

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具编号为“中审众环沪审字（2020）00926号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次委估房屋建筑物中，水贝住宅的权证编号为“深房地字第0054628号”，房产证载权利人为深圳市特力机电股份有限公司，实际所有权人为深圳市大西洋焊接材料有限公司。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

未发现法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，根据企业与中国银行深圳东门支行签订的《2019圳中银东最高抵字第0000086号》以及中华人民共和国自然

资源部《不动产登记证明》(2019年8月),待估宗地“深房地字第6000236922号”及地上建筑物均已抵押给中国银行股份有限公司深圳东门支行,抵押物明细如下:

序号	评估明细表序号	证明权利或事项	权利人	义务人	抵押物坐落	不动产证明号	不动产权证书号	抵押方式	担保债权数额	抵押编号
1	4	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村主厂房	粤(2019)深圳市不动产证明第0215029号	6000236922	最高额抵押	人民币9000000元	DY-06D19028196
2	5	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村办公楼	粤(2019)深圳市不动产证明第0215031号				
3	6	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村单身宿舍	粤(2019)深圳市不动产证明第0215043号				
4	9	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村变配电房	粤(2019)深圳市不动产证明第0215030号				
5	8	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村机修车间	粤(2019)深圳市不动产证明第0215044号				
6	7	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村配粉车间及材料库	粤(2019)深圳市不动产证明第0215042号				



## 八、 特别事项说明

(一) 房屋建筑物评估明细表第二项水贝住宅,权证编号“深房地字第 0054628 号”,地号:H309-14(932),地址:罗湖区水贝二路,所有权性质:国有,权属来源:划拨,等级:二级,用途:住宅,用地面积:24.8 平方米,共有使用权面积:32022 平方米,年期:50 年,1984 年 12 月 22 日起至 2034 年 12 月 21 日止,房屋名称:柒层单身综合楼,栋、房号:25 栋南区 510,结构:混合,建筑面积:49.01 平方米,竣工日期:1989 年 8 月。权利人:深圳市特力机电股份有限公司。

经向被评估单位了解,深圳市大西洋焊接材料有限公司与深圳市特力机电股份有限公司进行了房屋置换,划归为深圳市大西洋焊接材料有限公司所有的 25 栋 510 房未能办理产权过户手续。

本次评估范围中房屋建筑物第二项水贝住宅的房产证载权利人为深圳市特力机电股份有限公司,经被评估单位承诺,该房屋为深圳市大西洋焊接材料有限公司所有、享有处置权。

本次评估未考虑权属变更产生的相关税费对评估值的影响。

(二) 本次评估范围中房屋建筑物第一项、第二项园岭住宅、水贝住宅取得时间分别为 1990 年、1989 年，房屋用途均为住宅，房屋性质均为商品房，土地所有权来源均为行政划拨。

本次评估未考虑权属来源方式变更为出让所产生的相关费用对评估值的影响。

(三) 截至评估基准日，根据企业与中国银行深圳东门支行签订的《2019 圳中银东最高抵字第 0000086 号》以及中华人民共和国自然资源部《不动产登记证明》(2019 年 8 月)，待估宗地“深房地字第 6000236922 号”及地上建筑物均已抵押给中国银行股份有限公司深圳东门支行，抵押物明细如下：

序号	评估明细表序号	证明权利或事项	权利人	义务人	抵押物坐落	不动产证明号	不动产权证书号	抵押方式	担保债权数额	抵押编号
1	4	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村主厂房	粤(2019)深圳市不动产证明第 0215029 号	6000236922	最高额抵押	人民币 9000000 元	DY-06D19028196
2	5	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村办公楼	粤(2019)深圳市不动产证明第 0215031 号				
3	6	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村单身宿舍	粤(2019)深圳市不动产证明第 0215043 号				
4	9	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村变电配电房	粤(2019)深圳市不动产证明第 0215030 号				
5	8	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村机修车间	粤(2019)深圳市不动产证明第 0215044 号				
6	7	抵押权	中国银行股份有限公司深圳东门支行	深圳市大西洋焊接材料有限公司	平湖镇辅城坳村配粉车间及材料库	粤(2019)深圳市不动产证明第 0215042 号				