

## 十一、特别事项说明

1. 城发公司和相关当事人提供的资料是编制本报告的基础。城发公司和相关当事人应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任，评估人员以债务人提供的会计报表履行相应分析程序；
2. 评估结论是基于目前城发公司和相关当事人提供的资料和介绍情况基础上，通过

评估人员市场调查综合分析后得出的，但因债务人及债务关联方已停业多年，且管理有所缺失，部分资料不齐全，评估人员调查受到一定限制，可能存在评估人员在评估过程中未了解到对评估结论存在影响的事项；

3. 《浙江中誉（控股）集团有限公司财务尽职调查报告》显示，中誉公司预付账款有信用证付汇 502,312,402.72 元，根据中誉公司的情况说明，2022 年 3 月 10 日经萧山支行外管部门查询核实，中誉公司所有信用证账户均已核销，基于谨慎性原则考虑，本次评估未将此笔款项列入有效资产；

4. 根据《浙江中誉（控股）集团有限公司财务尽职调查报告》，浙江中誉置业有限公司除存货—存量房及尚未支付的税款外，已无其他资产及负债，因调查受限，中誉公司长期股权投资中誉置业的评估价值仅考虑存货及尚未支付的税款；

5. 因台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司为债务责任关联方，与主债务人中誉公司属于同一集团，本次评估将上述四家公司视为同一整体计算一般债权清偿率，故未在长期股权投资科目体现；

6. 一般偿债能力系数测算过程中未考虑清算费用、职工安置费用等影响；

7. 评估过程中涉及的应交税费评估结论，根据委托人及相关当事人提供的税款计算表确认，若与实际不符将会影响评估结论，提请报告使用者注意；

8. 台州房开公司房地产开发资质已过期，委托人及相关当事人未提供后续资质申请情况，本次评估过程假设台州房开公司后续可申请房地产开发资质续期；

9. 根据杭萧审评[2015]058 号《资产评估报告》，中誉公司向城发公司移交 107 辆电瓶车，评估价值为 3,961,600.00 元。根据杭萧审评[2014]第 141 号《资产评估报告》，中誉汽车向城发公司移交焊装流水线设备，评估价值为 1,870,470.00 元。本机构及评估人员未对该两项资产进行评估，本次债权本金的扣减以委托人提供资料为准；

10. 本次债权评估报告是反映委估债权在本次评估目的以及企业特定经济状况下预计的可收回价值，没有考虑特殊的债权转让方式可能追加或减少收回的价值等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对债权价值的影响。当前述假设前提条件发生变化时，评估结果一般会失效；

11. 本机构及评估人员不对本项目所涉及资产的法律权属进行确认和提供保证；

12. 评估人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。