

十一、特别事项说明

以下为在估值过程中已发现可能影响估值结论但非估值人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本估值报告中，所有以万泰铢为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次机器设备评估明细合计数与产权持有单位科目余额表存在 75,700.93 泰铢的金额差异，由于资产明细来源于审计师，科目明细表来源于产权持有单位财务记录，经核查，该差异在 2023 年 10 月前已存在，由于资料缺失，现暂时无法明确该差异金额具体的原因，考虑到未取得更多相关信息，本次估值按照账面价值列示。

(三)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对估值结论的影响。

1、本次产权持有单位无法提供土地所有权原件、建筑物产权证原件、车辆行驶证原件，本次通过复印件核对了资产的权属信息，经核对产权证书复印件信息与申报表明细内容一致，估值人员按照复印件所载信息对资产进行了估值，后续如真实原件与本次所取得复印件存在差异，需按照原件关键参数调整相关结论。

2、本次产权持有单位无法提供主要设备的购买合同、凭证或发票，无法通过复核相关资料确认资产产权信息，本次评估通过产权持有单位提供相关资产产权无异议承诺确认资产权属。

(四)关于估值资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对估值结论的影响。

1、房屋建筑物

(1) 本次估值未取得关于房屋建筑面积的相关确切资料，评估人员主要通过重算原始设计图、参考 Google earth 卫星地图距离测算功能以及现场测量确认，目前确认的面积可能与实际面积存在差异，后续如果取得确切的建筑面积资料，需按照正确建筑面积调整估值结论。

(2) 本次估值未取得关于房屋工程建筑竣工日期相关资料，企业财务登记的 2014 年 12 月 31 日和门牌号本登记的 2013 年 7 月 15 日存在差异，现场员工均为 2018 年之后入职，对于厂房及配套设施建设完工日期无法确认，本次评估以财务记录的 2014 年 12 月 31 日作为竣工时点，可能与实际完工时点存在差异。

(3) 本次估值未取得房产的购买合同、工程建设资料或其他原始购建凭证，无法确认房产的账面价值包含哪些内容，包含入账价值是否含税、是否包含后续维护成本以及是否包含企业各类取得成本，由于以上资料缺失，本次评估无法通过参考概算工程量的方式确切计算重置成本，仅通过评估价格指数调整法测算房屋建筑物的重置成本，与其实际重置成本可能存在差异。

2、机器设备

本次估值仅取得部分金额占比较小的设备类资产购置合同或采购订单及凭证，无法确认全部设备产权是否清晰，设备账面值是否含税，除购置价之外是否包含运输费、安装费、调试费，是否分摊建设期相关费用等。估值人员查阅该部分设备采购订单、发票等财务入账凭证，确认该部分设备账面价值为不含税金额，但由于大部分设备资料缺失或发票未能提供，无法对全部资产的含税情况予以完全确认。因此，为保持整体估值口径一致，评估人员在采用重置成本法对设备购置价进行指数调整时，已根据当地增值税率将购置价统一还原为含税价格后，再进行测算。

3、车辆

本次估值未取得福特车（7350）车辆行驶证原件、入账凭证及购置合同、发票，对于其产权、资产规格型号主要通过车辆行驶证复印件确认。

4、土地

本次估值未取得土地的相关购买协议、土地价款的支付凭证、土地用途、规划、建设和利用等方面的批准或限制文件、土地入账价值的说明（包括土地价款、税费以及其他费用等的明细），土地评估信息均参考自土地所有权复印件列示内容，后续如有土地规划、土地税费以及其他费用的信息，估值需按实际信息进行调整。

5、本次估值未提供待估资产是否存在抵押、租赁、担保或其他交易（使用）限制的相关资料，因此估值结论中未考虑以上情况对评估结论的影响。

(五)在估值基准日后如遇重大事项，如汇率变动、国家重大政策调整、企业资产权属或数量、价值发生重大变化等，可能对估值结果产生重大影响时，报告使用人不能直接使用本估值结论，应当关注估值基准日或估值结果是否进行了合理调整。

估值报告使用人应注意以上特别事项对估值结论产生的影响。