

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司
拟转让扬州市汶河南路1号房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2020]第476号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 3232020009202000549

资产评估报告名称: 江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司 拟转
让扬州市汶河南路1号房地产评估项目

资产评估报告文号: 苏华评报字[2020]第476号

资产评估机构名称: 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 沙勇(资产评估师)、朱志军(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人和其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14

● 资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、委托人营业执照复印件；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 9、资产评估委托合同。
- 10、资产评估汇总表或者明细表。

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实的披露。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司
拟转让扬州市汶河南路1号房地产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第 476 号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司拟转让的扬州市汶河南路1号房地产在2020年9月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估摘要如下。

1、经济行为：2020年8月26日，江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司召开了汇鸿中鼎2020年第六次临时总经理办公会，同意转让扬州江隆大酒店（扬州市汶河南路1号房地产），为此需进行资产评估。

2、评估目的：为委托人转让扬州市汶河南路1号房地产提供市场价值参考。

3、评估对象：扬州市汶河南路1号房地产于评估基准日的市场价值。

4、评估范围：扬州市汶河南路1号房地产，建筑面积10,624.13平方米，土地使用权面积2360.50平方米。账面原值为35,163,830.87元，账面净值为14,962,994.87元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2020年9月30日。

7、评估方法：市场法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

本次评估最终选用市场法的评估结果作为评估结论。经评估，扬州市汶河南路1号房地产在评估基准日2020年9月30日的市场价值为人民币**8,635.29万元**，大写人民币捌仟陆佰叁拾伍万贰仟玖佰元整。

本报告的评估结论含5%的增值税，我们未考虑资产转让过程中需缴纳的其他税费。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2020年9月30日至2021年9月29日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 委评房地产土地使用权证上未记载终止日期，委托人也未提供国有土地出让合同，本次评估以缴纳最后一笔土地出让金收据日期（2008年10月21日）为起始日按商业用途法定最高年限40年推测土地终止日期，至基准日时土地剩余使用年限为28.05年，本次评估未考虑可能存在的差异对评估结论影响。

(2) 委评房地产基准日时已对外出租，本次评估已考虑该事项对评估结论的影响。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司
拟转让扬州市汶河南路1号房地产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第476号

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司拟转让的扬州市汶河南路1号房地产在2020年9月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

统一社会信用代码：9132000013476361XD

类型：股份有限公司(非上市)

住所：南京市建邺路100号

法定代表人：丁海

注册资本：27359.26万万元整

成立日期：1981年10月15日

营业期限：1981年10月15日至*****

经营范围：危险化学品批发（按许可证所列项目经营），煤炭批发经营，证券投资及实业投资，自营和代理各类商品和技术的进出口，国内贸易，人才培养，仓储，燃料油、钢材和化肥销售，有色金属销售，汽车销售，化妆品及卫生用品销售，石油制品的销售，预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健品销售，生鲜类、初级农产品销售，家用电器、厨房、卫生间用具及日用杂货销售，珠宝金银首饰的销售，商品的网上销售，农药经营，I类、II类、III类医疗器械销售，专业设计与咨询服务，招标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动)

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

2020 年 8 月 26 日,江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司召开了汇鸿中鼎 2020 年第六次临时总经理办公会,同意转让扬州江隆大酒店(扬州市汶河南路 1 号房地产),为此需进行资产评估。

本次评估目的是为委托人转让扬州市汶河南路 1 号房地产提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象:扬州市汶河南路 1 号房地产于评估基准日的市场价值。

2、评估范围:扬州市汶河南路 1 号房地产,建筑面积 10,624.13 平方米,土地使用权面积 2360.50 平方米。账面原值为 35,163,830.87 元,账面净值为 14,962,994.87 元。

上述资产具体明细由委托人申报,委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3、房地产的主要状况及特点

(1) 区位状况

委评房地产位于扬州市汶河南路 1 号,东临南门街,南临南通西路,西临汶河南路,北邻南门街小区。委评房地产所在区域内有扬州时代广场、茂业百货、万家福商城,商业繁华度优;距苏北医院公交站点约 50 米,附近有 1 路、5 路、6 路等多条公交线路通过,公交便捷度优;附近有医院、学校、银行、邮局等公共设施,公共设施完备度优,周边自然环境一般。

(2) 实物状况

委评房地产建成于 1998 年,钢混结构,建筑面积 10,624.13 平方米,层数为地上 10 层及地下 1 层,-1 层高 4.5 米,1 至 2 层层高 3.9 米,3 至 10 层层高 3 米。其中地下 1 层为车库,共有车位 25 个,地上 1 层为商铺,2-10 层为酒店,房屋外墙刷涂

料，室内已普通装修，地面铺木地板或地砖，墙面涂料或墙砖，顶面石膏板吊顶或扣板吊顶，吊灯及吸顶灯照明，安装全玻门及木门、铝合金窗，水电及电梯、消防等设施齐全。评估基准日时委评房地产正常使用。

（3）权益状况

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司领取了“扬房权证广字第2015000365号”《房屋所有权证》和“扬国用（2013）第0651号”《国有土地使用证》，房屋建筑面积10624.13平方米，规划用途为非居住，土地使用权面积2360.50平方米，地类（用途）为商务金融用地，使用权类型出让，地号为321002001018GB00220。

委评房地产已出租给江苏兴源车业有限公司，租期为2012年9月10日至2026年9月9日。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本项目评估基准日为2020年9月30日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

本次资产评估的主要依据有：

（一）经济行为依据

1、《汇鸿中鼎2020年第六次临时总经理办公会决议》（2020年8月26日）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表

大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日起施行）。

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人大常委会第29次会议修正）。

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）。

5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）。

6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）。

7、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。

8、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）。

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）。

11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号）。

12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）。

13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）。

14、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64 号）。

15、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）。

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）。

- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（四）权属依据

- 1、“扬房权证广字第2015000365号”《房屋所有权证》复印件。
- 2、“扬国用（2013）第0651号”《国有土地使用证》复印件。

（五）取价依据

- 1、委评资产所在区域的房地产市场交易信息、租赁状况及租金水平等数据。
- 2、评估人员对被委评资产的实地勘查工作记录及其他相关资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择

房地产的评估方法主要有市场法、收益法、成本法等几种方法。

委评房地产规划用途为商业办公，根据资产评估师现场调查，目前与委评房地产所处地段、类型、用途相同的房地产交易市场较活跃，可以找到与委评房地产具有良好替代性的案例，故可以采用市场法；我们也可以收集到同类房地产的市场租金，故可以采用收益法。因现时商业房地产价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法和收益法作为评估方法。

2、评估方法的介绍

（1）市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委评房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委评房地产价值的方法。

计算公式： $P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P—委评房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；A—交易情况修正系数；

B—市场状况修正系数； C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数； E—实物状况修正系数。

(2) 收益法是通过估计房地产每年带来的潜在总收益，减去空置和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等的基础上，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委评房地产的评估值。

收益法的适用公式：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^m} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

上式中：P为房地产价值；m为剩余租约年限；r为房地产资本化率；

A_i为租约期内房地产净收益；s为房地产的年收益递增率；

n为房地产的收益年期；A为租约外第一年净收益。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

(二) 现场调查核实

1、指导委托人清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

依据资产评估申报表，评估人员会同委托人及资产管理有关人员，对所申报的房地产进行盘点和现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、核实评估范围，了解委评房地产现状，关注委评房地产法律权属、收集评估资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

- 1、资产持续使用假设：是指假定委评房地产按法定用途继续使用。
- 2、交易假设：是假定所有委评房地产已经处在交易的过程中，根据委评房地产的交易条件等模拟市场进行评估。
- 3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、未来房地产政策不会出现重大变化。
- 3、委评房地产土地使用权证上未记载终止日期，委托人也未提供国有土地出让合同，本次评估假设企业缴纳最后一笔土地出让金收据日期（2008 年 10 月 21 日）为起始日按商业用途法定最高年限 40 年推测土地终止日期为 2048 年 10 月 20 日。
- 4、无其他不可预测和不可抗力因素对委评资产造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设

条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

本次评估采用市场法和收益法，对扬州市汶河南路1号房地产于评估基准日2020年9月30日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、市场法评估结果

经采用市场法评估，扬州市汶河南路1号房地产于评估基准日2020年09月30日时的市场价值为8,635.29万元。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，扬州市汶河南路1号房地产于评估基准日2020年09月30日时的市场价值为8,176.37万元。

3、评估结论的选取

本次评估采用市场法的评估结果为8,635.29万元，采用收益法的评估结果为8,176.37万元，差异为458.92万元，差异率为5.31%，两者差异不大。

评估人员综合分析认为，相对而言房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，导致以当前租金水平和租金上涨率作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。考虑到市场法的数据直接来源于市场，其评估结果更容易被交易各方接受，故本次评估选取了市场法的评估结果作为最终评估结论。即：扬州市汶河南路1号房地产在评估基准日2020年9月30日的市场价值为人民币**8,635.29万元**，大写人民币捌仟陆佰叁拾伍万贰仟玖佰元整。

本报告的评估结论含5%的增值税，我们未考虑资产转让过程中需缴纳的其他税费。

（二）评估结论有效期

本评估报告结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年9月30日起计算，至2021年9月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

（三）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

扬州市汶河南路1号房地产在评估基准日2020年09月30日时的账面价值为

1,496.30 万元，评估结论为 8,635.29 万元，评估增值 7,138.99 万元，增值率 477.11%，变动的原因主要是房地产的市场价格持续上涨所致。

十一、特别事项说明

（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
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无。

（三）评估程序受到限制的情形
无。

（四）评估资料不完整的情形

委评房地产土地使用权证上未记载终止日期，委托人也未提供国有土地出让合同，本次评估以缴纳最后一笔土地出让金收据日期（2008 年 10 月 21 日）为起始日按商业用途法定最高年限 40 年推测土地终止日期，至基准日时土地剩余使用年限为 28.05 年，本次评估未考虑可能存在的差异对评估结论影响。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项
无。

（六）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

委评房地产于评估基准日时已出租，本次评估已考虑该事项对评估结论的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告

使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2020年11月13日。

资产评估师：朱志军
32130053

资产评估师：许沙
32160026

江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十三日

资产评估报告附件

附件一：

与评估目的相对应的经济行为文件复印件

汇鸿中鼎 2020 年第六次临时总经理办公会决议

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司于 2020 年 8 月 26 日以通讯方式召开 2020 年第六次临时总经理办公会。

一、会议主持：董事长 丁 海

二、参会人员：丁 海、高 翔、顾松涛、高 峰、陈 蔚

三、决议内容

本次会议主要针对以下事项进行审议研究讨论：

会议研究了关于处置扬州江隆大酒店的相关事项。扬州江隆大酒店存在安全隐患，市场评估值逐年减少，同时，承租方拖欠租金，有意购买。为收回既有投资，实现国有资产保值增值，经研究，同意以不低于市场评估价出售扬州江隆大酒店。

特此决议。

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

二〇二〇年八月二十六日

姓名	审批意见	签名
丁 海	同意	丁海
高 翔	同意	高翔
顾松涛	同意	顾松涛
高 峰	同意	高峰
陈 蔚	同意	陈蔚

附件二：

委托人营业执照复印件



编号 32000000201912130013

统一社会信用代码

9132000013476361XD

(1/1)

照 执 业 证

(本副)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

注册资本 27359.26万元整

类型 股份有限公司(非上市)

成立日期	1981年10月15日
------	-------------

法定代表人 丁海

营业期限 1981年10月15日至*****

圍
范
蠶
經

住所 南京市建邺路100号

[illegible]

登记机关



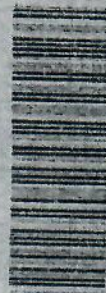
2019 年 12 月 13 日

附件三：

评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

扬 房权证 字第2015000365 号

房屋所有权人					江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司				
共有情况					100%				
房屋坐落					汶河南路1号				
登记时间					2015年01月16日				
房屋性质									
规划用途					非居住				
房屋状况		总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他				
		11	10624.13						
土地状况		地号	土地使用权取得方式		土地使用年限				
					至 止				



201501130073

附 记

该房已抵押给中国农业发展银行南京市雨花区支行（该笔为最高额抵押）

2016.4.21

该不动产抵押给 中国进出口银行江苏省分行。

2017.12.6

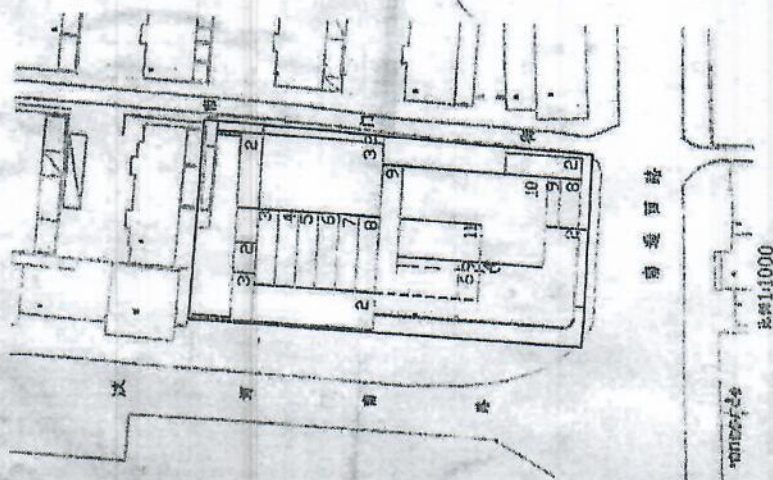
填发单位（盖章）

2015年01月16日

房地产平面图

图幅号:

骑缝专用章



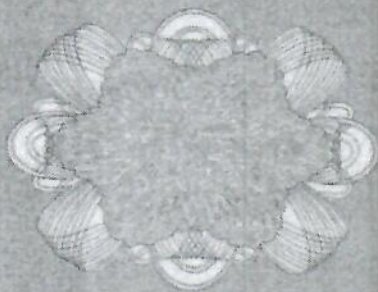
注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

扬 国用 (2013) 第 0651 号

土地使用权人	江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司		
座 落	扬州市汶河南路1号		
地 号 321002001018GB00220	图 号	84.50-93.00	
地类 (用途)	商务金融用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	2360.50 M ²	其中 独用面积	2360.50 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



扬州市 人民政府 (章)

2013 年 12 月 11 日



扬州市人民政府
土地管理局
土地证专用章

宗 地 图

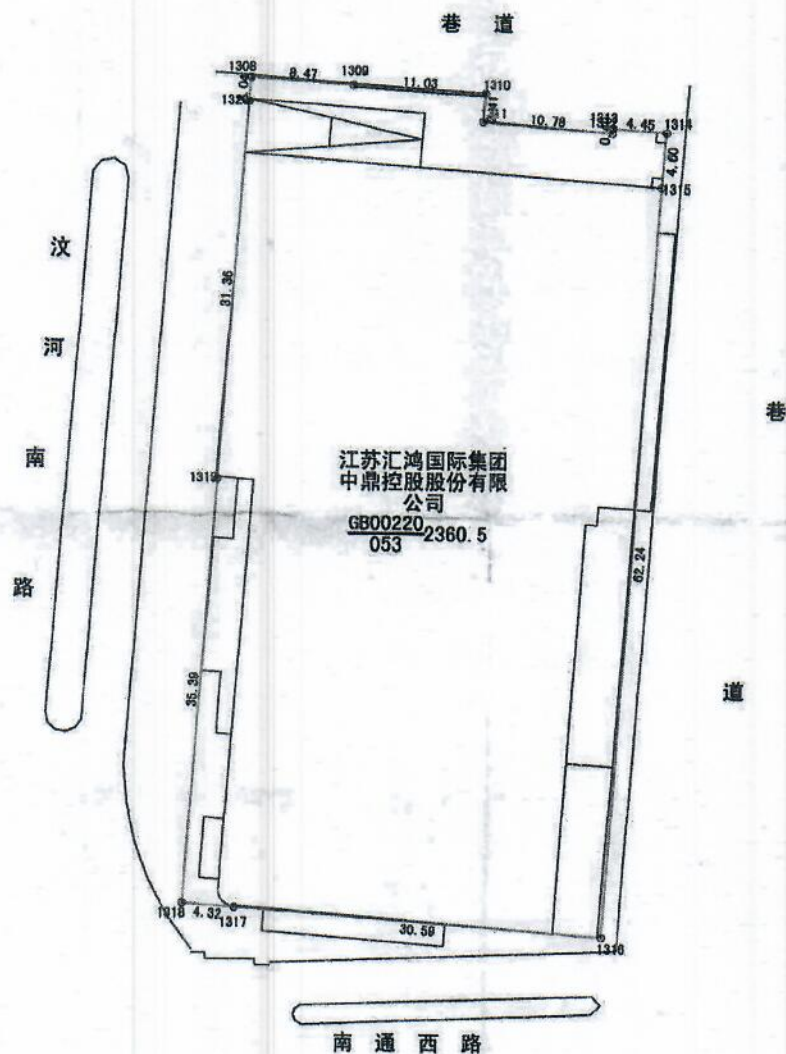
单位: m

宗地代码: 321002001018GB00220

土地权利人：江苏汇鸿国际集团中鼎
控股股份有限公司

所在图幅号: 84.50-93.00

宗地面积: 2360.5m²



扬州市国土资源局

2013年12月06日解析法测绘界址点
制图日期: 2013年12月06日
审核日期: 2013年12月06日

1:600

制图者: 陆继亮
审核者: 张 威

附件四：

委托人承诺函

委托人及产权持有单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因 资产转让 事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的扬州市汶河南路 1 号房地产进行评估，评估基准日为 2020 年 9 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本次申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本次评估对象涉及的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

委托人及产权持有单位（公章）：江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司



法定代表人（签章）：



2020年10月31日

附件五：

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟转让扬州市汶河南路1号房地产市场价格，以2020年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

朱志军
资产评估师
32130053

资产评估师：

邵少勇
资产评估师
32160026

2020年11月13日

附件六：

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号

备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

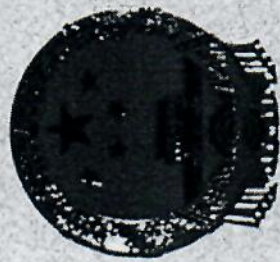
特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏华信资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：02500067005

发证时间：

月

年

序列号：000087



附件七：

资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号 320100000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人 胡兵
注册资本 256万元整
成立日期 1994年02月07日
营业期限 1994年02月07日至*****
经营范围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养，工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



00065982

登记机关



2017 年 12 月 28 日

附件八：

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沙勇

性别：男

登记编号：32160026

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2016-08-17

年检信息：通过（2019-05-05）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32130053

姓名: 朱志军

性别: 男

身份证号: 360481198304074016

机构名称: 江苏华信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年9月13日

初次注册时间: 2013年9月6日



本人签名:

朱志军



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



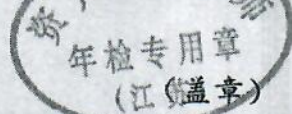
检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年



2020年4月08日

附件九：

资产评估委托合同复印件

资产评估委托合同

委托人名称：江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

受托人名称：江苏华信资产评估有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》，本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，委托人就资产转让事项，委托江苏华信资产评估有限公司进行资产评估服务，经双方协商一致，达成以下约定：

一、评估目的

为委托人拟转让扬州市汶河南路 1 号房地产提供市场价值参考。

二、评估对象与评估范围

评估对象：江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司拟转让资产的市场价值。

评估范围：江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司申报的扬州市汶河南路 1 号房地产，建筑面积 10624.13 平方米，含其土地使用权面积。

三、评估基准日

2020年9月30日。

四、评估报告使用者和使用方式

1、本项目资产评估报告的使用者包括：委托人及委托人许可使用的、与本次经济行为相关的第三方。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本项目资产评估报告的使用人。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5、委托人应当在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用本资产评估报告的结论。

本资产评估报告评估结论的使用有效期为：2020年9月30日至2021年9月29日。

五、评估报告提交时间、地点及方式

1、委托人、受托人双方初步约定资产评估报告提交时间为被评估单位（或产权持有人）提交全部评估申报资料后的10个工作日内；因委托人（或被评估单位、产权持有人）的需要或不可抗力因素导致延长提交报告时间的，由委托人、受托人双方另行协商。

2、资产评估报告提交方式为：

纸质版资产评估报告，以受托人的承办人当面提交或邮寄到本合同约定的委托人住所地为准。纸质版资产评估报告提交份数为：4份。

六、资产评估服务费、支付时间及方式

1、按照有关资产评估服务收费标准，经委托人、受托人双方商定，本项目的资产评估服务费金额为人民币：**15000元**（大写人民币：壹万伍仟元整）。

2、受托人应先行向委托人提供足额合法且符合税法规定的增值税专用发票，委托人按本合同约定的时间和方式支付资产评估服务费。

3、资产评估服务费的支付方式为：

在受托人向委托人提交正式资产评估报告后的五个工作日内，委托人向受托人指定的银行账户支付全部的（人民币壹万伍仟元）评估服务费。

以上服务费均含增值税。

4、受托人指定以下银行账户为接收上述资产评估服务费的专用账户

开 户 银 行：交通银行南京鼓楼支行

账 户：320006602018010033270

户 名：江苏华信资产评估有限公司

纳税人识别号：91320000134775637H

七、合同当事人的权利和义务

1、委托人的权利和义务

（1）委托人应当（包含督促被评估单位、产权持有人）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性；恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

（2）委托人或者其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖

章或者法律允许的其他方式。

(3) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调；以及按约定为受托人的评估人员提供交通、食宿安排。

(4) 委托人对资产评估报告有异议的，可以要求评估机构解释或说明。

(5) 按本合同约定的标准、方式及条件支付资产评估服务费用。

2、受托人的权利和义务

(1) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

(2) 应当回避指派与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的人员承办本资产评估事项。

(3) 委托人和其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(4) 因委托人或者其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；受托人有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(5) 对委托人（包含被评估单位、产权持有人）提供的全部资料严守秘密；未经委托人许可，受托人不得将资产评估报告的内容、评估结论向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

(6) 依法、合规履行评估程序并保持与委托人及被评估单位（产权持有人）的密切沟通；就资产评估报告涉及的重大政策、评估思路和技术问题向委托人及被评估单位（产权持有人）进行解释和说明。

八、中（终）止事项

1、若遇到评估过程中出现以下中止情况的，委托人应在受托人书面催告后的 10 个工作日内解决中止事项，以利于本合同的履行。

(1) 因委托人或被评估单位（产权持有人）原因造成受托人的评估程序中止的。

(2) 当评估程序受到限制，导致对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止本合同。

2、经受托人书面催告，委托人不能解决中止事由的，受托人可以单方解除合同，并有权要求委托人支付与受托人已经开展资产评估业务的时间、进度，或者与已经完成工作量相应的评估服务费和已垫付的差旅等费用及违约金（全部评估服务费的 30%）。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量向受托人支付相应的评估服务费。

4、本合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量向受托人支付相应的评估服务费。

九、争议解决

因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由委托人、受托人双方协商解决。如协商不成，可以选择采取以下方式解决：

- 1、提交南京仲裁委员会进行仲裁，仲裁裁决具有终局性，双方都应遵守、执行。
- 2、由受托人所在地法院管辖。

十、其他约定

1、本合同中所列之委托人、受托人的住所地、电话、邮箱为双方确定的联系方式。受托人向委托人按该住所地邮寄、邮箱发送资料（含资产评估报告）的，视为受托人履行了本合同约定或法律规定的提交资产评估报告、通知及催告等义务。

2、本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的（包含不限于：委托人的经济行为方案发生变化而出现事先未曾约定的新增评估事项的；因评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型发生变化，导致原委托事项性质发生变化的；原委托评估范围发生较大变化，导致受托人需再次进入现场重新进行现场勘查、资产核实并调整、补充出具评估报告的。），受托人与委托人应当订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款做出后续约定。

3、本合同一式贰份，委托人持壹份、受托人持壹份

委托人：江苏汇鸿国际集团中鼎控股



受托人：江苏华信资产评估有限公司



股份有限公司

住所地：南京市建邺路 100 号

法定代表人（签章）：



联系人：汪礼平

联系电话（邮箱）：15151820071

签订地点：南京市

签订时间：二〇二〇年九月三十日

住所地：南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

法定代表人（签章）：

联系人：曹文明

联系电话（邮箱）：025-84526282

附件十：

资产评估汇总表或者明细表

资产评估结果汇总表 (市场法)

评估基准日: 2020年9月30日

表 1

共1页 第1页

委托人: 江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值		评估价值	增减值		增值率 (%)
		A			C=B-A		
流动资产	1						
非流动资产	2						
其中: 可供出售金融资产	3	1,496.30		8,635.29	7,138.99		477.11
持有至到期投资	4						
长期应收款	5						
长期股权投资	6						
投资性房地产	7						
固定资产	8	1,496.30		8,635.29	7,138.99		477.11
在建工程	9						
工程物资	10						
固定资产清理	11						
生产性生物资产	12						
油气资产	13						
无形资产	14						
开发支出	15						
商誉	16						
长期待摊费用	17						
递延所得税资产	18						
其他非流动资产	19						
资产合计	20	1,496.30		8,635.29	7,138.99		477.11

评估机构: 江苏华信资产评估有限公司



固定资产评估汇总表（市场法）

评估基准日：2020年9月30日

表4-6

共1页 第1页

金额单位：人民币元

委托人：江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	35,163,830.87	14,962,994.87	86,352,900.00	86,352,900.00	51,189,069.13	71,389,905.13	145.57	477.11
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	35,163,830.87	14,962,994.87	86,352,900.00	86,352,900.00	51,189,069.13	71,389,905.13	145.57	477.11
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产--土地								
	固定资产合计	35,163,830.87	14,962,994.87	86,352,900.00	86,352,900.00	51,189,069.13	71,389,905.13	145.57	477.11
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	35,163,830.87	14,962,994.87	86,352,900.00	86,352,900.00	51,189,069.13	71,389,905.13	145.57	477.11

评估人员：朱志军 金日丽

资产评估结果汇总表 (收益法)

评估基准日: 2020年9月30日

表 1

共1页 第1页

委托人: 江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
非流动资产	2				
其中: 可供出售金融资产	3	1,496.30	8,176.37	6,680.07	446.44
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,496.30	8,176.37	6,680.07	446.44
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20	1,496.30	8,176.37	6,680.07	446.44

评估机构: 江苏华信资产评估有限公司



