

中瑞世联资产评估集团有限公司关于深圳证券交易所

《关于对金正大生态工程集团股份有限公司的关注函》

相关问题答复

深圳证券交易所：

根据深圳证券交易所于 2021 年 4 月 28 日下发的《关于对金正大生态工程集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2021）第 191 号）（以下简称“关注函”）中的相关要求，中瑞世联资产评估集团有限公司评估项目组对贵所关注函相关问题进行了认真的研究和分析，并就相关问题答复如下：

“问题 2：中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称：中瑞世联）对贵州诺泰尔全部权益的评估报告（中瑞评报字【2021】第 000326 号）显示：该公司有 9 处房屋建筑物未取得权证，未取得权证建筑面积为 21,725.85 平方米。中瑞世联对常青树全部权益的评估报告（中瑞评报字【2021】第 000332 号）显示：该公司房屋建筑物均未办理权证，建筑面积为 37,010.88 平方米。请评估师说明上述评估中是否考虑房产权证瑕疵及对评估结果的影响，并充分提示上述风险。”

一、答复：我公司对贵州诺泰尔全部权益的评估报告（中瑞评报字【2021】第 000326 号）对于房屋建筑物无证事项进行了披露：“至评估基准日，评估范围内房屋建筑物有 9 项未取得权证，未取得权证的建筑面积为 21,725.58 平方米，被评估单位已出具瑕疵房屋权属说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关测绘结果、图纸等资料，并结合评估人员现场勘查确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。” 我公司对常青树全部权益的评估报告（中瑞评报字【2021】第 000332 号）对于房屋建筑物无证事项进行了披露：“至评估基准日，评估范围内房屋建筑物均未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑物面积 37,010.88 平方米。被评估单位已出具瑕疵房屋权属说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的申报表、图纸等资料，并结合评估人员现场勘查确定。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。”

房屋建筑物办证前的建设手续主要为“建设项目立项、建设项目登记备案证明、建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证”等，截至目前，被评估单位各房屋建筑物均办理了其中的大部分手续，但是尚未达到办证条件，因此被评估单位未取得不动产权证书，剩余手续正在办理中，截至评估基准日未影响正常使用。由于办理各项手续的办理费用较低，对评估结果无重大影响，故本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

二、评估机构核查意见

经核查，评估师认为，报告中对于存在产权瑕疵的状况进行了披露，对于房屋建筑物的产权已经由企业进行权属说明，由于办理不动产权证各项手续费用较低，故对未办证房屋建筑物评估值无重大影响。

（本页无正文，为中瑞世联资产评估集团有限公司关于深圳证券交易所《关于对金正大生态工程集团股份有限公司的关注函》相关问题答复盖章页）

中瑞世联资产评估集团有限公司

二〇二一年六月三日