

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**金浦钛业股份有限公司拟收购
金浦投资控股集团有限公司持有的
东悦时代广场 A 幢部分楼层
资产评估报告**

苏中资评报字(2021)第 5080 号
(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二一年十月三十日

资产评估报告编码回执

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程 and 情况	9
九、 评估假设	10
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 资产评估报告使用限制说明	12
十三、 资产评估报告日	12
资产评估报告附件	14

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人及产权持有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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

八、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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。

金浦钛业股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产收购涉及的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层，在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1.评估目的：确定金浦投资控股集团有限公司持有的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层的市场价值，为金浦钛业股份有限公司拟收购该部分资产提供价值参考依据。

2.评估对象：金浦投资控股集团有限公司持有的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层房地产市场价值。评估范围：金浦投资控股集团有限公司持有的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层（建筑面积为 6,221.28 平方米），含其分摊的土地使用权（土地使用权面积为 1,364.73 平方米）。

3.评估基准日：2021 年 9 月 30 日。

4.价值类型：市场价值。

5.评估方法：市场法、收益法。

6.评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等评估程序，采用市场法和收益法，得出的评估结论如下：

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，采用市场法的评估结果为 14,177.59 万元，采用收益法的评估结果为 13,701.86 万元。

市场法评估结果与收益法相差 475.73 万元，差异率 3.36%。因本次评估目的是资产收购，采用市场法评估，通过选取周边市场类似房地产的成交案例或挂牌案例进行修正能更加客观准确反映出委估房地产的市场价值，而收益法评估对于房地产未来收益及折现率等参数的判断具有一定的主观因素，且通过市场调查，该区域位于南京核心商业区域，该类物业的租售比率较低，采用收益法用未来租金测算出来的结果与目前的市场价格存在一定的差异，通过以上分析本次最终选取市场法的结果作为本次委估房地产的评估值，即评估结果为 14,177.59 万元（大

写为人民币**壹亿肆仟壹佰柒拾柒万伍仟玖佰元整**）。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有人：金浦投资控股集团有限公司

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	评估值 (元)	评估单价 (元/m ²)
1	A 幢 1 层	371.00	8,981,600.00	24,209.16
2	A 幢 19 层	1,283.88	28,601,200.00	22,277.16
3	A 幢 21 层	1,366.77	31,303,100.00	22,902.98
4	A 幢 22 层	1,406.59	32,341,500.00	22,992.84
5	A 幢 24 层	915.74	21,517,000.00	23,496.84
6	A 幢 25 层	877.30	19,031,500.00	21,693.26
7	合计	6,221.28	141,775,900.00	22,788.86

小数点后保留两位小数

本资产评估报告仅为资产评估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限自评估基准日起一年有效。

7. 特别事项说明

(1) 本次评估值包含增值税；

(2) 截止到评估基准日，委估房产尚未竣工，本次评估的是委估房产公共部位精装已完成的可交付状态下的房地产市场价格；

(3) 截止到评估基准日，委估房产尚未办理不动产权证，本次评估面积是产权持有人根据测绘报告申报的，评估人员对房产现场进行了勘查，若将来办理不动产权证时面积有差异，应相应的调整评估结果；

(4) 根据宁国土资让合[2015]补 15 号土地出让合同补充协议中的约定，受让人须在 2015 年 12 月 30 日前开工建设，在 2018 年 6 月 30 日前完成全部工程建设并达到竣工验收条件，若未能按期建设和竣工，且不满足可申请延期条件的，出让部门将按规定收取闲置费或收回土地使用权，截止到评估基准日，委估房地产所在楼盘尚未竣工验收，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

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。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

金浦钛业股份有限公司拟收购金浦投资控股集团有限公司 持有的东悦时代广场A幢部分楼层 资产评估报告正文

苏中资评报字(2021)第 5080 号

金浦钛业股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产涉及的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层，在 2021 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为金浦钛业股份有限公司，产权持有人为金浦投资控股集团有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为由法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人简介

企业名称：金浦钛业股份有限公司

证券代码：000545

统一社会信用代码：91220201124501827K

住所：吉林省吉林市吉林经济技术开发区吉孤公路 480 号

法定代表人：郭彦君

注册资本：98683.3096 万元人民币

成立日期：1989 年 11 月 15 日

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：钛矿资源技术开发；钛白粉产品技术及综合利用产品、化工机械的科研开发、销售，提供相关销售和技术服务；以下仅限分支机构经营：钛白粉产品技术及综合利用产品、化工机械的生产；仓储服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营）（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）

(二)产权持有人简介

企业名称：金浦投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：9132010675127773XE

住所：南京市鼓楼区马台街 99 号五楼

法定代表人：郭金东

注册资本：65000 万元人民币

成立日期：2003 年 08 月 13 日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：许可项目：石油化工产品生产、销售（仅限分支机构经营）。科技投资、合办、创办高新技术企业；承办创新技术成果的产业化业务；对企业进行投资并管理；创办高技术成果产业化基地、示范高科技产业成果；投资、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）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

截止到评估基准日，金浦投资控股集团有限公司持有金浦钛业股份有限公司 34.26% 股权。

（四）本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

确定金浦投资控股集团有限公司持有的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层的市场价值，为金浦钛业股份有限公司拟收购该部分资产提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

金浦投资控股集团有限公司持有的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层房地产市场价值。

（二）评估范围

金浦投资控股集团有限公司持有的东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层（建筑面积为 6,221.28 平方米），含其分摊的土地使用权（土地使用权面积为 1,364.73 平方米）。主要资产的情况如下：

（1）权益状况

金浦投资控股集团有限公司申报的东悦时代广场房产尚未办理不动产权证，产权持有人提供了建设工程规划许可证，建设工程规划许可证证号为建字第 320106201710732 号，规划共建有 A、B、C 三栋写字楼，规划证证载建筑面积合计为 121,271.24 平方米，坐落于南京市鼓楼区燕山路万达广场(建邺店)西侧。房产对应的土地面积尚未分割，为一本大证，已办理国有土地使用证，土地用途为科教用

地，使用权类型为出让，土地面积为 16,562.61 平方米，土地使用权终止日期为 2061 年 3 月 9 日。

（2）区位因素

委估房产位于南京市鼓楼区燕山路万达广场(建邺店)西侧，委估房产周边写字楼有万达广场、苏宁慧谷等；区域内有水西门大街、江东快速路等交通干道，道路通达性较优；靠近集庆门大街地铁站，周边有多条公交线路通过，交通较便捷；附近酒店、超市等配套设施齐全。

（3）实物状况

金浦投资控股集团有限公司申报的房产为东悦时代广场 A 幢 1 层、19 层、21-22 层、24-25 层。东悦时代广场 A 幢结构为钢混，总高 25 层，截止到评估基准日尚未竣工验收，经现场勘查房屋主体结构已基本完工，目前对房屋外立面进行板材安装及内部公共部分进行装修，现场项目负责人介绍，A 幢预计 11 月底全部竣工交付，后期继续进行相关装修工作，装修标准为公共部分精装，内部毛坯。本次评估房产建筑面积是产权持有人根据预测绘报告申报的，委估房产的总建筑面积为 6,221.28 平方米，其中 1 层层高 6.95 米，18 层层高为 3.6 米，19-25 层层高均为 4 米。

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，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2021 年 9 月 30 日，本次评估基准日由委托人根据其需要而指定。

六、 评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

4.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 08 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)。

(二) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
- 3.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 6.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
- 7.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 9.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 10.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)。

(三) 权属依据

- 1.建设工程规划许可证;
- 2.国有土地使用证。

(四) 取价依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的市场挂牌信息资料;
- 2.预测绘报告;
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

- 1.资产评估委托合同;
- 2.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》;
- 3.产权持有人提供的资产清单和评估申报表。

七、 评估方法

房地产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是将被评估的房地产和市场近期已出售或挂牌的相类似的房地产相比较,找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的交易价格进行比较调整,从而得出多个参考值,再通过综合分析,调整确定被评估房地产的市场合理价格。

收益法是预计委估物基准日后未来年度的净收益,选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加,以此估算委估物的市场合理价值。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。

房地产价值评估中的成本法适用于一些难以找到市场交易案例的房产；而纳入本次评估范围的物业为写字楼，位于南京市鼓楼区，该区域可以找到一定数量的与其情况相近的可比物业买卖案例，即可比案例参数较多且市场同类交易活跃，适用市场法；同样该区域内亦可以找到一定数量的与其情况相近的可比物业租赁案例，可以采用收益法对其评估。故本次评估工作中采用市场法及收益法对委估物业的市场价值进行估算，评估价值中包含土地使用权的价值。

(一)市场法

市场法是将评估的房地产和市场近期已出售或挂牌的相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场合理价格。

计算公式为：委托评估物业的市场合理价格=交易实例价格×交易日期修正×交易情况修正×区位状况修正×权益状况修正×实物因素修正。

其评估过程为：

1.收集交易实例并选取可比实例：评估人员经过市场调查、对比分析，选取三个与委托物业结构、用途、区域位置及成交日期等因素相近的物业作参照物。

2.建立价格可比基础：选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

3.进行交易情况修正：排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

4.进行交易日期修正：将可比实例在其成交日期时的价格调整为基准日时点的价格。

5.进行区位状况修正：将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为委托物业外部环境状况下的价格。

6.进行权益状况修正：将可比实例在其个体权益状况下的价格调整为委托物业个体状况下的价格。

7.进行实物状况修正：将可比实例在其个体状况下的价格调整为委托物业个体状况下的价格。

8.选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，根据具体情况计算出一个综合结果作为比准价格，并根据此比准价格，最终确定价值。

(二)收益法

收益法是指在一定市场条件下，通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值，从而确定委估对象价值的方法。利用待估房地产相临或周围相同物业

的客观租金，扣除客观费用，形成纯收益，再以剩余使用年限和一定的折现率计算评估公允价值。具体计算公式如下：

收益法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值；

A_i：委估物基准日后 i 期的总收益(有效毛收入)；

B_i：委估物基准日后 i 期的总运营费用；

R：折现率；

i：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间，i=1,2,...,n。

其评估过程为：

1.确定收益期：根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命孰低确定房地产的收益期。

2.确定各年总收益（有效毛收入）：租约期限内参照合同租金确定，租约期限外参照市场租金确定有效毛收入。

3.确定租金增长率及房屋出租率：根据市场调查同区域内类似房屋市场租金增长走势及出租率水平确定租金增长率及房屋出租率。

4.确定总运营费用：总运营费用主要考虑了增值税、房产税、土地使用税、税金及附加、管理费、维修费及保险费。

5.确定折现率：折现率采用累加法，累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率。

6.将上述各年有效毛收入减去各年总运营成本确定年纯收益并进行折现最终确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 10 月 13 日至 2021 年 10 月 30 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2021 年 10 月 13 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查

评估人员于 2021 年 10 月 21 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

（三）收集资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，选取恰当的评估方法，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。

(六) 出具报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设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.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

3.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设委估资产在评估基准日已处于可交付状态；

2.假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等评估程序，采用市场法和收益法，得出的评估结论如下：

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，采用市场法的评估结果为 14,177.59 万元，采用收益法的评估结果为 13,701.86 万元。

市场法评估结果与收益法相差 475.73 万元，差异率 3.36%。因本次评估目的是资产收购，采用市场法评估，通过选取周边市场类似房地产的成交案例或挂牌案例进行修正能更加客观准确反映出委估房地产的市场价值，而收益法评估对于房地产未来收益及折现率等参数的判断具有一定的主观因素，且通过市场调查，该区域位于南京核心商业区域，该类物业的租售比率较低，采用收益法用未来租金测算出来的结果与目前的市场价格存在一定的差异，通过以上分析本次最终选取市场法的结果作为本次委估房地产的评估值，即评估结果为 14,177.59 万元（大写为人民币壹亿肆仟壹佰柒拾柒万伍仟玖佰元整）。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有人：金浦投资控股集团有限公司

序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	评估值（元）	评估单价（元/m ² ）
1	A 幢 1 层	371.00	8,981,600.00	24,209.16
2	A 幢 19 层	1,283.88	28,601,200.00	22,277.16
3	A 幢 21 层	1,366.77	31,303,100.00	22,902.98
4	A 幢 22 层	1,406.59	32,341,500.00	22,992.84
5	A 幢 24 层	915.74	21,517,000.00	23,496.84
6	A 幢 25 层	877.30	19,031,500.00	21,693.26
7	合计	6,221.28	141,775,900.00	22,788.86

小数点后保留两位小数

本资产评估报告仅为资产评估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限自评估基准日起一年有效。

十一、 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人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估值包含增值税；

（二）截止到评估基准日，委估房产尚未竣工，本次评估的是委估房产公共部位精装已完成的可交付状态下的房地产市场价格；

(三) 截止到评估基准日, 委估房产尚未办理不动产权证, 本次评估面积是产权持有人根据测绘报告申报的, 评估人员对房产现场进行了勘查, 若将来办理不动产权证时面积有差异, 应相应的调整评估结果;

(四) 根据宁国土资让合[2015]补 15 号土地出让合同补充协议中的约定, 受让人须在 2015 年 12 月 30 日前开工建设, 在 2018 年 6 月 30 日前完成全部工程建设并达到竣工验收条件, 若未能按期建设和竣工, 且不满足可申请延期条件的, 出让部门将按规定收取闲置费或收回土地使用权, 截止到评估基准日, 委估房地产所在楼盘尚未竣工验收, 本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为: 金浦投资控股集团有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 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。

5. 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。

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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对其评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2021 年 10 月 30 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年十月三十日

资产评估报告附件

附件一、委托人、产权持有人营业执照；

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件三、委托人、产权持有人的承诺函；

附件四、苏财工贸【2018】22号备案公告复印件；

附件五、证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件六、评估机构营业执照副本复印件；

附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件八、评估明细表。