

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟  
搬迁补偿涉及的苏州高新地产集团有限公司  
单项资产评估项目  
资产评估报告

天地恒安[2023]资评字第 2066 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年七月十二日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202300159
合同编号:	2023HTP2066
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2023]资评字第2066号
报告名称:	苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿涉及的苏州高新地产集团有限公司单项资产评估项目资产评估报告
评估结论:	1,364,600.00元
评估报告日:	2023年07月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	杨涛 (资产评估师) 会员编号: 32180109 赵丹舸 (资产评估师) 会员编号: 62080007
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年07月18日

## 目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	124
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
资产评估报告附件.....	19

## 声 明

1.本资产评估报告是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的。

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。

3.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。

4.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对其评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产清单由委托人、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。

6.委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

7.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及其所涉及资产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。

8.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了必要的关注，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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

9.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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

10.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。

# 苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿 涉及的苏州高新地产集团有限公司单项资产评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2023]资评字第 2066 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州高新区狮山商务创新区管理办公室的委托，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，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿涉及的苏州高新地产集团有限公司申报的单项资产在评估基准日2023年4月7日搬迁补偿的市场价值进行了评估。

## 一、评估目的

根据资产评估委托合同约定，苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿，为此需对苏州高新地产集团有限公司申报的单项资产搬迁补偿的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象

本项目的评估对象为单项资产搬迁补偿价值。

## 三、评估范围

具体评估范围是苏州高新地产集团有限公司申报的单项资产。

## 四、价值类型

市场价值类型。

## 五、评估基准日

2023年4月7日。

## 六、评估方法

本次资产评估采用市场法和重置成本法。

## 七、评估结论

经评估，在评估基准日2023年4月7日，委托人委估的资产价值为136.46万元（大写人民币：壹佰叁拾陆万肆仟陆佰元整）（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年4月7日起至2024年4月6日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

## 重要事项说明：

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

# 苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿 涉及的苏州高新地产集团有限公司单项资产评估项目 资产评估报告

天地恒安[2023]资评字第2066号

苏州高新区狮山商务创新区管理办公室：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州高新区狮山商务创新区管理办公室的委托，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，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿涉及的苏州高新地产集团有限公司单项资产在评估基准日 2023 年 4 月 7 日搬迁补偿的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为苏州高新区狮山商务创新区管理办公室，产权持有人为苏州高新地产集团有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

### （一）委托人与产权持有人概况

#### 1. 委托人及产权持有人

##### （1）委托人

委托人为苏州高新区狮山商务创新区管理办公室。

##### （2）产权持有人

产权持有人为苏州高新地产集团有限公司。

营业执照信息如下：

统一社会信用代码：91320505608197040N

类型：其他有限责任公司

注册地址：苏州市高新区长江路 211 号天都商业广场 3 幢 612 室

法定代表人：张晓峰



注册资本：220000 万元人民币

成立日期：1992 年 03 月 30 日

营业期限：1992 年 03 月 30 日至无固定期限

经营范围：房地产开发、经营、项目建设管理。（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）

## 2.委托人与产权持有人的关系

产权持有人经营场所位于委托人管辖区域内。

### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据资产评估委托合同约定，苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿，为此需对苏州高新地产集团有限公司申报的单项资产搬迁补偿的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次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。

### （一）评估对象

本项目的评估对象为单项资产搬迁补偿价值。

### （二）评估范围

具体评估范围是苏州高新地产集团有限公司申报的单项资产。

#### 1.委估资产情况

申报的资产均位于苏州高新区金山东路66号苏州高新地产大厦内，主要为搬迁资产、不搬迁资产和苗木资产。

搬迁资产主要包括办公家具、挂机空调、健身器材等；不搬迁资产主要为中央空调、配电设施和弱电设施等。现场勘察时，委估资产均处于正常使用状态，维护保养状态尚可。

申报的苗木资产主要为桂花、白玉兰、棕榈等。现场勘察时，苗木长势一般。

苏州高新地产集团有限公司提供的资料表明以上资产产权均归公司所有，无产权纠纷。

苏州高新地产集团有限公司提供的资料表明以上资产于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

**2.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值**  
本项目未引用其他机构出具的报告的结论。

#### 四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2023 年 4 月 7 日。

评估基准日是评估现场勘查日，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近原则由委托人确定，评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

资产评估委托合同。

##### （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.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 86 号，2017 年；2019 年财政部令 97 号修订)；

3.其他有关法律法规。

### (三) 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—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；
- 8.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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)。

### (四) 权属依据

- 1.产权持有人承诺函；
- 2.关于委估资产权属的承诺；
- 3.资产评估申报明细表。

### (五) 取价依据

- 1.《机电产品报价手册》；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3.网络及电话询价；
- 4.本所积累的有关价格信息及其他相关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法简介

资产评估方法包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。

资产评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法，指按照被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗值来确定被评估资产价值的评估方法。

## （二）评估方法的选择

根据评估对象的特点、评估目的，将评估对象分为搬迁资产、不搬迁资产和绿化苗木。

### 1. 搬迁资产

针对搬迁资产，评估人员主要对其搬迁费用进行评估。设备搬迁费用有狭义和广义之分。狭义的设备搬迁费用是指在设备搬迁过程中为耗费的人化劳动和物化劳动所支付的所有价款。但是，在实际设备搬迁过程中，除了直接消耗的人化劳动和物化劳动以外，还会不可避免地发生各种损失（如在设备搬迁过程中，原设备基础的尚存价值灭失，这一灭失的价值即形成了设备搬迁所产生的损失）。因此，广义的设备搬迁费用包括搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动所支付的所有价款，以及搬迁过程中造成的所有损失。本报告所称设备搬迁费用系指广义的设备搬迁费用。

设备搬迁费用的大小主要受搬迁期限、搬迁距离及设备类别和性质的影响，而设备搬迁行为往往千差万别、一般不具备可比案例，因此，对设备搬迁费用的评估不采用市场比较法进行。另外，设备搬迁费用作为一成本项目，而非资产项目，其获利性根本无从谈起，因此，对设备搬迁费用的评估不能采用收益法进行。

对设备搬迁费用的评估往往采用成本法进行，即对设备搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与搬迁过程中各项损失相加后，得到设备搬迁费用。

### 2. 不搬迁资产

针对不搬迁资产，由于市场上与委估资产相同或类似资产的成交信息较少，较难采集到充足的实际成交数据，因此无法直接采用市场法评估；由于委估资产无法单独获利，因此也无法采用收益法评估。针对本次委估资产的实际特点，结合本次评估目的，通过对资料的搜集和调查了解，具备采用重置成本法的条件，故采用重置成本法对委估资产进行评估。

### 3.苗木资产

针对苗木资产，评估人员根据委估资产的特点和各种评估方法的适用条件，考虑到其生物属性，故不采用成本法进行评估；同时评估对象无法单独获利，不能单独测算其客观收益，故亦不能采用收益法进行评估；资产评估专业人员在确定评估目的和评估价值类型的基础上，对绿化苗木宜采用市场法进行评估。

#### (三) 评估具体方法介绍

##### 1.搬迁资产评估方法

在设备搬迁过程中，其设备搬迁费用具体包括拆卸费、包装费（固定费）、运输装卸费、安装调试费、设备基础费、损耗费、不可预见费等，其中损耗费含拆卸损耗费、设备基础损耗费和其他损耗费。具体公式为：

委估搬迁设备费用=拆卸费+包装费+运输装卸费+安装调试费+设备基础费+损耗费+不可预见费

本次搬迁资产主要包括空压机及空调等，资产评估专业人员根据委估资产现实状况拆除及移位安装情况测算设备基础费、安装调试费、拆除费、运杂费及运输损耗等。对于无需安装调试的办公设备，无需考虑安装调试费等费率。评估人员通过对苏州地区搬家公司市场行情进行了解，结合本次现场具体情况，结合搬家公司车型，本次搬迁需要常规车辆的车厢尺寸为 1.8 米\*4.2 米，市场报价为 500 元/车（包含装车费）。

##### 2.不搬迁资产评估方法

根据本次评估的特定目的和资产现状特点，采用成本法对评估对象进行评估。成本法计算公式如下：

评估价值=重置成本×综合成新率

###### (1)重置成本的确定：

设备的重置成本包括：设备购置价、运杂费、基础及安装调试费等。

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司查询评估基准日市场价格、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。其中：对于仍在现行市场流通的设备，直接按合理的现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与被评估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格；对未能查询到购置价的设备，采用价格指数法确定购置价格。

## (2)综合成新率的确定:

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

### 1) 理论成新率

理论成新率根据委估资产的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

### 2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以委估资产实际状况为主,根据委估资产使用情况、新旧程度、功能损耗等综合确定,确定勘察成新率。

## 3.绿化苗木的评估方法:

本次评估时,评估人员对评估苗木进行清点勘察后,对苗木市场进行相关询价。对于同一评估对象选取三个参照交易案例,并从评估资料、评估参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面,客观分析参照交易案例,另外通过现场实地观察,根据不同树种的长势、树龄、胸径、平均树高、蓬径等因素进行综合分析比较,对于各估算结果进行分析判断后,采用算术平均法确定评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等,主要评估工作过程如下:

### (一) 接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况,明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项,了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险,确定接受委托,签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求,布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求,拟定评估工作计划和方案,组织评估工作团队。

### (二) 现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导产权持有人进行填表与准备相关资料

指导产权持有人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件的文件资料。

#### 2.初步审查产权持有人提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

#### 3.现场调查阶段

委估资产均位于苏州高新区金山东路66号苏州高新地产大厦内，主要为搬迁资产、不搬迁资产及绿化苗木等。

##### (1) 评估对象真实性的核查

根据产权持有人提供的资产申报明细，采用逐项的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。

##### (2) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过与管理和使用人员了解交流，以及在产权持有人的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

#### 4.收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### (三) 评定估算阶段

1.在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3.根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### (四) 评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告；
2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通；
3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告；
4. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 产权持有人提供的各项基础资料、财务资料及权属资料均真实、完整、合法，无故意欺诈行为，全部委估资产没有未付货款等优先负债。

5. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。



## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州高新区狮山商务创新区管理办公室拟搬迁补偿涉及的苏州高新地产集团有限公司申报的单项资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 1. 评估结论

经评估，在评估基准日2023年4月7日，委托人委估的资产价值为136.46万元（大写人民币：壹佰叁拾陆万肆仟陆佰元整）（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

### 2. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年4月7日起至2024年4月6日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

## 十一、特别事项说明

由苏州高新地产集团有限公司提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，苏州高新地产集团有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对委估资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### 1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

### 2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至本资产评估报告出具日，产权持有人未提供资产购置发票、合同等权属资料，仅出具了权属承诺。评估人员对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，且对形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

### 3.评估程序受到限制的情形

截至资产评估报告出具日，未发现评估程序受限制情形。

### 4.其他主要评估资料不完整的情形

截至资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

### 5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未决事项。

### 6.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

根据产权持有人提供资料，尚未发现委估资产存在抵押、质押、担保、租赁及其或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有资产。

### 7.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

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

### 8.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

本次评估未有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

### 9.其他事项

本次评估未有需要披露说明的其他事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照国家法律法规及本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项

目载明的内容使用。

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师不承担责任。

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国家法律、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。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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。

6.本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 7 月 12 日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

#### 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：











# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨涛

性别：男

登记编号：32180109

单位名称：江苏天地恒安房地产土  
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过（2023-04-25）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：杨涛

本人印鉴：  
资产评估师  
杨涛  
32180109



仅供报告附件使用



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-07-04

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>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：赵丹舸

性别：女

登记编号：62080007

单位名称：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



仅供报告附件使用

初次执业登记日期：2008-03-31

年检信息：通过 (2023-04-25)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赵丹舸

本人印鉴：  
资产评估师  
赵丹舸  
62080007



打印日期：2023-06-27

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>