

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的
位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金

资产评估报告

苏国衡评报字（2023）第0170号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年9月8日

地址：中国·南京洪武路 23 号隆盛大厦五楼 邮编：210001 电话：025-83232751

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
附 件	19

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专业人员不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

五、我们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。

六、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。

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关注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。

江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的 位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金 资产评估报告摘要

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏省苏糖副食品有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金在 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为委托人江苏省苏糖副食品有限公司了解拟出租房地产的年租金市场价值提供参考意见。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的房地产年租金；评估范围为江苏省苏糖副食品有限公司申报的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一，建筑面积 537.26 平方米的商业房地产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 8 月 31 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：经评定估算，采用市场法确定江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为人民币贰佰叁拾万贰仟贰佰元整（¥2,302,200.00）。

具体如下表：

权证编号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	日租金(元/m ² ·天)	年租金(元/年)
苏(2020)宁栖不动产权第 0019365 号	栖霞区和燕路 275 号之一	537.26	11.74	2,302,200.00

评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 8 月 31 日起一年。

七、特别事项说明

1、根据委托人提供的房屋租赁协议，委估房屋的现有承租人为中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司，租赁期限自 2018 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日，合同期满后，现有承租人若续约，享有优先权。本次评估结论为市场租金，未考虑上述租赁事项的影响。

2、评估结论包含租赁环节的增值税，没有考虑评估对象及其所涉及资产如果租赁所应承担的税费，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

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。

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。

江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的 位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金 资产评估报告

苏国衡评报字（2023）第 0170 号

江苏省苏糖副食品有限公司：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金在 2023 年 8 月 31 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、产权持有人及委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：江苏省苏糖副食品有限公司

曾用名：江苏苏糖副食品有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 16 楼

统一社会信用代码：91320000740652258M

法定代表人：端敏

注册资本：800 万元人民币

成立日期：2002 年 7 月 2 日

营业期限：2002 年 7 月 2 日至 无固定期限

经营范围：各类定型包装食品、酒类、食用油、饮料的销售，包装材料、百货、饲料、日用杂品、针纺织品、粮食的销售；粮油信息咨询、技术咨询，仓储，装潢设计。物业管理，房产中介。预包装食品、乳制品（含

婴幼儿配方乳品) 批发, 零售、玩具、母婴用品、电子产品、化妆品、家电、卫生用品批发、零售。(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) 产权持有人概况

产权持有人与委托人为同一单位。

(三) 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。

二、评估目的

根据 2023 年 8 月 30 日江苏省苏糖副食品有限公司第 13 号办公会会议纪要, 纳入本次评估范围的商业用房拟对外重新招租。本次评估目的是为委托人了解拟出租房地产的年租金市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围

评估对象为江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的房地产年租金; 评估范围为江苏省苏糖副食品有限公司申报的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一, 建筑面积 537.26 平方米的商业房地产。

经核实, 纳入评估范围的资产与评估申报明细表一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、权益状况

纳入评估范围的房地产已领取了不动产权证, 权利人为江苏省苏糖副食品有限公司。权证登记主要情况如下:

权证编号	坐落	用途	面积	使用期限	房屋结构	所在层数/总层数
苏(2020)宁栖不动产权第 0019365 号	栖霞区和燕路 275 号之一	批发零售用地/商业	所在宗地面积: 2221.95 平方米/建筑面积: 537.26 平方米	2036 年 8 月 12 日止	混合结构	1 层/7 层

评估基准日，上述房地产无抵押事项。根据委托人提供的房屋租赁协议，委估房屋的现有承租人为中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司，租赁期限自 2018 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日。

2、区位状况

委评房地产位于南京市栖霞区和燕路 275 号，为和燕路与北崮山路交叉口北侧的一楼临街门面房，距离迈皋桥地铁站、迈皋桥广场公交站台约 150 米，公共交通便利度优；区域内主要用地类型为商住用地，商业聚集度较优，基础设施配套齐备；所在区域内有中国工商银行(南京迈皋桥支行)、中国农业银行(南京迈皋桥支行)、中国农业银行(南京迈皋桥支行)、招商银行(迈皋桥支行)、交通银行(南京迈皋桥支行)等多家金融机构；有南京新港中等专科学校(迈皋桥校区)、南京市鼓楼区第二实验小学(总部)、南京市迈皋桥中心小学(华电东路)等教育机构；有南京医科大学第二附属医院(迈皋桥院区)、江苏省中西医结合医院(中国中医科学院江苏分院)等医疗机构；有金盛农贸市场、苏果超市等生活配套商业，周边配套成熟，商业氛围较优。

3、实物状况

委评房地产所在建筑物建于 1998 年，外观设计一般，混合结构，总层数 7 层，委评房产位于第 1 层，总建筑面积 537.26 平方米，室内为一个整体空间，未局部分割为独立空间，中等装修，内部主要为地砖地面和乳胶漆墙面，整体维护保养较好，水、电、通讯等基础设施完备，附近停车位较紧张，停车便捷度较差。目前该房屋由中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司经营使用。

四、价值类型

本次评估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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

评估基准日为2023年8月31日，评估基准日由委托人根据相关经济行为的安排而确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

1、经济行为依据

2023年8月30日第13号江苏省苏糖副食品有限公司办公会会议纪要。

2、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) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过、2021年1月1日起施行）；

(3) 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院〔1991〕91号发布，2020年12月11日中华人民共和国国务院令732号修订）；

(4) 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；

(5) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）；

(6) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令〔2005〕12号）；

(7) 《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）；

(8) 《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);

(9) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日国务院令 第709号修订);

(10) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年8月20日财政部令 第89号公布,2019年1月2日财政部令 第97号修改);

(11) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改,自2020年1月1日起施行);

(12) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改,自2020年1月1日起施行);

(13) 其他相关法律法规依据。

3、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) 《资产评估准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

(4) 《资产评估准则—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) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

(9) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

(10) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(11) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(12) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(13) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)。

4、权属依据

(1) 不动产权证复印件。

5、取价依据

(1) 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。

(2) 评估人员询价、市场调查收集的南京市房地产市场信息资料以及其他与本次评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—不动产》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法应用在评估年租金上，选择的比较实例应为用于出租的比较实例房地产(租期长短、付款方式、责任等契约内容应具有一致性或相似性)。通过对比较实例年租金作情况、期日、区域和个别因素修正后，得出评估年租金。因本项目房屋能够收集到足够数量的与待估房地产相类似的房地产租金案例，因此本项目适宜采用市场法进行评估。

收益法是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的方法。收益法应用在评估年租金上，可采用两种评估思路，分别为价值折算法和收益剩余法。价值折算法是选取适当的评估方法测算出估价对象

的市场价值，然后确定估价对象的报酬率或资本化率，并分析预测估价对象未来租赁价格的变化趋势，最后运用收益法的倒算公式，得出估价对象的租赁价格。收益剩余法是从承租人最高愿意支付的租金的角度出发，根据承租人承租房地产所能够获取的正常经营收入扣除在正常经营所发生的经营费用及税费、合理的利润，以其余额作为估价对象的租赁价格的方法。由于上述部分收益数据未能获取，不满足收益法应用的前提条件，所以不适宜采用收益法进行评估。

成本法指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法应用在评估年租金上也称因素构成法，它是根据房屋年租金的构成因素（折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等）实际测算各因素费用，相加后求出试算年租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房屋年租金的一种方法。成本法适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产，且运用成本法测算的结果不能较好反映委估房地产的市场价值，本项目不适宜采用成本法进行评估。

（二）评估方法描述

市场法技术路线：

1、在同一供需圈选取与评估对象成交日期接近、交易类型吻合成交价格正常市场价格或可修正为正常市场价格的三个以上的案例作为可比实例。

2、对可比实例成交价格进行换算处理，建立价格可比基础。

3、交易情况修正

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况指数}}{\text{可比实例房地产交易情况指数}}$$

4、交易日期调整

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点指数}}{\text{可比实例房地产交易日期指数}}$$

5、房地产状况调整

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产状况指数}}{\text{可比实例房地产状况指数}}$$

6、求取比准价格

$$V' = V_i \times \alpha \times \beta \times \gamma$$

其中：

V'—评估对象价格

V_i—可比实例价格

α—交易情况修正系数

β—交易日期调整系数

γ—房地产状况调整系数

7、比准价格采取算数平均法，求取委评标的单位价格。

$$V' = \frac{\sum V_i}{n}$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了相关文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

1、明确业务基本事项

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、其他资产评估报告使用人；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；

- (5) 评估基准日;
- (6) 资产评估报告使用限制;
- (7) 资产评估报告提交时间及方式;
- (8) 委托人与资产评估师需要相互配合与协助的其他事项。

2、订立业务委托合同

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派专业项目经理负责本次评估业务。

3、编制资产评估计划

在承接该评估业务后，评估人员根据评估对象的资产类型和涉及的资产数量组建了评估队伍，并简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

4、资产核实及现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。具体包括：

(1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；

(2) 对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；

(3) 根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；

(4) 查阅相关权属证明文件以及有关资料；

(5) 要求委托人对其提供的申报明细表及相关证明材料以盖章或者其他方式进行确认；

(6) 开展市场调研工作。

5、收集整理评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评

估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

6、评定估算形成结论

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评资产的具体特点，评估人员结合资产实际情况确定估价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写资产评估报告和说明的初稿。

7、编制出具资产评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

8、整理归集评估档案

提交资产评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估

假设。

（一）前提条件假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式继续使用。

（二）一般条件假设

1、假设国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设委评资产所在地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产持续使用形成重大不利影响。

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的房地产年租金进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评定估算，采用市场法确定江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为人民币贰佰叁拾万贰仟贰佰元整（¥2,302,200.00）。

具体如下表：

权证编号	房屋坐落	建筑面积(㎡)	日租金(元/㎡·天)	年租金(元/年)
苏(2020)宁栖不动产权第 0019365 号	栖霞区和燕路 275 号之一	537.26	11.74	2,302,200.00

评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 8 月 31 日起一年。

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能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

评估师的责任是对资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，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专业人员的执业范围，本次评估我们不对委估资产的权属发表意见，且不承担其真实性引发的任何法律责任。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据委托人提供的房屋租赁协议，委估房屋的现有承租人为中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司，租赁期限自 2018 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日，合同期满后，现有承租人若续约，享有优先权。

本次评估结论为市场租金，未考虑上述租赁事项的影响。

除上述租赁事项外，评估师未获告知及现场调查中未发现委评资产存在担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场调查中未发现委评资产存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目评估未引用专家工作及其他机构出具报告结论。

（五）重大期后事项

评估师未获告知及现场调查中未发现委评资产存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估过程中无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

1、评估结论包含租赁环节的增值税，没有考虑评估对象及其所涉及资产如果租赁所应承担的税费，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

2、委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一

般会失效。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。未征得本公司同意，资产评估报告的内容及附件不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（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，其他任何机构和個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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 9 月 8 日。

资产评估师：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023 年 9 月 8 日

附 件

- 附件一、评估明细表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托人及产权持有人营业执照；
- 附件四、主要权属证明资料；
- 附件五、委托人及产权持有人承诺函；
- 附件六、资产评估师承诺函；
- 附件七、资产评估机构营业执照复印件；
- 附件八、资产评估机构备案函复印件；
- 附件九、资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估委托合同。