

江苏京源环保股份有限公司拟资产收购涉及的
南通京源环保产业发展有限公司部分资产市场价值

评估报告

银信评报字（2023）第 080003 号

（共 1 册，第 1 册）

银信资产评估有限公司

2023 年 2 月 8 日

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 评估师声明 | 1 |
| 摘 要 | 2 |
| 正 文 | 4 |
| 一、委托人及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 | 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 | 12 |
| 十、评估结论 | 13 |
| 十一、特别事项说明 | 13 |
| 十二、资产评估报告使用限制 | 14 |
| 十三、资产评估报告日 | 15 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 15 |
| 附 件 | 16 |



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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、评估对象涉及的部分资产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专业人员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、资产评估专业人员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

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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

江苏京源环保股份有限公司拟资产收购涉及的
南通京源环保产业发展有限公司部分资产市场价值

评估报告

银信评报字（2023）第 080003 号

（共 1 册，第 1 册）

摘 要

一、项目名称：江苏京源环保股份有限公司拟资产收购涉及的南通京源环保产业发展有限公司部分资产市场价值评估项目

二、委托人：江苏京源环保股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：国家法律、法规规定的其他使用人

四、产权持有单位：南通京源环保产业发展有限公司

五、评估目的：为委托人拟收购南通京源环保产业发展有限公司部分资产，需对位于江苏省南通市崇川区新胜路北、通富路西 A2-1 号、A2-33 号工业房地产的市场价值进行评估，并提供价值参考。

六、评估对象与评估范围：评估对象为南通京源环保产业发展有限公司部分资产，坐落于江苏省南通市崇川区新胜路北、通富路西 A2-1 号、A2-33 号，土地使用权取得方式为出让，用途为工业用地，建筑面积合计 9,737.37 平方米。评估范围包括国有出让建设用地使用权、房屋建筑物、装修装饰，不包括其他与房屋使用无关的设施设备、物资、特许经营权等。

七、价值类型：市场价值。

八、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

九、评估方法：市场比较法、收益法。

十、评估结论：

于评估基准日，采用市场比较法评估值为 53,794,000.00 元（人民币大写：伍仟叁佰柒拾玖万肆仟元整）。

十一、评估结论使用有效期：

本资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年12月30日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

1、本次评估结论为含税价格，增值税税率为9%。

2、本评估对象涉及的房地产建设工程基本完工，尚未办理竣工验收。竣工验收后办理换发不动产权证书。本次评估评估对象建筑面积以委托方提供的相关资料为依据。如若日后换发的不动产权证所记载的建筑面积与此不符，则需相应调整评估值。特此提醒报告使用者注意。

3、本次评估涉及的评估对象产证尚未办理成功，本次评估假设评估对象产证可以办理成功并设定为完全产权，若产证不能成功办理，则评估结论失效，特此提醒报告使用者注意。

4、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响部分资产评估的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托人提供的营业执照、权证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

7、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，评估专业人员对评估对象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做任何形式的保证。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

江苏京源环保股份有限公司拟资产收购涉及的
南通京源环保产业发展有限公司部分资产市场价值
评估报告

银信评报字（2023）第 080003 号

（共 1 册，第 1 册）

正文

江苏京源环保股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏京源环保股份有限公司拟资产收购之经济行为所涉及的江苏省南通市崇川区新胜路北、通富路西 A2-1 号、A2-33 号房地产在 2022 年 12 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人：江苏京源环保股份有限公司

营业执照统一社会信用代码：913206007140572604

类型：股份有限公司(上市)

住所：南通市崇川区通欣路 109 号

法定代表人：李武林

注册资本：人民币 10,729.35 万元整

成立日期：1999 年 3 月 30 日

营业期限：1999 年 3 月 30 日至无固定期限

经营范围：水处理设备的研发、设计、制造、销售和安装；环保成套设备、机电设备、自动化与工业过程自动化系统集成的研制、生产、销售和安装；环境污染防治工程设计、治理和施工；防腐系列产品的研制、生产和销售；计算机技术开发与应用；生活污水、工业污水治理；环保、水处理、市政公用领域的项目开发、建设、管理；生态环境治理；土壤治理及修复；上述技术服务及信息咨询；自营和代理上述商品及



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；（经营范围中涉及制造、生产的另设分支机构经营）。（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）其他评估报告使用者

国家法律、法规规定的其他使用者

（三）产权持有人概况

产权持有人：南通京源环保产业发展有限公司

营业执照统一社会信用代码：91320602MA21LGM268

类型：有限责任公司

住所：南通市崇川区太平北路 885 号 1 幢

法定代表人：和丽

注册资本：人民币 10,000 万万元整

成立日期：2020 年 5 月 29 日

营业期限：2020 年 5 月 29 日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：环保咨询服务；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；会议及展览服务；项目策划与公关服务；咨询策划服务；企业形象策划；市场营销策划；礼仪服务；软件开发；组织文化艺术交流活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、评估目的

为委托人拟收购南通京源环保产业发展有限公司部分资产，需对位于江苏省南通市崇川区新胜路北、通富路西 A2-1 号、A2-33 号工业房地产的市场价值进行评估，并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为委托方拟购买的南通京源环保产业发展有限公司的 A2-1 号、A2-33



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

号厂房截至评估基准日的部分固定资产房地产，评估范围为委托方拟购买的南通京源环保产业发展有限公司的A2-1号、A2-33号厂房截至评估基准日的部分房屋建筑物。位于江苏省南通市崇川区新胜路北、通富路西，评估范围包括国有出让建设用地使用权、房屋建筑物、装修装饰，不包括其他与房屋使用无关的设施设备、物资、特许经营权等。

南通市不动产权证信息概况如下：

编号：苏（2021）南通市不动产权第 0020821 号

权利人：南通京源环保产业发展有限公司

共有情况：单独所有

坐落：新胜路北、通富路西

不动产单元号：320602010007GB00900W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：宗地面积 91,152.42 平方米

使用期限：国有建设用地使用权 2071 年 03 月 29 日止

附记：

- 1、本项目房屋的出租、出售（或）转让、抵押等规定详见出让合同特别规定
- 2、本宗地建设项目竣工后应及时办理换发不动产权证书手续。

评估对象具体状况如下：

建筑物名称：京源睿谷生态科技城

建筑物类型：工厂

建筑物实际用途：标准厂房

建筑物建筑规模：本次评估对象中 A2-33 号建筑面积 7,515.28 平方米，为一幢 6 层高标准都市厂房，檐高约 32.20 米，一层局部层高为 8.10 米，标准层（2-6 层）层高为 4.50 米。共安装有两部电梯，每层均配有自动喷淋灭火系统及火灾自动报警系统，室内装修为毛坯；A2-1 号建筑面积 2,222.09 平方米，一幢 4 层综合厂房，檐高约 22.90 米，一层局部层高为 8.10 米，夹层层高 4.50 米，标准层（2-3 层）层高为



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

4.50米，四层层高为4.50米，屋顶有阳光花园，安装有一部电梯，每层均配有自动喷淋灭火系统及火灾自动报警系统，室内装修为毛坯。

建筑物结构：钢混

截至评估基准日，建筑物建设工程已基本完工，尚未完成竣工验收，竣工验收后办理换发不动产权证。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值的定义：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

本项目评估基准日是2022年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日所有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）2019年8月26日第十三次全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》；

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及江苏省制定的实施细则；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

9、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

13、《房地产估价基本术语》（GB/T 50899-2013）。

（三）产权依据

1、委托人、产权持有单位企业法人营业执照复印件；

2、《不动产权证书》（苏（2021）南通市不动产权第0020821号）复印件。

（四）取价依据

1、评估基准日市场其他有关价格信息资料；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、评估人员收集的有关市场询价资料。

七、评估方法

房地产评估通常有市场比较法，收益法、成本法和假设开发法。有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；在无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

(1) 市场比较法：评估人员通过多种途径的市场调查后获得较多与评估对象同类且有买卖的房地产可比实例，故应选用市场比较法作为本次评估的一种评估方法。

(2) 收益法：评估对象为可出租的房地产，评估人员通过多种途径的市场调查后获得较多与评估对象同类且有租赁的房地产可比实例，故可选用收益法作为本次评估的一种评估方法。

(3) 假设开发法：由于评估对象为建设完成的房屋，且根据评估目的，本次评估是对现状房屋进行评估，因此，评估对象不属于“具有开发或再开发潜力”的房地产，故不能选用假设开发法作为本次评估的一种评估方法。

(4) 成本法：由于评估对象为工业园区的2幢厂房，难以获得评估对象所在房地产的总的土地资料，建筑物的面积，以及容积率、建设规模，建设标准、不同用途建筑物的建筑面积等重要参数，因此，不具备采用成本法的客观条件，不选用成本法作为本次评估的一种评估方法。

通过上述对评估方法适用性的分析，本次评估采用市场比较法和收益法作为评估方法。

1、市场比较法：

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）调整系数



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

× 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

2、收益法：

收益法即预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

根据评估师掌握的资料和相关参数，本次收益法采用报酬资本化法。

收益法的报酬资本化法的基本公式：

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

式中：V—评估对象在评估基准日的收益价值（元，元/m²）

A_i—评估对象未来各期的净收益（元，元/m²）

Y_i—评估对象未来各期的报酬率（%）

n—评估对象的收益期（年），是自评估基准日起至评估对象未来不能获取净收益或转售时止的时间。

收益法的估价技术路线：

①选择报酬资本化法评估方法；②估计收益期；③预测未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

3、最终评估结论选择

综上，本次选择采用市场法和收益法进行评估。并确定市场法评估结果为最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订委托合同



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、评估对象状况，评估业务风险、评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对评估资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、产权持有单位、资产评估报告使用者等合理理解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论：

于评估基准日，采用市场比较法评估值为 53,794,000.00 元（人民币大写：伍仟叁佰柒拾玖万肆仟元整）。

（二）评估结论成立的条件：

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、本次评估结论为含税价格，增值税税率为 9%。
- 2、本评估对象涉及的房地产建设工程基本完工，尚未办理竣工验收。竣工验收后办理换发不动产权证书。本次评估评估对象建筑面积以委托方提供的相关资料为依据。如若日后换发的不动产权证所记载的建筑面积与此不符，则需相应调整评估值。特此提醒报告使用者注意。
- 3、本次评估涉及的评估对象产证尚未办理成功，本次评估假设评估对象产证可以办理成功并设定为完全产权，若产证不能成功办理，则评估结论失效，特此提醒报告使用者注意。
- 4、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

5、企业存在的可能影响部分资产评估的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托人提供的营业执照、权证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

7、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，评估专业人员对评估对象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做任何形式的保证。

本报告签字评估专业人员提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制

（一）评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2023 年 2 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：陈鸣岐
31210136

资产评估师：陈 璎
31060031

2023 年 2 月 8 日