

常州强力光电材料有限公司拟收购资产涉及的常州市春平路以
南、祁连山路以西的一宗建设用地使用权市场价值项目

资产评估报告

宁长城资咨报字〔2020〕第062号

（共1册，第1册）

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2020年04月14日

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
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	13
十、评估结论	13
十一、 特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	15
资产评估报告附件	17

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位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。

八、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。

九、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

常州强力光电材料有限公司
拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西的一宗
建设用地使用权市场价值项目
资产评估报告摘要

宁长城资咨报字〔2020〕第 062 号

常州强力光电材料有限公司：

南京长城土地房地产资产评估造价咨询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、客观和公正的原则，采用市场比较法、公示地价系数修正法，按照必要的评估程序，对常州强力光电材料有限公司拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西建设用地使用权在 2020 年 03 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：

常州强力光电材料有限公司为了解拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西的一宗建设用地使用权的市场价值，委托南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司评估宗地价值

二、评估目的：为委托人收购资产提供评估基准日的价值参考。

三、评估对象：常州市春平路以南、祁连山路以西建设用地使用权。

四、评估范围：常州市春平路以南、祁连山路以西证载面积为 27,125.00 m² 的建设用地使用权（具体评估范围以申报明细表为准）。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2020 年 03 月 31 日

七、评估方法：市场比较法、公示地价系数修正法

八、评估结论及其使用有效期：

经评估，常州强力光电材料有限公司拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西建设用地使用权，在评估基准日 2020 年 03 月 31 日，在规划利用

条件下，设定土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”以及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为工业用地，设定土地使用权剩余年限为 48.06 年的条件下国有出让建设用地使用权价格为：

评估土地面积：27,125.00 m²；

单位面积地价：659.00 元/m²；

待估宗地在评估基准日的市场价格为 1,788.00 万元，（大写：人民币壹仟柒佰捌拾捌万元整）。

本次评估的评估价值为不含增值税价值。

评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自 2020 年 03 月 31 日至 2021 年 03 月 30 日。

九、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况；

本评估报告未引用其他机构出具报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本评估报告评估范围的评估对象权属资料完整、评估对象产权清晰、权属无异议。

（三）评估程序受到限制的情形

未对土地面积进行专业测量，经实地查勘，未发现评估对象面积与权属资料记载内容存在不相当现象

（四）评估资料不完整的情形

委托人已提供

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据委托人和被评估单位提供的相关说明：截止评估基准日，委托人、被评估单位以及评估对象不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项；

无其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等影响事项。

（七）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；

评估基准日至资产评估报告日之间无对评估结论产生影响的事项发生。

（八）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。

本次资产评估对应的经济行为中，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

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。

常州强力光电材料有限公司
拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西的一宗
建设用地使用权市场价值项目
资产评估报告正文

宁长城资咨报字〔2020〕第 062 号

常州强力光电材料有限公司：

南京长城土地房地产资产评估造价咨询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、客观和公正的原则，采用市场比较法、公示地价系数修正法，按照必要的评估程序，对常州强力光电材料有限公司拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西的一宗建设用地使用权在 2020 年 03 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本资产评估项目委托人为常州强力光电材料有限公司，其基本概况如下：

统一社会信用代码：91320412086927180X

法定代表人：王兵

注册资本：5000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：光固化材料、热固化材料、液晶显示器、有机发光器件、发光二极管等应用领域的新材料，化学原料及制品（除危化品）的研发，生产，销售；电子专用材料的研发、生产、销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术除外）。（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）被评估单位概况

本资产评估项目被评估单位为常州格林长悦涂料有限公司，其基本概况如

下：

统一社会信用代码：91320411MA1R7J6B15

法定代表人：董建华

注册资本：20000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：化工原料及产品（除危险品）的研发和销售；化工专用设备的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。

（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）委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位之间无关联关系。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定：本评估报告的使用人为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

本报告评估目的是评估常州市春平路以南、祁连山路以西建设用地使用权市场价值，为委托人收购资产提供评估基准日的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本报告评估对象为常州市春平路以南、祁连山路以西的一宗建设用地使用权。

（二）评估范围

评估范围为常州市春平路以南、祁连山路以西证载面积为 27,125.00 m²的建设用地使用权（具体评估范围以申报明细表为准）。

（三）评估对象登记权利开发状况

1.土地登记状况

1.1 土地的来源及历史沿革：根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》，常州格林长悦涂料有限公司于 2018 年 03 月 23 日以出让的方式取得

该建设用地使用权，并于 2018 年 07 月 13 日领取了《不动产权证书》，并沿用至今，未发生权属变更。

1.2 不动产权证书号：苏（2018）常州市不动产权第 0055116 号

1.3 宗地位置：春平路以南、祁连山路以西

1.4 宗地用途：工业用地

1.5 土地面积：27,125.00 m²，本次评估面积 27,125.00 m²

1.6 不动产单元号：320411002004GB00413W00000000

1.7 用途：工业用地

1.8 使用权类型：出让

1.9 终止日期：2068 年 04 月 10 日

1.10 登记时间：2018 年 07 月 13 日

1.11 宗地四至：北至春平路、南临春花路、西临河流、东临祁连山路

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：于估价期日待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：估价对象为常州格林长悦涂料有限公司于 2018 年 03 月 23 日从一级市场以出让方式取得，出让总价款为人民币 12,306,250.00 元，于 2018 年 07 月 13 日领取了《不动产权证书》，不动产权证书号为苏（2018）常州市不动产权第 0055116 号，批准土地使用年限为自 2018 年 04 月 11 日起 50 年，截至估价期日宗地已使用 1.94 年，剩余使用年限为 48.06 年。

2.3 土地他项权：在估价期日待估宗地未设立抵押、担保、租赁等他项权利。

3. 土地利用状况

根据委托估价方提供的资料：待估宗地为土地使用者于 2018 年以出让的方式取得的国有出让土地使用权，宗地规划用途为工业用地，容积率为 0.7~2.5，建筑密度为 38%~60%，绿化率为 12%。于估价期日宗地尚未开发建设。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身状况，确定本次评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2020 年 03 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本资产评估报告中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

4. 《中华人民共和国物权法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）

6. 国务院、住房和城乡建设部、江苏省、南京市政府颁布的有关法规和政策文件

（三）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〔2017〕31号）
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）
7. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
11. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。
12. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）。
13. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书
2. 国有建设用地使用权出让合同
3. 其他权属证明文件

（五）取价依据

1. 评估人员调查的类似土地使用权交易信息
2. 常州市春江镇 2018 年基准地价信息
3. 委托人提供申报的《资产评估申报明细表》

（六）其他依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估业务委托合同》

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地估价主要技术方法包括市场比较法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。不同的估价方法从不同的角度反映了宗地在一定权利状态及估价期日的地价水平，只是各种方法

的适用条件、方法特点有所不同，需根据特定的估价目的、待估宗地及市场信息等选择合适的估价方法。

(1) 市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的土地估价。

基于市场比较法的考虑：待估宗地设定用途为工业用地，评估目的是为委托方提供市场价值参考，本次评估设定的估价期日为 2020 年 03 月 31 日，市场交易案例较多，本次评估适宜采用市场比较法进行评估。

(2) 剩余法是指在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算宗地价格的方法。适用于现有不动产中所含土地以及具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

基于剩余法的考虑：待估宗地为工业用地，结合估价人员目前所掌握的当前市场资料，本次评估难以采用剩余法评估。

(3) 公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价以及其他修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等于公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。主要适用于政府已公布公示地价（基准地价、路线价、标定地价），具有完备的基准地价修正体系的区域内地价评估。

基于公示地价系数修正法的考虑：常州市国土资源局于 2018 年完成了常州市市区定级与基准地价更新工作，对应的估价基准日为 2019 年 1 月 1 日；本次评估设定估价期日为 2020 年 03 月 31 日，设定土地用途为工业用地，对照 2018 年基准地价范围图，待估宗地位于春江镇工业地范围内，具体为 320411100001G 区段。故本次估价适宜采用公示地价系数修正法评估。

(4) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益的确定土地价格的方法。一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。

基于成本逼近法的考虑：待估宗地位于常州市春江镇范围内，相邻土地利用已较为成熟，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估采用收益还原市场比较法和公示地价系数修正法对待估宗地地价进行评估。

（二）评估技术思路

一）市场比较法技术思路

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。市场比较法评估土地价格公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地价格；

P_B—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日的地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数。

二）公示地价系数修正法

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地条件与其所处区域的同类用地平均条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件、估价期日、土地使用年期、开发水平等方面的差异大小，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，求取待估宗地在估价期日价格的方法。

宗地地面地价＝（适用的基准地价×期日修正系数×综合修正系数×容积率修正系数×其他因素修正系数±开发水平差异修正）×年期修正系数

（三）评估结论的确定

以上分别采用了市场比较法和公示地价系数修正法测算了评估对象价值，两种评估方法存在一定差异。市场测算时从可比实例的选取、通过分析可知，

市场比较法基于目前市场真实成交案例修正，其测算结果较公示地价系数修正法更接近估价期日时市场价值水平。根据以上分析，选取市场比较法测算结果作为评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2020 年 03 月 31 日开始至 2020 年 04 月 14 日工作结束。主要评估过程如下：

（一）接受委托：与委托人洽谈，明确此次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查、资料收集及核查验证：根据此次资产评估业务的具体情况，按照资产评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查、抽查等方式对评估对象进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，对提供的权属资料进行查验。

（三）评定估算：对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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）汇总分析：对初步评估结果进行分析，并与委托人就评估结果交换意见；在核实确认相关评估结果准确无误、评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核：在评定估算形成评估结论的基础上编制初步资产评估报告。根据相关法律、行政法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

（六）出具报告：按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：假设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。

3. 持续使用假设：假设待评估资产未来将按目前的用途持续使用。

（二）具体假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：假设国家有关利率、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. 无不利影响假设：假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待评估资产造成重大不利影响。

以上假设条件是本次评估结论成立的基础，如果上述假设条件发生变化，可能对评估结论产生影响甚至导致评估结论失效，在此情况下不宜直接使用本评估结论。

十、评估结论

经评估，常州强力光电材料有限公司拟收购资产涉及的常州市春平路以南、祁连山路以西的一宗建设用地使用权，在评估基准日 2020 年 03 月 31 日，在规划利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”以及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为工业用地，设定土地使用权剩余年限为 48.06 年的条件下国有出让建设用地使用权价格为：

评估土地面积：27,125.00 m²；

单位面积地价：659.00 元/m²；

待估宗地在评估基准日的市场价格为 1,788.00 万元，（大写：人民币壹仟柒佰捌拾捌万元整）。

本次评估的评估价值为不含增值税价值

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用者应当充分考虑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。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本评估报告评估范围的评估对象权属资料完整、评估对象产权清晰、权属无异议。

（三）评估程序受到限制的情形

1.根据资产评估准则，评估人员对评估对象的查勘限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

2.委托人提供了评估对象的《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》等权属资料，我们对其进行了尽责检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（四）评估资料不完整的情形

委托人已提供

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据委托人和被评估单位提供的相关说明：截止评估基准日，委托人、被评估单位以及评估对象不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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；

评估基准日至资产评估报告日之间无对评估结论产生影响的事项发生。

（八）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。

本次资产评估对应的经济行为中，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情

形。资产评估报告使用人需关注以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（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适用范围使用本资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估人员不承担责任。

（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本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）除法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（六）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2020 年 03 月 31 日起至 2021 年 03 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为：2020 年 03 月 31 日。

资 产 评 估 师:

资 产 评 估 师:

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

南京市管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼

二零二零年四月十四日

资产评估报告附件

- 附件一：固定资产—无形资产评估明细表
- 附件二：现场勘察照片
- 附件三：委托人及被评估单位营业执照复印件
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件五：评估机构营业执照复印件
- 附件六：评估机构备案文件复印件
- 附件七：资产评估师职业资格证书登记卡