

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏钟山典当有限责任公司
拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村
白马山庄中心会所前后楼不动产评估项目

资产评估报告

苏华盛评报字[2025]第 000 号
(共 1 册 第 1 册)

江苏华盛资产评估有限公司

二〇二五年十月二十日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、 委托人与被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	19
十三、 资产评估报告日	20
十四、 签名盖章	20
资产评估报告附件	22

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评估对象可实现价格的保证。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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。

委托人、被评估单位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、负债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。

6、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、负债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。

7、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。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。

8、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。

9、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。

江苏钟山典当有限责任公司
拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村
白马山庄中心会所前后楼不动产评估项目
资产评估报告摘要

苏华盛评报字[2025]第000号

江苏华盛资产评估有限公司接受江苏钟山典当有限责任公司委托，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，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对江苏钟山典当有限责任公司拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼在评估基准日2025年10月16日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

江苏钟山典当有限责任公司拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼于评估基准日2025年10月16日的市场价值，为委托人相关经济行为提供价值参考。

二、评估对象

评估对象为宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼于评估基准日2025年10月16日的市场价值，属于单项资产评估。

三、评估范围

本次评估范围为宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼商业不动产，评估对象建筑面积为4,710.13m²，价值内涵包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及与评估对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。明细如下：

序号	权证编号	产权持有人	建筑物名称及坐落	结构	用途	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	皖(2020)宣城市 不动产权第0077503 号	江苏钟山典 当有限责任 公司	宣州区狸桥镇慈 溪村白马山庄中 心会所前楼	钢混	商业	2010 年	m ²	2,442.25

2	皖（2020）宣城市 不动产权第 0077506 号	江苏钟山典 当有限责任 公司	宣州区狸桥镇慈 溪村白马山庄中 心会所后楼	钢 混	商 业	2010 年	m ²	2,267.88
合计								4,710.13

四、价值类型

市场价值，根据估价目的，确定估价对象的价值类型为市场价值，其价值定义指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事 且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、评估基准日

2025 年 10 月 16 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为成本法和市场法。

七、评估结论及其使用有效期

经评估，江苏钟山典当有限责任公司拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼不动产于评估基准日的总价为人民币：**812.90万元（大写人民币：捌佰壹拾贰万玖仟元）**，详见评估明细表。

本报告所称“评估价值”，包含正常税赋前提下，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。

本资产评估报告所揭示的评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年10月16日起至2026年10月15日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

（一）本评估结论的价值内涵为正常税负负担，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。

（二）本报告所称“评估价值”，是指所评资产在现有用途不变，以及评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告评估目的而提出的公允评估意见。

（三）本报告评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。在评估江苏钟山典当有限责任公司委托评估的不动产价值时，我们未考虑产权持有人江苏钟山典当有限责任公司持有该项资产所欠负的质押、担保（如果有的话）以及如果江苏钟山典当有限责任公司所持有资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；没有考虑将来可能承担的质押、担保事宜以及

特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；本报告也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它不可抗力对资产价值的影响；我们也未对江苏钟山典当有限责任公司不动产价值的评估增、减值额作任何纳税准备。

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，应当完整阅读资产评估报告正文。

江苏钟山典当有限责任公司
拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村
白马山庄中心会所前后楼不动产评估项目
资产评估报告

苏华盛评报字[2025]第 000 号

江苏钟山典当有限责任公司：

江苏华盛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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏钟山典当有限责任公司拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼不动产在评估基准日 2025 年 10 月 16 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人与被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人基本概况

名称：江苏钟山典当有限责任公司

统一社会信用代码：91320000743142261Y

类型：有限责任公司

注册地址：南京市建邺区庐山路 158 号嘉业国际城 4 幢 1104 室

法定代表人：李昌浩

注册资本：15000 万人民币

成立日期：2002-11-08

营业期限：2002-11-08 至 无固定期限

经营范围：质押典当；房地产抵押典当；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；国家经贸委依法批准的其他业务。（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）

产权持有人基本情况：

名称：江苏钟山典当有限责任公司

统一社会信用代码：91320000743142261Y

类型：有限责任公司

注册地址：南京市建邺区庐山路 158 号嘉业国际城 4 幢 1104 室

法定代表人：李昌浩

注册资本：15000 万人民币

成立日期：2002-11-08

营业期限：2002-11-08 至 无固定期限

经营范围：质押典当；房地产抵押典当；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；国家经贸委依法批准的其他业务。（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）

委托方与不动产权持有人关系：

委托方和产权持有人系同一方。

（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

江苏钟山典当有限责任公司于 2025 年 10 月 15 日的“公司办公会会议纪要”第 16 号，会议同意启动宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼出售工作。

江苏钟山典当有限责任公司委托江苏华盛资产评估有限公司对宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼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

评估对象为宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼于评估基准日2025年10月16日的市场价值，属于单项资产评估。

（二）评估范围

本次评估范围为宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼商业不动产，评估对象建筑面积为4,710.13m²，价值内涵包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及与

评估对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。明细如下：

序号	权证编号	产权持有人	建筑物名称及坐落	结构	用途	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	皖(2020)宣城市不动产权第0077503号	江苏钟山典当有限责任公司	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	钢混	商业	2010年	m ²	2,442.25
2	皖(2020)宣城市不动产权第0077506号	江苏钟山典当有限责任公司	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼	钢混	商业	2010年	m ²	2,267.88
合计								4,710.13

根据委托方提供估价对象不动产的权属证明，于价值时点权属状况见下表：

权属状况-《不动产权证》

不动产权证号	皖(2020)宣城市不动产权第0077503号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司
坐落	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼
规划用途	商服用地/商业
面积	宗地面积：2,065.00平方米/建筑面积：2,442.25平方米
使用期限	2047年09月11日止
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	3层
所在层数	1-3层
他项权利情况	无
不动产权证号	皖(2020)宣城市不动产权第0077506号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司
坐落	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼
规划用途	商服用地/商业
面积	宗地面积：2,065.00平方米/建筑面积：2,267.88平方米
使用期限	2047年09月11日止
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	3层
所在层数	1-3层

他项权利情况	无
--------	---

会所前楼1-3层全是客房，一层10间，共30间。后楼一层是餐饮，二层是洗浴和休闲，三层是会议和舞台大厅。

具体评估对象和评估范围请详见本报告所附的《资产评估明细表》。

（三）、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。

四、 价值类型

由于本项目评估目的拟交易双方处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，包含正常税赋前提下，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 10 月 16 日。

选择评估基准日依据如下：

评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、产权持有人的被评估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定。

本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以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） 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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

3. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 76 号，2014 年)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

5. 《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 65 号，2011 年)；

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36 号；财政部、国家税务总局财税〔2017〕58 号修订；财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号修订)；

7. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)；

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

9. 《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)；

10. 《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，2009 年 5 月 1 日起施行)；

11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号发布，2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改，2019 年 1 月 2 日起施行)；

12. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第 732 号)修订，2020 年 12 月 11 日起施行)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令)；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日)；

15. 《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)；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号)；

17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
18. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
19. 《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12次会议第3次修正）；
20. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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—不动产》（中评协[2017]38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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（三）权属依据

1. 《不动产权证》复印件；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员对委估不动产所在地市场状况的调查资料；
3. 评估人员对委评房地产的实地勘察工作记录及其他与作价相关资料；
4. 公司提供的部分合同、协议等；
5. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

- 6、基准日近期国债收益率、贷款利率；
- 7、安徽省工程造价信息网；
- 8、中国土地市场网；
- 9、其他。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

一般而言，不动产的评估方法主要有市场法、收益法、成本法等几种方法。

（1）市场法：是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取3个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、交易日期、区位状况、权益状况、实物状况的修正，然后综合评估，得出委评房地产市场价值。

市场法的适用公式：

市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

本次我们是通过市场调查和根据市场公布的成交信息，收集到与委评房地产类似房地产交易信息实例若干，根据替代原则，选取近期同一供需圈内三个同类用途房产交易案例进行比较。

（2）收益法：是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出评估对象的评估值。

收益法的适用公式：

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

上式中：V为市场价值 A_i 为每年的净收益

r 为资本化率 n 为房地产的收益年限

（3）成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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，从中确定委评对象价值的方法。

成本法的适用公式：

市场价值=重置价值×综合成新率

(二) 评估方法的选择

1、房屋建筑物

对于建筑物，市场上一般很难寻找到此类资产的交易案例，很难获取交易案例，故不选取市场比较法进行评估。且此类资产一般很少有租赁情况，较难调查到相关租赁信息，不宜选用收益法评估。因此依据评估目的和委估对象现时状况，本次评估采用成本法进行评估。

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置成本，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置成本：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

2、无形资产—土地使用权

对于土地使用权，常评估方法有市场法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等。我们在本次评估中选择确定评估方法时，主要从以下方面予以考虑：

(1) 对于市场法的介绍及适用性分析

市场法又称市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

评估对象土地同一供需圈内，评估基准日近期其他商服用地一级市场招拍挂出让案例较多，因此商服用地宜采用市场法进行测算土地公允价值。

(2) 对于收益还原法的介绍及适用性分析

收益还原法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

由于评估对象所在区域的土地租赁市场不活跃，纯土地出租的案例较难收集，

其收益不易准确量化，可操作性差，较难确定评估对象的收益，所以商服用地不采用收益还原法评估。

（3）对于假设开发法的介绍及适用性分析

假设开发法是将被估房地产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算被估土地价值的一种方法。

假设开发法使用前提条件需获得相关规划部门批准且在有效期内的明确规划。截至评估基准日，评估对象目前已经建设完成，本次评估不宜采用假设开发法进行评估。

（4）对于成本逼近法的介绍及适用性分析

成本逼近法，是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

通过评估人员的实地查看和调研，虽然评估对象所处区域政策较为明朗，土地取得成本与开发成本能够求取得到。评估对象作为商服用地，开发完成后有较大的增值收益，利用成本逼近法测算得出的结果与目前实际市场价格有较大的差距，评估结果与市场价格关联性不大，故不宜采用成本逼近法评估。

（5）对于基准地价系数修正法介绍及适用性分析

基准地价系数修正法是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，确定修正系数，修正基准地价从而得出待估宗地地价的一种方法。

当地基准地价更新滞后，当前市场价格与基准水平偏离较大，从考虑估值合理性、客观性角度出发，本次评估不适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

综上，本次评估商业用地采用市场法。

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

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

式中：P—待估宗地价格

P' —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—待估宗地基准日地价指数/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/比较实例年期修正指数

八、 评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的房地产进行盘点和现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解房地产的抵押、出租和实际使用情况。

3、核实评估范围，了解房地产现状，关注房地产法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估专业人员在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

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：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设：是指假定委评房地产可以按目前的法定用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有委评房地产已经处在交易的过程中，根据委评房地产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、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。

（二）特殊假设

1、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，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设房地产行业的产业政策、行业准入、差别利率、区域经济政策、环保、土地等政策无重大变化。

3、假设产权持有人完全遵守所有有关法律法规并缴纳各项交易税费。

4、假设无其他不可预测和不可抗力因素对委评房地产造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员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

经评估，江苏钟山典当有限责任公司拟资产转让涉及的宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前后楼不动产于评估基准日的总价为人民币：**812.90万元（大写人民币：捌佰壹拾贰万玖仟元）**，详见评估明细表。

本报告所称“评估价值”，包含正常税赋前提下，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。

本资产评估报告所揭示的评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年10月16日起至2026年10月15日止。

十一、特别事项说明

（一）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参

加评估工作人员与产权持有者之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

（二）本评估结论由本评估公司出具，受本机构评估人员职业水平业务能力的影响。评估结论可能存在偏差，此偏差是受本机构评估人员的职业水平和评估能力及评估经验高低的影响，而非评估人员在评估过程中没有恪守职业规范进行了非公正的评估。

（三）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

（四）本公司未对委托方、产权持有者提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

（五）本报告仅为客观反映委估资产市场价值而作，我公司无意要求委托评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由委托评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（六）评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

（七）对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。就所有由我们此次评估资产的数量而言，评估委托方和产权持有者管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归产权持有者所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

（八）我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

（九）本报告评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。在评估江苏钟山典当有限责任公司委托评估的不动产价值时，我们未考虑产权持有人江苏钟山典当有限责任公司持有该项资产所欠负的质押、担保（如果有的话）以及如果江苏钟山典当有限责任公司所持有资产出

售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；没有考虑将来可能承担的质押、担保事宜以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；本报告也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它不可抗力对资产价值的影响；我们也未对江苏钟山典当有限责任公司不动产价值的评估增值、减值额作任何纳税准备。

（十）评估基准日后评估报告有效期内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值，不能直接使用本评估结论；当评估基准日后的资产数量、价格标准的变化的情况下，委托方在实施相关经济行为时应给予充分考虑，并进行相应调整。

对于上述事项，相关各方在本次评估时都已作出认定，评估人员报请本报告使用者充分关注上述事项可能对评估结论产生的影响。

十二、 资产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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年10月20日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

本页无正文，为签章页：

资 产 评 估 机 构 ： 江苏华盛资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

日期：2025 年 10 月 20 日

资产评估报告附件

- 一、委托人、产权持有人企业法人营业执照复印件；
- 二、不动产权证复印件；
- 三、委托方承诺函、产权持有人承诺函复印件；
- 四、江苏华盛资产评估有限公司备案公告复印件；
- 五、江苏华盛资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 六、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件；
- 七、评估汇总表及明细表；
- 八、其他相关资料。