

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安  
新区棕榈文化置业有限公司48套（公寓、别墅）房产项目

## 价值咨询报告

豫佳源（资）咨报字[2025]第017号

（共一册 第一册）

河南佳源房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年七月二十五日

---

# 目 录

<b>咨询报告·声明</b> .....	<b>2</b>
<b>价值咨询报告·摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>价值咨询报告·正文</b> .....	<b>7</b>
一、 委托人、产权持有单位及咨询委托合同约定的其他咨询报告使用人 .....	7
二、 咨询目的.....	9
三、 咨询对象和咨询范围.....	10
四、 价值类型.....	10
五、 咨询基准日.....	11
六、 咨询依据.....	11
七、 咨询方法.....	11
八、 咨询程序实施过程和情况.....	13
九、 咨询假设.....	15
十、 咨询结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 咨询报告使用限制说明.....	20
十三、 咨询报告日.....	21
<b>咨询报告·附件</b> .....	<b>22</b>

---

## 咨询报告·声明

---

一、 委托人或者其他咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告；委托人或者其他咨询报告使用人违反前述规定使用咨询报告的，咨询机构及其咨询人员不承担责任。

二、 本咨询报告仅供委托人、咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

三、 本咨询机构及评估人员提示咨询报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

四、 本咨询机构及咨询人员遵守法律、行政法规，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的咨询报告依法承担责任。

五、 咨询对象涉及的资产清单由委托人及产权持有单位共同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。

六、 本咨询机构与咨询报告中的咨询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、 本次价值咨询已经对咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对咨询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、产权持有单位及其他相关当事人完

---

善产权以满足出具咨询报告的要求。

八、 本咨询机构出具的咨询报告中的分析、判断和结果受咨询报告中假设和限制条件的限制，咨询报告使用人应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

---

# 棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安 新区棕榈文化置业有限公司48套（公寓、别墅）房产项目 价值咨询报告·摘要

---

豫佳源（资）咨报字[2025]第 017 号

棕榈生态城镇发展股份有限公司：

河南佳源房地产土地资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，对棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了分析估算。现将分析估算情况及咨询结果摘要报告如下：

## 一、咨询目的

通过对棕榈生态城镇发展股份有限公司委托的拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产于咨询基准日的市场价值进行估算，为上述经济行为提供价值参考。

此经济行为已在《棕榈生态城镇发展股份有限公司专题会议纪要》（专题会纪(2024)45 号）会议中通过。

## 二、咨询对象与咨询范围

咨询对象为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产。

咨询范围为棕榈生态城镇发展股份有限公司申报的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产。证载权利人为贵安新区棕榈文化置业有限公

---

司，坐落为贵安新区马场镇加禾村委会上寨组 162 号云漫湖漫月湾小区，用途为零售商业用地/商业服务，总建筑物面积为 3678.18 平方米，建筑结构为钢混结构，建成时间为 2022 年，房产类型为公寓、联排别墅。未申报委估资产的账面价值。具体范围以委托人及产权持有单位提供的咨询申报明细表为准。

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、咨询基准日

2024 年 12 月 31 日。

### 五、咨询方法

市场法。

### 六、咨询结论及其使用有效期

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施咨询程序，采用市场法形成的咨询结果如下：

截至咨询基准日 2024 年 12 月 31 日，棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产咨询价值为 1,826.01 万元（大写：人民币壹仟捌佰贰拾陆万零壹佰元整）。咨询结论详细情况见咨询结果明细表。

在使用本咨询结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

咨询结论的使用有效期为一年，自咨询基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在咨询基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如单位发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，咨

---

询结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本次咨询业务的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读咨询报告正文。

---

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安  
新区棕榈文化置业有限公司48套（公寓、别墅）房产项目  
价值咨询报告·正文

豫佳源（资）咨报字[2025]第 017 号

---

棕榈生态城镇发展股份有限公司：

河南佳源房地产土地资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，对棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了估算。现将咨询情况报告如下。

## 一、委托人、产权持有单位及咨询委托合同约定的其他咨询报告 使用人

### （一）委托人概况

企业名称：棕榈生态城镇发展股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定住所：郑州市郑东新区俊贤路 38 号森大郑东 1 号项目一期 3 号楼 5 层  
11 号铺

法定代表人：刘江华

注册资本：181281.6265 万人民币

---

成立时间：1993-09-21

营业期限：1993-09-21 至 无固定期限

统一社会信用代码：9144200061808674XE

行业：土木工程建筑业

经营范围：城镇化建设投资；城镇及城市基础设施的规划设计、配套建设、产业策划运营；生态环境治理、土壤修复、水处理；智能服务；项目投资、投资管理；旅游资源开发；旅游项目策划、投资、建设及管理；游览景区管理（不含自然保护区）；旅游产品开发、生产、销售；休闲产业投资开发；酒店投资及管理；建筑工程、水利水电工程、市政工程、园林绿化工程施工和园林养护；风景园林规划设计、城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计、园林工程监理；销售：钢材、建材、园林工程材料及园艺用品；房屋销售；房屋出租；建筑工程机械及设备经营租赁；研究、开发、种植、销售园林植物；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营。

## （二）产权持有单位概况

企业名称：贵安新区棕榈文化置业有限公司

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：贵州省贵安新区马场镇嘉禾村云漫湖路 10 号瑞士小镇 10 号楼

法定代表人：申华文

注册资本：20000 万人民币

成立时间：2015-04-14

---

营业期限：2015-04-14 至 2065-04-13

统一社会信用代码：91520900337297639X

行业：商务服务业

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（文化旅游产业开发经营，旅游景区项目投资与开发，资产管理，广告的设计、制作、代理发布，会议与展览服务，物业管理，企业管理咨询。）

### （三）委托人与产权持有单位的关系

委托人棕榈生态城镇发展股份有限公司是产权持有单位贵安新区棕榈文化置业有限公司的二级股东，委托人持有一级股东棕榈盛城投资有限公司 30% 股权，棕榈盛城投资有限公司持有产权持有单位 90% 股权。

### （四）咨询委托合同约定的其他咨询报告使用人

报告使用者为委托人和咨询委托合同中约定的其它报告使用人，以及国家法律、法规规定的报告使用人。

## 二、 咨询目的

通过对棕榈生态城镇发展股份有限公司委托的拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产于咨询基准日的市场价值进行估算，为上述经济行为提供价值参考。

此经济行为已在《棕榈生态城镇发展股份有限公司专题会议纪要》（专题会纪(2024)45 号）会议中通过。

---

### 三、 咨询对象和咨询范围

#### （一） 咨询对象

本咨询报告咨询对象为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产。

#### （二） 咨询范围

咨询范围为棕榈生态城镇发展股份有限公司申报的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套（公寓、别墅）房产。证载权利人为贵安新区棕榈文化置业有限公司，坐落为贵安新区马场镇加禾村村委会上寨组 162 号云漫湖漫月湾小区，用途为零售商业用地/商业服务，总建筑物面积为 3678.18 平方米，建筑结构为钢混结构，建成时间为 2022 年，房产类型为公寓、联排别墅。未申报委估资产的账面价值。

委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象和咨询范围一致。

#### （三） 企业申报表外资产的类型、数量

无。

#### （四） 引用其他机构报告

未引用其他机构报告内容。

#### （五） 其他需要说明的问题

无。

### 四、 价值类型

根据咨询目的、市场条件、咨询对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与咨询假设的相关性等，确定本次咨询的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况

---

下，咨询对象在咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、 咨询基准日

本项目咨询基准日是 2024 年 12 月 31 日。

咨询基准日是由委托人确定的，与咨询委托合同约定的咨询基准日一致。

## 六、 咨询依据

在本次咨询工作中，我们遵循的咨询依据主要包括权属依据、价值计算依据等，具体如下：

### （一） 经济行为依据

1、《棕榈生态城镇发展股份有限公司专题会议纪要》（专题会纪(2024)45 号）。

### （二） 权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、其他权属资料。

### （三） 取价依据

- 1、《价值咨询常用数据与参数手册》；
- 2、市场询价资料；
- 3、咨询人员现场勘查的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 4、委托人提供的其他咨询相关资料。

## 七、 咨询方法

### （一） 咨询方法的选择

1、咨询方法选择的依据

（1）确定资产价值的咨询方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及

---

其衍生方法。咨询人员应当根据咨询目的、咨询对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择咨询方法。

## 2、咨询方法适用性分析及选择

### （1）收益法

收益法是通过估算委估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成咨询基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为委估资产价值的咨询方法。其适用条件是：1、咨询对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；2、预期收益所对应的风险能够度量；3、收益期限能够确定或者合理预期。本次价值咨询经过咨询人员的市场调查了解，该房地产区域内类似房地产租赁市场不活跃，未来收益无法合理量化，故不适宜采用收益法。

### （2）市场法

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测委估资产价值的一种咨询方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：1、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与委估资产相同或类似资产的市场价格；2、参照物及其与委估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。咨询对象所在区域目前类似房产交易情况较为活跃，可供比较的房产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

### （3）成本法

成本法是指按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部重置成本，并扣减其已经发生的各项实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定委估资产价值的咨询方法。由于本次咨询对象房产类型为公寓、联排别墅，成本法所得估算结果为重置价格，难以准确体现咨询对象的市场价值，且咨

---

询对象周边类似的房地产交易案例较多，应首选市场法作为咨询方法，故未选取成本法。

通过以上分析，本次咨询采用市场法进行分析估算。

## （二）咨询方法具体操作思路

市场法就是通过对可比交易价格的一系列因素进行修正，而得到被估不动产在咨询基准日的价值。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为咨询基准日下的价格；通过不动产状况因素修正，将可比交易实例价格修正为被估不动产状况下的价格。不动产状况修正可以分为区位状况因素修正、实物状况因素修正和权益状况因素修正。这些因素还可以细分为若干因素。

市场法的基本计算公式是： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P：被估不动产咨询价值；

P'：可比交易实例价格；

A：交易情况修正系数；

B：交易日期修正系数；

C：区位状况因素修正系数；

D：实物状况因素修正系数；

E：权益状况因素修正系数。

## 八、咨询程序实施过程和情况

根据法律、法规的相关规定，本次咨询履行了适当的咨询程序。具体实施过

---

程如下：

### **（一）明确业务基本事项**

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他咨询报告使用者、咨询目的、咨询对象与咨询范围、价值类型、咨询基准日、咨询项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、咨询报告使用范围、咨询报告提交期限及方式、咨询服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与咨询机构和咨询人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### **（二）订立业务委托合同**

根据咨询业务具体情况，对咨询机构和咨询人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订咨询业务委托合同，以约定咨询机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### **（三）编制价值咨询计划**

根据咨询业务具体情况，编制咨询工作计划，包括确定咨询业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### **（四）进行咨询现场调查**

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及咨询对象和咨询范围的详细资料；
2. 根据咨询对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解咨询对象现状，关注咨询对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

---

### **（五）收集整理咨询资料**

咨询人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

咨询人员对咨询活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

### **（六）评定估算形成结论**

1. 根据咨询目的、咨询对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种咨询基本方法的适用性，恰当选择咨询方法；
2. 根据所采用的咨询方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理咨询结论。

### **（七）编制和提交咨询报告**

1. 咨询人员在评定、估算后，形成初步咨询结论，按照法律、行政法规的要求编制初步咨询报告；
2. 根据咨询机构内部质量控制制度，对初步咨询报告进行内部审核；
3. 在不影响对咨询结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就咨询报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对咨询报告进行调整；
4. 咨询机构及其咨询人员完成以上咨询程序后，向委托人出具并提交正式咨询报告。

## **九、 咨询假设**

在价值咨询过程中，我们所依据和使用的咨询假设是咨询工作的基本前提，

---

同时提请咨询报告使用人关注咨询假设内容，以正确理解和使用咨询结论。

### **（一）一般性假设**

#### **1. 交易假设**

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易过程中，根据待估资产的交易条件等市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

#### **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估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续或再投入使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

### **（二）特殊假设**

1. 假设委托人、产权持有单位提供的与本次咨询相关全部资料真实、完整、合法、有效；

2. 本咨询报告仅为本次特定咨询目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对咨询结论的影响，故本咨询报告及咨询结论一般不能套用其他咨询目的。

3. 咨询范围内资产权属明确，无争议，无限制条件，确属产权持有单位所有。

4. 产权持有单位不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见

---

因素造成对企业重大不利影响。

5. 没有考虑特殊交易方式可能对咨询结论产生的影响。

6. 咨询范围仅以委托人及产权持有单位提供的咨询申报表为准,未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本咨询报告的咨询结论在上述假设条件下在咨询基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,本咨询机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同咨询结论的责任。

## 十、咨询结论

### (一) 咨询结果

本着独立、公正、客观的原则,在持续经营前提下,在经过实施必要的咨询程序,采用市场法形成的咨询结果如下:

截至咨询基准日 2024 年 12 月 31 日,棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债所涉及的贵安新区棕榈文化置业有限公司 48 套(公寓、别墅)房产咨询价值为 1,826.01 万元(大写:人民币壹仟捌佰贰拾陆万零壹佰元整)。咨询结论的详细信息见咨询结果明细表。

### (二) 咨询结论有效期

咨询结论的使用有效期为一年,自咨询基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项,在咨询基准日后、使用有效期内,当经济行为发生时,如单位发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形,咨询结论在使用有效期内有效。

当咨询结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时,即使咨询基准日至

---

经济行为发生日不到一年，咨询报告的结论已经不能反映咨询对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原咨询方法对咨询结论进行相应调整；

（2）当咨询结论依据的市场条件发生变化、且对咨询结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的咨询机构重新确定咨询对象价值；

（3）咨询基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在咨询对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定咨询结论的前提下，评估人员揭示在价值咨询过程中已发现可能影响咨询结果，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）。我们特别提示咨询报告使用人关注特别事项对本咨询报告咨询结论的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

未引用其他机构出具的报告结论情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未发现。

（三）关于咨询资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对咨询结论的影响

未发现。

（四）关于咨询程序受到限制的说明、咨询机构采取的弥补措施以及该事项可能对咨询结论的影响；

---

本次咨询过程中，未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋咨询结论是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（五）本次咨询对象存在抵押状况，债权人为棕榈盛城投资有限公司，为主债权 238,665,665.57 元提供抵押担保，2023 年 04 月 27 日至 2024 年 12 月 31 日，对应的抵押合同号及借款合同号为 GAZL-CW-融资-2023-003、GAzL-CW-融资-2023-004；债权人为棕榈盛城投资有限公司，为主债权 10,350,000.00 元提供抵押担保，2024 年 01 月 16 日至 2027 年 01 月 15 日，对应的抵押合同号及借款合同号为 KGAZL-CW-融资-2023-001、KGAZL-CW-融资-2023-001-补 1、KGAZL-CW-融资-2023-002、KGAZL-CW-融资-2023-002-补 1。提请报告使用者关注！

（六）本次咨询结论为含税(增值税)价格。

（七）本次咨询结论是反映咨询对象在本次咨询目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对咨询结论的影响，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咨询结论的影响。当前述条件及价值咨询中遵循的咨询假设和咨询原则等发生变化时，咨询结果将会失效。

（八）本咨询报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人负责。咨询机构及咨询人员对在此基础上形成的咨询结果承担法律责任。

（九）在执行本次咨询程序过程中，咨询人员对咨询对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示咨询人员对咨询对象法律权属进行了确认或发表了

---

意见。执行咨询业务的目的是对咨询对象价值进行估算并发表专业意见，对咨询对象法律权属确认或者发表意见超出咨询人员的执业范围。咨询人员不得对咨询对象的法律权属提供保证。

（十）对单位存在的可能影响价值咨询值的瑕疵事项，在价值咨询过程中，委托人及产权持有单位未作特殊书面说明而咨询人员已履行咨询程序仍无法获知的情况下，咨询机构及咨询人员不承担相关责任。

咨询报告使用人应充分考虑上述特别事项对咨询结论产生的影响。

## **十二、 咨询报告使用限制说明**

（一）本咨询报告只能用于咨询报告载明的咨询目的和用途、只能由咨询报告载明的咨询报告使用人使用。

（二）委托人或者其他咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告的，咨询机构及其咨询人员不承担责任。

（三）除委托人、咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本咨询报告的使用人。

（四）咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论。咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

（五）委托人须按国有资产相关规定，将本咨询报告报有关部门核准或备案后，本咨询报告方生效。

（六）未征得出具咨询报告的咨询机构及其咨询人员的同意，本咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）咨询报告使用人应将本价值咨询作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

---

### 十三、咨询报告日

本咨询报告日为 2025 年 07 月 25 日。

河南佳源房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年七月二十五日

---

## 咨询报告·附件

- 一、 与咨询目的相对应的经济行为文件
- 二、 咨询结果明细表
- 三、 委托人及产权持有单位营业执照复印件
- 四、 咨询对象所涉及的主要权属证明资料
- 五、 产权权属承诺书
- 六、 现场勘查照片
- 七、 委托人及产权持有单位承诺函
- 八、 咨询机构法人营业执照副本
- 九、 咨询机构资格证明文件