

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏索普(集团)有限公司拟资产转让所涉及
部分土地使用权及建筑物市场价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2026)第 Z004 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

**山东正源和信资产评估有限公司
二〇二六年二月五日**

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3737020001202600062
合同编号：	鲁正信评合字(2026)第0035号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	鲁正信评报字(2026)第Z004号
报告名称：	江苏索普(集团)有限公司拟资产转让所涉及部分土地使用权及建筑物市场价值资产评估报告
评估结论：	48,641,937.00元
评估报告日：	2026年02月05日
评估机构名称：	山东正源和信资产评估有限公司
签名人员：	王琰 (资产评估师) 正式会员 编号：37120036 栾美 (资产评估师) 正式会员 编号：37230027
王琰、栾美已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年02月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人及产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
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	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	15
十、评估结论及使用有效期	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
附件目录	20

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。

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)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。

(四)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。

(五)评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

(六)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。

(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。

**江苏索普(集团)有限公司拟资产转让所涉及
部分土地使用权及建筑物市场价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2026)第 Z004 号

山东正源和信资产评估有限公司接受江苏索普(集团)有限公司、江苏索普化工股份有限公司的委托,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,采用成本法、市场法、基准地价系数修正法,按照必要的评估程序,对江苏索普(集团)有限公司拟实施资产转让经济行为所涉及的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物在 2025 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)评估目的

本次评估目的是对拟资产转让所涉及的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见,为江苏索普(集团)有限公司拟将部分资产转让予江苏索普化工股份有限公司的经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为拟资产转让所涉及的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物市场价值,评估范围是截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日拟转让的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物。

(三)价值类型

本次资产评估确定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。

(四)评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

(五)评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,结合评估目的、评估对象的特点及具体情况、以及有关资料等,本项目采用成本法、市场法、基准地价系数修正法对待估资产市场价值进行评估,并确定最终评估结论。

(六)评估结论

1. 评估结论

经过市场调查和实地查勘,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,评估对象在评估基准日 2025 年 12 月 31 日市场价值为人民币 4,864.19

万元，大写金额人民币肆仟捌佰陆拾肆万壹仟玖佰元。评估结论包含增值税，评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、区域经济、行业环境、评估对象价值标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。但当宏观经济、区域经济、行业环境、评估对象价值标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 特别事项说明

1. 本次评估假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

2. 本资产评估报告中的评估结论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市场价值，评估结论包含增值税，未考虑评估对象期后进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为对评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 本次评估未考虑委估资产可能的应缴未缴税费及其他款项对评估对象价值的影响。也未考虑可能欠付的资产购置款对评估对象价值的影响。

5. 评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

6. 纳入评估范围的资产以委托人及产权持有单位申报的资产为限，其他任何资产均不在本项目评估范围之内。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏索普(集团)有限公司拟资产转让所涉及 部分土地使用权及建筑物市场价值 资产评估报告

鲁正信评报字(2026)第 Z004 号

江苏索普(集团)有限公司、江苏索普化工股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受江苏索普(集团)有限公司、江苏索普化工股份有限公司的共同委托，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，采用成本法、市场法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对江苏索普(集团)有限公司拟实施资产转让经济行为所涉及的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物在 2025 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、委托人及产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人

(一)委托人及产权持有单位简介

1. 本次评估的委托人一及产权持有单位均为江苏索普(集团)有限公司(以下通称委托人一或产权持有单位)。

名称：江苏索普(集团)有限公司

统一社会信用代码：913211001414291426

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：镇江市京口区求索路 101 号

法定代表人：胡宗贵

注册资本：200000 万元整

成立日期：1997 年 12 月 05 日

经营范围：化工原料及产品的制造、销售(以安全生产许可证许可的产品范围为准)；危险化学品生产及经营(限危险化学品生产许可证及危险化学品经营许可证核定范围和方式经营)；ADC 发泡剂的生产及销售；食品添加剂二氧化碳(液化的)的生产和销售；固态二氧化碳(干冰)的生产和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)；石油及制品、石油配套物资、汽车配件、井下压裂配件、控油机配件、塑料及制品、钢铁及金属制品、通讯设备设施及器材、矿产品及制品、水泥及制品、橡胶制品、润滑油、电线电缆、仪器仪表、阀门、五金交电、电器、消防器材、劳保用品、电子产品、办公用品、办公自动化设备及耗材、煤炭、兰炭、焦炭、铁矿粉、化肥销售；工程设计、施工、安装、工程技术服务；建筑

装饰工程施工;石油工程技术服务;化工产品的技术咨询、商务咨询服务、信息咨询服务;物业管理;不动产租赁;为船舶提供码头服务,在港区内提供货物装卸、仓储服务。
(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)

2. 委托人二为江苏索普化工股份有限公司(以下简称委托人二或索普股份)

名称:江苏索普化工股份有限公司

统一社会信用代码:91321100134790773U

类型:股份有限公司(上市)

住所:江苏省镇江市京口区求索路 88 号

法定代表人:邵守言

注册资本:116784.2884 万元整

成立日期:1996 年 09 月 13 日

经营范围:危险化学品生产(仅限于安全生产许可证核定的产品);化工原料及产品制造、销售;电力生产;蒸汽生产;自营和代理各类商品和技术的进出口业务;焊接气瓶检验。(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)

许可项目:危险化学品经营;食品添加剂生产;危险废物经营;放射性固体废物处理、贮存、处置(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:非居住房地产租赁;食品添加剂销售;固体废物治理;再生资源销售;碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发(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)委托人与产权持有单位的关系

本次评估的委托人一与产权持有单位均为江苏索普(集团)有限公司,委托人一(产权持有单位)系委托人二的控股股东。委托人一拟将部分资产转让予委托人二。

(三)资产评估报告使用人

1. 委托人:江苏索普(集团)有限公司、江苏索普化工股份有限公司。

2. 评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人使用,法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

根据 2026 年 1 月 28 日江苏索普(集团)有限公司董事会会议决议,会议审议通过了《关于向索普股份转让集团公司部分地块及房产的请示》,同意江苏索普(集团)有限

公司向索普股份转让权证编号分别为镇国用(2007)第 5789 号、镇国用(2002)字第 1123939 号、苏(2022)镇江市不动产权第 0090466 号的权属证书所记载的土地使用权及地上建筑物。

因此本次评估目的是对江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为江苏索普(集团)有限公司拟将部分资产转让予江苏索普化工股份有限公司的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围概况

评估对象为拟资产转让所涉及的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物市场价值，评估范围是截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日拟转让的江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物，账面价值 15,252,630.14 元。委估主要资产情况如下：

1. 纳入评估范围的土地使用权共 3 宗，土地面积为 150,017.10 平方米。

(1) 权属编号为苏(2022)镇江市不动产权第 0090466 号的土地一宗，坐落于谏壁化工区 1、2、4、8、11、12、15、16、17、18、19、20、21、22 幢，土地面积 38,970.60 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，终止日期 2033 年 8 月 25 日。

(2) 权属编号为镇国用(2007)第 5789 号的土地一宗，坐落于镇江市丹徒镇长岗，土地面积 76,264.10 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，终止日期 2054 年 11 月 9 日。

(3) 权属编号为镇国用(2002)字第 1123939 号的土地一宗，坐落于丹徒长岗，土地面积 34,782.40 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，终止日期 2030 年 12 月 30 日。

2. 纳入评估范围的建筑物为苏(2022)镇江市不动产权第 0090466 号权属证书所记载地上建筑物，主要为办公楼、综合楼、宿舍、厂房等共 15 项(14 幢)，大部分为混合结构、少部分为钢混结构，大部分建成于 1998 年，账面值 2,790,747.21 元，建筑面积为 8,422.64 平方米，登记用途为工业。具体如下表：

序号	权证编号	登记幢号	建筑物名称	用途	结构	建成年月	单位	建筑面积	总层数	备注
1	苏(2022)镇江市不动产权第 0090466 号	1	办公楼	工业	砖混	1998 年 3 月	M2	2,090.39	4	
2		3	综合楼	工业	砖混	1998 年 3 月	M2	1,013.25	3	
3		9	浴室	工业	砖混	1998 年 3 月	M2	428.00	2	
4		10	食堂医务室三班宿舍	工业	砖混	1998 年 3 月	M2	709.20	3	

5		13+14	传达室	工业	砖混	1998年3月	M2	88.75	1	
6		7	电房	工业	框架	1998年3月	M2	468.80	2	
7		2	机修厂房	工业	砖混	1998年10月	M2	424.70	2	
8		11	食堂餐厅	工业	钢混	2001年3月	M2	420.88	1	
9			宿舍加层	工业		2001年3月	M2			并入宿舍
10			办公楼厕所	工业		2001年3月	M2			并入办公楼
11		12	食堂	工业	钢混	1999年1月	M2	302.96	1	
12		6	库房	工业	砖混	2001年3月	M2	1,849.70	1	
13		5	地磅房	工业	砖混	1998年3月	M2	46.29	1	
14		4	成品仓库	工业	混合	1998年3月	M2	547.24	1	
15		8	供汽站	工业	混合	2005年6月	M2	32.48	1	
合计								8,422.64		

(二) 评估对象实物状况

经现场勘查, 本次纳入评估范围的房地产处于空置状态, 维护保养状况一般。

(三) 权证登记状况

截止评估基准日纳入评估范围的房地产, 均已进行产权登记, 取得土地使用权证或不动产权证。

(四) 他项权利状况

根据产权持有单位提供的资料, 评估对象无抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

(五) 其他事项说明

纳入评估范围的资产与委托人及产权持有单位申报评估的资产范围一致, 与经济行为所涉及的资产范围一致。

纳入评估范围的资产以委托人及产权持有单位申报的资产为限, 其他任何资产均不在本项目评估范围之内。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为江苏索普(集团)有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正, 并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论, 故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一)评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日是委托人及产权持有单位根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近。

(三)取价标准

评估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)经济行为依据

江苏索普(集团)有限公司董事会会议决议。

(二)法律法规：

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. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；
3. 《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，中华人民共和国主席令第 5 号公布)；
4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
5. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订)；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国资委 财政部令第 32 号)；
7. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院 1991 年第 91 号令，2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令(第 732 号)进行修订)；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日国资办发(1992)36 号)；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布，根据 2011 年 1 月 8 日 国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

10. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

11. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013 年 5 月 10 日国资发产权[2013] 64 号);

12. 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

13. 《国资委关于印发〈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);

14. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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);

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届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》第三次修正);

16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

17. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

18. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36 号);

19. 财政部 税务总局 海关总署《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);

20. 《中华人民共和国增值税法》(2024 年 12 月 25 日十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过);

21. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(2025 年 12 月 25 日第 826 号国务院令);

22. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则——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——资产评估报告》(中评协[2018]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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四)权属依据

1. 委托人及产权持有单位提供的不动产权证、合同、发票等;
2. 委托人及产权持有单位提供的委估资产清单等相关资料;
3. 其他权属证明材料。

(五)取价依据

1. 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 《房屋建筑物完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;
3. 工程造价数据;
4. 镇江市市区城镇建设用地区基准地价修正体系;
5. 中国土地市场网(<http://www.landchina.com/>)查询信息;
6. 中国人民银行网站公布的评估基准日的贷款市场报价利率(LPR);
7. 评估机构及评估人员积累资料;
8. 评估人员现场勘察与市场调查资料。

(六)其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
2. 委托人及产权持有单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明;
3. 委托人及产权持有单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

4. 其它相关资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场比较法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1. 建筑物

由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属非独立经营且不可单独计算获利，并且无二级市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本(含税)-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本(含税)×综合成新率

2. 土地使用权

(1) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》、《城镇土地估价规程》以及其他资产评估操作规范意见要求，结合评估对象的具体条件、用地性质、收集的资料，考虑当地地产市场发育程度，选择适当的评估方法。

选用市场法和基准地价系数修正法的理由：考虑到待估宗地所在区域的市场状况和实际用途，与待估宗地相类似的土地市场可比交易案例较多，因此适宜选用市场比较法进行评估；由于镇江市的基准地价已公布，各项参数也可以取得，因此适宜选用基准地价系数修正法。

不选用其他方法的理由：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估，待估宗地地上有建筑物，所以不选择剩余法评估；成本逼近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，评估对象已开发完成、周边土地市场发育较好，因此不适于成本法评估；因本项目土地使用权为产权持有单位经营自用，评估对象周边类似土地使用权没有租赁案例，无法取得客观收益，归属于土地产生的收益不易确定，因此不宜用收益还原法进行评估。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次

评估采用市场法、基准地价系数修正法进行评估。

(2) 评估方法的运用

1) 市场比较法

根据市场中的替代原理,将委估土地与具有替代性的,且在估价时点近期市场上交易的类似土地使用权进行比较,并对类似土地使用权的成交价格作适当修正,以此估算待估土地使用权客观合理价格的方法。在同一公开市场中,两宗以上具有替代关系的土地使用权价格因竞争而趋于一致。其公式为:委估宗地使用权地价=比较案例宗地使用权价格×宗地交易情况修正×期日修正×区域因素修正×个别因素修正×年期修正。市场法的评估过程如下:

- ①收集宗地交易实例;
- ②确定比较实例;
- ③建立价格可比基础;
- ④进行交易情况、估价期日、区域因素、个别因素、使用年期等其他因素修正;
- ⑤测算比准价格。

2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法,是指在求一宗委估土地的价格时,根据当地基准地价水平参照评估对象相同土地级别的各种修正因素说明表,按照替代原则,就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正,进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。其基本公式为:

评估值=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

(3) 评估结果的确定

分析比较两种评估方法测算得出的评估结果后,采用简单算术平均值法确定土地评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后,立即组成资产评估组制定评估计划,正式进入现场,开展评估工作。我们根据国家法律、法规及资产评估准则的规定,对评估范围内的资产进行了评估,具体步骤如下:

(一) 明确业务基本事项

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人,并了解评估报告使用人

及其与委托人的关系；

2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用范围及限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、产权持有单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，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，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 进行评估现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

组织评估人员对委估房地产进行现场清查，收集委估房地产产权资料，收集市场价格等资料，调查当地市场信息；并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明材料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，指导产权持有单位清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导产权持有单位资产申报工作

评估人员指导产权持有单位在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产逐一登记填报，同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅反映评估对象状态、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上,对产权持有单位提供的资产申报明细表进行审查,使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解,并对评估对象周围房地产市场状况进行调查和了解。本次依据产权持有单位提供的评估明细表,对资产情况等进行逐一勘察核实,并形成详实的现场核实记录。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的资产状况的核实,并根据清查核实结果,确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果,进一步完善资产评估明细表的填报内容。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见,进行适当的分析、修改,形成清查结论。

(五) 收集整理评估资料

通过与委托人、产权持有单位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解,同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料,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。通过收集相关资料来了解产权持有单位经营状况和委估资产及现状,并对相关资料进行验证,采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由产权持有单位直接提供的方式进行收集;作价依据本次采用由产权持有单位提供资产资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,选用适当的评估方法,对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成资产估算结果。

2. 综合分析确定评估结论

项目负责人对资产估算结果进行综合分析,形成初步评估结论,对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论;并在不影响对最终评估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评估报告有关内容进行必要沟通,形成最终评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后,根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,经内部审核后,按资产评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(八) 整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后,编制评估工作底稿,范围覆盖整个评估过程,经内部复核后,按准则要求将评估工作底稿、评估报告形成评估档案,及时归档。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设:是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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. 资产继续使用假设:首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

4. 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,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5. 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。

6. 假设委托人、产权持有单位提供的资料真实、合法、完整。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

(二) 特别假设

1. 评估对象在评估时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,市场供应关

系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。
3. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
4. 假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。
5. 假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。
6. 假设评估对象无基础、结构等方面的重大质量问题。
7. 未考虑委估房地产可能的应缴未缴税费及其他款项对评估对象价值的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件,以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提条件发生变化时,本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

(一)评估结论

经过市场调查和实地查勘,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,评估对象在评估基准日 2025 年 12 月 31 日市场价值为人民币 4,864.19 万元,大写金额人民币肆仟捌佰陆拾肆万壹仟玖佰元。评估结论包含增值税,评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

(二)评估结论使用有效期

在宏观经济、区域经济、行业环境、评估对象价值标准未发生重大变化情况下,评估结论的使用有效期通常为一年,自资产评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。但当宏观经济、区域经济、行业环境、评估对象价值标准发生重大变化,并对资产评估价值已产生了严重影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日纳入评估范围的房地产均已办理产权登记,未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三)评估程序受到限制的情形

本项目履行了完整的评估程序,未受到评估当事方及现实条件的限制。

(四) 评估资料不完整的情形

根据委托人及产权持有单位提供的资料，未发现存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次资产评估对应的经济行为中，未发现存在对评估结论产生重大影响的情形。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人及产权持有单位提供的资料，未发现本次评估存在法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

根据委托人及产权持有单位提供的资料，评估对象权属清晰，无产权纠纷，评估对象无抵押、诉讼、担保、租赁事项。

(八) 期后事项

1. 依据委托人及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现产权持有单位有影响评估对象价值的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

2. 本资产评估报告中的评估结论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市场价值，评估结论包含增值税，未考虑评估对象期后进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为对评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 本次评估未考虑委估房地产可能的应缴未缴税费及其他款项对评估对象价值的

影响。也未考虑可能欠付的房产购置款对评估对象价值的影响。

5. 评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响,也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时,评估结果一般亦会发生变化。

6. 纳入评估范围的资产以委托人及产权持有单位申报的资产为限,其他任何资产均不在本项目评估范围之内。

7. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件均由委托人和产权持有单位提供,委托人和产权持有单位应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人和产权持有单位提供情况和资料不实造成的失误,我公司不承担任何责任,特此声明。

8. 本次评估未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

9. 本次评估以委托人和产权持有单位申报评估的资产为限,评估机构和签字的资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

10. 上述评估结论是本评估机构出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

11. 根据资产评估的要求,评估测算中所依据的,部分是现行的政策条款,部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项,提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、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。

(六)如涉及国有资产产权及权益发生变化,本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用,并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

十三、资产评估报告日

本评估项目的报告日为二〇二六年二月五日,为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

江苏索普(集团)有限公司部分土地使用权及建筑物在评估基准日2025年12月31日市场价值的最终评估结论为人民币4,864.19万元,大写金额人民币肆仟捌佰陆拾肆万壹仟玖佰元。

资产评估师签名:



资产评估师签名:



山东正源和信资产评估有限公司
二〇二六年二月五日



附件目录

- (一) 经济行为文件;
- (二) 委托人及产权持有单位营业执照;
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料;
- (四) 委托人及产权持有单位承诺函;
- (五) 签名资产评估师的承诺函;
- (六) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件;
- (七) 评估机构法人营业执照副本;
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件;
- (九) 资产评估委托合同;
- (十) 资产评估明细表。