

连平县自然资源局拟了解价值涉及的

连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产

评估咨询报告

中天华伟资咨报【2024】003号

(共1册, 第1册)



北京中天华伟矿业权评估有限公司

二〇二四年十月二十一日

地址: 北京市朝阳区南磨房路37号

华腾北塘商务大厦 308室

邮编: 100021

电话: 010-51900963

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
绪 言：.....	7
一、委托人及产权持有人、其他资产报告使用人.....	7
二、评估咨询目的.....	8
三、评估咨询对象和范围.....	8
四、价值类型.....	8
五、评估咨询基准日.....	9
六、参考依据.....	9
七、评估咨询方法.....	10
八、评估咨询程序实施过程及情况.....	10
九、评估咨询假设.....	14
十、评估咨询结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、报告使用限制说明.....	16
十三、报告日.....	18
附 件：.....	20

声 明

一、本报告参考中国资产评估协会发布的资产评估执业准则编制。

二、委托人或者其他报告使用人应当按照法律、行政法规规定和报告载明的使用范围使用报告；委托人或者其他报告使用人违反前述规定使用报告的，本机构及其专业人员不承担责任。

三、报告仅供委托人、委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为报告的使用人。

四、本机构及估值人员提示报告使用人应当正确理解评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对评估咨询对象可实现价格的保证。

五、本机构及估值人员参考相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的报告依法承担责任。

六、评估咨询对象涉及的资产清单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。

七、本机构及估值人员与报告中的评估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。

八、估值人员已经对报告中的评估咨询对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估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，对评估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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

九、本机构出具的报告中的分析、判断和结果受报告中假设和限制条件的限制，报告使用人应当充分考虑报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

十、本报告为评估咨询报告，只能用于载明的评估咨询目的，不得用于其他目的

用途，因使用不当造成的后果与估值人员及其所在评估机构无关。

摘 要

北京中天华伟矿业权评估有限公司接受连平县自然资源局的委托，参考《资产评估准则》及国家的相关规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照公认的评估咨询方法，对连平县自然资源局委估的连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产采用成本法进行了估值分析。

本公司估值人员按照必要的评估咨询程序对委估的资产进行了市场调查，对委估技术所表现的市场价值做出了公允反映。

通过测算，连平县自然资源局委托的连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产于评估咨询基准日（2024年8月31日）的市场价值为人民币745.16万元（大写：人民币柒佰肆拾伍万壹仟陆佰元整）。明细如下：

1、评估咨询结果

连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产价值账面原值合计为17,987,883.54元，账面净值合计为8,028,555.68元，评估原值为14,852,928.66元，评估净值为7,451,579.81元，固定资产评估咨询结果及增减值情况如下表：

固定资产评估咨询结果汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值		估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	8,430,939.14	6,129,258.05	8,269,060.70	4,690,611.43	-161,878.44	-1,438,646.62	-1.92	-23.47
房屋建筑物	532,278.00	321,585.00	564,036.42	434,308.05	31,758.42	112,723.05	5.97	35.05
构筑物	7,898,661.14	5,807,673.05	7,705,024.28	4,256,303.38	-193,636.86	-1,551,369.67	-2.45	-26.71
设备类合计	9,556,944.40	1,899,297.63	6,381,367.96	2,558,468.38	-3,175,576.44	659,170.75	-33.23	34.71
机器设备	9,210,812.40	1,859,498.22	6,320,483.00	2,526,096.70	-2,890,329.40	666,598.48	-31.38	35.85
电子设备	87,233.00	4,361.65	60,884.96	32,371.68	-26,348.04	28,010.03	-30.20	642.19

采矿权			202,500.00	202,500.00	202,500.00	202,500.00		
-----	--	--	------------	------------	------------	------------	--	--

2、评估咨询结果增减值分析

房屋建筑物类评估咨询原值减值主要是由于工程造价调整导致，评估咨询净值减值主要是固定资产财务计提折旧方法与资产评估成新率计算口径不一致导致，设备类评估咨询原值减值主要是由于购置价格不一致调整导致，评估咨询净值减值主要是固定资产财务计提折旧方法与资产评估成新率计算口径不一致导致，具体详见评估明细表。

特别事项说明如下：

截至评估咨询基准日，产权持有人纳入评估咨询范围的房屋建（构）筑物均未取得房产证。本次评估咨询中，房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估咨询计算的依据。产权持有人取得房产证时，应按证载面积考虑对评估咨询结果的调整。

本次评估咨询中，未对各种建（构）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，房屋建（构）筑物评估咨询结果是在假定产权持有人提供的有关工程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，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等实地勘查做出判断。

本次评估咨询根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估咨询结论的影响程度等因素，对本次评估咨询活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请评估咨询报告使用人关注该事项对评估咨询结论可能产生的影响。

本次评估咨询仅对评估咨询对象价值发表意见，对产权状况不作任何评价，也不作为产权证明文件。

估值人员未收集到委估资产的涉诉及抵押情况，产权持有人承诺委估资产产权无瑕疵，不涉及抵押资产和涉诉资产，本次评估咨询未考虑资产抵押和涉诉情况对评估咨询结果造成的影响。

本次评估咨询结果不含增值税，未考虑交易费用对评估咨询结论的影响，提请报告使用者注意。

本报告结论的有效期为一年，从评估咨询基准日起计算，即 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日；超过一年，需重新进行评估咨询。

以上内容摘自“中天华伟资咨报【2024】003号”评估咨询报告书，欲了解本评估咨询项目的全面情况，应认真阅读评估咨询报告书全文。

评估咨询价值的计算以一定的假设前提为基础，提请报告使用者关注评估咨询假设前提和特别事项说明。

连平县自然资源局拟了解价值涉及的
连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产
评估咨询报告书

中天华伟资咨报【2024】003号

绪言：

北京中天华伟矿业权评估有限公司接受连平县自然资源局的委托，参考《资产评估准则》及国家的相关规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照公认的评估咨询方法，对连平县自然资源局委估的连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产的资产价值进行了估值分析。

本公司估值人员按照必要的评估咨询程序，对委估的连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产在评估咨询基准日（2024年8月31日）所表现的市场价值做出了公允反映。

现将评估咨询有关情况 & 评估咨询结果报告如下：

一、委托人及产权持有人、委托合同约定的其他报告使用人

（一）委托人及产权持有人

本次评估咨询项目的委托人为连平县自然资源局，产权持有人为连平县大湖镇罗经环保砖厂，现分别简介如下：

1、委托人简介

本次评估项目的委托人为连平县自然资源局。

2、产权持有人简介：

统一社会信用代码：91441623077927007D

名称：连平县大湖镇罗经环保砖厂（普通合伙）

类型：普通合伙企业

主要经营场所：连平县大湖镇罗经村

执行事务合伙人：黄伟亮

成立日期：2013年09月17日

出资额：人民币壹佰万元

经营范围：生产、批发、零售：沙页岩砖。（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）其他报告使用人

根据《委托合同》的约定，本次报告使用人为委托人，未约定其他报告使用人。

二、评估咨询目的

本次评估咨询目的是量化连平县自然资源局委估的连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产于评估咨询基准日（2024年8月31日）的市场价值，为连平县自然资源局拟了解委估资产价值提供参考依据。

三、评估咨询对象和范围

纳入此次评估咨询范围的是截至2024年8月31日，连平县大湖镇罗经环保砖厂的申报的资产，具体为房屋建筑物及构筑物、机器设备、电子设备、采矿权。

以上具体范围以产权持有人提供给北京中天华伟矿业权评估有限公司的“资产清查评估咨询明细表”为准。

本次评估咨询范围与对象与委托合同一致。

四、价值类型

本次评估咨询采用的价值类型为：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，评估咨询对象在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

市场价值应当是评估咨询基准日内在符合市场价值定义的前提下，市场上能够合理形成的最可能价格。市场价值是卖方能够合理获得的最好价格，也是买方能够合理获得的最有利价格。市场价值评估咨询明确排除了由于某些特殊条款或特殊情形所造成的价格上升或下降。价值是评估咨询基准日内，符合市场价值定义的交易行为在市场上能够实现的市场期望价格。

本次评估咨询选用的价值类型是本公司估值人员在充分考虑评估咨询目的、市场条件、评估咨询对象自身条件等因素，并考虑价值类型与评估咨询假设的相关性后综合确定的。

本次评估咨询选用的价值类型和本次评估咨询目的相吻合。

五、评估咨询基准日

(一) 本次评估咨询基准日为 2024 年 8 月 31 日。

(二) 选择上述时点为此次评估咨询基准日，是为了有利于保证评估咨询结果有效地服务于评估咨询目的，尽量减少和避免评估咨询基准日后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、评估咨询方法和评估参数。

(三) 本报告中所采用的一切计价标准均为评估咨询基准日有效的价格标准。

六、参考依据

(一) 主要法律法规参考依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日；十三届全国人大三次会议）；
2、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号（2016 年）；
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；

4、《国有资产评估管理办法》国务院令第 91 号；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》2019 年修订；

7、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规。

8、其他有关法律、法规等。

(二) 准则参考依据

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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4、《资产评估执业准则——评估咨询报告》（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、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 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、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（三）权属依据

- 1、产权持有人营业执照；
- 2、委托人及产权持有人提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、其它有关产权证明文件。

（四）取价依据

- 1、产权持有人填报的《评估申报表》；
- 2、《广东省建筑工程定额》；
- 3、产权持有人提供的部分工程预算资料及其他资料；
- 4、评估咨询基准日广东省地方建材价格、机械台班和人工费价格；
- 5、估值人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

（五）其他

- 1、产权持有人提供的资产清查申报明细表；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、估值人员进行的市场调查资料；
- 4、估值人员现场勘察及询证的相关资料；
- 5、企业相关部门及人员提供的相关材料；
- 6、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估咨询方法

参考《资产评估准则》的规定，结合评估咨询的目的、对象和评估所能收集到的相关资料，根据不同的资产类型采用不同的评估咨询方法。

对房屋建（构）筑物主要采用重置成本法进行评估咨询。

（一）重置全价的确定

以评估咨询基准日市场价格确定资产的现行价值，以持续使用为前提，按照评估咨询程序进行评估咨询。即先用预决算调整法测算出评估咨询基准日工程的建安综合造价，再加上施工临时工程造价、有关独立费用及应计算的资金成本形成该工程的重置全价，以重置全价乘以综合成新率得出估值。

即：重置全价=建安工程费+前期及其他费用+资金成本

估值=重置全价×综合成新率

重置全价采用概预算调整法计算，其计算过程如下：

1、建安工程费

对于主要建（构）筑物采用预决算调整法，利用原竣工结算的工程量，根据不同的建筑物和构筑物属性，地面房屋建筑物参照《广东省建筑工程定额》等取费标准以及评估咨询基准日材料和人工价格测算出评估咨询基准日建筑安装工程综合造价。

建安工程费=直接费+间接费+利润+税金

对于一般的构筑物采用类比法确定其建安综合造价。按建(构)筑物的结构类型、使用功能进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准日建筑安装工程单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估咨询基准日及所在地正常的施工水平、施工质量标准下的造价。在此基础上根据构筑物的个性进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的建安造价内，计算出实际建筑物的建安造价。

2、前期费用及其他费用

根据住房和城乡建设部和当地建委有关规定，按照不同标准分别考虑了建设单位管理费、勘察设计费、建设工程监理费、建设工程质量监督费、工程标底编制和招投标管理费。

3、可抵扣增值税

可抵扣增值税是根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税，计算得出。

A. 建安综合造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案，以工程造价计算表中销项税额作为可抵扣增值税。

B. 前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×(勘察费率+工程监理费率+工程招投标代理费率) /1.06×6%

4、资金成本的计算

资金成本=(建筑安装工程费+前期及其他费用)×1/2×人民银行贷款市场报价利率×正常建设期

- A、正常建设工期：指在国家建筑安装工程工期定额范围内的工期。
- B、利率采用评估咨询基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率：
- C、假设投资在建设期内为均匀投入。

（二）成新率的确定

建（构）筑物的成新率采用完损等级打分法的现场勘察成新率和理论成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

$$\text{理论成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素根据其功能分类，通过各类在构筑物造价中各部分各类别影响因素所占的比重，确定不同地区不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类估值，根据此分值确定现场勘察成新率。

（三）估值的确定

- 1、对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估咨询。

根据各类设备的特点、评估咨询价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估咨询，成本法计算公式如下：

$$\text{估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

① 重置成本

A、主要专业生产设备重置全价的确定

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装及调试费+设备基础费+前期费+资金成本

设备购置价（出厂价）：设备价格采用评估咨询基准日市场价格。通过向生产厂家询价、或参考机电产品全球报价系统以及近期同类设备的订货合同价格或者物价指数法作为出厂采购价格。

设备运杂费的确定参考资产评估咨询常用方法与参数手册进行计算。

设备安装费按照相应的设备安装工程量或安装费率计算。

资金成本根据基准日贷款利率和设备的正常建设工期，确定资金成本。

B、通用设备重置全价的确定

其中：购置价的确定

凡能咨询到评估咨询基准日市场价格的设备，以市场价为购置价；
对无法从市场咨询到价格的设备，通过查阅机电产品全球报价系统确定购置价；
无法查询和查不到价格的设备，按其性能类似的设备价格进行比较和修正后确定。

其中：运杂费及安装调试费的确定根据《资产评估常用方法与参数手册》中机器设备评估咨询常用数据及参数确定。

② 成新率的确定

A、对于重大设备：通过对设备使用状况的现场考察，并通过查阅有关主要设备、系统的运行状况，主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作技工查询该设备的技术状况、维修保养情况，经过估值人员对设备的详细现场勘察确定该设备的勘察成新率，通过设备的已使用年限和经济寿命年限确定设备的理论成新率，最后以权重法确定设备的综合成新率；计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×权重 40%+现场勘察成新率×权重 60%

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

B、一般设备：在核实设备技术状态的基础上，以年限法为主确定成新率。

③ 估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估咨询程序实施过程及情况

(一) 接受委托

1、听取委托人介绍有关情况，明确评估咨询目的，与委托人商定评估咨询对象及范围，并接受项目委托；

2、选定评估咨询基准日；

3、通过调查分析，制定评估咨询方案和工作计划。

(二) 资产清查

接受评估咨询委托后，北京中天华伟矿业权评估有限公司专门组织成立了项目组，根据企业提供的评估咨询申报表，于2024年9月20日至2024年9月25日对企业的资产进行了现场清查核实。在委托人相关人员的陪同下，对委托评估的资产，进行了必要的资产清查核实，核查了全部委估的资产实物，并核实了有关账目、产权证明及其它文件资料，完成了在当时条件下必要的评估咨询程序。

（三）评定估算

- 1、估值人员对委估资产进行了必要的鉴定、分析；
- 2、根据资产的实际状况和特点，确定资产评估咨询方法；
- 3、开展市场调研、询价工作；
- 4、对委估资产进行评定估算。

（四）评估咨询汇总

- 1、根据对评估咨询初步结果，进行汇总、分析、调整工作；
- 2、在确认评估咨询工作中没有发生重复和遗漏的情况下，撰写评估咨询说明与报告；
- 3、本公司对本报告进行了内部复核。

（五）提交报告

经与委托人交换意见后，正式提交评估咨询报告。

九、评估咨询假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设

持续使用假设，首先是基于被评估资产正处于使用状态（包括正在使用和备用）的事实；其次根据有关数据推断这些资产还将继续使用下去。

（二）具体假设

由于企业所处运营环境的变化会导致其价值量的变化，因此必须建立一些假设以充分支持本机构估值人员所得出的评估咨询结论，本次评估咨询的预测建立在下述假

设之上：

- 1、中国现有的政治、法律、经济和金融条件将不发生大的变化；
- 2、中国当前的税收政策将不发生大的变化，主要税种及其税率保持不变，所有有效的法律法规将被遵守；
- 3、在相当长的时间内，公司所属行业及相关行业不会发生重大变化；
- 4、委托人及产权持有人提供的评估咨询资料真实、合法、有效。
- 5、根据估价时点原则，处在不断变化之中影响价格的各因素，假设在评估咨询基准日是静止不变的。我们评估的是现时价值，即在评估咨询基准日对估价对象利益进行合理销售的最佳价格，假设：
 - (1) 在此期间估价对象价值将保持稳定；
 - (2) 该估价对象可以在公开市场上自由转让；
 - (3) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑估价对象性质和市场情形；
 - (4) 不考虑特殊买家的额外出价。
- 6、评估咨询基准日用途在未来得以持续。
- 7、本估价报告提出日至报告有效期前无评估咨询基准日后的调整事项。
- 8、委托人和产权持有人提供的估价资料真实、合法、有效。

十、评估咨询结论

通过测算，连平县自然资源局委托的连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产于评估咨询基准日（2024年8月31日）的市场价值为人民币745.16万元（大写：人民币柒佰肆拾伍万壹仟陆佰元整）。明细如下：

1、评估咨询结果

连平县大湖镇罗经环保砖厂申报的资产价值账面原值合计为17,987,883.54元，账面净值合计为8,028,555.68元，评估原值为14,852,928.66元，评估净值为7,451,579.81元，固定资产评估咨询结果及增减值情况如下表：

固定资产评估咨询结果汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值		估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建	8,430,939.14	6,129,258.05	8,269,060.70	4,690,611.43	-161,878.44	-1,438,646.62	-1.92	-23.47

建筑物类合计								
房屋建筑物	532,278.00	321,585.00	564,036.42	434,308.05	31,758.42	112,723.05	5.97	35.05
构筑物	7,898,661.14	5,807,673.05	7,705,024.28	4,256,303.38	-193,636.86	-1,551,369.67	-2.45	-26.71
设备类合计	9,556,944.40	1,899,297.63	6,381,367.96	2,558,468.38	-3,175,576.44	659,170.75	-33.23	34.71
机器设备	9,210,812.40	1,859,498.22	6,320,483.00	2,526,096.70	-2,890,329.40	666,598.48	-31.38	35.85
电子设备	87,233.00	4,361.65	60,884.96	32,371.68	-26,348.04	28,010.03	-30.20	642.19
采矿权			202,500.00	202,500.00	202,500.00	202,500.00		

2、评估咨询结果增减值分析

房屋建筑物类评估咨询原值减值主要是由于工程造价调整导致，评估咨询净值减值主要是固定资产财务计提折旧方法与资产评估成新率计算口径不一致导致，设备类评估咨询原值减值主要是由于购置价格不一致调整导致，评估咨询净值减值主要是固定资产财务计提折旧方法与资产评估成新率计算口径不一致导致，具体详见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本次评估咨询结果是建立在评估咨询假设的基础上的，若在评估咨询基准日后市场或政策发生重大变化而使假设条件无法成立，则会造成评估咨询结果无效。

2、本报告所称“评估咨询价值”系指本公司对于评估咨询资产在评估咨询基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所载明的目的而提出的估值意见，咨询报告只能用于委托人本次评估咨询目的参考使用，不能用作其它用途，因使用不当造成的后果与本机构无关。

3、咨询报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在假设和限定条件下成立，未考虑不可抗拒力量，如国际、国家政治、经济形势突变、特大自然灾害等的影响。

4、本公司及参加评估咨询工作的全体人员与被评估咨询资产及有关当事人之间没有任何利害关系，估值人员在评估咨询过程中恪守职业道德和规范。

5、本报告评估咨询结论是对2024年8月31日这一基准日所评估咨询资产市场价值的客观公允反映，本公司所采用相关数据都是评估咨询基准日的数据和法规，若

评估咨询基准日之后国家政策或市场发生巨大变化从而影响评估咨询结果，则不能直接使用本咨询报告。

6、委估资产在评估咨询基准日后数量发生变化时，应根据原估价方法对估价结果进行调整，若资产价格标准发生变化，并对资产估价产生影响时，委托人应及时聘请估价机构重新确定估价价值。本报告估价结果是反映在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行市场公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易可能追加付出的价格对其估价价值的影响，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价格的影响。当上述条件发生时，估价结果一般失效。

7、评估咨询结论参考由委托人及产权持有人提供的资料作出的，本报告所涉及的有关法律证明文件及委托人提供的相关评估咨询资料，其真实性由委托人及产权持有人负责；委托人及产权持有人对有关资产的存在性、真实性、合法性负责。

8、截至评估咨询基准日，产权持有人纳入评估咨询范围的房屋建（构）筑物均未取得房产权证。本次评估咨询中，房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估咨询计算的依据。产权持有人取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估咨询结果的调整，提请评估咨询报告使用人关注该事项对评估咨询结论可能产生的影响。

9、本次评估咨询中，未对各种建（构）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，房屋建（构）筑物评估咨询结果是在假定产权持有人提供的有关工程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，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等实地勘查做出判断，如产权持有人提供的与实际不符，则会对评估结果产生影响，请报告使用人注意。

10、本次评估咨询根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估咨询结论的影响程度等因素，对本次评估咨询活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请评估咨询报告使用人关注该事项对评估咨询结论可能产生的影响。

11、本次评估仅对估价对象价值发表意见，对产权状况不作任何评价，也不作为产权证明文件。

12、由于产权持有人的财务制度不健全，导致财务信息不全，因此不能提供完整的财务资料，因此本次评估不对账面值发表意见。

13、本次评估涉及资产委托人未提供他项权利（抵押、担保、负债等）情况，本次评估未考虑他项权利制约。

十二、报告使用限制说明

（一）本报告的使用范围：本报告为评估咨询报告只能用于报告载明的评估咨询目的和用途，不得用于其他目的用途；报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（二）委托人或者其他报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告的，评估机构及其评估师不承担责任；

（三）除委托人、委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为报告的使用人；

（四）报告使用人应当正确理解评估咨询结论。评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对评估咨询对象可实现价格的保证；

（五）本报告结论的有效期为一年，从评估咨询基准日起计算，即 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日；超过一年，需重新进行评估咨询。

十三、报告日

本报告的提出日期为：二〇二四年十月二十一日。

【此页无正文】

资产评估师签字：

资产评估师签字：

评估参与人员：高怀亮、申延桢、王景

北京中天华伟矿业权评估有限公司

二〇二四年十月二十一日

附件：

- 1、产权持有人营业执照复印件；
- 2、产权持有人承诺函；
- 3、委估资产部分照片；
- 4、资产评估机构营业执照复印件；
- 5、资产评估机构资格证书备案公告及评估师职业资格登记卡复印件；
- 6、资产评估结果汇总表。