

本报告依据中国资产评估准则编制

江西黑猫高性能材料有限公司
拟资产收购涉及的土地使用权价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2024]第 01-1234 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二四年十一月十三日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202402098
合同编号:	KHN[2024]第 2640 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2024]第 01-1234 号
报告名称:	江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购涉及的土 地使用权价值资产评估
评估结论:	6,724,800.00 元
评估报告日:	2024 年 11 月 13 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	毛庆祥 (资产评估师) 会员编号: 36080027 张小玲 (资产评估师) 会员编号: 36020013
	
(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: 2024-12-05

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、产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、 特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
附 件.....	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。

(三) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、产权持有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。

(八) 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(九) 资产评估专业人员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。

江西黑猫高性能材料有限公司 拟资产收购涉及的土地使用权价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2024]第 01-1234 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受江西黑猫高性能材料有限公司的委托，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，采用市场比较法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司土地使用权在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次资产评估的目的是反映景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权于评估基准日的市场价值，为委托人拟资产收购提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本业务评估对象为为江西黑猫高性能材料有限公司委估的土地使用权市场价值。

本次评估范围为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。委估资产账面价值 5,095,100.00 元，土地使用权一宗地，权利人：景德镇黑猫集团有限责任公司，共有情况：单独所有，坐落：景德镇市吕蒙乡历尧村古老山地块，不动产单元号：360202007001GB98205W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：工业用地，面积：19,435.71 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2071 年 09 月 12 日止，委估资产未出租、未抵押。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2024 年 9 月 30 日。

五、评估方法

本次评估对于土地使用权资产采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

六、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购所涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权，在 2024 年 9 月 30 日的账面价值为 509.51 万元，评估结果市场价值为 672.48 万元（人民币大写陆佰柒拾贰万肆仟捌佰元整），增值 162.97 万元，增值率 31.99%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为二〇二四年十一月十三日。

九、特别事项说明：

（一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（二）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 本次评估的土地使用权价值中，不包括双方应缴纳的有关税费，双方应缴纳的税费由各自承担。

5. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。



江西黑猫高性能材料有限公司 拟资产收购涉及的土地使用权价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2024]第 01-1234 号

江西黑猫高性能材料有限公司：

北方亚事资产评估有限责任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，采用市场比较法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购行为涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司土地使用权在 2024 年 9 月 30 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、产权持有人及其他评估报告使用人

本次评估业务的委托人为江西黑猫高性能材料有限公司，产权持有人为景德镇黑猫集团有限责任公司。

（一）委托人概况

营业执照信息

企业名称：江西黑猫高性能材料有限公司

统一社会信用代码：91360200MABLLJLR7K

住所：江西省景德镇市昌江区吕蒙乡历尧村古老山地块

法定代表人：徐鹏

注册资本：4500 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022-05-06

营业期限：2022-05-06 至 无固定期限

经营范围：一般项目：高性能纤维及复合材料制造，高性能纤维及复合材料销售，合成材料制造（不含危险化学品），石墨及碳素制品制造，石墨及碳素制品销售，石墨烯材料销售，新材料技术研发（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）产权持有人概况

企业名称：景德镇黑猫集团有限责任公司

营业执照信息

企业名称：景德镇黑猫集团有限责任公司

统一社会信用代码：91360200158790006C

住所：江西省景德镇市昌江区历尧

法定代表人：汪羽

注册资本：136190.39 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：1991-01-01

营业期限：1991-01-01 至 无固定期限

经营范围：焦炭、炭黑及其尾气、白炭黑（二氧化硅）、工业萘、轻油、洗油、脱酚油、粗酚油、葱油、中温沥青、燃料油、煤气、蒸汽、复合肥、编织袋制造及销售，原煤深加工及销售（按环保部门有关规定办理）；水、电转供；百货、家电、工艺品、花卉、玻璃制品、塑料制品、化工产品、五金、水暖器材、建筑及装饰材料、保温材料销售；自有房屋及设备租赁、水电安装；室内外装饰工程设计及施工，幕墙施工，园林绿化工程设计及施工（以上需凭资质证经营）；经营进出口业务。（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）

（三）其他评估报告使用人

除委托人、产权持有人以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事人以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

（四）委托人与产权持有人关系

产权持有人与委托人为间接控股关系。景德镇黑猫集团有限责任公司持有江西黑猫炭黑股份有限公司 34.36% 股份，是江西黑猫炭黑股份有限公司第一大股东，江西黑猫炭黑股份有限公司持有江西黑猫高性能材料有限公司 100% 股权。

二、评估目的

因拟资产收购的需要，江西黑猫高性能材料有限公司委托北方亚事资产评估有限责任公司对所涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司土地使用权的市场价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本业务评估对象为江西黑猫高性能材料有限公司委估的土地使用权市场价值。

（二）评估范围内资产基本情况

本次评估范围为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。

委托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。

本次评估范围为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。委估资产账面价值 5,095,100.00 元，土地使用权一宗地，权利人：景德镇黑猫集团有限责任公司，共有情况：单独所有，坐落：景德镇市吕蒙乡历尧村古老山地块，不动产单元号：360202007001GB98205W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：工业用地，面积：19,435.71 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2071 年 09 月 12 日止，委估资产未出租、未抵押。

（三）引用其他评估报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

(一) 本业务评估基准日为 2024 年 9 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日确定。本报告中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) 行为依据

1、景德镇黑猫集团总经理办公会议《会议纪要》2022 年 11 月 11 日。

(二) 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通过）；

2、《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）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院令[1991]91 号公布，于 2020 年 11 月

29 日国务院令 第 732 号修订，自公布之日起施行）；

4、《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十二次会议第三次修正）；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年 12 月 31 日）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；

8、《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）；

9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

10、《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）；

11、其它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——资产评估报告》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——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；

9. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；

11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号。

（四）产权依据

- 1、不动产权证书；
- 2、其他资产权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、房地产市场价格调查资料；
- 2、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 3、评估基准日银行贷款利率；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 7、同花顺资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 8、产权持有人提供的其它评估相关资料
- 9、其他资料。

（六）参考资料及其他

- 1、委托人、产权持有人企业法人营业执照；
- 2、产权持有人提供的《资产评估申报表》。
- 3、评估人员实地勘查的有关资料；
- 4、其他有关与评估相关的信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

根据中评协（2017）38号《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，

根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地踏勘，认真分析调查收集到的资料，在确定土地估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法和成本逼近法对宗地进行评估。

（二）评估方法的介绍

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待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地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。计算公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

公式中：PD—待估宗地价格；

PB—比较案例价格；

A—待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

=正常情况指数/比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

C—待估宗地条件评价指数/比较案例宗地条件评价指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数。

②成本逼近法

成本逼近法主要依据开发土地所耗费的各项费用之和，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格。计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 区域及个别因素修正系数) × 年期修正系数

③收益还原法

收益还原法是基于经济学中的预期收益原理，将待估土地未来正常年纯收益，以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{\prod_{j=1}^i (1+r_j)}$$

式中：

P—土地收益价格；

a_i —第 i 年末土地年纯收益（或地租）；

r_i —第 i 年土地还原率。

④基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指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，根据两者在区域条件，个别条件，土地使用权年限，市场行情，容积率，微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。计算公式为：

$$P = P1b \times (1 \pm \sum i) \times K_j + D$$

式中：

P—宗地价格；

$P1b$ —某一用途、某级别（均质区域）基准地价；

$\sum i$ —宗地地价修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

⑤剩余法

剩余法是基于土地价值剩余原理产生的估价方法，土地价值剩余原理认为，土地价值由土地产品价格所决定，是扣除其他生产费用的余额。计算公式为：

$$\text{土地分摊价值} = \text{不动产价值} - \text{建筑开发成本} - \text{成本利息} - \text{开发利润} - \text{相关税费}$$

（三）评估结果的确定方法

（1）估价采用的方法

①市场比较法：2019 年以来，景德镇市土地交易市场比较活跃，土地拍卖市

场流拍现象较少，在估价对象同区域内有同类用地成交，可找到与估价宗地具可比性的成交案例，所以综合以上情况以及考虑到本次估价目的等，本次评估采用市场比较法作为其中一种估价方法。

②成本逼近法：待估宗地为一宗工业用地，所在区域有征地案例，政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，土地取得费，土地开发费用，开发周期、利润等客观数据容易取得，故本次评估采用成本逼近法作为其中一种估价方法。

(2) 估价不采用的方法

①收益还原法：景德镇市土地租赁情况较少，租赁市场不活跃，与估价对象同类用地的出租情况相对较少，很难找到土地租赁案例，租金收益较难取得，故不宜选择收益还原法。

②剩余法：景德镇市房地产市场发展时间不长，虽然商住房地产发展迅速，易于测算开发完成后的价值，但工业类物业多用于自营，难以测算开发完成后的价值，故不适宜采用剩余法进行评估。

③基准地价系数修正法：景德镇市基准地价是由政府有关部门测算并定期公布的，是对宗地所在区域市场地价的平均反映，该基准地价基准日至估价时点待估宗地所在区域工业用地价格变化较大，基准地价已无法反应待估宗地地价水平，故不可采用基准地价系数修正法评估。

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

本次评估对评估估价对象的市场价值，采用市场比较法和成本逼近法两者平均值作为评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解业务的委托人、产权持有人和委托人、产权持有人以外的其

他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2024 年 11 月 6 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2024 年 11 月 6 日束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法土地估价基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提

交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、资产占有单位的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、资产占有单位经营业态不会发生重大改变；
- 4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行

市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

一、评估结论分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的土地使用权资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，采用市场比较法和成本逼近法，得出如下结论：

江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购之经济行为所涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权，在2024年9月30日的账面价值为509.51万元，评估结果市场价值为672.48万元（人民币大写陆佰柒拾贰万肆仟捌佰元整），增值162.97万元，增值率31.99%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）产权瑕疵事项

无。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事

项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 本次评估的土地使用权价值中，不包括双方应缴纳的有关税费，双方应缴纳的税费由各自承担。

5. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

（1）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2025 年 9 月 29 日止。

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专业人员不承担责任。

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。



十三、评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为二〇二四年十一月十三日。


十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



二〇二四年十一月十三日

附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、不动产权证书复印件；
- 3、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照；
- 6、评估机构备案公告文件；
- 7、资产评估师正式执业会员证书；
- 8、资产评估结果汇总表及明细表；
- 9、签字资产评估师的承诺函。

公司决议

根据本公司的发展规划，招投标开标结果，委托北方亚事资产评估有限责任公司对景德镇市吕蒙乡历尧村古老山地块土地使用权价值在基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，对江西黑猫高性能材料有限公司土地使用权交易提供参考。

江西黑猫高性能材料有限公司



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，
不动产权利人申请登记的不动产权利，
经审查核实，准予登记，颁发此证。



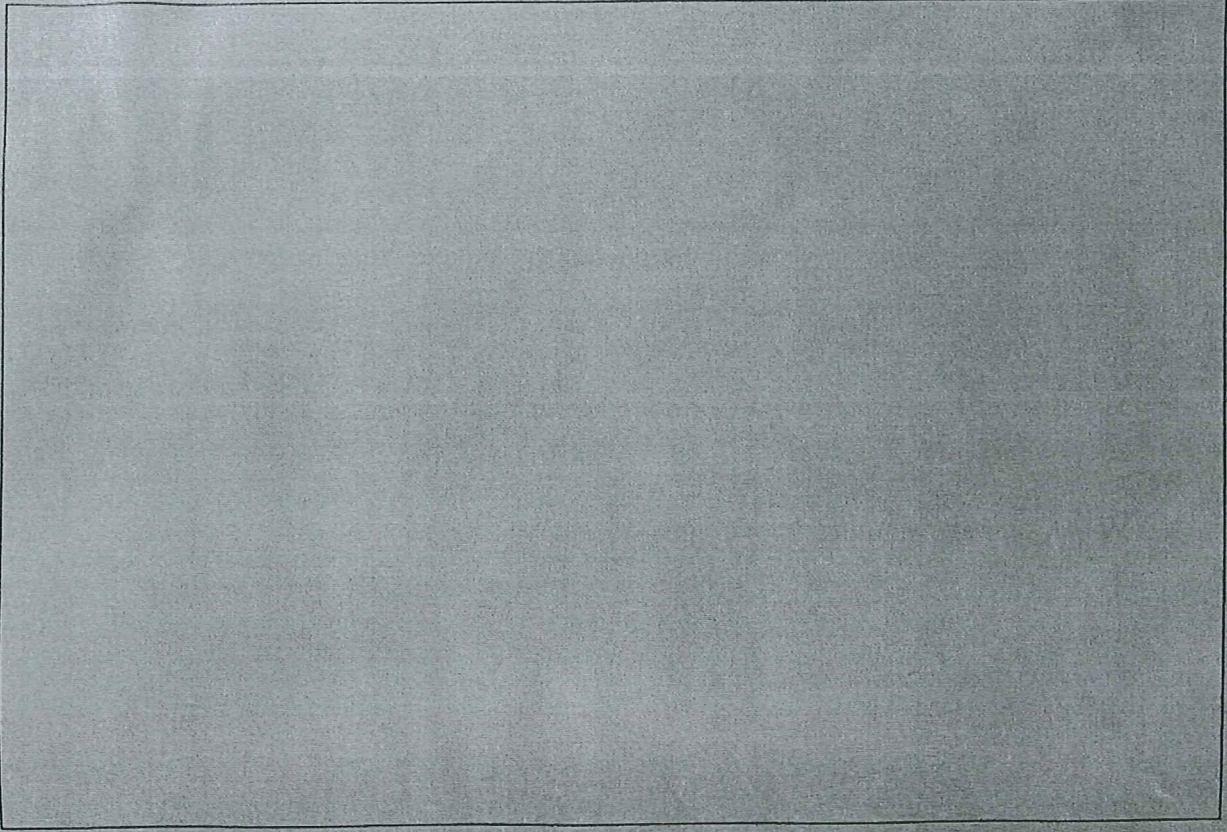
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 36016158302

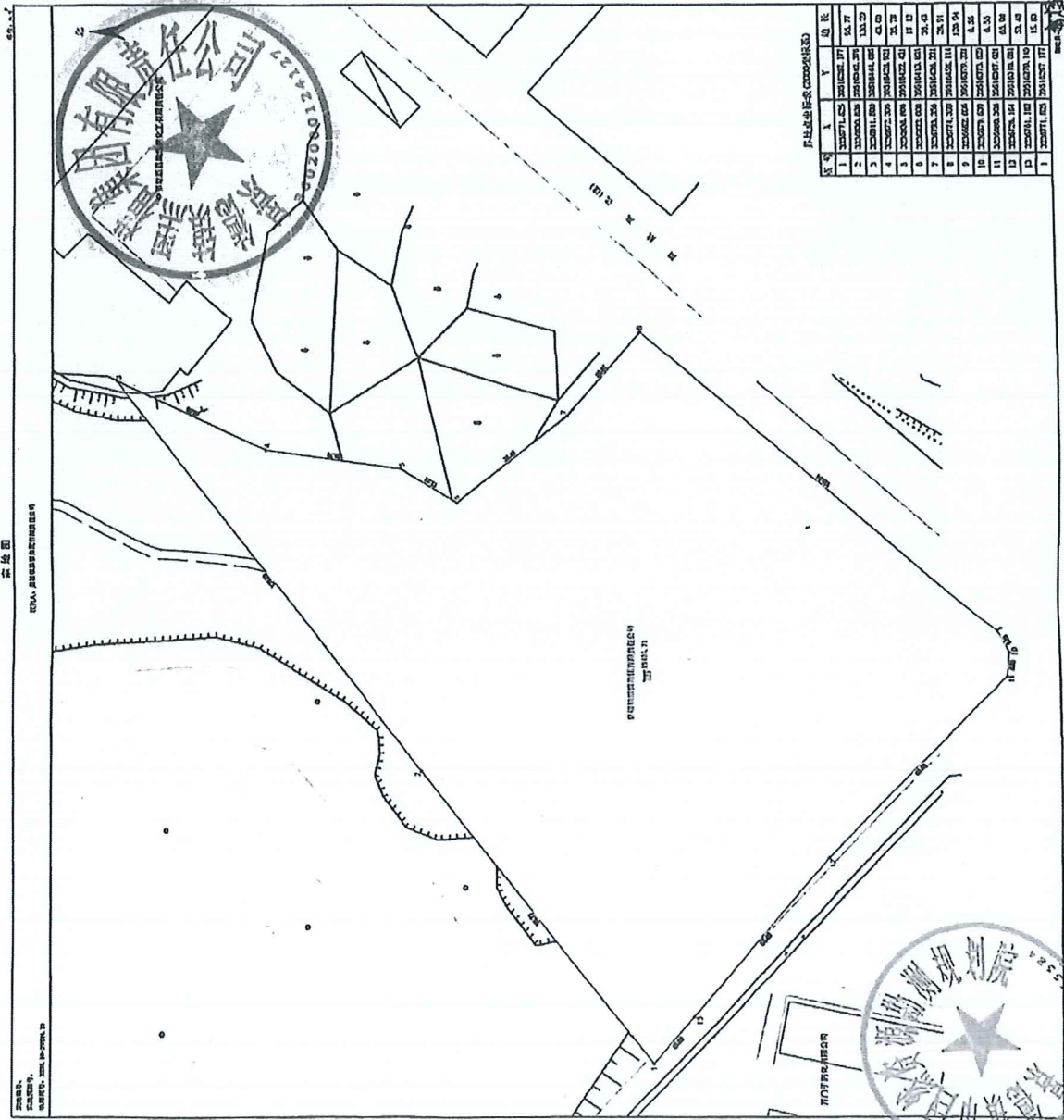
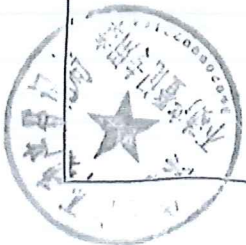
不动产权证书



权利人	景德镇黑猫集团有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	吕蒙乡历尧村古老山地块
不动产单元号	360202 007001 GB98205 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积:19435.71m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2071年09月12日 止
权利其他状况	



附图页

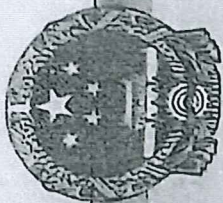


江苏省水利勘测设计院

点号	X	Y	高程
1	252071.825	201028.177	15.77
2	252000.825	201028.177	15.20
3	252001.825	201044.081	15.00
4	252007.205	201028.177	15.78
5	252008.000	201042.421	15.12
6	252008.000	201042.421	15.45
7	252070.320	201028.177	15.71
8	252071.320	201028.177	15.74
9	252062.025	201027.202	15.25
10	252070.020	201027.202	15.25
11	252000.320	201028.177	15.20
12	252001.320	201044.081	15.00
13	252001.320	201028.177	15.20
14	252071.825	201028.177	15.77

江苏省水利勘测设计院
 设计人: [Signature]
 审核人: [Signature]

证照编号: H002014000



营业执照

(副本) 1-1

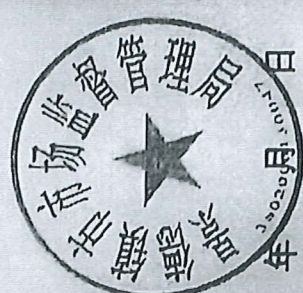
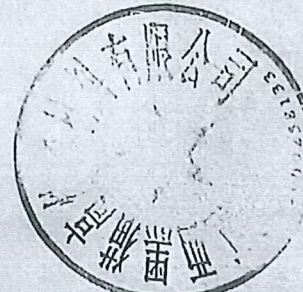
统一社会信用代码
91360200MABLLJLR7K

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、公
管信息。



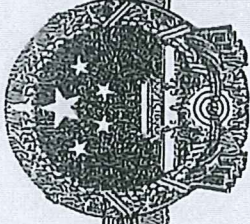
名称	江西黑猫高性能材料有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	徐鹏
经营范围	一般项目: 高性能纤维及复合材料制造; 高性能纤维及复合材料销售; 合成材料制造(不含危险化学品); 石墨及碳素制品销售; 新材料技术研发(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
注册资本	肆仟伍佰万元整
成立日期	2022年05月06日
营业期限	2022年05月06日至长期
住所	江西省景德镇市昌江区吕蒙乡历尧村古老山池

徐鹏印



石清晰

证照编号: H002021730



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91360200158790006C



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 仅用字 景德镇猫山集团有限公司
 类型 其他有限责任公司
 法定代表人 汪羽
 经营范围 焦炭、炭黑及其尾气、白炭黑（二氧化硅）、工业萘、轻油、洗油、脱酚油、粗酚油、葱油、中温沥青、燃料油、煤气、蒸汽、复合肥、编织袋制造及销售，原煤深加工及销售（按环保部门有关规定办理）；水、电转供；百货、家电、工艺品、花卉、玻璃制品、塑料制品、化工产品、五金、水暖器材、建筑及装饰材料销售；自有房屋及设备租赁、水电安装；室内外装饰工程设计及施工，幕墙施工，园林绿化工程设计及施工（以上需凭资质经营）；经营进出口业务。（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）***

注册资本 壹拾叁亿陆仟壹佰玖拾叁万叁仟玖佰元整
 成立日期 1991年01月01日
 住所 江西省景德镇市昌江区历尧



登记机关

2024年03月15日

4-1

资产评估委托人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

因江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的景德镇黑猫集团有限公司持有的土地使用权进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我公司所提供的相关资料真实、准确、完整、合规；
- 3、不干预评估工作。

委 托 方(盖章)：



委 托 方 法 定 代 表 人 (签 字) ：



2024 年 11 月 10 日

42

产权持有人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

因江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购事宜对该经济行为所涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产皆为本公司实际拥有、控制，其权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、纳入评估范围的资产未设定担保、抵押等事项；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作；
- 7、没有任何重大未预计的负债；
- 8、没有任何重大未预计或未披露的可能诉讼、背书、承兑、保证等或有损失。

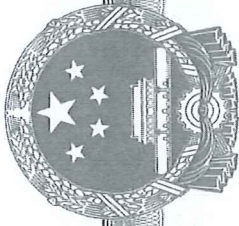
产权持有人



产权持有人法定代表人(签字)：



2020 年 11 月 10 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



名称 北方亚资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 闫全山

成立日期 2015年11月12日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年04月26日

深圳市财政局

深圳市财政局关于北方亚事资产评估有限责任公司跨省迁移的备案公告

(深财资备案〔2024〕20号)

北方亚事资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为北方亚事资产评估有限责任公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110101MA001W1Y48。

二、法定代表人为闫金山。

三、北方亚事资产评估有限责任公司跨省级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83988020)



抄送：北京市财政局、北京市资产评估协会、深圳市资产评估协会。



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020080

设立备案机关: 北京市财政局

设立公函编号: 京财评[2001]297号

设立公函日期: 2001年07月12日



扫码查看详细信息

机构名称: 北方亚事资产评估有限责任公司

统一社会信用代码: 91110101MA001W1Y48

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 闫全山

注册资本: 5,000.00 万元

办公场所: 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601A

成立日期: 2001年07月12日

资产评估师数: 57人

年检信息:

有效期: 2025年04月30日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：36080027

会员姓名：毛庆祥

证件号码：362531*****3

所在机构：北方亚事资产评估有限责任公司江
西分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：毛庆祥



(有效期至 2025-04-30 日止)

7-2



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：36020013

会员姓名：张小玲

证件号码：360102*****1

所在机构：北方亚事资产评估有限责任公司
西分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就品牌

本人印鉴：



签名：

张小玲



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年09月30日

表1

产权持有人：景德镇黑猫集团有限责任公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值		增减值 C=B-A	增(减)值率% D=C/A×100%
	A	B	B			
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	509.51	672.48	162.97	162.97	31.99
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	509.51	672.48	162.97	162.97	31.99
其中：土地使用权	9	509.51	672.48	162.97	162.97	31.99
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	509.51	672.48	162.97	162.97	31.99

评估机构：北方亚事资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年09月30日

表2

产权持有人：景德镇黑猫集团有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	0.00	0.00	0.00	0.00
2	货币资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
5	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应收账款合计	0.00	0.00	0.00	0.00
7	减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应收帐款净额	0.00	0.00	0.00	0.00
9	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00
10	预付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
11	其他应收款合计	0.00	0.00	0.00	0.00
12	减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00
13	其他应收款净额	0.00	0.00	0.00	0.00
14	存货合计	0.00	0.00	0.00	0.00
15	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00
16	存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00
17	合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00
18	减：合同资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
19	合同资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
20	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00
21	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
22	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年09月30日

表2

金额单位：人民币元

产权持有人：景德镇黑猫集团有限责任公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
23	二、非流动资产合计	5,095,100.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99
24	债权投资	0.00	0.00	0.00	
25	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
26	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
27	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	
28	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
29	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
30	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
31	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
32	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
33	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	
34	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
35	固定资产原值	0.00	0.00	0.00	
36	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
37	设备类	0.00	0.00	0.00	
38	土地类	0.00	0.00	0.00	
39	减：累计折旧	0.00	0.00	0.00	
40	固定资产净值	0.00	0.00	0.00	
41	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
42	设备类	0.00	0.00	0.00	
43	土地类	0.00	0.00	0.00	
44	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年09月30日

表2

金额单位：人民币元

产权持有人：景德镇黑猫集团有限责任公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
45	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
46	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
47	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
48	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	0.00
49	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
50	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
51	使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00
52	无形资产合计	5,095,100.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99
53	其中：土地使用权	5,095,100.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99
54	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
55	无形资产净额	5,095,100.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99
56	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
57	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
58	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
59	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
60	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
61	三、资产总计	5,095,100.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99

评估机构：北方亚事资产评估有限责任公司

无形资产评估汇总表

评估基准日：2024年09月30日

表4-13

金额单位：人民币元

产权持有人：景德镇黑猫集团有限责任公司

编号	科目名称	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	5,095,100.00	0.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99
4-12-2	无形资产-矿业权	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-12-3	无形资产-其他无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
	无形资产合计	5,095,100.00	0.00	6,724,800.00	1,629,700.00	31.99
	其中：土地使用权	5,095,100.00		6,724,800.00		
	减：无形资产减值准备	0.00			0.00	
	无形资产净额	5,095,100.00		6,724,800.00	1,629,700.00	31.99

评估人员：毛庆祥

资产评估师承诺函

江西黑猫高性能材料有限公司：

受贵公司委托，我们对景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权基于资产收购目的于评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十一月十三日

江西黑猫高性能材料有限公司
拟资产收购涉及的土地使用权价值
资产评估说明

北方亚事评报字[2024]第 01-1234 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二四年十一月十三日



目 录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	3
第四部分	评估技术说明	5
一、	评估范围	5
二、	资产概况	5
三、	资料审查、现场勘查和市场调查	5
四、	评估程序	5
五、	土地使用权的评估说明	6
第五部分	评估结论	22
一、	评估结论	22
二、	评估结果的分析	22
三、	其他事项说明	22

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、产权持有人、相关监管机构等部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北方亚事资产评估有限责任公司

二〇二四年十一月十三日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由资产评估委托人及产权持有人共同撰写，并已由委托人单位负责人及产权持有人单位负责人签字，加盖公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本业务评估对象为江西黑猫高性能材料有限公司委估的土地使用权市场价值。

本次评估范围为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。

委托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。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委估资产为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。委估资产账面价值 5,095,100.00 元，土地使用权 1 项，权利人：景德镇黑猫集团有限责任公司，共有情况：单独所有，坐落：景德镇市吕蒙乡历尧村古老山地块，不动产单元号：360202007001GB98205W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：工业用地，面积：19,435.71 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2071 年 09 月 12 日止，委估资产未出租、未抵押。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，于 2024 年 11 月 6 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2024 年 11 月 5 日，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了讲解，包括资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和

资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三)资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内对资产进行了清查，未发现影响本次评估的事项。

第四部分 评估技术说明

一、评估范围

评估范围为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。

二、资产概况

委估资产账面价值 5,095,100.00 元，土地使用权 1 项，权利人：景德镇黑猫集团有限责任公司，共有情况：单独所有，坐落：景德镇市吕蒙乡历尧村古老山地块，不动产单元号：360202007001GB98205W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：工业用地，面积：19,435.71 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2071 年 09 月 12 日止，委估资产未出租、未抵押。

具体情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	证载使用期限	面积(m ²)	备注
1	赣(2021)景德镇市不动产权第0040390号	吕蒙乡历尧村	2021年9月13日	出让	工业	50	19,435.71	
	合计						19,435.71	

三、资料审查、现场勘查和市场调查

(1) 资料审查

①评估申报表的审查

土地使用权清查申报表：土地面积、主要参数未能填全经现场核查作了补充。

②权证审查

根据产权持有人提供的资料，评估人员通过进行现场实地勘察，查阅产权证等资料并核对申报明细表方式，对于已取得产权证的，以产权证载面积为准。

(2) 现场勘查

评估师对现场作了全面的勘查，核对土地使用权面积等，查看土地使用权现时状况，查看其位置、形状、地质状况、地形坡度、环境状况、基础设施状况等。经现场勘查和企业介绍，设定委估的土地使用权在评估基准日时点可持续使用。

(3) 市场调查

市场调查主要是搜集与土地使用权评估的有关资料，其中包括与待估土地使

用权处于同一供需圈的同类土地使用权价格及周边区域征地案例、开发周期、利润等参数数据，在委托人有关人员的配合下，完成了上述资料的搜集工作，这将使评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

四、评估程序

(1) 清查核实阶段

①评估人员根据产权持有人提供的土地使用权评估申报明细表，会同产权持有人有关人员，对资产进行核实，核实土地的名称、面积、土地位置、终止日期、用地性质、开发程度等，完善评估明细表。

②核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料等，核对土地位置、终止日期、用地性质、开发程度、土地面积等。

(2) 现场勘察阶段

依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察。评估人员对评估对象逐一进行了详尽的现场查看，对土地的位置、形状、地质状况、地形坡度、环境状况、基础设施状况，进行较详细的记录，填写实地勘察现场作业表。并取得土地现场照片。

同时，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料，包括当地土地使用权交易资料，各种报刊、杂志、年鉴及自然资源交易网上有关的信息资料。本次主要对委估资产周边征地情况进行搜集。

(3) 评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的市场价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。

五、土地使用权的评估说明

(一) 评估方法的选择过程和依据

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的技术要求，结合估价对象的具体特点、估价目的及当地房地产市场发育情况等，且应采用两种

以上方法对土地进行评估。评估人员通过实地踏勘，认真分析调查收集到的资料，在确定土地估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法和成本逼近法对宗地进行评估。

(1) 估价采用的方法

①市场比较法：2019年以来，景德镇市土地交易市场比较活跃，土地拍卖市场流拍现象较少，在估价对象同区域内有同类用地成交，可找到与估价宗地具可比性的成交案例，所以综合以上情况以及考虑到本次估价目的等，本次评估采用市场比较法作为其中一种估价方法。

②成本逼近法：待估宗地为一宗工业用地，所在区域有征地案例，政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，土地取得费，土地开发费用，开发周期、利润等客观数据容易取得，故本次评估采用成本逼近法作为其中一种估价方法。

(2) 估价不采用的方法

①收益还原法：景德镇市土地租赁情况较少，租赁市场不活跃，与估价对象同类用地的出租情况相对较少，很难找到土地租赁案例，租金收益较难取得，故不宜选择收益还原法。

②剩余法：景德镇市房地产市场发展时间不长，虽然商住房地产发展迅速，易于测算开发完成后的价值，但工业类物业多用于自营，难以测算开发完成后的价值，故不适宜采用剩余法进行评估。

③基准地价系数修正法：基准地价反映的是各用途土地的区域平均价格，待估宗地个别差异较大，基准地价已无法反应待估宗地地价水平，故不宜选择基准地价系数修正法进行评估。

综合考虑上述因素，本次评估选用市场比较法和成本逼近法进行评估测算，然后在以上两种评估方法评估结果的基础进行加权平均得到最终评估结果。

(二) 评估方法的介绍及评估计算

I、评估方法的介绍

1、市场比较法

(1) 定义

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待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地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

(2) 公式

市场比较法是根据市场中的替代原则，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地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD—待估宗地价格

PB—比较案例价格

A—待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

=正常情况指数/比较案例宗地情况指数

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

C—待估宗地条件评价指数/比较案例宗地条件评价指数

D—待估宗地地区因素条件指数/比较案例宗地地区因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

2、成本逼近法

(1) 定义

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等确定土地价格的方法。

(2) 公式

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 区域及个别因素修正系数) × 年期修正系数

II、评估计算

(一) 基本情况

待估土地使用权是景德镇黑猫集团有限责任公司持有的 1 宗土地。具体情况下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	证载使用期限	面积(m ²)	备注
1	赣(2021)景德镇市不动产权第0040390号	吕蒙乡历尧村古老山	2021年9月	出让	工业	50	19435.71	
	合计						19435.71	

1) 土地权利性质

据评估对象的《国有土地使用证》记载，评估对象土地所有权属于国家，土地使用权属于景德镇黑猫集团有限责任公司。

2) 土地使用权取得方式

据评估对象的《国有土地使用证》记载，产权持有者以出让方式取得该宗土地使用权。

3) 土地使用年限

待估宗地为国有出让土地使用权，土地证载使用年限为50年，剩余46.95年。

4) 土地使用状况

评估对象的《国有土地使用证》登记用途为工业用地，至评估基准日止，设定为空置土地。

5) 土地他项权利

至评估基准日，该评估对象未设定抵押权等他项权利。

6) 土地开发现状

A、红线外

在评估基准日，评估对象宗地红线外均达到了“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气）。

B、红线内

在评估基准日，评估对象宗地红线内均为场地平整。

此次评估，我们按实际开发程度设定评估对象具备宗地红线外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气）、宗地红线内为场地平整设定土地开发程度。

(二) 地价影响因素分析

2.1 一般因素分析

影响地价的一般因素主要是指影响城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等。内容包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展，土地利用规划，地理位置等。

影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对评估对象地价产生影响的一般因素。

1) 地理位置

昌江区，隶属江西省景德镇市，地处景德镇市西南部，南邻乐平市，北接浮梁县，西靠鄱阳县，环绕珠山区，总面积 405 平方千米。截至 2023 年 6 月，昌江区辖 3 个街道、2 个镇、1 个乡。

昌江区属赣东北丘陵山区，境内多山，其中山地 69.55%，水面 4.75%。

昌江区属亚热带季风性湿润气候，光照充足，气候温和，雨量充沛，四季分明，无霜期长，年平均气温在 17.3℃ 度左右，适应农作物和多种植物的生长。

昌江区矿产和自然生态资源丰富，拥有森林面积 25.3 万亩，森林覆盖率 56.08%。有沙金、沙石、紫砂、瓷土、煤、泉水等。2015 年，昌江区焦元坞地区发现 3.25 平方千米范围内紫砂陶土，储量达 3160 万吨，远景储量超亿吨。

截至 2022 年末，昌江区常住人口总数为 20.1 万。

2) 社会、经济发展状况

2023 年，昌江区实现地区生产总值（GDP）299.49 亿元，同比增长 3.4%。

2023 年，昌江区城镇居民人均可支配收入实现 51189 元，同比增长 3.7%；农村居民人均可支配收入实现 24515 元，同比增长 6.5%。

2023 年，昌江区第一产业农林牧渔总产值完成 13.57 亿元，同比增长 3.8%。

2023 年，昌江区第二产业建筑业总产值完成 14.88 亿元，同比增长 20.52%。

2023 年，昌江区第三产业社会销售品零售总额完成 144.5 亿元，同比增长 5.6%。1-12 月份限额以上社会消费品零售总额完成 14.84 亿元，同比增长 5.9%。

2024 年二季度，昌江区 GDP 完成 146.9 亿元，同比增长 3.8%，一季度昌江区社会消费品零售总额完成 53.26 亿元，同比增长 4.8%。昌江区规模以上服务业营

业收入完成 19.7 亿元，同比增长 1.9%，城镇居民人均可支配收入完成 25000 元，同比增长 3.5%。农村居民人均可支配收入完成 11834 元，同步增长 5.9%

3) 交通条件

昌江区交通便利，皖赣铁路、九景衢快速铁路、206 国道、昌景黄城际铁路、景鹰高速，与 4C 级罗家机场以及在建总投资 12.66 亿元的鱼山货运码头，呼应南北，连贯东西，构成立体的水、陆、空交通网络。

2.2 区域因素分析

影响评估对象价格水平的区域因素较多，主要有区域位置、商业繁华程度、区域基础设施、交通条件等因素。本次评估仅对评估对象产生影响的区域因素进行分析，对评估对象土地价格影响较小或因素条件无差异的区域因素不作分析。

1) 区域位置

评估对象宗地位于景德镇市吕蒙乡。纵横交叉的城区道路四通八达，人口较集中，商业繁华程度一般。基础设施及公共配套设施完备，周围有医院、学校、宾馆、广场等。

2) 道路通达度

有多条干道汇聚，评估对象宗地坐落在大道旁，对外交通较便捷。

3) 商业繁华度

居住人口较集中，商贸物流一般，评估对象宗地坐落于黑猫工业园区，位置较好。

4) 基础设施及公共配套设施

评估对象宗地基础设施均达到“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气），基础设施保证度高，能满足区域内商业、生活的需要。

（三）个别因素分析

A、宗地形状、面积：面积较小，待估宗地形状为近似长方形，较规则。面积形状对待估宗地土地利用基本无不利影响。

B、坡度与地基：待估宗地均坐落在黑猫工业园区，地势平坦。

C、宗地内设施条件：至评估基准日，所有待估宗地通路、供电、供水、排水、

通讯等基础设施均齐全，能保证正常生产与生活。

D、宗地最有效使用用途：规划用途为工业用地；实际用途为工业用地。

E、临路状况：经评估人员现场查勘，待估宗地临次主干道，产业集聚度高，交通较便利。

F、土地使用年期：待估宗地为国有出让土地使用权，土地证载使用年限为 50 年，剩余 46.95 年，此次评估使用年限为 46.95 年。

G、土地权利状况：至评估基准日，评估对象未涉及抵押、担保权及地役、地上、地下等他项权利。此次评估设定土地无他项权利限制。

3) 市场比较法评估过程

1、通过调查分析,我们选择了与待估宗地条件类似的 3 个比较案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

(1) 选择案例原则

与待估宗地用途接近；与待估宗地的交易类型相近；地处于同一地段；交易案例必须为正常交易或可修正为正常交易。

(2) 评估对象与比较案例的因素条件详述见下表：

因素条件说明表

案例因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
地理位置	吕蒙乡	高新区 DHA2023008K 卡地克陶瓷增补地块	高新区 GX-08-C02-01 地块	高新区 GX2-10-E01 地块
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用权面积(m ²)	19,435.71	25,856.42	110,976.89	58,496.64
交易类型	——	挂牌成交价	挂牌成交价	挂牌成交价
交易日期	求评估基准日正常市价	2023 年 6 月	2023 年 4 月	2022 年 8 月
成交价格(元/m ²)	--	300.00	300.00	300.00

2、比较因素的选择

根据评估对象的宗地条件,影响评估对象价格的主要因素有：

(1) 交易时间：确定地价指数；

(2) 区域因素：主要有对外交通便捷度、产业集聚度、区域土地利用方向、

环境质量、城市基础设施、城市规划限制等；

(3) 个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、容积率、临路状况、剩余土地使用权年限等。

3、比较因素的说明

我们对待估宗地和比较实例所在地块进行了实地勘察通过口头咨询、查阅交通地图、网上资料等途径详细了解待估宗地和比较实例的各种情况，有比较、有选择地调查了待估宗地和比较实例的各比较因素条件，并据此编制了待估宗地及比较实例和各因素条件说明表。

比较因素条件说明表

比较因素	待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格		300.00	300.00	300.00
交易时间	2024 年 9 月	2023 年 6 月	2023 年 4 月	2022 年 8 月
交易形式	出让	出让	出让	出让
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
权利状态	权证齐全	权证齐全	权证齐全	权证齐全
区域因素	路网状况	路网状况较好	路网状况较好	路网状况较好
	对外交通便捷度	临次主干道	临次主干道	临次主干道
	产业集聚度	周围有较多工业厂区，集聚度高	周围有零星工业厂区，集聚度较差	周围有零星工业厂区，集聚度较差
	区域土地利用方向	工业用地	工业用地	工业用地
	环境质量	好	一般	一般
	城市基础设施	六通一平	六通一平	六通一平
	城市规划限制	有较少限制	有较少限制	有较少限制
个别因素	宗地形状	较规则，利于利用	不规则，利用有影响	较规则，利于利用
	地形状况	地面较平坦	地面较平坦	地面较平坦
	占地面积	19435.71	25856.42	110976
	容积率	$1.0 \leq FAR \leq 2.0$	$1.0 \leq FAR \leq 2.0$	$1.0 \leq FAR \leq 2.0$
	地质条件	一般	一般	一般
	剩余土地使用权年限	46.95	50	50

4、编制比较因素条件指数表

以待估宗地的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与待宗地相比较，确定相应指数，编制因素条件指数表。具体如下：

(1) 土地用途

待估宗地为工业用地。所选三个案例用途均与之一致，故在选取工业用地作为比较案例时，本次评估不对其土地用途进行修正。

(2) 地价指数

因国家地价网站没有更新近几年的地价水平数据，据评估人员了解，当地近年来地价较平稳，地价指数取 100。

(3) 土地使用年限修正。

评估对象评估设定使用年限为46.95年，比较案例使用年限均为50年，故需要进行修正。以评估对象年期修正系数/比较案例年期修正系数，确定修正系数。土地使用年期修正系数计算公式为：

$$K = \frac{[1 - \frac{1}{(1+r)^m}]}{[1 - \frac{1}{(1+r)^n}]}$$

公式中：

r—土地还原利率。根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原利率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原利率=安全利率+风险调整值。根据评估基准日时中国人民银行公布的现行一年期存款利息率，结合本项评估评估对象用途、评估目的和当地的社会经济发展和土地市场等状况，再参照基准地价还原利率确定此次评估的土地还原利率r=6%。

m—待估宗地的土地使用年期，m=46.95。

n—比较案例的土地使用年期，n=50。

以评估对象指数为100，则评估案例比较指数为98.88。

(4) 区域因素修正系数

A、路网状况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

B、对外交通便捷度：分为临主干道，交通便捷度好；临交通型主干道，交通便捷度较好；临一般道路，交通便捷度一般；临乡村道路，交通便捷度较差；不临路，交通便捷度差五个等级，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

C、产业聚集度：分为A、区域内大型工业企业集聚，基础设施完备，且形成规模C、区域内大型工业企业较多，能形成集聚效应C、区域内工业企业较多，能连成片，但规模大小不一D、区域工业企业较少，分布分散，规模较小E、区域内工业企业零星分布，且很少五个等级，以评估对象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

D、区域土地利用方向：商住用地、住宅用地，工业用地，其他四个等级，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

E、环境质量：分为A、环境优美，空气质量优，绿化好，无污染B、环境较优，空气质量较优，绿化较好，污染小C、环境质量一般，大气噪音污染对日常生活不造成影响，绿地覆盖率达到区域平均水平D、环境质量较差，大气噪音污染对日常生活有一定影响，绿地覆盖率低于区域平均水平E、环境质量差，大气噪音污染对日常生活有较大影响，绿地覆盖率低五个等级，以评估对象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

F、基础设施状况。分为A、完善B、较完善C、一般D、较不完善E、不完善五个等级，以评估对象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

G、城市规划限制：分为A、对土地的利用类型、利用强度无限制B、对土地的利用类型、利用强度个别条件限制C、对土地的利用类型、利用强度较少限制D、对土地的利用类型、利用强度有较大限制E、改变土地利用类型五个等级，以评估对象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

(4) 个别因素

A、宗地形状及可利用程度。分为A、宗地形状规则，非常利于土地利用B、宗地形状较规则，利于利用C、宗地形状基本规则，不影响利用D、宗地形状不规则，对土地利用有影响E、宗地形状不规则，对土地利用影响很大五个等级，以评估对

象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少2。

B、地形状况。分为A、地面平坦B、地面较平坦C、地面略有起伏D、地面有一定起伏E、地面起伏较大五个等级，以评估对象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少1。

C、占地面积。分为小（ ≤ 1 万 m^2 ），较小（1 万 m^2 -3 万 m^2 ），一般（3-5 万 m^2 ），较大（5-8 万 m^2 ），大（ ≥ 8 万 m^2 ）五个等级，以待估宗地为 100，每上升（下降）一个等级，地价往上（下）修正 1%。

D、容积率：根据当地的工业用地基准地价，工业用地容积率对地价的影响不大，不需做修正。

E、地质条件。分为A、地质条件好，适宜建筑B、地质条件较好，对建筑高度有一定限制C、经工程措施后可以建筑D、地质条件较差，地基需处理E、地质条件差，不宜建筑五个等级，以评估对象条件指数为100，每提高或降低一个等级，条件指数增加或减少1。

5、因素修正

在各因素条件的基础上，进行比较实例各影响因素修正，将待估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数表，将比较实例的交易价格依次乘以各比较因素的修正系数，求算各比较实例价格进行简单算术平均后得到运用市场比较法测算的比准价格。

因素比较修正系数表

比较因素		待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
修正后交易价格		待估	300	300	300
区域因素	路网状况	100	100	100	100
	对外交通便捷度	100	100	100	100
	产业集聚度	100	98	98	98
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境质量	100	98	98	98
	城市基础设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

个别因素	宗地形状	100	96	100	100
	地形状况	100	100	100	100
	占地面积	100	100	103	102
	容积率	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	剩余土地使用权年限	98.88	100	100	100
修正后价格			321.74	299.88	302.82

$$\begin{aligned} \text{待估宗地比准单价} &= (321.74 + 299.88 + 302.82) / 3 \\ &= 308.1 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

4) 成本逼近法评估过程

待估宗地位于景德镇市吕蒙乡，土地面积为 19,435.71 平方米；呈较规则的长方形，对宗地利用无不良影响。待估宗地登记用途为工业用地，估价设定用途为工业用地。宗地由出让方式取得，待估宗地土地证载使用年期为 50 年，剩余 46.95 年。待估宗地地质、地形状况良好，对宗地利用无不良影响。

1、土地取得费及相关税费

(1) 土地取得费

根据调查，景德镇市征地补偿、安置补偿均按照江西省人民政府 2023 年 4 月 21 日公布的《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2023〕23 号）执行，吕蒙街道综合地价为 59500 元/亩，本次评估结合当地自然资源管理部门提供的该地区征地实际情况，土地取得费为：59500 元/亩=89.25 元/平方米

(2) 税费

征收耕地税费主要包括耕地占用税、耕地开垦费、防洪保安资金。

A、耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税法》规定，“在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税”。依据江西省人民代表大会常务委员

会《关于批准江西省耕地占用税适用税额方案的决议》及《江西省耕地占用税适用税额表》，景德镇市昌江区耕地占用税收取标准为 25 元/平方米。

B、耕地开垦费

根据《景德镇市人民政府办公室关于进一步加强和规费耕地占补平衡指标统筹调剂与使用管理的通知》（景府办字[2020]31 号），耕地开垦费按 6.5 万元/亩进行测算，合 97.5 元/平方米。

综上所述待估宗地的土地取得费及税费为 $89.25+25+97.5=211.75$ 元/平方米。

2、土地开发费

待估宗地土地开发程度设定为宗地宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、供气、通讯）及宗地红线内场地平整，据调查待估宗地所在区域通路约 18—25 元/平方米、通电约 15—20 元/平方米，供水约 15—20 元/平方米，排水约 12—18 元/平方米，供气约 12—15 元/平方米，通讯约 3—5 元/平方米，根据待估宗地状况，评估设定通路 20 元/平方米、通电 20 元/平方米，供水 20 元/平方米，排水 15 元/平方米，供气 15 元/平方米，通讯 5 元/平方米，按照该区域内类似土地平整情况，设定场地平整费 25 元/平方米，则待估宗地土地开发费为 120 元/平方米。

3、投资利息

根据待估宗地的土地开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按估价期日中国人民银行公布的一年以内（含一年）贷款利息率 3.35% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及有关税费} \times [(1+3.35\%)^1 - 1] + \text{土地开发费} \times \\ & [(1+3.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 211.75 \times [(1+3.35\%)^1 - 1] + 120 \times [(1+3.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 9.1 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

4、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利率应考虑以下因素综合确定：（1）行业投资回报；（2）所处区域社会经济发展水平；（3）待估宗地实际利用方式。根据 2023 年《企业绩效评价标准值》，房地产行业利润率为 7.9%-22.1%，本次评估设定土地开发的投资利润率为 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times 10\% \\ &= (211.75 + 120) \times 10\% \\ &= 33.18 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

5、土地增值收益

土地增值收益率是土地市场价格与成本价格的差异对土地成本价格的比率，由于景德镇市政府对高新技术开发区近几年连续加大对基础设施的投入，良好的基础设施条件为园区经济发展奠定了基础。参考《江西省景德镇市城区土地定级与基准地价更新成果 2023 年版》土地增值收益 6%-20%。待估宗地为工业用地，土地增值收益按成本价格（土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 10%计，即：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 10\% \\ &= (211.75 + 120 + 9.1 + 33.18) \times 10\% = 37.4 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6、价格修正与确定

（1）区域、个别因素修正

①区域因素修正

待估宗地位于景德镇市吕蒙乡，所在区域属于Ⅲ级工业用地宗地，待估宗地与其区域状况与周边用地情况类似，故本次不进行区域因素修正，则区域因素修正系数为 0%。

②个别因素修正

Ⅲ级工业用地宗地个别因素修正系数指标说明表

个别因素	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生较大的影响
------	------	----------------	-------------	--------------	--------------------	----------------------

	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生较大的影响
	规划限制条件	无限制	个别条件限制	有较少限制	极大限制	不允许

III级工业用地宗地地价个别因素修正系数表

个别因素	宗地面积	0.08	1.66	0.83	0	-0.71	-1.43
	宗地形状	0.07	1.45	0.73	0	-0.63	-1.25
	规划限制条件	0.12	2.49	1.25	0	-1.07	-2.14

待估宗地个别系数调整

影响因素	因素条件	优劣程度	修正系数 (%)
宗地面积	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	较劣	-0.71
宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	较优	0.73
规划限制条件	有较少限制	一般	0
合计			0.02

(2) 土地使用年期修正，因土地增值收益为无限年期收益，评估设定土地使用年期为 46.95 年，则：

$K \text{ 年期} = 1 - 1 / (1 + r)^{46.95} = 0.9352$ 。（式中 r 为土地还原利率[土地还原率按估价期日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 6.0%计]）。

(3) 确定土地价格

46.95 年期土地使用权价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 区域及个别因素修正系数) × 年期修正系数

采用成本逼近法评估计算过程见表 7。

表 7 成本逼近法评估过程一览表

单位：元/平方米							
宗地位置	土地取得费	土地开发	投资利息	投资利润	土地增值	区域及个别因素修正系数	46.95 年期

	费	费			收益	正系数%		地价
景德镇市高新区梧桐大道南侧	211.75	120	9.1	33.18	37.4	1.0002	0.9352	384.8

5) 地价的确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了市场比较法和成本逼近法测算，两种方法测算的地价结果相差不大，评估人员根据当地近年来市场成交的资料情况，认为两种方法的评估值均接近市场价格，故取算术平均值作为最终结果。则：

$$(308.1+384.8) / 2 = 346.00 \text{ (元 / 平方米) (取整)}$$

单位面积地价：346.00 元/平方米

评估土地面积：19,435.71 平方米

土地总地价=346.00×19,435.71=6,724,800.00 (元/m²，百位取整)

(三) 评估结论

无形资产—土地使用权的评估值为 6,724,800.00 元。

第五部分 评估结论

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的土地使用权实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，采用市场比较法和成本逼近法，得出如下结论：

江西黑猫高性能材料有限公司拟资产收购所涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权，在 2024 年 9 月 30 日的账面价值为 509.51 万元，评估结果市场价值为 672.48 万元(人民币大写陆佰柒拾贰万肆仟捌佰元整)，增值 162.97 万元，增值率 31.99%。

评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结果的分析

运用适宜评估方法进行评估后，委估资产评估结果与账面值变动原因分析如下：

土地使用权评估增值 162.97 万元，增值率 31.99%，增值的原因是由于区域内土地供应减少，土地取得费和土地开发费用增加，区域内工业的发展迅速，促使地价上升，从而形评估增值。

三、其他事项说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

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专业人员不承担责任。

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。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人及其他之外的评估报告使用人

本次评估项目的委托人为江西黑猫高性能材料有限公司，产权持有人为景德镇黑猫集团有限责任公司。

(一) 委托人概况

1、营业执照信息

企业名称：江西黑猫高性能材料有限公司

统一社会信用代码：91360200MABLLJLR7K

住所：江西省景德镇市昌江区吕蒙乡历尧村古老山地块

法定代表人：徐鹏

注册资本：4500 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022-05-06

营业期限：2022-05-06 至 无固定期限

经营范围：一般项目：高性能纤维及复合材料制造，高性能纤维及复合材料销售，合成材料制造（不含危险化学品），石墨及碳素制品制造，石墨及碳素制品销售，石墨烯材料销售，新材料技术研发（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

(二) 产权持有人概况

营业执照信息

企业名称：景德镇黑猫集团有限责任公司

统一社会信用代码：91360200158790006C

住所：江西省景德镇市昌江区历尧

法定代表人：汪羽

注册资本：136190.39 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：1991-01-01

营业期限：1991-01-01 至 无固定期限

经营范围：焦炭、炭黑及其尾气、白炭黑（二氧化硅）、工业萘、轻油、洗油、脱酚油、粗酚油、葱油、中温沥青、燃料油、煤气、蒸汽、复合肥、编织袋制造及销售，原煤深加工及销售（按环保部门有关规定办理）；水、电转供；百货、家电、工艺品、花卉、玻璃制品、塑料制品、化工产品、五金、水暖器材、建筑及装饰材料、保温材料销售；自有房屋及设备租赁、水电安装；室内外装饰工程设计及施工，幕墙施工，园林绿化工程设计及施工（以上需凭资质证经营）；经营进出口业务。（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）

2、历史沿革

江西黑猫高性能材料有限公司成立于 2022-05-06，由江西黑猫炭黑股份有限公司出资 100%，注册资本为 4500 万元，景德镇黑猫集团有限责任公司持有江西黑猫炭黑股份有限公司 34.36% 的股份。

截止评估基准日 2024 年 9 月 30 日被评估单位的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	江西黑猫高性能材料有限公司	4500	100%
	合计	4500	100%

（二）其他评估报告使用人

除委托人、产权持有人及产权持有人以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

（三）委托人与产权持有人关系

委托人和产权持有人为间接控股关系。

二、关于经济行为的说明

因拟资产收购的需要，江西黑猫高性能材料有限公司委托北方亚事资产评估有限责任公司对所涉及的景德镇黑猫集团有限责任公司土地使用权的市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象

本项目评估对象为江西黑猫高性能材料有限公司委估的土地使用权市场价值。

（二）评估范围内资产基本情况

本次评估范围为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。

委托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。

委估资产账面价值 5,095,100.00 元，土地使用权 1 项（面积 19,435.71 m²），分布在景德镇市吕蒙乡，委估资产未出租、未抵押。

四、关于价值类型的说明

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人基于编制财务报告需要而确定的。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

七、资产情况说明

（一）列入清查评估范围的资产

1、列入清查评估范围的资产为景德镇黑猫集团有限责任公司持有的土地使用权。

3、委估范围内的资产真实、准确，产权清晰，无争议。

（二）清查工作的组织

产权持有人收到评估机构提供的资料清单和评估明细表电子表，随即向各有关人员布置，开始填写资产清查评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产清查评估明细表，评估人员对各类资产进行了认真的清查核实，清查核实结果与产权持有人申报情况基本一致。

八、资料清单

- 1、资产清查评估申报明细表；
- 2、产权证明文件；
- 3、相关合同、章程和其他有关合同、协议；
- 4、其他与资产评估有关的资料。

(本页为关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文)

委托人：江西黑猫高性能材料有限公司



法定代表或授权人：



年 月 日

(本页为关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文)

产权持有人：景德镇黑猫集团有限责任公司



汪羽



法定代表或授权人：

年 月 日

汪羽