

本报告依据中国资产评估准则编制

宝塔实业股份有限公司拟处置建（构）筑物  
及土地使用权项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 2758 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年九月二日



# 目 录

声明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日.....	31



## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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。

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的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、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。



# 宝塔实业股份有限公司拟处置建（构）筑物

## 及土地使用权项目

### 资产评估报告

中联评报字[2024]第 2758 号

#### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受宝塔实业股份有限公司的委托，就宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权之经济行为，对所涉及的宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权。主要为房屋建筑物、构筑物、管道沟槽及土地使用权等。

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对宝塔实业股份有限公司拟转让建筑物进行评估及采用市场比较法及成本逼近法土地使用权进行评估。

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，得出宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下：

委估资产账面值 8,459.40 万元，评估值 25,763.80 万元，评估增值 17,304.40 万元，增值率 204.56%，上述评估结果为不含增值税价格。

#### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元



项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产—建筑物	4,392.77	12,435.65	8,042.88	183.09
1-1	其中：房屋建筑物	4,218.55	11,827.74	7,609.19	180.37
1-2	构筑物	132.44	447.26	314.82	237.71
1-3	管道沟槽	41.78	160.65	118.87	284.51
2	无形资产—土地使用权	4,066.63	13,328.15	9,261.52	227.74
	<b>资产总计</b>	<b>8,459.40</b>	<b>25,763.80</b>	<b>17,304.40</b>	<b>204.56</b>

在使用本评估结论时，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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日使用有效。

特别事项提示：

1. 本次评估结果不含增值税。

2. 本报告评估结论未考虑房地产处置交易过程中所要发生的相关税费。

3. 委估房屋建筑物中有 167 项未办理不动产权证，未办证房屋建筑物面积由宝塔实业股份有限公司相关人员与评估人员共同实地丈量确认，土地面积以权证记载面积确认，宝塔实业股份有限公司承诺产权归其所有，无权属纠纷，并对其真实性、合法性承担法律责任。提请报告使用者注意的是：宝塔实业股份有限公司处置相关房产时应当以权证办理机关办理的不动产证书的证载面积或有资质测绘机构的专业报告为准，如果实际面积与本报告不同，应相应调整评估结论。宝塔实业股份有限公司处置相关房产时应使其满足法律规定的权属条件，只有相关权属证书载明的建筑面积才是相关房产的法定资产量。



4.评估人员进行现场勘察时在尽可能的情况下察看了建筑物内部情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。受现场条件、测量手段等限制，评估人员无法对地下管网、建筑物基础等隐蔽工程进行勘察，所涉及的建筑面积、长度、体积等数据是根据委托人提供的工程决（结）算、图纸及相关配合人员介绍核实判断。

5.据产权持有人提供的航测面积图，委估范围内全部建筑物实际占用土地使用权面积为 642.98 亩，委估范围内 4 宗土地使用权权证记载面积合计 603.13 亩，两者的差异原因为：产权持有人将 4 宗土地整体连片使用，部分建筑物占用了规划路及绿化带。本次评估未考虑建筑物超出委估土地使用权面积的影响。

6.本次评估未考虑土地剩余年限短于建筑物使用年限对其价值影响。

7.本次评估未考虑抵押物优先受偿对其价值的影响。

8.本次评估未考虑现有租约对其价值的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。



# 宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地 使用权项目

## 资产评估报告

中联评报字[2024]第 2758 号

宝塔实业股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，按照必要的评估程序，就宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权之经济行为，对所涉及的宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权在评估基准日 2024 年 6 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

本次资产评估的委托人及产权持有人均为宝塔实业股份有限公司。

#### （一）委托人及产权持有人概况

名称：宝塔实业股份有限公司（简称“宝塔实业”）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：宁夏回族自治区银川市西夏区北京西路

法定代表人：杜志学（2024 年 7 月 18 日变更）

注册资金：113865.6366 万

成立日期：1996 年 4 月

营业期限：长期



社会信用代码：916400002277006000

经营范围：工业制造；轴承加工；钢材销售；压力管道元件的制造（锻制法兰（限机械加工）的管法兰、压力容器法兰；锻制法兰锻坯的钢制法兰锻坯）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”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）

## （二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人及产权持有人均为宝塔实业股份有限公司。

## （三）评估报告的使用人

本评估报告的使用者仅为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

根据宝塔实业股份有限公司第九届董事会第二十六次会议决议，审议通过《关于拟处置土地使用权及房地产等附着物所有权的议案》，宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权。

本次资产评估的目的是反映宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及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、 评估对象及范围

本次评估对象及评估范围为宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物



及土地使用权，具体以委托人申报的评估明细表为准。评估范围中建筑物包括房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽，在“固定资产”核算，账面原值 222,746,894.94 元，账面净值 43,927,732.74 元；土地使用权在“无形资产”科目核算，原始入账价值为 70,376,635.20 元，账面价值为 40,666,293.79 元。

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。

委估资产位于宁夏回族自治区银川市西夏区北京西路，东至共享装备公司、西至宁朔南街、北临北京西路、南临长城西路。具体情况如下：

### （一）主要资产情况

本次评估范围内的建筑物、构筑物、管道沟槽类账面原值 222,746,894.94 元，账面净值 43,927,732.74 元。

#### 1. 建筑物

建筑物共计 242 项，账面原值 210,121,565.12 元，账面净值 42,185,579.96 元，为产权持有人经营中使用的办公楼、厂房及附属用房。其中：

（1）已办权属证的房屋建筑物共计 75 项，房屋所有权人均为宝塔实业股份有限公司。该部分建筑物自 1986 年至 2011 年间陆续建成，建筑面积合计 136,600.19 平方米；以结构分，混合结构建筑面积合计 83,537.47 平方米、钢混结构建筑面积合计 39,645.49 平方米；钢结构建筑面积合计 13,417.23 平方米。以权利限制状况分，已抵押建筑物共 36 项，建筑面积合计 79,155.20 平方米，抵押权人分别为中信银行股份有限公司银川分行、宁夏融资担保集团有限公司，抵押期限 2017 年 8 月 11 日至 2020 年 8 月 10 日和 2016 年 10 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日；

（2）未办权属证的建筑物共计 78 项，自 1986 年至 2005 年间陆续



建成，为临时仓库、动力库房、热处理车间等辅助用房，建筑面积合计 22,583.00 平方米，以结构分，混合结构建筑面积合计 3,178.54 平方米、排架建筑面积合计 1,598.00 平方米、彩钢建筑面积合计 767 平方米，钢筋混凝土结构建筑面积合计 4,411.46 平方米，砖混结构建筑面积合计 11,514.25 平方米，砖木结构建筑面积合计 1,113.75 平方米；

（3）企业自建房屋的建筑物共计 89 项，自 1986 年至 2005 年间陆续建成，为仓库、煤场看护房、门房等辅助用房，建筑面积合计 11,139.645 平方米，以结构分，混合结构建筑面积合计 247.5 平方米、彩钢建筑面积合计 852.75 平方米、砖混建筑面积合计 10,004.645 平方米，砖木结构建筑面积合计 34.75 平方米。

上述房屋建筑物中锅炉房及其机房混合结构 1,071.43 平方米在锅炉拆除过程中，部分建筑结构已遭到破坏；老办公楼混合结构 3,092.78 平方米经专业机构鉴定，建筑结构安全性严重影响整体承载、需大修、停用或拆除；除此之外，其余尚可利用，目前部分生产项目已搬迁至企业新厂区、建筑物为闲置状态；部分暂时在用待搬迁，部分短期租赁（租赁情况详见第十一项，序号（三）第 2 项）；整体状况一般。

## 2. 构筑物

构筑物共计 124 项，账面原值 8,118,224.96 元，账面净值 1,324,357.09 元，主要包括道路、棚、水池、大门、围墙等附属设施及绿化工程等，自 1986 年至 1995 年间陆续建成，可正常利用，资产状况一般。

## 3. 管道沟槽

管道沟槽主要为工业房产配套设施，始建于 1986 年，包括上、下水管道、供暖及蒸汽管道、压缩空气管道等，共计 8 类 41 项，账面原值 4,507,104.86 元，账面净值 417,795.69 元，因建设年代久远，日常维护频繁，尚可正常使用。

委估建筑物所占用宗地状况见本项以下土地使用权介绍。



#### 4. 土地使用权

本次评估范围内共 4 宗国有建设用地使用权，使用权面积共计 402,087.83 平方米（603.13 亩），均已办理《国有土地使用证》，分别为宁国用（2004）第 346 号、银国用（2016）第 06715 号、银国用（2015）第 11467 号、银国用（2015）第 11468 号，土地登记情况如下表：

土地登记状况一览表

序号	土地使用权人	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积（平方米）
1	西北轴承机械有限公司	宁国用（2004）第 346 号	西北轴承机械有限公司用地	银川市西夏区黄河路	工业用地	出让	2033 年 1 月 13 日	52,379
2	宝塔实业股份有限公司	银国用（2016）第 06715 号	宝塔实业股份有限公司用地	西夏区北京西路南侧	工业用地	出让	2062 年 1 月 3 日	115,584.92
3	宝塔实业股份有限公司	银国用（2015）第 11467 号	宝塔实业股份有限公司用地	西夏区北京西路南侧	工业用地	出让	2062 年 1 月 3 日	180,870.35
4	宝塔实业股份有限公司	银国用（2015）第 11468 号	宝塔实业股份有限公司用地	西夏区规划黄河路南侧	工业用地	出让	2033 年 3 月 3 日	53,253.56
合计								402,087.83

证载四至：

（1）宁国用（2004）第 346 号东临西北轴承股份有限公司；南临西北轴承股份有限公司；西临宁朔南街；北临规划路（黄河路）；

（2）银国用（2016）第 06715 号东临西北轴承股份有限公司；南临宁夏华夏电源有限公司；西临西北轴承机械有限公司；北临黄河路；

（3）银国用（2015）第 11467 号东临宁夏共享装备有限公司；南临黄河路；西临宁朔南街；北临汪南路；

（4）银国用（2015）第 11468 号东临国有空地；南临国有空地；西临西北轴承股份有限公司；北临规划路（黄河路）。

委估四宗宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）、宗地红线内“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及场地平整。



委估四宗宗地地上建设有办公楼、生产厂房等主要建筑物，配套有门房、围墙、管网、水池、绿化林木等构筑物，为完整的工业厂区，目前部分闲置，其中宁国用（2004）第 346 号部分土地出租，出租面积分别为 9500 平方米及 700 平方米。出租期限分别为 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 31 日及 2024 年 8 月 21 日至 2025 年 8 月 20 日。

截止评估基准日，据银川市不动产登记信息查询单显示宁国用（2004）第 346 号及银国用（2016）第 06715 号土地已设定抵押登记，抵押权人为宁夏融资担保集团有限公司。

#### 四、 价值类型

依据本项目评估目的、评估时所依据的市场条件及评估对象状况，确定本次评估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。

#### 五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2024 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人申报的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### （一） 经济行为依据

宝塔实业股份有限公司第九届董事会第二十六次会议决议，审议通



过《关于拟处置土地使用权及房地产等附着物所有权的议案》。

## （二）法律法规依据

1. 《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，由十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号、十三届全国人大常委会第十五次会议2019年12月28日修订通过，自2020年3月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年10月26日通过，自公布之日起实施）；

5. 《国有资产评估管理办法》（（国务院令第91号、国务院令第732号根据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》修订））；

6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号、1992年7月18日发布之日起执行）；

7. 《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、自2005年9月1日起施行）；

8. 《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、2006年12月12日发布）；

9. 《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）；



10.《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院令 第378号公布 根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正 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）；

11.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委32号令、经国务院国有资产监督管理委员会主任办公会议审议通过，自2016年6月24日起施行）；

12.《国有资产评估项目备案管理办法》（财企〔2001〕802号）；

13.财政部关于《国有资产评估项目备案管理办法》的补充通知（财资〔2017〕70号、2017年11月13日起施行）；

14.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起实施）；

15.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起实施）；

16.《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和处置暂行规定》（中华人民共和国国务院令第55号）；

17.《自治区属企业国有资产评估管理暂行办法》（宁国资发〔2017〕52号、2017年11月13日自治区国资委第8次主任办公会议审议通过，2017年12月4日执行）；

18.有关其他法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46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.《资产评估执业准则-评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)。

#### (四) 资产权属依据

1. 国有土地使用证；房屋所有权证；
2. 银川市不动产登记信息查询单；
3. 资产权属声明。

#### (五) 取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- 2.《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)；
3. 宁夏土地使用权矿业权水权交易系统数据；
- 4.《关于推荐使用各市县土地增值收益率的通知》(宁土估协发〔2010〕12号)；
- 5.《自治区人民政府关于公布宁夏回族自治区征地补偿标准的通知》(宁政发〔2020〕8号)；
6. 银川市人民政府关于印发银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准的通知(银政发〔2023〕25号)；
- 7.《宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会关于宁夏回族自治区耕地占用税适用税额的决定》(2019年8月14日宁夏回族自治区人民



代表大会常务委员会发布）；

8.关于印发《工业用地出让最低价和耕地开垦费征收标准确定暂行办法》的通知（宁国土资发〔2015〕204号）；

9.《宁夏工程造价》（2024年第3期）；

10.《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据—房屋建筑与装饰工程计价定额》（宁建（科）发〔2020〕2号）；

11.《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据—安装工程计价定额》（宁建（科）发〔2020〕2号）；

12.《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据—建设工程费用定额》（宁建（科）发〔2020〕2号）；

13.同花顺 iFinD；

14.评估人员市场调查、询价取得的价格信息资料；

15.其他价格参考资料。

#### （六）其它参考资料

1.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

2.财建[2016]504号关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；

3.企业提供图纸、工程结算等；

4.天地图影像网站；

5.评估人员现场勘查及收集到的有关资料；

6.其他资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）、



《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）的规定，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资产收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的评估方法。

本次评估对象部分闲置、部分自用，不具备整体获利能力，故限制了收益法在本次评估中的应用；市场上没有相同或相似的资产组交易案例，无法采用市场法评估；根据本次评估目的，结合委估资产的特点和资料收集情况均采用成本法评估。

## （二） 固定资产-房屋建筑物

### 1.建筑物类

以持续使用为假设前提，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

#### （1） 重置成本的确定

重置成本是先根据重编预算法等求得被评估项目的建安造价，再考虑前期费用及各类建设规费、贷款利率、合理利润等，计算出重置成本，并结合设计年限、已使用年限及现场调查情况确定成新率，进而计算出重置成本。

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润-可抵扣增值税



### A.建安工程造价

对于可取得工程资料及有类似工程的建筑物，以工程结算、决算资料为基础，结合现场调查结果，按宁建（科）发[2020]2号《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据—房屋建筑与装饰工程计价定额》《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据—安装工程计价定额》《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据—建设工程费用定额》《宁夏工程造价2024年》第3期重新编制预算，得到建安工程综合造价；其他同类结构建筑物通过以典型建筑物建安造价类比调整确定建安造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物，采用市场询单方造价的方法确定建安造价。

### B.前期费用及其他费用

前期及其他费用，包括按当地政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用，本次评估时根据评估对象的特点、投资规模、建设周期等因素并结合目前行业市场调查取得的相关收费计取。

### C.资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年6月20日公布的贷款市场报价利率，工期按建设工程合理建设周期计算，并按资金均匀投入的原则考虑。

资金成本 = (建安造价 + 前期及其他费用) × 建设工期 × 贷款利率 × 1/2

### D.合理利润

合理利润指在结合委估当地实际情况、委估资产特性及开发建设同类房地产所能获取的平均利润水平综合考虑。

### E.可抵扣增值税

根据财税〔2016〕36号文件，基准日在2016年5月1日以后的，



产权持有人为增值税一般纳税人，建筑安装工程及工程其他费用凭增值税专用发票从销项税额中抵扣。因此，本次评估在计算建筑物重置成本时扣减了建安成本、前期及其他费用等过程中所发生的增值税。

## （2）成新率的确定

本次评估中，评估人员通过现场勘察检测，根据被评估房屋建筑物的实际状态和维修保养状况，参照建筑物经济耐用年限的有关规定，结合评估经验，确定建筑物的尚可使用年限，然后考虑建筑物的实际使用年限，计算成新率。

其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## （3）评估值的确定

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

### 2.构筑物类

评估方法同建筑物类。

### 3.管道和沟槽类

评估方法同建筑物类。

### 4.土地使用权评估方法

#### （1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。评估对象所在区域有可供查询的征地标准等，能够合理确定土地取得成本，适宜采用成本逼近法进行评估；评估对象位于银川市西夏区工业用地范围内，区位状况相同或相似区域内近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较



因素修正系数，客观测算比准价格，适宜采用市场比较法进行评估。评估人员到当地国土部门走访和调研也未能获取当地基准地价对应的修正体系，不具备采用基准地价系数修正法的条件，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。待估宗地所在区域工业用地无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金，评估对象所处区域的工业房地产出租情况难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。评估对象为商服用地，同一供需圈近期类似商服用地的房地产以企业购地后自建自用或出租，以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用假设开发法进行评估。

## （2）市场比较法

### ①基本原理

在求取一宗待估土地价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，期日及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日时地价的方法。

### ②计算公式

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

P：待估宗地价格

P<sub>b</sub>：比较案例宗地价格

A：交易情况修正系数

B：期日修正系数

C：区域因素修正系数

D：个别因素修正系数

E：待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数



### （3）成本逼近法

#### ①基本原理

以取得和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增值来确定土地价格的估价方法。

#### ②计算公式

宗地地价 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值

## 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）评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人充分沟通，进一步确定资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单等样表，要求产权持有人进行评估准备工作。

#### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系，辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。



## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

### 2. 审阅核对资料

对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有人核实并确认资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

### 3. 清查盘点

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，其中房屋建筑物全面盘点勘查。对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对土地使用权，查阅了相关权证、合同、付款情况等资料，了解其四至和平面布置。

### 4. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

### 5. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

## （三）评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段



在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一） 一般假设

#### 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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估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评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，由于本次委估资产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

### （二） 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；



2. 企业所处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. 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；

4. 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；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

7. 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用成本法，对宝塔实业股份有限公司拟处置建筑物及土地使用权在评估基准日2024年6月30日的价值进行了评估。

委估资产账面值 8,459.40 万元，评估值 25,763.80 万元，评估增值 17,304.40 万元，增值率 204.56%，上述评估结果为不含增值税价格。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产—建筑物	4,392.77	12,435.65	8,042.88	183.09
1-1	其中：房屋建筑物	4,218.55	11,827.74	7,609.19	180.37
1-2	构筑物	132.44	447.26	314.82	237.71
1-2	管道沟槽	41.78	160.65	118.87	284.51
2	无形资产—土地使用权	4,066.63	13,328.15	9,261.52	227.74
	<b>资产总计</b>	<b>8,459.40</b>	<b>25,763.80</b>	<b>17,304.40</b>	<b>204.56</b>



资产账面价值与评估结论存在较大差异的主要原因是：一是资产入账时间较早，账面净值率低；二是建成日期较早的建筑物及取得日期较早的土地使用权评估基准日的建安造价、土地取得成本有所上涨。

## 十一、 特别事项说明

### （一） 产权瑕疵事项

#### 1. 未取得产权证明的房产（土地）

委估房屋建筑物中有 167 项未办理不动产权证，宝塔实业股份有限公司承诺产权归其所有，无权属纠纷，并对其真实性、合法性承担法律责任。宝塔实业股份有限公司处置相关房产时应使其满足法律规定的权属条件，只有相关权属证书载明的建筑面积才是相关房产的法定资产量。

#### 2. 证载权利人名称不一致的房产（土地）

截至评估基准日，产权持有人申报评估范围内的一宗工业用地产权证证载权利人名称与产权持有人名称不一致，详见下表：

证载权利人名称不一致的土地使用权

序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	使用权面积 (平方米)	证载权利人 名称
1	宁国用(2004) 第 346 号	西北轴承机械有限公司 用地	银川市西夏 区黄河路	工业用地	出让	52,379.00	西北轴承机械有限公司 用地

西北轴承机械有限公司为委托人宝塔实业股份有限公司的全资子公司，对于土地权证的证载权利人未做变更事宜，产权持有人已出具证明，如因产权引起的纠纷，产权持有人承担全部责任。

### （二） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现委估资产存在法律、经济纠纷等未决事项。

### （三） 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

#### 1. 抵押事项



以下建筑物、土地使用权已抵押，具体见下表：

序号	抵押资产名称	抵押物位置	抵押面积 (平方米)	产权证编号	抵押权人	抵押期限	抵押金额
1	电修分厂东侧车库	西夏区北京西路630号电修分厂东侧车库	595.2	房权证西夏区字第2015087985号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	23,061,205.66
2	铸造办公楼	西夏区北京西路630号铸造车间办公楼	734.58	房权证西夏区字第2015087989号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
3	铸造车间辅助用房	西夏区北京西路630号铸造车间辅助房	594	房权证西夏区字第2015087990号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
4	滚子分厂铁路车间	西夏区北京西路630号滚子分厂铁路车间	1,080.00	房权证西夏区字第2015087994号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
5	运输车库（北侧）	西夏区北京西路630号运输（北侧）车库	777.6	房权证西夏区字第2015087995号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
6	运输车库（南侧）	西夏区北京西路630号运输（南侧）车库	1550.4	房权证西夏区字第2015088009号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
7	特大型轴承分厂厂房	西夏区北京西路630号特大型轴承分厂	7,527.38	房权证西夏区字第2015087996号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
8	电修分厂办公楼	西夏区北京西路630号电修分厂办公楼	889.14	房权证西夏区字第2015087998号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
9	电修分厂厂房	西夏区北京西路630号电修分厂厂房	578.28	房权证西夏区字第2015087999号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
10	动力分厂厂房	西夏区北京西路631号动力分厂厂房	1096.2	房权证西夏区字第2015088001号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
11	成品库办公楼	西夏区北京西路630号成品库办公楼	916.53	房权证西夏区字第2015088002号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
12	保持架分厂厂房	西夏区北京西路630号保持架分厂厂房	4,224.00	房权证西夏区字第2015088003号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
13	保持架分厂宿舍办公楼	西夏区北京西路630号保持架分厂宿舍楼	1,344.60	房权证西夏区字第2015088004号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
14	综合库	西夏区北京西路630号综合库房	2149.33	房权证西夏区字第2015088005号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
15	外销成品库房	西夏区北京西路630号外销成品库房	1,802.40	房权证西夏区字第2015088006号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
16	保持架铸造车间	西夏区北京西路630号铸造车间厂房	2,463.18	房权证西夏区字第2015088012号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
17	运输办公楼	西夏区北京西路630号运输办公楼	1,731.81	房权证西夏区字第2015088013号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
18	成品库厂房	西夏区北京西路630号成品库厂房	2,618.64	房权证西夏区字第2015088015号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	
19	特大型分厂办公楼	西夏区北京西路630号特大型轴承分厂办公楼	1,688.40	房权证西夏区字第2015088463号	中信银行股份有限公司银川分行	2017.8.11-2020.8.10	



序号	抵押资产名称	抵押物位置	抵押面积 (平方米)	产权证编号	抵押权人	抵押期限	抵押金额
20	石油机械厂房	西夏区北京西路630号石油机械轴承厂房	5,776.57	房权证西夏区字第2016074967号	宁夏担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	69,119,803.02
21	风电厂房	西夏区北京西路630号风力发电机组配套轴承厂房	7,640.66	房权证西夏区字第2016074968号	宁夏担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
22	机械公司空压站	西夏区北京西路西轴厂南侧4-1厂房	365.8	宁(2022)西夏区不动产权第0111284号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
23	机械公司二段厂房	西夏区北京西路西轴厂南侧3-3厂房	1,518.80	宁(2022)西夏区不动产权第0111285号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
24	机械公司空压站对面房屋	西夏区北京西路西轴厂南侧3-2厂房	30.5	宁(2022)西夏区不动产权第0111286号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
25	机械公司二段办公楼	西夏区北京西路西轴厂南侧3-1厂房	1,293.36	宁(2022)西夏区不动产权第0111288号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
26	机械公司钢球厂房	西夏区北京西路西轴厂南侧2-3厂房	4,316.55	宁(2022)西夏区不动产权第0111290号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
27	原综合厂门房	西夏区北京西路西轴厂南侧2-2厂房	40.26	宁(2022)西夏区不动产权第0111292号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.7.20-2026.6.20	
28	机械公司原钢球办公楼	西夏区北京西路西轴厂南侧2-1厂房	2,097.60	宁(2022)西夏区不动产权第0111293号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.7.20-2026.6.20	
29	原综合厂办公楼1-5层	西夏区北京西路西轴厂南侧1-5厂房	1,485.90	宁(2022)西夏区不动产权第0111295号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.7.20-2026.6.20	
30	机械公司修造厂厂房	西夏区北京西路西轴厂南侧1-4厂房	4,854.67	宁(2022)西夏区不动产权第0111296号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
31	机械修造分厂配电室	西夏区北京西路西轴厂南侧1-3厂房	18.25	宁(2022)西夏区不动产权第0111297号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
32	机械公司硝化间	西夏区北京西路西轴厂南侧1-2厂房	37.65	宁(2022)西夏区不动产权第0111299号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
33	机械公司修造办公室	西夏区北京西路西轴厂南侧1-1办公	1,961.47	宁(2022)西夏区不动产权第0111301号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
34	精密分厂办公楼	西夏区宁朔南街67号1-3层车间	1,102.58	宁(2022)西夏区不动产权第0111302号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
35	精密分厂厂房(机械)	西夏区宁朔南街67号1层车间	2,251.95	宁(2022)西夏区不动产权第0111303号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
36	机械公司办公楼	西夏区宁朔南街67号培训楼	5,830.29	宁(2022)西夏区不动产权第0111304号	宁夏融资担保集团有限公司	2016.10.20-2026.6.20	
37	西北轴承机械	银川市西夏区黄河路	52379	宁国用(2004)第346号	宁夏担保集团有限公司	2016.7.27-2026.6.20	



序号	抵押资产名称	抵押物位置	抵押面积 (平方米)	产权证编号	抵押权人	抵押期限	抵押金额
	有限公司用地						
38	宝塔实业股份有限公司用地	西夏区北京西路南侧	115,584.92	银国用(2016)第06715号	宁夏担保集团有限公司	2016.7.27-2026.6.20	

本次评估未考虑抵押物优先受偿对其价值的影响。

## 2. 租赁事项

以下建筑物及土地使用权已租赁，具体如下：

序号	建筑物名称	位置	租赁面积/m <sup>2</sup>	租期
1	机械公司修造车间第五跨	机械公司修造厂厂房	1188	2024年4月1日至2025年3月31日
2	机械公司锻造办公楼后车间	机械公司空压站	365.8	2024年4月1日至2025年3月31日
3	机械公司南侧平房	平房	115	2024年4月1日至2025年3月31日
4	机械公司修造车间第四跨	机械公司修造厂厂房	810	2024年5月1日至2025年4月29日
5	机械公司原钢球分厂	机械公司钢球厂房	1300	2024年8月1日至2025年8月1日
6	机械公司培训楼10号车库	车库	50	2024年6月1日至2025年5月31日
7	机械公司小白楼后彩钢房	平房	500	2024年8月21日至2025年8月20日
8	公司北大门东侧	仓库(东北)等	1641	2024年9月1日至2025年8月31日
9	机械公司修造车间第一跨	机械公司修造厂厂房	576	2024年3月1日至2025年2月28日
10	机械公司培训楼7号车库	车库	50	2024年3月5日至2025年3月4日
11	机械公司培训楼5号车库	车库	50	2024年4月1日至2025年3月31日
12	机械公司培训楼大门北侧平房	库房	63	2024年7月10日至2025年7月10日
13	机械公司修造车间第二跨	机械公司修造厂厂房	1140	2024年9月1日至2025年8月31日
14	机械公司修造车间第三跨	机械公司修造厂厂房	1140	2024年9月10日至2025年9月10日
15	老厂区原精密分厂	精密分厂厂房(机械)	2252	2023年12月31日至2024年12月30日
16	机械公司锻造办公楼	机械公司二段办公楼	862	2024年3月10日至2025年3月9日
17	老厂区原职工食堂	食堂	635	2024年4月15日至2025年4月14日
18	机械公司培训楼8号车库	车库	70	2024年5月1日至2025年4月30日
19	老厂区车工分厂北侧第一跨	车工分厂厂房	1518	2024年7月1日至2025年6月30日



20	老厂区车工分厂南侧第一跨	车工分厂厂房	613.8	2024年8月17日至 2025年8月16日
21	机械公司小白楼后彩钢房 占用土地		700	2024年8月21日至 2025年8月20日
22	机械公司原枣园		9500	2024年5月1日至 2025 年4月31日

本次评估未考虑现有租约对其价值的影响。

#### (四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

2024年7月18日委托人进行法人变更，原法人李昌盛现变更为杜志学。

#### (五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估人员进行现场勘察时在尽可能的情况下察看了建筑物内部情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。受现场条件、测量手段等限制，评估人员无法对地下管网、建筑物基础等隐蔽工程进行勘察，所涉及的建筑面积、长度、体积等数据是根据委托人提供的工程决（结）算、图纸及相关配合人员介绍核实判断。本次评估结果不含增值税。

3. 本报告评估结论中未考虑房地产处置交易过程中所要发生相关税费。

4. 本次评估对建筑物安全、质量缺陷、环境污染等影响评估重大因素给予了关注，除取得证据外，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，是以委估资产无工程质量



瑕疵为假设前提进行了评估。

5. 委估房屋建筑物中有 167 项未办理不动产权证，未办证房屋建筑物面积由宝塔实业股份有限公司相关人员与评估人员共同实地丈量确认，土地面积以权证记载面积确认，宝塔实业股份有限公司承诺产权归其所有，无权属纠纷，并对其真实性、合法性承担法律责任。提请报告使用者注意的是：宝塔实业股份有限公司处置相关房产时应当以权证办理机关办理的不动产证书的记载面积或有资质测绘机构的专业报告为准，如果实际面积与本报告不同，应相应调整评估结论。

6. 据产权持有人提供的航测面积图，委估范围内全部建筑物实际占用土地使用权面积为 642.98 亩，委估范围内 4 宗土地使用权权证记载面积合计 603.13 亩，两者的差异原因为：产权持有人将 4 宗土地整体连片使用，部分建筑物占用了规划路及绿化带。本次评估未考虑建筑物超出委估土地使用权面积的影响。

7. 本次评估未考虑土地剩余年限短于建筑物使用年限对其价值影响。

8. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

9. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（4）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

10. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认



为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有人在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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；

（五）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；

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及



法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 6 月 30 日起计算，至 2025 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年九月二日。



(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

资产评估师:  刘银红  
正式执业会员  
资产评估师  
64140001

资产评估师:  邹洪  
正式执业会员  
资产评估师  
36000139

二〇二四年九月二日

