

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换
所涉及的贵州盘江至诚实业发展有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10636号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年9月22日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020122202100935

资产评估报告名称： 贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换所涉及的
贵州盘江至诚实业发展有限公司股东全部权益价
值资产评估项目

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2021]第10636号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 万兰(资产评估师)、雍国锋(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
摘 要.....	2
一、 委托人、被评估单位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	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序.....	18
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	22
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、 资产评估报告日.....	24
资产评估报告附件目录.....	26

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

五、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。

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。

**贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换
所涉及的贵州盘江至诚实业发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要**

中天华资评报字[2021]第10636号

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵州盘江投资控股（集团）有限公司和贵州盘江精煤股份有限公司的共同委托，对贵州盘江至诚实业发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估，为贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换事宜提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为贵州盘江至诚实业发展有限公司股东全部权益，评估范围是贵州盘江至诚实业发展有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以贵州盘江至诚实业发展有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2021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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对贵州盘江至诚实业发展有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：贵州盘江至诚实业发展有限公司总资产账面值为 33,736.53 万元，评估值 34,163.42 万元，增值额 426.89 万元，增值率 1.27%；总负债账面值 12,020.09 万元，评估值 12,032.01 万元，评估增值 11.92 万元，增值率 0.11%；净资产账面值 21,716.44 万元，评估值 22,131.41 万元，增值额 414.97 万元，增值率 1.91%。

收益法评估结果：贵州盘江至诚实业发展有限公司股东全部权益评估值为 21,394.20 万元，评估减值 322.23 万元，减值率 1.48%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即贵州盘江至诚实业发展有限公司股东全部权益价值评估值为**22,131.41 万元**（大写：人民币贰亿贰仟壹佰叁拾壹万肆仟壹佰元整）。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2022年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

1、贵州盘江至诚实业公司纳入本次评估范围内的房屋建筑物共3项，均未办理房屋产权证，为此贵州盘江至诚实业发展有限公司已出具相关说明，声明房屋产权属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积为准进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其证载面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估也未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对其评估价值的影响。

2、本次评估房屋建筑物占用土地为盘州市住房和城乡建设局所有，本次评估房屋不包含土地价值，且未考虑土地产权瑕疵对评估值的影响，另房屋建筑物账面构成含税金额，因其为棚改项目，目前暂不能抵扣，本次评估考虑到项目特点，评估价值为含税金额，与账面内涵一致。

3、贵州盘江至诚实业公司账面在建工程为该公司委托精煤股份棚改办公室承建，其资金构成包括政府补助资金、职工资金、自有资金，目前相关工程尚未结算，企业对应资产无法准确界定，后续需根据结算报告调整在建工程金额和范围，以精煤股份棚改办所报结算成本对在建工程由企业和职工相应退补差价调整，因此，考虑到在建工程的特殊情况，故对在建工程按照账面值确认。

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。

**贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换
所涉及的贵州盘江至诚实业发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**
中天华资评报字[2021]第10636号

贵州盘江投资控股（集团）有限公司、贵州盘江精煤股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位（公司）的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换事宜所涉及的贵州盘江至诚实业发展有限公司股东全部权益在2021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、被评估单位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

本项目委托人为贵州盘江投资控股（集团）有限公司和贵州盘江精煤股份有限公司，被评估单位为贵州盘江至诚实业发展有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人一概况：

- 1.名称：贵州盘江投资控股（集团）有限公司（以下简称：“盘江控股”）
- 2.统一社会信用代码：91520000214650279K
- 3.类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 4.住所：贵州省贵阳市观山湖区林城西路 95 号
- 5.法定代表人：陈华
- 6.注册资本：110702.8 万人民币
- 7.成立日期：1997 年 1 月 16 日
- 8.营业期限：长期

9.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。（煤炭及其它工业项目投资；金融证券投资；非银行金融性理财投资；高技术产业投资；职业教育、

医疗、旅游业与地产投资；供应链管理；电子商务；提供煤炭企业产权、矿产品、矿制品及矿用物质交易服务；日用百货、煤炭（民用型煤、散煤除外）、焦炭、钢材、机械设备、电子产品、电子元器件、家用电器、中央空调、汽车零配件、建筑材料、五金交电、化工原料及产品（危化品除外）、办公用品、混凝土、农产品、矿产品（除专项外）、化肥的批发、零售；进出口贸易、货物及技术进出口业务；资产管理（国家法律法规限制或需审批的除外）。)

（二） 委托人二概况：

1.名称：贵州盘江精煤股份有限公司（以下简称：“精煤股份”）

2.统一社会信用代码： 915200007143027723

3.类型：其他股份有限公司(上市)

4.住所：贵州省六盘水市红果经济开发区干沟桥

5.法定代表人：朱家道

6.注册资本：165,505.1861 万元

7.成立日期：1999 年 10 月 29 日

8.营业期限：长期

9.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。（（一）原煤开采、煤炭洗选加工、煤的特殊加工、煤炭及伴生资源综合利用，煤炭产品及焦炭的销售。（二）出口：本企业自产的煤炭产品、焦炭、煤的特殊加工产品等商品及其相关技术。（三）进口：煤炭产品，本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及其相关技术。（四）电力的生产与销售。（五）矿山机电设备制造、修理、租赁及生产服务；矿山机电设备及配件、材料销售。（六）化工产品销售（凭许可证经营）。（七）铁合金冶炼。（八）汽车运输（普通货物运输）及汽车零配件销售。（九）物业管理（凭许可证经营）；单位后勤管理服务。（十）贸易及代理业务、仓储配送服务、代理记账、财务咨询、会计服务、税务代理。）

（三） 被评估单位概况

1.注册登记信息

名称：贵州盘江至诚实业发展有限公司（以下简称：“实业公司”）

统一社会信用代码：91520222MA6DPNML0A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：贵州省六盘水市盘州市翰林街道干沟桥迎旭社区盘江后勤办公楼

法定代表人：孙佳华

注册资本：贰亿叁仟万元整

成立日期：2016 年 12 月 08 日

营业期限：2016 年 12 月 08 日至长期

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。（矿用材料生产、加工；不动产租赁；物业管理；酒店经营与管理；旅游资源开发与经营；生态种植项目；广告传媒；办公用品与电脑耗材销售；农贸市场经营管理；电子商务运营。（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

（1）2016 年 12 月公司成立

实业公司原名为贵州盘江至诚置业有限公司，成立于 2016 年 12 月，由贵州盘江精煤股份有限公司单独出资组建，公司注册资本为贰亿元人民币。该股权结构如下表：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
贵州盘江精煤股份有限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

（2）2017 年 12 月第一次增资

2017 年 12 月，精煤股份第五届董事会 2017 年第五次临时会议决定以精煤股份自有资金增加实业公司注册资本贰仟万元。实业公司股权结构见下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
贵州盘江精煤股份有限公司	22,000.00	100.00	22,000.00	100.00
合计	22,000.00	100.00	22,000.00	100.00

（3）2021 年 5 月 17 第二次增资

2021 年 5 月 17 日实业公司由“贵州盘江至诚置业有限公司”更改名称为“贵州盘江至诚实业发展有限公司”，并且精煤股份用自有资金增加实业公司注册资本叁佰万元。实业公司股权结构见下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
贵州盘江精煤股份有限公司	22,300.00	100.00	22,300.00	100.00
合计	22,300.00	100.00	22,300.00	100.00

截止至评估基准日，实业公司上述股权结构未再发生变化。

3. 企业概况

(1) 基本情况

实业公司是精煤股份的全资子公司，注册资本 2.23 亿元，是一家集房地产开发、不动产买卖与租赁、广告传媒与出版物印刷、酒店经营与管理、生态种植养殖、物业管理、机加工及农贸市场等为一体的大型企业。

2016 年 12 月，根据精煤股份改革发展的需要，成立了实业公司，其前身为盘江矿务局行政处，后历经生活服务总公司、盘江后勤服务中心、物业管理分公司三次重大历史性变革。经过多次蜕变，实业公司积累了丰富的管理经验和品牌效应，在物业管理、酒店管理、印刷等诸多领域的专业化、精细化道路上砥砺前行。

4. 长期股权投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例	投资成本(元)	账面价值(元)
1	贵州盘江普田小黄牛养殖有限公司	2017 年 12 月	长期	58.14 %	20,000,000.00	20,000,000.00

5. 财务状况

实业公司近三年及评估基准日的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总额	25,178.26	23,939.49	33,759.02	33,736.53
负债总额	3,090.87	1,796.82	12,087.30	12,020.09
净资产	22,087.39	22,142.67	21,671.72	21,716.44
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	1,200.24	2,496.87	5,496.70	3,166.98
利润总额	91.95	71.3	-346.79	-270.69
净利润	68.98	53.47	-347.94	-270.69

以上财务数据来自实业公司提供的财务报表

2018 年度财务报表已经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字（2019）第 20-00044 号标准无保留意见审计报告；

2019 年度财务报表已经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字（2019）第 20-00076 号标准无保留意见审计报告；

2020 年度财务报表已经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字（2021）第 11-10008 号标准无保留意见审计报告；

评估基准日财务报表已经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字（2021）第 11-10019 号标准无保留意见审计报告。

6. 主要会计政策及税收优惠

(1) 实业公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

(2) 执行的税收政策及标准

税项	计税依据	税率
增值税	按销售货物或者提供应税服务的销售收入	6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税计缴	2%
文化事业建设费	广告发布收入	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	租金或房产原值	12%、1.2%

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

盘江控股持有精煤股份 34.26%股份，精煤股份持有实业公司 100%股份。

二、评估目的

因贵州盘江精煤股份有限公司拟资产置换事宜，特委托北京中天华资产评估有限责任公司对上述经济行为所涉及的贵州盘江至诚实业发展有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估，并发表专业意见，为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为文件为《关于盘江控股与盘江股份资产置换项目立项的批复》（盘江煤电发[2021]74 号）。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为贵州盘江至诚实业发展有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为贵州盘江至诚实业发展有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产总额 33,736.53 万元，负债为 12,020.09 万元，净资产为 21,716.44 万元。

贵州盘江至诚实业发展有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
流动资产	3,219.92
非流动资产	30,516.61

项 目	账面价值
其中：长期股权投资	2,000.00
固定资产	23,703.67
在建工程	4,726.36
长期待摊费用	45.88
递延所得税资产	40.70
资产总计	33,736.53
流动负债	1,639.09
非流动负债	10,381.00
负债总计	12,020.09
净资产（所有者权益）	21,716.44

评估基准日财务报表已经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字（2021）第 11-10019 号标准无保留意见审计报告。

1. 实物资产情况

纳入本次评估范围的实物资产为存货、固定资产、在建工程。

（1）存货

存货全部为原材料，存货主要存放在实业公司的库房内。这些存货的特点相对固定资产而言，单位价值较低，流动性较快，较易变现。

（2）固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备和车辆。

房屋建筑物主要为实业公司用于出租出售的商铺及车库等，分别为煤矿棚户区改造项目干沟桥小区商铺、国有工矿棚户区改造项目车库及煤矿棚户区改造项目干沟桥小区、多经片区车库；

截至评估基准日，实业公司已申报房屋建筑物均未办理房屋所有权证，实业公司承诺未办理房屋产权证等房屋属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报。

机器设备主要为铝合金双柱升降机、室外型自动扶梯 TF1000/0.5-30；车辆主要为电动巡逻车 ZH-GD08、冷藏车程力威牌 CLW5040XLCQ5、厢式运输车福田牌 BJ2048Y7JES-FC 和双排座货车五菱牌 LZW1028SPY，共 4 辆。设备均能正常使用，能够满足企业日常办公需求；机器设备和车辆主要分布在实业公司停车场及办公室内。

固定资产其特点使用年限长、单位价值较高、周转较慢、专用性较强。

（3）在建工程

在建工程主要为土建工程，主要为火铺矿安置区电厂俱乐部商铺、山脚树矿安置区平田联合居住小区未出售多层住宅、火铺矿安置区电厂俱乐部车库等项目，其特点使用年限长、单位价值较高、周转较慢、专用性较强。目前已全部完工，该类在建工程全部为实业公司委托盘江精煤股份有限公司棚改办公室进行建设，其资金来源形式包括政府单位投资资金进行配套基础设施建设，职工集资部分作为住宅建设，剩余部

分由实业公司出资建设，账面价值主要为实业公司给付棚改办公室的工程进度款，目前由于工程尚未结算，暂未转固。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量；
无。

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

本次资产评估报告中基准日财务报表数据已经大信会计师事务所的审计，并出具了大信审字（2021）第11-10019号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

《关于盘江控股与盘江股份资产置换项目立项的批复》（盘江煤电发[2021]74 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《中华人民共和国车辆购置税法》；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第 14 号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第 12 号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第 32 号）；
17. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
19. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证；

2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
2. 《2021 年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
3. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
4. 《贵州省房屋建筑和装饰工程计价定额(2004)》;
5. 《贵州省通用安装工程计价定额(2004)》;
6. 《贵州省/市工程造价信息》;
7. 贵州盘江至诚实业发展有限公司规划资料;
8. 贵州盘江至诚实业发展有限公司提供的历史经营数据;
9. 贵州盘江至诚实业发展有限公司未来年度经营预算资料;
10. 评估人员现场座谈、勘察记录;
11. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
12. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
2. 贵州盘江至诚实业发展有限公司提供的资产清查申报明细表;
3. 贵州盘江至诚实业发展有限公司以前年度及评估基准日的审计报告;
4. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
5. wind 资讯相关数据
6. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法,是

指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产评估

（1）货币资金：企业货币资金为银行存款，对银行存款发函询证，获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单、银行询证函回函核对，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收票据

首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容，查阅大额应收票据发生的合同、协议等重要资料。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

（3）应收款项(应收账款及其他应收款等)

获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

（4）存货

评估范围内存货主要包括原材料。

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为多缴纳的所得税。评估人员核对了各项税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

2. 非流动资产评估

(1) 关于长期股权投资的评估

根据长期股权投资的具体情况进行分析，对被投资单位贵州盘江普田小黄牛养殖有限公司以相同评估基准日 2021 年 6 月 30 日采用资产基础法进行评估，因为盘江小黄牛公司具有一定扶贫性质，不以盈利为完全目的，收益额和收益风险率未正常反应市场状态，故本次评估不宜采用收益法；被投资单位其对应的交易市场发育尚不完善，无法从公开市场上找到类似、同规模、同类可比的企业交易案例，故本次评估不宜采用市场法；委估资产财务资料完整，不仅可根据资产购买资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，故本次评估适用成本法进行评估。

经综合分析以资产基础法的评估结果作为评估结论，以评估后的被投资单位的净资产价值乘以持股比例确定该项长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益评估值 × 持股比例

(2) 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1) 重置成本法

① 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 前期费及其他必要费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日同期贷款利率、资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价 = 购置价 + [购置价 / (1 + 增值税率)] × 10% + 牌照等费用 - 可抵扣增值

税

②实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体成新率。

实体性成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

③对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

④对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

⑤评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（3）关于房屋建（构）筑物的评估

结合房屋建筑物特点，评估主要采用成本法进行评估。

采用成本法（不含土地价值），计算公式：

评估价值=重置价值×成新率。

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1)建安综合造价

对于建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以委估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据行业或当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

2)前期费用及其他费用确定，根据国家最新颁布的其它费用计算标准，确定前期及其他费用。

3)资金成本

资金成本按照被评估各单位的合理建设工期，参照评估基准日 LPR 确定，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

4)成新率的确定

采用年限法和打分法综合计算。

根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。

①年限成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限 = 经济寿命年限 - 已使用年限

②打分成新率 = [(结构部分得分合计 × G + 装修部分得分合计 × S + 设备部分得分合计 × B) ÷ 100] × 100%

G、S 为其权重，具体为：G=90%；S=10%；B=10%

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 打分成新率 × 60%

(4) 关于在建工程的评估

经核查，该在建工程为实业公司委托精煤股份棚改办公室承建，其资金构成包括政府补助资金、职工资金、自有资金，目前相关工程尚未结算，企业对应资产无法准确界定，后续需根据结算报告调整在建工程金额和范围，以精煤股份棚改办所报结算成本对在建工程进行结算并由企业和职工相应退补差价，目前账面为工程进度款，相应在建工程调整待结算完毕后调整在建工程数值，因此，考虑到在建工程的特殊情况，故对在建工程按照账面值确认。

(5) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要包括出租房屋的装修改造费用等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

(6) 递延所得税资产

对递延所得税资产，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

(7) 关于负债的评估

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款；长期负债包括长期借款和长期应付职工薪酬。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值

的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史年度经审计的会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B=P+\sum C_i+Q$

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n ：为未来第*n*年至永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流=税后净利润+非现金支出+利息费用(扣除税务影响后)－资本性支出－净营运资金变动

（3）收益期

贵州盘江至诚实业发展有限公司目前处于正常经营状态，且在可预见的未来不会

出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： t ：所得税率

$$W_d: \text{评估对象的债务比率} \quad w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$W_e: \text{评估对象的股权资本比率} \quad w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通,协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报,同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后,仔细核对各申报表,初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况,同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点,对主要资产财务、经营类资料进行核查,对主要资产进行现场调查,如询问、访谈、核对、监盘、勘查等;对企业过往的财务状况、经营情况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查,主要内容如下:

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况,了解其经营计划、发展规划;

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料,从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,对沟通情况进行独立分析,并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被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

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的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续使用假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特别假设

1. 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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果：

在评估基准日2021年6月30日，实业公司申报的总资产账面值为33,736.53万元，评估值34,163.42万元，增值额426.89万元，增值率1.27%；总负债账面值12,020.09万元，评

估值12,032.01万元，评估增值11.92万元，增值率0.11%；净资产账面值21,716.44万元，评估值22,131.41万元，增值额414.97万元，增值率1.91%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	3,219.92	3,219.92		
非流动资产	30,516.61	30,943.50	426.89	1.40
其中：长期股权投资	2,000.00	1,980.36	-19.64	-0.98
固定资产	23,703.67	24,150.20	446.53	1.88
在建工程	4,726.36	4,726.36		
长期待摊费用	45.88	45.88		
递延所得税资产	40.70	40.70		
资产总计	33,736.53	34,163.42	426.89	1.27
流动负债	1,639.09	1,639.09		
非流动负债	10,381.00	10,392.92	11.92	0.11
负债总计	12,020.09	12,032.01	11.92	0.10
净资产（所有者权益）	21,716.44	22,131.41	414.97	1.91

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

实业公司采用收益法评估后的股东全部权益价值评估值为 21,394.20 万元，评估减值 322.23 万元，减值率 1.48%。

（三）评估结论的确定

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对实业公司股东全部权益进行评估后，通过资产基础法评估测算得出的实业公司股东全部权益价值为 22,131.41 万元；通过收益法评估测算得出的实业公司股东全部权益价值为 21,394.20 万元。采用资产基础法评估的企业净资产价值比采用收益法评估的净资产价值高 737.21 万元，高的比例为 3.45%。

考虑到运用资产基础法评估时，是以经审计后的资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值。企业单项资产的评估是以其再取得成本为出发点，其评估价值能够更好从成本角度反映企业的价值内涵。

而对于本次采用收益法评估企业价值时，由于管理物业针对内部职工，收费低且回收率低，另外班中餐等业务主要针对内部关联单位，毛利低，因企业性质主要为服务盘江集团内部单位，相关收益较低，不以盈利为完全目的，导致收益法估值偏低，因此收益法无法准确反映企业资产的内在价值，基于以上因素，判断收益法不能准确反映企业所对应市场价值。

因不同方法的评估路径不同，对企业价值的评估难以做到评估对象和范围精确一致，另因企业主要为服务于盘江集团内部单位，不以盈利为完全目的，导致收益法测算出的市场价值较低，无法正确反映企业的真实价值，结合上述因素，本次评估采用资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

在评估基准日 2021 年 6 月 30 日持续经营前提下，实业公司评估后的股东全部权益价值评估值为 22,131.41 万元（大写：人民币贰亿贰仟壹佰叁拾壹万肆仟壹佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 实业公司纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 3 项，均未办理房屋产权证，为此实业公司已出具相关说明，声明房屋产权属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估也未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对其评估价值的影响。同时特别事项披露。

2. 本次评估房屋建筑物占用土地为盘州市住房和城乡建设局所有，本次评估房屋不包含土地价值，且未考虑土地产权瑕疵对评估值的影响，另房屋建筑物账面构成为含税金额，因其为棚改项目，目前暂不能抵扣，本次评估考虑到项目特点，评估价值为含税金额，与账面内涵一致。

3. 实业公司账面在建工程为实业公司委托精煤股份棚改办公室承建，其资金构成包括政府补助资金、职工资金、自有资金，目前相关工程尚未结算，企业对应资产无法准确界定，后续需根据结算报告调整在建工程金额和范围，以精煤股份棚改办所报结算成本对在建工程由企业和职工相应退补差价调整，因此，考虑到在建工程的特殊情况，故对在建工程按照账面值确认。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

实业公司评估基准日 2021 年 6 月 30 日财务报表已经大信会计师事务所进行了审计，并出具大信审字（2021）第 11-10019 号标准无保留意见的审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

（五）重大期后事项

未发现。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人

及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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；

(3) 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。

3. 我们获得了实业公司盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对实业公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了实业公司盈利预测的相关数据。我们对实业公司盈利预测的利用，不是对实业公司未来盈利能力的保证。

4. 本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

6. 本次评估，资产评估师未对各种建（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，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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资产价格的影响，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。评估机构及其评估专业人员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。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

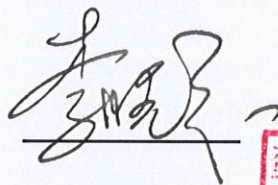
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起计算，至 2022 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

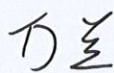
本资产评估报告结论正式提出日期为2021年9月22日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人

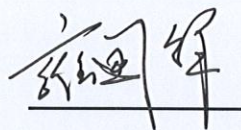


资产评估师





资产评估师





北京中天华资产评估有限责任公司

2021年9月22日

