

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

**福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产涉及的
福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物
及土地使用权市场价值
资产评估报告**

**中锋评报字（2023）第40003号
（共一册 第一册）**



评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
报告提交日期：二〇二三年一月三十一日

目 录

资产评估报告·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.....	6
三、 关于评估对象和评估范围的说明.....	6
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明.....	22
十三、 评估报告日.....	22

福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产涉及的 福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物 及土地使用权市场价值 资产评估报告·声明

中锋评报字（2023）第 40003 号

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师不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师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其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师遵守法律、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、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、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，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产涉及的 福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物 及土地使用权市场价值 资产评估报告·摘要

中锋评报字（2023）第 40003 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受福建元力活性炭股份有限公司委托，资产评估师根据资产评估执业准则的要求，本着独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，结合委估对象的实际情况，房屋建（构）筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用成本逼近法和公示地价系数修正法——基准地价法进行评估，对福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产事宜涉及的福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物及土地使用权在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产，需要对该经济行为涉及的福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：

1.评估对象为福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产涉及的福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物及土地使用权。

2.评估范围为福建元力活性炭股份有限公司拟受让的福建南平三元竹业有限公司的房屋建筑物、构筑物及其他附属物、土地使用权。拟受让的资产账面原值 57,656,151.19 元，账面净值 49,226,621.35 元，各类资产账面价值详见下表：

资产评估申报汇总表

单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
房屋建筑物	39,296,157.92	32,664,931.26
构筑物及其他附属物	4,969,993.27	4,131,306.90
土地使用权	13,390,000.00	12,430,383.19
资产合计	57,656,151.19	49,226,621.35

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法：房屋建（构）筑物采用成本法进行评估；土地使用权采用成本逼近法和公示地价系数修正法-基准地价法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期：

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，福建元力活性炭股份有限公司拟受让的福建南平三元竹业有限公司的房屋建筑物、构筑物及其他附属物、土地使用权资产账面原值 5,765.62 万元，账面净值 4,922.66 万元，对房屋建（构）筑物采用成本法、对土地使用权采用成本逼近法和公示地价系数修正法-基准地价法进行评估，按照必要的评估程序，在满足本报告假设前提限制条件下，福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产事宜涉及的南平三元竹业房屋建（构）筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值（不含增值税）合计为人民币（大写）肆仟捌佰玖拾捌万玖仟柒佰元整（4,898.97 万元），评估减值 23.69 万元，减值率 0.48%

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下事项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，未考虑该等资产抵押权实现时权属变更过程应承担的相关费用和税项。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。

（四）委托人及产权持有人未申报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期后事项，评估人员也无法发现产生重大影响的期后事项。

我们特别强调：本评估意见仅作为福建元力活性炭股份有限公司进行拟受让不动产涉及的福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物及土地使用权提供市场价值参考依据。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产涉及的 福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物 及土地使用权市场价值 资产评估报告·正文

中锋评报字（2023）第 40003 号

福建元力活性炭股份有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，房屋建（构）筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用成本逼近法和公示地价系数修正法-基准地价法进行评估，对福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产事宜涉及的福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物及土地使用权价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

本次评估的委托人为福建元力活性炭股份有限公司，产权持有人为福建南平三元竹业有限公司。

（一）委托人情况

名称：福建元力活性炭股份有限公司（以下简称“元力股份”）

公司股票代码：300174

类型：股份有限公司(上市)

住所：福建省南平来舟经济开发区

法定代表人：许文显

成立日期：1999 年 5 月 21 日

营业期限：1999 年 5 月 21 日至 2049 年 5 月 20 日

统一社会信用代码：91350000611069146L

经营范围：生产活性炭系列产品【含食品添加剂、植物活性炭（木质活性炭）】；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、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；药用辅料（药用炭）的生产。（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） 产权持有人情况

名称：福建南平三元竹业有限公司（以下简称“南平三元竹业”）

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：福建省南平陈坑至瓦口工业园区

法定代表人：程祥武

成立日期：2018年5月17日

营业期限：2018年5月17日至2068年5月16日

统一社会信用代码：91350700MA31PRPA4Q

经营范围：竹集成板材、竹家具、竹车厢板、竹建筑装饰材料、竹制品的设计、制造、销售和安装；竹产业产品的技术开发、技术咨询、技术服务；法律法规允许的商品和技术的进出口及代理业务。（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） 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用人为法律及行政法规规定的报告使用人。

（四） 委托人和产权持有人的关系

委托人福建元力活性炭股份有限公司，其实际控制人之一为卢元健；产权持有人福建南平三元竹业有限公司，其出资人为卢元健。

二、 评估目的

（一） 评估目的

福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产，需要对该经济行为涉及的福建南平三元竹业有限公司房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

（二） 评估目的所对应经济行为的批准情况

《福建元力活性炭股份有限公司董事会战略委员会2022年度会议决议》。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

（一） 评估对象

评估对象为福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产涉及的南平三元竹业房屋建

（构）筑物及土地使用权。

（二） 评估范围

评估范围为福建元力活性炭股份有限公司拟受让的福建南平三元竹业有限公司的房屋建筑物、构筑物及其他附属物、土地使用权。拟受让的资产账面原值 57,656,151.19 元，账面净值 49,226,621.35 元。各评估对象详细信息（名称、结构、建成时间、面积、数量、用途等）见下表：

1. 基本状况

（1） 房屋建筑物

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	用途	总层数	本单位占第几层
1	竹初加工车间	钢	2020 年	m ²	11097.64	工业厂房	1	1
2	竹初加工车间内发电机房	钢混	2020 年	m ²	509.50	工业厂房	1	1
3	竹初加工车间内卫生间	钢混	2020 年	m ²	56.76	工业厂房	1	1
4	湿条干燥碳化车间	钢	2020 年	m ²	9186.66	工业厂房	1	1
5	热压车间	钢	2020 年	m ²	8562.93	工业厂房	1	1
6	热压车间内办公室	钢混	2020 年	m ²	400.32	工业厂房	2	1-2
7	消防泵房	钢混	2020 年	m ²	156.39	工业厂房	1	1
8	胶水房	框架	2020 年	m ²	303.60	工业配套	1	1

（2） 构筑物及其他辅助设施

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	活动房	钢	2020 年	m ²	280.80
2	消防应急水池	钢混	2020 年	m ³	177.84
3	机修房	砖混	2020 年	m ²	105.95
4	废水收集池	钢混	2020 年	m ³	146.20
5	车棚	钢	2020 年	m ²	322.00
6	水泵房旁水池	钢混	2020 年	m ²	420.00
7	水泥路面	砼	2020 年	m ²	9559.98

（3） 土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	土地使用权类型	土地用途	土地终止年期	面积(m ²)
1	闽(2020)延平区不动产权第0020537-0020540号	福建南平工业园区陈坑至瓦口组团	出让	工业用地	2069/6/16	74,909.44

2. 权属状况

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 8 项，房屋建筑物总建筑面积 30,273.80 平方米，其中 7 项（固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1-7）取得了房屋所有权证，建筑面积 29,970.20 平方米，1 项未办理房屋所有权证，建筑面积 303.60 平方米。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。具体如下表：

有证房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	闽（2020）延平区不动产权第 0020537 号	竹初加工车间	钢	2020 年	11,097.64
2		竹初加工车间内发电机房	钢混	2020 年	509.50
3		竹初加工车间内卫生间	钢混	2020 年	56.76
4	闽（2020）延平区不动产权第 0020538 号	湿条干燥碳化车间	钢	2020 年	9,186.66
5	闽（2020）延平区不动产权第 0020539 号	热压车间	钢	2020 年	8,562.93
6		热压车间内办公室	钢混	2020 年	400.32
7	闽（2020）延平区不动产权第 0020540 号	消防泵房	钢混	2020 年	156.39
	合计				29,970.20

无证房屋建筑物明细表

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积 (m ²)	无证原因
8	胶水房	2020 年	框架	303.60	房屋所有权证仍在办理阶段

本次评估，对于有证的房屋建筑物评估人员以核实房屋所有权证确认建筑物的合法产权及建筑面积等；对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

（2）构筑物及其他辅助设施

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施未办理产权证明，以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及评估数量（面积、体积等）。

（3）土地使用权

委估宗地土地所有权属国家所有，根据南平市延平区自然资源局颁发的《不动产权证书》—闽（2020）延平区不动产权第 0020537-0020540 号，证载使用者为：福建南

平三元竹业有限公司。委估宗地土地使用权性质为出让，剩余土地使用年限为 46.46 年（2069 年 06 月 16 日止）。至评估基准日，根据委托人说明，纳入本次评估范围的宗地未抵押。

资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺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，不重不漏。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称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

本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1. 《福建元力活性炭股份有限公司董事会战略委员会会议决议》；
2. 资产评估委托合同。

（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日颁布）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，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通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，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通过）；

8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日修订）；

9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

10. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第511号）；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017年11月19日修订）；

13. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号；

15. 其它相关的法律法规文件。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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. 《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）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 土地出让合同等资料；
3. 其他权属文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估申报表》；
2. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年12月20日贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字〔1984〕第678号）；
5. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、南平市2022年《工程造价信息》；
6. 福建省人民政府关于印发福建省城市基础设施配套费征收管理规定的通知（闽政〔2002〕53号）；
7. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；
8. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
9. 《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999年10月22日）；
10. 《南平市人民政府关于印发延平区、建阳区城市基础设施配套费征收管理规定的通知》（2020年2月20日）；
11. 《福建省人民政府关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》[闽政(2000)文 98号]

（二〇〇〇年三月二十九日）；

12. 《南平市人民政府关于公布延平区征地区片综合地价的通知》南政综〔2017〕76号；

13. 《南平市人民政府关于公布延平中心城区及延平区乡镇土地级别和基准地价的 通知》南政综〔2020〕85号；

14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

15. 与此次资产评估有关的其他资料；

16. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的 有关询价资料和取价参数资料等。

（六）其他参考资料

1. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文）；

2. 《国家发展改革委、建设部关于〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；

3. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格〔1999〕1283）；

4. 《国家计委、国家环境保护总局〈关于规范环境影响咨询收费有关问题〉的通知》（计价格〔2002〕125号）；

5. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）。

七、评估方法

资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及及假设开发法、基准地价修正法等其衍生方法。

（一）房屋建（构）筑物

1. 估价方法的理论适用性分析

（1）比较法的适用性分析

比较法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格

建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

(2)收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的委估房屋建（构）筑物未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出委估房屋建（构）筑物的市场价值。

(3)假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算委估房屋建（构）筑物的市场价值。

(4)成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造委估房屋建（构）筑物或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估房屋建（构）筑物的重置全价，扣除使用房屋建（构）筑物产生的各种贬值因素，包括实体性贬值以及可能存在的经济型贬值、功能性贬值，以此评估委估房屋建（构）筑物的市场价值。

2. 选用的评估方法分析

(1)不选用的估价方法说明

①比较法：委估的房屋建（构）筑物为自建自用工业房地产，委估对象所处区域类似房地产交易市场相对不活跃，工业房地产以自建自用为主，类似自建房地产市场交易实例较少。司法拍卖的工业房地产，受当地经济景气度、市场供需状况等诸多因素影响，拍卖成交价格折率较大，明显低于工业房地产市场价值。工业房地产的拍卖实例在交易时间、交易数量、交易价格方面均制约了可比性。综上因素，自建工业房地产无法取得三宗类似交易实例，故不采用比较法估价。

②收益法：委估房屋建（构）筑物现为自用工业房地产，所处区域类似房地产租赁市场相对不活跃，以自建自用为主，租赁交易实例较少，未来的经营收益、经营成本和风险难以合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

③假设开发法：委估房屋建（构）筑物为已建成正常在用工业房地产，短期内无重建计划，现状为最佳使用状态，理论上不适用假设开发法，故本次估价不选用假设开发法。

(2)选用的估价方法分析

成本法：委估房屋建（构）筑物为自用工业房地产，工程造价资料能够获取，所在区域有完善的建筑市场和材料供应市场，建筑成本和相关税费资料可以取得，通过对工程造价成本进行调整，房屋建（构）筑物重置成本可以求取，故可以采用成本法进行估价。

3.选用的评估方法

采用成本法进行估价（房地分估路径），具体估价思路如下：

成本法：委估房屋建筑物为自建自用工业房地产，所在区域有完善的建筑市场和材料供应市场，建筑成本和相关税费资料可以取得，通过对工程决算成本进行调整，建筑物重置成本可以求取，故可以采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+管理费用+资金成本+开发利润

① 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程造价。

② 前期费用及其它费用确定

前期包括勘察设计费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等。其他费用包括工程建设监理费

③ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款市场报价利率（LPR）以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价（含税价）×[(1+正常建设期贷款利率)^{开发期/2}-1]

④ 综合成新率的评定

采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

3. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

（二）土地使用权

1. 评估方法简介

(1)公示地价系数修正法-基准地价法：是指在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。

(2)市场比较法：是将估价对象与在估价时点近期有交易的类似土地使用权交易案例进行比较，对这些类似土地使用权的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(3)成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观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收益来确定土地价格的方法。

(4)剩余法：在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

(5)收益还原法：是在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价时日收益总和的一种方法。

2. 评估方法选择

(1)不选用的评估方法说明

①市场法：由于评估对象为工业用地，受工业景气度影响，目前工业用地二级市场转让案例较少，无法找到近期内 3 宗以上可比交易案例；一级市场上虽然存在出让工矿仓储用地交易案例，但政府出于招商引资需要，在出让时均附加了投资强度、上交税收等附加条件，一级市场出让的工矿仓储用地，在附加条件下一般以接近最低限价标准出让，非完全自由竞争市场的交易价格，与二级转让市场价格存在明显差异，不具有可比性。因此不宜采用市场法进行评估；

②剩余法：评估对象设定用途为工业用地，现状为持有自用，短期内无重新开发的

计划，依据《城镇土地估价规程》规定，可以采用基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法、收益还原法等方法评估，一般不能采用剩余法评估。

③收益法：评估对象为工业用地，地面建筑物主要用于工业生产及配套用房使用，土地使用权的收益较难剥离，难以取得土地使用权的独立收益性，因此无法采用收益法进行评估。

(2)选用的估价方法说明

①成本逼近法：由于评估对象为工业用地，所在区域有近年来的征地标准可参考，相关土地成本构成的各项参数能够取得，因此可以选择成本逼近法。

②公示地价系数修正法-基准地价法：根据南平市人民政府于发布的《南平市人民政府关于公布延平中心城区及延平区乡镇土地级别和基准地价的通知》南政综〔2020〕85号），估价对象在基准地价覆盖范围内，有相应的基准地价及计算宗地地价的修正体系，且该文件仍在正常使用，因此，可以选用基准地价系数修正法进行估价。

综上所述，本次估价采用成本逼近法、基准地价法进行评估。

3. 选用的评估方法说明

(1) 公示地价系数修正法-基准地价法

公示地价系数修正法-基准地价法，就是指在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，其公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：

P—宗地价格；

P1b —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—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。

(2) 成本逼近法

所谓成本逼近法，就是以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收益来修正估价对象在评估期日地价的一种方法，其计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×使用年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、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、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、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。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、勘查等方式进行调查，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。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1. 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。包括：从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；

2. 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；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，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有关内容进行沟通；

4. 出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

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估价。

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。

4. 资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权持有人所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和产权持有人所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托人和产权持有人所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提。

十、评估结论

北京中锋资产评估有限公司接受福建元力活性炭股份有限公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对委估房屋建（构）筑物采用成本法、对土地使用权采用成本逼近法和公示地价系数修正法-基准地价法进行评估，在满足本报告假设前提限制条件下，福建元力活性炭股份有限公司拟受让不动产事宜涉及的南平三元竹业房屋建（构）筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值（不含增值税）合计为人民币（大写）肆仟捌佰玖拾捌万玖仟柒佰元整（4,898.97万元），评估减值 23.69 万元，减值率 0.48%。资产评估结果见下表：

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	4,426.62	3,679.62	3,867.20	3,558.54	-559.42	-121.08	-12.64	-3.29
其中：房屋建筑物	3,929.62	3,266.49	3,362.71	3,099.32	-566.90	-167.17	-14.43	-5.12
构筑物类	497.00	413.13	504.49	459.22	7.49	46.09	1.51	11.16
无形资产-土地使用权	1,339.00	1,243.04	1,340.43	1,340.43	1.43	97.39	0.11	7.83
资产总计	5,765.62	4,922.66	5,207.63	4,898.97	-557.99	-23.69	-9.68	-0.48

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

1. 房屋建(构)筑物评估增值原因

建筑物类原值减值原因：主要原因为竹初加工车间、湿条干燥碳化车间、热压车间、热压车间内办公室原值减值较大，作为元力股份受让专用配套厂房，需对厂房内的专用设施进行拆除和场地平整度恢复等，方可达到正常使用功能，故在建筑物正常重置成本基础上扣除拆除和恢复费用作为委估对象重置价值。

构筑物类原值增值原因：近年来人工、机械、材料费的上涨造成评估原值增值。

建筑物类净值减值原因：原值减值较大，造成净值减值。

构筑物类净值增值原因：原值增值；同时评估采用的经济寿命年限长于会计折旧年限。

2. 土地使用权评估增值原因

土地使用权原始入账价值 13,390,000.00 元，账面价值 12,430,383.19 元，评估值 13,404,295.00 元，评估增值 973,911.81 元，较原始入账价值增值较小，其原因为该区域内工业园区土地供应充足，入园企业能够从土地一级市场通过出让方式取得工业用地。评估增值的原因为企业取得土地后的边坡加固投入费用。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，**提请本评估报告使用人对此应特别关注：**

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，未考虑该资产交易实现时权属变更过程应承担的相关费用和税项。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况：

无。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入评估范围的 1 项胶水房（固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 8）尚未取得房产证。本次评估中，该项房屋建筑面积由评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

（七）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

本次评估中，资产评估师未对各种房屋建（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）筑物评估结论是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，通过实地勘察做出判断。

（八）评估资料不完整的情形

无。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人及产权持有人均未申报评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（十）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人及产权持有单位未申报评估基准日已存在的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十一）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期后事项

无。

（十二）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1.由委托人提供的与评估相关的行业文件、资产评估委托合同、购置凭证、相关文件等，是编制本报告的基础，本评估报告以委托人提供的相关资料为依据，委托人对资料的真实性负责，资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

2.本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

3.本评估报告未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

当前述条件以及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估报告需提交企业董事会(股东会)及监督管理部门审批后方可正式使用；

(六) 评估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人另有约定的除外；

(七) 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为 2023 年 1 月 31 日。

资 产 评 估 师：郑丽文..... 北京中锋资产评估有限责任公司

中国·北京

资 产 评 估 师：戴林汀..... 二〇二三年一月三十日