

本报告依据中国资产评估准则编制

乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及
江西抚州长运有限公司的资产组合
资产评估报告

赣永诚评报字(2023)第 Z08005 号

江西永诚房地产土地资产评估有限公司

中国 · 南昌

二〇二三年八月十一日



3610320918755

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、绪言.....	4
二、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
三、评估目的.....	5
四、评估对象和评估范围.....	5
五、价值类型.....	5
六、评估基准日.....	6
七、评估依据.....	6
八、评估方法.....	8
九、评估程序实施过程和情况.....	11
十、评估假设.....	12
十一、评估结论.....	13
十二、特别事项说明.....	13
十三、资产评估报告使用限制说明.....	14
十四、资产评估报告日.....	15
资产评估报告附件.....	17

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。

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结论可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象所涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经过其采用签名、盖章或者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，并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和查验，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。

摘 要

一、经济行为

兹有委托人乐安县自然资源局拟资产置换事宜，特委托评估机构对江西抚州长运有限公司名下的相关资产进行价值评估。

二、评估目的

合理确定列入评估范围内的资产价值，为乐安县自然资源局拟资产置换事宜而列入评估范围内的资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象为乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及江西抚州长运有限公司所属的资产。

(二)评估范围为评估对象所涉及的江西抚州长运有限公司所属的资产。(详见资产评估明细表)

其中：房屋建筑物 5 项；

土地 2 项，主要为 6807 m²和 1495.1 m²的土地使用权；

构筑物 17 项，主要为硬化地面、水沟、消防水池、围墙等其他构筑物，现场状况一般。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

四、价值类型

本报告的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2023 年 6 月 6 日。

六、评估方法

本次评估采用收益法、基准地价修正系数法和成本法。

七、评估结论及其使用有效期

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，截至评估基准日 2023 年 6 月 6 日，委托人纳入此次评估范围内的资产市场价值为 **18,375,562.00 元**，人民币大写为**壹仟捌佰叁拾柒万伍仟伍佰陆拾贰元整**。（详见资产评估明细表）

本次评估报告结论有效期为一年，从评估基准日开始。

八、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“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。

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。

乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及 江西抚州长运有限公司的资产组合 资产评估报告正文

赣永诚评报字(2023)第 Z08005 号

一、绪言

乐安县自然资源局：

江西永诚房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、基准地价修正系数法和成本法，按照必要的评估程序，对乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及江西抚州长运有限公司的资产组合在 2023 年 6 月 6 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、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

（一）委托人概况

名称：乐安县自然资源局

统一社会信用代码：11361126014879431K

注册地址：江西省抚州市乐安县鳌溪镇迎宾大道 01 号

（二）被评估单位概况

名称：江西抚州长运有限公司

统一社会信用代码：91361000669782622X

法定代表人：王建仁

注册资本：柒仟万元整

成立日期：2008 年 01 月 18 日

营业期限：2008 年 01 月 18 日至 2058 年 01 月 17 日

地址：江西省抚州市临川区环城南路 306 号

经营范围：县内班车客运，县际班车客，市际班车客运，省际班车客运，县内（旅游）包车客运，县际（旅游）包车客运，市际（旅游）包车客运，省际（旅游）包车客

乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及江西抚州长运有限公司的资产组合资产评估报告
运(凭道路运输许可证经营)；物业管理(凭资质经营)；房屋租赁、广告；信息技术咨询服务；洗车服务。以下经营范围仅限分支机构经营：客运站综合服务；货运站综合服务；仓储、物流、车展；普通货运；货物专用运输(集装箱运输)；大型物件运输；一类汽车维修；大中型客车维修；小型车车辆维修(整车修理、总成修理、整车维护、小修维修救援和专项维修)；意外伤害保险、健康保险、团体人身意外保险；驾培学校、汽车配件销售；汽车装潢；职业技能鉴定所、机动车技术性能司法鉴定；汽车销售；住宿；经营性汽车充换电设施服务(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)

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

委托人用于本次评估目的而必须涉及的各相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门，除此之外资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

三、评估目的

兹有委托人乐安县自然资源局拟资产置换事宜，特委托评估机构对江西抚州长运有限公司名下的相关资产进行价值评估。

合理确定列入评估范围内的资产价值，为乐安县自然资源局拟资产置换事宜而列入评估范围内的资产提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及江西抚州长运有限公司所属的资产。

(二) 评估范围为评估对象所涉及的江西抚州长运有限公司所属的资产。(详见资产评估明细表)

其中：房屋建筑物 5 项；

土地 2 项，主要为 6807 m²和 1495.1 m²的土地使用权；

构筑物 17 项，主要为硬化地面、水沟、消防水池、围墙等其他构筑物，现场状况一般。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

五、价值类型

(一) 价值类型

本报告的价值类型为市场价值类型。

(二) 市场价值的定义

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。

（三）选择市场价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其它价值类型相比，更能真实反映在本评估目的。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2023 年 6 月 6 日。

（二）评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及提供资料的便利和评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定。

（三）本评估取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）经济行为依据

乐安县人民政府办公室 2023 年 6 月 1 日出具的乐安县新老汽车站资产处置会议纪要。

（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[2016]第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，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）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 05 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布。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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 08 月 25 日，国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）

乐安县自然资源局拟资产置换事宜涉及江西抚州长运有限公司的资产组合资产评估报告
过)；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

10. 《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）；

11. 《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）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（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）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

14. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证及土地使用证复印件；

2. 其他权属证明材料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；

2. 《江西省工程造价信息网》（<http://jx.zjtcn.com/>）；

3. 《江西省建筑工程预算定额》及《工程材料市场行情》；

4. 中国土地市场网 (<https://www.landchina.com/>) ;

5. 《江西省人民政府关于调整全省征地区片综合地价的通知》（赣府字[2015]81号，2015年10月1日起实施）；

6. 其他相关取价依据。

（六）参考资料及其他

1. 评估委托人提供的评估对象有关资料；

2. 评估人员现场查看、拍照和记录；

3. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

（二）评估方法选取

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次评估对房屋采用成本法和收益法、土地采用基准地价修正系数法、构筑物采用成本法进行评估。

（三）评估思路及方法

1) 房屋建（构）筑物评估方法

根据房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次房屋采用成本法和收益法，构筑物采用成本法进行测算。

a、成本法计算公式：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

① 建安工程造价的确定

建安工程造价主要采用“预决算调整法”、“重编预算法”、“单方造价估算法”和“类比法”确定。

对于重大的房屋建筑物，工程招投标文件、工程预决算资料、施工图纸、工程施工承包合同等资料比较齐全的，采用“预决算调整法”确定其建筑造价。即根据企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，在现场勘察的基础上，以企业提供的有关典型工程的决算书为基础，按照被评估资产所在地建安工程预算定额标准和评估基准日的当地材料价格及工程量确定其建筑造价。

对于无预决算资料的房屋建筑物，采用“重编预算法”确定其建安工程造价，即评估人员根据企业提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

对于工程预决算资料不完整及价值量小、结构简单的房屋建筑物，采用“单方造价估算法”确定其工程造价，即根据该房屋建筑物的实际结构特点、粉饰条件、建设标准等条件估算出其合理单方施工消耗工程量，据以估算其建安工程造价。

对于企业无法提供工程预决算资料的房屋建筑物项目，则以类似结构的房产项目和建筑经济指标估算其建安工程造价。

② 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调试费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

③ 资金成本确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。基本公式为：

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设其他相关费用) × 利率 × (合理工期 / 2)

④ 成新率的确定

对于价值较高的重点房屋建筑物，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况，估计出尚可使用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

同时，评估人员根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别评估打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

对于价值较低的一般性房屋建筑物，以其年限法成新率作为其成新率。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

b、收益性房地产评估方法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值。通常把收益法测算出的价值简称为收益价格。净收益按一定比率递增、收益期限为有限的计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V=估价对象价格 A=纯收益

Y=报酬率 n=收益年限

g=净收益逐年递增的比率

2) 土地评估方法

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，根据两者区域条件、个别条件、土地使用年限、期日、开发程度等，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。其基本公式为：

$$P_{\text{待估宗地地价}} = P_{\text{级别基准地价}} \times (1 + \sum_i^n x_i + \sum_j^m y_j) \times W_r \pm F$$

式中：x—为区域因素修正系数；y—个别因素修正系数；w—估价期日、容积率、土地使用权年期等其它修正系数；F—开发程度修正；i—为区域因素个数；j—个别因素个数；L—为其他因素个数

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员于2023年6月6日开始评估工作。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订资产评估委托合同

接受项目委托，与委托人签署资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导被评估单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料

资产评估师要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托人所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务

需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料、从委托人与被评估单位等相关当事方获取的资料以及从政府部门与各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；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，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下的进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 交易假设：即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评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
2. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

3. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

6. 本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，截至评估基准日 2023 年 6 月 6 日，委托人纳入此次评估范围内的资产市场价值为 **18,375,562.00** 元，人民币大写为**壹仟捌佰叁拾柒万伍仟伍佰陆拾贰元整**。（详见资产评估明细表）

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权

证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本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现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 我们未考虑本次申报评估资产在评估目的实现时尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

1、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查；

2、除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任；

3、本评估报告的全部或者部分内容未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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；

4、本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力。

(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,其他任何机构或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) 评估报告有效期

1、根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告”,本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即从评估基准日 2023 年 6 月 6 日起至 2024 年 6 月 5 日止有效。

2、超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(六) 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位和部门均无权解释。

本报告经本公司两名或两名以上资产评估师签名盖章并加盖本公司公章后生效。

十四、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2023 年 8 月 11 日。

(此页无正文，盖章页)

江西永诚房地产土地资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年八月十一日