

JinQuan (AnHui) CPV
安徽金泉资产评估事务所有限公司

宁国市旗山路粉化石的市场价值

资产评估报告

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、委托方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；委托方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方、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，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。

六、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。

JinQuan (AnHui) CPV
安徽金泉资产评估事务所有限公司

宁国市旗山路粉化石的市场价值 资产评估报告 摘要

金泉评报字[2020]第 0318 号

宁国市城市建设投资有限公司：

安徽金泉资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对宁国市旗山路粉化石的市场价值进行了评估。

经评定估算，以 2020 年 03 月 23 日作为评估基准日及相关前提下，宁国市旗山路粉化石的市场价值评估结果为：市场价值为 96,600.00 元(大写：玖万陆仟陆佰元整)。评估结果详见下表：

(金额单位：人民币元)

序号	资产名称	数量	资产评估价值(元)
1	宁国市旗山路粉化石	4200m ³	96,600.00
2			
资产合计		4200m ³	96,600.00

本次评估选取的价值类型为市场价值类型，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压制的情况下，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。

本资产评估报告书摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

本评估结论的有效使用期限为一年，即在评估基准日后的一年内(从2020年03月23日至2021年03月22日止的期间内)有效，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。

重要提示

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，应认真阅读评估报告正文。

JinQuan (AnHui) CPV
安徽金泉资产评估事务所有限公司

宁国市旗山路粉化石的市场价值 资产评估报告 正文

金泉评报字[2020]第 0318 号

宁国市城市建设投资有限公司：

安徽金泉资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对宁国市旗山路粉化石在评估基准日 2020 年 03 月 23 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及评估结果报告如下(本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币)：

一、委托方、资产占有方和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

1. 委托方及资产占有方：宁国市城市建设投资有限公司

法定代表人：冯祯 机构性质：有限责任公司（国有独资）

住 所：宁国市宁城北路城建大厦

2. 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

除委托方和资产占有方外，本项目资产评估委托合同未约定其他的评估报告使用者。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人，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

本次资产评估的目的：因宁国市旗山路粉化石拟对外拍卖，对该经济行为所涉及的粉化石于评估基准日进行市场价值评估，为委托方提供价值参考。

三、评估对象和范围

1. 本次资产评估的评估范围和对象为：宁国市旗山路粉化石，数量共计 4200m³。

2. 评估人员对上述资产进行了现场清查核实：根据测绘报告对报表中粉化石数量进行了核实，并由资产占有方负责人现场签字确认。从现场看，粉化石状态良好。具体评估对象详见资产清查评估明细表。

3. 上述纳入评估范围的资产与资产评估委托合同约定一致。

四、价值类型及其定义

本次评估采用的价值类型是市场价值。

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，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

1. 本项目评估基准日由委托方确定为 2020 年 03 月 23 日。

2. 根据国家涉及资产评估的有关规定，考虑评估基准日和本项目经济行为的有关情况，由委托方确定本项目评估基准日。评估中所采用的价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日的标准。

六、评估依据

(一)行为依据

资产评估委托合同

(二)法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
2. 1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 原国家国有资产管理局《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发<1992>36 号）；
4. 2001 年 12 月 31 日财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
5. 其他有关法律法规依据。

(三)评估准则依据

1. 财政部《关于印发资产评估基本准则的通知》（财资<2017>43 号）；
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协<2017>30 号）；
3. 中评协《资产评估执业准则——资产评估程序》等 11 项资产评估执业准则（中评协<2017>31 号—41 号及<2018>35 号—38 号修订）；
4. 中评协《资产评估执业指南——企业国有资产评估报告指南》等 5 项资产评估执业指南（中评协<2017>42 号—46 号）；
5. 中评协《资产评估执业指导意见——资产评估值类型指导意见》等 9 项资产评估执业指导意见（中评协<2017>47 号—54 号）；

(四)权属依据

资产占有方提供的相关证明文件；

(五)取价依据及其他参考依据

1. 资产占有方提供的资产清查申报明细表；
2. 中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 现场勘察、检验资料；
4. 评估人员市场调查资料；
5. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；

七、评估方法

(一)评估方法的简介

资产评估的基本方法有成本法、收益法和市场法。

1. 成本法是指用现时条件下重新购置和建造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。一般情况下，评估人员首先估算评估对象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(即重置全价)与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

2. 收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益产生的净现金流量并以适当的折现率折算成现值，以此确定被评估资产价值的一种资产评估方法。应用收益法必须具备的前提条件是：(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。

3. 市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接

比较或类比分析以估测资产价值的一种评估技术方法的总称。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：（1）要有一个活跃的公开市场；（2）公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

（二）评估方法的选择

房地产属于固定资产，房地产租赁价值主要受市场供求关系左右。

根据本次评估目的和评估人员的分析调查，房屋租赁市场交易活跃，可找到足够数量的近期、可比的参照对象交易实例，故本次采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估时间

本次评估从 2020 年 03 月 23 日起至 2020 年 03 月 23 日止。

（二）主要步骤

1. 明确评估业务基本事项

与委托方约定资产评估业务基本事项，确定评估目的、价值类型、对象及范围、委托方以外的其他评估报告使用者，选定评估基准日；

2. 编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织编制了评估计划。评估计划包括：具体的评估步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容；

3. 现场调查

（1）指导委托方相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构的要求填报资产评估明细表及其它相关资料；

（2）要求委托方及资产占有方对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认：

(3) 评估人员通过询问、核对、全面核查等方式进行调查，以资产占有方申报数为基础，依据测绘报告确定粉化石的数量，采取现场全面核查的方式对粉化石进行核实，来确定其状态。

4. 收集评估资料

我们根据评估业务具体内容情况收集评估资料，并根据评估业务实施过程中情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

(1) 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、资产占有方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料：

(2) 查询记录、询价结果、检查记录、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

(3) 资产评估师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，形成的资料。

(4) 根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件

我们对评估范围内资产占有方提供的评估对象法律权属资料来源进行必要的查验。

6. 评定估算

(1) 市场法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，初步确定市场法的评估结果。

(2) 对市场法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其评估结果确定本次房地产

评估工作的最终评估结论。

7. 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上,起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后,与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后,对评估结论进行必要的调整、修改和完善,然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后,出具正式评估报告向委托方提交。

九、评估假设

1. 价值时点的粉化石市场为公开、平等、自愿的交易市场、即能满足以下条件:(1)自愿买卖的买方及卖方;(2)交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在特殊买方的附加出价。

2. 国家宏观经济政策和被评估资产所在地区的社会经济环境无重大变化;行业政策、管理制度及相关规定无重大变化;经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

3. 评估对象按照现有用途可持续使用,且不属于行政法规规定不得租赁的房地产,可在公开市场上自由买卖,在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况。

4. 经济行为各方主体具备实施经济行为的能力条件,且本次经济行为对被评估资产的经济活动不会产生不利影响。

5. 资产占有方完全遵守所有有关的法律法规,提供的相关资料皆为真实、合法的。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对资产占有方或被评估资产造成重大不利影响。

7. 当上述评估假设发生变化时,本报告评估结论一般不成立,本资产评估报告一般会失效。

8. 受评估条件限制，未使用专业检测仪器对粉化石的状态和数量进行测量，粉化石的数量根据测绘报告来确定，状态从外观上看属于良好，不影响自由交易。

十、评估结果

经评定估算，以 2020 年 03 月 23 日作为评估基准日及相关前提下，宁国市旗山路粉化石的市场价值评估结果为：市场价值为 96,600.00 元（大写：玖万陆仟陆佰元整）。评估结果详见下表：

（金额单位：人民币元）

序 号	资产名称	数量	资产评估价值(元)
1	宁国市旗山路粉化石	4200m ³	96,600.00
2			
资产合计		4200m ³	96,600.00

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 本报告评估结论没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响，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因素对资产价格的影响。

2. 本报告评估结论未考虑可能存在的下列行为对评估价值的影响。

(1) 未发现的债务和潜在的诉讼；

(2) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况；

(3) 其他或有责任。

3. 评估基准日后、有效期以内资产数量若发生变化，应根据原评估方法对资产金额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 评估过程中我们已对委托评估资产的法律权属予以充分关注，但对其法律权属不作任何形式的保证，若因权属瑕疵引起的一切法律后果，与本评估机构及资产评估师无关。

5. 当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告会失效。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于载明的评估目的和用途。

2. 本资产评估报告只能由本资产评估报告载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3. 评估报告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方另有约定的除外。

4. 本评估结论的有效使用期限为一年，即在评估基准日后的一年内（从 2020 年 03 月 23 日至 2021 年 03 月 22 日止的期间内）有效，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告。

5. 本资产评估报告在评估机构及资产评估师签字盖章后，其作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

6. 本资产评估报告如需按国家现行规定提交财产评估主管机关进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

7. 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，没有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经营原则等发生变化时，评估结果般会失效。

8. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

9. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性承担法律责任。本次评估仅对粉化石市场价值进行评估，不包含其他资产。

10. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应合予充分考虑，进行相应调整。

11. 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

12. 本资产评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告报告日

本资产评估报告正式提出日期为二〇二〇年三月二十三日。

此页无正文

安徽金泉资产评估事务有限公司 资产评估师：

资产评估师：

中国 合肥

二〇二〇年三月二十三日

附 件

1. 资产评估汇总表
2. 资产评估明细表
3. 资产评估委托合同
4. 资产评估委托方承诺函
5. 委托方统一社会信用代码证书复印件
6. 资产占有方统一社会信用代码证书复印件
7. 评估资产照片
8. 资产评估申报表
9. 权属情况说明
10. 资产评估人员及评估机构承诺函
11. 资产评估结果征求意见书
12. 财资备案（2017）078 号登记备案公告复印件
13. 安徽金泉资产评估事务所有限公司营业执照复印件
14. 资产评估师资格证书复印件