

关于对深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对财信 地产发展集团股份有限公司的关注函》的回复

深圳证券交易所上市公司管理一部：

重庆财信弘业房地产开发有限公司于2024年03月22日转来深圳证券交易所上市公司管理一部提出的《关于对财信地产发展集团股份有限公司的关注函》，要求我司对相关情况进行说明。

问题：说明本次资产评估的评估增值情况及原因，本次资产评估的具体过程、评估依据及合理性，结合市场可比交易或可比价格说明评估结果的公允性，同时说明表层泥皮废弃料资产与包顺建材股权评估价值一致的原因及合理性。

回复：

1、本次资产评估的评估对象及范围（表层泥皮废弃料）与关注函提及的包顺建材股权非同一评估主体。本次委托仅对表层泥皮废弃料资产价值进行评估，并出具资产评估报告。

根据与重庆财信弘业房地产开发有限公司签订的《资产评估委托合同》约定，本次评估对象为龙门县包顺建材有限公司位于惠州市龙门县地派镇大坑村大辽山 3007322.9m³表层泥皮废弃料市场价值。

2、我公司评估人员本着独立、客观、公正的原则，并结合本次特定的评估目的，在委托方提供的权属证明等资料的前提下，根据国家关于资产评估的有关准则及法规，对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了必要的程序。我公司评估人员针对被评估对象的资产特性，选择了市场法作为评估方法。评估人员充分考虑评估对象

的区域位置，选择了三家存续时间较长、经营稳定、拥有一定业务规模、具有市场代表性的机制砂生产企业，咨询该类表层泥皮废弃料作为原材料的到场收购价格，以询价结果的均值（约 20 元/m³）作为评估对象的到场收购价格，扣减运输过程中的装车费 1 元/m³、运费 6 元/m³、及其他合理成本 2 元/m³ 等，确定该类表层泥皮废弃料单价为 11 元/m³。同时，结合广东容大勘测技术有限公司出具的测绘报告确定该批表层泥皮废弃料总量为 3,007,322.9 m³，从而提出评估结论，即 33,080,552 元人民币。

经核查，评估机构认为：

（1）评估过程中各项参数均通过市场调查和询价取得，表层泥皮废弃料总量通过委托人提供的测绘报告取得，因此评估结果具有公允性。

（2）本次评估仅对表层泥皮废弃料资产价值进行评估，资产评估报告已将该事项作为特别事项予以披露。评估机构出具的评估报告不是交易作价的直接依据，而是提供一个合理的参考价值为委托人项目投资确定资产价值提供参考依据。表层泥皮废弃料资产评估价值与包顺建材股权价值无关。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。

广东博邦资产土地房地产评估有限公司

2024年03月28日

