

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有  
限公司 拟进行资产转让所涉及的铁路专线及土  
地使用权价值

# 资产评估报告



鹏信咨询字[2018]第F1302号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 2018年11月30日

资产评估报告日: 2018年12月20日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288  
直线(Dir): +86755-8240 3555  
<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222  
邮政编码(Postcode): 518026  
Email: px@pengxin.com

## 资产评估报告目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概述	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
资产评估报告附件.....	14

# 江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司 拟进行资产转让所涉及的铁路专线及土地使用权价值

## 资产评估报告摘要

鹏信咨询字[2018]第 F1302 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司的委托,就江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司拟转让铁路专线及土地使用权价值之经济行为,所涉及的铁路专线及土地使用权价值在评估基准日的市场价值进行了评估,现将评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司拟转让铁路专线及土地使用权,为此,江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司委托本公司对铁路专线及土地使用权的如市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象:江西电化高科有限责任公司名下的土地使用权,江西大龙实业有限公司名下的铁路专线。

三、评估基准日:2018年11月30日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:本次评估根据资产的具体情况采用成本法进行评估。

六、评估结论:

采用成本法评估的江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司铁路专线及土地使用权于评估基准日2018年11月30日的评估结论如下:

江西大龙实业有限公司铁路专线于评估基准日的市场价值为人民币壹仟伍佰捌拾捌万叁仟柒佰元整(RMB 15,883,700.00元);江西电化高科有限责任公司土地使用权于评估基准日的市场价值为人民币捌佰叁拾柒万肆仟柒佰元整(RMB 8,374,700.00元)。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内(即2018年11月30日至2019年11月29日)有效。

# 江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司 拟进行资产转让所涉及的铁路专线及土地使用权价值

## 资产评估报告正文

鹏信咨询字[2018]第 F1302 号

江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对江西电化高科有限责任公司及江西大龙实业有限公司拟转让资产之行为涉及的铁路专线及土地使用权于 2018 年 11 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概述

#### (一)委托人概况

##### 1.委托人之一

名称：江西电化高科有限责任公司（以下简称「电化高科」）

统一社会信用代码：9136028174853933XH

类型：其他有限责任公司

住所：江西省乐平市安平中路 224 号 1 栋 303 室

法定代表人：刘宜云

注册资本：陆仟玖佰柒拾万元整

成立日期：2003 年 5 月 19 日

经营期限：2003 年 5 月 19 日至 2053 年 5 月 18 日

经营范围：热电、化工产品（不含危化品）技术开发、技术转让、技术服务；上述产品的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件，包装制品的销售；本企业生产、科研所需的原材料，机械设备，仪器仪表，零配件的出口（国家有专项规定的除外）

##### 2.委托人之二

名称：江西大龙实业有限公司（以下简称「大龙实业」）

统一社会信用代码：91360281767047664J

类型：其他有限责任公司

住所：江西省乐平市安平中路 224 号 1 栋 303 室

法定代表人：唐文勇

注册资本：捌仟万元整

成立日期：2004年11月29日

经营期限：2004年11月29日至2054年11月28日

经营范围：热电生产经营的受托管理；热电工程技术开发、技术转让、技术服务、热力管道输送服务（国家有专项规定的除外）

### 3.委托人和产权持有单位之间的关系

铁路专线的产权持有单位为「大龙实业」，铁路专线所在的使用权权利人为「电化高科」。

### (二)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

「电化高科」、「大龙实业」拟转让铁路专线及土地使用权，为此，「电化高科」、「大龙实业」委托本公司对铁路专线及土地使用权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为铁路专线及土地使用权。

### (二)评估范围

评估对象涉及的评估范围是铁路专线及土地使用权，铁路专线权利人为「大龙实业」，铁路线路所占土地使用权权利人为「电化高科」。具体情况如下：

#### 1.铁路专线

「大龙实业」申报的铁路专线总长3.097KM，其中正道2.254KM，一股道0.428km，二股道0.365km，安全线0.05km，起点为乐德线接渡车站第一个道口，终点为「大龙实业」煤场。该铁路原为江西电化有限责任公司所有，2003年5月江西电化有限责任公司以铁路专线在内的相关资产与深圳市中大投资发展有限公司等成立「电化高科」。2004年11月，「电化高科」设立子公司「大龙实业」，铁路专线权利人为「大龙实业」。截止评估基准日，铁路专线的账面原值为6,461,416.85元，账面净值为4,631,407.42元。现场勘察时，铁路专线运行良好，主要用于「大龙实业」煤场运煤至乐德线接渡车站。

#### 2.土地使用权

##### (1)土地描述

##### ①土地登记状况

根据「电化高科」提供的乐国用(2009)第381号《国有土地使用证》复印件记载得知，土地坐落为塔山接渡，地类(用途)为工业用地，使用权类型为出让，土地面积为30,564.5平方米，终止日期为2059年6月。

## ②土地权利状况

土地使用权类型：土地所有权为国家所有；权利人为江西电化高科有限责任公司；使用权类型：出让。

## ③他项权利

委估土地无他项权利登记。

## ④实际使用与证载状况分析

委估土地的证载用途为工业用地，实际用途为铁路专线用地。

## ⑤土地利用状况

经评估人员现场勘查得知，土地现作为铁路专线用地。

### (2) 地价影响因素分析

影响估价对象土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指估价对象土地所在城镇内部区域条件对土地价格影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身的条件对地价影响的因素。

#### A、一般因素

##### a、城市资源状况

景德镇市位于江西东北部，土地面积 5256 平方公里，紧邻安徽省。座落在黄山、怀玉山余脉与鄱阳湖平原过渡地带，地势四周高中间低，形似盆地。最高峰五股尖海拔 1618 米。河川纵横交错，第二长河流昌江，全长 210 公里，自北向南越境而过；最长河流乐安河，全长 240 公里，向北汇入鄱阳湖。属亚热带季风气候，自然资源丰富，生态环境优越，森林覆盖率达 66.66%。

##### b、产业政策

陶瓷是景德镇的立市之本，称都之源。中国自公元 10 世纪开始向朝鲜、日本和欧洲传播制陶技艺和工业文明，已成为西方了解和学习中国文化的一个重要窗口，是中国资本主义萌芽最早的工业城市之一。昌南—China—中国，陶瓷与国齐名，景德镇既是世界陶瓷的圣地，也是中华文明的重要象征。元代忽必烈称帝前设置浮梁瓷局，明朝朱元璋洪武二年设御窑厂，御瓷生产迄今已有 640 多年。在漫长的岁月中，景德镇博采众长，广泛吸纳全国各地名窑精华，生产的瓷器逐渐形成了“白如玉、明如镜、薄如纸、声如磬”的独特风格。“中华向号瓷之国，瓷业高峰是此都”，景德镇是中国的“瓷都”，也是世界的“瓷都”。

景德镇市陶瓷大家云集，专业人才济济，目前全市拥有一大批享受国务院政府特殊津贴专家，享受江西省政府特殊津贴专家，国家级工艺美术大师，陶瓷工艺美术专业教授，省、市高级工艺美术师和民间陶艺人，再加上从事陶瓷行业的十多万大军，以及每年吸引过来创作交流的成千上万海内外陶瓷艺术家，形成了庞大的、丰富的陶瓷队伍。

2017 年全市规模以上陶瓷工业增加值比上年增长 8.9%。瓷博会期间，进馆参观人数突破 30 万人次，外贸订单 1.86 亿美元，增长 3.6%；内贸订货 10.94 亿元，增长 2.5%；其中现场交易 7419.46 万元，增长 97.9%。

汽车：在市委市政府的“3+1”产业政策的有力支撑下，以打造“汽车小镇”为契机，不

断完善汽车产业链，发展新能源汽车，力争建成集整车与与发动机产、供、销、研与一体的汽车产业制造基地。2017年，生产汽车10.1万辆。

**航空:**抢抓国家和江西省加快推进通用航空、军民融合、特色小镇发展的历史机遇，依托获国家发改委与财政部批复同意的景德镇直升机战略性新兴产业区域集聚发展试点方案，围绕“百亿投资、千亿产业”的目标，大力培育发展航空产业。2017年直升机及通航产业增加值比上年增长44.5%，逐步成为引领我市工业发展的新动能。

**旅游:**景德镇市依托深厚的文化底蕴和丰富的生态资源，突出文化和生态特色，以陶瓷文化为引领，大力发展旅游产业。2017年共接待国内外游客5454.87万人次，增长37.0%，实现旅游总收入528.89亿元，增长47.2%。连续14届成功举办的瓷博会，成为深化贸易合作、扩大人文交流、展示瓷都形象的重要会展品牌。随着九景衢铁路的开通，千年瓷都进入动车时代，仅2018年元旦期间，景德镇的铁路日均客流量达到去年同期5倍。

目前，全市拥有国家A级景区19个，其中，5A级景区1个，即：古窑民俗博览区。

#### c、城市社会经济发展状况

**收入水平持续提高。**2017年，景德镇城镇居民人均可支配收入34283元，比全省的31198元多3085元，比上年增长9.1%；农村居民人均可支配收入15095元，比全省的13242元多1853元，增长8.8%。

**消费水平持续提高。**2017年，景德镇城乡居民消费领域不断拓宽，消费由满足生存需要向着享受型和发展型转变，交通、通讯、文教娱乐、休闲旅游等成为消费的主要热点。城镇居民人均消费支出20811元，比上年增长9.1%；农村居民人均消费支出10951元，增长7.6%。全市限上企业商品零售中，中西药品类、汽车类、通讯器材类等消费领域零售额均实现了10%以上的增速。

**社会保障水平持续提高。**2017年末，景德镇城乡居民最低生活保障标准分别提高到每人每月550元和340元。完成13126套（户）城市棚户区改造，发放廉租补贴4531户。退休人员基本养老金水平总体上调5.5%左右，养老金实现“十三连增”。社会保障体系更加完善，城镇新增就业人数2.90万人；失业保险基金征缴额2360万元。

**生活环境持续优化。**2017年末，景德镇全市森林覆盖率66.66%；全年空气优良率91.4%，全省第一，PM10平均浓度67微克/立方米，比上年下降1.5%；PM2.5平均浓度41微克/立方米，下降4.7%；主要河流I~III类水质断面达标率91.7%。加快城市建设，形象进一步提升。紧锣密鼓推进了昌南拓展区、高铁商务区、赣东北综合物流园、西城区水系治理、城市出入口、地下综合管廊、城市道路、街区改造、绿化提升、棚户区改造等重大项目，着力改善城市面貌。

#### d、房地产制度与房地产市场状况

2017年，随着棚户区改造和城市双修的持续推进，景德镇市的房地产开发市场持续向好，库存去化情况也取得了积极效果，市场总体呈现稳步向好的发展态势。

**一、开发投资稳步增长。**1-12月，全市完成房地产开发投资45.89亿元，较去年同期的42.87亿元增加了3.02亿元，增长7%。分构成看，1-12月，建筑工程完成投资37.08亿元，增长9.7%，占全部开发投资的80.8%；1-12月，安装工程完成投资5.19亿元，同比增长6.6%。

**二、房屋销售持续增长。**1-12月，全市商品房销售面积133.24万平方米，较去年同期的99.97万平方米增加了33.27万平方米，增长33.3%，其中，住宅销售面积122.81万平方

米,增长 29.3%,增幅较上月回落了 2.3 个百分点;1-12 月,实现商品房销售额 64.92 亿元,增长 42.6%,增幅较上月提高了 3.7 个百分点。

三、库存去化持续向好。1-12 月,全市商品房屋待售面积 38.78 万平方米,较去年同期的 60.40 万平方米减少了 21.62 万平方米,下降 35.8%,降幅较上月加快了 6.1 个百分点;分年限看,其中待售 1-3 年面积 23.36 万平方米,同比下降 41.7%,下降幅度较全部房屋待售面积快了 5.9 个百分点。

四、土地购置有所好转。随着新项目、新企业的增加,我市的土地购置情况有所好转。1-12 月,本年土地成交价款 0.95 亿元,较上月的 0.87 亿元增加了 0.08 亿元;1-12 月,土地购置费 1.36 亿元,与上月持平。

## B、区域因素

### a、区域概况

乐平,位于江西省赣东北腹地,处赣东北丘陵山地向鄱阳湖平原过渡地带,乐安河中游地区。地理坐标北纬 28° 42' 14" —29° 23' 24",东经 116° 53' 36" —117° 32' 40",属东 8 时区。市域东邻德兴市、婺源县,西毗鄱阳县,南连弋阳县、万年县,北接昌江区、浮梁县。境域大体呈圆形,东西宽约 58 公里,南北长约 56 公里,市域总面积 1980 平方公里。全市共设 2 个街道办、15 个镇、1 个乡、1 个农科园和 1 个大型水库管理局。2017 年末,全市户籍人口 94.07 万人,其中:城镇人口 35.85 万人,户籍人口城镇化率 38.11%;全市常住人口 84.84 万人,其中:城镇人口 47.66 万人,常住人口城镇化率 56.18%。

### b、基础设施和市政公用设施

乐平区位优势,交通便利。这里地处“南昌—九江—景德镇”金三角区域,人口众多,市场发达,商贸繁荣,物流便捷,皖赣铁路穿境而过,境内现有 206 国道和乐上、乐弋、田乐线 3 条省道与外界相连,南与鹰潭相距只有几十公里,西距南昌 150 公里,北离景德镇机场只有 40 公里,景鹰高速途经我市并开设互通立交,另有德昌高速乐平南出口在众埠镇境内。乐平是赣东北区域中心,区位优势凸显。境内乐安河四季通航,可直达鄱阳湖、长江;皖赣铁路、乐德铁路、206 国道和 3 条省道通江达海;景鹰高速、(南)昌德(兴)加密高速穿境而过,与杭瑞、沪昆高速全线贯通。一个半小时车程内有景德镇机场、九江港口、铁路枢纽鹰潭,2 小时车程内有南昌机场;3 小时经济圈内有金华、义乌、黄山、南昌、九江等城市。

### c、环境条件

乐平市地处赣东北丘陵与鄱阳湖平原过渡地带,东北南边沿多山,厉居山主峰海拔 789.2 米,为全市最高点。中部平原与丘陵交错,西部多平原。属中亚热带潮湿天气,年平均气温 16.6~17.6℃。年降水量 1670 毫米。属亚热带季风天气,四季潮湿宜人。资源丰硕,是省内重要的煤炭产业基地和海泡石产地。

## 3、个别因素

委估土地位于乐平市塔山接渡,地类(用途)为工业用地,使用权类型为出让,土地面积为 30,564.5 平方米,终止日期为 2059 年 6 月。土地使用权人为江西电化高科有限责任公司,土地用途均为工业用地,土地权属来源均为出让。土地实际开发程度均为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水),红线内场地平整。



截止评估基准日，土地使用权的账面原值为 4,426,817.87 元，账面净值为 4,320,597.72 元。

### (三) 法律权属

根据委托方「电化高科」提供的乐国用(2009)第 381 号《国有土地使用证》复印件记载得知，土地使用权人为江西电化高科有限责任公司。另根据委托方「大龙实业」提供的《铁路情况说明》，铁路专线权利人转为「大龙实业」。评估公司不具有产权界定功能，委托人和产权方对产权归属及产权资料的真实性负责，本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

## 四、价值类型

### (一) 本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

### (二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的资产转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2018 年 11 月 30 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一) 行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### (二) 法律依据

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，2016 年 12 月 1 日起施行)。

2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》

第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订。

3.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）。

4.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布）。

5.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三) 准则依据

- 1.《资产评估准则—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[2017]31号）。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 7.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 11.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

### (三) 权属依据

- 1.委托人的《营业执照》。
- 2.产权持有单位提供的国有土地使用权证、铁路线路竣工结算资料。
- 3.其他与产权持有单位资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

### (四) 取价依据

- 1.产权持有单位提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.评估基准日有效的贷款利率等有关资料。
- 3.《江西省政府关于调整全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字[2015]81号）。
- 4.《江西省人民政府关于公布〈江西省征收耕地占用税实施办法〉的通知》（江西省人民政府赣府发[2008]170号，2008年12月17日）。

5.《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》。

6.江西省物价局、江西省财政厅《关于印发〈江西省征地管理费暂行办法〉的通知》（省物价局、财政厅赣价费字(2001)122号）。

7.景德镇相关工程价格信息。

8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

9.与本次评估有关的其他参考资料。

#### (五)其它参考资料

1.产权持有单位提供的资产评估申报表。

2.其他参考资料。

### 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同,并将类似的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。采用市场法的必要条件是市场上存在可用于作为对比交易案例的实际交易,而且这种交易案例应当是可以反应一般市场信息的交易。据调查,国内类似铁路专线的交易案例很难收集,本次评估也没有找到可对比的历史交易案例及交易价格数据。故不宜采用市场法。

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。由于本次委估的铁路专线和土地使用权为企业运煤专用线路及占用土地,其收益难以独立核算,故不适用收益法进行评估。

重置成本法,就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。对于本次评估,其建造相关数据均有可靠依据,故可采用成本法进行评估。

本次评估对铁路专线采用成本法进行评估,对其所占有土地使用权采用成本逼近法进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一)明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

#### (二)签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况,本公司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,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

#### (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

#### (四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

#### (五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

#### (六)评定估算形成评估结论

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

#### (七)编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托人提交评估报告。

#### (八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

#### (一)基本假设

##### 1.交易假设

交易假设是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

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

##### 3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二)评估外部环境的假设

1. 假设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. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生较大变化。
3. 假设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。

## (三)评估对象和范围方面的假设

1. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。
2. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。
4. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准。

## (四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。  
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## (五)本次评估的特定假设

1. 本次评估的各项资产继续使用；
2. 本次评估的各项资产原地使用；
3. 本次评估的各项资产按现行用途使用；
4. 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在委估资产持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，委估铁路专线及土地使用权资产于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的评估结论如下：

「大龙实业」铁路专线于评估基准日的市场价值为人民币壹仟伍佰捌拾捌万叁仟柒佰元整 (RMB 15,883,700.00 元)；「电化高科」土地使用权于评估基准日的市场价值为人民币捌佰叁拾柒万肆仟柒佰元整 (RMB 8,374,700.00 元)。

## 十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事

项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一)引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中,不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据委托方「电化高科」提供的乐国用(2009)第381号《国有土地使用证》复印件记载得知,土地使用权人为江西电化高科有限责任公司。另根据委托方「大龙实业」提供的《铁路情况说明》,铁路专线权利人转为「大龙实业」。评估公司不具有产权界定功能,委托人和产权方对产权归属及产权资料的真实性负责,本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估中,未发现评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估中,未发现评估程序受到限制的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中,评估基准日未发现法律、经济等未决事项。

(六)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

本次评估中,未发现产权持有单位存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中,未发现产权持有单位存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八)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

本次评估中,未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(九)其他事项

本次资产评估报告中,评估值为含税价值。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制:本资产评估报告使用人应当按照法

律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师唐刊、程立功于2018年12月20日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本资产评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

资产评估师:



二〇一八年十二月二十日

资产评估师:

