

本报告依据中国资产评估准则编制

江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于
峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口
部分商业及住宅地产项目
资产评估报告

赣惠普评报字【2022】第123号

江西惠普资产评估事务所有限责任公司

地址：南昌市八一大道 357 号财富广场 B 座八楼

电话：0791-86233992、86233993 传真：0791-86238239

E-mail: huipu.unite@163.com

评估报告书

目 录

声明	2
摘要	4
评估报告书	7
一、委托人、被评估企业概况以及其他报告使用者	7
二、 评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型和定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
评估报告附件	19

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或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；已经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，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他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中的分析、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。

江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于
峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口
部分商业及住宅地产项目
资产评估报告摘要

赣惠普评报字【2022】第 123 号

重要提示

以下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。

江西惠普资产评估事务所有限责任公司接受江西吉安长运有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目的价值,按照必要的评估程序执行评估业务,对其在 2022 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下:

一、**委托人:** 江西吉安长运有限公司

二、**产权持有人:** 江西吉安长运有限公司

三、**评估目的:** 合理确定位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目于评估基准日所表现的市场价值,为江西吉安长运有限公司拟资产处置提供价值参考依据。

四、**评估对象和评估范围:** 评估对象为位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口商业及住宅地产项目的市场价值。评估范围为位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目,建筑面积合计 432.82 平方米,其中:商业地产建筑面积合计为 290.01 平方米、住宅一套

资产评估报告

432.82 平方米，其中：商业地产建筑面积合计为 290.01 平方米、住宅一套建筑面积为 142.81 平方米。

五、价值类型：本报告采用的评估价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2022 年 9 月 30 日

七、评估方法：本次评估对商业及住宅地产采用收益法、成本法进行评估。

八、评估结论：

根据国家有关资产评估的法律和有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，评估人员履行必要的评估程序，对委估资进行了评估。委估位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目评估值为 1,156,068.00 元。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：资产评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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者对此应特别关注：

（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不变的前提下，为本报告所列明的特定目的下的价值分析和估算意见，不对其他用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估报告是在委托人及产权持有单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上作出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评

资产评估报告

估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（四）本次对实物资产采用了含税价值进行评估。

（五）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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十、评估结论的使用有效期：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 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2022 年 12 月 25 日，为评估结论形成的日期。

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。

江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于
峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口
部分商业及住宅地产项目
资产评估报告正文

赣惠普评报字【2022】第 123 号

江西吉安长运有限公司：

江西惠普资产评估事务所有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目在 2022 年 9 月 30 日所表现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、产权持有者以及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

(1) 公司名称：江西吉安长运有限公司

(2) 住所：江西省吉安市吉州区中山西路 2 号

(3) 类型：其它有限责任公司

(4) 法定代表人：周文若

(5) 注册资本：6480 万元人民币

(6) 统一社会信用代码：91360800756768802N

(7) 经营范围：道路运输，旅客行包，快件货运；停车站场服务；汽车修理，机动车辆检测，住宿、餐饮（限分支机构凭有效许可证经营）；汽车技术服务；汽车配件、润滑油、五金交电、百货、化工产品（不含化学危险品）销售；场地门面出租，小件寄存；代理机动车辆保险、企业财产保险、货物运输保险、人身保险意外险、旅客平安险、承运人责任险（以保险兼业代理业务许可证核准范围为

资产评估报告

准)；电动汽车充换电服务；旅游客运；公路旅客运输；城市公共交通运输；旅行社及相关服务；瓶装饮用水生产与销售；交通运输咨询服务；土特产品加工与销售（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）产权持有者

产权持有者与委托人为同一人。

（三）报告其他使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

二、评估目的

合理确定位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目于评估基准日所表现的市场价值，为江西吉安长运有限公司拟资产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口商业及住宅地产项目的市场价值。评估范围为位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目，建筑面积合计 432.82 平方米，其中：商业地产建筑面积合计为 290.01 平方米、住宅一套建筑面积为 142.81 平方米。

评估对象为住宅综合楼的 6 号至 12 号底商及 2 单元 401 室住宅，建成时间为 2012 年 11 月，建筑结构为混合结构，共四层，底层为商业，二层至四层为住宅，评估对象已办理了不动产权证，其权证编号为赣 2022 峡江县不动产权第 0004900 号、0004878 号、0004879 号、0004887 号、0004883 号、0004898 号、0004899 号、0004865 号，权证记载权利人为江西吉安长运有限公司，土地性质出让用地，土地用途为商服用地、住宅用地，国有建设用地使用权年限商服用地为 2043 年 7 月 14 日止、住宅用地为 2073 年 7 月 14 日止；该综合楼外墙为刷灰色外墙漆，室内铺地面砖，天棚刷白，门窗分别为拉闸门、塑钢窗，楼宇内设施设备齐全，建筑结构完好，设施设备维护状况较好，均处于闲置状态，无其他特殊情况。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

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综合确定。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

2、确定评估基准日的理由或成立的条件：

评估基准日的确定是评估人员与委托人根据以下具体情况协商择定的，该评估基准日与评估日期较接近，而且评估基准日前后没有可导致被评估资产价值发生重大变化的影响因素。

3、本项目评估中所采用的价格是依据评估基准日的标准所确定的。

六、评估依据

1、经济行为依据

(1) 江西长运股份有限公司二零二二年第十九次办公会会议纪要（赣长运办字[2022]19号）；

(2) 资产评估委托合同。

2、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 2016 年主席令第四十六号）；

(2) 《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通过修订）；

(3) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

(6) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

(7) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修订）；

(8) 其他相关法律法规。

3、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) 执业准则—资产评估程序(中评协〔2018〕36号)；

(4) 执业准则——资产评估报告(中评协〔2018〕35号)；

(5) 执业准则——资产评估委托合同(中评协〔2017〕33号)；

(6) 执业准则——资产评估档案(中评协〔2018〕37号)；

(7) 执业准则——不动产(中评协〔2017〕38号)；

(8) 企业国有资产评估报告指南(中评协〔2017〕42号)；

(9) 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》编写指引；

(10) 资产评估机构业务质量控制指南(中评协〔2017〕46号)；

(11) 资产评估价值类型指导意见(中评协〔2017〕47号)；

(12) 资产评估对象法律权属指导意见(中评协〔2017〕48号)；

(13) 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》；

(14) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》。

4、权属依据

委托方提供的不动产权证等相关证明材料。

5、取价依据

(1) 《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；

(2) 中国人民银行现行贷款利率；

(3) 搜集的相关价格信息；

七、评估方法

(一) 评估方法的选用

根据《评估执业准则-不动产》、《房地产估价规范》，对于房地产估价的方法有市场比较法、成本逼近法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《评估执业准则-不动产》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。

由于委估对象商业及住宅地产项目地处峡江县安山村，距县城约有二十公里，周边类似区域内商铺均以租赁为主，无市场销售情况，无法找到三个以上的交易案例来进行比较评估，故不适宜采用市场比较法进行评估；但估价对象商铺租赁市场较为成熟，租金有一定的可持续性及其可预见性，故采用收益法对商业及住宅地产进行评估。根据《房地产估价规范》，选用成本法作为辅助方法进行测算。

综上所述,对估对象商业及住宅地产采用收益法、成本法评估。

(二) 评估方法的介绍

1、收益法

收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的报酬率，将预期的被评估资产在未来各年的正常净现金流量折算成估价期日的现值，累加后得出被评估资产价格的评估方法，收益法适用于具有独立获利能力的房地合一的房地产价格的评估。

假定前提

- a. 纯收益按一定比例逐年递增；
- b. 资本化率在收益年限内不变，大于零；
- c. 收益年期为有限年。

计算公式为：

$$V=a/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

式中

V ---- 市场价值

a----- 年纯收益

r----资本化率

g---- 纯收益每年递增比率

n——获取纯收益的持续年限

2、成本法

房地产评估值=土地价值+房屋重置成本×成新率

(A)、土地的评估

土地采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。其基本公式如下：

$$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times (1 \pm \sum K) + F$$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

K_1 ——日期修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

$\sum K$ ——影响地价区位状况修正系数之和

F ——土地开发程度差异修正值

(B)、房屋的评估

(1) 重置成本的确定

房屋重置成本=建筑成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

(2) 成新率的确定

①理论成新率（年限法成新率）

基本计算公式如下：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

其中：经济使用年限除考虑其建（构）筑物耐用年限外，还结合考虑房屋大修情况等。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定，本次评估确定房屋的经济使用年限为：

混合结构

使用年限 50 年

②技术勘察成新率（打分法成新率）

打分法成新率是通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

打分法成新率 = 结构部分打分值 × 权数 + 装修部分打分值 × 权数 + 安装部分打分值 × 权数

现场打分表为：

项目		标准分数	评定分数
结构 G	1 地基基础	25	
	2 承重构件	25	
	3 非承重构件	15	
	4 屋面	20	
	5 楼地面	15	
小计 :G= (1+2+3+4+5) × 权重			
装饰 S	6 门窗	25	
	7 外粉饰	20	
	8 内粉饰	20	
	9 顶棚	20	
	10 细木装修	15	
小计:S= (6+7+8+9+10) × 权重			
设备 B	11 水卫	50	
	12 电照	50	
小计: B= (11+12) × 权重			
评定分数 (A) : A= (G+S+B) × 100%			

③综合成新率

对纳入评估范围房屋，其综合成新率是根据使用年限法、打分法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有者和委托人以外的其他资产评估报告使用人、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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、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。在听取委托人对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2022 年 9 月 30 日进驻现场，结合委托人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产状况进行现场调查。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，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、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；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

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、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权

资产评估报告

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定产权持有单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定产权持有单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

7. 数据真实假设：是假定产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 假设产权持有单位完全遵守国家所有相关的法律法规及相关行业规则，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，评估人员履行必要的评估程序，对委估资产进行了评估。委估位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目评估值为 1,156,068.00 元，房屋建筑物类评估增值 1,025,256.57 元，增值率 783.77 %。评估增值原因主要如下：

1. 评估范围内的房产类资产至评估基准日人材机价格均有较大幅度的上涨，所以造成评估增值。

2. 企业摊销年限短于评估使用的经济耐用年限，导致评估增值。

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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

（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不变的前提下，为本报告所列明的特定目的下的价值分析和估算意见，不对其他用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估报告是在委托人及产权持有单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上作出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（四）本次对实物资产采用了含税价值进行评估。

（五）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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

资产评估报告

(一)使用范围：本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(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专业人员不承担责任；

(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)本评估报告书的使用权归委托人所有；本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六)本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

(七)按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告提交委托人的时间为：2022年12月25日。

资产评估报告

资产评估师：



资产评估师：



江西惠普资产评估事务所有限责任公司

二〇二二年十二月二十五日

