

**淮南通鳴礦業有限公司擬增資所
涉及的淮南通鳴礦業有限公司
股東全部權益價值**

根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，本着客觀、獨立、公正、科學的原則，按照必要的評估程序，對淮南通鳴礦業有限公司擬增資所涉及的淮南通鳴礦業有限公司（以下簡稱「通鳴礦業」）股東全部權益價值於評估基準日（定義見下文）的市場價值進行了評估。採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

I. 評估目的

淮南通鳴礦業有限公司擬增資，中水致遠資產評估有限公司接受淮南通鳴礦業有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的淮南通鳴礦業有限公司股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

II. 評估對象和評估範圍

（一）評估對象

本項目評估對象為評估基準日通鳴礦業股東全部權益。

(二) 評估範圍內資產和負債基本情況

評估範圍為通鳴礦業申報的經過審計後的全部資產和負債。於評估基準日2023年11月30日通鳴礦業資產總額賬面價值220,994.57萬元，負債總額賬面值為178,876.66萬元，淨資產賬面值為42,117.91萬元。資產和負債賬面情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
1 流動資產	29,876.23
2 非流動資產	191,118.34
3 長期應收款	1,045.12
4 固定資產	14,932.69
5 在建工程	23,597.13
6 無形資產	141,060.80
7 長期待攤費用	59.42
8 其他非流動資產	10,423.19
9 資產總計	220,994.57
10 流動負債	126,977.92
11 非流動負債	51,898.74
12 負債合計	178,876.66
13 淨資產(所有者權益)	42,117.91

以上委託評估對象和評估範圍與評估目的涉及的評估對象和評估範圍一致，經容誠會計師事務所(特殊普通合夥)審計。

(三) 評估範圍內主要資產的法律權屬狀況、經濟狀況和物理狀況

1. 貨幣資金，系銀行存款。
2. 應收票據，主要為銀行承兌匯票。
3. 應收賬款，主要為應收的貨款。
4. 預付賬款，主要為預付的水土保持補償費、車輛保險等。
5. 其他應收款，主要為代繳社會保險、住房公積金等。

6. 存貨，包括原材料和在用周轉材料。原材料主要為外購的真空接觸器、溫度傳感儀、軸承、內胎、數據模塊、噴油嘴、柴機油等，存放在公司倉庫內；在用周轉材料主要為打印機、碎紙機、辦公桌椅和文件櫃等，存放在公司各職能科室。
7. 其他流動資產，主要為預繳所得稅、待抵扣增值稅。
8. 長期應收款，系土地復墾保證金。
9. 固定資產－房屋建築物，位於淮北市宋疇鎮，主要為生產廠房和配套設施。房屋建築物結構類型主要為鋼混結構等，房屋建築物包括辦公樓、宿舍樓、泵房、電氣控制室、食堂等；構築物主要有擋牆、扶壁牆、運礦道路、場區道路、中水管網等。均於2017年及以後建成並投入使用。

通鳴礦業對各類房屋建築物日常使用維護保養情況良好。經資產評估專業人員現場勘察，房屋建築物沒有較大的沉降變形，房屋建築物結構狀況良好。

依據通鳴礦業提供的資料和管理層介紹，委估石骨料生產線及相關附屬設施將於2026年底停用。

截止評估基準日，通鳴礦業申報評估的房屋建築物共計11項，房屋建築物總建築面積為4,612.74平方米，已辦理產權證建築面積合計為4,547.94平方米，證載權利人為通鳴礦業；未辦理產權證建築面積為64.80平方米。

10. 固定資產－設備，由機器設備、車輛和電子設備組成。其中，機器設備主要由石骨料生產線、階梯式制砂生產線、智能封閉式洗車系統、電子汽車衡、霧炮機、各類工程機械、電氣設備以及檢測儀器等組成，均為國產設備，主要分布在通鳴礦業礦區，維護保養狀況正常，工作環境一般。

依據通鳴礦業提供的資料和管理層介紹，委估石骨料生產線將於2026年底停用。

委估車輛均為小型普通客車，委估電子設備分布在各職能科室，主要為電腦、空調、辦公家具等設備。

委估設備除少量設備閒置外，其餘均在正常使用。

11. 在建工程，為高樓山礦區建築石料用灰岩礦800萬t/a生產線工程。
12. 無形資產－土地使用權，涉及2宗土地，土地使用權總面積為310,984.64 m²，證載權利人為通鳴礦業。土地登記詳細情況見下表：

序號	土地權證編號	證載權利人	土地位置	土地用途	用地性質	取得日期	面積(m ²)
1	皖(2019)淮北市不動產權第0009546號	通鳴礦業	烈山區宋疇鎮太山村、新園村	工業	出讓	2019/3/27	207,281.30
2	皖(2022)淮北市不動產權第0030582號	通鳴礦業	烈山區宋疇鎮	工業	出讓	2022/12/22	103,703.34
合計							310,984.64

宗地的所有權為國家所有，土地使用權由通鳴礦業以出讓方式取得。

13. 無形資產－礦業權，為安徽省淮北市烈山區高樓山礦區建築石料用灰岩礦採礦權（以下簡稱「高樓山灰岩礦採礦權」）。依據淮北市自然資源和規劃局2021年6月30日頒發的採礦許可證（證號：C3406002021067160152182），採礦權人：通鳴礦業；礦山名稱：安徽省淮北市烈山區高樓山礦區建築石料用灰岩礦；開採礦種：

建築石料用灰岩；開採方式：露天開採；生產規模：800.00萬噸／年；礦區面積：0.8777平方公里；有效期限：叁年，自2021年6月30日至2024年6月30日。礦區範圍由17個拐點圈定，開採深度由216米至50米標高。

14. 無形資產－其他，為外購3項軟件，包括智能銷售信息化系統、車輛識別軟件、T+地磅軟件。
15. 長期待攤費用，為待攤的土地租金。
16. 其他非流動資產，為預付工程款。

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

截止評估基準日2023年11月30日，通鳴礦業申報的賬面未記錄的無形資產包含7項專利權和16項軟件著作權。

1. 7項專利權，其中發明專利2項、實用新型專利5項，具體情況如下：

序號	名稱	類別	專利號／註冊號／ 申請號	申請日／ 取得日期	法律狀態	權利人
1	一種礦山開採具有分選功能的運輸裝置	發明專利	CN201710434673.1	2017/06/09	授權	通鳴礦業
2	一種岩石鑿裂一體機	發明專利	CN201810001488.8	2018/01/02	授權	通鳴礦業
3	一種新型除塵器	實用新型	CN201920420148.9	2019/03/29	授權	通鳴礦業
4	一種石料破碎篩分綜合生產系統	實用新型	CN201920418919.0	2019/03/29	授權	通鳴礦業
5	一種高壓輥磨機	實用新型	CN201920418929.4	2019/03/29	授權	通鳴礦業
6	一種高速運輸皮帶裝置	實用新型	CN201920420253.2	2019/03/29	授權	通鳴礦業
7	一種石料皮帶鏈條運輸裝置	實用新型	CN201920418869.6	2019/03/29	授權	通鳴礦業

2. 16項軟件著作權，具體情況如下：

序號	名稱	登記號	版本號	首次發表		權利人
				日期	登記日期	
1	石料篩分系統轉速控制系統	2019SR0358704	V1.0	2018/12/27	2019/04/20	通鳴礦業
2	石料爆破項目人員 調度管理系統	2019SR0360564	V1.0	2016/12/20	2019/04/20	通鳴礦業
3	綜合爆破開採監控 預警分析管理系統	2019SR0359945	V1.0	2016/12/29	2019/04/20	通鳴礦業
4	篩分石料設備物聯網 數控操作平台	2019SR0361570	V1.0	2017/12/27	2019/04/20	通鳴礦業
5	破碎機遠程智能化 安全控制軟件	2019SR0361542	V1.0	2017/12/13	2019/04/20	通鳴礦業
6	岩石劈裂機智能化 數控操作技術平台	2019SR0361011	V1.0	2017/05/24	2019/04/20	通鳴礦業
7	石料篩分系統實時 智能控制軟件	2019SR0362038	V1.0	2017/12/31	2019/04/20	通鳴礦業
8	石料運輸帶過程系統 智能一體化控制平台	2019SR0360147	V1.0	2017/12/25	2019/04/20	通鳴礦業
9	石料裝車運輸現場 安全規劃管理平台	2019SR0359041	V1.0	2018/06/26	2019/04/20	通鳴礦業
10	岩石破碎機電機驅動 控制系統	2019SR0361552	V1.0	2017/05/30	2019/04/20	通鳴礦業
11	石料開採技術項目 施工管理信息化系統	2019SR0361471	V1.0	2016/12/14	2019/04/20	通鳴礦業
12	爆破開採技術中心調配 管理一體化操作平台	2019SR0358758	V1.0	2018/06/30	2019/04/20	通鳴礦業
13	礦石開發規劃設計分析系統	2019SR0361480	V1.0	2016/12/15	2019/04/20	通鳴礦業

序號	名稱	登記號	版本號	首次發表		權利人
				日期	登記日期	
14	石料開採除塵器遠程 規範操作控制系統	2019SR0358603	V1.0	2018/12/18	2019/04/19	通鳴礦業
15	石料開採除塵器規範 操作人員學習培訓系統	2019SR0358319	V1.0	2018/06/28	2019/04/19	通鳴礦業
16	石料開發現場揚塵抑制 實時參數管理分析控制系統	2019SR0356329	V1.0	2018/12/31	2019/04/19	通鳴礦業

(五) 利用專家工作

本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面價值系利用容誠會計師事務所(特殊普通合夥)出具的《審計報告》(報告號:容誠專字[2024]230Z1000號)的審計結果。

III. 價值類型

根據本次評估目的,價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下,評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型,是遵照價值類型與評估目的相一致的原則,並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素,在本次資產評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

IV. 評估基準日

本項目評估基準日是2023年11月30日。該評估基準日是由委託人確定的。

選擇該評估基準日的理由是:

- (一) 該評估基準日,符合相關經濟行為的需要,有利於評估目的的實現。
- (二) 該評估基準日為被評估單位會計月末報表日,也是審計報告的資產負債表日,便於資產評估機構充分利用通鳴礦業現有的財務資料,有利於評估工作的完成。

V. 估值師採用的估值法及估值方法以及其選擇的理由

一、 評估方法的選擇

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債。評估的基本方法可以選擇市場法、收益法和成本法（資產基礎法）。

評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。由於被評估單位屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估單位相差較大，且評估基準日近期國內同一行業的可比企業的買賣、收購及合併案例較少，所以相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，故本次評估不適用市場法。

評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。本次評估以評估對象持續經營為假設前提，企業可以提供完整的歷史經營財務資料，企業管理層對企業未來經營進行了分析和預測，且從企業的財務資料分析，企業未來收益及經營風險可以量化，具備採用收益法進行評估的基本條件。

評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理考慮表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對委託評估範圍內的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債，最終採用資產基礎法評估結論。

二、資產基礎法的具體評估方法應用

(一) 關於流動資產的評估方法

1. 貨幣資金

貨幣資金為銀行存款。資產評估專業人員通過對銀行存款查閱銀行對賬單、調節表，並對銀行存款餘額進行函證確認。以核實後的賬面值確認為評估結果。

2. 應收款項

包括應收票據、應收賬款、其他應收款。資產評估專業人員通過查閱相關合同、協議和原始憑證，在核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，根據每筆款項可能收回的數額確定評估結果。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估結果；對於很可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，合理考慮其風險損失，以應收款合計減去風險損失後的金額確定評估結果。壞賬準備確定為零。

3. 預付款項

資產評估專業人員查閱並收集了相關材料採購合同或供貨協議，了解了評估基準日至評估現場作業日期間已接受的服務和收到的貨物情況。預付賬款多數為近期發生，未發現出現債務人破產、倒閉、死亡、失蹤或其他不可抗力而導致的壞賬。對能收回相應的資產或獲得相應的權利的款項，按照賬面價值確定評估結果。

4. 存貨

(1) 原材料

為周轉相對較快的隨用隨購買材料，按照賬面價值確定評估結果。

(2) 在用周轉材料

在用周轉材料主要為打印機、碎紙機、辦公桌椅和文件櫃等在用低值易耗品。評估值=實有數量×購置價×成新率。其中：購置價通過市場價或近期採購的相同品種的存貨價格確定，成新率根據使用年限和現場觀察結果確定。

5. 其他流動資產

其他流動資產內容為待抵扣進項稅、預繳企業所得稅等。資產評估專業人員查閱並收集了相關資料，以核實後的賬面價值作為評估值。

(二) 關於長期應收款評估方法

為根據安徽省淮北市烈山區高樓山建築石料用灰岩礦採礦權建設項目的土地復墾保證金。資產評估專業人員核對了合同和計算過程，以清查後的賬面值確認其評估結果。

(三) 關於固定資產－房屋建築物類資產的評估方法

房屋建築物類固定資產的評估方法主要有以下幾種：成本法、市場比較法、收益法。

成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去委估資產已發生的貶值，得到的差額作為評估資產的評估結果的一種評估方法。

市場比較法是將評估對象與在評估基準日近期有過交易的可比對象進行比較，對這些可比對象的已知價格作適當的修正，以此評估對象的客觀合理價格或價值的方法。

所謂收益法，是指預計評估對象未來的正常淨收益，選擇適當的資本化率將其折現到評估時點後進行累加，以此評估對象客觀合理價格或價值的方法。

本次評估，根據委評對象的特點，結合評估目的，以及資料獲取的情況選擇不同的方法進行評估：

由於當地市場上交易案例較少，不宜直接用市場比較法求取評估對象的市場價值；委評房屋建築物的收益價格難以單獨獲取，使用收益法難以準確的計算出委評對象的市場價值。因此，根據評估目的和委評的建築物類固定資產的特點，以持續使用為假設前提，對其採用重置成本法進行評估。

重置成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為評估資產的評估的一種評估方法。

基本計算公式：

評估價值=重置全價－實體性貶值－功能性貶值－經濟性貶值

或

評估價值=重置全價×成新率

重置全價包含建築安裝工程造價、前期及其他費用和資金成本。

本次評估對房屋建築物主要採用使用年限法和觀察法綜合判定成新率，對井巷工程主要採用使用年限法。

評估案例

案例1：綜合辦公樓

(1) 基本概況

綜合辦公樓為鋼混結構，建成於2017年12月，建築面積2,132.36 m²，層數為地上4層；基礎為鋼筋混凝土獨立基礎，鋼筋混凝土基礎梁，鋼筋混凝土矩形柱、梁、板；鋼筋混凝土平屋面，SBS防水；木門、防盜門、玻璃門，鋁合金窗；外牆為花崗岩、玻璃幕牆及塗料牆面，內牆為乳膠漆牆面，天棚為乳膠漆面

層、輕鋼龍骨吊頂、礦棉吸音板面層。地面為大理石地面、地磚地面。截止評估基準日，該房屋已辦理不動產權證，水、電、消防系統使用正常。

(2) 重置全價的確定

① 建築安裝工程造价

資產評估專業人員根據被評估單位提供的施工合同、建築圖紙以及竣工決算資料等，並結合現場勘查看情況，估算工程量，套用評估基準日現行建築安裝工程預算定額，並依據當地政府建設主管部門公布的現行定額人工費、材料費、機械費調價指數，計算出其評估基準日定額直接費，然後再套用現行費用定額計算出重置建築工程造价。經測算，建築安裝工程造价為3,198,500.00元。

② 前期及其他費用

前期費用包括勘察設計費等，其他費用包括建設單位管理費、工程監理費等費用。

委評房屋建築物的前期及其他費用，按照國家和房屋建築物所在地政府的有關規定，依據委評房屋建築物評估基準日的資產規模確定相關參數。經測算，前期及其他費用為265,476.00元。

③ 資金成本

與本委評房屋建築物結構、建築面積、施工工藝及難度、設施設備配套程度等較接近的該類項目建成投入使用的合理周期應為1年，利率採用2023年11月20日全國銀行間同業拆借中心發布的貸款利率報價利率LPR，一年期LPR為3.45%。假設資金均勻投入。經測算，資金成本為63,218.00元。

④ 重置全價

重置全價=建築安裝工程造價+前期及其他費用+資金成本

$$\begin{aligned} &=3,198,500.00 + 265,476.00+ 63,218.00 \\ &=3,527,200.00(\text{元取百位整}) \end{aligned}$$

(3) 成新率

① 使用年限法

房屋建築物2017年12月建成投入使用，截至評估基準日2023年11月30日已使用5.92年，資產評估專業人員認為在正常使用狀態下，其經濟使用年限為50年，剩餘經濟耐用年限為44.08年。

使用年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

$$\begin{aligned} &=44.08/(5.92+44.08) \times 100\% \\ &=88\% \end{aligned}$$

② 觀察法

資產評估專業人員依照《房屋完損等級評定標準》，通過現場勘察，對房屋建築物各部位分項鑑定、打分，據此評定觀察法成新率，得出觀察法成新率91%。

③ 綜合成新率的確定

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

$$\begin{aligned} &=88\% \times 40\% + 91\% \times 60\% \\ &=90\% \end{aligned}$$

(4) 評估的確定

評估結果為=重置全價×綜合成新率

$$\begin{aligned} &= 3,527,200.00 \times 90\% \\ &= 3,174,480.00 \text{元} \end{aligned}$$

(四) 關於固定資產－設備類資產的評估方法

根據本次評估目的，按持續使用假設，結合委估機器設備的特點和收集資料情況，此次評估採用重置成本法。即以評估基準日現行市場價為依據，確定重置價格，並通過實地勘察，確定成新率，計算評估價值。計算公式為：

$$\text{評估值} = \text{重置價值} - \text{實體性貶值} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值}$$

或

$$\text{評估值} = \text{重置價值} \times \text{成新率}$$

部分購置年代較久的設備存在一定功能性貶值，已在重置價值中考慮。

1. 重置價值的確定

被評估單位為砂石生產銷售企業，增值稅按照簡易辦法徵收，其進項稅不能抵扣。

(1) 機器設備重置價值的確定

重置價值=購置價(含稅)+運雜費+安裝調試費+工程建設其他費用+資金成本

(2) 車輛重置價值的確定

車輛的重置價值由車輛現行市場價格、車輛購置附加稅和其他雜費組成。
即：

$$\text{重置價值} = \text{車輛現行市場價格(含稅)} + \text{車輛購置附加稅} + \text{其他雜費}$$

(3) 電子設備重置價值的確定

本次評估的電子設備，價值量小、不需安裝即可使用，其重置價值通過市場詢價直接確定。

$$\text{重置價值} = \text{購置價(含稅)}$$

2. 成新率的確定

(1) 機器設備成新率的確定

機器設備成新率採用綜合成新率。

(2) 車輛成新率的確定

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》，對於本次委估車輛的成新率採用使用年限成新率、行駛里程成新率，取兩者之中低者，作為理論成新率，再綜合考慮現場勘察情況，確定最終綜合成新率。

(3) 電子設備成新率的確定

電子設備成新率採用年限法成新率，並根據現場勘察情況進行調整確定最終成新率。

機器設備評估案例

案例一石骨料生產線

購置和啟用日期：2017年5月，規格型號：台時處理量1300-1500噸，生產廠家：棗莊鑫金山智能機械股份有限公司，數量：1套。

(1) 重置全價計算

委估石骨料生產線主要由鏈式輸送機、減速電機、氣箱脈沖袋收塵器、氣動清灰系統、離心風機、庫底卸料裝置、開式充氣斜槽、回轉下料器、鋼倉、氣力輸送系統、供料器、圓振動篩分機、帶式輸送機、螺旋輸送機、電機振動給料機、錘式破碎機、吊鉤橋式起重機、臥式收塵器、重型反擊式破碎機、皮帶輸送機、固定式螺桿空氣壓縮機等設備組成。

委估設備屬國產外購設備，資產評估專業人員向生產廠家棗莊鑫金山智能機械股份有限公司詢價，考慮通常情況下實際成交金額與報價的差異因素，確定委估設備目前合理的購置價格應為18,698,000.00元／套（含稅）。

委估設備運雜費用已包含在設備購置價中，不再另取；設備安裝調試費用取值參考中國統計出版社《最新資產評估常用數據與參數手冊》及其他同類行業的概算資料，取設備購置價的10%；工程建設其他費用取設備購置價（含增值稅價）、運雜費、安裝調試費之和的8.8%，其中建設單位管理費率取1.6%；設備資金成本的計取按資金在1年建設期內均勻投入計算，利率採用2023年11月20日全國銀行間同業拆借中心發布的貸款利率報價利率LPR，一年期LPR為3.45%。

重置全價計算結果為22,763,800.00元（取整）。

(2) 成新率計算

機器設備成新率採用綜合成新率。

$$\text{綜合成新率} = N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

N_0 為年限法成新率

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

經資產評估專業人員現場勘察，委估設備外觀半新，局部有劃傷和銹蝕現象，主要零部件完好無損，設備使用環境較差，維護保養狀況較差，目前在正常使用。依據有關文件，石骨料生產線將於2026年底停用，截止評估基準日，已使用6.50年，尚可使用3.08年（評估基準日至2026年底），故 N_0 年限法成新率為32%。

$K_1 - K_7$ 為對設備在原始製造質量、設備負荷利用、設備時間利用、維護保養、修理改造、故障情況、環境狀況等方面的修正系數。

經了解，委估設備其原始製造質量一般，則：製造質量修正系數 K_1 取1；

經設備管理人員介紹及查閱有關資料，該設備的負荷利用額定，則：設備負荷利用修正系數 K_2 取1；

經設備管理人員介紹及查閱有關資料，該設備時間利用正常，則：設備時間利用修正系數 K_3 取1；

經現場了解，該設備的維護保養工作做的較差，則：設備維護保養系數 K_4 取0.9；

經現場了解及查閱有關資料，該設備未進行大修理及改造，取修理改造系數 K_5 為1；

經現場了解及查閱有關資料，該設備故障較少，則設備故障修正系數 K_6 取0.9；

經現場勘察該設備工作環境較差，則：環境修正系數 K_7 取0.9。則：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \\ &= 32\% \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9 \times 1 \times 0.9 \times 0.9 \\ &= 23\%\end{aligned}$$

(3) 評估價值

依據有關文件，石骨料生產線將於2026年底停產，因該生產線拆除即報廢，且扣除拆除費後可收回金額較小，故可忽略。

$$\begin{aligned}\text{評估價值} &= \text{重置全價} \times \text{成新率} + \text{2026年底可收回金額} \\ &= 22,763,800.00 \times 23\% + 0 \\ &= 5,235,674.00 \text{元}\end{aligned}$$

(五) 關於在建工程的評估方法

資產評估專業人員現場核實了相關明細賬、入賬憑證及可研報告等資料，查看了在建工程的實物狀況，與項目工程技術人員等相關人員進行了座談，確認其項目建設進度，實際支付情況與賬面相符，基本反映了評估基準日的購建成本。同時，對於在評估基準日價值量較大，工期較長（超過半年）的工程計取資金成本。

(六) 關於無形資產－土地使用權的評估方法

根據本次評估目的和評估對象的實際情況，結合收集的資料，委評地塊的性質為出讓工業用地，該區域同類用途宗地市場交易案例較為豐富，故本次評估可採用市場比較法進行評估；且區域內有近年來的徵地補償標準可參考，故宜採用成本逼近法進行評估。綜上所述，本次估價採用市場比較法、成本逼近法求取土地的價格。

1. 市場比較法

市場比較法是選取具有可比性的三個(或三個以上)土地交易實例，即將被評估的土地與市場近期已成交的相類似的土地相比較，考慮評估對象與每個參照物之間在土地價值影響諸因素方面的差異，並據此對參照物的交易價格進行比較調整，從而得出多個比准參考值，再通過綜合分析，調整確定被評估土地的評估值。

其基本計算公式為：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——待估宗地評估價值；

P'——參照物交易價格；

A——交易情況修正系數；

B——交易日期修正系數；

C——區域因素修正系數；

D——個別因素修正系數。

2. 成本逼近法

成本逼近法評估地價的基本思路是以評估對象所在區域土地取得費和土地開發費平均標準為主要依據，加上一定的利息、利潤和土地增值收益來確定地價。即：

計算公式如下：

$$\text{宗地地價} = (\text{土地取得費用} + \text{相關稅費} + \text{土地開發費} + \text{投資利息} + \text{投資利潤} + \text{增值收益}) \times \text{年期修正系數} \times \text{個別因素修正}$$

考慮到採用市場比較法和成本逼近法測算出的待估宗地單價相差不大，本次評估取兩種方法評估單價簡單算數平均值取整後作為最終評估單價。在此基礎上乘以委估宗地面積，並考慮相應契稅，得出最終土地使用權評估結論。

評估案例

(1) 基本概況

委估宗地01土地使用權面積為207,281.30 m²，其土地登記詳細情況、宗地使用年期、用途、土地開發程度見下表：

土地登記情況表

土地權證編號	土地位置	使用權類型	土地用途	終止日期	面積(m ²)
皖(2019)淮北市不動產權第0009546號	烈山區宋疇鎮	出讓	工業	2069/3/26	207,281.30

宗地使用年期、用途、土地開發程度表

宗地編號	土地用途	評估設定		
		使用年限	開發程度	評估設定開發程度
宗地01	工業用地	45.35年	五通一平	五通一平：紅線外「五通」(通路、供電、供水、排水、通信)，宗地紅線內場地平整

委估宗地的土地所有權屬國家所有，土地使用權由通鳴礦業以出讓方式取得，委估宗地來源合法、產權清楚。委估宗地上現建有廠房等生產用房及附屬物。

(2) 市場比較法測算過程

① 選取比較實例

根據替代原則，選取評估基準日近期同一供需圈內相鄰地區的三個相同用途的出讓案例進行比較。

案例	交易日期	競得人	位置	面積(M ²)	用途	出讓方式	年限	單價(元/平方米)
A	2024年1月	淮北聚能發電有限公司	烈山區和宋路西雷馬路南	172,374.00	工業	掛牌出讓	50	330.10
B	2023年8月	安徽淮北烈山經濟開發區管委會	烈山經濟開發區經一路西、緯一路北	66,664.06	工業	掛牌出讓	50	327.01
C	2023年1月	淮建新駿電子科技有限公司	烈山區新蔡工業園龍河路西、琪嘉路南	19,018.20	工業	掛牌出讓	50	331.26

② 選擇比較因素，編製比較因素條件說明表

根據委評宗地的宗地條件，影響委評宗地價格的主要因素有：

A. 交易時間：確定地價指數；

- B. 交易情況：是否為正常、公平、公開、自願的交易；
- C. 區域因素：主要有交通便捷度、基礎設施配套狀況和環境優劣程度等；
- D. 個別因素：主要指宗地形狀、規劃限制、土地使用年限等。

根據評估對象與比較實例各種因素具體情況，編製比較因素條件指數表，在比較因素條件指數表的基礎上，進行比較實例交易情況、交易時間、區域因素和個別因素等修正，即將評估對象的因素條件與比較實例的因素條件進行比較，得出各因素修正系數，並得出比准價格425.73元／m²。

(3) 成本逼近法測算過程

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利息、利潤、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的估價方法。

其基本計算公式為：

土地價格 = 土地取得費 + 相關稅費 + 土地開發費 + 投資利息 + 投資利潤 + 土地增值收益

① 土地取得費

根據《中華人民共和國土地管理法》規定：徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附着物和青苗的補償費。

根據《安徽省人民政府關於公布全省徵地區片綜合地價標準的通知》(皖政[2023]62號)文件，委估宗地01所處區域內綜合地價標準為56,370.00元／畝(土地補償費、安置補助費)，青苗補償費為2,000元／畝。據此測算，土地取得費為87.55元／平方米。

② 相關稅費

A. 地方水利建設基金

根據安徽省人民政府《關於印發〈安徽省地方水利建設基金籌集和使用管理暫行辦法〉的通知》(皖政[2012]54號)，水利建設基金按500元／畝計，即0.75元／平方米。

B. 耕地佔用稅

根據安徽省人民代表大會常務委員會《關於安徽省耕地佔用稅適用稅額的決定》(2019年7月26日安徽省第十三屆人民代表大會常務委員會第十一次會議通過)相關規定，並結合委估宗地土地利用情況及現場查勘、調查、收集的有關資料，耕地佔用稅為37.50元／平方米。

C. 土地開墾費

根據安徽省發展改革委、安徽省財政廳、安徽省自然資源廳《關於調整耕地開墾費徵收標準等有關問題的通知》(皖發改收費[2019]33號)，耕地開墾費為32元／平方米。

土地取得費及相關稅費合計157.80元／平方米。

③ 土地開發費

根據通鳴礦業提供的資料和資產評估專業人員實地勘查，結合委估宗地的設定開發程度，開發費用為190.00元／平方米。

④ 投資利息

根據土地面積及開發程度，調查該區域同等規模用地的土地開發周期，確定委估宗地開發周期為1年，投資利息率取中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公布的貸款市場報價利率(LPR)計算，土地取得費及有關

稅費一次性投入，土地開發費在開發期內均勻投入。投資利息為9.20元／平方米。

⑤ 投資利潤

根據當地土地開發市場利潤率水平，考慮到當地社會經濟增長率和銀行貸款利率與風險報酬率，結合委估宗地的情況，本次評估所有工業用地土地開發的年投資利潤率為10%。投資利潤為34.78元／平方米。

⑥ 土地增值收益

根據當地土地管理部門提供的資料，土地增值收益按成本價格(土地取得費及相關稅費、土地開發費、投資利息、投資利潤四項之和)的35%。

土地增值收益 = (土地取得費及相關稅費 + 土地開發費 + 投資利息 + 投資利潤) × 增值收益率 = 137.12元／平方米

委估宗地設定年期土地使用權價格為491.03元／平方米。

成本逼近法所計算的地價為委估宗地所在區域的平均價格，委估宗地地價還需要根據宗地所在區域內的位置和宗地自身條件，進行個別因素修正系數。委估宗地自身條件與區域內平均條件相似，因此不需要進行個別因素修正，個別因素修正系數為0。

成本逼近法測算出的委估宗地的單價為491.03元／平方米。

(4) 估價結果確定

① 評估結果確定的方法

採用市場比較法和成本逼近法測算出的委估宗地的單價分別為425.73元／平方米和491.03元／平方米。兩種方法的評估單價相差不大，本次評估取兩種方法的評估單價簡單算數平均值取整後作為最終評估單價，即最終評估單價為458元／平方米。

② 估價結果

我們在充分調查和分析委估宗地實際情況的基礎上，依據相關評估程序和評估方法，確定宗地01在設定用途及土地開發程度下，於評估基準日2023年11月30日的土地使用權價格，即：

宗地01總地價：94,934,800.00元。

考慮相應的契稅，則：

$$\begin{aligned}\text{土地評估值} &= 94,934,800.00 \times (1 + 3\%) \\ &= 97,782,900.00 \text{元 (取整)}\end{aligned}$$

(七) 關於無形資產－採礦權的評估方法

本採礦權的資源儲量經過核實，華東冶金地質勘查研究院於2020年6月編製的《安徽省淮北市烈山區高樓山礦區建築石料用灰岩礦資源儲量分割報告》已經淮北市自然資源和規劃局予以備案，資源量規模為大型；華東冶金地質勘查研究院於2020年11編製的《安徽省淮北市烈山區高樓山礦區建築石料用灰岩礦礦產資源開發利用方案》經審查通過，目前礦山正常生產且達到設計的生產規模，生產規模為大型，礦山服務年限20年，企業有評估方法需要的技術及財務資料。根據本次評估目的，參考採礦權評估方法，按持續使用假設，結合委估採礦權的特點和收集資料情況，此次評估符合折現現金流量法。

折現現金流量法基本原理，是將礦業權所對應的礦產資源勘查、開發作為現金流量系統，將評估計算年限內各年的淨現金流量，以與淨現金流量口徑相匹配的折現率，折現到評估基準日的現值之和，作為礦業權評估結果。其計算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P— 礦業權評估結果；
CI— 年現金流入量；
CO— 年現金流出量；
(CI-CO)_t— 年淨現金流量；
i— 折現率；
t— 年序號(t=1,2,3,……,n)；
n— 評估計算年限。

主要評估參數如下：

(1) 評估基準日保有資源量及評估利用資源量

根據《儲量分割報告》及《關於〈安徽省淮北市烈山區高樓山礦區建築石料用灰岩礦資源儲量分割報告〉礦產資源儲量評審備案證明》(淮自然資儲備字[2020]3號)，減去儲量評估基準日至本次評估基準日之間動用資源儲量加減重算變動量。評估基準日保有資源量及評估利用資源量為15,297.55萬噸。

(2) 評估基準日評估利用可採儲量為14,548.15萬噸。

(3) 計算期

由於目前實際處於正常生產狀態，故評估不考慮基建期。通鳴礦業灰岩礦

2023年產量約為390萬噸，尚未達產，依據通鳴礦業提供資料，通鳴礦業預計2031年達產，達產前逐年產量如下：

年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
年產量(萬噸)	450.00	500.00	550.00	600.00	650.00	700.00	750.00	800.00

依據以上計劃，經計算，評估計算期為20.17年（2023年12月至2044年2月）。

(4) 通鳴礦業灰岩礦達產年銷售收入為49,603.36萬元。

(5) 評估採用固定資產投資

評估按照固定資產淨值（扣除閒置設備）16,507.13萬元及在建工程23,597.13萬元在評估基準日投入，二期投資（33,775.49萬元）扣除在建工程（23,597.13萬元）後的淨額10,178.36萬元在2023年12月至2024年6月均勻投入。

(6) 無形資產投資

根據前述資產評估結果，無形資產－土地使用權評估值15,097.65萬元，無形資產－其他評估值99.99萬元。

(7) 流動資金

流動資金是指為維持生產所佔用的全部周轉資金。參考《礦業權評估參數確定指導意見》規定，礦山企業流動資金參考指標為：按礦山固定資產的5~15%選取。本次評估流動資金按固定資產的8%計算。

(8) 經營成本

依據經審計後通鳴礦業2022年及2023年1-11月實際成本費用，按照採礦權評估準則調整後，預測期年產能達產時，年經營成本為13,034.19萬元。

(9) 税金及附加

税金及附加包括城市維護建設稅、教育費附加和資源稅、環保稅、水資源費、水土保持費及水利建設基金、其他稅種(城鎮土地使用稅、房產稅、車船稅及印花稅等)，其中城市維護建設稅、教育費附加計算以應納增值稅為計算基礎。預測期年產能達產時，年應納税金及附加3,282.40萬元。

(10) 企業所得稅

依據《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂)，企業所得稅的稅率為25%。預測期年產能達產時，年應納企業所得稅7,530.23萬元。

(11) 折現率

參考《礦業權評估參數確定指導意見》確定，折現率的基本構成為：折現率=無風險報酬率+風險報酬率。

無風險報酬率，通常可以參考政府發行的中長期國債利率或同期銀行存款利率來確定。無風險報酬率可以選取距離評估基準日前最近發行的長期國債票面利率、選取最近幾年發行的長期國債利率的加權平均值或選取距離評估基準日最近的中國人民銀行公布的5年期定期存款利率作為無風險報酬率。

本項目採用評估基準日2023年11月30日剩餘期限為十年期以上的長期國債到期收益率作為無風險收益率，取值為3.54%(保留兩位小數)。

風險報酬率，指風險報酬與其投資額的比率。在礦產勘查開發行業，面臨的風險有很多種，其主要風險有：礦產勘查開發階段風險、行業風險、財務經營風險及其他個別風險等，可採用「風險累加法」將各種風險對風險報酬率的要求加以量化並予以累加來確定風險報酬率。根據本項目實際情況，各類風險報酬率合計取值為4.10%。

綜上所述，折現率為7.64%。

最終採礦權評估結果1,550,000,000.00元。

(八) 關於無形資產－其他無形資產的評估方法

1. 軟件類無形資產

對於企業外購的應用軟件，查詢相同軟件的現行市場價格來確定評估值。

2. 專利權及軟件著作權的評估

企業賬面未記錄的無形資產為7項專利權及16項軟件著作權。

成本法是把現行條件下重新形成或取得被評估資產在全新狀況下所需承擔的全部成本(包括機會成本)、費用等作為重置成本，然後估測被評估資產業已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的評估方法。

市場法是指利用市場上同類或類似資產的近期交易價格，經直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法。其採用替代原則，要求充分利用類似資產成交的價格信息，並以此為基礎判斷和估測被評估資產的價值。從國內無形資產交易情況看，交易案例較少，因而很難獲得可用以比照的數個近期類似的交易案例，市場法評估賴以使用的條件受到限制，故目前一般很少採用市場法估算無形資產。

收益法是通過評估委估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的評估方法。對無形資產而言，其之所以有價值，是因為資產所有者能夠通過有償許可使用或將無形資產附着在產品上帶來收益。如果不能給持有者帶來收益，則該無形資產沒有太大價值。通鳴礦業所申報專利權主要應用於設備改進，對目前正在進行的業務發揮總體貢獻較小，故此次對於專利的評估不宜採用收益法。

綜上，本次評估對於納入評估範圍內的專利權和軟件著作權，採用成本法確定評估結果。

(1) 專利權

基本公式為：

重置全價＝註冊費+ (材料成本+人工成本) × (1+成本利潤率) +資金成本

貶值率 = 1 - 尚可使用年限 ÷ 經濟使用年限

評估結果為 = 重置全價 × (1 - 貶值率)

(2) 軟件著作權

軟件著作權重置全價 = 材料成本 + 人工成本 + 登記申請費

貶值率 = 1 - 尚可使用年限 ÷ 經濟使用年限

評估結果為 = 重置全價 × (1 - 貶值率)

(九) 關於長期待攤費用的評估方法

長期待攤費用為土地租金，經核實，原始發生額真實、準確，攤銷期限合理、合規，攤銷及時、準確。在未來受益期內仍可享有相應權益或資產，以未來受益期內所享有的權益或資產確定評估值。

(十) 關於其他非流動資產的評估方法

其他非流動資產為企業預付工程款。資產評估專業人員查閱並收集了相關採購合同或協議，並取得相關憑證，本次評估按賬面價值確定評估值。

(十一) 關於負債的評估方法

企業申報的負債為流動負債和非流動負債，流動負債包括應付賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期的非流動負債及其他流動負債，非流動負債包括長期借款、長期應付款、預計負債、遞延收益及遞延所得稅負債。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的，債權人是否存在來確定評估結果。

1. 應付賬款

應付賬款主要為應付的爆破費、加油費、材料採購款等。資產評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，欠款均為被評估單位仍需繼續償還的債務，按核查後的賬面價值確定評估結果。

2. 合同負債

合同負債主要為貨款。資產評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，欠款均為被評估單位仍需繼續償還的債務，按核查後的賬面價值確定評估結果。

3. 應付職工薪酬

納入評估範圍的應付職工薪酬主要為工資、社保和住房公積金，資產評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，對相關職工薪酬的計提及支出情況進行了調查，抽查了相關憑證，按核查後的賬面價值確定評估結果。

4. 應交稅費

應交稅費主要內容為增值稅、資源稅和個人所得稅等。經查閱應交稅費明細賬、總賬及報表，抽查完稅憑證，按核查後的賬面值確定評估結果。

5. 其他應付款

其他應付款主要為應付的往來款等。資產評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，欠款均為被評估單位仍需繼續償還的債務，按核查後的賬面價值確定評估結果。

6. 一年內到期的非流動負債

一年內到期的非流動負債系從銀行、租賃公司等借入的一年內到期的借款等。資產評估評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，並對餘額發函詢證確認，按核查後的賬面價值確定評估價值。

7. 其他流動負債

其他流動負債主要包括待轉銷項稅，資產評估專業人員核對了賬面相關數據，金額無誤。以清查後的賬面值確認評估值。

8. 長期借款

長期借款為銀行長期貸款。資產評估評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，並對餘額發函詢證確認，按核查後的賬面價值確定評估價值。

9. 長期應付款

長期應付款為應付的採礦權出讓價款。資產評估評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，並對餘額發函詢證確認，按核查後的賬面價值確定評估價值。

10. 預計負債

預計負債為採礦權到期後應付的棄置費用，資產評估評估專業人員核查了明細賬、總賬及報表，抽查了相關憑證，按核查後的賬面價值確定評估價值。

11. 遞延收益

遞延收益為通鳴礦業取得的政府補助。被評估單位未就50.00萬元政府補助事項提供相關基礎資料，本次評估按照賬面值列示評估值。

12. 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債主要為採礦權攤銷、長期應付款利息等形成的應納稅暫時性差額。本次評估是在賬面價值基礎上，對賬面價值形成的基礎、計算的進行了核實，以核實後的賬面價值確定評估結果。

VI. 假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行評估。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒用考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設被評估單位各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 假設被評估基準日後被評估位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
7. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
8. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
9. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
10. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

VII. 估值師的工作範圍、任何限制以及有關限制的理由

工作範圍

- 明確評估業務基本事項
- 簽訂評估委託合同
- 編製評估計劃

- 現場調查
- 收集評估資料
- 與審計機構核對數據
- 評估測算，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產及負債的價值，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果
- 編製和提交評估報告

限制

1. 本評估結果是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 資產評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的評估是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結果在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結果無效。

VIII. 所依據資料的性質及來源

- 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；
- 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料及專業報告等形式；
- 資產評估專業人員依法對評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、複核等。

- 資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

IX. 採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論

根據有關評估的規定，本着獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對通鳴礦業股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

經資產基礎法評估，通鳴礦業總資產賬面價值為220,994.57萬元，評估結果為252,343.95萬元，增值額為31,349.38萬元，增值率為14.19%；總負債賬面價值為178,876.66萬元，評估結果為178,876.66萬元，評估無增減值；所有者權益賬面價值為42,117.91萬元，評估結果為73,467.30萬元，增值額為31,349.38萬元，增值率74.43%。

金額：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增減率%
1	一、流動資產合計	298,762,248.62	298,762,140.67	-107.95	-
2	貨幣資金	278,827,415.15	278,827,415.15	-	-
3	應收票據	950,000.00	950,000.00	-	-
4	應收賬款	6,732,220.37	6,732,220.37	-	-
5	預付款項	1,523,116.85	1,523,116.85	-	-
6	其他應收款	495,881.22	495,881.22	-	-
7	存貨	1,018,111.04	1,018,003.09	-107.95	-0.01
8	其他流動資產	9,215,503.99	9,215,503.99	-	-
9	二、非流動資產合計	1,911,183,417.95	2,224,677,363.59	313,493,945.64	16.40
10	長期應收款	10,451,168.44	10,451,168.44	-	-
11	固定資產	149,326,909.39	167,381,933.52	18,055,024.13	12.09
12	在建工程	235,971,272.12	240,041,776.56	4,070,504.44	1.72
13	無形資產	1,410,607,982.93	1,701,976,400.00	291,368,417.07	20.66
14	長期待攤費用	594,164.53	594,164.53	-	-
15	其他非流動資產	104,231,920.54	104,231,920.54	-	-
16	三、資產總計	2,209,945,666.57	2,523,439,504.26	313,493,837.69	14.19
17	四、流動負債合計	1,269,779,182.50	1,269,779,182.50	-	-
18	應付賬款	8,055,927.72	8,055,927.72	-	-
19	合同負債	6,044,593.93	6,044,593.93	-	-

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增減率%
20	應付職工薪酬	3,607,665.20	3,607,665.20	-	-
21	應交稅費	2,956,763.03	2,956,763.03	-	-
22	其他應付款	543,409,020.51	543,409,020.51	-	-
23	一年內到期的非流動負債	704,919,414.90	704,919,414.90	-	-
24	其他流動負債	785,797.21	785,797.21	-	-
25	五、非流動負債合計	518,987,364.42	518,987,364.42	-	-
26	長期借款	216,900,000.00	216,900,000.00	-	-
27	長期應付款	260,449,639.95	260,449,639.95	-	-
28	預計負債	16,227,515.12	16,227,515.12	-	-
29	遞延收益	500,000.00	500,000.00	-	-
30	遞延所得稅負債	24,910,209.35	24,910,209.35	-	-
31	六、負債總計	1,788,766,546.92	1,788,766,546.92	-	-
32	七、所有者權益(或股東權益)	421,179,119.65	734,672,957.34	313,493,837.69	74.43

X. 評估生效日期

本報告書評估結論自評估基準日起算有效使用期限為一年，即自2023年11月30日至2024年11月29日期間使用有效。超過一年，需重新進行評估。

XI. 估值師的身份、資格及獨立性

估值師持有中華人民共和國財政部頒發的有效資產評估資格證書。負責編製估值的各資產評估師持有中國資產評估協會頒發的有效資產評估師職業資格證書。估值師及各相關資產評估師已確認彼等獨立於本公司。

截至最後實際可行日期，資產評估師未發現評估結果自評估基準日以來存在重大變化。

中水致遠資產評估有限公司

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：韩志权



资产评估师：胡菲



资产评估师：周民

