

本报告依据中国资产评估准则编制

内蒙古铭晟能源有限公司
拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉
及的三宗土地使用权市场价值项目

资产评估报告

国融兴华评报字〔2024〕第 010756 号
(共一册, 第一册)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2025 年 04 月 25 日

地址: 北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层

电话: 010-51667811

传真: 010-82253743

企业邮箱: grxh@grcpv.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202501135
合同编号:	国融兴华（2024）010822
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2024]第010756号
报告名称:	内蒙古铭晟能源有限公司拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉及的三宗土地使用权市场价值项目
评估结论:	93,003,943.33元
评估报告日:	2025年04月25日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	周靖哲（资产评估师） 会员编号：11230159 何俊（资产评估师） 会员编号：11001690
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年06月26日

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	11
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	17
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	18
资产评估报告附件	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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、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由委托人、产权持有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。

内蒙古铭晟能源有限公司
拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉及的
三宗土地使用权市场价值
资产评估报告

国融兴华评报字（2024）第 010756 号

摘要

特别提示：本摘要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。

内蒙古铭晟能源有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用基准地价系数修正法成本逼近法，按照必要的评估程序，对内蒙古铭晟能源有限公司拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉及的三宗土地使用权在基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：内蒙古铭晟能源有限公司拟以土地使用权对航天时代飞鸿测试技术有限公司进行增资，需对涉及的内蒙古铭晟能源有限公司三宗土地使用权的市场价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

评估对象：内蒙古铭晟能源有限公司的土地使用权市场价值。

评估范围：内蒙古铭晟能源有限公司申报的三宗土地使用权。截至评估基准日，三宗土地账面原值为 9,800.93 万元，账面价值为 9,736.07 万元。

评估基准日：2025 年 03 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：基准地价系数修正法和成本逼近法

评估结论：本资产评估报告选用成本逼近法评估结果作为评估结论。

截至评估基准日，内蒙古铭晟能源有限公司申报的三宗土地使用权账面价值为 9,736.07 万元，评估价值为 9,300.39 万元（不含增值税）（金额大写：人民币玖仟叁佰万叁仟玖佰元整），评估减值额 435.68 万元，减值率 4.47 %。

评估结论使用有效期:本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日2025年03月31日至2026年03月30日有效。

对资产评估结论产生影响的特别事项:

1. 截至评估基准日,产权持有人申报的账面价值含契税,本次评估价值不含契税,契税影响金额为2,790,118.30元;不含契税原因为产权持有人在办理不动产权证书时已缴纳契税,据委托人暨产权持有人了解,在增资交易时被增资方也需缴纳契税,未避免重复,本次评估价值未包含契税。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**内蒙古铭晟能源有限公司
拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉及的
三宗土地使用权市场价值
资产评估报告**

国融兴华评报字（2024）第 010756 号

内蒙古铭晟能源有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对内蒙古铭晟能源有限公司拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉及的三宗土地使用权在基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有人为内蒙古铭晟能源有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人上级单位、国有资产监督管理部门、与评估目的有关的当事人以及法律、法规规定的评估报告的使用者。

（一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：内蒙古铭晟能源有限公司

统一社会信用代码：91150223MA0R8G3323

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：内蒙古自治区包头市达尔罕茂明安联合旗巴润工业园区管委会创业楼内（园区内）407

法定代表人：贾智源

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2021-09-26

营业期限：2021-09-26 至 2071-09-25

经营范围：一般项目：风力发电技术服务；风力发电机组及零部件销售；海上风力发电机组销售；陆上风力发电机组销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务；光伏发电设备租赁；发电技术服务；新

能源原动设备制造；新能源原动设备销售；新兴能源技术研发；太阳能热发电产品销售；太阳能热发电装备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能热利用装备销售；工程和技术研究和试验发展；软件开发；信息技术咨询服务；生态恢复及生态保护服务；大气环境污染防治服务；土地整治服务；城乡市容管理；工程管理服务；土石方工程施工；环保咨询服务；生态资源监测；园林绿化工程施工；规划设计管理；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；非居住房地产租赁；物业管理；办公用品销售；电子产品销售；土地使用权租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；建筑材料销售；小微型客车租赁经营服务；居民日常生活服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程施工；建设工程设计；电气安装服务；电线、电缆制造；建筑智能化系统设计；城市配送运输服务（不含危险货物）；保税物流中心经营；河道采砂。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

公司股权结构及变更情况：

产权持有人于 2021 年成立，为包头市达茂联合旗财政局（达茂联合旗政府金融工作办公室、达茂联合旗国有资产监督管理委员会）下属的全资子公司；截至评估基准日，股权结构未发生变化。

（二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人暨产权持有人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：委托人上级单位、国有资产监督管理部门、与评估目的有关的当事人以及法律、法规规定的评估报告的使用者。

二、评估目的

内蒙古铭晟能源有限公司拟以土地使用权对航天时代飞鸿测试技术有限公司进行增资，需对涉及的内蒙古铭晟能源有限公司三宗土地使用权的市场价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

本次评估依据的经济行为文件为：

内蒙古铭晟能源有限公司董事会第十七次会议纪要【2024】17号。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是内蒙古铭晟能源有限公司的土地使用权市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为内蒙古铭晟能源有限公司申报的三宗土地，位于达茂联合旗百灵庙镇，均购置于2024年11月，原始入账价值为98,009,288.06元，账面价值为97,360,700.38元，三宗土地详情如下。

金额单位：人民币元

序号	宗地名称	土地位置	土地使用权类型	土地用途	土地取得	土地终止年期	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	宗地一	达茂联合旗百灵庙镇	出让	机场用地	2024年11月20日	2074年11月19日	386,742.12	54,573,180.55	54,212,008.53
2	宗地二	达茂联合旗百灵庙镇	出让	科研用地	2024年11月11日	2074年11月10日	265,173.05	39,330,466.78	39,070,172.91
3	宗地三	达茂联合旗百灵庙镇	出让	科研用地	2024年11月11日	2074年11月10日	12,775.83	4,105,640.73	4,078,518.94
		合计						98,009,288.06	97,360,700.38

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 企业的主要资产情况

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共3宗，详细信息如下：

宗地1：根据达茂旗自然资源局与内蒙古铭晟能源有限公司2024年11月11日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（达自然资发[2024]21号），宗地一位于达茂联合旗百灵庙镇，土地性质为出让，用途为机场用地，土地总面积为38,6742.12平方米，原始入账价值为54,573,180.55元，土地使用权为50年，交付状态为四通一平。截至评估基准日上述宗地为空地，不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

宗地2：根据达茂旗自然资源局与内蒙古铭晟能源有限公司2024年11月20日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（达自然资发[2024]24号），宗地二位于达茂联合旗百灵庙镇，土地性质为出让，用途为科研用地，土地总面积为265,173.05 m²，原始入账价值为39,330,466.78元，土地使用权为50年，交付状态为四通一平。截至评估基准日上述宗地为空地，不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

宗地3：根据达茂旗自然资源局与内蒙古铭晟能源有限公司2024年11月11日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（达自然资发[2024]20号），宗

地三位于达茂联合旗百灵庙镇，土地性质为出让，于 2025 年 3 月 31 日由旅馆用地改为科研用地，土地总面积为 12,775.83 m²，原始入账价值为 4,105,640.73 元，变更土地性质后出让金未进行变更，土地使用权由 40 年改为 50 年，交付状态为四通一平。截至评估基准日不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1. 账面记录的无形资产情况：

详见上述（三）企业的主要资产情况。

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

未申报。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

未申报。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产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。

五、评估基准日

（一）本报告评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 内蒙古铭晟能源有限公司董事会第十七次会议纪要【2024】17 号。

（二）法律法规依据

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）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号发布，国务院令第732号修订）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号发布，国务院令第709号修订）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
12. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

- 17.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；
- 18.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36号）；
- 19.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 20.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 21.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第17号，2019年3月2日国务院令第709号第四次修订）；
- 22.《内蒙古自治区人民代表大会常务委员会关于内蒙古自治区县级行政区耕地占用税适用税额的决定》（内人常发〔2019〕44号）。
- 23.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）。

（三）评估准则依据

- 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.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 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.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

- 1.不动产权证书；

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.评估人员现场勘察记录及收集的相关估价信息资料；
- 3.《达尔罕茂明安联合旗百灵庙镇土地定级与基准地价更新成果报告》；
- 4.《达茂联合旗人民政府关于更新白灵庙镇基准地价的公告》；
- 5.其他取价依据等。

（六）其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 3.其他参考依据等。

七、评估方法

（一）评估方法选择

根据《资产评估执业准则-不动产》要求，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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估方法的选择按照地价评估的技术要求，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，主要基于以下考虑：

（1）市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性土地交易实例的地区，要求估价对象周边与估价对象相类似的近期已经发生交易的市场交易实例较多，且与估价期日最接近，与估价对象用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。本次估价对象所在区域不能选择到足够的与估价对象用途、规模、档次、交易类型等相类似近期已经发生交易的市场交易实例，所以估价对象不适宜采用市场比较法评估。

（2）估价对象位于达茂联合旗百灵庙镇，周边多为农村集体土地（草地）。估价师通过对估价对象所在区域同类土地开发过程中所发生的各项费用调查，并收集该区域现行的征地标准文件，估价对象所在区域已公布区片综合地价，可对土地开发过程中发生的各项费用进行估算，符合成本逼近法的应用条件及适用范围，故适宜采用成本逼近法。

（3）假设开发法由于待估宗地已开发完成，故不适宜采用假设开发法进行评估。

(4) 收益还原法由于待估宗地所处区域无法选择到与待估宗地相类似的土地租金交易案例，故未采用收益还原法评估。

(5) 达茂旗人民政府发布了《达茂联合旗人民政府关于更新白灵庙镇基准地价的公告》。估价对象归属于基准地价文件中公共管理与公共服务用地，本次评估参考达茂联合旗百灵庙镇公共管理与公共服务用地基准地价，其对应级别基准地价水平经过期日修正后能较好地反映出估价对象的正常地价水平，故适宜采用基准地价系数修正法。

综上所述，本次主要采用基准地价系数修正法和成本逼近法确定评估对象出让条件下市场价格。

(二) 评估方法简介

1. 基准地价系数修正法

基准地价修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，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相比较，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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其基本公式如下：

地价 = 基准地价 × (1 ± 综合修正系数) × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 ± 开发程度修正

2. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 个别因素修正系数) × 年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托、评估准备

接受委托后，与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了尽职调查。

1.指导产权持有人填表并准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

3.调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据调查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、物相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，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；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，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有关内容进行沟通，根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设，即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，彼此都有获取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做出理智的判断；

2.交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（二）一般假设

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.假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3.假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（三）特殊假设

- 1.假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
- 2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；
- 3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；
- 4.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；
- 5.假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对内蒙古铭晟能源有限公司拟对航天时代飞鸿测试技术有限公司增资涉及的三宗土地使用权市场价值进行了评估。根据以上评估工作得出评估结论如下：

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，土地使用权账面价值为 9,736.07 万元。本次采用成本逼近法结果作为评估结论，评估价值为 9,300.39 万元（不含增值税），评估减值 435.68 万元，减值率为 4.47%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）利用或引用外部报告情况

1.利用专业报告

未利用专业报告。

2.引用单项资产评估报告的说明

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未获悉产权持有人截至评估基准日存在的法律、经济等未决事项。委托人与产权持有人亦明确说明公司不存在影响生产经营活动和财务状况的未决事项、法律纠纷等不确定性事项。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、资产抵押情况

截至本次评估基准日，产权持有人不存在资产抵押情况。

2、关联担保情况

截至本次评估基准日，产权持有人不存在关联担保情况。

3、租赁情况

无。

(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

1、截至评估基准日，产权持有人申报的账面价值含契税，本次评估价值不含契税，契税影响金额为 2,790,118.30 元；不含契税原因：产权持有人在办理不动产权证书时已缴纳契税，据委托人暨产权持有人了解，在增资交易时被增资方也需缴纳契税，未避免重复，本次评估价值未包含契税。

(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

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(十) 根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、

财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(十一) 本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上。对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

(十二) 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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；

(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评估对象可实现价格的保证；

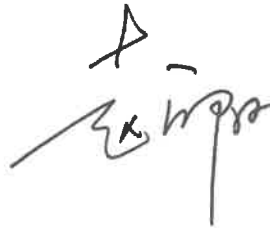
(五) 本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

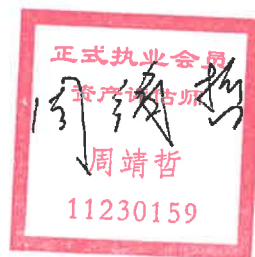
资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 04 月 25 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：周靖哲



资产评估师：何俊



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2025年04月25日