

潮州市华源建筑材料有限公司项目

资产包报告

深世鹏评字第 ZPCZ20230923002 号

摘 要

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受潮州市自然资源局委托，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，采用成本法和收益法（有限期年金资本化法），按照必要的咨询程序，对潮州市自然资源局拟内部经营决策需要所涉及的潮州市华源建筑材料有限公司固定资产及土地使用权在 2023 年 9 月 16 日的市场价值进行了咨询。现将资产咨询报告摘要如下：

一、咨询目的：

根据委托人与咨询机构签订的《资产咨询委托书》，委托人委托深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司对潮州市自然资源局拟内部经营决策需要所涉及的潮州市华源建筑材料有限公司拥有的固定资产及土地使用权的市场价值进行咨询。

本次咨询目的是为委托人拟内部经营决策需要所涉及的潮州市华源建筑材料有限公司拥有的固定资产及土地使用权的市场价值提供价值参考依据。

二、咨询对象和咨询范围：

咨询对象为：潮州市自然资源局委托咨询的单项资产。

咨询范围为：潮州市自然资源局委托咨询的固定资产及土地使用权。本次咨询范围内固定资产为机械设备、建（构）筑物、车辆等，机器设备及车辆主要为开采加工岩矿所涉及的输送带、破碎设备、挖掘机、铲车装载机、自卸汽车等设备，建（构）筑物包含钢混房屋、砖混房屋、

板房等。本次咨询范围内土地使用权资产为潮州市华源建筑材料有限公司提供的《四益村山坑田土地租赁合同书》（具体范围详见《估价结果汇总表》）。

委托的咨询对象和范围与经济行为涉及的咨询对象和范围一致。

三、价值类型：

本次咨询采用市场价值。

四、咨询基准日：

本次咨询基准日为 2023 年 9 月 16 日。

咨询基准日是与委托人沟通确定，确定的理由是咨询基准日有利于咨询目的的实现，本次咨询以咨询基准日有效价格标准为取价标准。

五、咨询方法：

本次咨询采用**成本法**进行咨询。

六、咨询结论：

我们认为在咨询假设及限制条件下，潮州市自然资源局委托咨询的固定资产及土地使用权的咨询结果为：**¥14,472,713.00 元**（大写人民币**壹仟肆佰肆拾柒万贰仟柒佰壹拾叁元整**）。（咨询结论详细情况见《咨询结果汇总表》及《各项目咨询明细表》及《各项目咨询明细表》）

七、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

因客观条件限制及委估资产的特殊性，委托人无法提供咨询对象范围内的建（构）筑物、车辆、机械设备的法律权属证明资料，本次仅根据委托方提供的咨询申报表及相关《权属声明》为依据进行咨询。本次资产咨询业务的目的是对资产咨询对象价值进行估算并发表专业意见，对资产咨询对象的法律权属确认或者发表意见超出资产咨询专业人员的执业范围，资产咨询专业人员不对资产咨询对象的法律权属提供保证。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况:

除权属资料未收集到外, 未收集到咨询对象的结构安全及运行状况等资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素:

未收到关于未决事项、法律纠纷的相关资料, 本次咨询未考虑上述事项对咨询结论产生的影响。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告的情况:

本次咨询没有利用专家工作及相关报告的情况。

(五) 重大期后事项:

无。

(六) 咨询程序受到限的有关情况、咨询机构采取的弥补措施及对咨询结论影响的情况:

现场查勘受限: 本次咨询仅对咨询对象进行一般性现场查勘, 未借助相关设备对咨询对象进行相关检测, 咨询范围及详细工程量以委托人提供的《咨询申报表》及签字确认的查勘表共同确定。

资料收集受限: 除未收集到咨询对象的权属证明资料外, 未收集到建筑物资产的测绘资料、结构安全及设备设施运行状况等资料, 本次咨询仅根据《咨询申报表》及现场查勘为依据进行咨询, 我司不对咨询对象的法律权属发表意见并假设咨询对象能够满足正常使用要求。

(七) 其他需要说明的事项

本次咨询在形成咨询结论的过程中未考虑未来变现前提下所涉及的咨询费、拍卖费以及交易税费等或有费用对咨询结论的影响。

因委托人无法提供咨询对象的法律权属证明资料, 本次咨询仅为委托人拟内部经营决策需要提供价值参考, 本报告不得用于法律诉讼、产权转让、征收补偿等内部经营决策以外的经济行为, 否则, 该报告将不

具备法律效力。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对咨询对象价值进行估算并发表专业意见，是资产咨询专业人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用咨询报告是委托人和相关当事人的责任。

资产咨询师对咨询对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对咨询对象的法律权属作任何形式的保证。由于咨询对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行咨询业务的资产咨询师无关。

本咨询报告结论是对 2023 年 9 月 16 日这一基准日所咨询资产价值的客观公允反映，本公司对咨询基准日以后所咨询资产价值发生的重大变化不负任何责任。

本次咨询结论是反映咨询对象在本次咨询目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对咨询价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

对于咨询中可能存在的其他事项，委托人及被咨询单位在进行咨询时未作特别说明，在资产咨询专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，资产咨询机构及资产咨询专业人员不承担相关责任。

本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文同时使用方为有效。

对于以上事项对咨询结论产生的影响，谨提请本咨询报告的使用人注意。咨询结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用人

应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

八、资产咨询报告有效期

本资产咨询报告的咨询结论使用有效期限自咨询基准日起一年内有效，即从资产咨询基准日 2023 年 9 月 16 日起至 2024 年 9 月 15 日止。

九、资产咨询报告日

本资产咨询报告日为：2023 年 9 月 23 日。

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询项目的详细情况和合理理解咨询结论，应当阅读咨询报告正文。