

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆乌江电力有限公司拟资产转让涉及的油菜沟锰
渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1891 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2026 年 07 月 26 日

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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人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。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3131020001202602089
合同编号：	东洲评委(202605142)号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	东洲评报字【2026】第1891号
报告名称：	重庆乌江电力有限公司拟资产转让涉及的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产价值资产评估报告
评估结论：	185,391,100.00元
评估报告日：	2026年07月26日
评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司
签名人员：	万怀剑（资产评估师） 正式会员 编号：11210212 夏双杰（资产评估师） 正式会员 编号：11190143
万怀剑、夏双杰已实名认证	
 (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：2026年08月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号



资产评估报告

(目录)

声明.....	1
目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	5
(一) 委托人暨产权持有人概况.....	5
(二) 委托人与产权持有人之间的关系.....	5
(三) 其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
(一) 评估对象.....	6
(二) 评估范围.....	6
(三) 委托资产的主要情况.....	6
(四) 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.....	7
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
(一) 经济行为依据.....	7
(二) 法律法规依据.....	8
(三) 评估准则依据.....	9
(四) 资产权属依据.....	9
(五) 评估定价依据.....	9
(六) 其他参考资料.....	9
七、 评估方法.....	10
(一) 评估方法概述.....	10
(二) 评估方法的选择.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	15
(一) 基本假设.....	15
(二) 一般假设.....	16
(三) 其他假设.....	16
十、 评估结论.....	16
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	16
(二) 评估结论有效期.....	17
(三) 有关评估结论的其他说明.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 评估报告使用限制说明.....	19
十三、 评估报告日.....	20

重庆乌江电力有限公司拟资产转让涉及的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1891 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：重庆乌江电力有限公司

产权持有人：重庆乌江电力有限公司

评估目的：资产转让

经济行为：根据重庆乌江实业(集团)有限公司会议纪要2026年第十四次总经理办公会议纪要，重庆乌江电力有限公司拟转让油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权。

评估对象：重庆乌江电力有限公司持有的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产价值。

评估范围：重庆乌江电力有限公司持有的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产，具体包括固定资产-构筑物及其他辅助设施、无形资产-土地使用权。产权持有人申报的资产合计账面价值190,026,440.37元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2026年4月30日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用成本法进行评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

评估结论：经评估，纳入评估范围的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产，评估值为人民币18,539.11万元（不含增值税），大写：人民币壹亿捌仟伍佰

叁拾玖万壹仟壹佰元整。

本次评估结论不包含增值税。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期 2027 年 4 月 29 日。

本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

特别事项：

1、油菜沟渣库账面值及工程投入包含老回水池账面净值调入，金额 6,653,063.00 元，根据委托方暨产权持有人介绍，该老回水池因渣库扩建工程被填埋，没有使用价值，故本次评估未考虑老回水池对油菜沟锰渣库价值的贡献，提请评估报告使用人注意。

2、截至评估基准日，评估范围内的土地使用权未办理不动产权证书，原因为土地出让款最后期款项 236 万未支付，本次评估土地价值是依据委托方暨产权持有人提供的土地出让合同数据而得出的，评估结论是反映资产价值，没有对未支付款项进行扣除，本次土地评估价值不包含交易时产生的契税，也没有对因土地增值产生的土地增值税进行扣除，提请评估报告使用人注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

重庆乌江电力有限公司拟资产转让涉及的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1891 号

正文

重庆乌江电力有限公司：

上海东洲资产评估有限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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆乌江电力有限公司拟资产转让所涉及的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产于 2026 年 4 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

公司名称：重庆乌江电力有限公司

公司地址：重庆市黔江区城西四路118号

法定代表人：汪峰

注册资本：66050.99万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：供电（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）一般项目：水力发电；火力发电；供电设施设备维修调试；电力工程设计；电力咨询服务；不动产租赁。（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）

（二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人即为产权持有人。

（三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据重庆乌江实业(集团)有限公司会议纪要2026年第十四次总经理办公会议纪要,重庆乌江电力有限公司拟转让油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权。本次评估目的是反映重庆乌江电力有限公司拟转让的资产于评估基准日的市场价值,为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为重庆乌江电力有限公司持有的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产价值,评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为重庆乌江电力有限公司持有的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产,具体包括固定资产-构筑物及其他辅助设施、无形资产-土地使用权。产权持有人申报的资产合计账面价值190,026,440.37元。账面值未经过审计机构的专项审计,由产权持有人负责申报。

截止日期:2026年4月30日

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
固定资产——构筑物及其他辅助设施	159,160,790.37
无形资产——土地使用权	30,865,650.00
合计	190,026,440.37

纳入评估范围的资产,账面值是资产折旧或摊销后的净额。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为固定资产-构筑物及其他辅助设施、无形资产-土地使用权,具体情况如下:

1. 构筑物及其他辅助设施类

纳入评估范围的构筑物及其他辅助设施类为武陵锰业油菜沟渣库扩建工程,共计1项,位于贵州省松桃苗族自治县迓驾镇冷水村、牛角村,占地面积162,635.00平方米,扩建工程于2022年8月开工建设,2025年4月建成投运,竣工环境保护验收的时间为2025年6月16日,《企事业单位突发环境事件应急预案》备案号为520600-2025-106-M。

渣库设计库容:294.83 万 m³, 有效库容 280.09 万 m³, 服务年限为 5.7 年, 主要建设内容为锰渣库、初期坝、截洪沟、防渗系统、排洪系统、导排洪系统、调节池、回水设施、锰渣输送系统等。

企业对上述构筑物及其他辅助设施日常使用及维护管理状况良好, 能满足锰渣的堆放。

2. 无形资产-土地使用权

土地使用权具体为宗地 1 幅, 宗地名称为松桃迓驾镇 2025001#地块, 宗地面积 162,635.00 平方米, 土地位于贵州省松桃苗族自治县迓驾镇冷水村、牛角村, 取得时间为 2025 年 10 月 16 日, 用地性质工业, 取得方式国有出让, 出让准用年限 50 年, 开发程度现状为宗地内“场地平整”, 宗地外“通水、通电、通路、通讯”, 该土地出让之前由产权持有人临时使用并建设了渣库的部分工程, 后因政策原因改为出让, 产权持有人为受让人。

(四) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

(一) 市场价值定义

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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易, 即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2026 年 4 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利, 由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 重庆乌江实业(集团)有限公司 2026 年 5 月 7 日《第十四次总经理办公会议纪要》（（2026）第 47 期）。

（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. 《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）；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
13. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
14. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

15. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
5. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协（2017）37号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 工程建设合同、发票等；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 贵州省建筑工程预算定额（2016年）、安装工程费用定额、市政工程费用定额；
3. 工程结算审核报告、竣工结算审核表、工程建设合同；
4. 中国土地交易市场公布的近期土地成交结果；
5. 贵州省松桃苗族自治县自然资源局公布的松桃县基准地价及修正体系；
6. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 产权持有人提供的及资产评估申报表；



2. 《资产(价格)评估常用技术指标和参数大全》(经济管理出版社2019年版);
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

(二) 评估方法的选择

本次评估目的是为资产转让提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

1. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估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。

从 2026 年 1 月 1 日起，在全国范围内全面施行《中华人民共和国增值税法》。【由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。】

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的

价值。交易日期修正就是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正就是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) 基准地价修正法：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将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，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

NO_1 构筑物及其他辅助设施

评估范围内的构筑物及其他辅助设施为武陵锰业油菜沟渣库扩建工程，本次对构筑物及其他辅助设施采用成本法评估：

a. 适合采用的评估方法理由：构筑物及其他辅助设施为企业所属集团单位自用渣

库、属于为堆放锰渣专门建造的工程，成本法基本能够体现其市场价值。

b. 不适合采用的评估方法理由：周边同类构筑物及其他辅助设施很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场法和假设开发法。其次，该构筑物及其他辅助设施不具备整体出租的条件和相关租赁市场，故也不适合采用收益法评估。

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

构筑物及其他辅助设施重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

本次建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 建设期临时用地费用

建设期临时用地费用主要包括企业实际发生的房屋征收和安置补偿、耕地占用税、水土保持补偿款、耕地占补平衡指标等，以核实后的账面金额作为评估值。

D. 资金成本

资金成本按照产权持有人固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。



(2) 成新率的确定

采用工作量法确定成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

NO_2 无形资产-土地使用权

评估范围内的土地使用权为一宗工业用地，对土地使用权本次采用市场法和基准地价修正法评估。

a. 适合采用的评估方法理由：委估地块近期周边土地成交案例较多，能较客观的反映委估对象的市场价格。同时委估地块位于基准地价覆盖区域内，基准地价修正法能较客观的反映该地区工业用地的市场价格。

b. 不适合采用的评估方法理由：无法取得委估对象周边的征地补偿资料，故不适合采用成本逼近法。同时，委估地块地上已建成各类工业厂房，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。

(1) 市场法：

市场法也称市场比较法，根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本公式如下：

$$\text{公式：} V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V ——待估宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D ——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E ——待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

(2) 基准地价修正法：

基准地价修正法，也称基准地价系数修正法，是利用基准地价和基准地价修正体

系等信息，按照替代原则，对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，对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日价值的方法。

基本公式如下：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_i \pm D$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_{1b} ——土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

K_i ——估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2026年5月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 对构筑物及其他辅助设施及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。

(5) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有人提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(6) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息

的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有人及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

（三）其他假设

1. 本次评估假设评估对象涉及的土地使用权能按正常程序合法办理相关产权证明。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的油菜沟锰渣库及附属配套设施、相关土地使用权资产，评估值为人民币18,539.11万元（不含增值税），大写：人民币壹亿捌仟伍佰叁拾玖万壹仟壹佰元整。

本次评估结论不包含增值税。

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2026年4月30日

金额单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
固定资产——构筑物及其他辅助设施	15,916.08	15,270.15	-645.93	-4.06
无形资产——土地使用权	3,086.57	3,268.96	182.39	5.91
合计	19,002.64	18,539.11	-463.53	-2.44

1. 固定资产

固定资产账面净值 15,916.08 万元，评估净值为 15,270.15 万元，减值 645.93 万元。减值原因为老回水池调入渣库扩建工程时，原值为 665.31 万元，通过企业工作量法折旧，截至评估基准日，老回水池净值为 598.35 万元，该工程因渣库扩建工程时被填埋，失去了使用价值，本次评估值为零；除老回水池外，渣库扩建工程中其余工程减值 47.85 万元，主要由于评估基准日建安工程的人材机价格变动所致。

2. 无形资产

无形资产账面值 3,086.57 万元，评估值为 3,268.96 万元，增值 182.39 万元。主要原因系：土地市场价格正常波动所致。

(二) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2026年4月30日至2027年4月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

(三) 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。



十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，评估范围内的土地使用权未办理不动产权证书，原因为土地出让款最后期款项 236 万未支付，本次评估土地价值是依据委托方暨产权持有人提供的土地出让合同数据而得出的，评估结论是反映资产价值，没有对未支付款项进行扣除，本次土地评估价值不包含交易时产生的契税，也没有对因土地增值产生的土地增值税进行扣除，提请评估报告使用人注意。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，委估资产所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

资产评估师未获悉截至评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）委估资产的重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人已明确告知不存在重大期后事项。

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断产权持有人是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。



（七）委估资产对外担保、抵押、租赁（带租约）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项：

1. 油菜沟渣库账面值及工程投入包含老回水池账面净值调入，金额6,653,063.00元，根据委托方暨产权持有人介绍，该老回水池因渣库扩建工程被填埋，没有使用价值，故本次评估未考虑老回水池对油菜沟锰渣库价值的贡献，提请评估报告使用人注意。

2. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（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) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部門均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、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2026年07月26日。

资产评估报告
【2026】第 1891 号

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

徐峰

签字资产评估师

评估师 1

评估师 2



评估报告日

2026 年 07 月 26 日