

本报告依据中国资产评估准则编制

居安公众号



关注居安评估公众号，扫描显示防伪信息



报告防伪码



三明市瑞云新区建设发展有限公司拟拍卖处置涉及
三明市小蕉工业园兴业大道 220 亩场地平整项目内
自然山体土石方资源市场价值
资产评估报告

闽居安资估字[2025]51号

(共1册，第1册)

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司
二〇二五年三月十三日



目 录

资产评估报告声明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人概况	3
二、评估目的	3
三、评估对象和范围	3
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
附 件	15



资产评估报告声明

（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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（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，其他任何机构和個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评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）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。

（七）资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方也没有利益关系冲突。

（八）资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和专业胜任能力。

（九）资产评估师及助理人员对评估对象进行了现场调查。

（十）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。



三明市瑞云新区建设发展有限公司拟拍卖处置涉及三明市小蕉工业园兴业大道 220 亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值

闽居安资估字[2025]51号

摘 要

一、委托人和被评估单位：

- 1、委托人：三明市瑞云新区建设发展有限公司；
- 2、被评估单位：三明市瑞云新区建设发展有限公司。

二、评估目的：为委托人确定拍卖处置土石方资源市场价值提供参考依据。

三、评估对象与范围：评估对象为三明市瑞云新区建设发展有限公司拟拍卖处置三明市小蕉工业园兴业大道220亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值，市场价值包含土石方资源价值及开挖成本，不含平整、治理恢复等其他费用。山体土石方资源拟开挖量约为596.0万立方米，其中松散剥离层方量约为341.5万立方米，半坚硬工程地质岩层开挖量约为254.5万立方米，需填方量约为1.5万立方米。土石方比例详见《小蕉工业园兴业大道路口220亩平台开发建设工程土石方量估算报告》（工程编号：2022-1178）

四、评估基准日：2025年3月5日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：剩余法。

七、评估结论：根据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着“独立、客观、公正”的原则及必要的评估程序，经过详细计算，运用剩余法，确定委托评估的项目涉及三明市小蕉工业园兴业大道220亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值在评估基准日（2025年3月5日）的评估值为人民币5252408元（**金额大写：人民币伍佰贰拾伍万贰仟肆佰零捌元整**）。

八、评估报告有效期：本评估报告使用有效期为评估基准日起一年（至2026年3月4日止）。

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。

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年三月十三日



三明市瑞云新区建设发展有限公司拟拍卖处置涉及三明市小蕉工业园兴业大道 220 亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值资产评估报告

正文

闽居安资估字[2025]51 号

三明市瑞云新区建设发展有限公司：

福建居安资产评估房地产土地估价有限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，采用剩余法评估，按照必要的评估程序，对三明市瑞云新区建设发展有限公司拟拍卖处置涉及三明市小蕉工业园兴业大道220亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对被评估对象实施了实地勘查，对评估对象在2025年3月5日所表现的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位

1. 名称：三明市瑞云新区建设发展有限公司
2. 统一社会信用代码：91350402735660341Q
3. 类型：有限责任公司
4. 法定代表人：林培远
5. 注册资本：陆仟伍佰零陆万圆整
6. 成立日期：2002 年 02 月 05 日
7. 营业期限：2002 年 02 月 05 日 至长期
8. 住所：福建省三明市梅列区经济开发区小蕉工业园小微企业创业园
9. 经营范围：房地产开发、旅游业开发、园林绿化、物业管理；对工业基础设施投资，工业园区投资管理，土地整治开发、土地收购储备；建筑材料销售。（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）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

三明市瑞云新区建设发展有限公司受三明市三元区人民政府委托，拟公开拍卖三明市小蕉工业园兴业大道 220 亩场地平整项目内自然山体土石方资源，兹委托福建居安资



产评估房地产土地估价有限公司对该项目内自然山体土石方资源市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

（一）评估对象

本报告评估对象为三明市小蕉工业园兴业大道220亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值。

（二）评估范围

评估范围包括三明市小蕉工业园兴业大道220亩场地平整项目内自然山体土石方资源，拟拍卖处置自然山体土石方资源拟开挖量约为596.0万立方米，其中松散剥离层方量约为341.5万立方米，半坚硬工程地质岩层开挖量约为254.5万立方米，需填方量约为1.5万立方米。土石方比例详见《小蕉工业园兴业大道路口220亩平台开发建设工程土石方量估算报告》（工程编号：2022-1178）

（三）评估对象基准状况

1. 地理位置

项目区位于三明市三元区小蕉工业园E0304地块。项目区现状场地为原始山体，呈缓坡状，自然坡度15~40度，局部地段有放坡，坡度较陡。北侧、西侧为市小线公路及厂房，南侧为厂房，东侧为空地，交通较为便利。项目区距三明动车站距离10公里，距离高速公路G25长深高速入口收费站出口16公里，交通方便，详见下图1：

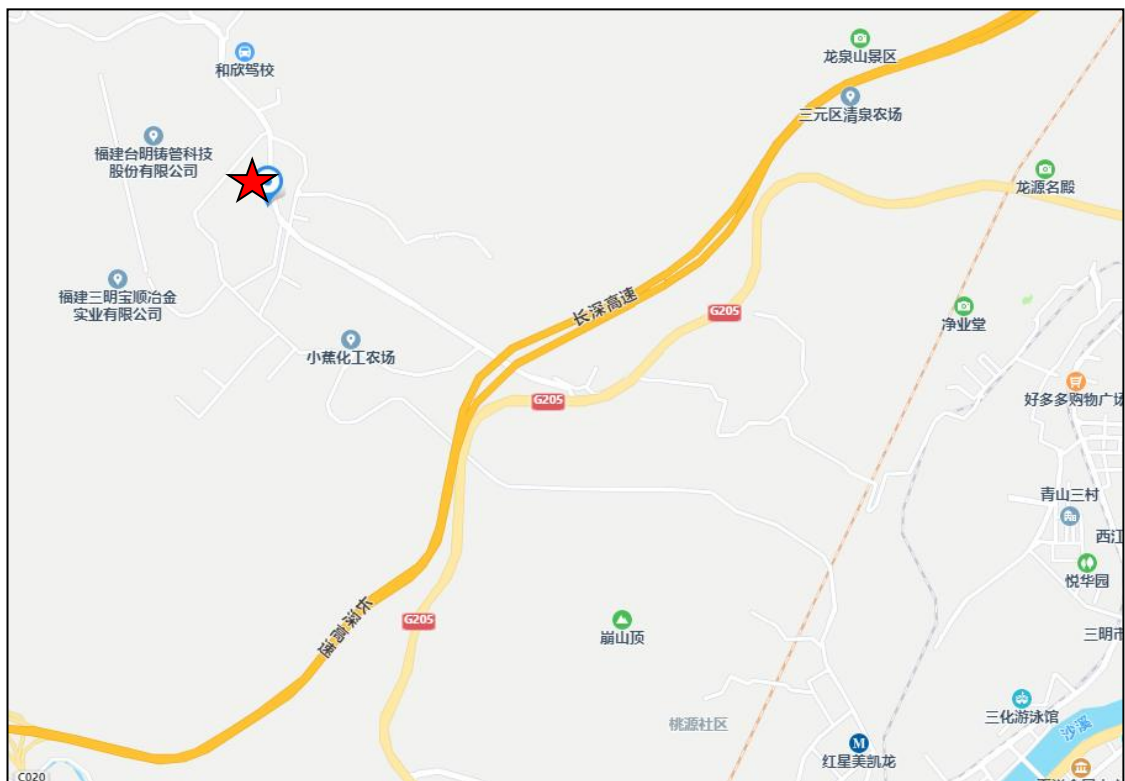



图1：  标注评估对象所在位置



2. 项目区概况

项目区场地原地貌单元属剥蚀残丘地貌单元，经项目区现场踏勘，场地内现状为山坡地，调查区内未见大开大挖迹象，局部为场地平整开挖形成的土质边坡，开挖高度小于5-10m不等。



图2 项目卫星影像图

项目区范围内地形总体为西高东低，最高标高435.59m，最低标高位于东侧J12拐点附近，约349.2m，相对高差约86.4m。自然坡度15~40度，局部地段有放坡，坡度较陡。现状较为稳定。根据项目用地红线图，结合项目区场地平整要求，土石方估算范围为项目区红线范围，场地平整标高为北侧地块为358.00m（1985国家高程系统），南侧地块为360.00m（1985国家高程系统），开挖主体为松散剥离层及半坚硬工程地质岩组；填方量范围即项目用地范围。本次评估范围为项目区范围内平整标高以上所开挖的土（石）方量和平整标高以下所需填方量。

3. 土石方量

依据中勘岩土（厦门）勘察设计有限公司于2024年5月出具的《小蕉工业园兴业大道路口220亩平台开发建设工程土石方量估算报告》（工程编号：2022-1178），自然山体土石方资源拟开挖量约为596.0万立方米，其中松散剥离层方量约为341.5万立方米，



半坚硬工程地质岩层开挖量约为254.5万立方米，需填方量约为1.5万立方米。各类岩土比例详见下表：

序号	岩土情况	土石类				松散剥离层土方比例合计	半坚硬工程地质岩层比例合计
		II (①、②、③)%	IV (④ ₁ 、④ ₂)%	V (④ ₃)%	IX (④ ₄)%		
1	占比	22.84%	36.65%	2.75%	37.76%	62.24%	37.76%

备注：杂填土①、粉质黏土②、残积砂质黏性土③、全风化花岗岩④₁、砂土状强风化花岗岩④₂、碎块状强风化花岗岩④₃、中风化花岗岩④₄

(四) 评估对象权属状况

本次评估对象委托人未提供所在相关权利证书及相关批复文件，本次评估依据委托人已对申报资产的权属作出了承诺，详见《委托人承诺函》。

四、价值类型

(一) 价值类型：市场价值。

(二) 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。

五、评估基准日

本次评估基准日定为2025年3月5日（依据《委托评估说明函》）。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日外部经济环境以及市场情况确定。本报告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

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 评估行为依据

1. 《资产评估委托合同》；
2. 《委托评估说明函》。

(二) 评估法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号 2016年7月2日）；
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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年修订，中华人民共和国财政部令第



97号)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

5. 《福建省土地管理条例》（2022年5月27日福建省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过，福建省人民代表大会常务委员会公告〔十三届〕第七十七号）；

6. 《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）；

7. 《福建省自然资源厅关于贯彻落实推进矿产资源管理改革若干事项的意见（试行）》（闽自然资发〔2020〕81号）

8. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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. 《资产评估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

4. 《资产评估评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

5. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；

12. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

（四）权属依据

1. 被评估单位《营业执照》复印件；

2. 被评估单位《承诺函》；

（五）评估取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；

2. 《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）；《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；《福建工程造价信息》（期刊）以及评估基准日可获取



的当地材料信息价。

3. 评估人员实地勘查与查询所获取的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估应当根据评估目的、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。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。市场法适用的前提是：①有一个活跃的公开市场；②公开市场上近期有可比的资产及交易活动。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。收益法适用的前提是：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法适用的前提是：①被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；②被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值；③重置成本和贬值率的测算具备可利用的资料。

评估对象为拟开挖自然山体的土石方，成本法、市场法和收益法均不适用。而自然山体开挖后可回收土石方的价格可通过市场询价确定，挖填工程的相关客观成本均可通过市场调查或合理估算确定，因此综合考虑评估对象的特点、委托人设定的处置方式，本次评估采用剩余法评估。

基本计算公式：山体土石方资源市场价值=可处置土石方资源销售收入-土石方资源开采费用-土方外运费用-土方回填费用

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段进行。

(一) 测算准备阶段

与委托人洽谈，明确测算业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托书；确定项目负责人，组成测算项目组，编制测算计划；辅导委托人填报资产测算申报表，准备测算所需资料。

(二) 现场调查及收集测算资料阶段



根据此次测算业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，测算人员通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取测算资料，核实测算范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的测算资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、测算资料收集情况等相关条件，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，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

测算人员根据初步评估结果编制相关测算说明，在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，测算工作没有发生重复和遗漏情况基础上，依据各资产测算说明进行资产测算汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和测算机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托书要求向委托人提交正式资产评估报告书。

（五）工作底稿归档

评估机构和评估人员在向委托人提交资产评估报告书后，将资产测算工作档案归档。

（六）测算过程

1. 概况

依据中勘岩土（厦门）勘察设计有限公司于2024年5月出具的《小蕉工业园兴业大道路口220亩平台开发建设工程土石方量估算报告》（工程编号：2022-1178），自然山体土石方资源拟开挖量约为596.0万立方米，其中松散剥离层方量约为341.5万立方米，半坚硬工程地质岩层开挖量约为254.5万立方米，需填方量约为1.5万立方米。

各类土石挖方量详见下表：

序号	岩土情况	土石类				松散剥离层 土方比例合 计	半坚硬工程 地质岩层比 例合计
		II (①、②、③) %	IV (④ ₁ 、④ ₂) %	V (④ ₃) %	IX (④ ₄) %		
1	占比	22.84%	36.65%	2.75%	37.76%	62.24%	37.76%
2	挖方量 (m ³)	1361264.00	2184340.00	163900.00	2250496.00	3709504.00	2250496.00
备注：杂填土①、粉质黏土②、残积砂质黏性土③、全风化花岗岩④ ₁ 、砂土状强风化花岗岩④ ₂ 、碎块状强风化花岗岩④ ₃ 、中风化花岗岩④ ₄							

2. 可处置土石方资源销售收入



由于委托人未提供对松散剥离层和半坚硬工程地质岩层性能、用途进行评价的相关报告，本次评估根据委托人提供的《委托评估说明函》，待开挖平整山体的沙土层和半风化层不进行处理，均外运，山体开挖后拍卖产品为半坚硬工程地质岩层，即九类土-中风化花岗岩2250496立方米，依据勘察报告及评估人员市场调研，类似自然山体开挖，开挖完成后乱毛石、石屑的占比为60%、40%。

根据评估人员对评估对象区域石料供应市场的调查，以及评估基准日可获取的当地材料信息价，依据2025年1月份，三明建筑工程信息发布的乱毛石材料税前价格为63.42元/立方米，石屑材料税前价格为56.72元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{可处置土石方资源销售收入} &= 63.42 \times (2250496 \times 60\%) + 56.72 \times (2250496 \times 40\%) \\ &= 136695127 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3. 土石方资源开采费用

① 植被清理费用

拟平整自然山体约220亩，据评估人员市场询价，植被清理费用约350元/亩，则：

$$\text{植被清理费用} = 220 \times 350 = 77000 \text{ (元)}$$

② 挖土方费用

指场地内土方开挖费用，根据《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)，在评估基准日的定额编号为10101051挖掘机挖一般土方(装车 一、二类土)的综合单价为4.28元/立方米，定额编号为10101053挖掘机挖一般土方(装车 四类土)的综合单价为5.47元/立方米，则：

$$\text{挖土方费用} = 4.28 \times 1361264 + 5.47 \times 2184340 = 17774550 \text{ (元)}$$

③ 液压锤破碎石方费用

根据《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)，在评估基准日的定额编号为10101136液压锤破碎石方(软岩)综合单价为53.42元/立方米，定额编号为10101137液压锤破碎石方(较软岩)综合单价为81.26元/立方米，评估人员市场询价发现，该项费用市场价格约为30-40元/立方米，本次取35元/立方米，则：

$$\text{液压锤破碎石方费用} = 35 \times (163900 + 2250496) = 84503860 \text{ (元)}$$

④ 管理费用

管理费用指石料开采过程开发和组织管理中发生的费用。结合项目的客观情况，本次管理费用按开采成本的2%计取。设定开采成本为K，则：

$$\text{管理费用} = K \times 2\% = 2\%K \text{ (元)}$$

⑤ 水电安保费



水电安保费指石料开采过程中临时用水、用电及安保的费用。结合项目的客观情况，本次水电安保费按开采成本的1%计取。设定开采成本为K，则：

$$\text{水电安保费用} = K \times 1\% = 1\%K (\text{元})$$

⑥ 开采费用

$$\begin{aligned} \text{开采费用} &= \text{植被清理费用} + \text{挖土方费用} + \text{液压锤破碎石方费用} + \text{管理费用} + \text{水电安保费} \\ &= 77000 + 17774550 + 84503860 + 2\%K + 1\%K \\ &= 105521041 (\text{元}) \end{aligned}$$

4. 土方外运运费

运费是指材料、工程设备自来源地运至工地仓库或指定堆放地点所发生的全部费

用。包括运输费、装卸费及其他费用，经评估人员市场询价，载重10t以内，运距3km以内自卸汽车运土费用约为5-10元/立方米，本次取7元/立方米，总挖土方量为3709504立方米，填方量15000立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{土方外运运费} &= (3709504 - 15000) \times 7 \\ &= 25861528 (\text{元}) \end{aligned}$$

5. 土方回填费用

指场地内土方回填费用，根据《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)，在评估基准日的定额编号为10101104回填工程(填土机械碾压 压路机)的综合单价为4.01元/立方米，土方回填量为15000立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{土方回填费用} &= 15000 \times 4.01 \\ &= 60150 (\text{元}) \end{aligned}$$

6. 土石方资源市场价值

山体土石方资源市场价值=可处置土石方资源销售收入-土石方资源开采费用-土方外运费用-土方回填费用

$$\begin{aligned} &= 136695127 - 105521041 - 25861528 - 60150 \\ &= 5252408 (\text{元}) \end{aligned}$$

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

(一) 前提假设

1. 交易假设

交易假设，假定所有被评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据被评估资



产的交易条件等模拟市场进行评估。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，假定在市场上交易资产，或拟在市场上交易资产，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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 一般假设

1. 假设宏观经济形势在评估对象使用期限内不会发生重大变化，亦无其他不可预测和不可抗力因素对评估对象价值造成的重大影响；

2. 假设银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

3. 本次评估的资产以评估基准日的实际数量为前提，有关资产的市场价值以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料具有真实、准确、完整和合法。

5. 本次评估范围仅以委托人提供的评估资料为准。

6. 本次评估测算过程各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7. 本次评估石料运输距离为3公里以内。

8. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、租赁等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值影响。

当上述假设条件发生变化时，本报告评估结果将失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对委托评估的三明市瑞云新区建设发展有限公司拟拍卖处置涉及三明市小蕉工业园兴业大道220亩场地平整项目内自然山体土石方资源市场价值在评估基准日的评估值为人民币5252408元（金额大写：人民币伍佰贰拾伍万贰仟肆佰零捌元整）。



十一、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

本次评估中委托人及相关权属人未提供权属证明，评估报告中评估对象涉及资产清单、法律权属及其他相关资料由委托人、被评估单位对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负完全的法律 responsibility，对其可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托评估时未作特殊说明，而评估人员根据其执业经验一般不能知晓的情况下，评估机构和评估人员不承担责任。

除上述情况之外，尚未发现产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人和产权持有者的声明，经尽责调查及核实，在评估人员能力知晓范围内，本次评估未发现纳入评估范围的资产存在未决事项、法律纠纷等不确定因素；委托人和产权持有者也未申报存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

（三）重大期后事项

本次评估涉及资产是根据被评估单位提供的并经委托人及相关当事方签章确认的评估对象涉及资产清单列项作为依据，在资产补偿时应进一步进行产权权属确认。

（四）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被征收人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3. 本评估报告依据委托人确认的评估对象和范围，对委估资产的收益价值提出评估意见，但委估资产是否符合处置条件，由委托人根据现行的政策执行，并核实资产项目、权属及其数量等事项。如实际处置的资产项目、权属及其数量等事项，与评估报告所列项目和数量不符，应按实际核实的资产项目、权属、数量调整本报告的评估值。

4. 本次评估范围内土石方资产依据中勘岩土（厦门）勘察设计有限公司于2024年5月出具的《小蕉工业园兴业大道路口220亩平台开发建设工程土石方量估算报告》（工程编号：2022-1178）记载数据为准，对提供的数据与实际不符或出入较大时，评估结论应做相应调整。



5. 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。

以上特别事项可能对评估结论产生直接影响，请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑可能追加付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件或者评估假设等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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)本评估报告的有效期限自评估基准日起一年（至2026年3月4日止）。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：二〇二五年三月十三日。

资产评估师：

资产评估师：

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年三月十三日



附 件

- 一、评估对象部分现勘照片；
- 二、《评估结果明细表》；
- 三、《委托评估说明函》复印件；
- 四、中勘岩土（厦门）勘察设计有限公司于 2024 年 5 月出具的《小蕉工业园兴业大道路口 220 亩平台开发建设工程土石方量估算报告》（工程编号：2022-1178）；
- 五、委托人《营业执照》、《承诺函》复印件；
- 六、被评估单位《营业执照》、《承诺函》复印件；
- 七、评估机构《营业执照》复印件；
- 八、《资产评估机构备案文件》复印件；
- 九、《资产评估师资格证书》复印件。

评估对象部分现勘照片

