

资产评估说明

铂瑞能源（南昌）有限公司拟资产租赁
事宜涉及的该公司部分屋顶年租金项目

中铭评报字[2023]第 2220 号



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

ZHONGMING INTERNATIONAL CERTIFIED PUBLIC VALUER (BEIJING) CO. LTD.

铂瑞能源（南昌）有限公司拟资产
租赁事宜涉及的该公司部分屋顶年租金项目

资产评估说明

中铭评报字[2022]第 2220 号

 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二三年十一月二十八日

目 录

第一部分 评估说明说明使用范围的声明	2
第二部分 企业关于进行评估说明有关事项的说明	3
第三部分 评估说明技术说明	4
一、评估说明对象和评估说明范围说明	4
二、资产核实情况总体说明	4
三、土地使用权评估技术说明	5
第四部分 评估说明结论	19
附件：企业关于进行评估说明有关事项的说明	



第一部分 评估说明使用范围的声明

本评估说明说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估说明说明的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：评估说明说明含有委托人和被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。



第二部分 企业关于进行评估说明的有关事项的说明

本评估说明说明该部分内容由委托方、产权持有人共同撰写，并由委托方和产权持有人法定代表人（负责人）签字，加盖单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行评估说明的有关事项的说明》。



第三部分 评估说明技术说明

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象为铂瑞南昌所拥有的部分屋顶年租金，涉及的评估范围为铂瑞南昌申报的位于江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干煤棚、化水楼、材料库及检修库屋顶，面积合计 11,698.00m²。

（二）委估资产的分布情况及特点

本次委估资产为干煤棚、化水楼、材料库及检修库。其中，干煤棚屋顶面积约 9,880.00m²，化水楼面积约 1,199.00m²，材料库及检修库面积约 619.00 m²。化水楼、材料库及检修库已办理不动产权证，证号为“赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号”共有宗地面积 66667 平方米，土地使用期限为 2018 年 8 月 17 日起至 2068 年 8 月 17 日止。截至评估基准日，委估屋顶均处于闲置状态。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，评估人员根据委托人和产权持有人提供的资产评估申报表，制定了详细的现场清查实施计划，在企业相关人员的配合下，于 2023 年 11 月 6 日，对企业的委估资产进行了现场清查核实。

纳入评估范围的资产为产权持有人持有的位于江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干煤棚、化水楼、材料库及检修库的屋顶，在企业填报资产评估申报表并进行自查的基础上，评估人员在有关管理人员陪同下，依据申报表逐项进行核查，清查人员根据观察到的房屋建筑物和设备现有状态补充房屋构筑物和设备调查表有关内容。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

评估过程中，评估专业人员对所评估屋顶的外貌进行了观察，察看了建筑物结构和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能限制、存放地点限制、诉讼保全限制、技术性能局限、涉及商业秘密和国家秘密等而不能直接清查资产的事项。

（三）核实结论

通过清查核实，并结合产权持有人填写的评估申报表，以及产权持有人提供



的权属资料，评估人员认为：本次核实的实物资产与提供的申报表相符，能够满足资产评估工作的需要。

三、评估技术说明

（一）房地产的清查

1. 清查内容

评估人员对委托评估的房产进行了清查和复核。清查和复核的范围为：江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干燥棚、化水楼、材料库及检修库屋顶。

2. 房地产的清查

根据产权持有单位填报的“清查评估明细表”，列入本次评估范围的房地产共 3 项，面积合计约 11,698.00 m²。化水楼、材料库及检修库已办理不动产权证，证号为“赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号”共有宗地面积 66667 平方米，土地使用期限为 2018 年 8 月 17 日起至 2068 年 8 月 17 日止。评估人员在相关人员的配合下，已查看了现场，并对房地产进行了拍照，核对了并收集了相关证明文件及资料。

经现场查勘，纳入评估范围的房产整体保养良好，具体申报基本情况详见资产评估申报表。

（二）评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
4. 委估房地产区域、个别条件及基础设施状况调查表；
5. 评估人员现场勘察、市场调查、收集的相关资料；
6. 委托人（产权持有单位）提供的其他有关资料。

（三）评估程序

1. 权属核查：根据产权持有单位提供的不动产权证及相关资料进行核对。
2. 账表核对：根据产权持有单位提供的“评估明细表”，核对结构类型、层数等。



3. 现场查勘：在有关人员配合下，核对建筑的位置、结构、层数；查勘并记录房屋的结构部分（基础、承重构件、墙体、地面、楼面、屋面等）、装修部分（门窗、顶棚、内外装饰等）、设备部分（水卫、照明等）的质量状况，现场查勘并拍照、记录建筑的完损情况，了解建筑的使用、维护、保养状况、区位及市场环境等，填写现场评估作业表等。

4. 资料收集：收集与被评估的房地产等相关的各项资料，如房地产市场类似出租情况等。

5. 评定估算：根据产权持有单位提供的有限资料和现场查勘得到的情况，结合收集到的信息资料，对被评估的房地产的市场年租赁价格综合分析，评定估算。

6. 编写评估说明。

（四）评估方法

1. 评估方法的选择

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。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估对象为屋顶租赁价格，其特性就是一种收益的权利，无法通过成本积算和收益途径来获得其评估价值。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。市场法评估屋顶月租赁价格的关键是屋顶租赁市场交易较活跃、可比交易案例容易收集。本次评估对象所处区域屋顶租赁市场较公开，有可供比较案例，故采用市场法进行评估。

2. 评估方法的介绍

市场法，又称市场比较法，是将评估对象与在评估时点近期租赁的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知市场租赁价格做适当的修正和调整，以此估算被估对象租金的客观合理价格或价值的一种方法。市场比较法的理论依据是房地产租赁价格形成的替代原理。由于评估对象与所选取的可比交易实例不存



在完全相同的情况，因此，在评估时需对可比交易实例进行相关因素的修正和调整。计算公式为：

待估房地产租赁价格=参照物租赁交易价格×交易日期修正×交易情况修正×价格内涵修正×一般因素修正×区域因素修正×个别因素修正。

具体修正情况如下：

(1)交易日期修正：可比交易实例的交易时间与估价时点不一致时，根据价格变动指数或其他方法将可比交易实例价格调整为估价时点时的价格。可比实例的交易价格是其交易日期时的价格，是在其交易日期时的房地产市场状况下形成的。如果交易日期与估价时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，如政府出台新的政策措施、利率发生变化、出现通货膨胀或通货紧缩等，从而屋顶租赁价格就有可能不同。

(2)交易情况修正：可比实例的交易价格可能受交易中的一些特殊因素（如：交易双方有利害关系；急于出售或购买；受债权债务关系影响；交易双方或某一方对市场行情缺乏了解或有特别动机、偏好；相邻房地产合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担；其它非正常交易等）的影响，使其偏离正常的市场价格。可比交易实例价格为特殊情况下形成的交易价格，将其调整为正常情况下的交易价格。

(3)价格内涵修正：可比实例的交易价格受可比案例的用途、租赁期限、税费等影响；办公用途的房产和商业用途的房产和商业办公用途的房产租赁价格差别较大；租赁期限越短，租赁价格越贵；因此需要将可比实例的价格调整为与委估房产相同条件的租赁价格。

(4)一般因素修正：内容主要如地理位置、自然条件、社会经济状况等影响屋顶租赁价格的因素。

(5)区域因素修正：内容主要如道路功能、交通便捷程度、城镇基础设施、社会公共服务设施、工业区成熟度以及城市规划限制等影响屋顶租赁价格的因素。

(6)个别因素修正：内容主要包括如租赁面积、建筑屋面荷载、屋顶结构、配电设施及并网点、电站消纳形式、租赁期限等影响屋顶租赁价格的因素。

(五) 最高最佳使用分析



遵循最高最佳使用原则，应以评估对象的最高最佳使用为前提估价。保持评估对象现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价。本次评估目的是为委托人确定公允价值提供评估对象市场价值参考，同时根据评估对象周边区域的实际情况，评估人员认为评估对象宜作为光伏安装用房为最高最佳使用。

（六）评估举例

【案例一】干煤棚、化水楼、材料库及检修库屋顶

1. 房地产概况

（1）区位概况

江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区，周边交通便利，工业成熟度高。

（2）所在建筑概况

江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干煤棚、化水楼、材料库及检修库建成于 2022 年。其中，化水楼、材料库及检修库已办理不动产权证，证号为“赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号”共有宗地面积 66667 平方米，土地使用期限为 2018 年 8 月 17 日起至 2068 年 8 月 17 日止。

本次委估干煤棚屋顶面积约 9,880.00m²，为彩钢瓦屋顶；化水楼面积约 1,199.00m²，为水泥屋顶；材料库及检修库面积约 619.00 m²，为水泥屋顶。屋顶整体建筑屋面荷载良好，事宜分布式屋顶光伏安装。此外，铂瑞南昌主营业务为热电联产，厂区内有配电设施及并网点，分布式光伏所生产的电能较容易并入国家电网。

（3）权益概况

截至评估基准日，化水楼及材料库及检修库已办理不动产权证已办理不动产权证，干煤棚未办理《不动产权证书》。国有出让建设用地共有宗地面积 66667 m²，土地用途为工业用地，权利性质为出让，土地使用权终止日期为 2068 年 8 月 17 日。房屋用途目前为商务金融用房。

2. 市场比较法

（1）可比实例的选取

1) 宁波海德欣汽车电器有限公司



宁波海德欣汽车电器有限公司位于慈溪市高新技术产业园区，租赁屋顶面积 13,800 m²，房屋为钢混结构，屋顶为水泥屋顶，租赁期限 20 年。

2) 慈溪市新兴建设投资有限公司

慈溪市新兴建设投资有限公司位于慈溪市新兴产业集群内，租赁屋顶面积 2,800 m²，房屋为钢混结构，屋顶为水泥屋顶，租赁期限 20 年。

3) 象山产业区投资建设有限公司

象山产业区投资建设有限公司位于象山产业区投资建设有限公司停车位车顶，租赁屋顶面积 1,000 m²，为停车位车顶，租赁期限 20 年。

(2)因素条件说明

根据评估人员对评估对象和可比对象现场勘察及询价的情况，评估人员建立了因素条件说明表，如下表所示：

影响因素		铂瑞南昌	宁波海德欣汽车电器有限公司	慈溪市新兴建设投资有限公司	象山产业区投资建设有限公司	
交易价格		待估	7	7	5	
交易日期		2023 年 10 月	2018 年 4 月	2019 年 1 月	2017 年 6 月	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
价格内涵		光伏用长期租赁情况下年租金	光伏用 20 年情况下年租金	光伏用 20 年情况下年租金	光伏用 20 年情况下年租金	
一般因素	地理	水平面总辐照量	1,480.40	1,476.50	1,476.50	
	自然因素	年日照时数	3.59	3.67	3.67	
		年有效日照小时数	1,035.18	1,058.24	1,058.24	
	社会经济因素		一般	发达	发达	发达
区域因素说明	交通便捷程度	道路功能	一般	一般	一般	一般
		对外交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	公共配套设施	城市基础设施	一般	一般	一般	一般
		社会公共服务设施	一般	一般	一般	一般
	工业区成熟度		一般	一般	一般	一般
	城市规划限制		一般	一般	一般	一般



中国石油天然气股份有限公司江西销售分公司拟资产租赁事宜涉及的府城加油站土地使用权
 年租金项目·资产评估说明

个别因素说明	面积	11,698	13,800	2,800	1,000
	建筑屋面荷载	较好	较好	较好	一般
	屋顶结构	彩钢瓦占 84%	水泥	水泥	彩钢
	配电设施及并网点	好	一般	一般	一般
	电站消纳形式	全额上网	自发自用, 余电 上网	自发自用, 余电 上网	自发自用, 余电 上网

(3)因素比较指数

根据估价对象与比较实例各种因素情况, 编制比较因素条件指数表, 比较因素指数确定如下:

1) 估价对象与比较实例的交易情况、价格内涵等条件均一致, 故对于上述这些影响因素房地产价格的因素均不作修正。

2) 价格指数

截至评估基准日比较实例租赁均处于有效期内, 因此对交易日期不作修正。

3) 编制比较因素条件指数表, 区域及个别因素修正系数确定

一般因素:

水平面总辐照量: 根据各估价对象与比较案例的年水平面总辐照量, 每相差5%以内修正5%或估价人员合理确定指数;

年日照时数: 根据各估价对象与比较案例的年日照时数, 每相差5%以内修正5%或估价人员合理确定指数;

年有效日照小时数: 根据各估价对象与比较案例的年有效日照小时数, 每相差5%以内修正5%或估价人员合理确定指数;

社会经济因素: 根据各估价对象与比较案例的商业集聚规模, 分为差、较差、一般、较发达, 发达, 每相差一个等级修正5%或估价人员合理确定指数。

区域因素:

道路功能: 从估价对象与比较案例的临道路情况综合考虑, 分为主干道、主干道、次干道、支路、不临路五个等级, 每相差一个等级修正5%或估价人员合理确定指数;

公交便捷程度: 从估价对象与比较案例的公交便捷程度情况综合考虑, 分为高、较高、一般、差四个等级, 每相差一个等级修正2%或估价人员合理确定指数;

城市基础设施: 分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平四个等级, 每



相差一个等级修正 5%或估价人员合理确定指数;

社会公共服务设施:从估价对象与比较案例的会公共服务设施完备程度,分为完备、较完备、不完备三个等级,每相差一个等级修正 2%或估价人员合理确定指数;

工业区成熟度:从估价对象与比较案例的工业区成熟度,分为不成熟、一般、成熟三个等级,每相差一个等级修正 5%或估价人员合理确定指数;

城市规划限制:根据未来城市规划对房产可能产生的影响分为无限制、限制较小、有一定限制、限制较重、严重限制五个等级,每相差一个等级修正 3%或估价人员合理确定指数。

个别因素:

面积:根据估价对象与比较案例的实际租赁面积,分为小、一般、大三个等级,每相差一个等级修正 5%或估价人员合理确定指数;

建筑屋面荷载:根据估价对象与比较案例的实际建筑屋面荷载,分为差、较差、一般、较好、好五个等级,每相差一个等级修正 5%或估价人员合理确定指数。

屋顶结构:根据估价对象与比较案例的屋顶实际结构,分为彩钢瓦、水泥等,每相差一个等级修正 5%或估价人员合理确定指数。

配电设施及并网点:分为差、较差、一般、较好、好五个等级,每相差一个等级修正 2%或估价人员合理确定指数。

电站消纳形式:根据房产的从估价对象与比较案例的实际电站消纳形式,分全额上网和自发自用余电上网两个等级,每相差一个等级修正 5%或估价人员合理确定指数。

比较因素条件指数及评估计算表

影响因素			铂瑞南昌	宁波海德欣汽车电器有限公司	慈溪市新兴建设投资有限公司	象山产业区投资建设有限公司
交易价格			待估	7.00	7.00	5.00
交易日期			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
价格内涵			100	100	100	100
一般因素	地理自然因素	水平面总辐照量	100	95	95	95
		年日照时数	100	105	105	105

中国石油天然气股份有限公司江西销售分公司拟资产租赁事宜涉及的府城加油站土地使用权
 年租金项目·资产评估说明

		年有效日照 小时数	100	105	105	105
	社会经济因素		100	110	110	110
区域因素说明	交通便捷程度	道路功能	100	100	100	100
		对外交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施	城市基础设施	100	100	100	100
		社会公共服务设施	100	100	100	100
	工业区成熟度		100	100	100	100
	城市规划限制		100	100	100	100
个别因素说明	面积		100	100	95	95
	建筑屋面荷载		100	100	100	95
	屋顶结构		100	110	110	100
	配电设施及并网点		100	96	96	96
	电站消纳形式		100	105	105	105

(4)因素比较修正

影响因素			铂瑞南昌	宁波海德欣汽车 电器有限公司	慈溪市新兴建设 投资有限公司	象山产业区投资 建设有限公司
交易价格			待估	7	7	5
交易日期			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
房产用途			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
一般因素	地理自然因素	水平面总辐照量	1.0000	1.0526	1.0526	1.0526
		年日照时数	1.0000	0.9524	0.9524	0.9524
		年有效日照小时数	1.0000	0.9524	0.9524	0.9524
	社会经济因素		1.0000	0.9091	0.9091	0.9091
区域因素说明	交通便捷程度	道路功能	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		对外交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	城市基础设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		社会公共服务设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	工业区成熟度		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
面积			1.0000	1.0000	1.0526	1.0526



中国石油天然气股份有限公司江西销售分公司拟资产租赁事宜涉及的府城加油站土地使用权
年租金项目·资产评估说明

个别因素说明	建筑屋面荷载	1.0000	1.0000	1.0000	1.0526
	屋顶结构	1.0000	0.9091	0.9091	1.0000
	配电设施及并网点	1.0000	1.0417	1.0417	1.0417
	电站消纳形式	1.0000	0.9524	0.9524	0.9524
修正价格			5.75	6.06	5.01
比准价格		5.60			

故委估铂瑞南昌部分屋顶长期租约情况下年租金为 5.6 元/平方米/年。



第四部分 评估说明结论

经实施评估程序后，于评估基准日 2023 年 10 月 31 日，该公司部分屋顶年租金为 65,508.80 元/年（含税），明细详见下表：

产权持有人：铂瑞南昌

金额单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	面积 (m ²)	含税年租金 (元/年)
	干燥棚	9,880.00	55,328.00
赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号	化水楼	1,199.00	6,714.40
赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号	材料库及检修库	619.00	3,466.40
合计			65,508.80

详见评估明细表。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

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概况

本次资产评估项目的委托人（产权持有人）铂瑞能源（南昌）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者国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人（产权持有人）概况

1. 基本信息

名称：铂瑞能源（南昌）有限公司（以下简称“铂瑞南昌”）

统一社会信用代码：91360121MA35T95NXW

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号

法定代表人：周宇峰

经营期限：2017 年 03 月 21 日至无固定期限

经营范围：热力生产和供应；火力发电；污水处理及其再生利用；大气污染治理；废旧物资回收；工程管理服务；工程勘察设计；国内贸易。（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）

2. 资产概况

纳入本次评估范围的屋顶位于江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干煤棚、化水楼、材料库及检修库。干煤棚屋顶面积约 9,880.00m²，化水楼面积约 1,199.00m²，材料库及检修库面积约 619.00 m²，其中化水楼及材料库及检修库已办理不动产权证，证号“赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号”共有宗地面积 66667 平方米，土地使用期限 2018 年 8 月 17 日起至 2068 年 8 月 17 日止。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人之间的关系同一人。

二、关于经济行为的说明

确定铂瑞南昌部分屋顶长期租约情况下评估基准日的年租金市场价值，铂瑞南昌拟资产租赁事宜提供价值参考意见。

该经济行已于 2023 年 9 月 13 日获铂瑞南昌《关于南昌小蓝热电建筑物屋顶出租的请示》文件的批准。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象铂瑞南昌所拥有的部分屋顶年租金，涉及的评估范围铂瑞南昌申报的位于江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干煤棚、化水楼、材料库及检修库屋顶，面积合计 11,698.00m²。

（二）委估资产的分布情况及特点

本次委估资产干煤棚、化水楼、材料库及检修库。其中，干煤棚屋顶面积约 9,880.00m²，化水楼面积约 1,199.00m²，材料库及检修库面积约 619.00 m²。化水楼及材料库及检修库已办理不动产权证，证号“赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号”共有宗地面积 66667 平方米，土地使用期限 2018 年 8 月 17 日起至 2068 年 8 月 17 日止。截至评估基准日，委估屋顶均处于闲置状态。

四、关于评估基准日的说明

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日 2023 年 10 月 31 日。

（二）本次评估基准日由委托人根据项目的具体情况综合考虑择定的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 铂瑞南昌纳入评估范围的屋顶所在的房屋共 3 栋（项），其中：1 栋，建筑面积合计 9,880.00 m²，无房屋产权证，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）
1	干煤棚	9,880.00

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作评估计算的依据，未经法定机构确认。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

2. 其他需要披露的产权瑕疵。

对上述事项，铂瑞南昌已经出具声明，权属归铂瑞南昌所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由铂瑞南昌承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据铂瑞南昌的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）评估资料不完整的情形

本次评估不存在重大评估资料不完整的情形。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据铂瑞南昌的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项，否则由铂瑞南昌承担责任。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据铂瑞南昌的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。否则由铂瑞南昌承担责任。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

1. 列入本次清查范围的资产，是铂瑞南昌申报的位于江西省南昌市南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路 1022 号铂瑞南昌厂区内干煤棚、化水楼、材料库及检修库屋顶，未申报账面值，均为房屋建筑物。

2. 实物资产的分布情况及特点

本次委估资产干煤棚、化水楼、材料库及检修库。其中，干煤棚屋顶面积约 9,880.00m²，化水楼面积约 1,199.00m²，材料库及检修库面积约 619.00 m²。化水楼及材料库及检修库已办理不动产权证，证号“赣（2022）南昌县不动产权第 0031074 号”共有宗地面积 66667 平方米，土地使用期限 2018 年 8 月 17 日起至 2068 年 8 月 17 日止。截至评估基准日，委估屋顶均处于闲置状态。

3. 清查盘点时间：清查基准日为 2023 年 10 月 31 日，清查盘点时间为 2023 年 11 月 6 日。

4. 实施方案：此项工作由行政部牵头，相关各部门参与。具体由行政部负责各楼层的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、物，力求做到准确、真实、完整。

固定资产和的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5. 清查结论

通过以上资产清查核实程序，查清了评估范围内的资产和负债的情况。评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；
3. 铂瑞南昌营业执照；
4. 产权证明文件；
5. 其他有关资料。

(本页无正文，为签章页)

委托人(产权持有人): 铂瑞能源(南昌)有限公司



代表人或授权人签字:

周剑峰



2023 年 11 月 27 日