

泰顺三插溪水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值 资产评估报告

泰宏正资评字[2025]18号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

二〇二五年八月二十二日

目 录

声明 1

摘要 2

资产评估报告 3

 一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用人3

 二、评估目的 4

 三、 评估对象和范围 4

 四、价值类型及其定义 5

 五、评估基准日 5

 六、评估依据 5

 七、评估方法 6

 八、评估程序实施过程和情况 12

 九、评估假设 12

 十、评估结论 13

 十一、特别事项说明 13

 十二、评估报告使用限制说明 13

 十三、评估报告提出日期 14

资产评估报告附件： 15

承包经营权评估明细表

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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；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。

七、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。

八、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。

九、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。

泰顺三插溪水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值

资产评估报告摘要

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司接受泰顺三插溪水力发电有限公司的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律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，按照必要的评估程序，对泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插溪水库在 2025 年 8 月 14 日的淡水鱼养殖年承包经营权市场价值进行评估。

评估目的：确定泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插溪水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值，为泰顺三插溪水力发电有限公司拟出让承包经营权这一行为提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为泰顺三插溪水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值。评估范围为泰顺三插溪水力发电有限公司所有的坐落于泰顺县司前镇黄桥村境内的三插溪水库整个水域淡水鱼养殖，三插溪水库集雨面积 267.5 平方公里，水库总库容 3147 万立方米，正常蓄水位 335 米，相应水面面积 1.16 平方公里，约 1740 亩，水质二级，距泰顺县城约 40km。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 8 月 14 日。

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插溪水库在评估基准日的淡水鱼养殖年承包经营权评估值为大写人民币捌万陆仟捌佰元整（RMB86800.00 元）。详见《承包经营权评估明细表》。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论自评估基准日起一年内使用有效，逾期使用无效。

以上报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别提示：以上内容摘自(泰宏正资评字[2025]18号)评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

泰顺三插水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值 资产评估报告

泰宏正资评字[2025]18号

泰顺三插溪水力发电有限公司：

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律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，按照必要的评估程序，对泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插水库在2025年8月14日的淡水鱼养殖年承包经营权市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托方及委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方概况

企业名称：泰顺三插溪水力发电有限公司

注册地址：浙江省泰顺县罗阳镇溪坪路（县良种场综合楼）

统一社会信用代码：91330329145853178X

法定代表人：尹礼忠

注册资本：5,000万(元)

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：1998-12-01 至 无固定期限

经营范围：水力发电，淡水鱼养殖。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

（1）资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位或产权持有人

被评估单位为泰顺三插溪水力发电有限公司

（三）委托方、其他评估报告使用人与被评估企业或产权持有人关系

委托方与产权持有人均为泰顺三插溪水力发电有限公司。

二、评估目的

确定泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插溪水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值，为泰顺三插溪水力发电有限公司拟出让承包经营权这一行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为泰顺三插溪水库淡水鱼养殖年承包经营权市场价值。

评估范围为泰顺三插溪水力发电有限公司所有的坐落于泰顺县司前镇黄桥村境内的三插溪水库整个水域淡水鱼养殖，具体内容如下：

（一）提供场所

泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插溪水库坐落于泰顺县司前镇黄桥村境内，三插溪水库集雨面积 267.5 平方公里，水库总库容 3147 万立方米，正常蓄水位 335 米，相应水面面积 1.16 平方公里，约 1740 亩，水质二级，距泰顺县城约 40km。

（二）主要设定条件

1、承包经营方在承包期间需制定科学合理的鱼苗投放和成品鱼捕捞计划，不允许过度投放鱼苗和过度捕捞，以免造成水质污染。

2、水库淡水鱼养殖所需要的相关基础设施建设及管理由承包经营方自行负责，禁止违建；

3、承包经营方在承包期间，不允许采取网箱，拉网方式等限制范围的方式养殖鱼类。

4、承包经营方在承包养殖期间不准在库区内投放饲料、饵料、化肥等造成水体污染的行为。

5、承包经营方在承包期间，应投放适合本库区水质养殖的国内经济鱼类，不投放破坏水生态环境的外来物种。

6、承包经营方对该水库淡水鱼养殖的管理要符合政府对水库淡水鱼养殖管理的要求；

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

评估基准日为 2025 年 8 月 14 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，更符合经济行为的具体情况，使评估结论较合理地评估目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是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、资产评估委托合同。

（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》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；

6、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

7、《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）；

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、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
- 11、其它有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四） 权属依据

- 1、委托方提供的资产评估申报表及承诺函；
- 2、其他权属证明文件等。

（五） 取价依据

- 1、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、被评估单位提供的资产评估申报资料；
- 6、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1. 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评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（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扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的适用范围为：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态，成本法一般不宜评估非续用状态下的资产；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3. 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评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测；

(4) 企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选取

根据本次评估的特定目的及委估对象的特点，本次委估资产无法预测后续经营收入，即未来无法计算收益，不具备收益法评估条件；由于公开交易市场没有与评估对象条件相类似的水库淡水鱼养殖经营权承包案例，无法采用市场法计算确定水库淡水鱼养殖承包经营权的评估值；但前几年的经营收入可以通过调查核实获得，再对水库淡水鱼养殖经营的各项成本构成进行分析测算，倒推评估对象经营权年承包费用评估值，因此可以采用成本法计算确定经营权年承包费用的评估值。计算公式如下：

税后年收入=运营成本+年承包经营权费用+利息+（运营成本+年承包经营权费用）
× 利润率。

(三) 养殖方案

1、项目概况

三插溪水库位于泰顺县司前镇黄桥村境内，是一项以水力发电为主的中型水库。主要由拦河大坝、溢洪道、发电引水系统、发电厂房、升压站及输变电工程等组成。大坝为面板堆石坝，坝高 88.8 米，坝长 186 米。集雨面积 267.5 平方公里，水库总库容 3147 万立方米，正常蓄水位 335 米，相应水面面积 1.16 平方公里，约 1740 亩，泄洪方式为闸孔式，最大泄洪流量 3760 立方米/秒，校核洪水位 346.31 米，调洪库容 891 万立方米。由于三插溪水库周边居民生活垃圾和人畜粪便对水质存在较大的影

响，由于未对水库进行鱼苗投放管理，目前库内生物资源匮乏，浮游生物增长异常，微囊藻密度为 3.95×10^7 个/L，存在蓝藻异常爆发情况。在目前建设生态文明，“共抓大保护，不搞大开发”的背景下，改善水质促进渔业经济发展，提高周边村民人均收入，是目前三插溪水库渔业经济可持续发展亟待解决的问题。

2、项目实施原则

1) 保水优先原则

遵循保水优先为主，发电养鱼为辅的功能，合理利用水面增殖养护资源，确保水质环境改善，科学发展保水渔业。

2) 可持续发展原则

根据三插溪水库水环境理化、生物容量确定，发挥水库最大生态效益。

3、项目目标

通过本项目实施，达到如下目标：

- 1) 藻类异常增殖情况改善或控制，库区水质提升；
- 2) 鱼产量达到：鳙鱼：100000 斤/年以上，鲢鱼 50000 斤/年以上。

4、项目采取措施

通过开展滤食性鱼类（鲢鳙鱼）增殖放流活动，控制水库浮游动植物生物量，改善水库生态系统结构功能和水质环境。同时按照“抓大放小、轮捕轮放”原则开展捕捞，有效移除水库水体中过量的氮磷，改善水库水质，保障生态平衡，实现以渔控草、以渔抑藻、以渔净水目标。

5、养殖实施

1) 经济鱼类放养

（1）放养种类的选定。我国大多数水库中浮游生物数量多，因此，鲢鳙鱼是主要的养殖对象，为了充分利用其它饵料资源，还可放养以食底栖动物为主的杂食性鲤、鲫和草食性的草鱼、鳊鲂等。

（2）放养鱼种的规格和质量。投放水库中的鱼种，如果规格小，入库后常密集成团游泳，难以吃到饵料，觅食能力差，生长也缓慢，同时它们对外界环境变化适应力差，易被凶猛鱼类捕食，使成活率低，回捕率不高，直接影响水库的鱼产力，反之，投放鱼种的规格大些，上述情况将会明显的改变，而且放养规格大的生长速度快，但另一方面鱼种规格越大，所需生产成本越高，因此各地可根据自己的条件，水库大小、

凶猛鱼类的危害程度，作适当规定。我国目前对鱼种规格的要求一般是：鲢鳙 11.5-13.2cm，草鱼 13.2-14.8cm，鲤、鲂鱼 6.6-8.3cm。投放水库的鱼种要求规格整齐，游动活泼、体质健壮、无病无伤。

（3）放养密度和搭配比例。大中型水库因面积大、水深、库容大、鱼类的生态条件极为复杂而且又很难控制，主要依靠库内天然饵料进行粗养，放养密度和搭配比例主要根据水库的营养类型决定。本项目为中型水库，属贫营养型水库，每亩可放 50-80 尾，其中鲢鱼占 25-30%，鳙鱼占 60-65%、草鲤、鳊等可占 5-15%。

（4）鱼种选购和投放

①根据上述分析，本项目鱼种按下表计划选购：

种类	规格	数量（尾）		占比	重量 （kg）	单价 元/尾（kg）	合价 （万元）
鲢鱼	0.15-0.2kg/尾	19575	31320	30%	3425.6	11 元/kg	3.77
	0.5-0.75kg/尾	11745			7340.6	11 元/kg	8.07
鳙鱼	0.15-0.2kg/尾	39150	62640	60%	6851.3	13 元/kg	8.91
	0.5-0.75kg/尾	23490			14681.3	13 元/kg	19.09
翘嘴鲌	8-15 厘米	1740	10440	10%	/	0.8 元/尾	0.14
三角鲂	8-15 厘米	6960			/	1.2 元/尾	0.84
草鱼	8-15 厘米	1740			/	0.9 元/尾	0.16
合计		104400		100%			40.98

②投放时间：在每年的 12 月份投放鱼种。

2）日常管理

日常管理加强水质调节，一般采用两种方法：一是敞水区--投放滤食洁水的鲢鳙鱼；二是上游浅水区--种草移螺扩增水生植物和底栖生物资源，②生产中投入品的控制，生产中不投喂人工配合饲料，饵料来源于水库中的天然饵料，主要是浮游生物、底栖生物、有机碎屑和水草；③定期检查鱼体，检测水质，注意灾害性天气的预防和补救工作，关注周边是否有污染源，防治污染事故的发生。

3）捕捞

捕捞实行水库深水网箔捕捞，其主要捕捞对象为鲢、鳙鱼类；同时 9 月-11 月可采用灯光诱捕抬网共同作业的捕捞方式，采用抬网技术，将网具预设于鱼类聚集水域

一定的水层下，当鱼类聚集于网具内时，将网具迅速提升至水面而进行的捕捞方式；利用鱼类的趋光性，夜间在网具水面上方架设灯光以诱导鱼类聚集于此，所述灯光采用太阳能供电；改变抬网提升的方式，在网具四周设置四个浮墩，夜间升网时四个人稳站于浮墩上，同时尽力地通过手摇辘轳卷扬来提升抬网，白天起网。

（四）年承包费用计算过程

1、税后年收入

税后年收入=平均年收入-税金

①经市场调查核实，水库不投喂饲料，鲢鱼、鳙鱼每年可生长 1.5-2 斤，规格为 0.15-0.2kg/尾（取平均值 0.175kg/尾）的鲢、鳙鱼苗每年可长 1.5 斤（0.75kg），则养一年的成鱼为 0.925kg（1.85 斤），规格为 0.5-0.75kg/尾（取平均值 0.625kg/尾）的鲢、鳙鱼苗每年可长 2 斤（1kg），则养一年的成鱼为 1.625kg（3.25 斤）。

经调查，鲢、鳙鱼水库养殖成活率为 90%，由于不得建设拦鱼设施，泄洪时会流失一部分淡水鱼，流失率为 8%，回捕率一般为 70%，设定每年 9 月-11 月捕捞，根据上述实施方案，则有

$$\begin{aligned}\text{鲢鱼年产出量} &= (0.925 \times 19575 + 1.625 \times 11745) \times 90\% \times (1-8\%) \times 70\% \\ &= 37193 \times 90\% \times 92\% \times 70\% \\ &= 21557\text{kg} \\ &= 43114 \text{ 斤}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{鳙鱼年产出量} &= (0.925 \times 39150 + 1.625 \times 23490) \times 90\% \times (1-8\%) \times 70\% \\ &= 74385 \times 90\% \times 92\% \times 70\% \\ &= 43114\text{kg} \\ &= 86228 \text{ 斤}\end{aligned}$$

经市场调查，近一年鲢鱼市场价格在 5.9-6.4 元/斤之间，鳙鱼市场价格在 6.5-7.5 元/斤之间，本次评估采用中间值测算售价，即鲢鱼售价 6.15 元/斤，鳙鱼售价 7.00 元/斤，则

$$\begin{aligned}\text{年收入} &= 43114 \times 6.15 + 86228 \times 7.00 = 265151 + 603596 \\ &= 868747 \text{ 元}\end{aligned}$$

②税金

农产品销售税率为 0；

③税后年收入=868747 元

2、运营成本

根据上述实施方案分析，本项目运营成本有：鱼种购置费用、日常管理人工费用、日常管理耗材费用、成鱼捕捞费用。

①鱼种购置费用

根据上述实施方案，本项目初次投放鱼种购置费用为 40.98 万元；

②日常管理人工费用

日常管理按 3 人计算，平均每人工资为 36000 元/年，则

年工资费用=36000×3

=108000 元；

③日常管理耗材费用

日常管理耗材费用按 30000 元/年计取；

④成鱼捕捞费用

成鱼捕捞费用按 100000 元/年计取；

运营成本=409800+108000+30000+100000

=647800 元/年

3、利息

上述经营成本中鱼种购置费用、年承包费用为年初一次性投入，日常管理人工及耗材费用为平均投入，成鱼捕捞费用为年末投入不计利息，年利率按 4.25%计取，则

利息=（V+409800）×4.25%+（108000+30000）×[（1+4.25%）^{0.5}-1]

=4.25%V+17417+2902

=4.25%V+20319

4、利润

本项目为水库生态淡水鱼养殖经营权，利润为中等偏上，利润率按 15%，则

利润=（运营成本+年承包经营权费用）×15%

=（647800+V）×15%

=97170+15%V

5、年承包经营权费用计算

设年承包经营权费用为 V，则

$$868747=V+647800+4.25\%V+20319+97170+15\%V=1.1925V+765289$$

$$V=86757 \text{ 元/年}$$

取整为 86800 元/年

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组进驻现场后，对委托方提供的资产评估材料进行现场调查，通过询问、核对、勘察等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，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）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）假设委托人提供的资料真实、合法、完整。

（二）假设委估资产拥有完全产权。

（三）交易双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

（四）评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由租赁。

（五）委估资产的建筑面积以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估结论：泰顺三插溪水力发电有限公司所有的三插溪水库在评估基准日的淡水鱼养殖年承包经营权评估值为大写人民币捌万陆仟捌佰元整（RMB86800.00 元）。详见《承包经营权评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）评估人员依据委托方提供资产评估申报资料，关注评估对象及其所涉及资产的权属状况，评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）提供必要的与委估资产产权、价值有关的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方、资产产权持有方和相关当事方的责任。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
- 3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

以上事项请报告书使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告使用范围为委托人、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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，需评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起有效，评估结论的使用期限一年，即2025年8月14日起至2026年8月13日止。

十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2025年8月22日。

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

地址：泰顺县罗阳镇新城大道256号

电话：0577-67599669、67592789

2025年8月22日

附件：

- 1、评估对象位置示意图；
- 2、评估对象现状照片；
- 3、委托人承诺函；
- 4、签字资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资质备案公告；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证书。