

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票进而构成
管理层收购事宜所涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

大周行评报字【2022】第 SZ1059 号

(共 1 册, 第 1 册)

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年十月二十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4744200020202200064
合同编号:	大周行评合字【2022】第SZ10037号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	大周行评报字【2022】第SZ1059号
报告名称:	恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票 进而构成管理层收购事宜所涉及的该公司股东全部 权益市场价值资产评估报告
评估结论:	2,066,538,400.00元
评估机构名称:	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	郭振希 (资产评估师) 会员编号: 44200246 严章波 (资产评估师) 会员编号: 47180096
 (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。

生成日期: 2022年10月27日

目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	8
二、评估目的	22
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型及其定义	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	29
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程 and 情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告的使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	43
评估报告附件	45

声明

- 1.本资产评估报告参照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。
- 2.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。
- 3.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本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.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。
- 6.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。
- 7.评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估企业申报并经其签章确认；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。

恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票进而构成 管理层收购事宜所涉及的该公司股东全部权益市场价值 资产评估报告摘要

大周行评报字【2022】第 SZ1059 号

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司接受恒立实业发展集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票进而构成管理层收购事宜所涉及的该公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2022 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：根据《恒立实业发展集团股份有限公司第九届董事会 2022 年第一次专项会议决议公告》，恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票进而构成管理层收购事宜，需要对该公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：恒立实业发展集团股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：恒立实业发展集团股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 9 月 30 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用市场法对评估对象进行了评估，评估结论为恒立实业发展集团股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 206,659.84 万元（大写为人民币贰拾亿陆仟陆佰伍拾玖万捌仟肆佰元整）。

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。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论,但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项,提醒报告使用者特别关注以下几项:

(一) 报告中的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公允价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(二) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(三) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

1. 恒立实业发展集团股份有限公司占岳阳通达制冷空调有限公司的持股比例为 75%,截至评估基准日岳阳通达制冷空调有限公司已多年未经营,该公司工商状态为吊销状态。由于该公司为中外合资企业,外方股东香港三湘公司无法联系,导致工商注销手续无法进行,截至到目前还是纳入合并范围。

除上述事项外,根据被评估单位及下属子公司的承诺,确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

(四) 评估程序受到限制的情形:

一) 本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

二) 本次评估中,资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

(五) 评估基准日存在法律、经济等未决事项:

1. 恒立实业发展集团股份有限公司(原告)与岳阳市八字门驾校有限公司(被告)租赁合同纠纷一案,恒立实业发展集团股份有限公司已胜诉,目前案件正在强制执行阶段。

2. 恒立实业发展集团股份有限公司（原告）与李石兵（被告）租赁合同纠纷一案，恒立实业发展集团股份有限公司已胜诉，目前案件正在强制执行阶段。

3. 恒立实业发展集团股份有限公司（原告）与宋庆宇（被告）租赁合同纠纷一案，恒立实业发展集团股份有限公司已胜诉，目前案件正在强制执行阶段。

4. 恒立实业发展集团股份有限公司（被告）、岳阳恒通房地产开发有限公司（被告）与岳阳市鑫泓房地产开发有限公司（原告）委托合同纠纷一案已结案，恒立实业发展集团股份有限公司在该案中不承担任何责任。

5. 岳阳恒立汽车零部件有限责任公司（原告）与河北红星汽车制造有限公司（被告）买卖合同纠纷一案，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司已胜诉，目前案件正在恢复执行阶段。

6. 岳阳恒立汽车零部件有限责任公司（原告、反诉被告）与永康市斯科若电器有限公司（被告、反诉原告）买卖合同纠纷一案，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司部分胜诉，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司已履行生效判决，目前岳阳恒立汽车零部件有限责任公司为收回货款已向岳阳市岳阳楼区人民法院提交强制执行申请。

7. 湖南恒胜互通国际贸易公司（原告）与天津市荣沛国际贸易有限公司（被告）买卖合同纠纷一案，湖南恒胜互通国际贸易公司已胜诉，目前案件正在恢复执行阶段。

（六）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：

一）担保事项

根据恒立实业发展集团股份有限公司提供的相关资料，发现岳阳恒立汽车零部件有限责任公司由于自身经营原因、生产用途，于 2020 年 9 月 25 日向岳阳市自然资源局办理《不动产登记证明》，具体事项如下：

登记机构	岳阳市自然资源局
登记日期	2020 年 09 月 25 日
编号	43007858127
证号	湘（2020）岳阳市不动产证明第 0034265 号
证明权利或事项	最高额抵押权登记
权利人（申请人）	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行
义务人	恒立实业发展集团股份有限公司
坐落	岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村岳阳恒立冷气设备股份有

	限公司 12 幢等（详见产权清册）
不动产单元号	430602201018GB00005F00010001 等（详见产权清册）
其他	不动产权证号：湘（2017）岳阳市不动产权第 0005891 号；湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号； 抵押方式：最高额抵押； 最高债权数额：2800 万元； 抵押面积：13405.76 m ² ； 债务人：岳阳恒立汽车零部件有限责任公司； 债权确定时间：2020 年 09 月 21 日至 2025 年 09 月 20 日
附记	

产权清册如下列示：

建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权抵押登记房屋清册

登记编号：2020092500455

日期：2020 年 09 月 25 日

总面积：13405.76 m²

序号	不动产单元号	不动产权证号	户室号	义务人	房屋坐落	房屋用途	房屋建筑面积
1	430602108003GB00002F00010001	湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号	101	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢 101	工业	4,677.05
2	430602108003GB00002F00010002	湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号	201	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢 201	工业	297.93
3	430602108003GB00002F00010003	湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号	301	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢 301	工业	231.63
4	430602201018GB00005F00010001	湘（2017）岳阳市不动产权第 0005891 号	101	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村岳阳恒立冷气设备股份有限公司 12 幢	工业	8,199.15

根据借款合同和保证合同，恒立实业发展集团股份有限公司对岳阳恒立汽车零部件有限责任公司以上借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发生的违约金和实现债权的费用等，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

二）租赁事项

1. 恒立实业发展集团股份有限公司于评估基准日的租赁事项如下：

序号	承租方	出租方	起租时间	到期时间
1	恒立实业发展集团股份有限公司	中国化学工程第四建设有限公司	2021/01/01	2022/12/31

三）或有负债（或有资产）事项

无。

（七）本次评估中，我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（八）根据《上市公司证券发行管理办法》（2020 年 2 月 14 日证监会令第 163 号《关于修改<上市公司证券发行管理办法>的决定》第二次修订）第三十八条上市公司非公开发行股票，应当符合发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之八十的规定，本次评估基准日至评估报告日期间，上市公司的股票价格均在发生变化，如果企业本次经济行为所对应的“定价基准日”发生在本次评估基准日之后，则特别提请报告使用者注意，应根据法律法规及股价水平的变化进行调整。

本次评估基准日至评估报告日期间，被评估单位的股票价格均在变化，评估基准日 2022 年 9 月 30 日的被评估单位的股票收盘价为 4.76 元；评估报告日 2022 年 10 月 27 日的前一个交易日（即 2022 年 10 月 26 日）收盘价为每股 4.95 元，提请报告使用者注意。

（九）本次采用市场法进行评估时，未考虑大宗交易折扣的影响。

（十）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，如存在总分项合计、元与万元换算出现尾差，均为四舍五入原因造成。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权收购交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权收购交易价格的决定。

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，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起，至 2023 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票进而构成 管理层收购事宜所涉及的该公司股东全部权益市场价值 资产评估报告正文

大周行评报字【2022】第 SZ1059 号

恒立实业发展集团股份有限公司：

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，对贵公司拟非公开发行股票进而构成管理层收购事宜所涉及该公司股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2022 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨被评估单位概况

1. 基本信息

委托人于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91430600186095561A

注册号：430000000025073

企业名称：恒立实业发展集团股份有限公司

法定代表人：马伟进

注册资本：42522.6 万人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

证券类别：深交所 A 股（股票名称：恒立实业，A 股代码：000622.SZ）

营业期限：自 1993 年 05 月 08 日至无固定期限

企业住所：岳阳市经济开发区岳阳大道东 279 号四化大厦第 7 楼

经营范围：生产、销售制冷空调设备；销售汽车（含小轿车）；加工、销售机械设备；提供制冷空调设备安装、维修及本企业生产原料和产品的运输服务；凭资质证书从事房地产经营、物业管理；自有房屋租赁；实业投资；投资管理。（国家有专项审批的项目经审批后方可进行）

登记机关：岳阳市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

2. 公司简介

恒立实业发展集团股份有限公司（证券代码为 000622.SZ）是由原岳阳制冷设备总厂于 1993 年 03 月改制后成立的一家股份公司。1996 年 10 月，经中国证监会批准，成为岳阳市第一家主板上市企业。按照该集团公司“一主两翼”的发展战略，即在做大、做强、做优汽车空调及零部件主业的同时，重点做好投资和贸易两大板块，并下设了 3 家全资子公司（岳阳恒立汽车零部件有限责任公司、湖南恒立投资管理有限公司和湖南恒胜互通国际贸易有限公司），致力于增强该企业在资本市场抗风险的能力，实现多元化、可持续、高回报的发展目标。

3. 历史沿革

截至评估基准日，恒立实业发展集团股份有限公司历史沿革如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2022-07-06	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	柯玲玲 [退出] 吕友帮 王达 巫婷 [退出] 张华 管黎华 [退出] 蒋哲虎 马伟进 邓畅	黄威 [新增] 吕友帮 马立伯 [新增] 王达 蒋哲虎 张华 邓畅 马伟进 王幸辉 [新增]
2	2022-07-06	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	陈洪 林清源 [退出] 黎晓淮	黎晓淮 杨艳 [新增] 陈洪
3	2022-03-08	章程备案	无	2022-01-26 提交了新的公司章程。

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
4	2021-08-04	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	巫婷 卢剑波 [退出] 管黎华 吕友帮 蒋哲虎 马伟进 王孝春 [退出] 施梁 [退出] 鲁小平 [退出]	邓畅 [新增] 蒋哲虎 吕友帮 管黎华 张华 [新增] 王达 [新增] 马伟进 柯玲玲 [新增] 巫婷
5	2021-08-04	章程修正案备案	无	2021-07-28 对公司章程第一章第五条公司住所进行了修改。
6	2021-08-04	地址变更	岳阳市岳阳楼区冷水铺路冷水铺居委会 10 幢 301（梅溪中学后面）	岳阳市经济开发区岳阳大道东 279 号四化大厦第 7 楼
7	2020-08-26	联络员备案	梁刚 *** 备案手机：***	刘志勇 *** 备案手机：***（网上办理）
8	2019-12-23	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	施梁 马伟进 管黎华 张艳 [退出] 吕友帮 蒋哲虎 鲁小平 王孝春 卢剑波	鲁小平 王孝春 吕友帮 卢剑波 巫婷 [新增] 马伟进 管黎华 蒋哲虎 施梁
9	2018-08-29	章程修正案备案	无	2018-08-24 公司对章程第五条公司住所进行修改并提交章程修正案。
10	2018-08-29	地址变更	岳阳市岳阳楼区青年中路 9 号	岳阳市岳阳楼区冷水铺路冷水铺居委会 10 幢 301（梅溪中学后面）
11	2017-09-04	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	黎晓淮 林清源 陈洪	林清源 黎晓淮 陈洪
12	2017-09-04	分公司/分支机构备案	-	恒立实业发展集团股份有限公司大源分公司；
13	2017-09-04	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	管黎华 吕友帮 王孝春 马伟进 施梁 鲁小平 王庆杰 [退出] 卢剑波	吕友帮 鲁小平 马伟进 管黎华 张艳 [新增] 施梁 卢剑波 王孝春 蒋哲虎 [新增]
14	2017-09-04	监事备案	黎晓淮 林清源 陈洪	林清源 黎晓淮 陈洪

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
15	2017-09-04	董事备案	管黎华 吕友帮 王孝春 马伟进 施梁 鲁小平 王庆杰 [退出] 卢剑波	吕友帮 鲁小平 马伟进 管黎华 张艳 [新增] 施梁 卢剑波 王孝春 蒋哲虎 [新增]
16	2017-08-29	分公司/分支机构备案	-	恒立实业发展集团股份有限公司 大源分公司;
17	2017-08-29	高级管理人员备案(董事、监事、经理等)	管黎华 马伟进 鲁小平 卢剑波 施梁 王庆杰 [退出] 吕友帮 王孝春	施梁 鲁小平 吕友帮 管黎华 王孝春 张艳 [新增] 卢剑波 蒋哲虎 [新增] 马伟进
18	2016-09-02	高级管理人员备案(董事、监事、经理等)	毛文群 [退出] 陈晓东 [退出] 黎小淮 [退出]	黎晓淮 [新增] 林清源 [新增] 陈洪 [新增]
19	2016-09-02	高级管理人员备案(董事、监事、经理等)	刘炬 [退出]	吕友帮 [新增]
20	2016-09-02	高级管理人员备案(董事、监事、经理等)	刘炬 [退出] 吕友帮 王庆杰 刘定华 [退出] 吴战旒 [退出] 贾双彬 [退出] 宗雷鸣 [退出] 李伟德 [退出] 鲁小平	王孝春 [新增] 鲁小平 管黎华 [新增] 卢剑波 [新增] 马伟进 [新增] 王庆杰 吕友帮 施梁 [新增]
21	2016-09-02	董事备案	刘炬 [退出] 吕友帮 王庆杰 刘定华 [退出] 吴战旒 [退出] 贾双彬 [退出] 宗雷鸣 [退出] 李伟德 [退出] 鲁小平	王孝春 [新增] 鲁小平 管黎华 [新增] 卢剑波 [新增] 马伟进 [新增] 王庆杰 吕友帮 施梁 [新增]
22	2016-09-02	经理备案	刘炬 [退出]	吕友帮 [新增]
23	2016-09-02	法定代表人变更	刘炬	马伟进

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
24	2016-09-02	监事备案	毛文群 [退出] 陈晓东 [退出] 黎小淮 [退出]	黎晓淮 [新增] 林清源 [新增] 陈洪 [新增]

4. 公司股权结构及变更情况

恒立实业发展集团股份有限公司原名岳阳恒立冷气设备股份有限公司，于1993年3月经湖南省股份制改革试点领导小组以湘股改字（1993）第20号、第25号文批复，由原岳阳制冷设备总厂改组，并与中国工商银行岳阳市信托投资公司 and 中国人民建设银行岳阳市信托投资公司等15家企业共同发起，以定向募集方式设立，注册资本4,200万元人民币，注册地岳阳市青年中路9号。

1996年该集团经中国证券监督管理委员会证监发字（1996）261号文和262号文批准向社会公开发行社会公众股股票1,000万股，原内部职工股占用额度上市300万股，每股面值一元。1996年11月1日经岳阳市工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册号为186095561-1（5-3）；并于1997年7月4日在湖南省工商行政管理局进行规范工商登记，注册号为18380626-8；注册资本5,200万元人民币。

1997年6月根据岳恒字[1997]第2号文件《关于1996年度利润分配的决议》，该集团按10:2的比例送红股，股本增至6,240万元人民币。

1997年11月3日前，岳阳恒立制冷集团有限公司代岳阳市国有资产管理局持该集团股份2,425.20万股，持股比例38.87%。1997年11月3日经国家国有资产管理局国资发（1997）282号文件批准，岳阳市国有资产管理局协议转让1,800万国家股给华诚投资管理有限公司，股权性质为法人股，占该集团总股本的28.85%，剩余625.20万国家股改由岳阳市工业总公司代管，持股比例10.02%。

1998年10月30日，经中国证监会证监字（1998）116号文批准，该集团向全体股东以1997年末的总股本为基数，按10:2.5的比例配售新股，配股价8元/股，实际配售847.10万股，每股面值1元。配股后，股本增至7,087.10万股。

1999年3月经该集团董事会岳恒董字（1999）06号文关于1998年度分红方案的决议，以1998年末总股本7,087.10万股为基数，实施每10股送2股，资本公积金每10股转增8股方案，至此，股本增至14,174.20万股，并于1999年5月20日经湖南省工商行政管理局核准变更登记。

2000年2月24日，第一大股东北京华诚投资管理有限公司与湖南省成功控股集团有限公司签定协议，并于2000年11月经财政部财管字（2000）124号文批准，将其持有的该集团国有法人股3,870万股全部转让给湖南省成功控股集团有限公司。

2006年12月27日，湖南省成功控股集团有限公司、湖南兴业投资有限公司与揭阳市中萃房产开发有限公司等五方签定协议书，湖南省成功控股集团有限公司和湖南兴业投资有限公司将持有的该集团股份合计4,110万股转让给揭阳市中萃房产开发有限公司。2007年1月8日，湖南省岳阳市中级人民法院下达了（2005）岳中民二初字第105-109-3号民事裁定书，将湖南省成功控股集团有限公司和湖南兴业投资有限公司持有的该集团股权合计4,110万股过户给揭阳市中萃房产开发有限公司，并于2007年1月12日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股权过户手续。

2011年8月8日，揭阳市中萃房产开发有限公司与深圳市傲盛霞实业有限公司签订关于岳阳恒立冷气设备股份有限公司3,000万股股权的转让协议。

根据2012年11月21日召开的股权分置改革专项股东大会的实施方案，股东深圳市傲盛霞实业有限公司、中国华阳投资控股有限公司向该集团捐赠现金以及中国长城资产管理公司豁免该集团债务，共形成资本公积408,655,386元。该公司以资本公积中的283,484,000元按每10股转增20股的比例转增股本，共转增283,484,000股，向非流通股东转增的股份根据股东大会批准的决议定向转给了承担股权分置改革对价的股东。2012年12月21日，股东对该公司捐赠到位，资本公积转增股本经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）天职湘QJ[2012]T108号验资报告验证，该公司实收资本变更为42,522.60万元。股权分置改革完成后，该公司第一大股东为深圳市傲盛霞实业有限公司。

该公司于2014年1月15日变更营业执照，该公司名称变更为“恒立实业发展集团股份有限公司”，英文名称变更为“HENGLI INDUSTRIAL DEVELOPMENT GROUP CO.LTD”。变更后经营范围为：生产、销售制冷空调设备，销售汽车（含小轿车）；加工、销售机械设备；提供制冷空调设备安装、维修及本企业生产原料和产品的运输服务；凭资质证书从事房地产经营、物业管理；自有房屋租赁；实业投资；投资管理。（国家有专项审批的项目经审批后方可进行）。该集团证券简称自2014年1月22日起由“岳阳恒立”变更为“恒立实业”，拼音简称由“YYHL”

变更为“HLSY”。

2014年8月25日，该公司收到公司控股股东深圳市傲盛霞实业有限公司（以下简称“深圳傲盛霞”）的告知函：因涉及罗如丽借款担保纠纷一案，深圳市罗湖区人民法院于2013年年中冻结了深圳傲盛霞持有的该公司8700万股限售流通股中的3000万股。2014年3月3日深圳市罗湖区人民法院委托广东迅兴拍卖有限公司于2014年3月19日公开拍卖深圳傲盛霞持有的该公司限售流通股1,600万股，该1,600万股已被深圳金清华股权投资基金有限公司拍得，但因涉及法院执行费等，罗湖区人民法院委托深圳市佳捷泰拍卖行有限公司于2014年9月3日拍卖深圳傲盛霞持有的该公司限售流通股65万股，占深圳傲盛霞持有该公司股份总数的0.92%，占该公司总股本的0.15%。

2014年10月11日，深圳傲盛霞接到法院通知，该公司所持有的“恒立实业”65万股限售股已被竞拍人陈家斌（身份证号440304199212142612）以255万元价格拍得，并于2014年9月30日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司过户至竞拍人陈家斌名下。过户完成后，深圳市傲盛霞实业有限公司持有该公司股份7035万股，深圳金清华股权投资基金有限公司持有该公司股份1600万股，深圳市傲盛霞实业有限公司及深圳金清华股权投资基金有限公司合计持有该公司股份数为8635万股，占该公司总股本的20.31%。

因深圳傲盛霞与许春龙的债务纠纷，该公司实际控制人朱镇辉先生、傲盛霞于2016年11月25日与许春龙及深圳前海新安江投资企业（有限合伙）（以下简称“新安江”）等签订关于转让深圳傲盛霞100%股权的《框架协议》。本次股权转让完成后，该公司的实际控制人变更为新安江实际控制人李日晶先生。

2019年7月22日，该公司收到股东深圳傲盛霞的告知函件，深圳傲盛霞的股东深圳前海新安江投资企业(有限合伙)（以下简称“新安江合伙”）、深圳新安江投资咨询有限公司（以下简称“新安江咨询”）于2019年7月18日与深圳市艾达华商务有限公司（以下简称“深圳艾达华”）签订了关于转让深圳傲盛霞100%股权的《股权转让协议》。本次股权转让完成后，该公司实际控制人由李日晶先生变更为马伟进先生。

2020年8月14日该公司收到一致行动人第二大股东深圳金清华股权投资基金有限公司（以下简称“金清华”）持有的股份1500万股于2020年8月14日司法划转至李建雄债券账户。至此该公司无控股股东及实际控制人。

2020 年 12 月 17 日，该公司收到一致行动人金清华告知函，金清华持有 100 万股股份于 2020 年 12 月 15 日司法划转至中国东方资产管理公司长沙办事处。

2021 年 12 月 24 日，广东省深圳市中级人民法院出具执行裁定书：解除对深圳傲盛霞持有的该公司 5213 万股股票的冻结；深圳傲盛霞将持有的该公司 4000 万股过户至揭阳市中萃房产开发有限公司（以下简称“中萃公司”）。上述股权证过户登记手续于 2021 年 12 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。截至 2021 年 12 月 29 日，中萃公司持有恒立实业股份 4003.7987 万股，占该公司总股本的 9.42%，为该公司第二大股东；深圳傲盛霞持有恒立实业股份 3035 万股，占该公司总股本的 7.14%，为该公司第三大股东。

2022 年 3 月 15 日、3 月 28 日，持股 5%以上股东揭阳市中萃房产开发有限公司（以下简称“中萃公司”）通过大宗交易方式减持该公司股份 850 万股，占该公司总股本的 2%，减持后中萃公司持有恒立实业股份 3153.7987 万股，占该公司总股本的 7.42%，仍为该公司第二大股东；2022 年 2 月 11 日、2 月 14 日、3 月 29 日，持股 5%以上股东深圳市傲盛霞实业有限公司（以下简称“傲盛霞”）通过集中竞价和大宗交易方式减持公司股份 1265.45 万股，占该公司总股本的 2.98%，减持后傲盛霞公司持有恒立实业股份 1769.55 万股，占该公司总股本的 4.16%，仍为公司第三大股东。

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，恒立实业发展集团股份有限公司前十大股东股权结构如下表所示：

序号	股东名称	股份类型	持股数	占总股本比例	质押、标记或冻结情况
1	中国华阳投资控股有限公司	流通 A 股	7649.67 万股	17.99%	质押 7600.00 万股， 冻结 7649.67 万股
2	揭阳市中萃房产开发有限公司	流通 A 股	3153.80 万股	7.42%	冻结 3153.80 万股
3	深圳市傲盛霞实业有限公司	流通 A 股	1769.55 万股	4.16%	质押 1735.00 万股， 冻结 34.55 万股， 标记 1178.45 万股
	蔡长园	流通 A 股	1200.00 万股	2.82%	
4	中国长城资产管理股份有限公司	流通 A 股	1019.89 万股	2.40%	
6	岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会	流通 A 股	426.00 万股	1.00%	
7	陆少一	流通 A 股	212.55 万股	0.50%	

8	中信里昂资产管理有限公司—客户资金	流通 A 股	207.23 万股	0.49%	
9	徐良	流通 A 股	197.48 万股	0.46%	
10	张传龙	流通 A 股	190.23 万股	0.45%	

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，恒立实业发展集团股份有限公司长期股权投资股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	岳阳恒立汽车零部件有限责任公司	5,000.00	5,000.00	100%
2	岳阳恒生汽车空调有限公司	500.00	500.00	100%
3	湖南恒立投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00	100%
4	湖南恒胜互通国际贸易有限公司	5,000.00	5,000.00	100%
5	岳阳通达制冷空调有限公司	3,068.97	3,068.97	75%
	合计	21,58.97	21,58.97	100%

5. 公司主要资产概况

被评估单位主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，主要资产概况如下：

1) 流动资产

纳入评估范围内的流动资产包含货币资金、应收账款、其他应收款、存货共 4 类，账面价值 108,052,825.54 元。

2) 长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资为被评估单位对岳阳恒立汽车零部件有限责任公司、岳阳恒生汽车空调有限公司、湖南恒立投资管理有限公司、湖南恒胜互通国际贸易有限公司、岳阳通达制冷空调有限公司等共计 5 家公司的投资，账面余额 210,689,709.46 元，减值准备 0.00 元，账面价值 210,689,709.46 元。

3) 固定资产

纳入评估范围内的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他共 4 项，账面原值 68,918,353.70 元，累计折旧 60,613,942.22 元，资产减值准备 2,218,595.83 元，账面价值 6,085,815.65 元。其中：

房屋建筑物账面原值 18,751,901.59 元，累计折旧 12,503,842.44 元，资产减值准备 1,249,620.57 元，账面价值 4,998,438.58 元。主要包括恒立实业发展集团股份

有限公司所持有的大源车间、玻璃钢车间、八字门组装车间、八字门附属工程、改装厂车间、城陵矶土地、住房等共计 11 项，主要位于岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢和岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村岳阳恒立冷气设备股份有限公司 12 幢。

机器设备账面原值 47,638,956.90 元，累计折旧 46,076,630.07 元，资产减值准备 0.00 元，账面价值 1,562,326.83 元。主要包括行车、交流电焊机、台式钻床、仪表车床、双柱液压机、普通车床等生产流水线及配套专机等共计 82 项，主要购置于 1962-2018 年，截至评估基准日设备均能满足需求，可正常使用。

车辆账面原值 1,670,857.94 元，累计折旧 1,222,033.44 元，资产减值准备 0.00 元，账面价值 448,824.50 元。主要包括液压搬运车、叉车、越野乘用车、奥迪 A8L、别克商务车、奥迪 A6 轿车等共计 7 项，主要购置于 1991-2020 年，截至评估基准日均可正常使用。

电子设备及其他账面原值 856,637.27 元，累计折旧 811,436.27 元，资产减值准备 0.00 元，账面价值 45,201.00 元。包括打印机、制冷剂加注中心、电脑、电脑及打印机、双梁桥式起重机、起重机(空操)等共计 70 项，主要购置于 1987-2019 年，截至评估基准日除部分电子及其他设备外，其余资产均尚可使用。

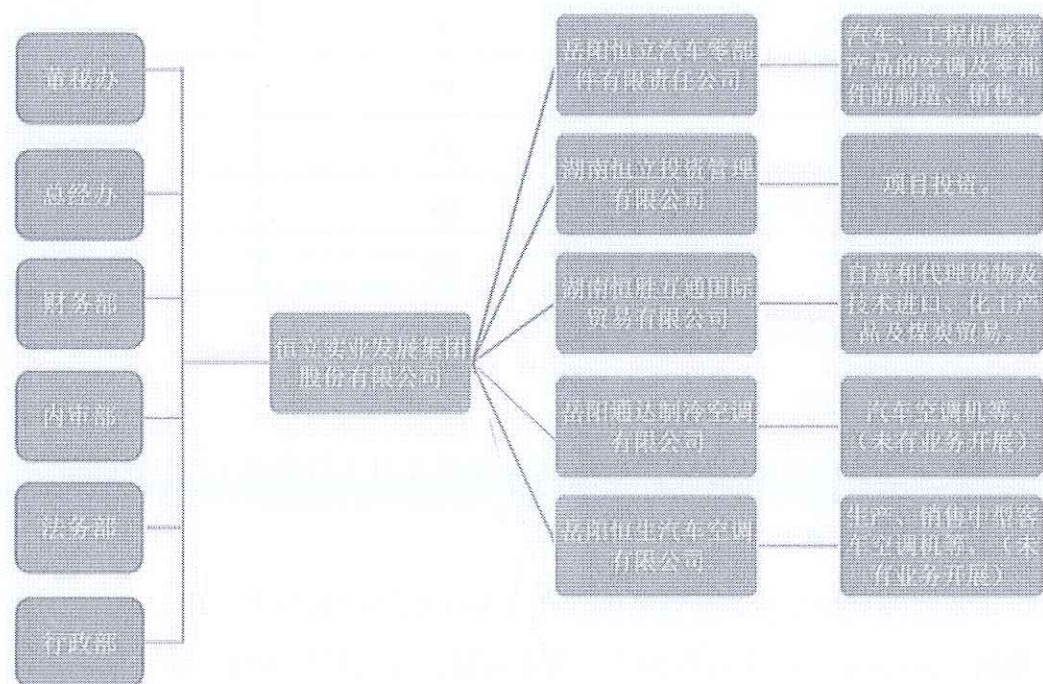
6. 公司主营业务概况

恒立实业发展集团股份有限公司，该集团业务性质为产品的生产与销售，主要经营活动包括生产、销售制冷空调设备，销售汽车（含小轿车）；加工、销售机械设备；提供制冷空调设备安装、维修及本企业生产原料和产品的运输服务；凭资质证书从事房地产经营、物业管理；自有房屋租赁；实业投资；投资管理。（国家有专项审批的项目经审批后方可进行）。

7. 公司组织结构及人力资源

（1）公司组织结构

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，恒立实业发展集团股份有限公司组织结构如下：



(2) 公司人力资源

恒立实业发展集团股份有限公司建立了完善的人力资源管理制度，突出人才战略资源地位，优化人才发展环境，持续强化教育培训，全方位培养和引进人才，为公司技术攻坚、技术创新提供支撑。

截止评估基准日恒立实业发展集团股份有限公司（本部）在册职工为 22 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

1) 员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
行政人员	27	20.93
财务人员	10	7.75%
技术人员	10	7.75%
销售人员	10	7.75%
生产人员	72	55.81%
合计	129	100%

2) 员工学历状况

学历分类	人数(人)	占总人数比例
研究生以上	4	3.1%
本科	17	13.18%
专科	23	17.83%
高中及以下学历	85	65.89%
合计	129	100%

8. 公司重要会计政策和会计估计

(1) 会计期间

该公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

正常营业周期是指该公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。该公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

该公司以人民币为记账本位币。

(4) 固定资产

该公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20-40	3	3.88-2.425
机器设备	年限平均法	10	3	9.7
运输工具	年限平均法	8-10	3	12.125-9.7
电子及其他设备	年限平均法	5-8	3	19.40-12.125

(5) 无形资产

该公司使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额，已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

对于使用寿命有限的各项无形资产的摊销年限分别为：

类别	摊销年限
土地使用权	土地使用权证确定的使用年限
专利技术及非专利技术	10 年

(6) 税项

1) 主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、6%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入12%计缴。	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
岳阳恒立汽车零部件有限责任公司	15%

2) 税收优惠

子公司岳阳恒立汽车零部件有限责任公司在 2020 年 12 月 3 日经湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局审批，认定为高新技术企业，所得税税率按 15%征收，税收优惠自 2020 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 3 日止。

9. 近年财务数据

评估基准日及历史年度资产负债表

合并财务数据（合并会计报表）

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
流动资产	29,680.17	36,978.54	31,417.57	21,687.70
非流动资产	1,960.61	1,805.21	2,869.10	11,100.64
资产总额	31,640.78	38,783.75	34,286.67	32,788.34
流动负债	6,967.14	14,254.49	9,642.46	8,974.79
非流动负债	3,183.96	3,183.96	3,183.96	3,459.96
负债总额	10,151.10	17,438.44	12,826.42	12,434.75
归属于母公司所有者（股东）权益	20,256.24	20,578.09	20,756.79	19,650.11

所有者(股东)权益	21,489.68	21,345.31	21,460.26	20,353.58
项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
主营业务收入	34,561.61	34,319.21	35,371.41	13,556.90
利润总额	1,043.10	289.35	169.71	-1,099.73
净利润	1,069.35	308.66	176.23	-1,106.67

财务数据（母公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
流动资产	15,640.67	13,984.90	14,894.95	10,805.28
非流动资产	17,427.64	18,836.63	18,742.74	21,677.55
资产总额	33,068.31	32,821.53	33,637.69	32,482.84
流动负债	7,530.51	7,175.99	8,115.98	7,180.19
非流动负债	3,183.96	3,183.96	3,183.96	3,459.96
负债总额	10,714.46	10,359.94	11,299.94	10,640.14
所有者(股东)权益	22,353.85	22,461.58	22,337.75	21,842.69
项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
主营业务收入	117.56	85.82	72.35	36.75
利润总额	1,466.41	80.76	-123.84	-495.06
净利润	1,466.41	80.76	-123.84	-495.06

注：2019 年、2020 年、2021 年财务数据业经永拓会计师事务所（特殊普通合伙），并分别出具了京永审字（2020）第 110012 号、永证审字（2021）第 110022 号、永证审字（2022）第 110028 号无保留意见专项审计报告；2022 年 1-9 月财务数据未经会计师事务所进行专项审计。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位均为同一家公司，为恒立实业发展集团股份有限公司。

二、评估目的

根据《恒立实业发展集团股份有限公司第九届董事会 2022 年第一次专项会议决议公告》，恒立实业发展集团股份有限公司拟非公开发行股票进而构成管理层收购事宜，需要对该公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为恒立实业发展集团股份有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为恒立实业发展集团股份有限公司于评估基准日 2022 年 9 月 30 日纳入评估范围的全部资产及负债，具体情况如下：

恒立实业发展集团股份有限公司申报评估并未经会计师事务所进行专项审计的合并会计报表反映的合并口径资产总额账面值为 32,788.34 万元，合并口径负债总额账面值为 12,434.75 万元，合并口径所有者（股东）权益账面值为 20,353.58 万元（其中归属于母公司股东权益账面价值账面值为 19,650.11 万元）。

恒立实业发展集团股份有限公司申报评估并未经会计师事务所进行专项审计的母公司会计报表的总资产账面值为 32,482.84 万元、总负债账面值为 10,640.14 万元、所有者（股东）权益账面值为 21,842.69 万元。

各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表（合并会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	21,687.70
非流动资产	11,100.64
其中：持有至到期投资	8,000.00
固定资产	1,224.22
在建工程	431.27
无形资产	1,176.84
长期待摊费用	52.72
递延所得税资产	215.60

资产总计	32,788.34
流动负债	8,974.79
非流动负债	3,459.96
负债总计	12,434.75
所有者（股东）权益	20,353.58

资产评估申报汇总表（母公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	10,805.28
非流动资产	21,677.55
其中：长期股权投资	21,068.97
固定资产	608.58
资产总计	32,482.84
流动负债	7,180.19
非流动负债	3,459.96
负债总计	10,640.14
所有者（股东）权益	21,842.69

纳入评估范围的长期股权投资单位简要概况列表如下：

序号	被投资单位名称	控制类型	持股比例	账面价值 (万元)	备注
1	岳阳恒立汽车零部件有限责任公司	全资子公司	100%	5,000.00	
2	岳阳恒生汽车空调有限公司	全资子公司	100%		
3	湖南恒立投资管理有限公司	全资子公司	100%	8,000.00	
4	湖南恒胜互通国际贸易有限公司	全资子公司	100%	5,000.00	
5	岳阳通达制冷空调有限公司		75%	3,068.97	
	合计			21,068.97	

其中：长期股权投资单位各类资产及负债的账面价值见下表：

一）长期股权投资单位一岳阳恒立汽车零部件有限责任公司

资产评估申报汇总表（全资子公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	9,327.38
非流动资产	2,237.71
其中：固定资产	600.08
在建工程	431.27
无形资产	1,176.84
长期待摊费用	29.52
资产总计	11,565.08
流动负债	7,420.57
非流动负债	-
负债总计	7,420.57
所有者（股东）权益	4,144.51

二）长期股权投资单位—岳阳恒生汽车空调有限公司

资产评估申报汇总表（全资子公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	126.40
非流动资产	-
资产总计	126.40
流动负债	494.34
非流动负债	-
负债总计	494.34
所有者（股东）权益	-367.95

三）长期股权投资单位—湖南恒立投资管理有限公司

资产评估申报汇总表（全资子公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	194.81
非流动资产	8,052.06
其中：持有至到期投资	8,000.00
固定资产	2.31
长期待摊费用	11.08
递延所得税资产	38.67
资产总计	8,246.87
流动负债	4.38
非流动负债	-
负债总计	4.38
所有者（股东）权益	8,242.49

四）长期股权投资单位—湖南恒胜互通国际贸易有限公司

资产评估申报汇总表（全资子公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	11,092.16
非流动资产	202.30
其中：固定资产	13.24
长期待摊费用	12.13
递延所得税资产	176.93
资产总计	11,294.46
流动负债	6,547.53
非流动负债	-
负债总计	6,547.53
所有者（股东）权益	4,746.93

五）长期股权投资单位—岳阳通达制冷空调有限公司

资产评估申报汇总表（全资子公司会计报表）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	3,068.97
非流动资产	-
资产总计	3,068.97
流动负债	255.09
非流动负债	-
负债总计	255.09
所有者（股东）权益	2,813.88

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

（三）评估对象基本情况

一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，未经会计师事务所进行专项审计。

二）对被评估单位价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

1. 存货

存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（开发成本）共 3 项，账面原值 2,603,892.68 元，存货跌价准备 2,286,073.57 元，账面价值 317,819.11 元。其中：

原材料账面原值 1,372,922.31 元，存货跌价准备 1,191,681.22 元，账面价值 181,241.09 元。主要包括轿车制造部、机加工车间等存放的各类原材料。

产成品（库存商品）账面原值 1,151,423.33 元，存货跌价准备 1,027,153.53 元，账面 124,269.8 元。主要包括库存商品、发出商品。

在产品（开发成本）账面原值 79,547.04 元，存货跌价准备 67,238.82 元，账面价值 12,308.22 元。主要包括轿车制造部、机加工车间等存放的各类在产品。

2. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 210,689,709.46 元，主要为被评估单位对下属子公司投资。评估人员核对了长期股权投资明细账与总账、报表的余额，抽查长期投资的原始记录、有关长期投资合同及相关股东会决议，同时查阅了被投资公司在工商管理部门的工商备案资料。在上述核实的基础上，分不同情况对长期股权投资进行评估。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面余额 (元)	减值准备 (元)	账面价值 (元)
1	岳阳恒立汽车零部件有限责任公司	2013/09/17	100%	50,000,000.00		50,000,000.00
2	岳阳恒生汽车空调有限公司	2002/04/11	100%			
3	湖南恒立投资管理有限公司	2017/09/20	100%	80,000,000.00		80,000,000.00
4	湖南恒胜互通国际贸易有限公司	2018/01/16	100%	50,000,000.00		50,000,000.00
5	岳阳通达制冷空调有限公司	1992/03/12	75%	30,689,709.46		30,689,709.46
	合计			210,689,709.46		210,689,709.46

3. 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他共 4 项，账面原值 68,918,353.70 元，累计折旧 60,613,942.22 元，资产减值准备 2,218,595.83 元，账面价值 6,085,815.65 元。其中：

房屋建筑物账面原值 18,751,901.59 元，累计折旧 12,503,842.44 元，资产减值准备 1,249,620.57 元，账面价值 4,998,438.58 元。主要包括恒立实业发展集团股份有限公司所持有的大源车间、玻璃钢车间、八字门组装车间、八字门附属工程、改装厂车间、城陵矶土地、住房等共计 11 项，主要位于岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢和岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村岳阳恒立冷气设备股份有限公司 12 幢。

机器设备账面原值 47,638,956.90 元，累计折旧 46,076,630.07 元，资产减值准备 0.00 元，账面价值 1,562,326.83 元。主要包括行车、交流电焊机、台式钻床、仪表车床、双柱液压机、普通车床等生产流水线及配套专机等共计 82 项，主要购置于 1962-2018 年，截至评估基准日大部分设备均能满足需求，可正常使用。

运输工具账面原值 1,670,857.94 元，累计折旧 1,222,033.44 元，资产减值准备 0.00 元，账面价值 448,824.50 元。主要包括液压搬运车、叉车、越野乘用车、奥迪 A8L、别克商务车、奥迪 A6 轿车等共计 7 项，主要购置于 1991-2020 年，截至评估基准日均可正常使用。

电子设备及其他账面原值 856,637.27 元，累计折旧 811,436.27 元，资产减值准备 0.00 元，账面价值 45,201.00 元。包括打印机、制冷剂加注中心、电脑、电脑及打印机、双梁桥式起重机、起重机(空操)等共计 70 项，主要购置于 1987-2019 年，截至评估基准日除部分电子及其他设备外，其余资产均尚可使用。

三) 委托人、被评估单位申报的无形资产情况

被评估单位申报范围内账面记录的无形资产为土地使用权。具体如下：

1. 无形资产——土地使用权

序号	权利人	权证编号	坐落	面积 (m ²)	终止日期
1	恒立实业发展集团股份有限公司	湘(2017)岳阳市不动产权第0005891号	岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村	23,310.00	2046/12/01
2	恒立实业发展集团股份有限公司	湘(2018)岳阳市不动产权第0017870号	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会10幢301等	14,790.00	2045/12/11
3	岳阳恒立汽车零部件有限责任公司	湘(2022)岳阳市不动产权第0002836号	岳阳经济技术开发区新园路以南、枣子山路以东	33,645.89	2052/01/12

四) 委托人、被评估单位申报的表外资产的情况

被评估单位未申报的表外资产。

五) 引用其他机构出具的报告情况

1. 本评估无引用其他机构出具的资产评估报告情况。
2. 本评估基准日的财务数据未经会计师事务所进行专项审计。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

本次评估基准日是2022年9月30日。

评估基准日选取理由：评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

综上，委托人最终确定评估基准日是2022年9月30日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《恒立实业发展集团股份有限公司第九届董事会 2022 年第一次专项会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年10 月26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，2020 年3 月1 日起实施）

4. 《上市公司证券发行管理办法》（2020 年修订，2020 年 1 月 10 日审议通过，2020 年 2 月 14 日实施）；

5. 《上市公司收购管理办法》（2021 年修订）（证监会令第 166 号、2021 年 1 月 15 日实施）；

6. 《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）；；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

8. 《中华人民共和国企业所得税法》；

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

14. 其它相关的法律法规文件。

（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—资产评估方法》（中评协[2019]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—资产评估报告》（中评协[2018]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. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 《中华人民共和国不动产权证书》；
3. 《国有建设用地使用权出让合同》；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕54 号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125 号）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2019 年）；
11. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
12. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
13. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；
14. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；
15. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；
16. 行业及地方工程造价信息；
17. Wind 资讯；
18. 《机电产品报价手册》（2022 年）；
19. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
21. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协

议、合同书、发票等财务资料；

22. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

23. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，资产基础法在企业价值评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。被评估单位已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法、竞争优势。资产评估师经过对财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为市场法的评估结果能更全面、合理地反映的股东全部权益价值，同时结合本次经济行为、评估目的，因此本次评估不适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预

期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，被评估单位作为 A 股上市公司，以收益法进行评估将构成业绩预测，进而可能对外部投资者及市场产生误导，为避免因预测数据影响投资者的独立决策，因此本次评估不适用收益法。

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；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。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。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。被评估单位为上市公司，存在足够的交易量和交易频率、且能持续提供报价的公开活跃市场，其股票价格能反映被评估单位股东全部权益市场价值，因此本次评估在理论上和实务上适宜采用市场法。

因此，本次评估选用市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

市场法常用方法包括现行市价法、上市公司比较法及交易案例比较法。

本次采用现行市价法进行评估。

现行市价法即股票交易市价法或现行市价法，是指通过股票交易的价格确定评估对象价值的方法。市价法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，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力的特点。

本次被评估单位为上市公司，存在足够的交易量和交易频率、且能持续提供报价的公开活跃市场，其股票价格能反映被评估单位股东全部权益市场价值，因此本次评估在理论上和实务上适宜采用现行市价法。

本次市场法评估估算评估对象权益价值的基本公式为：

股东全部权益评估值 = 流通股股权价格 × 流通股数量 + 限制流通股股权价格 ×

限售流通股数量

1) 流通股股权价格

由于被评估单位为 A 股上市公司，流通股的股票价格为公开市场上正常交易价格，因此每股价格计算时参考《上市公司重大资产重组管理办法》，采用在评估基准日前 20 个交易日的均价的算术平均价。

评估基准日前 20 个交易日的均价的算术平均价为 4.86 元。流通股的股票价格确定为 4.86 元。

2) 限制流通股股权价格

完全流通股与存在一定期限限制流通股相比两者之间差异仅为一个可流通的时间限制，如果限制流通股股东在持有限制流通股股权的同时还拥有一个与限制期限长度相同的股票卖期权并且限制期期满后执行价格与现实股票转让价格一致，则可以认为上述持有限制流通股加一个期权的效果与持有现实完全流通的股权的效果是相当的，因此我们可以理解，限制流通股实际上相当于股东放弃了一个卖期权，因此该卖期权价值代表限制流通股价值与完全流通股价值之间的差异。

根据被评估单位提供相关资料，被评估单位于评估基准日全部为流通股，无限制流通股，本次不对限制流通股股权价格进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的《资产评估委托合同》所约定的事项，广东省大周行房地产土地资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 广东省大周行房地产土地资产评估有限公司于 2022 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，广东省大周行房地产土地资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评

估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，与委托人及被评估单位参与资产评估的配合人员进行业务沟通，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 10 月 20 日—10 月 21 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、

会计账簿以及设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及未来发展趋势，为编制市场比较因素做准备。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2022 年 10 月 22 日—10 月 23 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据广东省大周行房地产土地资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照广东省大周行房地产土地资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按广东省大周行房地产土地资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2022 年 10 月 24 日—10 月 27 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响；

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。委托人和被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 固定资产发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置固定资产时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机构允许其购

置固定资产的进项税可抵扣；

9. 评估范围仅以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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

经实施评估程序后，在评估基准日持续经营假设前提下，恒立实业发展集团股份有限公司申报评估未经会计师事务所审计，其中：合并会计报表反映的合并口径资产总额账面值为 32,788.34 万元，合并口径负债总额账面值为 12,434.75 万元，合并口径所有者（股东）权益账面值为 20,353.58 万元（其中归属于母公司股东权益账面价值账面值为 19,650.11 万元）；母公司会计报表的总资产账面值为 32,482.84 万元、总负债账面值为 10,640.14 万元、所有者（股东）权益账面值为 21,842.69 万元。

经采用市场法评估，截至评估基准日，该公司股东全部权益账面值为 21,842.69 万元，评估值为 206,659.84 万元，评估增值 184,817.15 万元，增值率 846.13%；较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增值 187,009.73 万元，增值率 951.70%。

经上述分析后我们认为：市场法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取市场法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：恒立实业发展集团股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 206,659.84 万元（大写为人民币贰拾亿陆仟陆佰伍拾玖万捌仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担

的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2023 年 9 月 29 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具的报告结论的情况：

1. 本次评估未引用其他资产评估机构出具的报告；
2. 本次评估财务数据未经会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 恒立实业发展集团股份有限公司占岳阳通达制冷空调有限公司的持股比例为 75%，截至评估基准日岳阳通达制冷空调有限公司已多年未经营，该公司工商状态为吊销状态。由于该公司为中外合资企业，外方股东香港三湘公司无法联系，导致工商注销手续无法进行，截至到目前还是纳入合并范围。

除上述事项外，根据被评估单位及下属子公司的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

（七）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（八）评估资料不完整的情形：

无。

（九）评估基准日存在法律、经济等未决事项：

1. 恒立实业发展集团股份有限公司（原告）与岳阳市八字门驾校有限公司（被告）租赁合同纠纷一案，恒立实业发展集团股份有限公司已胜诉，目前案件正在强

制执行阶段。

2. 恒立实业发展集团股份有限公司（原告）与李石兵（被告）租赁合同纠纷一案，恒立实业发展集团股份有限公司已胜诉，目前案件正在强制执行阶段。

3. 恒立实业发展集团股份有限公司（原告）与宋庆宇（被告）租赁合同纠纷一案，恒立实业发展集团股份有限公司已胜诉，目前案件正在强制执行阶段。

4. 恒立实业发展集团股份有限公司（被告）、岳阳恒通房地产开发有限公司（被告）与岳阳市鑫泓房地产开发有限公司（原告）委托合同纠纷一案已结案，恒立实业发展集团股份有限公司在该案中不承担任何责任。

5. 岳阳恒立汽车零部件有限责任公司（原告）与河北红星汽车制造有限公司（被告）买卖合同纠纷一案，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司已胜诉，目前案件正在恢复执行阶段。

6. 岳阳恒立汽车零部件有限责任公司（原告、反诉被告）与永康市斯科若电器有限公司（被告、反诉原告）买卖合同纠纷一案，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司部分胜诉，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司已履行生效判决，目前岳阳恒立汽车零部件有限责任公司为收回货款已向岳阳市岳阳楼区人民法院提交强制执行申请。

7. 湖南恒胜互通国际贸易公司（原告）与天津市荣沛国际贸易有限公司（被告）买卖合同纠纷一案，湖南恒胜互通国际贸易公司已胜诉，目前案件正在恢复执行阶段。

（十）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：

一）担保事项

根据恒立实业发展集团股份有限公司提供的相关资料，发现恒立实业发展集团股份有限公司由于自身经营原因、用途，于 2020 年 9 月 25 日向岳阳市自然资源局办理《不动产登记证明》，具体事项如下：

登记机构	岳阳市自然资源局
登记日期	2020 年 09 月 25 日
编号	43007858127
证号	湘（2020）岳阳市不动产证明第 0034265 号
证明权利或事项	最高额抵押权登记
权利人（申请人）	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行

义务人	恒立实业发展集团股份有限公司
坐落	岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村岳阳恒立冷气设备股份有限公司 12 幢等（详见产权清册）
不动产单元号	430602201018GB00005F00010001 等（详见产权清册）
其他	不动产权证号：湘（2017）岳阳市不动产权第 0005891 号；湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号； 抵押方式：最高额抵押； 最高债权数额：2800 万元； 抵押面积：13405.76 m ² ； 债务人：岳阳恒立汽车零部件有限责任公司； 债权确定时间：2020 年 09 月 21 日至 2025 年 09 月 20 日
附记	

产权清册如下列示：

建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权抵押登记房屋清册

登记编号：2020092500455 日期：2020 年 09 月 25 日 总面积：13405.76 m²

序号	不动产单元号	不动产权证号	户室号	义务人	房屋坐落	房屋用途	房屋建筑面积
1	430602108003GB00002F00010001	湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号	101	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢 101	工业	4,677.05
2	430602108003GB00002F00010002	湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号	201	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢 201	工业	297.93
3	430602108003GB00002F00010003	湘（2018）岳阳市不动产权第 0017870 号	301	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳楼区冷水铺办事处冷水铺居委会 10 幢 301	工业	231.63
4	430602201018GB00005F00010001	湘（2017）岳阳市不动产权第 0005891 号	101	恒立实业发展集团股份有限公司	岳阳经济技术开发区金凤桥管理处白石岭村岳阳恒立冷气设备股份有限公司 12 幢	工业	8,199.15

根据借款合同和保证合同，岳阳恒立汽车零部件有限责任公司对恒立实业发展集团股份有限公司以上借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发生的违约金和实现债权的费用等，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

二) 租赁事项

1. 恒立实业发展集团股份有限公司于评估基准日的租赁事项如下:

序号	承租方	出租方	起租时间	到期时间
1	恒立实业发展集团股份有限公司	中国化学工程第四建设有限公司	2021/01/01	2022/12/31

三) 或有负债 (或有资产) 事项

无。

(十一) 审计披露事项对评估值的影响:

无。

(十二) 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期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十三) 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:

根据被评估单位及下属子公司的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十四) 本次评估中, 我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据, 我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证, 也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(十五) 根据《上市公司证券发行管理办法》(2020年2月14日证监会令第163号《关于修改<上市公司证券发行管理办法>的决定》第二次修订)第三十八条上市公司非公开发行股票, 应当符合发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之八十的规定, 本次评估基准日至评估报告日期间, 上市公司的股票价格均在发生变化, 如果企业本次经济行为所对应的“定价基准日”发生在本次评估基准日之后, 则特别提请报告使用者注意, 应根据法律法规及股价水平的变化进行调整。

本次评估基准日至评估报告日期间，被评估单位的股票价格均在变化，评估基准日 2022 年 9 月 30 日的被评估单位的股票收盘价为 4.76 元；评估报告日 2022 年 10 月 27 日的前一个交易日（即 2022 年 10 月 26 日）收盘价为每股 4.95 元，提请报告使用者注意。

（十六） 本次采用市场法进行评估时，未考虑大宗交易折扣的影响。

（十七） 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，如存在总分项合计、元与万元换算出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

（二） 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三） 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。

（四） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五） 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

（六） 因评估程序受限制时评估报告的使用限制（相应的评估结论所依赖的假设条件具有重要作用，在特殊假设中应补充），如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等均对现场勘查产生影响。因此在评估报告中应披露因程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 10 月 27 日。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：广东省大周行房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年十月二十七日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和被评估单位承诺函
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构资格证书
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件

证券简称：恒立实业

证券代码：000622

公告编号：2022-62

恒立实业发展集团股份有限公司 第九届董事会 2022 年第一次专项会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

恒立实业发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会 2022 年第一次专项会议通知于 2022 年 10 月 19 日以电话、传真和邮件方式送达全体董事。会议于 2022 年 10 月 20 日以通讯方式召开。会议应参与表决董事 9 人，实际参与表决董事 9 人。会议由董事长马伟进先生主持，会议的召开符合《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

1. 审议通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）（2020）》等有关法律法规中关于非公开发行 A 股股票的规定，公司董事会对照上市公司非公开发行 A 股股票的相关资格、条件的要求，经逐项核查，认为公司本次非公开发行 A 股股票符合上述相关法律法规的要求，具备非公开发行 A 股股票的资格和条件。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

2. 逐项审议通过了《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》

董事会逐项审议并同意公司非公开发行股票（以下简称“本次发行”或“本次非公开发行”）方案。本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联

董事马伟进先生回避表决，由非关联董事进行表决。具体内容及表决情况如下：

(1) 发行股票的种类和面值

公司本次非公开发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

(2) 发行方式及发行时间

本次发行采取向特定对象非公开发行的方式，在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）关于本次发行核准文件的有效期限内择机发行。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

(3) 定价基准日及发行价格

本次非公开发行股票的价格为 4.15 元/股。公司本次非公开发行股票定价基准日为公司第九届董事会 2022 年第一次专项会议决议公告日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

若因相关法律法规、规范性文件、中国证监会或深圳证券交易所的审核要求而调整本次发行价格或定价原则的，则本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行股票的价格亦将作相应调整。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

(4) 发行数量及发行对象

本次非公开发行股票的数量不超过 12,600.00 万股（含本数），不超过本次发行前上市公司总股本的 30%。本次非公开发行股票全部由发行对象以现金认购。最终发行股票数量由股东大会授权董事会根据具体情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。最终发行股票数量以中国证监会核准的数量为准。

按照发行对象的认购股数及本次非公开发行价格计算，发行对象拟认购股数和金额如下：

序号	认购对象	认购金额（万元）	认购股份（万股）
----	------	----------	----------

1	深圳市新恒力科技发展合伙企业（有限合伙）	33,200	8,000
2	盐城古晟科技合伙企业（有限合伙）	19,090	4,600

注：发行对象拟认购金额=发行价格×发行对象拟认购股数

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生送股、资本公积金转增股本等除权事项，本次发行数量将作相应调整。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

（5）认购方式

发行对象以现金方式认购本次非公开发行的股票。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

（6）限售期安排

发行对象认购的本次非公开发行的股份，自本次发行结束之日起 18 个月内不得转让。法律法规对限售期另有规定的，依其规定。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

（7）上市地点

本次非公开发行的股票在深圳证券交易所上市。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

（8）募集资金投向

本次发行的募集资金总额为不超过 52,290.00 万元(含本数)，扣除发行费用后的募集资金净额将用于补充公司流动资金。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

（9）本次发行前的滚存利润安排

本次非公开发行前的滚存未分配利润由本次非公开发行完成后的新老股东共享。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

（10）决议有效期

本次向特定对象非公开发行股票决议的有效期为公司股东大会审议通过本次非公开发行股票相关议案之日起 12 个月内。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

在经股东大会审议通过后，本次非公开发行方案尚需经中国证监会核准。

3. 审议通过了《关于〈恒立实业发展集团股份有限公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案〉的议案》

经审议，董事会批准公司为本次非公开发行编制的《恒立实业发展集团股份有限公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案》。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。
本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

4. 审议通过了《关于〈恒立实业发展集团股份有限公司 2022 年度非公开发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告〉的议案》

经审议，董事会批准公司为本次非公开发行编制的《恒立实业发展集团股份有限公司 2022 年度非公开发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告》。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。
本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

5. 审议通过了《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》

根据中国证监会《关于发布〈关于前次募集资金使用情况报告的规定〉的通知》（证监发行字[2007]500 号）的有关规定，公司自 1998 年 10 月经中国证监会证监字（1998）116 号文批准配股后，最近五个会计年度内不存在通过配股、增发、可转换公司债券等方式募集现金的情况，且公司前次募集资金到账时间距今已满五个会计年度。因此，公司本次非公开发行股票无需编制前次募集资金使用情况报告。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。
本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

6. 审议通过了《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票摊薄即期回报、填补措施和相关主体承诺的议案》

经审议，董事会认可公司就本次非公开发行对即期回报摊薄的影响所作的分析，并同意相关填补回报措施。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

7. 审议通过了《关于公司与本次非公开发行 A 股股票认购对象签署〈附条件生效的股份认购协议〉暨关联交易的议案》

经审议，董事会同意公司与本次非公开发行 A 股股票的发行对象深圳市新恒力科技发展合伙企业（有限合伙）、盐城古晟科技合伙企业（有限合伙）签署《附条件生效的股票认购协议》。深圳市新恒力科技发展合伙企业（有限合伙）、盐城古晟科技合伙企业（有限合伙）拟以现金方式认购本次非公开发行的全部股票。预计本次非公开发行股票完成后，马伟进先生将成为本公司的实际控制人，本次发行构成关联交易。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

8. 审议通过了《关于本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易事项的议案》

本次发行的认购对象为深圳市新恒力科技发展合伙企业（有限合伙）、盐城古晟科技合伙企业（有限合伙），为马伟进先生控制的企业。预计本次非公开发行股票完成后，马伟进先生将成为本公司的实际控制人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》对关联人的定义，深圳市新恒力科技发展合伙企业（有限合伙）和盐城古晟科技合伙企业（有限合伙）与公司视同构成关联关系。因此，本次向特定对象深圳市新恒力科技发展合伙企业（有限合伙）和盐城古晟科技合伙企业（有限合伙）发行股票行为构成关联交易。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

9. 审议通过了《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》

根据公司拟向特定对象非公开发行 A 股股票的安排，为合法、高效地完成本次非公开发行 A 股股票工作，根据《公司法》《证券法》《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，公司董事会提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行有

关的全部事宜，包括但不限于：

(1) 根据具体情况制定和实施本次非公开发行的具体方案，包括发行时间、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行对象的选择等；

(2) 签署、修订或终止与本次非公开发行相关的股份认购协议等重大协议、合同及其他相关法律文件；

(3) 聘请本次非公开发行的保荐机构（主承销商）、律师事务所等中介机构、办理本次非公开发行的申报事宜；

(4) 在股东大会决议范围内对募集资金投资项目或使用具体安排进行调整；

(5) 根据公司本次非公开发行的完成情况，修改《公司章程》中的相关条款，以反映本次非公开发行完成后公司新的股本总额及股本结构，并办理相关工商变更登记手续；

(6) 在本次非公开发行完成后，办理本次非公开发行的股票在深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

(7) 如非公开发行股票的法律及法规发生修订、政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会根据新修订的法律及法规、调整后的政策，或为应对市场变化对本次非公开发行方案等相关事项进行相应调整或决定终止；

(8) 办理本次非公开发行 A 股股票募集资金账户开立及募集资金使用的有关事宜；

(9) 在法律、法规允许的前提下，根据本次非公开发行募集资金投资项目或使用的实际进度及实际募集资金额，对募集资金的投向或使用的实际投资额和实施进度进行调整；

(10) 在法律、法规允许的前提下，办理其他与本次非公开发行相关的具体事宜。

前述授权的有效期为公司股东大会审议通过之日起十二个月。

本次非公开发行的相关事宜经公司董事会、股东大会审议通过后将按照相关程序向中国证券监督管理委员会申报，并最终依据其核准的方案实施。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

10. 审议通过了《关于〈恒立实业发展集团股份有限公司未来三年（2022—2024 年）股东回报规划〉的议案》

经审议，董事会批准公司为本次非公开发行编制的《恒立实业发展集团股份有限公司未来三年（2022—2024 年）股东回报规划》。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

11. 审议通过了《关于设立本次非公开发行股票募集资金专用账户的议案》

为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司董事会同意对本次非公开发行股票募集资金设立专用账户，并与银行、保荐机构签订募集资金专用账户管理协议，将募集资金净额及时、完整地存放在专户内，并按照中国证监会最终核准的本次非公开发行股票方案以及股东大会、董事会决议对所述募集资金使用计划及进度进行使用，同时授权管理层具体实施并签署相关协议。

本议案涉及关联交易事项，董事会审议该议案时，关联董事马伟进先生回避。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：【8】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权，回避【1】票。

12. 审议通过了《关于提请召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》

公司定于 2022 年 11 月 7 日（星期一）下午 14：00，在湖南省岳阳市经开区岳阳大道东 279 号四化大厦 7 楼公司会议室召开公司 2022 年第二次临时股东大会，会议表决采用现场投票与网络投票相结合的方式。详情见与本公告同日披露的《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的通知》。

表决结果：【9】票赞成、【0】票反对、【0】票弃权。

三、备查文件

1. 公司第九届董事会 2022 年度第一次专项会议决议；
2. 深交所要求的其他文件。

特此公告

恒立实业发展集团股份有限公司董事会

2022 年 10 月 20 日