

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产  
减值测试所涉及的惠州连硕科技有限公司  
在建工程重置成本项目

## 资产评估报告

中全评报字（2023）第 1009 号

（共 1 册，第 1 册）

中全资产评估（北京）有限公司

二〇二三年三月十六日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、评估报告日 .....	19
资产评估报告附件 .....	21

## 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。

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。

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。

三、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托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。

五、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。

六、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。

七、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。

## 徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试

### 所涉及的惠州连硕科技有限公司

#### 在建工程重置成本项目

# 资产评估报告

中全评报字（2023）第 1009 号

## 摘 要

中全资产评估（北京）有限公司接受徐州海伦哲专用车辆股份有限公司的委托，就徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试之经济行为，对所涉及的惠州连硕科技有限公司在建工程重置成本在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和范围为惠州连硕科技有限公司位于惠州仲恺高新区东江高新科技产业园东兴片 DX-29-02-04-01 号地块在建工程，建筑面积合计为 68,288.62 平方米。

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法对委估资产进行评估并确定评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试所涉及的惠州连硕科技有限公司位于惠州仲恺高新区东江高新科技产业园东兴片 DX-29-02-04-01 号地块的在建工程重置成本市场价值在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结论如下：

委估在建工程账面价值 15,306.46 万元，经评估的重置成本为 16,291.10 万元，评估增值 984.64 万元，增值率 6.43%。该评估值不包

含占用土地使用权价值，且为不包含增值税价值。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特别事项以及报告使用限制等，尤其请关注以下事项：

本评估报告未考虑评估对象因抵押、担保或其他可能引起产权纠纷的情形对评估结论的影响。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试  
所涉及的惠州连硕科技有限公司  
在建工程重置成本项目  
资 产 评 估 报 告  
中全评报字〔2023〕第 1009 号

徐州海伦哲专用车辆股份有限公司：

中全资产评估（北京）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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，就徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试之经济行为，对所涉及的惠州连硕科技有限公司在建工程重置成本在评估基准日 2022 年 12 月 31 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、产权持有单位和其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：徐州海伦哲专用车辆股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：徐州经济开发区螺山路 19 号

注册资本：104,092.1518 万元人民币

法定代表人：高鹏

统一社会信用代码：913203007698575565

营业期限：2005 年 3 月 21 日至无固定期限

经营范围：设计、制造专用汽车、工程机械、建设机械、环保机械等产品,消防自动系统、自动化消防设备、自动灭火系统、湿式自动喷水系统、智能控制系统及工业机器人制造,销售自产产品;提供售后维修服务;设备租赁;机械、汽车、电子行业技术服务。（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) 产权持有单位概况

名称：惠州连硕科技有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：惠州市东江高新科技开发区管理委员会办公楼一楼 117 室

注册资本：12,000.00 万元人民币

法定代表人：张清

统一社会信用代码：91441300094816392E

营业期限：2014 年 3 月 18 日至无固定期限

经营范围：精密仪器及周边产品的技术开发、生产、销售，自动化系统解决方案的研发与技术咨询，智能控制系统及远程控制系统软件开发与销售，智能电表的技术开发、生产、销售及技术咨询，机器人及其控制软件的开发、生产及销售，机器设备租赁，自动化设备的生产、碳排放方案设计及实施与提供。（生产项目另设分支机构经营）（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）

## (三) 评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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人。

## 二、评估目的

根据《徐州海伦哲专用车辆股份有限公司总经理办公会会议纪要》，徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟减值测试，徐州海伦哲专用车辆股份有限公司委托中全资产评估（北京）有限公司对所涉及的惠州连硕科技有限公司在建工程重置成本的市场价值进行评估。

本次评估的目的是反映惠州连硕科技有限公司位于惠州仲恺高新区东江高新科技产业园东兴片 DX-29-02-04-01 号地块在建工程重置成本于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和范围是徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试涉及的惠州连硕科技有限公司位于惠州仲恺高新区东江高新科技产业园东兴片 DX-29-02-04-01 号地块在建工程，建筑面积合计 68,288.62 平方米，账面价值 153,064,568.15 元。评估范围不包含在建工程-土建工程占用的土地使用权。详见下表：

序号	项目名称	结构	计量单位	面积
1	精密车间	框架	m <sup>2</sup>	16,892.74
2	连廊	框架	m <sup>2</sup>	796.48
3	厂房	框架	m <sup>2</sup>	33,411.64
4	门卫室	框架	m <sup>2</sup>	40.41
5	宿舍	框架	m <sup>2</sup>	13,258.55
6	地下室	框架	m <sup>2</sup>	3,888.80
合 计				68,288.62

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）委估资产情况

##### 1、产权概况

惠州连硕科技有限公司以自建方式取得了上述在建工程，已办理《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。详见下表：

序号	项目名称	国有土地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	精密车间	惠府国用(2014)第 13021750010 号	地字第 DJ2017YD001 号	建字第 DJ2017GC013-1 号	编号 441352201811060101 441352201811280201
2	连廊	惠府国用(2014)第 13021750010 号	地字第 DJ2017YD001 号	建字第 DJ2017GC013-1 号	编号 441352201811060101 441352201811280201

序号	项目名称	国有土地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
3	厂房	惠府国用(2014)第 13021750010 号	地字第 DJ2017YD001 号	建字第 DJ2017GC013-2 号	编号 441352201811060101 441352201811280201
4	门卫室	惠府国用(2014)第 13021750010 号	地字第 DJ2017YD001 号	建字第 DJ2017GC013-2 号	编号 441352201811060101 441352201811280201
5	宿舍	惠府国用(2014)第 13021750010 号	地字第 DJ2017YD001 号	建字第 DJ2017GC013-3 号	编号 441352201811060101 441352201811280201
6	地下室	惠府国用(2014)第 13021750010 号	地字第 DJ2017YD001 号	建字第 DJ2017GC013-3 号	编号 441352201811060101 441352201811280201

## 2、抵押、担保情况

惠州连硕科技有限公司与中国农业银行股份有限公司惠州惠城支行签署最高额抵押合同，约定精密车间、厂房、地下室及宿舍，建筑面积合计67,451.73平方米以及占用土地使用权，抵押给中国农业银行股份有限公司惠州惠城支行，抵押期限自2020年2月18日至2025年2月17日，担保债权最高余额11,610.82万元，截止评估基准日贷款本金余额4,000.00万元。

## 3、利用情况

截止评估基准日，估价对象已完工并规划验收合格，尚未完成消防验收，尚未达到预定可使用状态。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人根据资产负债表日确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

《徐州海伦哲专用车辆股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

### （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正）；

3、《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通过）；

4、《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修订）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

7、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估准则-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-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33

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-资产评估档案》(中评协〔2018〕36号)；
- 7、《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35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-不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 10、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
- 11、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45)；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 14、《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、《国有土地使用权证》；
- 2、《建设用地规划许可证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、《建筑工程施工许可证》；
- 5、《建设工程规划验收合格证》；
- 6、重要资产购置合同或凭证；
- 7、其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

- 1、财政部、税务总局、海关总署《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)；
- 2、中国人民银行公布的 2022 年 12 月贷款市场报价利率 (LPR)；
- 3、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 (2018)》；
- 4、《广东省通用安装工程综合定额 (2018)》；

5、《关于明确执行<广东省建设工程计价依据（2018）>等计价依据有关事项的通知》（惠市住建函〔2019〕278号）；

6、《2022年12月份部分建筑材料综合价》（惠州市建设工程造价信息网2022年12月31日发布）；

7、《惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发<惠州市惠阳区城市基础设施配套费征收使用管理办法>的通知》（经五届50次区政府常务会议通过，2019年4月29日发布）；

8、企业提供的资产评估申报表；

9、其他参考资料。

#### （六）其他参考依据

1、《企业会计准则》；

2、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；

3、财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；

4、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

5、国家计委、建设部《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕10号）；

6、国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）；

7、国家发展改革委、建设部《关于印发<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）

8、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

9、《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号）；

10、国家计委、环保总局《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）；

11、《资产评估常用数据与参数手册》；

12、其他参考资料。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号），以及本次评估目的，按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法。

主要工程的评估，是根据建筑工程资料和投标资料、竣工结算资料，按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本。对于无详细工程量的小型工程，按照类似建筑物造价指数或市场询价确定建安工程造价，考虑建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价。

重置成本（不含税）=建安工程造价+前期费及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

### （一）建安工程造价

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，评估人员套用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、并依据《2022年12月份部分建筑材料综合价》（惠州市建设工程造价信息网2022年12月31日发布），调整人工、材料、机械价差。对于无预（决）算资料的零星工程，参照类似工程同期价格指数调整或通过市场询价确定工程造价。

### （二）前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用，按照工程建设投资额，根据行业、国家

或地方政府规定的收费标准计取。具体构成如下：

### 建筑工程前期及其他费用构成表

序号	费用名称	参考依据
1	建设单位管理费	财建[2016]504号
3	勘察设计费	计价格[2002]10号
2	工程监理费	发改价格[2007]670号
4	招投标代理服务费	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费用	计价格[1999]1283号
6	环境影响咨询费	计价格(2002)125号
7	基础设施配套费	惠州市惠阳区城市基础设施配套费征收使用管理办法

#### (三) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

#### (四) 可抵扣增值税

$$\text{可抵扣增值税} = \text{建安工程造价} \div 1.09 \times 9\% + (\text{前期及其他费用} - \text{建设单位管理费} - \text{基础设施配套费}) \div 1.06 \times 6\%$$

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1、2023年1月上旬，接受评估委托，与委托人协商确定本次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，并拟定本次资产评估工作计划和资产评估委托合同。

2、2023年1月上旬~中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产清查和申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2023年1月9日至1月17日，主要工作如下：

1、听取委托人了解评估对象的基本情况，了解委估资产的使用状况、物理状态等情况。

2、对委托人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请委托人核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，并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。

3、根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，对在建工程，查阅了相关权证、合同、付款情况等资料，了解其四至和平面布置。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

5、根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

## （三）评估作价阶段

2023年2月1日至2月20日，主要工作如下：

1、委托人进一步提供、完善评估资料。

2、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

3、根据评估方法，整理和补充收集评估作价资料。

4、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

5、对资产评估初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

6、起草初步资产评估报告。

#### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，经评估机构内部审核后与委托人交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2023年2月21日至3月16日。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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、资产持续使用假设

资产持续使用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，由于本次委估资产发生权属变更后，需按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

#### （二）特殊假设

##### 1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观

经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出徐州海伦哲专用车辆股份有限公司拟资产减值测试涉及的惠州连硕科技有限公司位于惠州仲恺高新区东江高新科技产业园东兴片DX-29-02-04-01号地块在建工程重置成本，在评估基准日2022年12月31日的评估结论如下：

委估在建工程账面价值 15,306.46 万元，经评估的重置成本为 16,291.10 万元，评估增值 984.64 万元，增值率 6.43%。该评估值不包含占用土地使用权价值，且为不包含增值税价值。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：惠州连硕科技有限公司 评估基准日：2022年12月31日 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	重置成本	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	-	-	-	
非流动资产	2	15,306.46	16,291.10	984.64	6.43
其中：在建工程	3	15,306.46	16,291.10	984.64	6.43
<b>资产总计</b>	<b>4</b>	<b>15,306.46</b>	<b>16,291.10</b>	<b>984.64</b>	<b>6.43</b>

### （二）评估增减值原因分析

经评估计算，在建工程评估增值 984.64 万元，增值率 6.43%，造成本次评估增值的主要原因如下：

1、在建工程于 2018 年 6 月开工，主要工程建设期为 2018 年下半年

年~2020年上半年，现行房屋造价比当时的建筑造价有一定的提高，特别是人工费、材料费的提高，造成评估增值；

2、工程前期及其他费用，尤其是基础设施配套费，基准日收费标准较建设期收费标准提高，造成评估增值。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

无。

### （二）评估程序受限或评估资料不完整的情况

本次评估主要工程尚未竣工结算，对于尚未取得竣工结算的工程，评估是在预算书或者中标单位投标书基础上进行的。

### （三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

### （四）抵押、担保、等事项的性质、金额及与评估对象的关系

惠州连硕科技有限公司与中国农业银行股份有限公司惠州惠城支行签署最高额抵押合同，约定精密车间、厂房、地下室及宿舍，建筑面积合计67,451.73平方米以及占用土地使用权，抵押给中国农业银行股份有限公司惠州惠城支行，抵押期限自2020年2月18日至2025年2月17日，担保债权最高余额11,610.82万元，截止评估基准日贷款本金余额4,000.00万元。

### （五）重大期后事项

无。

### （六）其他需要说明的事项

1、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，没有考虑抵押、担保或其他可能引起产权纠纷的情形，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的

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评估结论的影响。

2、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评估单位提供的有关资料真实、完整、合法为前提。

3、评估过程中，评估师未对各种地下隐蔽工程及委估资产的内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关资料是真实、有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4、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重置成本；

（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。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）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。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（四）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或

者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年12月31日至2023年12月30日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为 2023 年 3 月 16 日。

(此页无正文)

中全资产评估（北京）有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二三年三月十六日

## 资产评估报告附件

### 目 录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托人营业执照（复印件）；
- 3、产权持有单位营业执照（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人承诺函；
- 6、产权持有单位承诺函；
- 7、签字资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 9、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 10、签字资产评估师职业资格证书（复印件）；
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 12、资产评估明细表。