

本报告依据中国资产评估准则编制

江西星星科技股份有限公司拟收购  
萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房项目  
资产评估报告

深国誉评报字 ZB[2025]第 020 号

(共一册, 第一册)



深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

Shenzhen Guoyu Asset Appraisal Real Estate Co., Ltd

2025年2月5日

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型 .....	7
五、 评估基准日 .....	7
六、 评估依据 .....	7
七、 评估方法 .....	9
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	13
十、 评估结论 .....	15
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 .....	18
十四、 签名盖章 .....	18
资产评估报告附件.....	20



## 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。

六、评估对象涉及的清单及资料由委托人、产权持有人申报、提供并经其采用签名、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；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

七、资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值



发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。



## 江西星星科技股份有限公司拟收购

### 萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房评估项目

## 资产评估报告摘要

深国誉评报字 ZB[2025]第 020 号

#### 江西星星科技股份有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受贵单位委托，遵守法律、行政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、收益法，对江西星星科技股份有限公司拟收购萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**确定萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房市场价值，为江西星星科技股份有限公司拟收购提供价值参考意见。

**评估对象：**萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房。

**评估范围：**萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房。

**评估基准日：**2024 年 12 月 31 日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**本次评估采用成本法、收益法。以成本法结果作为评估的最终结论。

**评估结论：**萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房于评估基准日的市场价值评估值（含税价）为人民币 11,045.98 万元，每平方米单价 2600.00 元。具体评估结果见下表：

不动产权证书号	权利人	坐落	层高	结构	设计用途	实际用途	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
赣(2024)萍乡市不动产权第 0032830 号	萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园	4	钢混	工业	D2 号厂房	2023 年	42,484.54	2600.00	11,045.98



本资产评估报告仅作为江西星星科技股份有限公司拟收购的价值参考依据，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上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。



江西星星科技股份有限公司拟收购  
萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房评估项目  
资产评估报告正文

深国誉评报字 ZB[2025]第 020 号

江西星星科技股份有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受贵单位委托，遵守法律、行政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、收益法，按照必要的评估程序，对江西星星科技股份有限公司拟收购萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房在评估基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江西星星科技股份有限公司，产权持有人为萍乡市汇翔建设发展有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

江西星星科技股份有限公司成立于 2003-09-25，法定代表人为应光捷，注册资本为 226839.3386 万元，统一社会信用代码为 91330000754906634T，企业注册地址位于江西省萍乡市萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号，所属行业为计算机、通信和其他电子设备制造业，经营范围包含：各种视窗防护屏、触控显示模组、新型显示器件及相关材料和组件的研发和制造，从事进出口业务。（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）。江西星星科技股份有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

(二) 产权持有人概况如下：

萍乡市汇翔建设发展有限公司成立于 2011-12-30，法定代表人为欧阳淀，注册资本为 160015.31 万元，统一社会信用代码为 913603015865978277，企业注册地址位于江西省萍乡市萍乡经济开发区经贸大厦附 3 楼，所属行业为商务服务业，经营范围包含：许可项目：建设工程施工，建设工程设计，发电业务、输电业务、供（配）电业



务，输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验，电气安装服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务，市政设施管理，城乡市容管理，园区管理服务，园林绿化工程施工，城市公园管理，城市绿化管理，国内贸易代理，企业管理，会议及展览服务，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），光伏设备及元器件制造，物业管理，新能源汽车电附件销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。萍乡市汇翔建设发展有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

### （三）委托人与产权持有人的关系

江西星星科技股份有限公司的股东与萍乡市汇翔建设发展有限公司的股东存在关联关系。

## 二、评估目的

评估目的：确定萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房市场价值，为江西星星科技股份有限公司拟收购事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的工业厂房。

### （二）评估范围

评估范围为萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房。

### （三）资产情况

纳入评估范围的 D2 栋工业厂房位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园，不动产权证号为赣（2024）萍乡市不动产权第 0032830 号，建成年份为 2023 年，建筑面积为 42484.54 平方米，总楼层为 4 层，共有宗地面积为 45401.90 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年，从 2019 年 08 月 13 日至 2069 年 08 月 12 日止。





截至评估基准日 D2 栋工业厂房土地及房屋已抵押给中国农业银行股份有限公司萍乡分行，抵押期限为：2022 年 6 月 29 日至 2037 年 6 月 28 日止。

截至评估基准日房产均对外出租，出租给江西立马车业有限公司；租赁期限为 4 年，自 2024 年 12 月 6 日至 2028 年 12 月 5 日止。

**（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）**

无。

#### **四、 价值类型**

##### **（一）价值类型及其选取**

根据资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕48 号）的规定，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。法律、行政法规或者合同对价值类型有规定的，应当按其规定选择价值类型；没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型。

本次评估考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，采用市场价值作为本次评估的价值类型。

##### **（二）市场价值的定义**

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**

本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。评估基准日由委托方确定，该评估基准日与评估目的相匹配，有利于评估结论有效服务于评估目的。

#### **六、 评估依据**

##### **（一）行为依据**

江西星星科技股份有限公司《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，中华人民共和国主席令第四十六号，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通过）；

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）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第十五



号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4.《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第三次修正）；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年1月2日）；

6.《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）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

8.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；

9.《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第691号）（2017年11月19日）；

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第691号令，2017）；

12.《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号）；

13.《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〕39号）；

14.其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；



- 12.《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39号）；
- 13.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 14.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 15.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 16.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 17.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 18.其他与资产评估相关的准则依据等。

#### （四）权属依据

- 1.不动产权证、用地规划、工程规划、施工许可证；
- 2.其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1.产权持有人提供的资料；
- 2.《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表（2017）》；
- 3.《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）；
- 4.《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表（2017）》；
- 5.国家宏观、行业统计分析资料；
- 6.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 7.评估人员现场调查收集的其他信息相关资料。

#### （六）其他依据

- 1.产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
- 2.企业关于进行资产评估有关事项的说明；
- 3.深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司数据库；
- 4.其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的简介

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。

本次评估选用的评估方法为：成本法、收益法。



评估方法选择理由如下：

(1) 市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：a、需要有一个充分发育活跃的资产市场；b、参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

本次评估范围内的宗地所在区域，交易市场成交不活跃，难以搜寻获得类似的成交案例市场交易信息，故不适合采用市场法进行评估。

(2) 收益法，收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的市场价值。本次采用净收益按一定比例递增的收益法公式：

$$V = \frac{NOI}{R - r} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

其中：

V=待估房地产价值；

NOI=待估房地产未来第 1 年的净收益；

R=报酬率；

g=收益期内年净收入递增率；

n=待估房地产未来可获收益的年限。

由于评估对象为国有建设土地上的工业用途房地产，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，评估对象所在地同用地性质同用途的房地产租赁市场较为活跃，类似房地产的租赁实例较多，同时，评估对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故可以采用收益法。

(3) 成本法是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出评估对象房地产重置价格，扣除建筑物折旧，以此估算评估对象的市场价值。

成本法计算公式为：

待估房地产价值=房地产重置价格-建筑物折旧

A、房地产重置价格

房地产含税重置价格包括下列内容：

① 土地取得成本；



## ② 开发成本

根据现场勘察搜集到的评估对象的具体资料，此次评估以待估建筑物正常施工的工程量为基础，根据建筑物的决算资料、现行建筑工程定额及评估基准日的建筑材料价格信息，采用决算调整法确定其建安综合造价。

- ③ 管理费用；
- ④ 销售费用；
- ⑤ 投资利息；
- ⑥ 销售税费
- ⑦ 开发利润。

## B、建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重置价格×(1-综合成新率)

通过估算建筑物综合成新率来确定。建筑物综合成新率根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

综合成新率采用年限法和完损评分法以不同权重加权计算。

综合成新率=年限法成新率×40%+完损评分法成新率×60%

### a、年限法成新率

依据房屋建筑物的经济耐用年限、已使用年限计算确定建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=(1-已使用年限÷经济耐用年限)×100%

经济耐用年限=实际已使用年限+尚可使用年限

### b、完损评分法成新率

评估人员实地勘察房屋建筑物的使用状况，调查、了解房屋建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设备部分进行现场勘查，结合房屋建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

完损评分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

由于评估对象所在地的房地产建设市场规范，可以通过咨询及查阅有关资料求取开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用，满足采用成本法评估的条件，故采用成本法进行评估。

基于以上原因，本次评估主要采用收益法、成本法技术路线进行评估。



## （二）评估结论确定的方法

本次评估采用成本法的结论作为评估的最终结论。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2025 年 1 月 3 日至 2025 年 2 月 5 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合评价，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人核实资产范围、清查资产、准备评估资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### （三）现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2025 年 1 月 3 日至 1 月 4 日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### （1）指导产权持有人填报资产评估申报表，和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### （2）初步审查和完善产权持有人提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估申报明细表进行完善。





### （3）现场实地查看

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，根据需要选用访谈、询问、检查、抽查、核对、监盘、询证等适当的调查方法对资产进行了现场查看。

### （4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

### （5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的其他产权证明文件资料进行查验。

## （四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从本次评估相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

## （五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

## （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下：

### （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，评估专业人员根据待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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

### (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。
5. 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。
6. 假设评估对象在评估期日不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。
7. 本报告中有关评估对象的权属状况、面积、用途、年限等，均以委托评估方提供的《不动产权》等资料为依据确定。
8. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整、合法。
9. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。
10. 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

### (一) 评估结果

本次评估采用成本法、收益法对萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房进行了测算，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### 1、成本法结论

不动产权证书号	权利人	坐落	层高	结构	设计用途	实际用途	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
赣(2024)萍乡市不动产权第0032830号	萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园	4	钢混	工业	D2 号厂房	2023 年	42,484.54	2600.00	11,045.98

#### 2、收益法结论

不动产权证书号	权利人	坐落	层高	结构	设计用途	实际用途	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
赣(2024)萍乡市不动产权第0032830号	萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园	4	钢混	工业	D2 号厂房	2023 年	42,484.54	2,300.00	9,914.52

#### 3、评估结论

成本法评估结果能比较充分地考虑到资产的各种损耗，从而最大限度地减少成本估算方面的错误和不确定性。成本法的主要用途是确定房屋或其他建筑物的当前价值及未来购买价格，可以通过成本法了解房屋的实际价值，从而判断是否存在利润空间，评估结果更趋于公平合理。

收益法是运用适当的资本报酬率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定评估对象房地产价格的一种评估方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。



结合该区域的房地产供需状况以及区域房地产价格水平，收益法测算结果与市场实际房地产价格相差较大，主要是因为目前在市场上该类型物业出租年租金回报率比较低，无法从收益价值来客观的体现评估对象市场价值；而成本法测算结果基本符合目前的房地产价格客观水平，故本次评估最终以成本法结果作为评估结果。

**评估结论：**萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房屋于评估基准日的市场价值评估值(含税价)为人民币 11,045.98 万元。

## (二) 评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现与评估对象相关的其他权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

### (二) 抵押、担保情况

纳入评估范围的 D2 栋工业厂房土地及房屋已抵押给中国农业银行股份有限公司萍乡分行，抵押期限为：2022 年 6 月 29 日至 2037 年 6 月 28 日止。

### (三) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估基准日，本次评估未发现存在法律、经济等未决事项。

### (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目不存在利用其他专家工作及相关报告的情况。



(五) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况无。

(六) 本次评估结果未考虑评估对象可能存在涉诉的成本和法律风险。

(七) 评估结果未考虑评估对象未来处置风险。

(八) 评估结果未考虑评估对象可能形成损失的风险。

(九) 评估结果未考虑评估对象所在企业已承担的债务、或有债务，经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(十) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明。

根据萍乡市汇翔建设发展有限公司的承诺，本项目不存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别。

(十一) 其他需要说明的事项

本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续按现状使用、外部宏观、经济、法律、政策环境不发生重大变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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价值；

(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。

**资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人、和国家法律、法规规定的资产评估报告使



用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 2 月 5 日。为评估结论形成的日期。

### 十四、签名盖章

（本页无正文，为签字盖章页）



资产评估师： \_\_\_\_\_

资产评估师： \_\_\_\_\_

资产评估机构： 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

2025年2月5日



## 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

附件二、委托人及产权持有人营业执照复印件

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件四、委托方及产权持有人承诺函复印件

-----

附件五、签名资产评估师的承诺函原件

附件六、资产评估机构备案文件复印件及相关证书复印件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件九、资产评估汇总表



# 资产评估师承诺函

江西星星科技股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对江西星星科技股份有限公司拟收购萍乡市汇翔建设发展有限公司所持有的位于萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号周江信息产业园 D2 栋工业厂房，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，进行评估并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2025 年 2 月 5 日