



GUOCE
INSTITUTION
国策机构

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东通宇通讯股份有限公司拟出售资
产所涉及其持有房屋建筑物、土地使用
权资产市场价值

资产评估报告

报告编号：国策评报字[2025]ZS 第 00914 号
(共一册，第一册)



防伪编码：20251002331

深圳市国策
房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年十月二十一日
中国·深圳

目 录

声 明	1
资产评估报告 • 摘要	2
资产评估报告 • 正文	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
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 and 情况	10
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	15
十三、评估报告日	15
资产评估报告 • 附件	17

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、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。

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单及其他相关资料由委托人、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。

五、资产评估师已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。

六、本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。

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。

广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及其 持有房屋建筑物、土地使用权资产市场价值

资产评估报告·摘要

国策评报字[2025]ZS 第 00914 号

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司接受广东通宇通讯股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及其持有房屋建筑物、土地使用权资产在评估基准日 2025 年 9 月 30 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：广东通宇通讯股份有限公司拟进行出售资产事宜，特委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对该经济行为所涉及其持有房屋建筑物、土地使用权资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为根据《广东通宇通讯股份有限公司关于拟出售部分闲置厂房及土地使用权的公告》记载，广东通宇通讯股份有限公司于 2025 年 9 月 26 日召开的第五届董事会第二十七次会议审议通过。

评估对象：本次评估对象为广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及房屋建筑物、土地使用权资产的市场价值。

评估范围：本次评估范围为经济行为之目的所涉及的广东通宇通讯股份有限公司持有的房屋建筑物、土地使用权资产。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法。

评估结论：

广东通宇通讯股份有限公司纳入评估范围的资产于评估基准日的评估值为 28,764,564.00 元，大写为人民币贰仟捌佰柒拾陆万肆仟伍佰陆拾肆元整。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项目		评估价值
1	固定资产	15,642,035.00
2	无形资产	13,122,529.00
合计		28,764,564.00

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的其他评估假设、特别事项说明和使用限制说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

1、本次评估值为不含增值税，应交增值税最终以税务机关核定的为准请报告使用人注意。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起至 2026 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如委估资产未发生影响其价值变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及其 持有房屋建筑物、土地使用权资产市场价值 资产评估报告·正文

国策评报字[2025]ZS 第 00914 号

广东通宇通讯股份有限公司：

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司接受广东通宇通讯股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及其持有房屋建筑物、土地使用权资产在评估基准日 2025 年 9 月 30 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报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：广东通宇通讯股份有限公司

统一社会信用代码：91442000617978068F

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

注册地址：中山市火炬开发区东镇东二路 1 号（一照多址）

法定代表人：吴中林

成立日期：1996-12-16

营业期限：1996-12-16 至无固定期限

经营范围：研发、生产、销售：天线、射频器件、微波设备、光电子器件、通信系统设备、信号放大设备、信号测试设备、信号发射接收及处理设备、电子产品、馈线及电器配件（上述产品不含卫星接收设备）、开关电源、充电设备；研发、生产、销售：电池、智能设备及配件、换电设施及其相关技术的开发；防雷工程的设计、施工；承接通信铁塔工程；通信工程的设计、施工；通信设备安装及维护；承装、承修、承试电力设施；建筑业（通信工程）；通信设备租赁；通信网络系统集成；软件开发；技术转让及技术服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）（上述经营范围涉及货物进出口、技术进出口）。（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。) (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) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人,为本资产评估报告的合法使用人。

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

二、评估目的

广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产事宜,特委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对该经济行为所涉及其持有房屋建筑物、土地使用权资产在评估基准日的市场价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为根据《广东通宇通讯股份有限公司关于拟出售部分闲置厂房及土地使用权的公告》记载,广东通宇通讯股份有限公司于2025年9月26日召开的第五届董事会第二十七次会议审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次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) 评估对象

本次评估对象为广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产事宜所涉及房屋建筑物、土地使用权资产的市场价值。

(二) 评估范围

本次评估范围为经济行为之目的所涉及的广东通宇通讯股份有限公司持有的房屋建筑物、土地使用权资产。

(三) 委估资产概况

本次评估范围为经济行为之目的所涉及的广东通宇通讯股份有限公司持有的拟出售资产位于中山市火炬开发区火炬路7号之11号,权利人为广东通宇通讯股份有限公司,包括土地使用权及房屋建筑物,具体情况如下:

1、房屋建筑物

房屋建筑物主要为厂房、宿舍，共 3 项，均已办理产权登记，证载权利人广东通宇通讯股份有限公司，建筑面积合计 14,797.73 平方米，于 2002 年 12 月建成并投入使用。建筑结构均为钢筋混凝土结构，1 栋（厂房）总楼层为 6 层，2 栋（厂房）、3 栋（宿舍）总楼层为 5 层，层高约为 3.5 米。经现场勘察，房屋建筑物维护保养较好，于评估基准日时规划用途为工业房地产，1-2 栋用作厂房、车间，3 栋用作宿舍，目前均处于对外出租状态。

2、土地使用权

委估宗地位于中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号，土地面积为 10,332.70 平方米，宗地基本情况如下表：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积 (m ²)
1	粤(2020)中山市不动产权第 0412964 号《不动产权证书》	中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号	中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号	国有出让	工业用地	2043 年 11 月 19 日	五通一平	10,332.70

评估对象东至河涌、南至相邻建筑物、西至兴达东街、北至火炬路，周边工业聚集度较高。附近火炬路、兴业路等城市主次干道，道路通达度较好。周边靠近中山港壹加壹公交车站，有 046 路、061 路等公交线路，交通情况较优。周边有宝盛佰汇广场、壹加壹(中山港店)、中国工商银行(中山开发区支行营业室)，外部配套设施齐全。周边环境略好，无空气、噪声、水等污染，道路清洁、乱扔垃圾现象较少，治安状况较好，总体分析环境较好。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本报告评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，由委托人确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

本次评估采用评估基准日有效的价格作为取价依据。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、《关于拟出售部分闲置厂房及土地使用权的议案》。

（二）法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令，2016 年）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令）；

5、《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)；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日第二次修订)；

7、《关于调整增值税税率的通知》(财政部税务总局财税(2018)32 号)；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016 年修订版)；

9、《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《关于修改(中华人民共和国土地管理法)、(中华人民

共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正);

10、《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议第十二次会议通过);

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协【2017】37号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
- 13、《资产评估准则术语 2020》(中评协【2020】31号)。

(四) 权属依据

- 1、资产评估申报表
- 3、产权持有人营业执照;
- 4、不动产权证书;
- 5、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的资料
- (1) 企业提供的资产清单和评估申报表;
- 2、资产评估机构收集的资料

(1) 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年2月28日公布的贷款市场报价利率(LPR);

- (2) 中山市工程造价信息；
- (3) 《工程勘察设计收费管理规定》（发改价格【2007】670号）；
- (4) 评估人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法依据

根据资产评估相关准则，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。

2、评估方法适用条件

(1) 成本法是指用现时条件下重新购置或取得一项全新状态的被评估资产所需的全部成本，扣减被评估资产已经存在的各种贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

(2) 市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法

(3) 收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。收益法虽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，符合对资产的基本定义。

3、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。

（1）房屋建（构）筑物评估方法选择

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对自建建筑物的评估,对自建建筑物的评估,选择同类用途和结构中有一定代表性的典型建筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上类比分析,通过调整差异求得其建安造价,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

重置全价:由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率:对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%。

(2) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权:评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察之后,根据评估目的、评估对象土地特点和实际状况,考虑选取评估方法:由于待估宗地周边有相关的工业用地交易案例,能够取得相关工业用地的交易案例,因此可采用市场比较法进行评估,综上所述,本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法公式:

待评土地单价=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×年期修正系数×区域因素修正×个别因素修正。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估人员工作配合和协助等重要事项进行商讨,予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对产权持有人收益状况进行调查：评估人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、评估人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符；

2、委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整。

（三）特定假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性

限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可以在市场上进行交易的。

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用所选取的评估方法，对广东通宇通讯股份有限公司纳入评估范围内的资产评估计算后，形成的评估结论如下：

广东通宇通讯股份有限公司纳入评估范围的资产于评估基准日的评估值为28,764,564.00元，大写为人民币贰仟捌佰柒拾陆万肆仟伍佰陆拾肆元整。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项目		评估价值
1	固定资产	15,642,035.00
2	无形资产	13,122,529.00
合计		28,764,564.00

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

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，提请报告使用者予以关注：

1、引用报告事项

本次评估无此事项。

2、产权瑕疵事项

本次评估无此事项。

3、根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当

事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者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资产评估对象的法律权属提供保证。

4、评估资料不完整事项

本次评估无此事项。

5、评估程序受限制情况

本次评估无此事项。

6、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估不存在法律、经济等未决事项。

7、抵押、担保事项

本次评估对象不涉及抵押、担保事项。

8、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

本次评估无此事项。

9、本评估结论中，评估人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估人员未对各种建、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，在假定产权持有人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，通过实地勘察做出的判断。

10、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市场价值，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，也未对资产评估作任何纳税调整准备。

11、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，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。

12、本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13、资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。

14、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

15、本次评估值为不含增值税，应交增值税最终以税务机关核定的为准请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

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师不承担责任；对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

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、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；

6、本评估报告的评估结论自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2025 年 10 月 21 日。

（此页无正文）

资产评估师：

资产评估师：

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年十月二十一日

资产评估报告·附件

目 录

- 一、 资产评估明细表
- 二、 主要资产实勘照片
- 三、 经济行为文件
- 四、 委托人暨产权持有人法人营业执照
- 五、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、 委托人暨产权持有人承诺函
- 七、 签名资产评估师的承诺函
- 八、 资产评估机构资格证明文件
- 九、 评估机构法人营业执照复印件
- 十、 资产评估师登记证书复印件