

本报告依据中国资产评估准则编制

圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2025）第 072884 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2026 年 1 月 5 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073 电话：010-68090001 传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202600033
合同编号:	中同华合同字(2025)3009号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2025)第072884号
报告名称:	圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值项目
评估结论:	305,000,000.00元
评估报告日:	2026年01月05日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	唐秀燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 31140040 苏日晶 (资产评估师) 见习会员 编号: 31240135

唐秀燕、苏日晶已实名认可



(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识、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。

备案回执生成日期: 2026年01月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

目录.....	I
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、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概况	
.....	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
(一) 评估方法的选择	13
(二) 评估方法简介	14
I . 收益法.....	14
II . 资产基础法.....	18
(三) 评估结论确定的方法	20
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件.....	28

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师不承担责任。

三、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、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评估对象可实现价格的保证。

五、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及其对评估结论的影响。

六、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，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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位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。

八、我们与本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。

九、资产评估人员已对评估对象及其所涉及资产进行了现场勘察；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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华评报字(2025)第072884号

北京万佳高科科贸发展有限责任公司

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京万佳高科科贸发展有限责任公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京万佳高科科贸发展有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：北京万佳高科科贸发展有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产和无形资产。

评估基准日：2025年11月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、资产基础法

评估结论：本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

截至评估基准日2025年11月30日，北京万佳高科资产账面价值为2,337.90万元，负债账面价值为0.00万元，所有者权益账面值为2,337.90万元。

本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，即截至评估基准日北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值评估结果为30,500.00万元，所有者权益账面值2,337.90万元，增值28,162.10万元，增值率1,204.59%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

待估宗地SY00-0401-0134地块面积2953.37平方米，评估基准日中首物流占用；待估宗地SY00-0401-0135地块面积1984.83平方米，当地委员区管委会临时用做停车场，基准日未签订租赁合同，均可随时收回，本次评估未考虑收回土地可能发生的其他费用。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 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

未发现存在评估程序受限的有关情况。

(四) 其他需要说明的事项

被评估单位截至报告出具日，原土地证于2025年12月26日更换为新土地证，项目建设规划信息已在北京市规划和自然资源委员会网站公示（公示已结束），后续待办理建设规划许可证并进行项目相关其他工作，本次评估按2028年开始经营预测，如投产时间后续调整对评估结论有影响时需重新评估并进行调整。

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。

圆通速递有限公司拟股权转让涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2025）第 072884 号

圆通速递有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对圆通速递有限公司拟股权转让涉及的北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益在2025年11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、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概况

本次评估的委托人为圆通速递有限公司，被评估单位为北京万佳高科科贸发展有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：圆通速递有限公司（以下简称：“圆通速递”或委托人）

统一社会信用代码：91310118631743767Y

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：上海市青浦区华新镇华徐公路 3029 弄 18 号

法定代表人：喻会蛟

注册资本：人民币 117,487.574 万元整

成立日期：2000 年 4 月 14 日

经营范围： 许可项目：快递服务；道路危险货物运输；食品销售；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；社会经济咨询服务；技术服务、技术开

发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；居民日常生活服务；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；包装材料及制品销售；机械设备销售；日用百货销售。（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）

2. 委托人简介

圆通速递有限公司系上海证券交易所上市公司圆通速递股份有限公司(股票代码：600233.SH)的子公司，主营业务为提供国内、国际快递等综合服务，主要产品系综合性快递物流服务

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：北京万佳高科科贸发展有限责任公司（以下简称：“北京万佳高科”或被评估单位）

统一社会信用代码：91110113633793469H

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定住所：北京市顺义区顺义镇杨家营村东

法定代表人：罗帅

注册资本：2800 万元

成立日期：1997 年 4 月 18 日

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；软件开发；农副产品销售；针纺织品销售；五金产品批发；五金产品零售；仪器仪表销售；金属制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金属材料销售；机械设备销售；家用电器销售；电器辅件销售；制冷、空调设备销售；家具销售；日用杂品销售；日用百货销售；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；供应链管理服务；非居住房地产租赁。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 企业历史沿革

被评估单位设立于 1997 年 4 月，由北京京华信托投资公司和北京恒荣物业管理有限公司投资设立，设立时股权结构如下表：

圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	北京京华信托投资公司	1,227.75	80.37
2	北京恒荣物业管理有限公司	300.00	19.63
	合计	1,527.75	100.00

上述投资经北京科企审计事务所出具的科企审验字(1997)0039号验资报告验证。

2015年11月股东北京京华信托投资公司和北京恒荣物业管理有限公司分别将其所持有的股权转让给北京顺竺源通快递有限公司，转让后股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	北京顺竺源通快递有限公司	1,527.75	100.00
	合计	1,527.75	100.00

2020年4月根据股东会决议公司增加注册资本至2600万元，增资后股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	北京顺竺源通快递有限公司	2,600.00	100.00
	合计	2,600.00	100.00

2022年2月，股东北京顺竺源通快递有限公司将其持有的90%股份转让给湖州晶茂管理咨询合伙企业（有限合伙）和10%股份转让给湖州罗琳管理咨询合伙企业（有限合伙），转让后股权结构下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	湖州晶茂管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,340.00	90.00
2	湖州罗琳管理咨询合伙企业（有限合伙）	260.00	10.00
	合计	2,600.00	100.00

2023年4月湖州罗琳管理咨询合伙企业（有限合伙）更名为南京罗琳创业投资合伙企业（有限合伙）。

2024年03月湖州晶茂管理咨询合伙企业更名为宁波晶茂管理咨询合伙企业（有限合伙），2024年11月更名为宁波晶茂创业投资合伙企业（有限合伙）。

2024年11月股东增资至2800万元，增资后股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	宁波晶茂创业投资合伙企业（有限合伙）	2,520.00	90.00
2	南京罗琳创业投资合伙企业（有限合伙）	280.00	10.00

圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
	合计	2,800.00	100.00

2024年12月，根据股东会决议，股东南京罗琳创业投资合伙企业（有限合伙）将其持有的10%股权转让给桐庐富誉添投资有限公司，转让后股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	宁波晶茂创业投资合伙企业（有限合伙）	2,520.00	80.00
2	桐庐富誉添投资有限公司	280.00	20.00
	合计	2,800.00	100.00

2025年4月，股东桐庐富誉添投资有限公司将其持有的10%股权转让给上海圆弘置业管理有限公司，转让后股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海圆弘置业管理有限公司	2,800.00	100.00
	合计	2,800.00	100.00

至评估基准日股权结构无变化，基准日股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海圆弘置业管理有限公司	2,800.00	100.00
	合计	2,800.00	100.00

3. 主营业务简介

被评估单位至评估基准日未正常经营，由母公司代为管理，无独立经营场所，基准日账面主要资产北京顺义一类工业用地，拟按北京市规划和自然资源委员会网站公示信息（公示已结束）开展项目建设，项目投产后公司主要业务为提供租赁服务。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2025年11月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
资产总额	2,337.90	2,425.58	2,336.10
负债总额	-	200.00	66.76
所有者权益	2,337.90	2,225.58	2,269.34
项目	2025年1-11月	2024年	2023年
营业收入	-	-	-

圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2025年11月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
利润总额	-87.67	-43.76	-51.08
净利润	-87.67	-43.76	-51.08

以上财务数据摘自企业提供的未经审计的财务报表。

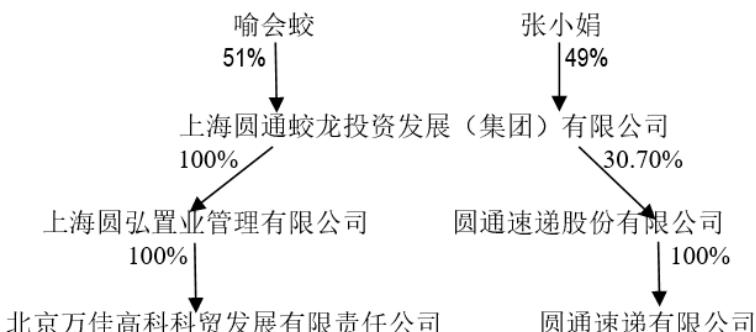
5. 主要税种及税率情况

序号	税种	具体税率情况
1	增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）9%
2	城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
3	教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
4	地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
5	所得税	基准日20%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人拟收购被评估单位股权。

基准日被评估单位与委托人实控人关系如下图：



(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，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。

二、评估目的

根据《关于上市公司收购北京万佳高科科贸发展有限责任公司100%股权的请示》及相关批复，圆通速递有限公司拟收购北京万佳高科科贸发展有限责任公司100%股权。

根据上海圆弘置业管理有限公司提供的股东会决议，拟转让其持有的北京万佳高科科贸发展有限责任公司100%股权。

本次评估目的是反映北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北京万佳高科的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是北京万佳高科的全部资产及负债，具体资产类型账面价值见下表：

科目名称	金额单位：人民币元
一、流动资产合计	88,154.99
货币资金	88,154.99
二、非流动资产合计	23,290,886.98
无形资产	23,290,886.98
三、资产总计	23,379,041.97
四、净资产	23,379,041.97

上述资产与负债摘自被评估单位提供的未经审计的财务报表。

(一) 本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，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。

(二) 评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产为无形资产—土地使用权。主要资产的类型及特点如下：

纳入本次无形资产-土地使用权评估范围的为万佳高科所属的土地使用权，共3宗土地，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	性质	面积 (m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	京(2025)顺不动产权第0046656号	SY00-0401-131	顺义区仁和地区杨家营村东	出让	61358.18	工业	2001/4/10	2051/4/9
2	京(2025)顺不动产权第0046680号	SY00-0401-134	顺义区仁和地区杨家营村东	出让	2,953.37	工业	2001/4/10	2051/4/9
3	京(2025)顺不动产权第0046681号	SY00-0401-135	顺义区仁和地区杨家营村东	出让	1,984.83	工业	2001/4/10	2051/4/9
					66,296.38			

(三) 企业申报的表外资产的情况

截止基准日北京万佳高科申报范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对

象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年11月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时期的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 根据《关于上市公司收购北京万佳高科科贸发展有限责任公司100%股权的请示》及相关批复，圆通速递有限公司拟收购北京万佳高科科贸发展有限责任公司100%股权；
2. 根据北京万佳高科科贸发展有限责任公司提供的股东会决议同意将其持有的北京万佳高科科贸发展有限责任公司100%股权转让给圆通速递有限公司。

（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日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
3. 《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)；

-
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；
 - 5.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；
 - 6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日国务院令第 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；
 - 7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号)；
 - 8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号)；
 - 9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税(2016) 36 号)；
 - 10.《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)；
 - 11.《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)；
 - 12.《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发[2016]47 号)；
 - 13.《上市公司收购管理办法》(2002 年 9 月 28 日证监会令第 10 号公布及后续修订)；
 - 14.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布)；
 - 15.《监管规则适用指引——评估类第 2 号》(2025 年 12 月 3 日，中国证监会发布)；
 - 16.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；
 - 17.《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；
 - 18.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；
 - 19.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订)；
 - 20.《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《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

21.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订);

22.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 12.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 13.《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 14.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
- 15.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- 16.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
- 17.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)。

(四) 权属依据

- 1.基准日股份持有证明;
- 2.出资证明;
- 3.《不动产权证书》(京〔2025〕顺不动产权第0046656号、京〔2025〕顺不动产权第0046680号、京〔2025〕顺不动产权第0046681号);
- 4.建设规划公示信息;
- 5.被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度及评估基准日财务报表;
2. 江苏浩森建筑设计有限公司出具的《智能装备研发与制造基地项目规划设计方案》;
3. 被评估单位提供的项目可行性研究报告等资料;
4. 被评估单位提供的未来建设规划相关依据资料;
5. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
6. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）;
7. 北京市基准地价 2022 版;
8. 市场询价资料;
9. 国家宏观、行业统计分析资料;
10. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;
11. 可比上市公司的相关资料;
12. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
2. 圆通速递与中同华签订的《资产评估委托合同》;
3. 被评估单位相关人员访谈记录;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被评估单位基准日未实际经营，拟按北京市规划和自然资源委员会网站公示信息（公示已结束）开展项目建设，主要投资规模、建设周期、未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：北京万佳高科评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位评估基准日无经营活动，仅持有北京顺义一类工业用地，资产规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比公司或交易案例，故不适用市场法评估。

(二) 评估方法简介

I. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息

债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中： E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值， D 为负息负债的市场价值， B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中： P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中： R_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量； r：折现率； P_n ：终值； n：预测期。

各参数确定如下：

1)自由现金流 R_i 的确定

R_i =净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2)折现率 r 采用加权平均资本成本 (WACC) 确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ：权益资本成本； R_d ：债权期望报酬率； T：所得税率。

3)权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为权益资本成本； R_f 为无风险利率； β 为贝塔系数； ERP 为股权市场风险溢价； R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

(1) 无风险利率 (R_f)

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

(2) 股权市场风险溢价 (ERP)

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERPi，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比

公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

(5) 贝塔系数

① 我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

② 根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered } \beta = \text{Levered } \beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中： D—债权价值； E—股权价值； T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③ 再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered } \beta = \text{Unlevered } \beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中： D—债权价值； E—股权价值； T： 适用所得税率；

④ 我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65 \beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

(7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权投资人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

4) 终值 Pn 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。本次评估采用永续年金模型确定终值。

5) 非经营性资产负债（含溢余资产） ΣC_i 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债，包括闲置的土地使用权。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

II. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产仅为货币资金。

货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产为无形资产-土地使用权。

土地估价选用的估价方法应符合《资产评估执业准则—不动产》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《资产评估执业准则—不动产》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V--估价宗地价格；

V_B --比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

基准地价系数修正法:

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为:

$$\text{被评估宗地使用权价值} = \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K)$$

式中:

K₁: 土地使用年期修正系数

K₂: 容积率修正系数

K₃: 土地开发程度修正

K₄: 估价期日修正系数

$\sum K$: 区域及个别因素修正系数

(三) 评估结论确定的方法

资产基础法评估结论仅是各项资产的简单组合,且被评估单位基准日资产仅银行存款和土地,土地为有限年的市场交易价值,收益法评估结论包含资产有效利用、固定资产投资、稳定的客户共同作用为企业持续经营带来的收益,更能代表企业的整体经营价值,故本次最终选取收益法结论作为本报告的最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,订立资产评估委托合同;确定项目负责人,组成评估项目组,编制资产评估计划;辅导被评估单位填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求,评估人员通过询问、访谈、核对、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查,从各种可能的途径获取评估资料,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，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：假设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。
3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(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. 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. 假设被评估单位土地到期后可以按市场价持续取得使用权；
4. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，经营范围、方式与目前方向保持一致；
5. 本次评估假设被评估资产按规划的投资、用途和使用的方式、规模、频度、环

境等情况进行建设和使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6. 假设公司在预测的管理方式和管理水平的基础上，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；
7. 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；
8. 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；
9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及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. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对万佳高科股东全部权益价值进行评估。北京万佳高科科贸发展有限责任公司截止评估基准日 2025 年 11 月 30 日资产账面价值为 2,337.90 万元，负债为 0.00 元，净资产为 2,337.90 万元。

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值2,337.91万元，评估值为21,373.59万元，增值率814.22%；净资产账面价值为2,337.91万元，评估值为21,373.59万元，增值率814.22%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	8.82	8.82	0.00	0.00

圆通速递有限公司拟股权转让所涉及的
北京万佳高科科贸发展有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动资产	2	2,329.09	21,364.77	19,035.68	817.30
无形资产	7	2,329.09	21,364.77	19,035.68	817.30
其中:土地使用权	8	2,329.09	21,364.77	19,035.68	817.30
资产总计	10	2,337.91	21,373.59	19,035.68	814.22
净资产	14	2,337.91	21,373.59	19,035.68	814.22

(二) 收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为30,500.00万元，增值28,162.10万元，增值率1,204.59 %。

(三) 评估结论的选取

资产基础法的评估值为21373.59万元；收益法的评估值30,500.00万元，两种方法的评估结果差异9126.41万元，差异率29.92%。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：北京万佳高科科贸发展有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为30,500.00万元。

考虑到一般情况下，资产基础法评估结论仅是各项资产的简单组合，且被评估单位基准日资产仅银行存款和土地，土地为有限年的市场交易价值，收益法评估结论包含资产有效利用、固定资产投资、稳定的客户共同作用为企业持续经营带来的收益，更能代表企业的整体经营价值，故本次最终选取收益法结论作为本报告的最终评估结果。

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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

待估宗地SY00-0401-0134地块面积2953.37平方米，评估基准日中首物流占用；待估宗地SY00-0401-0135地块面积1984.83平方米，当地委员区管委会临时用做停车场，基准日未签订租赁合同，均可随时收回，本次评估未考虑收回土地可能发生的其他费用。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

不存在利用专家工作及相关报告情况。

(五) 重大期后事项

未发现存有重大期后事项。

(六) 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

不存在评估程序受限的情况。

(七) 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

不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(八) 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

未发现存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 被评估单位截至报告出具日，原土地证于2025年12月26日更换为新土地证，项目建设规划信息已在北京市规划和自然资源委员会网站公示（公示已结束），后续待办理建设规划许可证并进行项目相关其他工作，本次评估按2028年开始经营预测，如投产时间后续调整对评估结论有影响时需重新评估并进行调整。

2. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，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。

3. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保

证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD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。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

9. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10. 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、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- (一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- (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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产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；

(六)本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2026年1月5日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师: 唐秀燕



资产评估师: 苏日晶



北京中同华资产评估有限公司

2026年1月5日

