

本报告依据中国资产评估准则编制

山东中锐产业发展股份有限公司拟进行股权转让所涉及的重庆华宇园林有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2026]第11030号
(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2026年06月08日



目 录

声 明	1
摘 要	2
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	3
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	20
八、评估程序	27
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告附件目录	35

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。

三、本资产评估机构及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、负债清单由委托人、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。

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，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。

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。

山东中锐产业发展股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的重庆华宇园林有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 摘要

中天华资评报字[2026]第11030号

北京中天华资产评估有限责任公司接受山东中锐产业发展股份有限公司的委托，对山东中锐产业发展股份有限公司拟转让股权事宜涉及的重庆华宇园林有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为重庆华宇园林有限公司股东全部权益，评估范围是重庆华宇园林有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以重庆华宇园林有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2025年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对重庆华宇园林有限公司进行整体评估，并确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

重庆华宇园林有限公司总资产账面值为49,159.08万元，总负债账面值为70,049.23万元，净资产账面值为-20,890.15万元；总资产评估值为50,745.37万元，增值额为1,586.29万元，增值率为3.23%；总负债评估值为70,049.23万元，无增减值；净资产评估值为-19,303.87万元，增值额为1,586.29万元，增值率为7.59%。

重庆华宇园林有限公司股东全部权益价值为-19,303.87万元。

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殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2026年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

山东中锐产业发展股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的重庆华宇园林有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2026]第11030号

山东中锐产业发展股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，对贵公司拟转让股权事宜涉及的重庆华宇园林有限公司在2025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：

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

本项目委托人为山东中锐产业发展股份有限公司，被评估单位为重庆华宇园林有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 企业名称：山东中锐产业发展股份有限公司（以下简称“山东中锐”）
2. 统一社会信用代码：91370600265526403D
3. 企业性质：股份有限公司(上市)
4. 法定代表人：钱建蓉
5. 注册资本：108,520.9283 万元人民币
6. 成立日期：1995-02-16
7. 营业期限：1995-02-16 至 无固定期限
8. 注册地址：烟台市牟平区姜格庄街道办事处丽鹏路 1 号
9. 经营范围：一般项目：有色金属压延加工；金属材料销售；金属表面处理及热处理加工；金属制品销售；涂料销售（不含危险化学品）；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；模具制造；模具销售；塑料制品制造；塑料制品销售；印刷专用设备制造；橡胶制品制造；橡胶制品销售；橡胶加工专用设备制造；金属成形机床制造；金属成形机床销售；五金产品制造；五金产品零售；机械电气设备制造；电气机械设备销售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可

类信息咨询服务)；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训)；园区管理服务；以自有资金从事投资活动(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)许可项目：货物进出口；技术进出口；发电、输电、供电业务(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，具体经营项目以审批结果为准)

(二) 被评估单位简介：

1. 企业名称：重庆华宇园林有限公司(以下简称“重庆华宇”)

2. 统一社会信用代码：91500105709392777A

3. 企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

4. 法定代表人：杨杰

5. 注册资本：100,000 万元人民币

6. 成立日期：2001-06-15

7. 营业期限：2001-06-15 至 无固定期限

8. 注册地址：重庆市江北区渝北四村 155 号 7-1

9. 经营范围：许可项目：市政工程施工；园林景观规划设计；城市生活垃圾经营性处置。(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：各种规模及类型的园林绿化工程；植树、园林绿地养护管理；城市规划咨询；苗木种植、销售、租赁；生态环境治理与修复；水环境治理；土壤修复；污水处理；环境污染治理设施运营。(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)。

10. 历史沿革：

重庆华宇园林有限公司前身系经重庆市工商行政管理局渝名称预核(渝直)字(2001)第 102530 号公司名称预先核准通知书同意，于 2001 年 6 月 15 日由汤于、刘开玉、许文益共同出资 200.00 万元组建的重庆华宇园林工程有限公司。经重庆博远会计师事务所有限公司出具博远验(2001)第 5035 号验资报告。

公司设立时股权结构情况如下：

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	100.00	50.00%
2	刘开玉	50.00	25.00%
3	许文益	50.00	25.00%
合计		200.00	100.00%

2001 年 7 月 26 日，经公司股东会决议，许文益将所持有华宇园林工程 25% 的股权转让给汤于。变更完成后，公司股东为汤于、刘开玉，持股比例分别为 75%、25%。

经此次变更，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	150.00	75.00%
2	刘开玉	50.00	25.00%
合计		200.00	100.00%

2001年10月25日,经公司股东会决议,华宇园林工程有限公司注册资本从200.00万元增至500.00万元,出资方式为货币,汤于增资225.00万元,刘开玉增资75.00万元,本次新增注册资本完成后,汤于、刘开玉持股比例分别为75%、25%;同时就上述变更修改公司章程。经重庆德勤会计师事务所审验并于2001年11月1日出具渝德勤[2001]174号验资报告。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	375.00	75.00%
2	刘开玉	125.00	25.00%
合计		500.00	100.00%

2005年4月1日,经公司股东会决议,股东汤于、刘开玉各自以货币资金置换原实物资产出资的注册资本160.00万元,其中汤于货币资金置换额为110.00万元,刘开玉货币资金置换额为50.00万元。根据重庆君恩会计师事务所有限公司2005年4月5日出具的重君会所验(2005)第0062号《验资报告》,截至2005年4月5日,华宇园林工程已收到汤于、刘开玉以货币资金缴纳的置换注册资本160.00万元。置换后股东持股比例不变。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	375.00	75.00%
2	刘开玉	125.00	25.00%
合计		500.00	100.00%

2006年2月12日,经公司股东会决议,华宇园林工程有限公司注册资本从500.00万元增至2,166.00万元,汤于以货币资金增资1,666.00万元,同时就上述变更修改公司章程,并经重庆君恩会计师事务所审验并于2006年2月14日出具重君会所验[2006]第0251号验资报告验证。本次新增注册资本完成后,汤于、刘开玉持股比例分别为94.23%、5.77%。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	2,041.00	94.23%
2	刘开玉	125.00	5.77%
合计		2,166.00	100.00%

2010年6月3日,公司股东会决议通过,刘开玉将所持有公司5.77%的股权转让给汤洪波。变更完成后,公司股东为汤于、汤洪波,持股比例分别为94.23%、5.77%。

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	2,041.00	94.23%
2	杨洪波	125.00	5.77%
合计		2,166.00	100.00%

2010年12月24日,经公司股东会决议,华宇园林工程有限公司注册资本从2,166.00万元增至5,166.00万元,同时就上述变更修改公司章程。经重庆君恩会计师事务所有限公司2010年12月24日出具的重君会所验(2010)第1008号验资报告验证。汤于以货币资金增资3,000.00万元。本次新增注册资本完成后,公司股东为汤于、汤洪波,持股比例分别为97.58%、2.42%。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	97.58%
2	汤洪波	125.00	2.42%
合计		5,166.00	100.00%

2011年3月5日,经有限公司股东会决议,全体股东一致同意以截至2010年12月31日经审计的净资产6,223.296万元,按1.20466:1折合成股份5,166.00万股。公司名称变更为“重庆华宇园林股份有限公司”。天职国际会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验,并出具了天职渝ZH[2011]第25号《验资报告》,经验证:截至2010年12月31日,公司已收到发起股东缴纳的股本合计人民币6,223.296万元,均系以重庆华宇园林工程有限公司截至2010年12月31日经审计的净资产人民币6,223.296万元出资。其中股本5,166.00万元,净资产余额部分转入资本公积。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	97.58%
2	汤洪波	125.00	2.42%
合计		5,166.00	100.00%

2011年4月2日,华宇园林股份董事会通过公司增资扩股的议案,并经2011年4月17日公司股东大会审议通过。公司于2011年4月22日按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本834.00万元,每股溢价0.20元,溢价共计166.80万元计入资本公积,出资方式为货币,已由天职国际会计师事务所有限公司审验,并出具天职渝ZH[2011]第75号验资报告。增资扩股后,华宇园林股份注册资本由人民币5,166.00万元变更为人民币6,000.00万元。公司股份总数为6,000.00万股,股东人数27人。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,854.80	97.58%
2	汤洪波	145.20	2.42%
3	赖力	169.00	2.82%

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
4	丁小玲	160.00	2.67%
5	张丽洁	100.00	1.67%
6	李胜利	60.00	1.00%
7	陈玉忠	20.00	0.33%
8	陈明华	20.00	0.33%
9	沈华彦	20.00	0.33%
10	苏叶芳	20.00	0.33%
11	邓英杰	13.00	0.22%
12	周武华	12.00	0.20%
13	李昌华	10.00	0.17%
14	谢林希	10.00	0.17%
15	钟和平	6.00	0.10%
16	李灿	5.00	0.08%
17	张红星	5.00	0.08%
18	王饶	5.00	0.08%
19	雷小梅	5.00	0.08%
20	李建国	5.00	0.08%
21	李中洪	5.00	0.08%
22	李云国	4.00	0.07%
23	张文全	4.00	0.07%
24	杨杰	3.00	0.05%
25	冷崇林	3.00	0.05%
26	汤朝全	2.00	0.03%
27	郭丽娜	2.00	0.03%
合计		6,000.00	100.00%

华宇园林股份于 2011 年 6 月 22 日按每股面值人民币 1.00 元增加注册资本及实收资本 1,216.00 万元, 每股溢价 1.50 元, 溢价共计 1,824.00 万元计入资本公积, 出资方式为货币。已经由天职国际会计师事务所有限公司审验, 并出具天职渝 QJ[2011] 第 108 号验资报告。本次增资后注册资本及实收资本增至人民币 7,216.00 万元。本次定向增资中新增认购人为 18 名, 均为个人投资者, 向新增个人投资者配售的股份总数为 1,216.00 万股。

经此次变更, 公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	69.86%
2	黄玲珍	330.00	4.57%
3	汤洪波	291.00	4.03%
4	黄涛	240.00	3.33%
5	赖力	169.00	2.34%

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
6	丁小玲	160.00	2.22%
7	张丽洁	100.00	1.39%
8	杜云福	100.00	1.39%
9	罗光英	100.00	1.39%
10	欧明	80.00	1.11%
11	王代全	80.00	1.11%
12	李胜利	60.00	0.83%
13	刘冲	60.00	0.83%
14	诸霏霏	48.00	0.67%
15	曾凡芹	40.00	0.55%
16	黄灵筠	24.00	0.33%
17	杨华平	20.00	0.28%
18	胡凤爱	20.00	0.28%
19	陈玉忠	20.00	0.28%
20	陈明华	20.00	0.28%
21	沈华彦	20.00	0.28%
22	苏叶芳	20.00	0.28%
23	唐俐	20.00	0.28%
24	邓英杰	13.00	0.18%
25	邱方丽	12.00	0.17%
26	汤露华	12.00	0.17%
27	周武华	12.00	0.17%
28	袁秀英	10.00	0.14%
29	南旭东	10.00	0.14%
30	陈亚玲	10.00	0.14%
31	李昌华	10.00	0.14%
32	谢林希	10.00	0.14%
33	钟和平	6.00	0.08%
34	李灿	5.00	0.07%
35	张红星	5.00	0.07%
36	王饶	5.00	0.07%
37	雷小梅	5.00	0.07%
38	李建国	5.00	0.07%
39	李中洪	5.00	0.07%
40	李云国	4.00	0.06%
41	张文全	4.00	0.06%
42	杨杰	3.00	0.04%
43	冷崇林	3.00	0.04%
44	汤朝全	2.00	0.03%
45	郭丽娜	2.00	0.03%
合计		7,216.00	100.00%

2012年7月15日召开股东大会，决议华宇园林股份申请增加注册资本人民币1,484.00万元。本次增资按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本1,484.00万元；每股溢价5.60元，溢价总额为人民币8,310.40万元，计入资本公积。

实收资本分两期到位：截至 2012 年 8 月 17 日止，第一期缴纳的新增注册资本合计人民币 1,362.7879 万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至 8,578.7879 万元；截至 2012 年 12 月 21 日止，第二期缴纳的新增注册资本合计人民币 121.2121 万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至 8,700.00 万元。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并于 2012 年 12 月 21 日出具中审亚太验字(2012)010762 号验资报告。

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	57.94%
2	黄玲珍	330.00	3.79%
3	汤洪波	644.00	7.40%
4	刘钊	350.00	4.02%
5	黄涛	240.00	2.76%
6	赖力	169.00	1.94%
7	丁小玲	100.00	1.15%
8	张丽洁	100.00	1.15%
9	罗光英	100.00	1.15%
10	戚建良	88.00	1.01%
11	欧明	80.00	0.92%
12	王代全	80.00	0.92%
13	李胜利	60.00	0.69%
14	刘冲	60.00	0.69%
15	朱吉英	59.50	0.68%
16	诸霏霏	48.00	0.55%
17	曾凡芹	40.00	0.46%
18	徐文蕾	30.00	0.34%
19	黄灵筠	24.00	0.28%
20	杨华平	26.00	0.27%
21	胡凤爱	20.00	0.23%
22	陈玉忠	20.00	0.23%
23	陈明华	10.00	0.12%
24	沈华彦	20.00	0.23%
25	唐俐	20.00	0.23%
26	邓英杰	8.00	0.09%
27	邱方丽	12.00	0.14%
28	汤露华	12.00	0.14%
29	周武华	6.00	0.07%
30	袁秀英	10.00	0.12%
31	南旭东	10.00	0.12%
32	陈亚玲	10.00	0.12%
33	李昌华	5.00	0.06%
34	谢林希	10.00	0.12%
35	钟和平	20.50	0.24%
36	李灿	1.00	0.01%
37	黄泽群	15.00	0.17%
38	王饶	5.00	0.06%

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
39	雷小梅	5.00	0.06%
40	李建国	5.00	0.06%
41	李中洪	5.00	0.06%
42	毛红	5.00	0.06%
43	钱堤	14.00	0.16%
44	张文全	4.00	0.05%
45	张佑祥	12.00	0.14%
46	喻晓	10.00	0.12%
47	邢世平	7.00	0.08%
48	徐榆疆	6.00	0.07%
49	许美赞	4.00	0.05%
50	李云国	2.00	0.02%
51	赵树香	2.00	0.02%
52	李雪梅	2.00	0.02%
53	杨杰	1.00	0.01%
54	上海复星创泓股权投资 基金合伙企业	430.00	4.94%
55	成都富恩德股权投资基 金合伙企业	300.00	3.45%
56	郭丽娜	2.00	0.02%
合计		8,700.00	100.00%

2013年7月5日,经公司股东大会决议,华宇园林股份增加注册资本人民币2,050.00万元。本次增资按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本2,050.00万元;每股溢价7.36元,溢价总额为人民币15,088.00万元,计入资本公积。新增注册资本由上海金融发展投资基金(有限合伙)、杭州金灿金道股权投资合伙企业(有限合伙)认缴。本次增资后注册资本及实收资本增加至10,750.00万元。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验,并于2013年7月26日出具中审亚太验字(2013)010568号验资报告。

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	46.89%
2	汤洪波	644.00	5.99%
3	刘钊	350.00	3.25%
4	黄玲珍	330.00	3.07%
5	上海复星创泓股权投资 基金合伙企业(有限合伙)	430.00	4.00%
6	成都富恩德股权投资基 金合伙企业(有限合伙)	300.00	2.79%
7	黄涛	240.00	2.23%
8	赖力	169.00	1.57%
9	丁小玲	100.00	0.93%
10	张丽洁	100.00	0.93%
11	罗光英	100.00	0.93%
12	戚建良	88.00	0.82%
13	欧明	80.00	0.74%
14	王代全	80.00	0.74%
15	李胜利	60.00	0.56%
16	刘冲	60.00	0.56%

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
17	朱吉英	59.50	0.55%
18	诸霏霏	48.00	0.45%
19	曾凡芹	40.00	0.37%
20	徐文蕾	30.00	0.28%
21	杨华平	26.00	0.24%
22	黄灵筠	24.00	0.22%
23	钟和平	20.50	0.19%
24	沈华彦	20.00	0.19%
25	陈玉忠	20.00	0.19%
26	陶勇	20.00	0.19%
27	唐俐	20.00	0.19%
28	黄泽群	15.00	0.14%
29	钱堤	14.00	0.13%
30	邱方丽	12.00	0.11%
31	汤露华	12.00	0.11%
32	刘昌香	12.00	0.11%
33	喻晓	10.00	0.09%
34	陈明华	10.00	0.09%
35	谢林希	10.00	0.09%
36	袁秀英	10.00	0.09%
37	南旭东	10.00	0.09%
38	陈亚玲	10.00	0.09%
39	邓英杰	8.00	0.07%
40	邢世平	7.00	0.06%
41	周武华	6.00	0.06%
42	徐榆疆	6.00	0.06%
43	李昌华	5.00	0.05%
44	王饶	5.00	0.05%
45	雷小梅	5.00	0.05%
46	李建国	5.00	0.05%
47	李中洪	5.00	0.05%
48	毛红	5.00	0.05%
49	张文全	4.00	0.04%
50	许美赞	4.00	0.04%
51	李云国	2.00	0.02%
52	郭丽娜	2.00	0.02%
53	赵树香	2.00	0.02%
54	李雪梅	2.00	0.02%
55	杨杰	1.00	0.01%
56	李灿	1.00	0.01%
57	上海金融发展投资基金(有限合伙)	1,795.00	16.70%
58	杭州金灿金道股权投资合伙企业(有限合伙)	255.00	2.37%
合计		10,750.00	100.00%

2014年12月8日,完成股权转让,重庆华宇园林股份有限公司变更为重庆华宇

园林有限公司，成为山东丽鹏股份有限公司的全资子公司。

经过上述变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	山东丽鹏股份有限公司	10,750.00	100.00%
合计		10,750.00	100.00%

2016年2月，根据山东丽鹏股份有限公司2016年2月1日第三届董事会第十八次会议《关于全资子公司重庆华宇园林有限公司增加注册资本的议案》及华宇公司2016年2月1日第一届董事会第五次会议决议，山东丽鹏股份有限公司对华宇公司增资1.425亿元，其中现金出资增加实收资本1亿元，以资本公积转增实收资本0.425亿元，增资之后公司实收资本变更为2.5亿元。本次增资经和信会计师事务所（特殊普通合伙）烟台芝罘区分所以和信验字（2016）第070001号验资报告予以验证。

经过上述变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	山东丽鹏股份有限公司	25,000.00	100.00%
合计		25,000.00	100.00%

2016年11月，根据山东丽鹏股份有限公司2016年第二次临时股东大会《关于使用募集资金向全资子公司重庆华宇园林增资及其资本公积金转增股本的议案》及华宇公司股东决定和修改后的公司章程规定，山东丽鹏股份有限公司对华宇公司增资7.5亿元，其中现金出资增加实收资本6.2亿元，以资本公积转增实收资本1.3亿元，增资之后公司实收资本变更为10亿元。本期增资经和信会计师事务所（特殊普通合伙）烟台芝罘区分所以和信验字（2016）第070003号验资报告予以验证。

经过上述变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	山东丽鹏股份有限公司	100,000.00	100.00%
合计		100,000.00	100.00%

2021年4月，股东山东丽鹏股份有限公司变更名称为山东中锐产业发展股份有限公司。

2022年7月，经公司股东会决议，同意山东中锐产业发展股份有限公司将其持有的500.00万元股权转让给重庆砚实信企业管理有限公司。

经数次股权变更，评估基准日，被评估单位股东和出资情况如下：

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	比例	金额	比例
1	山东中锐产业发展股份有限公司	99,500.00	99.50%	99,500.00	99.50%
2	重庆砚实信企业管理有限公司	500.00	0.50%	500.00	0.50%
合计		100,000.00	100.00%	100,000.00	100.00%

11. 评估基准日重庆华宇园林有限公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面原值(元)
1	巴中华丰建设发展有限公司	2015-11-01	80.00%	8,000,000.00
2	重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司	2015-04-01	97.00%	4,857,873.99
3	重庆广裕鑫投资有限公司	2016-08-01	100.00%	50,000,000.00
4	重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司	2016-10-01	40.00%	3,063,346.50
5	华阴市云鼎生态建设有限责任公司	2018-01-01	30.00%	583,277.35
6	坏账准备			16,299,905.29
合计				50,204,592.55

(1) 巴中华丰建设发展有限公司

名称：巴中华丰建设发展有限公司

统一社会信用代码：91511902MA62D0H68J

法定代表人：孙伟厚

成立日期：2015年11月3日

注册资本：1,000.00万元

类型：其他有限责任公司

住所：四川省巴中市巴州区巴州大道中段龙湖花园十五幢 F2 单元二楼一号

经营范围：城乡基础设施及公共公益设施建设；保障性住房建设；土地整理；市政工程施工；各种规模及类型的园林绿化工程；植树、园林绿地养护管理；园林景观规划设计，城市规划咨询；苗木、种植、销售、租赁。（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）

(2) 重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司

名称：重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司

统一社会信用代码：9150010533152428XP

法定代表人：关文中

成立日期：2015年4月7日

注册资本：500.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：重庆市江北区北滨一路 506 号

经营范围：许可项目：园林景观设计（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：园林景观施工；城市规划设计咨询（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）

(3) 重庆广裕鑫投资有限公司

名称：重庆广裕鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91500105MA5U78QGXW

法定代表人：孙伟厚

成立日期：2016年8月10日

注册资本：5,000.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：重庆市江北区北滨一路506号四楼

经营范围：一般项目：利用自有资金从事投资业务及投资咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）（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）

（4）重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司

名称：重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司

统一社会信用代码：91500117MA5U7XK33N

法定代表人：汤洪波

成立日期：2016年10月9日

注册资本：1,000.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：重庆市合川区三汇镇平安街102号4幢2单元6-2

经营范围：水利工程运营管理、水力发电（以上经营范围取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营），水利技术服务，水资源开发、利用、规划。（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）

（5）华阴市云鼎生态建设有限责任公司

名称：华阴市云鼎生态建设有限责任公司

统一社会信用代码：91610582MA6Y6QNP32

法定代表人：陈国光

成立日期：2018年1月2日

注册资本：1,000.00万元

类型：其他有限责任公司

住所：陕西省渭南市华阴市岳庙街办事处南城子村

经营范围：环境治理工程施工，园林绿化工程设计及施工；绿化管理；水污染治理；林木种植、砂石开采、销售及租赁。（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）

12. 财务状况

重庆华宇园林有限公司 2023 年、2024 年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（合并口径）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总额	277,984.94	264,331.13	43,352.50
负债总额	286,048.25	257,221.46	69,524.34
净资产	-8,063.31	7,109.67	-26,171.84
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	3,145.23	909.62	361.47
利润总额	-18,690.55	7,104.89	-20,934.86
净利润	-18,236.23	7,622.54	-20,825.59

重庆华宇园林有限公司 2023 年、2024 年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（单体口径）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总额	237,459.28	221,485.30	49,159.08
负债总额	204,808.65	210,527.66	70,049.23
净资产	32,650.63	10,957.65	-20,890.15
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	3,145.23	909.62	361.47
利润总额	-10,707.75	-21,692.99	-20,632.72
净利润	-10,707.75	-21,692.99	-20,632.72

以上财务数据来自重庆华宇园林有限公司提供的财务报表，其中：2023 年度、2024 年度财务报表已经和信会计师事务所(特殊普通合伙)烟台芝罘分所审计，并出具了和信审字(2025)第 070064 号标准无保留意见审计报告。评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第 001077 号审计报告。

13. 主要会计政策及税种税率

（1）主要会计政策

重庆华宇园林有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其他相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

（2）重庆华宇园林有限公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	适用税率
增值税	应纳税销售收入	3%、6%、9%、13%
城建税	应交流转税额	7%

教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

(3) 税收优惠

1) 根据《增值税暂行条例实施细则》相关规定，重庆华宇园林有限公司苗木销售为免税农产品免征增值税。

2) 根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》

的规定，重庆华宇园林有限公司苗木销售所得免征企业所得税。

3) 《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

14. 委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为山东中锐产业发展股份有限公司，被评估单位为重庆华宇园林有限公司。委托人拟转让被评估单位股权。

二、 评估目的

山东中锐产业发展股份有限公司拟转让其持有的重庆华宇园林有限公司股权，需要对所涉及的重庆华宇园林有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次拟进行的股权转让事宜提供价值参考依据。

相关经济行为文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为重庆华宇园林有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为重庆华宇园林有限公司于评估基准日全部资产及负债。

本次评估范围为重庆华宇园林有限公司于评估基准日全部资产及负债。根据企业申报，账面资产总额 49,159.08 万元、负债总额 70,049.23 万元、净资产-20,890.15 万元。

重庆华宇园林有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目		账面价值
1	流动资产	38,811.06
2	非流动资产	10,348.02
3	长期应收款	2,306.54
4	长期股权投资	5,020.46

项 目		账面价值
5	投资性房地产	826.49
6	固定资产	465.03
7	无形资产	1,514.96
8	其他非流动资产	214.55
9	资产总计	49,159.08
10	流动负债	70,038.16
11	非流动负债	11.08
12	负债总计	70,049.23
13	净资产（所有者权益）	-20,890.15

评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第001077号审计报告。

（三）评估范围内主要资产情况

1.实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值1,514.39万元，占评估范围内总资产的3.08%。主要为存货、房屋建筑物、车辆、电子设备等。具体情况如下：

（1）存货：存货为石材原材料、植物类消耗性生物资产。

（2）房产类资产：投资性房地产是位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号（天安数码城云谷1幢7层）的办公用房；列入评估范围的房屋建筑物包括位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号（天安数码城云谷1幢8层）的办公用房及位于重庆市江北区渝北四村155号7-1的住宅用房。

（3）设备类资产：机器设备主要为经营用设备，共计8台（套），主要包括全站仪、热熔机和底泥采集器等，经现场勘察，机器设备都已经出现故障，无法正常使用，处于待处置状态。

车辆主要为经营购置的汽车，共计4辆，还包括电动自行车1辆。

电子设备主要为办公用设备，共计368台（套），具体包括电脑、打印机、投影仪、净化器和办公家具等。

车辆和电子设备维护保养、技术状况良好，能够正常使用。

2.无形资产情况

截至评估基准日，企业申报评估范围内的无形资产账面价值为 1,514.96 万元，全部为无形资产-其他无形资产。企业未申报账外无形资产。具体情况如下：

纳入评估范围的无形资产共计 14 项，主要为企业外购的各类软件系统使用权、北部新区苗木生态园经营权和专利。

企业外购的各类软件系统使用权主要包括：用友 U8-ERP 财务软件、广联达预算软件、U8-ERP 财务软件站点增加等。上述软件均正常运行，但由于年代使用较久，部分已无法正常升级。有效支撑了企业的日常物业管理与后台运营。

北部新区苗木生态园经营权 1 项，具体如下：2009 年 4 月 15 日，重庆华宇园林有限公司与重庆经济技术开发区农林水利管理所签订《重庆苗木产业科技园项目投资合作协议书》（以下简称“《合作协议书》”），约定华宇园林为社会投资方，对重庆苗木产业科技园项目（即重庆北部新区经开园生态绿地景观造林工程 7 号地块，面积约 539 亩）进行设计、投资、建设、经营、维护、移交。合作协议书约定，苗木科技园项目经营管理期限为 50 年（即 2059 年 4 月 14 日经营期限届满）。经营期限届满后，华宇园林须将苗木科技园项目上的有形资产（该项目所有的基础设施、附属及配套、房屋、公共绿地等）全部无偿移交给政府方。

2019 年 7 月 22 日，重庆华宇园林有限公司与王娟签订内部承包经营协议，由王娟对苗木科技园项目进行经营，期限为 20 年，自协议签署生效之日起计。协议约定，每年 12 月 20 日之前向重庆华宇园林给付人民币 100 万元，不足一年的按实际天数折算。

专利主要为 1 项：新型生态护坡基材构筑方法，经核实，该专利已停止续费保护，权利状态已失效，无法为企业带来持续的技术优势或经济收益；同时，该专利技术在当前行业内已无实际应用场景，无市场交易及转让价值。

（三）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的一致。

（四）评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第 001077 号审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
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订）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税[2008]170 号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 国务院《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》；
11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二） 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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（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. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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；
16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
18. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

1. 不动产权证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（四）取价依据

1. 《2025年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
2. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
3. 《全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）》；
4. 重庆华宇园林有限公司规划资料；
5. 重庆华宇园林有限公司提供的历史经营数据；
6. 重庆华宇园林有限公司未来年度经营预算资料；
7. 评估人员现场座谈、勘察记录；
8. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
9. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 重庆华宇园林有限公司提供的资产清查申报明细表；
3. 重庆华宇园林有限公司2023年、2024年及评估基准日审计报告；
4. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
5. iFind资讯相关数据；
6. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》相关规定，企业价值评估通常可采用资产基础法、收益法、市场法三种基本评估方法。

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。收益法是从企业未来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之上。被评估单位主要从事园林景观工程施工、绿化养护等业务。截至评估基准日，实施的工程项目均已完成施工和验收工作，自身已无实际经营活动，未来也无工程项目开展及施工计划，未来收益期和收益额无法合理预测并用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也不能合理量化。同时，大量应收工程款未能及时收回，整体资金紧张、现金流承压，未来经营恢复情况存在极大不确定性，因此本次未采用收益法进行评估。

市场法是通过选取市场上相同或类似企业的交易案例或可比上市公司数据，经过对比、修正、调整后得出评估对象价值的方法，其适用前提为存在充分、公开、可比的交易案例，且交易背景、资产结构、经营规模、风险特征具有可比性。本次评估对象为园林施工类企业，行业内公开、完整、可比的股权交易案例较少，且有限的交易案例在企业经营模式、资产质量、项目结构、回款能力、负债水平及经营风险方面与本次评估单位差异较大，相关交易背景、交易对价影响因素无法量化修正，难以满足市场法对可比性、数据完整性、匹配度的评估要求，无法客观公允测算企业股权价值。因此，本次评估不适用市场法。

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，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。本次评估可完整、清晰获取企业评估基准日全部资产、负债明细资料，能够对企业流动资产、固定资产、各项应收款项、负债等科目逐项清查核实、逐项公允评定估算。结合本次评估企业价值主要依托存量资产负债体现的实际情况，资产基础法能够客观、稳健、全面地反映评估基准日企业真实资产状况、负债水平及股东权益价值，更贴合企业当前实际经营状态，故可以采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估值；对于银行存款及其他货币资金，获取银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡，并对银行账户进行函证。核对无误后，以清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款等）：本次评估获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，核查账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、发票、结算、收款凭证等有关资料，查对评估基准日后应收账款的收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权的经济业务内容

与相关材料的勾稽情况和合理性，分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况。至基准日，账面采用个别认定与账龄分析相结合的方式，计算预期信用损失或计提坏账损失。评估人员在企业提供的相关资料、相关说明及审计师工作成果的基础上，对账面应收款坏账计提金额与对应的客户经营情况、资信情况、履约能力、回款金额等情况进行了解，并通过公开渠道查询的可获取信息进行佐证。基于所获取信息，评估人员分析，账面计算预期信用损失或计提坏账准备基本符合当前的实际情况，是相对合理和公允的，故应收账款以审计后账面值确认为评估值。

(3) 合同资产：本次评估获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，核查账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、发票、结算、收款凭证等有关资料，查对评估基准日后应收账款的收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况。至基准日，账面采用个别认定与账龄分析相结合的方式，计算预期信用损失或计提坏账损失。评估人员在企业提供的相关资料、相关说明及审计师工作成果的基础上，对账面合同资产坏账计提金额与对应的客户经营情况、资信情况、履约能力、回款金额等情况进行了解，并通过公开渠道查询的可获取信息进行佐证。基于所获取信息，评估人员分析，账面计算预期信用损失或计提坏账准备基本符合当前的实际情况，是相对合理和公允的，故合同资产以审计后账面值确认为评估值。

(4) 预付款项：查阅相关合同或协议，了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。在确认供货单位不存在破产、撤销或不能按合同规定提供货物/劳务等情况下，以核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货：纳入评估范围的存货主要为原材料和消耗性生物资产。

1) 原材料均为园林工程完工后剩余的石材，存放于园林生态园。

评估人员结合石材资产特性及市场行情，未以账面成本作为评估依据。通过向行业供应商、同类型园林企业进行多方市场询价，获取评估基准日同类规格、材质石材的公允市场交易单价，以现场清查核实的实际数量为基础，按照“市场询价单价×实际清查数量”计算确定原材料评估值，真实反映基准日石材资产的市场公允价值。

2) 消耗性生物资产为存放于园林内、园林工程完工后剩余的各类苗木。

评估人员采用市场法对该类资产进行估值，调研本地园林苗木市场最新交易行情，针对剩余苗木的品种、胸径、冠幅、长势等实际情况多方市场询价，筛选剔除异常价格后确定公允市场单价，结合实地盘点核实的苗木实际存量数量，按照“市场询价单价×实际清查数量”计算确定消耗性生物资产评估值。

(6) 其他流动资产：主要为待抵扣进项税等。评估人员核对了各项税费计提的依据和纳税申报表，确认其准确性后，以经核实的企业账面价值作为评估价值。

2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行取证

核实，查阅投资协议、公司章程和被投资单位的审计报告等，以确定长期投资的真实性和完整性。

(1) 对具有控制权的长期股权投资（全资或控股子公司）：对被投资单位的股东全部权益价值进行整体评估（根据子公司特性选用资产基础法或收益法），然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值。

(2) 对无控制权的长期股权投资（参股公司）：评估人员根据投资协议、章程及被投资单位评估基准日的会计报表，经综合分析后，按被投资单位评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以企业所持有股权比例确定评估值。

3. 投资性房地产及固定资产-房屋建（构）筑物的评估

针对子公司名下持有的投资性房地产及房屋建筑物，由于上述房产所在区域的房地产交易市场较为活跃，具备获取可比市场交易案例的条件，因此本次评估主要采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、交易日期、区域因素以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日价值的一种方法。其基本计算公式为：

评估对象比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

评估人员通过实地勘察待估房产的地理位置、周边配套、建筑结构、新旧程度及物业管理状况，在同一供求范围内选取三个以上近期发生交易的类似房地产作为可比实例，经过各项因素修正后，得出待估房产的评估单价，进而计算得出评估总价。

4. 关于设备类资产的评估

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估，部分设备采用市场法评估。

(1) 重置成本法

重置成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 - 可抵扣增值税

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

部分机器设备经现场勘查核实，设备核心部件老化损坏、功能失效、故障频发，已无法满足正常生产及作业使用要求，设备修复成本远高于设备可实现价值，不具备经济修复价值，资产实际处于停用、待处置报废状态。对于这部分机器设备，采用市场询价法取值，以评估基准日国内专业设备回收市场、二手故障设备交易市场的真实可成交残值价格作为设备最终评估值。

2) 车辆重置全价

根据车辆市场信息及汽车之家、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣增值税

可抵扣增值税=现行含税购价÷(1+适用税率)×适用税率

①购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

②车辆购置税的确定：根据 2018 年中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定。

车辆购置税=现行含税购价÷(1+适用税率)×10%

式中 10%为车辆购置税税率。

③牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

(3) 电子设备重置全价

根据市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价：

重置全价=设备购价-增值税可抵扣金额。

可抵扣增值税=设备购价÷(1+适用税率)×适用税率

部分电子设备采用市场法进行评估。

(2) 综合成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

2) 对车辆综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

理论成新率主要以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

$$\text{年限成新率} = (\text{车辆法定行驶年限} - \text{已行驶年限}) / \text{车辆规定行驶年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{车辆法定行驶里程} - \text{累计行驶里程}) / \text{车辆法定行驶里程} \times 100\%$$

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于15%。

3) 电子设备成新率

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 市场法

对于部分设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

5. 关于其他无形资产的评估

本次纳入评估范围的无形资产包括：1项苗木生态园运营权、1项专利“新型生态护坡基材构筑方法”及各类财务、造价软件，具体评估方法如下：

(1) 对于项苗木生态园运营权，目前国内公开市场条件下很难找到相同或相似的交易案例，公开市场数据严重匮乏，且可比因素的量化调整不具备实操性，不宜采用市场法评估。成本法仅考量该生态园的重置成本与损耗，无法体现苗木随时间生长增值、生态园品牌及区位等无形因素带来的收益提升，难以准确反映生态园真

实市场价值，不宜采用成本法评估。在合法经营期限内，生态园能够为权利人持续带来净现金流量，可完整覆盖园林的全部价值构成，可合理预测未来经营期内的收入、利润及现金流，因此本次采用收益法进行评估。收益法计算公式如下：

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收入分成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

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

其中：

P：无形资产的评估价值

F_i：评估基准日后第 i 年预期的现金流量；

t：计算的年次

i：折现率

n：无形资产收益期

（2）专利评估

本次纳入评估范围的“新型生态护坡基材构筑方法”专利，经核查，该专利已停止续费保护，权利状态已失效，无法为企业带来持续的技术优势或经济收益；同时，该专利技术在当前行业内已无实际应用场景，无市场交易及转让价值，因此本次评估按零值确认其评估值。

（3）财务、造价软件评估

本次纳入评估范围的用友 U8-ERP 财务软件、广联达预算软件、青山长源水利定额软件、宏业清单计价专家软件、OA 软件系统等各类软件资产，均为企业多年前购置，版本老旧，已无法匹配现行行业定额规范、财务会计准则，且厂商已停止升级维护，无法满足企业当前正常业务需求，不具备持续使用价值；同时，上述软件资产的账面价值已全部摊销完毕，摊余价值为 0。因此，本次评估按其摊余价值确认评估值。

6. 关于其他非流动资产的评估

对其他非流动资产，评估人员核对明细账、总账及报表余额，核验账面数据与评估申报明细表一致；查阅相关账务资料，核查款项金额、发生时间、业务内容，确认资产真实完整。核实无误后，以核实后账面值确定评估值。

7. 关于负债的评估

纳入评估范围的负债主要为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债等；非流动负债包括预计负债。

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实。查阅相关业务合同、结算单据、纳税申报表及工资计提发放表等，确认各项负债均为企业在评估基准日实际承担的现时义务。在确认无误后，以企业实际应承担的负债金额确定评估值。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘察等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产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。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

(二) 特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 假设公司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。
5. 假设公司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。
6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 假设新增的已签合同、进入签订流程的合同及未来预测可合作的客户能够按照预期执行。
8. 假设评估基准日后被评估单位预计的投资项目可以如期执行，除现有预计投资项目外，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
9. 本次评估假设被评估单位目前获取的行业/行政许可、主要资质等证书在有效期到期后能顺利取得新核发证书，在整个预测期内均能取得行业许可以保证持续经营能力。
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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，被评估单位申报的总资产账面值为 49,159.08 万元，总负债账面值为 70,049.23 万元，净资产账面值为-20,890.15 万元；总资产评估值为 50,745.37 万元，增值额为 1,586.29 万元，增值率为 3.23%；总负债评估值为 70,049.23 万元，无增减值；净资产评估值为-19,303.87 万元，增值额为 1,586.29 万元，增值率为 7.59%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	38,811.06	38,836.07	25.01	0.06
2	非流动资产	10,348.02	11,909.30	1,561.28	15.09
3	长期应收款	2,306.54	2,306.54	0.00	0.00
4	长期股权投资	5,020.46	5,960.19	939.73	18.72

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%
5 投资性房地产	826.49	1,290.00	463.51	56.08
6 固定资产	465.03	770.02	304.99	65.59
7 无形资产	1,514.96	1,368.00	-146.96	-9.70
8 其他非流动资产	214.55	214.55	0.00	0.00
9 资产总计	49,159.08	50,745.37	1,586.29	3.23
10 流动负债	70,038.16	70,038.16	0.00	0.00
11 非流动负债	11.08	11.08	0.00	0.00
12 负债总计	70,049.23	70,049.23	0.00	0.00
13 净资产（所有者权益）	-20,890.15	-19,303.87	1,586.29	7.59

因此，本报告评估结果为-19,303.87万元。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、 特别事项说明

（一）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

评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第 001077 号审计报告。

（二）重大未决诉讼

报告期主要未决诉讼情况：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼合计金额（元）	备注
1	周晓虎	重庆华宇园林有限公司	建设工程合同纠纷	47,648,633.52	仲裁中

（三）未结诉讼及执行事项

1. 被诉案件

序号	案件名称	案由	案件阶段	诉讼标的金额（元）	管辖机构
1	天津蓝宝石建筑工程有限公司诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	判决后履行	587,034.24	安顺市西秀区人民法院/安顺市中级人民法院
2	贵州省粤鑫餐饮设备有限公司诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	判决后履行	76,130.50	重庆市江北区人民法院
3	郫都区曼鼎园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	判决后签订和解	322,038.20	重庆市江北区人民法院
4	四川省通信产业服务有限公司成都市分公司诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	被法院强制执行中	3,504,232.68	重庆市仲裁委员会
5	江苏华康达建筑装饰工程有限公司诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	调解后履行	69,532.80	浙江省杭州市余杭区人民法院
6	贵州华晟尚文化创意有限公司诉华宇园林	买卖合同纠纷	判决后履行	131,780.00	重庆市江北区人民法院
7	贵州益林建设工程有限公司	建设工程分包合	裁决后履行	3,089,563.75	重庆市仲裁委员

	司诉华宇园林	同纠纷			会
8	安顺市高强商砼有限公司诉华宇园林	买卖合同纠纷	被法院强制执行中	314,453.00	贵州省安顺市西秀区人民法院
9	郭星诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	被法院强制执行中	20,889,554.59	重庆市仲裁委员会
10	贺建续诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	被法院强制执行中	2,201,702.50	华阴市人民法院/渭南市中院
11	杭州萧山宁围来标花木园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	和解后履行中	1,815,000.00	重庆市江北区人民法院/重庆市一中院
12	钜鑫真衡(重庆)科技有限公司诉华宇园林	买卖合同纠纷	调解后履行中	81,420.20	重庆市江北区人民法院
13	温江志福园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	被法院强制执行中	318,355.00	重庆市江北区人民法院
14	重庆富士达建筑装饰有限公司诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	被法院强制执行中	3,205,481.38	重庆市仲裁委员会
15	温江寿安仕成园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	被法院强制执行中	614,912.30	重庆市江北区人民法院
16	汤剑波诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	被法院强制执行中	8,274,993.45	重庆市渝北区人民法院
17	秦仕兵诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	被法院强制执行中	42,345,483.54	贵州省安顺市西秀区人民法院/安顺市中院

2. 主诉案件

序号	案件名称	案由	案件阶段	诉讼标的金额(元)	管辖机构
1	华宇园林诉贺建续	合同纠纷	一审	550,425.63	华阴市人民法院
2	华宇园林诉贺湘杰、重庆民信建设(集团)有限公司	追偿权纠纷	强制执行中	1,572,008.28	重庆长寿区人民法院
3	华宇园林诉重庆高捷投资有限责任公司、周伦	建设工程施工合同纠纷	恢复强制执行中	24,102,060.06	重庆市大渡口区人民法院
4	华宇园林诉攀枝花公路建设有限公司	建设工程分包合同纠纷	重整执行中	43,124,684.93	四川省攀枝花市中级人民法院
5	华宇园林诉湖南华盛吉祥置业有限公司	建设工程分包合同纠纷	破产清算	2,641,373.37	湖南省长沙市中级人民法院
6	华宇园林诉郴州华盛麓峰房地产开发有限公司	建设工程分包合同纠纷	破产预重整	9,508,049.99	郴州市北湖区人民法院
7	重庆广裕鑫投资有限公司诉重庆市禾米建筑工程有限公司等(债权转让)	民间借贷纠纷	执行	7,500,000.00	重庆市江北区人民法院

(四) 货币资金权利限制情况

截至评估基准日,重庆华宇园林有限公司货币资金中存在因诉讼冻结等原因而受限的资金,具体情况如下:

项目	金额(元)	受限原因
银行存款冻结	1,075,252.26	账户冻结、诉讼冻结

(五) 固定资产资产抵押、查封等权利限制情况

截至评估基准日,重庆华宇园林有限公司名下共查询到 9 处不动产处于抵押、查封状态:

序	不动产坐落	建筑面积	登记用途	产权证号	资产状态
---	-------	------	------	------	------

号		(m ²)			
1	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-2	90.77	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983337 号	有抵押、有查封
2	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-1	160.2	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983279 号	有抵押、有查封
3	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-8	179.39	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000990794 号	有抵押、有查封
4	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-3	122.3	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983398 号	有抵押、有查封
5	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-4	210.46	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983468 号	有抵押、有查封
6	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-9	136.64	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983353 号	有抵押、有查封
7	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-7	73.29	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983551 号	有抵押、有查封
8	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 7-1	1797.54	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983102 号	有抵押、有查封
9	江北区渝北四村 155 号 7-1	54	成套住宅	渝(2018)江北区不动产权第 001037955 号	无抵押、有查封

(六) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。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。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

3. 通常债务人（欠款方）经营与现金流状况、还款主观意愿与主体信用、增信与担保措施落地情况、款项账龄因素、合同履行争议、行业经济周期、政策调控、营商环境、法律措施和执行难度等等多种因素，均可影响往来款项可收回性。本次评估对往来款项的判断，系在所获取到的企业提供的资料、审计师工作成果以及公开渠道查询的信息之上做出的，系限于已知信息于评估基准日所做出的相对合理判断和最佳估计，整体看，账面往来款综合回收率符合当前市场债权回收的行情和水平。对于基准日后往来款项实际回收情况本评估机构不作任何保证，对于未来实际情况的变化、实际坏账风险及由此产生的一切经济与法律责任，与本机构无关，提请报告使用方及股权交易各方审慎评估该类风险。

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。

5. 本次评估，资产评估师未对各种设备于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，通过现场调查得出。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，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，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论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，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

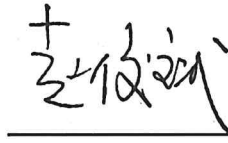
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2026年06月08日。

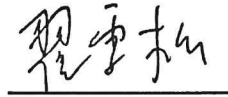
(本页以下为签字盖章)

资产评估师





资产评估师





北京中天华资产评估有限责任公司

2026年06月08日

