

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区
华汇实业有限公司部分股权涉及的该公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

重坤元评[2026]111 号

(共 1 册, 第 1 册)

重庆坤元资产评估有限公司

二〇二六年七月三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050210009202600136		
合同编号:	重坤元评协[2026]045号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	重坤元评[2026]111号		
报告名称:	重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告		
评估结论:	153,000,000.00元		
评估报告日:	2026年07月03日		
评估机构名称:	重庆坤元资产评估有限公司		
签名人员:	汤勇	(资产评估师)	正式会员 编号: 50180047
	冯滢	(资产评估师)	正式会员 编号: 50210052
汤勇、冯滢已实名认证			
 (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证、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07月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	33
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告的使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	41
资产评估报告附件	43



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。



重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司 部分股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

重坤元评[2026]111 号

重庆坤元资产评估有限公司接受重庆溯联塑胶股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益在 2026 年 3 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、评估目的：重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司部分股权，为此需要对成都高新区华汇实业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供市场价值参考。

二、评估对象：成都高新区华汇实业有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：成都高新区华汇实业有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其账面值已经审计。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估专业人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，截至评估基准日成都高新区华汇实业有限公司股东全部权益价值评估值为 15,300.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）10,492.60 万元，评估增值 4,807.40 万元，增值率为 45.82%。

即成都高新区华汇实业有限公司于评估基准日的股东全部权益评估结论为 15,300.00 万元（大写：人民币壹亿伍仟叁佰万元整）。



报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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，也未对资产评估增值值作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对成都高新区华汇实业有限公司一年一期（2025 年、2026 年 1-3 月）财务报表进行了专项审计，并出具无保留意见《审计报告》（天健审[2026]8-651 号）。本次评估是在专项审计的基础上进行的，并利用了上述审计相关信息及数据。经审计，截至评估基准日，成都高新区华汇实业有限公司母公司单体报表口径总资产账面价值 10,693.04 万元，总负债账面价值 3,216.11 万元，净资产账面价值 7,476.93 万元；合并报表口径总资产账面价值 18,163.27 万元，总负债账面价值 7,670.67 万元，所有者权益账面价值 10,492.60 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 10,492.60 万元，利用过程中无调整事项。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物主要为全资子公司四川五洲仁信科技有限公司的生产办公用房，存在 5 项房屋未办理产权证，具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积（平方米）
1	门卫室	2019/12	24.00



序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积（平方米）
2	发电机房	2019/12	24.00
3	配电室	2019/12	20.00
4	泵房	2019/12	20.00
5	废弃中转房	2024/04	34.2
合计			122.20

公司针对上述房产已出具产权承诺函，承诺该部分房屋实际权利人为四川五洲仁信科技有限公司，不存在产权纠纷。公司依据施工图纸、施工许可证等资料申报确定未办证房屋建筑面积。现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为四川五洲仁信科技有限公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

2. 纳入评估范围的专利权中，有 5 项专利权为成都高新区华汇实业有限公司及其子公司与其他单位共同共有（详见评估范围），全体共有人未就共有份额、收益分配比例及权利行使方式作出书面约定。本次评估按成都高新区华汇实业有限公司及其子公司生产经营中可独立使用专利进行评估，未考虑可能存在的专利使用限制、收益分配等对评估结论的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起，至 2027 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司 部分股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

重坤元评[2026]111 号

重庆溯联塑胶股份有限公司：

重庆坤元资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益在 2026 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：重庆溯联塑胶股份有限公司（以下简称“溯联股份公司”）

统一社会信用代码：91500105622052681R

注册地址：重庆市江北区港宁路 18 号

法定代表人：韩宗俊

注册资本：15,566.2898 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1999 年 04 月 20 日

营业期限：1999 年 04 月 20 日 至 无固定期限

经营范围：一般项目：生产、销售：汽车零部件（不含发动机）、摩托车零部件（不含发动机）、塑料制品；汽车零部件技术开发、技术咨询、技术服务；销售：化工产品（不含化学危险品）、机电产品（不含汽车）；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），模具制造，机械零件、零部件加工，塑料制品制造（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自主开



展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称: 成都高新区华汇实业有限公司(以下简称“华汇实业公司”或“公司”)

统一社会信用代码: 91510100749742807G

注册地址: 成都高新区石羊乡仁和村四组

法人代表: 任晓峰

注册资本: 1,275.00 万元人民币

实收资本: 1,275.00 万元人民币

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立时间: 2003 年 7 月 16 日

营业期限: 2003 年 7 月 16 日至 2033 年 7 月 15 日

经营范围: 电力电子元器件、电子、机械产品、日用化学品的开发、研制、生产(限分支机构在工业园区内经营)、销售及技术服务; 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)

2. 历史沿革及股权变化

(1) 公司设立

2003 年 7 月 16 日, 任承俊、冯云华、任小丽签署《成都高新区华汇实业有限公司章程》, 共同出资设立成都高新区华汇实业有限公司, 初始注册资本为 50.00 万元。设立时公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例
1	任承俊	25.50	51.00%
2	冯云华	19.50	39.00%
3	任小丽	5.00	10.00%
4	合计	50.00	100.00%

(2) 变更情况

1) 2006 年股东股权转让

2006 年 2 月 16 日, 经股东会决议, 冯云华、任小丽将所持公司股权全部转让



给任晓峰。本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	任承俊	25.50	51.00%
2	任晓峰	24.50	49.00%
3	合计	50.00	100.00%

2) 2015 年注册资本变更

2015 年 7 月 30 日，经股东会决议公司注册资本增加至 500.00 万元，新增注册资本由股东任承俊以现金方式认缴出资 229.50 万元，股东任晓峰以现金方式认缴出资 220.50 万元人民币，新增注册资本由全体股东于 2032 年 12 月 30 日之前全部缴足。本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	任承俊	255.00	51.00%
2	任晓峰	245.00	49.00%
3	合计	500.00	100.00%

3) 2016 年注册资本变更

2016 年 7 月 10 日，经股东会决议公司注册资本增加至 1,000.00 万元，新增注册资本由股东任承俊以现金方式认缴出资 255 万元，股东任晓峰以现金方式认缴出资 245 万元，新增注册资本由全体股东于 2032 年 12 月 30 日之前全部缴足。本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	任承俊	510.00	51.00%
2	任晓峰	490.00	49.00%
3	合计	1,000.00	100.00%

4) 2018 年股东股权转让

2017 年 12 月 27 日，经股东会决议，股东任承俊将所持公司 46.00%的股权转让给股东任晓峰。本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	任承俊	50.00	5.00%
2	任晓峰	950.00	95.00%
3	合计	1,000.00	100.00%

5) 2023 年注册资本变更



2023 年 4 月 30 日，经股东会决议公司注册资本增加至 1,275.00 万元，由任晓峰将其所持四川五洲仁信科技有限公司 100% 股权评估作价人民币 2,089.83 万元对公司进行投资，其中 350.00 万元作为任晓峰用于原注册资本的实缴出资；剩余的 1,739.83 万元作为任晓峰对公司的新增投资，其中 275.00 万元计入公司实收资本，1,464.83 万元计入资本公积。本次注册资本变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	任承俊	50.00	3.92%
2	任晓峰	1,225.00	96.08%
3	合计	1,275.00	100.00%

截至评估基准日，成都高新区华汇实业有限公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	任承俊	50.00	50.00	3.92%
2	任晓峰	1,225.00	1,225.00	96.08%
3	合计	1,275.00	1,275.00	100.00%

3. 公司主要资产概况

成都高新区华汇实业有限公司主要资产为货币资金、应收账款、应收款项融资、存货、长期股权投资、固定资产，主要资产概况如下：

（1）货币资金：账面价值为 8,495,445.55 元，其中库存现金账面价值 56,283.07 元，币种均为人民币；银行存款账面价值为 8,439,162.48 元，币种为人民币、美元。

（2）应收账款：账面余额为 34,392,410.46 元，计提坏账准备 3,342,342.55 元，账面价值为 31,050,067.91 元，主要为向客户销售的货款等。

（3）应收款项融资：账面价值为 12,462,996.21 元，主要为企业的应收票据。

（4）存货：存货账面余额 21,768,900.89 元，计提跌价准备 1,344,280.34 元，账面价值 20,424,620.55 元，包括原材料、产成品、自制半成品。

（5）长期股权投资：账面价值为 22,797,113.63 元，系对全资子公司四川五洲仁信科技有限公司的投资。

（6）固定资产：账面原值为 33,259,280.32 元，账面净值为 8,323,448.20 元，分类为机器设备、车辆、电子办公及家电家具设备三大类，共计 1317 台/套/辆。

4. 公司主营业务概况

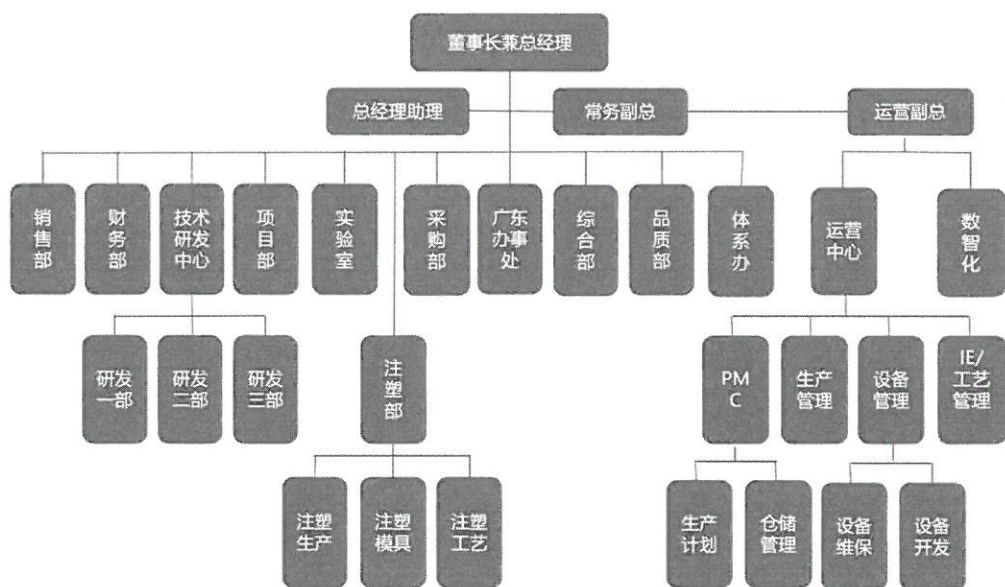


公司主营业务为特种连接器、汽车热管理及电子零部件、燃气热水器零部件的研发、生产和销售。其中，特种连接器产品主要为 TLN、TLE、TLK、TLB 以及高压、大电流、水密、气密等推拉自锁式连接器；汽车热管理及电子零部件产品主要为电子水泵、电子三通/四通阀、热管理模块、汽车空调执行器、调速模块等；燃气热水器零部件产品主要为电子水泵、水流调节阀、水流量传感器等。

公司现拥有自动化、半自动化生产线 7 条，手动生产线 17 条，设计年产能汽车电子水泵五百余万只，执行器七百余万个，调速模块一百余万个等。公司特连接器主要客户有中国原子能科学研究院、中国核动力研究设计院、中国广东核电集团有限公司、杭州景业智能科技有限公司等；汽车热管理及电子零部件主要客户有长安汽车、中国一汽、东风汽车、南方英特、重庆超力、MCC 等；燃气热水器零部件主要客户有华帝股份、万家乐、前锋电子、热能股份等。

5. 公司组织结构及人力资源

华汇实业公司下设销售部、财务部、技术研发中心、项目部、综合部等部门，现有员工 300 余人。组织结构如下图：



6. 财务状况表及经营成果

母公司单体报表口径资产负债表

单位：万元



项目名称	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
流动资产	11,167.54	7,387.92
非流动资产	3,397.19	3,305.12
其中：长期股权投资	2,279.71	2,279.71
固定资产	897.50	832.34
无形资产	7.01	5.99
递延所得税资产	150.03	124.15
其他非流动资产	62.93	62.93
资产总计	14,564.72	10,693.04
流动负债	7,145.55	3,216.11
非流动负债	-	-
负债总计	7,145.55	3,216.11
净资产	7,419.18	7,476.93

母公司单体报表口径利润表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年 1-3 月
一、营业收入	24,110.88	3,707.43
减：营业成本	23,014.04	3,590.47
税金及附加	37.62	4.54
销售费用	556.50	70.21
管理费用	333.35	85.15
研发费用	-	-
财务费用	62.55	23.27
加：其他收益	0.89	0.47
投资收益	-44.13	-6.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-24.71	181.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-24.69	-21.93
二、营业利润	14.19	87.06
加：营业外收入	38.99	1.47
减：营业外支出	12.06	4.90
三、利润总额	41.12	83.64
减：所得税费用	19.88	25.88
四、净利润	21.24	57.75

合并报表口径资产负债表

单位：万元



项目名称	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
流动资产	14,898.30	10,766.69
非流动资产	7,346.65	7,396.58
其中：固定资产	5,823.92	5,755.79
在建工程	319.49	384.64
使用权资产	4.93	3.80
无形资产	290.04	283.33
长期待摊费用	56.20	69.72
递延所得税资产	249.39	226.32
其他非流动资产	602.69	672.99
资产总计	22,244.95	18,163.27
流动负债	11,928.95	7,670.67
非流动负债	6.87	-
负债总计	11,935.82	7,670.67
净资产	10,309.13	10,492.60
归属于母公司净资产	10,309.13	10,492.60

合并报表口径利润表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年 1-3 月
一、营业收入	23,429.84	3,768.31
减：营业成本	17,840.93	2,863.72
税金及附加	142.75	28.60
销售费用	721.58	115.83
管理费用	1,742.03	427.75
研发费用	1,008.93	245.24
财务费用	121.79	38.53
加：其他收益	279.97	26.54
投资收益	-44.13	-6.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22.95	175.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-30.03	-40.26
二、营业利润	2,034.68	204.00
加：营业外收入	40.48	1.57
减：营业外支出	15.61	5.90
三、利润总额	2,059.54	199.67
减：所得税费用	178.74	16.20
四、净利润	1,880.81	183.47
归属于母公司净利润	1,880.81	183.47



上表中列示的财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见《审计报告》（天健审[2026]8-651 号）。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人系被评估单位的意向投资者。

二、评估目的

重庆溯联塑胶股份有限公司拟收购成都高新区华汇实业有限公司部分股权，为此需要对成都高新区华汇实业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

成都高新区华汇实业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

成都高新区华汇实业有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 10,693.04 万元，负债账面价值 3,216.11 万元，净资产账面价值 7,476.93 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	7,387.92
非流动资产	3,305.12
其中：长期股权投资	2,279.71
固定资产	832.34
无形资产	5.99
递延所得税资产	124.15
其他非流动资产	62.93
资产总计	10,693.04



项目名称	账面价值
流动负债	3,216.11
非流动负债	-
负债总计	3,216.11
净资产	7,476.93

具体范围详见经成都高新区华汇实业有限公司申报并签章确认的资产评估申报表。

1. 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，且业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见《审计报告》（天健审[2026]8-651 号），本次评估中账面价值为审计后账面价值。

2. 实物资产的分布状况及特点

华汇实业公司主要实物资产的种类为：存货、机器设备、车辆、电子设备。具体实物资产类型及特点如下：

（1）存货

存货是由库存原材料、低值易耗品、产成品、自制半成品等组成。主要分布在库房内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标识正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

（2）固定资产—设备类资产

1) 机器设备共计 1028 台/套，2011 年起各年份均有购入，主要为电动水泵智能集成装配检测线、新能源电子水泵流水线 8#流水线、全自动选择性涂覆机、60W 平台电子水泵在线性能测试台、齿轮电刷装配设备、注塑机等，分布在厂区各个生产车间内，目前均能正常使用，维护保养情况较好。

2) 运输设备共 19 辆，主要为公务车辆，分布在公司办公场所附近，主要为日常办公使用，公司所有车辆正常使用。

3) 电子办公设备共 270 台/套，主要为各类计算机、空调机、办公家具、打印机等办公用设备，分布在各办公区域，用于各部门日常办公使用，截至评估基准日，设备均正常使用。

3. 企业申报的表外资产的情况



公司及全资子公司四川五洲仁信科技有限公司申报的账面未记录的无形资产为 2 项商标权、1 项域名、51 项专利权和 9 项软件著作权，具体明细如下：

(1) 商标权

序号	商标注册号	商标图案	商标名称	公告日期	权利人	法律状态
1	32929290		五洲仁信	2019-07-07	成都高新区华汇实业有限公司	有效
2	32929264	五洲华汇	五洲华汇	2019-05-07	成都高新区华汇实业有限公司	有效

(2) 域名

序号	首页地址	域名	注册日期	到期日	所有权人
1	www.huahuienterprise.com	huahuienterprise.com	2017-7-27	2027-7-27	成都高新区华汇实业有限公司

(3) 专利权

序号	专利编号	专利名称	专利类型	公告日期	权利人	法律状态
1	ZL201621469518.0	一种汽车电子水泵	实用新型	2017/7/7	成都高新区华汇实业有限公司	授权
2	ZL201630597262.0	电子水泵	外观设计	2017/3/15	成都高新区华汇实业有限公司	授权
3	ZL201610589418.X	远程控制多性能电子水泵试验台及检测方法	发明专利	2018/11/30	成都高新区华汇实业有限公司	授权
4	ZL201610436456.1	新能源汽车电子水泵、控制系统及方法	发明专利	2018/8/21	成都高新区华汇实业有限公司	授权
5	ZL201720682871.5	一种车用三通阀结构	实用新型	2017/12/19	成都高新区华汇实业有限公司	授权
6	ZL201720504127.6	一种热水器增压泵	实用新型	2017/12/8	成都高新区华汇实业有限公司	授权
7	ZL201720341754.2	纯电动汽车的空调制热系统	实用新型	2017/10/27	成都高新区华汇实业有限公司	授权
8	ZL201821036891.6	一种 20W 汽车水泵诊断保护装置	实用新型	2019/11/15	成都高新区华汇实业有限公司	授权
9	ZL201821038670.2	一种 60W 汽车水泵诊断保护装置	实用新型	2019/1/8	成都高新区华汇实业有限公司	授权
10	ZL201921896718.8	一种新型的三通比例阀	实用新型	2020/7/3	成都高新区华汇实业有限公司	授权
11	ZL201921897762.0	一种流量传感器内部的防脱落支架	实用新型	2020/5/19	成都高新区华汇实业有限公司	授权
12	ZL202030206796.2	圆形连接器	外观设计	2020/8/21	成都高新区华汇实业有限公司	授权
13	ZL202120868955.4	一种双水室水泵	实用新型	2021/12/28	成都高新区华汇实业有限公司	授权



序号	专利编号	专利名称	专利类型	公告日期	权利人	法律状态
14	ZL202120884561.8	双水室水泵	实用新型	2021/10/29	成都高新区华汇实业有限公司	授权
15	ZL202120257322.X	一种双水室水泵	实用新型	2021/9/17	成都高新区华汇实业有限公司	授权
16	ZL202130036709.8	无刷电子水泵	外观设计	2021/5/28	成都高新区华汇实业有限公司	授权
17	ZL202130036855.0	大功率无刷电子水泵	外观设计	2021/6/1	成都高新区华汇实业有限公司	授权
18	ZL202130036866.9	双叶轮双水室电子水泵	外观设计	2021/5/11	成都高新区华汇实业有限公司	授权
19	ZL202120127920.5	一种大功率无刷电子水泵	实用新型	2021/9/10	成都高新区华汇实业有限公司	授权
20	ZL202223406600.7	一种水泵安装座	实用新型	2023/5/26	成都高新区华汇实业有限公司	授权
21	ZL202223406613.4	一种水泵噪声测试装置	实用新型	2023/5/19	成都高新区华汇实业有限公司	授权
22	ZL202221786677.9	一种微特电机减震圈压装装置	实用新型	2022/11/25	成都高新区华汇实业有限公司	授权
23	ZL202310113041.0	一种水泵的测试台及测试方法	发明专利	2023/5/26	四川省机械研究设计院（集团）有限公司、成都工业学院、成都高新区华汇实业有限公司	授权
24	ZL202310187673.1	一种防空转水泵	发明专利	2023/5/26	四川省机械研究设计院（集团）有限公司、成都工业学院、成都高新区华汇实业有限公司	授权
25	ZL202310189091.7	一种远程监测水泵及使用方法	发明专利	2023/5/26	四川省机械研究设计院（集团）有限公司、成都工业学院、成都高新区华汇实业有限公司	授权
26	ZL202422796128.5	一种电子水泵测振装置	实用新型	2025/9/2	成都高新区华汇实业有限公司	授权
27	ZL202023277782.3	一种泵体灌封结构、泵体、泵	实用新型	2021/9/28	四川五洲仁信科技有限公司	授权
28	ZL202021312044.5	一种集成泵中可拆卸装置	实用新型	2021/2/9	四川五洲仁信科技有限公司	授权
29	ZL202021320786.2	一种热水器高压电子水泵保护装置	实用新型	2021/3/2	四川五洲仁信科技有限公司	授权
30	ZL202020123869.6	集成有水流量和温度传感器功能的电子水泵	实用新型	2020/8/4	四川五洲仁信科技有限公司	授权
31	ZL202122398252.2	一种连接器生产用压接机	实用新型	2022/4/29	四川五洲仁信科技有限公司	授权
32	ZL202121952733.7	一种稳流水泵	实用新型	2022/2/1	四川五洲仁信科技有限公司	授权
33	ZL202120327602.3	一种水泵隔离壳体、水泵	实用新型	2021/10/29	四川五洲仁信科技有限公司	授权
34	ZL202321931047.0	一种电子水泵转子组件及电子水泵	实用新型	2024/1/2	四川五洲仁信科技有限公司	授权
35	ZL202321932868.6	一种四通水阀结构	实用新型	2024/1/2	四川五洲仁信科技有限公司	授权



序号	专利编号	专利名称	专利类型	公告日期	权利人	法律状态
36	ZL202322215711.8	一种可调速的热水器电子水泵	实用新型	2024/2/13	四川五洲仁信科技有限公司	授权
37	ZL202322508825.1	一种电子水泵的控制装置、电子水泵及汽车	实用新型	2024/4/16	四川五洲仁信科技有限公司	授权
38	ZL202322500116.9	一种三通阀控制电路及三通阀	实用新型	2024/4/23	四川五洲仁信科技有限公司	授权
39	ZL202322868317.4	具有高可靠性传感器检测机制的无人机拦阻系统	实用新型	2024/5/14	四川五洲仁信科技有限公司	授权
40	ZL202322868309.X	一种新型无人机拦阻系统	实用新型	2024/5/17	四川五洲仁信科技有限公司	授权
41	ZL202322879681.0	一种具有能源供给的可分离式陆基无人机拦阻装置	实用新型	2024/6/18	四川五洲仁信科技有限公司	授权
42	ZL202322879689.7	一种新型制动方式的无人机拦阻系统	实用新型	2024/6/18	四川五洲仁信科技有限公司	授权
43	ZL202323238392.9	一种水泵	实用新型	2024/7/2	四川五洲仁信科技有限公司、杭州瀚竭科技有限公司	授权
44	ZL201710241080.3	用于汽车空调鼓风机的调速装置	发明专利	2024/6/24	四川五洲仁信科技有限公司	授权
45	ZL202420187928.4	一种单向阀	实用新型	2024/8/20	杭州瀚竭科技有限公司、杭州瀚竭企业管理咨询有限公司、四川五洲仁信科技有限公司	授权
46	ZL202420678737.8	一种多通阀阀体与阀芯间隙密封件及多通阀	实用新型	2024/10/25	四川五洲仁信科技有限公司	授权
47	ZL202430287045.6	九通水阀	外观设计	2024/12/3	四川五洲仁信科技有限公司	授权
48	ZL202421063517.0	一种端面密封的多通阀	实用新型	2025/1/24	四川五洲仁信科技有限公司	授权
49	ZL202421063406.X	一种可比例调节的多通阀	实用新型	2025/3/7	四川五洲仁信科技有限公司	授权
50	ZL202420678823.9	一种用于新能源汽车热管理系统的多通阀	实用新型	2025/3/7	四川五洲仁信科技有限公司	授权
51	ZL202311186704.8	一种三通阀控制电路及三通阀	发明专利	2025/7/8	四川五洲仁信科技有限公司	授权

(4) 软件著作权

序号	软件名称	版本号	登记号	登记日期	取得方式	权利人
1	汽车电子水泵的自适应电压控制系统	V1.0	2022SR1545719	2022/11/18	原始取得	成都高新区华汇实业有限公司
2	燃气比例阀寿命测试系统	V1.0	2021SR1372271	2021/9/16	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司
3	电子水泵的恒定限流系统	V1.0	2021SR1385363	2021/9/16	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司
4	燃气比例阀性能检测系统	V1.0	2021SR1423121	2021/9/24	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司
5	电子水泵的宽输入电压兼容系统	V1.0	2021SR1421386	2021/9/24	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司



序号	软件名称	版本号	登记号	登记日期	取得方式	权利人
6	电子水泵堵转保护系统	V1.0	2021SR1421387	2021/9/24	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司
7	电子水泵性能测试系统	V1.0	2021SR1423120	2021/9/24	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司
8	电子水泵干转保护系统	V1.0	2021SR1423119	2021/9/24	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司
9	燃气比例阀气密性检测系统	V1.0	2021SR1372258	2021/9/16	原始取得	四川五洲仁信科技有限公司

本次评估将上述表外资产纳入评估范围。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2026 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（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修订通过）；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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订）；



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第三次修订）；

7. 《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）；

8. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日十四届全国人大常委会第十三次会议通过，2026 年 1 月 1 日起实施）；

9. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过）；

10. 其它相关的法律法规文件。

（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. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；



17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；

18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权出让合同；
3. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 不动产权证书；
5. 机动车行驶证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 专利证书、商标注册证、著作权相关权属证明；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日银行贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
3. 造价信息网站资料数据；
4. 机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
6. 《2026 机电产品价格信息查询系统》、《中国机电产品销售网》；
7. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
8. 四川省自然资源厅公布的地价增长率数据；
9. 评估机构掌握的土地招拍挂交易案例；
10. 评估专业人员通过同花顺查询获得的数据；
11. 被评估单位提供的财务报表、审计报告、财务会计经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等相关财务资料；
12. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；



13. 评估专业人员现场勘查、市场调查、询价获取的资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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和现金流量折现法。收益法是从企业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上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

被评估单位具有独立的获利能力且管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比公司的买卖、转让及合并案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，故本次评估不适用市场法。



因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收款项融资：主要为企业的应收票据，评估专业人员对现存的汇票进行了监盘核对，同时查阅了应收票据登记簿、票据复印件等原始入账凭证，检查有无票据的贴现、背书及转换为应收账款的情况。在核实无误的基础上，考虑到没有确凿证据表明其到期无法全额收回，故以核实后账面值确定评估值。

（3）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助历史资料 and 现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（4）预付款项：检查原始入账凭证如采购合同、支付凭证等，并检查期后到货和结算情况，根据每笔预付款项到期能收回货物或形成相应权益金额确定评估值。

（5）存货

1）原材料：采用成本法进行评估，即以各类材料的现行市场价格为基础，再加上合理的运杂费及其它合理费用，与实际数量相乘作为评估值。



2) 产成品:

①对于因产品更新换代已停售的产品,相关产品近一年多已无销售情况,目前仓库中所剩产品主要用于后期产品维修,对外销售的可能性较低,且产品的大部分构成为塑胶,回收价值较低,故对于已经停售的产品本次以预计可收回金额确定评估值。

②对于自用的产成品,评估专业人员在确认账面数量正确和成本归集合理的情况下,按账面值确定评估值。

③对于可正常对外销售的产品采用市场法进行评估,即以不含税销售单价扣除销售费用、销售税金及附加、所得税及部分净利润确定评估单价,与实际数量相乘确定评估值。计算公式为:

产成品的评估值=产成品数量×(不含税的销售单价-销售费用及运费-销售税金及附加-所得税-一部分净利润)

3) 在产品:主要系正常生产过程中发生的领用材料成本,按核实后账面值确定评估值。

账面计提的存货跌价准备评估为零。

(6) 其他流动资产:了解企业适用的税种、税率、税额等核实企业的纳税申报表,查阅缴税凭单确认申报数据的正确性和真实性,以核实后账面值确定评估值。

(7) 负债:各类负债在查阅核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

对于全资子公司,采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估,再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

在采用资产基础法对子公司股东全部权益价值评估中,对房屋建(构)筑物、无形资产-土地使用权、在建工程、使用权资产、长期待摊费用的评估方法如下:

1) 建(构)筑物



委估建（构）筑物为厂区自建建（构）筑物，由于同类资产交易案例甚少，而委估资产亦不具有独立获利能力，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，适宜采用成本法进行评估。成本法评估是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的估算

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本—可抵扣的增值税进项税

A. 建安综合造价

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料、机械台班和人工费用等，根据所在地区类似建筑造价确定。

B. 前期费用及其他费用

主要指工程勘察设计费、招投标委托费、工程监理费、建设管理费、工程保险费等，根据房屋建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

C. 资金成本

根据合理建设周期、资金投入方式等因素确定其资金成本，资本成本率参照基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR），资金按建设期平均投入计算。

D. 可抵扣的增值税进项税

被评估单位为增值税一般纳税人，根据建安综合造价、前期及其他费用适用的增值税率分别计算可抵扣的增值税进项税。

②成新率的估算

经分析，委估建构筑物不存在功能性、经济性贬值，故仅需考虑实体成新率。

综合成新率=勘查成新率×60%+理论成新率×40%

A. 勘查成新率

首先，评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘查；对建筑物



各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体勘查成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项勘查成新率的评估分，汇总后得出总体勘查成新率，总体勘查成新率满分为 100 分。

B. 理论成新率

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于已超过经济寿命年限，但基本能正常使用的建构筑物，其综合成新率不低于 30%。

2) 无形资产-土地使用权

委估宗地较难单独产生土地收益，不适宜采用收益还原法评估；委估宗地地上有已建成建筑物，不适宜采用剩余法评估；委估宗地虽位于城市基准地价的覆盖范围之内，但考虑到基准地价制定本身不是为评估服务，不适宜采用基准地价法进行评估；委估宗地周边近期征地案例较少，不适宜采用成本逼近法进行评估；委估宗地周边近期有类似用地成交案例，故适宜采用市场法进行评估。

市场法是根据替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算委估宗地价格的方法。

计算公式： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P——委估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A——委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E——委估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。



3) 在建工程

通过查阅在建项目合同、发票、支付凭证等资料，对在建工程的账面价值进行核实，并通过现场勘查了解在建工程的工程进度。由于在建工程全部为设备安装工程，大部分项目开工时间距评估基准日较近，价格指数变化不大；个别项目虽开工时间较长，但价格变化不大，且设备具有通用性，故本次对在建工程以核实后的账面价值确定评估值。

4) 使用权资产

查阅使用权资产的租赁合同，对租赁期、租金及其支付方式进行核实，对使用权资产的确认及计量进行复核，由于合同租金与市场租金无重大偏差，故以核实后的账面值确定评估值。

5) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零；对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定评估组。

(2) 设备类资产

委估机器设备主要为生产设备，由于同类资产交易案例甚少，而委估资产亦不具有独立获利能力，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，适宜采用成本法进行评估；对于市场上近年来在售的车辆，能找到全新车辆价格的，采用成本法评估，对于难以找到全新车辆价格的，通过二手车辆成交价格修正的方式，采用市场法评估，故本次评估车辆采用成本法和市场法进行评估；对于购置时间较早，已停产且无类比价格的办公电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估，其余办公电子设备采用成本法评估。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，或在确定综合成新率的基础上，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。其计算公式：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值



=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的估算

①重置全价的计算公式或方法

A. 对于机器设备，设备重置全价由设备购价、运杂费、安装调试费、设备基础及管网费、建设单位管理费、资金成本等费用组成，并扣除可抵扣的增值税进项税。其计算公式为：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础及管网费+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税进项税

B. 对于运输设备，根据车辆现行购价、车辆购置税及牌照手续等费用确定其重置全价。

运输车辆重置全价=车辆不含税购价+车辆购置税+牌照手续等费用

C. 办公电子设备以计算机、空调等小型电子设备为主，设备购置价主要通过市场询价取得，运杂费和安装调试费因设备供应商一般都提供免费送货和安装调试服务，可以忽略不计，所以从市场上所询得设备不含税市场价即为其评估重置全价。

②设备购价确定的依据

A. 对专用、大型设备，评估专业人员通过查阅《2026 机电产品价格信息查询系统》、向生产厂商询价等确定其购价。

B. 对国产小型设备，通过查询《2026 机电产品价格信息查询系统》、《中国机电产品销售网》结合评估基准日的市场价确定采购价。

C. 对电子设备、办公设备参考网络报价、《电脑周报》、《办公设备及家用电器报价》等杂志报价并结合当地市场行情询价确定。

③设备相关费率的确定

A. 设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位运距、设备体积的大小（能否用集装箱、散装）、设备重量、价值（贵重，价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。



B. 设备安装调试费

根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准据实确定。

C. 设备基础及管网费

根据设备的特点及实际情况，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需设备基础的设备，不考虑基础费。对于管道费用已在固定资产中单独列示的，不再考虑管网费用。

D. 设备前期及其他费用

按国家有关规定执行，对大型设备监理费、工艺设计费、资料费、建设单位管理费据实分摊在设备费用中。

E. 资金成本

根据合理建设周期、资金投入方式等因素确定其资金成本，资本成本率参照基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR），资金按建设期平均投入计算。

④可抵扣增值税进项税额的确定

委估企业为增值税一般纳税人，重置成本中的设备购价、基础及管网费、运费、安装调试费、设计费、监理费等费用应扣除增值税进项税。

2) 综合成新率的确定

经分析，委估设备不存在功能性、经济性贬值，故仅需考虑实体成新率。

①对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定。

实体成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

A. 年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限－已使用的年限）/经济寿命年限×100%

B. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以资产组设备实际状况为主，根据设备的技术状态、



工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘查成新率。

②车辆综合成新率的确定

采用年限成新率、里程成新率和技术成新率综合确定成新率，即将经济寿命成新率和里程成新率孰低者作为理论成新率，再与技术成新率进行加权确定综合成新率。经济寿命成新率和行驶里程成新率按国家规定使用的年限及规定的行车里程估算。

A. 理论成新率（ η_1 ）的确定

年限成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程成新率=（寿命里程－已使用里程）/寿命里程×100%

根据年限成新率和里程成新率的低者确定理论成新率（ η_1 ）。

B. 勘查成新率（ η_2 ）的确定

评估专业人员首先了解车辆的性能、使用状况、使用强度、事故情况等，通过现场勘查，查看车辆外观成色、内部装饰、空调音响效果、发动机运行情况（噪声、油耗、动力性）、制动性、灯光等车辆使用情况，对车辆各功能部件分别作出评估分值。车辆各部分评估分值总和即为设备的现场勘查成新率（ η_2 ）。

C. 综合成新率（ η ）的确定

综合成新率（ η ）=理论成新率（ η_1 ）×40%+勘查成新率（ η_2 ）×60%

③对于价值量较低、结构简单的小型设备和办公电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济使用寿命年限－已使用年限）/经济使用寿命年限×100%

对于已超过设备经济寿命年限，但基本能正常使用的设备，其综合成新率不低于 15%。对于购置时间较早，已停产且无类比价格的设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（3）其他无形资产

1) 外购软件

查阅了各类软件取得时的合同、发票，了解无形资产预计使用年限，并对软



件摊销进行复算，对正常使用的外购软件，按照同类软件评估基准日最新市场价格结合其在用状况，综合分析、计算确定评估值。

2) 商标

商标仅作为公司标识，采用成本法评估，即以重新获得或购买商标资产的价值确定重置价值，并根据贬值率计算评估值：

评估价值 = 重置成本 × (1 - 贬值率)

重置成本包括设计费用、国家商标局收取的规费和其他费用（代理机构收取的费用），计算公式如下：

重置成本 = 设计费用 + 注册费用 + 代理及其他费用

贬值率的确定：每个商标的法定使用年限为 10 年，到期缴费可以续展。通过市场调查，一般情况下企业注册和续展商标聘请代理机构代办较为普遍，也符合相关法律法规的规定。经过了解代理机构代理续展发生的费用和重新注册发生的规费和其他费用之和相当，也就是说该部分费用是有寿命的，寿命为法定使用年限。设计费用部分，一般商标图样设计好后，可以无限期使用，所以该部分没有寿命限制。

3) 域名

域名申请注册相对简单，对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据域名形成过程中所需投入的各项成本费用的重置全价确认域名价值。评估公式如下：

评估值 = 网站设计费 + 域名申请费 + 域名续费

4) 专利技术和软件著作权

专利技术和软件著作权运用于生产经营，能带来超额收益，故采用收益法评估，即通过估算生产技术带来的超额收益，并按一定折现率将其折算为现值，以此确定委估技术的价值。估算公式为：

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

其中：P—无形资产评估值；



K—无形资产分成率；

Ai—未来第 i 年预期收入额；

n—收益年限；

r—折现率。

（4）递延所得税资产

根据产生递延所得税资产的原因、本次计提基础的评估情况、结合公司未来经营情况的判断，对于依据资产账面价值与其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异，按评估后的价值与其计税基础存在的差异与适用税率估算。

（5）其他非流动资产

查阅相关合同、发票及入账凭证等对其他非流动资产账面值进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业合并报表口径自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务和少数股东权益得出归属于母公司所有者权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D - S \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

S：少数股东权益价值；

P：经营性资产评估价值；



C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ;

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

(1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

(2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2026 年 4 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2031 年 1 月



1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

K_e：权益资本成本；

R_f：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c：企业特定风险调整系数；

（4）付息债务评估价值的确定

债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

（5）溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一



般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

（6）少数股东权益评估价值的确定

本次合并报表口径无少数股东权益，故确定少数股东权益评估值为零。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，重庆坤元资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）重庆坤元资产评估有限公司于 2026 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，重庆坤元资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估专业人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段



（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估专业人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估专业人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估专业人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对成都高新区华汇实业有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估专业人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资



料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据重庆坤元资产评估有限公司评估专业人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照重庆坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按重庆坤元资产评估有限公司规定程序进行复核后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。



（二）收益法评估假设

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，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和法规。

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、方式与现时方向保持一致。

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. 预测期现金流入、流出于期中产生，收益的计算以会计年度为基准。

8. 预测期内现有经营性长期资产在经济寿命到期后按基准日评估原值进行重置更新。

9. 假设被评估单位子公司四川五洲仁信科技有限公司高新技术企业所得税优惠政策到期后将会继续延续；

10. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估报告结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，截至评估基准日成都高新区华汇实业有限公司母公司单体报表口径总资产账面价值为 10,693.04 万元，评估价值为 16,308.17 万元，增值额为 5,615.13 万元，增值率为 52.51%；负债账面价值为 3,216.11 万元，评估价值为 3,216.11 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 7,476.93 万元，评估价值为 13,092.06 万元，评估增值 5,615.13 万元，增值率为 75.10%。评估汇总情况详见下表：



资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,387.92	7,407.82	19.90	0.27
非流动资产	3,305.12	8,900.35	5,595.23	169.29
其中：长期股权投资	2,279.71	6,886.44	4,606.73	202.08
固定资产	832.34	1,427.56	595.22	71.51
无形资产	5.99	404.57	398.58	6,654.09
递延所得税资产	124.15	124.71	0.56	0.45
其他非流动资产	62.93	57.07	-5.86	-9.31
资产总计	10,693.04	16,308.17	5,615.13	52.51
流动负债	3,216.11	3,216.11	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	3,216.11	3,216.11	-	-
净资产	7,476.93	13,092.06	5,615.13	75.10

截至评估基准日，成都高新区华汇实业有限公司资产基础法评估的股东全部权益评估值为 13,092.06 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（合并报表口径）10,492.60 万元，评估增值 2,599.46 万元，增值率为 24.77%。

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，截至评估基准日成都高新区华汇实业有限公司股东全部权益价值评估值为 15,300.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）10,492.60 万元，评估增值 4,807.40 万元，增值率为 45.82%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法评估的股东全部权益价值为 13,092.06 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 15,300.00 万元，资产基础法与收益法的评估结果差异 2,207.94 万元，差异率 14.43%。

资产基础法从资产重置的角度评估企业价值，无法全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，也无法涵盖诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值。收益法采用预期收益折现的途径评估企业价值，能综合反映了企业拥有或控制的各项资产、资源的贡献。结合本次评估对象、评估目的，经比较分



析，我们认为收益法的评估结果更为完整、合理，故本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

即成都高新区华汇实业有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值评估结论为 15,300.00 万元（大写：人民币壹亿伍仟叁佰万元整）。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况：

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对成都高新区华汇实业有限公司一年一期（2025 年、2026 年 1-3 月）财务报表进行了专项审计，并出具无保留意见《审计报告》（天健审[2026]8-651 号）。本次评估是在专项审计的基础上进行的，并利用了上述审计相关信息及数据。经审计，截至评估基准日，成都高新区华汇实业有限公司母公司单体报表口径总资产账面价值 10,693.04 万元，总负债账面价值 3,216.11 万元，净资产账面价值 7,476.93 万元；合并报表口径总资产账面价值 18,163.27 万元，总负债账面价值 7,670.67 万元，所有者权益账面价值 10,492.60 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 10,492.60 万元，利用过程中无调整事项。



(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

1. 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的房屋建筑物主要为全资子公司四川五洲仁信科技有限公司的生产办公用房, 存在 5 项房屋未办理产权证, 具体明细如下:

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (平方米)	备注
1	门卫室	2019/12	24.00	账面价值包含于 1#车间、办公楼、倒班楼中
2	发电机房	2019/12	24.00	
3	配电室	2019/12	20.00	
4	泵房	2019/12	20.00	
5	废弃中转房	2024/04	34.2	账面价值位于长期待摊科目
合计			122.20	

公司针对上述房产已出具产权承诺函, 承诺该部分房屋实际权利人为四川五洲仁信科技有限公司, 不存在产权纠纷。公司依据施工图纸、施工许可证等资料申报确定未办证房屋建筑面积。现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查, 未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积, 将其视为四川五洲仁信科技有限公司拥有完全产权进行评估, 未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响, 也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

2. 纳入评估范围的专利权中, 有 5 项专利权为成都高新区华汇实业有限公司及其子公司与其他单位共同共有 (详见评估范围), 全体共有人未就共有份额、收益分配比例及权利行使方式作出书面约定。本次评估按成都高新区华汇实业有限公司及其子公司生产经营中可独立使用专利进行评估, 未考虑可能存在的专利使用限制、收益分配等对评估结论的影响。

(七) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

1. 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在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, 通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中, 资产评估师未对各种建 (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, 房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位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



过实地勘察做出判断。

（八）评估资料不完整的情形：

无。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

（十）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：

1. 担保事项

根据四川五洲仁信科技有限公司与中国银行股份有限公司温江支行签订的《最高额抵押合同》（编号：2020 年中银温小抵字（C）018 号）中约定，四川五洲仁信科技有限公司以其所有的位于四川省眉山市仁寿县视高街道高新大道一段 9 号 4 幢等 3 处房产、工业用地，为成都高新区华汇实业有限公司与中国银行股份有限公司温江支行从 2020 年 10 月 12 日起至 2030 年 10 月 11 日止签署的借款、贸易融资、保函、资金业务及其它授信业务合同及其修订或补充中确定的债务提供最高额抵押担保。抵押物清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	建筑面积	土地使用权面积	土地使用权类型	土地用途
1	川（2020）眉山天府新区不动产权第 0000017 号	1#车间	四川省眉山市仁寿县视高街道高新大道一段 9 号 1#楼	11520.00	24,317.37	出让	工业
2		办公楼	四川省眉山市仁寿县视高街道高新大道一段 9 号办公楼	1405.22			
3		倒班楼	四川省眉山市仁寿县视高街道高新大道一段 9 号倒班楼	2308.49			

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 租赁事项

四川五洲仁信科技有限公司向成都宝太商业运营管理有限公司承租位于四川省成都市天府新区正兴街道兴康三街 69 号 1 栋 1 单元 8 楼 11 号房屋，承租用途为办公，承租时间：2025 年 02 月 08 日起至 2027 年 02 月 17 日，免租期从 2025 年 02 月 08 日起至 2025 年 02 月 17 日止，合同期间每月租金为 7,000.00 元（含税、含物业费）。本次评估已考虑上述事项对评估结果的影响。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：



自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十二）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：

无。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 7 月 3 日。



(本页无正文)

重庆坤元资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年七月三日

