中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	31110201103111012026002O9
合同编号：	PG20261153785000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2026)第8503号
报告名称：	广东香山衡器集团股份有限公司拟转让中山艾菲科技有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	216,985,779.29元
评估报告日：	2026年11月06日
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	富菊英 （资产评估师） 正式会员 编号：31160027 朱嘉伟 （资产评估师） 正式会员 编号：31180059
富菊英、朱嘉伟已实名认可	
（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11月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

广东香山衡器集团股份有限公司拟转让中山艾菲科技有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目

资产评估报告

中企华评报字(2026)第 8503 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年十一月六日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、委托人和被评估单位 5

二、评估目的 10

三、评估对象和评估范围 10

四、价值类型 12

五、评估基准日 13

六、评估依据 13

七、评估方法 16

八、评估程序实施过程和情况 24

九、评估假设 26

十、评估结论 27

十一、特别事项说明 29

十二、资产评估报告使用限制说明 31

十三、资产评估报告日 32

资产评估报告附件 33

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。

三、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。

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对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对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。

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。

八、资产评估师对被评估单位持有的厂房、设备和土地等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部

被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

广东香山衡器集团股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对中山艾菲科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的：广东香山衡器集团股份有限公司拟转让中山艾菲科技有限公司股权，为此需要对评估基准日中山艾菲科技有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：中山艾菲科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位经审计后的全部资产及负债。

资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产和长期待摊费用，负债为流动负债和非流动负债。

评估基准日：2026 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下:

中山艾菲科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,559.12 万元，评估价值为 21,846.79 万元，增值额为 16,287.67 万元，增值率为 292.99%；总负债账面价值为 1,233.98 万元，评估价值为 148.22 万元，减值额为 1,085.76 万元，减值率为 87.99%；净资产账面价值为 4,325.14 万元，资产基础法评估价值为 21,698.58 万元，增值额为 17,373.44 万元，增值率为 401.68%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

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%
一、流动资产	1	2,273.71	2,273.71	0.00	0.00
二、非流动资产	2	3,285.41	19,573.08	16,287.67	495.76
投资性房地产	3	2,944.74	19,549.81	16,605.07	563.89
固定资产	4	20.79	23.27	2.48	11.93
其他非流动资产	5	319.89	0.00	-319.89	-100.00
资产总计	**6**	**5,559.12**	**21,846.79**	**16,287.67**	**292.99**
三、流动负债	7	148.22	148.22	0.00	0.00
四、非流动负债	8	1,085.76	0.00	-1,085.76	-100.00
负债总计	**9**	**1,233.98**	**148.22**	**-1,085.76**	**-87.99**
净资产	**10**	**4,325.14**	**21,698.58**	**17,373.44**	**401.68**

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东香山衡器集团股份有限公司拟转让中山艾菲科技有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

广东香山衡器集团股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对广东香山衡器集团股份有限公司拟转让中山艾菲科技有限公司股权事宜涉及的中山艾菲科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人和被评估单位

本次评估的委托人为广东香山衡器集团股份有限公司，被评估单位为中山艾菲科技有限公司。

(一)委托人简介

企业名称：广东香山衡器集团股份有限公司(以下简称：香山股份)

法定住所：中山市东区起湾道东侧白沙湾工业园区

法定代表人：刘玉达

注册资本：15275.8347 万元

成立日期：1999 年 06 月 22 日

经营期限：1999 年 06 月 22 日至长期

企业性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

主要经营范围：一般项目:衡器制造;衡器销售;汽车零部件研发;汽车零部件及配件制造;输配电及控制设备制造;智能输配电及控制设备销售;配电开关控制设备研发;配电开关控制设备制造;配电开关控制设备销售;充电桩销售;电气信号设备装置制造;电气信号设备装置销售;

电工仪器仪表制造;电工仪器仪表销售;机械电气设备制造;机械电气设备销售;智能车载设备制造;智能车载设备销售;电子元器件制造;软件开发;工业自动控制系统装置制造;工业自动控制系统装置销售;通信设备制造;计算机软硬件及外围设备制造;计算机软硬件及辅助设备零售;通用零部件制造;仪器仪表制造;仪器仪表销售;物联网设备制造;物联网设备销售;电子测量仪器制造;电子测量仪器销售;钟表与计时仪器制造;钟表与计时仪器销售;智能家庭消费设备制造;智能家庭消费设备销售;可穿戴智能设备制造;可穿戴智能设备销售;移动终端设备制造;移动终端设备销售;体育用品及器材制造;模具制造;模具销售;橡胶制品制造;橡胶制品销售;塑料制品制造;塑料制品销售;五金产品研发;五金产品制造;第一类医疗器械生产;第一类医疗器械销售;互联网销售(除销售需要许可的商品);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);技术进出口;货物进出口。(上述经营范围涉及: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))(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)(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称:中山艾菲科技有限公司(以下简称:艾菲科技)

住所:中山市东区起湾北道168号

法定代表人:龙伟胜

注册资本:3000.0000万元

类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:一般项目:软件开发;家用电器研发;家用电器制造;家用电器销售;体育用品及器材制造;体育用品及器材批发;日用品销售;电子产品销售;互联网销售(除销售需要许可的商品);非居住房地产租赁;物业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);技术进出口;货物进出口。(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)

成立日期：2019 年 10 月 14 日

营业期限：2019 年 10 月 14 日至长期

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)2019 年 10 月公司成立

中山艾菲科技有限公司于 2019 年 10 月 14 日成立，注册资本为人民币 3,000 万元，由广东香山衡器集团股份有限公司全资控股。公司类型为有限责任公司(法人独资)，法定代表人为陈博，住所位于中山市东区起湾北道 168 号。初始经营范围涵盖电子电器产品、家用电器、塑胶制品等的开发、生产及销售，并包含货物和技术进出口业务(需审批的除外)。根据章程记载，公司注册资本于 2019 年 12 月 31 日前缴足。公司成立时的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	持股比例(%)
1	广东香山衡器集团股份有限公司	货币	3,000.00	100.00
合计			3,000.00	100.00

(2) 2021 年 10 月股东变更

2021 年 10 月，广东香山衡器集团股份有限公司将所持 100%股权(对应 3000 万元出资额)以 0 元对价划转至集团关联企业广东香山电子科技有限公司。此次变更后，公司类型表述调整为“有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)”，股东住所同步更新为中山市南朗镇华南现代中医药城思邈路 28 号。公司章程相应修订，但注册资本、法定代表人及住所未发生变化。本次股权划转后的股权结构如下:

序号	股东名称	股权取得方式	出资额(万元)	持股比例(%)
1	广东香山电子科技有限公司	股权划转	3,000.00	100.00
合计			3,000.00	100.00

(3)2025 年 5 月股东及经营范围变更

2025 年 5 月 15 日，公司股东作出决定，广东香山电子科技有限公司将其持有的公司 100%股权转让给广东香山衡器集团股份有限公司，双方于同日签署股权转让合同。2025 年 5 月 22 日，公司完成本次工商变更登记。变更后，广东香山衡器集团股份有限公司直接持有公司 100%

股权，公司注册资本仍为人民币 3,000 万元。

本次同步调整经营范围，新增体育用品及器材批发、电子产品销售、物业管理等项目，删除衡器制造及销售、电子元器件制造、仪器仪表制造及销售、电子测量仪器制造及销售、钟表与计时仪器制造及销售、塑料制品制造及销售、五金产品研发及制造等项目，并相应修订公司章程。本次股权转让后的股权结构如下:

序号	股东名称	股权取得方式	出资额(万元)	持股比例(%)
1	广东香山衡器集团股份有限公司	股权受让	3,000.00	100.00
合计			3,000.00	100.00

(4)2025 年 10 月法定代表人及治理结构变更

2025 年 10 月 17 日，公司股东作出决定，免去陈博执行董事、经理职务，委派龙伟胜担任执行公司事务的董事及法定代表人；免去苏小舒监事职务，公司不再设监事、经理，并重新制定公司章程。2025 年 10 月 21 日，公司完成法定代表人变更登记，法定代表人由陈博变更为龙伟胜。本次变更未涉及公司股东及注册资本调整。

截至评估基准日，公司注册资本为人民币 3,000 万元，广东香山衡器集团股份有限公司持有公司 100%股权，法定代表人为龙伟胜，住所为中山市东区起湾北道 168 号，公司处于存续状态。

序号	股东名称	股权取得方式	出资额(万元)	持股比例(%)
1	广东香山衡器集团股份有限公司	股权受让	3,000.00	100.00
合计			3,000.00	100.00

3.近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 08 月 31 日
流动资产	2,168.85	2,273.71
投资性房地产	2,042.13	2,944.74
固定资产净额	24.04	20.79
长期待摊费用	345.73	319.89

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 08 月 31 日
资产合计	**4,580.74**	**5,559.12**
流动负债	134.98	148.22
非流动负债	0.00	1,085.76
负债合计	**134.98**	**1,233.98**
归母所有者权益	**4,445.77**	**4,325.14**
少数股东权益	0.00	0.00
所有者权益合计	**4,445.77**	**4,325.14**

被评估单位近一年一期的经营状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2025 年度	2026 年 1-8 月
一、营业收入	627.52	422.99
减：营业成本	237.22	160.32
税金及附加	60.19	40.89
销售费用	0.00	0.00
管理费用	143.77	152.19
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-0.45	-1.00
其中：利息费用	0.00	0.00
利息收入	-0.46	-1.01
加：其他收益	0.04	0.02
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	12.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	**186.83**	**83.54**
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	6.70	0.00

项目	2025 年度	2026 年 1-8 月
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	**180.13**	**83.54**
减：所得税费用	7.06	4.17
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	**173.07**	**79.37**
少数股东损益	0.00	0.00
五、归属于母公司所有者的净利润	**173.07**	**79.37**

被评估单位评估基准日、2025 年度会计报表均经浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的审计报告。

4.委托人与被评估单位之间的关系

中山艾菲科技有限公司是广东香山衡器集团股份有限公司的全资子公司。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

广东香山衡器集团股份有限公司拟转让中山艾菲科技有限公司股权，为此需要对评估基准日中山艾菲科技有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2026 年 9 月 20 日，广东香山衡器集团股份有限公司召开总裁办公会，讨论出售中山艾菲科技有限公司股权的可行性，并拟定相关工作安排。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是中山艾菲科技有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产和长期待

摊费用，负债为流动负债和非流动负债。总资产账面价值为 5,559.12 万元，总负债账面价值为 1,233.98 万元，净资产账面价值为 4,325.14 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下:

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括: 房屋建筑物类资产、设备类资产和土地使用权类。主要资产的类型及特点如下:

1.房屋建筑物类资产

本次纳入评估范围的房屋建筑物共计 4 项，包括厂房一 C 栋、厂房二 A&B 栋、厂房三 D 栋及厂房四 E 栋，总建筑面积 64,440.30 平方米，建成于 2005 年至 2008 年，结构类型主要为钢筋混凝土结构及钢结构。上述房屋建筑物均已办理不动产权证书，证号分别为粤(2020)中山市不动产权第 0083798 号、粤(2020)中山市不动产权第 0083790 号、粤(2020)中山市不动产权第 0083673 号、粤(2020)中山市不动产权第 0085010 号，证载权利人均为中山艾菲科技有限公司，土地使用权类型为出让，用途为工业用地。

其中，位于中山市东区起湾北道 172 号、不动产权证号为粤(2020)中山市不动产权第 0083798 号的部分厂房，因南沙至珠海(中山)城际(万顷沙—兴中段)项目建设需要被拆除，并根据相关协议及政府承诺实施原址复建，涉及建筑面积 7,342.14 平方米。截至评估基准日，该部分厂房复建工程主体框架已基本完成，复建建筑面积与原证载面积一致，但工程尚未全部完工，尚不具备正常使用条件，预计于 2026 年年底完成复建。

2.设备类资产

本次纳入评估范围的机器设备共 5 项，均为导轨式液压升降平台，于 2025 年 8 月购置，现存放于中山厂房内。经现场盘点，各设备状况良好。

3.企业申报的土地使用权情况

企业申报的土地使用权具体情况如下:

本次纳入评估范围的土地使用权共 4 宗，均为出让土地，已办理不动产权证，土地使用权人为中山艾菲科技有限公司。具体情况如下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m2)	账面价值(元)
1	粤(2020)中山市不动产权第0085010号	中山市东区起湾北道168号	2004-04	2054-04	工业	五通一平	25,788.40	3,123,173.97
2	粤(2020)中山市不动产权第0083798号	中山市东区起湾北道172号	2002-01	2052-01	工业	五通一平	27,448.70	2,988,020.67
3	粤(2020)中山市不动产权第0083790号	中山市东区起湾北道178号	2002-01	2052-01	工业	五通一平	19,631.44	2,122,100.09
4	粤(2020)中山市不动产权第0083673号	中山市东区起湾北道170号	2002-01	2052-01	工业	五通一平	29,852.10	3,249,650.85

因南沙至珠海(中山)城际(万顷沙—兴中段)项目建设需要，中山市人民政府东区街道办事处征收艾菲科技位于中山市东区起湾北道 178 号的部分工业用地，涉及不动产权证号为粤(2020)中山市不动产权证第 0083790 号，证载土地使用权面积 20,940.72 平方米，本次征收面积 1,309.28 平方米。截至评估基准日，该宗地涉及征收部分的产权交割手续尚未办理完成。

4.企业申报的其他表外资产情况

企业未申报表外资产。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告的评估基准日为：2026年8月31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点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.广东香山衡器集团股份有限公司总裁办公会议纪要(2026 年 9 月 20 日);

2.《资产评估委托合同》。

(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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(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.《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);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

7.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

8.《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修订);

9.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

10.《中华人民共和国增值税法》(中华人民共和国主席令第 41 号);

11.《中华人民共和国增值税法实施条例》(国务院令第 826 号);

12.财政部办公厅、金融监管总局办公厅《关于印发〈银行函证工作操作指引〉的通知》(财办会〔2024〕2 号);

13.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

14.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]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—不动产》(中评协[2017]38 号);

10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

11.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)权属依据

1.股份持有证明;

2.出资证明;

3.不动产权证书;

4.有关产权转让合同;

5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2.评估基准日贷款市场报价利率(LPR);

3.企业提供的政府项目付款进度统计资料及相关付款凭证;

4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

5.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

6.企业提供的主要业务目前及未来年度市场预测资料;

7.企业与相关单位签订的采购、施工、租赁及相关补偿协议等;

8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

9.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);

10.参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);

11.参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);

12.参照国家计委、国家环境保护总局《关于国家环境影响咨询收费有关问题》计价格[2002]125 号;

13.参照国家发展计划委员会关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格(1999)1283 号;

14.国家发展改革委印发《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格[2011]534 号;

15.广联达造价指标网;

16.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通

知》(发改价格〔2015〕299号);

17.Wind资讯金融终端;

18.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);

2.《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);

3.《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);

4.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

5.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

6.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

7.《标定地价规程》(TD/T 1052-2017);

8.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);

9.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);

10.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

11.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

12.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

13.浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

14.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方

法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下:

根据本次评估目的，截至评估基准日，纳入评估范围的资产、负债账面价值经审计，被评估单位各项资产和负债能够合理识别，且可采用适当的评估方法进行单独评估，故本次评估适宜采用资产基础法。同时，被评估单位目前主要从事工业厂房租赁业务，具有一定的历史经营数据及现有租赁合同作为预测基础，能够在合理假设的前提下对现有业务未来的经营收益及现金流量进行预测，故本次评估亦适宜采用收益法。由于难以获取与评估对象具有充分可比性的上市公司或交易案例，以及进行市场法比较修正所需的相关数据，故本次评估未采用市场法。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括银行存款，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。

(2)其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和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，按照账龄分析法，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.投资性房地产--房屋

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相

关条件，主要采用成本法评估。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

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本−可抵扣增值税

①建安综合造价

对于一般建筑物、决算资料不齐全或者价值量小、结构简单的建筑物采用类比法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

④前期费中可抵扣增值税

根据“《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)”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程含税造价×(勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%

(2)成新率的确定

对于房屋建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其

进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+打分成新率×60%

对于价值量小、结构简单的建筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下:

综合成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.投资性房地产--土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)，同时参照《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，采用市场比较法进行评估，主要基于以下考虑：待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地市场招拍挂案例较多，适合市场比较法评估。

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

市场比较法计算公式:

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

4.设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委

估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价 × 综合成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

A.对价值较大设备的重置全价，主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费、设备基础费、安装工程费、可抵扣的增值税、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本−可抵扣的增值税额

B.设备购置费

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

C.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

D.设备基础费的确定

设备基础费统一在厂房及构筑物中评估，设备评估时不再计取。

E.设备安装调试费的确定

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

F.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) × 100%

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

5.长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员查阅了相关原始入账凭证、合同、发票等资料，并对其形成原因、核算内容及摊销情况进行了核实。经核实，长期待摊费用主要核算厂房地面固化、厂房漏水维修以及房屋装修支出等，该部分工程支出与房屋建筑物实际使用状态相关，其价值已在房屋建筑物评估中予以考虑。为避免同一资产价值重复计入，本次长期待摊费用评估值确定为零。

6.负债

被评估单位的负债包括应付职工薪酬、应交税费和递延收益。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，对各明细项进行了核查，并抽查了相关记账凭证等资料。对于应付职工薪酬和应交税费，以核实后的账面价值确定评估值；对于递延收益，经核查其形成原因及相关补偿协议，确认其不涉及需返还的款项或其他对外偿付义务，评估值确定为零。

(二)收益法

1.收益法具体方法和模型的选择

(1)收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他

应付款等。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P=\sum_{i}^{n}F_i(1+r)^{-i}+F_{n+1}/r\times(1+r)^{-n}$$

其中: P——评估基准日的企业经营性资产价值。

F_i——企业未来第 i 年预期自由现金流量。

F_{n+1}——永续期预期自由现金流量。

r ——折现率。

i ——收益期计算年。

n ——预测期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息税前利润×(1−所得税率)+折旧与摊销−资本性支出−营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。管理层确定预测期为 5 年 1 期，预测至 2031 年。

(3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下:

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 。

公式:

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E+D}\right] + K_D \times (1-T) \times \left[\frac{D}{E+D}\right]$$

式中，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率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，公式:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中，r_f: 无风险利率；

MRP: 市场风险溢价；

β: 权益的系统风险系数；

r_c: 企业特定风险调整系数。

(7)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括评估基准日扣除现金保有量后的货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(8)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债指与被评估单位生产经营无关、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产和负债，包括不具有控制权的长期股权投资。其中，被评估单位的非经营性资产和负债主要包括关联方往来款、与日常生产经营活动无关的房屋及土地、应收政府征地剩余补偿款等。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2026 年 9 月 21 日至 2026 年 11 月 6 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2026 年 9 月 21 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作计划，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2026 年 9 月 21 日至 2026 年 9 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况

等进行了必要的调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的全部房屋建筑物和土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下:

(1)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;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

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

(五)评定估算

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

1.假设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.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设评估基准日后，与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估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，签名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)收益法评估结果

中山艾菲科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,559.12 万元；总负债账面价值为 1,233.98 万元；净资产账面价值为 4,325.14 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,700.00 万元，增值额为 5,374.86 万元，增值率为 124.27%。

(二)资产基础法评估结果

中山艾菲科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,559.12 万元，评估价值为 21,846.79 万元，增值额为 16,287.67 万元，增值率为 292.99%；

总负债账面价值为 1,233.98 万元，评估价值为 148.22 万元，减值额为 1,085.76 万元，减值率为 87.99%；净资产账面价值为 4,325.14 万元，资产基础法评估价值为 21,698.58 万元，增值额为 17,373.44 万元，增值率为 401.68%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
一、流动资产	1	2,273.71	2,273.71	0.00	0.00
二、非流动资产	2	3,285.41	19,573.08	16,287.67	495.76
投资性房地产	3	2,944.74	19,549.81	16,605.07	563.89
固定资产	4	20.79	23.27	2.48	11.93
其他非流动资产	5	319.89	0.00	-319.89	-100.00
资产总计	**6**	**5,559.12**	**21,846.79**	**16,287.67**	**292.99**
三、流动负债	7	148.22	148.22	0.00	0.00
四、非流动负债	8	1,085.76	0.00	-1,085.76	-100.00
负债总计	**9**	**1,233.98**	**148.22**	**-1,085.76**	**-87.99**
净资产	**10**	**4,325.14**	**21,698.58**	**17,373.44**	**401.68**

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,700.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 21,698.58 万元，两者相差 11,998.58 万元，差异率为 55.30%。

首先，资产基础法是在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产再取得的角度考虑企业价值。本次评估过程中，艾菲科技提供了较为完整的资产及负债明细清单和相关资料，评估人员亦通过现场勘查、市场调查等方式取得了满足资产基础法评估所需的相关资料，因此资产基础法评估结果具有较好的可靠性。

其次，收益法是从企业未来获利能力的角度反映企业价值，其评

估结果主要受企业未来经营状况、盈利能力及相关风险等因素的影响。受外部经营环境及自身业务发展等因素影响，艾菲科技目前的经营收入主要来源于厂房租赁，收入来源较为单一，未来其他业务的发展规划及收益实现情况尚存在一定不确定性，管理层难以对相关业务的经营收益作出充分、合理的预测。

此外，艾菲科技的主要资产为工业厂房及土地使用权，受物业租赁行业特点及现有租赁合同等因素影响，现有租金收益水平难以充分反映相关物业资产的市场价值，且未来出租情况及租金收益仍存在一定不确定性。相比之下，资产基础法能够从各项资产及负债的市场价值角度，更为直接、客观地反映企业在评估基准日的整体价值。因此，本次评估最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：中山艾菲科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为21,698.58万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)根据《中华人民共和国资产评估法》、相关评估准则以及《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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和或相关数据计算结果出现尾差，

均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2026 年 11 月 4 日出具的科信审报字[2026]第 912 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(四)因南沙至珠海(中山)城际(万顷沙—兴中段)项目建设需要，中山市人民政府东区街道办事处征收艾菲科技位于中山市东区起湾北道 178 号的部分国有土地。该宗土地不动产权证号为粤(2020)中山市不动产权第 0083790 号，证载用途为工业用地，土地使用权面积为 20,940.72 平方米，本次征收面积为 1,309.28 平方米。截至评估基准日，该宗地涉及征收部分的产权交割手续尚未办理完成。

(五)因南沙至珠海(中山)城际(万顷沙—兴中段)项目建设需要，中山市人民政府东区街道办事处自 2023 年 11 月 15 日起临时借用艾菲科技位于中山市东区起湾北道 178 号的部分国有土地，不动产权证号粤(2020)中山市不动产权第 0083790 号，借用面积为 1,054.28 平方米，相关合同约定，如项目竣工前借用期限届满，则自动续期至项目竣工并归还土地。此外，艾菲科技与中交一公局集团有限公司签订土地临时租赁合同，将同宗土地中的 340.00 平方米出租用于项目施工临时堆放，合同租赁期限为 2023 年 12 月 10 日至 2025 年 12 月 10 日。截至评估基准日，该租赁合同已到期且未续签，经现场勘察，相关土地仍用于项目临时堆放。考虑到上述土地均属临时占用，土地使用权未发生永久性转移，本次评估按照正常工业用地的评估方法确定其价值，并作为

非经营性资产单独考虑。

(六)因南沙至珠海(中山)城际(万顷沙—兴中段)项目建设需要，中山市人民政府东区街道办事处临时占用艾菲科技起湾北道 172 号宗地(不动产权证号：粤(2020)中山市不动产权第 0083798 号)内部分涉及厂房地基的土地，致使部分厂房拆除复建，涉及建筑面积 7,342.14 平方米，并非该权证项下全部建筑物。截至评估基准日，复建整体框架已完成，建筑面积与原对应证载面积一致，工程尚未完工，预计于 2026 年底恢复正常使用。本次参照《项目地上附着物补偿协议书》(东征字〔2025〕4 号)约定的补偿金额确定该部分厂房评估价值，该金额依据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司评估报告(信评报字第 C25095130055 号)确定。因复建后暂无出租或其他经营性使用计划，该部分厂房作为非经营性资产单独考虑。

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

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

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

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

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

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规

定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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。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。

(四)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。

(五)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。

(六)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2026 年 11 月 6 日。

资产评估师：富菊英　　资产评估师：朱嘉伟

正式执业会员 资产评估师 富菊英 31160027

正式执业会员 资产评估师 朱嘉伟 31180059

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年十一月六日