

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青岛海尔空调器有限总公司拟收购资产所涉及的海尔集团公司持有的青岛市一宗土地使用权及地上一栋房屋建筑物项目

资产评估报告

大正评报字(2025)第069A号

北京国友大正资产评估有限公司

二〇二五年三月十八日

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
十四、 签名盖章	20

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。

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、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清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

七、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、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。

青岛海尔空调器有限总公司拟收购资产 所涉及的海尔集团公司持有的青岛市一宗土地使用权 及地上一栋房屋建筑物项目

资产评估报告摘要

大正评报字(2025)第069A号

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。

北京国友大正资产评估有限公司接受青岛海尔空调器有限总公司的委托，按照国家法律、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，对因收购资产行为涉及的海尔集团公司持有的青岛市一宗土地使用权及地上一栋房屋建筑物的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：对海尔集团公司持有的一宗土地使用权及地上一栋房屋建筑物进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟收购该资产提供价值参考。

2. 评估对象和评估范围：海尔集团公司持有的位于山东省青岛市崂山区海尔路1号的一宗面积为26,723.8平方米的土地使用权市场价值及地上一栋建筑面积61,327.48平方米的房屋建筑物的市场价值。

3. 评估基准日：2024年12月31日。

4. 评估价值类型：市场价值。

5. 评估方法：土地使用权采用市场法进行评估，房屋建筑物采用成本法进行评估。

6. 评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以公开市场等为前提，对土地使用权采用市场法以及对房屋建筑物采用成本法进行了评定估算。具体评估结论如下：

海尔集团公司持有的土地使用权在评估基准日的账面价值 807.25 万元，评估值为 3,704.00 万元（不含增值税销项税额），评估增值 2,896.75 万元，增值率 358.84%。房屋建筑物的账面价值 13,856.60 万元，评估值为 23,020.00 万元（不含增值税销项税额），评估增值 9,163.40 万元，增值率 66.13%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	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	土地使用权	807.25	3,704.00	2,896.75	358.84
2	房屋建筑物	13,856.60	23,020.00	9,163.40	66.13
3	总计	14,663.86	26,724.00	12,060.14	82.24

7. 特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）对存在的可能影响评估对象的资产产权瑕疵事项、未决事项或法律纠纷等不确定因素，在委托人未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，本公司及评估专业人员不承担相关责任。

（2）本资产评估报告的评估结论未考虑本次评估目的所涉及的经济行为中可能需支付的各种税费及手续费等支出对其价值的影响。

（3）本报告涉及由委托人、产权持有人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细、账面价值及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（4）评估范围内的土地使用权和房屋建筑物所办理的不动产权证附记中记载，根据变更协议书本宗土地及房屋建筑物不得再次转让。根据产权持有人提供信息，委托人拟收购上述评估范围内的土地使用权和房屋建筑物事项需经崂山区政府同意。

8. 需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

9. 评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论有效期限在市场条件变化不大的情况下，自评估基准日起一年内有效，即 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

10. 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 3 月 18 日。

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。

青岛海尔空调器有限总公司拟收购资产 所涉及的海尔集团公司持有的青岛市一宗土地使用权 及地上一栋建筑物项目

资产评估报告正文

大正评报字(2025)第069A 号

青岛海尔空调器有限总公司：

北京国友大正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、公正的原则，按照必要的评估程序，对青岛海尔空调器有限总公司拟收购资产所涉及的海尔集团公司持有的青岛市一宗土地使用权及地上一栋房屋建筑物在 2024 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：

一、委托人和产权持有人概况

本项目的委托人为青岛海尔空调器有限总公司，产权持有人为海尔集团公司，资产评估报告使用人为委托人，国家法律、行政法规规定可以使用资产评估报告的除外。

（一）委托人概况

企业名称：青岛海尔空调器有限总公司

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：宋玉军

注册资本：93,638.1625万元

成立日期：1996年2月8日

经营期限：1996年2月8日至 无固定期限

企业住所：青岛市崂山区海尔路1号海尔科创生态园

经营范围：

家用电器研发；家用电器安装服务；家用电器零配件销售；日用电器修理；日用家电零售；家用电器制造；家用电器销售；制冷、空调设备销售；制冷、空

调设备制造；货物进出口；技术进出口；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业保洁、清洗、消毒服务；工程管理服务；通用设备修理；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；工程和技术研究和试验发展；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；配电开关控制设备研发；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；洗烫服务。

（二）产权持有人概况

企业名称：海尔集团公司

企业类型：股份制

法定代表人：周云杰

注册资本：人民币31,118万元

成立日期：1980年3月24日

经营期限：1980年3月24日至 无固定期限

企业住所：青岛市高科技工业园海尔路（海尔工业园内）

经营范围：

技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务（包含工业互联网等）；数据处理；从事数字科技、智能科技、软件科技；机器人与自动化装备产品研发、销售与售后服务；物流信息服务；智能家居产品及方案系统软件技术研发与销售；家用电器、电子产品、通讯器材、电子计算机及配件、普通机械、厨房用具、工业用机器人制造；国内商业（国家危禁专营专控商品除外）批发、零售；进出口业务（详见外贸企业审定证书）；经济技术咨询；技术成果的研发及转让；自有房屋出租。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人的母公司为海尔智家股份有限公司，截至评估基准日，海尔智家股份有限公司直接持有委托人青岛海尔空调器有限总公司 98.0749%股权。根据海尔智家股份有限公司 2023 年度财务报告显示，海尔智家股份有限公司的实际控制人为海尔集团公司。

二、评估目的

本项目评估目的是对海尔集团公司持有的一宗土地使用权及地上一栋房屋建筑物进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟收购该资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为海尔集团公司持有的位于山东省青岛市崂山区海尔路1号的一宗面积为26,723.8平方米的土地使用权的市场价值及地上一栋建筑面积61,327.48平方米的房屋建筑物的市场价值。

土地使用权及地上一栋房屋建筑物的账面价值如下：

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值
土地使用权	8,072,537.32
房屋建筑物	138,566,049.43
总计	146,638,586.75

以上资产账面值摘自未经审计的管理层财务报表。

根据委托人与产权持有人提供的信息，本次评估范围内的土地使用权和地上一栋房屋建筑物已办理两份不动产权证书，证书编号分别为鲁(2022)青岛市崂山区不动产权第0057042号和鲁(2022)青岛市崂山区不动产权第0057045号。证书所载的土地使用权面积为26,723.8平方米，房屋建筑面积61,327.48平方米。其中26,663.2平方米用地面积的土地使用权到期日为2058年6月22日；60.6平方米用地面积的土地使用权到期日为2048年10月17日。

委托的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。

（二）土地权属状况

评估对象已取得《不动产权证书》，其权属登记状况如下表：

不动产权证书1：

《不动产权证书》证号	鲁(2022)青岛市崂山区不动产权第0057042号
权利人	海尔集团公司

共有情况	单独所有
坐落	崂山区海尔路 1 号
不动产单元号	370212001501GB00076W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	26723.80（共用土地使用权面积）
使用期限	26,663.2 平方米土地使用权到期日 2058 年 06 月 22 日 60.6 平方米土地使用权到期日 2048 年 10 月 17 日
登记机关	青岛市自然资源和规划局
权利其他状况	姓名：海尔集团公司 证件号码：91370200163562681G 单独所有土地分摊面积：60.6 平方米

不动产权证书 2：

《不动产权证书》证号	鲁(2022)青岛市崂山区不动产权第 0057045 号
权利人	海尔集团公司
共有情况	单独所有
坐落	崂山区海尔路 1 号海尔白电研发中心
不动产单元号	370212001501GB00071F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	26723.80（共用土地使用权面积）/61327.48（房屋建筑面积）
使用期限	26,663.2 平方米土地使用权到期日 2058 年 06 月 22 日 60.6 平方米土地使用权到期日 2048 年 10 月 17 日
登记机关	青岛市自然资源和规划局
权利其他状况	姓名：海尔集团公司 证件号码：91370200163562681G 单独所有土地分摊面积：26,663.2 平方米

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，选择市场价值作为此次评估的价值类型。

市场价值定义：即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

本项目评估基准日委托人确定为2024年12月31日。

评估基准日的确定由委托人确定，主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）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第二次修订，自2024年7月1日施行）；
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正）；
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正）；
6. 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
 - (1)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
 - (2)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
 - (3)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

- (4)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- (5)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- (6)《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- (7)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- (8)中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协〔2020〕31号）；
- (9)《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）。

4. 资产评估指南

- (1)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

5. 资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- (2)《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；

（四）取价依据

- 1.《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）》（2024年12月20日公布；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3.委托人及产权持有人有关人员对评估对象情况的介绍、说明；
- 4.评估专业人员收集的当前土地市场价格信息资料；
- 5.评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 6.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 7.委托人及产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 8.近期土地交易价格信息资料；

9. 评估人员收集、 查询、 整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据。

10. 产权持有人提供的工程建造合同、 结算等相关资料；

11. 土地方面的取价资料；

12. 产权持有人提供的资产清单及其他资料；

13. 评估专业人员收集的市场资料、 产业经济及宏观经济资料；

七、评估方法

评估专业人员执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

（一）土地使用权的评估方法

土地使用权的评估方法包括基准地价修正法、收益还原法、成本逼近法以及市场法等。评估方法的选择应根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择适当的评估方法。

基准地价修正法：青岛市崂山区人民政府于 2020 年 9 月发布了《关于公布实施崂山区土地级别调整和基准地价更新成果的通知》，但是未公布基准地价的系数修正体系，不具备基准地价修正法的应用条件及适用范围，且距离评估基准日时间较久，故无法采用基准地价修正法计算其土地使用权价格。

收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。评估对象所在区域单纯土地出租案例较少，难以确定评估对象合理的租金水平，故无法采用收益还原法准确确定估价对象的土地使用权价格。

成本逼近法：成本逼近法一般是用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。评估对象的各项土地费用难以精确的测算，故无法采用成本逼近法。

市场法：市场法是在求取评估土地的价格时，根据替代原则，将评估土地与评估基准日较近时期内已经发生了的类似宗地交易实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域因素、个别因素以及

使用年期等差别，修正得出评估土地在评估基准日地价的一种方法。根据评估土地的具体情况，产权持有人提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，可以获取类似交易案例，因此经综合分析比较，本次评估对土地使用权采用市场法进行评估。

（二）房屋建筑物的评估方法

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

市场比较法：是指在求取评估房产价格时，将评估房产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房产加以比较，依照这些已经成交的房产价格，通过多项因素的修正，得出评估房产价格的一种估价方法。由于评估基准日，缺少与评估房产同区域同类型房屋的市场交易案例，因此本次评估未采用市场比较法。

收益法：是指通过估算评估资产未来预期收益，采用适当的折现率，将预期未来各期的客观纯收益折算成现值，得到房地产的评估价值。估价对象用途为经营用房，周边地区同用途房产出租案例较少，因此本次评估未采用收益法。

成本法：是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的全部投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受青岛海尔空调器有限总公司的委托，对海尔集团公司的持有的一宗土地使用权及地上一栋房屋建筑物进行评估，评估基准日经协商委托人定于 2024年12月31日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，资产评估专业人员通过询问、核对和勘查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查；

（五）收集评估资料

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

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

（六）评定估算

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

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

（七）编制和提交评估报告

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

2.根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

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

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

（八）资产评估档案归档

出具的资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

（一）公开市场假设

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）交易假设

假定所有评估标的已经处在模拟交易过程中。

（三）资产原地续用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（四）现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

（五）目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（六）汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（七）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估对土地使用权采用市场法以及对地上一栋房屋建筑物采用成本法进行了评定估算。具体评估结论如下：

海尔集团公司持有的土地使用权在评估基准日的账面价值 807.25 万元，评估值为 3,704.00 万元（不含增值税销项税额），评估增值 2,896.75 万元，增值率 358.84%。房屋建筑物的账面价值 13,856.60 万元，评估值为 23,020.00 万元（不含增值税销项税额），评估增值 9,163.40 万元，增值率 66.13%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	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	土地使用权	807.25	3,704.00	2,896.75	358.84
2	房屋建筑物	13,856.60	23,020.00	9,163.40	66.13
3	总计	14,663.86	26,724.00	12,060.14	82.24

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 对存在的可能影响评估对象的资产产权瑕疵事项、未决事项或法律纠纷等不确定因素，在委托人未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，本公司及评估专业人员不承担相关责任。

(2) 本资产评估报告的评估结论未考虑本次评估目的所涉及的经济行为中可能需支付的各种税费及手续费等支出对其价值的影响。

(3) 本报告涉及由委托人、产权持有人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细、账面价值及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(4) 评估范围内的土地使用权和房屋建筑物所办理的不动产权证附记中记载，根据变更协议书本宗土地及房屋建筑物不得再次转让。根据产权持有人提供信息，委托人拟收购上述评估范围内的土地使用权和房屋建筑物事项需经崂山区政府同意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本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) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，自评估基准日起一年内有效，即从资产评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12

月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2025年3月18日。

十四、签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二五年三月十八日