

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南兴湘投资控股集团有限公司
拟转让其持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权
涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森评报字(2024)第2937号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年十二月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202403510
合同编号:	沃克森国际评合同字【2024】第2231号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森评报字(2024)第2937号
报告名称:	湖南兴湘投资控股集团有限公司拟转让其持有中联重科融资租赁(北京)有限公司股权涉及中联重科融资租赁(北京)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	2,071,238,823.48元
评估报告日:	2024年12月31日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	周遥 (资产评估师) 正式会员编号: 43200031 尹远 (资产评估师) 正式会员编号: 47060011
 (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: 2024年12月31日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	9
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	23
九、 评估假设	25
十、 评估结论	27
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	35

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

湖南兴湘投资控股集团有限公司
拟转让其持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权
涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·摘要

沃克森评报字(2024)第 2937 号

湖南兴湘投资控股集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权的经济行为所涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、 评估目的

湖南兴湘投资控股集团有限公司拟转让其持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经湖南兴湘投资控股集团有限公司 2024 年第 11 次总经理办公会通过。

二、 评估对象与评估范围

评估对象为中联重科融资租赁（北京）有限公司的股东全部权益。

评估范围为中联重科融资租赁（北京）有限公司申报的、于评估基准日的所

有资产和相关负债。中联重科融资租赁（北京）有限公司评估基准日财务报表已经过北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计（审计报告号：德皓审字[2024]00001307号）。

三、 价值类型

市场价值。

四、 评估基准日

2024年8月31日。

五、 评估方法

资产基础法、市场法。

六、 评估结论及评估基准日期后事项

截至评估基准日2024年8月31日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为207,099.80万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益价值为207,123.88万元，增值额为24.08万元，增值率为0.01%。

另外，根据中联重科融资租赁（北京）有限公司于2024年11月26日召开董事会审议通过的《关于公司留存利润分配的议案》，同意将累计可分配利润中的人民币6,223.86万元向全体股东按其持有公司的股权比例进行分配。其中，向湖南兴湘投资控股集团有限公司分配利润人民币2,800.74万元，向湖南迪策投资有限公司分配利润人民币2,240.59万元，向中联重科股份有限公司分配利润人民币1,182.53万元。且该分红款已于2024年12月24日分配到位。前述中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益的市场价值未考虑该期后分红事项对评估结论的影响。在评估基准日考虑上述期后分红事项，则中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益在评估基准日的评估值调整为200,900.02万元，根据中联重科融资租赁（北京）有限公司章程约定，股东按照实缴的出资比例分取红利，则各股东调整后的股权价值情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例	股权价值	备注
1	湖南兴湘投资控股集团有限公司	83,385.00	45.00%	90,405.01	
2	湖南迪策投资有限公司	66,708.00	36.00%	72,324.01	
3	中联重科股份有限公司	35,207.00	19.00%	38,171.00	
	合计	185,300.00	100.00%	200,900.02	

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、重要特别事项

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本资产评估报告评估结论的影响。

（一）本评估结论中，资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，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，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。资产评估专业人员未对各种建筑物类资产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，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，通过实地勘察做出的判断。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

截至本次评估基准日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入本次评估范围的三套位于沈阳和平区诚大数码城的商品房系抵债取得，均已取得房屋所有权

证（证载权利人均均为中联重科融资租赁（北京）有限公司），但中联重科融资租赁（北京）有限公司尚未办理相应的土地使用权证。资产基本情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	权证编号	资产名称	建筑面积 (平方米)	账面价值		备注
				原值	净值	
1	沈房权证中心字第 N060669418 号	沈阳诚大数码城 1-24-1	78.20	66.70	41.53	
2	沈房权证中心字第 N060669419 号	沈阳诚大数码城 1-6-3	81.44	66.96	41.69	
3	沈房权证中心字第 N060669420 号	沈阳诚大数码城 1-6-2	77.68	63.86	39.76	
	合计		237.32	197.52	122.97	

本次评估未考虑上述商品房尚未办理土地使用权证事项可能对评估结论的影响。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日，被评估单位重大诉讼事项如下：

1、2024 年 3 月，中联重科融资租赁（北京）有限公司因 A 公司屡次逾期支付《融资租赁合同》租金事项对 A 公司、耿某、周某等提起诉讼，要求其支付欠付到期租金及利息并要求涉及的《融资租赁合同》加速到期。截至本资产评估报告日，相关案件已判决（（2024）湘 0703 民初 1**4 号、（2024）湘 0703 民初 1**5 号），判决 A 公司于生效之日起十日内给付中联重科融资租赁（北京）有限公司截至 2024 年 2 月 29 日的逾期租金、未到期租金及其他费用、逾期利息合计 1,093.61 万元。

截至本次评估基准日，A 公司应收融资租赁款（包括一年内到期的非流动资产和长期应收款）账面金额合计为 8,744.49 万元，计提坏账准备金额合计为 1,914.64 万元。

2、2024 年 5 月，中联重科融资租赁（北京）有限公司因 B 公司屡次逾期支付《融资租赁合同》租金事项对 B 公司、周某、李某提起诉讼，要求其支付欠付到期租金及利息并要求涉及的《融资租赁合同》加速到期。截至本资产报告日，该案件已调解（（2024）湘 0703 民初 2**0 号），各方确认截至 2024 年 7 月 31 日的应

付融资租金、逾期利息、留购价合计 803.45 万元，由 B 公司按月分期支付。

截至本次评估基准日，B 公司应收融资租赁款（包括一年内到期的非流动资产和长期应收款）账面金额合计为 2,796.26 万元，计提坏账准备金额合计为 525.92 万元。

3、2024 年 6 月，中联重科融资租赁（北京）有限公司因 C 公司屡次逾期支付《融资租赁合同》租金事项对 C 公司、陈某提起诉讼，要求其支付欠付到期租金及利息并要求涉及的《融资租赁合同》加速到期。2024 年 7 月，三方签订和解协议，各方确认截至 2024 年 6 月 29 日的应付租金（不含违约金、逾期利息等违约款项）共 15,340.76 万元，由 C 公司按月分期支付。

截至本次评估基准日，C 公司应收融资租赁款（包括一年内到期的非流动资产和长期应收款）账面金额合计为 15,374.15 万元，计提坏账准备金额合计为 2,727.39 万元。

本次评估未考虑被评估单位诉讼事项对评估结论产生的影响。

（四）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

截至本次评估基准日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入本次评估范围的资产及负债无抵押、担保事项。

2、租赁事项

截至本次评估基准日，中联重科融资租赁（北京）有限公司向北京玉渊潭物业管理集团有限公司第六分公司租赁取得坐落于北京市海淀区西四环中路 6 号 A2 楼的房屋作为办公使用，租赁房屋建筑物面积合计为 1,539.00 平方米。

截至本次评估基准日，因经营租赁事项形成的主要资产为押金，列示在其他应收款科目，账面价值为 58.85 万元。

3、或有负债（或有资产）事项

无。

（五）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。

（六）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（七）本次是对中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益价值进行评估，未考虑控股权及少数股权等因素可能产生的溢价或折价。

（八）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

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。

湖南兴湘投资控股集团有限公司
拟转让其持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权
涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·正文
沃克森评报字(2024)第 2937 号

湖南兴湘投资控股集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权的经济行为所涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益在 2024 年 8 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人概况

公司名称：湖南兴湘投资控股集团有限公司

法定住所：长沙市天心区友谊路 332 号

法定代表人：贺柳

注册资本：3,000,000.00 万人民币

成立日期：2005-03-25

公司类型：有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码：91430000772273922H

经营范围：一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服

务;社会经济咨询服务;财务咨询(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)。

（二）被评估单位概况

1、工商登记情况

公司名称：中联重科融资租赁（北京）有限公司（以下简称：“融资租赁公司”）

法定住所：北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街 53 号院 13 号楼 2 层 01-214-2 室

法定代表人：黄远锋

注册资本：185,300.00 万人民币

成立日期：2002-02-04

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：9111000073346585X0

经营范围：生产机械设备附件;保险兼业代理;租赁、销售、维修机械设备;销售机动车辆(不含小轿车)、工程车辆、建筑材料、室内装修材料;技术开发、技术咨询、技术服务;人员培训;承办展览展示;融资租赁;信息咨询(中介除外);资产管理。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2、历次沿革及基准日股权结构

（1）历史沿革

融资租赁公司原名为北京中联新兴建设机械租赁有限公司，成立于 2002 年 2 月，初始注册资本 15,000.00 万元，其中：中联重科股份有限公司（以下简称：“中联重科”）出资 90.00%，中国新兴建设开发总公司出资 10.00%。

2005 年，中联重科对融资租赁公司增加投资 2,000.00 万元，注册资本变更为 17,000.00 万元。2006 年 4 月，融资租赁公司成为商务部第二批内资融资租赁试点企业（商建发〔2006〕195 号）。2009 年 12 月，股东会决定公司成为中联重科全

资子公司，中联重科收购中国新兴建设开发总公司所持有公司 10.00%的股权；2010 年 3 月，中联重科以货币出资 133,200.00 万元，使公司注册资本增至 150,200.00 万元。2010 年 7 月，公司变更为现名称。2020 年 9 月融资租赁公司截止 2020 年 6 月 30 日的未分配利润中的 35,100.00 万元转增为股本，转增后公司注册资本由 150,200.00 万元变更为 185,300.00 万元，仍为中联重科全资子公司。2021 年 6 月，中联重科分别将其持有的 45.00%股权转让至湖南省国有资产管理集团有限公司，36.00%股权转让至湖南迪策投资有限公司，本次转让后中联重科股权降至 19.00%。2022 年 11 月，因湖南省国有资产管理集团有限公司吸收合并至湖南兴湘投资控股集团有限公司，公司第一大股东变更为湖南兴湘投资控股集团有限公司，其持股比例为 45.00%。

（2）基准日股权结构

截至本次评估基准日，融资租赁公司股东及持股比例如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例	备注
1	湖南兴湘投资控股集团有限公司	83,385.00	45.00%	
2	湖南迪策投资有限公司	66,708.00	36.00%	
3	中联重科股份有限公司	35,207.00	19.00%	
	合计	185,300.00	100.00%	

3、经营管理结构

（1）组织架构



（2）分支机构



4、财务状况

被评估单位前三年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
流动资产	369,418.93	413,273.26	441,669.37	383,736.20
非流动资产	462,215.55	447,483.47	475,502.70	324,641.00
其中：长期应收款	452,207.21	430,639.90	450,651.04	296,925.47
固定资产	1,043.76	854.63	763.32	718.43
无形资产	786.23	540.12	368.59	295.00
使用权资产	102.22	1,457.77	1,137.66	-
递延所得税资产	8,076.14	13,991.05	22,582.10	26,702.10
资产总计	831,634.48	860,756.73	917,172.07	708,377.20
流动负债	576,062.06	370,419.85	326,008.40	210,754.90
非流动负债	43,619.30	270,587.46	373,287.62	290,522.51
负债合计	619,681.36	641,007.32	699,296.02	501,277.40
所有者权益	211,953.12	219,749.42	217,876.05	207,099.80

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
一、营业收入	64,263.95	54,711.32	52,205.15	30,575.93
减：营业成本	17,977.53	8,430.86	13,422.17	10,366.33
税金及附加	810.14	615.03	553.37	234.72
销售费用	6,372.95	4,061.62	3,833.92	2,513.19
管理费用	510.42	124.21	274.69	580.31
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-2,740.15	-1,221.85	-18.87	194.90
资产减值损失	-	168.98	-	-

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
信用减值损失	7,873.23	20,243.12	34,381.46	13,460.88
加：其他收益	3,342.15	1,934.67	4,143.75	7.09
投资收益	-14,603.38	2,279.74	11,016.41	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	22,198.59	26,503.77	14,918.57	3,232.69
加：营业外收入	26.25	31.54	7.90	7.99
减：营业外支出	17.08	0.03	3.63	0.13
三、利润总额	22,207.76	26,535.28	14,922.84	3,240.55
减：所得税费用	6,840.59	5,827.27	3,739.97	817.36
四、净利润	15,367.17	20,708.00	11,182.87	2,423.18

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

注：以上 2021-2023 年财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：天职业字[2022]15090 号、天职业字[2023]18049 号、天职业字[2024]15680 号）；2024 年 1-8 月财务数据已经北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：德皓审字[2024]00001307 号）。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人湖南兴湘投资控股集团有限公司是被评估单位中联重科融资租赁（北京）有限公司的股东，持有中联重科融资租赁（北京）有限公司 45.00%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

湖南兴湘投资控股集团有限公司拟转让其持有中联重科融资租赁（北京）有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经湖南兴湘投资控股集团有限公司 2024 年第 11 次总经理办公会通过。

三、 评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一） 评估对象

评估对象为中联重科融资租赁（北京）有限公司的股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围中联重科融资租赁（北京）有限公司申报的、于评估基准日的的所有资产和相关负债。中联重科融资租赁（北京）有限公司评估基准日财务报表已经过北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计（审计报告号：德皓审字[2024]00001307 号）。

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 207,099.80 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币万元	
项目	账面价值
流动资产	383,736.20
非流动资产	324,641.00
其中：长期应收款	296,925.47
固定资产	718.43
无形资产	295.00
递延所得税资产	26,702.10
资产总计	708,377.20
流动负债	210,754.90
非流动负债	290,522.51
负债合计	501,277.40
所有者权益	207,099.80

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

（三） 企业申报表外资产的类型、数量

中联重科融资租赁（北京）有限公司申报表外资产为 17 项软件著作权。

（四）利用其他机构报告

本资产评估报告利用了北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

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，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

本次资产评估基准日是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

《湖南兴湘投资控股集团有限公司总经理办公会会议纪要》（【2024】第 11 次）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 6、《国有资产评估管理办法》；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 13、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 14、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 10、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】43号）
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37号）；

- 12、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 13、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、著作权（版权）权属证明；
- 5、设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 6、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表。

2、国家有关部门发布的资料

《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）。

3、资产评估机构收集的资料

- （1）同花顺金融数据库；
- （2）资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4）与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，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（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

（1） 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2） 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市

场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析

被评估单位主要为中联重科客户提供融资租赁业务，考虑近几年工程机械行业波动比较大、被评估单位历史年度业绩不稳定，未来预期收益很难合理把握、获得未来预期收益所承担的风险无法合理衡量。

因此，本次不适合采用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析

我国资本市场经过多年发展，在上市公司数量、质量、信息披露等方面均已逐步完善和成熟，资本市场上与被评估单位相同行业的上市公司数量能够满足市场法评估的需要，可比上市公司的业务及经营模式等可比性较好。本次在可比公司的可比性、数量，以及可比公司经营和财务数据的充分性和可靠性上，能够满足市场法评估的需要。

因此，本次适合采用市场法对评估对象进行评估。

（3）资产基础法适用性分析

本次资产评估专业人员能够比较容易识别被评估单位资产负债表的各项表

内及表外资产、负债，且在评估程序上各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求；同时被评估单位不存在有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。

因此，本次适合采用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取市场法、资产基础法对评估对象进行评估。

（二）资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对被评估单位股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除被评估单位应当承担的负债，得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、货币资金

均为银行存款，以核实无误后账面价值确认评估值。

2、其他债权性资产

其他债权性资产主要是预付账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实无误的基础上，以可收回金额确认评估值。

3、房屋建筑物类资产

基于本次评估目的，结合本次待估房屋建筑物类资产的特点、价值类型、资料收集情况、实地勘察和调查情况等相关条件，本次对纳入评估范围的房地产采用市场法进行评估。

市场法是指在一定条件下，选择与待估房地产属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、实物状况、权益状况等条件与待估房地产进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定待估房地产市场价格的方法。该方法的基本公式如下：

待估房地产市场价格=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

4、设备类资产

根据评估目的及资料收集情况，此次对正常使用的设备类资产按现有用途原地继续使用的假设前提，主要采用成本法评估。其基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

对部分超出经济使用年限的电子办公设备参考市场回收价或设备回收残值比率等因素确定其评估值。

5、无形资产-软件

纳入本次评估范围的软件为被评估单位外购取得或委外开发取得，对于正常使用的外购软件，资产评估专业人员首先了解了软件的主要功能、特点以及现行使用情况，核查了主要外购软件的购置合同等资料，本次以现行不含税市场价格确认评估值；对于正常使用的委外开发软件，资产评估专业人员首先了解了软件的主要功能、特点以及现行使用情况，核查了主要软件的委外开发合同等资料，按经济使用年限、剩余使用年限综合确定评估值；对于不使用的外购软件，已没有使用价值，本次评估为零。

6、无形资产-计算机软件著作权

对于计算机软件著作权，考虑该部分资产均为委外开发软件取得，其资产价值已包含在对应委外开发软件评估值内。

7、递延所得税资产

本次资产评估专业人员查阅了被评估单位的账簿、入账凭证等资料，对递延所得税资产具体产生原因进行了核实分析，在此基础上以核实后的账面值确认评估值。

8、负债

负债主要包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、长期应付款。资产评估师对被评估单位的负债进行审查核实，在核实无误的基础上，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

（三）市场法评估操作思路

市场法是指将被评估单位与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东

权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于没有搜集到满足进行比较的交易案例，且与交易案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，因此本次不适合采用并购案例比较法进行评估。

我国资本市场经过多年发展，在上市公司数量、质量、信息披露等方面均已逐步完善和成熟，资本市场上与被评估单位相同行业的上市公司数量较多，其业务及经营模式等可比性较好。同行业上市公司经营和财务数据获取的充分性和可靠性上能够满足本次评估需要，因此本次适合采用上市公司比较法进行评估。

具体评估思路及步骤如下：

1、明确被评估单位的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况，选择与被评估单位处于相同行业的上市公司。这些上市公司与被评估单位的业务结构、经营模式、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相近或相似。

2、获取可比公司财务报表数据并进行分析、调整。包括剔除非经常性项目的影响，剔除溢余和非经营性资产、负债的影响。

3、选择并计算各可比公司的价值比率

价值比率是指资产价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的一个“比率倍数”。全投资价值比率通常包括盈利基础价值比率、资产基础价值比率、收入基础价值比率和其他特定比率。

根据被评估单位以及可比上市公司的实际情况，本次选取了资产基础价值比

率进行评估。

资产基础价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率，通常采用的资产基础价值比率是市净率（PB）：

$PB（市净率）= 股权价值 / 账面净资产$

4、调整、修正各可比公司的价值比率

由于可比公司与被评估单位在成长性和风险等方面会存在差异，因此需要对差异进行分析调整和修正。

5、计算初步评估结果

以经分析调整和修正后的可比公司价值比率与被评估单位的相关参数，计算得出一个初步评估结果。

6、流动性折价调整

采用上市公司比较法评估企业股权价值时，由于可比对象都是上市公司，并且交易的市场价格采用的是证券交易市场上成交的流通股交易价格。但被评估单位的股权一般都是非上市公司，其股权交易在竞争定价以及交易活跃程度等方面受到制约，不能与股票市场上的股票交易一样具有系统的市场交易及定价机制，与可比对象存在着流动性的差异，而这个流动性差异对企业本身价值是有影响的，即这类股权的交易价值与股票市场上交易的股票相比存在一个缺乏流动性的交易价值贬值，需要进行流动性折价调整。

7、市场法评估结果

在对初步评估结果进行流动性折价调整的基础上，再加回被评估单位非经营性资产、溢余资产净值，得到被评估单位股东全部权益市场法的评估结果。有关计算式如下：

$股东全部权益价值 = 资产基础价值比率 \times 被评估单位相应参数 \times (1 - 非流动性折扣) + 非经营性、溢余资产净值$

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就资产评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位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，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，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）收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位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。

资产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、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

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、

收益法和资产基础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）编制和提交资产评估报告

1、资产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；

4、资产评估机构及其资产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。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请资产评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其经营状况产生重大影响；

4、假设不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产持续经营并使用；

6、假设被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等或有事项。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产

评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设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

本着独立、客观、公正的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 708,377.20 万元，评估价值为 709,098.39 万元，增值额为 721.19 万元，增值率为 0.10%；负债账面价值为 501,277.40 万元，评估价值为 501,974.51 万元，增值额为 697.10 万元，增值率为 0.14%；所有者权益账面价值为 207,099.80 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 207,123.88 万元，增值额为 24.08 万元，增值率为 0.01%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

金额单位：人民币万元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	383,736.20	383,736.20	-	-
非流动资产	324,641.00	325,362.19	721.19	0.22
其中：长期应收款	296,925.47	296,925.47	-	-
固定资产	718.43	908.38	189.95	26.44
无形资产	295.00	826.25	531.24	180.08
递延所得税资产	26,702.10	26,702.10	-	-
资产总计	708,377.20	709,098.39	721.19	0.10
流动负债	210,754.90	210,831.75	76.86	0.04
非流动负债	290,522.51	291,142.76	620.25	0.21
负债总计	501,277.40	501,974.51	697.10	0.14
所有者权益	207,099.80	207,123.88	24.08	0.01

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。
（资产基础法评估结果的详细情况见资产基础法评估明细表）。

（二） 市场法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用市场法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，中联重科融资租赁（北京）有限公司在

持续经营前提下股东全部权益价值为 206,523.87 万元，减值额为 575.92 万元，减值率为 0.28%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果差异分析

本次评估采用市场法得出的评估结果是 206,523.87 万元，采用资产基础法得出的评估结果 207,123.88 万元，市场法评估结果比资产基础法低 600.01 万元。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

（1）采用资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

（2）市场比较法是通过分析可比公司的各项指标，以可比公司股权或企业整体价值与其某一类指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东全部权益的价值。

2、最终评估结论选取

本次资产基础法评估中，对各类资产负债履行了充分的评估程序、收集了必要的评估资料，各项资产选用的评估方法和评估参数合理，因此资产基础法评估结果能够合理体现被评估单位的股东全部权益价值。而市场法则需要在选择可比公司的基础上，对比分析被评估单位与可比公司的财务数据，并进行必要的调整，与资产基础法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的可比公司的业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响因素，并且对价值比率的修正存在一定主观因素。

综上，评估专业人员认为资产基础法评估结论更能够比较完整、合理的体现被评估单位股东全部权益的市场价值，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 207,099.80 万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 207,123.88 万元，增值额为 24.08 万元，增值率为 0.01%。

另外，根据中联重科融资租赁（北京）有限公司于 2024 年 11 月 26 日召开董事会审议通过的《关于公司留存利润分配的议案》，同意将累计可分配利润中的人民币 6,223.86 万元向全体股东按其持有公司的股权比例进行分配。其中，向湖南兴湘投资控股集团有限公司分配利润人民币 2,800.74 万元，向湖南迪策投资有限公司分配利润人民币 2,240.59 万元，向中联重科股份有限公司分配利润人民币 1,182.53 万元。且该分红款已于 2024 年 12 月 24 日分配到位。前述中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益的市场价值未考虑该期后分红事项对评估结论的影响。在评估基准日考虑上述期后分红事项，则中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益在评估基准日的评估值调整为 200,900.02 万元，根据中联重科融资租赁（北京）有限公司章程约定，股东按照实缴的出资比例分取红利，则各股东调整后的股权价值情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例	股权价值	备注
1	湖南兴湘投资控股集团有限公司	83,385.00	45.00%	90,405.01	
2	湖南迪策投资有限公司	66,708.00	36.00%	72,324.01	
3	中联重科股份有限公司	35,207.00	19.00%	38,171.00	
	合计	185,300.00	100.00%	200,900.02	

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，资产评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

2、当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

3、评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本资产评估报告评估结论的影响。

（一）本评估结论中，资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。资产评估专业人员未对各种建筑物类资产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，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，通过实地勘察做出的判断。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

截至本次评估基准日，中联重科融资租赁（北京）有限公司纳入本次评估范围的三套位于沈阳和平区诚大数码城的商品房系抵债取得，均已取得房屋所有权证（证载权利人均均为中联重科融资租赁（北京）有限公司），但中联重科融资租赁（北京）有限公司尚未办理相应的土地使用权证。资产基本情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	权证编号	资产名称	建筑面积 (平方米)	账面价值		备注
				原值	净值	
1	沈房权证中心字第 N060669418 号	沈阳诚大数码城 1-24-1	78.20	66.70	41.53	
2	沈房权证中心字第 N060669419 号	沈阳诚大数码城 1-6-3	81.44	66.96	41.69	
3	沈房权证中心字第 N060669420 号	沈阳诚大数码城 1-6-2	77.68	63.86	39.76	

序号	权证编号	资产名称	建筑面积 (平方米)	账面价值		备注
				原值	净值	
	合计		237.32	197.52	122.97	

本次评估未考虑上述商品房尚未办理土地使用权证事项可能对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日，被评估单位重大诉讼事项如下：

1、2024 年 3 月，中联重科融资租赁（北京）有限公司因 A 公司屡次逾期支付《融资租赁合同》租金事项对 A 公司、耿某、周某等提起诉讼，要求其支付欠付到期租金及利息并要求涉及的《融资租赁合同》加速到期。截至本资产评估报告日，相关案件已判决（（2024）湘 0703 民初 1**4 号、（2024）湘 0703 民初 1**5 号），判决 A 公司于生效之日起十日内给付中联重科融资租赁（北京）有限公司截至 2024 年 2 月 29 日的逾期租金、未到期租金及其他费用、逾期利息合计 1,093.61 万元。

截至本次评估基准日，A 公司应收融资租赁款（包括一年内到期的非流动资产和长期应收款）账面金额合计为 8,744.49 万元，计提坏账准备金额合计为 1,914.64 万元。

2、2024 年 5 月，中联重科融资租赁（北京）有限公司因 B 公司屡次逾期支付《融资租赁合同》租金事项对 B 公司、周某、李某提起诉讼，要求其支付欠付到期租金及利息并要求涉及的《融资租赁合同》加速到期。截至本资产报告日，该案件已调解（（2024）湘 0703 民初 2**0 号），各方确认截至 2024 年 7 月 31 日的应付融资租金、逾期利息、留购价合计 803.45 万元，由 B 公司按月分期支付。

截至本次评估基准日，B 公司应收融资租赁款（包括一年内到期的非流动资

产和长期应收款)账面金额合计为 2,796.26 万元,计提坏账准备金额合计为 525.92 万元。

3、2024 年 6 月,中联重科融资租赁(北京)有限公司因 C 公司屡次逾期支付《融资租赁合同》租金事项对 C 公司、陈某提起诉讼,要求其支付欠付到期租金及利息并要求涉及的《融资租赁合同》加速到期。2024 年 7 月,三方签订和解协议,各方确认截至 2024 年 6 月 29 日的应付租金(不含违约金、逾期利息等违约款项)共 15,340.76 万元,由 C 公司按月分期支付。

截至本次评估基准日,C 公司应收融资租赁款(包括一年内到期的非流动资产和长期应收款)账面金额合计为 15,374.15 万元,计提坏账准备金额合计为 2,727.39 万元。

本次评估未考虑被评估单位诉讼事项对评估结论产生的影响。

(六) 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

截至本次评估基准日,中联重科融资租赁(北京)有限公司纳入本次评估范围的资产及负债无抵押、担保事项。

2、租赁事项

截至本次评估基准日,中联重科融资租赁(北京)有限公司向北京玉渊潭物业管理集团有限公司第六分公司租赁取得坐落于北京市海淀区西四环中路 6 号 A2 楼的房屋作为办公使用,租赁房屋建筑物面积合计为 1,539.00 平方米。

截至本次评估基准日,因经营租赁事项形成的主要资产为押金,列示在其他应收款科目,账面价值为 58.85 万元。

3、或有负债(或有资产)事项

无。

(七) 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。

（八）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（十）本次是对中联重科融资租赁（北京）有限公司股东全部权益价值进行评估，未考虑控股权及少数股权等因素可能产生的溢价或折价。

（十一）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二四年十二月三十一日。

【资产评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京



资产评估师签名 1: _____

正式执业会员
资产评估师
尹远
47060011

资产评估师签名 2: _____

正式执业会员
资产评估师
周遥
43200031

二〇二四年十二月三十一日