



北 京 亚 超 资 产 评 估 有 限 公 司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置
换房地产涉及海控江东广场 **B13** 房以及豪庭铭苑
5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产市场价格
资产评估报告

北京亚超评报字（2025）第 A229 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二五年十一月六日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4611020052461001202500080
合同编号：	北京亚超评委字（2025）第A162号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	北京亚超评报字（2025）第A229号
报告名称：	深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产涉及海控江东广场B13房以及豪庭铭苑5-1-13A01、3-2-13A01房三项在建房地产市场价值资产评估报告
评估结论：	45,696,296.43元
评估报告日：	2025年11月06日
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签名人员：	劳小华（资产评估师） 正式会员 编号：46200032 邝敦超（资产评估师） 正式会员 编号：46190008
 （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：2025年11月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

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	7
一、 绪言	7
二、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 ..	8
三、 评估目的	11
四、 评估对象和评估范围	11
五、 价值类型	16
六、 评估基准日	16
七、 评估依据	16
八、 评估方法	21
九、 评估程序实施过程 and 情况	26
十、 评估假设	27
十一、 评估结论	30
十二、 特别事项说明	31
十三、 资产评估报告使用限制说明	34
十四、 资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受深圳市三鑫科技发展有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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本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其评估对象可实现价格的保证。

五、 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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

八、 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、 资产评估专业人员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。

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地 产涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、 3-2-13A01 房三项在建房地产市场价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受深圳市三鑫科技发展有限公司的委托,根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求,本着独立、客观和公正的原则,执行必要的评估程序,对深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产在 2025 年 07 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产市场价值提供参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是海南发控产投投资有限公司持有的海控江东广场 B13 房以及海南国旭实业有限公司持有的豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产市场价值,评估范围是海南发控产投投资有限公司持有的海控江东广场 B13 房以及海南国旭实业有限公司持有的豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产,建筑面积共 1,795.99 m²。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2025 年 07 月 31 日。

五、 评估方法：市场法、收益法，并考虑时间价值。

六、 评估结论

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产评估价值为 **4,569.63 万元**（大写：肆仟伍佰陆拾玖万陆仟叁佰元正），具体情况如下表：

单位：人民币元

序号	房屋名称	物业类型	所在楼层	总楼层	面积(m²)	评估价值	备注
1	豪庭铭苑 5-1-13A01	住宅	14	29	167.30	4,296,965.43	
2	豪庭铭苑 3-2-13A01	住宅	14	29	290.24	7,728,802.53	
3	江东广场 B13	商业	1-4	4	1,338.45	33,670,528.47	
合计					1,795.99	45,696,296.43	

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2025 年 07 月 31 日起一年内有效。

八、 特别事项说明

（一）抵押担保事项

2024 年 04 月 10 日，海南发控产投投资有限公司将“发控产投 JDQB—B04—10~13 地块”项目在建工程及对应土地使用权抵押给中国银行股份有限公司海南省分行，抵押数额为 38,000.00 万元，抵

押期限为 2024 年 04 月 10 日至 2029 年 04 月 10 日，并办理了他项权利证。

2024 年 03 月 13 日，海南国旭实业有限公司与交通银行股份有限公司海南省分行、中国建设银行股份有限公司海口秀英支行、中国农业银行股份有限公司海口龙华支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司海口市分行签订《银团贷款抵押合同》（合同编号：HNGXYT-DY2023），2024 年 03 月 13 日，海南国旭实业有限公司与各家银行签订《银团贷款抵押合同》补充协议（合同编号：HNGXYT-DY2023-01），又于 2024 年 6 月 7 日签订《银团贷款抵押合同》（合同编号：HNGXYT-DY2023-02），最终海南国旭实业有限公司将海口市大英山新城市中心区 C10 地块土地使用权及在建工程进行抵押，抵押数额为 150,000.00 万元，抵押期限为 2024 年 03 月至 2029 年 11 月 29 日，并办理了他项权利证。其中本次评估对象豪庭铭苑 3-2-13A01 房涉及抵押，5-1-13A01 房未涉及抵押。

本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

（二）根据抵押合同“第五条抵押物的占有保管，未经抵押权人书面同意，抵押人不得全部或部分转让、赠与，在抵押、质押、出租、出借，以实物形式出资，改造，改建，设立居住权或以其他方式处分抵押物；经抵押权人书面同意的，处分抵押物所得价款应存入抵押权人指定账户，抵押权人有权选择以下方式进行处理：(1)要求提前清偿债务；(2)将该价款转为保证金质押；(3)要求抵押人提供新的担保；未经抵押权人书面同意，抵押人擅自转让抵押物，导致转让所得

价款明显低于市场合理价值的，抵押人应在其过错范围内承担责任。”

截止本报告出具日，针对本次经济行为涉及的资产属于抵押合同载明的转让部分抵押物的情形，产权持有单位已取得《商品房预售许可证》，但未能提供抵押权人书面同意转让抵押物的相关资料，产权持有单位未能明确该经济行为是否已经抵押权人同意并明确抵押物处置所得价款的处理方式。

本次评估，未考虑上述经济行为的瑕疵对评估结论产生的影响，提请报告使用者关注。

(三) 纳入本次评估范围的在建房地产评估结论为房地合一价值，含增值税。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地
产涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、
3-2-13A01 房三项在建房地产市场价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2025）第 A229 号

一、绪言

深圳市三鑫科技发展有限公司：

北京亚超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、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，并考虑时间价值，按照必要的评估程序，对深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产在 2025 年 07 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：深圳市三鑫科技发展有限公司；

统一社会信用代码：91440300672987530L；

类型：有限责任公司；

住所：深圳市南山区滨海大道深圳市软件产业基地 5 栋 E 座 1001、1002、1101 室；

法定代表人：刘宝；

注册资本：14286 万元；

成立日期：2008 年 03 月 24 日；

营业期限：2008 年 03 月 24 日至 2058 年 03 月 24 日；

经营范围：建筑幕墙、建筑门窗、建筑材料、装饰材料的销售；各类幕墙、门窗、光伏产品的技术研发、设计、销售；经营进出口业务（国家限定或禁止的除外）（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）建筑工程总承包，房屋建筑工程，市政公用工程，机电安装工程，管道工程，工程试验检测；建筑幕墙工程、建筑门窗工程、电力工程、建筑智能化及光电装饰工程、室内（外）装饰装修工程、钢结构工程的设计与施工；建筑幕墙、建筑门窗、建筑材料、装饰材料的生产、加工；各类幕墙、门窗、光伏产品的生产、安装；承包国外工程项目。

(二) 产权持有单位概况



1. 产权持有单位一

(1) 营业执照登记情况

企业名称：海南发控产投投资有限公司

统一社会信用代码：91460000MABPGXHU0K；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：海南省海口市江东新区桂林洋经济开发区同秀三路7号；

法定代表人：李东发；

注册资本：29556.291 万元；

成立日期：2022 年 06 月 21 日；

营业期限：2022 年 06 月 21 日至无固定期限；

经营范围：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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）一般项目：住房租赁；房地产咨询；工程管理服务；房地产经纪；市场营销策划；物业管理；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

(2) 主要税种和税率

序号	主要税种	税 率	计税依据
1	增值税	9%	按销售商品或提供劳务的增值额
2	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
3	教育费附加	3%	应纳流转税额
4	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

2. 产权持有单位二

(1) 营业执照登记情况

企业名称：海南国旭实业有限公司

统一社会信用代码：91460100557399418R；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：海南省海口市琼山区国兴大道4号海航豪庭二期2号楼301室；

法定代表人：施慰；

注册资本：10000万元；

成立日期：2010年09月15日；

营业期限：2010年09月15日至2040年09月15日；

经营范围：农业项目开发，财产租赁，五金交电、建筑机械销售，普通货物仓储服务，商务信息咨询服务，投资咨询服务，房地产开发。

（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）主要税种和税率

序号	主要税种	税 率	计税依据
1	增值税	9%	按销售商品或提供劳务的增值额
2	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
3	教育费附加	3%	应纳流转税额
4	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

（三）委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为深圳市三鑫科技发展有限公司，产权持有单位为海南发控产投投资有限公司、海南国旭实业有限公司；本次资产评估的委托人与产权持有单位均为海南省发展控股有限公司的子公司。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产进行评估；评估目的是为深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产市场价格提供参考依据。

该经济行为是依据 2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议）实施的。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是海南发控产投投资有限公司持有的海控江东广场 B13 房以及海南国旭实业有限公司持有的豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产市场价格。

（二）评估范围



评估范围是海南发控产投投资有限公司持有的海控江东广场 B13 房以及海南国旭实业有限公司持有的豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产，建筑面积共 1,795.99 m²。

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。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

纳入本次评估范围资产为在建工程，为海南发控产投投资有限公司和海南国旭实业有限公司持有的在建房地产。根据 2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议），会议审议了投资运营部提交的《关于深圳市三鑫科技发展有限公司拟以持有北京三鑫晶品装饰工程有限公司股权及债权作价置换资产事项暨关联交易的议案》。经审议，原则同意深圳市三鑫科技发展有限公司以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日，将其持有的三鑫晶品装饰工程有限公司 97.91% 的股权及股东债权作价置换海南发控产投投资有限公司持有的海控江东广场 B13 房资产及海南国旭实业有限公司持有的豪庭铭苑住宅。

在建房地产位于海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块和海口市大英山新城市中心区 C10 地块，共 3 项，建筑面积共 1,795.99 m²，建筑结构均为钢混，江东广场 JDQB-B04-10~13 地块开工时间为 2023 年 1 月 20 日，截至评估基准日项目整体完工进度 74%，付款比例为 69.60%。豪庭铭苑项目开工时间为 2023 年 5 月 29 日，截至评估基准

日 3#楼整体完工进度 80%，5#楼整体完工进度 80%，付款比例为 61.93%。具体情况如下：

序号	项目名称	项目位置	物业类型	建筑面积 (m²)	数量 (项)
1	海控江东广场 B13	海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块	商业	1,338.45	1
2	豪庭铭苑 5-1-13A01	海口市大英山新城市中心区 C10 地块	住宅	167.30	1
3	豪庭铭苑 3-2-13A01	海口市大英山新城市中心区 C10 地块	住宅	290.24	1
合计				1,795.99	3

1. 海控江东广场

在建工程取得权证状况如下：

序号	证件(文件)名称	证件(文件)号	主要内容	填发单位
1	建设用地规划许可证	地字第 465102202250018 号	用地单位：海南发控产投投资有限公司，项目名称：发控产投 JDQB-B04-10~13 地块，用地位置：海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块，用地面积：11,467.79 m²，土地用途：商务金融用地，建设规模：总建筑面积约 41,333.00 m²，土地取得方式：公开出让用地。	海口江东新区管理局
2	建设工程规划许可证	建字第 465102202320007 号	建设单位：海南发控产投投资有限公司，建设项目名称：发控产投 JDQB-B04-10~13 地块，建设位置：海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块，建设规模：总建筑面积 43,086.44 m²，其中地上建筑面积 26,051.19 m²，地下建筑面积 17,035.25 m²。	海口江东新区管理局
3	建筑工程施工许可证	465102202301200201	建设单位：海南发控产投投资有限公司，建设项目名称：发控产投 JDQB-B04-10~13 地块，建设地址：海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块，建设规模：总建筑面积 43,086.44 m²，合同工期：2023-0101 至 2024-12-21，合同价格 32,031.68 万元	海南省海口江东新区管理局
4	海口市商品房预售许可证	[2024]海房预字(0051)号	预售方：海南发控产投投资有限公司，房屋坐落：发控产投 JDQB-B04-10~13 地块，批准预售面积：24,952.89 平方米，房屋结构：钢砼，层数：3-13 层，房屋用途：商业。	海口市住房和城乡建设局

➤ 占用土地使用权状况

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	土地面积 m²	终止日期	证载权利人
1	琼(2023)海口市不动产权第 0019733 号	海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块	出让	商务金融用地	11,467.79	2062-07-20	海南发控产投投资有限公司
合计					11,467.79		

➤ 区位状况

评估对象位于海口市江东新区 JDQB-B04-10~13 地块。属于江东新区起步区，起步区为江东新区各总部单位集中办公区，办公聚集度

较高，距离海口市市区 20 公里，市场配合度一般，周边仅有高峰 2 路公交车路线，公共配套设施一般，但位于商业 1 级区域。

➤ 他项权利状况

截止评估基准日，委估的房地产已设定抵押、担保等他项权利，具体如下：

2024 年 04 月 10 日，海南发控产投投资有限公司将“发控产投 JDQB—B04—10~13 地块”项目在建工程及对应土地使用权抵押给中国银行股份有限公司海南省分行，抵押数额为 38,000.00 万元，抵押期限为 2024 年 04 月 10 日至 2029 年 04 月 10 日，并办理了他项权利证。

2. 豪庭铭苑

在建工程取得权证状况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	建设用地规划许可证	地字第 460100202300004 号	用地单位：海南国旭实业有限公司，项目名称：海口市大英山新城市中心区 C10 地块项目，用地位置：海口市大英山国兴大道南边、省府西路西侧，用地面积：28,738.49 m ² ，土地用途：居住商业混合用地，建设规模：/，土地取得方式：作价出资（入股）。	海口市自然资源和规划局
2	建设工程规划许可证	建字第 460100202320060 号	建设单位：海南国旭实业有限公司，建设项目名称：豪庭·铭苑项目，建设位置：海口市琼山区大英山新城市中心区 C10 地块，建设规模：总建筑面积 198,957.55 m ² ，其中地上总建筑面积为 145,797.31 m ² ，地下总建筑面积为 53,160.24 m ² 。	海口市自然资源和规划局
3	建筑工程施工许可证	460100202305290101	建设单位：海南国旭实业有限公司，工程名称：海口市大英山新城市中心区 C10 地块项目，建设地址：海口市琼山区大英山新城市中心区 C10 地块，建设规模：198,957.55 m ² ，合同工期：2023-05-29 至 2025-11-13，合同价格 132451.243545 万元	海南省海口市住房和城乡建设局
4	海口市商品房预售许可证	[2024]海房预字(0077)号	预售方：海南国旭实业有限公司，房屋坐落：海口市琼山区大英山西四街 9 号豪庭铭苑 3#楼，批准预售面积：30,085.96 平方米，房屋结构：钢砼，层数：29 层，房屋用途：住宅。	海口市住房和城乡建设局
		[2024]海房预字(0069)号	预售方：海南国旭实业有限公司，房屋坐落：海口市琼山区大英山西四街 9 号豪庭铭苑 5#楼及地下室，批准预售面积：60,016.17 平方米，房屋结构：钢砼，层数：24/-2 层，房屋用途：住宅。	

➤ 占用土地使用权状况

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	土地面积 m ²	终止日期	证载权利人
----	----------	----	-------	----	---------------------	------	-------



1	琼(2021)海口市不动产权第0426645号	海口市大英山新城市中心区C10地块	作价出资(入股)	零售商业用地	28,738.11	2061-09-15	海南国旭实业有限公司
				城镇住宅用地		2064-08-11	
合计					28,738.11		

➤ 区位状况

估对象位于海南省海口市大英山新城市中心区 C10 地块。处于海口市中心位置，周边有多个公交车站，公共交通便利，与日月广场商圈相邻，生活配套设施完善，附近还有东昌小学、海口市琼山第二中学、海口优联国际医院、海口市人民医院龙昆南门诊等生活、教育配套，居住社区较成熟，位于住宅 1 级区域。

➤ 他项权利状况

截止评估基准日，委估的房地产已部分设定抵押、担保等他项权利，具体如下：

2024 年 03 月 13 日，海南国旭实业有限公司与交通银行股份有限公司海南省分行、中国建设银行股份有限公司海口秀英支行、中国农业银行股份有限公司海口龙华支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司海口市分行签订《银团贷款抵押合同》（合同编号：HNGXYT-DY2023），2024 年 03 月 13 日，海南国旭实业有限公司与各家银行签订《银团贷款抵押合同》补充协议（合同编号：HNGXYT-DY2023-01），又于 2024 年 6 月 7 日签订《银团贷款抵押合同》（合同编号：HNGXYT-DY2023-02），最终海南国旭实业有限公司将海口市大英山新城市中心区 C10 地块土地使用权及在建工程进行抵押，抵押数额为 150,000.00 万元，抵押期限为 2024 年 03 月

至 2029 年 11 月 29 日，并办理了他项权利证。其中本次评估对象豪庭铭苑 3-2-13A01 房涉及抵押，5-1-13A01 房未涉及抵押。

五、价值类型

根据本次评估目的、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资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：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。

六、评估基准日

评估基准日为 2025 年 07 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象的实际情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

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

(一) 经济行为依据



2025 年 09 月 25 日海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要（2025 年第 30 次会议）。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《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 7 次会议修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

6. 《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 15 次会议第 2 次修订）；

7. 《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 12 次会议第 3 次修正）；

8. 《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 12 次会议第 3 次修正）；

9. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，2011年1月8日修订）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号，2006年12月12日）；
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局

局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）；

21. 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》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号，2019 年 12 月 4 日）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号，2017 年 10 月 1 日）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号，2017 年 10 月 1 日）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号，2017 年 10 月 1 日）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号,2017年10月1日);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号,2017年10月1日);

13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号,2020年11月25日);

14. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号,2014年7月23日);

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 建设用地规划许可证;
3. 建设工程规划许可证;
4. 建筑工程施工许可证;
5. 商品房预售许可证;
6. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号,2015年12月1日);

(2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部);

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发〔2015〕12号,2015年12月1日);

(4) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资源部发〔2015〕12号, 2015年12月1日);

2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
- (2) IFIND 资讯;
- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与深圳市三鑫科技发展有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2025)第 A162 号”;
2. 海口市住宅与房地产信息网(房产备案价格查询);
3. 《海口市商品房买卖合同》(编号: HKL2025617816);
4. 《海口市商品房买卖合同》(编号: HKL2025594601);
5. 《海口市商品房买卖合同》(编号: HKL2025622581);
6. 互联网查询相关房地产挂牌信息;
7. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 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—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法

资产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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重

建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(三) 评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1. 评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件；
2. 评估对象均为在建房地产，且周边房地产租赁市场较活跃，可以找到类似可比的租赁案例，具备采用收益法评估的条件；
3. 评估对象均为在建房地产，且本次评估是委托人拟实施股权及债权置换房地产，故不宜采用成本法。

综上所述，根据评估目的，本次评估采用市场法、收益法，并考虑时间价值进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

根据评估对象的实际情况，评估对象为海南发控产投投资有限公司与海南国旭实业有限公司持有在建房地产相关合同权益，该项权益最终以房地产的形式进行分配，业态包含办公与住宅。根据海南发控产投投资有限公司与海南国旭实业有限公司提供的《关于海控江东广场 B13 栋和豪庭铭苑住宅置换事项说明的函》，豪庭铭苑 5-1-13A01 房、海控江东广场 B13 房预计交付时间为 2026 年 9 月 30 日，豪庭铭苑 3-2-13A01 房预计交付时间为 2027 年 6 月 30 日。截至评估基准日，

海控江东广场 B13 房主体结构全面封顶，目前还在完善机电、玻璃以及周围景观工程，豪庭铭苑 5-1-13A01、豪庭铭苑 3-2-13A01 室内装修已经完工，室外园林正在进行收尾施工。基准日资产所在城市房地产市场较成熟，房地产交易价格能够合理取得，能够合理估计交房时点的市场价值。因此，本次评估采用市场比较法，并考虑时间价值。

1. 计算收房时点的可收回金额

①收房时点市场价值

评估对象和范围涉及的在建房地产，实质为未来可获取的资产，资产满足出售条件。本次评估根据评估目的和委估资产的实际情况，采用市场法、收益法，按照资产组在未来取得资产时所产生预计未来现金流，并在考虑折现因素，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定评估时点的市场价值。具体评估方法如下：

■ 市场法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的房地产的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

■ 收益法

预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i —第*i*年的净收益；

r —折现率；

n —收益期。

2. 计算评估基准日时点的可收回金额

基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i —第*i*年的净收益；

r —折现率；

n —收益期。

结合本次评估对象的实际情况，本次评估的资产实质为一项未来可获得房地产项目的合同权益，该权益等同于未来可流入的资金，因此采用资本成本来衡量回报率，简按中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）进行确定。根据1年期和5年期以上的LPR，按照插值法推算相应期限的LPR。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和中国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) 明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、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) 签订资产评估委托合同

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，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、产权持有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，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程

度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、访谈、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，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，形成测算结果；
3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请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。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

(二) 一般假设

1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有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；

3. 无其它不可抗力及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 产权持有单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

2. 资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

3. 未来的增值税和附加税率等不发生重大变化。

4. 根据海南发控产投投资有限公司和海南国旭实业有限公司提供的《关于海控江东广场 B13 栋和豪庭铭苑住宅置换事项说明的函》，豪庭铭苑 5-1-13A01 房、海控江东广场 B13 房预计交付时间为 2026 年 9 月 30 日，豪庭铭苑 3-2-13A01 房预计交付时间为 2027 年 6 月 30 日。则本次评估假设豪庭铭苑 5-1-13A01 房、海控江东广场 B13 房交付时间为 2026 年 9 月 30 日，豪庭铭苑 3-2-13A01 房交付时间为 2027 年 6 月 30 日，且根据其交付标准豪庭铭苑 5-1-13A01 房按 167.30 m²精装交付、豪庭铭苑 3-2-13A01 房按 290.24 m²精装交付、海控江东广场 B13 房按 1,338.45 m²毛坯交付。若交房标准以及交房时间有变化，需重新评估装修及时间价值影响。

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。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中,本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查,对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核,期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用市场法、收益法,并考虑时间价值对海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 市场法评估结果

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产评估价值为 4,569.63 万元。

(二) 收益法评估结果

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产评估价值为 1,595.39 万元。

(三) 评估结论分析

市场法与收益法差异额为 2,974.24 万元,差异率为 186.43%,两种方法分别从租、售的角度客观反映了评估对象的市场价值,但由于目前房地产市场的租售比例失衡,收益法评估结果不足以反映真实的市场价值。

(四) 最终评估结论

深圳市三鑫科技发展有限公司拟实施股权及债权置换房地产事宜涉及海控江东广场 B13 房以及豪庭铭苑 5-1-13A01、3-2-13A01 房三项在建房地产评估价值为 **4,569.63 万元**（大写：肆仟伍佰陆拾玖万陆仟叁佰元正），具体情况如下表：

单位：人民币元

序号	房屋名称	物业类型	所在楼层	总楼层	面积(m²)	评估价值	备注
1	豪庭铭苑 5-1-13A01	住宅	14	29	167.30	4,296,965.43	
2	豪庭铭苑 3-2-13A01	住宅	14	29	290.24	7,728,802.53	
3	江东广场 B13	商业	1-4	4	1,338.45	33,670,528.47	
合计					1,795.99	45,696,296.43	

十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，未引用其他机构出具报告的结论。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

本次评估，未发现法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1、抵押担保事项

2024 年 04 月 10 日，海南发控产投投资有限公司将“发控产投 JDQB—B04—10~13 地块”项目在建工程及对应土地使用权抵押给中国银行股份有限公司海南省分行，抵押数额为 38,000.00 万元，抵押期限为 2024 年 04 月 10 日至 2029 年 04 月 10 日，并办理了他项权利证。

2024 年 03 月 13 日，海南国旭实业有限公司与交通银行股份有限公司海南省分行、中国建设银行股份有限公司海口秀英支行、中国农业银行股份有限公司海口龙华支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司海口市分行签订《银团贷款抵押合同》（合同编号：HNGXYT-DY2023），2024 年 03 月 13 日，海南国旭实业有限公司与各家银行签订《银团贷款抵押合同》补充协议（合同编号：HNGXYT-DY2023-01），又于 2024 年 6 月 7 日签订《银团贷款抵押合同》（合同编号：HNGXYT-DY2023-02），最终海南国旭实业有限公司将海口市大英山新城市中心区 C10 地块土地使用权及在建工程进行抵押，抵押数额为 150,000.00 万元，抵押期限为 2024 年 03 月至 2029 年 11 月 29 日，并办理了他项权利证。其中本次评估对象豪庭铭苑 3-2-13A01 房涉及抵押，5-1-13A01 房未涉及抵押。

本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

本次评估中，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评

估结论产生影响的事项。

(六) 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;

根据抵押合同“第五条抵押物的占有保管,未经抵押权人书面同意,抵押人不得全部或部分转让、赠与,在抵押、质押、出租、出借,以实物形式出资,改造,改建,设立居住权或以其他方式处分抵押物;经抵押权人书面同意的,处分抵押物所得价款应存入抵押权人指定账户,抵押权人有权选择以下方式进行处理:(1)要求提前清偿债务;(2)将该价款转为保证金质押;(3)要求抵押人提供新的担保;未经抵押权人书面同意,抵押人擅自转让抵押物,导致转让所得价款明显低于市场合理价值的,抵押人应在其过错范围内承担责任。”

截止本报告出具日,针对本次经济行为涉及的资产属于抵押合同载明的转让部分抵押物的情形,产权持有单位已取得《商品房预售许可证》,但未能提供抵押权人书面同意转让抵押物的相关资料,产权持有单位未能明确该经济行为是否已经抵押权人同意并明确抵押物处置所得价款的处理方式。

本次评估,未考虑上述经济行为的瑕疵对评估结论产生的影响,提请报告使用者关注。

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况;

本次评估中,未发现评估程序受限的有关情况。

(八) 本次评估结论,资产评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有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。

（九）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。

（十）纳入本次评估范围的在建房地产评估结论为房地合一价值，含增值税。

（十一）其他需要说明的事项

1.关于本次评估的重大假设情况说明

本次评估，假设评估范围内的房地产能够按照海南发控产投投资有限公司和海南国旭实业有限公司提供的《关于海控江东广场 B13 栋和豪庭铭苑住宅置换事项说明的函》中的相关时间节点进行交房，如上述交房时间于报告日之后若发生重大变化，则可能对评估结论产生重大影响，需重新进行评估，提请报告使用者关注。

2.评估范围涉及的房地产交付时间为基准日后，相应结果考虑了折现影响，提请报告使用者关注。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围



1. 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；

2. 本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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2025 年 07 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

(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) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2025 年 11 月 06 日。



(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：劳小华



资产评估师：邝敦超



中国·北京

二零二五年十一月六日