

獐子岛集团股份有限公司拟处置资产涉及的
獐子岛集团股份有限公司相关单项资产项目

元正评报字[2025]第 374 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇二五年十二月八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020048202500417
合同编号:	CNNF01ZH2025374
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	元正评报字[2025]第374号
报告名称:	獐子岛集团股份有限公司拟处置资产涉及的獐子岛集团股份有限公司相关单项资产项目
评估结论:	11,555,100.00元
评估报告日:	2025年12月08日
评估机构名称:	辽宁元正资产评估有限公司
签名人员:	董泽华 (资产评估师) 正式会员 编号: 24220009 王伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 24070003
董泽华、王伟已实名认证	
	
(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。

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印	16
资产评估报告附件	18

声 明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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、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。

五、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的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注并考虑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，依法合理使用评估结论。

六、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，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；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常的核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，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；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及其他相关当事人完善产权手续以满足出具资产评估报告的要求。

獐子岛集团股份有限公司拟处置资产涉及的
獐子岛集团股份有限公司相关单项资产项目
资产评估报告

元正评报字[2025]第 374 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受獐子岛集团股份有限公司的委托，就獐子岛集团股份有限公司拟处置资产事宜涉及相关资产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：

一、评估目的

獐子岛集团股份有限公司提供的《关于獐子岛集团股份有限公司拟处置资产评估项目的说明》，獐子岛集团股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司拟处置上述资产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是单项资产，评估范围为獐子岛集团股份有限公司申报的土地使用权、房屋建筑物、构筑物 and 机械设备。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2025年11月20日。

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，在评估假设条件成立前提下，评估价值为11,555,100.00元（人民币大写：壹仟壹佰伍拾伍万伍仟壹佰元整），账面价值为2,383,053.33元，增值额为9,172,046.67元，增值率为384.89 %。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为一年，该有效使用期

从评估基准日起计算。

七、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

1. 本次评估中部分房屋及构筑物、机械设备委托人未提供产权证明，委托人承诺上述资产为其所有。本次评估只对价值发表意见，不对权属发表意见。

2. 本次评估结论含增值税。

以上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正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

獐子岛集团股份有限公司拟处置资产涉及的
獐子岛集团股份有限公司相关单项资产项目
资产评估报告

元正评报字[2025]第 374 号

獐子岛集团股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用相应的评估方法，按照必要的评估程序，就獐子岛集团股份有限公司拟处置资产事宜所涉及的相关资产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、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

本次资产评估的委托人及产权持有人为獐子岛集团股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91210200241261121A

类 型：股份有限公司

法定代表人：刘德伟

注册资本：人民币柒亿壹仟壹佰壹拾壹万元整

成立日期：1992 年 09 月 21 日

住 所：辽宁省长海县獐子岛镇沙包村

经营范围：许可项目：水产苗种生产，水产养殖，渔业捕捞，食品经营，食品互联网销售（销售预包装食品），食品经营（销售散装食品），水产苗种进出口，货物进出口，道路货物运输（不含危险货物），城市配送运输服务（不含危险货物），水路普通货物运输（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：从事国际集装箱船、普通货船运输，水产品收购，非居住房地产租赁，机械设备租赁，运输设备租赁服务，特种设备出租，船舶设计，船舶制造，船舶改装，船舶销售，船舶修理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

獐子岛集团股份有限公司提供的《关于獐子岛集团股份有限公司拟处置资产评估项目的说明》，獐子岛集团股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司拟处置上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是单项资产，评估范围为獐子岛集团股份有限公司申报的土地使用权、房屋建筑物、构筑物 and 机械设备，账面价值为 2,383,053.33 元。

1. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权位于长海县獐子岛镇沙包社区大板江屯，土地用途为工业，用地性质为出让，开发程度为五通一平，面积为 15213.00 m²，土地使用证号长国用（2014）字第 021040241 号，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。

2. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 13 栋，位于长海县獐子岛镇沙包社区大板江屯，总建筑面积为 6,427.78 m²，其中有证房 7 栋，无证房 6 栋，主要为综合楼、仓库和厂房等。纳入本次评估范围的房屋建筑物于评估基准日正常在用。

3. 构筑物

纳入评估范围的构筑物共计 16 项，位于长海县獐子岛镇沙包社区大板江屯，主要为沉淀水池、水井及自来水管路和厂区道路等。纳入本次评估范围的构筑物于评估基准日正常在用。

4. 机械设备

纳入评估范围的机械设备共 8 项主要为海水泵、锅炉和除尘器等。委估机械设备主要存放于獐子岛集团股份有限公司厂房内，在评估基准日设备均可正常使用。

经委托人及产权持有人介绍委估资产无抵押、担保及其或有负债（或有资产）

等情况。

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。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

评估人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，经与委托人充分沟通，本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

(二)市场价值的定义

本资产评估报告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

本项目评估基准日为 2025 年 11 月 20 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选择现场勘查日以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据，具体如下：

(一)经济行为依据

《关于獐子岛集团股份有限公司拟处置资产评估项目的说明》。

(二)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，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并于2021年1月1日起施行）；

3. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布根据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）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号）；
9. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
10. 《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）；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 土地证及房产证；
2. 资产权属声明；

3. 其他参考资料。

(五) 评估取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
2. 收集的有关询价资料、市场调查资料等；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
4. 《辽宁省工程计价依据》；
5. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
6. 其它与评估有关的资料。

(六) 其他依据

《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）。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法，本次评估根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法是指现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，包括资产的购置价格、税费、运杂费等，并按资产的使用年限和对资产现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算资产评估净值。

本次评估根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择成本法进行评估。

(二) 具体评估方法的介绍

1. 土地使用权

本次评估土地使用权采用成本逼近法进行评估。成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为： $V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$

式中： V ——土地价格； Ea ——土地取得费；
 Ed ——土地开发费； T ——税费；
 $R1$ ——利息； $R2$ ——利润；
 $R3$ ——土地增值； VE ——土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

2. 房屋建筑物和构筑物

本次评估房屋建筑物和构筑物采用成本法进行评估。成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的房屋建(构)筑物所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本，并根据房屋建(构)筑物的使用年限和对房屋建(构)筑物的现场勘察情况综合确定成新率，进而评定估算房屋建(构)筑物的评估价值。基本计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

A. 重置价值

重置价值由建安造价、前期及其他费用、资金成本和合理利润等四部分组成。

重置价值 = 建安造价(含税) + 前期费用及其他费用(含税) + 资金成本 + 合理利润

a.建安造价的确定

建筑安装工程造价=土建(装修)工程费+设备安装工程费

评估人员根据委估房屋建筑物及其他附属设施的具体特点和所掌握的资料,按结构特征分类,选取典型的房屋建筑物,根据其工程竣工决算进行人工费、材料费、机械费调整,然后依照当地管理部门发布的建设工程费用标准,调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用,包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。前期及其它费用包括勘察设计费用、招投标费、环评费、施工图审查费、工程监理费及建设单位管理费等

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日LPR计算,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价(含税)+前期及其它费用(含税))×合理工期×贷款利率×50%

d.合理利润的确定

根据评估对象的实际情况,并结合该类建筑行业平均利润率,综合确定评估对象的投资利润率。

B. 成新率的确定

在本次评估过程中,按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

3. 机械设备

根据本次评估目的,结合被评估机器设备的特点和收集资料情况,按照持续使用假设,主要采用成本法进行评估。

评估价值=重置价值×成新率

A、重置价值的确定

重置价值的计算公式：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本

评估范围内的电子设备、体检设备和家具价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或由供货商负责运输），故：

重置价值=购置价

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使

用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分三个阶段进行：

（一）评估准备阶段

2025 年 11 月 19 日，委托人就本次评估工作与辽宁元正资产评估有限公司进行了初步沟通。辽宁元正资产评估有限公司与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，对项目风险、独立性、胜任能力进行分析和评价，签订资产评估委托合同并制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2025 年 11 月 20 日至 2025 年 12 月 4 日。主要工作如下：

1. 听取委托人及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实；
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
6. 通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
7. 对委托人提供的权属资料进行查验。
8. 依据所收集的资料，对评估对象进行因素分析，评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。本阶段的工作时间为2025年12月5

日至2025年12月8日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 在用续用假设

在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（三）特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

2. 假设评估对象的产权合法，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加附出的价格对评估价值的影响；

3. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制), 本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外, 假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易; 同时不涉及任何留置权、地域权, 没有受侵犯或无其他负担性限制;

4. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等, 对评估价值有较大影响。根据资产评估的要求, 资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理; 当未来经济环境发生较大变化时, 本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时, 评估结论即告失效。

十、评估结论

经评估, 在评估假设条件成立前提下, 评估价值为11,555,100.00元(人民币大写: 壹仟壹佰伍拾伍万伍仟壹佰元整), 账面价值为2,383,053.33元, 增值额为9,172,046.67元, 增值率为384.89 %。

按现行规定, 本资产评估报告的评估结论的有效使用期为一年, 该有效使用期从评估基准日起计算。

详细结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中部分房屋及构筑物、机械设备委托人未提供产权证明, 委托人承诺上述资产为其所有。本次评估只对价值发表意见, 不对权属发表意见。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(六) 重大期后事项

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

1. 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，资产评估师在假定产权持有人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，通过实地勘查做出判断。

2. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，评估人员假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(八) 抵押、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

在评估基准日未发现委估资产存在抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等情况。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

本次评估结论含增值税。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由资产评估报告载明的报告使用者使用，未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(二) 委托人或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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告需经产权持有人有关主管部门核准后方可正式使用。

(六) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2025年11月20日起计算，至2026年11月19日止。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 2025 年 12 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印

(此页无正文)

资产评估师（签名）：



资产评估师（签名）：

