

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202601771
合同编号:	PXAL-B/SN2026-WHF0309
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2026]第S0314号
报告名称:	云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与49%股权所涉及的上海博达数智科技有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	252,394,560.16元
评估报告日:	2026年04月22日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	王辉 (资产评估师) 正式会员 编号: 42140037 邢宇辉 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180218
王辉、邢宇辉已实名认证	
	
(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。

备案回执生成日期: 2026年04月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与49%股权所涉及  
及的上海博达数智科技有限公司股东全部权益

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2026]第S0314号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025-12-31

评估报告日: 2026-04-22



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼  
Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288

直线(Dir): +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: [px@pengxin.com](mailto:px@pengxin.com)



## 资产评估报告目录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估企业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 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	21
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	22
十三、资产评估报告日 .....	23
资产评估报告附件 .....	25



## 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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的被评估企业或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



## 云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与 49% 股权所涉及的 上海博达数智科技有限公司股东全部权益

### 资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2026]第 S0314 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受云南景谷林业股份有限公司的委托,就云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与 49% 股权之经济行为所涉及的上海博达数智科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与 49% 股权,因此需对所涉及的上海博达数智科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:评估对象为上海博达数智科技有限公司股东全部权益价值,评估范围为上海博达数智科技有限公司申报的全部资产及负债,详见评估申报表。

三、评估基准日:2025 年 12 月 31 日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:资产基础法、收益法

六、评估结论:

采用资产基础法评估的上海博达数智科技有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为:人民币 25,239.46 万元。

采用收益法评估的上海博达数智科技有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为:人民币 26,161.80 万元。

经综合分析,本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论,即上海博达数智科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估值为:人民币 25,239.46 万元(大写:人民币贰亿伍仟贰佰叁拾玖万肆仟陆佰元整)。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要:

(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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自上会会计师事务所(特殊



普通合伙)出具的上会师报字(2026)第 7562 号标准无保留意见审计报告。除此之外,未引用其他机构报告内容。

我们已履行审计报告与评估报告的专业衔接程序,本次评估是在上述审计机构审计的基础上进行的。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。

## (二)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

无。

## (三)其他事项说明

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下,于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项,而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.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。

5.被评估企业注册资本 30,000 万元,截至评估基准日仅实缴 19,500 万元,剩余 10,500 万元未实缴。其中本次拟赠与的 49% 股权对应未实缴出资 5,145 万元将由景谷林业承担。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6.本资产评估报告中,所有百分数以及以万元为金额单位的表格或文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

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。

谨提请本资产评估报告使用人注意: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。



云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与 49% 股权所涉及的  
上海博达数智科技有限公司股东全部权益  
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2026]第 S0314 号

云南景谷林业股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司云南景谷林业股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与 49% 股权之经济行为所涉及的上海博达数智科技有限公司股东全部权益于 2025 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、被评估企业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：云南景谷林业股份有限公司（以下或简称「景谷林业」）

统一社会信用代码：91530000709835283M

法定代表人：吴昱

注册资本：12,980 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1999-03-09

经营期限：1999-12-13 至 无固定期限

注册地址：云南省普洱市景谷傣族彝族自治县林纸路 201 号

经营范围：一般项目：林产品采集；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；试验机销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；营林及木竹采伐机械销售；装卸搬运；林业专业及辅助性活动；农林牧渔业废弃物综合利用；工程和技术研究和试验发展；木材收购；竹材采运；木材销售；木材加工；人造板制造；林业产品销售；人造板销售；建筑用木料及木材组件加工；人工造林；森林经营和管护；自然生态系统保护管理；森林改培；林业有害生物防治服务；生物化工产品技术研发；牲畜销售（不含犬类）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；橡胶制品销售；生物基材料销售；石墨及碳素制品销售；金属制品销售；



轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；防腐材料销售；隔热和隔音材料销售；建筑防水卷材产品销售；金属材料销售；煤制活性炭及其他煤炭加工；煤炭及制品销售；非金属矿及制品销售；肥料销售；新兴能源技术研发；资源循环利用服务技术咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；信息系统集成服务；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务。（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）许可项目：牲畜饲养；肥料生产；胶合板产品生产；细木工板产品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## （二）被评估企业概况

### 1. 被评估企业注册情况

企业名称：上海博达数智科技有限公司（以下或简称「上海博达」）

统一社会信用代码：91310000MAEK40BY03

法定代表人：刘皓之

注册资本：30,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(港澳台投资、非独资)

成立日期：2025-04-28

经营期限：2025-04-28 至 无固定期限

注册地址：上海市虹口区松花江路 2539 号 3 号楼 3319 室

经营范围：一般项目：信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；数字技术服务；信息技术咨询服务；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能公共数据平台；云计算装备技术服务；云计算设备销售；人工智能硬件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发。（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）。

### 2. 被评估企业历史沿革

#### （1）公司设立

上海博达数智科技有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），于 2025 年 4 月 28 日在上海市工商行政管理局注册成立。公司注册资本为人民币 30000 万元，注册地址上海市虹口区松花江路 2539 号 3 号楼 3319 室，公司组织形式为有限责任公司（港澳台投资、非独资）。



设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	周大福投资有限公司	30,000.00	100.00
	合计	30,000.00	100.00

### (2) 股权受让

2025 年 10 月 28 日，股东周大福投资有限公司将其持有上海博达数智科技有限公司 51% 的股权无偿赠与给云南景谷林业股份有限公司。本次股权转让后，被评估单位股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴出资比例（%）
1	云南景谷林业股份有限公司	15,300.00	51.00	9,945.00	51.00
2	周大福投资有限公司	14,700.00	49.00	9,555.00	49.00
	合计	30,000.00	100.00	19,500.00	100.00

截止评估基准日上述股权结构未发生变化。

### 3. 被评估单位主营业务

「上海博达」是一家于 2025 年 4 月设立的有限责任公司。根据设立之目的，公司的经营业务覆盖计算机系统服务、智算服务等领域。

### 4. 被评估单位基准日资产、负债和经营状况

#### 评估基准日简明财务状况

金额单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日
资产总额	232,003,280.46
负债总额	23,600,598.52
所有者权益合计	208,402,681.94
项目	2025 年度
营业收入	43,269,793.66
利润总额	17,870,242.58
净利润	13,402,681.94

上述财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具上会师报字（2026）第 7562 号标准无保留意见审计报告。

### (三) 委托人与被评估企业之间的关系

委托人持有被评估单位 51% 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概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### 二、评估目的

云南景谷林业股份有限公司拟接受赠与 49% 股权,因此需对所涉及的上海博达数智科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的,评估对象为上海博达数智科技有限公司股东全部权益,评估范围为上海博达数智科技有限公司申报的经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至评估基准日上海博达数智科技有限公司的全部资产及负债。

评估对象由委托人根据本次评估目的确定,与评估对象相对应的评估范围由被评估单位申报并经中国注册会计师审计。委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本次评估对象为上海博达数智科技有限公司股东全部权益价值。

#### (一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

「上海博达」申报评估的经审计后的账面资产总额为 23,200.33 万元,负债总额为 2,360.06 万元,所有者权益总额为 20,840.27 万元。表 3.1 系「上海博达」申报评估的于评估基准日的资产负债表。

表 3.1 「上海博达」申报评估的资产负债表

金额单位:人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日
<b>一.流动资产合计</b>	<b>77,855,096.95</b>
货币资金	11,449,317.31
应收账款	12,090,640.46
预付款项	2,100.00
其他应收款	33,001,995.00
存货	23,096.46
其他流动资产	21,287,947.72
<b>二.非流动资产合计</b>	<b>154,148,183.51</b>
固定资产	151,552,491.72
无形资产	2,436,578.16



项目	2025 年 12 月 31 日
递延所得税资产	159,113.63
<b>三.资产总计</b>	<b>232,003,280.46</b>
<b>四.流动负债合计</b>	<b>23,600,598.52</b>
应付账款	21,780,000.00
应付职工薪酬	39,710.00
应交税费	1,720,689.35
其他应付款	60,199.17
<b>五.非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>六.负债总计</b>	<b>23,600,598.52</b>
<b>七.所有者权益总计</b>	<b>208,402,681.94</b>

上述资产负债表经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具上会师报字(2026)第 7562 号标准无保留意见审计报告。

## (二)被评估单位主要资产情况

纳入评估范围内的资产主要为企业申报的货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产等流动资产和固定资产、无形资产等非流动资产。各类资产概况如下：

- 1.货币资金为银行存款，基准日账面余额为 11,449,317.31 元。
- 2.应收账款，基准日账面余额为 12,726,989.96 元，减值准备为 636,349.50 元，账面价值为 12,090,640.46 元，应收太原时维科技有限公司服务费。
- 3.预付账款基准日账面值 2,100.00 元，系预付的房租。
- 4.其他应收款基准日账面余额为 33,002,100.00 元，减值准备为 105.00 元，基准日账面值 33,001,995.00 元，主要为系云南景谷林业股份有限公司内部拆借。
- 5.存货基准日账面值为 23,096.46 元，为 2 项原材料。
- 6.其他流动资产为待抵扣进项税，基准日账面余额为 21,287,947.72 元。
- 7.固定资产为 192 台电子设备，账面原值 175,462,497.00 元，账面净值为 151,552,491.72 元。其中 135 台 AI 服务器于 2025 年 6 月购买二手设备，账面原值 172,566,371.68 元，账面净值为 148,658,741.08 元。目前给太原时维科技有限公司提供智算服务，根据服务协议，服务期限为 60 个月。其余 57 台服务器为 2025 年 7 月及 12 月购置的主要的电脑及 5060 的服务器。
- 8.无形资产为外购软件 1 项，账面值为 2,436,578.16 元。

## (三)被评估企业申报评估的账面记录或未记录的无形资产情况



无形资产为外购软件 1 项，账面值为 2,436,578.16 元

除此之外，截至评估基准日，「上海博达」不存在账面记录或未记录的无形资产。

#### (四)被评估企业申报评估的表外资产和负债

「上海博达」承诺，根据本次评估目的所对应的经济行为，除前述申报评估的资产和负债外，「上海博达」不存在应当申报评估而未申报评估的表外资产和负债。

#### (五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上会师报字(2026)第 7562 号标准无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型

#### (一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

#### (二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购行为，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续使用前提下的市场价值。

### 五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与云南景谷林业股份有限公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业资产清查所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

#### (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，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年中华人民共和国财政部令第97号修订）；
- 5.《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第二次修正）；
- 6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号、2024年国务院令第797号修改）；
- 7.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第826号）；
- 8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 9.《中华人民共和国增值税税法》（2024年12月25日，十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过）；
- 10.《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修订）；
- 11.其他与资产评估相关的法律、法规等。

## （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——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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；



- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 13.其他与资产评估相关的准则依据等。

### **(三)资产权属依据**

- 1.被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的重要设备购置合同或购置发票。
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

### **(四)取价依据**

- 1.被评估企业提供的财务报表、审计报告；
- 2.评估对象所在地统计资料；
- 3.国家宏观、行业统计分析资料；
- 4.市场询价资料。

### **(五)其它参考资料**

- 1.委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
- 2.被评估企业提供的《资产评估申报明细表》；
- 3.与被评估企业相关人员的访谈记录；
- 4.被评估企业提供的其他有关资料。

## **七、评估方法**

### **(一)评估方法的选择**

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

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。

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。

### **(二)评估方法的选择理由**



企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

资产基础法能够从企业购建角度反映企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供依据;同时,被评估企业评估基准日资产负债表中的各项资产、负债可以被识别,可以用适当的方法单独进行评估。因此,本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论,即对投资者来讲,企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看,由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据,根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够基本预计企业未来的盈利水平,并且未来收益的风险可以合理量化,因此本次评估适用收益法。

评估基准日前后,由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取,市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少,因此本次评估未选择市场法进行评估。

因此,本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

### (三) 资产基础法应用概要

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和,再扣减负债评估值得到资产价值的一种方法,本次资产价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下:

#### 1. 流动资产

##### (1) 货币资金

货币资金为银行存款,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) 应收款项:包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、应收账款融资、其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

### (3) 存货：主要为原材料。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行监盘。

对近期购入的原材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

### (4) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，以核实后账面值确认为评估值。

### (5) 递延所得税资产

递延所得税资产因计提坏账准备而形成的，以核实后账面值确认为评估值。

## 2. 非流动资产

非流动资产评估范围包括固定资产、无形资产。

### (1) 固定资产——各类设备

根据各类设备的特点、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

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价 = 设备购置价 - 可抵扣的增值税

#### 2) 综合成新率的确定

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

### 3. 各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

#### (四) 收益法应用概要

本次收益法采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

#### 评估模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，即：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{公式 1})$$

公式 1 中：

- $V_{OE}$ ——表示股东全部权益价值
- $V_{En}$ ——表示企业整体价值
- $V_{IBD}$ ——表示付息债务价值。

企业整体价值  $V_{En}$  的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{公式 2})$$

公式 2 中：

- $V_{En}$ ——表示企业整体价值
- $V_{OA}$ ——表示经营性资产价值
- $V_{CO}$ ——表示溢余资产价值
- $V_{NOA}$ ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{公式 3})$$

公式 3 中：

- $V_{OA}$ ——表示评估基准日经营性资产价值
- $F_i$ ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$



- $F_n$  ——表示预测期末年即第  $n$  年预计的自由现金流量
- $r$  ——表示折现率
- $n$  ——表示预测期
- $i$  ——表示预测期第  $i$  年
- $g$  ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率
- $m$  ——表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时,  $m=0$ )

第  $i$  年自由现金流量  $F_i$  根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{公式 4})$$

公式 4 中:

- $F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i=1,2,\dots,n$
- $P_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的税后净利润
- $I_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的利息支出
- $D_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的经营性资产的折旧和摊销
- $C_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的资本性支出
- $\Delta C_{wi}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的营运资金的增量

折现率  $r$  利用加权平均资本成本模型(WACC)计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{公式 5})$$

而权益资本成本  $r_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{公式 6})$$

公式 5 和公式 6 中:

- $r_e$  ——表示权益资本成本
- $r_d$  ——表示付息债务资本成本
- $r_f$  ——表示无风险报酬率(取长期国债利率)
- $r_c$  ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数
- $V_E$  ——表示评估基准日权益资本的市场价值
- $V_D$  ——表示评估基准日付息债务的市场价值
- $T$  ——表示企业所得税税率
- $MRP$  ——表示市场风险溢价
- $\beta_e$  ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本  $r_d$ : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率  $r_f$ : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率  $r_f$  进行估计。

市场风险溢价是指投资者对与整体平均风险相同的股权投资所要求的预期超额报酬率，即超过无风险利率的风险补偿。其中，股权投资报酬率  $R_m$  借助同花顺 iFinD 数据终端，选择中国股票市场最具有代表性的沪深 300 指数，采用每年年底沪深 300 指数成份股年末的交易收盘价（复权价），以 10 年为一个周期，采用滚动方式估算 300 只股票中每只股票 10 年的几何平均收益率。

权益的系统风险系数  $\beta_e$ ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[ 1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{公式 7})$$

公式 7 中： $\beta_u$ ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数  $r_c$ ：特有风险调整系数为根据被评估单位与所选择的对比企业在企业规模、所处经营阶段、业务模式、盈利状态、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖等因素进行综合分析的基础上，根据经验判断打分确定公司特有风险超额收益率(Rs)，经计算取风险调整系数为 4.00%。

溢余资产价值  $V_{CO}$ ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值  $V_{NOA}$ ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的关联方借款、待抵扣进项税、预付设备款、递延收益等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值  $V_{IBD}$ ：付息债务价值  $V_{IBD}$  采用成本法评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和



业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### **(三)编制资产评估计划**

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### **(四)现场调查**

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

### **(五)收集整理评估资料**

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

### **(六)评定估算形成评估结论**

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

### **(七)编制出具评估报告**

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

### **(八)整理归集评估档案**

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## **九、评估假设**

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

### **(一)评估基准假设**



### 1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

### 2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

### 3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标在预测期内持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在预测期内继续使用。

## (二) 评估条件假设

### 1. 评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### 2. 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：被评估企业或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我



们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:  
①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对货币资金,我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据;②对于存货,我们根据抽查监盘时的情况,结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况,推算其于评估基准日的数据;③对固定资产,我们根据抽查监盘时的情况并收集了相关资产;④对债权债务,我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

## 十、评估结论

### (一)资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的上海博达数智科技有限公司于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结果如下:



总资产账面价值 23,200.33 万元，评估值 27,599.52 万元，评估增值 4,399.19 万元，增值率 18.96%。

总负债账面价值 2,360.06 万元，评估值 2,360.06 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面价值 20,840.27 万元，评估值 25,239.46 万元，评估增值 4,399.19 万元，增值率 21.11%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	7,785.51	7,785.51	0.00	0.00%
非流动资产	2	15,414.82	19,814.01	4,399.19	28.54%
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	5	15,155.25	19,550.31	4,395.06	29.00%
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	7	243.66	247.79	4.13	1.69%
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	9	15.91	15.91	0.00	0.00%
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>23,200.33</b>	<b>27,599.52</b>	<b>4,399.19</b>	<b>18.96%</b>
流动负债	11	2,360.06	2,360.06	0.00	0.00%
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>2,360.06</b>	<b>2,360.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>股东权益总计</b>	<b>14</b>	<b>20,840.27</b>	<b>25,239.46</b>	<b>4,399.19</b>	<b>21.11%</b>

故采用资产基础法评估的上海博达数智科技有限公司的股东全部权益于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值为 25,239.46 万元。

### (二)收益法评估结果

采用收益法评估的上海博达数智科技有限公司的股东全部权益于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值为 26,161.80 万元，相对其于评估基准日的账面值 20,840.27 万元，增值 5,321.53 万元，增值率 25.53%。

### (三)资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于公司业务单一，目前仅有两个在执行的合同，未来盈利能



力具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，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。

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在上海博达数智科技有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，上海博达数智科技有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值为：人民币 25,239.46 万元（大写：人民币贰亿伍仟贰佰叁拾玖万肆仟陆佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

### （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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上会师报字（2026）第 7562 号标准无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

我们已履行审计报告与评估报告的专业衔接程序，本次评估是在上述审计机构审计的基础上进行的。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。

### （二）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

无。

### （三）其他事项说明

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。



2.本评估报告的评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.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。

5.被评估企业注册资本 30,000 万元，截至评估基准日仅实缴 19,500 万元，剩余 10,500 万元未实缴。其中本次拟赠与的 49% 股权对应未实缴出资 5,145 万元将由景谷林业承担。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6.本资产评估报告中，所有百分数以及以万元为金额单位的表格或文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。



## (二)超过使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

## (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师邢宇辉、冯墩于 2026 年 4 月 22 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二六年四月二十二日

资产评估师：



资产评估师：





## 资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位审计报告(复印件)
- 附件二：委托人和被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件三：委托人和被评估企业承诺函；
- 附件四：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)
- 附件五：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件六：签字资产评估师执业会员证书(复印件)；
- 附件七：资产评估明细表。