

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江正裕工业股份有限公司拟转让

部分资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2025〕118号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2025年1月23日

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、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告·备查文件	
一、委托人暨产权持有人营业执照	17
二、评估对象涉及的主要权属证明资料	18
三、委托人暨产权持有人的承诺函	20
四、签名资产评估师的承诺函	21
五、资产评估机构营业执照	22
六、资产评估机构备案公告	23
七、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》...	24
八、签名资产评估师执业会员证书	25
九、资产评估委托合同	27
委估资产评估结果汇总表及明细表	31

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、行政法规规定及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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用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。

七、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江正裕工业股份有限公司拟转让 部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕118号

摘要

以下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和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江正裕工业股份有限公司（以下简称正裕股份）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

正裕股份拟转让部分资产，为此需要对正裕股份拟转让的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供正裕股份拟转让的部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的正裕股份持有的部分资产。具体包括建筑物类固定资产、设备类固定资产及无形资产—土地使用权。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对于建筑物类固定资产及设备类固定资产，本次采用成本法进行评估；对于土地使用权，本次采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，正裕股份委估的部分资产评估价值为 161,688,300.00 元(大写为人民币壹亿陆仟壹佰陆拾捌万捌仟叁佰元整)，与账面价值 94,921,590.27 元相比，增值额 66,766,709.73 元，增值率 70.34%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对正裕股份拟转让部分资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江正裕工业股份有限公司拟转让 部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕118号

浙江正裕工业股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让部分资产在 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江正裕工业股份有限公司。

（一）委托人概况

- 名称：浙江正裕工业股份有限公司（以下简称正裕股份）
- 住所：浙江省玉环市沙门滨港工业城长顺路 55 号
- 法定代表人：郑念辉
- 注册资本：贰亿贰仟贰佰伍拾万叁仟零叁元
- 类型：其他股份有限公司（上市）
- 统一社会信用代码：913310001484027193
- 登记机关：浙江省市场监督管理局
- 经营范围：汽车配件、纺织品、塑料制品、手工工艺品（上述两项不含许可证项目）、水暖管件、阀门制造；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。（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）

上述 1-8 项内容摘自正裕股份截至评估基准日的营业执照。

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

正裕股份拟转让部分资产，为此需要对该经济行为涉及的正裕股份拟转让的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供正裕股份拟转让的部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的正裕股份持有的部分资产。具体包括建筑物类固定资产、设备类固定资产及无形资产—土地使用权。

其中：

建筑物类固定资产合计账面原值 80,568,163.90 元，账面净值 57,696,212.05 元，其中：房屋建筑物 6 项，合计建筑面积 35,748.56 平方米，包括沙门厂房办公楼、沙门厂房 3 车间等；构筑物及其他辅助设施共 3 项，包括道路、围墙等，均位于玉环市沙门镇长顺路 55 号正裕股份厂区内。

设备类固定资产合计账面原值 14,111,475.39 元，账面净值 6,646,479.90 元，共计 192 台(套、个)，主要包括废气处理设备、液化天然气 LNG 气化站等机器设备以及空调等办公设备，均分布于正裕股份办公场地和厂区内。

无形资产—土地使用权账面价值 30,578,898.32 元，系 1 宗工业用地，土地使用面积为 49,987.53 平方米，位于玉环市沙门镇长顺路 55 号。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

1. 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格以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为2024年12月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 委托人提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、不动产权证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
3. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
4. 《机电产品报价查询系统》及其他市场价格资料、询价记录；
5. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
7. 主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率(LPR)；
9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
11. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

由于列入本次评估范围内的建筑物类固定资产均系工业厂房建筑及附属设施，其结构功能特殊，市场不活跃以及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。

对于列入本次评估范围内的设备类固定资产，由于类似资产的交易案例较难取得，故本次评估不宜用市场法；由于委估资产不具备独立盈利能力，未来收益难以预测，故本次评估不适用收益法；由于设备类固定资产更新重置成本可从市场获得，各种实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值也能可靠地计量，具备成本法评估的基础，故本次评估采用成本法评估。

由于列入本次评估范围内的土地使用权系位于玉环市沙门镇长顺路 55 号的工业用地，区域内土地市场活跃，故本次评估采用市场法进行评估。

（二）具体评估过程

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产均系工业厂房建筑及附属设施，其结构功能特殊，市场不活跃以及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 房屋分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定合成成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部

分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备比重 × 设备完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，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，扣除相关贬值(包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值)，以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

另外，对于二手设备，本次评估以设备的原始启用时间结合设备的综合情况确定成新率。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综

合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

综合成新率 $K = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

3. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对厂区宗地，根据产权持有人提供资料及评估人员踏勘，委估宗地用途与评估设定用途均为工业用地；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

由于委估宗地为位于玉环市沙门镇长顺路 55 号的工业用地，而近年来该区域或邻近区域同类用地的土地市场活跃、可比交易案例较易取得，因此，本次选择市场法对委估宗地进行评估，确定其评估价值。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

V_B ：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

(A) 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有交通状况、基础设施状况、区域环境条件、生活设施配套、区域产业集聚程度、规划限制状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地面积及形状、临路状况、地质条件、土地使用限制、土地开发成熟度等，根据交易案例中土地个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短,直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限,也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正,将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期,消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告,具体过程如下:

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估,明确评估业务基本事项,确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日;
2. 接受委托人委托,签订资产评估委托合同;
3. 编制资产评估计划;
4. 组成项目小组,并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要,向产权持有人提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表;
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,收集整理资产购建、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料,核实资产权属情况;
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点,制订各类资产的具体评估方法;
2. 收集市场信息;
3. 对委估资产进行评估,测算其评估价值;

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以委估资产按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，正裕股份委估资产在评估基准日的评估价值为 161,688,300.00 元(大写为人民币壹亿陆仟壹佰陆拾捌万捌仟叁佰元整)，与账面价值 94,921,590.27 元相比，增值额 66,766,709.73 元，增值率 70.34%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实

可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在本次评估过程中，评估人员对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和产权持有人股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，正裕股份存在以下资产抵押事项：

正裕股份以拥有的浙(2019)玉环市不动产权第 0000406 号《不动产权证书》记载的房产及土地(房产面积合计 35,748.56 平方米，土地面积为 49,987.53 平方米)为抵押物，为产权持有人从银行借款提供担保。

上述资产抵押事项，可能对相关资产评估结论产生影响，但评估时难以考虑。

正裕股份承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

3. 本次评估中，评估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，评估人员在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、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，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

4. 本次评估仅按委估资产的实物现状价值进行评估，未考虑评估对象购置或建造时可能存在应支付金额与实际已支付金额的差异对评估结果的影响。

5. 本次评估结果不包含增值税，不含契税。

6. 本次评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。同一资产在不同市场价值可能存在差异。

7. 本次资产评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、

合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估产权持有人提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日(含)起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 1 月 23 日。



资产评估师：

柴山



资产评估师：

潘华锋

