

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购
所涉及泰兴市赛尔新能源科技有限公司
土地、房屋构筑物市场价值
资产评估报告
格律沪评报字（2025）第 241 号
共一册 第一册

格律（上海）资产评估有限公司
GeLv（Shanghai）Assets Appraisal Co., Ltd
2025 年 12 月 26 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:	3131190002202500352
合同编号:	GLJS-2025042
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	格律沪评报字(2025)第241号
报告名称:	苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购所涉及泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地、房屋构筑物市场价值资产评估报告
评估结论:	107,561,700.00元
评估报告日:	2025年12月26日
评估机构名称:	格律(上海)资产评估有限公司
签名人员:	吴增凤 (资产评估师) 正式会员 编号: 31210043 戴圆 (资产评估师) 正式会员 编号: 32220105
吴增凤、戴圆已实名认证	



(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: 2025年12月30日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、价值类型及其定义 7

五、评估基准日 7

六、评估依据 7

七、评估方法 9

八、评估程序实施过程 and 情况 10

九、评估假设 10

十、评估结论 11

十一、特别事项说明 12

十二、资产评估报告使用限制说明 13

十三、资产评估报告日 14

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 15

资产评估报告附件 16

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、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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、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、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。

六、资产评估机构及其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、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、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。

苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购**所涉及泰兴市赛尔新能源科技有限公司****土地、房屋构筑物市场价值****资产评估报告摘要**

格律沪评报字（2025）第 241 号

苏州锦富技术股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）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，采用成本法（房屋建筑物、构筑物）和基准地价系数修正法（土地使用权），按照必要的评估程序，对苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购所涉及泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地、房屋构筑物在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：经《苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产购买事宜会议纪要》文件批准，苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购，为此，苏州锦富技术股份有限公司委托本公司对泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地使用权、房屋构筑物的所有权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地使用权、房屋构筑物的所有权市场价值。

评估范围：泰兴市赛尔新能源科技有限公司申报的截至评估基准日泰兴市赛尔新能源科技有限公司所持有的土地使用权和房屋构筑物的所有权。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法（房屋建筑物、构筑物）、基准地价系数修正法（土地使用权）。

评估结论：经评估，本次评估范围所涉及的委估资产于评估基准日的市场价值合计为 10,756.17 万元，大写壹亿零柒佰伍拾陆万壹仟柒佰元整。

特别事项说明：

1、本次评估中，厂房 2 一楼、二楼、三楼已租赁给江苏美锦新能源技术有限公司，租期为 2025 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日，租赁总面积为 12000 m²。本次评估中未考虑上述事项的影响。

2、本次评估范围内部分房屋建筑物未办理房产证，信息详见下表：

序号	房地产名称	结构类别	建成年月	面积（m ² ）
1	厂房	砖混	2015 年	2016.00
2	门卫房	钢混	2017 年	48.00

本次评估范围内未办理不动产权证的房屋建筑面积以产权持有人申报为准，最终面积应以房产测绘部门出具数据为准，如与本次评估的建筑面积有差异，评估值应做相应调整。产权持有人已就尚未办理房产证的情况作出了相关的承诺与说明，并已取得购置合同、建造合同和付款发票。产权持有人承诺该产权为泰兴市赛尔新能源科技有限公司所有。截至评估基准日，不存在抵押、担保等他项权利。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购**所涉及泰兴市赛尔新能源科技有限公司****土地、房屋构筑物市场价值****资产评估报告正文**

格律沪评报字（2025）第 241 号

苏州锦富技术股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）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，采用成本法（房屋建筑物、构筑物）和基准地价系数修正法（土地使用权），按照必要的评估程序，对苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购所涉及泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地、房屋构筑物在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为苏州锦富技术股份有限公司、产权持有人为泰兴市赛尔新能源科技有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

（一）委托人概况

委托人名称：苏州锦富技术股份有限公司（以下简称委托人、「锦富技术」）

社会信用代码：9132000075966171X9

法定代表人：顾清

注册资本：129911.5412 万人民币

成立日期：2004 年 03 月 29 日

注册地址：江苏省苏州工业园区江浦路 39 号

主要经营范围：一般项目：新材料技术研发；新兴能源技术研发；电子专用材料研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；高性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；新型膜材料销售；石墨烯材料销售；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；电池零配件生产；汽车零部件及配件制造；计算机软硬件及外围设备制造；电池零配件销售；电力电子元器件制造；显示器件制造；显示器件销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）（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）

自主开展经营活动)。

苏州锦富技术股份有限公司于 2010 年 10 月在深圳证券交易所创业板上市，股票简称：锦富技术，股票代码：300128。

（二）产权持有人概况

产权持有人名称：泰兴市赛尔新能源科技有限公司（以下简称产权持有人、「赛尔新能源」）

社会信用代码：91321283MA1MCKME3J

法定代表人：成明兰

被评估企业类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

注册资本：8000 万美元

成立日期：2015-12-09

注册地址：泰兴市城东高新技术产业园区戴王路西侧

经营范围：锂离子电池(新能源汽车能量型动力电池除外)研究、设计、制造。(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)。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

经《苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产购买事宜会议纪要》文件批准，苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产收购，为此，苏州锦富技术股份有限公司委托本公司对泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地使用权、房屋构筑物的所有权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：泰兴市赛尔新能源科技有限公司土地使用权、房屋构筑物的所有权市场价值。

评估范围：泰兴市赛尔新能源科技有限公司申报的截至评估基准日泰兴市赛尔新能源科技有限公司所持有的土地使用权和房屋构筑物的所有权。

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。

（一）委估主要资产情况

泰兴市赛尔新能源科技有限公司截至评估基准日的土地使用权共 1 项，位于泰兴市姚王镇王庄村姚王 1、2、3 组。为工业用地，以出让方式取得，土地使用权证号为《苏（2019）泰兴市不动产权第 0040910 号》。土地面积为 32,086.00 m²，土地使用期限为 2017 年 12 月 21 日至 2067 年 12 月 09 日止。开发程度为五通一平。账面值为 13,292,646.00 元。土地使用权为泰兴市赛尔新能源科技有限公司所有，目前资产状况良好。产权持有人所申报的土地在评估基准日未设立抵押、担保、租赁等其他权利限制。

房屋共 4 项，其中有 2 幢钢混厂房、1 幢砖混厂房、1 幢门卫房，均坐落于泰兴市姚王镇王庄村姚王 1、2、3 组，面积共 47,546.48 m²，建成于 2015-2017 年间，账面原值 36,240,226.39 元，账面净值 35,725,405.62 元。评估基准日房屋权属状况见下表：

序号	房地产名称	产权证号	证载权利人	结构类别	建成年月	面积（m ² ）
1	泰兴市赛尔新能源科技有限公司-1	苏（2019）泰兴市不动产权第 0040910 号	泰兴市赛尔新能源科技有限公司	钢混	2016 年	22741.24
2	泰兴市赛尔新能源科技有限公司-2	苏（2019）泰兴市不动产权第 0040910 号	泰兴市赛尔新能源科技有限公司	钢混	2016 年	22741.24

未办理房产证房屋明细如下：

序号	房地产名称	结构类别	建成年月	面积（m ² ）
1	厂房	砖混	2015 年	2016.00
2	门卫房	钢混	2017 年	48.00

构筑物共 8 项，主要包含厂房装修、消防工程、综合管道工程等，账面原值 9,180,852.91 元，账面净值 1,477,930.10 元。构筑物均为泰兴市赛尔新能源科技有限公司所有，建成于 2017 年至 2020 年间。目前资产状况良好。

（二）实物状况

本次纳入评估范围内的房屋除砖混厂房和门卫房无房产证外，其余均权属证明齐全，产权持有人承诺该产权为泰兴市赛尔新能源科技有限公司所有，无产权纠纷。

本次评估中所涉及资产权属清晰，资产状况良好。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《苏州锦富技术股份有限公司拟进行资产购买事宜会议纪要》。

（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第二次修订）；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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修正）；

- 4、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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修正）；

- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布）；

- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布）；

- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监

督管理委员会、财政部令第 32 号公布)；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)；

9、《国有资产评估管理办法》(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、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 权属依据

- 1、产权持有人提供的权属证明文件；
- 2、购买合同、发票；
- 3、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、基准日近期国债收益率；
- 3、房屋造价数据；
- 4、其他相关取价依据。

(六) 其他参考依据

- 1、产权持有人提供的其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现来确定其价值的评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

对评估范围内各项资产的评估方法介绍如下：

1、固定资产-房屋建筑物类（房屋建筑物、构筑物）

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次委估资产市场上缺乏充足的可比交易案例，不适宜采用市场法进行评估。由于委估资产市场上无法找到相似的整体出租案例，未来收益无法预测，因此不适宜采用收益法。由于委估资产的权属清晰，相关资料较为齐备，重置成本能够取得，故本次采用成本法进行评估。

重置成本法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全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

2、无形资产-土地使用权

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地，本次委估资产市场上缺乏充足的可比交易案例，不适宜采用市场法进行评估。委估资产市场上无法找到相似的出租案例，未来收益无法预测，因此不适宜采用收益法。土地的取得日期距基准日较远，且土地这些年价格变化较大，因此不适宜采用成本法进行评估。由于泰兴市的基准地价已公布，各项参数也可以取得，因此本次评估采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法，就是指在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照评估对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方

法。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{适用的基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{因素修正系数}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程 and 情况如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）清查核实及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、核查、检查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待

评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

2、公开市场假设：假设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；

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）特定假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

4、本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5、产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）固定资产-房屋建筑物类评估结果

采用成本法评估，纳入本次评估范围的房屋建筑物类评估价值 9,540.11 万元。

（二）无形资产-土地使用权评估结果

采用基准地价修正法，纳入本次评估范围的土地使用权评估价值为 1,216.06 万元。

（三）评估结论

本次评估范围所涉及的委估资产于评估基准日的市场价值合计为 10,756.17 万元，大写壹亿零柒佰伍拾陆万壹仟柒佰元整。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果与账面值比较评估增值 5,706.57 万元，增值率 113.01%，主要原因为：

1. 固定资产-房屋建筑物、构筑物类评估增值

固定资产-房屋建筑物、构筑物类账面值 3,720.33 万元，评估值 9,540.11 万元，评估增值 5,819.78 万元，增值率为 156.43%，房屋建筑物、构筑物评估增值的原因在于房屋建筑物的账面值较低且存在部分没有账面值的情况，且房屋建筑物建造时间较早，后续房产市场价格整体上浮，因此造成本次评估增值。

（五）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 2025 年 9 月 30 日起至 2026 年 9 月 29 日止。

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，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵事项

1、本次评估范围内部分房屋建筑物未办理房产证，信息详见下表：

序号	房地产名称	结构类别	建成年月	面积（m ² ）
1	厂房	砖混	2015 年	2016.00
2	门卫房	钢混	2017 年	48.00

本次评估范围内未办理不动产权证的房屋建筑面积以产权持有人申报为准，最终面积应以房产测绘部门出具数据为准，如与本次评估的建筑面积有差异，评估值应做相应调整。产权持有人已就尚未办理房产证的情况作出了相关的承诺与说明，并已取得购置合同、建造合同和付款发票。产权持有人承诺该产权为泰兴市赛尔新能源科技有限公司所有。截至评估基准日，不存在抵押、担保等他项权利。

除上述事项外，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）抵押担保/质押事项

1、本次评估中，厂房 2 一楼、二楼、三楼已租赁给江苏美锦新能源技术有限公司，租期为 2025 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日，租赁总面积为 12000 m²。本次评估中未考虑上述事项的影响。

2、本次评估无抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未涉及未决事项、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

本次评估不涉及利用专家工作及相关报告情况。

（六）重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

（七）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况：

本次评估无评估程序受限情况。

（八）其他需要说明的事项

1、本评估报告结论不含增值税。

2、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续正常使用、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。

3、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。

4、本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，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。

6、在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

（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）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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，资产评估结论形成日期为 2025 年 12 月 26 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：

