

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地  
有偿收储事宜所涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权市场价值

# 资产评估报告

中同华（粤）评报字（2023）第 017 号



中同华（广州）资产评估有限公司

**China Alliance (Guangzhou)  
Appraisal Co.,Ltd.**

报告日期：二〇二三年五月十二日

地址：广东省广州市越秀区小北 187 号鹏源发展大厦 903 室

邮编：510045 电话：020-83543892

## 目录

声明.....	2
摘要.....	4
正文.....	6
一、 委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
(一) 产权持有单位概况.....	6
(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
(一) 明确评估业务基本事项.....	11
(二) 签订资产评估委托合同.....	11
(三) 编制资产评估计划.....	12
(四) 评估现场调查.....	12
(五) 收集整理评估资料.....	13
(六) 评定估算形成结论.....	13
(七) 编制出具评估报告.....	13
(八) 整理归集评估档案.....	13
九、 评估假设.....	14
(一) 基本假设.....	14
(二) 一般假设.....	14
(三) 特殊假设.....	14
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明.....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、 资产评估报告日.....	18
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
附件.....	错误!未定义书签。

## 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，资产评估机构及其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资产评估报告的使用人。

四、 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示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、 本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、 本资产评估机构及其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。

十、 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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地  
有偿收储事宜所涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权市场价值

## 资产评估报告

中同华（粤）评报字（2023）第 017 号

### 摘要

福能东方装备科技股份有限公司：

中同华（广州）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，采用标定地价系数修正法和市场比较法按照必要的评估程序，对福能东方装备科技股份有限公司拟实施有偿收储行为涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权在 2023 年 4 月 30 日市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

#### 一、 评估目的：

因中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地有偿收储，需要对该经济行为所涉及的该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

#### 二、 评估对象与评估范围：

本次评估对象为中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地有偿收储之目的所涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权市场价值。本次评估范围为中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地有偿收储之目的所涉及的该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权。截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，福能东方装备科技股份有限公司纳入评估范围内的土地使用权账面价值为 6,183.92 万元。

#### 三、 价值类型：市场价值。

#### 四、 评估基准日：2023 年 4 月 30 日。

#### 五、 评估方法：标定地价系数修正法和市场比较法。

#### 六、 评估结论及其使用有效期：

经过分析，本次评估选用标定地价系数修正法的评估结果作为本次评估的结论。

截至 2023 年 4 月 30 日止，采用标定地价系数修正法评估福能东方装备科技

股份有限公司纳入评估范围的土地使用权账面价值为 6,183.92 万元，评估值 9,088.85 万元，增值 2,904.93 万元，增值率为 46.98 %。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**重大特别事项说明：**

**（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

无。

**（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素**

无。

**（三）抵押担保情况**

福能东方装备科技股份有限公司纳入本次评估范围的土地使用权已办理抵押，不动产登记证明：粤（2019）中山市不动产证明第 0123619 号，权利人：佛山市公用事业控股有限公司，义务人：松德智慧装备股份有限公司（福能东方装备科技股份有限公司原名），抵押方式：一般抵押，被担保主债权数额：6000 万元。

**（三）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**

无。

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。

中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地  
有偿收储事宜所涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权市场价值

## 资产评估报告

中同华（粤）评报字（2023）第 017 号

### 正文

福能东方装备科技股份有限公司：

中同华（广州）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，采用标定地价系数修正法和市场比较法，按照必要的评估程序，对福能东方装备科技股份有限公司拟实施有偿收储行为涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权在 2023 年 4 月 30 日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、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人和产权持有单位均为福能东方装备科技股份有限公司。

##### （一）产权持有单位概况

###### 1、注册情况

公司名称：福能东方装备科技股份有限公司

统一社会信用代码：91442000617979677N

住所（或经营场所）：佛山市禅城区祖庙街道朝东村大塘涌 47 号丰收街菁创社区项目一座二楼 209 室（住所申报）

注册资本：73472.5698 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：于静

经营期限：1997 年 04 月 18 日至长期

经营范围：一般项目：机械设备研发；智能机器人的研发；智能机器人销售；工业机器人制造；工业机器人安装、维修；工业机器人销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；智能控制系统集成；物料搬运装备制造；

智能仓储装备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；软件开发；软件销售；信息技术咨询服务；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；以自有资金从事投资活动；货物进出口；技术进出口；塑料制品销售；合成材料销售；石墨及碳素制品销售；电力电子元器件销售；电子元器件与机电组件设备销售；电子专用设备销售；金属材料销售；金属制品销售；机械零件、零部件销售；锻件及粉末冶金制品销售；电子专用材料销售；新型陶瓷材料销售。（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、历史沿革

福能东方装备科技股份有限公司 2015 年 4 月至 2020 年 8 月曾用名松德智慧装备股份有限公司。

### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

## 二、评估目的

因中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地有偿收储，需要对该经济行为所涉及的该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

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。

### （一）评估对象

本次评估对象为中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地有偿收储之目的所涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为中山翠亨新区管理委员会拟对福能东方装备科技股份有限公司工业用地有偿收储之目的所涉及该公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup>土地使用权。截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，福能东方装备科技股份有限公司纳入评估范围

内的土地使用权账面价值为 6,183.92 万元。

### **（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合**

本次评估对价值影响较大的资产为福能东方装备科技股份有限公司拥有的 54,620.50 m<sup>2</sup> 土地使用权。

### **（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况**

本次评估企业账面无形资产为 1 宗土地使用权。

### **（五）企业申报表外资产的类型、数量**

本次评估企业未申报表外资产。

### **（六）引用其他机构报告**

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

## **四、价值类型**

根据评估目的、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，确定本次资产评估的价值类型为：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。

## **五、评估基准日**

本项目资产评估基准日是 2023 年 4 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

## **六、评估依据**

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

### **（一）行为依据**

关于本次评估的会议纪要。

### **（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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990）；

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；

8. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；

9. 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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

12. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

### （四）权属依据

1、不动产权证书；

2、产权持有单位提供的其他权属证明文件。

## （五）取价依据

- 1、企业提供的财务会计方面的资料；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 4、国家宏观、行业统计分析资料；
- 5、中山市 2022 年标定地价更新成果；
- 6、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 7、其他与评估有关的资料。

## （六）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 2、委托人与中同华(广州)资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》；
- 3、产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

本次土地使用权的评估选取标定地价系数修正法和市场比较法。

（一）利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性。

### 基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

基本公式： $P=P_s \times A \times B \times C \times D$

- |       |    |                             |
|-------|----|-----------------------------|
| $P$   | —— | 待估宗地价格；                     |
| $P_s$ | —— | 标定地价；                       |
| $A$   | —— | 待估宗地交易情况指数；                 |
| $B$   | —— | 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；     |
| $C$   | —— | 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数； |
| $D$   | —— | 待估宗地剩余使用年期修正指数。             |

（二）市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，

且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中,两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

**市场比较法的基本公式如下:**

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E\times F$$

式中:PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估宗地使用年期指数/比较案例宗地使用年期指数

B——待估宗地估价情况指数/比较案例宗地情况指数=正常情况指数/比较案例宗地情况指数

D——待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

E——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

F——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

**运用市场比较法进行宗地评估应按下列步骤操作:**

- (1) 广泛搜集宗地交易实例;
- (2) 选取比较实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行使用年修正;
- (5) 进行交易情况修正;
- (6) 进行交易日期修正;
- (7) 进行区域因素修正;
- (8) 进行个别因素修正;
- (9) 求出比准价格。

## **八、评估程序实施过程和情况**

根据法律、法规和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。评估人员于2023年5月4日(即接受委托日期)至2023年5月12日(即评估报告日)对评估对象涉及的土地使用权实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

### **(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、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式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

分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

1. 拟定评估方案
2. 组建评估项目组
3. 实施项目培训

#### （1）指导产权持有单位人员填表、准备资料

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了资料清单，对产权持有单位相关人员进行填表指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### （2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （四）评估现场调查

评估人员于2023年5月5日对评估对象涉及的土地使用权进行了必要的清查核实，对产权持有单位进行了必要的现场调查。现场调查工作结束后，各专业小组提交了现场工作底稿。资产调查核实过程如下：

#### 1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

#### 2. 审查和完善产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。并在现场实地勘察后，根据勘察结果与产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

#### 3. 查证评估对象的事真实性和合法性

根据委托人及产权持有单位提供的公司章程以及企业法人营业执照等资料，

对评估对象的真实性、合法性进行核查。

#### 4. 查证评估范围内资产的真实性和合法性

评估人员首先依据被评估企业提供的法律权属证明材料，结合评估申报明细表，对委估资产的权属状况进行查阅审核，并收集相关权属资料。

对土地使用权，评估人员查阅了相关不动产权证书，从而确定资产的真实性和合法性。

#### 5. 调查资产的利用状况

根据委托人提供的权属资料及现场勘查情况，委估宗地规划利用主要为工业。待估宗地开发利用现状为荒地。

#### 6. 调查资产账面价值的构成情况

根据被评估企业的资产特点，调查其资产账面价值构成的合理性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、发票等资料。

### **（五）收集整理评估资料**

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；并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。

### **（六）评定估算形成结论**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，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，形成初步评估结论；

3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

### **（七）编制出具评估报告**

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；

2. 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，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，向委托人提交资产评估报告书。

### **（八）整理归集评估档案**

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

即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

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

### （二）一般假设

1. 假设产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；
4. 假设国家对该行业的政策环境不会发生剧烈变动。

### （三）特殊假设

1. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发；

2. 假设勘察日期与评估基准日的实物资产评估明细与实物状况等是一致的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，分别采用标定地价系数修正法和市场比较法，对产权持有单位拟有偿收储之目的所涉及的福能东方装备科技股份有限公司的土地使用权在 2023 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

### （一） 标定地价系数修正法评估结论

经评估，截至 2023 年 4 月 30 日，采用标定地价系数修正法评估福能东方装备科技股份有限公司纳入评估范围的土地使用权账面价值为 6,183.92 万元，评估值 9,088.85 万元，增值 2,904.93 万元，增值率为 46.98 % 。

### （二） 市场比较法评估结论

通过上述市场比较法计算过程，截至 2023 年 4 月 30 日，福能东方装备科技股份有限公司纳入评估范围的土地使用权账面价值为 6,183.92 万元；评估值 8,832.13 万元，增值 2,648.21 万元，增值率为 42.82% 。

### （三） 评估结果的分析选取

福能东方装备科技股份有限公司的土地使用权在评估基准日所表现的市场价值，采用标定地价系数修正法为 9,088.85 万元，采用市场比较法评估值为 8,832.13 万元，两种评估方法确定的评估值差异为 256.72 万元。

采用市场比较法评估时，由于当地类似交易案例比较少，本次选用的有一案例交易时间为 2020 年 8 月时间比较早，离评估基准日较远；而标定地价系数修正法是按照最新公布的标定地价来计算，标准宗地数量相对较多，容易选择，本次评估采用的标定地价系数修正法优于市场比较法，因此，本次评估选用标定地价系数修正法评估结果作为评估结论，具体如下：

截至评估基准日 2023 年 4 月 30 日，福能东方装备科技股份有限公司纳入评估范围的土地使用权账面价值为 6,183.92 万元，评估值 9,088.85 万元，增值 2,904.93 万元，增值率为 46.98 % 。

## 十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

### （一） 资产评估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公允价值，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。

（二）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（三）对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

（四）评估报告中的价格如无特殊说明，均为不含税价。

（五）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。

本次评估不存在引用其他机构出具报告结论的情况。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据产权持有单位的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（七）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据产权持有单位的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（八）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

（九）重大期后事项

本次评估暂无重大期后事项。

（十）评估程序受到限制的情形

本次评估暂无评估程序受到限制的情形。

（十一）评估资料不完整的情形

本次评估暂无评估资料不完整的情形。

（十二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估暂无未决事项。

（十三）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

福能东方装备科技股份有限公司纳入本次评估范围的土地使用权已办理抵押，不动产登记证明：粤（2019）中山市不动产证明第 0123619 号，权利人：佛山市公用事业控股有限公司，义务人：松德智慧装备股份有限公司（福能东方装备科技股份有限公司原名），抵押方式：一般抵押，被担保主债权数额：6000 万元。

（十四）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

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（十五）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

本次评估暂无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

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）本评估报告只能用于评估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评估对象可实现价格的保证；

（五）本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；

（六）本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导

致的可能的损失，本公司不承担责任；

（七）本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 4 月 30 日起至 2024 年 4 月 29 日止。

在评估基准日后、有效期以内，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。

（八）本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而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。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 5 月 12 日。

### 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师签名：陈学兵

资产评估师签名：曹岳龙

中同华（广州）资产评估有限公司

二〇二三年五月十二日