

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202300853
合同编号:	H-HZ23-000904
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2023〕811号
报告名称:	宁波兴瑞电子科技有限公司拟收购股权涉及的 慈溪骏瑞房屋租赁有限公司股东全部权益价值评估 项目资产评估报告
评估结论:	16,262,094.48元
评估报告日:	2023年10月31日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	潘冰 (资产评估师) 会员编号: 33000012 王超 (资产评估师) 会员编号: 33200006
	
(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: 2023年11月03日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波兴瑞电子科技股份有限公司拟收购股权涉及的慈
溪骏瑞房屋租赁有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕811号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2023年10月31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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
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	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表	18
二、委托人和被评估单位营业执照	20
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	22
四、委托人和被评估单位的承诺函	24
五、签名资产评估师的承诺函	26
六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	27
七、资产评估机构营业执照	28
八、资产评估机构备案公告	29
九、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》...	30
十、签名资产评估师职业资格证书登记卡	31
十一、资产评估委托合同	33
资产基础法评估结果汇总表及明细表	37

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、负债清单由被评估单位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、资产评估师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。

宁波兴瑞电子科技有限公司拟收购股权涉及的慈 溪骏瑞房屋租赁有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕811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、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为宁波兴瑞电子科技有限公司(以下简称宁波兴瑞公司),本次资产评估的被评估单位为慈溪骏瑞房屋租赁有限公司(以下简称慈溪骏瑞公司)。

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

宁波兴瑞公司拟收购慈溪骏瑞公司的股权,为此需要对慈溪骏瑞公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供慈溪骏瑞公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的慈溪骏瑞公司的股东全部权益。

评估范围为慈溪骏瑞公司申报的截至2023年8月31日公司的全部资产及相关负债。按照慈溪骏瑞公司提供2023年8月31日未经审计的财务报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为7,745,273.42元、65,323.08元和7,679,950.34元。

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 2023 年 8 月 31 日。

六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 16,262,094.48 元(大写为人民币壹仟陆佰贰拾陆万贰仟零玖拾肆元肆角捌分)，与账面价值 7,679,950.34 元相比，评估增值 8,582,144.14 元，增值率为 111.75%。具体如下：

资产账面价值为 7,745,273.42 元，评估价值为 16,327,417.56 元，评估增值 8,582,144.14 元，增值率 110.80%；

负债账面价值为 65,323.08 元，评估价值为 65,323.08 元；

所有者权益账面价值为 7,679,950.34 元，评估价值为 16,262,094.48 元，评估增值 8,582,144.14 元，增值率为 111.75%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对宁波兴瑞公司收购慈溪骏瑞公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 8 月 31 日起至 2024 年 8 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。

宁波兴瑞电子科技有限公司拟收购股权涉及的慈 溪骏瑞房屋租赁有限公司股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕811号

宁波兴瑞电子科技有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的慈溪骏瑞房屋租赁有限公司股东全部权益在2023年8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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为宁波兴瑞电子科技有限公司，被评估单位为慈溪骏瑞房屋租赁有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：宁波兴瑞电子科技有限公司（以下简称宁波兴瑞公司）
2. 住所：浙江省慈溪市长河镇
3. 法定代表人：张忠良
4. 注册资本：贰亿玖仟柒佰柒拾柒万零贰佰人民币元
5. 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
6. 统一社会信用代码：91330200734241532X
7. 登记机关：宁波市市场监督管理局
8. 经营范围：电子元器件（包括频率控制与选择元件）、电子产品配件、塑料制品、五金配件、模具及其配件研发、设计、制造、加工；电镀加工。（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）。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：慈溪骏瑞房屋租赁有限公司(以下简称慈溪骏瑞公司)
2. 住所：慈溪市周巷镇芦庵公路 1511 号
3. 法定代表人：张忠良
4. 注册资本：捌佰柒拾肆万玖仟柒佰陆拾元
5. 类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)
6. 统一社会信用代码：91330282MA281TXK6R
7. 登记机关：慈溪市市场监督管理局
8. 经营范围：房屋租赁。(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)。

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

慈溪骏瑞公司成立于 2016 年 4 月 19 日，初始注册资本 874.976 万元，成立时股东和出资情况如下：慈溪中骏电子有限公司以房屋认缴出资人民币 874.976 万元（占注册资本的 100%）。

2. 公司历次股权变更情况

2016 年 7 月，根据公司 2016 年第 3 次股东决定，慈溪中骏电子有限公司将慈溪骏瑞公司股权转让给宁波中骏上原汽车零部件有限公司。

2016 年 12 月，根据公司 2016 年第 4 次股东决定，股东宁波中骏上原汽车零部件有限公司更名为宁波中骏森驰汽车零部件股份有限公司。

四）被评估单位经营情况等

慈溪骏瑞公司经营范围为房屋租赁，截至评估基准日，尚未正常开展房屋租赁业务。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为关联单位。

（四）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

宁波兴瑞公司拟收购慈溪骏瑞公司的股权，为此需要对慈溪骏瑞公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供慈溪骏瑞公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的慈溪骏瑞公司的股东全部权益。

评估范围为慈溪骏瑞公司申报的截至 2023 年 8 月 31 日公司的全部资产及相关负债。按照慈溪骏瑞公司提供 2023 年 8 月 31 日未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 7,745,273.42 元、65,323.08 元和 7,679,950.34 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		2,321,587.56
二、非流动资产		5,423,685.86
其中：长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	3,080,760.00	872,882.00
在建工程		
无形资产		
其中：无形资产——土地使用权	5,669,000.00	4,550,803.86
其他非流动资产		
资产总计		7,745,273.42
三、流动负债		65,323.08
四、非流动负债		
负债合计		65,323.08
股东权益合计		7,679,950.34

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。

评估范围内主要资产情况如下：

1. 货币资金

货币资金账面价值 2,321,587.56 元，为银行存款。

2. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 3,080,760.00 元，账面净值 872,882.00 元，为 2 幢钢结构厂房，房屋建筑物面积合计 5,010.41 平方米。截至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物已取得《不动产权证书》，厂房建造时间为 2005 年，维护较差。

3. 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面价值 4,550,803.86 元，其中账面余额 4,550,803.86 元，减值准备 0.00 元，系 1 宗工业出让用地，土地面积 9,263.00 平方米，位于天元镇天元村，已取得《不动产权证书》。

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公允价值以外的价值（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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

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 2023 年 8 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。

本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

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。

（三）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——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
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》；
12. 《资产评估准则术语 2020》。

（三）权属依据

1. 慈溪骏瑞公司提供的《营业执照》、公司章程；
2. 《不动产权证书》；
3. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 资产所在地的房地产价格的调查资料；
3. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
4. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
5. 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；

6. 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，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

由于被评估单位自成立以来尚未进行生产经营，公司未来盈利情况无法预测，故本次不采用收益法对股东全部权益价值进行评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 各分项负债的评估价值
主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于银行存款，以核实后账面值为评估值。

二) 非流动资产

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为钢混结构厂房，根据资产的特点，对建筑物类固定资产采用成本法进行评估。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. 重置成本的确定

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等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率的确定

复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

b. 采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(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 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

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。计算公式为：

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

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2023 年 8 月 31 日，工业用地的剩余使用年期为 29.25 年，按上述年期设定使用年期；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 2023 年 8 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值。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，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。

经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故可选用市场法评估；因待估宗地所在区域的征地补偿费用标准不容易取得，故不适合成本法评估；因待估宗地所在区域的基准地价系统较早，近期尚未更新，故不适合基准地价系数修正法评估。因待估宗地用地性质为工业，不能单独获得收益，故不适合收益法和假设开发法评估。

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、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

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

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地区的位置条件、交通便捷度、区域环境质量状况、基础设施配套状况、聚集规模、周边生活配套设施等。

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（地块）的建筑密度、宗地形状、宗地面积、地形条件、内部开发程度、规划限制等，根据交易案例中土地的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。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值 = 不含契税的土地使用权价值 × (1 + 契税税率)

三) 负债

1、应交税费

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

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，并对项目小组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位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. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 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. 本次评估以被评估单位持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然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. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他

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、政策及被评估单位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。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

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

在本报告所揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 16,262,094.48 元(大写为人民币壹仟陆佰贰拾陆万贰仟零玖拾肆元肆角捌分)，与账面价值 7,679,950.34 元相比，评估增值 8,582,144.14 元，增值率为 111.75%。具体如下：

资产账面价值为 7,745,273.42 元，评估价值为 16,327,417.56 元，评估增值 8,582,144.14 元，增值率 110.80%；

负债账面价值为 65,323.08 元，评估价值为 65,323.08 元；

所有者权益账面价值为 7,679,950.34 元，评估价值为 16,262,094.48 元，评估增值 8,582,144.14 元，增值率为 111.75%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	2,321,587.56	2,321,587.56		
二、非流动资产	5,423,685.86	14,005,830.00	8,582,144.14	158.23
其中：长期股权投资				
其他非流动金融资产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
固定资产	872,882.00	2,423,190.00	1,550,308.00	177.61
在建工程				
无形资产	4,550,803.86	11,582,640.00	7,031,836.14	154.52
其中：无形资产 ——土地使用权	4,550,803.86	11,582,640.00	7,031,836.14	154.52
使用权资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	7,745,273.42	16,327,417.56	8,582,144.14	110.80
三、流动负债	65,323.08	65,323.08		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	65,323.08	65,323.08		
股东全部权益	7,679,950.34	16,262,094.48	8,582,144.14	111.75

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. 在对慈溪骏瑞公司股东全部权益价值评估中，评估人员对慈溪骏瑞公司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慈溪骏瑞公司的责任，评估人员的责任是对慈溪骏瑞公司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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和慈溪骏瑞公司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，被评估单位不存在资产抵押、质押、对外担保、法律诉讼、重大财务承诺等事项。

3. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。
4. 本次评估中，评估人员未对建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，评估师在假定被评估单位提供的有关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。
5. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。
6. 本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确定的股东全部权益的现时市场价值，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价值的影响，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的价值可能存在差异。
7. 本次股东全部权益价值评估时，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委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、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. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位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。

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。

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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 10 月 31 日。

坤元资产评估有限公司
资产评估师：
潘冰
33000012
王超
33000006