

本报告依据中国资产评估准则编制

衡阳弘新建设投资有限公司拟出租所涉
及的厂房和附属设施设备、机器设备租金
价值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第 2-2300 号



此为二维码防伪标志，内
含有报告估值基本信息，
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇二一年十二月二十九日

中国·深圳



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020007202200058
合同编号:	(2021) 国众联评委第 (12-436) 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国众联评报字 (2021) 第2-2300号
报告名称:	衡阳弘新建设投资有限公司拟出租所涉及的厂房和附属设施设备、机器设备租金市场价值资产评估报告
评估结论:	62,478,298.81元
评估机构名称:	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	庾江力 (资产评估师) 会员编号: 43070047 鲁杨昊 (资产评估师) 会员编号: 47180036
 (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。

生成日期: 2022年01月14日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人及产权持有单位概况、其他评估报告使用者.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型及其定义.....	8
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	10
九、评估程序实施过程和情况.....	11
十、评估假设.....	13
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	15
十三、评估报告使用限制说明.....	16
十四、评估报告日.....	17
评估报告附件.....	18

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，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、被评估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。

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，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。

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。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

衡阳弘新建设投资有限公司拟出租涉及的厂房和附属设 施设备、机器设备租金市场价值 资产评估报告摘要

国众联评报字（2021）第 2-2300 号

重 要 提 示

以下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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受衡阳弘新建设投资有限公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对衡阳弘新建设投资有限公司拟出租涉及的厂房和附属设施设备、机器设备在 2021 年 10 月 31 日的租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

一、委托人及产权持有单位

委托人及产权持有单位：衡阳弘新建设投资有限公司（以下简称“弘新公司”）

二、评估目的

本次评估目的是为衡阳弘新建设投资有限公司拟出租所涉及的厂房和附属设施设备、机器设备的市场租金的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厂房和附属设施设备、机器设备的租金。

评估范围涉及的资产为弘新公司拟出租的厂房和附属设施设备、机器设备，上述资产目前在在建工程科目核算，存放在弘新公司厂区（湖南省衡阳市祁东县归阳工业园创业路东侧洪河路北侧）内。

出租的厂房主要包括：电极厂房 1 含部分连廊、化成厂房 1 含部分连廊、成品库

1 含部分连廊、原料库、动力站、实验室、配电设备、电梯等, 建筑面积合计 57, 332. 49M², 尚未办理产权登记。

厂房附属设施设备主要为 1#产线动力(不含厂房基础设施部分) 具体包括电解液仓库 1、动力站 1、废水站、事故池、设施房、固废库、罐区、泵房 1、锅炉房 1、事故池及消防水池、原料库 1 的公共动力和成品库 1 厂房、电机 1 厂房、化成 1 厂房的 1 号工艺定制设备。

厂房所属土地使用权状况: a. 坐落: 湖南省衡阳市祁东县归阳工业园创业路东侧洪河路北侧; 四至: 北临空地, 东临金园大道, 南至泉南高速, 西接泉南高速互通立交。b. 规模: 475322. 40 平方米; c. 用途: 工业用地; d. 权属: 根据估价委托人提供的三本《不动产权证书》记载, 土地使用权权利人为衡阳弘新建设投资有限公司; 不动产权证号: 湘 2020 祁东县不动产权第 0011118 号 95, 323. 3 平方米; 湘 2020 祁东县不动产权第 0011117 号 261, 442. 40 平方米; 湘 2020 祁东县不动产权第 0011119 号 118, 556. 70 平方米。

机器设备主要包括: 电芯生产线、充放电测试设备、安全检测设备、机械冲击测试设备、孔隙率测试设备、标准工具、辅助仪器、电解液输送系统。

产权持有单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏, 以产权持有单位填报的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 31 日, 确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定, 按照我公司与衡阳弘新建设投资有限公司签订的资产评估委托合同, 我公司评估人员已实施了对产权持有单位衡阳弘新建设投资有限公司提供的法律性文件以及相关资料的验证审核, 对评估报告中的评估对象进行了实地查勘与核对, 并取得了相关的产权证明文件, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用市场法、收益法。

七、价值类型

市场租金是指评估对象于评估基准日，在假设及限制条件下，由自愿的租赁双方在知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式于评估基准日进行合理出租的租赁价格。

八、评估结论

此次评估采用收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

衡阳弘新建设投资有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，出租的厂房采用经营租赁，一年期租金（含税）8,255,878.56元，月租金（含税）687,989.88元；附属设施设备中的动力设备（不含配电设备、电梯等）、机器设备采用融资租赁，年租金（含税）为54,222,420.25元，月租金（含税）为4,518,535.02元。一年期租金（含税）合计62,478,298.81元，月租金（含税）合计5,206,524.90元。

九、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

（一）本次评估的租金价格为市场租金价值，包含增值税；厂房采用经营租赁，未考虑以后年度的租金增长；由于一期工程尚未办理竣工结算，本次评估按照评估基准日的预计投资额估算附属设施设备中动力设备的租金；未考虑动力设备、机器设备后续使用过程中的维修费用。

（二）本次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现行公允市价，没有考虑可能存在的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结果的影响；亦未考虑该等资产所欠付的款项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。

本评估结论的使用有效期为一年，即自2021年10月31日至2022年10月30日有效。

衡阳弘新建设投资有限公司拟出租所涉及的厂房和附属 设施设备、机器设备租金市场价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2021）第 2-2300 号

一、绪言

衡阳弘新建设投资有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对衡阳弘新建设投资有限公司拟出租所涉及的厂房和附属设施设备、机器设备在 2021 年 10 月 31 日的租金市场价值进行了评估。

二、委托人及产权持有单位概况、其他评估报告使用者

（一）委托人及产权持有单位概况

企业名称：衡阳弘新建设投资有限公司（以下简称“弘新公司”）

住所：湖南省衡阳市祁东县归阳工业园

法定代表人：蒋翊翔

注册资本：伍亿贰仟伍佰万元整

类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2020 年 04 月 17 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91430426MA4R8Q6E60

经营范围：固定资产投资，物业管理，资产管理，房屋租赁，设备租赁。（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）委托人和产权持有单位之间的关系

同一单位。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据委托人的介绍，评估报告的其他使用者包括依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关。

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。

三、评估目的

本次评估目的是为衡阳弘新建设投资有限公司拟出租所涉及的厂房和附属设施设备、机器设备的市场租金的经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为厂房和附属设施设备、机器设备的租金。

评估范围为弘新公司拟出租的厂房和附属设施设备、机器设备，上述资产目前在在建工程科目核算，存放在弘新公司厂区（湖南省衡阳市祁东县归阳工业园创业路东侧洪河路北侧）内。

出租的厂房和附属设施设备主要包括：电极厂房 1 含部分连廊、化成厂房 1 含部分连廊、成品库 1 含部分连廊、原料库、动力站、实验室、配电设备、电梯等，建筑面积合计 57,332.49 M²，尚未办理产权登记。

厂房所属土地使用权状况：a. 坐落：湖南省衡阳市祁东县归阳工业园创业路东侧洪河路北侧；四至：北临空地，东临金园大道，南至泉南高速，西接泉南高速互通立交。b. 规模：475322.40 平方米；c. 用途：工业用地；d. 权属：根据估价委托人提供的三本《不动产权证书》记载，土地使用权权利人为衡阳弘新建设投资有限公司；不动产权证号：湘 2020 祁东县不动产权第 0011118 号 95323.3 平方米；湘 2020 祁东县不动产权第 0011117 号 261442.40 平方米；湘 2020 祁东县不动产权第 0011119 号 118556.70 平方米。

厂房附属设施设备主要为 1#产线动力（不含厂房基础设施部分），具体包括电解液仓库 1、动力站 1、废水站、事故池、设施房、固废库、罐区、泵房 1、锅炉房 1、事故池及消防水池、原料库 1 的公共动力和成品库 1 厂房、电机 1 厂房、化成 1 厂房的 1 号工艺定制设备。

机器设备主要包括：电芯生产线、充放电测试设备、安全检测设备、机械冲击测试设备、孔隙率测试设备、标准工具、辅助仪器、电解液输送系统。

产权持有单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，以产权持有单位填报的资产评估申报表为准。

五、价值类型及其定义

本次评估是在持续使用假设前提下评估资产在评估基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人了解市场租金价值提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、准则依据、经济行为依据、权属依据及取价依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
2. 国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
3. 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
4. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
6. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
9. 关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
10. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（2013 年 5 月 10 日国资发产权[2013]64 号）；
11. 《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第 378 号公布）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
15. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订，2014 年 3 月 1 日施行）；
16. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，从 2004 年 8 月 28 日起实施）；
17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，从 2007 年 8 月 30 日起实施）；
18. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
19. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）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]35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]36 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. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
15. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 其他与资产评估相关准则依据。

（三）取价依据

1. 市场调查结果；
2. WIND 资讯；
3. 建筑工程施工合同、发票、付款凭证；设备购置的合同、发票、付款凭证；
4. 房地产交易的相关网站或图书。

（四）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（五）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 工程施工合同、发票；设备购置合同、发票；
3. 房屋建筑物《未办理产权证声明函》。

（六）参考资料及其他

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产评估申报表；
3. 统计部门资料；
4. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法、收益法。

1. 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的总称。

2. 市场法也称比较法、市场比较法，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的总称。

3. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

（二）评估方法的选择

1. 本次评估对象为厂房和附属设施设备、机器设备租金。厂房拟采用经营租赁，经调查，衡阳市厂房租赁市场发育健全、公开透明，在评估对象涉及的物业同一供求圈内，同类租案例较多，故对厂房适宜采用市场法进行评估。附属设施设备（不含配电设备、电梯等）中的动力设备、机器设备应承租人的要求定制，专业化程度高，市场租金很难获取，拟采用融资租赁，不适宜采用市场法进行评估。

2. 收益法适用性分析

根据评估目的和评估对象，附属设施设备（不含配电设备、电梯等）中的动力设备、机器设备应承租人的要求定制，专业化程度高，市场租金很难获取，拟采用融资租赁，适合采用收益法进行评估。

3. 成本法的适用性分析

本次评估对象为厂房和附属设施设备、机器设备租金，采用成本法评估得出的厂房和附属设施设备、机器设备重置价格或重建价格，再采用投资报酬率倒算出每期的租金，采用投资报酬率测算过程和收益法的原理是一致的。由于厂房和附属设施设备、机器设备重置价格和租金的对应关系并不明显，因此本次评估不再采用成本法进行评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与衡阳弘新建设投资有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对衡阳弘新建设投资有限公司提供的相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过

程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受衡阳弘新建设投资有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员，并与委托人相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点组织评估人员对申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导衡阳弘新建设投资有限公司有关单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估资料的收集

向委托人及产权持有单位提交与本次评估相关的资料清单，指导产权持有单位进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1. 评估人员在产权持有单位相关工作人员的配合下，到实物所在地点对实物资产进行勘察，具体情况如下：

评估人员在产权持有单位有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，填写勘察作业表，了解资产的历史来源以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2. 评估人员收集与评估对象有关的租赁价格信息，并对周边类似房地产的租金价格做了市场调查及统计，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析，并对房地产的租赁价值进行初步估算。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将评估人员对各个评估对象的评估结果汇总，按照我公司资产评估规范化要求，

组织评估人员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此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在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用，本次评估假设被评估资产为在用续用。

3. 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评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

1. 国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内;
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外, 无其他重大变化;
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响;
6. 公司的经营模式没有发生重大变化;
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素, 价格均为不变价。

(三) 特别假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提, 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际现状为前提, 假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致; 本次评估均以被评估资产现有用途不变及持续使用为前提。

2. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的; 同时也不涉及任何留置权、地役权, 没有受侵犯或无其他负担性限制的。

3. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料, 本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

4. 评估范围仅以衡阳弘新建设投资有限公司提供的评估申报表为准, 委托人保证提供的全部资料真实、准确、完整; 假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

5. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

7. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的。

8. 假设厂房采用经营租赁; 附属设施设备中的动力设备(不含配电设备、电梯等)、机器设备采用融资租赁, 租赁期限按照衡阳弘新建设投资有限公司与湖南新敏雅新能源科技有限公司(现更名为湖南领湃新能源科技有限公司)2020年签订的框架租赁合同

同中的租赁期 15 年。

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

十一、评估结论

此次评估采用市场法、收益法, 根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

衡阳弘新建设投资有限公司委托之评估对象在本次评估目的下, 出租的厂房采用经营租赁, 一年期租金(含税) 8,255,878.56 元, 月租金(含税) 687,989.88 元; 附属设施设备中的动力设备(不含配电设备、电梯等)、机器设备采用融资租赁, 年租金(含税) 为 54,222,420.25 元, 月租金(含税) 为 4,518,535.02 元。一年期租金(含税) 合计 62,478,298.81 元, 月租金(含税) 合计 5,206,524.90 元。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师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, 本评估报告使用者对此应特别引起注意:

(二) 遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任; 评估结论不应当被认为是评估对象可实现租金的保证;

(三) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证;

(四) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的, 我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及本评估报告的使用者各方之间无任何特殊利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范;

(五) 本报告评估结论是对 2021 年 10 月 31 日这一评估基准日所评估资产租金价值的客观公允反映, 我公司对评估基准日以后该资产发生的重大变化不负任何责任;

(六) 我们的评估是根据衡阳弘新建设投资有限公司的申报进行的, 评估范围及建筑面积、设备型号规格仅以其提供的评估申报表为准;

(七) 委托人及产权持有单位存在的可能影响资产评估值的有关事项, 在委托评估时未作特殊说明, 而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及

评估人员不承担相关责任；

（八）本次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现行公允市价，没有考虑可能存在的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结果的影响；亦未考虑该等资产所欠付的款项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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；

（九）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

（十）本次评估的租金价格为市场租金价值，包含增值税；厂房采用经营租赁，未考虑以后年度的租金增长；由于一期工程尚未办理竣工结算，本次评估按照评估基准日的预计投资额估算附属设施设备中动力设备的租金；未考虑动力设备、机器设备后续使用过程中的维修费用。

（十一）本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；

（十二）本次评估仅是设定在产权合法，正常使用状态下的结果，并未考虑权属瑕疵对评估结果的影响；

（十三）本次评估的是拟出租用途下的价格，若拟出租用途发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）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师不承担责任；

（四）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；

(五) 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评估对象可实现价格的保证；

(六) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(七) 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；

(八) 本评估报告结果的使用有效期为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2021 年 12 月 29 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十二月二十九日