

本报告依据中国资产评估准则编制

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的
相关房屋建筑物及土地使用权市场价值
资产评估报告

银信评报字（2025）第 A00128 号

（共一册 第一册）



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 3131020026202601285 |
| 合同编号: | HT2025-A00131 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 银信评报字(2025)第A00128号 |
| 报告名称: | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的相关房屋建筑物及土地使用权市场价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 14,332,032.00元 |
| 评估报告日: | 2026年06月01日 |
| 评估机构名称: | 银信资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 周赫 (资产评估师) 正式会员 编号: 11210229 王佳敏 (资产评估师) 正式会员 编号: 11230099 |
| 周赫、王佳敏已实名认可 | |
|  | |
| (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: 2026年06月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 声 明 | 1 |
| 摘 要 | 2 |
| 正 文 | 4 |
| 一、委托人暨产权持有人和其他资产评估报告使用人 | 4 |
| 二、评估目的 | 4 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、价值类型 | 5 |
| 五、评估基准日 | 5 |
| 六、评估依据 | 6 |
| 七、评估方法 | 8 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 9 |
| 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 | 14 |
| 十三、资产评估报告日 | 15 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 15 |
| 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、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、评估对象涉及的资产清单由委托人暨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。

七、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。

八、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的 相关房屋建筑物及土地使用权市场价值 资产评估报告

银信评报字（2025）第 A00128 号

摘要

一、项目名称：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的相关房屋建筑物及土地使用权市场价值

二、委托人暨产权持有人：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、评估目的：资产转让

五、经济行为：根据中国长安汽车集团有限公司文件《关于哈尔滨东安汽车动力股份有限公司处置德州土地房屋资产的批复》（中国长安战[2026]136号），哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟进行资产转让，为此需对涉及的相关房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为其提供价值参考。

六、评估对象：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让相关房屋建筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值

七、评估范围：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权。

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2025年8月31日

十、评估方法：成本法、基准地价系数修正法

十一、评估结论：截至评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用成本法、市场法、基准地价系数修正法评估，确定哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权不含税评估值合计1,433.20万元，评估基准日委估资产账面价值为731.69万元，评估增值701.51万元，增值率95.88%。

十二、对评估结论产生影响的特别事项

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物由于历史遗留问题等原因，尚未办理房屋所有权证，



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

未办证面积合计为 4,309.18 平方米，产权持有人承诺上述无证房产确为其所有，不存在产权纠纷；同时，产权持有人承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

此次评估中，评估人员对上述事项进行了必要的调查核实，无证房产的建筑面积主要依据产权持有人以资产取得时的面积数据确认，若日后办理不动产证时证载面积与之出现差异，应以不动产证为依据对评估结果进行相应调整；另外，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用，及无法办理权属证件被认定违章建筑风险等对评估结论的影响。

2、纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物超出土地红线，本次评估未考虑该事项对评估的影响。

其余特别事项说明详见报告正文“十一、特别事项说明”。

十三、资产评估报告有效期

本评估结论仅对哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权之经济行为有效。并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用者应重新委托评估。

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，应当阅读纸质版资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的 相关房屋建筑物及土地使用权市场价值 资产评估报告

银信评报字（2025）第 A00128 号

正文

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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、市场法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让所涉及的相关房屋建筑物及土地使用权在 2025 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、委托人暨产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

| | | | |
|----------|--|-------|-----------------|
| 统一社会信用代码 | 9123010071201745XG | 名称 | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 |
| 类型 | 其他股份有限公司（上市） | 法定代表人 | 陈丽宝 |
| 注册资本 | 47,578.39 万人民币 | 成立日期 | 1998 年 10 月 8 日 |
| 住所 | 哈尔滨市南岗区高新技术开发区 13 栋 | | |
| 营业期限自 | 1998 年 10 月 8 日 | 营业期限至 | 无固定期限 |
| 经营范围 | 汽车发动机、变速器及其零部件的开发、生产、销售；制造锻铸件、液压件；购销汽车；货物进出口,技术进出口；仓储服务（不含危险化学品） | | |

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

资产评估报告仅供合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人和产权持有人为同一主体。

二、评估目的

根据中国长安汽车集团有限公司文件《关于哈尔滨东安汽车动力股份有限公司处置德州土地房屋资产的批复》（中国长安战[2026]136 号），哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟进



行资产转让，为此需对涉及的相关房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让相关房屋建筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值。

评估范围是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西相关房屋建筑物及土地使用权，具体情况如下：

(一) 房屋建筑物

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成日期 | 建筑面积m ² | 账面原值 | 账面净值 | 使用状态 |
|----|------|--------|----|---------|--------------------|--------------|--------------|------|
| 1 | 无证 | 四位一体展厅 | 轻钢 | 2004-06 | 4,200.50 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 正常使用 |
| 2 | 无证 | 传达室 | 砖混 | 2004-06 | 57.68 | | | 正常使用 |
| 3 | 无证 | 配电房 | 砖混 | 2004-06 | 51.00 | | | 正常使用 |
| 合计 | — | — | — | — | 4,309.18 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | — |

(二) 土地使用权

金额单位：人民币元

| 土地权证编号 | 证载权利人 | 土地位置 | 终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 土地面积m ² | 账面价值 |
|----------------|-----------------|--------------------|------------|------|------|--------------------|--------------|
| 德国用(2014)第211号 | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 | 山东省德州市经济开发区崇德一大道以西 | 2055-10-08 | 出让 | 工业用地 | 19,386.70 | 4,649,964.09 |

经委托人暨产权持有单位核实确认，上述相关资产的信息均为其自行申报确认，资产权属由其实际拥有或控制，不存在产权争议。如上述资产的权属出现法律纠纷，委托人暨产权持有单位承担全部法律责任。

委估实物资产均处于正常使用且受控状态，评估人员未发现上述资产存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

本次委托评估对象和评估范围与资产评估合同确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2025年8月31日。



选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

中国长安汽车集团有限公司文件《关于哈尔滨东安汽车动力股份有限公司处置德州土地房屋资产的批复》（中国长安战[2026]136号）。

（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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）（2020年12月11日中华人民共和国国务院令732号修订）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（依据国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正；2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》（国务院令709号）修订）；
- 6、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 7、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
- 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12号）；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；
- 10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 11、《关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802号文）；
- 12、《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）；
- 13、《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
- 15、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；



- 16、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 17、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）；
- 18、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 19、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- 20、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 21、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 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——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（四）产权依据

- 1、委托人暨产权持有人营业执照；
- 2、土地使用权证；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；



- 4、评估人员现场勘察收集的资料和市场调查及询价资料；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、《德州市人民政府关于公布实施德州市中心城区土地级别与基准地价的通知》（德政字[2024]1号）；
- 7、广联达指标网、广材网；
- 8、德州市住房和城乡建设局发布的相关工程造价参考指标；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

七、评估方法

（一）房屋建筑物评估方法的概述

1、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》等相关准则规定，房地产估价通常包括市场法、收益法、成本法和假设开发法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物主要为产权持有人自持的展厅、传达室和配电房。市场无类似房屋交易案例故不适宜采用市场法；目前房屋为企业自用，市场类似房屋租赁案例较少，未来收益难以确定，故不适应采用收益法；委估对象为已建成物业，不适宜采用假设开发法。故本次评估采用重置成本法对房屋建筑物进行评估，评估方法介绍如下：

2、评估方法的介绍

重置成本法是基于构筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

（二）土地使用权评估方法的概述

1、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》等相关准则，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。本次评估对象为山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，评估人员结合委评估对象的具体特点及估价目的等，对土



地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。选择理由如下：

(1) 本次评估的土地位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，德州市经济开发区土地租赁市场不活跃，相对客观合理的土地租金难以获取，故不适宜用收益法评估；

(2) 委估对象为已建成物业，不适宜采用假设开发法；

(3) 纳入评估范围内的土地位于德州市经济开发区，周边土地市场案例交易活跃，故适宜采用市场法评估；

(4) 近年来随着行业的火爆发展，征地成本加大，评估对象所处区域真实征地成本难以获得，故不适宜采用成本逼近法评估；

(5) 委估宗地处德州市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，基准地价修正体系能够获取，因此本次评估采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，对土地采用市场法和基准地价系数修正法评估。

2、评估方法的介绍

(1) 市场法介绍

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×权益因素修正

(2) 基准地价系数修正法介绍

基准地价系数修正法是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种评估方法，其基本公式为：

宗地地价=级别基准地价×(1+区域因素修正系数+个别因素修正系数)×年期修正系数×容积率修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。



（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关资料进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。



3、资产继续使用假设：假设评估对象及其涉及的资产将按其评估基准日的现行用途及方式继续使用下去。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用成本法、市场法、基准地价系数修正法评估，确定哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权不含税评估值合计 1,433.20 万元，评估基准日委估资产账面价值为 731.69 万元，评估增值 701.51 万元，增值率 95.88%（至评估基准日账面原值合计 1,178.22 万元，评估原值合计 1,657.74 万元）。主要增减值原因分析如下：

房屋建筑物：主要原因是评估基准日时建筑工程行业的人工、材料及机械使用费等，对比建成期均有不同程度的上涨。同时，市场价值变化、税收政策变化、技术状况变化、折旧政策差异、以及成新率评估等因素，也是导致评估值相对于账面价值增值的原因。

土地使用权：土地使用权的取得时间较早，在其取得日至评估基准日期间，周边同类土地市场价格的上涨是导致评估增值的主要原因。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依



据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）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；

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

纳入本次评估范围内的房屋建筑物由于历史遗留问题等原因，尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计为 4,309.18 平方米，产权持有人承诺上述无证房产确为其所有，不存在产权纠纷；同时，产权持有人承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

此次评估中，评估人员对上述事项进行了必要的调查核实，无证房产的建筑面积主要依据产权持有人以资产取得时的面积数据确认，若日后办理不动产证时证载面积与之出现差异，应以不动产证为依据对评估结果进行相应调整；另外，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用，及无法办理权属证件被认定违章建筑风险等对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

（六）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；

无。

（七）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；

无。

（八）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。

无。



（九）其他特别事项说明

1、评估对象涉及的资产清单由委托人暨产权持有人申报并经其确认。本评估报告基于产权持有人提供的资料具备真实性、合法性和完整性展开评估。评估公司未对产权持有人提供的经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或相关责任进行独立审查，也不对这些资料的真实性承担责任。

2、对于可能影响价值评估的瑕疵事项，若委托人暨产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据专业经验无法获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、评估师执行资产评估业务的目的是估算评估对象的价值并提供专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被视为对评估对象可实现价格的保证。

4、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市场价值，评估结果未考虑与评估增减值相关的潜在税赋。

5、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于产权持有人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以产权持有人提供的有关资产所有权文件、证件以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性由委托方暨产权持有人负责。

7、纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物超出土地红线，本次评估未考虑该事项对评估的影响。本评估结论是基于假设该超红线建筑能够通过合法性认定并补办相关手续的前提下得出。

8、由于产权持有人未提供土地出让合同，无法确定建设用地使用权届满后是否无偿收回地上建筑物，基于最高最佳利用原则，本次估值假设建设用地使用权届满后地上建筑物为有偿收回。

9、本次评估未考虑资产转让过程中可能发生的相关税费对评估值的影响。

10、本次评估范围中的房屋建筑物包括为保障房屋正常使用的不可移动设备，如常规的给排水、卫浴、电气、通风、消防等内部的安装工程，不包括其余可移动设备。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响；若报告纸质版与电子版内容存在差异时，以纸质版为准。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权之经济行为有效。并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2025年8月31日至2026年8月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 6 月 1 日。

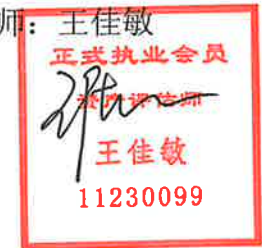
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：周赫



资产评估师：王佳敏



2026 年 6 月 1 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 3、相关权属证明文件；
- 4、委托人暨产权持有人承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、中国资产评估协会单位会员证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估委托合同复印件；
- 10、资产评估结果汇总表及明细表。

中国长安汽车集团有限公司文件

中国长安战〔2026〕136号

关于哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 处置德州土地房屋资产的批复

辰致汽车科技集团有限公司：

你公司《关于哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟处置德州土地房屋资产的请示》（辰致集团财〔2026〕87号）已收悉。经集团公司研究，现批复如下：

一、原则同意哈尔滨东安汽车动力股份有限公司（以下简称“东安动力”）以资产评估备案值为基础对外公开处置德州土地房屋资产（账面原值1178.22万元）。

二、你公司应指导东安动力依法合规做好相关工作，履行资产评估备案及进场交易处置程序，强化各方沟通衔接，防范化解

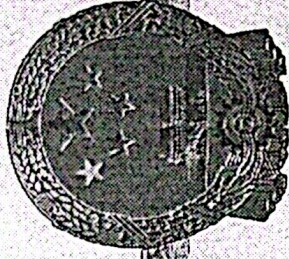
各类风险，确保收益最大化。



抄送：集团公司领导，综合部、财务部、审法部。

中国长安汽车集团有限公司综合管理部

2026年5月29日印发



统一社会信用代码

9123010071201745XG

营业执照



扫描二维码
验证企业信用信息
系统了解更多
政策、办理指南等。

名称 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 陈丽宝

经营范围 许可项目：道路机动车辆生产；民用航空器（发动机、螺旋桨）生产。
一般项目：汽车零部件及配件制造；发电机及发电机组制造；发电机及发电机组销售；黑色金属铸造；有色金属铸造；汽车销售；货物进出口；技术进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；汽轮机及辅机制造；汽轮机及辅机销售。
（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 肆亿陆仟陆佰肆拾柒万陆仟壹佰陆拾壹圆整

成立日期 1998年10月08日

住所 哈尔滨市南岗区高新技术开发区13栋（一照多址企业）经营场所：哈平路集中区征仪南路6号。



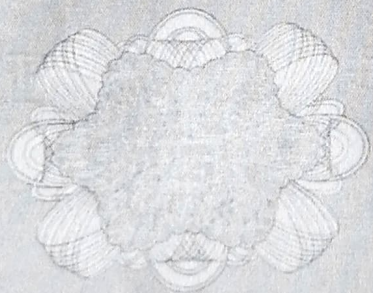
登记机关

2026年01月07日

德 国用 (2014) 第 211 号

| | | | |
|---------|--------------------------|---------|----------------------|
| 土地使用权人 | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 | | |
| 座 落 | 德州经济开发区崇德一大道以西 | | |
| 地 号 | 371402012011 GB00131 | 图 号 | |
| 地类 (用途) | 工业用地 | 取得价格 | |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2055.10.08 |
| 使用权面积 | 19386.700 M ² | 其中 独用面积 | 0.000 M ² |
| | | 分摊面积 | 0.000 M ² |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



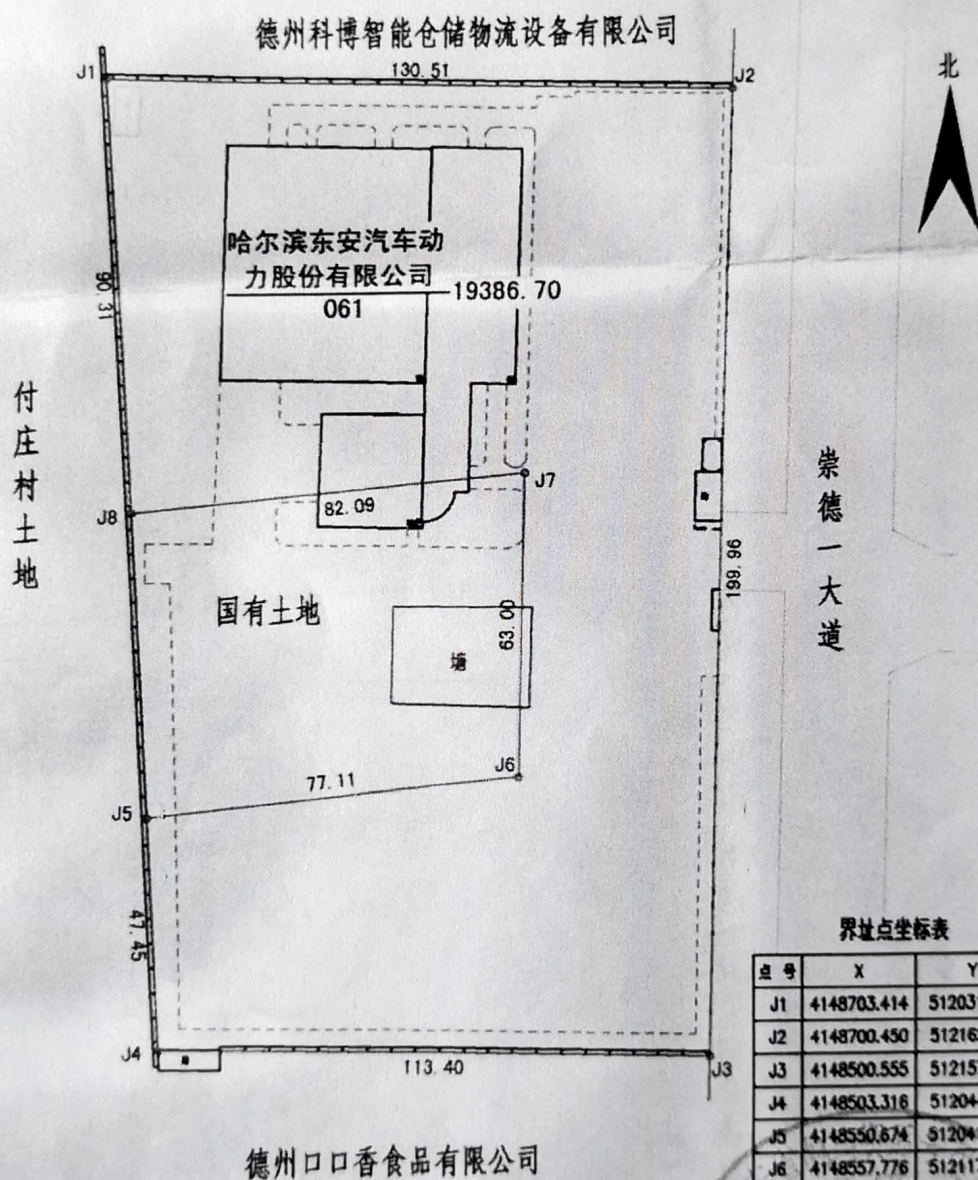
宗地图

单位: m

宗地编号: 371402012011GB00131 权利人: 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

地籍图号: 4148.40-512.00

宗地面积: 19386.70 m²



界址点坐标表

| 点号 | X | Y |
|----|-------------|------------|
| J1 | 4148703.414 | 512031.940 |
| J2 | 4148700.450 | 512162.421 |
| J3 | 4148500.555 | 512157.431 |
| J4 | 4148503.316 | 512044.061 |
| J5 | 4148550.674 | 512041.194 |
| J6 | 4148557.776 | 512117.978 |
| J7 | 4148620.785 | 512119.152 |
| J8 | 4148613.273 | 512037.405 |

德州晨图测绘工程有限公司

德州口口香食品有限公司

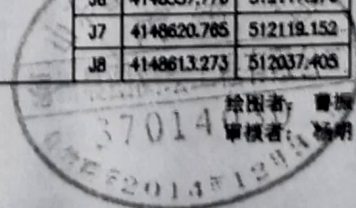
1:1500

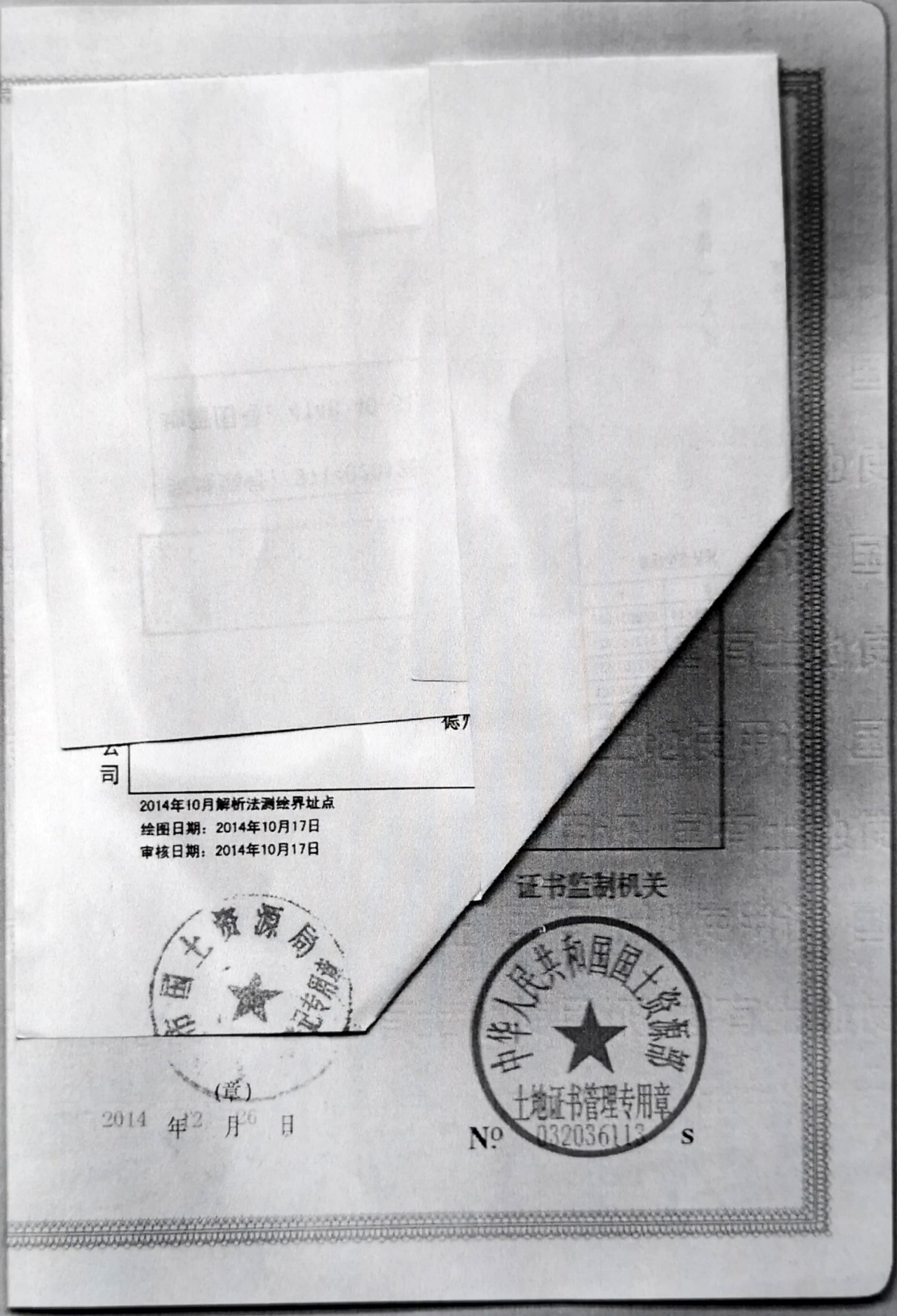
2014年10月解析法测绘界址点

绘图日期: 2014年10月17日

审核日期: 2014年10月17日

绘图者: 曹振
审核者: 陈明





公司

标志

2014年10月解析法测绘界址点
绘图日期：2014年10月17日
审核日期：2014年10月17日

证书监制机关



(章)
2014 年 2 月 6 日

No 032036113 S

关于委估范围内资产权属情况的承诺说明

银信资产评估有限公司：

本单位申报纳入评估范围的资产位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，包括 1 项土地使用权及地上的 3 项房屋建筑物。其中：

土地使用权已取得“德国用（2014）第 211 号”的国有土地使用权证；证载权利人为哈尔滨东安汽车动力股份有限公司，证载宗地面积 19386.7 m²，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2055 年 10 月 8 日。

房屋建筑物包括四位一体展厅、传达室、配电房，总建筑面积 4309.18 m²，至评估基准日，均未办理相关权属证件，主要信息见下表：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 所在宗地情况 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 m ² | 账面价值 | |
|----|------|--------|--------------------------|----|---------|---------------------|--------------|--------------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 无证 | 四位一体展厅 | 德国用 (2014) 第 211 号 | 轻钢 | 2004-06 | 4,200.50 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 |
| 2 | 无证 | 传达室 | | 砖混 | 2004-06 | 57.68 | | |
| 3 | 无证 | 配电房 | | 砖混 | 2004-06 | 51.00 | | |
| 合计 | | | | | | 4,309.18 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 |

上述相关资产的信息均为本单位自行申报确认，本单位承诺上述资产权属归我单位所有，不存在产权争议。如上述资产的权属出现法律纠纷，本单位承担全部法律责任，与承做本次资产评估的机构及评估专业人员无关。我单位承诺，根据资产评估委托合同确定的评估范围，委托评估的资产已全部如实申报。委托评估资产无抵押、质押、担保、诉讼、账外借款和司法冻结等可能影响资产评估的事项。

承诺人单位（公章）：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司



日期：二〇二五年九月九日

委托人暨产权持有单位承诺函

银信资产评估有限公司：

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟进行资产转让，特委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权，于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

委托人暨产权持有单位：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司



法定代表人（签字或盖章）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, positioned to the right of the text "法定代表人（签字或盖章）：".

2026 年 1 月 20 日

资产评估师承诺函

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司：

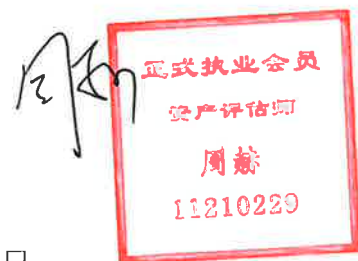
受贵方委托，银信资产评估有限公司对哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权，以2025年8月31日为评估基准日，进行了清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2.评估对象和评估范围与委托人、产权持有人提供的委托评估范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3.对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4.评估方法选用采用相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5.选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6.影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7.资产评估价值公允、计算准确；
- 8.资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9.资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10.接受评估行政主管部门对评估工作的监督、检查；

承诺人：王佳敏



承诺人：周赫



2026年6月1日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：31020026

设立备案机关：上海市国有资产管理部门

设立公函编号：沪国资评[1999]505号

设立公函日期：2000年03月31日



扫码查看详细信息

机构名称：银信资产评估有限公司

统一社会信用代码：
9131000063026043XD

组织形式：有限责任公司

法定代表人：梅惠民

注册资本：2,000.00 万元

办公场所：黄浦区四川中路213号久事商务大厦
9F 银信评估

成立日期：1994年11月16日

资产评估师数：91人

年检信息：通过（2026年）

有效期：2027年04月30日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11210229

会员姓名：周赫

证件号码：320325*****8

所在机构：银信资产评估有限公司北京分公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

周赫



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11230099

会员姓名：王佳敏

证件号码：362502*****2

所在机构：银信资产评估有限公司北京分公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202604100038



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 银信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王德清

注册资本 人民币5000.0000万元整

成立日期 1994年11月16日

住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室-3

经营范围

资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准B级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。

【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】



登记机关

2026年04月10日

编号：HT2025-A00131

NO： 2025评A00128

资产评估委托合同



委托方及产权持有人(甲方)

名称： 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

住所： 哈尔滨市南岗区高新技术开发区 13 栋

受托方(乙方)

名称： 银信资产评估有限公司

住所： 上海市黄浦区汉口路 99 号

经双方友好协商，达成以下约定：

一、业务事项

1. 评估目的： 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让，需对该经济行为所涉及的相关资产市场价值进行评估

2. 评估对象： 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让相关房屋建筑物及土地使用权的市场价值

3. 评估范围： 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让相关房屋建筑物及土地使用权

4. 评估基准日： 2025 年 3 月 31 日

5. 评估报告使用者： 本评估报告书仅供委托方及产权持有者为本报告载明的评估目的使用，国家法律、法规另有规定的除外。

6. 评估报告提交期限和方式： 乙方完成现场勘查工作，产权持有单位及委托方提供评估所需资料齐全后，于 10 个工作日内出具报告初稿，供委托人审核；如果委托人对资产评估初稿有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复，在委托人确认可以出具正式评估报告的 5 个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告；若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，由委托人将确认后的评估报告报送予相关国资部门或其业务主管部门。

通过备案或核准程序后的 5 个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

二、委托方的义务及责任

1. 根据评估目的、评估范围，及时向受托方提供评估所需资料、文件，并对委托方、产权持有单位所提供的相关证明材料以签字、盖章或者其他方式予以确认，以保证所提供资料的真实性、合法性、完整性；
2. 为受托方提供必要的工作条件和配合；
3. 有权要求受托方中与业务有利害关系的人员回避。

三、受托方的义务及责任

1. 受托方应确保其实施本次评估行为所需的评估资质的合法和有效性，如因评估资质导致本次评估报告无法通过审核部门备案的，视为受托方未能完成本次评估工作，甲方有权不予支付评估费用。
2. 受托方应严格遵循职业守则和评估法规，确保评估结果客观、公正；
3. 受托方应按照约定时间独立完成评估业务，按照委托方要求出具评估报告，并对其内容的独立性、客观性、真实性和合法性负责；
4. 受托方对委托方所提供的资料 and 情况以及资产评估中的有关数据和评估结果负有保密责任；
5. 评估人员如与委托方及业务相关人员有利害关系应当回避；
6. 受托方对因实施本次评估而发生的交通、食宿费及其他差旅费用自理。

四、评估报告的使用责任

受托方应向委托方出具正式评估报告书一式四份，由委托方按规定用途分发、使用。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

未经委托方书面许可，受托方不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，

法律、法规另有规定的除外。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被披露于公开媒体。

五、评估收费

1. 收费依据：国家发展改革委、财政部联合发布的“发改价格[2009]2914号”、财政部“财企[2009]268号”、中国资产评估协会“中评协[2009]199号”并根据评估项目具体情况，经双方协商确定。

2. 费用数额：受托方因实施本项目评估行为，收取的评估业务费用为人民币大写：人民币贰万伍仟元整（¥：25,000.00元）。此费用为一次性包干费用，受托方对因实施本次评估而发生的交通、食宿费及其他差旅费用自行承担。

3. 收取方式：在乙方完成本次评估任务、提交正式评估报告并按照审核部门要求完成资产评估备案或得到甲方确认且根据甲方要求向其开具等额增值税发票后十个工作日内，甲方应按乙方提供的账户向乙方一次支付评估费用的100%，即人民币25,000.00元。

4. 受托方账户：

单位名称：银信资产评估有限公司

税号：9131000063026043XD

开户行：中国建设银行股份有限公司上海第五支行

账号：31050166360000010315

电话号码：021-63293909

六、合同有效期

1. 本合同一式肆份，委托方、受托方各持贰份，具有同等法律效力。
2. 本合同自双方加盖公章或合同专用章之日起生效，并在约定事项全部完成后终止。



七、约定事项的变更、终止

1. 资产评估委托合同签订后，签约双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2. 资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，应签订补充协议或者重新签订委托合同。

3. 由于出现不可预见的情况，影响评估工作按时完成，或需提前出具报告，均应及时通知本合同相关方，经协商确定约定变更事项，并签订补充协议。

4. 如本项目因委托方单方原因终止的，受托方已实际完成评估工作且委托方已完成资产评估备案的，甲方应向乙方支付实际发生的评估服务费。

5. 本合同取代甲方与乙方签署的与本次评估内容相关的两个前序未履行完毕的合同，分别为：《资产评估委托合同》（合同编号：6750-070303-2410-0074）、《资产评估委托合同之补充协议》（合同编号：6750-070303-2501-0149），上述前序未履行完毕的合同终止。

八、争议的解决及违约责任

签约双方发生争议事项，应由双方协商解决，经协商不能解决时，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

签约双方任何一方出现违约事项，致使对方蒙受损失时，应由违约方承担赔偿责任及其他责任。

签约双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，法律另有规定的除外。

（以下无正文）

委托方及产权持有人:

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

(签章)

通讯地址: 哈市 51 号信箱

帐号:

开户行: 哈市保国分理处

列统: 平房

代表: (签字)

受托方:

银信资产评估有限公司

(签章)

代表: (签字)

2025 年 4 月 23 日

《资产评估委托合同》补充协议

委托方及产权持有人：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

双方签订了《资产评估委托合同》(受托人合同编号: HT2025-A00131), 以下称“原合同”。双方经过平等协商, 在真实、充分地表达各自意愿的基础上, 对原合同补充如下, 双方共同遵守:

一、原合同第【一】条第【4】点:

评估基准日: 2025年3月31日

现修改为:

评估基准日: 2025年8月31日

二、原合同第【五】条第【2】点:

费用数额: 受托方因实施本项目评估行为, 收取的评估业务费用为人民币大写: 人民币贰万伍仟元整(¥: 25, 000. 00元)。此费用为一次性包干费用, 受托方对因实施本次评估而发生的交通、住宿费及其他差旅费用自行承担。

现修改为:

费用数额: 受托方因实施本项目评估行为, 收取的评估业务费用为人民币大写: 人民币叁万叁仟元整(¥: 33, 000. 00元)。此费用为一次性包干费用, 受托方对因实施本次评估而发生的交通、住宿费及其他差旅费用自行承担。

三、签订本协议后, 双方因原合同的签订和履行而附随的其他义务, 包括但不限于: 违约责任、保密义务、廉洁协议、协助义务等诚实信用义务, 按照原合同条款执行。本协议是原合同不可分割的组成部分, 与原合同具有同等法律效力。除本协议变更的内容外, 原合同中的其他条款仍然适用, 对双方具有约束力。

四、本协议自双方签字盖章之日起生效, 一式【四】份, 其中委托方及产权持有人执【二】份受托方执【二】份。



(此页无正文，为签章页)

委托方及产权持有人：(盖章)

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

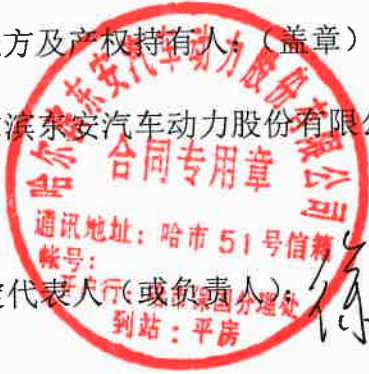
法定代表人(或负责人)：徐炯

日期：2025年9月10日

受托人：(盖章)

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民



梅惠民



哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的
相关房屋建筑物及土地使用权市场价值
资产评估明细表

银信评报字（2025）第 A00128 号



资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年08月31日

表1

产权持有单位：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

金额单位：人民币万元

| 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% |
| 1 流动资产 | - | - | - | - |
| 2 非流动资产 | 731.69 | 1,433.20 | 701.51 | 95.88 |
| 3 其中：债权投资 | - | - | - | - |
| 4 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 5 其他债权投资 | - | - | - | - |
| 6 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 7 长期应收款 | - | - | - | - |
| 8 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 9 其他权益工具投资 | - | - | - | - |
| 10 其他非流动金融资产 | - | - | - | - |
| 11 投资性房地产 | 465.00 | 942.19 | 477.19 | 102.62 |
| 12 固定资产 | 266.69 | 491.01 | 224.32 | 84.11 |
| 13 在建工程 | - | - | - | - |
| 14 工程物资 | - | - | - | - |
| 15 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 16 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 17 油气资产 | - | - | - | - |
| 18 使用权资产 | - | - | - | - |
| 19 无形资产 | - | - | - | - |
| 20 开发支出 | - | - | - | - |
| 21 商誉 | - | - | - | - |
| 22 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 23 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 24 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 25 资产总计 | 731.69 | 1,433.20 | 701.51 | 95.88 |



评估机构：银信资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年08月31日

表4-10

产权持有单位：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|--------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|-------|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 房屋建筑物类合计 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 7,155,500.00 | 4,910,132.00 | 1,684,934.40 | 2,243,231.20 | 30.80 | 84.11 |
| 4-10-1 | 固定资产-房屋建筑物 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 7,155,500.00 | 4,910,132.00 | 1,684,934.40 | 2,243,231.20 | 30.80 | 84.11 |
| 4-10-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-10-3 | 固定资产-管道及沟槽 | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-10-4 | 固定资产-机器设备 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-10-5 | 固定资产-车辆 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-10-6 | 固定资产-电子设备 | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 4-10-7 | 固定资产—土地 | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | | | | | | | |
| | 固定资产合计 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 7,155,500.00 | 4,910,132.00 | 1,684,934.40 | 2,243,231.20 | 30.80 | 84.11 |
| | 减：固定资产减值准备 | - | - | | | | | | |
| | 固定资产合计 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 7,155,500.00 | 4,910,132.00 | 1,684,934.40 | 2,243,231.20 | 30.80 | 84.11 |

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟资产转让涉及的
相关房屋建筑物及土地使用权市场价值
资产评估说明

银信评报字（2025）第 A00128 号





目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明 | 1 |
| 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 | 2 |
| 第三部分 资产评估说明 | 3 |
| 一、评估对象与评估范围说明 | 3 |
| 二、资产核实总体情况说明 | 3 |
| 三、评估技术说明 | 4 |
| 第四部分 评估结论及分析 | 24 |
| 一、评估结论 | 24 |
| 二、评估结果与账面值比较变动情况及原因 | 24 |
| 三、评估结论成立条件 | 24 |
| 四、特别事项说明 | 24 |
| 五、资产评估报告使用限制说明 | 26 |



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托人暨产权持有人已就本次评估的有关事项进行说明并撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让相关房屋建筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值。

评估范围是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西相关房屋建筑物及土地使用权，具体情况如下：

(一) 房屋建筑物

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成日期 | 建筑面积m ² | 账面原值 | 账面净值 | 使用状态 |
|----|------|--------|----|---------|--------------------|--------------|--------------|------|
| 1 | 无证 | 四位一体展厅 | 轻钢 | 2004-06 | 4,200.50 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 正常使用 |
| 2 | 无证 | 传达室 | 砖混 | 2004-06 | 57.68 | | | 正常使用 |
| 3 | 无证 | 配电房 | 砖混 | 2004-06 | 51.00 | | | 正常使用 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 4,309.18 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | —— |

(二) 土地使用权

金额单位：人民币元

| 土地权证编号 | 证载权利人 | 土地位置 | 终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 土地面积m ² | 账面价值 |
|----------------|-----------------|--------------------|------------|------|------|--------------------|--------------|
| 德国用(2014)第211号 | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 | 山东省德州市经济开发区崇德一大道以西 | 2055-10-08 | 出让 | 工业用地 | 19,386.70 | 4,649,964.09 |

经委托人暨产权持有单位核实确认，上述相关资产的信息均为其自行申报确认，资产权属由其实际拥有或控制，不存在产权争议。如上述资产的权属出现法律纠纷，委托人暨产权持有单位承担全部法律责任。

委估实物资产均处于正常使用且受控状态，评估人员未发现上述资产存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

本次委托评估对象和评估范围与资产评估合同确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在产权持有人自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为评估目的所涉及的全部资产。

本次资产评估的对象是为哈尔滨东安汽车动力股份有限公司截至评估基准日所申报的拟转让资产，清查过程中评估人员重点核对了物资实物状态、建筑面积、资产的实际使用和保管状况。

在清查核实过程中，取证了产权持有人及委估资产其他佐证资料，以及是否存在其他可



能影响资产评估的重大事项。

通过对委估资产的清查、核实，确定产权持有人所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

（一）资产状况

本单位申报纳入评估范围的资产位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，包括 1 项土地使用权及地上的 3 项房屋建筑物。其中：

土地使用权已取得“德国用（2014）第 211 号”的国有土地使用权证，证载权利人为哈尔滨东安汽车动力股份有限公司，证载宗地面积 19386.7 m²，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2055 年 10 月 8 日。

房屋建筑物包括四位一体展厅、传达室、配电房，总建筑面积 4309.18 m²，至评估基准日，均未办理相关权属证件，均处于正常使用状态。

委估资产所在厂区东临崇德一大道，北临德州云川机电设备有限公司，南临德州润泽扒鸡食品有限公司，西临空地。周边有山东贝诺冷却设备股份有限公司、景津装备股份有限公司、山东科博自动停车设备股份公司等企业，产业聚集度较高。

（二）资产清查核实的程序

1、资料收集

评估人员按照重要性原则，收集了拟转让资产的账面金额、面积、结构等资料。

2、现场勘查

评估人员和产权持有人相关人员共同对评估基准日申报的待转让资产进行了盘点与查看，核对了资产数量、面积、结构、现状等基本信息。

3、访谈

评估人员向企业管理人员调查了解了拟处置资产的资产数量、面积、结构及现状情况等。

4、清查核实结果

通过现场勘查发现，产权持有人的资产权属明晰，委估资产均有专人看管。

（三）评估方法

1、房屋建筑物评估方法的概述

（1）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》的有关规定，房地产估价通常包括市场法、收益法、



成本法和假设开发法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物主要为产权持有人自持的展厅、传达室和配电房。市场无类似房屋交易案例故不适宜采用市场法；目前房屋为企业自用，市场类似房屋租赁案例较少，未来收益难以确定，故不适应采用收益法；委估对象为已建成物业，不适宜采用假设开发法。故本次评估采用重置成本法对房屋建筑物进行评估。

(2) 评估方法的介绍

重置成本法是基于构筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

2、土地使用权评估方法的概述

(1) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。本次评估对象为山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，评估人员结合委评估对象的具体特点及估价目的等，对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。选择理由如下：

①本次评估的土地位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，德州市经济开发区土地租赁市场不活跃，相对客观合理的土地租金难以获取，故不适宜用收益法评估；

②委估对象为已建成物业，不适宜采用假设开发法；

③纳入评估范围内的土地位于德州市经济开发区，周边土地市场案例交易活跃，故适宜采用市场法评估；

④近年来随着行业的火爆发展，征地成本加大，评估对象所处区域真实征地成本难以获得，故不适宜采用成本逼近法评估；

⑤对于未开发委估宗地处德州市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，基准地价修正体系能够获取，因此本次评估采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，对土地采用市场法和基准地价系数修正法评估。



（2）评估方法的介绍

①市场法介绍

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×权益因素修正

②基准地价系数修正法介绍

基准地价系数修正法是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种评估方法，其基本公式为：

宗地地价=级别基准地价×（1+区域因素修正系数+个别因素修正系数）×年期修正系数×容积率修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正

区域因素是指构成某一区域特征，同时又对宗地价格有重大影响的因素，如道路交通条件、基础条件、规划要求等；个别因素是指构成某一宗地具体特征，同时对宗地地价有强烈影响的因素，如宗地位置、面积、形状等。

宗地地价修正值主要是通过编制的宗地地价系数修正表、年期修正系数表、容积率修正系数表、土地开发程度修正表来确定的。

（四）评估实例

案例一：四位一体展厅（评估明细表 4-10-1 第 1 项）

资产名称：四位一体展厅

建造日期：2004 年 6 月

建筑面积：4,200.50 平方米

资产状况：位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，轻钢结构，总面积为 4,200.50 平方米。基础施工为钢筋混凝土独立基础，钢支撑矩形柱，墙面板压型钢板，钢屋架、钢梁，金属压型板屋面，混凝土及瓷砖地面，建筑还包括配套的给消防、通风、电气等配套设施。截止评估基准日该展厅功能正常，满足使用要求。

现场勘察状况：房屋结构坚固，围护牢靠，屋面无渗漏，室内设施成新度一般。整体外观情况一般，房屋在正常使用中。

（1）重置全价的确定

①建安综合造价



A、选取类似典型工程作参照物

无法提供工程预（结）算资料，因此，评估人员采用类似工程参照法对建（构）筑物进行评估。具体计算过程如下：

典型工程信息

| | | | | | |
|--------|------|--------|------------|--------|-------|
| 工程地址 | 山东济宁 | 工程业态 | 工业建筑-厂房 | 造价类型 | 中标价 |
| 建设性质 | 新建项目 | 编制日期 | 2022 年 1 月 | 交付形式 | 简装 |
| 计价模式 | 国标清单 | 抗震等级 | 三级 | 设防烈度 | 7 度 |
| 结构类型 | 钢结构 | 基础形式 | 桩基础 | 承包方式 | 总承包工程 |
| 总建筑面积 | 9990 | 占地面积 | 9990 | 地上建筑面积 | 9990 |
| 地下建筑面积 | 0 | 地上标准层高 | 12 | 电梯数 | 0 |
| 地下层数 | 0 | 地上层数 | 1 | 地下层高 | 0 |

工程造价指标

| 序号 | 科目名称 | 单位造价 | 占造价比例 | 单位 |
|----|---------|----------|---------|------------------|
| 一 | 分部分项工程费 | 1,229.04 | 83.18% | 元/m ² |
| 1 | 建筑装饰工程 | 1,179.93 | 96.00% | 元/m ² |
| 2 | 安装工程 | 49.11 | 4.00% | 元/m ² |
| 二 | 措施项目费 | 39.95 | 2.70% | 元/m ² |
| 三 | 规费 | 86.54 | 5.86% | 元/m ² |
| 四 | 税前造价 | 1,355.53 | 91.74% | 元/m ² |
| 五 | 税金 | 122.03 | 8.26% | 元/m ² |
| 六 | 单项工程 | 1,477.56 | 100.00% | 元/m ² |

类似典型工程的地面装饰多为细石混凝土压光面层，瓷砖地面装饰占比较少，评估对象室内地面大部分为瓷砖面层，参照其实际造价指标调整；类似典型工程的安装工程中不包含采暖、消防工程，参照同类物业的采暖系统、消防系统相关配管配线造价指标调整如下：

| 序号 | 科目名称 | 单位造价 | 占造价比例 | 调整后造价 | 调整后造价占比 | 单位 |
|----|---------|----------|---------|----------|---------|------------------|
| 一 | 分部分项工程费 | 1,229.04 | 83.18% | 1,386.78 | 83.18% | 元/m ² |
| 1 | 建筑装饰工程 | 1,179.93 | 96.00% | 1,306.69 | 94.22% | 元/m ² |
| 2 | 安装工程 | 49.11 | 4.00% | 80.09 | 5.78% | 元/m ² |
| 二 | 措施项目费 | 39.95 | 2.70% | 45.01 | 2.70% | 元/m ² |
| 三 | 规费 | 86.54 | 5.86% | 97.70 | 5.86% | 元/m ² |
| 四 | 税前造价 | 1,355.53 | 91.74% | 1,529.49 | 91.74% | 元/m ² |
| 五 | 税金 | 122.03 | 8.26% | 137.65 | 8.26% | 元/m ² |
| 六 | 单项工程 | 1,477.56 | 100.00% | 1,667.14 | 100.00% | 元/m ² |

结合上述情况，确定典型工程安装工程调整后造价为 1,667.14 元/平方米。

B、区域修正



典型工程位于山东省济宁市，待估对象位于山东省德州市，两者均是山东省地级市，物价差异较小，故未进行修正。

C、期日修正

典型工程编制日期为 2022 年 1 月，评估基准日为 2025 年 8 月 31 日，根据德州市住建局公布的建筑造价参考指标，2022 年工业钢结构房屋建筑物为 1,700 元/平方米，2023 年工业钢结构房屋建筑物为 1,600 元/平方米，由于未公布 2024 年标准，故本次评估先参照该指标将其修正至 2023 年水平，即期日修正系数为 $1,600 \div 1,700 = 0.94$ 。

经查询广材网、德州市及其周边同级别城市的工程造价信息等资料，确定 2024 年至评估基准日期间，钢材价格水平下降约 16%，水泥价格水平下降约 17%，混凝土价格水平下降约 18%，建筑、装饰普工上涨约 5%。由此可见，各类主材的价格水平普遍呈下降趋势，人工费的价格水平略有上涨。故从审慎性原则综合考虑，针对 2024 年至评估基准日期间的造价水平按总体维持平稳考虑，不再单独计算价格波动修正系数。

综上，期日修正系数为 0.94。

D、面积修正

典型工程面积相对评估对象的面积较大，结合同类物业造价差异情况以及资产评估参数手册等对其进行调整，确定其修正系数为 1.05。

E、结构、层数及层高等修正

典型工程为单层总高 12 米钢结构厂房，经核实，待估对象为单层总高 10 米的钢结构厂房，现阶段用途主要为仓储，两者结构、层数、层高均较为相似，故未进行修正。

F、单方建安造价的确定

单方建安造价 = $1,667.14 \times 0.94 \times 1.05 = 1,645.49$ 元/平方米。

G、建安造价的确定

结合建筑面积及增值税税率，分别确定其含税建安造价为 6,911,880.75 元；不含税建安造价为 6,341,175.00 元。

②前期及其他费用

本次评估参照有关文件规定执行标准测算，具体前期费用计算标准见下表：

| 序号 | 费用名称 | 取费基数 | 含税费率 |
|----|---------|----------|-------|
| 一 | 项目建设管理费 | 含税建安工程造价 | 2.00% |
| 二 | 勘察设计费 | 含税建安工程造价 | 2.88% |
| 三 | 工程建设监理费 | 含税建安工程造价 | 2.51% |
| 四 | 招标代理服务费 | 含税建安工程造价 | 0.70% |



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 序号 | 费用名称 | 取费基数 | 含税费率 |
|----|------------|----------|-------|
| 五 | 可行性研究报告编制费 | 含税建安工程造价 | 0.72% |
| 六 | 环境影响咨询费 | 含税建安工程造价 | 0.80% |
| 合计 | | | 9.61% |

$$\begin{aligned} \text{前期及其他费用（含税）} &= \text{含税建安综合造价} \times \text{费率} \\ &= 664,231.74 \text{ 元} \end{aligned}$$

③资金成本

根据本项目合理的建设工期和人民银行公告的评估基准日相应期限的贷款市场报价利率（LPR），分别以含税建安综合造价按资金均匀投入计取、含税前期及其他费用按资金一次性投入计取。经分析，该项目合理建设工期为0.5年，评估基准日1年贷款市场报价利率（LPR）为3.00%。资金成本计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{含税建安综合造价} \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基础利率} \times 1/2 + \text{含税前期及其他费用} \times \\ &\text{合理建设工期} \times \text{贷款基础利率} \\ &= 61,802.58 \text{ 元} \end{aligned}$$

④前期费可抵扣增值税

根据增值税相关文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。可抵扣增值税计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{前期费中可抵扣增值税} &= \text{含税建安工程造价} \times \text{可抵扣增值税税率} / 1.06 \times 6\% \\ &= 6,911,880.75 \times 7.61\% / 1.06 \times 6\% \\ &= 29,773.25 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑤重置成本

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{不含税建安综合造价} + \text{含税前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{前期费可抵扣增值税} \\ &= 7,037,400.00 \text{ 元（百位取整）} \end{aligned}$$

（2）综合成新率的确定

本次评估对成新率的确定，根据房屋建筑物的经济寿命年限、至评估基准日时的已使用的年限、结合对各项房屋建筑物进行的现场勘查情况，对结构、外观等各部分的实际使用状况及维护保养情况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

该房屋于 2004 年 6 月建成使用，至评估基准日已使用 21.17 年，根据评估人员对该建筑物的现场勘查，该房屋结构坚固，围护牢靠，屋面无渗漏，外观、室内设施等使用状况一般。结合其实际维护使用情况，综合确定其尚可使用年限为 48 年。则该房屋综合成新率：



综合成新率=48/(48+21.17)×100%=69%（取整）

(3) 评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

=7,037,400.00×69%

=4,855,806.00 元

案例二：土地使用权（土地评估明细表 4-10-17 第 1 项）

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的一宗工业用地，已办理产权证，土地证号为“德国用（2014）第 211 号”，土地用途为工业用地，土地性质为出让，土地面积为 19,386.70 平方米，土地终止日期为 2055 年 10 月 8 日。

(二) 评估对象概况

土地所有权：国家所有权；

土地使用权：被评估单位通过国有土地使用权出让方式取得，工业用地；

他项权利状况：未抵押；

土地利用状况：委估宗地位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的土地使用权，利用状况详见下列明细表：

金额单位：人民币元

| 土地权证编号 | 土地位置 | 终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 剩余年限 | 开发程度 | 面积 (m ²) | 账面净额 |
|------------------|--------------------|------------|------|------|---------|------|----------------------|--------------|
| 德国用（2014）第 211 号 | 山东省德州市经济开发区崇德一大道以西 | 2055-10-08 | 出让 | 工业 | 30.10 年 | 五通一平 | 19,386.70 | 4,649,964.09 |

基础设施条件：委估宗地达到五通一平条件，通电、通路、通讯、通上水、通下水及场地平整。

开发利用状况：开发程度较为完善。

(三) 评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则如下：

1、替代原则

在正常的土地市场中，地价水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定，地价水平由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后所决定，另外，地价可通过比较地



块的条件及使用价值确定。因此，在土地估价时，要综合考虑与待估宗地具有相替代性的土地的价格进行测算。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。同时，土地的利用方式又受到其所在区域经济发展，土地利用规划、城市规划及社会、政治、军事等多方面因素的制约。因此，合理的土地价格的形成是以该土地的效用在合法条件下作最有效发挥为前提的。

3、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制。因此，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特征，充分考虑土地的供求状况和可能导致供求关系变化的因素。在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。

4、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

此外，在评估工作中，我们还应遵循客观、公正、科学、合法以及多种方法相比较的原则。

（四）评估步骤和方法

1、核查资料



根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托人填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托人的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

2、现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3、市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

4、评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

5、评估方法

(1) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。本次评估对象为山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，评估人员结合委评估对象的具体特点及估价目的等，对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。选择理由如下：

①本次评估的土地位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，德州市经济开发区土地租赁市场不活跃，相对客观合理的土地租金难以获取，故不适宜用收益法评估；

②委估对象为已建成物业，不适宜采用假设开发法，故不适宜用假设开发法评估；

③纳入评估范围内的土地位于德州市经济开发区，周边土地市场案例交易活跃，故适宜采用市场法评估；

④近年来随着行业的火爆发展，征地成本加大，评估对象年处区域真实征地成本难以获得，故不适宜采用成本逼近法评估；

⑤委估宗地处德州市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，基准地价修正体系能够获取，因此本次评估采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，对土地采用市场法和基准地价系数修正法评估。



(2) 评估方法介绍

① 市场法介绍

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×权益因素修正

② 基准地价系数修正法介绍

基准地价系数修正法是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种评估方法，其基本公式为：

宗地地价=级别基准地价×(1+区域因素修正系数+个别因素修正系数)×年期修正系数×容积率修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正

6、评估过程

(1) 地价定义

评估地价内涵：建筑容积率为 1，开发程度为“五通一平”的工业用地，剩余使用年限为 30.10 年。

本次评估地价定义所对应的宗地条件为：委估宗地达到“五通一平”条件，通电、通路、通讯、通上水、通下水及场地平整。

(2) 地价影响因素分析

① 一般因素

A、位置境域

德州市位于山东省西北部，黄河下游北侧，东经 115° 45′ -117° 36′、北纬 36° 24′ 25″ -38° 0′ 32″ 之间。北以漳卫新河为界，与河北省沧州市为邻；西以卫运河为界，与河北省衡水市毗连；西南与聊城市接壤；南隔黄河与济南市相望；东临滨州市。距首都北京市 320 千米。境内东西宽 200 千米，南北长 175 千米，总面积 10356 平方千米，占山东省总面积的 7.55%。德州市，简称“德”，古称安德，山东省辖地级市，地处山东省西北部、黄河下游冲积平原，北临河北省沧州市，南接济南市、聊城市，西邻河北省衡水市，东连滨州市，地形西南高、东北低，季风影响显著，四季分明，全市总面积 10356 平方千米。

B、地形地貌

德州市为黄河冲积平原，历史上境内曾有两次黄河大迁徙，上千次决口，造就了西南高、



东北低的地形。由于泛道与流速所致，加之风力堆积之因素，形成了平原之中起伏不平，岗、坡、洼相间分布等特点。德州市地貌多象，大体可分三类：一是高地类，由河流、河床沉积而成，占土地总面积的 34.3%；二是坡地类，由黄泛漫流沉积而成，占总土地面积的 52.1%；三是洼地类，占 13.6%。

C、气候

德州市基本气候特点是季风影响显著，四季分明、冷热干湿界限明显，春季干旱多风回暖快，夏季炎热多雨，秋季凉爽多晴天，冬季寒冷少雪多干燥，具有显著的大陆性气候特征。光照资源丰富。日照时数长，光照强度大，且多集中在作物生长发育的前中期，有利于作物光合作用的进行；年平均日照时数 2592 小时，日照率为 60%，太阳总辐射量为 124.8 千卡/平方厘米。在时间分配上，尤以 5、6 月份最高，月光照时数 280 小时，日均 9 小时，光辐射量可达 15 千卡/平方厘米。

D、水文

德州市跨省大河主要有黄河、卫运河、漳卫新河；跨市的骨干排涝河道有：徒骇河、德惠新河和马颊河。以上河流除黄河外，均系海河流域南系。除上述跨省、市大河外，市内有大于 1000 平方千米的较大支流两条：一是新赵牛河，位于禹城南部，齐河西部，属徒骇河流域；二是六五河，位于陈公堤两侧，属漳卫新河流域。300—1000 平方千米的支流有 12 条，其中徒骇河流域的有苇河、四新河、管氏河、老赵牛河和邓金河，全部位于徒骇河之南；马颊河流域的有笃马河、宋家河、宁津河、跃进河；德惠新河流域的禹临河、临商河、跃进河，除以上主要支流外，还有流域面积 100—300 平方千米的支流 53 条，30—100 平方千米的 114 条，基本形成了干支相通，流域相连，能排能调的河流水利系统。

E、自然资源

土地资源：德州市土地总面积 1035767.48 公顷。其中，农用地 814927.59 公顷，占土地总面积的 78.68%；建设用地 185231.86 公顷，占土地总面积的 17.88%；其他土地 35608.03 公顷，占土地总面积的 3.44%。农用地中，耕地 643783.82 公顷，占土地总面积的 62.16%；园地 13956.17 公顷，占土地总面积的 1.35%；林地 61835.75 公顷，占土地总面积的 5.97%；其他农用地 95351.85 公顷，占土地总面积的 9.21%。建设用地中，城乡建设用地 154800.53 公顷，占土地总面积的 14.95%；交通水利用地及其他建设用地 30431.33 公顷，占土地总面积的 2.94%。其他土地中，水域面积 15047.25 公顷，占土地总面积的 1.45%；自然保留地面积 20560.78 公顷，占土地总面积的 1.99%。



水资源：德州市境内有 7 条河流，除黄河平均每年引水 15 亿立方米外，其他河流都是防洪、排涝河道，年经流量多数集中在汛期，不能全部被利用，所以水资源调蓄能力比较弱。主要靠坑塘和干、支流闸上正常蓄水位下的河槽库容。全区坑塘库容 8877 万立方米，可利用水量为 7546 万立方米。全区干流（不计漳卫河）库容 10286 万立方米。支流库容 9224 万立方米，最大调蓄能力为 33617 万立方米。多年平均可利用量为 37629 万立方米。75%保证率情况下只有 6719 万立方米。全淡水区、浅层淡水区和咸水区相间分布。从垂直分布上看，全淡水区为一层结构，也有浅部咸水。深层为淡水的二层（咸一淡）结构。但绝大多数地区是浅部淡水，中部咸水，深部淡水的三层（淡一咸一淡）结构。

矿产资源：德州市发现矿种（含亚矿种，下同）11 种，其中能源矿产 4 种，非金属矿产 4 种，水气矿产 3 种，以能源矿产、非金属矿产居多。查明（或预查、简测）各类矿产地 436 处。其中大型矿区 6 处、中型矿区 30 处、小型 62 处、矿点 338 处，以小型和矿点为主。矿产资源空间分布规律明显。受成矿地质条件控制，矿产资源的空间赋存规律十分明显。石油、天然气主要分布在临邑地区，煤炭分布于沿黄地带的齐河、禹城。地热全市各县（市）均有。矿种较单一，主要为能源矿产。地处鲁西北平原，广泛发育古近纪济阳群生油层和古生代石炭-二叠纪煤系地层，因此主要赋存较丰富的石油、天然气和煤炭资源。

F、交通状况

德州市是京沪铁路、石德铁路、京沪高铁、石济客运专线和德龙烟铁路等五条铁路干线的交汇点，邯济铁路穿越境内的禹城、齐河二县市。德商高速铁路，德聊高速铁路，德州至无棣城际铁路，正在规划建设中。有京福高速、青银高速、德衡高速、德滨高速、济聊高速、济乐高速等高速公路，104、105、205、308、309、101、102 等国道、省道十九条。

截至 2024 年底，德州市实有公路通车里程 4990.57 千米（不包括村级道路），其中高速公路 593.97 千米。公路客运量 252.91 万人，同比增长 2.2%，客运周转量 34811.7 万人千米，增长 35.6%；公路货运量 4124.27 万吨，增长 16.2%，货运周转量 1602862 万吨千米，增长 26.3%。2024 年末公交营运车辆 2255 辆，营运线路 287 条，运容量 6125 万人次，其中市区公交营运车辆 1306 辆，运容量 3919 万人次。年末营运出租汽车 4246 辆，运容量 5497 万人次，其中市区营运出租汽车 2405 辆，运容量 4213 万人次。

G、经济状况

2024 年，德州市实现地区生产总值为 4047.73 亿元，比上年增长 5.6%。其中，第一产业增加值为 388.52 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值为 1754.35 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值为 1904.86 亿元，增长 5.4%。三次产业结构调整为 9.6：43.3：47.1。



2024 年，德州市固定资产投资（不含农户）同比增长 6.2%。分产业看，第一产业投资增长 15.3%，第二产业投资增长 11.0%，第三产业投资增长 2.8%。重点投资领域中，民间投资下降 3.8%，占固定资产投资的比重为 67.9%，比上年下降 7.0 个百分点；制造业投资增长 14.5%，占固定资产投资的比重为 35.9%，比上年提高 2.6 个百分点；基础设施投资增长 41.2%，占固定资产投资的比重为 19.6%，比上年提高 4.9 个百分点。

②区域因素

A、区域概况

待估宗地所在区域位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西。德州经济技术开发区 1998 年 3 月启动建设，2012 年 3 月国务院批准升级国家级开发区、经山东省人民政府批准设立的省级经济开发区，现辖 1 个镇、2 个街道，面积 119 平方公里，总人口 17 万。

B、交通状况

区域内交通设施完善。

C、区域产业聚集状况

开发区辖 5 个乡镇，29 万人。开发区坚持“高起点规划，高水平建设，高效能管理”，基础设施投入累计 15.2 亿元，高水平实现了道路、供水、供电、排水、天然气、通讯、有线电视、信息宽带网、集中供热、土地平整“九通一平”。截止目前，入区企业已达 514 家，总投资 193 亿元；建成投产项目 216 家，总投资 75.3 亿元。江苏波司登集团、上海光明乳业集团、河南双汇集团、山东皇明集团、鲁银投资集团、日本明治机械株式会社、日本三和电子有限公司、德国攀帕博格集团、香港华宇集团、韩国宇星饲料株式会社、韩国逸真电子株式会社、韩国厚成电子株式会社等国内外知名企业在区内落户。初步形成了新能源利用、空调、医药、机械、纺织、食品、建材、物流八大基础产业。

③个别因素

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司的待估宗地位于德州市经济开发区崇德一大道以西。宗地开发程度为“五通一平”（待估宗地实际开发程度为宗地红线内外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地红线内场地平整），地块形状较规则，地势较平坦，地质状况一般，能满足地基基础设计对地基的要求。

（3）评估过程和勘查方法

根据国家有关部门关于土地使用权评估的规定和会计核算的一般原则，对评估范围内的土地使用权进行勘查和产权核对，具体步骤如下：



评估人员首先听取有关人员对企业情况以及委托评估的土地使用权的历史和现状的介绍，查阅委托评估土地使用权的产权证明文件，现场勘查，收集资料。

在核实的土地使用权的权证和产权证明文件的基础上，以土地使用权权证为主要依据，确定土地的产权归属。

账面成本费用的核查，确定是否已按当地规定支付全部费用，是否存在应付未付的账项及金额。

土地使用权的面积以法定权证记载的数字为准。

根据委托评估土地使用权的实际状况和特点，制定土地使用权具体评估方法。

对委托评估土地使用权进行评估，测算其评估价值；

分析确定评估结果，撰写评估说明。

（4）评估案例计算

宗地位置：山东省德州市经济开发区崇德一大道以西

土地使用权证号：德国用（2014）第 211 号

土地用途：工业用地

土地取得方式：出让

土地使用权期限：2055 年 10 月 8 日

剩余使用年限：30.10 年

土地面积：19,386.70m²

土地开发状态：委估宗地达到“五通一平”条件，通电、通路、通讯、通上水、通下水及场地平整。

●市场法

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

根据评估要求，选用与评估对象处于同一需求圈内，用途相似，交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例，作为可比实例。本次评估选用了与评估对象所处同一区位和同一供需圈的三处可比实例。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 调查因素 | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 |
|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 地块名称 | G2024-T015 号 | G2024-T008 号 | G2023-T012 号 |
| 受让人 | 德州建能实业集团有限公司 | 景津装备股份有限公司 | 德州海天机电科技有限公司 |
| 土地用途 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 宗地面积 | 9,857.20 m ² | 3,709.78 m ² | 2,017.74 m ² |
| 容积率 | 大于或等于 1.3 | 大于或等于 1 | 大于或等于 1 |
| 土地开发程度 | 基本满足开发需求 | 基本满足开发需求 | 基本满足开发需求 |
| 交易时间 | 2025/3/4 | 2025/3/4 | 2025/6/4 |
| 土地使用年限 | 50 年 | 49 年 | 41 年 |
| 交易方式 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易价格 | 466.66 元/m ² | 485.20 元/m ² | 495.60 元/m ² |
| 价格内涵 | 地面单价 | 地面单价 | 地面单价 |

①比较因素说明

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易方式、交易情况、区域因素、个别因素等。比较因素条件说明表如下：

| 比较因素 | 评估对象与比较实例 | | | | |
|--------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 评估对象 | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 | |
| 宗地名称 | 土地 | G2024-T015 号 | G2024-T008 号 | G2023-T012 号 | |
| 交易价格 | 待估 | 466.66 元/m ² | 485.20 元/m ² | 495.60 元/m ² | |
| 交易日期 | 2025/8/31 | 2025/3/4 | 2025/3/4 | 2025/6/4 | |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | |
| 交易方式 | 设定挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限 | 30.10 年 | 50 年 | 49 年 | 41 年 | |
| 土地用途 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | |
| 土地级别 | 二级 | 二级 | 二级 | 二级 | |
| 区域因素 | 产业聚集度 | 周边有工业聚集，且有产业联系 | 周边有工业聚集，且有产业联系 | 周边有工业聚集，且有产业联系 | 周边有工业聚集，且有产业联系 |
| | 交通条件 | 周边道路通达程度良好，综合交通条件较好 | 周边道路通达程度良好，综合交通条件较好 | 周边道路通达程度良好，综合交通条件较好 | 周边道路通达程度良好，综合交通条件较好 |
| | 区域土地利用方向 | 与区域土地利用方向一致 | 与区域土地利用方向一致 | 与区域土地利用方向一致 | 与区域土地利用方向一致 |
| | 基础设施状况 | 基本满足开发需求 | 基本满足开发需求 | 基本满足开发需求 | 基本满足开发需求 |
| | 环境条件 | 周边无污染源，环境状况良好 | 周边无污染源，环境状况良好 | 周边无污染源，环境状况良好 | 周边无污染源，环境状况良好 |
| 个别因素 | 公共配套设施状况 | 周边银行、学校、医院及餐饮住宿等配套较少，公共配套设施状况一般 | 周边银行、学校、医院及餐饮住宿等配套较少，公共配套设施状况一般 | 周边银行、学校、医院及餐饮住宿等配套较少，公共配套设施状况一般 | 周边银行、学校、医院及餐饮住宿等配套较少，公共配套设施状况一般 |
| | 宗地规模 | 面积适中，便于土地利用 | 面积略小，对土地利用情况影响一般 | 面积略小，对土地利用情况影响一般 | 面积略小，对土地利用情况影响一般 |
| | 容积率 | 大于或等于 1 | 大于或等于 1.3 | 大于或等于 1 | 大于或等于 1 |
| | 宗地形状及可利 | 形状较规则 | 形状较规则 | 形状较规则 | 形状较规则 |



| 比较因素 | 评估对象与比较实例 | | | |
|----------|-----------|---------|---------|---------|
| | 评估对象 | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 |
| 用程度 | | | | |
| 临街状况 | 单面临街 | 单面临街 | 单面临街 | 单面临街 |
| 宗地规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 |
| 宗地工程地质条件 | 无不良地质条件 | 无不良地质条件 | 无不良地质条件 | 无不良地质条件 |

备注：土地使用年限修正过程： $K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^N)$ 其中：

R：土地还原利率取值 5%

n：土地尚可使用年限 30.10 年

N：案例使用年限为 50 年、49 年、41 年

交易日期修正参考山东省自然资源厅公布的地价动态监测指标，结合与交易实例成交时间相近同类工业用地地价水平变动情况进行调整。

②各因素修正指数如下表：

| 比较因素 | 评估对象与比较实例 | | | | 因素调整说明 | |
|--------|-----------|--------------|--------------|--------------|---|--|
| | 评估对象 | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 | | |
| 宗地名称 | 土地 | G2024-T015 号 | G2024-T008 号 | G2023-T012 号 | —— | |
| 交易价格 | 待估 | 466.66 | 485.2 | 495.60 | 元/平方米 | |
| 交易日期 | 100 | 100 | 100 | 100 | 根据当地地价变化情况，以评估对象该因素指数为 100，确定比较实例 1、2、3 该因素指数分别为 100、100、100； | |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 | 可比实例均为正常交易或已修正为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100； | |
| 交易方式 | 100 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例交易方式均为设定挂牌出让，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| 土地使用年限 | 100 | 118.592 | 118.020 | 112.342 | 根据年期修正系数计算方式确定； | |
| 土地用途 | 100 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例土地用途一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| 土地级别 | 100 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例土地用途一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| 区域因素 | 产业聚集度 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例该因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| | 交通条件 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例该因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| | 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例与区域土地利用方向均为一，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| | 基础设施状况 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例基础设施状况一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| | 环境条件 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例该因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| | 公共配套设施状况 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例该因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； | |
| 个 | 宗地规模 | 100 | 99 | 99 | 98 | 根据宗地规模大小对地价水平的影响，面积过大或过小均有一定影响，面积适中最为合适，以评 |



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| 比较因素 | 评估对象与比较实例 | | | | 因素调整说明 |
|------|------------|--------|--------|--------|--|
| | 评估对象 | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 | |
| 别因素 | | | | | 估对象该因素指数为 100，比较实例 1、2、3 该因素指数分别为 99、99、98； |
| | 容积率 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例宗地容积率相近，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； |
| | 宗地形状及可利用程度 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例宗地形状及可利用程度相近，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； |
| | 临街状况 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例该因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； |
| | 宗地规划限制 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； |
| | 宗地工程地质条件 | 100 | 100 | 100 | 评估对象与各比较实例因素一致，因此确定评估对象与比较实例该因素指数均为 100； |

③编制比较因素修正系数表

| 比较因素 | 评估对象与比较实例 | | | |
|-------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| | 比较实例 1 | 比较实例 2 | 比较实例 3 | |
| 宗地名称 | G2024-T015 号 | G2024-T008 号 | G2024-T006 号 | |
| 交易价格 | 466.66 | 485.2 | 495.60 | |
| 交易日期 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 交易情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 交易方式 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 土地使用年限 | 100/118.592 | 100/118.020 | 100/112.342 | |
| 土地用途 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 土地级别 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 区域因素 | 产业聚集度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 区域土地利用方向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 基础设施状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 公共配套设施状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 宗地规模 | 100/99 | 100/99 | 100/98 |
| | 容积率 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地形状及可利用程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地规划限制 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地工程地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 修正系数(II) | 0.8517 | 0.8559 | 0.9083 | |
| 比较价格 | 397.00 | 415.00 | 450.00 | |
| 比准权重 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | |
| 比准单价(元/平方米) | 421.00 | | | |



④确定土地总价

根据修正后的比准单价及土地面积确定土地总价如下：

土地总价=土地面积×比准单价=19,386.70×421.00=8,161,800.00元（百位取整）

●基准地价系数修正法

委估宗地用途为工业用地，根据德州市人民政府《关于公布实施德州市中心城区土地级别与基准地价的通知》（德政字〔2024〕1号）等相关文件，该宗地为工业用地二级用地，基准地价为450元/m²。德州市中心城区基准地价信息情况如下：

德州市中心城区基准地价一览表（工业用地）

金额单位：元/平方米

| 土地级别 | | 限制区 | 二级 | 三级 |
|------|------------|-------|-------|-------|
| 工业用地 | 基准地价(元/m²) | 690 | 450 | 360 |
| | 基准地价(万元/亩) | 46.00 | 30.00 | 24.00 |

①区域和个别因素修正系数

工业用地基准地价修正因素说明表

| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| 临路类型 | 交通型主干道 | 交通型次干道 | 混合型主干道 | 生活型主干道 | 生活型次干道 |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | <2000米 | 2000-3000米 | 3000-4000米 | 4000-5000米 | >5000米 |
| 距高速路出入口距离 | 邻高速路出入口 | 距高速路出入口较近 | 距高速路出入口稍远、但方便通达 | 距高速路出入口稍远、但较方便通达 | 距高速路出入口较远、且不方便通达 |
| 产业集聚规模 | 工业区 | 独立大企业 | 独立中等企业 | 松散联系的小企业 | 松散小企业 |
| 生活便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 不便捷 | 很不便捷 |
| 工业企业性质 | 高新技术企业 | 电子、食品、文体用品制造等企业 | 纺织、服装、包装等企业 | 金属制品制造等企业 | 污染性企业 |
| 宗地面积形状 | 面积适中，有利于形成竞争形状规则，有利于建筑布局 | 宗地面积较大，对用地方实力要求较高 | 面积较小，形状规则 | 形状不规则，不利于建筑布局，造成土地无法充分利用 | 畸零地 |
| 区域基础设施状况 | 七通一平，配套程度高 | 七通一平，配套程度较高 | 六通一平，配套程度一般 | 五通一平，配套程度一般 | 四通一平，配套程度一般 |
| 周边土地利用类型 | 省级开发区 | 工业园区 | 一般工业集中区 | 其他用地区 | 商住区 |

二级工业用地基准地价修正因素系数表（%）

| 影响因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|--------------------|-----|------|----|-------|-------|
| 临路类型 | 2 | 1 | 0 | -1.20 | -2.40 |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | 1.2 | 0.6 | 0 | -0.72 | -1.44 |
| 距高速路出入口距离 | 1.5 | 0.75 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 产业集聚规模 | 1 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.2 |
| 生活便捷度 | 0.7 | 0.35 | 0 | -0.42 | -0.84 |
| 工业企业性质 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 |



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

| | | | | | |
|----------|-----|------|---|-------|-------|
| 宗地面积形状 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 区域基础设施状况 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 |
| 周边土地利用类型 | 0.9 | 0.45 | 0 | -0.54 | -1.08 |

委估宗地基准地价修正因素系数表 (%)

| 影响因素 | 因素 | 优劣度 | 修正系数 |
|--------------------|--------------------------|-----|--------|
| 临路类型 | 交通型主干道 | 优 | 2.00% |
| 距最近交通设施距离（火车站/汽车站） | 4000—5000 米 | 较劣 | -0.72% |
| 距高速路出入口距离 | 距高速路出入口较近 | 较优 | 0.75% |
| 产业集聚规模 | 工业区 | 优 | 1.00% |
| 生活便捷度 | 一般 | 一般 | 0.00% |
| 工业企业性质 | 金属制品制造等企业 | 较劣 | -0.54% |
| 宗地面积形状 | 面积适中，有利于形成竞争形状规则，有利于建筑布局 | 一般 | 0.90% |
| 区域基础设施状况 | 五通一平，配套程度一般 | 较劣 | -0.54% |
| 周边土地利用类型 | 工业园区 | 较优 | 0.45% |
| 合计 | | | 3.30% |

②年期修正

待估宗地土地终止日期为 2055 年 10 月 8 日，截止至评估基准日土地剩余使用年限为 30.10 年。根据德州市中心城区基准地价情况表，工业用地土地最高使用年限为 50 年，工业用地土地还原利率为 5%。土地使用年期修正系数公式为：

$$Y = \frac{1 - 1 \div (1 + r)^m}{1 - 1 \div (1 + r)^n}$$

式中：

Y——土地使用年期修正系数；r——土地还原率；

n——土地使用年限；m——宗地剩余使用年限。

通过上述公式计算土地使用年期修正系数为 0.8433。

③期日修正系数

德州市基准地价估价基准日为 2023 年 1 月 1 日，本报告评估基准日为 2025 年 8 月 31 日，需进行交易期日修正。参照山东省自然资源厅公布的德州市地价动态监测指标，由于截至评估基准日该指标仅公布至 2024 年 1 季度地价监测数据，故本次评估参照该指标先将地价变动水平修正至 2024 年 1 季度，然后参照 2024 年 1 季度至 2025 年 2 季度的委估宗地所在德州市德城区工业用地平均成交价格变动系数进行修正。

经测算，德州市 2022 年 4 季度至 2024 年 1 季度工业用地地价水平增长率为 1.2111，2024 年 1 季度至 2025 年 2 季度德城区工业用地平均成交价格变动系数为 1.0237，则期日修正系数



为二者乘积 1.2398。

④土地开发程度修正

待估宗地开发程度为“五通一平”（宗地外供水、排水、供电、通讯、通路，宗地红线内场地平整），与基准地价设定开发程度“六通一平”（宗地外供水、排水、供电、通讯、通路、供气，宗地红线内场地平整）有所差异。根据《德州市中心城区基准地价使用手册》中对于土地开发程度修正的描述“由于工业用地对基础设施依赖程度差别较小，不作单独修正”，故本次评估针对开发程度不予修正。

⑤待估宗地基准地价系数修正法估价结果

土地单价=450×(1+3.3%)×0.8433×1.2398=486.00（元/平方米）

土地总价=土地面积×土地单价=19,386.70×486.00=9,421,900.00 元（百位取整）

（5）评估结果

经上述评估后，市场法评估结果为 8,161,800.00 元，基准地价系数修正法评估结果为 9,421,900.00 元，二者差异金额 1,260,100.00 元，差异率为 15.44%。

市场比较法是通过比较类似土地的交易价格来评估待估宗地的价格，这种方法更接近市场实际交易情况，其评估结果相对较为可靠。基准地价系数修正法是基于政府基准地价进行的修正，即利用基准地价和修正系数来评估待估宗地的价格，委估宗地所在区域的基准地价体系较为完善，且更新时间距评估基准日较近，其评估结果也具有较高的参考价值。为确保评估结论在复杂市场环境下的足够稳健性，避免可能的估值风险，基准地价系数修正法因其体系更为稳定、受短期市场波动影响较小，其评估结果的可靠性更高，故本次评估最终采纳基准地价系数修正法的结果作为评估结论。

即待估土地评估结果为 9,421,900.00 元。

（六）评估结论

经上述评估，纳入本次评估范围的拟转让资产的评估值为 1,433.20 万元。



第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

截至评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用成本法、市场法、基准地价系数修正法评估，确定哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权不含税评估值合计 1,433.20 万元，评估基准日委估资产账面价值为 731.69 万元，评估增值 701.51 万元，增值率 95.88%（至评估基准日账面原值合计 1,178.22 万元，评估原值合计 1,657.74 万元）。主要增减值原因分析如下：

房屋建筑物：主要原因是评估基准日时建筑工程行业的人工、材料及机械使用费等，对比建成期均有不同程度的上涨。同时，市场价值变化、税收政策变化、技术状况变化、折旧政策差异、以及成新率评估等因素，也是导致评估值相对于账面价值增值的原因。

土地使用权：土地使用权的取得时间较早，在其取得日至评估基准日期间，周边同类土地市场价格的上涨是导致评估增值的主要原因。

二、评估结论成立条件

（一）本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

（二）本评估结论仅为本评估目的服务；

（三）本评估结论系对评估基准日纳入评估范围的资产市场价值的公允反映；

（四）本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

（五）本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

（六）本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

三、特别事项说明

（一）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；
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

纳入本次评估范围内的房屋建筑物由于历史遗留问题等原因，尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计为 4,309.18 平方米，产权持有人承诺上述无证房产确为其所有，不存在产权



纠纷；同时，产权持有人承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

此次评估中，评估人员对上述事项进行了必要的调查核实，无证房产的建筑面积主要依据产权持有人以资产取得时的面积数据确认，若日后办理不动产证时证载面积与之出现差异，应以不动产证为依据对评估结果进行相应调整；另外，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用，及无法办理权属证件被认定违章建筑风险等对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

（六）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；

无。

（七）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；

无。

（八）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；

无。

（九）其他需要说明的事项。

1、评估对象涉及的资产清单由委托人暨产权持有人申报并经其确认。本评估报告基于产权持有人提供的资料具备真实性、合法性和完整性展开评估。评估公司未对产权持有人提供的经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或相关责任进行独立审查，也不对这些资料的真实性承担责任。

2、对于可能影响价值评估的瑕疵事项，若委托人暨产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据专业经验无法获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、评估师执行资产评估业务的目的是估算评估对象的价值并提供专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被视为对评估对象可实现价格的保证。

4、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市场价值，评估结果未考虑与评估增减值相关的潜在税赋。

5、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值



类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于产权持有人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以产权持有人提供的有关资产所有权文件、证件以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性由委托方暨产权持有人负责。

7、由于产权持有人未提供土地出让合同，无法确定建设用地使用权届满后是否无偿收回地上建筑物，基于最高最佳利用原则，本次估值假设建设用地使用权届满后地上建筑物为有偿收回。

8、纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物超出土地红线，本次评估未考虑该事项对评估的影响。本评估结论是基于假设该超红线建筑能够通过合法性认定并补办相关手续的前提下得出。

9、本次评估未考虑资产转让过程中可能发生的相关税费对评估值的影响。

10、本次评估范围中的房屋建筑物包括为保障房屋正常使用的不可移动设备，如常规的给排水、卫浴、电气、通风、消防等内部的安装工程，不包括其余可移动设备。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响；若报告纸质版与电子版内容存在差异时，以纸质版为准。

四、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本委托人委托银信资产评估有限公司，对本评估项目委托的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作，为了有利于评估工作的顺利进行，按照资产评估准则的要求，本委托人暨产权持有单位对本次资产评估的有关事项说明如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人暨产权持有单位

名称：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

| | | | |
|----------|--|-------|-----------------|
| 统一社会信用代码 | 9123010071201745XG | 名称 | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 |
| 类型 | 其他股份有限公司（上市） | 法定代表人 | 陈丽宝 |
| 注册资本 | 466,476,161.00 万人民币 | 成立日期 | 1998 年 10 月 8 日 |
| 住所 | 哈尔滨市南岗区高新技术开发区 13 栋（一照多址企业） | | |
| 经营范围 | 许可项目：道路机动车辆生产；民用航空器（发动机、螺旋桨）生产。 一般项目：汽车零部件及配件制造；发电机及发电机组制造；发电机及发电机组销售；黑色金属制造；有色金属制造；汽车销售；货物进出口；技术进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；汽轮机及辅机制造；汽轮机及辅机销售。 （依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） | | |

(二) 其他资产评估报告使用人

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系

同一主体。

二、评估目的

根据中国长安汽车集团有限公司文件《关于哈尔滨东安汽车动力股份有限公司处置德州土地房屋资产的批复》（中国长安战[2026]136号），哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟进行资产转让，为此需对涉及的相关房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让相关房屋建筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值。

评估范围是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西相关房屋建筑物及土地使用权，具体情况如下：

(一) 房屋建筑物

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成日期 | 建筑面积㎡ | 账面原值 | 账面净值 | 使用状态 |
|----|------|--------|----|---------|----------|--------------|--------------|------|
| 1 | 无证 | 四位一体展厅 | 轻钢 | 2004-06 | 4,200.50 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | 正常使用 |
| 2 | 无证 | 传达室 | 砖混 | 2004-06 | 57.68 | | | 正常使用 |
| 3 | 无证 | 配电房 | 砖混 | 2004-06 | 51.00 | | | 正常使用 |
| 合计 | — | — | — | — | 4,309.18 | 5,470,565.60 | 2,666,900.80 | — |

(二) 土地使用权

金额单位：人民币元

| 土地权证编号 | 证载权利人 | 土地位置 | 终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 土地面积 | 账面价值 |
|----------------|-----------------|--------------------|------------|------|------|-----------|--------------|
| 德国用(2014)第211号 | 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司 | 山东省德州市经济开发区崇德一大道以西 | 2055-10-08 | 出让 | 工业用地 | 19,386.70 | 4,649,964.09 |

经我公司核实确认，上述相关资产的信息均为我公司自行申报确认，资产权属由我公司实际拥有或控制，不存在产权争议。如上述资产的权属出现法律纠纷，我公司承担全部法律责任。同时，我公司确认所有委托评估资产无抵押、质押、担保、诉讼、账外借款和司法冻结等可能影响资产评估的事项。

经我公司确认，列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、关于评估基准日的说明

根据评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2025年8月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：根据评估目的与资产评估机构协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

委估资产相关经济业务均已按权责发生制原则核算至评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

纳入本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，未办证面积合计为4,309.18平方米，我公司确认所有无证房产确为我公司实际拥有并控制，不存在产权纠纷。

六、资产清查情况

(一) 清查组织工作

产权持有单位组织成立了由一名单位负责人牵头、部分财务人员及资产管理人員参加的资产清查专班，制定了内含各类资产清查办法和验收标准的实施方案，于2025年8月28日开始至2025年9月1日进行了全面的资产清查工作。

(二) 清查范围

列入本次清查范围的资产是哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的1项土地使用权及地上的3项房屋建筑物。其中：

土地使用权已取得“德国用（2014）第211号”的国有土地使用权证，证载权利人为哈尔滨东安汽车动力股份有限公司，证载宗地面积19,386.7㎡，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为2055年10月8日。

房屋建筑物包括四位一体展厅、传达室、配电房，总建筑面积4,309.18㎡，至评估基准日，均未办理相关权属证件。

(三) 清查方法

查阅权属证件及相关财务资料，核实产权持有单位名称、取得日期、资产位置、用途、建筑面积、所占土地使用权面积、土地性质、使用年限、账面值构成等内容。调查资产有无抵押、质押、担保和诉讼保全等情况。

在资产管理人员的配合下进行现场勘查，根据资产特点，采取监盘、询问、核对、勘查等方法，按照评估申报表对评估范围内的资产进行全面核实或重点抽查，了解资产使用、运行状况，做到账实相符、表实一致。

(四) 清查结果

除上述情况和“五、可能影响评估工作的重大事项说明”外，产权持有单位不存在可能影响本次委托评估资产所涉及的有关生产经营活动和财务状况的重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与纳入评估范围各项资产相关的承诺、诉讼、资产租出、租入事项及其他或有负债、或有资产、账外资产等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。清查结果与账面记录、与列入评估范围的资产一致。

经清查核实，除上述已披露事项外，其他各项委估资产均账账相符，账表相符，账证相符，账实相符；对应的各项资产的数量及相关情况和资料均已核实、说明，其产权均属产权持有单位所有。

委托人暨产权持有单位提供申报的各类资产真实、可靠；纳入评估范围各类资产，产权持有单位均对其拥有所有权，这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产发生权属的法律争议，由产权持有单位承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

委托人暨产权持有单位愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

七、资料清单

1、经济行为文件；

- 2、委托人暨产权持有单位的企业法人营业执照复印件；
- 3、评估基准日的评估申报表；
- 4、国有土地使用权证及相关产权承诺说明；
- 5、与评估相关的重大合同、协议；
- 6、其他与评估资产相关的资料。

上述资料是委托人暨产权持有单位为配合银信资产评估有限公司对哈尔滨东安汽车动力股份有限公司拟转让位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西的相关房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误，委托人暨产权持有单位对各自所提供的上述与委托人暨产权持有单位本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(本页为盖章页，无正文)

委托人暨产权持有单位：哈尔滨东安汽车动力股份有限公司



法定代表人或授权代表人签章：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive characters.

日期：2026年1月20日