

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的审计报告【致同专字(2026)第 441C010177 号】的审计结论。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

2. 本次评估中资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（三）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估基准日，深圳市运通致远冷链管理有限责任公司涉诉事项如下：

序号	原告	被告	案由/诉求	涉诉金额 (人民币万元)	一审判决结果	案件所处 阶段
1	深圳市运通致远冷链管理有限责任公司	深圳市中邦(集团)建设总承包有限公司	1. 请求判决解除原告与被告之间的合同关系;2. 请求判决被告向原告赔偿损失 600000 元;3. 请求判决本案诉讼费由被告承担	60.00	一审判决结果解除双方工程合同关系，驳回其他诉求	二审审理中
注：以上诉讼二审判决已于 2025 年 10 月 13 日公布，二审判决为终审判决，二审判决结果维持原判，判决书编号“（2025）粤 03 民终 16949 号”。						

（四）关于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特别说明

1. 评估基准日至评估报告有效期内，深圳市运通致远冷链管理有限责任公司曾新增涉诉事项（原告已于 2026 年 6 月 8 日提出撤诉申请，龙岗区人民法院民事裁定书于 7 月 2 日送达）如下

序号	原告	被告	案由/诉求	涉诉金额 (人民币万元)	一审判决结果	案件所处阶段
1	深圳市嘉恒农业科技发展有限公司	深圳市农产品集团股份有限公司、深圳市运通致远冷链管理有限责任公司、圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司	、请求法院判令被告一、被告二、被告三向原告连带履行补偿责任,将原告在 18-4 号地块的经济投入及可期得利益折算 为被告二冷库项目股份或支付等价补偿款(暂计人民币 3380 万元, 具体补偿款数额待司法评估后调整); 二、请求法院判令被告三因侵占 18-4 地块红线内 28411 平方米土地向原告赔偿自占用之日起至本案判决之日止的土地占用 费(按市场价或第三方评估确定金额, 暂计人民币 1000 万元); 三、请求法院判令本案被告承担案件受理费、保全费、担保 费等诉讼费用。(以上第一至三项合计人民币 4380 万元)	4380 万元	-	一审前原告已撤诉

2. 评估基准日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，需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。

（五）关于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特别说明

1. 截至评估基准日，评估对象所涉及土地尚未开始建设，本次评估根据被评估企业提供的经营预测进行了必要分析，并采用其作为收益法测算基础数据。本次评估前提假设是未来开发和经营情况与预测数据一致，如与未来实际情况不符，需相应调整评估结果，提示报告使用者注意。

2. 根据土地出让合同记载：合同规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，上述地块上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于 2048 年 1 月 15 日前将土地及土地上建筑物、附着物无偿交给甲方，并在年期届满之日起十日内办理房地产权注销登记手续，否则由甲方移交房地产权登记部门迳行注销。乙方如需继续使用上述地块，可在期满前六个月内申请续期，经批准并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方重新签订土地使用权出让合同，

支付地价款，并重新办理土地使用权登记手续。

根据被评估企业介绍，预测期内土地上房屋建筑仍按正常水平投入，计划未来土地期满将申请续期并继续使用土地。目前深圳地价测算规则中关于土地到期续期费用的具体规定尚未明确，缺乏续期费用取费的合理依据，在综合考虑到土地合同约定与企业未来经营决策与可行性的基础上，收益法中的经营期限按土地剩余年限确定，本次评估根据建筑成新率计算土地到期时的房屋建筑物剩余价值。如前述土地建筑物剩余价值假设与未来实际情况不符，需相应调整评估结果，提示报告使用者注意。

3. 根据被评估企业介绍，海吉星公益冷库的法定用途不变，因为冷库行业环境发生巨大变化，传统存储型冷库不符合行业发展需求，投资收益下行，因此项目按照现代化高标冷库进行设计优化，但是仍然是在法定规划框架内，最终按新型冷库的用途对未来收益进行预测；本次评估前提是项目设计符合法定规划，项目正常建设并获得验收、审批等，如与未来实际情况不符，需相应调整评估结果，提示报告使用者注意。