

本报告依据中国资产评估准则编制

山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及的水处理

固定资产评估项目

# 资产评估报告

中联评报字[2024]第 1632 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年六月十九日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202401668
合同编号:	24100041A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2024]第1632号
报告名称:	山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及的水处理固定资产评估项目
评估结论:	59,244,900.00元
评估报告日:	2024年06月19日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	李洪柱 (资产评估师) 会员编号: 33190025 谢飞 (资产评估师) 会员编号: 33180065
	
(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: 2024年06月21日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	17
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、评估报告日 .....	19
附件 .....	22



## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。



# 山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及的水处理

## 固定资产评估项目

### 资产评估报告

中联评报字[2024]第 1632 号

#### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受山东博汇纸业股份有限公司的委托，就根据山东博汇纸业股份有限公司的相关决议，山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及的水处理固定资产之经济行为，对所涉及的水处理固定资产资产组合在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为山东博汇纸业股份有限公司持有的水处理固定资产资产组合，账面原值总计 115,479,616.12 元，账面净值总计 55,879,258.93 元。主要为构筑物、机器设备、电子设备等。构筑物账面原值 91,208,488.93 元，账面净值 48,593,222.14 元，具体为中段水沉池等。机器设备账面原值 24,245,542.67 元，账面净值 7,272,656.80 元，具体为 4 万立方中段水设备、多介质过滤器等净化设备。电子设备账面原值 25,584.52 元，账面净值 13,379.99 元，具体为三菱牌空调、电脑等电子设备。水处理装置建成后，固定资产处于正常使用状态。截止勘查时点，委估固定资产处于正常使用状态，主要分布在厂区水处理一期，维护保养状况较好。

评估基准日为 2024 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对水处理固定资产资产组合



进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出水处理固定资产资产组合在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的评估结论如下：

委估资产账面值 5,587.93 万元，评估值 5,924.49 万元，评估增值 336.56 万元，增值率 6.02%。上述评估结果为不含增值税价格。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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，应当阅读资产评估报告正文。



# 山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及 的水处理固定资产评估项目

## 资产评估报告

中联评报字[2024]第 1632 号

山东博汇纸业股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，根据山东博汇纸业股份有限公司的相关决议，山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及的水处理固定资产之经济行为，对所涉及的水处理固定资产资产组合在评估基准日 2024 年 3 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、 委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东博汇纸业股份有限公司，产权持有人为山东博汇纸业股份有限公司。委托人与产权持有人为同一单位。

#### (一) 委托人及产权持有人概况

名称：山东博汇纸业股份有限公司

类型：股份有限公司

股票代码：600966

住所：桓台县马桥镇工业路北首

法定代表人：林新阳

注册资金：133684.4288 万人民币





成立日期：1994年4月29日

营业期限：1994年4月29日至无固定期限

社会信用代码：913700007063975130

经营范围：许可项目：食品用纸包装、容器制品生产；污水处理及其再生利用；危险废物经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：纸制造；纸浆制造；纸制品制造；纸和纸板容器制造；货物进出口；专用设备修理；通用设备修理；机械零件、零部件加工；纸制品销售；纸浆销售；包装材料及制品销售；软木制品销售；木材销售；木制容器销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；林业产品销售；机械设备销售；住房租赁。（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）

## （二）委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人及产权持有人均为山东博汇纸业股份有限公司。委托人和产权持有人为同一单位。

## （三）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人。

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。

## 二、 评估目的

根据山东博汇纸业股份有限公司的《关于水处理相关的关联交易请示》（PC-M-2024-04971），山东博汇纸业股份有限公司拟将公司水处理-期出售给关联方，因资产梳理及需担保解押等，公司拟先将部分已梳理清晰及无担保抵押的资产转让，为此需对该部分涉及的水处理相关资产



进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映上述水处理相关资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、 评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为水处理固定资产资产组合。截至评估基准日，账面原值总计 115,479,616.12 元，账面净值总计 55,879,258.93 元，主要为构筑物、机器设备、电子设备。构筑物账面原值 91,208,488.93 元，账面净值 48,593,222.14 元，具体为中段水沉池等。机器设备账面原值 24,245,542.67 元，账面净值 7,272,656.80 元，具体为 4 万立方中段水设备、多介质过滤器等净化设备。电子设备账面原值 25,584.52 元，账面净值 13,379.99 元，具体为三菱牌空调、电脑等电子设备。水处理装置建成后，固定资产处于正常使用状态。截止勘查时点，委估固定资产处于正常使用状态，主要分布在厂区水处理一期内，维护保养状况较好。

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。

### 四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次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

本项目资产评估的基准日是 2024 年 3 月 31 日。

山东博汇纸业股份有限公司为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的



的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2024 年 3 月 31 日。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一) 经济行为依据

《关于水处理相关的关联交易请示》(PC-M-2024-04971)。

### (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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

3. 《中华人民共和国会计法》(2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定通过自 2017 年 11 月 5 日起施行)；

4. 《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)；

5. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 691 号，2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过)；

7. 《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)；



8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (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[2019]35号）；
5. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 其他与评估工作相关的准则等。

### (四) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他参考资料。

### (五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；
2. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504号）；
4. 《2024 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；



5. 《山东省建筑工程概算定额》(2018年);
6. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号);
5. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
6. 其他参考资料。

### 七、 评估方法

#### (一) 评估方法简介

依据资产评估准则的规定,可以采用收益法、市场法、重置成本法三种方法确定市场价。收益法是资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

由于可以获取委估固定资产组合的重置成本,结合本次评估目的,资产按照原地续用原则,根据委估固定资产组合的特点和收集资料情况,采用成本法更能反应资产组合的市场价格,故本次采用成本法进行评估。



## (二) 评估方法

### 1. 构筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合各待评构筑物的特点，本次评估按照构筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

#### (1) 成本法

对构筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按构筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出构筑物的重置全价，并按构筑物的使用年限和对构筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算构筑物评估净值。

构筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

#### 1) 重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

构筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。构筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### A.建安工程造价

对建(构)筑物的评估，评估人员取得了相关工程的结算转固资料，采用造价指数调整法测算得出该工程的建筑安装工程造价。

对于决算资料不齐全或者价值量小、结构简单的构筑物，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估构筑物的建安造价。

#### B.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额，根据



行业、国家规定的收费标准计取。前期及其它费用计算公式如下：

$$\text{前期及其他费用} = \text{建安工程造价} \times \text{费率}$$

### C. 资金成本

资金成本按照产权持有人的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款 LPR 利率为基准并考虑产权持有人贷款利率浮动点数确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有人的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{利率} / 2$$

### D. 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

### 2) 成新率

本次评估构筑物成新率的确定，根据构筑物的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定构筑物的成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

### 3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 2. 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使



用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等),综合确定:

重置全价 = 设备购置费(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装工程费(不含税) + 其他费用 + 资金成本

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及《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)的规定,增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额(简称固定资产进项税额),可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据(统称增值税扣税凭证)从销项税额中抵扣。本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备,计算过程中扣除可抵扣增值税。

#### A. 机器设备重置全价

##### a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2024 机电产品价格信息查询系统》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。

本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

##### b. 运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取,并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

##### c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,以含税购置价为基础,按不同安装费率计取,并扣除可抵扣的增值税。





对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

#### d.其他费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

#### e.资金成本

资金成本按照产权持有人的合理建设工期，参照 2024 年 3 月 20 日中国人民银行公布的《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价 LPR 公告》，确定人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

#### B.电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，参照现行市场购置的价格确定。根据国家发布的税收优惠政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税)，本次项目根据国家税收优惠政策采用不含税价格确定购置价。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} (\text{不含税})$$

#### (2)成新率的确定

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

#### (3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$


## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

1、听取委托人及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解企业的固定资产管理制度。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，按评估规范的要求，对委估设备进行了清查核实。

4、查阅收集委估资产的权属证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

6、对待估资产，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

### (三) 评估汇总阶段

对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人



就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1.交易假设

交易假设是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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，包括原地续用、转用续用及移地续用。由于关联方购买资产后将在产权持有人场地继续原地生产，故本次评估采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有人的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

### （二）特殊假设

#### 1.本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料



真实、准确、完整；

2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

3. 评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

6. 本次评估未考虑遇有自然力和其它不可抗力对评估结论的影响；

7. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用合理的评估方法对纳入本次评估范围的水处理固定资产市场价值进行了评估，得出山东博汇纸业股份有限公司委估资产在评估基准日2024年3月31日的资产账面值5,587.93万元，评估值5,924.49万元，评估增值336.56万元，增值率6.02%

上述评估结果为不含增值税价格。

## 十一、 特别事项说明

1、本次评估结果不含增值税，提请报告使用者注意。

2、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，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的



所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围内构筑物所在土地涉及抵押，产权持有人计划解除抵押后再一并转让，故本次评估结论未考虑对应土地使用权的影响，提请报告使用者注意。

4、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

6、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。评估过程中，评估人员观察所评估构筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了构筑物内部使用情况，未进行任何结构和材质测试。

8、在评估基准日以后的有效期内，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。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有人在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、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价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2024年3月31日至2025年3月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年六月十九日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年六月十九日





## 附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 资产评估明细表；
3. 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估集团有限公司备案文件；
7. 中联资产评估集团有限公司从事证券服务业务资产评估机构名录(复印件)；
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
10. 资产评估委托合同（复印件）；

