

本报告依据中国资产评估准则编制

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的
长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

坤信评报字[2025]第177号

（共一册，第一册）

KUNXININTERNATIONALASSETSAPPRAISALGROUPCO.,LTD.

坤信国际资产评估集团有限公司

二〇二五年十二月十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737200004202500201
合同编号:	KX2025-227
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤信评报字[2025]第177号
报告名称:	山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,152,950,439.40元
评估报告日:	2025年12月14日
评估机构名称:	坤信国际资产评估集团有限公司
签名人员:	张振湖 (资产评估师) 正式会员 编号: 34000149 王燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 37180055
张振湖、王燕已实名认证	
	
(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: 2025年12月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	31
十四、 签名盖章	32
资产评估报告附件	33

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。

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的
长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要
坤信评报字[2025]第 177 号

山东晨鸣纸业集团股份有限公司：

坤信国际资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对青岛晨鸣纸制品销售有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司股东全部权益市场价值事宜提供价值参考。

评估对象：青岛晨鸣纸制品销售有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：青岛晨鸣纸制品销售有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产）、流动负债。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，青岛晨鸣纸制品销售有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 115,295.04 万元，增值额为 1,142.34 万元，增值率为 1.00%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	57,433.26	57,433.26	-	-
非流动资产	2	67,202.23	68,344.57	1,142.34	1.70
其中：长期股权投资	3	63,335.74	64,757.82	1,422.08	2.25
固定资产	4	3,866.49	3,586.74	-279.75	-7.24

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
资产总计	5	124,635.49	125,777.83	1,142.34	0.92
流动负债	6	10,482.79	10,482.79	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	10,482.79	10,482.79	-	-
股东全部权益	9	114,152.70	115,295.04	1,142.34	1.00

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2025 年 9 月 30 日起至 2026 年 9 月 29 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.评估范围内的两处房产已抵押，经判决该抵押事项无效，但截至评估基准日尚未办理解押手续，账面申报的房产除无产权车位外，均已进入财产保全状态，保利中心四套办公室已被查封，具体如下：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	权利人	债务履行期限	楼层	总建筑面积㎡
1	鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0012634 号	山东省青岛市崂山区青大三路 8 号保利中心 1604 户	山东宏烨投资有限公司	2024/10/24-2024/11/24	16	239.01
2	鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0012645 号	山东省青岛市崂山区青大三路 8 号保利中心 1605 户	山东宏烨投资有限公司	2024/10/24-2024/11/24	16	181.71

2024 年 10 月 25 日，青岛晨鸣纸制品销售有限公司作为抵押人，为债务人寿光晨鸣进出口贸易有限公司的债权，向抵押权人山东宏烨投资有限公司提供抵押担保，该笔担保对应的主合同为《山东省企业应急转贷服务合同》，抵押合同编号为《HY2024-1025-2》，该合同下被担保的主债权本金数额为人民币伍仟万元整，抵押物为青岛晨鸣纸制品销售有限公司持有的鲁(2018)青岛崂山区不动产权第 0012634 号位于青岛崂山区青大三路 8 号 1604 户；鲁(2018)青岛崂山区不动产权第 0012645 号位于青岛崂山区青大三路 8 号 1605 户，抵押期限为 2024 年 10 月 24 日至 2024 年 11 月 24 日。

抵押权人山东宏烨投资有限公司已提起民事诉讼，案件号为（2025）鲁 0791 民初 2240 号，2025 年 2 月 28 日，该诉讼已判决，根据民事判决书，判决上述两套房产抵押无效，被评估单位账面申报的全部房产，除无产权车位外，其余均已进入财产

保全状态，被告青岛晨鸣纸制品销售有限公司对被告寿光晨鸣进出口贸易有限公司判决主文所载明的 4000 万主债务不能清偿部分承担二分之一赔偿责任，截至评估基准日，青岛保利中心涉及的 4 套办公室，均已被查封，判决尚未进入执行程序。

2.房屋建筑物评估明细表第 5-61 项对应的房屋为抵债资产，截至评估基准日，均未办理房产证。被评估单位对此提供以物抵债协议、债权审查报告、资产交接单等文件，并对此事项出具说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有。

3.云南沐荣欣成创意家园（实际名称为华信悦峰）涉及的无产权车位为抵债资产，该部分车位为人防车位，无法办理产权证明，仅有使用权。根据车位使用权转让协议，车位使用权转让均为一次性转让，青岛晨鸣纸制品销售有限公司独立享有车位使用权，该部分资产使用期限截至商品房土地使用权期限届满之日止，青岛晨鸣纸制品销售有限公司已对此事项出具说明，并提供补充协议，证明产权所有。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的
长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

坤信评报字[2025]第 177 号

山东晨鸣纸业集团股份有限公司：

坤信国际资产评估集团有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟剥离其持有的长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司股东全部权益在 2025 年 9 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，被评估单位为青岛晨鸣纸制品销售有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：山东晨鸣纸业集团股份有限公司（以下简称“晨鸣集团”）

统一社会信用代码：913700006135889860

类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

住所：山东省寿光市圣城街 595 号

法定代表人：姜言山

注册资本：293,455.62 万人民币

成立日期：1993-05-05

营业期限：1993-05-05 至 无固定期限

经营范围：机制纸、纸板等纸品和造纸原料、造纸机械的生产加工、销售。国家禁止外商投资的行业除外，国家限制外商投资的行业或有特殊规定的，须依法履行相关程序。（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，有效期以许可证为准）

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：青岛晨鸣纸制品销售有限公司（以下简称“青岛晨鸣”）

统一社会信用代码：91370212MA3CE4Y822

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

住所：山东省青岛市崂山区青大三路8号保利中心16层

法定代表人：李栋

注册资本：500000万人民币

成立日期：2016-07-22

营业期限：2016-07-22 至 2046-07-21

经营范围：一般项目：纸制品销售；纸浆销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；制浆和造纸专用设备销售；木材收购；木材销售；物业管理；国内集装箱货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口。（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）

2. 历史沿革

截至评估基准日，青岛晨鸣纸制品销售有限公司企业各股东出资额及持股比例情况如下表：

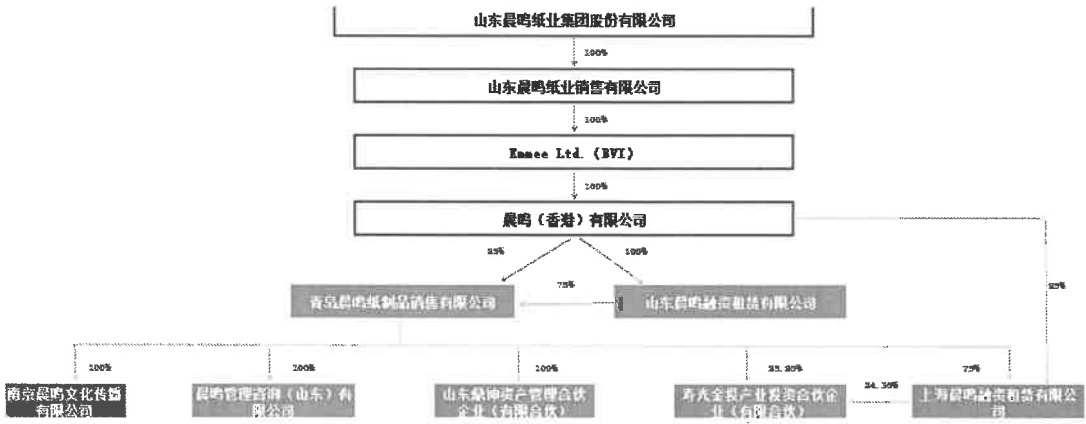
序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	山东晨鸣融资租赁有限公司	375,000.00	75.00	375,000.00	75.00
2	晨鸣(香港)有限公司	125,000.00	25.00	125,000.00	25.00
合计		500,000.00	100.00	500,000.00	100.00

2025年12月2日，被评估单位变更经营范围及名称，名称由青岛晨鸣弄海融资租赁有限公司变更为青岛晨鸣纸制品销售有限公司。经营范围由融资租赁业务变更为纸制品销售；纸浆销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；制浆和造纸专用设备销售；木材收购；木材销售；物业管理；国内集装箱货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口。

3. 股权结构

评估基准日2025年9月30日，青岛晨鸣纸制品销售有限公司经内部转股后形成

的股权结构图如下：



4.经营业务

青岛晨鸣纸制品销售有限公司主要从事融资租赁业务。

5.资质证书

《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，批准号商外资青府字【2016】0441号。

6.主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

(2) 主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 9%/6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

7.近三年一期的资产、负债和财务、经营状况

企业历史年度及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产总额	475,120.22	454,330.21	286,757.65	124,635.49
负债总额	21,260.79	1,082.23	13,401.94	10,482.79
股东全部权益	453,859.43	453,247.98	273,355.71	114,152.70
项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	2,076.93	1,803.55	6,292.72	624.86
利润总额	510.82	-815.27	-157,462.11	-109,519.46
净利润	383.11	-611.46	-180,325.78	-109,519.46

以上 2024 年度及评估基准日财务数据已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（和信专字【2025】第 000551 号）；2023 年度财务数据已经和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（和信专字(2024)第 000289 号）；2022 年度财务数据已经和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（和信专字(2023)第 010007 号）。

8.委托人和被评估单位之间的关系

委托人山东晨鸣纸业集团股份有限公司为被评估单位青岛晨鸣纸制品销售有限公司的实际控制人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定本资产评估报告仅供山东晨鸣纸业集团股份有限公司及其纳入合并范围内公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

坤信国际资产评估集团有限公司接受山东晨鸣纸业集团股份有限公司的委托，对山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的长期股权投资涉及的青岛晨鸣纸制品销售有限公司股东全部权益价值进行评估，为山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟剥离其持有的长期股权投资事宜提供价值参考。

上述经济行为，已经山东晨鸣纸业集团股份有限公司 2025 年 10 月 8 日《晨鸣纪要字【2025】08 号会议纪要》文件批准。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为青岛晨鸣纸制品销售有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为青岛晨鸣纸制品销售有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产）。总资产账面价值为 124,635.49 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 10,482.79 万元；净资产账面价值为 114,152.70 万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
预付款项	15,000.00
其他应收款	505,511,657.75
一年内到期的非流动资产	68,654,990.38
其他流动资产	150,984.28
流动资产小计	574,332,632.41
长期股权投资	633,357,361.27
固定资产	38,664,896.13
非流动资产小计	672,022,257.40
资产总计	1,246,354,889.81
应付职工薪酬	261,889.51
应交税费	1,557,271.19
其他应付款	103,008,705.10
流动负债小计	104,827,865.80
非流动负债小计	-
负债总计	104,827,865.80
股东全部权益	1,141,527,024.01

委托人和被评估单位已承诺本次委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，账面值已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（和信专字【2025】第 000551 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、机器设备。

纳入评估范围的非实物资产主要为：长期股权投资、预付款项、其他应收款、一年到期非流动资产、其他流动资产。

以上资产的类型及特点如下：

1.房屋建筑物

青岛晨鸣纸制品销售有限公司房屋建筑物主要情况如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	建筑面积 (m ²)
1	鲁(2018)青岛市崂山区 不动产权第 0012632 号	保利中心 1601 室	山东省青岛市崂山区青大 三路 8 号保利中心 1601 户	118.64
2	鲁(2018)青岛市崂山区 不动产权第 0012658 号	保利中心 1603 室	山东省青岛市崂山区青大 三路 8 号保利中心 1603 户	168.38
3	鲁(2018)青岛市崂山区 不动产权第 0012634 号	保利中心 1604 室	山东省青岛市崂山区青大 三路 8 号保利中心 1604 户	239.01
4	鲁(2018)青岛市崂山区 不动产权第 0012645 号	保利中心 1605 室	山东省青岛市崂山区青大 三路 8 号保利中心 1605 户	181.71
5	无	住宅 3-1-2504	云南沐荣欣成创意家园	134.40
6	无	住宅 3-2-1301	云南沐荣欣成创意家园	143.75
7	无	住宅 3-1-701	云南沐荣欣成创意家园	143.43
8	无	住宅 2-101	云南沐荣欣成创意家园	150.14
9	无	住宅 4-2-103	云南沐荣欣成创意家园	93.30
10	无	商铺 D-1-09 号	云南沐荣欣成创意家园	50.19
11	无	商铺 D-1-10 号	云南沐荣欣成创意家园	50.19
12	无	商铺 D-1-11 号	云南沐荣欣成创意家园	111.79
13	无	商铺 D-2-1 号	云南沐荣欣成创意家园	59.01
14	无	商铺 D-2-2 号	云南沐荣欣成创意家园	64.77
15	无	商铺 D-2-3 号	云南沐荣欣成创意家园	64.77
16	无	商铺 D-2-4 号	云南沐荣欣成创意家园	64.77
17	无	商铺 D-2-5 号	云南沐荣欣成创意家园	104.05
18	无	商铺 E-2-02 号	云南沐荣欣成创意家园	46.40
19	无	商铺 E-2-03 号	云南沐荣欣成创意家园	45.43
20	无	商铺 E-2-04 号	云南沐荣欣成创意家园	42.47
21	无	商铺 E-2-08 号	云南沐荣欣成创意家园	67.06
22	无	商铺 E-2-09 号	云南沐荣欣成创意家园	52.16
23	无	商铺 E-2-10 号	云南沐荣欣成创意家园	52.16
24	无	商铺负一 147 号	云南沐荣欣成创意家园	103.44
25	无	商铺负一 148 号	云南沐荣欣成创意家园	114.07
26	无	产权车位 3-080	云南沐荣欣成创意家园	1 个
27	无	产权车位 3-081	云南沐荣欣成创意家园	1 个
28	无	产权车位 3-119	云南沐荣欣成创意家园	1 个
29	无	产权车位 3-120	云南沐荣欣成创意家园	1 个
30	无	产权车位 3-132	云南沐荣欣成创意家园	1 个
31	无	产权车位 3-133	云南沐荣欣成创意家园	1 个
32	无	产权车位 2-247	云南沐荣欣成创意家园	1 个

序号	权证编号	建筑物名称	位置	建筑面积 (m ²)
33	无	产权车位 2-248	云南沐荣欣成创意家园	1 个
34	无	产权车位 2-249	云南沐荣欣成创意家园	1 个
35	无	产权车位 2-251	云南沐荣欣成创意家园	1 个
36	无	产权车位 2-252	云南沐荣欣成创意家园	1 个
37	无	产权车位 2-253	云南沐荣欣成创意家园	1 个
38	无	产权车位 2-329	云南沐荣欣成创意家园	1 个
39	无	产权车位 2-330	云南沐荣欣成创意家园	1 个
40	无	产权车位 2-218	云南沐荣欣成创意家园	1 个
41	无	产权车位 2-219	云南沐荣欣成创意家园	1 个
42	无	产权车位 2-311	云南沐荣欣成创意家园	1 个
43	无	产权车位 2-314	云南沐荣欣成创意家园	1 个
44	无	产权车位 2-374	云南沐荣欣成创意家园	1 个
45	无	产权车位 2-352	云南沐荣欣成创意家园	1 个
46	无	产权车位 2-342	云南沐荣欣成创意家园	1 个
47	无	产权车位 2-350	云南沐荣欣成创意家园	1 个
48	无	产权车位 2-267	云南沐荣欣成创意家园	1 个
49	无	产权车位 2-220	云南沐荣欣成创意家园	1 个
50	无	产权车位 2-221	云南沐荣欣成创意家园	1 个
51	无	产权车位 2-222	云南沐荣欣成创意家园	1 个
52	无	无产权车位 3-F057	云南沐荣欣成创意家园	1 个
53	无	无产权车位 3-F058	云南沐荣欣成创意家园	1 个
54	无	无产权车位 3-F059	云南沐荣欣成创意家园	1 个
55	无	无产权车位 3-F060	云南沐荣欣成创意家园	1 个
56	无	无产权车位 3-F061	云南沐荣欣成创意家园	1 个
57	无	无产权车位 3-F073	云南沐荣欣成创意家园	1 个
58	无	无产权车位 3-F074	云南沐荣欣成创意家园	1 个
59	无	无产权车位 3-F075	云南沐荣欣成创意家园	1 个
60	无	无产权车位 3-F076	云南沐荣欣成创意家园	1 个
61	无	无产权车位 3-F124	云南沐荣欣成创意家园	1 个

1) 建筑物类型介绍

①房屋建筑物类型

房屋建筑物主要包括写字楼、住宅、商铺以及车位。

A.按用途分类

直接为企业办公用：写字楼；

商业或住宅用：住宅、商铺以及车位。

B. 装修状况

保利中心写字楼为高级装修，一般为墙纸。外墙为干挂石材外墙及玻璃幕墙。门窗为塑钢窗，写字楼内部及公共区域地面为瓷砖及木板地面。住宅与商铺为一般装修，涂料墙面。外墙为干挂石材外墙。

3) 主要建筑物工程技术特征

①保利中心：建成于 2016 年，评估范围内涉及房产建筑面积共 707.74 平方米，结构类型为钢混结构，位于 16 层，层高 4.2 米。

室内装修主要为：墙面采用墙纸，吊顶为铝合金吊顶，楼地面为瓷砖及木板地面。室内水、电、集中空调设施齐全。

室内外装修：楼地面、内墙及圆柱均为花岗岩面层，主楼大厅、楼梯及走廊为花岗岩地面，内墙刷乳胶漆，外墙为干挂石材外墙，局部为玻璃幕墙。

室内上下水、消防、电气照明（含弱电）、集中空调设备齐全。

②云南沐荣欣成创意家园（现名为华信悦峰）：建成于 2022 年，评估范围内涉及房产建筑面积共为 1,757.75 平方米，结构类型为钢混结构，位于-1-25 层，层高 2.8 米。

室内装修为毛坯房，室内水、电等设施齐全。

室内外装修：外墙为干挂石材外墙。

室内上下水、消防、电气照明（含弱电）、集中空调设备齐全。

2. 机器设备

(1) 车辆

运输车辆共 2 辆，购置于 2016-2017 年。车辆类型为轿车和商务车，品牌为奥迪和别克，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(2) 电子设备

电子设备主要有电脑、打印机、装订机、相机、办公家具等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备除乒乓球发球机盘亏外，其他设备使用、维护、保养正常。

3. 长期股权投资

青岛晨鸣纸制品销售有限公司于评估基准日的长期股权投资共 5 项，具体情况详

见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资公司名称	认缴持股比例	实缴出资占比	投资日期	投资成本
1	上海晨鸣融资租赁有限公司	75.00%	100%	2020-4-26	75,000.00
2	山东鼎坤资产管理合伙企业 （有限合伙）	99.90%	100.00%	2025-9-30	100,000.00
3	寿光市金投产业投资合伙企业 （有限合伙）	25.20%	50.85%	2025-9-30	59,688.23954
4	晨鸣管理咨询（山东）有限公司	100.00%	100.00%	2025-9-25	-
5	南京晨鸣文化传播有限公司	100.00%	-		-
合计					234,688.24

4.预付款项

预付款项主要为企业预付的油费和 ETC 充值费，基准日账面余额 15,000.00 元。

5.其他应收款

其他应收款共 21 项，其款项主要内容是支付的押金、诉讼费、律师费、债务承接款，以及与关联单位之间的往来等，基准日账面净值为 505,511,657.75 元。

6.一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产主要内容为企业一年内到期的融资租赁业务，基准日账面余额 68,654,990.38 元。

7.其他流动资产

其他流动资产为一年以内待抵扣的增值税以及融资租赁业务，基准日账面价值为 150,984.28 元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，青岛晨鸣纸制品销售有限公司未申报其它表外资产。

（五）利用（引用）其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告利用由和信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 12 月 6 日出具的（和信专字【2025】第 000551 号）的审计数据。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师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，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

山东晨鸣纸业集团股份有限公司 2025 年 10 月 8 日《晨鸣纪要字【2025】08 号会议纪要》。

（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，中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国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》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第十五号，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人大常委会第七次会议修订）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第五十二号、2024 年国务院令第七百九十七号修改）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第六十五号）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第六百九十一号）；

9. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

- 10.《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);
- 11.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 12.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
- 13.《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);
- 14.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,国务院令第 732 号修订);
- 15.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号,国务院令第 709 号修订);
- 16.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);
- 17.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
- 18.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令);
- 19.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令);
- 20.《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);
- 21.《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);
- 22.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);
- 23.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规〔2022〕39 号);
- 24.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号,2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修订);
- 25.《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);
- 26.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第 36 号令);

- 27.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 28.《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第47号）；
- 29.《融资租赁公司监督管理暂行办法》（银保监发〔2020〕22号）；
- 30.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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〔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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 12.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 13.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 14.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 15.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
- 16.《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 17.《企业会计准则-基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订）；
- 18.其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

- 1.房屋所有权证；
- 2.设备购置合同、发票等；
- 3.机动车行驶证；
- 4.投资/出资证明；
- 5.其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 委托人提供的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
4. 机电产品价格信息查询系统；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 市场询价资料。

（六）其他依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
3. 与被评估单位相关人员的访谈记录；
4. 坤信国际资产评估集团有限公司数据资料；
5. 被评估单位提供的其他有关资料；
6. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
7. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
8. 《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）；
9. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估采取的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为融资租赁业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：被评估单位近三年无新增投放融资租赁等相关业务且连续三年净利润为负值，未来收益期和收益额不可预测并用货币衡量；获得预期收益所承担的风险无法量化，故不适用收益法。

选取资产基础法评估的理由：青岛晨鸣纸制品销售有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估采用了资产基础法。

（二）评估方法简介

I. 资产基础法

1. 流动资产

（1）其他应收款

在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照个别认定或账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

（2）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应

货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(3) 一年内到期的非流动资产、其他流动资产

通过分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实无误的基础上，以可收回金额确认评估值。

2.非流动资产

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的股权投资，共计 5 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	认缴持股比例	实缴出资占比	采用评估方法	评估结果采用方法
1	上海晨鸣融资租赁有限公司	75.00%	100%	资产基础法	股东全部权益评估价值×持股比例
2	山东鼎坤资产管理合伙企业（有限合伙）	99.9001%	100.00%	资产基础法	股东全部权益评估价值×持股比例
3	寿光市金投产业投资合伙企业（有限合伙）	25.20%	50.85%	资产基础法	股东全部权益评估价值×持股比例
4	晨鸣管理咨询（山东）有限公司	100.00%	100.00%	资产基础法	股东全部权益评估价值×持股比例
5	南京晨鸣文化传播有限公司	100.00%	-	资产基础法	股东全部权益评估价值×持股比例

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，于同一评估基准日，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

本次评估，上海晨鸣融资租赁有限公司、晨鸣管理咨询（山东）有限公司、南京晨鸣文化传播有限公司净资产评估价值均为负值，其亏损已超过青岛晨鸣纸制品销售有限公司对上述各家的注册资本，因此，本次对青岛晨鸣纸制品销售有限公司的长期股权投资科目中，上述三家评估为 0。

在确定长期股权投资评估值时，本资产评估报告未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价、也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(2) 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法进行评估。

◆市场法

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这

些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基准；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位因素修正；
- 7) 进行实物因素修正；
- 8) 进行权属因素修正；
- 9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数

评估单价=Σ比准单价/N，其中 N 为案例个数

本次评估，对无产权人防车位，采用收益法测算其评估价值。

（3）设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值=重置全价×综合成新率

A.车辆

根据各类车辆的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估车辆。市场法评估公式为：

比准价格=交易实例成交单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=Σ比准价格/N，其中 N 为案例个数

B.电子设备

1) 重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税
=设备含税购置价/1.13

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C.对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

D.对于无实物设备，评估为零。

E.对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

3.流动负债、非流动负债

流动负债包括：应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评估估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

3.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

4.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

5.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

6.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内

在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对青岛晨鸣纸制品销售有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

青岛晨鸣纸制品销售有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 124,635.49 万元，评估价值为 125,777.83 万元，增值额为 1,142.34 万元，增值率为 0.92%；总负债账面价值为 10,482.79 万元，评估价值为 10,482.79 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 114,152.70 万元，股东全部权益评估价值为 115,295.04 万元，增值额为 1,142.34 万元，增值率为 1.00%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	57,433.26	57,433.26	-	-
非流动资产	2	67,202.23	68,344.57	1,142.34	1.70
其中：长期股权投资	3	63,335.74	64,757.82	1,422.08	2.25
固定资产	4	3,866.49	3,586.74	-279.75	-7.24
资产总计	5	124,635.49	125,777.83	1,142.34	0.92
流动负债	6	10,482.79	10,482.79	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	10,482.79	10,482.79	-	-
股东全部权益	9	114,152.70	115,295.04	1,142.34	1.00

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）评估结论及增减值原因分析

青岛晨鸣纸制品销售有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 115,295.04 万元。

即青岛晨鸣纸制品销售有限公司的股东全部权益价值为 115,295.04 万元(大写金额为人民币壹拾壹亿伍仟贰佰玖拾伍万零肆佰元整)。

1) 长期股权投资评估增值原因：本次评估，上海晨鸣融资租赁有限公司、晨鸣管理咨询（山东）有限公司、南京晨鸣文化传播有限公司净资产评估价值均为负值，其亏损已超过青岛晨鸣纸制品销售有限公司对上述各家的注册资本。本次对青岛晨鸣纸制品销售有限公司的长期股权投资科目中，上述三家评估为 0，因此导致长期股权投资评估增值。

2) 房屋建筑物评估减值主要原因为：该房屋建筑物第 5-61 项房产为抵债资产，其账面原值为企业取得该房产时的抵债金额，账面净值为原值扣减累计折旧后的金额，本次评估采用适当的评估方法对房屋建筑物进行评估，受区域房地产市场行情波动影响，使得评估减值。

3) 本次评估，采用市场法测算车辆，该车辆于二手车辆市场价格售价低，导致车辆原值评估减值，车辆净值评估增值的原因为车辆会计折旧年限低于车辆经济耐用年限，导致车辆净值评估增值。

4) 电子设备原值评估减值的原因为电子设备市场价格波动，导致电子设备原值评估减值，净值评估增值原因为电子设备会计折旧年限低于设备经济耐用年限，导致电子设备净值评估增值。

（三）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起至 2026 年 9 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告利用由和信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 12 月 06 日出具的（和信专字【2025】第 000551 号）的审计数据。

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

此次不涉及聘请专家个人协助工作。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1. 资产实物核实盘点结果与被评估单位账面记录存在差异，具体如下：

本次核实共盘亏电子设备 1 项，经与企业核实，该项设备已无法找到，因此盘亏。

2.部分资产缺少有关机关颁发的权属证明，具体如下：

房屋建筑物评估明细表第 5-61 项对应的房屋为抵债资产，截至评估基准日，均未办理房产证。被评估单位对此提供以物抵债协议、债权审查报告、资产交接单等文件，并对此事项出具说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有。

3.云南沐荣欣成创意家园（实际名称为华信悦峰）涉及的无产权车位为抵债资产，该部分车位为人防车位，无法办理产权证明，仅有使用权。根据车位使用权转让协议，车位使用权转让均为一次性转让，青岛晨鸣纸制品销售有限公司独立享有车位使用权，该部分资产使用期限截至商品房土地使用权期限届满之日止，青岛晨鸣纸制品销售有限公司已对此事项出具说明，并提供补充协议，证明产权所有。

关于评估程序受到限制的情形特别说明

本项目不存在评估程序受到限制的情形。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

1.2017 年 8 月份，青岛晨鸣租赁向青岛弄海环境科技公司放款 5.5 亿元，其中 3 亿元购买昆明农行债权包（债务人沐荣欣成已破产赔付完毕，担保人经典集团正在破产重整续建，预计 2028 年赔付 2.1 亿元，以物抵债）；2.5 亿元借款给华金安信公司（马超个人担保），2022 年 10 月进入执行阶段，目前国内案件终本，马超持有香港上市公司股票（6884 万股，市价约 8 亿港币），正在向香港高院申请执行，2026 年 5 月 19 日开庭。截至评估基准日，上述事项正在推进担保人股票境外执行程序。

2.山东宏烨投资有限公司与寿光晨鸣进出口贸易有限公司借款合同纠纷（（2025）鲁 0791 民初 2240 号），被告青岛晨鸣纸制品销售有限公司对被告寿光晨鸣进出口贸易有限公司判决主文所载明的 4000 万主债务不能清偿部分承担二分之一赔偿责任，截至评估基准日，青岛保利中心涉及的 4 套办公室，均已被查封，判决尚未进入执行程序。

3.山东龙泰不锈钢制品有限公司与青岛晨鸣纸制品销售有限公司不动产侵权纠纷（（2025）鲁 0783 民初 8647 号），判决被告清理位于青岛市崂山区青大三路 8 号 1609 户房屋内的财产，并向原告交付房产，赔偿原告经济损失 326,952.00 元，截

至评估基准日，该诉讼一审已开庭，尚未有相应判决结果。

本次评估未考虑后续诉讼事项解决过程中发生的费用及判决结果对评估结论的影响，提请报告使用人关注。

（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

1.评估范围内的两处房产已抵押，经判决该抵押事项无效，但截至评估基准日尚未办理解押手续，账面申报的房产除无产权车位外，均已进入财产保全状态，保利中心四套办公室已被查封，具体如下：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	权利人	债务履行期限	楼层	总建筑面积㎡
1	鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0012634 号	山东省青岛市崂山区青大三路 8 号保利中心 1604 户	山东宏烨投资有限公司	2024/10/24-2024/11/24	16	239.01
2	鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0012645 号	山东省青岛市崂山区青大三路 8 号保利中心 1605 户	山东宏烨投资有限公司	2024/10/24-2024/11/24	16	181.71

2024 年 10 月 25 日，青岛晨鸣纸制品销售有限公司作为抵押人，为债务人寿光晨鸣进出口贸易有限公司的债权，向抵押权人山东宏烨投资有限公司提供抵押担保，该笔担保对应的主合同为《山东省企业应急转贷服务合同》，抵押合同编号为《HY2024-1025-2》，该合同下被担保的主债权本金数额为人民币伍仟万元整，抵押物为青岛晨鸣纸制品销售有限公司持有的鲁(2018)青岛崂山区不动产权第 0012634 号位于青岛崂山区青大三路 8 号 1604 户；鲁(2018)青岛崂山区不动产权第 0012645 号位于青岛崂山区青大三路 8 号 1605 户，抵押期限为 2024 年 10 月 24 日至 2024 年 11 月 24 日。

抵押权人山东宏烨投资有限公司已提起民事诉讼，案件号为（2025）鲁 0791 民初 2240 号，2025 年 2 月 28 日，该诉讼已判决，根据民事判决书，判决上述两套房产抵押无效，被评估单位账面申报的全部房产，除无产权车位外，其余均已进入财产保全状态，被告青岛晨鸣纸制品销售有限公司对被告寿光晨鸣进出口贸易有限公司判决主文所载明的 4000 万主债务不能清偿部分承担二分之一赔偿责任，截至评估基准日，青岛保利中心涉及的 4 套办公室，均已被查封，判决尚未进入执行程序。

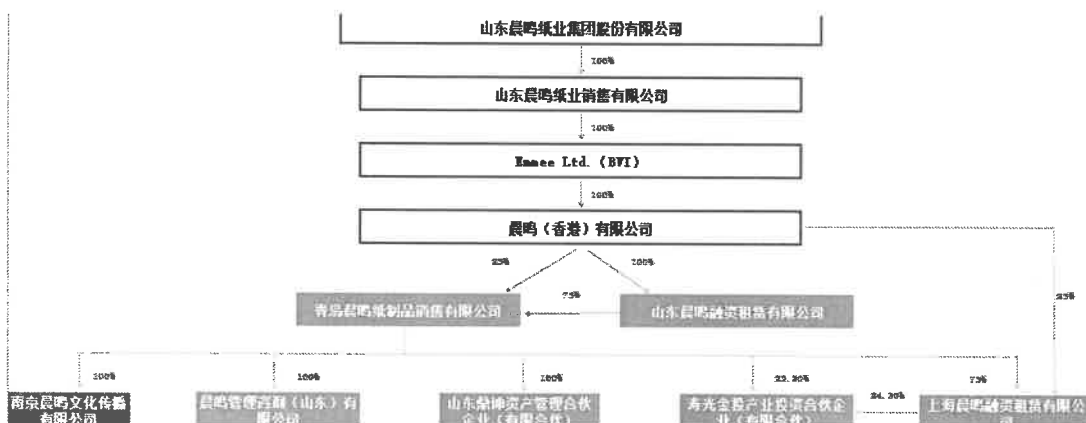
2.江苏易达邦贸易发展有限公司向广东南粤银行股份有限公司第一直属支行贷款，宁夏恒力钢丝绳有限公司以不动产及动产进行抵押担保。抵押方式均为最高额抵押，最高债权数额分别为 41,000.00 万元和 51,000.00 万元，债权确定期间：2019 年

09月25日至2022年09月24日、2020年09月23日至2023年11月16日。截至评估基准日，以上借款已逾期，抵押担保尚未解除。

本次评估未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。

（七）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.截至评估基准日2025年9月30日，青岛晨鸣纸制品销售有限公司持有的长期股权投资尚未完成工商变更登记，报告出具日前已完成。本次评估按照被评估单位内部股权转让后的架构进行（详见下图）。



2.2025年12月2日，被评估单位变更经营范围及名称，名称由青岛晨鸣弄海融资租赁有限公司变更为青岛晨鸣纸制品销售有限公司。经营范围由融资租赁业务变更为纸制品销售；纸浆销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；制浆和造纸专用设备销售；木材收购；木材销售；物业管理；国内集装箱货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口。

（八）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

无。

（九）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不

发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.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。

5.本评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

6.哈尔滨宁恒力钢丝绳销售有限公司成立于2022年8月22日，注册资本2000万元，系被评估单位某经销商为开展当地钢丝绳销售业务所设立的企业。截至评估基准日，被评估单位未以货币、实物、无形资产等任何形式，向哈尔滨宁恒力履行出资义务。被评估单位当前不持有哈尔滨宁恒力钢丝绳销售有限公司的任何股权份额，双方无直接股权关联关系。评估机构已对委托人提供的上述说明及相关佐证材料进行核查，未发现与披露内容相悖的证据，相关披露内容与委托人提供的信息保持一致。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：山东晨鸣纸业集团股份有限公司及其纳入合并范围内公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 14 日。

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)



坤信国际资产评估集团有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2025 年 12 月 14 日