

本报告依据中国资产评估准则编制

山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让股权
涉及的山东御景大酒店有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

天昊资评报字【2026】J第099号

(共1册, 第1册)

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二六年六月十二日



地址：山东省济南市历下区解放路11号1号办公楼1层

电话：0531-82800059 0546—8975050

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737160001202600557
合同编号:	天昊国际合同字【2026】J第099号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天昊资评报字【2026】J第099号
报告名称:	山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让股权涉及的山东御景大酒店有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	130,108,200.00元
评估报告日:	2026年06月12日
评估机构名称:	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员:	王金胜 (资产评估师) 正式会员 编号: 37160001 张宪海 (资产评估师) 正式会员 编号: 37000458
王金胜、张宪海已实名认证	
	
(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: 2026年06月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	2
摘 要	4
资产评估报告	8
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	8
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	34
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	38
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	39
资产评估报告附件	40

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

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。

九、资产评估师对设备、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让股权 涉及的山东御景大酒店有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

天昊资评报字【2026】J第099号

摘 要

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受山东晨鸣纸品销售有限公司的委托，按照国家法律、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，对山东晨鸣纸品销售有限公司因转让股权事宜涉及的山东御景大酒店有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：2024年3月22日，山东晨鸣纸业集团股份有限公司（简称：晨鸣集团）将持有的山东御景大酒店有限公司（简称：御景大酒店）90.05%股权转让给寿光晨鸣广源地产有限公司（简称“广源地产”）。由于广源地产无力支付转让款，2025年3月14日，晨鸣集团、御景大酒店和广源地产签署《<股权及债权转让协议>之解除协议》。御景大酒店仍为晨鸣集团控股子公司。

2026年3月20日，晨鸣集团与山东晨鸣纸品销售有限公司（简称“纸品销售”）签订《股权及债权转让协议》，晨鸣集团将持有的御景大酒店90.05%股权转让给纸品销售。截至评估基准日，工商变更尚未完成。

为满足山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让持有的山东御景大酒店有限公司股权的需要，对所涉及的山东御景大酒店有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，以提供转让股权价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：《山东晨鸣纸品销售有限公司 2026 年第一次临时股东会决议》（2026 年 4 月 2 日）

评估对象：山东御景大酒店有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：山东御景大酒店有限公司于评估基准日的全部资产和负债。详见资产评估明细表。

评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经资产基础法评估，评估结果如下：

山东御景大酒店有限公司的总资产账面值 18,796.92 万元，评估值 39,829.28 万元，增值额 21,032.36 万元，增值率 111.89%；负债账面值 26,818.46 万元，评估值 26,818.46 万元，评估无增减值；所有者权益（净资产）账面值-8,021.54 万元，评估值 13,010.82 万元，增值额 21,032.36 万元，增值率 262.20%。

资产评估结果汇总表

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	1,332.18	1,332.18	-	-
2 非流动资产	17,464.74	38,497.10	21,032.36	120.43
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 长期股权投资	-	-	-	
5 投资性房地产	-	-	-	
6 固定资产	13,355.09	28,727.06	15,371.97	115.10
7 在建工程	-	-	-	
8 油气资产	-	-	-	
9 无形资产	1,134.00	6,794.39	5,660.39	499.15
10 长期待摊费用	30.65	30.65	-	-
11 递延所得税资产	-	-	-	

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%
12	其他非流动资产	2,945.00	2,945.00	-	-
13	资产总计	18,796.92	39,829.28	21,032.36	111.89
14	流动负债	24,920.81	24,920.81	-	-
15	非流动负债	1,897.65	1,897.65	-	-
16	负债合计	26,818.46	26,818.46	-	-
17	净资产（所有者权益）	-8,021.54	13,010.82	21,032.36	262.20

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起一年有效。

重大特别事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、宿舍楼占用的 30 亩土地，原为新华书店土地。根据中共寿光市委办公室寿办纪【2005】49 号、寿办纪【2006】30 号会议纪要精神及《寿光市新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁补偿协议》、《山东省新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁问题补充协议》，该宗土地已经转让给山东御景大酒店有限公司，截至评估基准日，尚未办理土地使用权证。山东御景大酒店有限公司承诺该宗土地为御景大酒店所有，不存在权属争议等其他纠纷。由于被评估土地尚未办理土地证，本次评估也未取得被评估单位缴纳土地出让金的资料，在对该宗土地进行评估时，已扣除未来办理土地证时有可能缴纳的土地出让金。

2、根据企业提供的资料，截至评估基准日，除酒店主楼办理房产证外，其他房屋建筑物未办理房产证，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
1	附属楼房屋	框架	2008-06	m ²	11,954.00	26,978,875.76	16,183,052.85
2	别墅楼	框架	2008-06	m ²	1,495.00	4,928,864.96	2,934,184.50
3	宿舍楼	框架	2008-06	m ²	8,334.00	133,905.36	29,287.94
4	温泉洗浴室	框架	2008-06	m ²	360.00	3,401,960.35	3,276,087.85
	合计				22,143.00	35,443,606.43	22,422,613.14

山东御景大酒店有限公司承诺列入评估范围的房屋建筑物等资产手续

合法、产权清晰无争议、不存在抵押、查封等权利。

(二) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

致同会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所对被评估单位于评估基准日的财务报表进行了审计,并出具了致同审字(2026)第371C030708号审计报告,本次评估利用了该报告审定的财务数据作为资产评估的取价依据。

(五) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

无。

(六) 其他需要说明的特别事项

除酒店主楼和宿舍楼占用土地外,其他土地为占用寿光市晨鸣园艺场土地。该土地已取得寿国用(2005)第05026号国有土地使用证,土地使用权人为寿光市晨鸣园艺场,地类(用途)为园艺场,使用权类型为划拨,使用权面积为9,3143 m²。根据双方于2005年10月签订的《土地占用协议》,土地占用面积为109.64亩,占用土地期限为20年,占地补偿费为1,700元/亩,按年支付。截至评估基准日,《土地占用协议》约定的占用土地使用期限已经到期,双方按原《土地占用协议》执行,尚未签订新的《土地占用协议》。

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。

山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让股权
涉及的山东御景大酒店有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

天昊资评报字【2026】J第099号

山东晨鸣纸品销售有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让股权涉及的山东御景大酒店有限公司在2026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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：山东晨鸣纸品销售有限公司

被评估单位：山东御景大酒店有限公司

(一) 委托人简介

企业名称：山东晨鸣纸品销售有限公司（以下简称“纸品销售”）；

统一社会信用代码：91370783696897812D；

注册地址：寿光市建新西街与文曲路交叉路口；

注册资本：10,000.00 万元人民币；

法定代表人：鞠林；

企业类型：其他有限责任公司；

成立日期：2009年11月17日；

经营期限：2009年11月17日至无固定期限；

经营范围：一般项目：纸浆销售；纸制品销售；制浆和造纸专用设备销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；软木制品销售；纸制品制造。（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）被评估单位简介

1、概况

企业名称：山东御景大酒店有限公司（以下简称“山东御景大酒店”）；

统一社会信用代码：91370783775278841N；

注册地址：寿光市南环路弥河桥东侧；

注册资本：4,192.475296 万美元；

法定代表人：冯新泉；

企业类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）；

成立日期：2005年6月6日；

经营期限：2005年6月6日至2035年6月5日；

主要经营范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；歌舞娱乐活动；酒类经营；技术进出口；货物进出口。（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：会议及展览服务；健身休闲活动；服装服饰批发；服装服饰零售；洗烫服务；礼品花卉销售。（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

山东御景大酒店有限公司系由山东晨鸣纸业集团股份有限公司（简称“晨鸣集团”）与香港康弘发展有限公司于2005年6月共同在山东省寿光市出资设立，注册资本为1,390.57 万美元，其中晨鸣集团持股比例70.00%；

香港康弘发展有限公司持股比例 30.00%。

2023 年 8 月，晨鸣集团新增出资 2801.905296 万美元，注册资本由 1,390.57 万美元增资至 4,192.475296 万美元。

2024 年 3 月，晨鸣集团与寿光晨鸣广源地产有限公司（简称“广源地产”）签订《股权及债权转让协议》，晨鸣集团将持有股权全部转让给广源地产并进行了股权变更登记，根据协议约定 2024 年 12 月 31 日前广源地产支付全部转让价款。

2025 年 1 月 14 日，晨鸣集团向广源地产发送了《催款函》，要求支付剩余转让。2025 年 2 月 6 日，广源地产向晨鸣集团回函表示无力支付后续尾款。为维护晨鸣集团合法权益，2025 年 2 月 10 日，晨鸣集团向广源地产发送《解约函》，要求解除原协议。

2025 年 3 月，晨鸣集团与广源地产签订《<股权及债权转让协议>之解除协议》，双方约定晨鸣集团采取分期方式退还广源地产已经支付的转让价款及相应的资金占用费，原《股权及债权转让协议》解除，山东御景大酒店有限公司仍为晨鸣集团子公司。

2026 年 3 月 20 日，晨鸣集团与山东晨鸣纸品销售有限公司（简称“纸品销售”）签订股权划转协议，晨鸣集团将持有的御景大酒店全部股权划转给纸品销售。截至评估基准日，工商变更尚未完成。

截至评估基准日，山东御景大酒店有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）		持股比例（%）	
		认缴	实缴	认缴	实缴
1	山东晨鸣纸品销售有限公司	3,775.305296	973.4	90.05	70.00
2	香港康弘发展有限公司	417.17	417.17	9.95	30.00
合计		4,192.475296	1,390.57	100.00	100.00

3、历史三年及评估基准日资产、负债状况和经营业绩

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
资产总额	20,236.62	19,433.57	19,005.33	18,796.92

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年3月31日
负债总额	24,214.29	25,046.41	26,571.11	26,818.46
净资产	-3,977.67	-5,612.84	-7,565.79	-8,021.54
项目	2023年1-12月	2024年1-12月	2025年1-12月	2026年1-3月
营业收入	3,225.90	2,523.68	1,924.38	368.22
利润总额	-2,595.40	-1,627.82	-1,952.95	-455.75
净利润	-2,595.40	-1,627.82	-1,952.95	-455.75

上述 2023-2025 年度及评估基准日财务数据已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计,并分别出具了致同审字(2023)第 371C009872 号、致同审字(2024)第 371C001306 号、致同审字(2026)第 371C025648 号、致同审字(2026)第 371C030708 号标准无保留意见的审计报告。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人山东晨鸣纸品销售有限公司为被评估单位山东御景大酒店有限公司的控股股东。

(四) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

2024 年 3 月 22 日,山东晨鸣纸业集团股份有限公司(简称:晨鸣集团)将持有的山东御景大酒店有限公司(简称:御景大酒店)90.05%股权转让给寿光晨鸣广源地产有限公司(简称“广源地产”)。由于广源地产无力支付转让款,2025 年 3 月 14 日,晨鸣集团、御景大酒店和广源地产签署《<股权及债权转让协议>之解除协议》。御景大酒店仍为晨鸣集团控股子公司。

2026 年 3 月 20 日,晨鸣集团与山东晨鸣纸品销售有限公司(简称“纸品销售”)签订《股权及债权转让协议》,晨鸣集团将持有的御景大酒店 90.05%股权转让给纸品销售。截至评估基准日,工商变更尚未完成。

为满足山东晨鸣纸品销售有限公司拟转让持有的山东御景大酒店有限公司股权的需要,对所涉及的山东御景大酒店有限公司股东全部权益在评

估基准日的市场价值进行评估，以提供转让股权价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：《山东晨鸣纸品销售有限公司 2026 年第一次临时股东会决议》（2026 年 4 月 2 日）。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是山东御景大酒店有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是山东御景大酒店有限公司于评估基准日的全部资产和负债各项资产和负债账面价值如下：

项 目	账面价值（万元）
流动资产	1,332.18
非流动资产	17,464.74
其中：固定资产	13,355.09
无形资产	1,134.00
长期待摊费用	30.65
其他非流动资产	2,945.00
资产总计	18,796.92
流动负债	24,920.81
非流动负债	1,897.65
负债合计	26,818.46
净资产（所有者权益）	-8,021.54

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，其账面金额已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具致同审字（2026）第 371C030708 号标准无保留意见的审计报告。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物、机器设备、土地使用权和存货。主要资产的类型及特点如下：

1、存货

（1）原材料

委估原材料为企业经营所需的酒水、调料、蔬菜、水果、清洁用品等，共计 1,615 项，现存放于山东御景大酒店仓库内，且有专人负责管理。存货

存放环境良好、码放整齐有序。

(2) 库存商品

委估库存商品为企业经营所需的调料类、冻货原料类、金银器类、酒水类等，共计 447 项，现存放于山东御景大酒店仓库内，且有专人负责管理。存货存放环境良好、码放整齐有序。

2、固定资产

(1) 房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物主要包括房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物主要包括主楼房屋、附属楼房屋、别墅楼、宿舍楼和温泉洗浴室等，共计 5 项，均为框架结构，建筑面积共计 66,617.95 m²，建成于 2008 年。主楼面积 44,474.95 m²，已办理寿房权证洛城字第 2016245249 号房产证，共有情况为独自所有，房屋坐落于寿光市洛城街道农圣街南，豪源路西，规划用途为营业，房屋总层数 7 层，建筑面积 44,474.95 平方米。剩余 4 项，面积共计 22,143.00 m²，未办理房产证。

构筑物主要包括天然气工程、员工车棚、酒店室内游泳池、酒店温泉（井+池）等，共计 23 项，建成于 2008-2020 年。截至评估基准日，以下构筑物已报废或已拆除，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	长度(m)	宽度(m)	单位	面积体积 m ² 或 m ³	账面价值		备注
							原值	净值	
1	酒店温泉（井+池）	2008年7月	25.00	17.00	m ²	425.00	2,185,562.01	218,556.20	已报废
2	木屋	2011年6月	15.00	8.00	m ²	120.00	50,178.95	5,017.90	已拆除

目前房屋建（构）筑物类资产除已报废拆除资产外，其余资产使用正常。

(2) 设备类

纳入评估范围的设备类资产主要包括机器设备和电子设备。

机器设备主要包括切片机、便携式火灾探测器、洗碗机、投币保险柜、

大锅灶等，共计 260 项。截至评估基准日，部分设备已报废或拆除，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	铁板烧设备	台	5.00	2008 年 12 月	2008 年 12 月	123,333.33	12,333.33	已报废
2	柴油发电机	套	1.00	2008 年 6 月	2008 年 6 月	1,426,000.00	142,600.00	已报废
3	游泳池洗浴设备	套	1.00	2008 年 6 月	2008 年 6 月	1,509,529.90	50,952.99	已拆除
4	客房别墅楼电梯	台	1.00	2020 年 9 月	2020 年 9 月	291,415.93	147,165.01	已拆除

电子设备为惠普打印机、联想电脑、澳柯玛冰柜、北光电子经纬仪等，共计 1,565 项。截至评估基准日，部分电子设备已拆除，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	型号	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		备注
							原值	净值	
1	KTV 音响设备	BMB	套	1.00	2020 年 9 月	2020 年 9 月	68,053.09	25,832.89	已拆除
2	KTV 音响设备	BMB	套	1.00	2020 年 9 月	2020 年 9 月	64,955.74	24,657.46	已拆除

企业对设备管理制度较为完善，对设备维护保养情况较好，可满足正常使用的需要。

3、无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共两宗。

第一宗：为御景大酒店主楼占用的土地，位于寿光市南环路弥河桥东侧，已办理土地证，土地证号为寿国用（2007）第 0449 号，地号 04043，使用权面积为 20,047.00 m²，地类（用途）住宿餐饮用地，使用权类型为出让，终止日期为 2047 年 12 月 26 日。

第二宗：为宿舍楼占用的土地，土地面积 20,000.10 m²，未办理土地证。

宿舍楼占用的土地，原为新华书店用地。根据中共寿光市委办公室寿办纪【2005】49 号、寿办纪【2006】30 号会议纪要及《寿光市新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁补偿协议》，因御景大酒店的建设需要，需占

用原新华书店位于南环路以南、弥河桥以东新华书店 30 亩土地，山东晨鸣（协议以山东晨鸣名义进行签署）置换其他位置 30 亩土地给新华书店。

2006 年 9 月，根据《山东省新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁问题补充协议》：若不能置换，山东晨鸣需支付给新华书店 800 万作为占地补偿，新华书店负责办理相应土地过户手续并承担过户手续有关税费。

2009 年 8 月，山东御景大酒店将 800 万元支付给寿光市基础设施建设资金管理中心，寿光市基础设施建设资金管理中心出具了结算收据，注明“土地转让款”。同时，山东御景大酒店计入无形资产-土地使用权科目。截至评估基准日，尚未办理土地使用权证。

（2）无形资产-其他

纳入评估范围的无形资产-其他全部为外购软件，包括卡巴斯基杀毒软件、邮件服务器软件系统、金蝶软件等，共计 9 项，截至评估基准日，外购软件均正常使用。

（四）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）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所的审计报告结果。除此之外，无引用其他机构报告结论所涉及的相关资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次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

(一) 本评估报告的评估基准日是 2026 年 3 月 31 日。

(二) 评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

(一) 经济行为依据:

《山东晨鸣纸品销售有限公司 2026 年第一次临时股东会决议》(2026 年 4 月 2 日)。

(二) 法律法规依据:

1、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日中华人民共和国第十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

2、《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,2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布);

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第 5 号);

4、《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第二次修订);

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

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007 年中华人民共和国主席令第 63 号

公布；根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2007 年中华人民共和国国务院令 512 号公布；根据 2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订；2024 年 11 月 22 日，国务院第 46 次常务会议通过《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》，对实施条例部分条款进行了修改）；

8、《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

10、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 732 号）修订）；

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

13、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发〔1992〕36 号）；

14、《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》（国办发〔2001〕102 号）；

15、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企〔2001〕802号);

16、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布;根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订;根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

17、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部32号令);

18、《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);

19、《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);

20、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

21、山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步规范企业国有资产交易监管的通知(鲁国资〔2020〕2号);

22、《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)。

(三) 准则依据:

1、《资产评估准则-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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《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）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16、《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）权属依据：

- 1、《土地使用权证》；
- 2、《房屋所有权证》；
- 3、《寿光市新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁补偿协议》；
- 4、相关合同协议及发票。

（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、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、现行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2022版）；

- 7、《山东省建筑工程消耗量定额（2016）》、2020年版《山东省建筑工程价目表》；
- 8、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- 9、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 11、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 13、委托人与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

（六）其他依据：

- 1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的《审计报告》（致同审字（2026）第371C030708号）；
- 2、被评估单位提供的资产评估申报表；
- 3、委托人及被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流

量折现法。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- 1、被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 2、被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 3、被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、不适用市场法的原因

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在收入结构和主营业务构成、规模方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

2、不适用收益法的原因

酒店近年来负债经营，持续亏损，未来发展规划及收益规模具有较大不确定性，未来年度收益额和风险不能合理预测和量化，本次评估未采用收益法。

3、适用资产基础法的理由

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负

债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法对委估对象进行评估。

资产基础法

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

(1) 货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款。

对于库存现金，评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对于银行存款，评估人员对所有银行存款账户查阅了银行询证函回函，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收账款

评估人员将明细账与总账、报表、评估明细表余额核对，查验其是否相符；根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。查看了大额入账凭证及附件，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员对各应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和

原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款

评估人员首先在核查相关业务合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位，通过抽查凭证和清查过程中了解到的情况进行分析。其次，对每笔款项采用个别认定法逐项认定，通过综合分析预付账款的可收回金额确定预付账款的评估值。

经了解，预付账款未来均能够按照合同约定收到相应货物或者服务，本次以核实后的账面价值作为评估值。

（4）其他应收款

评估人员将明细账与总账、报表、评估明细表余额核对，查验其是否相符；根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。查看了大额入账凭证及附件，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员对各其他应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（5）存货

本次纳入评估范围的存货包括原材料、库存商品。

评估专业人员向被评估单位调查了解了存货的采购模式、供需关系、市场价格信息等，评估专业人员和被评估单位存货管理人员共同对存货进行了抽盘，并对存货的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日存货数量、金额一致。

存货账面单价接近基准日市价，故存货以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

2、非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产等。

固定资产评估

固定资产包括房屋建（构）筑物和机器设备。

1) 房屋建（构）筑物类资产

进行资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据委估资产的特点，对于房屋建筑物及部分构筑物，因周边缺少类似租售案例，不适宜采用收益法或市场法对委估对象进行评估。本次采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

评估价值（不含税）=重置成本（不含税）×综合成新率

①重置成本

重置成本（不含税）=工程造价（不含税）+前期费用（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本+投资利润

A.工程造价

评估人员根据现场勘查的实际情况，结合调查掌握的当地工程造价水平，考虑类似建筑物的开发成本费用情况，按照产权持有人提供的相关资料 and 实际勘查现状确定其工程量，然后套用关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字〔2016〕39号）、关于印发《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》的通知（鲁建标字〔2016〕40号）等有关文件及当地现行市场材料价格估算其工程造价。

B.前期及其他费用

前期费用包括勘察设计费、招标代理服务费、可行性研究费等。其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、工程造价咨询费等。

C.资金成本

资金成本参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），结合工程建设期及成本投入方式估算其金额，其计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{前期费用（含税）} \times \text{合理工期} \times \text{利率} + (\text{建安工程造价（含税）} + \text{其他费用（含税）}) \times \text{合理工期} \times \text{利率} \times 1/2$$

D.投资利润

$$\text{投资利润} = (\text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{其他费用}) \times \text{投资利润率}$$

②综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A. 勘察成新率的确定

评估人员通过现场勘察，了解建筑物的使用、维修、保养状况，通过对现场建筑物的详细勘察、记录建筑物的目前技术状况、外观状况、结构状况等诸多参数因素，据以确定建筑物的现场勘察成新率。

B. 理论成新率的确定

理论成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物直接采用年限法成新率作为综合成新率。

2) 设备类资产

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。成本法计算公式：

评估价值（不含税）= 重置成本（不含税）× 综合成新率

① 设备重置成本的确定

机器设备重置成本的确定

重置成本（不含税）= 设备购置价（不含税）+ 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用

（设备类型简单、安装时间较短，不考虑前期、其他费用及资金成本）

A. 设备购置价的确定

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B. 运杂费的确定

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

C.安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

D.基础费用的确定

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、复印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

其计算公式如下：

重置成本（不含税）=购置价÷（1+适用增值税率）

②综合成新率的确定

采用理论成新率与勘察成新率相结合的综合成新率进行评定，综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

综合成新率 = 理论成新率×40% + 勘察成新率×60%

A.理论成新率的确定

评估人员查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济耐用年限，计算年限法成新率，理论成新率计算公式如下：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B.勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

注：对于超过经济寿命年限、已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

无形资产评估

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1) 无形资产-土地使用权

对于土地使用权，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育地区的土地价格评估，被评估土地位于寿光市，土地取得成本不易取得，不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法是将预计的待估宗地未来正常年纯收益，以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法。土地未来收益的资本化是其基本原理。由于待估宗地为工业用地，根据调查，周边类似土地的租赁案例较少，故本次评估不宜采用收益还原法。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。假设开发法常用于以下三种情形：一是待开发房地产或代征收改造后再开发房地产的土地估价；二是仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；三是现有房地产中地价的单独评估。待估宗地用途为住宿餐饮用地，周围开发完成后的不动产类似交易案例较少，故本次评估不宜采用假设开发法进行评估。

据评估人员现场调查，评估对象所在区域相似的土地交易案例较多，适宜采用市场比较法进行评估。市场比较法，又称交易实例比较法，市场比较法指在求取一宗待评估土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生了交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的一种方法。

测算公式：宗地地价 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。

测算公式：评估单价 = 待估宗地适用基准地价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 综合因素修正系数 × 使用年期修正系数 × 开发程度修正系数

待估宗地位于寿光市人民政府公布的基准地价范围内，最近的基准地价已于 2024 年 10 月公布，本次评估可以采用基准地价系数修正法。

2) 无形资产-其他

对无明确使用期限且目前市场销售的软件，评估人员通过向软件供应商进行询价，以评估基准日不含税市场价格确定评估值。

(3) 其他非流动资产

评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物、服务等情况，以账面值作为评估值。

3、负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与山东晨鸣纸品销售有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法律法规与山东晨鸣纸品销售有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据山东晨鸣纸品销售有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2026年4月5日至2026年4月20日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取山东晨鸣纸品销售有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对山东晨鸣纸品销售有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

2. 机器设备的清查

对被评估单位申报的机器设备和电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

3. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

4. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的购销合同、购货发票、销售发票及其他会计资料，并采用抽查方式进行了资产核实，对原材料、库存商品等存货的抽查数量占总数量的 40%以上，抽查存货的账面值是其总价值的 60%以上。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

（三）往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对

非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

（四）评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（五）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（三）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，其次假定按目前的用途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。

（四）原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

(五) 企业持续经营假设：是指被评估单位继续存续，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(六) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(七) 资料真实性假设：对于评估结论所依据而由委托人及相关当事方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(八) 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

(九) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(十) 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。

(十一) 在对原购买的新华书店 30 亩土地进行评估时，由于该部分土地仅支付了土地转让款尚未办理土地使用权证，本次评估假设该土地使用权性质为出让，由于未取得被评估单位缴纳土地出让金的资料，评估时扣除了未来办理土地证时有可能需要缴纳的土地出让金。该宗土地与酒店主楼用地紧邻，同为御景大酒店项目用地，假设按实际用途、标准容积率来进行评估。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

山东御景大酒店有限公司的总资产账面值 18,796.92 万元，评估值 39,829.28 万元，增值额 21,032.36 万元，增值率 111.89%；负债账面值 26,818.46 万元，评估值 26,818.46 万元，评估无增减值；所有者权益（净资产）账面值-8,021.54 万元，评估值 13,010.82 万元，增值额 21,032.36 万元，增值率 262.20%。

资产评估结果汇总表

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	1,332.18	1,332.18	-	-
2	非流动资产	17,464.74	38,497.10	21,032.36	120.43
3	其中：债权投资	-	-	-	
4	长期股权投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	13,355.09	28,727.06	15,371.97	115.10
7	在建工程	-	-	-	
8	油气资产	-	-	-	
9	无形资产	1,134.00	6,794.39	5,660.39	499.15
10	长期待摊费用	30.65	30.65	-	-
11	递延所得税资产	-	-	-	
12	其他非流动资产	2,945.00	2,945.00	-	-
13	资产总计	18,796.92	39,829.28	21,032.36	111.89
14	流动负债	24,920.81	24,920.81	-	-
15	非流动负债	1,897.65	1,897.65	-	-
16	负债合计	26,818.46	26,818.46	-	-
17	净资产（所有者权益）	-8,021.54	13,010.82	21,032.36	262.20

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）重要的利用专家工作及报告情况

1. 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

2. 本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所出具的致同审字（2026）第 371C030708 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估师根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估师的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、宿舍楼占用的 30 亩土地，原为新华书店土地。根据中共寿光市委办公室寿办纪【2005】49 号、寿办纪【2006】30 号会议纪要精神及《寿光市新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁补偿协议》、《山东省新华书店与山东晨鸣集团土地置换与拆迁问题补充协议》，该宗土地已经转让给山东御景大酒店有限公司，截至评估基准日，尚未办理土地使用权证。山东御景大酒店有限公司承诺该宗土地为御景大酒店所有，不存在权属争议等其他纠纷。由于被评估土地尚未办理土地证，本次评估也未取得被评估单位缴纳土地出让金的资料，在对该宗土地进行评估时，已扣除未来办理土地证时有可能缴纳的土地出让金。

2、根据企业提供的资料，截至评估基准日，除酒店主楼办理房产证外，其他房屋建筑物未办理房产证，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
1	附属楼房屋	框架	2008-06	m ²	11,954.00	26,978,875.76	16,183,052.85
2	别墅楼	框架	2008-06	m ²	1,495.00	4,928,864.96	2,934,184.50
3	宿舍楼	框架	2008-06	m ²	8,334.00	133,905.36	29,287.94
4	温泉洗浴室	框架	2008-06	m ²	360.00	3,401,960.35	3,276,087.85
	合计				22,143.00	35,443,606.43	22,422,613.14

山东御景大酒店有限公司承诺列入评估范围的房屋建筑物等资产手续合法、产权清晰无争议、不存在抵押、查封等权利。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(五) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(六) 评估资料不完整的情形

无。

(七) 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。

(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

除酒店主楼和宿舍楼占用土地外,其他土地为占用寿光市晨鸣园艺场土地。该土地已取得寿国用(2005)第05026号国有土地使用证,土地使用权人为寿光市晨鸣园艺场,地类(用途)为园艺场,使用权类型为划拨,使用权面积为9,3143 m²。根据双方于2005年10月签订的《土地占用协议》,土地占用面积为109.64亩,占用土地期限为20年,占地补偿费为1,700元

/亩，按年支付。截至评估基准日，《土地占用协议》约定的占用土地使用期限已经到期，双方按原《土地占用协议》执行，尚未签订新的《土地占用协议》。

（九）重大期后事项。

2026年3月20日，山东晨鸣纸业集团股份有限公司与山东晨鸣纸品销售有限公司签订股权划转协议，晨鸣集团将持有的御景大酒店全部股权划转给纸品销售。截至评估基准日，工商变更尚未完成。

2026年6月12日，晨鸣集团将持有的御景大酒店全部股权划转给纸品销售的工商登记完成变更。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（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。

（五）根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门核准或备案，则需完成核准或备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

（六）本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有

约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2027 年 3 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

(八) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2026 年 6 月 13 日。

(本页无正文)

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:



资产评估师:



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司



2026年6月12日

资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件三、经济行为文件；
- 附件四、委托人营业执照复印件；
- 附件五、被评估单位营业执照复印件；
- 附件六、被评估单位评估基准日专项审计报告；
- 附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件八、委托人承诺函；
- 附件九、被评估单位承诺函；
- 附件十、签名资产评估师承诺函；
- 附件十一、天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司营业执照复印件；
- 附件十二、济南市财政局备案公告；
- 附件十三、签名资产评估师执业会员证书复印件；
- 附件十四、资产评估委托合同。