

本报告依据中国资产评估准则编制

**福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所
涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目
资产评估报告**

中企华评报字(2022)第 6390 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年十月二十八日

目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
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 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	18
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、 资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	32

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、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。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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。

八、资产评估师对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的

部位，我们不具备专业鉴定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，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

福建青松股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，对福建南平青松化工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：委托人拟将其持有福建南平青松化工有限公司股权对外转让，为此需要对评估基准日时委托人持有福建南平青松化工有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：福建南平青松化工有限公司的股东全部权益。

评估范围：福建南平青松化工有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

福建南平青松化工有限公司评估基准日总资产账面价值为 95,217.06 万元；总负债账面价值为 70,945.15 万元；净资产账面价值为 24,271.92 万元，股东全部权益评估价值为 25,599.64 万元，评估值增值 1,327.72 万元，增值率 5.47%。

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限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目

资产评估报告正文

福建青松股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、收益法，按照必要的评估程序，对福建青松股份有限公司拟实施股权出售事宜涉及的股东全部权益在 2022 年 6 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

本次评估的委托人为福建青松股份有限公司，被评估单位为福建南平青松化工有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律法规规定的其他报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：福建青松股份有限公司（以下简称：“青松股份”）

住所：建阳市回瑶工业园区

法定代表人：范展华

注册资本：51658.0886 万人民币

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：药用辅料[樟脑(合成)]、原料药[樟脑(合成)]、中药饮片（冰片）的生产；2-萜醇（冰片）、萜烯、双戊烯的生产；1, 2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、氢氧化钠溶液[含量≥30%]、松节油、乙酸[含量>80%]、溶剂油[闭杯闪点≤60℃]、萜烯、α-萜烯、β-萜烯、2-萜醇、双戊烯、三乙胺、氯化苜、正磷酸、硼酸、三氟化硼、三氟化硼乙酸络合物、甲基异丙基苯、甲醇（剧毒品除外）的批发；

化工产品（不含危险化学品及易制毒化产品）、香料及香料油的生产；医药工程的设计与施工；机械设备、仪器仪表及零配件销售；非织造布、化妆品的制造及销售；对外贸易。（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）

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

名称：福建南平青松化工有限公司（以下简称：“青松化工”）

住所：南平市建阳区回瑶工业园区塔前路 85 号

法定代表人：邓新贵

注册资本：10000 万人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 04 月 18 日

经营范围：药用辅料（樟脑）、原料药（樟脑）、中药饮片（冰片）的生产；2-苧酮（樟脑）、2-苧醇（冰片）、苧烯、双戊烯、 α -蒎烯、 β -蒎烯的生产；月桂烯、龙涎酮、乙酸苧酯的生产；林产化学产品制造（不含危险化学品）；香料、香精制造（不含危险化学品）；专项化学用品制造（不含危险化学品）；从事货物及技术的进出口业务（从事法律允许的货物及技术的进出口业务）

2. 历史沿革

2018 年 04 月 18 日，福建青松股份有限公司发起设立福建南平青松化工有限公司，设立时的股权结构如下：

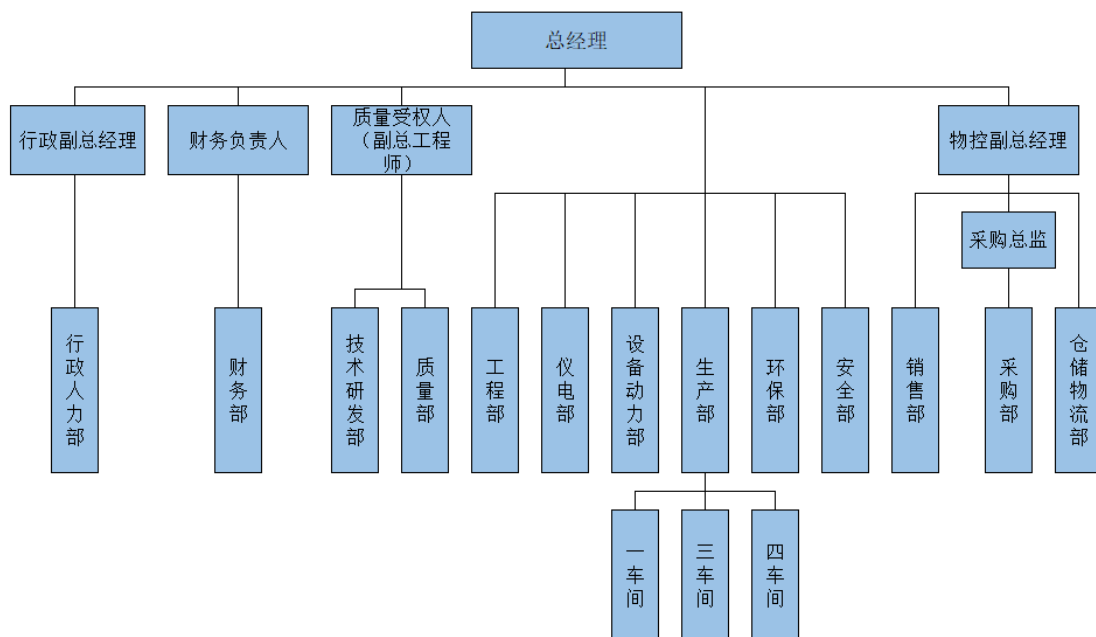
序号	股东	持股比例
1	福建青松股份有限公司	100%
合计		100%

截止本次评估基准日，青松化工股本结构未发生变化。

3. 公司产权和经营管理结构

公司截止评估基准日的组织结构图如下：

福建南平青松化工有限公司组织机构图



4. 近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年06月30日
资产总计	30,113.67	37,348.32	118,866.08	95,217.06
负债总计	5,149.21	10,973.59	89,221.95	70,945.15
所有者权益	24,964.46	26,374.73	29,644.12	24,271.92

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年06月30日
营业收入	10,970.02	13,611.94	104,134.53	45,357.03
利润总额	990.30	556.33	2,552.68	-5,455.46
净利润	950.38	471.56	2,619.04	-4,121.17

被评估单位评估基准日、2019-2021年度的会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位100%的股权，为被评估单位的控股公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

委托人拟将其持有福建南平青松化工有限公司的股权对外转让，为此需要对评估基准日时委托人持有福建南平青松化工有限公司的股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是福建南平青松化工有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是福建南平青松化工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、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 95,217.05 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 70,945.15 万元；净资产账面价值 24,271.90 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物、机器设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

(一) 存货

存货为企业正常生产经营所需的原材料、中间半成品、产成品、发出商品等。原材料为各类化工原料、辅料和燃料等各类生产消耗品，中间半成品为化工生产过程中的阶段性产品，产成品和发出商品主要包括樟脑、冰片、醋酸钠、白乙酯等各类化工产品。

（二）房屋建（构）筑物

房屋建筑物类资产均为固定资产中的房屋建筑物类资产，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。房屋建筑物主要有办公楼、成品仓库、副产品车间、锅炉车间、机修车间、甲苯和无水醋酸钠车间、苧酯车间、科技楼、炼香车间、樟脑仓库、樟脑车间、月桂烯(天然香料车间)以及配电房、食堂等辅助建筑物；主要用途为生产合成樟脑、中间产品和副产品、冰片等化工产品；构筑物及其他辅助设施主要为厂区道路、围墙、挡土墙、污水处理站等配套附属设施。主要建筑结构包括钢混、钢，少量附属用房结构类型为砖混结构；房屋取得方式均为自建；主要建(构)筑物建成于 2003 年至 2018 年间。房屋建(构)筑物分布于福建省南平市建阳区潭城街道回瑶工业园区塔前路 5 号及南平市建阳区塔前路 85 号。目前均由被评估单位自用，均可正常使用。

（三）机器设备

1. 机器设备

机器设备主要分布在三条樟脑生产线、二条冰片生产线和一条月桂烯生产线上，总共数量为 3545 台。

（1）樟脑生产线分布在樟脑一、樟脑二、樟脑三、苧酯一、苧酯二、醋酸钠 6 个车间，主要设备有蒸馏塔、冷凝器、粗酯精馏塔、白乙酯分馏塔、酯化反应器、白乙酯储槽、水解锅、脱氢锅、分馏塔、配碱槽、水洗釜、浓缩锅、结晶槽、离心机等。

（2）冰片生产线主要设备有酯化锅、白油精馏塔、皂化釜、溶解锅、结晶箱、震动流化床、冷却塔、双锥烘干机、螺杆空压机、锅炉等。

（3）月桂烯生产线主要设备有精馏塔、裂解器、干式变压器、冷凝器、 α 蒎烯槽、月桂烯储槽、冷却塔等。

（4）该企业是生产型化工企业，设备处于 24 小时工作状态，在每年的 1-2 月份和 7-8 月份期间企业会停产 20-30 天，用于设备的检修。

（5）樟脑三生产线在 2016 年发生了技术改造，目前改造还不

能满足工艺生产线的连续作业，所有设备在投产后再次停产调试中。

2.运输设备

主要设备有梅赛德斯-奔驰 WDDNG9EB 轿车、埃尔法 JTNG230H 丰田商务车，雷克萨斯 JTHBCABB 普通客车，沃尔沃 YV1DZ995 越野客车普瑞维亚 JTEGD54M 普通客车、金龙牌 XMQ6112AYD6T 大型客车、金杯牌 SY6498DS 普通客车等，金杯牌 SY6498DS 处于待报废状态，其余运输设备均可正常使用。

3.电子设备

电子设备主要电脑、打印机、复印机、服务器、投影仪、空调、电视机、班台(办公设施)等，大部分是在 2008—2022 年购入，经现场勘查盘点，所有电子设备至评估基准日均可正常使用。

(四) 在建工程

1.500 吨/年冰片改造项目（GMP 改造）

主要设备有真空上料机、下料对接料斗破碎机、输出带、振动流化床及振动筛、冷却塔、冷水机组、管链输送机等，

所有设备均已调试完毕，并且已经通过物料试验，只要从振荡筛到混合机的真空上料机会破碎物料，目前更换为管链输送机，管链输送机待安装调试。

2.12000 吨/年结晶醋酸改造项目

主要设备有 50 平方螺旋板换热器、中转泵、中和脱色釜搅拌、中和脱色釜、尾气喷淋塔、卸料离心机等，2021 年 5 月项目立项 12000 吨/年结晶醋酸钠技改项目，2021 年 9 月公司成立技改项目组，主体设备中和脱色釜 9 月安装，离心机 12 月开始安装，目前脱色釜和离心机已经调试完成。剩余设备安装及调试待生产任务及停车时间安排。

3.樟脑及副产品技术改造

2019 年 6 月立项《樟脑及副产品技术改造项目》，开始相关工艺设计及试验设备、仪表的型工作，并着手开始相关设备、仪电和安装材料的采购工作 2020 年初开始安装，2020 年 3 月初项目安装完成，

经单机调试、水试，于 2020 年 3 月底开始投料验证。经过 3 个多月的试生产验证，发现产品收率和质量均达不到设计要求，经改进，质量仍无法满足客户需求。经项目组评估，决定更换工艺方案和设备继续试验，并拆除原方案的试验设备及仪电设施，因已拆除试验设备为本项目专用设备，无法用作它途，故对该批设备进行报废处理。

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、专利和专有技术、商标等其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

（一）土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权共 3 宗，土地面积合计 136,377.00 平方米，土地用途均为工业，土地使用权类型均为出让。各宗土地使用权均已取得权属证书，证载土地使用权人均为福建南平青松化工有限公司。（二）专利和专有技术

企业申报的纳入评估范围的专利和专有技术包括：2 项软件著作权，13 项发明专利，66 项实用新型，2 项外观设计，青松化工为上述专利和专有技术的权利人或共有权利人，详细信息如下：

序号	名称	类型	申请日期	权证编号
1	乙酸苄酯合成 DSC 控制系统 V1.0	软件著作权	2018-10-30	软著登字第 9213363
2	龙涎酮合成 DSC 控制系统 V1.0	软件著作权	2018-10-30	软著登字第 9213364
3	一种用于冰片的分离设备	实用新型	2021-08-20	ZL202121967637.X
4	一种樟脑凝华室尾气回收装置	实用新型	2021-05-26	ZL202121145006.X
5	一种双戊烯生产用大容量蒸馏装置	实用新型	2021-03-03	ZL202120455480.6
6	一种防堵塞的冰片生产用皂化釜	实用新型	2021-03-03	ZL202120455475.5
7	一种具有搅拌功能的月桂烯生产用溶解装置	实用新型	2021-03-03	ZL202120455484.4
8	一种合成樟脑加工用高精度分级筛选装置	实用新型	2021-03-03	ZL202120455481.0
9	一种具有自洁功能的磺化反应器	实用新型	2021-03-03	ZL202120455487.8
10	一种具有过滤作用的冰片制备用冷却结晶装置	实用新型	2021-03-03	ZL202120455469.X
11	一种片状樟脑的生产设备	实用新型	2021-01-08	ZL202120051816.2
12	一种樟脑生产装置	实用新型	2020-06-29	ZL202021228927.8
13	一种柠檬烯生产用塔釜内部残留液处理装置	实用新型	2020-05-29	ZL202020949585.2
14	一种生产冰片的升华罐	实用新型	2020-05-29	ZL202020947739.4
15	一种稳定性强的脱硫装置用支撑座	实用新型	2020-05-29	ZL202020947729.0
16	一种便于使用的樟脑提纯装置	实用新型	2020-05-29	ZL202020947734.1

福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目
资产评估报告

序号	名称	类型	申请日期	权证编号
17	一种樟脑制备用定量包装装置	实用新型	2020-05-29	ZL202020947732.2
18	一种用于冰片生产的低温干燥设备	实用新型	2020-05-29	ZL202020949583.3
19	一种合成冰片浸提装置	实用新型	2019-12-26	ZL201922377027.3
20	一种新型合成冰片提取用蒸馏釜	实用新型	2019-12-26	ZL201922380441.X
21	一种樟脑提纯装置	实用新型	2019-12-26	ZL201922377086.0
22	一种合成冰片冷凝装置	实用新型	2019-12-26	ZL201922377015.0
23	一种樟脑制备用反应釜加热装置	实用新型	2019-12-26	ZL201922380400.0
24	一种药用樟脑粉压包机	实用新型	2019-12-24	ZL201922350610.5
25	连续制备樟脑的设备	实用新型	2019-10-21	ZL201921762339.X
26	二甲苯尾气回收净化装置	实用新型	2019-09-03	ZL201921455283.3
27	具有保护结构的冰片生产冷却装置	实用新型	2019-03-25	ZL201920376092.1
28	合成樟脑生产用升华装置	实用新型	2019-03-25	ZL201920376071.X
29	防泄漏溶剂油回收装置	实用新型	2019-03-25	ZL201920376009.0
30	一种月桂烯合成薄荷脑的结晶装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864050.4
31	一种松油烯-4-醇合成配制装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864924.6
32	一种龙涎酮合成用包装装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864023.7
33	一种双戊烯合成对孟烷的生产装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864064.6
34	一种生产检验中二甲苯磺酸钠泄漏清理装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864065.0
35	一种二氢月桂烯醇生产用储料装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864142.2
36	一种二氢月桂烯醇蒸馏装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864976.3
37	一种粗硫酸盐松节油精炼净化装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864028.X
38	一种柠檬烯的密封存放装置	实用新型	2018-11-13	ZL201821864069.9
39	草酸龙脑酯制备龙脑的方法	发明授权	2018-03-11	ZL201810197790.5
40	一种松油烯-4-醇精馏塔	实用新型	2018-02-09	ZL201820233201.X
41	一种用于制备二氢月桂烯醇的高效反应釜	实用新型	2018-02-09	ZL201820233183.5
42	一种 2,4-二甲苯磺酸钠制备装置	实用新型	2018-02-09	ZL201820231676.5
43	一种脱硫装置用冷却塔	实用新型	2018-02-09	ZL201820235198.5
44	一种磺化反应器	实用新型	2018-02-09	ZL201820235199.X
45	异龙脑连续气相脱氢制樟脑的设备及生产工艺	发明授权	2017-12-27	ZL201711446725.3
46	一种浓缩釜	实用新型	2017-12-13	ZL201721738222.9
47	一种可连续环化生产龙涎酮的系统	实用新型	2017-10-16	ZL201721326955.1
48	一种用于合成樟脑连续升华、凝华的成套设备及其控制工艺	发明授权	2017-09-18	ZL201710841924.8

福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目
资产评估报告

序号	名称	类型	申请日期	权证编号
49	樟脑脚油回收利用的方法	发明专利	2017-07-27	ZL201710622587.3
50	用于樟脑脚油回收利用的反应釜	实用新型	2017-07-27	ZL201720926573.6
51	一种节能性二氢月桂烯醇蒸馏装置	实用新型	2017-06-26	ZL201720751336.0
52	一种自动清理的薄荷脑生产蒸馏釜	实用新型	2017-06-26	ZL201720751303.6
53	一种高效精馏蒸馏釜	实用新型	2017-06-26	ZL201720746571.9
54	一种节能结构简单的松节油脱硫提纯装置	实用新型	2017-06-26	ZL201720746547.5
55	一种高效的双戊烯制备对孟烷的生产装置	实用新型	2017-06-26	ZL201720746573.8
56	一种合成 L-薄荷脑的方法	发明专利	2017-05-17	ZL201710346957.5
57	分层液体分离器及乙酸苄酯的连续化生产装置	实用新型	2016-07-18	ZL201620751819.6
58	一种龙涎酮的制备方法	发明专利	2016-07-04	ZL201610519774.4
59	一种用于裂解反应的生产装置	实用新型	2016-05-09	ZL201620411135.1
60	一种连续异构反应装置	实用新型	2016-05-06	ZL201620405401.X
61	一种连续干燥装置	实用新型	2016-05-06	ZL201620406020.3
62	一种异龙脑连续脱氢制备樟脑的方法	发明专利	2016-05-04	ZL201610201965.6
63	一种用于合成茨烯的催化剂及其制备方法	发明专利	2016-04-25	ZL201610260515.4
64	一种连续茨烯蒸馏装置	实用新型	2016-04-01	ZL201620263889.7
65	一种蒸馏设备	实用新型	2016-03-30	ZL201620254517.8
66	一种用于樟脑磺酸水溶液连续快速干燥设备	实用新型	2016-03-25	ZL201620243656.0
67	一种皂化反应设备	实用新型	2016-03-24	ZL201620231281.6
68	一种钨钴铜三元催化剂制备工艺及其应用	发明专利	2015-11-25	ZL201510826417.8
69	一种异龙脑脱氢精制樟脑的方法及其设备	发明专利	2015-10-28	ZL201510714006.X
70	一种由重质松节油直接合成异长叶烷酮的设备	实用新型	2015-09-25	ZL201520749421.4
71	利用合成樟脑的副产物双戊烯合成香芹酮的工艺及应用	发明专利	2015-08-03	ZL201510467084.4
72	一种真空反应釜专用量筒取样装置	实用新型	2015-07-16	ZL201520517092.0
73	一种物料取样装置	实用新型	2015-07-16	ZL201520517482.8
74	合成樟脑脂化工段的连续化生产装置	实用新型	2015-06-05	ZL201520380512.5
75	一种用于合成龙脑结晶工艺生产片状冰片的成套设备	实用新型	2015-06-01	ZL201520368233.7
76	一种合成龙脑结晶制备片状冰片的新工艺	发明专利	2015-06-01	ZL201510292833.4
77	异龙脑制备正龙脑连续化生产装置	实用新型	2015-06-01	ZL201520368111.8
78	二甲苯尾气回收装置	实用新型	2013-10-29	ZL201320671219.5
79	片状樟脑生产装置	实用新型	2013-09-11	ZL201320564808.3
80	酯-皂法合成樟脑中二甲苯回收装置	实用新型	2013-09-11	ZL201320563317.7

福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目
资产评估报告

序号	名称	类型	申请日期	权证编号
81	包装箱（合成冰片）	外观设计	2012-11-01	ZL201230526543.9
82	包装箱（合成樟脑）	外观设计	2012-11-01	ZL201230526550.9
83	一种分离并精制乙酸异龙脑酯的方法	发明授权	2011-07-20	ZL201110203225.3

上述专利和专有技术均为被评估单位自行研制开发获得。

（三）其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：办公软件、商标等。办公软件均为被评估单位外购获得，商标由被评估单位自行注册，详情如下：

序号	名称	类型	权证编号
1		国内商标	第 187652 号
2		国内商标	第 187653 号
3		国内商标	第 785751 号
4		国内商标	第 651192 号
5		国内商标	第 1564476 号
6		国内商标	第 3702627 号
7		国内商标	第 11011932 号
8		国内商标	第 11011918 号
9	青松清 QINGSONGQING	国内商标	第 18006870 号
10	青松清 QINGSONGQING	国内商标	第 18007164 号
11	青松源 QINGSONGYUAN	国内商标	第 18006808 号
12	青松源 QINGSONGYUAN	国内商标	第 18007075 号
13	青松源 QINGSONGYUAN	国内商标	第 18007062 号

福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目
资产评估报告

序号	名称	类型	权证编号
14	青松露 QINGSONGLU	国内商标	第 18007069 号
15	武夷松 WUYISONG	国内商标	第 18007113 号
16	武夷松 WUYISONG	国内商标	第 18007052 号
17	武夷松 WUYISONG	国内商标	第 18006939 号
18	 青松股份 GREEN PINE	国内商标	第 17358947 号
19	 青松股份 GREEN PINE	国内商标	第 17358948 号
20	 青松股份 GREEN PINE	国内商标	第 17300146 号
21	 青松	国内商标	第 17358949 号
22	 青松	国外商标-德国	30 2011 011 048
23	 青松	国外商标-印度	2122277
24	 青松	国外商标-比利时、荷兰、卢森堡	1273510
25	 青松	国外商标-日本	5647022
26	 青松	国外商标-美国	4650149
27	 青松	国外商标-墨西哥	1426824
28	 青松	国外商标-俄罗斯	529657
83	 青松股份 GREEN PINE	国外商标-泰国	Kor398392

除前述专利技术无形资产和商标外，企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

本评估报告引用了除审计报告外的其他报告如下：

本资产评估报告中的房屋建筑物和土地的评估值引用了福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司出具的闽开评报字【2022】第 Z0191 号评估报告结论。房屋建筑物和土地的评估由被评估单位和南平市建阳区土地收购储备中心联合委托福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下：

（一）评估对象和评估范围：评估范围为建阳区土地收购储备中心与福建南平青松化工有限公司委估的位于南平市建阳区回瑶工业园区塔前路 5 号和 85 号的工业房地产，评估范围包含土地使用权（含土地出让金）、建筑物和构筑物及附属物的价值以及搬迁补偿费、临时安置补助费、停产停业损失费。不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）评估目的：为产权人拟被征收补偿而涉及的资产价值预估提供市场价值参考。

（三）评估基准日：2022 年 6 月 30 日

（四）价值类型：市场价值

（五）评估方法：成本法（房地分估）

（六）评估结论：房屋建筑物及相关附属构筑物、土地使用权的评估值合计为 102,827,462 元，各类补偿费评估值合计 9,695,021 元。

（七）报告的有效期：自基准日起一年内有效。

（八）报告批准情况：报告已正式签发并获得了报告委托人青松化工和南平市建阳区土地收购储备中心的认可。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 委托人就本次经济行为与北京中企华资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

(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》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正)；

7. 《中华人民共和国土地管理法》(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通过)；

8. 《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);
9. 《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);
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);
11. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
13. 《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);
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日国务院令第709号第四次修订);
15. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
16. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》。

(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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

12. 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44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. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
17. 《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
18. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
19. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
20. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 出资证明;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证或者不动产权证书;
4. 专利证书;
5. 商标注册证;
6. 著作权相关权属证明;
7. 机动车行驶证;
8. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
2. 《机电产品报价手册》(2022年);
3. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
4. 企业提供的相关工程预决算资料;
5. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
6. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
7. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
8. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
9. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

11.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《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);
- 2.《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);
- 3.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
- 4.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 5.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 6.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
- 7.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 8.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号)。
- 9.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 10.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 11.福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司出具的房屋土地估价报告;
- 12.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

其中：

土地和房产引用第三方房产、土地估值报告结论确定评估对象价值的方法；

技术类无形资产组合采用节省许可费折现法。节省许可费折现法是指基于拥有无形资产等评估对象可以产生未来节省许可费的预期，并对所节省许可费采用适当的折现率折现后累加从而确定评估对象价值的一种评估方法。

固定资产区分为生产型设备类资产、车辆和管理类电子设备资产，分别根据自身特性采用重置成本法或者市场法。

被评估单位股权价值评估方法选择理由如下：

(一) 本次评估适合采用资产基础法进行，被评估单位为重资产型化工企业，房屋、土地、设备、技术性无形资产等生产资料类资产的金额占比较高，对公司主要生产经营的贡献比例较大，且其重置价格可以合理测算，故而资产基础法适用于本次评估。

(二) 本次评估适合采用收益法进行，被评估单位的主营业务已开展多年，具备稳定的生产经营历史经验、成熟的管理团队和销售体系。被评估单位的主要产品为香料类化工产品，具备较高的通用性和广泛的下游市场，且销售价格透明、可预期，被评估单位未来年度的现金流可以合理预测，故而收益法适用于本次评估。

(三) 本次评估不适合采用市场法进行，因被评估单位的业务领域较窄，为特定类型香料类化工产品的生产商，业务绝对可比的上市公司或股权交易案例较少，不足以支持市场法的正常开展，故而市场法不适用于本次评估。

因此，本次评估选择资产基础法和收益法作为评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 7 月 11 日至 2022 年 10 月 28 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2022年7月11日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员于2022年7月17日至2022年8月1日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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明细表

评估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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，评估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明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，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

评估人员对纳入评估范围的固定资产、房产土地等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估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，进行了必要的调查。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) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估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，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构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，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估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。完成内部审核后，在不影响

对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

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) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和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；

(七) 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；

(八) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一) 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、方式与目前保持一致；

(十二) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十三) 假设被评估单位所处行业的技术水平和工艺流程维持现状，未来不发生重大改进或突破；

(十四) 假设被评估单位的生产经营不受未来工厂整体搬迁事宜的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名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

(一) 收益法评估结果

福建南平青松化工有限公司评估基准日总资产账面价值为 95,217.06 万元，总负债账面价值为 70,945.15 万元，净资产账面价值为 24,271.92 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 25,599.64 万元，评估值增值 1,327.72 万元，增值率 5.47%。

(二) 资产基础法评估结果

福建南平青松化工有限公司评估基准日总资产账面价值为 95,217.05 万元，评估价值为 103,965.9 万元，增值额为 8,748.85 万元，增值率为 9.19%；总负债账面价值为 70,945.15 万元，评估价值为 70,945.15 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 24,271.90 万元，评估价值为 33,020.75 万元，增值额为 8,748.85 万元，增值率为 36.05%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	70,231.26	72,115.09	1,883.83	2.68
非流动资产	24,985.79	31,850.81	6,865.02	27.48
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	16,760.95	21,411.57	4,650.62	27.75
在建工程	1,380.18	1,429.69	49.51	3.59

福建青松股份有限公司拟出售子公司股权所涉及的福建南平青松化工有限公司股权项目
资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	962.67	3,127.56	2,164.89	224.88
其中：土地使用权	906.90	2,317.90	1,411.00	155.58
其他非流动资产	5,881.99	5,881.99	0.00	0.00
资产总计	95,217.05	103,965.90	8,748.85	9.19
流动负债	70,855.77	70,855.77	0.00	0.00
非流动负债	89.38	89.38	0.00	0.00
负债总计	70,945.15	70,945.15	0.00	0.00
净资产	24,271.90	33,020.75	8,748.85	36.05

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 25,599.64 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 33,020.75 万元，两者相差 7,421.11 万元，差异率为 28.99%。

资产基础法基于重置成本的角度分析企业的股权价值，但对于企业暗含的诸如管理能力、营销渠道、研发能力、社会影响等不可量化的无形资产价值难以准确估计，同时对企业所面临的宏观风险、市场竞争、资产经济性贬值等负面因素难以合理量化，因而对企业整体的股权价值评价不够全面。另外，资产基础法的结论来源于各项资产、负债价值的加总，但在实际经营中，资产必须结合才能发挥作用，无法被单独出售或独立运营，因而以资产负债的单项价值加总来统计总体价值的思路存在一定不合理性。综合来看，企业目前的经营情况一般，运营效率不高，净利润水平较低，如以资产基础法定价则存在高估的可能。

反观收益法基于企业未来经营所能产生的自由现金流角度评价企业的股权价值，在合理评价企业经营能力价值的基础上，亦能够全面充分的体现企业所暗含的各项隐形资产价值及量化企业面临的外部风险因素，更能体现企业能够为股东所带来的真实价值情况。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：福建南平青松化工有限公司的股东全部权益评估结果为 25,599.64 万元。

本资产评估报告没有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，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 9 月 6 日出具的 260162 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员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专业人员的责任。

(三)本次资产基础法评估中，对于房产土地的评估直接引用了福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司出具的《福建南平青松化工有限公司拟征收补偿而涉及的资产评估报告》（闽开评报字【2022】第 Z0191 号）中对于房产土地的市场价值评估结论作为评估值。该评估报告由被评估单位和南平市建阳区土地收购储备中心联合委托福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司进行，报告以 2022 年 6 月 30 日为评估基准日，以市场价值为价值类型，采用成本法以房地分估的形式对本次评估范围内的房产土地类资产进行评估，上述报告的评估范围与本次评估一致。评估人员对相关房产土地开展了独立勘查测算，并对该报告所披露的房产土地市场价值测算过程进行了复核，确认该报告的价值类型与本次评估一致、评估结论具有合理性，故引用为本次评估范围内房产土地的评估值。

(四)青松化工于 2022 年 3 月 30 日收到建阳经济开发区建设指挥部《告知书》，根据建阳经济开发区总体规划和相关环保要求，沿河 100 米范围内规划为崇阳溪沿溪景观建设用地，该范围不得新建企业，现有企业不得进行新、改、扩建项目。青松化工生产厂房位于建阳经济开发区总体规划范围内，离河不足 100 米，且为化工企业，属计划内重点搬迁对象。告知书要求青松化工做好搬迁准备工作，以免影响

公司生产经营。截至评估报告日，青松化工与政府相关部门暂未就搬迁时间、重选地址、补偿方式等取得实质进展。根据评估人员取得的初步估算信息，未来该搬迁事宜实施时，政府提供的补偿难以覆盖企业全部的停产停业损失和搬迁费用，为保证企业搬迁后仍能正常运营将需要额外投入大量资金，考虑搬迁投入后被评估单位的股权价值将大幅下降。本次评估暂未考虑搬迁事宜可能对评估单位造成的影响，以假设被评估单位未来的生产经营不受工厂整体搬迁事宜的影响为前提开展评估工作并得出评估结论。

(五)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(六)被评估单位过去三年未进行过整体股权价值评估，无同口径历史估值可供比较。

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、资产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：委托人和国家法律、行政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专业人员不承担责任。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 10 月 28 日。

资产评估师：郁 宁

资产评估师：檀增敏

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年十月二十八日

资产评估报告附件

附件一、被评估单位专项审计报告；

附件二、委托人和被评估单位营业执照；

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件四、签名资产评估师的承诺函；

附件五、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。