

本评估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发行股份购买股权涉及的  
寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

鲁瑞华评报字(2022)第 0872 号

(共三册, 第一册)

山东瑞华资产评估有限公司

二〇二三年一月六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737080083202300021
合同编号:	瑞华总评报2022-0296
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁瑞华评报字(2022)第 0872号
报告名称:	山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	8,801,538,227.86元
评估机构名称:	山东瑞华资产评估有限公司
签名人员:	刘勇 (资产评估师) 会员编号: 37180131 李绪宁 (资产评估师) 会员编号: 37200039
 (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。

## 目 录

声明 .....	1
摘要 .....	2
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概况 .....	9
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型 .....	23
五、评估基准日 .....	23
六、评估依据 .....	23
七、评估方法 .....	28
八、评估程序实施过程和情况 .....	44
九、评估假设 .....	45
十、评估结论 .....	46
十一、特别事项说明 .....	48
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	54
十三、资产评估报告日 .....	55
附件 .....	57

## 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专业人员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。

三、本资产评估机构及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专业人员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、资产评估专业人员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发行股份购买股权 涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

## 摘要

鲁瑞华评报字(2022)第 0872 号

### 重要提示

以下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和合理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山东瑞华资产评估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发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

一、评估目的：山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买东兴证券投资有限公司持有的寿光美伦纸业有限责任公司 1.19%股权，对涉及的寿光美伦纸业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：寿光美伦纸业有限责任公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：寿光美伦纸业有限责任公司审计后的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法和市场法。

七、评估结论及其使用有效期：

采用资产基础法的评估结果，寿光美伦纸业有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币捌拾捌亿零壹佰伍拾叁万捌千贰佰元整（RMB880,153.82 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

寿光美伦纸业有限责任公司资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 八、特别事项说明

1. 寿光美伦纸业有限责任公司现有主厂房、仓库、变电站、水泵房等房屋建筑物，有6项房产已取得房屋所有权证（详见下表），部分证载所有人为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，其他房产均未办理房屋所有权证或不动产权证书。对于无证房屋，其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员现场进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。寿光美伦纸业有限责任公司承诺所有房产均为公司出资建造或购置，产权无异议，如因此产生的纠纷，相关责任由公司承担。明细如下：

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑 面积 m <sup>2</sup>	账面价值		证载房屋 所有权人
					原值	净值	
1	寿房权证文家字第 2016245267 号	A0000001 主厂房 (美伦铜版纸)	框排架	112,989.45	200,443,536.46	152,504,047.76	山东晨鸣 纸业集团 股份有限 公司
2	寿房权证文家字第 2016245269 号	A0000002 平板纸 仓库(美伦铜版纸)	钢结构	9,404.16	14,468,422.45	10,992,705.89	山东晨鸣 纸业集团 股份有限 公司
3	寿房权证文家字第 2016245245 号	C0000001 主厂房 (白牛卡)	钢混	116,256.83	330,066,911.80	265,595,034.81	寿光美伦 纸业有限 责任公司
4	寿房权证文家字第 2016245261 号	保税仓库（白牛卡）	钢	4,208.40			
5	寿房权证文家字第 2016245265 号	卷筒纸仓库(美伦铜 版纸)	钢结构	19,234.80	12,384,632.08	9,426,002.27	山东晨鸣 纸业集团 股份有限 公司
6	寿房权证文家字第 2016245245 号	110KV 变电站 (美伦 白牛卡)	框架	1,300.00	2,790,079.72	2,183,961.13	寿光美伦 纸业有限 责任公司

2. 至评估基准日，以下房屋建筑物和土地使用权已设定抵押，其中寿国用（2010）第 380 号土地使用权为湛江晨鸣浆纸有限公司提供担保，其余抵押物为山东晨鸣纸业集团股份有限公司提供融资担保。本次评估未考虑抵押事项对评估值的影响。抵押资产明细如下：



抵押房屋建筑物

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值		抵押权人
					原值	净值	
1	寿房权证文家字第 2016245245号	C0000001 主厂房 (白牛卡)	钢混	116,256.83	330,066,911.80	265,595,034.81	国开发展 基金有限 公司
2	寿房权证文家字第 2016245245号	110KV 变电站 (美 伦白牛卡)	框架	1,300.00	2,790,079.72	2,183,961.13	国开发展 基金有限 公司
	合计			117,556.83	332,856,991.52	267,778,995.94	

抵押土地使用权

金额单位：元

序号	土地权证 编号	宗地名称	土地位置	土地 用途	用地 性质	面积(m <sup>2</sup> )	被担保 人	抵押权人
1	寿国用 (2010)第 380号	土地使用权 (美伦 9.8 万 吨土地)	寿光市晨鸣工 业园	工业 用地	出让	364,519.00	湛江晨 鸣浆纸 有限公 司	国开发展 基金有限 公司
2	寿国用 (2011)第 0512号	C0000008 土 地使用权 (美 伦 60 万吨白 牛卡)	寿光市晨鸣工 业园 (潘曲路以 南、文昌路以 东)	工业 用地	出让	43,485.00	山东晨 鸣纸业 集团股 份有限 公司	国开发展 基金有限 公司
3	寿国用 (2011)第 0513号	C0000008 土 地使用权 (美 伦 60 万吨白 牛卡)	寿光市晨鸣工 业园 (潘曲路以 南、文昌路以 东)	工业 用地	出让	183,838.00	山东晨 鸣纸业 集团股 份有限 公司	国家开发 银行、广东 南粤银行 股份有限 公司第一 直属支行

3. 至评估基准日，寿光美伦纸业有限责任公司融资租赁主要合同状况如下：

金额单位：元

租赁公司名称	合同编号	租赁期限	每期 月份	账面原值	账面净值	租赁本金	租金合计
城发集团(青岛)融资租赁有限公	城发融租字 059[2022-05-01]直租	20220606-	3	91,560,644.82	91,560,644.82	80,000,000.00	88,012,793.16

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

司		20250606					
国银融资租赁股份有限公司	国金租（2018）租字第（B-077）号	20180927-20230927	6	646,690,598.49	552,112,097.95	390,000,000.00	437,902,562.50
海西租赁	RZZL-20210926-0001	20211008-20231008	3	207,892,712.23	182,787,693.56	50,000,000.00	52,808,875.31
海信租赁	HXRZ-HZ-SGML-2022-00	20220701-20240701	3	120,413,864.53	90,611,433.05	60,000,000.00	63,977,833.34
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁（20）回字第 05140033 号	20200604-20230604	3	56,611,186.22	48,718,692.04	50,000,000.00	53,905,000.00
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁（22）回字第 06210082 号	20220628-20250628	3	159,396,673.44	139,562,224.97	80,000,000.00	88,233,336.00
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁（20）回字第 05140033 号	20200604-20230604	3	5,486,673.26	4,778,266.10	50,000,000.00	53,905,000.00
建信金融租赁有限公司	2.02132E+17	20210910-20250910	3	1,078,145,681.80	944,501,880.14	800,000,000.00	900,895,468.74
交融启辰租赁公司	JRQC-RZZL-2022003-2022006	20220930-20250929	3	109,038,309.37	83,244,096.42	50,000,000.00	55,697,851.28
交银金租	交银租赁字（20210264）	20220105-20240115	3	392,805,851.56	335,527,400.94	100,000,000.00	104,922,361.11
金隅租赁	BBMGBFL2021001	20211214-20241214	3	345,598,488.64	208,698,338.76	200,000,000.00	218,157,663.74
聚量租赁	JLRZZLHZ2022006	20220530-20240531	3	35,124,692.18	29,987,705.90	10,000,000.00	10,686,722.00
聚量租赁	JLRZZLHZ2022008	20220629-20240627	3	42,312,263.17	29,321,018.79	10,000,000.00	10,686,722.00
民生金融租赁股份有限公司	MSLF-2021-0062-S-HZ	20210430-20240515	3	712,728,650.50	364,842,284.84	400,000,000.00	439,242,537.64
民生金租租赁有限公司	MSLF-2020-0054-S-HZ	20200617-20230615	3	714,737,703.27	369,196,420.81	500,000,000.00	547,940,616.72
浦银金租	PYHZ0120220141	20220726-20240719	3	334,497,113.78	175,639,185.66	150,000,000.00	160,313,863.89
青岛地铁融资租赁股份有限公司	DTHZ202208001	20220825-20250825	3	125,913,658.08	107,553,088.30	90,000,000.00	98,264,666.67
深圳金海峡融资租赁有限公司	JHXZL-ZL-HZ-QT-2021-0023-01	20210723-20230728	3	118,698,022.45	104,364,109.35	50,000,000.00	53,760,000.00
舜元租赁提供	ZL-2021-1015-H	20211119-20241119	4	34,317,797.17	29,298,819.34	20,000,000.00	22,406,666.67
皖江金租	WJ2022010550201	20220628-20250628	3	55,074,980.25	47,413,106.66	45,000,000.00	48,589,922.88
皖江金租	WJ2022010710201	20220916-20240916	3	144,362,407.56	124,674,736.47	45,000,000.00	48,578,782.24
长江联合金融租赁有限公司	YUFLC004315-ZL0001-L001	20210224-20240224	3	267,769,223.09	149,396,355.21	120,000,000.00	134,886,729.48
长江联合金融租赁有限公司	YUFLC004315-ZL0002-L001	20220314-20270314	3	663,120,012.59	582,993,534.21	300,000,000.00	355,661,958.20
浙江浙银金融租赁股份有限公司	ZY2021SH0343	20210827-20230830	3	279,603,286.08	245,838,534.82	100,000,000.00	106,275,833.00
浙江浙银金融租赁股份有限公司	ZY2021SH0472	20211115-20230805	1	254,866,904.21	223,176,519.83	100,000,000.00	104,448,224.37
中集永发（天津）融资租赁有限公司	LC1220003	20220524-20250525	3	80,008,893.64	69,213,487.63	40,000,000.00	45,007,200.00
中铁建金融租赁有限公司	01-01-寿光美伦（91370783690649340B）-2018-0436-01	20181130-20221130	3	1,147,109,237.37	598,078,984.64	600,000,000.00	672,006,714.24
中铁建金融租赁有限公司	CRCCFL-1-2020-022-01	20200729-20230725	3	719,503,005.67	309,415,824.86	350,000,000.00	381,375,773.10
重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	鈺渝租赁[2021]直字 0119 号	20220602-2025/0602	6	149,958,708.00	149,958,708.00	149,958,708.00	163,508,206.24
总计				9,093,347,243.42	6,392,465,194.07	4,989,958,708.00	5,522,059,884.52

融资租赁合同一般条款为：自出租人支付首笔租赁物转让价款之日起，租赁物所有权即归出租人所有，承租人将向出租人出具《所有权转移证明书》，租赁物的所有权转移至承租人，在租赁期内，租赁物的所有权归属于出租人，承租人在租赁期间享有对租赁物的占有和使用的权利。承租人在清偿完毕租赁项目项下全部义务后，承租人以一定的名义价款留购租赁物。

4. 寿光美伦纸业有限责任公司与山东晨鸣纸业集团股份有限公司签订土地租赁合同，租赁位于寿光市黄海路西侧寿光晨鸣五厂院内的土地，面积 7408.49 平方米，约 11.11 亩，用于建设轻钙项目，土地证号为寿国用（2005）第 02012



号。合同约定租赁期为 10 年，即从 2021 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日。

5. 寿光美伦纸业有限责任公司与山东晨鸣纸业集团股份有限公司签订土地、房屋租赁合同，合同约定租赁期为 10 年，即从 2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，作为寿光美伦纸业有限责任公司生产用地。具体情况如下：

序号	面积 (平方米)	土地证号	租赁期限	位置	租金
1	土地 135,383.00	寿国用(2005)第 02012 号	2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	寿光市西环路以 西,建新西街以南	294.5 万元/年
2	土地 378,666.00	寿国用(2016)第 00400 号	2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	寿光市农圣街北, 黄海路东	825.95 万元/年
	房产 16596.00				94 万元/年
3	土地 62,000.00	寿国用(2005)第 02012 号	2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 32 日	寿光市西环路以 西,建新西街以南	134.85 万元/年
4	土地 43,909.00	寿国用(2005)第 02012 号	2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 32 日	寿光市西环路以 西,建新西街以南	95.7 万元/年

6. 长期股权投资—潍坊星兴联合化工有限公司评估基准日账面值 91,874,385.12 元，寿光美伦纸业有限责任公司持有潍坊星兴联合化工有限公司 50%的股权。潍坊星兴联合化工有限公司于 2019 年 9 月收到潍坊市政府全面关停的通知，根据潍坊市寒亭区住房和城乡建设局与潍坊星兴联合化工有限公司签订的《国有土地及房屋征收补偿协议书》等资料，政府共计补偿款 11007 万元，其中补偿款 4000 万元已于 2020 年 5 月收到，至评估基准日政府尚欠补偿款 7007 万元，有长时间不能收回的风险。由于至评估报告日企业尚未收到政府承诺补偿余款，厂区建筑物一直没有拆除。潍坊星兴联合化工有限公司于 2019 年 9 月已停产，人员在离职补偿后已解散，未能提供详细的评估所需资料，评估人员无法对潍坊星兴联合化工有限公司进行评估。综合前述原因，本次评估无法确定长期投资-潍坊星兴联合化工有限公司的评估值，以账面值列示评估值。

7. 长期股权投资—寿光美特环保科技有限公司，评估基准日账面值 10,321,509.74 元，寿光美伦纸业有限责任公司持有寿光美特环保科技有限公司 49%的股权。根据被评估单位提供的有关说明，寿光美特环保科技有限公司由于疫情等原因，于 2021 年 11 月 20 日开始停产，目前尚处于放假停产过程中，预

计 2023 年一季度重新开工，评估人员对寿光美特环保科技有限公司采用资产基础法进行了评估。

寿光美特环保科技有限公司评估基准日财务报表未经审计。

寿光美伦纸业有限责任公司账面记载对寿光美特环保科技有限公司债权债务抵销后应收共计 20,714,186.01 元（其中应收账款 6,336,958.45 元，预付账款 5,026,899.71 元，其他应收款 18,041,198.95 元，其他应付款 8,690,871.10 元）；寿光美特环保科技有限公司账面记载对寿光美伦纸业有限责任公司债权债务抵销后应付共计 16,798,595.45 元（应收账款 6,854,457.32 元，应付账款 1,501,145.12 元，其他应付款 22,151,907.75 元），双方账面记载差额 3,915,590.56 元，其中因寿光美特环保科技有限公司对寿光美伦纸业有限责任公司销售时部分产品未开发票，双方会计核算口径不一致，导致进项税款记账差异 1,129,813.24 元；余下的 2,785,777.32 元差异事项，双方企业未能达成一致意见，故本次评估未考虑该差异对评估值的影响。

被评估单位主要生产轻质碳酸钙（PCC 产品），销售渠道为内部供应，为寿光美伦纸业有限责任公司提供原料支持，根据《PCC 供应协议》的规定，“初始 PCC 价格，应根据共同约定的价格和盈利模型来计算”；“在合同期内，PCC 价格将按照……价格和盈利模型及实际成本变化和客户提供的 PCC 预估用量，每年评估和调整两次（在 6 月 30 日和 12 月 31 日）以达到双方约定的投资回报率”。由于 2022 年全年处于停产期间，未能确定产成品的销售价格，在对产成品 ALBACAR LO 轻质碳酸钙评估时，以账面值列示评估值。

8. 长期股权投资—金信期货有限公司，评估基准日账面值 182,204,492.04 元，寿光美伦纸业有限责任公司持有金信期货 35%的股权，因寿光美伦纸业有限责任公司对金信期货有限公司无控股权，故无法对金信期货有限公司进行评估。根据美伦纸业提供的 2022 年 6 月 15 日与上海磐厚投资管理有限公司签署的《股权转让协议》，美伦纸业向上海磐厚投资管理有限公司或其指定的第三方转让其持有的金信期货全部股权，协议约定股权转让价格为 225,000,000.00 元（未经评估），因该协议转让股权尚需经中国证券监督管理委员会批准，是否

转让成功具有不确定性。本次评估以账面值列示评估值。提请评估报告使用者关注如果股权转让成功可能对长期股权投资估值的影响。

其他特别事项详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。



# 山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的 寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

鲁瑞华评报字(2022)第 0872 号

山东晨鸣纸业集团股份有限公司：

山东瑞华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

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概况

(一) 委托人

名称：山东晨鸣纸业集团股份有限公司

统一社会信用代码：913700006135889860

类型：股份公司(上市)

股票代码：000488 (A 股)

股票简称：晨鸣纸业

住所：山东省寿光市圣城街 595 号

法定代表人：陈洪国

注册资本：人民币贰拾玖亿零肆佰陆拾万捌仟贰佰元整

成立日期：1993 年 05 月 05 日

营业期限：长期

经营范围：机制纸及纸板等纸制品和造纸原料、造纸机械的加工、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。



山东晨鸣纸业集团股份有限公司是以制浆、造纸为主业的大型企业集团，A、B、H三种股票上市公司，拥有武汉晨鸣、湛江晨鸣、江西晨鸣、海拉尔晨鸣、吉林晨鸣等10多家子公司，年纸品生产能力400多万吨。目前，集团主导产品为高档铜版纸、白卡纸、轻涂纸、新闻纸、双胶纸、电话号簿纸、静电复印纸、箱板纸、书写纸、高密度纤维板、强化木地板等。

山东晨鸣纸业集团股份有限公司前身为山东省寿光县造纸总厂，是于1993年5月改组设立的定向募集的股份有限公司。1996年12月，经山东省人民政府鲁改字[1996]270号文件及国务院证券委员会证委[1996]59号文批准，公司改组为募集设立的股份有限公司。1997年5月，经国务院证券委员会[1997]26号文批准，公司公开发行境内上市外资股(B股)11,500万股股票。本次发行的B股股票于1997年5月26日起在深圳证券交易所挂牌交易。2008年9月，经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监公司字[2000]151号文批准，公司增发人民币普通股股票(A股)7,000万股。当次增发的A股股票于2000年11月20日起在深圳证券交易所挂牌交易。2008年6月,经香港联合交易所有限公司(以下简称“香港联交所”)核准，公司发行355,700,000股H股，同时，公司相关国有股东为进行国有股减持而划拨给全国社会保障基金理事会并转为境外上市外资股(H股)的股票3,557万股。当次增发的H股股票于2008年6月18日在香港联交所挂牌上市交易。截止2022年9月30日，公司股本总额为298,420.82万股。

## (二) 被评估单位

### 1、注册情况

企业名称：寿光美伦纸业有限责任公司（以下或简称：美伦纸业）

统一社会信用代码：91370783690649340B

住 所：寿光市圣城街595号

法定代表人：何志强

注册资本：480104.5519万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2009年6月30日

营业期限：2009-6-30至 2039-6-28

经营范围：生产、销售：铜版纸、纸板、纸制品、造纸原料、造纸机械、淀粉；销售：纤维饲料、胚芽、蛋白粉、造纸助剂、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、电力、热力、煤炭、石膏、造纸机械配件；造纸技术研发咨询服务；经营国家允许范围内的货物、技术进出口业务（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）\*\*\*。

## 2、历史沿革

寿光美伦纸业有限责任公司系由山东晨鸣纸业集团股份有限公司投资组建的有限责任公司，于2009年06月16日在山东省寿光市工商行政管理局登记注册，取得注册号为370783200008928、统一社会信用代码为91370783690649340B的企业法人营业执照。公司注册地：寿光市圣城街595号。法定代表人：何志强。

公司自设立以来注册资本变化情况如下：

金额单位：万元

序号	变更时间	变更前	变更后	备注		
				股东	变更前	变更后
1	2010年9月	2000	150000	股权结构未发生变化		
2	2011年9月	150000	170000	股权结构未发生变化		
3	2011年11月	170000	220000	股权结构未发生变化		
4	2014年6月	220000	300000	股权结构未发生变化		
5	2020年6月	300000	326100	股东	股权比例	
					变更前	变更后
				山东晨鸣纸业集团股份有限公司	100%	92.00%
				潍坊晨融新旧动能转换股权投资基金合伙企业(有限合伙)		8.00%
6	2020年9月	326100	343263.1579	股东	股权比例	
					变更前	变更后
				山东晨鸣纸业集团股份有限公司	92.00%	87.40%
				潍坊晨融新旧动能转换股权投资基金合伙企业(有限合伙)	8.00%	7.60%
				东兴证券投资有限公司		5%
7	2021年4月	343263.1579	394752.6316	股东	股权比例	
					变更前	变更后



山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

序号	变更时间	变更前	变更后	备注		
				山东晨鸣纸业集团股份有限公司	87.40% 76.00%	
				潍坊晨融新旧动能转换基金合伙企业（有限合伙）	7.60% 6.61%	
				东兴证券投资有限公司	5% 4.35%	
				潍坊晨创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	13.04%	
8	2021年9月	394752.6316	480,104.55	股东	股权比例	
					变更前	变更后
				山东晨鸣纸业集团股份有限公司	76.00%	62.49%
				潍坊晨融新旧动能转换基金合伙企业（有限合伙）	6.61%	5.44%
				东兴证券投资有限公司	4.35%	3.57%
				潍坊晨创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	13.04%	10.72%
				建信投资-山东发展债转股投资计划		15.56%
西证创新投资有限公司		2.22%				

截止评估基准日，寿光美伦纸业有限责任公司股东持股情况如下：

股东名称	股权结构	
	注册资本（万元）	持股比例
山东晨鸣纸业集团股份有限公司	300,000	62.4864%
潍坊晨融新旧动能转换基金合伙企业（有限合伙）	26,100	5.4363%
东兴证券投资有限公司	17,163.1579	3.5749%
潍坊晨创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	51,489.4737	10.7246%
建信投资-山东发展债转股投资计划	74,682.9303	15.5556%
西证创新投资有限公司	10,668.9900	2.2222%
合计	480,104.5519	100%

截至评估基准日，上述股东注册资本均已实缴。

### 3、近几年资产及经营财务状况

金额单位：人民币万元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	1,652,480.08	1,524,501.71	1,772,963.49	1,515,595.48
负债	1,119,935.93	936,468.18	942,192.86	682,619.58
所有者权益	532,544.15	588,033.52	830,770.63	832,975.90
项 目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年9月
营业收入	519,915.49	807,036.57	870,514.34	610,981.08
营业利润	16,067.41	22,755.09	26,031.73	23,675.77
利润总额	19,705.79	22,643.83	23,881.74	23,052.64
净利润	19,918.47	21,989.37	24,494.05	22,908.22

2019年财务数据由致同会计师事务所审计，并出具致同审字（2020）第371ZC1923号无保留意见的审计报告；2020年-2022年9月30日财务数据由致同会计师事务所审计，并出具致同审字（2023）第371A000013号无保留意见的审计报告。

#### （三）委托人与被评估单位关系

委托人持有被评估单位62.4864%的股权，被评估单位为委托人的子公司。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他报告使用人为法律、行政法规规定与本评估目的相关的职能部门及当事人。

## 二、评估目的

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买东兴证券投资有限公司持有的寿光美伦纸业有限责任公司1.19%股权，对涉及的寿光美伦纸业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

根据2022年11月21日《山东晨鸣纸业集团股份有限公司第十届董事会第四次临时会议决议公告》，通过了山东晨鸣纸业集团股份有限公司购买东兴证券投资有限公司持有的寿光美伦纸业有限责任公司1.19%股权事宜。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为寿光美伦纸业有限责任公司的股东全部权益价值。



(二) 评估范围为寿光美伦纸业有限责任公司经审计的全部资产与负债。

1、表内资产、负债情况如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>4,595,494,891.78</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>5,180,010,046.44</b>
货币资金	799,664,983.11	短期借款	1,842,597,741.54
应收票据	44,105,577.00	应付票据	630,802,211.93
应收账款净额	2,252,227,874.79	应付账款	1,080,109,854.55
预付账款净额	74,030,117.60	合同负债	16,650,140.83
其他应收款净额	727,671,456.00	应付职工薪酬	28,940,613.89
存货	547,104,929.17	应交税费	7,069,729.39
一年内到期的非流动资产	71,365,994.01	应付利息	2,652,222.22
其他流动资产	79,323,960.10	其他应付款	113,120,366.68
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>10,560,459,872.59</b>	一年内到期的非流动负债	1,458,067,165.41
长期应收款	129,649,808.20	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>1,646,185,733.27</b>
长期股权投资	284,400,386.90	长期应付款	1,606,793,118.86
投资性房地产	21,116,051.96	租赁负债	38,962,806.72
固定资产	9,593,772,307.91	其他非流动负债	429,807.69
在建工程	174,431,029.61	-	-
使用权资产	50,274,209.10	-	-
无形资产	235,678,017.01	-	-
递延所得税资产	4,573,294.03	-	-
其他非流动资产	66,564,767.88	<b>六、负债总计</b>	<b>6,826,195,779.71</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>15,155,954,764.37</b>	<b>七、净资产</b>	<b>8,329,758,984.66</b>

2、企业申报的表外资产的类型、数量

委托人申报的表外资产为无形资产，共 67 项，包括专利权和商标，详见“(三)

2、无形资产情况及特点”。

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。

以被评估单位提供的资产评估申报表作为本次资产评估的依据。

(三) 评估范围内主要实物资产概况

1、纳入评估范围的实物资产主要为存货、投资性房地产、固定资产和在建工程。

(1) 存货

存货类资产为原材料、产成品和在产品。原材料主要为进口相思木片、漂

白针叶浆一等品、三级木片等生产用的主材和辅材等；产成品主要为各类生活纸和铜版纸等，在成品为处于生产线上的原纸和木浆，主要分布于寿光美伦纸业有限责任公司的仓库和生产车间。

### （2）投资性房地产

投资性房地产为出租给寿光美特环保科技有限公司的 PCC 厂房。

投资性房地产已取得不动产权证书，证载权利人山东晨鸣纸业集团股份有限公司，土地使用权面积 606092.00 平方米，为出让工业用地，终止日期 2055 年 8 月 25 日。被评估单位与山东晨鸣纸业集团股份有限公司已签订《土地租赁协议》，租赁土地面积 7408.49 平方米，租期 10 年，自 2021 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日止，租金每年每亩 1.45 万元，总计 16.1095 万元，每年 12 月 31 日前结清当年费用。

投资性房地产账面原值 21,853,611.35 元，账面净值 21,116,051.96 元。为自建 PCC 厂房，不动产权证书为鲁（2021）寿光市不动产权第 0043343 号，证载权利人山东晨鸣纸业集团股份有限公司，具体明细如下：

金额单位：元

权证编号	建筑物名称	位置	对应土地证号	开工年月	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
							原值	净值
鲁（2021）寿光市不动产权第 0043343	pcc 厂房	寿光市晨鸣工业园文昌路以东潘曲街以北	寿国用 2005 年第 02012 号	2019.11	2021.03	4,056.29	21,853,611.35	21,116,051.96

### （3）固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物类资产为自用的房屋建筑物、构筑物、管道沟槽。房屋建筑物建筑共 93 项，面积 596,840.99 平方米，账面原值 1,153,509,199.96 元，账面净值 934,402,944.99 元；构筑物共 174 项，账面原值 579,711,955.24 元，账面净值 504,675,633.01 元；管道沟槽共 3 项，账面原值 13,419,303.88 元，账面净值 10,510,537.61 元，房屋建筑物类净额合计账面原值 1,746,640,459.08 元，账面净值 1,449,589,115.61 元。

房屋建筑物共计 93 项，结构类型主要为钢结构、框排架结构、框架结构等，



为主厂房、变电站、仓库及各车间等；构筑物共计 174 项，主要为输煤栈桥、原料场、烟筒等；管道沟槽共计 3 项，为管道（中机）、循环水沟（中机）等，位于山东省寿光市。

截至评估基准日，寿光美伦纸业有限责任公司现有主厂房、仓库、变电站、水泵房等房屋建筑物，有 6 项房产已取得房屋所有权证（详见下表），部分证载所有人为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，其他房产均未办理房屋所有权证或不动产权证书。对于无证房屋，其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员现场进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。美伦纸业公司承诺所有房产均为公司出资建造或购置，产权无异议，如因此产生的纠纷，相关责任由公司承担。

#### 已取得房屋所有权证房产明细

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑 面积	账面价值		证载 房屋所有权人
					原值	净值	
1	寿房权证文家字第 2016245267 号	A0000001 主厂房(美伦 铜版纸)	框排架	112,989.45	200,443,536.46	152,504,047.76	山东晨鸣纸业集 团股份有限公司
2	寿房权证文家字第 2016245269 号	A0000002 平板纸仓库 (美伦铜版纸)	钢结构	9,404.16	14,468,422.45	10,992,705.89	山东晨鸣纸业集 团股份有限公司
3	寿房权证文家字第 2016245245 号	C0000001 主厂房(白牛 卡)	钢混	116,256.83	330,066,911.80	265,595,034.81	寿光美伦纸业有 限责任公司
4	寿房权证文家字第 2016245261 号	保税仓库(白牛卡)	钢	4,208.40			
5	寿房权证文家字第 2016245265 号	卷筒纸仓库(美伦铜版 纸)	钢结构	19,234.80	12,384,632.08	9,426,002.27	山东晨鸣纸业集 团股份有限公司
6	寿房权证文家字第 2016245245 号	110KV 变电站(美伦白 牛卡)	框架	1,300.00	2,790,079.72	2,183,961.13	寿光美伦纸业有 限责任公司

寿光美伦纸业有限责任公司有 3 栋建筑物证载权利人为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，建筑面积共 141628.41 平方米。寿光美伦纸业有限责任公司承诺该房屋建筑物为美伦纸业所有，如因此产生相关纠纷，责任由美伦纸业承担。建筑物明细如下：

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
				原值	净值
1	寿房权证文家字第 2016245267 号	A0000001 主厂房(美伦 铜版纸)	112,989.45	200,443,536.46	152,504,047.76
2	寿房权证文家字第	A0000002 平板纸仓库	9,404.16	14,468,422.45	10,992,705.89

	2016245269 号	(美伦铜版纸)			
3	寿房权证文家字第 2016245265 号	卷筒纸仓库(美伦铜版纸)	19,234.80	12,384,632.08	9,426,002.27
	合计		141,628.41	200,443,536.46	152,504,047.76

至评估基准日，以下房屋建筑物已设定抵押，为山东晨鸣纸业集团股份有限公司提供融资担保，抵押权人均为国开发展基金有限公司，美伦纸业承诺抵押资产无权属纠纷。抵押资产明细如下：

### 抵押房屋建筑物

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 M2	账面价值	
					原值	净值
1	寿房权证文家字第 2016245245 号	C0000001 主厂房 (白牛卡)	钢混	116,256.83	330,066,911.80	265,595,034.81
2	寿房权证文家字第 2016245245 号	110KV 变电站 (美 伦白牛卡)	框架	1,300.00	2,790,079.72	2,183,961.13
	合计			117,556.83	332,856,991.52	267,778,995.94

#### (4) 固定资产-设备类资产

设备类资产为机器设备、电子设备和车辆。

机器设备账面原值 11,691,897,564.40 元，账面净值 8,132,673,678.73 元，计提固定资产减值准备 14,399,496.89 元，机器设备共计 2795 项，主要为企业生产所需的纸机压榨部、烘干部、涂布机等，于 2007 年 2 月-2022 年 9 月期间购置，均可正常使用；

车辆账面原值 40,170,164.95 元，账面净值 19,853,913.93 元，计提固定资产减值准备 13,889.13 元，车辆共计 53 项，主要为生产、办公用的车辆，目前正常使用；

企业申报的电子设备账面原值 22,852,687.90 元，账面净值 7,417,955.87 元，计提固定资产减值准备 1,338,725.64 元，共计 365 项，主要是电脑、空调、打印机等，截至评估基准日，电子设备均处于正常使用状态。

寿光美伦纸业有限责任公司融资租赁主要合同状况如下：

金额单位：元

租赁公司名称	合同编号	租赁期限	每月月份	账面原值	账面净值	租赁本金	租金合计
城发集团(青岛)融资租赁有限公司	城发融租字 059[2022-05-01]直租	2022/6/6-2025/6/6	3	91,560,644.82	91,560,644.82	80,000,000.00	88,012,793.16
国银金融租赁股份有限公司	国金租(2018)租字第(B-077)号	20180927-20230927	6	646,690,598.49	552,112,097.95	390,000,000.00	437,902,562.50
海西租赁	RZZL-20210926-0001	20211008-20231008	3	207,892,712.23	182,787,693.56	50,000,000.00	52,808,875.31



山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

租赁公司名称	合同编号	租赁期限	每期月份	账面原值	账面净值	租赁本金	租金合计
海信租赁	HXRZ-HZ-SGML-2022-00	20220701-20240701	3	120,413,864.53	90,611,433.05	60,000,000.00	63,977,833.34
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁(20)回字第05140033号	20200604-20230604	3	56,611,186.22	48,718,692.04	50,000,000.00	53,905,000.00
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁(22)回字第06210082号	20220628-20250628	3	159,396,673.44	139,562,224.97	80,000,000.00	88,233,336.00
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁(20)回字第05140033号	20200604-20230604	3	5,486,673.26	4,778,266.10	50,000,000.00	53,905,000.00
建信金融租赁有限公司	2.02132E+17	20210910-20250910	3	1,078,145,681.80	944,501,880.14	800,000,000.00	900,895,468.74
交融启辰租赁公司	JRQC-RZZL-2022003-2022006	2022/9/30-2025/9/29	3	109,038,309.37	83,244,096.42	50,000,000.00	55,697,851.28
交银金租	交银租赁字(20210264)	20220105-20240115	3	392,805,851.56	335,527,400.94	100,000,000.00	104,922,361.11
金隅租赁	BBMGBFL2021001	20211214-20241214	3	345,598,488.64	208,698,338.76	200,000,000.00	218,157,663.74
聚量租赁	JLRZZLHZ2022006	20220530-20240531	3	35,124,692.18	29,987,705.90	10,000,000.00	10,686,722.00
聚量租赁	JLRZZLHZ2022008	20220629-20240627	3	42,312,263.17	29,321,018.79	10,000,000.00	10,686,722.00
民生金融租赁股份有限公司	MSLF-2021-0062-S-HZ	20210430-20240515	3	712,728,650.50	364,842,284.84	400,000,000.00	439,242,537.64
民生金租租赁有限公司	MSLF-2020-0054-S-HZ	20200617-20230615	3	714,737,703.27	369,196,420.81	500,000,000.00	547,940,616.72
浦银金租	PYHZ0120220141	20220726-20240719	3	334,497,113.78	175,639,185.66	150,000,000.00	160,313,863.89
青岛地铁融资租赁股份有限公司	DTHZ202208001	20220825-20250825	3	125,913,658.08	107,553,088.30	90,000,000.00	98,264,666.67
深圳前海融资租赁有限公司	JHXZL-ZL-HZ-QT-2021-0023-01	20210723-20230728	3	118,698,022.45	104,364,109.35	50,000,000.00	53,760,000.00
舜元租赁提供	ZL-2021-1015-H	20211119-20241119	4	34,317,797.17	29,298,819.34	20,000,000.00	22,406,666.67
皖江金租	WJ2022010550201	20220628-20250628	3	55,074,980.25	47,413,106.66	45,000,000.00	48,589,922.88
皖江金租	WJ2022010710201	20220916-20240916	3	144,362,407.56	124,674,736.47	45,000,000.00	48,578,782.24
长江联合金融租赁有限公司	YUFLC004315-ZL0001-L001	20210224-20240224	3	267,769,223.09	149,396,355.21	120,000,000.00	134,886,729.48
长江联合金融租赁有限公司	YUFLC004315-ZL0002-L001	20220314-20270314	3	663,120,012.59	582,993,534.21	300,000,000.00	355,661,958.20
浙江浙银金融租赁股份有限公司	ZY2021SH0343	20210827-20230830	3	279,603,286.08	245,838,534.82	100,000,000.00	106,275,833.00
浙江浙银金融租赁股份有限公司	ZY2021SH0472	20211115-20230805	1	254,866,904.21	223,176,519.83	100,000,000.00	104,448,224.37
中集永发(天津)融资租赁有限公司	LC1220003	20220524-20250525	3	80,008,893.64	69,213,487.63	40,000,000.00	45,007,200.00
中铁建金融租赁有限公司	01-01-寿光美伦(91370783690649340B)-2018-0436-01	20181130-20221130	3	1,147,109,237.37	598,078,984.64	600,000,000.00	672,006,714.24
中铁建金融租赁有限公司	CRCFL-1-2020-022-01	20200729-20230725	3	719,503,005.67	309,415,824.86	350,000,000.00	381,375,773.10
重庆钰渝金融租赁股份有限公司	钰渝租赁[2021]直字0119号	2022/6/2-2025/6/2	6	149,958,708.00	149,958,708.00	149,958,708.00	163,508,206.24
总计				9,093,347,243.42	6,392,465,194.07	4,989,958,708.00	5,522,059,884.52

融资租赁合同一般条款为：自出租人支付首笔租赁物转让价款之日起，租赁物所有权即归出租人所有，承租人将向出租人出具《所有权转移证明书》，租赁物的所有权转移至承租人，在租赁期内，租赁物的所有权归属于出租人，承租人在租赁期间享有对租赁物的占有和使用的权利。承租人在清偿完毕租赁项目项下全部义务后，承租人以一定的名义价款留购租赁物。

### (5) 在建工程

在建工程类资产账面价值为 174,431,029.61 元，在建工程类资产为土建工程和设备安装工程，土建工程为武汉生活纸二期搬迁项目；设备安装工程为寿光晨鸣生产无荧光浆改造及化学浆二氧化氯提产扩建项目等。

## 2、无形资产情况及特点

无形资产账面价值为 235,678,017.01 元，包括土地使用权和其他无形资产。

(1) 土地使用权原始入账价值为 301,079,150.59 元，账面价值为 235,678,017.01 元，纳入评估范围的土地 7 宗，宗地总面积 684,044.00 平方米，位于寿光晨鸣工业园，评估土地登记基本情况如下表：

序号	土地使用证编号	发证日期	土地使用权人	宗地位置	用途	宗地面积	使用权类型	终止日期
1	寿国用(2010)第380号	2010/11/5	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市晨鸣工业园	工业	364,519.00	出让	2060/10/14
2	寿国用(2011)第0512号	2011/12/31	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市晨鸣工业园(潘曲路以南、文昌路以东)	工业	43,485.00	出让	2061/6/14
3	寿国用(2011)第0513号	2011/12/31	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市晨鸣工业园(潘曲路以南、文昌路以东)	工业	183,838.00	出让	2061/6/19
4	寿国用(2013)第00376号	2013/10/18	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市晨鸣工业园文昌路以东	工业	56,503.00	出让	2063/8/19
5	鲁(2018)寿光市不动产权第0013284号	2018/5/14	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市黄海路以西、潘曲街以南	工业	28,454.00	出让	2067/11/14
6	鲁(2019)寿光市不动产权第0030970号	2019/10/12	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市文昌路以东、农圣街以北	工业	2,661.00	出让	2069/6/25
7	鲁(2019)寿光市不动产权第0030971号	2019/10/12	寿光美伦纸业有限责任公司	寿光市文昌路以东、农圣街以北	工业	4,584.00	出让	2069/6/25
						684,044.00		

至评估基准日，以下土地使用权已设定抵押，为山东晨鸣纸业集团股份有限公司、湛江晨鸣浆纸有限公司提供融资担保，抵押权人均为国开发展基金有限公司。抵押资产明细如下：

#### 抵押土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	被担保人
1	寿国用(2010)第380号	土地使用权(美伦9.8万吨土地)	寿光市晨鸣工业园	工业用地	出让	364,519.00	湛江晨鸣浆纸有限公司
2	寿国用(2011)第0512号	C0000008 土地使用权(美伦60万吨白牛卡)	寿光市晨鸣工业园(潘曲路以南、文昌路以东)	工业用地	出让	43,485.00	山东晨鸣纸业集团股份有限公司
3	寿国用(2011)第0513号	C0000008 土地使用权(美伦60万吨白牛卡)	寿光市晨鸣工业园(潘曲路以南、文昌路以东)	工业用地	出让	183,838.00	山东晨鸣纸业集团股份有限公司

(2) 无形资产-其他无形资产



账内无形资产原始入账价值 264,150.94 元，账面价值 0.00 元，共 1 项，为 sap 软件。

金额单位：元

序号	内容或名称	权利取得方式	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	sap 软件	购买	2013-6-27	264,150.94	-
合计				264,150.94	-

账外无形资产共计 67 项，包括 60 项专利、6 项非专利技术以及 1 项商标权：

1) 专利

序号	无形资产名称和内容	类型	专利申请号	证载权利人	取得日期
1	一种低能耗制备松木、杨木混合材漂白化学热磨机械浆的方法	发明	200810238242.9	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2011-9-14
2	一种废纸脱墨的工艺方法	发明	201010568765.7	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2012-9-5
3	一种阳离子淀粉/纳米纤维素基抗水增强复合乳液的制备方法	发明	201810044910.8	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-7-3
4	一种速生杨的生物化学法 TCF 漂白硫酸盐浆制备纸基材料的方法	发明	201611260671.7	寿光美伦纸业有限责任公司	2021-7-14
5	一种改进的木片洗涤水净化装置	实用新型	201621190147.2	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-10-10
6	一种玉米洗涤槽杂质清理装置	实用新型	201621161510.8	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-10-10
7	一种蒸发器排污装置	实用新型	201822202606X	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-7-3
8	一种玉米水漂物清理装置	实用新型	2018222026394	寿光美伦纸业有限责任公司	2019-12-6
9	一种蛋白粉下料自动降温装置	实用新型	2020215033136	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-7-9
10	一种臭气吸收装置	实用新型	202021671185.6	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-7-30
11	一种机械浆筛选装置	实用新型	202021504745.9	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2022-2-22
12	一种防伪纸生产设备	发明	201010511032.X	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2012-5-30
13	一种涂布纸的制备方法	发明	200810238241.4	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2012-6-27
14	一种防伪白卡纸及其制造方法	发明	201010511033.4	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2012-6-27
15	一种温致可逆变色荧光防伪纸及其制造方法	发明	201210441865.2	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2014-9-17
16	一种白面涂布牛卡纸及其生产方法	发明	201210395963.7	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2015-1-14
17	一种涂布牛卡纸及其生产方法	发明	201210395962.2	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司	2015-5-20
18	一种面巾纸折叠机导纸装置	实用新型	201621180654.8	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-7-7

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	类型	专利申请号	证载权利人	取得日期
19	一种面巾纸折叠机压花装置	实用新型	201621187803.3	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-7-7
20	一种餐巾纸包装机自动封包装置	实用新型	201621186460.9	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-7-7
21	一种面巾纸中包包装自动封烫装置	实用新型	201621179155.7	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-7-7
22	一种造纸烘干部气罩门防落装置	实用新型	201621160500.2	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-10-10
23	一种淀粉扬料器叶轮加固装置	实用新型	201621161531.X	寿光美伦纸业有限责任公司	2018-1-16
24	一种卷筒卫生纸中包机自动入料装置	实用新型	201621161530.5	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-10-10
25	一种造纸机烘干部气罩门	实用新型	201621161526.9	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-10-10
26	一种清滤液池	实用新型	2018222010856	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-3-6
27	一种真空辊轴头拆卸工具	实用新型	2018222026426	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-3-6
28	一种迁车台导轨溜溜装置	实用新型	2018222011204	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-3-6
29	一种卷包机切纸刀保护装置	实用新型	201822201088X	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-3-10
30	一种烘干部刮刀架	实用新型	2018222010485	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-3-6
31	一种喷淋装置	实用新型	2018222010911	寿光美伦纸业有限责任公司	2020-8-4
32	一种平板包装机	实用新型	2018222026360	寿光美伦纸业有限责任公司	2019-12-6
33	一种造纸机卷曲大架	实用新型	2018222010733	寿光美伦纸业有限责任公司	2019-12-6
34	一种U形螺旋输送物料收集装置	实用新型	2020216881325	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-11-27
35	一种斗提机传动装置	实用新型	2020215706102	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-10-30
36	一种复卷机分切装置	实用新型	202021554488X	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-10-30
37	一种复卷机退纸架	实用新型	202021688133X	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-11-27
38	一种卧式减速机固定装置	实用新型	2020215843190	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-10-30
39	一种下机整纸装置	实用新型	2020216762576	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-11-27
40	一种造纸机网部切边水处理装置	实用新型	2020215546847	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-10-30
41	一种纸气分离输送装置	实用新型	2020216761376	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2020-11-27
42	包装袋(星之恋大包)	外观设计	201630178547.0	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-6-9
43	包装袋(星之恋中包)	外观设计	201630178543.2	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-3-8
44	包装袋(星之恋手帕)	外观设计	201630178539.6	寿光美伦纸业有限责任公司	2017-6-9



山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	类型	专利申请号	证载权利人	取得日期
45	一种切纸机进纸输送装置	实用新型	2020216698349	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-7-9
46	一种引纸绳维护装置	实用新型	2020216698156	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-7-9
47	一种超压拖拉臂传动系统装置	实用新型	202021669832.X	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-8-3
48	一种带加湿器的涂布烘箱	实用新型	202021503229.4	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-7-30
49	一种机外涂布喷淋装置	实用新型	202021503344.1	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-8-3
50	一种网部切边水针装置	实用新型	202021503243.4	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-7-30
51	一种压光喷雾一体装置	实用新型	202021671183.7	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-8-3
52	一种颜料稳流循环装置	实用新型	202021671138.1	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-8-3
53	一种风机固定支架	实用新型	202021671161.0	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-9-24
54	一种位置可调节的卷包机喷胶装置	实用新型	202021504743.X	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-9-24
55	一种切纸机件板自动移动系统清洁装置	实用新型	202021503390.1	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2021-9-24
56	一种改进的玉米浆泵轴	实用新型	202123335397.4	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2022-9-20
57	一种蒸汽分离机新型盘根室	实用新型	202123340912.8	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2022-9-20
58	一种浆池搅拌器外置盘根室装置	实用新型	202123341049.8	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2022-9-20
59	一种冲洗水管收集装置	实用新型	202123335353.1	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2022-9-20
60	一种木片筛一体式轴承室	实用新型	202123341054.9	山东晨鸣纸业集团股份有限公司 寿光美伦纸业有限责任公司 寿光晨鸣美术纸有限公司	2022-9-20
61	一种改进的蛋白输送螺旋密封轴承室	非专利技术	202123335381.3		尚未取得
62	一种造纸平包机打包头升降系统用轴承装置	非专利技术	202221829163.7		尚未取得
63	一种造纸机压榨部改造装置	非专利技术	202221648227.3		尚未取得
64	一种造纸机轴头连接装置	非专利技术	202221646267.4		尚未取得
65	一种化学法制浆臭气洗涤装置	非专利技术	202221648226.9		尚未取得
66	一种卷包机喷胶装置	非专利技术	202221872186.6		尚未取得

## 2) 商标权

序号	商标名称	图案/声像	注册证号	取得日期	注册日期	状态	专用权期限
----	------	-------	------	------	------	----	-------

序号	商标名称	图案/声像	注册证号	取得日期	注册日期	状态	专用权期限
1	星之恋-商标权		第 9026878 号	2012-12-21	2012-01-20	有效	2022-01-21 至 2032-01-20

(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)

本次评估引用了致同会计师事务所出具的致同审字(2023)第 371A000013 号审计报告的财务数据。

#### (五) 经营场所

被评估单位经营场所位于寿光市圣城街 595 号,该办公楼系被评估单位自建。

### 四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

### 六、评估依据

本次评估的主要依据有:

#### (一)经济行为依据

2022 年 11 月 21 日《山东晨鸣纸业集团股份有限公司第十届董事会第四次临时会议决议公告》。



## (二)法律法规依据

1. 《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，自2021年1月1日起施行）；
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修订通过）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号2016年12月1日起施行）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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修正）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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）；
9. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；
10. 《中华人民共和国商标法》（1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
11. 《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修正）；
12. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 732号）2020

年 11 月 29 日修订；

13. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号，2002 年 1 月 1 日起施行）
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第二次修订）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）
17. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2019 年 10 月 18 日修订）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，2014 年 07 月 29 日第二次修订）；
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
21. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布实施）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布，2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令第 691 号修订)；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号，2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；
24. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第 36 号）；
25. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
26. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第 306 号，2009 年 12 月 30 日国务院第 95 次常务会议通过修正）；
- 27.
28. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 651 号）（2014 年 5 月 1 日起施行）；



29. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

30. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
18. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
19. 《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）；
20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

### (四)权属依据

1. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 房屋所有权证和国有土地使用证；

4.国有土地使用权出让合同；  
5.机动车行驶证；  
6.专利证书、商标注册证等；  
7.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （五）取价依据

- 1.企业提供的资产清单和评估申报表；
- 2.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 3.评估基准日及前3年一期的财务报表及财务明细账；
- 4.企业固定资产折旧计提方法；
- 5.企业的财务会计核算制度；
- 6.企业提供的部分合同、协议等；
- 7.现行的国家和地方税收政策和规定；
- 8.基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
- 9.同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
- 10.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 11.2022 年版《机电产品报价手册》；
- 12.《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)；
- 13 评估基准日近期的《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》、《电子产品价格商情》等价格资讯；
- 14.企业提供的有关财务资料及工程资料；
- 15.房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；
- 16.原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 17.当地 2022 年 9 月的《建设工程造价信息》；
- 18.有关造价指数及类似工程造价指标；



19.国土资源部国土资发 2006 年 307 号《关于发布实施<全国工业用地出让最低标准>的通知》；

20.国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知（国土资发〔2009〕56 号）；

21.中国土地市场网公布的近期土地成交结果；

22.中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

23.中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；

24.资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1.《资产评估常用数据与参数手册》；

2.企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同；

3.资产评估专业人员进行的市场调查资料；

4.资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；

5.中国证监会《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；

6.企业相关部门及人员提供的相关材料；

7.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

### 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有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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。

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。

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。

## (二) 评估方法的选择和确定

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、市场法适用性分析：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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。目前国内资本市场的公开资料中可以找到可比较的上市公司，因此具备使用市场法的必要前提，本次评估适宜采用市场法中的上市公司比较法。

2、资产基础法适用性分析：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评估。

3、收益法适用性分析：收益法评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- (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。

被评估单位主要生产生活纸、铜版纸、文化纸、纸浆等，原材料采购、产品生产和销售由集团公司统一安排和调配，实际为集团公司的生产中心之一，费用和收益难以准确分割，难以对企业未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故本次不采用收益法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，本次评估采用市场法和资产基础法两种方法评估，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

## (三) 资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估



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。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

### 1、流动资产

#### (1) 货币资金

货币资金为现金、银行存款和其他货币资金。

对现金，核对现金日记账与总账、报表、评估申报明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，以盘点核实后账面价值作为评估值。

对银行存款，查阅相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，以核实后账面价值作为评估值。

对其他货币资金，查阅相关会计记录、相关合同、协议，将评估明细表中账户金额与银行对账单核对，以核实后账面价值作评估价值。

#### (2) 应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面价值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，以账面价值作为评估值。

#### (3) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，对每笔款项根据历史年度实际应收款损失情况分析预期信用损失。在预期信用损失的基础上，逐笔分析业务内容，以应收额扣除预计的风险损失额确定评估值。

对于计提的坏账准备评估为零。

#### (4) 预付账款

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如现场核实日，该预付账款的业务已经实施，评估人员检查预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如现场核实日，该预付账款的业务尚未实施，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

#### (5) 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，评估方法分别为：

##### ①原材料评估方法

原材料为企业购置的原料、零配件等，对于近期购入的原材料，周转较快，随用随购买，其账面价格与市场价基本相符，按核实后的账面值确定评估值。对提取存货跌价准备的机封轴套 IS35 组、油封 25\*47\*10、水泵控制阀 JB745X-16C DN150，购置时间较长，积压时间已久，已无使用价值，故该部分原材料评估值为 0。

##### ②库存商品的评估方法

对自产的产成品，评估方法为：

评估值=不含税销售收入×(1-销售费用率-销售税金及附加率-税前利润率×所得税率-税前利润率×(1-所得税率)×净利润折减率)

对于计提的存货跌价准备评估为零。

##### ③在产品的评估方法

在产品为生产线上的木浆及原纸等。企业在产品包括人工费、材料费、辅料费等费用，在了解在产品内容的基础上，资产评估专业人员对成本的核算和归集进行了核实，对在产品的成本资料进行分析，该企业成本分摊、归集基本正确，在产品以其账面价值确定评估价值。

#### (6) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产为融资租赁的保证金及其未确认融资收益。评估人



员对企业提供的明细表上的业务内容、发生时间、金额对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

一年内到期的非流动资产按核实后的账面值确定评估值。

#### (7) 其他流动资产

其他流动资产为预缴的所得税，待摊承兑贴现费用等。评估人员通过对企业提供的明细表上的业务内容、发生时间、金额对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

除费用性资产核实后评估为 0 外，其他流动资产按核实后的账面值确定评估值。

### 2、长期应收款

长期应收款为融资租赁的保证金及其未确认融资收益。资产评估专业人员通过查阅账簿、报表及企业提供的相关合同，长期应收款真实、金额准确，以核实后的账面价值确定评估值。

### 3、长期股权投资

被投资企业共 3 户，评估人员核对了被投资企业的营业执照、相关凭证等资料。

(1) 由于处于停产期间，对寿光美特环保科技有限公司只采用资产基础法进行整体评估，以资产基础法的评估结果作为被投资单位的股东全部权益价值评估结论。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

(2) 对于基准日前已签订股权转让协议的金信期货有限公司，寿光美伦纸业有限责任公司持有金信期货 35%的股权。根据美伦纸业提供的 2022 年 6 月 15 日与上海磐厚投资管理有限公司签署的《股权转让协议》，美伦纸业向上海磐厚投资管理有限公司或其指定的第三方转让其持有的金信期货全部股权，协议约定股权转让价格为 225,000,000.00 元（未经评估）。因寿光美伦纸业有限责任公司对金信期货有限公司无控股权，故未对金信期货有限公司进行评估。因该协议转让尚需经中国证券监督管理委员会批准，是否转让成功具有不确定性，评估人员以账面值列示评估值。

(3) 长期股权投资—潍坊星兴联合化工有限公司基准日账面值 91,874,385.12 元, 寿光美伦纸业有限责任公司持有潍坊星兴联合化工有限公司 50%的股权。潍坊星兴联合化工有限公司于 2019 年 9 月收到潍坊市政府全面关停的通知, 根据潍坊市寒亭区住房和城乡建设局与潍坊星兴联合化工有限公司签订的《国有土地及房屋征收补偿协议书》等资料, 政府共计补偿款 11007 万元, 其中补偿款 4000 万元已于 2020 年 5 月收到, 至评估基准日政府尚欠补偿款 7007 万元, 有长时间不能收回的风险。至评估报告日企业尚未收到政府承诺补偿余款, 厂区建筑物一直没有拆除。由于潍坊星兴联合化工有限公司于 2019 年 9 月已停产, 人员在离职补偿后已解散, 未能提供详细的评估所需资料, 评估人员无法对潍坊星兴联合化工有限公司进行评估。综合前述原因, 本次评估无法确定长期投资-潍坊星兴联合化工有限公司的评估值, 以账面值列示评估值。

#### 4、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为 pcc 厂房, 占用的土地为工业用地, 由于类似工业用地及地上厂房的出租案例缺少, 亦未有工业用地及地上厂房的市场成交案例, 故不采用收益法、市场法进行评估。根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件, 对投资性房地产采用成本法进行评估。

#### 5、固定资产—房屋建筑物

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等, 根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件, 确定本次评估对于生产性厂房、仓库等房屋建筑物采用成本法进行评估; 对于外购的商品房采用市场法进行评估。

##### ➤ 成本法

成本法计算公式如下:

房屋建筑物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

##### (1)重置成本(不含税)

重置成本(不含税)由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税额组成。

重置成本(不含税)=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额



被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

### 1) 建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即资产评估专业人员根据预决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置成本。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置成本。

### 2) 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。前期费用包括勘察设计费、招标管理费、可行性研究费和环境影响评价费；其他费用包括工程监理费和建设单位管理费。详见下表。

序号	前期费用名称	费率%	依据
1	勘察设计费	1.8	国家发展改革委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）及市场调节价
2	招标管理费	0.01	国家发展改革委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）及市场调节价
3	可行性研究费	0.02	国家发展改革委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）及市场调节价
4	环境影响评价费	0.01	国家发展改革委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）及市场调节价
序号	其他费用名称	费率%	依据
1	工程监理费	1.17	国家发展改革委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）及市场调节价
2	建设单位管理费	0.44	《基本建设财务管理规定》（财建〔2016〕504号）

### 3) 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；

房屋建筑物工期按正常合理建设周期计算，按前期费用一次性投入，建安造价和其他费用在建设期间均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×合理工期×利率×1/2+前期费用(含税)×工期×利率

#### 4) 可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额=建安成本/1.09\*9%+(前期及其他费用-建设单位管理费)/1.06\*6%

#### (2)综合成新率

本次评估房屋建筑物综合成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率 N1：根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N1=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率 N2：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率=理论成新率 N1×40%+勘察成新率 N2×60%

#### (3) 评估值的确定

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

##### ➤ 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：



---

评估价值=可比交易实例价值×A×B×C×D

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

## 6、固定资产-设备类资产的评估

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

评估值=重置成本（不含税）×综合成新率

### （1）重置成本（不含税）的确定

#### 1) 机器设备的重置成本（不含税）

对于进口设备，主要依据近期同类设备的 CIF 价或 FOB 作为重置成本的基础，并考虑该类设备的外贸手续费、银行手续费、关税、增值税等，国内运杂费、设备安装调试费、基础费用、其他费用和资金成本的计取方法同国产设备。

重置成本（不含税）=设备购置费+外贸手续费+银行手续费+关税+增值税+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

对于国产设备，重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本（不含税）=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### ①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用,确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能

差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

#### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

#### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ④设备基础费

资产评估专业人员参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

#### ⑤工程前期及其他费用

前期费用包括勘察设计费、招标管理费、可行性研究费和环境影响评价费；其他费用包括工程监理费和建设单位管理费。参照国家、地方及行业有关收费规定。

⑥资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，按前期费用一次性投入，建安造价和其他费用在建设期间均匀投入计算，即：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用(含税))×  
合理工期×利率÷2+前期费用(含税)×合理工期×利率

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

对零星购置不需安装的非工艺设备，不考虑设备基础费、工程建设其他费



用及资金成本。

⑦可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额=设备购置价（含税）/1.13\*13%+运杂费/1.09\*9%+  
安装费/1.09\*9%+基础费/1.09\*9%+(工程建设其他费用-建设单位管理  
费)/1.06\*6%

2) 车辆重置成本（不含税）

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》  
等近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的车辆价格，根据《中华人民共和国  
车辆购置税法》及相关文件计算车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重  
置成本：

重置成本（不含税）=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费  
等

3) 电子设备重置成本（不含税）

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估  
基准日的电子设备重置成本（不含税），一般生产厂家提供免费运输及安装，即  
重置成本（不含税）=购置价（不含税）

(2) 综合成新率的确定

1) 机器设备的成新率

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率  
和勘察成新率，并按 40%、60%比例加权求和确定其综合成新率，即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等  
情况，并参照同类设备的经济使用年限，确定委估设备的经济使用年限，减去设  
备的已使用年限，得出其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，

再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

### ③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按 40%、60%比例加权求和确定设备的综合成新率，即

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

### 2) 车辆成新率的确定

对于车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶年限}) \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

### 3) 电子设备和一般设备的综合成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} (\text{不含税}) \times \text{综合成新率}$$

## 7、在建工程

评估范围内的在建工程包括土建工程和设备安装工程。

本次评估范围内的在建工程采用成本法评估。资产评估专业人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。对于在评估基准日价值量较大，工



期较长（超过半年）的工程计取资金成本。

## 8、使用权资产

本次评估范围内的使用权资产为美伦纸业租入的晨鸣纸业名下的五项土地使用权及房产，涉及权证编号为寿国用（2005）第 02012 号、寿国用（2016）第 00400 号；资产评估专业人员取得了使用权资产评估申报明细表、使用权资产计算表以及租赁合同并与总账和明细账进行了核对。经核实，该使用权资产租金合理、计量准确，以核实后账面值作为评估值。

## 9、无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价修正法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，分析如下：

当地已公布基准地价修正法所依据的基准地价文件及修正体系，且在有效期内，对于影响估值的其他因素状况可以准确计算，故本次采用基准地价修正法进行评估。

当地已公布征地区片综合地价，委估宗地位于寿光市一级区片范围，故适宜采用成本逼近法进行评估。

由于待估宗地所在区域周边没有与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易实例，故不适宜采用市场比较法评估。

由于待估宗地为工业用地，其产生的土地收益较难从房地产收益或企业收益中剥离出来，因此，不适宜选用收益还原法进行评估。

经分析，本次评估选择基准地价修正法和成本逼近法测算宗地地价。

### （1）基准地价修正法

基准地价是某一等级或均质地域内分用途的土地使用权平均价。与其相对应的土地条件是该土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。该级别或均质地域内该类用地的宗地土地价格在基准地价上下波动。

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等地价评估成果，

按照替代原则，对宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取宗地在估价基准日的价格的方法。计算公式

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times (1 + K_3) \times K_4 \times (1 + \sum K)$$

式中：K<sub>1</sub>—期日修正系数

K<sub>2</sub>—年期修正系数

K<sub>3</sub>—开发程度修正系数

K<sub>4</sub>—容积率修正系数

∑K—影响地价各种因素修正系数之和

## (2) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费和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、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+开发利润+土地增值收益

### 10、无形资产-账内无形资产

账内的其他无形资产为购入的 sap 软件，本次采用现行市场价格进行评估。

### 11、无形资产-账外无形资产

根据被评估单位提供的资料，委估专利权、非专利技术和商标权的成本全部计入了研发费用，并未按照申请的相关权利资产进行核算，无法根据委估资产明细归集成本，故无法采用成本法进行评估。

经市场调查，由于委估专利权、非专利技术和商标权的独占性及差异性，无法从市场交易中选择类似参照物，故无法采用市场法进行评估。

经与企业人员访谈，委估专利权、非专利技术和商标权已普遍应用于被评估单位日常业务中，并作为业务价值创造的组成部分，为其持续取得收益，具备采用收益法评估的条件，故本次采用收益法进行评估。

被评估单位共计持有 66 项专利权及非专利技术和 1 项商标权，均已应用于



被评估单位日常业务中并共同发挥作用。根据委估专利权、非专利技术和商标权剩余经济使用年限不同，划分为专利权及非专利技术和商标权 2 个资产组，分别进行评估。

收益法的技术思路是对委估无形资产参与贡献的业务未来年期的收益进行预测，再采用一定的分成率，即委估专利权、非专利技术和商标权在未来年期收益中的贡献率，并用适当的折现率折现、加和，即为委估专利权、非专利技术和商标权的评估价值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：P：委估专利权、非专利技术和商标权的评估价值

Rt：第 T 年技术产品当期年收益额

t：计算的年次

k：技术在收益中的分成率

i：折现率

n：技术产品经济收益期

## 12、递延所得税资产

递延所得税资产主要是指企业根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业计提的坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备、计提的应付职工薪酬及递延收益和税前可弥补亏损的形成、计算的合理性和正确性进行了调查核实。评估人员根据应收款评估的风险损失按所得税税率计算应收款风险损失产生的递延所得税；存货跌价准备、固定资产减值准备评估为 0，存货和固定资产整体评估增值，相应的递延所得税资产评估为 0；对于政府补助产生的递延收益并不是企业实际负担的负债，由于递延收益以核实后的账面值乘以所得税税率确定评估值，递延收益对应的递延所得税资产评估为 0。计提应付职工薪酬以及税前可弥补亏损产生的递延所得税资产按核实后的账面值确认评估值。

## 13、其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付的化学浆项目工程款、生活纸搬迁项目款等。资产评估专业人员查阅并收集了相关合同或供货协议，并取得相关凭证，本次评估按审核后账面价值确定评估值。

#### 14、负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款、租赁负债和其他非流动负债，以审计后的账面值为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值；对于其他非流动负债，为与收益相关的政府补助，以核实后的账面值乘以所得税税率确定评估值。

#### （四）市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于难以收集足够的在详细信息、交易时间等方面与寿光美伦纸业有限责任公司较为接近的可比交易案例，因此本次评估不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次采用上市公司比较法对寿光美伦纸业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

现将本次评估采用市场法的具体基本技术思路说明如下。

1. 分析被评估单位的基本状况。主要包括其所在的行业、资产规模、盈利能力、经营效率、成长能力、偿债能力等。

2. 确定可比上市公司。可比上市公司应在经营上和财务上与被评估单位具



有相似的特征，这是选择可比上市公司的基本原则。

3. 分析、比较被评估单位和可比上市公司的主要经营指标与财务指标。主要包括涉及资产规模、盈利能力、经营效率、成长能力、偿债能力等多方面的指标。

4. 对可比上市公司选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，在考虑缺少流通折扣的基础上，进而估算出被评估单位的价值比率。

5. 根据被评估单位的价值比率，最终确定被评估单位的股权价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、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以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

### （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2022 年 11 月 5 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2022 年 11 月 22 日结束现场工作。

### （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估

算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、市场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；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

#### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

1. 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。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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，是指一个有自愿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，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。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。



## （二）特殊假设与限制条件

1.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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变  
化。

3.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4.假设寿光美伦纸业有限责任公司各项业务相关资质在有效期到期后能顺  
利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5.假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政  
策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6.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。

7.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采  
用的会计政策在重要方面保持一致。

8.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。

9.假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

10.假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11.假设被评估单位未来持续被认定为高新技术企业，享受 15%的企业所得  
税优惠税率。

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，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）资产基础法评估结果

1、总资产账面值1,515,595.48万元，评估值1,562,736.86万元，增值额  
47,141.38万元，增值率3.11%。

2、总负债账面值682,619.58万元，评估值682,583.04万元，减值额36.54万元，

减值率0.01%。

3、净资产账面值832,975.90万元，评估值880,153.82万元，增值额47,177.92万元，增值率5.66%。

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
流动资产	459,549.49	457,033.34	-2,516.15	-0.55
非流动资产	1,056,045.99	1,105,703.52	49,657.53	4.70
长期应收款	12,964.98	12,964.98	0.00	0.00
长期股权投资	28,440.04	28,229.68	-210.35	-0.74
投资性房地产	2,111.61	2,139.08	27.47	1.30
固定资产	959,377.23	992,927.14	33,549.91	3.50
在建工程	17,443.10	13,408.00	-4,035.10	-23.13
使用权资产	5,027.42	5,027.42	0.00	0.00
无形资产	23,567.80	43,996.99	20,429.19	86.68
递延所得税资产	457.33	353.75	-103.58	-22.65
其他非流动资产	6,656.48	6,656.48	0.00	0.00
资产总计	1,515,595.48	1,562,736.86	47,141.38	3.11
流动负债	518,001.00	518,001.00	0.00	0.00
非流动负债	164,618.57	164,582.04	-36.54	-0.02
负债合计	682,619.58	682,583.04	-36.54	-0.01
净资产(所有者权益)	832,975.90	880,153.82	47,177.92	5.66

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 市场法评估结果

经市场法评估，寿光美伦纸业有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值，评估值为大写人民币壹佰零壹亿柒仟陆佰壹拾肆万捌仟元整（RMB1,017,614.80万元）。

(三) 资产基础法与市场法评估结果差异及结论选取

资产基础法和市场法评估结果存在差异，如下表（金额单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减值	增值率%
市场法	832,975.90	1,017,614.80	184,638.90	22.17
资产基础法	832,975.90	880,153.82	47,177.92	5.66



差异		137,460.98	137,460.98
----	--	------------	------------

市场法是通过历史期间的主要财务数据及股票市场交易数据，所用财务数据受会计准则的影响较大，且市场股价波动影响较大，由于目前市场环境特殊性，市场有效性有受到一定的制约，因此市场法的结果相对于资产基础法而言，影响其不确定的因素更多。因此，就本项目而言，资产基础法的测算结果比市场法测算结果更具可靠性。

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，评估结论可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和委托评估资产现实情况，相对于市场法而言，资产基础法的评估结论更合理。

评估结论根据以上评估工作得出：采用资产基础法的评估结果寿光美伦纸业有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币捌拾捌亿零壹佰伍拾叁万捌千贰佰元整（RMB880,153.82万元）。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

1、寿光美伦纸业有限责任公司现有主厂房、仓库、变电站、水泵房等房屋建筑物，有6项房产已取得房屋所有权证（详见下表），部分证载所有人为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，其他房产均未办理房屋所有权证或不动产权证书。对于无证房屋，其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员现场进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。寿光美伦纸业有限责任公司承诺所有房产均为公司出资建造或购置，产权无异议，如因此产生的纠纷，相关责任由公司承担。明细如下：

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑 面积 m <sup>2</sup>	账面价值		证载房屋所有 权人
					原值	净值	
1	寿房权证文家字第2016245267号	A0000001 主厂房 (美伦铜版纸)	框排架	112,989.45	200,443,536.46	152,504,047.76	山东晨鸣纸业 集团股份有限 公司
2	寿房权证文家字第2016245269号	A0000002 平板纸 仓库(美伦铜版纸)	钢结构	9,404.16	14,468,422.45	10,992,705.89	山东晨鸣纸业 集团股份有限

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑	账面价值		证载房屋所有 公司
3	寿房权证文家字第 2016245245 号	C0000001 主厂房 (白牛卡)	钢混	116,256.83	330,066,911.80	265,595,034.81	寿光美伦纸业 有限责任公司
4	寿房权证文家字第 2016245261 号	保税仓库(白牛卡)	钢	4,208.40			
5	寿房权证文家字第 2016245265 号	卷筒纸仓库(美伦铜 版纸)	钢结构	19,234.80	12,384,632.08	9,426,002.27	山东晨鸣纸业 集团股份有限 公司
6	寿房权证文家字第 2016245245 号	110KV 变电站(美伦 白牛卡)	框架	1,300.00	2,790,079.72	2,183,961.13	寿光美伦纸业 有限责任公司

寿光美伦纸业有限责任公司有 3 栋建筑物证载权利人为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，建筑面积共 141628.41 平方米。寿光美伦纸业有限责任公司承诺该房屋建筑物为美伦纸业所有，如因此产生相关纠纷，责任由美伦纸业承担。建筑物明细如下：

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
				原值	净值
1	寿房权证文家字第 2016245267 号	A0000001 主厂房 (美伦铜版纸)	112,989.4 5	200,443,536.46	152,504,047.76
2	寿房权证文家字第 2016245269 号	A0000002 平板纸 仓库(美伦铜版纸)	9,404.16	14,468,422.45	10,992,705.89
3	寿房权证文家字第 2016245265 号	卷筒纸仓库(美伦铜 版纸)	19,234.80	12,384,632.08	9,426,002.27
	合计		141,628.41	200,443,536.46	152,504,047.76

2、长期股权投资—潍坊星兴联合化工有限公司基准日账面值 91,874,385.12 元，寿光美伦纸业有限责任公司持有潍坊星兴联合化工有限公司 50%的股权。潍坊星兴联合化工有限公司于 2019 年 9 月收到潍坊市政府全面关停的通知，根据潍坊市寒亭区住房和城乡建设局与潍坊星兴联合化工有限公司签订的《国有土地及房屋征收补偿协议书》等资料，政府共计补偿款 11007 万元，其中补偿款 4000 万元已于 2020 年 5 月收到，至评估基准日政府尚欠补偿款 7007 万元，有长时间不能收回的风险。由于至评估报告日企业尚未收到政府承诺补偿余款，厂区建筑物一直没有拆除。潍坊星兴联合化工有限公司于 2019 年 9 月已停产，



人员在离职补偿后已解散，未能提供详细的评估所需资料，评估人员无法对潍坊星兴联合化工有限公司进行评估。综合前述原因，本次评估无法确定长期投资-潍坊星兴联合化工有限公司的评估值，以账面值列示评估值。

3、长期股权投资—寿光美特环保科技有限公司（以下简称“美特环保”），基准日账面值 10,321,509.74 元，寿光美伦纸业有限责任公司持有美特环保 49%的股权。根据被评估单位提供的有关说明，美特环保由于疫情等原因，于 2021 年 11 月 20 日开始停产，目前尚处于放假停产过程中，预计 2023 年一季度重新开工。评估人员对美特环保采用资产基础法进行了评估。

寿光美特环保科技有限公司评估基准日财务报表未经审计。

寿光美伦纸业有限责任公司账面记载对寿光美特环保科技有限公司债权债务抵销后应收共计 20,714,186.01 元（其中应收账款 6,336,958.45 元，预付账款 5,026,899.71 元，其他应收款 18,041,198.95 元，其他应付款 8,690,871.10 元）；寿光美特环保科技有限公司账面记载对寿光美伦纸业有限责任公司债权债务抵销后应付共计 16,798,595.45 元（应收账款 6,854,457.32 元，应付账款 1,501,145.12 元，其他应付款 22,151,907.75 元），双方账面记载差额 3,915,590.56 元，其中因寿光美特环保科技有限公司对寿光美伦纸业有限责任公司销售时部分产品未开发票，双方会计核算口径不一致，导致进项税款记账差异 1,129,813.24 元；余下的 2,785,777.32 元差异事项，双方企业未能达成一致意见，故本次评估未考虑该差异对评估值的影响。

被评估单位主要生产轻质碳酸钙（PCC 产品），销售渠道为内部供应，为寿光美伦纸业有限责任公司提供原料支持，根据《PCC 供应协议》的规定，“初始 PCC 价格，应根据共同约定的价格和盈利模型来计算”；“在合同期内，PCC 价格将按照……价格和盈利模型及实际成本变化和客户提供的 PCC 预估用量，每年评估和调整两次（在 6 月 30 日和 12 月 31 日）以达到双方约定的投资回报率”。由于 2022 年全年处于停产期间，未能确定产成品的销售价格，在对产成品 ALBACAR LO 轻质碳酸钙评估时，以账面值列示评估值。

4、长期股权投资—金信期货有限公司，评估基准日账面值 182,204,492.04 元，寿光美伦纸业有限责任公司持有金信期货 35%的股权，因寿光美伦纸业有

限责任公司对金信期货有限公司无控股权，故无法对金信期货有限公司进行评估。根据美伦纸业提供的 2022 年 6 月 15 日与上海磐厚投资管理有限公司签署的《股权转让协议》，美伦纸业向上海磐厚投资管理有限公司或其指定的第三方转让其持有的金信期货全部股权，协议约定股权转让价格为 225,000,000.00 元（未经评估），因该协议转让股权尚需经中国证券监督管理委员会批准，是否转让成功具有不确定性。本次评估以账面值列示评估值。提请评估报告使用者关注如果股权转让成功可能对长期股权投资估值的影响。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项  
无。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

（1）至评估基准日，以下房屋建筑物和土地使用权已设定抵押，其中寿国用（2010）第 380 号土地使用权为湛江晨鸣浆纸有限公司提供担保，其余为山东晨鸣纸业集团股份有限公司提供融资担保。本次评估未考虑抵押事项对评估值的影响。抵押资产明细如下：

#### 抵押房屋建筑物

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值		抵押权人
					原值	净值	
1	寿房权证文家字第 2016245245 号	C0000001 主厂房(白牛卡)	钢混	116,256.83	330,066,911.80	265,595,034.81	国开发展基金有限公司
2	寿房权证文家字第 2016245245 号	110KV 变电站 (美伦白牛卡)	框架	1,300.00	2,790,079.72	2,183,961.13	国开发展基金有限公司
	合计			117,556.83	332,856,991.52	267,778,995.94	

#### 抵押土地使用权

金额单位：元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	被担保人	抵押权人
1	寿国用(2010)第 380 号	土地使用权 (美伦 9.8 万吨土地)	寿光市晨鸣工业园	工业用地	出让	364,519.00	湛江晨鸣浆纸	国开发展基金有限公司



山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

							有限 公司	司
2	寿国用 (2011)第 0512号	C0000008 土地使用权 (美伦60万 吨白牛卡)	寿光市晨 鸣工业园 (潘曲路 以南、文 昌路以 东)	工业用地	出让	43,48 5.00	山东 晨鸣 纸业 集团 股份 有限 公司	国开发 展基金 有限公 司
3	寿国用 (2011)第 0513号	C0000008 土地使用权 (美伦60万 吨白牛卡)	寿光市晨 鸣工业园 (潘曲路 以南、文 昌路以 东)	工业用地	出让	183,8 38.00	山东 晨鸣 纸业 集团 股份 有限 公司	国家开 发银行、 广东南 粤银行 股份有 限公司 第一直 属支行

(2) 企业融资租赁及其抵押、保证情况如下:

至评估基准日, 寿光美伦纸业有限责任公司融资租赁主要状况如下:

金额单位: 元

租赁公司名称	合同编号	租赁期限	每月 月份	账面原值	账面净值	租赁本金	租金合计
城发集团(青岛)融资租赁有限公司	城发融租字 059[2022-05-01]直租	20220606- 20250606	3	91,560,644.82	91,560,644.82	80,000,000.00	88,012,793.16
国银金融租赁股份有限公司	国金租(2018)租字第(B-077)号	20180927- 20230927	6	646,690,598.49	552,112,097.95	390,000,000.00	437,902,562.50
海西租赁	RZZL-20210926-0001	20211008- 20231008	3	207,892,712.23	182,787,693.56	50,000,000.00	52,808,875.31
海信租赁	HXRZ-HZ-SGML-2022-00	20220701- 20240701	3	120,413,864.53	90,611,433.05	60,000,000.00	63,977,833.34
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁(20)回字第 05140033 号	20200604- 20230604	3	56,611,186.22	48,718,692.04	50,000,000.00	53,905,000.00
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁(22)回字第 06210082 号	20220628- 20250628	3	159,396,673.44	139,562,224.97	80,000,000.00	88,233,336.00
河南国宏融资租赁有限公司	国宏租赁(20)回字第 05140033 号	20200604- 20230604	3	5,486,673.26	4,778,266.10	50,000,000.00	53,905,000.00
建信金融租赁有限公司	2.02132E+17	20210910- 20250910	3	1,078,145,681.80	944,501,880.14	800,000,000.00	900,895,468.74
交融启辰租赁公司	JRQC-RZZL-2022003-2022006	20220930- 20250929	3	109,038,309.37	83,244,096.42	50,000,000.00	55,697,851.28
交银金租	交银租赁字(20210264)	20220105- 20240115	3	392,805,851.56	335,527,400.94	100,000,000.00	104,922,361.11
金隅租赁	BBMGBFL2021001	20211214- 20241214	3	345,598,488.64	208,698,338.76	200,000,000.00	218,157,663.74
聚量租赁	JLRZZLHZ2022006	20220530- 20240531	3	35,124,692.18	29,987,705.90	10,000,000.00	10,686,722.00
聚量租赁	JLRZZLHZ2022008	20220629- 20240627	3	42,312,263.17	29,321,018.79	10,000,000.00	10,686,722.00

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的寿光美伦纸业有限责任公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

民生金融租赁股份有限公司	MSLF-2021-0062-S-HZ	20210430-20240515	3	712,728,650.50	364,842,284.84	400,000,000.00	439,242,537.64
民生金租租赁有限公司	MSLF-2020-0054-S-HZ	20200617-20230615	3	714,737,703.27	369,196,420.81	500,000,000.00	547,940,616.72
浦银金租	PYHZ0120220141	20220726-20240719	3	334,497,113.78	175,639,185.66	150,000,000.00	160,313,863.89
青岛地铁融资租赁股份有限公司	DTHZ202208001	20220825-20250825	3	125,913,658.08	107,553,088.30	90,000,000.00	98,264,666.67
深圳金海峡融资租赁有限公司	JHXZL-ZL-HZ-QT-2021-0023-01	20210723-20230728	3	118,698,022.45	104,364,109.35	50,000,000.00	53,760,000.00
舜元租赁提供	ZL-2021-1015-H	20211119-20241119	4	34,317,797.17	29,298,819.34	20,000,000.00	22,406,666.67
皖江金租	WJ2022010550201	20220628-20250628	3	55,074,980.25	47,413,106.66	45,000,000.00	48,589,922.88
皖江金租	WJ2022010710201	20220916-20240916	3	144,362,407.56	124,674,736.47	45,000,000.00	48,578,782.24
长江联合金融租赁有限公司	YUFLC004315-ZL0001-L001	20210224-20240224	3	267,769,223.09	149,396,355.21	120,000,000.00	134,886,729.48
长江联合金融租赁有限公司	YUFLC004315-ZL0002-L001	20220314-20270314	3	663,120,012.59	582,993,534.21	300,000,000.00	355,661,958.20
浙江浙银金融租赁股份有限公司	ZY2021SH0343	20210827-20230830	3	279,603,286.08	245,838,534.82	100,000,000.00	106,275,833.00
浙江浙银金融租赁股份有限公司	ZY2021SH0472	20211115-20230805	1	254,866,904.21	223,176,519.83	100,000,000.00	104,448,224.37
中集永发(天津)融资租赁有限公司	LC1220003	20220524-20250525	3	80,008,893.64	69,213,487.63	40,000,000.00	45,007,200.00
中铁建金融租赁有限公司	01-01-寿光美伦(91370783690649340B)-2018-0436-01	20181130-20221130	3	1,147,109,237.37	598,078,984.64	600,000,000.00	672,006,714.24
中铁建金融租赁有限公司	CRCCFL-1-2020-022-01	20200729-20230725	3	719,503,005.67	309,415,824.86	350,000,000.00	381,375,773.10
重庆铨渝金融租赁股份有限公司	铨渝租赁[2021]直字 0119 号	20220602-20250602	6	149,958,708.00	149,958,708.00	149,958,708.00	163,508,206.24
总计				9,093,347,243.42	6,392,465,194.07	4,989,958,708.00	5,522,059,884.52

融资租赁合同一般条款为：自出租人支付首笔租赁物转让价款之日起，租赁物所有权即归出租人所有，承租人将向出租人出具《所有权转移证明书》，租赁物的所有权转移至承租人，在租赁期内，租赁物的所有权归属于出租人，承租人在租赁期间享有对租赁物的占有和使用的权利。承租人在清偿完毕租赁项目项下全部义务后，承租人以一定的名义价款留购租赁物。

#### (四) 重大期后事项

无。

#### (五) 其他事项

1、本次评估涉及的租赁事项如下：

① 寿光美伦纸业有限责任公司与山东晨鸣纸业集团股份有限公司签订土地租赁合同，租赁的土地位于寿光市黄海路西侧寿光晨鸣五厂院内，面积 7408.49 平方米，约 11.11 亩，用于建设轻钙项目，土地证号为寿国用（2005）第 02012 号。合同约定租赁期为 10 年，即从 2021 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日。

② 寿光美伦纸业有限责任公司与山东晨鸣纸业集团股份有限公司签订土地、房屋租赁合同，合同约定租赁期为 10 年，即从 2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，作为寿光美伦纸业有限责任公司生产用地。具体情况如下：

序	面积	土地证号	租赁期限	位置	租金
---	----	------	------	----	----



号	(平方米)				
1	土地 135,383.00	寿国用(2005)第 02012号	2017年1月1日至2026年 12月31日	寿光市西环路以西,建 新西街以南	294.5万 元/年
2	土地 378,666.00	寿国用(2016)第 00400号	2017年1月1日至2026年 12月31日	寿光市农圣街北,黄海 路东	825.95万 元/年
	房产 16596.00				94万元/ 年
3	土地 62,000.00	寿国用(2005)第 02012号	2017年1月1日至2026年 12月32日	寿光市西环路以西,建 新西街以南	134.85万 元/年
4	土地 43,909.00	寿国用(2005)第 02012号	2017年1月1日至2026年 12月32日	寿光市西环路以西,建 新西街以南	95.7万元/ 年

2、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本项评估是在独立、公正、客观的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是山东瑞华资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

6、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

请资产评估报告使用人注意上述事项对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2023 年 9 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(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) 若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2023 年 1 月 6 日。

谨此报告!

(以下无正文)



(此页无正文)



山东瑞华资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



2023年1月6日于中国·济南

## 附件

除特别注明的外，其余均为复印件

1. 经济行为文件；
2. 被评估单位评估基准日专项审计报告（复印件）；
3. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
4. 资产权属证明文件（复印件）；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 资产评估师承诺函（原件）；
7. 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
8. 资产评估机构资格备案信息（复印件）
9. 资产评估机构证券备案信息（复印件）；
10. 资产评估师职业资格证书（复印件）。