

本报告依据中国资产评估准则编制

罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股  
所涉及的罗平富锌农业发展有限公司  
股权价值评估项目  
资产评估报告

中威正信评报字（2025）第 2048 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2026 年 1 月 13 日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ...	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	24
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	25
附件目录 .....	27

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围正确理解和使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采取盖章或其他方式确认。

六、我们与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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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查验，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

九、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。

# 罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股所涉及的 罗平富锌农业发展有限公司 股权价值评估项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2025）第 2048 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受云南罗平锌电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就云南罗平锌电股份有限公司拟增资扩股事宜所涉及的罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：云南罗平锌电股份有限公司

二、被评估单位：罗平富锌农业发展有限公司

三、经济行为：罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股。

四、评估目的：根据《云南罗平锌电股份有限公司会议纪要》（2025 年 10 月 16 日）文件，罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股，为此需对该经济行为所涉及的罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，并为上述经济行为提供价值参考。

五、评估对象：罗平富锌农业发展有限公司截至 2025 年 7 月 31 日的股东全部权益价值。

六、评估范围：罗平富锌农业发展有限公司截至 2025 年 7 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即：总资产 24,597.51 万元、总负债 17,456.13 万元，净资产 7,141.38 万元。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所已对罗平富锌农业发展有限公司 2025 年 7 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：中审众环云审字 2026-0002 号），本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的，详细信息请阅读审计报告全文。

七、价值类型：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2025 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法。

#### 十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在业务协同、管理协同、财务协同、里程碑事件等落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益价值在持续经营前提下评估结果为 10,234.68 万元。

评估结论的详细情况详见评估明细表。

#### 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在对罗平富锌农业发展有限公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：中审众环云审字 2026-0002 号），详细信息请阅读审计报告全文。

（二）本次固定资产评估值不包含增值税。

（三）本次评估结论未考虑流动性以及控股权溢价及非控股权折价对股东权益价值的影响。

十二、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2026 年 1 月 13 日。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

# 罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股所涉及的 罗平富锌农业发展有限公司 股权价值评估项目 资产评估报告

中威正信评报字（2025）第 2048 号

## 云南罗平锌电股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受云南罗平锌电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股事宜所涉及的罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：云南罗平锌电股份有限公司

统一社会信用代码：915300007098268547

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册地址：云南省曲靖市罗平县罗雄镇九龙大道南段

法定代表人：肖力升

注册资本：32339.5267 万元

成立时间：2000 年 12 月 21 日

营业期限：2000 年 12 月 21 日至无固定期限

经营范围：许可项目：矿产资源(非煤矿山)开采；矿产资源勘查；危险化学品生产；金属与非金属矿产资源地质勘探；水力发电(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：常用有色金属冶炼；选矿；有色金属合金制造；有色金属合金销售；金属材料制造；有色金属压延加工；贵金属冶炼；矿山机械制造；金属链条及其他金属制品销售；货物进出口；锻件及粉末冶金制品制造；锻件及粉末冶金制品销售；新材料技术研发；高性能有色金属及合金材料销售；金属链条及其他金属制品制造；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务(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：罗平富锌农业发展有限公司

1、概况

统一社会信用代码：91530324731221050N

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：云南省曲靖市罗平县腊山街道云贵路 766 号

法定代表人：周伟

注册资本：11500.0000 万元

成立时间：2001 年 10 月 29 日

营业期限：2001 年 10 月 29 日至固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；粮油仓储服务；农产品质量安全检测；检验检测服务；饲料生产；餐饮服务；住宿服务。（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，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：与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；饲料原料销售；畜牧渔业饲料销售；油料种植；休闲观光活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；酒店管理；日用百货销售；初级农产品收购；农副产品销售；会议及展览服务；办公服务；日用品销售；日用杂品销售。（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、历史沿革及股权结构

罗平富锌农业发展有限公司由云南罗平锌电股份有限公司于 2001 年 10 月 29 日出资成立，截至评估基准日，罗平富锌农业发展有限公司注册资本为 11500 万元，实收资本 11500 万元，云南罗平锌电股份有限公司持有 100% 股权。

3、2023 年、2024 年及评估基准日资产、财务状况

罗平富锌农业发展有限公司执行的会计政策：执行财政部 2006 年企业会计准则及其他相关规定。

罗平富锌农业发展有限公司 2023 年度至评估基准日 2025 年 7 月 31 日经审计后的财务状况如下表：

公司资产、财务状况

金额单位：万元

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
资产总额	17,799.94	23,245.67	24,597.51
负债总额	8,374.45	15,132.21	17,456.13
净资产	9,425.49	8,113.46	7,141.38



金额单位：万元

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	117.88	275.33	314.79
营业成本	117.31	1,167.40	865.41
利润总额	-351.12	-1,802.04	-972.08
净利润	-351.12	-1,802.04	-972.08

2023 年度的报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计并出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：XYZH/2024KMAA1B0085 号）；

2024 年度的报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：中审众环审字 2025-1600224 号）；

2025 年 1-7 月的报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计并出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：中审众环审字 2026-00002 号）。

4、对外投资情况

无。

5、生产经营情况

罗平富锌农业发展有限公司主营“滇东一花”牌菜籽油。2025 年 1-7 月营业收入 314.79 万元，净利润-972.08 万元。

6、税收政策

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额	9%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人云南罗平锌电股份有限公司持有被评估单位罗平富锌农业发展有限公司 100%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：国家法律、法规规定的其他报告使用人。

除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。



二、评估目的

根据《云南罗平锌电股份有限公司会议纪要》（2025 年 10 月 16 日）文件，罗平富锌农业发展有限公司拟增资扩股，为此需对该经济行为所涉及的罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，并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

本次评估对象为罗平富锌农业发展有限公司截至 2025 年 7 月 31 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围是罗平富锌农业发展有限公司截至 2025 年 7 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即：总资产 24,597.51 万元、总负债 17,456.13 万元，净资产 7,141.38 万元。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所已对罗平富锌农业发展有限公司 2025 年 7 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：中审众环审字 2026-00002 号），本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。具体如下表：

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
一、流动资产	1,005.49
货币资金	61.89
应收账款	174.23
预付账款	15.80
其他应收款	1.29
存货	504.06
其他流动资产	248.23
二、非流动资产	23,592.02
固定资产	13,237.29
在建工程	7,138.06
无形资产	1,468.13
其他非流动资产	1,748.5
三、资产总计	24,597.51
四、流动负债	3,684.94
应付账款	1,609.00
预收款项	27.00

应付职工薪酬	46.51
应交税费	8.17
其他应付款	1,046.26
一年内到期的非流动负债	948.01
<b>五、非流动负债</b>	<b>13,771.19</b>
<b>六、负债合计</b>	<b>17,456.13</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>7,141.38</b>

本次评估对象与范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

具体如下：

1、流动资产：流动资产账面值为 1,005.49 万元，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。其中：应收账款占流动资产的比重为 50%。

2、非流动资产：账面值为 23,592.02 万元，包括固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，其中：

#### （1）固定资产

纳入本次评估范围的固定资产为房屋建筑物、构筑物、机械设备、电子设备。

##### ①房屋建筑物

房屋建筑物共计 7 项，账面原值 70,221,665.64 万元，账面净值 66,568,467.09 元，主要为 7D 菜油压榨车间、包装车间、体验式宣传展厅等生产、办公用房，为框架结构，建成于 2033 年至 2024 年，经现场勘察，房屋建筑物维护保养一般，可正常使用。房屋建筑物均未办理产权证明，合计面积 17,801.02 其坐落土地为罗平富锌农业发展有限公司所有，并已办理权证，罗平富锌农业发展有限公司已出具承诺函，承诺房屋建筑物为其所有。

##### ②构筑物

构筑物共计 7 项，账面原值 46,671,758.28 万元，账面净值 41,022,126.61 元，主要为观光通道、储油罐、厂区道路及附属物、办公区道路及附属物等。构筑物建于 2019 年至 2024 年，经现场勘察，构筑物维护保养一般，可正常使用。

##### ③机器设备

机器设备共计 26 项，账面原值 28,228,154.94 元，账面净值 24,678,396.62 元，主要为汽车电子衡、灌装设备、7D 生产加工设备、实验室设备等。机器设备建于 2023 年至 2024 年，经现场勘察，机器设备维护保养一般，可正常使用。

##### ④电子设备

电子设备共计 36 项，账面原值 288,218.65 元，账面净值 103,945.61 元，主要为电脑、打印机等办公设备。电子设备购置于 2020 年至 2023 年，经现场勘察，电子设备维护保养一般，可正常使用。

## （2）在建工程

在建工程共计 1 项，账面值 71,380,569.15 元，为罗平富锌农业发展有限公司油菜三产融合发展项目综合楼，截止评估基准日，该综合楼已基本建设完成，达到可使用状态。

## （3）无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权共 3 项，账面价值 14,154,951.54 元位于罗平县九龙街道常家湾、罗平县青草塘 324 国道旁，为罗平富锌农业发展有限公司生产办公用地。

土地使用证号、宗地名称、宗地位置、取得日期、用地性质、土地用途、评估面积等土地登记状况：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	云(2019)罗平县不动产权第0000112号	宗地一	罗平县九龙街道常家湾	2005年4月	出让	工业	50	五通一平	10,115.00
2	云(2021)罗平县不动产权第0003425号	宗地二	罗平县青草塘324国道旁	2006年5月	出让	商服	40	五通一平	37,993.50
3	云(2021)罗平县不动产权第0003426号	宗地三	罗平县青草塘324国道旁	2006年5月	出让	商服	40	五通一平	12,032.10

## （4）无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产共计 39 项，账面值 526,387.85 元，其中专利权 14 项，商标权 25 项。

## （5）其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 17,485,308.00 万元，共计 3 项，为云南罗平产业园区管理委员会土地保证金、罗平工业园区长青实业投资开发有限公司征收土地款等。

3、流动负债账面价值为 3,684.94 万元，包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

4、非流动负债账面值 13,771.19 万元，包括长期借款及长期应付款。

## （三）主要资产的法律权属状况使用状况

经查阅罗平富锌农业发展有限公司提供评估基准日财务报表、决算资料、土地使用权证、商标专利权证、资产权属承诺函等相关资料，确认纳入评估范围的资产确属罗平富锌农业发展有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由罗平富锌农业发展有限公司承担相应责任。

（四）企业申报的记录或未记录于评估基准日资产负债表的无形资产无。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量  
企业未申报表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所的审计结果。

#### 四、价值类型

本次资产评估确定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）本项目资产评估基准日是 2025 年 7 月 31 日；
- （二）评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- （三）选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- （四）本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

- （一）经济行为依据  
《云南罗平锌电股份有限公司会议纪要》（2025 年 10 月 16 日）文件。
- （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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
  - 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五号，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）；

- 4、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第十五号，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通过）；
- 5、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
- 8、《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）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号，2016年）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 11、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 13、《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）；
- 14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 15、国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 17、《中华人民共和国城市维护建设税法》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行；
- 18、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号，2005年8月20日）；
- 19、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）；
- 20、《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订）；
- 21、《中华人民共和国印花税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议2021年6月10日通过）；

- 22、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）；
- 23、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
- 24、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2020年04月27日修订）；
- 25、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28号；
- 26、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
- 27、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；
- 28、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]138号）；
- 29、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）；
- 30、《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》（国务院令第55号）；
- 31、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- 32、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）；
- 33、《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法》（云国资产权〔2018〕147号）；
- 34、《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云国资产权〔2018〕149号）；
- 35、《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1993年3月36日云南省人民政府）；
- 36、《云南省土地管理条例》（1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议于审议通过）；
- 37、《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）。
- 38、《云南省国资委关于有序推进省属企业资产盘活专项行动有关工作的通知》（云南省国资委云国资产权〔2024〕92号）；
- 39、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

### （三）准则依据

#### 1、基本准则和职业道德准则

- （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）。

#### 2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；



- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6) 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (7) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (8) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (9) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (10) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）。

### 3、资产评估指南及指导意见

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

### 4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）权属依据

1、罗平富锌农业发展有限公司提供的决算资料、土地使用权证及资产权属承诺函、评估基准日财务报表等相关资料；

2、其他权属资料。

#### （五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（2011）；

2、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年7月20日贷款市场报价利率（LPR）；

3、《机电产品报价手册》（2025，机械工业出版社）

4、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)；

5、《云南省建设工程材料价格信息》（2025年10月主要材料指导价）；

6、《中国土地市场网》相关交易案例、当地土地补偿费相关标准；

8、其他参考资料。

#### （六）其他参考依据

1、委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；



2、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的无保留意见审计报告。

## 七、评估方法

依据资产评估准则的规定，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，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

### （一）评估方法的概述

#### 1、市场法

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。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

#### 2、收益法

收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整来估测被评估单位整体价值的评估思路。

#### 3、资产基础法

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。

### （二）评估方法的选取

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例的公开信息，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

资产基础法是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法，本次可以选择资产基础法进行评估。

罗平富锌农业发展有限公司连续经营亏损，未来经营业绩、经营情况、经营模式及风险不能合理预测，因此本次不具备采用收益法进行评估。

### ※资产基础法

资产基础法是指以被评估企业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。评估中在假设罗平富锌农业发展有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对罗平富锌农业发展有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

罗平富锌农业发展有限公司各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

#### （一）流动资产的评估

##### 1、货币资金的评估

罗平富锌农业发展有限公司的货币资金为银行存款。

银行存款是罗平富锌农业发展有限公司的人民币存款，评估中在对企业银行存款账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单，对经济内容等进行分析核实。经核实，账实相符，以核实后的账面值确定评估值。

##### 2、应收款项的评估

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

评估中评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证等相关资料，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实相关数据的真实性和准确性，以核实后的数额加以确认。

##### 3、存货-产成品

存货为产成品，主要是成品菜籽油、菜粕及包装瓶等，本次按市场售价扣减合理税费后确定评估值。

##### 4、其他流动资产

其他流动资产为增值税期末留抵税额及预缴税金。评估中审核了相关资料，对其发生时间、具体内容进行了解分析后，确为评估目的实现后还存在价值的资产或权利且未与其他资产、权利重复，故评估值按核实无误的账面值确认评估值。

#### （二）非流动资产评估

##### 1、固定资产-房屋建（构）筑物

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，对于生产区内用于生产、办公的房屋建筑物，因无类似资产的活跃市场成交或报价，也难以获得出租的信息，故本次采用成本法进行评估。采用成本法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，一般纳税人购进或者自制（包括改扩建、

安装) 固定资产发生的进项税额, 可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号) 和《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 50 号) 的有关规定, 从销项税额中扣除, 而小规模纳税人购进的固定资产增值税适用简易征收办法。本次被评估单位为一般纳税人, 增值税可以抵扣, 本次在计算重置成本时按不含税考虑。

成本法计算公式如下:

评估值(不含税) = 重置成本(不含税) × 成新率

#### (1) 重置成本的确定

重置成本(不含税) = 建构筑物建安总造价(不含税) + 前期费用(不含税) + 其他费用(不含税) + 资金成本

#### ① 对建构筑物建安造价的计算

本次评估通过分析评估对象的特点采用预决算调整法对待估建构筑物的建安造价进行估算:

待估建构筑物建筑图纸及竣工决算、施工合同等技术经济文件资料较为齐全, 通过判断这些资料的真实性, 分析这些造价文件的完整性及明细构成, 把不体现正常公平市场交易的因素剔除, 补充进正常规定应发生的项目, 整理成为建造日的合理建安造价, 再通过调整建造日到评估基准日之间定额计费差异、人工工日价格、机械台班价格及主要材料价格之间的差异, 调整成为基准日的建安造价, 以上方法即预决算调整法。

#### ② 前期费用及其他费用的计算

前期费用及其他费用的取值表

序号	取 费 项 目	取费基础	标准(含税)	标准(不含税)	取 费 依 据
1	建设单位管理费	建安工程造价	2.11%	2.11%	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.50%	2.36%	发改价格(2015)299 号及市场调节价
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.20%	2.08%	发改价格(2015)299 号及市场调节价
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.14%	0.13%	发改价格(2015)299 号及市场调节价
5	可行性研究费	建安工程造价	0.60%	0.57%	计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	建安工程造价	0.37%	0.35%	计价格[2002]125 号
合 计			7.92%	7.60%	

③ 资金成本: 按照完成整个建设项目的合理工期内, 资金投入为均匀投入的情况, 考虑计算该工程的资金成本。

资金成本 = (前期费用 + 其他费用 + 建安总造价) × 利息率 × 正常建设期 × 1/2

根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025 年 10 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.00%，5 年期以上 LPR 为 3.50%。本项目正常建设期为 1 年，利息率按 1 年期 LPR 计算。

## （2）成新率的确定

本次评估房屋建构筑物成新率的确定，参照不同结构和类型的房屋建构筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建构筑物的实地勘察，对建构筑物的基础、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，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

## 2、固定资产-设备

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，一般纳税人购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《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 50 号）的有关规定，从销项税额中扣除，而小规模纳税人购进的固定资产增值税适用简易征收办法。本次被评估单位为一般纳税人，增值税可以抵扣，本次在计算重置成本时按不含税考虑。

（1）对于机器设备和电子设备，市场上能够获得同类型设备的重新购置价，故可以采用成本法进行评估，成本法计算表达式为：

评估值（不含税）= 重置成本（不含税）× 成新率。其中：

### ①重置成本的确定

#### A、机器设备

对于能够采集到设备现行购置价格的设备，重置成本由设备购置价加上相关费用确定：

重置成本（不含税）= 设备自身购置价格（不含税）+ 运杂费 + 安装调试费 + 试车运行费等费用 + 安装调试费 + 资金成本

安装调试期：根据该行业设备正常采购安装调试周期确定。

前期费用：包含建设单位管理费和其他费用，对照相关文件规定进行核实、测算。

主要费率的确定：

国产设备运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率：

省内 3-10% 省外 5-10%

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装费率：5-25%

对于有设备基础的设备及需防腐处理的设备另需考虑设备基础费、防腐费。

资金成本：资金成本是指项目建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期贷款市场报价利率（LPR）计算，以评估基准日中国人民银行公布的利率为准，按照完成整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，考虑计算该工程的资金成本。

资金成本=[前期费用（含税）+其他费用(含税)+建安总造价（含税）]×贷款利率×正常建设期×1/2

对于无法询到价的机器设备，评估人员对委托人及被评估单位提供的相关财务资料进行分析，委估资产账面组成较为合理，具备采用价格指数调整法的条件，评估采用价格指数调整法估测其重置成本。

#### B、电子设备

对于电子设备，采用市场询价、查阅 2021 机电产品价格信息的售价、市场价格和企业提供的定货价格，根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价。对逾龄电子设备，直接按二手市场购置价确定。

#### ②成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次设备资产的评估范围，就机器设备和电子设备成新率的确定进行说明。

##### A、机器设备成新率的确定

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C1，公式如下：

$$C1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘察，对设备的各主要实体进行的技术鉴定和委托方提供的重大技术改造及大修理情况资料，按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。



B、对于电子设备，成新率直接采用年限法成新率确定，公式如下：

$$C=Y\div (S+Y)\times 100\%$$

式中：Y ——预计尚可使用年限

S ——实际已使用年限

### 3、在建工程

本次待估在建工程已完工并基本达到可使用状态，本次被评估单位提供了较为详细的预决算及审计资料，本次对在建工程按房屋建筑方法进行评估。

### 4、无形资产-土地使用权

本次评估选取市场比较法及基准地价法进行评估。

#### (1) 市场比较法

市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较案例价格×（待估宗地评估期日地价修正系数/比较案例宗地交易日期地价修正系数）×（待估宗地交易情况修正系数/比较案例宗地交易情况修正系数）×（待估宗地区域因素条件修正系数/比较案例宗地区域因素条件修正系数）×（待估宗地个别因素条件修正系数/比较案例宗地个别因素条件修正系数）

#### (2) 基准地价法

基准地价法是首先确定城市或区域各类用地在平均开发利用条件下的平均价格（即基准地价），然后将待估宗地的个别条件与区域平均水平条件进行比较，通过系统性修正得出该宗地的评估价格。基本公式：待估宗地价格=适用的基准地价×（1+Σ各因素修正系数）×其他个别因素修正×年期修正系数

### 5、无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产为专利权及商标权，本次采用收益分成法进行评估。

### 6、其他非流动资产

其他非流动资产为云南罗平产业园区管理委员会土地保证金、罗平工业园区长青实业投资开发有限公司征收土地款等。评估中评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证等相关资料，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实相关数据的真实性和准确性，以核实后的数额加以确认。

#### (三) 负债的评估

本次纳入评估范围的负债为流动负债及非流动负债，包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、其他流动负债、长期借款、长期应付款。

各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

针对罗平富锌农业发展有限公司，整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是 2025 年 11 月。

评估现场阶段，资产评估师对委托人和被评估企业的相关人员进行了访谈，并做了相应的访谈记录。资产基础法的工作介绍如下：

1、资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行核查和核实，主要工作如下：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

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

（3）根据资产评估申报明细表，对账务进行核验；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

（6）对评估范围内的资产及负债，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

2、收益法组重点是了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

（1）本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；



(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的经营场所情况；

(4) 评估对象的经营能力情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(8) 评估对象的应收应付账款情况；

(9) 最近几年的关联交易情况；

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等；

(11) 与本次评估有关的其他情况。

### (三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托方就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般性假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

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

#### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、

频度、环境等情况继续或再投入使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

#### 4、持续经营假设

企业作为经营主体，在所处的外部环境下，将按照其设定的经营目标持续经营下去。企业合法经营并能够获取适当的利润以维持持续经营能力。

5、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

6、被评估单位不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

7、没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

#### （二）针对性假设

1、假设被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化。

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等为评估基准日水平，在正常范围内变动，不发生重大变化。

3、罗平富锌农业发展有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4、罗平富锌农业发展有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

5、假设罗平富锌农业发展有限公司各年间的专业人员及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题。

6、假设罗平富锌农业发展有限公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、假设罗平富锌农业发展有限公司将保持持续性经营，债权类资产可按期、全额收回或形成有效、等额的资产，依法履行合同义务。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在业务协同、管理协同、财务协同、里程碑事件等落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益采用资产基础法在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

罗平富锌农业发展有限公司股东全部权益价值在持续经营前提下评估结果为 10,234.68 万元，具体如下：

委估资产账面价值为 24,597.51 万元，评估值为 27,304.42 万元，评估增值 2,706.91 万元，增值率为 11.00%；

委估负债账面值为 17,456.13 万元，评估值为 17,069.74 万元，评估减值 386.39 万元，减值率 2.21%；

净资产账面值为 7,141.38 万元，评估值为 10,234.68 万元，评估增值 3,093.30 万元，增值率为 43.32%。

资产评估结果分大类汇总如下：

### 罗平富锌农业发展有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 7 月 31 日

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	1,005.49	998.04	-7.45	-0.74
2 非流动资产	23,592.02	26,306.38	2,714.36	11.51
3 其中：固定资产	13,237.29	13,643.76	406.47	3.07
4 在建工程	7,138.06	7,328.83	190.77	2.67
4 无形资产	1,468.13	3,585.26	2,117.13	144.21
5 其他非流动资产	1,748.53	1,748.53	-	-
7 资产总计	24,597.51	27,304.42	2,706.91	11.00
8 流动负债	3,684.94	3,684.94	-	-
9 非流动负债	13,771.19	13,384.80	-386.39	-2.81
10 负债合计	17,456.13	17,069.74	-386.39	-2.21
11 净资产（所有者权益）	7,141.38	10,234.68	3,093.30	43.32

评估结论的详细情况详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，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。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）罗平富锌农业发展有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对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。

（三）本次纳入评估范围房屋建筑物均未办理产权证明，合计面积 17,801.02 其坐落土地为罗平富锌农业发展有限公司所有，并已办理权证，罗平富锌农业发展有限公司已出具承诺函，承诺房屋建筑物为其所有。相关面积等参数由被评估单位提供的决算资料及图纸确定。

（四）本次评估是在对罗平富锌农业发展有限公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：中审众环审字 2026-00002 号），详细信息请阅读审计报告全文。

（五）本次固定资产评估值不包含增值税。

（六）本次评估结论未考虑流动性对股东权益价值的影响。

（七）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（八）重大期后事项

评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

（九）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

3、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。

4、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

5、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日使用有效。

8、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

9、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

## 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2026 年 1 月 13 日。

## 十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

中威正信（北京）资产评估有限公司

2026 年 1 月 13 日

## 附件目录

1、资产评估明细表·····	34
2、有关经济行为文件复印件·····	40
3、被评估单位评估基准日及前三年审计报告复印件·····	42
4、委托人及被评估单位营业执照复印件·····	54
5、主要产权证明文件复印件·····	57
6、委托人与被评估单位承诺函·····	59
7、资产评估机构营业执照复印件·····	62
8、资产评估机构备案公告复印件·····	64
9、资产评估师承诺函·····	67
10、资产评估师职业资格证书登记卡复印件·····	69
11、资产评估委托合同复印件·····	72
12、资产照片·····	80