

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202301099
合同编号:	沃克森国际评合同字【2023】第0789号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2023)第1020号
报告名称:	天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试项目资产评估报告涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益价值
评估结论:	3,109,957,841.39元
评估报告日:	2023年05月25日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	杨冬梅 (资产评估师) 会员编号: 21030072 裴明明 (资产评估师) 会员编号: 11210290
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年05月26日

本报告依据中国资产评估准则编制

天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试项目
涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第1020号

（共二册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年五月二十五日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29
资产评估报告·附件	31

资产评估报告·声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、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。

天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试项目 涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2023）第 1020 号

天津渤海化学股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，根据 2019 年 9 月 23 日签署的《天津环球磁卡股份有限公司与天津渤海化工集团有限责任公司之盈利补偿协议》中业绩承诺与减值测试安排的要求，对天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试经济行为涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

根据 2019 年 9 月 23 日签署的《天津环球磁卡股份有限公司与天津渤海化工集团有限责任公司之盈利补偿协议》中业绩承诺与减值测试安排的要求，天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试，需对涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的天津渤海石化有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的天津渤海石化有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

天津渤海石化有限公司评估基准日财务报表经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大信审字[2023]第 31-00083 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，天津渤海石化有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 282,809.24 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，天津渤海石化有限公司股东全部权益价值为 310,995.79 万元，增值额为 28,186.55 万元，增值率为 9.97 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试项目 涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 1020 号

天津渤海化学股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，根据 2019 年 9 月 23 日签署的《天津环球磁卡股份有限公司与天津渤海化工集团有限责任公司之盈利补偿协议》中业绩承诺与减值测试安排的要求，对天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试经济行为涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：天津渤海化学股份有限公司

住所：天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号

法定代表人：郭子敬

注册资本：118,578.758 万(元)

实收资本：118,578.758 万(元)

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：911200001030663879

成立日期：1979 年 5 月 30 日

主要经营范围：

一般项目：化工产品销售(不含许可类化工产品)；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息安全设备制造；信息安全设备销售；物联网技术研发；物联网应用服务；物联网设备制造；物联网设备销售；电子(气)物理设备及其他电子设备制造；安全技术防范系统设计施工服务；软件开发；网络与信息安全软件开发；大数据服务；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能基础软件开发；其他电子器件制造；电子元器件零售；集成电路销售；集成电路制造；集成电路设计；包装材料及制品销售；平面设计；图文设计制作；办公服务；数字内容制作服务(不含出版发行)；油墨销售(不含危险化学品)；油墨制造(不含危险化学品)；新型有机活性材料销售；新材料技术研发；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货币专用设备制造；货币专用设备销售；土地使用权租赁；住房租赁；树木种植经营；林业产品销售；纸制造；纸浆制造。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:商用密码产品销售；电子出版物复制；出版物印刷；包装装潢印刷品印刷；印刷品装订服务；文件、资料等其他印刷品印刷；特定印刷品印刷；食品用纸包装、容器制品生产；货物进出口；道路货物运输(不含危险货物)；房地产开发经营。(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)

(二) 被评估单位概况

1. 公司登记事项

名称：天津渤海石化有限公司

地址：天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号

法定代表人：郭子敬

注册资本：248,000 万(元)

实收资本：248,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91120116MA06BAQ99B

成立日期：2018年04月12日

经营范围：许可项目：危险化学品生产；危险化学品经营。（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：化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；进出口代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；机械设备租赁。（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

天津渤海石化有限公司系由天津渤海化工集团有限责任公司出资设立的有限责任公司，于2018年4月12日取得天津市滨海新区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91120116MA06BAQ99B的《营业执照》。

公司注册资本为1,800,000,000.00元，由大信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所于2018年5月28日对公司的实收资本1,800,000,000.00元进行了审验，并出具了大信津验字[2018]第00002号验资报告，股东出资情况为：天津渤海化工集团有限责任公司1,800,000,000.00元，持股比例100.00%。

2020年1月13日天津渤海化学股份有限公司(曾用名:天津环球磁卡股份有限公司)向天津渤海化工集团有限责任公司发行391,135,219股股份购买渤化集团持有的本公司100%股权。2020年12月28日天津渤海化学股份有限公司召开第九届董事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分募集资金增资全资子公司实施募投项目建设的议案》。根据募投项目进展实际需要，公司董事会同意使用部分募集资金68,000.00万元向本公司增资。增资完成后，本公司注册资本由180,000万元变更为248,000万元，由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所于2021年1月4号对本公司的实收资本进行了审验，并出具了中兴财光华(津)审验字[2021]第05001号验资报告。

截至评估基准日2022年12月31日，天津渤海石化有限公司股权结构如下表

所示：

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津渤海化学股份有限公司	2,480,000,000.00	100%

3. 财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	214,282.81	205,920.38	167,257.83	68,983.51
非流动资产	220,641.27	240,529.02	260,935.76	284,580.01
固定资产净额	183,993.21	203,018.09	220,749.19	237,847.84
长期应收款	2,200.06	2,250.00	0.00	0.00
在建工程	3,770.48	3,683.20	354.38	2,562.02
长期待摊费用	5,200.08	9,822.61	16,286.49	5,642.82
无形资产	20,201.89	21,447.31	22,735.89	23,947.08
其他非流动资产	4,542.86	307.80	809.81	14,580.24
递延所得税资产	732.68	0.00	0.00	0.0003
资产总计	434,924.08	446,449.39	428,193.60	353,563.51
流动负债	132,802.25	130,358.18	153,603.49	134,259.70
非流动负债	19,312.59	16,836.99	0.00	0.00
负债合计	152,114.84	147,195.17	153,603.49	134,259.70
所有者权益	282,809.24	299,254.23	274,590.10	219,303.82

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	599,410.26	418,310.43	267,037.44	372,057.13
减：营业成本	559,033.43	370,687.62	210,954.94	326,357.87
税金及附加	2,970.47	2,443.54	1,858.06	2,656.12
销售费用	1,316.27	1,655.47	1,130.60	1,804.26
管理费用	4,379.56	5,657.13	6,975.00	4,142.89
研发费用	19,216.04	5,947.36	3,120.49	1,352.36
财务费用	7,886.30	2,895.78	3,454.60	6,539.14
加：其他收益	194.01	64.92	139.88	45.68
信用减值损失	-34.93	-0.01	0.001	0.45
二、营业利润	4,767.28	29,088.42	39,683.63	29,250.62
加：营业外收入	1.65	3.12	6.91	8.70
减：营业外支出	2,224.32	11.75	6,842.67	50.00
三、利润总额	2,544.61	29,079.79	32,847.87	29,209.32

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	-656.45	4,469.93	7,085.87	6,521.23
四、净利润	3,201.06	24,609.86	25,762.00	22,688.09

注：以上 2019-2022 年财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字（2023）第 31-00083 号、大信审字（2022）第 31-00370 号、大信审字（2021）第 31-00030 号标准无保留的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人天津渤海化学股份有限公司是被评估单位天津渤海石化有限公司的股东，持有其 100% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2019 年 9 月 23 日签署的《天津环球磁卡股份有限公司与天津渤海化工集团有限责任公司之盈利补偿协议》中业绩承诺与减值测试安排的要求，天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津渤海石化有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试

涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津渤海石化有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。天津渤海石化有限公司评估基准日财务报表经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大信审字（2023）第 31-00083 号年度报表审计报告。

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，天津渤海石化有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 282,809.24 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2022 年 12 月 31 日
流动资产	214,282.81
非流动资产	220,641.27
长期应收款	2,200.06
固定资产净额	183,993.21
在建工程	3,770.48
无形资产	20,201.89
长期待摊费用	5,200.08
递延所得税资产	732.68
其他非流动资产	4,542.86
资产总计	434,924.08
流动负债	132,802.25
非流动负债	19,312.59
负债合计	152,114.84
所有者权益	282,809.24

注：上表财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

天津渤海石化有限公司申报的表外资产为 108 项专利及 5 项商标。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会

常务委员会第 6 次会议通过);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

5. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》;(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正);

7. 《国有资产评估管理办法》;(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布 根据 2020 年国务院令第 732 号修改);

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》;(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号);

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》;(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过);

10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号);

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》;(2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号);

13. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布 根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改);

14. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二） 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；

（三） 权属依据

1. 房地产权证；
2. 机动车行驶证；
3. 专利证；
4. 商标注册证；
5. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
6. 其他有关产权证明。

（四） 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - (2) 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (2) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (3) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，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。

（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，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法及市场法不适用的原因分析：

本次评估目的是根据 2019 年 9 月 23 日签署的《天津环球磁卡股份有限公司与天津渤海化工集团有限责任公司之盈利补偿协议》中业绩承诺与减值测试安排的要求，天津渤海化学股份有限公司拟进行资产减值测试，需要对涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

本次减值测试是基于 2019 年天津磁卡拟向渤化集团非公开发行股份购买其持

有的渤海石化 100%股权，并募集配套资金的交易行为。根据交易报告书公告：交易标的资产为渤海石化 100%股权，以标的资产的评估结果作为本次交易的定价依据。根据天健兴业出具的天兴评报字（2018）第 1051 号《资产评估报告》，评估机构最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。即 2019 年交易对价为资产基础法评估结果。本次评估是基于 2019 年交易对价的减值测试评估，因此不采用收益法和市场法进行评估。

（2）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对天津渤海石化有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除天津渤海石化有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

（2）其他债权性资产：主要是应收账款及应收票据、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

（3）存货：包括原材料和产成品。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

（4）其他流动资产：1）待抵扣进项税：评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策，以核实后的账面值确定评估值。

2) 碳排放资产：以天津排放权交易所公布的基准日市场价值作为评估结果。

(5) 长期应收款：查阅融资租赁合同并实行函证程序，以核实后的账面价值确定评估价值。

(6) 房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(7) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

(8) 在建工程

对于未完工或已完工未验收的在建工程项目，开工时间距评估基准日半年内

的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值；对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面价值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

①对于开工时间距评估基准日半年以内的在建项目：

评估值=账面价值

②对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目：

评估值=账面价值+资金成本

(9) 长期待摊费用：为设备填充材料费和火炬装置改建费的摊销余额，以核实后的账面价值确认评估结果。

(10) 递延所得税资产：以核实后的账面价值确认评估结果。

(11) 其他非流动资产：对于预付的长期设备款，以核实后的账面价值确定评估值。

(12) 无形资产-土地

对于待估宗地采用市场比较法和基准地价修正系数法进行评估。

1) 市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

2) 基准地价系数修正法:

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系,按照替代原则,将待估宗地的区域条件与个别条件等与公示地价的条件相比,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法,公示地价系数修正法有基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。

基准地价系数修正法

其基本公式:

$$P = P1b \times \sum Ki \times Kj + D$$

式中: P——待估宗地价格;

P1b——某用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

(13) 无形资产-其他

软件:对于外购的办公软件,评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点,核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料,对于评估基准日市场上正在销售的外购软件,按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

商标:商标的价值与其能为特定主体带来的收益密切相关。而目前我国市场上可参照的商标交易案例不足,因此不具备采用市场法进行价值评估的条件。

在国际上,对企业商标无形资产市场价值的评估首选方法是收益现值法。收益现值法是将企业未来预期收益按适当的折现率或资本化率还原为当期的资本额或投资额的技术思路。这里所说的预期收益通常情况下指商标权带来的超额收益(售价的提高或市场份额的增加等)。由于本次评估的商标不是驰名商标且在实际操作中商标所带来的收益不宜独立辨认故收益法实施存在不确定性。

鉴于上述客观实际情况,本次对商标权采用成本法进行价值评估。公式如下:

商标权评估值=商标权取得成本

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+注册申请费+资金成本+利润

专利及专有技术资产组：由于纳入评估范围的无形资产全部用于公司的生产、销售，共同作用于企业未来收益，不便于区分每项无形资产各自的收入或收益，故本次评估将专利权、专有技术作为无形资产组合进行评估，即：专有技术及专利权组合。

本次评估采用收益法，即依据无形资产应用服务项目的收益方式，计算其未来可能取得的收益，确定评估对象能够为资产拥有方带来的利益，得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。

利用收益法进行专利及专有技术组合的评估涉及三个要素：预期收益额、折现率和受益年限。

收益法计算公式如下：

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

式中：P—无形资产评估值；

Ft—未来 t 收益期的预期收益额；

n—剩余经济寿命；

i—折现率。

其中：Ft=未来 t 收益期的预期收入×收入提成率。

（14）负债

负债主要包括短期借款、应付账款及应付票据、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、其他流动负债、长期借款、长期应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、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业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 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，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据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；
3. 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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估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资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，天津渤海石化有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 434,924.08 万元，评估值 463,110.63 万元，增值额为 28,186.55 万元，增值率为 6.48%；负债账面价值为 152,114.84 万元，评估值 152,114.84 万元，无增减值；所有者权益账面值为 282,809.24 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 310,995.79 万元，增值额为 28,186.55 万元，增值率为 9.97 %。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	214,282.81	214,451.95	169.14	0.08
非流动资产	220,641.27	248,658.68	28,017.41	12.70
其中：长期应收款	2,200.06	2,200.06	0.00	0.00
固定资产	183,993.21	194,536.43	10,543.22	5.73
在建工程	3,770.48	3,911.27	140.79	3.73
无形资产	20,201.89	37,535.30	17,333.41	85.80
长期待摊费用	5,200.08	5,200.08	0.00	0.00
递延所得税资产	732.68	732.68	0.00	0.00
其他非流动资产	4,542.86	4,542.86	0.00	0.00
资产总计	434,924.08	463,110.63	28,186.55	6.48
流动负债	132,802.25	132,802.25	0.00	0.00
长期负债	19,312.59	19,312.59	0.00	0.00
负债总计	152,114.84	152,114.84	0.00	0.00
所有者权益	282,809.24	310,995.79	28,186.55	9.97

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 被评估单位与光大金融租赁股份有限公司签订了光大金融租赁（2207）回字第 02-00006 号融资租赁协议，协议约定融资租赁本金为 3.00 亿元，利率为 4.45%，租赁期间为 2022 年 7 月 15 日至 2025 年 7 月 15 日。上述融资租赁具体抵押信息如下：

编号	资产名称	账面原值(万元)	抵押单位	抵押开始日期	抵押终止日期
1	再生空气加热炉(BC-1102)	3,465.06	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
2	反应器进料加热炉	6,460.46	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
3	冷箱和板式换热器	4,920.57	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
4	产品分离塔空冷器	5,404.29	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
5	丙烯、乙烯压缩机	5,507.27	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
6	丙烯、乙烯压缩机	5,507.27	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
7	再生空气压缩机	19,914.48	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15
8	再生空气压缩机	19,914.48	光大金融租赁股份有限公司	2022-7-15	2025-7-15

3. 被评估单位与太平石化金融租赁有限责任公司签订了 TPSH(2021)ZL064 号融资租赁协议, 协议约定融资租赁本金为 2.5 亿元, 利率为 4.35%, 租赁期间为 2021 年 10 月 20 日至 2024 年 10 月 20 日。由天津渤海化工集团有限责任公司提供担保并承担连带责任, 上述融资租赁具体抵押信息如下:

编号	资产名称	账面原值 (万元)	抵押单位	抵押开始 日期	抵押终止日 期
1	1#废热锅炉(EA-1104)	19,962.34	太平石化金融租赁有限责任公司	2021-10-20	2024-10-20
2	2#废热锅炉(EA-1106)	17,619.43	太平石化金融租赁有限责任公司	2021-10-20	2024-10-20
3	产品气压缩机(GB1201)	21,242.92	太平石化金融租赁有限责任公司	2021-10-20	2024-10-20

4. 天津渤海化工集团有限责任公司为被评估单位提供的担保明细如下:

编号	担保金额	担保合同号	债权银行	担保开始 日期	担保终止 日期
1	55,000,000.00	ZB7705202200000054	浦发银行天津分行	2022-5-31	2023-5-25
2	66,000,000.00	2100520220000217	农业银行天津塘沽分行	2022-11-10	2023-2-9
3	200,000,000.00	12100520220000217	农业银行天津塘沽分行	2022-9-20	2023-3-15
4	60,000,000.00	12100520220000217	农业银行天津塘沽分行	2022-9-20	2023-3-14
5	120,000,000.00	HET022200001420220500000005BZ01	进出口银行天津分行	2022-5-12	2023-5-11
6	30,000,000.00	HET022200001420220500000005BZ01	进出口银行天津分行	2022-5-20	2023-5-11
7	40,000,000.00	LSEC12-YYT20rYof2101-01	邮储银行天津滨海新区支行	2022-8-31	2023-8-30
8	78,000,000.00	TJKFQ 高保 2022015	光大银行天津滨海分行	2022-9-29	2024-9-26
9	250,000,000.00	TPSH(2021)ZL064-BZ01	太平石化金融租赁有限 责任公司	2021-10-20	2024-10-20

5. 纳入本次评估范围的下列房屋未办理产权证, 企业已出具声明, 确认房屋权属归其所有, 不存在抵押担保等事项, 房屋明细如下:

权证 编号	建筑物名称	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积 m ²	账面价值(元)	
					原值	净值
未办证	西门卫(西电动大门及地面)	2014-4-1	m ²	43.00	879,047.43	625,884.03
未办证	东门卫(含东电动大门地面)	2014-4-1	m ²	55.00	782,713.46	553,443.83
未办证	消防站	2013-5-1	m ²	438.00	2,457,421.43	1,802,843.24

6. 在评估人员现场盘点过程中, 由于天津渤海石化有限公司属于化工企业、禁止将手机或其他火源带入生产区域, 在对位于生产区内的产成品自制丙烯、部分电子设备装饰变电所通讯系统、工业安全隔离网关设备及机器设备盘点时, 无法拍摄盘点照片作为工作记录文件, 已由企业出具情况说明, 提醒报告使用人关

注。

7. 截至 2022 年 12 月 31 日,企业使用受到限制的款项总额为信用证保证金 26,018,181.66 元。

8. 企业申报的账外无形资产为 108 项专利及 5 项商标,其中 13 项发明专利处于实质审查阶段,由于该企业所处行业属于重资产行业,相关技术已处于成熟阶段,技改等经营活动产生的发明专利等无形资产在其生产经营中发挥的作用较小,对企业产能效率提升有限,故纳入评估范围中合并评估,具体明细如下:

序号	专利名称	专利类型	专利号	证书号
1	丙烯回收装置及丙烯回收方法	发明创造	201811053886.0	实质审查中
2	一种物料冷却装置	发明创造	201811052283.9	实质审查中
3	一种烧嘴	发明创造	201811051747.4	实质审查中
4	一种法兰紧固装置	发明创造	201811053890.7	实质审查中
5	一种利用烟气余热减少锅炉废水的装置	发明创造	201910375142.9	实质审查中
6	一种高效率热交换器	发明创造	201910374938.2	实质审查中
7	一种 PDH 装置蒸汽透平乏汽凝液的回收系统及方法	发明创造	201910375141.4	实质审查中
8	一种丙烷脱氢废水处理系统及方法	发明创造	201910374914.7	实质审查中
9	用于 PDH 装置气相色谱仪的气路泄漏检测装置	发明创造	202010411917.6	实质审查中
10	丙烷脱氢反应器清洁装置	发明创造	202010518533.4	实质审查中
11	丙烷脱氢装置高温阀门密封加热装置	发明创造	202010517792.5	实质审查中
12	控制低温丙烯 BOG 压缩机进口温度的控制系统及方法	发明创造	2021103067323	实质审查中
13	丙烷脱氢制丙烯装置用堵塞管道处理装置及方法	发明创造	2021103067215	实质审查中

9. 下列专利属于共有专利,由于该企业所处行业属于重资产行业,相关技术已处于成熟阶段,技改等经营活动产生的发明专利等无形资产在其生产经营中发挥的作用较小,对企业产能效率提升有限,故纳入评估范围中合并评估,具体明细如下:

序号	发明名称	专利类型	专利号	申请(专利权)人
1	PDH 工艺中反应器台数可变的自适应控制方法	发明授权	2022106272926	天津渤海石化有限公司,天津理工大学
2	一种高机械强度丙烷脱氢制丙烯催化剂及其制备方法	发明授权	202111527946X	中国科学院大连化学物理研究所,天津渤海石化有限公司
3	压力非恒定条件下精馏塔的控制方法及控制系统	发明授权	2021108675397	天津渤海石化有限公司,天津理工大学
4	一种具有特定活性组分价态	发明授权	202010076238.8	中国科学院大连化学物理研究

	比例的丙烷脱氢制丙烯负载催化剂及其制备方法			所,天津渤海石化有限公司
5	一种丙烷脱氢制丙烯负载催化剂及其制备方法	发明授权	201810138840.2	天津渤海石化有限公司,中国科学院大连化学物理研究所

10. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的市场价值, 未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项, 也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

11. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

12. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的, 其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13. 评估结论在评估假设前提条件下成立, 并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化, 评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 5 月 25 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】



资产评估师签名: _____



资产评估师签名: _____



二〇二三年五月二十五日

资产评估报告·附件

- 一、 被评估单位年度审计报告
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 五、 签名资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估委托合同
- 十、 引用报告（批准）备案文件
- 十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明