

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1151190025202400006
合同编号:	CHQS-SC-2023-31
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	瑞盈京都评报[2024]006号
报告名称:	四川川化青上化工有限公司拟资产处置事宜 涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产 资产评估报告
评估结论:	149,177.00元
评估报告日:	2024年02月29日
评估机构名称:	瑞盈京都房地产土地资产评估(北京)有限公司
签名人员:	何丽 (资产评估师) 会员编号: 51190017 刘佳丽 (资产评估师) 会员编号: 51210110



(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: 2024年02月29日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川川化青上化工有限公司拟资产处置事宜  
涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产  
资产评估报告

瑞盈京都评报[2024]006号

瑞盈京都房地产土地资产评估(北京)有限公司

二〇二四年二月二十九日



## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、 绪言 .....	7
二、 委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者概况 .....	7
三、 评估目的 .....	8
四、 评估对象和评估范围 .....	8
五、 价值类型及其定义 .....	8
六、 评估基准日 .....	9
七、 评估依据 .....	9
八、 评估方法 .....	11
九、 评估程序实施过程和情况 .....	13
十、 评估假设 .....	14
十一、 评估结论 .....	15
十二、 特别事项说明 .....	15
十三、 资产评估报告使用限制说明 .....	15
十四、 资产评估报告日 .....	18
十五、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	18
资产评估报告附件 .....	19

## 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、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

八、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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

九、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

## 四川川化青上化工有限公司拟资产处置事宜 涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产 资产评估报告摘要

瑞盈京都评报[2024]006号

### 四川川化青上化工有限公司：

瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对四川川化青上化工有限公司（以下简称“青上公司”）拟资产处置事宜涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产在2023年10月31日的残余价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：四川川化青上化工有限公司第二十届董事会第15次会议决议同意《关于处置一批废旧固定资产立项的议案》。四川川化青上化工有限公司与本资产评估机构签订《资产评估委托合同》，委托本评估机构对该经济行为所涉及的本批废旧固定资产于评估基准日的残余价值进行评估。

二、评估目的：确定青上公司拥有的本批废旧固定资产于评估基准日的残余价值，为青上公司拟资产处置事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：青上公司拥有的本批废旧固定资产。

四、评估范围：青上公司拥有的本批废旧固定资产，共计20项，23台、批，原值合计1,659,921.51元，净值184,310.20元。本批废旧固定资产存放于四川省成都市青白江区通站路101号四川川化青上化工有限公司院内，主要材质为铁质、石墨、不锈钢，重量为48,598公斤。具体以委托人提供的《资产评估申报表》为准。

五、价值类型：残余价值。

六、评估基准日：2023年10月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产共计20项，原值合计1,659,921.51

元，净值 184,310.20 元，在非持续使用等假设前提下的残余价值评估值为 14.9177 万元，（万元四舍五入保留四位小数，即保留到元位），大写金额：人民币壹拾肆万玖仟壹佰柒拾柒元整。

### 资产评估结果汇总表

评估金额单位：人民币元或万元

序号	名称	项数(项)	账面原值(元)	账面净值(元)	评估价值(万元)	备注
1	固定资产	20	1,659,921.51	184,310.20	14.9177	
合计		20	1,659,921.51	184,310.20	14.9177	

评估结论情况详见四川川化青上化工有限公司拟处置资产评估明细表。

《资产评估执业准则——资产评估报告》规定，“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 10 月 31 日起至 2024 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，四川川化青上化工有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据《被评估单位承诺函》，青上公司本次纳入评估范围的待处置资产属青上公司所有。

评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由青上公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、清查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据被评估单位的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的重要事项

1. 本报告结论是为青上公司确定财产处置参考价提供服务。评估结论不应当被认为是对其评估对象处置时可实现价格的保证。委托人和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本报告结论。建议报告使用者在参考本报告结论的基础上，结合相关经济活动发生时的实际情况和市场状况，进行合理决策及变动。

2. 勘查受限：评估专业人员对评估对象所涉及资产只从其可见实体外部进行勘查，并尽职对其内部存在问题进行了了解，但未对资产内部的技术数据等进行专项技术检测。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资质的资产评估机构重新确定评估价值。

4. 评估值已扣除废旧物资拆除、切割、装卸、运输过程中发生的人工费、运输费、安全风险金、受买佣金等费用后的净收益价值，即废旧物资交易及拆除、装卸、

运输中发生的一切费用等由买受方承担。

5. 本评估结论为含税价（增值税），未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6. 本次评估结果是为本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平残余价值的评估。

7. 由于处置资产材质大多数为废铁、石墨，这些废旧材料的市场行情在评估有效期一年内有可能发生剧烈变化，在1年的不同时间处理有可能产生较大的结果差异。因此当价格发生剧烈变化时委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8. 本次资产评估报告的评估价值四舍五入保留到元；评估结果汇总表金额单位为万元，评估明细表金额单位为元，由于四舍五入，二者尾数可能存在略微差异。

十、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为2024年2月29日，为评估结论形成的日期。

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。



## 四川川化青上化工有限公司拟资产处置事宜 涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产 资产评估报告正文

瑞盈京都评报[2024]006号

### 一、绪言

瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司接受四川川化青上化工有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对四川川化青上化工有限公司（以下简称“青上公司”）拟资产处置事宜涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产在2023年10月31日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 二、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托人为四川川化青上化工有限公司，产权持有单位为四川川化青上化工有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者包括拟资产处置事宜涉及的相关单位和个人、国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### （一）委托人及产权持有单位概况

名称：四川川化青上化工有限公司

统一社会信用代码：91510000709152642L

类型：有限责任公司(中外合资)

法定代表人：庄利军

注册资本：726.24万(美元)

成立日期：1998-06-25

营业期限：1998-06-25至2028-06-24

住所：四川省成都市青白江区通站路101号

经营范围：许可项目：危险化学品生产；危险化学品经营；肥料生产（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：化肥销售（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）。（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）。

## （二）委托人以外的其他评估报告使用者概况

其他资产评估报告使用者为拟资产处置事宜涉及的相关单位和个人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 三、评估目的

确定青上公司拥有的本批废旧固定资产于评估基准日的残余价值，为青上公司拟资产处置事宜提供价值参考意见。

四川川化青上化工有限公司第二十届董事会第 15 次会议决议同意《关于处置一批废旧固定资产立项的议案》。四川川化青上化工有限公司与本资产评估机构签订《资产评估委托合同》，委托本评估机构对该经济行为所涉及的本批废旧固定资产于评估基准日的残余价值进行评估。

## 四、评估对象和评估范围

评估对象为青上公司拥有的本批废旧固定资产；涉及的评估范围为青上公司拥有的本批废旧固定资产，共计 20 项，23 台、批，原值合计 1,659,921.51 元，净值 184,310.20 元。本批废旧固定资产存放于四川省成都市青白江区通站路 101 号四川川化青上化工有限公司院内，主要材质为铁质、石墨、不锈钢，重量为 48,598 公斤。具体以委托人提供的《资产评估申报表》为准。

经核实，委托评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致。

## 五、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估采用非持续使用前提下的残余价值作为选定的价值类型。

### （二）价值类型定义

残余价值是指机器物资、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

非持续使用在本报告中是指被评估资产不按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，并在可预见的未来，发生重大改变（拆零变现）。

除非特别说明，本报告中的“残余价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的残余价值。

### （三）选择价值类型的理由

采用残余价值类型的理由是残余价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 六、评估基准日

（一）根据《资产评估委托合同》之约定，本次评估的基准日为 2023 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期相近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了评估目的的实现，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

## 七、评估依据

### （一）行为依据

1. 《四川川化青上化工有限公司第二十届董事会第 15 次会议决议》；
2. 青上公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，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）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第 5 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，自 2009 年 5 月 1 日起施行)；

4. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正，自公布之日起执行）；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 709 号，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，自 2019 年 3 月 2 日公布之日起施行）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 732 号，2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）；

7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令[2001]14 号，财政部部务会议审议通过，自 2002 年 1 月 1 日起施行）；

8. 《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 日国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过，自 2005 年 9 月 1 日起施行）；

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017 年 4 月 21 日财政部部务会议审议通过，自 2017 年 6 月 1 日起施行）；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，国有资产监督管理委员会主任办公会议审议通过，2016 年 6 月 24 日公布并于公布之日施行）；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；

12. 《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）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 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—机器设备》（中评协[2017] 39 号）；
9. 《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）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

#### （四）权属依据

1. 委托人提供《四川川化青上化工有限公司拟处置资产评估申报表》；
2. 委托人及被评估单位承诺函。

#### （五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 中国废旧物资网西南地区、四川、重庆废旧物资等回收信息；
3. 金投网、聚拍网价格信息；
4. 京东、爱采购等价格信息；
5. 评估人员查询的市场价格信息及其他询价资料；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 青上公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

## 八、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，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。

#### 1. 市场法适用性分析：

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整，市场法比较适用于有成熟的市场、交易比较活跃的资产评估。

本次估价对象已不具有使用价值，目前国内废旧物资回收市场较为开放，同类型废旧物资的回收行情及报价易获取，宜采用此评估方法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。此方法适用于估价对象或其同类资产通常有租金等经济收入的收益性资产。

本次估价对象已不具有使用价值，不具备独立获利能力，不宜采用此方法进行评估。

#### 3. 成本法适用性分析：

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贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

由于纳入本次评估范围的资产使用年限较久，型号、品种多，重置成本工作量大，大部分规格型号物资已停产停销，难以确定其重置成本，另外废旧物资的净残值率也难确定，故不宜采用此方法进行评估。

依据此评估原则和方法，我们对委估资产进行了必要的核查及技术鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

### （二）评估方法的介绍

对于已不具有使用价值的资产，通常以废旧回收市场为基础采用市场询价法进行估算，即评估人员根据废旧物资的实际情况在附近区域找三家及以上废旧回收公司报价，然后根据回收公司报价情况采用算数平均法或权重法得出一个合理的价格作为不具有使用价值的资产回收参考价格。本次评估根据废旧物资网站公布的价格

行情，以可比案例近调整后的平均价格作为不具有使用价值的资产的回收参考价格，通过市场价格查询法得出委估废旧物资可回收价值，扣除拆除清理费用确定评估对象的回收净值，并以此作为评估值。计算公式为：

评估价值=回收价值-拆除清理费用

拆除清理费用：指废旧物资交易、拆除、装卸、运输过程中发生的人工费、材料费、运输费、安全风险金、受买佣金等费用。

## 九、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2023 年 11 月 27 日开始，至 2024 年 2 月 29 日工作结束。本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 十、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （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的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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：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. 资产非持续使用假设：假定被评估的资产非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，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 资料合法、真实、完整性假设。委托人和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托人和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提。

3. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。



6. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十一、评估结论

评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产共计 20 项，原值合计 1,659,921.51 元，净值 184,310.20 元，在非持续使用等假设前提下的残余价值评估值为 14.9177 万元，（万元四舍五入保留四位小数，即保留到元位），大写金额：人民币壹拾肆万玖仟壹佰柒拾柒元整。

### 资产评估结果汇总表

评估金额单位：人民币元或万元

序号	名称	项数(项)	账面原值(元)	账面净值(元)	评估价值(万元)	备注
1	固定资产	20	1,659,921.51	184,310.20	14.9177	
合计		20	1,659,921.51	184,310.20	14.9177	

评估结论情况详见四川川化青上化工有限公司拟处置资产评估明细表。

《资产评估执业准则——资产评估报告》规定，“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 10 月 31 日起至 2024 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，四川川化青上化工有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十二、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据《被评估单位承诺函》，青上公司本次纳入评估范围的待处置资产属青上公司所有。

评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由青上公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、清查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据被评估单位的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的重要事项

1. 本报告结论是为青上公司确定财产处置参考价提供服务。评估结论不应当被认为是对其评估对象处置时可实现价格的保证。委托人和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本报告结论。建议报告使用者在参考本报告结论的基础上，结合相关经济活动发生时的实际情况和市场状况，进行合理决策及变动。

2. 勘查受限：评估专业人员对评估对象所涉及资产只从其可见实体外部进行勘查，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对资产内部的技术数据等进行专项技术检测。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资质的资产评估机构重新确定评估价值。

4. 评估值已扣除废旧物资拆除、切割、装卸、运输过程中发生的人工费、运输费、安全风险金、受买佣金等费用后的净收益价值，即废旧物资交易及拆除、装卸、运输中发生的一切费用等由买受方承担。

5. 本评估结论为含税价（增值税），未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6. 本次评估结果是为本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平残余价值的评估。

7. 由于处置资产材质大多数为废铁、石墨，这些废旧材料的市场行情在评估有效期一年内有可能发生剧烈变化，因此当价格发生剧烈变化时委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8. 本次资产评估报告的评估价值四舍五入保留到元；评估结果汇总表金额单位为万元，评估明细表金额单位为元，由于四舍五入，二者尾数可能存在略微差异。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得

被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经青上公司同意后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2023 年 10 月 31 日为评估基准日时，对青上公司拟资产处置事宜涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产残余价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

#### 十四、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年2月29日，为评估结论形成的日期。

#### 十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司

资产评估师：



资产评估师：



## 资产评估报告附件

- 附件一：评估明细表；
- 附件二：经济行为文件复印件；
- 附件三：委托人暨产权持有单位《营业执照》复印件；
- 附件四：被评估单位的承诺函复印件；
- 附件五：评估对象实物状况图片；
- 附件六：《资产评估师的承诺函》原件；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件九：资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单。

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2023年10月31日

被评估单位: 四川川化青上化工有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量	购建日期	启用日期	是否保留	材质	重量	账面价值			评估价值	增值率%	备注(单价)
												原值	累计折旧	净值			
01	CH11070000-00010	空调1		办公楼东北角	台	1	1999-12-01	1999-12-01	否	铁质	44.1公斤	13,000.00	12,350.00	650.00	340	-47.69%	
02	CH11070000-00011	空调2		办公楼东北角	台	1	1999-12-01	1999-12-01	否	铁质	73.8公斤	49,926.00	47,429.70	2,496.30	340	-86.38%	
03	CH11070000-00012	空调3		办公楼东北角	台	1	1999-02-01	1999-02-01	否	铁质	44.1公斤	9,824.00	9,332.80	491.20	340	-30.78%	
04	CH11070000-00013	空调4		办公楼东北角	台	1	1999-02-01	1999-02-01	否	铁质	68.5公斤	15,900.00	15,105.00	795.00	340	-57.23%	
05	CH11070000-00027	粉碎机		四号库北侧	台	1	2000-07-01	2000-07-01	否	铁质	370.0公斤	6,150.00	5,842.50	307.50	1,006	227.15%	
06	CH11070000-00029	空调5		办公楼东北角	台	1	2009-08-01	2009-08-01	否	铁质	44.1公斤	8,400.00	7,980.00	420.00	340	-19.05%	
07	CH11070000-00030	叉车		四号库北侧	台	1	2007-03-01	2007-03-01	否	铁质	4260.0公斤	92,202.37	87,592.25	4,610.12	11,587	151.34%	
08	CH11070000-00031	叉车		五号库东侧	台	1	2007-03-01	2007-03-01	否	铁质	4260.0公斤	108,184.11	102,774.90	5,409.21	11,587	114.21%	
09	CH11070000-00032	叉车		五号库东侧	台	1	1999-02-01	1999-02-01	否	铁质	4260.0公斤	95,000.00	90,250.00	4,750.00	11,587	143.94%	
10	CH11070000-00034	刮板输送机		循环水旁	台	1	2007-09-01	2007-09-01	否	铁质	1839.2公斤	115,292.97	109,528.32	5,764.65	5,003	-13.21%	
11	CH11070000-00035	主厂房设备之碳晶冷却器(3)		五号库东侧	台	3	1999-02-01	1999-02-01	否	铁质	3060.0公斤	470,122.92	446,616.77	23,506.15	8,323	-64.59%	
12	CH11070000-00035	主厂房设备之氯化氢风机(1)		五号库东侧	台	1	1999-02-01	1999-02-01	否	铁质/玻璃钢	280.0公斤	69,990.21	66,490.70	3,499.51	762	-78.23%	
13	CH11070000-00035	主厂房设备之主机减速机(2)		五号库东侧	台	2	1999-02-01	1999-02-01	否	石墨	2730.0公斤	266,931.22	253,584.66	13,346.56	18,127	35.82%	
14	CH11070000-00036	主厂房设备之推料机(1)		五号库东侧	台	1	2000-04-01	2000-04-01	否	铁质	11085.0公斤	175,281.44	166,517.37	8,764.07	30,151	244.03%	
15	CH11070000-00040	通风柜之风扇(1)		检修班东侧	台	1	1999-12-01	1999-12-01	否	铁质	220.0公斤	27,467.86	26,094.47	1,373.39	598	-56.46%	
16	CH11070000-00072	螺杆式空压机及储气罐		四号库北侧	台	1	2018-04-01	2018-04-01	否	铁质	113.0公斤	8,934.62	1,572.49	7,362.13	307	-95.83%	
17	CH11070000-00070	水溶肥主设备之破碎机(1)		水溶车间西侧	台	1	2018-04-01	2018-04-01	否	304不锈钢	235.0公斤	15,893.79	6,939.46	8,954.33	100	56.46%	
18	CH11070000-00070	水溶肥主设备之包装机(1)		五号库东侧	台	1	2018-04-01	2018-04-01	否	304不锈钢	570.0公斤	50,454.34	8,879.96	41,574.38	5,330	10.8%	
19	CH11070000-00070	水溶肥主设备之集尘风机(1)		五号库东侧	台	1	2018-04-01	2018-04-01	否	铁质	41.2公斤	60,965.66	10,729.96	50,235.70	112	-99.78%	
20	/	废旧钢材		循环水旁	批	1			否	铁质	15000.0公斤	/	/	10,800	100	100%	
合计						23					48598.0公斤	1,659,921.51	1,475,611.31	184,310.20	149,177	59.86%	



# 四川川化青上化工有限公司

## 第二十届董事会第 15 次会议决议

四川川化青上化工有限公司（以下简称川化青上公司或公司）第二十届董事会第 15 次会议（以下简称本次董事会），于 2023 年 11 月 21 日，以微信形式召开。

本次董事会应到董事 7 人，实到 6 人。符合《中华人民共和国公司法》和《四川川化青上化工有限公司章程》的规定。本次会议由庄利军召集，公司董事、监事及相关部门列席了会议。会议审议了以下议案，决议如下：

关于处置一批废旧固定资产立项的议案

同意《关于处置一批废旧固定资产立项的议案》。

表决结果：同意 6 票，反对 0 票。

日期：2023 年 11 月 21 日

( 本页以下无正文，为《四川川化青上化工有限公司第二十届董  
事会第 15 次会议决议》 签字页 )

董事签字:

吴洪彬



石尚兴



钟 义



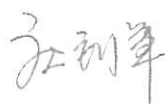
周 啡



周 峡



庄利军







## 委托人暨产权持有单位承诺函

瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司：

四川川化青上化工有限公司因资产处置事宜需要，为此需对该经济行为所涉及的该公司拥有的本批无持续使用价值的废旧固定资产于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的残余价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估工作，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 所提供的资料均是真实、合理的；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人暨产权持有单位：四川川化青上化工有限公司



法定代表人(或负责人)：



# 评估对象实物状况图片



# 资产评估师承诺函

四川川化青上化工有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟资产处置事宜涉及的贵公司拥有的本批废旧固定资产的残余价值，以 2023 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年二月二十九日



# 北京市财政局

京财资评备〔2022〕0079号

## 备案公告

瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司，组织形式为有限责任公司形式。

二、瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司法定代表人为李强。

瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司备案后应当加入北京资产评估协会，同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2022年7月14日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：51190017

会员姓名：何丽

证件号码：510113197303070823

所在机构：瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司

年检情况：通过（2023-03-01）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



（有效期至 2024-03-01 日止）



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：51210110

会员姓名：刘佳丽

证件号码：511602199411244200

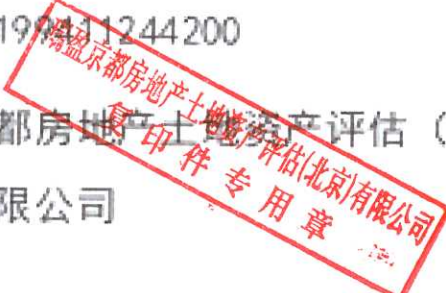
所在机构：瑞盈京都房地产土地资产评估（北京）有限公司

年检情况：通过（2023-05-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息



本人印鉴：



签名：刘佳丽



(有效期至 2024-05-11 日止)



四川川化青上化工有限公司拟资产处置事宜  
涉及的该公司拥有的本批废旧固定资产  
参加评估人员名单

何 丽	资产评估师
刘佳丽	资产评估师