

本报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江出版集团有限公司拟转让  
大庆市新华书店有限公司股权所涉及的  
大庆市新华书店有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

中发评报字[2024]第 146 号

(共 11 册第 1 册 资产评估报告)

中发国际资产评估有限公司  
二〇二四年十一月二十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020012202400224
合同编号:	中发评字[2024]第165号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中发评报字[2024]第146号
报告名称:	黑龙江出版集团有限公司拟转让大庆市新华书店有限公司股权所涉及的大庆市新华书店有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	51,808,388.83元
评估报告日:	2024年11月20日
评估机构名称:	中发国际资产评估有限公司
签名人员:	刘玮玮 (资产评估师) 会员编号: 23090008 周磊 (资产评估师) 会员编号: 11220126
 (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。

## 总目录

资产评估报告.....	第 1 册
资产评估说明.....	第 2 册
资产评估明细表.....	第 3 册
资产评估明细表.....	第 4 册
大庆市龙凤新华书店有限公司评估说明.....	第 5 册
大庆市大同新华书店有限公司评估说明.....	第 6 册
大庆市让胡路新华书店有限公司评估说明.....	第 7 册
肇州县新华书店有限公司评估说明.....	第 8 册
肇源县新华书店有限公司评估说明.....	第 9 册
林甸县新华书店有限公司评估说明.....	第 10 册
杜尔伯特蒙古族自治县新华书店有限公司评估说明.....	第 11 册

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
一、绪言 .....	11
二、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 .....	11
三、评估目的 .....	22
四、评估对象与评估范围 .....	22
五、价值类型 .....	24
六、评估基准日 .....	24
七、评估依据 .....	24
八、评估方法 .....	28
九、评估程序实施过程和情况 .....	35
十、评估假设 .....	36
十一、评估结论 .....	37
十二、特别事项说明 .....	39
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	46
十四、资产评估报告日 .....	47
资产评估报告附件 .....	49

## 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。

五、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。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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。

黑龙江出版集团有限公司拟转让  
大庆市新华书店有限公司股权所涉及的  
大庆市新华书店有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要  
中发评报字[2024]第 146 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。

中发国际资产评估有限公司接受黑龙江出版集团有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对大庆市新华书店有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据中共黑龙江省委宣传部《关于黑龙江出版集团有限公司大庆市新华书店及其下属新华书店后续股权处置意见的批复》（黑宣函〔2021〕43号）、黑龙江出版集团文件《黑龙江出版集团有限公司关于大庆市新华书店及其下属新华书店后续股权处置意见的请示》（黑出呈〔2021〕10号），黑龙江出版集团有限公司拟转让大庆市新华书店有限公司股权。为此，需对所涉及的大庆市新华书店有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估基准日：2024年9月30日。

评估对象：评估对象是大庆市新华书店有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次采用资产基础法和收益法进行评估。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

大庆市新华书店有限公司于评估基准日2024年9月30日总资产账面价值为33,705.86万元，总负债账面价值为21,715.79万元，净资产（股东全部权益）账面价值为11,990.07万元；总资产评估价值为26,896.63万元，总负债评估价值为

21,715.79万元，净资产（股东全部权益）评估价值为5,180.84万元，净资产评估价值较账面价值减值6,809.23万元，减值率为56.79%。详见资产评估结果汇总表。

大庆市新华书店有限公司于评估基准日2024年9月30日经审计审定后的合并报表中，总资产账面价值为35,571.06万元，总负债账面价值为30,745.47万元，净资产（股东全部权益）账面价值为4,825.59万元；经采用资产基础法评估后总资产评估价值为26,896.63万元，总负债评估价值为21,715.79万元，净资产（股东全部权益）评估价值为5,180.84万元，评估价值较账面价值增值355.25万元，增值率7.36%。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月30日

被评估单位：大庆市新华书店有限公司

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	5,075.52	5,075.53	0.01	-
2 非流动资产	28,630.34	21,821.10	-6,809.24	-23.78
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	19,571.49	12,666.89	-6,904.60	-35.28
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	8,620.55	8,713.70	93.15	1.08
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	131.61	133.82	2.21	1.68
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	306.69	306.69	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	33,705.86	26,896.63	-6,809.23	-20.20
22 流动负债	7,376.97	7,376.97	-	-
23 非流动负债	14,338.82	14,338.82	-	-
24 负债合计	21,715.79	21,715.79	-	-
25 净资产（所有者权益）	11,990.07	5,180.84	-6,809.23	-56.79

本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日使用本评估结论有效。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的重点特别事项：

(一)引用其他机构出具的报告情况

无。

(二)重要的利用相关报告情况

本次评估中涉及的大庆市新华书店有限公司评估基准日财务数据，利用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告，报告号为中兴财光华审专字（2024）第 213308 号。

(三)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(四)未决诉讼、法律纠纷等不确定因素

无。

(五)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计8份。

1、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号三楼东侧房地产出租给大庆众雅经贸有限公司，出租面积153.00平方米，租期为2024年6月15日起至2025年6月14日止，租金标准为38,000.00元/年。

2、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号三楼南侧房地产出租给李良安，出租面积180.00平方米，租期为2024年5月17日起至2025年5月16日止，租金标准为40,000.00元/年。

3、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号主楼北侧房地产出租给刘文荣，出租面积33.00平方米，租期为2024年7月20日起至2025年7月19日止，租金标准为50,000.00元/年。

4、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街150号的房地产出租给黑龙江省七星通讯设备有限公司，出租面积133.76平方米，租期为2024年8月21日起至2025年8月20日止，租金标准为170,000.00元/年。

5、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号楼房西北侧的房地产出租给黑龙江省七星通讯设备有限公司，出租面积1,037.00平方米，租期为2024年5月1日起至2025年4月30日止，租金标准为1,000,000.00元/年。



6、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号主楼北侧的房地产出租给藤晓琳，出租面积100.00平方米，租期为2024年7月10日起至2025年7月9日止，租金标准为220,000.00元/年。

7、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街152号的房地产出租给于振影，出租面积71.89平方米，租期为2024年9月20日起至2026年8月19日止，租金标准为70,000.00元/年。

8、被评估单位将坐落于大庆市市开发区(县) 博学大街19号大庆书苑(部位)一楼三节柜台的房屋出租给李玉伟，出租面积8.00平方米，租期为2023年11月25日起至2024年11月25日止，租金标准为25,000.00元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

#### (六)重大期后事项

无。

#### (七)关于纳入评估范围长期股权投资单位的特别事项说明

##### 1、大庆市龙凤新华书店有限公司

##### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同情况如下：

租赁商场名称	租约截止日	面积
龙凤商场	2025/8/28	650.00
德克士	2025/8/28	435.00
凤禄（第一租期 2024-10-7 至 2028-10-8）	2028/10/7	606.00
凤禄（第二租期 2028-10-8 至 2032-10-7）	2032/10/7	606.00
全盈超市（第一租期 2024-10-7 至 2028-10-8）	2028/10/7	900.00
全盈超市（第二租期 2028-10-8 至 2032-10-7）	2032/10/7	900.00

(2)本次采用收益法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3)本次评估中对有租约限制的物业，在租赁期内按照合同约定的租金标准及增长率进行预测，租赁到期后按市场租金价格及增长率进行预测。

##### 2、大庆市大同新华书店有限公司

##### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计2份。

①被评估单位将位于大庆市大同区阳光购物广场6号1层房地产出租给焦永会，出租面积32.06平方米，租期为2年，租金标准为11,000元/年。

②被评估单位将位于大庆市大同区阳光购物广场6号2层房地产出租给福芝福医药有限公司，出租面积410.00平方米，租期3年，租金标准为120,000元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次评估房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3)纳入评估范围的19项电子设备中经理室电脑、会议桌、KFRD-33GW/02JCF-SL型空调等7项设备及家具截至评估基准日已经报废，本次评估中依照可回收价值进行评估。

### 3、大庆市让胡路新华书店有限公司

(1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计11份，具体如下表所示：

承租人	租赁位置	建筑面积	租赁期限(年月日-年月日)	合同总租金(元)
大庆市酷鑫汽车销售有限公司	一楼、朝北、110号门	54.95	2024.07.1-2025.06.30	23,000.00
崔新庆	一楼、朝北、106号门	85.24	2024.10.01-2025.09.30	29,000.00
大庆优耐特经贸有限公司	一楼大厅	733.09	2022.10.21-2025.10.20	516,000.00
大庆市东浩供应链管理有限公司弘博极速分公司	一楼、朝北、112号门	58.32	2024.5.7-2025.5.6	21,000.00
大庆市让胡路区丰丞汽车销售店	一楼、朝东、10号门	75.28	2024.05.14-2025.05.13	23,000.00
朱岩岩	一楼、朝东、8号门	43.64	2024.08.01-2025.07.31	14,000.00
周海冬	一楼、朝东、6号门	66.29	2024.09.01-2025.08.31	24,000.00
大庆市让胡路区新型透皮养生保健服务部	一楼、朝东、4号门	88.93	2024.09.01-2025.08.31	28,000.00
大庆市让胡路区新型透皮养生保健服务部	一楼、朝东、2号门	19.49	2024.09.01-2025.08.31	3,000.00
大庆捷瑞招标服务有限公司	二楼大厅	1202	2023.10.1-2026.9.30	399,000.00
曹国娟	一楼、朝北、108号门	24.66	2024.09.01-2025.08.31	5,000.00

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次采用市场法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3)纳入评估范围的 22 项在库周转材料截至评估基准日均已经变质无法食用。本次评估值为 0。

#### 4、肇州县新华书店有限公司

##### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计2份。

①被评估单位将位于肇州镇和平街丰绅小区1号楼综合楼1/2号门出租给张大勇，出租面积207.00平方米，租期为2022年11月1日起到2025年10月31日止，租金标准为72,000元/年。

②被评估单位将位于肇州镇和平街新华书店南向北数 3 门出租给薛德华，出租面积 707.00 平方米，租期为 2024 年 8 月 31 日起到 2027 年 9 月 1 日止，租金标准为 1,560,000 元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次采用市场法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

#### 5、肇源县新华书店有限公司

##### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计20份，详见下表：

序号	租赁标的	数量	租赁起始日	租赁终止日	面积m <sup>2</sup>
1	肇源县红旗街新华豪阁 01B-62	1	2024/6/17	2025/6/17	45.46
2	肇源县红旗街新华豪阁 01B-63	1	2024/6/17	2025/6/17	45.46
3	肇源县红旗街新华豪阁 01B-64	1	2024/6/17	2025/6/17	39.14
4	肇源县红旗街新华豪阁 01B-65	1	2024/6/17	2025/6/17	45.46
5	肇源县红旗街新华豪阁 01B-66	1	2024/6/17	2025/6/17	60.61
6	肇源县红旗街新华豪阁 01B-67	1	2024/6/17	2025/6/17	47.46
7	肇源县红旗街新华豪阁 02B-75	1	2024/6/17	2025/6/17	85.69
8	肇源县红旗街新华豪阁 02B-76	1	2024/6/17	2025/6/17	43.54
9	肇源县红旗街新华豪阁 02B-77	1	2024/6/17	2025/6/17	38.01
10	肇源县红旗街新华豪阁 02B-78	1	2024/6/17	2025/6/17	43.54
11	肇源县红旗街新华豪阁 02B-79	1	2024/6/17	2025/6/17	44.12
12	肇源县红旗街新华豪阁 02B-80	1	2024/6/17	2025/6/17	40.64
13	肇源县红旗街新华豪阁 02B-81	1	2024/6/17	2025/6/17	143.27
14	肇源县红旗街新华豪阁 02B-82	1	2024/6/17	2025/6/17	74.26
15	肇源县红旗街新华豪阁 02B-83	1	2024/6/17	2025/6/17	79.09

序号	租赁标的	数量	租赁起始日	租赁终止日	面积m <sup>2</sup>
16	肇源县红旗街新华豪阁 03N-1	1	2024/6/17	2025/6/17	407.42
17	肇源县红旗街新华豪阁 02D-1	1	2024/6/17	2025/6/17	407.42
18	肇源县红旗街新华豪阁商服 1	1	2024/6/17	2025/6/17	45.40
19	肇源县红旗街新华豪阁商服 2	1	2024/6/17	2025/6/17	44.29
20	肇源县红旗街新华豪阁商服 3	1	2024/6/17	2025/6/17	53.15

(2)本次采用收益法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3)本次评估中对有租约限制的物业，在租赁期内按照合同约定的租金标准及增长率进行预测，租赁到期后按市场租金价格及增长率进行预测。

## 6、林甸县新华书店有限公司

### (1)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中，有1项永和家园二期库房已取得房屋所有权证和土地使用证，证载权利人均均为林甸县新华书店。林甸县新华书店有限公司出具情况说明，承诺上述资产属于林甸县新华书店有限公司所有，若因权属出现争议，由林甸县新华书店有限公司承担责任。

本次评估中未考虑上述事项的影响，特提醒报告使用者注意。

### (2)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计5份。

①被评估单位将位于鸿博购物中心一层东第一个门市房地产出租给李明辉，出租面积70.00平方米，租期为2023年5月1日起至2026年4月30日止，租金标准为65,000.00元/年。

②被评估单位将位于鸿博购物中心一层东第二个门市房地产出租给刘利，出租面积656.00平方米（一层至二层），租期为2024年6月1日起至2025年5月31日止，租金标准为175,000.00元/年。

③被评估单位将位于鸿博购物中心一层东第三个门市房地产出租给艾平，出租面积80.25平方米，租期为2024年5月15日起至2025年5月14日止，租金标准为56,000.00元/年。

④被评估单位将位于鸿博商场三楼东临新华书店的房地产出租给刘爽，出租面积289.51平方米，租期为2024年5月1日起至2028年4月30日止，租金标准为70,000.00元/年。

⑤舒立军将位于林甸县东北街永和家园2期10-11楼房地产出租给被评估单

位，出租面积120.09平方米，租期为2023年1月1日至2025年12月31日，年租金11,000.00元/年。

(3)本次采用收益法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(4)本次评估中对有租约限制的物业，在租赁期内按照合同约定的租金标准及增长率进行预测，租赁到期后按市场租金价格及增长率进行预测。

## 7、杜尔伯特蒙古族自治县新华书店有限公司

### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计3份。

①被评估单位将坐落于泰康镇南街的新华书店一层房地产出租给杜尔伯特蒙古族自治县御品粥铺，出租面积157.00平方米，租期为2023年8月15日起至2026年8月15日止，租金标准为60,000.00元/年。

②被评估单位将坐落于泰康镇南街的新华书店二层房地产出租给杜尔伯特蒙古族自治县鑫逸网风情宾馆，出租面积511.67平方米，租期为2023年8月1日起至2026年8月1日止，租金标准为46,000.00元/年。

③被评估单位将坐落于泰康镇南街的新华书店一层房地产出租给杜尔伯特蒙古族自治县鑫逸网风情宾馆，出租面积70.45平方米，租期为2023年12月8日起至2026年12月7日止，租金标准为20,000.00元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次采用市场法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(八)我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘查按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

(九)本评估结论未考虑评估值增减及经济行为实现产生的纳税义务。

(十)其他需要说明的事项

1、本次对于坐落在非工业用地上的房屋建筑物采用市场法评估时，房屋建筑物评估结果中包含占有的非工业用途土地使用权的价值。

2、纳入评估范围权证号为黑（2024）大庆市不动产权第0040963号的房产所分摊商服用地面积为2064.71m<sup>2</sup>，该面积小于房屋建筑物底层面积，有部分房产坐落在工业用地上，面积约为1266.75m<sup>2</sup>；本次在采用市场法评估时，已扣减该面积商服用途土地的价值，而该面积工业用途土地的价值包含在无形资产——土地中。

3、纳入评估范围权证号为黑（2024）大庆市不动产权第0040989号、黑（2024）大庆市不动产权第0047557号、黑（2024）大庆市不动产权第0040963号的多层房屋建筑物，不动产权证均未标注各楼层面积数据。本次评估以被评估单位参照测绘报告确定的数据为准进行测算。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证、审计报告、有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估师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意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本次评估范围内由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、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格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对于评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

黑龙江出版集团有限公司拟转让  
大庆市新华书店有限公司股权所涉及的  
大庆市新华书店有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

中发评报字[2024]第 146 号

## 一、绪言

黑龙江出版集团有限公司：

中发国际资产评估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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对黑龙江出版集团有限公司拟转让大庆市新华书店有限公司股权事宜涉及的大庆市新华书店有限公司股东全部权益在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 二、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

本次评估的委托人为黑龙江出版集团有限公司，被评估单位为大庆市新华书店有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括本次经济行为的相关方及国有资产管理部門。

### (一) 委托人概况

公司名称：黑龙江出版集团有限公司（以下简称“出版集团”）

类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：黑龙江省哈尔滨市道里区田地街 102 号

注册资本：50000 万元整

法定代表人：曲柏龙

经营范围：省政府授权范围内的国有资产经营、管理、国有资产投资；房屋租赁。

### (二) 被评估单位

#### 1、公司概况

公司名称：大庆市新华书店有限公司（以下简称“大庆市店”）

法定住所：黑龙江省大庆市高新区博学大街 19 号

经营场所：黑龙江省大庆市高新区博学大街 19 号

注册资本：2000 万人民币

法定代表人：赵庆博

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1986年02月19日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91230600129310691H

经营范围：许可项目：出版物批发；出版物零售；出版物互联网销售；中小学教科书发行。一般项目：图书管理服务；家用电器销售；办公用品销售；日用百货销售；文具用品批发；文具用品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；电子产品销售；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；广告发布；音响设备销售；通信设备销售；移动通信设备销售。

## 2、历史沿革

大庆市新华书店有限公司原名称为大庆市新华书店，成立于1965年，于1986年2月在大庆市工商行政管理局注册登记。1989年据大庆市编制委员会文件大庆市新华书店按副处级单位处理（庆编[1989]第84号）。1989年7月申请重新登记于1989年8月21日在大庆市工商行政管理局注册登记，注册资金190万，经济性质全民所有制。

1998年4月2日，大庆市企业产权制度改革领导小组下发《关于将大庆市新华书店改制成为股份合作制企业实施方案的批复》（庆企改复[1998]5号文），原则同意《大庆市新华书店改制成为股份合作制企业实施方案》。同意将大庆新华书店改制成为股份合作制企业。

1998年4月20日，大庆市财政局、大庆市国有资产管理局与大庆市新华书店签署《关于大庆市新华书店系统国有股权委托代表人协议书》，大庆市新华书店国家股权190万元人民币，占注册资本总额461万元人民币的41.20%，市国有资产管理局作为国家出资人把国有资产委托给市书店董事长兼总经理刘兰铭同志代表国有股持股人，行使出资者权利，履行义务，并由该同志委托三区、四县新华书店国有控股法人代表。

大庆市新华书店进行股份合作制改制时，注册资本为461万元，其中：大庆市国有资产管理局以净资产出资190万元，占注册资本的41.20%；郭田芝以货币资金出资26.85万元，占注册资本的5.80%；王为群以货币资金出资44.45万元，占注册资本的9.60%；陈安梅以货币资金出资89.90万元，占注册资本的19.50%；刘景林以货币资金出资36.65万元，占注册资本的8%；；顾伟兴以货币资金出资15.50万元，占注册资本的3.40%；曲柏龙以货币资金出资29.95万元，占注册资本的6.50%；夏光辉以货币资金出资11.05万元，占注册资本的2.40%；袁广仁以货币资金出m1998年11月30日，大庆市审计事务所出具《验资报告》（庆审事验字[1998]



第113号），大庆市新华书店已收到其股东投入资本肆佰陆拾壹万元（人民币4,610,000.00万元），其中：大庆市国有资产管理（国有股）以净资产出资190万元，占注册资本的41.20%；王为群等9名自然人以货币资产出资271万元，占注册资本的58.80%。

2003年4月18日，经大庆市新华书店股东会决议，根据大庆市人民政府2002年第8次常务会议纪要决议，“由市财政局负责在文化事业费中列支200万资金，以国有股份投入，用于东风新村新华书店建设”，股东会同意增加书店的注册资金200万人民币，同时，修改公司章程。本次增资后，大庆市新华书店的注册资金为人民币661万元，其中：大庆市国有资产管理局出资390万元，占注册资本的59%；王为群出资44.45万元，占注册资本的6.72%；刘景林出资36.65万元，占注册资本的5.54%；陈安梅出资89.9万元，占注册资本的13.60%；郭田芝出资26.85万元，占注册资本的4.07%；曲柏龙出资29.95万元，占注册资本的4.53%；顾伟兴出资15.5万元，占注册资本的2.34%；夏光辉出资11.05万元，占注册资本的1.68%；袁广仁出资9.15万元，占注册资本的1.38%；孙明出资7.5万元，占注册资本的1.14%。

2003年2月17日，大庆市龙鑫会计师事务所有限公司出具龙鑫会验字[2002]297号《大庆市新华书店验资报告》，截至2002年10月25日，大庆市新华书店已经收到大庆市国有资产管理局缴纳的新增注册资金合计人民币贰佰万元，全部为货币资金。

2003年4月18日大庆市新华书店召开2003年第二次股东会，增加书店注册资本，修改公司章程第六条、第九条。根据大庆市人民政府2002年第8次常务会议纪要决定：“由市财政局负责在文化事业费中列支200万资金，以国有股份投入，用于东风新村新华书店建设”。股东会议研究决定：同意增加书店的注册资金200万人民币。大庆市新华书店第一届五次股东大会第二次会议研究通过大庆市新华书店章程修正案。

2003年6月11日，大庆市国有资产管理委员会下发《关于成立大庆市国有资产经营有限公司的通知》，成立大庆市国有资产经营有限公司，为国有独资有限责任公司，对市国有资产监督管理委员会授权经营的企事业单位国有资产履行出资人职责，大庆市新华书店等13户企事业单位纳入第一批授权的权属企业。自2003年6月11日起，市政府或市政府有关部门原持有的第一批授权的权属企业的国家股权（国家资本）、国有资产（事业单位），由大庆市国有资产经营有限公司持有。至此，大庆市新华书店的原国有股东大庆市国有资产管理局变更为大庆市国有资产经营有限公司。

2003年9月10日，经大庆市新华书店第一届第六次股东大会决议，同意国有资产局在大庆市新华书店的国有资产390万元现划归给大庆市国有资产经营有限公司。同意企业原股东曲柏龙同志将在大庆市新华书店的股本29.95万元，全部转让给新股东吕文志。本次转让后，大庆新华书店的注册资本不变，股权结构为：大庆市国有资产经营有限公司出资390万元人民币，占注册资本的59%；王为群出

资44.45万元，占注册资本的6.72%；刘景林出资36.65万元，占注册资本的5.54%；陈安梅出资89.90万元，占注册资本的13.60%；郭田芝出资26.85万元，占注册资本的4.06%；吕文志出资29.95万元，占注册资本的4.53%；顾伟兴出资15.50万元，占注册资本的2.34%；夏光辉出资11.05万元，占注册资本的1.67%；袁广仁出资9.15万元，占注册资本的1.38%；孙明出资7.5万元，占注册资本的1.13%。

2003年以人民币投资方式对外投资，向肇源县新华书店（注册号2306221500013地址：肇源县肇源镇中央大街）投资11万元持股比例：3.87%。向杜尔伯特蒙古族自治县新华书店（注册号2306241500222地址：太（泰）康镇南街）投资23万持股比例：7.9%。向大庆市让胡路新华书店（注册号2306041500616地址：让区中央大街）投资45万持股比例：15.8%。

2019年6月16日，经大庆市新华书店股东会会议决议，依据黑龙江省财政厅文件，黑财文化（2019）8号文件批复，同意将大庆市国有资产经营有限公司将持有的大庆市新华书店59%股权无偿划转黑龙江出版集团有限公司，黑龙江出版集团有限公司同意认购；原股东王为群同志出资额44.45万元，所持6.72%股权，转让给曲琳琳持有，曲琳琳同意认购；原股东刘景林出资额36.65万元，所持5.54%股权转让给李健，李健同意认购；原股东陈安梅出资额89.9万元，所持13.6%股权转让给王大勇，王大勇同意认购；原股东郭田芝出资额26.85万元，所持4.06%股权转让给张岩，张岩同意认购；原股东顾伟兴出资15.5万元，所持2.34%股份转让给王天一，王天一同意认股，原股东夏光辉出资额11.05万元，所持1.67%股权转让给高余利，高余利同意认购；原股东袁广仁出资额9.15万元，所持1.38%股权转让给赵彩屏，赵彩屏同意认购；原股东孙明出资约7.5万元所持1.13%股权转让给徐明月，徐明月同意认购。

经过上述股权变动后，截至目前，大庆市新华书店实际职工股东为206人由9人（经2019年变更为曲琳琳、李健、王大勇、张岩、王天一、高余力、赵彩屏，徐明月，吕文志）代持，实际出资金额总计为2,710,000元。职工个人实际出资情况如下：

股东名称	出资金额（元）	股权比例
黑龙江省财政厅	3,900,000.00	59.00%
曲柏龙	25,000.00	0.38%
王玉梅	24,000.00	0.36%
吴东梅	22,000.00	0.33%
金丽君	16,500.00	0.25%
韩巍	13,500.00	0.20%
纪红霞	13,500.00	0.20%
白雪静	13,500.00	0.20%
殷欣欣	13,500.00	0.20%
吴玲	7,500.00	0.11%

股东名称	出资金额（元）	股权比例
陈琦	7,500.00	0.11%
李海涛	13,500.00	0.20%
张天凯	13,500.00	0.20%
杜和平	13,500.00	0.20%
潘红欣	16,500.00	0.25%
王立君	13,500.00	0.20%
郭庆玲	13,500.00	0.20%
李桂杰	7,500.00	0.11%
王秀荣	7,500.00	0.11%
李霞	13,500.00	0.20%
盖艳玲	13,500.00	0.20%
郭岩	10,000.00	0.15%
夏光辉	24,000.00	0.36%
李运成	24,000.00	0.36%
王清玉	19,000.00	0.29%
施彩英	9,500.00	0.14%
葛艳慧	13,500.00	0.20%
冯秀芳	13,500.00	0.20%
刘景林	19,000.00	0.29%
刘玉娣	14,000.00	0.21%
张百中	23,000.00	0.35%
高余利	13,500.00	0.20%
张忠良	7,500.00	0.11%
牛林	13,500.00	0.20%
王洪铎	14,500.00	0.22%
邢祥龙	6,000.00	0.09%
王秀成	13,500.00	0.20%
高学斌	16,500.00	0.25%
吕文波	13,500.00	0.20%
肖立臣	13,500.00	0.20%
陈爱民	13,500.00	0.20%
徐卫国	13,500.00	0.20%
刘延华	13,500.00	0.20%
张成林	13,500.00	0.20%
赵彩屏	7,000.00	0.11%
吕文志	26,000.00	0.39%
刘云鹏	16,000.00	0.24%

股东名称	出资金额（元）	股权比例
鞠宝海	8,500.00	0.13%
朱振海	13,500.00	0.20%
李小英	13,500.00	0.20%
王天一	14,500.00	0.22%
王明杰	16,500.00	0.25%
刘宁宁	6,000.00	0.09%
明亮	6,000.00	0.09%
曲琳琳	6,000.00	0.09%
管刚	6,000.00	0.09%
王锐	6,000.00	0.09%
袁广仁	24,000.00	0.36%
张岩	17,500.00	0.26%
柏成杰	7,500.00	0.11%
刘国良	13,500.00	0.20%
王建	13,500.00	0.20%
陈玉良	13,500.00	0.20%
陈安梅	27,000.00	0.41%
董丽	13,500.00	0.20%
施绍岩	19,500.00	0.30%
王焕荣	18,500.00	0.28%
周亚丽	13,500.00	0.20%
孙宏英	10,500.00	0.16%
赵伟红	13,500.00	0.20%
宋英兰	18,500.00	0.28%
罗丽杰	16,500.00	0.25%
刘焕梅	16,500.00	0.25%
刘红彦	14,500.00	0.22%
陈晶	13,500.00	0.20%
孟艾莉	18,500.00	0.28%
于凌	13,500.00	0.20%
刘鹤	13,500.00	0.20%
焦宝华	13,500.00	0.20%
候玉香	13,500.00	0.20%
宋卫东	17,500.00	0.26%
史文波	13,500.00	0.20%
苑素华	14,500.00	0.22%
王芹	13,500.00	0.20%

股东名称	出资金额（元）	股权比例
徐冬梅	13,500.00	0.20%
李君	18,500.00	0.28%
杨彩杰	14,000.00	0.21%
张丽华	24,000.00	0.36%
杨国荣	7,500.00	0.11%
李华	13,500.00	0.20%
刘兰铭	19,500.00	0.30%
李桂清	7,500.00	0.11%
纪秀梅	13,500.00	0.20%
王海燕	13,500.00	0.20%
张振宇	13,500.00	0.20%
钟金秋	13,500.00	0.20%
庞海霞	6,000.00	0.09%
孙占华	7,500.00	0.11%
邹岩	16,500.00	0.25%
李晓波	13,500.00	0.20%
郭石峰	7,000.00	0.11%
李增慧	18,500.00	0.28%
卢艳娟	13,500.00	0.20%
赵丽丽	13,500.00	0.20%
赵瑞平	16,500.00	0.25%
夏琴	13,500.00	0.20%
黎万英	18,500.00	0.28%
刘艳	13,500.00	0.20%
刘素云	6,000.00	0.09%
陈荣利	6,000.00	0.09%
张金鹏	7,000.00	0.11%
李丽萍	6,000.00	0.09%
潘艳飞	6,000.00	0.09%
尹国华	13,500.00	0.20%
祝晓东	6,000.00	0.09%
李华	11,500.00	0.17%
边沿	24,000.00	0.36%
苏晓霞	13,000.00	0.20%
谢洪凤	13,500.00	0.20%
罗敏	13,500.00	0.20%
文平	13,500.00	0.20%

股东名称	出资金额（元）	股权比例
倪时珍	13,500.00	0.20%
张华	7,500.00	0.11%
王运兴	7,500.00	0.11%
尹丽华	14,500.00	0.22%
宋铁军	6,000.00	0.09%
李秋龙	6,000.00	0.09%
王龙刚	6,000.00	0.09%
曲秀军	6,000.00	0.09%
张晓影	9,500.00	0.14%
徐晓静	6,000.00	0.09%
李海波	6,000.00	0.09%
富雅娟	7,000.00	0.11%
刘一雪	6,000.00	0.09%
邢志敏	6,000.00	0.09%
张云静	6,000.00	0.09%
郭田芝	19,500.00	0.30%
赵春波	7,500.00	0.11%
刘立春	14,500.00	0.22%
鸿钧	9,000.00	0.14%
李秀娟	13,500.00	0.20%
包桂琴	7,500.00	0.11%
马丽荣	24,000.00	0.36%
李晓燕	22,000.00	0.33%
韩俊彬	19,000.00	0.29%
王红珍	25,000.00	0.38%
李玉华	13,500.00	0.20%
李伟红	13,500.00	0.20%
苏迎杰	16,500.00	0.25%
潘建波	13,500.00	0.20%
杜鹃	13,500.00	0.20%
张玉霞	7,500.00	0.11%
武雪宝	6,000.00	0.09%
孟昭明	6,000.00	0.09%
许春霞	6,000.00	0.09%
顾伟兴	24,000.00	0.36%
姬鹏涛	13,500.00	0.20%
周贺	23,000.00	0.35%

股东名称	出资金额（元）	股权比例
冷梅花	13,500.00	0.20%
于淑艳	7,500.00	0.11%
何秋红	13,500.00	0.20%
马英	13,500.00	0.20%
周丽	13,500.00	0.20%
邓新宇	13,500.00	0.20%
王鑫	13,500.00	0.20%
孙明	10,500.00	0.16%
高件影	7,500.00	0.11%
马宏伟	7,500.00	0.11%
王晓伟	7,500.00	0.11%
韩冬梅	7,500.00	0.11%
谢玉芝	10,500.00	0.16%
孟庆丽	7,500.00	0.11%
杨文杰	16,500.00	0.25%
王为群	27,000.00	0.41%
李春燕	24,000.00	0.36%
李万章	23,000.00	0.35%
刘建松	13,000.00	0.20%
李健	25,000.00	0.38%
吕凤娟	13,500.00	0.20%
赵玉珍	13,500.00	0.20%
戚凤英	7,500.00	0.11%
于晶	13,500.00	0.20%
范庆斌	13,500.00	0.20%
叶宏	19,500.00	0.30%
及中华	14,500.00	0.22%
姚建波	9,500.00	0.14%
姜红霞	16,500.00	0.25%
刘晓辉	14,500.00	0.22%
漆丽红	14,500.00	0.22%
李洪波	13,500.00	0.20%
宋文波	13,500.00	0.20%
韩平	16,500.00	0.25%
李平	16,500.00	0.25%
郑军	13,500.00	0.20%
郑玉泉	13,500.00	0.20%

股东名称	出资金额（元）	股权比例
贾慕国	13,500.00	0.20%
张学灵	7,500.00	0.11%
潘桂秋	13,500.00	0.20%
商丽丽	7,500.00	0.11%
王红丽	13,500.00	0.20%
林润福	16,500.00	0.25%
张惠玲	6,000.00	0.09%
陆琦	6,000.00	0.09%
王凌云	6,000.00	0.09%
刘军	6,000.00	0.09%
陈秀梅	6,000.00	0.09%
王大勇	14,000.00	0.21%
	6,610,000.00	100.00%

2024年6月14日，大庆市新华书店市场主体类型由股份合作制变更为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。注册资本变更为2000万元。公司名称变更为大庆市新华书店有限公司。股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
黑龙江出版集团有限公司	2,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

### 3、公司控股投资

评估基准日，大庆市店下设7家子公司，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	大庆市龙凤新华书店有限公司	100.00%	50,844,981.34	50,844,981.34
2	大庆市大同新华书店有限公司	100.00%	8,436,105.46	8,436,105.46
3	大庆市让胡路新华书店有限公司	100.00%	60,343,818.38	60,343,818.38
4	肇州县新华书店有限公司	100.00%	24,996,966.44	24,996,966.44
5	肇源县新华书店有限公司	100.00%	30,113,114.26	30,113,114.26
6	林甸县新华书店有限公司	100.00%	10,898,909.58	10,898,909.58
7	杜尔伯特蒙古族自治县新华书店有限公司	100.00%	10,081,035.30	10,081,035.30
	账面余额合计		195,714,930.76	195,714,930.76
	减值准备			-
	账面净值合计		195,714,930.76	195,714,930.76

### 4、近年经营管理情况



大庆市新华书店有限公司始建于一九六五年二月八日。1998年4月，根据市政府批文大庆市新华书店改制资源重组，成立大庆市新华图书音像发行集团，大庆市新华书店统一管理三区四县新华书店人、财、物等，五十多年来随着大庆的发展而发展，随着大庆的变革而变革，它在各个不同的历史时期都始终伴随着大庆的成长，和大庆的脉搏一起跳动，大庆这片热土养育着它，它同时也向在这片热土上辛勤耕耘的人们提供着宝贵的精神食粮。从建店伊始的人挑肩扛到手推车、自行车、马车、汽车；从战酷暑、斗严寒的干打垒土坯房到简易房、红砖房；到盖起了书店大楼到矗立起的万米书城；从手工操作到现代化的计算机管理；图书品种由过去的6千种发展到现在的15万图书品种。这发展与进步之间，浓缩了一代又一代新华人无私奉献的情怀，展示了都市文化发展的精髓。

长期以来，大庆市新华书店有限公司认真执行党的路线方针政策，充分发挥了出版发行主渠道、主阵地作用。并始终坚持以社会效益为中心的经营理念，以服务大众、创造高品位购书休闲环境为宗旨，为读者提供优质的服务。让读者在购书、阅读之余享受一份难得的安静与舒适。是大庆市民不可多得的文化休闲广场，得到了社会各界的一致好评，取得了较好的经济效益和社会效益，已成为大庆市大文化发展战略的新亮点。为推动全民阅读的深入开展、提高市民的文化素质、共筑“书香大庆”发挥着不可替代的作用。

#### 5、近年的资产财务及经营状况

##### 合并口径资产负债情况表

金额单位：人民币万元

科目余额	2023年12月31日	2024年9月30日
总资产	21,092.34	35,571.06
总负债	15,430.45	30,745.47
净资产	5,661.89	4,825.59

##### 合并口径经营情况表

金额单位：人民币万元

科目余额	2023年12月31日	2024年9月30日
营业收入	19,875.37	15,153.82
利润总额	1,051.86	317.91
净利润	1,474.88	263.82

##### 母公司口径资产负债情况表

金额单位：人民币万元

科目余额	2023年12月31日	2024年9月30日
总资产	8,029.06	33,705.87
总负债	8,399.72	21,715.80
净资产	-370.66	11,990.07

## 母公司口径经营情况表

金额单位：人民币万元

科目余额	2023年12月31日	2024年9月30日
营业收入	13,312.03	8,559.83
利润总额	138.28	483.96
净利润	523.27	242.94

2023年度、评估基准日的会计报表均经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

## (三)委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的母公司，基准日持有被评估单位股权比例为100%。

## 三、评估目的

根据中共黑龙江省委宣传部《关于黑龙江出版集团有限公司大庆市新华书店及其下属新华书店后续股权处置意见的批复》（黑宣函〔2021〕43号）、黑龙江出版集团文件《黑龙江出版集团有限公司关于大庆市新华书店及其下属新华书店后续股权处置意见的请示》（黑出呈〔2021〕10号），黑龙江出版集团有限公司拟转让大庆市新华书店有限公司股权。为此，需对所涉及的大庆市新华书店有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 四、评估对象与评估范围

## (一)评估对象与评估范围

根据评估目的，本次评估对象是大庆市新华书店有限公司股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为33,705.86万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为21,715.79万元；净资产账面价值11,990.07万元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	50,755,216.48
货币资金	15,696,128.96
交易性金融资产	0.00
衍生金融资产	0.00
应收票据	0.00
应收账款	29,718,776.83
应收款项融资	0.00
预付账款	116,666.62
其他应收款	4,608,096.59

科目名称	账面价值
存货	373,122.30
合同资产	0.00
持有待售资产	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00
其他流动资产	242,425.18
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>286,303,475.21</b>
债权投资	0.00
其他债权投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	195,714,930.76
其他权益工具投资	0.00
其他非流动金融资产	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	86,205,569.52
在建工程	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
使用权资产	0.00
无形资产	1,316,065.18
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	3,066,909.75
其他非流动资产	0.00
<b>三、资产总计</b>	<b>337,058,691.69</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>73,769,715.64</b>
短期借款	0.00
交易性金融负债	0.00
衍生金融负债	0.00
应付票据	0.00
应付账款	38,877,244.37
预收款项	1,052,833.19
合同负债	12,500,152.15
应付职工薪酬	1,512,214.68
应交税费	1,515,526.56
其他应付款	18,311,744.69
持有待售负债	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00
其他流动负债	0.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>143,388,236.89</b>
长期借款	0.00
应付债券	0.00

科目名称	账面价值
租赁负债	0.00
长期应付款	125,120,000.00
预计负债	0.00
递延收益	0.00
递延所得税负债	18,268,236.89
其他非流动负债	0.00
<b>六、负债总计</b>	<b>217,157,952.53</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>119,900,739.16</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三) 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

本次评估中涉及的大庆市新华书店有限公司评估基准日财务数据，利用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告，报告号为中兴财光华审专字（2024）第 213308 号。

## 五、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

## 六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

评估基准日是由委托人根据经济行为的需要，考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、《关于黑龙江出版集团有限公司大庆市新华书店及其下属新华书店后续股权处置意见的批复》（黑宣函〔2021〕43 号）；

2、《黑龙江出版集团有限公司关于大庆市新华书店及其下属新华书店后续股权处置意见的请示》（黑出呈〔2021〕10号）。

## (二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；

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）；

5、《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表决通过）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

9、《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017年11月19日第二次修订）；

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年3月2日第四次修订）；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号，国务院令 第588号修订，国务院令 第709号 2019年3月2日修订）；

13、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号，2020年国务院令 732号修订）；

14、《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）；

15、《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）；

16、《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）；

17、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；

18、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财资部令第14号）；

19、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日财政部令第97号修改）；

20、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

21、《中华人民共和国国家标准城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

22、《中华人民共和国国家标准城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

23、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

24、《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

25、财政部国家税务总局财税《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

26、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）。

### (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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 16、《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）；
- 17、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 18、《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）；
- 19、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### (四)权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、其他权属证明文件。

#### (五)取价依据

- 1、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)；
- 2、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 3、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
- 5、《黑龙江省建筑与装饰工程消耗量定额》(2019)；
- 6、《黑龙江省通用安装工程消耗量定额》(2019)；
- 7、《黑龙江省住房和城乡建设厅重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（黑建规范〔2019〕4号）；
- 8、大庆市工程造价信息2024年第9期等资料；
- 9、58同城、京东、百度爱采购网站；
- 10、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 11、企业提供的收益预测表；
- 12、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

13、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他依据

1、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告。

### 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。选择理由具体分析如下：

被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代，可以采用资产基础法作为一种评估方法。

被评估单位有稳定的经营、收益数据，且未来收益及风险可以预计，可以采用收益法作为一种评估方法。

由于涉及同等规模企业的近期交易案例未能获取，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次选用的评估方法为资产基础法、收益法。

#### (一)资产基础法

##### 1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1)货币资金，包括现金、银行存款，评估人员通过现金盘点、核实银行对账单、函证等方法对货币资金进行核实，以核实后的价值确定评估值。



(2)应收账款及其他应收款，主要为书款、备用金、免费教材款等。评估人员在核实无误的基础上，以每笔款项可能收回的数额确定评估值；其中对于可能收不回的款项，扣除以个别计提法和账龄分析法两种方法判断的风险损失后的金额确定为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，主要为预付托管费等。评估人员通过查阅账表、函证等方法对预付账款进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。其中对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)存货，包括库存商品。

主要包括一般图书和教材教辅。评估人员通过查阅账表、盘点等方法核实库存商品的基准日的实际数量，结合对库存商品的调查情况和企业提供的销售资料，考虑各类图书历史销售情况，选择适当的评估方法：

①对于预计未来可以销售的图书，按照“评估价值=存货账面成本×（1+合理利润率）”的公式进行计算，其中对于畅销产品，合理利润率按照企业历史年度成本净利润率确定；对于正常销售产品，合理利润率按照企业历史年度成本净利润率的50%确定；对于勉强销售产品，合理利润率确定为零。②存货跌价准备评估为0。

(5)其他流动资产，为待抵扣进项税、预缴企业所得税，这些税金预计在未来经营年限予以抵扣，不存在损失，故而按核实后账面价值确认评估值。

## 2、长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，基准日投资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	大庆市龙凤新华书店有限公司	100.00%	50,844,981.34	50,844,981.34
2	大庆市大同新华书店有限公司	100.00%	8,436,105.46	8,436,105.46
3	大庆市让胡路新华书店有限公司	100.00%	60,343,818.38	60,343,818.38
4	肇州县新华书店有限公司	100.00%	24,996,966.44	24,996,966.44
5	肇源县新华书店有限公司	100.00%	30,113,114.26	30,113,114.26
6	林甸县新华书店有限公司	100.00%	10,898,909.58	10,898,909.58
7	杜尔伯特蒙古族自治县新华书店有限公司	100.00%	10,081,035.30	10,081,035.30
	账面余额合计		195,714,930.76	195,714,930.76
	减值准备			-
	账面净值合计		195,714,930.76	195,714,930.76

长期股权投资均为全资子公司，采用企业价值评估的方法进行评估。由于对大庆书店进行评估时，收益法采用合并口径评估，已包括了评估范围内的长期股权投资，故本次仅采用资产基础法对长期股权投资进行评估。

### 3、房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。

房屋建筑物类资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和重置成本法。

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。

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

重置成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法。选择理由具体分析如下：

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》要求，委估对象所在地房地产市场发达，有可供选择的交易案例，采用市场法进行评估。

对于自建库房等，不适用市场法、收益法等方法评估的房屋建筑物类资产采用成本法进行评估。

#### (1)市场法

根据要求选择适用的可比案例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素、权益因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数）×（待估对象权益因素条件指数/可比实例权益因素条件指数）

#### (2)成本法

##### ①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中，建安综合造价通过下述方法确定：

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据建筑物所在地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、安装工程费用（及装修工程费），并计算出建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

## ②综合成新率的确定

综合成新率是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

综合成新率（%）=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率（%）=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

综合成新率（%）=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

## ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 4、机器设备

根据本次评估目的及被评估设备的特点，评估方法主要采用重置成本法，辅助采用市场法。

对于采用市场法评估的设备，一般通过分析二手交易市场上与估价对象类似资产的成交价格，根据估价对象与参照物之间的差异对成交价格进行调整，由此确定估价对象的价值。采用市场法评估的设备主要是车辆和超期使用并已退出主流市场的电子设备。

重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### (1)重置全价的确定

由于被评估单位历史年度账面价值多为含税价，且根据《财政部 税务总局关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 60 号），2027 年 12 月 31 日前，免征图书批发、零售环节增值税，故本次评估按含税价考虑设备重置全价。

本评估报告中设备的重置全价为含增值税价格。其中：

对于不需要安装（或安装由销售商负责）、运输费用较低的小型设备、电子设备，参照现行市场购置的价格确定重置全价；

## (2)综合成新率的确定

### ①对于小型设备及电子设备类

采用年限法确定。计算公式为：

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

### ②对于专用或通用小型以上机器设备

评估人员通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察，综合判断其尚可使用年限，结合设备已使用年限，通过下式计算其综合成新率：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## (3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 5、土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，土地用途为工业用地，取得方式为出让。

根据评估目的，结合土地使用权性质，分别采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

### ①市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

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

其中：

V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

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/比较实例个别因素条件指数。

### 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和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数或评估人员收集到的信息对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。

基本计算公式为：

$$P = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_1 \times K_2 \times K_3 + K_4$$

以上各式中：

P—土地单价

$\sum K_i$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K1—期日修正系数

K2—年期修正系数

K3—容积率修正系数

K4—开发程度修正额

## 6、其他无形资产

纳入评估范围内的其他无形资产主要为软件。

对于被评估单位为满足自身办公生产需要定制的软件，本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

## 7、递延所得税资产

递延所得税资产根据会计准则对应收款项、预计负债产生的可抵扣暂时性差异而计提的应纳税所得税额。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

## 8、负债

纳入本次评估范围的负债包括流动负债、非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款、长期应付款、递延所得税负债。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债务人、负债额，以经过审查核实后的调整数作为其评估值。

## (二)收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。由于被评估单位的长期股权投资核算单位均为全资子公司，本次采用合并口径进行预测。现金

流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

#### 1、企业整体价值

指净资产价值和付息债务价值之和，根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

#### 2、营业性资产价值

是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债，计算公式如下：

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量（终值）现值

#### 3、预测期期间净现金流量

预测期期间净现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=净利润+利息支出（扣除所得税影响后）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

#### 4、终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值采用 Gordon 增长模型，公式为：

$$P_{n+1}=R_{n+1} \times (1+g) / (i-g)$$

式中：

$P_{n+1}$ ——预测期后现金流量终值；

$R_{n+1}$ ——预测期末净现金流量；

$g$ ——预测期后的增长率；

$i$ ——折现率。

#### 5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + R_c$$

$K_e$ ——权益资本成本；

$K_d$ ——债务资本成本；

D/E——企业的目标债务与股权比率；

$R_f$ ——无风险报酬率；

$\beta$ ——企业风险系数；

$R_{pm}$ ——市场风险溢价；

$R_c$ ——企业特定风险调整系数。

## 6、溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## 7、非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，一般根据非经营资产、负债的特征，采用适当的评估方法进行评估。

## 8、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，截至评估基准日被评估单位无有息债务。

## 九、评估程序实施过程和情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

我公司接受黑龙江出版集团有限公司的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商制定相应评估计划。

### (二)前期准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，组织实施项目培训。

### (三)资产清查及现场调查

评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产、准备评估资料并填写资产清查明细表。听取委托人及被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历

史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行核查验证。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、项目运营部门、市场销售部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、销售情况、采购情况、生产组织情况和资产管理使用情况；分析企业的生产收入及各年费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对存货、房屋建筑物、设备、土地使用权等进行现场勘察；核查验证，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

#### (四)评定估算

评估人员根据选用的评估方法，收集市场信息，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总和分析，撰写并形成评估报告初稿。

#### (五)内部审核

将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

#### (六)提交报告

根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托人。

### 十、评估假设

#### (一)基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

#### (二)特殊性假设

1、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；

2、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；

3、本次评估假设被评估单位年内现金流均匀流入流出；

4、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5、本次收益法评估中假设被评估单位享受的《财政部 税务总局关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 60 号）优惠政策期满后，恢复正常纳税。

### (三)一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构及签名资产评估师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。

## 十一、评估结论

### (一)资产基础法结果

大庆市新华书店有限公司于评估基准日 2024 年 9 月 30 日总资产账面价值为 33,705.86 万元，总负债账面价值为 21,715.79 万元，净资产（股东全部权益）账面价值为 11,990.07 万元；总资产评估价值为 26,896.63 万元，总负债评估价值为 21,715.79 万元，净资产（股东全部权益）评估价值为 5,180.84 万元，评估价值较账面价值减值 6,809.23 万元，减值率为 56.79%。详见资产评估结果汇总表。

大庆市新华书店有限公司于评估基准日2024年9月30日经审计审定后的合并报表中，总资产账面价值为35,571.06万元，总负债账面价值为30,745.47万元，净资产（股东全部权益）账面价值为4,825.59万元；经采用资产基础法评估后总资

产评估价值为26,896.63万元，总负债评估价值为21,715.79万元，净资产（股东全部权益）评估价值为5,180.84万元，评估价值较账面价值增值355.25万元，增值率7.36%。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月30日

被评估单位：大庆市新华书店有限公司

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	5,075.52	5,075.53	0.01	-
2 非流动资产	28,630.34	21,821.10	-6,809.24	-23.78
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	19,571.49	12,666.89	-6,904.60	-35.28
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	8,620.55	8,713.70	93.15	1.08
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	131.61	133.82	2.21	1.68
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	306.69	306.69	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	33,705.86	26,896.63	-6,809.23	-20.20
22 流动负债	7,376.97	7,376.97	-	-
23 非流动负债	14,338.82	14,338.82	-	-
24 负债合计	21,715.79	21,715.79	-	-
25 净资产（所有者权益）	11,990.07	5,180.84	-6,809.23	-56.79

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

### (二)收益法结果

大庆市新华书店有限公司于评估基准日2024年9月30日总资产账面价值为33,705.86万元，总负债账面价值为21,715.79万元，净资产（股东全部权益）账面价值为11,990.07万元，经采用收益法得到的净资产（股东全部权益）评估价值为4,904.00万元，评估减值7,086.07万元，减值率60.52%。

大庆市新华书店有限公司于评估基准日 2024 年 9 月 30 日合并报表归母净资产账面价值为 4,825.59 万元，经采用收益法得到的净资产（股东全部权益）评估价值为 4,904.00 万元，评估增值 78.41 万元，增值率 1.62%。

### (三)评估结论

资产基础法与收益法评估结果有差异。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。被评估单位近年的经营受互联网及手机的广泛普及的影响，人民群众对文化知识的需求不再局限于实体书本的购入，而广泛地存在多种媒体之中，如各类听书宝、电子书，导致被评估单位的经营规模及范围局限在教学教材及辅材之上，教学教材及辅材的定价受国家政策的影响较大，未来的收益具有一定的不确定性，从而使得收益法评估结果存在诸多不确定性。

经综合分析后，我们认为在 2024 年 9 月 30 日评估基准日时的市场环境下，资产基础法结果更为合理、准确。

经过上述评估程序，得出如下评估结论：大庆市新华书店有限公司于评估基准日 2024 年 9 月 30 日总资产账面价值为 33,705.86 万元，总负债账面价值为 21,715.79 万元，净资产（股东全部权益）账面价值为 11,990.07 万元；总资产评估价值为 26,896.63 万元，总负债评估价值为 21,715.79 万元，净资产（股东全部权益）评估价值为 5,180.84 万元，评估价值较账面价值减值 6,809.23 万元，减值率为 56.79%。

大庆市新华书店有限公司于评估基准日2024年9月30日经审计审定后的合并报表中，总资产账面价值为35,571.06万元，总负债账面价值为30,745.47万元，净资产（股东全部权益）账面价值为4,825.59万元；经采用资产基础法评估后总资产评估价值为26,896.63万元，总负债评估价值为21,715.79万元，净资产（股东全部权益）评估价值为5,180.84万元，评估价值较账面价值增值355.25万元，增值率 7.36%。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)引用其他机构出具的报告情况

无。

(二)重要的利用相关报告情况

本次评估中涉及的大庆市新华书店有限公司评估基准日财务数据，利用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告，报告号为中兴财光华审专字（2024）第 213308 号。

(三)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(四)未决诉讼、法律纠纷等不确定因素

无。

(五)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计8份。

1、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号三楼东侧房地产出租给大庆众雅经贸有限公司，出租面积153.00平方米，租期为2024年6月15日起至2025年6月14日止，租金标准为38,000.00元/年。

2、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号三楼南侧房地产出租给李良安，出租面积180.00平方米，租期为2024年5月17日起至2025年5月16日止，租金标准为40,000.00元/年。

3、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号主楼北侧房地产出租给刘文荣，出租面积33.00平方米，租期为2024年7月20日起至2025年7月19日止，租金标准为50,000.00元/年。

4、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街150号的房地产出租给黑龙江省七星通讯设备有限公司，出租面积133.76平方米，租期为2024年8月21日起至2025年8月20日止，租金标准为170,000.00元/年。

5、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号楼房西北侧的房地产出租给黑龙江省七星通讯设备有限公司，出租面积1,037.00平方米，租期为2024年5月1日起至2025年4月30日止，租金标准为1,000,000.00元/年。

6、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街134号主楼北侧的房地产出租给滕晓琳，出租面积100.00平方米，租期为2024年7月10日起至2025年7月9日止，租金标准为220,000.00元/年。

7、被评估单位将位于大庆市萨尔图区会战大街152号的房地产出租给于振影，出租面积71.89平方米，租期为2024年9月20日起至2026年8月19日止，租金标准为70,000.00元/年。

8、被评估单位将坐落于大庆市市开发区(县) 博学大街19号大庆书苑(部位)

一楼三节柜台的房屋出租给李玉伟，出租面积8.00平方米，租期为2023年11月25日起至2024年11月25日止，租金标准为25,000.00元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

#### (六)重大期后事项

无。

#### (七)关于纳入评估范围长期股权投资单位的特别事项说明

##### 1、大庆市龙凤新华书店有限公司

##### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同情况如下：

租赁商场名称	租约截止日	面积
龙凤商场	2025/8/28	650.00
德克士	2025/8/28	435.00
凤禄（第一租期 2024-10-7 至 2028-10-8）	2028/10/7	606.00
凤禄（第二租期 2028-10-8 至 2032-10-7）	2032/10/7	606.00
全盈超市（第一租期 2024-10-7 至 2028-10-8）	2028/10/7	900.00
全盈超市（第二租期 2028-10-8 至 2032-10-7）	2032/10/7	900.00

(2)本次采用收益法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3)本次评估中对有租约限制的物业，在租赁期内按照合同约定的租金标准及增长率进行预测，租赁到期后按市场租金价格及增长率进行预测。

##### 2、大庆市大同新华书店有限公司

##### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计2份。

①被评估单位将位于大庆市大同区阳光购物广场6号1层房地产出租给焦永会，出租面积32.06平方米，租期为2年，租金标准为11,000元/年。

②被评估单位将位于大庆市大同区阳光购物广场6号2层房地产出租给福芝福医药有限公司，出租面积410.00平方米，租期3年，租金标准为120,000元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次评估房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3) 纳入评估范围的 19 项电子设备中经理室电脑、会议桌、KFRD-33GW/02JCF-SL 型空调等 7 项设备及家具截至评估基准日已经报废，本次评估中依照可回收价值进行评估。

### 3、大庆市让胡路新华书店有限公司

#### (1) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计 11 份，具体如下表所示：

承租人	租赁位置	建筑面积	租赁期限(年月日-年月日)	合同总租金(元)
大庆市酷鑫汽车销售有限公司	一楼、朝北、110 号门	54.95	2024.07.1-2025.06.30	23,000.00
崔新庆	一楼、朝北、106 号门	85.24	2024.10.01-2025.09.30	29,000.00
大庆优耐特经贸有限公司	一楼大厅	733.09	2022.10.21-2025.10.20	516,000.00
大庆市东浩供应链管理有限公司弘博极速分公司	一楼、朝北、112 号门	58.32	2024.5.7-2025.5.6	21,000.00
大庆市让胡路区丰丞汽车销售店	一楼、朝东、10 号门	75.28	2024.05.14-2025.05.13	23,000.00
朱岩岩	一楼、朝东、8 号门	43.64	2024.08.01-2025.07.31	14,000.00
周海冬	一楼、朝东、6 号门	66.29	2024.09.01-2025.08.31	24,000.00
大庆市让胡路区新型透皮养生保健服务部	一楼、朝东、4 号门	88.93	2024.09.01-2025.08.31	28,000.00
大庆市让胡路区新型透皮养生保健服务部	一楼、朝东、2 号门	19.49	2024.09.01-2025.08.31	3,000.00
大庆捷瑞招标服务有限公司	二楼大厅	1202	2023.10.1-2026.9.30	399,000.00
曹国娟	一楼、朝北、108 号门	24.66	2024.09.01-2025.08.31	5,000.00

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2) 本次采用市场法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3) 纳入评估范围的 22 项在库周转材料截至评估基准日均已经变质无法食用。本次评估值为 0。

### 4、肇州县新华书店有限公司

#### (1) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计 2 份。

① 被评估单位将位于肇州镇和平街丰绅小区 1 号楼综合楼 1/2 号门出租给张大勇，出租面积 207.00 平方米，租期为 2022 年 11 月 1 日起到 2025 年 10 月 31 日止，租金标准为 72,000 元/年。

②被评估单位将位于肇州镇和平街新华书店南向北数3门出租给薛德华，出租面积707.00平方米，租期为2024年8月31日起到2027年9月1日止，租金标准为1,560,000元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次采用市场法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

## 5、肇源县新华书店有限公司

### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计20份，详见下表：

序号	租赁标的	数量	租赁起始日	租赁终止日	面积m <sup>2</sup>
1	肇源县红旗街新华豪阁 01B-62	1	2024/6/17	2025/6/17	45.46
2	肇源县红旗街新华豪阁 01B-63	1	2024/6/17	2025/6/17	45.46
3	肇源县红旗街新华豪阁 01B-64	1	2024/6/17	2025/6/17	39.14
4	肇源县红旗街新华豪阁 01B-65	1	2024/6/17	2025/6/17	45.46
5	肇源县红旗街新华豪阁 01B-66	1	2024/6/17	2025/6/17	60.61
6	肇源县红旗街新华豪阁 01B-67	1	2024/6/17	2025/6/17	47.46
7	肇源县红旗街新华豪阁 02B-75	1	2024/6/17	2025/6/17	85.69
8	肇源县红旗街新华豪阁 02B-76	1	2024/6/17	2025/6/17	43.54
9	肇源县红旗街新华豪阁 02B-77	1	2024/6/17	2025/6/17	38.01
10	肇源县红旗街新华豪阁 02B-78	1	2024/6/17	2025/6/17	43.54
11	肇源县红旗街新华豪阁 02B-79	1	2024/6/17	2025/6/17	44.12
12	肇源县红旗街新华豪阁 02B-80	1	2024/6/17	2025/6/17	40.64
13	肇源县红旗街新华豪阁 02B-81	1	2024/6/17	2025/6/17	143.27
14	肇源县红旗街新华豪阁 02B-82	1	2024/6/17	2025/6/17	74.26
15	肇源县红旗街新华豪阁 02B-83	1	2024/6/17	2025/6/17	79.09
16	肇源县红旗街新华豪阁 03N-1	1	2024/6/17	2025/6/17	407.42
17	肇源县红旗街新华豪阁 02D-1	1	2024/6/17	2025/6/17	407.42
18	肇源县红旗街新华豪阁商服 1	1	2024/6/17	2025/6/17	45.40
19	肇源县红旗街新华豪阁商服 2	1	2024/6/17	2025/6/17	44.29
20	肇源县红旗街新华豪阁商服 3	1	2024/6/17	2025/6/17	53.15

(2)本次采用收益法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(3)本次评估中对有租约限制的物业，在租赁期内按照合同约定的租金标准及增长率进行预测，租赁到期后按市场租金价格及增长率进行预测。

## 6、林甸县新华书店有限公司

### (1)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中，有1项永和家园二期库房已取得房屋所有权证和土地使用证，证载权利人均均为林甸县新华书店。林甸县新华书店有限公司出具情况说明，承诺上述资产属于林甸县新华书店有限公司所有，若因权属出现争议，由林甸县新华书店有限公司承担责任。

本次评估中未考虑上述事项的影响，特提醒报告使用者注意。

### (2)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计5份。

①被评估单位将位于鸿博购物中心一层东第一个门市房地产出租给李明辉，出租面积70.00平方米，租期为2023年5月1日起至2026年4月30日止，租金标准为65,000.00元/年。

②被评估单位将位于鸿博购物中心一层东第二个门市房地产出租给刘利，出租面积656.00平方米（一层至二层），租期为2024年6月1日起至2025年5月31日止，租金标准为175,000.00元/年。

③被评估单位将位于鸿博购物中心一层东第三个门市房地产出租给艾平，出租面积80.25平方米，租期为2024年5月15日起至2025年5月14日止，租金标准为56,000.00元/年。

④被评估单位将位于鸿博商场三楼东临新华书店的房地产出租给刘爽，出租面积289.51平方米，租期为2024年5月1日起至2028年4月30日止，租金标准为70,000.00元/年。

⑤舒立军将位于林甸县东北街永和家园2期10-11楼房地产出租给被评估单位，出租面积120.09平方米，租期为2023年1月1日至2025年12月31日，年租金11,000.00元/年。

(3)本次采用收益法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(4)本次评估中对有租约限制的物业，在租赁期内按照合同约定的租金标准及增长率进行预测，租赁到期后按市场租金价格及增长率进行预测。

## 7、杜尔伯特蒙古族自治县新华书店有限公司

### (1)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项



评估基准日，被评估单位正在执行的租赁合同共计3份。

①被评估单位将坐落于泰康镇南街的新华书店一层房地产出租给杜尔伯特蒙古族自治县御品粥铺，出租面积157.00平方米，租期为2023年8月15日起至2026年8月15日止，租金标准为60,000.00元/年。

②被评估单位将坐落于泰康镇南街的新华书店二层房地产出租给杜尔伯特蒙古族自治县鑫逸网风情宾馆，出租面积511.67平方米，租期为2023年8月1日起至2026年8月1日止，租金标准为46,000.00元/年。

③被评估单位将坐落于泰康镇南街的新华书店一层房地产出租给杜尔伯特蒙古族自治县鑫逸网风情宾馆，出租面积70.45平方米，租期为2023年12月8日起至2026年12月7日止，租金标准为20,000.00元/年。

本次对于申报评估范围内房产采用市场法评估过程中，未考虑租赁合同的影响。

(2)本次采用市场法评估的房屋建筑物评估结果中包含占有土地使用权的价值。

(八)我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘查按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

(九)本评估结论未考虑评估值增减及经济行为实现产生的纳税义务。

(十)其他需要说明的事项

1、本次对于坐落在非工业用地上的房屋建筑物采用市场法评估时，房屋建筑物评估结果中包含占有的非工业用途土地使用权的价值。

2、纳入评估范围权证号为黑（2024）大庆市不动产权第0040963号的房产所分摊商服用地面积为2064.71m<sup>2</sup>，该面积小于房屋建筑物底层面积，有部分房产坐落在工业用地上，面积约为1266.75m<sup>2</sup>；本次在采用市场法评估时，已扣减该面积商服用途土地的价值，而该面积工业用途土地的价值包含在无形资产——土地中。

3、纳入评估范围权证号为黑（2024）大庆市不动产权第0040989号、黑（2024）大庆市不动产权第0047557号、黑（2024）大庆市不动产权第0040963号的多层房屋建筑物，不动产权证均未标注各楼层面积数据。本次评估以被评估单位参照测绘报告确定的数据为准进行测算。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证、审计报告、有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估师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意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

6、本次评估范围内由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、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格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对于评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

### **十三、资产评估报告使用限制说明**

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，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；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

(五)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，法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(七)本评估报告在评估机构及资产评估专业人员盖章签名后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(八)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(九)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(十)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

#### **十四、资产评估报告日**

本评估报告日为二〇二四年十一月二十日。

(本页无正文，为签名盖章页)

评估机构法定代表人：

陈思

资产评估师：

刘玮玮



资产评估师：

周磊



中发国际资产评估有限公司  
二〇二四年十一月二十日

