

本报告依据中国资产评估准则编制

贵州川恒化工股份有限公司拟资产收购
涉及的福泉市庆丰投资置业有限
公司固定资产项目
资产评估报告

中瑞国际资评报字【2024】第 0099 号

(共一册，第一册)

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

2024年6月11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:	1111180007202400105
合同编号:	2024-0168
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞国际资评报字【2024】第0099号
报告名称:	贵州川恒化工股份有限公司拟资产收购涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产项目
评估结论:	39,839,500.00元
评估报告日:	2024年06月11日
评估机构名称:	中瑞国际房地产资产评估有限公司
签名人员:	唐雪霜 (资产评估师) 会员编号: 51200120 李浩 (资产评估师) 会员编号: 51180119



(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06月25日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
十四、签名盖章	21
资产评估报告附件	22

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使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

五、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、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。

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

八、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（未发现评估对象及其所涉及资产存在法律权属问题）。

十、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。

贵州川恒化工股份有限公司拟资产收购
涉及的福泉市庆丰投资置业有限
公司固定资产项目
资产评估报告摘要

中瑞国际资评报字【2024】第 0099 号

贵州川恒化工股份有限公司：

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对贵公司拟资产收购涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产在评估基准日市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：贵州川恒化工股份有限公司拟进行资产收购。中瑞国际房地产土地资产评估有限公司接受贵州川恒化工股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值。

评估范围：根据评估对象，评估范围为：房屋建筑物共 8 项、构筑物共 1 项、电子设备共 8 项。截止评估基准日，评估对象账面价值 66,541,119.46 元、账面净值 35,593,134.50 元。具体范围以产权持有人填写的《资产评估申报表》为准。

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、成本法

评估结论：截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值评估结果为人民币 3,983.95 万元（大写：叁仟玖佰捌拾叁万玖仟伍佰元整）。



本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.本次评估结论为含增值税价。

2.本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由产权持有人提供的，对产权持有人申报评估的设备，资产评估专业人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，资产评估专业人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。本报告以产权持有人提供的资料真实可靠为前提，并假设评估对象处于完好状态并符合国家或行业有关技术、质量验收规范。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

贵州川恒化工股份有限公司拟资产收购
涉及的福泉市庆丰投资置业有限
公司固定资产项目
资产评估报告正文

中瑞国际资评报字【2024】第 0099 号

贵州川恒化工股份有限公司：

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司（以下简称“中瑞国际”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用收益法、成本法，对贵公司拟资产收购涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产在 2024 年 4 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：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为贵州川恒化工股份有限公司，产权持有人为福泉市庆丰投资置业有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：贵州川恒化工股份有限公司（以下简称为“川恒化工”）

统一社会信用代码：91522702741140019K

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：贵州省黔南布依族苗族自治州福泉市龙昌镇

法定代表人：吴海斌

注册资本：54,203.5745 万(元)

成立日期：2002-11-25

营业期限：2002-11-25 至 无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（磷

酸二氢钙、磷酸氢钙、磷酸二氢钾、磷酸二氢钠、磷酸一铵、聚磷酸铵、酸式重过磷酸钙、磷酸脲、大量元素水溶肥料、掺混肥料（BB肥）、复混肥料（复合肥料）、有机-无机复混肥料、化肥、硫酸、磷酸、土壤调理剂、水质调理剂（改水剂）、磷石膏及其制品、氟硅酸、氟硅酸钠、磷酸铁、磷酸铁锂、六氟磷酸锂的生产销售；提供农化服务；饲料添加剂类、肥料类产品的购销；磷矿石、碳酸钙、硫磺、液氨、盐酸、煤、纯碱、元明粉、石灰、双氧水（不含危险化学品）、硝酸、氢氧化钠（液碱）、五金交电、零配件购销；企业自产产品出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）产权持有人概况

名称：泉市庆丰投资置业有限公司（以下简称为“庆丰投资”）

统一社会信用代码：91522702069920673L

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：贵州省黔南布依族苗族自治州福泉市马场坪办事处工业园区内

法定代表人：段浩然

注册资本：2,188万(元)

成立日期：2013-05-30

营业期限：2013-05-30 至 无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（基础建设项目投资、能源项目投资、矿产投资及矿产品销售投资、医疗投资、教育项目投资、旅游景区投资、非金融性项目投资、房地产投资开发、房地产开发经营及销售、酒店投资、农业技术投资、建筑材料（不含木材）、汽车（不含小轿车）及汽车配件销售。家居、建材（不含木材）批发零售；家电销售、商铺租赁、劳务提供、装饰装修、装饰材料销售。（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营））

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人系同一母公司控股。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何第三方均不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

贵州川恒化工股份有限公司拟进行资产收购。中瑞国际房地产土地资产评估有限公司接受贵州川恒化工股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经贵州川恒化工股份有限公司管理层同意，并出具《关于评估经济行为的说明》。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值。

（二）评估范围

房屋建筑物共 8 项、构筑物共 1 项、电子设备共 8 项。截止评估基准日，评估对象账面价值 66,541,119.46 元、账面净值 35,593,134.50 元。具体范围以产权持有人填写的《资产评估申报表》为准。

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。

（三）主要资产情况

1.房屋建筑物

房屋建筑物主要包括：“庆丰家具城”商业用房共四层，合计8项，建成于2015年2月，目前维护、使用情况良好，未见明显损坏或沉降现象。

（1）权益状况

纳入评估范围的不动产已取得房地合一的《不动产权证书》。对应土地使用权《不动产权证书》（编号分别为：黔（2016）福泉市不动产权第0000069号、黔（2016）福泉市不动产权第0000070号、黔（2016）福泉市不动产权第0000071号、黔（2016）福泉市不动产权第0000072号、黔（2016）福泉市不动产权第0000073号、黔（2016）福泉市不动产权第0000075号、黔（2016）福泉市不动产权第0000076

号、黔（2016）福泉市不动产权第0000078号），证载权利类型为国有建设用地使用权，为出让方式取得的商业用地，证载面积13285.30m²，终止日期为2054年10月12日。

（2）实物状况

A 土地实物状况

评估对象位于福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家居广场。

①评估对象房屋建筑物分摊土地面积：13285.30平方米。

②土地形状：评估对象房屋建筑物所在土地形状为矩形，形状规则。

③地形：地形平坦。

④地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。

⑤地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

⑥土地开发程度：土地开发程度为宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通天然气）。

B 建筑物实物状况

①建筑规模：房屋用途为商业，建筑面积共计24,178.38平方米。

②建成时间：2015年2月

③层数、层高：标准商业用房总楼层4层，一楼层高为4米，二、三、四楼层高3米。

④建筑结构：混合结构。

⑤装饰装修：

外立面为涂料。商场地面贴瓷砖，墙面及屋面刮腻子未吊顶，入户门为玻璃门。

配套设施用房地面贴瓷砖，墙面及屋面刮腻子，一楼未吊顶，二楼及以上为铝合金扣板吊顶，入户门为玻璃门，室内门为玻璃门或木质门，塑钢窗。

⑥评估对象防水、保温、隔热性能较好，隔声、通风、采光、日照良好。

⑦房屋使用状况：截至评估基准日，主要为产权持有人自用。

⑧维修养护情况及完损程度：经估价人员现场勘查，评估对象房地产房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好，墙体面层无脱落现象；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

(3)使用情况

截至评估基准日，委估资产为产权持有人自用。

(4)他项权利状况

无。

2.构筑物

构筑物主要为石狮子一对，共1项。建成时间为2015年5月。截止评估基准日，构筑物使用、维护、保养正常。

3.电子设备

电子设备主要有 led 显示屏、电脑、复印件等共计 8 项。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，电子设备使用、维护、保养正常。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

该评估基准日与评估目的相匹配，有利于评估结论有效服务于评估目的，且与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

贵州川恒化工股份有限公司出具的《关于评估经济行为的说明》。

（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, 中华人民共和国主席令 第46号, 中华人民共和国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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2019年1月2日 财政部令第97号修改);

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号);

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

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号);

7. 《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);

8. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订);

10. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

8. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 构筑物购置发票；
3. 设备购置发票；
4. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
3. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据；
4. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料。

（六）其他依据

1. 中瑞国际数据库；
2. 贵州川恒化工股份有限公司与中瑞国际签订的《资产评估委托合同》；
3. 评估人员对委估房产周边区域交易情况的市场调查；
4. 委托人提供的相关发票；
5. 其他参考资料。

七、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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法、成本法。评估方法选择理由如下：

1.房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物为商业不动产，区域内相同功能、业态类型的房地产均已持有并对外出租为主，区域内难以获取类似的出售交易案例，故本次不适宜选用市场法评估。

由于委估不动产用途为商业不动产，同类型不动产的开发成本无法真实地反映评估对象的市场价值，故不采用成本法进行评估。

纳入本次评估范围的房屋建筑物所处区域房地产主要用途用于对外出租经营并产生收益，且较易搜集到类似房地产租赁案例，因此确定采用收益法进行评估。

2.构筑物

纳入本次评估范围的构筑物多为定制产品，区域类似资产交易不活跃，无法寻找类似的交易案例，故不适用市场法评估；构筑物不是独立获利的资产或资产组，无法确定收益法必要的客观公允收益参数，故不适宜收益法评估；产权持有人提供了构筑物的购买发票，构筑物数量清晰可辨认，构筑物的重置价格可从多渠道获取，故本次评估选用了成本法。

3.电子设备

纳入本次评估范围的电子设备类资产，因区域内二手设备市场信息尚不够发达，交易案例难以寻找，比较参数确定也很难准确把握。故不宜用市场比较法评估；这些设备不能对外出租，不能独立产生收益，不宜用收益法评估；产权持有人提供了电子设备清单，电子设备数量清晰可辨认，电子设备的重置价格可从多渠道获取，故本次评估主要采用成本法评估。对于尚可使用年限较低的部分电脑等直接采用二手价。

（二）评估方法简介

1.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对构筑物采用成本法进行评估；对外购商品房等适合房地合一评估的，采用收益法进行评估。

◆收益法

收益法是根据效用价值论，运用适当的资本化率，将预期评估对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算为评估时点上的现值，求其之和得出评估对象房地产价值的一种评估方法，这种方法适用于有收益或潜在收益的房地产的评估。

收益法基本计算公式：

$$V=A/(R-g)\{1-[(1+g)/(1+R)]^n\}$$

V——房地产在评估时点的收益价格，通常称为现值；

A——房地产的未来净收益；

R——资本化率；

n——房地产的收益期限，是从评估时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限；

g——净收益逐年递增的比率。

◆成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法的评估值可由下列公式确定：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

因实际操作中各项贬值因素对评估值的影响无法准确进行单独计算，故评估时将以成新率的方式来综合反映各项贬值因素对评估值的影响，计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置价值的确定

含税重置全价 = 含税建筑安装工程费 + 含税工程建设前期及其他费 + 资金成本

A、含税建筑安装工程费

含税建筑安装工程费包括土建工程费用、装饰工程费用、安装工程费用三部分。根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用、装饰工程费用和各安装工程费用，计算出含税建安工程费。

B、含税工程建设前期及其他费

根据地方相关行政事业性收费规定，确定工程建设前期及其他费用，工程建设前期及其他费用主要有建设单位管理费、工程勘察设计费、工程建设监理费等，确定评估对象在评估基准日应计取的前期费用及其他费用。

C、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

②成新率的确定

对于构筑物类固定资产采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率 = 年限成新率% × 40% + 观察成新率% × 60%，其中：

年限成新率 = 剩余使用年限 / (剩余使用年限 + 已使用年限) × 100%。

观察成新率：根据现场查看实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场观察成新率。

2. 电子设备

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，采用成本法对委估电子设备进行

评估。对于尚可使用年限较低的部分电脑等直接采用二手价。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

对于电子设备，通过市场调查确定市场购置价作为重置全价，根据当地市场信息、京东商城网、阿里巴巴网等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，以含税报价确定其重置单价。

重置全价=网上询价含税价

评估时将以成新率的方式来综合反应各项贬值因素对评估值的影响，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

对于电子设备，通过市场调查确定市场购置价作为重置全价，根据当地市场信息、京东商城网、阿里巴巴网等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，以含税报价确定其重置单价。

(2) 成新率的确定

A. 对于电子设备采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限成新率%×40%+观察成新率%×60%，其中：

年限成新率=(1-已使用年限 / 经济使用年限) ×100%。

观察成新率：通过现场重点查看，了解相关信息，作出现场查看状况评分值，根据此分值确定现场观察成新率。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及

支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有人的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 了解产权持有人拥有的商业房地产产权和经营管理情况；
- (2) 了解评估对象以往的评估及交易情况；
- (3) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

- (1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3.宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4.假设纳入评估范围的资产原地原用途持续使用。

5.委托人、产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对贵州川恒化工股份有限公司拟资产收购涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值采用收益法及成本法进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

福泉市庆丰投资置业有限公司固定资产的市场价值评估结果为人民币**3,983.95**万元（大写：叁仟玖佰捌拾叁万玖仟伍佰元整）。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	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	固定资产	3,559.31	3,983.95	424.72	11.93
2	房屋建筑物	3,554.33	3,971.73	417.40	11.74
3	构筑物	1.33	1.42	0.09	6.73
4	电子设备	3.65	10.80	7.15	195.94
5	资产总计	3,559.31	3,983.95	424.72	11.93

评估结论详见报告后附的《资产评估明细表》。

十一、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，提请报告使用人予以关注：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估未引用其他机构出具报告结论得情况。

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

本次评估未聘请专家个人协助工作。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本次评估不存在属资料不全面或者瑕疵的情形。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估程序未受到限制。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目未考虑法律、经济等未决事项对评估结论的影响。

（七）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

本次评估未考虑担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项对评估结论的影响。

（八）关于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特别说明

本次评估未发现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。

（九）关于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特别说明

本次评估未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（十）其他需要说明的事项

1. 本次评估结论为含增值税价。

2. 本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由产权持有人提供的，对产权持有人申报评估的设备，资产评估专业人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，资产评估专业人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。本报告以产权持有人提供的资料真实可靠为前提，并假设评估对象处于完好状态并符合国家或行业有关技术、质量验收规范。

3. 本资产评估报告的评估结论是反映产权持有人持续持有本次评估资产、外部宏观经济环境不发生重大变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

4. 本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑抵押、担保等事项对估值的影响。

5. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：贵州川恒化工股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,即本报告的评估结论仅反映评估对象于基准日在本次评估目的下的价值,该结论不能用于其他目的。

3.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、 评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 6 月 11 日。

十四、 签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：唐雪霜



资产评估师：李浩



中瑞国际房地产土地资产评估有限公司



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、委托人和产权持有人营业执照复印件
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件五、部分现场照片及位置示意图
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构单位会员电子证书复印件
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件九、签名资产评估师个人会员电子证书复印件
- 附件十、资产评估委托合同复印件
- 附件十一、资产评估明细表

关于评估经济行为的说明

贵州川恒化工股份有限公司(以下简称“川恒股份”)拟收购福泉市庆丰投资置业有限公司(以下简称“庆丰公司”)申报的固定资产。川恒股份为了顺利实施此次收购计划,委托中瑞国际房地产土地资产评估有限公司对庆丰公司申报的固定资产市场价值进行评估,特此说明。



贵州川恒化工股份有限公司

2024年5月14日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91522702741140019K



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 贵州川恒化工股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 吴海斌

经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后方可经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。磷酸二氢钙、磷酸氢钙、磷酸二氢钾、磷酸二氢钠、磷酸一铵、聚磷酸铵、酸式重过磷酸钙、磷酸三钙、大量元素水溶肥料、掺混肥料(BB肥)、复混肥料(复合肥料)、有机-无机复混肥料、化肥、硫酸、磷酸、土壤调理剂、水质调理剂(改水剂)、磷石膏及其制品、氟硅酸、氟硅酸钠、磷酸铁、磷酸铁锂、六氟磷酸锂的生产销售；提供农化服务，饲料添加剂类、肥料类产品的购销；磷矿石、硫酸钙、硫酸、液氨、盐酸、煤、纯碱、元明粉、石灰、双氧水(不含危险化学品)、硝酸、氢氧化钠(液碱)、五金交电、零配件购销；企业自产产品进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

注册资本 伍亿肆仟贰佰零叁万伍仟柒佰肆拾伍圆整

成立日期 2002年11月25日

住所 贵州省黔南布依族苗族自治州福泉市龙昌镇



2024年01月22日

登记机关

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 52000054410

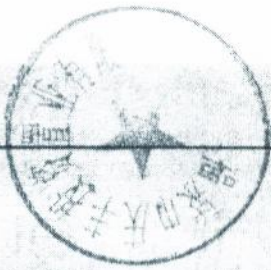
不动产权证书



权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家属厂场1-18号和39-84号	
不动产单元号	522702 002201 GB000001 F00010002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	国有土地 / 出让/自建房	
用途	商业用地/商业服务	
面积	宗地面积: 13285.30m ² /房屋建筑面积: 3267.65m ²	
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 1795.48m ² 专有建筑面积: 2123.76m ² 分摊建筑面积: 1143.89m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 4层 所在层数: 1层 房号: 1-18、39-84 户号: 0002 持证方式: 单独持证	

附 记

共有权人 福泉市庆丰投资置业有限公司 不动产权证号 黔(2016)福泉市不动产权证0000075号
 单独所有
 1. 原不动产权证号201601033 (9号07幢)
 2. 原不动产权证号201601004 (9号08幢)



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 52000054409



权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家居广场一层19号-38号、85号-126号和消防控制室
不动产单元号	522702 002201 GB000001 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地 / 出让/自建房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积: 13285.30m ² /房屋建筑面积: 3213.26m ²
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 1765.95m ² 专有建筑面积: 2088.52m ² 分摊建筑面积: 1124.74m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 4层 房屋所在层数: 1层 房屋套数: 1 房屋编号: 0001 持证方式: 单独持证

附 记

权利人
 福泉市庆丰投资置业有限公司
 单独所有

不动产单元号
 1. 不动产单元号201601039 (9号07幢)
 2. 不动产单元号201601034 (9号08幢)

共有情况
 福泉市(2016)福泉市不动产权第0000069号

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 52000054425

不动产权证书

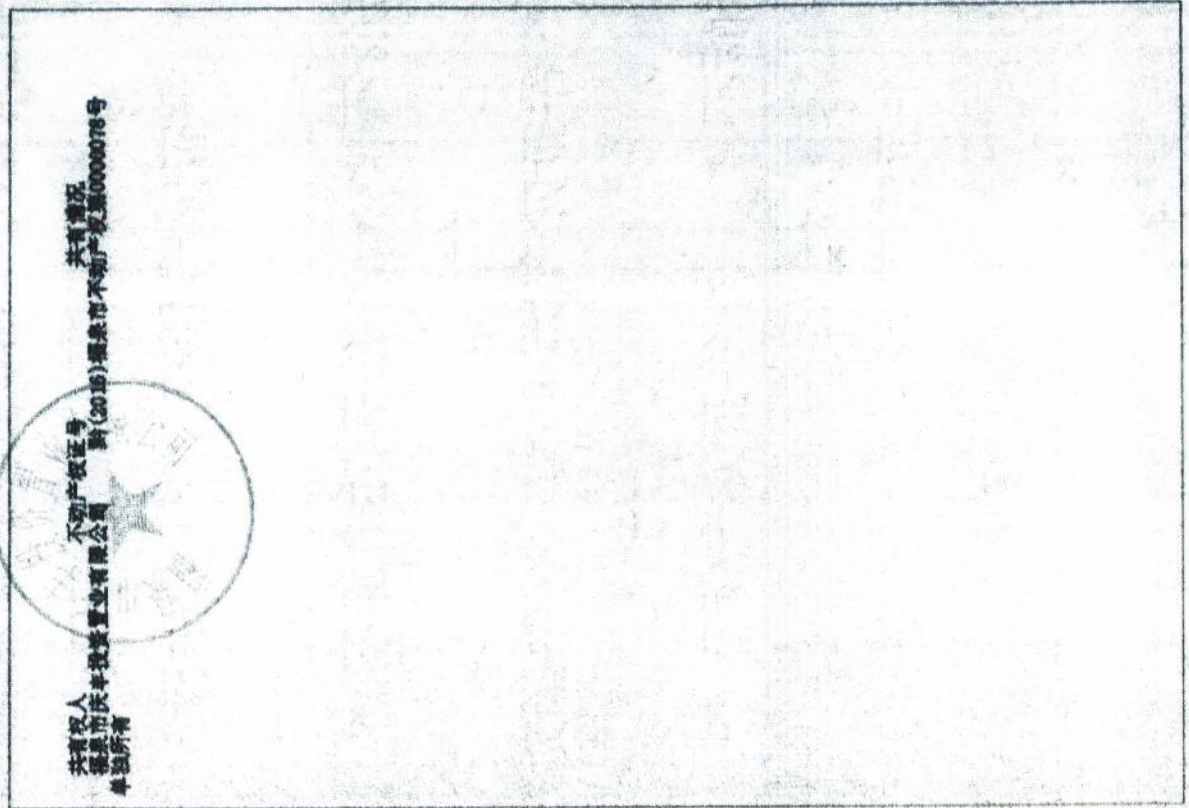


数 (2016) 不动产权第 0000078 号

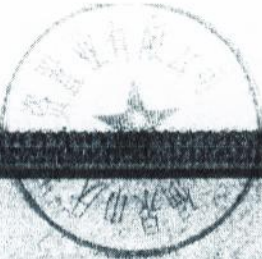
福泉市

权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家居广场2层1-23和49-100号
不动产单元号	522702 002201 GB000001 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	国有土地 / 出让/自建房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积：13285.30㎡/房屋建筑面积：2989.13㎡
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日
权利其他状况	分摊土地使用权面积：1642.44㎡ 专有建筑面积：1942.72㎡ 共有建筑面积：1046.41㎡ 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4层 所在层数：2层 房号：1-23、49-100 户号：0003 持证方式：单独持证

附 记



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

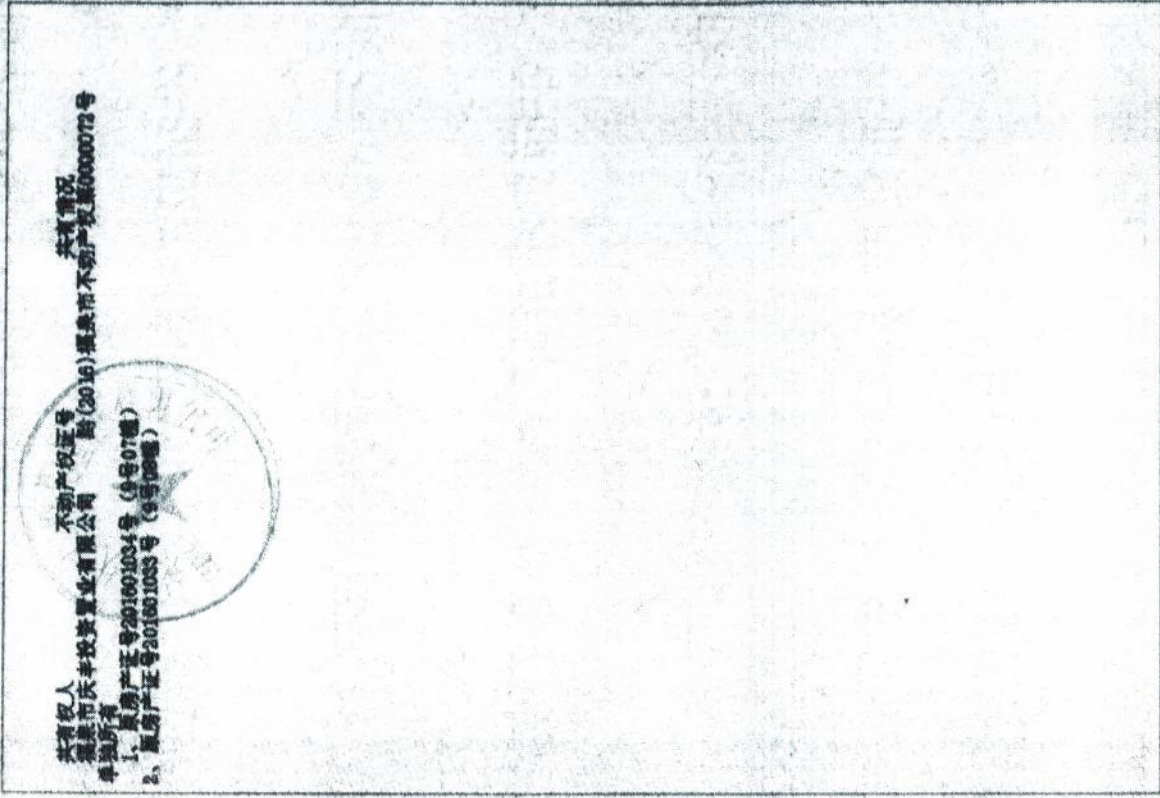
中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 52000054414

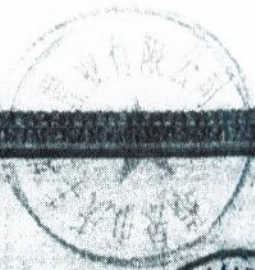
不动产权证书



权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家居广场2层24-48号和101-148号	
不动产单元号	522702 002201 GB00001 F00010004	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	国有土地 / 出让/自建房	
用途	商业用地/商业服务	
面积	宗地面积：13285.30㎡/房屋建筑面积：2948.51㎡	
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：1620.12㎡ 专有建筑面积：1916.33㎡ 分摊建筑面积：1032.18㎡ 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4层 所在层数：2层 房号：24-48、101-148 户号：0004 持证方式：单独持证	



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 52000054415

不动产权属证

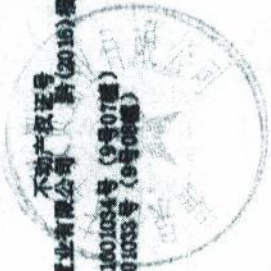


权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家居广场3层1-16号和36-71号		
不动产单元号	522702 002201 GB00001 F00010006		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	国有土地 / 出让/自建房		
用途	商业用地/商业服务		
面积	宗地面积：13285.30m ² /房屋建筑面积：2953.66m ²		
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日		
权利其他状况	分摊土地使用权面积：1622.96m ² 专有建筑面积：1919.72m ² 分摊建筑面积：1033.94m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4层 所在层数：3层 房号：1-16、36-71 户号：0006 持证方式：单独持证		

共有权人
福泉市庆丰投资置业有限公司 (2016)福泉市不动产权第0000076号

不动产单元号
522702 002201 GB00001 F00010006

1. 房屋产权证号2016010334号 (9-4-07幢)
2. 房屋产权证号2016010333号 (9-4-08幢)



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年11月06日

中华人民共和国国土资源部监制

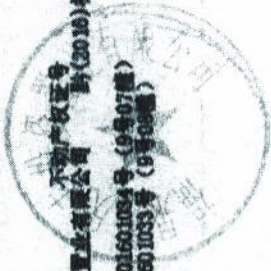
编号 NO D 52000054424

不动产权证书



权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家·居广场3层17-35号和72-103号	
不动产单元号	522702 002201 GB00001 F00010006	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	国有土地 / 出让/自建房	
用途	商业用地/商业服务	
面积	宗地面积：13285.30㎡/房屋建筑面积：2927.30㎡	
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：1608.46㎡ 专有建筑面积：1902.60㎡ 分摊建筑面积：1024.70㎡ 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4层 所在层数：3层 房号：17-35、72-103 户号：0006 持证方式：单独持证	

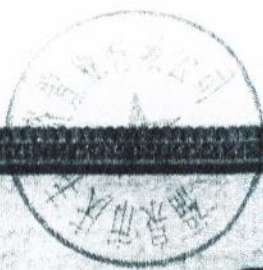
权利人
 福泉市庆丰投资置业有限公司
 不动产单元号
 1. 不动产单元号2016010034号-49号07幢)
 2. 不动产单元号2016010033号(9号00幢)



共有情况

不动产单元号
 福泉市不动产权第0000073号

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 52000054412




权利人	福泉市庆丰投资置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家属广场4层1-16号和36-71号
不动产单元号	522702 002201 GB00001 F00010007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	国有土地 / 出让/自建房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积：13285.30㎡/房屋建筑面积：2953.66㎡
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日
权利其他状况	分摊土地使用权面积：1622.95㎡ 专有建筑面积：1919.72㎡ 分摊建筑面积：1033.94㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4层 房屋所在层数：4层 房号：1-16、36-71 户号：0007 持证方式：单独持证

附 记

共有权人
福泉市庆丰投资置业有限公司
单独所有

不动产权证号
黔(2016)福泉市不动产权第0000070号

1、原房产证号201601034号(9号07幢)
2、原房产证号201601033号(9号08幢)



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



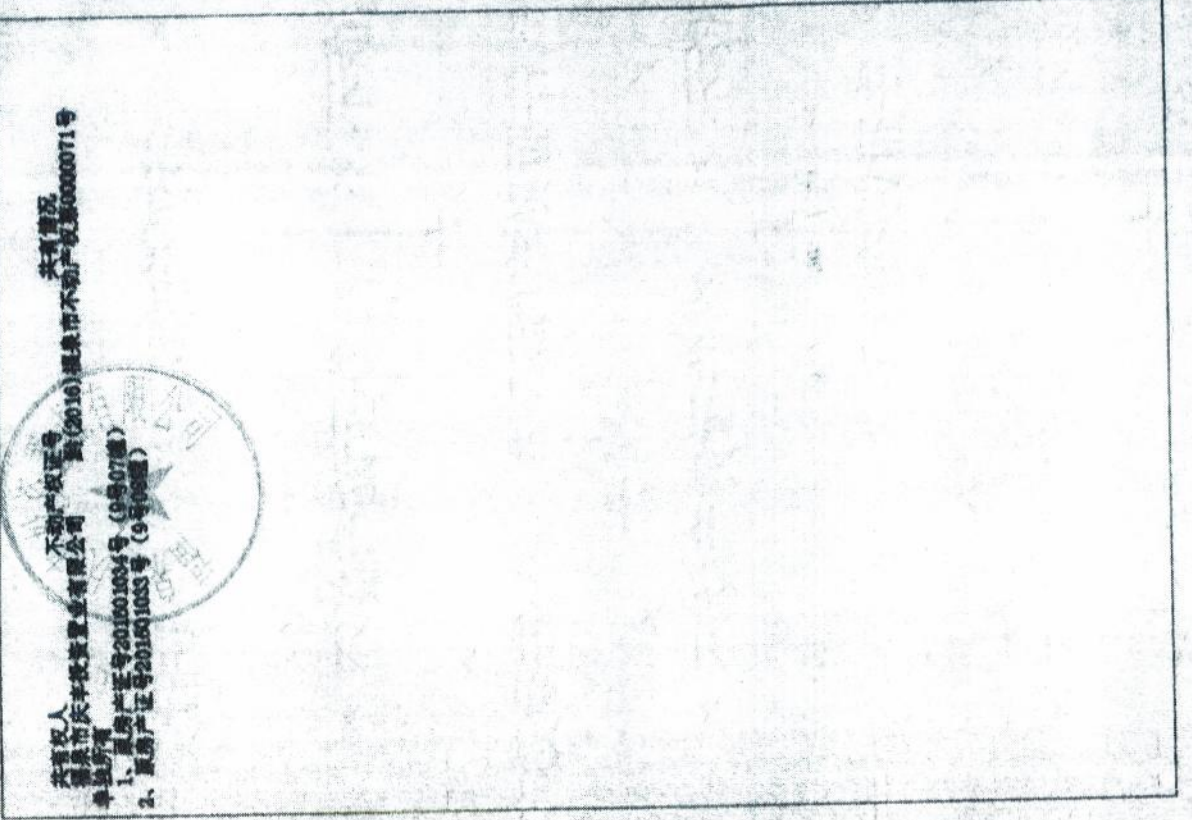
2016 年 08 月 04 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 No D 52000054411

不动产权证书



权 利 人	福泉市庆丰投资置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	福泉市马场坪街道办事处福泉经济开发区庆丰家居广场4层17-35号和72-103号	
不动产单元号	522702 002201 GB00001 F00010008	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	国有土地 / 出让/自建房	
用 途	商业用地/商业服务	
面 积	宗地面积：13285.30㎡/房屋建筑面积：2926.21㎡	
使用期限	2014年10月13日 / 2054年10月12日	
权利其他状况	分摊土地使用权面积： 专有建筑面积：1901.24㎡ 分摊建筑面积：1023.97㎡ 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4层 房屋层数：4层 房号：17-35、72-103 户号：0008 持证方式：单独持证	



委托人承诺函

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司：

因我公司为资产收购的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司申报的固定资产市场价值进行评估，评估基准日为2024年04月30日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的产权证明文件合法、有效；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人(盖章)：贵州川恒化工股份有限公司

2024年5月14日

产权持有人承诺函

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司：

因本公司资产出售的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司申报的固定资产市场价值进行评估，评估基准日为2024年04月30日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的产权证明文件合法、有效；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

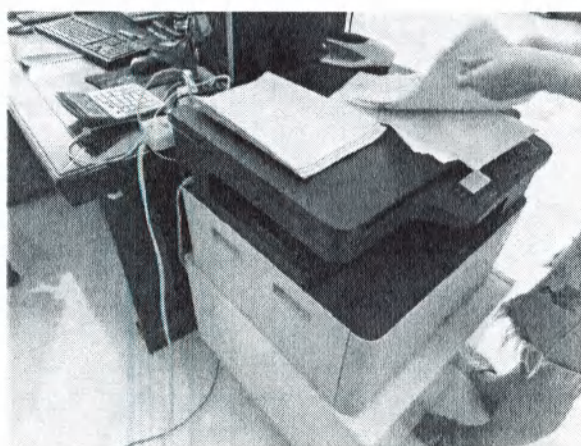
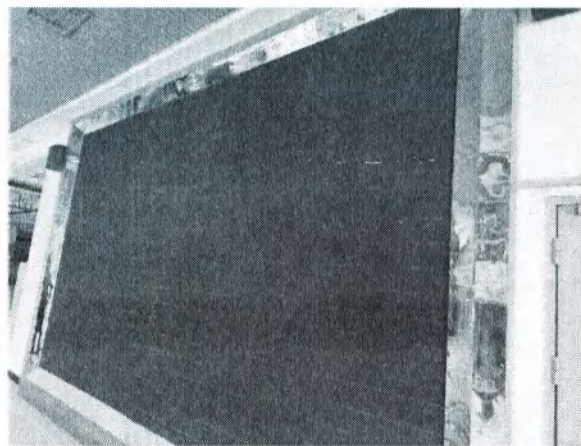


产权持有人(盖章)：福泉市庆丰投资置业有限公司



2024年5月14日

部分现场照片



资产评估师承诺函

贵州川恒化工股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施资产收购事宜所涉及的福泉市庆丰投资置业有限公司申报的固定资产市场价值，以 2024 年 4 月 30 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：

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

资产评估师签名：_____



资产评估师签名：_____



2024 年 6 月 11 日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11180007

设立备案机关: 北京市财政局

设立公函编号: 2018--0062

设立公函日期: 2018年06月10日



扫码查看详细信息

机构名称: 中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 911101086337736017

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 吕晓英

注册资本: 5,000.00 万元

办公场所: 北京市海淀区西直门北大街32号1号楼15层1809-1

成立日期: 2018年05月08日

资产评估师数: 34人

年检信息: 通过

有效期: 2025年04月30日



北京市财政局

京财资评备〔2021〕0058号

变更备案公告

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司股东由吕晓英(资产评估师证书编号：11000153)、~~张玉明~~、~~周明~~、何源泉，变更为吕晓英(资产评估师证书编号：11000153)、~~张玉明~~、赵浪(资产评估师证书编号：11100361)、徐佩利(矿业权评估师证书编号：2302201600867)、范玉强(矿业权评估师证书编号：2102201600881)、郭娜(房地产估价师证书编号：1120040199)。

其他相关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。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：51180119

会员姓名：李浩

证件号码：510724*****0



所在机构：中瑞国际房地产土地资产评估有限
公司四川分公司



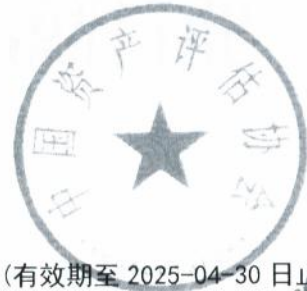
年检情况：2024 年通过

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 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：51200120

会员姓名：唐雪霜

证件号码：511304*****8

所在机构：中瑞国际房地产土地资产评估有限
公司四川分公司

年检情况：通过（2024-03-22）

职业资格：资产评估师



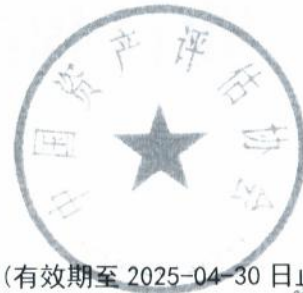
扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

唐雪霜



(有效期至 2025-04-30 日止)

合同编号：2024-0168 号

资产评估委托合同



委托人（甲方）：贵州川恒化工股份有限公司

受托人（乙方）：中瑞国际房地产土地资产评估有限公司四川分公司

签订地点：贵州 福泉

委托人（甲方）：贵州川恒化工股份有限公司

地址：

受托人（乙方）：中瑞国际房地产土地资产评估有限公司四川分公司

地址：四川省成都市二环路南三段5号人南大厦B座10楼

电话：028-85598753

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》的相关规定，就委托评估服务项目，经双方协商一致，达成以下约定：

一、评估目的

贵州川恒化工股份有限公司因拟收购福泉市庆丰投资置业有限公司不动产权等资产，此次评估目的即为上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

评估对象为：福泉市庆丰投资置业有限公司不动产权及部分设施设备资产价值。

评估范围为：福泉市庆丰投资置业有限公司不动产权及部分设施设备资产（以产权持有人申报并经委托人共同确认的资产为准）。

三、评估基准日

评估基准日为：2024年4月30日。

四、评估报告使用人及使用范围

1. 依据本合同出具的资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，无其他资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告

使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起壹年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。乙方关于本报告涉及的相关服务期为贰年，服务期限内甲方可就提交报告涉及的合理事宜要求乙方全力进行协调配合处理。

4.未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、评估报告提交期限和方式

甲乙双方合同签订且乙方收到甲方预付后5日内进场开展评估相关工作，乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料并完成现场工作后，于30个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿。经充分交换意见后，乙方向甲方出具正式的资产评估报告肆份，并以快递、专人送达、自取等方式交付甲方。

若因不可抗力因素或甲方提供的资料不完整、不及时等原因影响出具正式资产评估报告的，乙方出具资产评估报告的时间可以顺延，直至达到出具报告的条件。

六、评估服务费总额、支付时间及支付方式

1.评估服务费总额为：人民币50000元（含税），大写：伍万元。

2.支付时间及支付方式：本合同经双方签章后5个工作日内，甲方预付乙方评估服务费人民币30000元；双方在确定评估报告正式版定稿后，乙方提交正式报告后5个工作日内甲方支付剩余评估服务费人民币20000元，乙方需要提供相应金额的增值税专用发票。

3.甲方负责本项目开展过程中的交通、食宿等费用。

4.如本合同约定事项因甲方原因中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方

相应的评估服务费。

5.乙方收款信息如下：

名称：中瑞国际房地产土地资产评估有限公司四川分公司

纳税人识别号：91510107MA65XDTC07

开户行：中国民生银行股份有限公司成都建设路支行

开户行账号：634583646

6.双方依据交易习惯，协商一致约定，所开具的发票不视为本协议书中已付款的凭证，向乙方指定的账户转账并收妥后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

七、其他权利和义务

1.委托人应当为受托人及其评估专业人员开展评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据评估业务需要，负责受托人及其评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2.委托人应依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行评估委托合同。

3.委托人提前终止评估业务、解除评估委托合同的，委托人应当按照已经开展评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同；因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同。上述情况发生时，甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是受托人及其资产评估专业人员的

的责任。

八、违约责任和争议解决

1.双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任；双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2.本合同或与本合同有关的一切争议，双方应友好协商解决；协商不成的，提交北京仲裁委员会进行仲裁，对双方均有约束力。

3.因履行本协议发生纠纷，所产生的合理的律师费、取证费以及其他为实现法定权利所产生的费用均由败诉方承担。

九、通知的送达

1.本合同首部双方预留的地址为通知的有效送达地址。

2.通知以传真形式发出的，以发件方发送后打印的发送确认单显示的时间视为已送达；以电子邮件发出的，以邮件成功到达约定邮箱视为已送达；以快递形式发出的，无论是拒收还是退回，均以快递发出后的第三日视为已送达。

3.双方送达地址如有变更的，变更方需要在变更前10日内书面告知对方，否则应自行承担送达不能的法律后果。

十、其他事项

1.本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更。补充合同或者重新签订的合同未达成前，本合同仍然有效。

2.本合同经双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

3.本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方执贰份，每份具有同等法律效力。

4.本合同未尽事宜，由双方协商解决。

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人(甲方): 贵州川恒化工股份有限公司

住 所:

法定代表人(或授权代表人):

联系人:

联系电话:

签订时间: 2024年5月13日



受托人(乙方): 中瑞国际房地产土地资产评估有限公司四川分公司

住 所: 四川省成都市二环路南三段5号人南大厦B座10楼

法定代表人(或授权代表人): 李浩

联系电话: 15882358542

签订时间: 2024年5月13日



资产评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表1

产权持有人：福州市庆丰投资置业有限公司

金额单位：人民币万元

编号	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	固定资产	3,559.31	3,983.95	424.72	11.93
2	房屋建筑物	3,554.33	3,971.73	417.40	11.74
3	构筑物	1.33	1.42	0.09	6.73
4	电子设备	3.65	10.80	7.15	195.94
5	资产总计	3,559.31	3,983.95	424.72	11.93

评估机构：中瑞国际房地产土地资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表4-8

金额单位：人民币元

产权持有人：福泉市庆丰投资置业有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计		65,811,431.46	35,556,649.90	39,737,316.23	39,731,516.23	-26,077,195.23	4,175,761.85	-39.62	11.74
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	65,788,351.46	35,543,345.42	39,717,316.23	39,717,316.23	-26,071,035.23	4,173,970.81	-39.63	11.74
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	23,080.00	13,304.48	20,000.00	14,200.00	-3,080.00	895.52	-13.34	6.73
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
设备类合计		729,688.00	36,484.60	632,972.00	107,972.00	-96,716.00	71,487.40	-13.25	195.94
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产-电子设备	729,688.00	36,484.60	632,972.00	107,972.00	-96,716.00	71,487.40	-13.25	195.94
4-8-8	固定资产-固定资产清理余额	-	-	-	-	-	-	-	-
减：减值准备		-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-8	固定资产-固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	固定资产余额合计	66,541,119.46	35,593,134.50	40,370,288.23	39,839,488.23	-26,173,911.23	4,247,249.25	-39.33	11.93
减：减值准备		-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	固定资产净值合计	66,541,119.46	35,593,134.50	40,370,288.23	39,839,488.23	-26,173,911.23	4,247,249.25	-39.33	11.93

评估人员：罗仁杰、唐雪霜

产权持有人填表人：李维

填表日期：2024年5月13日

