

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购涉及济 源纳米产业园有限公司持有的 6 号、7 号厂房

资产评估报告书

嘉瑞评报字（2024）第 0471 号



嘉瑞国际资产评估有限公司

2024 年 12 月 20 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:	1111090007202400487
合同编号:	P20240187
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉瑞评报字(2024)第0471号
报告名称:	河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购涉及济源纳米产业园有限公司持有的6号、7号厂房资产评估报告书
评估结论:	39,670,300.00元
评估报告日:	2024年12月20日
评估机构名称:	嘉瑞国际资产评估有限公司
签名人员:	张文杰 (资产评估师) 正式会员编号: 41000200 苏怡婧 (资产评估师) 正式会员编号: 11160102
110671009829  (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12月30日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
评估报告附件	18

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、评估对象涉及的资产相关法律权属等资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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，并且已经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。

八、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。

河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购涉及 济源纳米产业园有限公司持有的6号、7号厂房 资产评估报告摘要

嘉瑞评报字（2024）第0471号

河南中原辊轴股份有限公司：

嘉瑞国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用成本法对河南中原辊轴股份有限公司拟实施资产收购行为涉及济源纳米产业园有限公司持有的资产-房屋建筑物在2024年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的

河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购，为此需要对该经济行为所涉及的济源纳米产业园有限公司在评估基准日持有的房屋建筑物的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得河南中原辊轴股份有限公司2024年9月20日下午公司总经理办公会批准。

二、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为济源纳米产业园有限公司于评估基准日的单项资产。

评估范围为河南中原辊轴股份有限公司于评估基准日拟资产收购行为所涉及的房屋建筑物。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2024年10月31日。

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、评估结论

此次评估主要采用成本法，得出如下评估结论：

在评估基准日2024年10月31日，河南中原辊轴股份有限公司纳入评估范围内的资产-房屋建筑物，在保持现有用途维持现状前提下，评估值为39,670,300.00元。

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

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

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

河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购涉及 济源纳米产业园有限公司持有的 6 号、7 号厂房 资产评估报告正文

嘉瑞评报字（2024）第 0471 号

河南中原辊轴股份有限公司：

嘉瑞国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法对河南中原辊轴股份有限公司拟实施资产收购行为涉及济源纳米产业园有限公司持有的资产-房屋建筑物在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：河南中原辊轴股份有限公司

注册地址：济源市济水大道东段（济阳路口东）

法定代表人：牛冲

注册资金：人民币 3,240.01 万元

类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：1996 年 1 月 1 日

经营期限：1996 年 1 月 1 日至无固定期限

统一社会信用代码：9141900117747990X4

经营范围：一般项目：锻压设备、冶金成套设备设计、制造；轧辊、芯棒、石油钻具制造、销售；黑色金属、有色金属、金属合金材料销售（不含危险化学品）；本企业自营产品的进出口业务。（）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有单位概况

企业名称：济源纳米产业园有限公司

注册地址：济源市五龙口镇辛庄村街北 3 号

法定代表人：孙虎成

注册资本：人民币 392,878.00 万元

类型：其他有限责任公司

成立日期：2019 年 8 月 16 日

营业期限：2019 年 8 月 16 日至无固定期限

统一社会信用代码：91419001MA478NM078

经营范围：科技型中小企业孵化服务；提供孵化场所和共享设施；自有房屋、设备的租赁及管理；物业管理；专业停车场服务；会议、展览展示服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人河南中原辊轴股份有限公司与产权持有单位济源纳米产业园有限公司为交易双方，济源纳米产业园有限公司持有的房屋类资产为本次交易的标的。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

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

二、评估目的

河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购，为此需要对该经济行为所涉及的济源纳米产业园有限公司在评估基准日持有的房屋建筑物的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得河南中原辊轴股份有限公司 2024 年 9 月 20 日下午公司总经理办公会批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为济源纳米产业园有限公司于评估基准日的单项资产。

具体评估范围为河南中原辊轴股份有限公司于评估基准日拟资产收购行为所涉及的房屋建筑物。产权持有单位已声明纳入评估范围的资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，并承诺资产权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。以评估基准日产权持

有单位申报的资产范围为准。

具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。产权持有单位承诺，申报评估的资产范围与经济行为涉及的范围一致，不重不漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、价值类型

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2024年10月31日。

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

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

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据包括：

（一）经济行为依据

1.《会议纪要》。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号）；
- 3.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
- 4.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第709号）；

- 5.《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号）；
- 6.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 7.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 8.《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）；
- 9.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10.《中华人民共和国土地管理法》；
- 11.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；
- 12.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第709号）；
- 13.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 15.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 16.《中华人民共和国民法典》；
- 17.其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部 财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）；

（四）权属依据

1.不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

2.其他产权证明文件。

（五）取价依据

1.企业提供的资料

- （1）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （2）竣工验收报告；
- （3）济源市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案证书
- （4）总平面图；

2.国家有关部门发布的资料

- （1）《资产评估常用方法与参数手册》；
- （2）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （3）《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字（1984）第 678 号）；
- （4）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- （5）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- （6）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发（2018）4 号）；
- （7）中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 10 月 21 日公布的贷款市场报价利率；

- （8）国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料。

3.资产评估机构收集的资料

- （1）广联达数据库；
- （2）资产评估专业人员市场调查所了解的本地区厂房建造成本的资料；
- （3）资产评估专业人员现场座谈、勘察记录；
- （4）中国土地市场交易网；
- （5）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （6）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1.评估方法选择的依据

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

(2) 《资产评估执业准则——不动产》第十六条 “执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。”

2. 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法,即市场法、收益法和成本法。进行资产评估时,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(1) 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。

(2) 收益法是指通过将产权持有单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

(3) 成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

3. 评估方法的选择及评估结论确定的方法

市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于本次评估目的是委托人了解拟资产收购房屋建筑物的市场价值,本次评估不适用收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

根据本次评估目的,评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件,本次评估分别采用成本法和市场法评估。

(二) 对于所采用的评估方法的介绍

1. 房屋建筑物类资产的评估方法

(1) 成本法

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

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

建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

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

其中：重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本、总造价可抵扣增值税四部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

2. 土地使用权资产的评估方法

(1) 市场比较法

本次评估采用市场比较法进行评估土地使用权。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法。

计算公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V—估价宗地价格

VB—比较实例价格

A—评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B—评估对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C—评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D—评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

八、评估程序实施过程 and 情况

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

（一）明确业务基本事项

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

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

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

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

（五）收集整理评估资料

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

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

（六）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；根据评估目的、评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，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。

（七）编制和提交评估报告阶段

1. 评估专业人员在评定估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，按《资产评估委托合同》的要求，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

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

（一）基本假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

3. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续

用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的，本次假设纳入评估范围内房屋建筑物为在用续用状态。

4.资产产权完整性假设：资产交易的前提是产权的完整，因此一般假定交易的标的资产权属完整，所有人拥有其完整的占有、使用、收益、处分的权利。

（二）一般假设

- 1.国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

7.本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立。

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

十、评估结论

（一）此次评估主要采用成本法。评估结论根据以上评估工作得出，具体评估结果如下：

在评估基准日 2024 年 10 月 31 日，纳入评估范围内的房屋建筑物，在保持现有用途维持现状的前提下，评估值为 39,670,300.00 元，评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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

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

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

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

十一、特别事项说明

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

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

（二）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（三）本次评估只考虑了交易中的增值税，未考虑附加税、印花税、契税等其他税种。涉及的增值税计算依据为《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），增值税缴纳金额最终应以税务局核定为准。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物中所占土地尚未分割，本次评估中涉及的土地面积为委托方与产权持有单位双方共同确认后的面积。如果由于上述土地面积出现问题愿承担相应的法律责任。本次评估以上述声明为前提进行，并提请企业尽快办理和完善相关权属证明。相关土地的面积主要依据产权持有单位提供

的图纸及企业申报的面积确定，可能与将来确权办证时测量的面积有差异。本次评估未考虑办证时可能发生的相关费用，亦未考虑其对评估结论的影响。

（五）评估程序受到限制的情形

1. 由于条件限制，评估师未对各种建、构筑物、管道沟槽的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（六）评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1. 本项目纳入评估范围的资产无未决事项。

（八）担保、抵押、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

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（九）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

本项目评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（十）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

本项目尚无能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十一）本报告中房屋建筑物——房屋的评估结果包括其所占有的国有土地使用权的价值。

（十二）本次资产评估结论均为含税价。

（十三）本次评估涉及的土地尚未办理不动产权证，土地面积为委托方和产权持有单位双方共同确认的暂估面积，本次评估专业人员根据该面积进行评估，由此产生

的风险提请报告使用人注意，评估专业人员不承担由于前提条件出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

（十四）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，本次评估只考虑了交易中的增值税，未考虑附加税、印花税、契税等其他税种。

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

十二、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；只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2024 年 12 月 20 日。



法定代表人:

资产评估师:



资产评估师:



评估报告附件

目 录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、委托人营业执照
- 三、产权持有单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人及产权持有单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构备案公告
- 九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 十、资产评估明细表

会 议 纪 要

会议名称：公司总经理办公会

会议时间：2024 年 9 月 20 日下午

会议地点：二楼会议室

主持人：牛冲

记录人：郭晓净

出席人员：牛冲、牛小会、朱彦军、黄小军、张建云、赵方园、郭晓净

会议内容：

1. 公司购买资产计划：公司为扩大产能，拟购买生产使用的土地、厂房，拟购买对象为济源资本运营集团有限公司的子公司济源纳米产业园有限公司持有的钢产品产业园 6#、7#厂房，购买价格不超过 4,000 万元。
2. 时间规划：计划 10 月份双方中介机构尽调审核，11 月份出具评估报告，签订认购协议，之后按照协议约定内容进行工作推进，并按照股转公司规定进行申报。
3. 工作对接事项：张建云主要配合尽调工作，郭晓净负责申报材料。

签 发：



河南中原辊轴股份有限公司





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
9141900117747990X4



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。



名称 河南中原轴承股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)
法定代表人 牛冲
经营范围 一般项目：锻压设备、冶金成套设备设计、制造；轧
辊、芯棒、石油钻具制造、销售；黑色金属、有色金
属、金属合金材料销售（不含危险化学品）；本企业
自营产品的进出口业务。（）（除依法须经批准的项目外，凭营业
执照依法自主开展经营活动）
注册资本 叁仟贰佰肆拾万零壹佰圆整
成立日期 1996年01月01日
住所 济源市济水大道东段（济阳路口东
）

登记机关

2024 年 09 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



照执业营

(副) 本

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、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91419001MA478NM078

名称 济源纳米产业园有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 孙虎成

经营范围 科技型中小企业孵化服务；提供孵化场所和共享设施；自有房屋、设备的租赁及管理；物业管理；专业停车场服务；会议、展览展示服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

叁拾玖亿贰仟捌佰柒拾捌万圆整

成立日期 2019年08月16日

长期

济源市五龙口镇辛庄村街北3号



登记机关

2022年04月26日

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国民法典》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。



中华人民共和国自然资源部监制

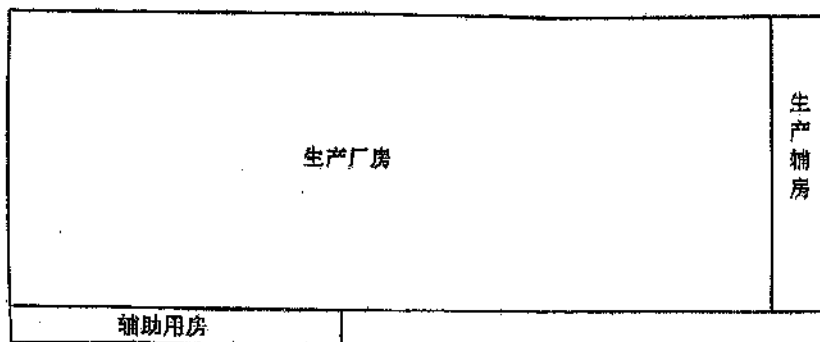
编号 NO 41013515293

豫(2024) 济源市 不动产权第 0005624 号

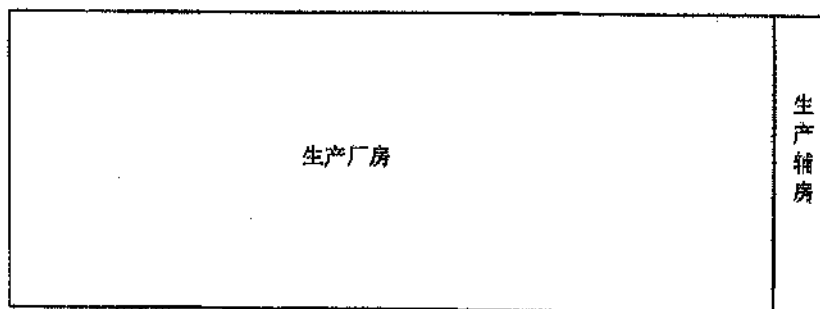
权利人	济源纳米产业园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	济源市济源大道南西二环东济源纳米产业园有限公司6号楼
不动产单元号	419001 007046 GB00002 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 工业
面积	土地使用权面积:65304.31m ² / 房屋建筑面积:8036.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年12月20日 起 2069年12月19日 止
权利其他状况	房屋结构:钢结构 房屋总层数:3层,所在层数:1-3层 建成年份:2022年

济源纳米产业园有限公司

幢号	6#生产厂房及 辅助用房、生产辅房	层次	1	建筑面积	7693.86
结构	钢结构	层次	2-3	建筑面积	942.52
建成年份	2022年10月	层数	3	建筑面积	8036.4



1层



2-3层

根据《中华人民共和国民法典》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。



中华人民共和国自然资源部监制

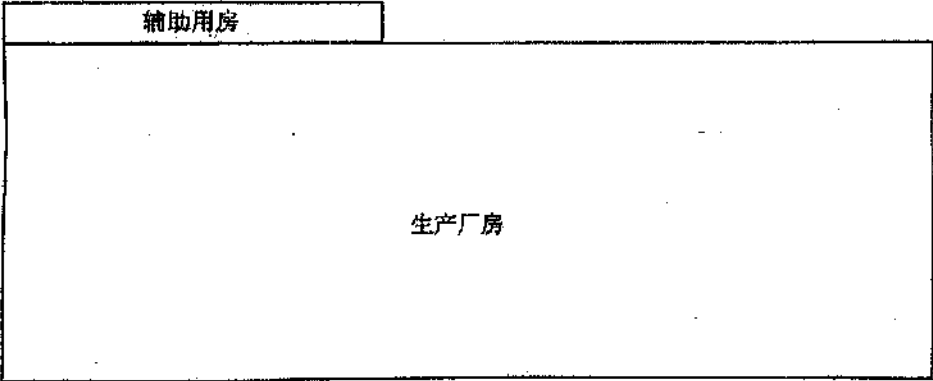
编号NO 41013515294

豫(2024) 济源市 不动产权第 0005622 号

权利人	济源纳米产业园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	济源市济源大道南西二环东济源纳米产业园有限公司7号楼
不动产单元号	419001 007046 GB00002 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 工业
面积	土地使用权面积:65304.31m ² / 房屋建筑面积:7099.84m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年12月20日 起 2069年12月19日 止
权利其他状况	房屋结构:钢结构 房屋总层数:1层,所在层数:1层 建成年份:2022年

济源纳米产业园有限公司

幢号	7#生产厂房及辅助用房	层数	1	建筑面积	7099.84
结构	钢结构			建成年份	2022年10月



1层

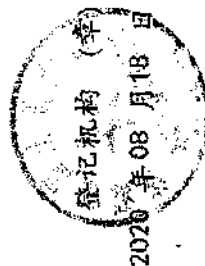
豫(2020) 济源市 不动产权第 0004495 号

权利人	济源纳米产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	济源市济源大道西二环东
不动产单元号	419001 007C46 6B0C002 W0C000300
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地使用权面积:65304.31m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年12月20日 起 2069年12月19日 止
权利其他状况	

附 记

1. 本不动产于 2020-08-18 通过[首次登记]颁发不动产权证书。

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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 41006191463



宗地图

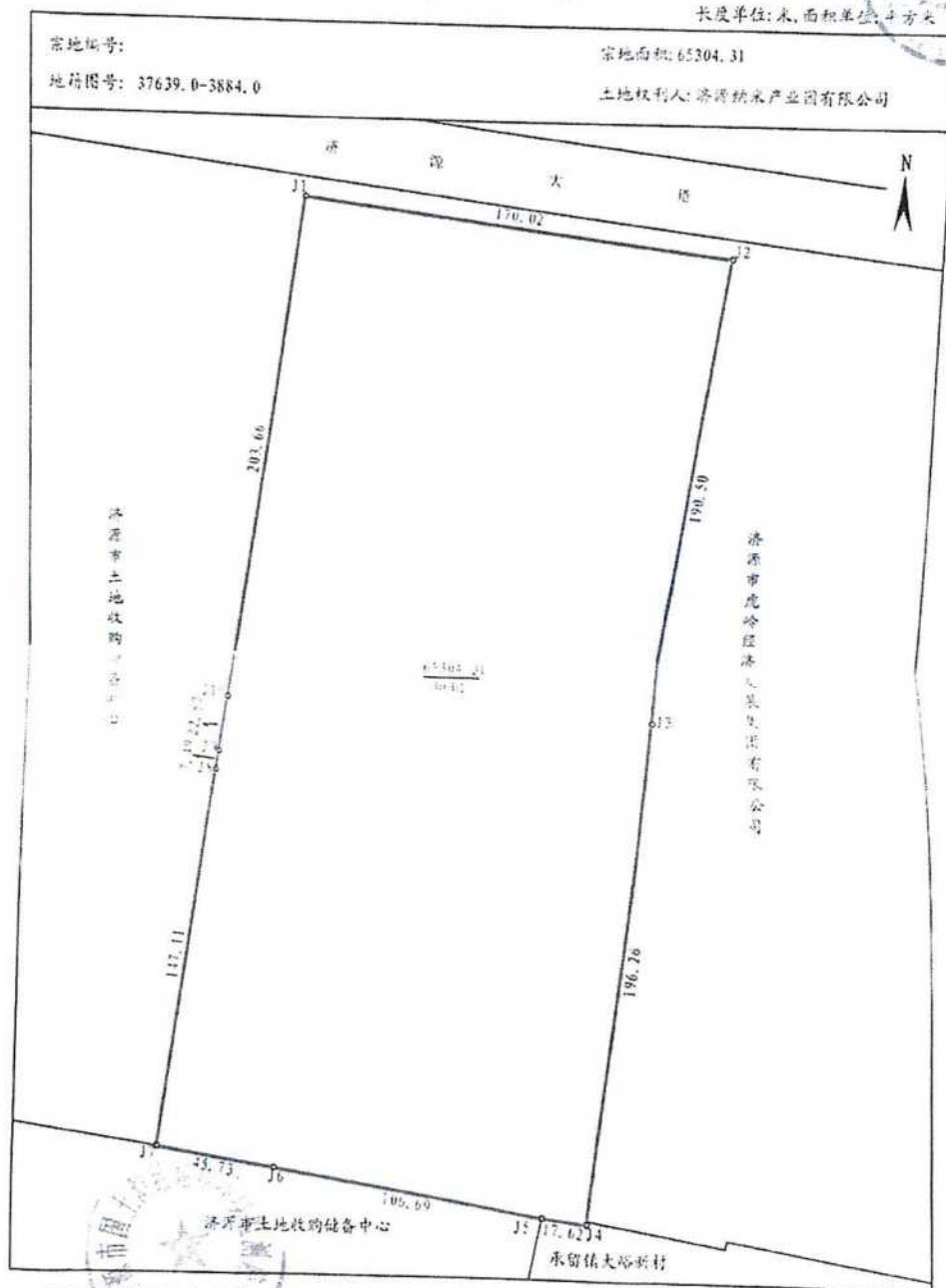
长度单位:米,面积单位:平方米

宗地编号:

宗地面积:65304.31

地籍图号: 37639.0-3884.0

土地权利人: 济南纳米产业园有限公司



济南市国土测绘地质环境研究院

1:2000

绘图日期: 2020年6月30日

绘图员: 黄向前

2000国家大地坐标系

审核员: 牛会军

情况说明

嘉瑞国际资产评估有限公司：

兹有我单位纳入本次评估范围的下列房屋建筑物及所占用的土地使用权在评估基准日尚未分割完成且尚未办理产权证，但为了明确土地权属范围，便于开展后续的资产评估等相关工作，特作出本土地分割声明。

经双方单位仔细核实并沟通后，确认本次评估涉及的房屋建筑物所占用的土地面积为 28,082.70 平方米。

委托方与产权持有单位在此共同郑重声明

1. 本次声明的土地分割范围真实、准确，系双方共同确认的结果，不存在任何隐瞒、误导或不实之处。

2. 双方对该土地在上述分割范围内的权属无任何争议，且保证不存在第三方对该分割土地提出任何形式的权利主张或纠纷隐患。

3. 双方承诺将全力配合资产评估机构及其他相关部门的核查、验证工作，提供包括但不限于土地来源证明、交易凭证、原始图纸等一切必要的文件资料，以确保评估工作的合法性、公正性和准确性。

后期若在土地分割过程中，国土资源管理部门和不动产管理部门若对分割的土地使用权面积与评估面积有所差异，委托方与产权持有方不再对评估价值进行调整。

特此声明！

(此页为盖章页，此页无正文)

委托人：河南中原辊轴股份有限公司



法定代表人（或授权人）：46810

4-3

2024年12月20日

产权持有单位：济源纳米产业园有限公司



法定代表人（或授权人）：



2024年12月20日

委托人承诺函

嘉瑞国际资产评估有限公司：

因河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的济源纳米产业园有限公司单项资产在评估基准日的市场价值进行评估。为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，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；
- 2.不干预评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 3.严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：河南中原辊轴股份有限公司

法定代表人（或授权人）：

2024年12月20日



产权持有单位承诺函

嘉瑞国际资产评估有限公司：

因河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购事宜，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的济源纳米产业园有限公司单项资产在评估基准日的市场价值进行评估，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、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

2. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；

3. 本次委托评估范围内的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；

4. 本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

5. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

6. 不干预评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

原纳米产业园有限公司 (或授权人):

原纳米产业园有限公司 (或授权人):

原纳米产业园有限公司 (或授权人):

资产评估师承诺函

河南中原辊轴股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施资产收购事宜所涉及的单项资产，以 2024 年 10 月 31 日为基准日的市场价值进行了评估，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、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024 年 12 月 20 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110105693251602G



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 嘉瑞国际资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘敬

经营范围

一般项目：资产评估服务；财政资产评估服务；财政基金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；社会经济咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5000 万元

成立日期 2009 年 08 月 10 日

住所 北京市通州区贡院街 1 号院 1 号楼 2 层
206-269 室

登记机关



2024 年 10 月 28 日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0028号

变更备案公告

嘉瑞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：

嘉瑞资产评估有限公司名称变更为嘉瑞国际资产评估有限公司。

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：41000200

会员姓名：张文杰

证件号码：410105*****5

所在机构：嘉瑞国际资产评估有限公司河南分公司

年检情况：通过（2024-03-14）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

张文杰



（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: 11160102

会员姓名: 苏怡婧

证件号码: 140109*****9

所在机构: 嘉瑞国际资产评估有限公司



年检情况: 通过 (2024-04-16)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名: 苏怡婧



(有效期至 2025-04-30 日止)

本资产评估明细表依据中国资产评估准则编制

河南中原辊轴股份有限公司拟资产收购涉及济
源纳米产业园有限公司持有的 6 号、7 号厂房
资产评估明细表

嘉瑞评报字（2024）第 0471 号



嘉瑞国际资产评估有限公司

2024 年 12 月 20 日



