

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

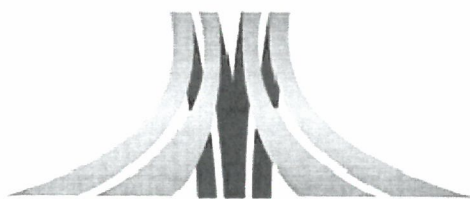
江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务
所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的
车位使用权及车库机械设备市场价值

资产评估报告

深国誉评报字 ZB[2025]第 352 号

评估基准日：2025 年 10 月 31 日

资产评估报告日：2025 年 12 月 5 日



GUOYU EVALUATION

国誉评估

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

中国深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711



目 录

目 录	1
声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
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 ..	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估结论	14
十、 特别事项说明	16
十一、 评估报告使用限制说明	16
十二、 评估假设	14
十三、 评估报告日	17
资产评估报告附件	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、行政法规规定及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、 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

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

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

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

九、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、 我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

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

十二、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务 所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的 车位使用权及车库机械设备市场价值 资产评估报告摘要

深国誉评报字 ZB[2025]第 352 号

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受江苏蓝丰生物化工股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备于 2025 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的系江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务，委托本公司对所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考。

二、评估对象：宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备市场价值。

三、评估范围：位于西安方舟国际大厦的地下车位使用权及车库机械设备，具体范围以《资产评估申报明细表》为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 10 月 31 日。

六、评估方法：市场法和收益法。

七、评估结论：

经评估，于评估基准日 2025 年 10 月 31 日，江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备的市场价值合计为 1,208.40 万元（大写金额：人民币壹仟贰佰零捌万肆仟元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

八、特别事项说明：

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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

（一）本次评估所依赖的财务资料由委托人及产权持有人提供，相关财务数据未经审计，委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责，评估师仅履行了必要的、独立的核实工作，特提请报告使用者注意。

（二）产权瑕疵事项

本次评估未能收集到委估对象的产权文件。

（三）抵押事项

2013年1月23日，陕西新方舟置业有限公司以方舟国际项目规划建筑面积24323平方米中-2层至地上14层在建工程及2246.7平方米国有土地使用权作为抵押物向西安市灞桥区农村信用合作联社申请贷款，金额为2000万元。截至评估基准日，上述贷款尚未还清。本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

（四）本报告评估结论包含增值税，亦未考虑办理产权文件及过户的相关税费。评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

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

江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务 所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的 车位使用权及车库机械设备市场价值

资产评估报告正文

深国誉评报字 ZB〔2025〕第 352 号

江苏蓝丰生物化工股份有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受江苏蓝丰生物化工股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备于 2025 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：江苏蓝丰生物化工股份有限公司

统一社会信用代码：91320300137099187N

住所：江苏新沂经济开发区宁夏路 2 号

法定代表人：李质磊

注册资本：35556.3978 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：进口商品：本公司生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件。农膜销售。农药、化工产品生产技术转让。氧气销售（限分支机构经营）。杀虫剂原药及剂型、杀菌剂原药及剂型、除草剂原药及剂型、化工产品（其中危险化学品按安全生产许可证许可范围经营）生产、销售、出口。医药产业资产管理（金融除外）（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）
许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，

具体经营项目以审批结果为准）一般项目：高性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品生产；产业用纺织制成品销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；风力发电技术服务；储能技术服务（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）

（二）产权持有人概况

名称：宁夏蓝丰精细化工有限公司

统一社会信用代码：91640500574853571X

住所：中卫市沙坡头区美利工业园区

法定代表人：于良传

注册资本：60000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：危险化学品生产；农药生产；农药批发；农药零售（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）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品零售；机械零件、零部件销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

营业期限：2011-05-27 至 2037-05-26

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人遵循国家法律、法规规定。

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

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人系交易关系，委托人为债权人，拟接受资产抵偿债务，产权持有人为债务人，拟出让资产偿债。

二、 评估目的

江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务，委托本公司对所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象：江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产抵偿债务所涉及的宁夏

蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备市场价值。

评估范围：位于西安方舟国际大厦的地下车位使用权及车库机械设备。其中地下车位为 152 个，系陕西方舟制药有限公司加装机械停车装置改造的两层立体机械停车位。

产权持有人未提供评估对象账面原值及账面净值。

具体范围以《资产评估申报明细表》为准。

西安方舟国际大厦位于陕西西安雁塔区西安市高新区，东临高新三路，南邻光智路，北隔产业园近光夏路，西越志诚商务靠高新四路，交通较为方便。

西安方舟国际大厦用地面积为 5 亩，总建筑面积为 20700 平方米（地上），建筑层数为地上 21 层、地下 2 层。其中 1-4 层为商业，2 层闲置，其余部分已使用；5-8 层为办公楼，已有企业入驻；9 层以上为公寓，已投入使用；地下停车位处于闲置状态。

周边配套设施介绍：

交通系统：周边经停高新 1 号线、14 路、210 路等 20 余条公交线路，玫瑰大楼站与项目直线距离 200 米，1 公里内有地铁 3 号线科技路站、地铁 6 号线科技路站。

教育资源：幼儿园：周边有雁塔爱兰德精英幼儿园、中海华庭幼儿园、高新第一幼儿园（科技一路）等多所优质幼儿园，步行或车程均可快速到达。

中小学：包括西桃园小学（约 600 米）、西北大学附属中学（约 1.2 公里）、高新第一小学、高新第二小学等，教育资源丰富。

大学：西北大学（桃园校区）、西安医学院（高新校区）等高校近在咫尺，学术氛围浓厚。

商业与购物：购物中心：1 公里内聚集金鹰国际购物中心、世纪金花购物中心、旺座国际购物中心、唐延路规划地下商业综合体等，满足日常购物、餐饮和娱乐需求。

特色街区：如西虹天上市·创意夜嗨街区、中大国际商业中心等，提供多元消费选择。

医疗与生活服务：陕西省第二人民医院（高新分院）、西安医科肿瘤医院、高新医院等，提供可靠的医疗保障。

银行与邮局：中国银行、招商银行、兴业银行等多家银行网点，以及中国邮政多个所，方便日常金融业务。

休闲与娱乐：公园广场：丰庆公园、唐城墙遗址公园、新纪元公园等绿地环绕，适合散步休闲；规划中的中心公园将进一步提升环境品质。

餐饮与娱乐：周边有香格里拉酒店、志诚丽柏酒店、戴斯大酒店等高端餐饮场所，以及奥斯卡影城、蓝积木健身等娱乐设施。

截至评估基准日，停车位处于闲置状态。

委估停车位使用权及车库机械设备为产权持有人购自陕西方舟制药有限公司，截至评估基准日，评估人员未能获得相关产权文件。

四、 价值类型

（一）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。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

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

五、 评估基准日

根据资产评估委托合同之约定，本项目资产评估基准日是 2025 年 10 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

江苏蓝丰生物化工股份有限公司总经理决议。

（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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
4. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）。
4. 《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕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——不动产》（中评协〔2017〕38号）。
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。
11. 《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. 产权持有人出具的转让协议；
2. 其他相关权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
2. 委托人提供的清单及其他资料；
3. 评估人员现场勘察记录。

（六）其他参考

1. 委托人及产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托人即产权持有人承诺函；
3. 评估人员清查核实记录、现场勘察所收集到的资料；
4. 委托人及产权持有人提供的其他有关资料。

七、 评估方法

1. 评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和，包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

（1）收益法

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。

收益法应用的前提条件：

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

（2）市场法

本次评估的对象为车位使用权及车库机械设备的市场价值。市场法是指根据市场中的替代原理，将委估资产与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的相同或类似资产进行比较，并对相同或类似资产的成交价格作适当修正，以此估算待估资产客观合理价格的方法。

市场法应用的前提条件：

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

（3）成本法

成本法也称重置成本法，是将委估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本扣减其各项价值损耗，以此确定资产价值的方法。

成本法应用的前提条件：

- I. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

2. 评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

（1）评估方法的适用性分析

①收益法

评估范围内涉及的资产为停车位，可以出租使用独立产生收益，其未来收益能可靠预测，满足收益法的适用条件，故本次评估适宜采用收益法。

②市场法

评估范围内涉及的资产为不动产，不动产交易市场上可取得其销售价格，故本次评估采用市场法。

③成本法

本次评估对象处于建成区，成本溢价较高，成本法难以真实反映其价值，故本次评估不选用成本法进行评估。

（2）本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为不动产的市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次采用市场法和收益法进行评估。

3. 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

（1）收益法

本次评估采用收益法中的现金流量法，是运用适当的房地产资本化利率，将未来各年期的预期房地产正常净收益折算到评估基准日的现值并求和，来确定评估对象收益价格的一种方法。计算公式如下：

$$V = \sum_{T=1}^{T=N} \frac{CF_T}{(1+R)^T}$$

其中：V：收益价格

T：收益年份

N：收益总年期

CFT：当期年份净收益

R: 资本化利率

(2) 市场法

市场法计算公式：评估对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数。

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人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及评估报告使用范围、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、产权持有人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、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。

(五) 收集整理评估资料

1. 评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人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。

2. 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) 评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

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

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

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

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

九、 评估假设

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

（一）一般假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

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

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用

条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待估资产造成重大不利影响；

4. 数据真实假设：假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

5. 假设评估对象涉及的资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

（三）其他假设条件

1. 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2. 对资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。

十、 评估结论

于评估基准日 2025 年 10 月 31 日，采用市场法评估的车位使用权及车库机械设备市场价值为 1,208.40 万元；采用收益法的评估结果为 755.44 万元。

市场法是根据市场交易结果计算得出，相比收益法能更好的反映委估物业的市场价值，因此本次评估采用市场法评估结果作为本次评估结论，即：

于评估基准日 2025 年 10 月 31 日，江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产

抵偿债务所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备的市场价值合计为1,208.40万元（大写金额：人民币壹仟贰佰零捌万肆仟元整）。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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

十一、 特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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

（一）本次评估所依赖的财务资料由委托人及产权持有人提供，相关财务数据未经审计，委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责，评估师仅履行了必要的、独立的核实工作，特提请报告使用者注意。

（二）产权瑕疵事项

本次评估未能收集到委估对象的产权文件。

（三）抵押事项

2013年1月23日，陕西新方舟置业有限公司以方舟国际项目规划建筑面积24323平方米中-2层至地上14层在建工程及2246.7平方米国有土地使用权作为抵押物向西安市灞桥区农村信用合作联社申请贷款，金额为2000万元。截至评估基准日，上述贷款尚未还清。本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

（四）本报告评估结论包含增值税，亦未考虑办理产权文件及过户的相关税费。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

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

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

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以2025年10月31日为评估基准日时，江苏蓝丰生物化工股份有限公司委估的车位使用权及车库机械设备市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

十三、 评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2025 年 12 月 5 日，为评估结论形成的日期。

(以下无正文)

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司



中国·深圳

二〇二五年十二月五日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件；
- 附件二：委托人及产权持有人法人证明文件复印件；
- 附件三：委托人及产权持有人承诺函；
- 附件四：车位使用权及车库机械设备《转让协议》；
- 附件五：评估师承诺函
- 附件六：评估机构《营业执照》复印件；
- 附件七：评估机构备案公告复印件；
- 附件八：资产评估机构证券备案文件（复印件）
- 附件九：签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件十：资产评估委托合同；
- 附件十一：资产评估结果明细表。

江苏蓝丰生物化工股份有限公司

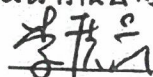
总经理决定

江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受宁夏蓝丰精细化工有限公司车位使用权及车库机械设备（相关明细见申报表）以抵偿债务，为此需委托评估机构对该车位使用权及车库机械价值进行评估，为以资抵债经济行为提供价值参考。

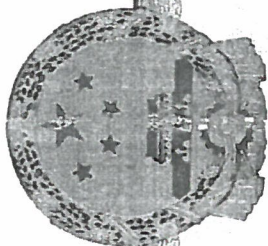
特此决定。

江苏蓝丰生物化工股份有限公司

总经理：



2025 年 10 月 30 日



营业执照

统一社会信用代码
91640500574853571X



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 宁夏蓝丰精细化工有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 于良传

经营范围 许可项目：危险化学品生产；农药生产；农药批发；农药零售（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）
一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品零售；机械零件、零部件销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本 陆亿圆整
成立日期 2011年05月27日
住所 中卫市沙坡头区美利工业园区



登记机关

2023年10月25日

索引号：G9-3-1

资产评估委托方承诺函

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

因拟以资产抵债事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司地下停车位使用权及车库机械设备价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托人：江苏蓝丰生物化工股份有限公司

法定代表人或被授权人：



2025年11月1日

被评估单位承诺函

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司:

因以资产抵债事宜,江苏蓝丰生物化工股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司地下停车位使用权及车库机械设备市场价值进行评估。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、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项如实地揭示充分;
- 2、纳入评估范围的资产权属明确,不存在权属争议,出具的资产权属证明文件完整,并合法有效;
- 3、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 4、纳入资产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;
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,披露真实、准确、完整;
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人:宁夏蓝丰精细化工有限公司

法定代表人或被授权人:



2025年11月1日

转让协议

甲方：陕西方舟制药有限公司

法定代表人：沈永德

地址：陕西省铜川市宜君县彭镇工业园区

联系方式：029-88329112

乙方：宁夏蓝丰精细化工有限公司

法定代表人：于良传

地址：宁夏中卫市沙坡头区美利工业园区

联系方式：0955-6556566



鉴于：

1. 甲方系陕西省西安市雁塔区电子街道高新三路方舟国际大厦地下152个机械车位（以下简称“机械车位”）的使用权人及立体车库系统和设施（以下简称“车库系统设施”）的所有权人。

2. 甲方同意将机械车位使用权及车位系统设施的所有权转移给乙方。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定，甲方双方经友好协商，达成如下协议：

一、转让标的

标的为陕西省西安市雁塔区电子街道高新三路方舟国际大厦立体152个机械车位以及立体车库机械设备（升降装置、搬运装置等）、控制系统、供电系统、照明设施、监控设备和其他附属设施（具体清单详见附件《设施明细表》）。

二、转让价款与支付

经双方确认，本次转让的总价款为人民币壹仟贰佰壹拾柒万元整（小写：¥12,170,000.00元）。

三、车位交付与验收



1. 本协议生效后 3 日内, 甲方应组织乙方对车位系统设施进行验收, 同时移交设施的技术资料、维修记录、合格证书等文件。

2. 验收合格的, 双方签署《设施交付确认书》; 验收不合格的, 甲方应在 1 日内整改完毕, 直至验收合格。

3. 《设施交付确认书》是双方的交付凭证。交付完成后, 车位的使用权和车位系统设施的所有权等全部有关权益正式转移给乙方, 风险亦同步转移。

4. 使用权转移期限为永久, 自实际交付之日起算, 依附于方舟国际大厦的土地使用年限。

四、质量保证与维修

1. 甲方保证车位系统设施在交付时符合国家相关标准及正常使用要求, 无潜在质量隐患。

2. 质保期为交付完成后 1 年, 质保期内设施出现非人为损坏的, 甲方应免费维修或更换零部件。

3. 质保期届满后, 乙方如需维修服务, 甲方可提供有偿技术支持, 费用另行协商。

五、权利义务

1. 甲方保证对机械车位享有合法使用权, 不存在权利瑕疵或第三方主张权利的情形。

2. 乙方取得所有权后, 应遵守方舟国际大厦的物业管理规定, 承担使用期间的物业管理费、维修费等相关费用。

3. 若因权利瑕疵导致乙方无法正常使用或遭受损失, 甲方应全额退还转让价款, 并赔偿乙方实际损失。

六、违约责任

1. 甲方逾期交付立体车库系统和设施的, 每逾期一日, 应按照 1000 元/天的标准向乙方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 乙方有权解除协议并要求赔偿损失。



2017

2. 若有一方违反本合同约定，违约方需按照合同金额 30% 的标准向守约方承担违约责任。由此产生的诉讼费用、律师费、保全保险费等维权费用由违约方承担。

七、争议解决

因本协议产生的争议，双方应协商解决；协商不成的，提交原告住所地人民法院诉讼解决。

八、生效条款

1. 本协议自双方签名、盖章之日起生效，一式贰份，双方各执一份，具有同等法律效力。

2. 本协议未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3. 各方确认本协议载明的住所地为送达地址，任何书面通知按该地址寄送即视为有效送达。

4. 附件《设施明细表》为本协议不可分割部分，具有同等法律效力。

(以下无正文, 为签署页)

甲方(盖章): 陕西方舟制药有限公司

法定代表人 / 授权代表(签字):

日期: 2025 年 11 月 20 日



乙方(签字): 宁夏蓝丰精细化工有限公司

法定代表人 / 授权代表(签字):

日期: 2025 年 11 月 20 日



资产评估师承诺函

江苏蓝丰生物化工股份有限公司：

受贵方委托，我们对贵方拟接受资产抵偿债务所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备于 2025 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、评估对象和评估范围与相关经济行为所涉及的一致；
- 二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 四、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 五、评估结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

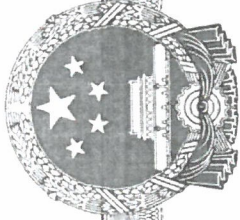
资产评估师：



资产评估师：



2025 年 12 月 5 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403007586258562



名称 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 余伟

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年05月25日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2019〕14号

深圳市财政委员会关于深圳市国誉房地产 土地资产估价顾问有限公司登记备案 公告

(深财资备案〔2019〕5号)

深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司法定

代表人为余伟。

三、深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2019年1月17日印发

深圳市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳市国誉资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2020〕57号)

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问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：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司名称由原来的深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司变更为深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(联系人：吴静燕，电话：83938949)

抄送：深圳市资产评估协会。



中国资产评估协会
China Appraisal Society

评估发现价值 诚信铸就行业

EN | 邮箱登录 | OA登录 | 加入收藏

傍晚好! 今天是: 2025年08月08日 17:44:10 星期五

——评估精神

请输入关键字



首页

协会介绍

新闻报道

法规制度

资格考试

会员管理

债券研究

国际交流

首页 - 新闻报道 - 要闻

从事证券服务业务资产评估机构备案名单 (截至2025年7月17日)

来源: 财政部 发布时间: 2025-07-17 浏览次数: 361471

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
1	万邦资产评估有限公司	9133020372008
2	万隆(上海)资产评估有限公司	9131011413226
3	上海东洲资产评估有限公司	9131012013226
4	上海众华资产评估有限公司	9131010413220
5	上海申威资产评估有限公司	9131010913290
6	上海立信资产评估有限公司	9131010413226
7	上海财瑞资产评估有限公司	9131011463020
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	9111010873519
9	中发国际资产评估有限公司	9111010862590
10	中和资产评估有限公司	9111010110001
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	9135010071730
71	辽宁众华资产评估有限公司	9121020272348
72	辽宁元正资产评估有限公司	9121020424238
73	连城资产评估有限公司	9111010810001
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	9150010367611
75	银信资产评估有限公司	9131000063026
76	青岛天和资产评估有限责任公司	9137020071370
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	9144030075863
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	9137060278925
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	9121010679316
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EW
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	9144130276155
82	北京晟明资产评估有限公司	9111010868690
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002
84	北京东审资产评估有限责任公司	9111010210114
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	9144000019038
86	河北北千资产评估有限责任公司	9113010167469
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22F
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	9144030075862
89	新兰特房地产资产评估有限公司	9161000075523
90	北京中致成国际资产评估有限公司	9111010267820
91	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FW
92	山东中评恒信资产评估有限公司	9137010268983
93	山东中新土地房地产资产评估有限公司	9137010467683
94	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	9111010272261
95	北京同仁和资产评估有限责任公司	9111010271877
96	北京德祥资产评估有限责任公司	9111010563431
97	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01C
98	中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司	9111010272637
99	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250
100	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	9111010210120



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47020013

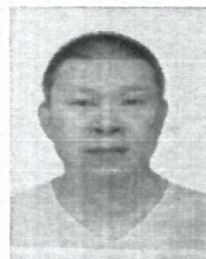
会员姓名: 黎鹏

证件号码: 522501*****2

所在机构: 深圳市国誉资产评估房地产土地估
价顾问有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

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)



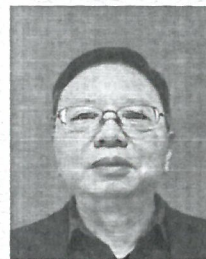
中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47000413

会员姓名: 伍方贵

证件号码: 432301*****7



所在机构: 深圳市国誉资产评估房地产土地估
价顾问有限公司

年检情况: 通过 (2024 年)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

房地产估价师

土地估价师

矿业权评估师

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估委托合同

合同编号：深国誉评合字[2025]第 ZC 25 号

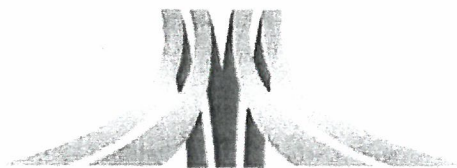
本资产评估委托合同由——

江苏蓝丰生物化工股份有限公司(甲方)——

与——

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司(乙方)——

共同订立——



GUOYU EVALUATION

国誉评估

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

中国广东省深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 18 号
深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711

机密

编号：深国誉评合字[2025]第 ZC 号

资产评估委托合同

甲方：江苏蓝丰生物化工股份有限公司
住所：江苏新沂经济开发区宁夏路 2 号

乙方：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司
住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 18 号
深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711

前 文

鉴于：

1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业法人，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。

2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，已进行证券服务业务备案，具有独立从事资产评估及相关服务的主体资格。

据此，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则，通过友好协商，就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》等有关规定和要求，同意就下列条款共同订立《资产评估委托合同》（以下简称“本合同”）。

正 文

第一条 定义或术语

1.1 委托人

委托人系指委托乙方进行本次评估的甲方，即江苏蓝丰生物化工股份有限公司。

1.2 资产评估

资产评估(以下简称“评估”)，是指乙方及其评估专业人员根据委托对本合同所述评估对象的价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

1.3 资产评估报告(以下简称“评估报告”)是指乙方及其评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，根据委托履行必要的评估程序后，由乙方对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。提交评估报告是乙方完成评估业务的最终表现形式。

1.4 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；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

1.5 评估报告使用范围

评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的性质及资产评估报告的摘

抄、引用或者披露。

1.6 相关当事人

评估业务的相关当事人是指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济事项的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于与评估对象有关的合并主体和被合并单位所对应的各经济实体，以及这些实体的相关机构（如股东大会、董事会、管理层等内部机构）和工作人员等。

第二条 委托的评估业务

甲乙双方在此同意并确认，本合同所述评估业务的内容如下：

2.1 评估业务的基本事项

2.1.1 评估目的：委托人江苏蓝丰生物化工股份有限公司拟接受资产以抵偿债务，对所涉及的宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备市场价值进行评估，提供价值参考。

2.1.2 评估对象和评估范围：宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的不动产市场价值，与之相对应的评估范围为宁夏蓝丰精细化工有限公司持有的车位使用权及车库机械设备。

评估对象由委托人根据本次评估目的确定，与评估对象相对应的评估范围由委托人及其相关当事人申报并确认（以评估报告附件所附资产明细表为准）。

2.1.3 评估基准日：2025年10月31日。该评估基准日由委托人确定。

2.1.4 价值类型：价值类型为市场价值。

2.2 评估报告提交时间

甲乙双方在此同意并确认，依据本合同的有关规定，在甲方全面、按时履行其全部责任和义务（特别是提供本次评估所必需的全部资料）的前提下，乙方将在叁周内向甲方提供相应的《评估报告》（未定稿）；如甲方对未定稿无重大反馈意见，乙方将在确认该意见后壹周内，向甲方提供《评估报告》（正本一式叁份）。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方的权利

3.1.1 在甲方全面、按时履行本条第3.2款约定的义务的前提下，甲方有权依据本合同第二条2.2款的规定向乙方索取评估报告的权利。

3.1.2 甲方有权依据本合同第五条和评估报告之规定使用评估报告。

3.1.3 当甲方、产权持有人或其他相关当事人认为乙方指定的评估专业人员与本次资产评估业务有关当事人存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，甲方有权要求其回避并更换其他评估专业人员。

3.2 甲方的责任和义务

3.2.1 甲方在签署本合同后，应当为乙方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；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.2.2 依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是甲方及其相关当事人的责任；甲方及其相关当事人应当对其提供的与评估对象相对应的评估范围的所有资产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。

3.2.3 甲方向乙方保证自己有权委托，且甲方承诺：乙方在对评估对象进行价值评估时不构成乙方对产权持有人或相关当事人的任何侵权，若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由甲方负责，与乙方无关。

3.2.4 甲方应当根据本合同第五条和评估报告之规定合理使用评估报告。

3.2.5 甲方应当根据本合同第六条之规定向乙方支付评估业务费用。

3.2.6 甲方不得干扰乙方的评估工作；且甲方应当与评估对象的产权持有人或相关当事人做好沟通协调工作，确保他们不干扰乙方的评估工作。

第四条 乙方的权利和义务

4.1 乙方的权利

4.1.1 乙方有权依据国家有关法律、法规和《资产评估准则》的有关规定，要求甲方用其相关当事人及时提供评估所必须的真实、完整、合法和有效的资料。

4.1.2 乙方有权根据评估业务的需要，要求甲方及其相关当事人提供必要的工作条件和协助。

4.1.3 根据《资产评估准则——评估委托合同书》的规定，当出现下列情形之一时，乙方有权拒绝履行本合同直至单方解除本合同：

(1)甲方要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的；

(2)甲方及其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；

(3)甲方及其相关当事人不能及时有效配合乙方的评估专业人员，致使乙方的评估专业人员无法依照评估准则的要求履行相应的评估程序的；

(4)因甲方及其相关当事人原因导致乙方的评估程序受限，从而乙方无法履行本合同的。

4.1.4 乙方依据本合同履行其义务，有权依据本合同第六条之规定向甲方收取评估服务费用。

4.2 乙方的责任和义务

4.2.1 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评估报告，是乙方及其评估专业人员的责任。

4.2.2 在甲方及相关当事人全面及时履行其责任和义务的前提下，乙方应当根据本合同的规定，向甲方提交评估报告。

4.2.3 乙方对甲方及其当事人所提供的资料或信息负保守秘密的责任。

第五条 评估报告的使用范围

甲乙双方在此同意并确认，评估报告使用范围严格遵循以下规定：

5.1 评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

5.2 评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的使用评估报告，即评估报告只能应用于评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用评估报告。

评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的，乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.3 评估报告使用人只能在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告，超过评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告的，乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.4 评估报告使用人应当正确理解评估报告所载评估结论，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。

评估报告所载评估结论，系乙方基于特定的评估假设条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此，评估报告使用人在使用评估报告时，应认真、全面地阅读评估报告全文，特别是评估报告中的评估假设条件及特别事项说明。并在评估目的所对应的经济行为的实施过程中予以关注并/或采取相应措施，以保护各自的权益。

5.5 未经委托人书面许可，乙方及其评估专业人员不得将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。

5.6 未征得乙方书面同意，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、行政法规规定和本合同另有约定的除外。

第六条 评估服务费用

6.1 甲乙双方在此同意并确认，本合同项下的评估业务之评估服务费用总额为人民币捌万元整（RMB¥80,000.00）。

上述评估服务费用包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费等其他费用。

6.2 评估服务费用的支付时间和方式

6.2.1 上述第 6.1 条规定的评估服务费用，由甲方按以下时间及时支付给乙方：

(1)在乙方向甲方提交《评估报告》（初稿）后三(3)个工作日内，由甲方向乙方支付上述约定评估服务费用的百分之五十(50%)；在乙方向甲方提交《评估报告》（定稿）后三(3)个工作日内由甲方向乙方支付上述评估服务费用余下的百分之五十(50%)。

(2)如果乙方向甲方提交了《评估报告》（未定稿），由于甲方或相关当事人的原因，致使乙方不能按本合同之规定出具《评估报告》（正本），甲方也应在乙方向甲方提交《评估报告》（未定稿）后五(5)个工作日内支付剩余的评估服务费用。

6.2.2 前述评估服务费用由甲方通过银行汇款、支票等方式支付给乙方指定的如下账户：

开户银行：平安银行股份有限公司深圳福景支行

开户名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

银行账号：0202100322579

第七条 特别约定

7.1 评估报告系乙方根据本合同之规定、国家有关法律和法规及中国资产评估准则的要求，履行相应评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是基于甲方和相关当事人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。甲方完全明白：乙方在实施相关评估程序时，对甲方和相关当事人所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证。

当甲方和相关当事人未按本合同规定的义务提供有关资料，或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。评估报告不具有任何法律效力和作用。因此，甲方不得以任何方式使用评估报告，也不得将评估报告提供给其他任何人使用，报告使用人因使用评估报告而产生的后果与乙方无关。

7.2 评估报告所载评估对象及其对应的评估范围是由甲方和相关当事人确定的，乙方根据甲方和相关当事人所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是乙方对其法律权属的保证。乙方及其签字资产评估师没有资格和能力就评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题表达任何意见。

乙方不承担因评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题所可能引起的任何纠纷及其责任。

7.3 评估报告是关于评估对象在评估基准日特定价值的专业意见，因此，评估报告使用人应当全面理解评估报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，乙方及其签字资产评估师对甲方和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

7.4 若评估对象涉及国有资产，甲方和相关当事人（包括但不限于产权持有人）应按国家有关规定办理评估报告备案或核准工作，该等评估报告书未按国家有关规定办妥备案或核

准手续，评估报告不具备任何法律效力，也不得应用于既定的经济行为。

若被评估资产涉及到国有资产，甲方和相关当事人未按照国家的有关规定办妥评估报告备案或核准手续，而将评估报告应用于既定的经济行为，乙方不承担其可能产生的任何责任。

7.5 甲方与相关当事人、评估报告所载明的评估报告使用人之间关于本次资产评估业务的权利和义务不包括在本合同中且与乙方无关。

乙方所实施的相关评估程序并不构成对相关当事人的任何侵权，因此，乙方因实施相关评估程序所可能引起的纠纷或责任由甲方负责且与乙方无关。

7.6 除乙方出具的评估报告外，乙方在执行资产评估业务过程中向甲方或其他有关各方提供的口头或书面咨询意见，均是乙方对有关事项的理解，这些意见可能并不专业，因此，仅供甲方或有关各方参考。乙方提醒甲方或有关各方，若甲方或有关各方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方或有关各方承担且与乙方无关，乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。

7.7 当出现本合同第四条第 4.1.3 款所列任一事项时，致使乙方无法履行本合同或乙方因此解除本合同时，甲方不得借此认定乙方违约，不仅如此，甲方还应根据乙方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。若乙方已经收取的评估服务费，甲方也无权要求乙方返还。

7.8 甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

7.9 甲方提前终止评估业务、解除本合同的，甲方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。本合同生效后，甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之五十（50%）；如乙方已经向甲方提供《评估报告》未定稿的，甲方应当向乙方支付本合同约定的全部的评估服务费用；如乙方已经完成评估结果的估算形成初步评估结论时，甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之八十（80%）；如乙方已经完成评估所必需的现场工作时，甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之六十（60%）。

第八条 本合同的签署、生效、变更、中止和解除、终止

8.1 签署

(1) 本合同之签署系指由甲乙双方法定代表人或其授权代表签名并在签署处和骑缝处加盖甲乙双方之公章。

(2) 甲方或乙方之授权代表之签名无需书面的授权书，甲方或乙方按上款加盖公章即视同甲方或乙方已经授权，甲方或乙方不得借故对抗其相对方。

8.2 生效

本合同于甲方和乙方都签署时生效。

8.3 变更

(1) 本合同生效后，甲方或乙方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，任何一方均可以要求与其相对方订立补充合同或者重新订立评估委托合同，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，其相对方不得拒绝。

(2) 本合同生效后，当评估目的、价值类型、评估对象和评估基准日中，有一项在本合同生效之日后发生变更，或者评估范围发生重大变化，则应认为评估业务发生变更，甲乙双方应当签订补充合同或者重新签订评估委托合同。

8.4 中止和解除

(1) 当一方未能按本合同之规定履行其义务时，另一方应以书面方式通知其相对方。如

违约方在收到通知后壹(1)周内仍未能按本合同履行其义务时,则本合同暂时中止;如违约方在收到通知后壹(1)个月内仍未能按本合同履行其义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本合同。

(2)当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,乙方可单方中止履行本合同;相关限制无法排除时,乙方可单方解除本合同。

8.5 终止

当乙方向甲方提交评估报告(正本)且甲方向乙方支付本合同规定的全部费用后,本合同即宣告履行完毕,从而本合同所约定的相关权利和义务自然终止。

第九条 违约处理、争议解决及完全同意

9.1 违约处理

(1)如果乙方在甲方及其当事人全面及时履行了本合同所载明的义务的情况下,未能按照本合同所约定的时间、内容及要求完成评估报告,则视同乙方违约。乙方应向甲方退回已收的全部评估服务费用,并向甲方支付评估服务费用的百分之二十五(25%)的违约金。

(2)如果甲方及其当事人未能按本合同的规定全面及时履行其义务时,无论乙方是否出具评估报告,均应视甲方违约,甲方应立即向乙方支付本合同第六条规定的全部费用。若因此造成乙方评估工时增加的,还应向乙方增付相应的评估服务费用。

9.2 争议解决

围绕本合同或违反本合同而发生的争论、议论、差异,应由甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则,通过友好协商的方式解决。未能解决时,任何一方均可向深圳仲裁委员会申请仲裁,仲裁结果对双方均具有约束力。

9.3 完全同意

本合同代替甲乙双方过去的口头或书面对本合同之约定事项的全部表明、理解或同意,本合同所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示,即甲乙双方完全同意。

第十条 通知

10.1 通知方式和地址

甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通知:

(1)甲方地址:

江苏新沂经济开发区宁夏路2号

江苏蓝丰生物化工股份有限公司,卞雅星收,电话:15952086485

(2)乙方地址:

深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司,吴晓明收,电话:18027667982。

10.2 依据本合同的全部通知均应用中文书写并以下述方式发送即视为实现:

(1)向前款载明之地址发送邮件的挂号信、特快专递以支付邮费的凭证上注明的日期为发送日,与此同时,发送方应将该发送事项于当日或次日用电话或其他可行方式通知接收方,接收方在接到该通知后的第柒(7)天终了时仍未通知发送方是否收到时,则视同接收方在发送方发送该通知柒(7)天内已收到。

(2)向前款载明之地址发送传真或电子邮件时,发送方在发送后应立即通知接收方,接收方在收到通知后的次日未通知发送方,则视同接收方于发送方发送该邮件的次日以前已收到。

第十一条 适用法律

11.1 本合同所称法律法规指全国人大及其常委会通过的法律及相关解释、最高人民法

院的司法解释、国务院发布的行政命令和相关文件、国务院各部委发布的规范性文件。

11.2 本合同系资产评估业务之服务合同或协议，其订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中国现行、有效法律法规的管辖。

11.3 本合同的有关内容与本合同所适用法律法规相抵触时，以法律法规规定为准，或由甲乙双方另行约定。

第十二条 附则

12.1 本合同正文共柒(7)页，共计壹拾贰(12)条。

12.2 本合同壹(1)式贰(2)份，由签署单位各持壹(1)份，均具有同等的法律效力。

(以下无正文)

签署处：

甲方：江苏蓝丰生物化工股份有限公司（公章）

签署人：_____

乙方：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司（公章）

签署人：_____

——签署时间及地点：2025 年 11 月 28 日于中国深圳市——

