

本报告依据中国资产评估准则编制

**老挝吉象水泥有限公司拟确定出租资产年租金评估项目
资产评估报告**

中威正信评报字（2023）第 2002 号

共一册 第一册

中威正信（北京）资产评估有限公司
2023 年 5 月 26 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:	5311020007531001202300070
合同编号:	中威正信评约字(2023)第2002号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2023)第2002号
报告名称:	老挝吉象水泥有限公司拟确定出租资产年租金评估项目资产评估报告
评估结论:	10,500,000.00元
评估报告日:	2023年05月26日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	夏阳 (资产评估师) 会员编号: 53180033 陈证有 (资产评估师) 会员编号: 53220031



(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: 2023年06月25日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象及范围.....	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.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
附件目录	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、职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，固定资产范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的固定资产进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，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按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

七、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的与固定资产价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在固定资产减值的诸多工作之一，不是对固定资产是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行固定资产减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提固定资产减值损失。

八、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。

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、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，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。

老挝吉象水泥有限公司拟确定 出租资产年租金评估项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2023）第 2002 号

香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司：

因老挝吉象水泥有限公司拟确定出租资产年租金，中威正信（北京）资产评估有限公司接受香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法与收益法相结合，按照必要的评估程序，对老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产的年租金市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司。

二、经济行为：因老挝吉象水泥有限公司拟确定出租资产年租金，需对老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产的年租金市场价值进行评估。

三、评估目的：确定老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产在公开挂牌交易方式条件下的年租金市场价值，为老挝吉象水泥有限公司的本次经济行为提供价值参考。

四、评估对象：老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产年租金。

五、评估范围：老挝吉象水泥有限公司拟出租位于老挝甘蒙省昆坎县昆恩村厂区的房屋建构物、设备、水泥厂土地使用证范围内的土地使用权。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2022 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、评估方法：成本法与收益法相结合。

九、评估结论：

老挝吉象水泥有限公司本次委估资产在评估基准日年租金评估值为¥1,050.00 万元（人民币：壹仟零伍拾万元整）。如下图所示：

评估结果明细表

单位：人民币万元

序号	资产类别	年租金
----	------	-----

1	房屋建筑物	708.32
2	机器设备	340.22
3	车辆	0.36
4	办公家具及设备	0.57
5	固定资产合计	1,049.47
6	水泥厂土地使用证范围内的土地使用权	0.53
7	无形资产合计	0.53
	合计	1,050.00

具体评估结果详见评估明细表。

十、评估报告日：本评估项目的报告日为2023年5月26日。

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，并关注特别事项说明。

老挝吉象水泥有限公司拟确定 出租资产年租金评估项目 资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 2002 号

香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司：

因老挝吉象水泥有限公司拟确定出租资产年租金，中威正信（北京）资产评估有限公司接受香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法与收益法相结合，按照必要的评估程序，对老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产的年租金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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估委托人为：香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司，产权持有人为：老挝吉象水泥有限公司。

（一）委托人：香港云能国际投资有限公司

公司注册信息

企业编号：1853891

法定代表人：颜炯

企业类型：私人股份有限公司

注册日期：2013 年 1 月 21 日

住所：香港湾仔港湾道 26 号华润大厦 20 楼 2006 室

截至评估基准日，香港公司注册资本为人民币 358,034.7450 万元，实缴资本人民币 358,034.7450 万元。

（二）委托人及产权持有人：老挝吉象水泥有限公司

1、公司注册信息

名称：老挝吉象水泥有限公司

英文名称：LANEXANG CEMENT LAO CO., LTD

类型：有限责任公司

注册资本：256,000,000,000 基普（贰仟伍佰陆拾亿基普）

地址：万象市赛色塔县朋坦村 T4 路

投资：国内+国外

注册号：01-00023858

税务登记号：491512483-9-00

根据 2013 年 12 月 26 日国会颁布的第 46 号企业经营法。

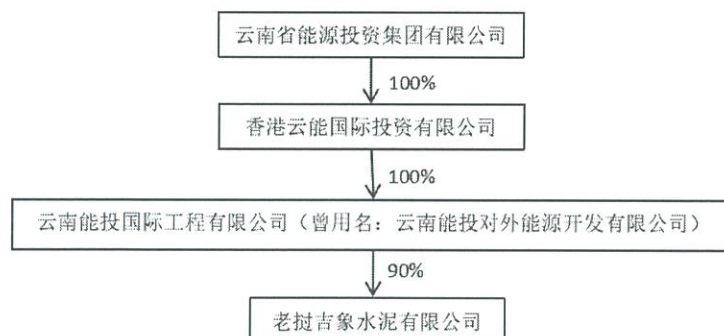
根据 2022 年 01 月 21 日的企业注册申请函。

登记机关（企业注册及管理司、工贸部）为法定代表人：祝李红先生、国籍：中国、职位：公司总经理，登记了营业执照。

产权持有人老挝吉象水泥有限公司经老挝政府部门批准的经营范围为：开采原料（石灰石、粘土及红土矿）及生产销售水泥于国内和出口国外（国内销售与出口）。

2、历史沿革

老挝吉象水泥有限公司成立于 2012 年，注册资本 3200 万美元，由云南能投国际工程有限公司（曾用名：云南能投对外能源开发有限公司）、新农村开发集团国有公司、赛提拉集团有限公司共同出资设立。



截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，老挝吉象水泥有限公司的股东及其相关信息如下表：

序号	股东姓名	出资方式	注册资本 (万美元)	实际出资额 (万美元)	持股比例 (%)	股东国籍
1	云南能投国际工程有限公司 (曾用名：云南能投对外能源开发有限公司)	实缴	3,200.00	3,397.26	90.00%	中国
2	新农村开发集团国有公司	劳务出资	0.00	0.00	5.00%	老挝
3	赛提拉集团有限公司	劳务出资	0.00	0.00	5.00%	老挝

合计	3,397.26	3,200.00	100.00%	
----	----------	----------	---------	--

3、老挝吉象水泥有限公司简介

老挝吉象水泥有限公司与老挝政府签订了特许经营协议，老挝吉象水泥有限公司具有老挝计划投资部颁发的投资许可证、工业与贸易部颁发的特许经营许可证（营业执照）、能矿部颁发的采矿许可证、自然资源部颁发的环境证书、甘蒙省自然资源与环境厅颁发的土地使用证等当地行政许可。

老挝吉象水泥厂设计产能为年产水泥 100 万吨、投产时间为 2015 年 12 月 3 日，于 2016 年 3 月水泥产品正式上市。在吉象水泥厂投产后随着泰国 SCG、红狮、万荣三厂、海螺等在老挝建设大型水泥厂纷纷投产，老挝水泥市场逐步进入严重供大于求的局面，行业市场竞争激烈，水泥市场销售价格大幅降低，加之新冠疫情的影响，全老挝水泥行业陷入整体亏损状态。以上主要原因导致吉象水泥厂实际产能严重偏低，2016-2020 年水泥实际平均年产量为 291705 吨，远未达设计产能，致使亏损严重而被迫于 2020 年 6 月停止水泥熟料生产，于 2021 年 1 月全面停产。

4、委托人和产权持有人的关系

本次评估委托人一香港云能国际投资有限公司为老挝吉象水泥有限公司股东云南能投国际工程有限公司（曾用名：云南能投对外能源开发有限公司）的上级公司，老挝吉象水泥有限公司为委托人二和产权持有人。

（三）其他评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人为实现评估目的使用，除委托人外，其他评估报告使用人为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用人。

二、评估目的

根据《香港云能国际投资有限公司第十二次总经理办公会会议纪要》（2022 年 9 月 28 日）、《老挝吉象水泥有限公司总经理办公会会议纪要》（2022 年 12 月 10 日），本次对老挝吉象水泥有限公司拟出租资产在公开挂牌交易方式条件下的年租金市场价值进行评估，为老挝吉象水泥有限公司拟出租资产年租金的经济行为提供价值参考。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产年租金。

（二）评估范围

老挝吉象水泥有限公司持有的位于老挝甘蒙省昆坎县昆恩村厂区的房屋建构物、设备、水泥厂土地使用证范围内的土地使用权。合计账面原值 10,934.55 万美元（76,154.75 万元人民币），账面净值 5.11 万美元（35.60 万元人民币）。

上述资产范围经老挝吉象水泥有限公司确定，具体如下：

1、房屋建构物

账面原值 68,709,836.74 美元（人民币：478,536,528.96 元），账面净值 0.00 美元（人民币：0.00 元），共计 58 项，主要为办公楼、宿舍、机电修车间、水泥配料站电气室、污水提升泵站、厂房等生产及管理用房屋建构物，主要结构为钢混结构，主要建成于 2015 年。

2、机器设备

账面原值 40,173,393.19 美元（人民币：279,791,614.18 元），账面净值 0.00 美元（人民币：0.00 元），共计 92 项，为水泥生产用机器设备及辅助设备，主要购置于 2014 年至 2015 年。

3、车辆

账面原值 163,470.28 美元（人民币：1,138,505.12 元），账面净值 0.00 美元（人民币：0.00 元），共计 3 项，为卡车及洒水车，主要购置于 2015 年至 2016 年。

4、办公家具及设备

账面原值 247,664.69 美元（人民币：1,724,885.49 元），账面净值 0.00 美元（人民币：0.00 元），共计 48 项，主要为办公用电脑、打印机、家具等，主要购置于 2013 年至 2019 年。

5、水泥厂土地使用证范围内的土地使用权

原始入账价值 51,114.06 美元（人民币：355,988.96 元），账面价值 36,028.31 美元（人民币：250,922.75 元）。老挝吉象水泥有限公司与老挝政府签订租赁合同，租赁期：自 2014 年 8 月 13 日至 2038 年 8 月 13 日，面积合计 41.5723 公顷，如有需要延期按照合同规定来置换或注销，在政府许可的情况下，可以出租、当作期货或继承。

上述房屋建筑物未办理当地权属证明，坐落土地为租赁所得，老挝吉象水泥有限公司提供了固定资产决算资料、土地使用权租赁资料等资料，并出具《资产权属承诺函》，承诺本次评估范围内的资产为其所有，不存在产权瑕疵。截止评估基准日，上述资产处

于闲置状态，未出租，部分设备经修复后可正常使用。

经核查，本次评估对象与范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、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资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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

本项目评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；

选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日。

本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括评估准则依据、资产权属依据，评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《香港云能国际投资有限公司第十二次总经理办公会会议纪要》（2022 年 9 月 28 日）、《老挝吉象水泥有限公司总经理办公会会议纪要》（2022 年 12 月 10 日）。

（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》（财政部令 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

- 6、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日）；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；
- 11、《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378号）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；
- 13、《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，2006年12月12日）；
- 14、《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》（云国资产权〔2018〕147号，2018年7月1日）；
- 15、《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云国资产权〔2018〕149号，2018年7月1日）；
- 16、《云南省省属企业境外国有资产监督管理暂行办法》（云国资产权〔2018〕152号）；
- 17、《云南省省属企业资产租赁管理暂行规定》（云国资产权〔2020〕243号）；
- 18、《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）；
- 19、《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）；
- 21、《老挝人民民主共和国土地法》（2019年6月21日老挝国会通过第二次修订后的《土地法》，并在2020年8月27日正式生效实施）；
- 22、《老挝人民民主共和国投资法》；
- 23、《老挝人民民主共和国企业法》；
- 24、《老挝人民民主共和国税法》；

25、资产评估有关的法律法规。

（二）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——无形资产》（中评协〔2017〕37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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 11、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）评估指南、指导意见

- 1、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 2、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；
- 3、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；
- 4、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

（四）权属依据

- 1、老挝吉象水泥有限公司所提供的房屋建筑物决算资料、土地使用权租赁文件等资料；
- 2、老挝吉象水泥有限公司提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及《资产权属承诺函》等资料；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，机械工业出版社）；
- 2、《机电产品报价手册》（2022，机械工业出版社）；
- 3、评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录；

- 4、Wind 资讯；
- 5、老挝当地市场、国债等资料；
- 6、老挝当地相关市场信息；
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他依据

- 1、企业撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、企业提供的基准日财务报表；
- 3、企业提供的《资产评估申报明细表》。

七、评估方法

（一）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—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法

资产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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价

格或价值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(三) 评估方法的选择

1. 本次资产评估目的是为老挝吉象水泥有限公司拟租赁资产涉及其持有的房屋建构筑物、设备、水泥厂土地使用证范围内的土地使用权市场租金提供价值参考依据。

2. 因老挝当地无类似房屋建构筑物、设备出租的案例，因此本次不适用市场法进行评估。

3. 产权持有人老挝吉象水泥有限公司截至评估基准日因市场等诸多因素影响，处于停产状态，因此不适用收益法进行评估。

4. 因本次老挝吉象水泥有限公司对资产为打包整体出租，各项资产市场价值可以准确计算，资产报酬率可以合理计算，因此对于资产年租金，可采用成本法进行评估。本次评估中首先计算出估算委估房屋建构筑物、设备、水泥厂土地使用证范围内的土地使用权的市场价值，其次在合理考虑报酬率的同时，采用收益法反向计算委估房屋建构筑物、设备、水泥厂土地使用证范围内的土地使用权在市场价格下的市场租金。

(四) 具体评估过程及评估方法

1、房屋建筑物及设备评估

(1) 房屋建构筑物

根据此次委估房屋建构筑物的具体情况，近期无类似资产的活跃市场成交或报价；同时未出租使用，不宜采用市场法及收益法。综上所述，本次对房屋建构筑物的评估方法采用成本法。采用成本法评估的建构筑物为本身价值，不包含土地使用权价值。

成本法计算式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

重置成本的确定

重置成本 = 账面价值 × 物价指数

账面价值：评估人员对委托人及产权持有人提供的竣工验收资料及相关财务资料进行分析，委估资产账面组成较为合理，竣工验收资料较为齐全，具备采用价格指数调整法的条件，因此本次评估采用价格指数调整法估测其重置成本。

物价指数：来源 Wind，PPI 物价指数（重工业）。

成新率的确定

采用综合成新率，即：分别采用打分法和年限法确定成新率，再取二者的算术平均值。具体公式如下：

$$\text{综合评定成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) \div 2$$

对于构筑物，通过观察分析结构的稳定性及询问了解具体资产的使用和维护情况综合确定打分法成新率；

对于普通建筑物，根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；具体公式如下：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{建筑设备部分得分} \times B$$

G-----结构部分各分部权重；

S-----装修部分权重；

B-----建筑设备部分权重；

年限法

根据建筑物结构、装饰、设备各部分已使用年限及施工质量、使用、维护、土地使用权剩余年限等情况，对建筑物各部分尚可使用年限进行评定，确定各部分年限成新率。具体公式如下：

$$\text{年限法成新率} = [\text{主体结构尚可使用年限} / (\text{主体结构已使用年限} + \text{主体结构尚可使用年限}) \times \text{主体结构权重} + \text{装修装饰尚可使用年限} / (\text{装修装饰已使用年限} + \text{装修装饰尚可使用年限}) \times \text{装修装饰权重} + \text{设备设施尚可使用年限} / (\text{设备设施已使用年限} + \text{设备设施尚可使用年限}) \times \text{设备设施权重}] \times 100\%$$

（2）设备

本次主要采用成本法。

成本法计算表达式为：评估值 = 重置成本 × 成新率。其中：

机器设备及电子设备

重置成本的确定

评估人员对委托人及产权持有人提供的竣工验收资料及相关财务资料进行分析，委估资产账面组成较为合理，竣工验收资料较为齐全，具备采用价格指数调整法的条件，

并且由于无法查询到相同或类似资产的基准日重置价格,因此本次评估采用价格指数调整法估测其重置成本。

重置成本=账面价值×物价指数

成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次机器设备评估的范围,采用年限法确定成新率:

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C1, 公式如下:

$$C1=Y \div (S+Y)$$

式中: Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘察,对设备的各主要实体进行的技术鉴定和产权持有人提供的重大技术改造及大修理情况资料,按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

成新率的确定

汽车成新率采用行驶里程法及使用年限法孰低原则确定,表达式如下:

成新率=MIN(年限法计算的成新率,里程法计算的成新率)

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中: Y --- 预计尚可行驶里程(预计尚可使用年限)

S --- 实际已行驶里程(实际已使用年限)

(3) 水泥厂土地使用证范围内的土地使用权

纳入评估范围的土地使用权为租赁所得,企业按租赁期进行摊销,评估人员及企业人员对老挝当地土地租赁市场进行调查,无相关土地租赁案例,因此土地评估值按摊余价值确定。

(4) 经济性贬值

资产经济性贬值的确定

经老挝吉象水泥有限公司相关工作人员对当地水泥市场的调查了解,因当地主要基建项目陆续完成及疫情影响,老挝当地水泥产能严重过剩,多家大型水泥生产厂处于停产状态,结合经老挝吉象水泥有限公司的实际情况,其主要的生产性固定资产存在经济

性贬值情况。

本次经济性贬值计算公式：

经济性贬值=重置成本×经济性贬值率

经济性贬值率=[1-(资产预计可被利用的生产能力/资产原设计生产能力)^{0.7}]
×100%

(5) 委估资产考虑经济性贬值后的市场价值

委估资产考虑经济性贬值后的市场价值=重置成本-经济性贬值。

2、租金的评估计算公式如下：

$$P = \frac{A}{(r-s)} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

P----委估拟出租资产市场价值

A----年租金净收益

r ----折现率

s ----增长率

n ----委估拟出租资产剩余年限

有效租金收入=年租金净收益+年运营费用

本项目是对委估资产租金价值进行评估，因此，计算年租金净收益时可通过将上述公式转变后计算得到，则：

则：

$$A = \frac{P(r-s)}{\left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]}$$

A----年租金净收益

P----委估拟出租资产市场价值

r ----折现率，折现率=无风险收益率+风险收益率

s ----增长率

n ----委估拟出租资产剩余年限

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段(2023年1月6日至2023年1月9日)

1、与委托人沟通并参加委估资产市场租金的相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的。

2、了解委估资产组成情况、委估资产形成的过程、委估资产初始及后续计量、以前年度委估资产减值、租赁情况。

3、了解委估资产经营情况和未来可能涉及的重大调整情况。

4、就了解的事项与委托人沟通，明确委估资产的对象及范围，编制资产评估工作计划。

5、在委托人确认的委估委估资产工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报工作，收集资产评估所需材料。

（二）现场评估阶段（2023年1月9日至2023年2月28日）

评估人员按工作计划进行评估，根据被评估资产的类别分为若干评估小组，以企业提供的资产评估申报表为基础，指导企业配合评估人员对待估的资产进行了全面清查核实。评估阶段资产评估师对委托人和被评估企业的相关人员进行了访谈并做了相应的访谈记录。下面就评估阶段的工作介绍如下：

1、查阅、收集并抽查验证委估资产涉及的产能及主要产权证明文件。

2、对委估资产通过远程视频的方式进行清查核实。

3、了解产权持有单位行业状况，行业产能状况，相关产业政策，市场及竞争情况，技术壁垒和技术进步，产品与服务升级换代，核心团队变化等。

4、根据委估资产及相关资产的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

（三）评估汇总阶段（2023年3月1日至2023年3月5日）

1、对委估资产进行初步评估测算；

2、对各类评估资产审核的初步结果进行分析汇总。

（四）提交报告阶段（2023年3月15日至2023年12月30日）

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，经初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

本次租赁采取云南省产权交易所公开挂牌的招租方式，假设经济行为实现后承租方对待估资产原地、原用途继续使用。

资产原地、原用途继续使用假设，是指一项资产在原来的安装地继续被使用，其目前的利用状态和利用方式不发生改变。

（二）特殊假设

- 1、当地现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、委估资产的经营业务所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、委估资产的经营业务涉及的主要经营管理团队具备管理及经营必要的知识及能力，合法合规经营，勤勉尽责；
- 4、本次评估假设老挝吉象水泥有限公司提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 5、本次评估租金为含税价，假设实际租赁相关费用、税率、后续租金增长率、收益期限等与本次计算参数保持一致；
- 6、评估范围仅以委托人及委托人的评估申报表为准，未考虑委托人及委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

老挝吉象水泥有限公司本次委估资产在评估基准日年租金评估值为¥1,050.00万元（人民币：壹仟零伍拾万元整）。

评估结果明细表

单位：人民币万元

序号	资产类别	年租金
1	房屋建筑物	708.32
2	机器设备	340.22
3	车辆	0.36
4	办公家具及设备	0.57
5	固定资产合计	1,049.47

6	水泥厂土地使用证范围内的土地使用权	0.53
7	无形资产合计	0.53
	合计	1,050.00

具体评估结果详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 老挝吉象水泥有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48)，资产评估师及其专业人员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专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 本次评估值为含增值税价值。

(五) 本次评估的产权持有人为老挝企业，因元旦假期因素，中国人民银行只公布了2022年12月30日美元兑人民币汇率，因此评估中按2022年12月30日美元兑人民币的汇率进行折算，汇率为6.9646。本次评估未考虑在评估基准日后有效期内的汇率变化，如汇率发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 经委托方核实，待估资产不存在抵押、质押等情况。

(七) 重大期后事项

1、报告有效期内，在评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（九）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师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，依赖于委托人管理层提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人管理层提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（十）本次评估范围及采用的由委托人管理层提供的数据、报表及有关资料，委托人管理层对其提供资料的真实性、完整性负责。

（十一）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，委托人及委托人管理层对其真实性、合法性承担法律责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权

归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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) 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。

(七) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年12月31日至2023年12月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为2023年5月26日。

法定代表人：赵继平



资产评估师：夏阳



资产评估师：陈证有



中威正信(北京)资产评估有限公司

2023年5月26日

资产评估委托合同

For an
YUNNAN
香港

.....

委托人：香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司

资产评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司

签订地点：云南省昆明市西山区



资产评估委托合同

中威正信评约字（2023）第2002号

委托人：香港云能国际投资有限公司、老挝吉象水泥有限公司

住所：香港湾仔港湾道26号华润大厦20楼2006室、老挝首都万象市赛色塔县朋坦村T4路

资产评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司

住所：云南省昆明市五华区小康大道440号23幢1117号

经委托人、资产评估机构共同协商，达成以下约定：

一、评估目的

因老挝吉象水泥有限公司拟确定出租资产年租金事宜，老挝吉象水泥有限公司委托中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司对所涉及的老挝吉象水泥有限公司持有的拟出租资产的年租金在2022年12月31日的市场价值进行评估，为委托人本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象和范围：老挝吉象水泥有限公司持有的位于老挝甘蒙省昆坎县昆恩村厂区的拟出租的房屋建构筑物、设备、租赁土地的年租金。具体内容以委托人及被评估单位填报的截至2022年12月31日的《资产评估明细申报表》为准。

三、评估基准日：

本项目评估基准日：2022年12月31日。

四、评估报告使用范围

本资产评估报告仅供委托人为实现评估目的使用，除委托人外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(二) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

(三) 委托人应在有效期内使用评估报告方才有效。

(四) 未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产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、法规另有规定的除外。

(五) 未征得资产评估机构同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

委托人或者评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，资产评估机构，资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任；

五、提交评估报告的期限和方式

资产评估报告由资产评估机构在委托人提供全部评估所需资料后，在与委托人约定的工作日内出具，并向委托人以书面形式提交中文评估报告柒份。

六、评估服务费及支付

(一) 本评估业务的服务费按有关标准计算，经双方协商确定收费人民币：柒万陆仟元整（¥76,000.00），含税及包括资产评估机构履行完毕本合同约定义务所需的全部费用，包含可能产生的差旅费、食宿费等；本次评估费由老挝吉象水泥有限公司支付。

(二) 本合同签订后，委托人老挝吉象水泥有限公司支付 30% 的评估费用，即：人民币贰万贰仟捌佰元整（¥22,800.00）评估机构提交正式评估报告起十个工作日内，委托人老挝吉象水泥有限公司支付资产评估机构全部剩余评估服务费，即：人民币伍万叁仟贰佰元整（¥53,200.00）。

资产评估机构收款账户：中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司

开户银行：中国光大银行昆明分行

开户账号：39610188000183887

开户名称：中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司

纳税人识别号：915301025577609635

地址：云南省昆明市五华区小康大道 440 号 23 幢 1117 号

电话：0871- 63644913

(三)资产评估机构每次收款前应向委托人分别提供合法有效的等额增值税普通发票，否则委托人有权延迟支付款项。

老挝吉象水泥有限公司开票信息：

公司名称：老挝吉象水泥有限公司

纳税人识别号：491512483900（老挝税号）

地址：老挝万象市赛色塔县朋坦村 T4 路能投大楼 12 楼

电话：

开户银行：中国工商银行万象分行

开户账号：6005010000000349078

七、各方权利与义务

委托人的权利：

(一)委托人有权要求资产评估机构在能够正常开展资产评估业务情况下，按约定时间提交资产评估报告；

(二)委托人有权要求资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员保守委托人及相关当事人的商业秘密；

(三)在不干涉评估工作的前提下，委托人有权要求资产评估机构对评估报告作出解释。

委托人的义务：

(一)本合同一经签订，委托人不得在委托合同解除或终止前委托其他资产评估机构进行同一内容的评估，不得以不正当理由要求修改约定或减少评估收费金额；

(二)委托人应为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提供必要的工作条件和协助；

(三)委托人应当根据评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事人之间的协调；

(四) 委托人或者相关当事人应及时为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的评估工作提供必要的资料，并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性。并对其提供的资产评估申报材料及其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章、法律允许的其他方式；

(五) 委托人应按本合同约定的有关条款及时足额支付评估费用；

(六) 受新冠疫情的影响，截止合同签订日，国内外疫情尚未平息，老挝吉象水泥有限公司所在地位于疫情高危地区，现场调查程序和核查验证程序受到较大限制。根据《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》要求，委托人同意资产评估机构及其资产评估专业人员先行通过电子邮件、微信等现代通讯方式获取资料，开展基础核查工作，待有条件时再补充现场工作。

资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的权利：

(一) 资产评估机构有权按照评估委托合同签订的收费总额，足额收取评估费；

(二) 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员有权拒绝委托人提出的干涉评估工作的不合理要求；

(三) 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员对评估报告具有解释权；

(四) 如委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员有权拒绝履行合同。

资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的义务：

(一) 遵守相关法律、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、估算并出具评估报告；

(二) 在委托人履行本合同规定义务、能够及时提供评估所需资料的前提下，按照约定规定时间完成评估工作，并及时出具资产评估报告初稿，与委托人交换意见，根据委托人时间要求再出具正式评估报告；

(三) 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员对评估工作过程中知悉的信息以及形成的文件材料负有保密义务。本保密义务在本协议有效期内以及本协议

终止后持续有效，直至有关保密信息被依法公开之日止。未经委托方书面同意，不得随意向第三方披露或泄密，若有违反，违约方承担因此造成的全部经济损失。

(四) 评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员有向委托人就资产评估报告作出解释的义务。

八、委托合同的终止履行及解除

(一) 因委托人原因造成评估业务终止、解除委托合同而无法出具评估报告时，委托人应按资产评估机构的工作时间、进度或已完成的工作量支付相应的评估服务费。同时，解除本委托合同。

(二) 因委托人原因造成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，资产评估机构可以中止履行评估委托合同；相关限制无法排除时，评估机构可以解除委托合同。委托合同解除后，委托人应按资产评估机构的工作时间、进度或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

九、违约责任

(一) 由于委托人原因终止本委托合同，已收取的评估服务费用全部抵偿资产评估机构的损失，如报告已出具，应收取剩余的评估费用；由于评估机构原因终止本约定，已收取的评估费用全部退回，并承担全部评估费 10% 的违约金。

(二) 签约各方因不可抗力无法履行评估委托合同的，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。

(三) 如资产评估机构未尽责履行约定义务，委托人有权不予支付剩余部分评估费用，造成损失的，资产评估机构还应承担赔偿责任。

十、争议解决

在评估委托合同履行过程中产生争议时，委托人、资产评估机构可以按照《中华人民共和国民法典》的规定向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、委托合同的变更

委托合同签订后，签约各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的内容发生变化。委托人和资产评估机构需签订补充合同或重新签订评估委托

合同。

十二、委托合同的有效期间

(一) 本合同壹式陆份，委托人各贰份，资产评估机构贰份，并具有同等法律效力。

(二) 本委托合同自双方签约之日起至约定事项全部完成之日终止。

十三、双方对其他有关事项的约定

无。

(签字盖章页)

For and on behalf of
YUNNAN ENERGY INVESTMENT (H K) CO. LIMITED
香港雲能國際投資有限公司

委托人（盖章）：香港云能国际投资有限公司

联系电话：

.....
Authorized Signature(s)

顏炯

联系人：

签署日期：2023年2月20日

LIMITED
公司

.....
ure(s)



委托人（盖章）：老树吉象水泥有限公司

联系电话：

祝李红

联系人：

签署日期：2023年2月20日

资产评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司

联系电话：



夏阳

联系人：

签署日期：2023年2月20日

6-25



053002100105

云南增值税专用发票

No 01807176

053002100105
01807176

开票日期: 2023年06月26日



校验码 75714 35071 30338 99073

购买方	名称: 老挝吉象水泥有限公司 纳税人识别号: 491512483900 地址、电话: 老挝万象市赛色塔县朋坦村T4路能投大楼12楼 开户行及账号: 中国工商银行万象分行 6005010000000349078	密码区	-6<25<+<>64365985<5/39/*745 569+>28++4/671>+56-39321-<2 620*00>446*-014<6//2>413>4 *6*16462<688+0<651>+5+-50-2				
货物或应税劳务、服务名称 *鉴证咨询服务*评估费	规格型号	单位 次	数量 1	单价 50188.679245	金额 50188.68	税率 6%	税额 3011.32
合计				¥50188.68		¥3011.32	
价税合计(大写)				(小写)		¥53200.00	
销售方	名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司云南分公司 纳税人识别号: 915301025577609635 地址、电话: 云南省昆明市五华区小康大道440号23幢1117号 0871-63644913 开户行及账号: 光大银行昆明分行 39610188000183887	备注					

云税函〔2021〕73号 云南省国税印刷厂

第一联: 记账联 销售方记账凭证

收款人: 陈娅
复核: 夏阳
开票人: 陈娅
销售方: (章)

2-38



053002100105

云南增值税专用发票

No 01807170

053002100105
01807170

校验码 84496 06529 42682 20649

开票日期: 2023年02月24日



名称: 老挝吉象水泥有限公司
 纳税人识别号: 491512483900
 地址、电话: 老挝万象市赛色塔县朋坦村T4路能投大楼12楼
 开户行及账号: 中国工商银行万象分行 6005010000000349078

密码区
 584*5*5++03-2+0+-<<+8/16<67
 /93*5<*122237*6437445>733/2
 0-33<<5+443>5736224>* >>68-8
 6><3<-*44+*326135*643-42*17

货物或应税劳务、服务名称
 *鉴证咨询服务*评估费

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
	次	1	21509.433962	21509.43	6%	1290.57
合计				¥21509.43		¥1290.57

价税合计(大写) 贰万贰仟捌佰圆整
 (小写) ¥22800.00

销售方名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司云南分公司
 纳税人识别号: 915301025577609635
 地址、电话: 云南省昆明市五华区小康大道440号23幢1117号 0871-63644913
 开户行及账号: 光大银行昆明分行 39610188000183887

备注

收款人: 陈娅

复核: 夏阳

开票人: 陈娅

销售方: (章)

第一联: 记账联 销售方记账凭证

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债涉及
彭夷星持有的滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面
积合计 1,984.32 平方米商业房地产价值项目**

资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5060 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 2 月 26 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:	4611020007461201202300018
合同编号:	中威正信评估委托合同(2023)3-5001号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2023)第5060号
报告名称:	蓝岛(香港)国际控股有限公司拟接受房地产抵债涉及彭夷星持有的滨江帝景四期BC栋商住楼31套商铺建筑面积合计1,984.32平方米商业房地产价值项目
评估结论:	29,451,480.00元
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	黄音舒(资产评估师) 会员编号: 46100002 倪承斌(资产评估师) 会员编号: 46220001



(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。

生成日期: 2023年03月03日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
附件	16

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本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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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签章确认；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、我们与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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债涉及
彭夷星持有的滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积
合计 1,984.32 平方米商业房地产价值项目**

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2023）第 5060 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受蓝岛（香港）国际控股有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对彭夷星持有的滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积共 1,984.32 平方米商业房地产在 2023 年 2 月 6 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：蓝岛（香港）国际控股有限公司。

二、产权持有人：彭夷星。

三、经济行为：蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债。

四、评估目的：为蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债行为提供价值参考依据。

五、评估对象和评估范围：彭夷星持有的位于海口市滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产于 2023 年 2 月 6 日的市场价值。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2023 年 2 月 6 日。

八、评估方法：市场法。

九、评估结论：

在本报告假设条件成立的前提下，蓝岛（香港）国际控股有限公司委托评估的 1,984.32 平方米商业房地产在评估基准日 2023 年 2 月 6 日的市场价值为 2,945.15 万元。

本评估结论包含增值税，评估结论的详细情况详见评估明细表。

十、特别事项说明

（一）本次评估的房地产均未办理分户产权证，建筑面积由产权持有人依据海南利保测绘有限公司出具的《海口市房屋建筑测绘报告》（LB 测第 20140798）数据进行申报，实际面积应以相关部门颁布的产权证登记面积为准，若申报面积与颁发的产权证不符，需依据产权证对评估结论进行调整或重新评估。

（二）根据产权持有人提供的《个人住房（商业用房）借款合同》（海府住房 2016-076-049），产权持有人以按揭贷款的方式购得 102 房、103 房、104 房、105 房、110 房；贷款本金 820.00 万元，贷款期限 2016 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 1 日，因此上述 5 套房产存在抵押权。房产设有抵押，则该房产处置权受到限制，未经抵押权人同意不得进行合法交易，不能办理产权过户等相关手续。本次评估未考虑承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2023 年 2 月 6 日至 2024 年 2 月 5 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2023 年 2 月 26 日。

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，并关注特别事项说明。

**蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债涉及
彭夷星持有的滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积
合计 1,984.32 平方米商业房地产价值项目**

资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5060 号

蓝岛（香港）国际控股有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对彭夷星持有的滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产在 2023 年 2 月 6 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评估报告使用人概况

（一）委托人

中文名称：蓝岛（香港）国际控股有限公司；

英文名称：LANDAO(H.K)INTERNATIONAL HOLDING LIMITED；

概况：蓝岛（香港）国际控股有限公司为海南蓝岛环保产业股份有限公司（新三板，股票代码：834335）子公司，于 2013 年 1 月 11 日注册于香港特别行政区。

（二）产权所有人

姓名：彭夷星；

身份证：460100196208024916；

住址：海南省海口市龙华区南海大道 28 号。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为国家法律法规规定的评估报告使用人。

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

本次评估目的是通过对彭夷星持有的滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产进行评估，对其在评估基准日的市场价值发表专业意见，为蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象是彭夷星持有的位于海口市滨江路 358 号滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产于 2023 年 2 月 6 日的市场价值。

(二) 评估范围

本次评估范围是彭夷星持有的位于海口市滨江路 358 号滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产，包含其合法分摊的国有出让土地使用权，资产具体明细如下：

序号	他项权证	权利人	建筑物名称	坐落	权利性质	建筑面积(m ²)	用途
1	海口市他项(2015)第 0091 号	彭夷星	滨江帝景四期 BC 栋商住楼 1 幢 1 层 102 房	海口市滨江路 358 号	框剪	76.28	经营
2	海口市他项(2015)第 0091 号		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 1 幢 1 层 103 房	海口市滨江路 358 号	框剪	80.64	经营
3	海口市他项(2015)第 0091 号		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 1 幢 1 层 104 房	海口市滨江路 358 号	框剪	131.36	经营
4	海口市他项(2015)第 0091 号		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 1 幢 1 层 105 房	海口市滨江路 358 号	框剪	124.37	经营
5	海口市他项(2015)第 0091 号		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 1 幢 1 层 110 房	海口市滨江路 358 号	框剪	57.32	经营
6	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 201 房	海口市滨江路 358 号	框剪	51.77	商铺
7	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 202 房	海口市滨江路 358 号	框剪	45.30	商铺
8	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 203 房	海口市滨江路 358 号	框剪	59.91	商铺
9	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 204 房	海口市滨江路 358 号	框剪	91.11	商铺
10	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 205 房	海口市滨江路 358 号	框剪	79.95	商铺
11	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 206 房	海口市滨江路 358 号	框剪	48.95	商铺
12	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 207 房	海口市滨江路 358 号	框剪	101.27	商铺
13	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 208 房	海口市滨江路 358 号	框剪	63.20	商铺
14	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 209 房	海口市滨江路 358 号	框剪	75.64	商铺
15	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 210 房	海口市滨江路 358 号	框剪	52.73	商铺
16	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 211 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
17	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 212 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
18	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 213 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺

蓝岛（香港）国际控股有限公司 1,984.32 平方米商业房地产项目

正文

19	无	彭夷星	滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 214 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
20	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 215 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
21	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 216 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
22	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 217 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
23	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 218 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
24	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 219 房	海口市滨江路 358 号	框剪	41.85	商铺
25	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 220 房	海口市滨江路 358 号	框剪	78.78	商铺
26	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 221 房	海口市滨江路 358 号	框剪	79.33	商铺
27	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 222 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
28	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 223 房	海口市滨江路 358 号	框剪	46.22	商铺
29	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 224 房	海口市滨江路 358 号	框剪	61.35	商铺
30	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 225 房	海口市滨江路 358 号	框剪	68.81	商铺
31	无		滨江帝景四期 BC 栋商住楼 2 层 226 房	海口市滨江路 358 号	框剪	52.20	商铺

1、土地状况：

根据产权持有人提供的购房合同，评估对象所在宗地土地证号为：琼（2021）海口市不动产权第 0027420 号，土地使用权起始日期为 2010 年 8 月 2 日至 2071 年 5 月 25 日，土地用途为城镇住宅用地，使用权面积为 17930.69 平方米，因评估对象未办理分户产权证，无法获取其合法分摊的土地使用权面积。

2、权益状况：

在核查产权持有人提供的购房合同及发票等材料后，确定评估对象为产权持有人彭夷星所有。

根据产权持有人提供的《个人住房（商业用房）借款合同》（海府住房 2016-076-049），产权持有人以按揭贷款的方式购得 102 房、103 房、104 房、105 房、110 房，贷款本金共 820.00 万元，贷款期限 2016 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 1 日，因此上述 5 套房产存在抵押权。

经现场勘察，评估对象于 2016 年建成，现状出租作为幼儿园使用，存在租赁权，租赁期为 2017 年 2 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

市场价值，是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

- 1、本项目资产评估基准日是 2023 年 2 月 6 日；
- 2、评估基准日是蓝岛（香港）国际控股有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 5、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 6、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（二）准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
 - (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）。
- 2、资产评估执业准则
 - (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
 - (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
 - (5)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
 - (6)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(7)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

(8)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3、资产评估指南

(1)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

产权持有人提供的购房合同和发票。

（四）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、有关的市场价格调查、询价资料。

（五）其他参考依据

1、产权持有人提供的评估申报表；

2、评估机构收集的其他有关资料；

3、委托人和产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

4、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

5、海南利保测绘有限公司出具的《海口市房屋建筑测绘报告》（LB 测第 20140798）

6、《个人住房（商业用房）借款合同》（海府住房 2016-076-049）

七、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（单项资产成本法），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评估方法。

（二）评估方法的选择

根据评估目的及委估资产情况，本次评估采用市场法进行评估。

评估对象所在区域交易市场比较活跃，也存在一定比例的租赁案例，但区域房地产市场存在租售不成比例，租金倒挂的现象，收益法测算的价值不能体现房地产的实际价值，故本次不考虑收益法进行评估。评估对象为所在建筑物中的 1 至 2 层等部分楼层，成本不好从整体中剥离，本次评估不适用成本法进行评估；评估对所属区域房地产市场交易活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例，故本次评估住宅房地产时可以采用市场法。

市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。评估对象所在区域同类型的房地产案例较多，可采用市场法进行估价。

$$\text{计算公式：} P = (\sum X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、区位状况、实物状况的修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与蓝岛（香港）国际控股有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有人清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明等资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设：指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3、假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、评估工作在很大程度上依赖于委托人和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经济行为文件，产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

（三）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前提。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、被评估单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

- 4、被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。
- 5、未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。
- 6、本次评估将房屋及所有附属设备、设施、土地使用权作为一个整体进行评估，以所有附属设施能正常使用为假设前提。

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，我们将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

根据对蓝岛（香港）国际控股有限公司委估资产的基本情况进行分析，本次评估采用市场法进行评估，评估对象的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在本报告假设条件成立的前提下，蓝岛（香港）国际控股有限公司委托评估的 1,984.32 平方米商业房地产在评估基准日 2023 年 2 月 6 日的市场价值为 2,945.15 万元。

本评估结论包含增值税，评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）委托人和产权持有单位应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，但本评估机构并非专业质量检测机构，对评估对象的实地查勘，限于评估对象外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

（五）本评估结论包含增值税。

（六）本次评估的房地产均未办理分户产权证，建筑面积由产权持有人依据海南利保测绘有限公司出具的《海口市房屋建筑测绘报告》（LB 测第 20140798）数据进行申报，实际面积应以相关部门颁布的产权证登记面积为准，若申报面积与颁发的产权证不符，需依据产权证对评估结论进行调整或重新评估。

（七）根据产权持有人提供的《个人住房（商业用房）借款合同》（海府住房 2016-076-049），产权持有人以按揭贷款的方式购得 102 房、103 房、104 房、105 房、110 房，贷款本金共 820.00 万元，贷款期限 2016 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 1 日，因此上述 5 套房产存在抵押权。房产设有抵押，则该房产处置权受到限制，未经抵押权人同意不得进行合法交易，不能办理产权过户等相关手续。本次评估未考虑承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（八）经现场勘察，委估资产均出租于“精彩童年滨江幼儿园”，现状作为幼儿园使用，存在租赁权，本次评估未考虑现有租赁合同对房产价值的影响。

（九）重大期后事项

- 1、评估基准日至出报告日，评估人员未发现有重大期后事项发生；
- 2、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 3、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；
- 4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（十）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（十一）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（十二）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

（二）本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除委托人、报告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。

（三）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。

（四）本次评估结果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，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件资产报废处置及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（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）评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2023 年 2 月 6 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（七）本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期，本评估项目的报告日为 2023 年 2 月 26 日。

（以下无正文）

资产评估师：



资产评估师：



中威正信（北京）资产评估有限公司

2023年2月26日



资产评估委托合同

For and on behalf of
LANDAO(H.K)INTERNATIONAL
藍島(香港)國際有限公司

.....



委托人：藍島（香港）國際控股有限公司

受托人：中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司

资产评估委托合同

中威正信评估委托合同（2023） 号

委托人/甲方：蓝岛（香港）国际控股有限公司

（海南蓝岛环保产业股份有限公司（新三板，股票代码：834335）的子公司）

企业编号：1850379

住所：中国香港

受托人/乙方：中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司

统一社会信用代码：914601005949258436

住所：海南省海口市

经委托人、受托人双方协商，达成以下合同：

一、评估目的

蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债涉及彭夷星持有的位于海口市滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产的市场价值进行评估，为蓝岛（香港）国际控股有限公司接受房地产抵债的经济行为提供价值参考依据。

二、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

三、评估对象和评估范围

评估对象及范围：彭夷星在基准日 2023 年 2 月 6 日持有的海口市滨江帝景四期 BC 栋商住楼 31 套商铺建筑面积合计 1,984.32 平方米商业房地产。

四、资产评估报告使用人

1、委托人或其指定主体

蓝岛（香港）国际控股有限公司（海南蓝岛环保产业股份有限公司（新三板，股票代码：834335）的子公司）。

2、产权持有人

彭夷星。

3、其他评估报告使用人

除委托人以外的其他评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日：2023年2月6日。

六、评估范围的类型和数量

以委托人和产权持有人提供的2023年2月6日房地产评估申报表为准，如二者不一致，以委托人认可的评估范围为准。

七、费用的确定与支付

（一）服务费：经双方协商确定采用如下方式。

1、经委托人、受托人双方友好协商，此次评估收费金额为人民币贰万伍仟元整（小写：¥25,000.00元），签约后五个工作日内收取预收款人民币壹万贰仟伍佰元整（小写：¥12,500.00元）；受托人提交正式报告后五个工作日内一次性结算剩余评估费用计人民币壹万贰仟伍佰元整（小写：¥12,500.00元）。在委托人付款前，受托人应向委托人开具等额、合法、有效的增值税发票。如受托人逾期提供发票或提供的发票不符合委托人要求，则委托人有权顺延相应的期限付款且无须承担任何责任。

2、本次服务费价格为含税价，税率6%。评估收费总额人民币贰万伍仟元整为本次资产评估服务的全部对价，除此之外，委托人无需另行向受托人支付任何费用。

3、差旅费由受托方承担。

4、服务期限：自合同签订之日起至委托人资产评估工作完成。

（二）受托人转账信息：

开户名称：中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司

账号：2201020919200156963

开户行名称：中国工商银行海口金贸支行

地址：海口市龙华区华府路5号新达商业中心商住楼102房

电话：0898-68596151

传真：0898-68596151

受托人承诺上述账号信息真实有效且未经委托人书面同意不得使用第三方账户收款。

(三) 本次项目所产生的差旅食宿费由受托人评估机构承担。

八、资产评估报告的提交

1、在委托人履行本合同规定义务、被评估单位能够及时提供评估所需资料的前提下，受托人应按评估计划完成评估工作，并在委托人提供评估所需的全部资料后【十五】个工作日内出具资产评估报告初稿，与委托人交换意见，根据委托人时间要求再出具正式评估报告。

2、评估报告提取方式为【快递、邮寄、上门自取或派人送达】。

委托人指定收件人：

联系电话：

送达地址：

3、受托人向委托人出具的资产评估报告书一式肆份，均应加盖受托人公章及资产评估师印章，各资产评估报告书具有同等效力。

九、评估报告的使用范围

资产评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期及资产评估报告的摘抄、引用或者披露。

1、资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，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。

3、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4、委托人应在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

5、未经委托人事先书面许可，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。如法律、行政法规另有规定应向第三方提供或公开的，受托人应至少在提供或公开前3个工作日内书面告知委托人，并给予委托人必要配合与协助以确保资产评估报告使用目的。

6、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。

十、双方权利与义务

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

2、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责任。

3. 受托人在评估工作过程中，应坚持独立、客观、公正的原则进行评估认真执行有关法律和法规。

4、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资产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资产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资产评估委托合同。

5、委托人提前终止资产评估业务、因委托人原因单方面解除资产评估委托合同的，委托人应当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结算相应的评估服务费，与受托人已收取的全部款项比对，进行多退少补。

如果受托人已经出具电子版或纸质版初稿，但由于委托人的原因未出具正式报告，视同评估工作已完成，委托人应全额支付评估费用。

6、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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，但应事先向委托人发出书面解除通知。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人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相应的评估服务费。

7、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，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；委托人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相应的评估服务费。

8、资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

9、资产评估委托合同签订后，如果签约各方发现相关事项合同不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整合同事项的，应通过协商及时对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议。

10、资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、乙双方应签订补充协议。

11、受托人及其人员应保守委托人及被评估单位的商业秘密。未经委托人同意，受托人及其人员不得将其知悉的商业秘密和委托人及被评估单位提供的资料对外泄露或使用或允许第三方使用，如给委托人或被评估单位造成任何直接或间接的损失，均由受托人承担全部责任。

12、受托人应当遵守独立性原则，为完成本评估项目应配备具有相应资格和能力的资产评估师。

13、就评估的重大政策、标准方法、技术问题与委托人保持充分沟通，就评估依据、评估原则向委托人进行解释说明。

14、受托人应亲自实施评估工作，不得擅自委托第三方实施，不得将本合同项下权利义务和责任全部或部分转让给第三方，否则委托人有权单方解除本合同，无需支付或承担任何费用或责任，如给委托人造成任何损失的，受托人就第三方行为向委托人承担连带责任。

十一、合同的有效期间

本合同书一式肆份，甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

本合同自甲乙双方授权代表签字且加盖公司印章后生效，并在报告使用有效期内，合同项目全部完成日（二者孰晚）之前有效。

十二、违约责任

1、由于委托人单方面原因终止本合同，若受托人已完成现场勘察，委托人应接受受托人因现场勘察实际发生的费用结算，但不超过合同总价款的50%，费用与受托人已收取的全部款项比对，进行多退少补；如正式报告已按约定出具，委托人应支付剩余的

评估费用;由于受托人原因终止本合同,预收款全部退回,并承担全部评估费 20%的违约金,如违约金不足以补偿委托人全部损失的,受托人还应支付损失超过违约金部分的金额。

2、签约各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,如受托人已收到委托人支付合同款项但未开展实质性工作的,应一次性全额返还委托人已支付的合同款项,法律另有规定的除外。

3、受托人及其人员未根据本合同要求履行保守委托人、被评估单位的商业秘密的(包括但不限于技术信息、人事信息、财务信息、经营信息等)导致泄密的,应向委托人支付本合同总标的金额的 30%违约金,如违约金不足以弥补委托人及被评估单位损失的,受托人还应当承担继续赔偿。

4、如受托人已提交评估报告初稿(电子版或纸质版),但由于委托人原因半年内未出具正式评估报告,视同受托人已完成合同义务,委托人应按时、全额支付评估费用。

十三、争议解决

在本合同履行过程中产生争议时,双方应友好协商解决;协商不成,任何一方均应向委托人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

十四、甲、乙双方对其他有关事项的合同

无。

(本页以下无正文)

(本页无正文,为《资产评估委托合同》(合同编号:中威正信评估委托合同(2023)【 】号)签字盖章页)

委托人(盖章): 蓝岛(香港)国际控股有限公司

For and on behalf of
INTERNATIONAL HOLDING LIMITED
藍島(香港)國際控股有限公司

代表(签字):

.....
Authorized Signature(s)

联系电话:

联系人:

传真:

联系地址:

签字、盖章地点:

E-mail: @ .com

签署日期: 2023年2月21日

受托人(盖章): 中威正信(北京)资产评估有限公司海南分公司

代表(签字):

联系电话: 0898-68598587

传真: 0898-68596151

联系地址: 海南省海口市新达商务公寓一楼

E-mail: 40706989@qq.com

签署日期: 年 月 日



LIMITED
司
.....
(s)



增值税普通发票

发票代码: 046002200104

发票号码: 07403410

开票日期: 2023年05月06日

校验码: 49033537283671631004

机器编号: 661554690128

购买方	名称: 蓝岛(香港)国际控股有限公司 纳税人识别号: 0000000000000000 地址、电话: 开户行及账号:	密码区	60+96/65+24192330--8790>8211/98586>/>1+5**02029*-09-8 4-6124+*7+**564*9276499*3-8<9292>68586>/>1+5**020402>				
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*鉴证咨询服务*评估费		次	1	23584.90566037735	23,584.91	6%	1,415.09
					¥23584.91		¥1415.09
价税合计(大写)		⊗ 贰万伍仟圆整			(小写) ¥25000.00		
销售方	名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司海南分公司 纳税人识别号: 914601005949258436 地址、电话: 海口市龙华区华府路5号新达商业中心商住楼102房 0898-68598587 开户行及账号: 中国工商银行海口金贸支行2201020919200156963	备注					

收款人: 罗晓迪

复核: 邢斌

开票人: 罗晓迪

销售单位: (章)

**蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债所涉及
彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位
房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产价值项目
资产评估报告**

中威正信评报字（2023）第 5086 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 4 月 28 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:	4611020007461201202300090
合同编号:	中威正信评估委托合同 (2023)4-5002号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字 (2023) 第5086号
报告名称:	蓝岛 (香港) 国际控股有限公司拟接受房地产抵债所涉及 彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31个车位 房屋建筑面积合计1,049.32平方米房地产价值项目
评估结论:	3,100,000.00元
评估报告日:	2023年04月28日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	倪承斌 (资产评估师) 会员编号: 46220001 李舒 (资产评估师) 会员编号: 46220008



(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: 2023年04月28日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	5
三、对象及范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
附件	14

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本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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签章确认；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、我们与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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债所涉及**彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位****房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产价值项目****资产评估报告摘要**

中威正信评报字（2023）第 5086 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受蓝岛（香港）国际控股有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产在 2023 年 4 月 21 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：蓝岛（香港）国际控股有限公司。

二、产权持有人：彭夷星。

三、经济行为：蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债。

四、评估目的：为蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债行为提供价值参考依据。

五、评估对象及范围：彭夷星持有的位于海口市滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产于 2023 年 4 月 21 日的市场价值。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2023 年 4 月 21 日。

八、评估方法：市场法。

九、评估结论：

在本报告假设条件成立的前提下，蓝岛（香港）国际控股有限公司委托评估的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产在评估基准日 2023 年 4 月 21 日的市场价值为 310 万元。

本评估结论包含增值税，评估结论的详细情况详见评估明细表。

十、特别事项说明

我公司仅对委托人申报、纳入本次评估评估范围的资产市场价值发表专业意见，对其产权及可能产生的债权债务和账面构成情况不承担相关责任。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2023 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 20 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2023 年 4 月 28 日。

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，并关注特别事项说明。

蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债所涉及

彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位

房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产价值项目

资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5086 号

蓝岛（香港）国际控股有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产在 2023 年 4 月 21 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人

中文名称：蓝岛（香港）国际控股有限公司；

英文名称：LANDAO(H.K)INTERNATIONAL HOLDING LIMITED；

概况：蓝岛（香港）国际控股有限公司为海南蓝岛环保产业股份有限公司（新三板，股票代码：834335）子公司，于 2013 年 1 月 11 日注册于香港特别行政区。

（二）产权所有人

姓名：彭夷星；

身份证：460100196208024916；

住址：海南省海口市龙华区南海大道 28 号。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为国家法律法规规定的评估报告使用人。

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

本次评估目的是通过对彭夷星持有的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产进行评估，对其在评估基准日的市场价值发表专业意见，为蓝岛（香港）国际控股有限公司拟接受房地产抵债的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

(一) 评估对象

本次评估对象是彭夷星持有的位于海口市琼山区滨江街道铁桥社区居委会滨江路 358 号滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产于 2023 年 4 月 21 日的市场价值。

(二) 评估范围

本次评估范围是彭夷星持有的位于海口市琼山区滨江街道铁桥社区居委会滨江路 358 号滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产。资产具体明细如下：

序号	房号	证载编号	实际用途	建筑面积 (m ²)	数量
1	C16	琼(2023)海口市不动产权第 0027231 号	车位	33.94	1
2	C17	琼(2023)海口市不动产权第 0027232 号	车位	33.94	1
3	C20	琼(2023)海口市不动产权第 0027233 号	车位	33.94	1
4	C21	琼(2023)海口市不动产权第 0027234 号	车位	33.94	1
5	C22	琼(2023)海口市不动产权第 0027235 号	车位	33.94	1
6	C23	琼(2023)海口市不动产权第 0027236 号	车位	33.94	1
7	C24	琼(2023)海口市不动产权第 0027237 号	车位	33.94	1
8	C25	琼(2023)海口市不动产权第 0027239 号	车位	33.94	1
9	C26	琼(2023)海口市不动产权第 0027240 号	车位	33.94	1
10	C38	琼(2023)海口市不动产权第 0027241 号	车位	33.94	1
11	C39	琼(2023)海口市不动产权第 0027242 号	车位	33.94	1
12	C41	琼(2023)海口市不动产权第 0027418 号	车位	33.94	1
13	C42	琼(2023)海口市不动产权第 0027420 号	车位	33.94	1
14	C43	琼(2023)海口市不动产权第 0027421 号	车位	33.94	1
15	C44	琼(2023)海口市不动产权第 0027423 号	车位	33.94	1
16	C45	琼(2023)海口市不动产权第 0027424 号	车位	33.94	1
17	C46	琼(2023)海口市不动产权第 0029037 号	车位	33.94	1
18	C47	琼(2023)海口市不动产权第 0029038 号	车位	33.94	1
19	C48	琼(2023)海口市不动产权第 0029039 号	车位	33.94	1
20	D01	琼(2023)海口市不动产权第 0029040 号	车位	33.94	1
21	D02	琼(2023)海口市不动产权第 0029041 号	车位	33.94	1
22	D03	琼(2023)海口市不动产权第 0029042 号	车位	33.94	1
23	D04	琼(2023)海口市不动产权第 0029043 号	车位	33.94	1

24	D23	琼(2023)海口市不动产权第 0029044 号	车位	33.94	1
25	D44	琼(2023)海口市不动产权第 0029215 号	车位	33.94	1
26	D45	琼(2023)海口市不动产权第 0029216 号	车位	33.94	1
27	D46	琼(2023)海口市不动产权第 0029046 号	车位	33.94	1
28	D47	琼(2023)海口市不动产权第 0029217 号	车位	33.94	1
29	D48	琼(2023)海口市不动产权第 0029218 号	车位	33.94	1
30	D49	琼(2023)海口市不动产权第 0029047 号	车位	32.53	1
31	D50	琼(2023)海口市不动产权第 0029219 号	车位	32.53	1
合计				1,049.32	31

评估对象位于海口市琼山区滨江街道铁桥社区居委会滨江路 358 号滨江帝景四期地下室负一层，四至：东临滨江路，西临椰合路，南为御江国际二期，北临椰合二街。距离双创广场约 0.5 公里、距离海口东高铁站约 4.3 公里、距离美兰机场约 10 公里，附近有滨江路、椰合路两条次干道，距离主干道新大洲大道约 0.6 公里，道路交通已形成路网，交通便利，滨江帝景四期小区周边有银行、超市、邮局、旅游景点、医院等配套设施齐全。

评估对象建成年代 2015 年，实际用途为车位，每个车位均有地锁，部分车位停放私家车，由于未能得到产权持有人有效配合，无法判断是否租赁，本次评估不考虑租赁条件情况。

（三）权益状况：

根据委托人提供的相关产权资料，经评估人员进行核实后，确定评估对象权属归彭夷星所有。

委托对象及范围与经济行为涉及的对象及范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

市场价值，是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

- 1、本项目资产评估基准日是 2023 年 4 月 21 日；
- 2、评估基准日是蓝岛（香港）国际控股有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 5、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 6、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（二）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (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）。

2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- (5)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- (6)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (7)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- (8)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3、资产评估指南

- (1)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）。

4、资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（三）权属依据

不动产权证。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、有关的市场价格调查、询价资料。

(五) 其他参考依据

- 1、委托人提供的评估申报表；
- 2、评估机构收集的其他有关资料；
- 3、委托人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 4、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

七、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（单项资产成本法），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已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的及委估资产情况，本次评估采用市场法进行评估。

评估对象所在区域交易市场比较活跃，也存在一定比例的租赁案例，但区域房地产市场存在租售不成比例，租金倒挂的现象，收益法测算的价值不能体现房地产的实际价值，故本次不考虑收益法进行评估。评估对象为滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位，成本不好从整体中剥离，本次评估不适用成本法进行评估；评估对所属区域房地产市场交易活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例，故本次评估滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房地产时可以采用市场法。

市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n --选取的可比实例个数

X_i --第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可供比较实例的交易情况、区位状况、实物状况的修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与蓝岛（香港）国际控股有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导委托人清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明等资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设：指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参

数和依据。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3、假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、评估工作在很大程度上依赖于委托人和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经济行为文件，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

（三）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前提。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、被评估单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

4、被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

5、未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。

6、本次评估将房屋及所有附属设备、设施、土地使用权作为一个整体进行评估，以所有附属设施能正常使用为假设前提。

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，我们将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

根据对蓝岛（香港）国际控股有限公司委估资产的基本情况进行分析，本次评估采用市场法进行评估，评估对象的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在本报告假设条件成立的前提下，蓝岛（香港）国际控股有限公司委托评估的滨江帝景四期地下室负一层 31 个车位房屋建筑面积合计 1,049.32 平方米房地产在评估基准日 2023 年 4 月 21 日的市场价值为 310 万元。

本评估结论包含增值税，评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 委托人应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘,但本评估机构并非专业质量检测机构，对评估对象的实地查勘，限于评估对象外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

(五) 本评估结论包含增值税。

(六) 重大期后事项

- 1、评估基准日至出报告日，评估人员未发现有重大期后事项发生；
- 2、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 3、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；
- 4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(七) 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(八) 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(九) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

(二) 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除委托人、报告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。

(三) 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。

(四) 本次评估结果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，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件资产报废处置及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(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) 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2023 年 4 月 21 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(七) 本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期，本评估项目的报告日为 2023 年 4 月 28 日。

资产评估师：

资产评估师
倪承斌
46220001

倪承斌

资产评估师：

资产评估师
李舒
46220008

李舒

中威正信（北京）资产评估有限公司



资产评估委托合同

For and on be.
LANDAO(H.K)IN
藍島(香港)

.....



委托人：藍島（香港）国际控股有限公司

受托人：中威正信（北京）资产评估有限公司海南分

公司

资产评估委托合同

中威正信评估委托合同（2023）4-5002号

委托人：蓝岛（香港）国际控股有限公司

住所：海口市

受托人：中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司

住所：海口市

经委托人、受托人双方协商，达成以下合同：

一、评估目的

委托人拟接受抵债，特委托受托人对位于海口市滨江路358号滨江帝景四期31个地下停车位在2023年4月21日所表现的市场价值发表专业意见，为委托人拟接受抵债行为提供价值参考依据。

二、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围：位于海口市滨江路358号滨江帝景四期31个地下停车位在2023年4月21日的市场价值。（以委托人确认的资产清单为准）

四、资产评估报告使用人

1. 委托人

蓝岛（香港）国际控股有限公司。

2. 其他评估报告使用人

除委托人以外的其他评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2023年4月21日。

六、评估范围的类型和数量

以委托人提供的截止到2023年4月21日的资产清单为准。

七、评估收费方式及标准

1. 双方约定的收费方式如下：由中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司收取评估费用并开具增值税发票，费用通过银行转账方式支付。账户如下：

开户名称：中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司

账号：2201 0209 1920 0156 963

开户行名称：工商银行海口金贸支行

2. 评估收费办法

按评估标准收费相关规定及双方协商，此次评估收费总额为人民币壹万贰仟元整（小写：12,000.00元）；提交正式报告之后十个工作日内一次性支付全部评估费用。

3. 本次评估费用为含税价。

4. 本次项目所产生的差旅食宿费由【受托人】承担。

八、资产评估报告的提交

1. 在委托人履行本合同规定义务、被评估单位能够及时提供评估所需资料的前提下，受托人应按评估计划完成评估工作，并在委托人提供评估所需的全部资料后【三十】个工作日内出具资产评估报告初稿，与委托人交换意见，根据委托人时间要求以及《资产评估法》的相关规定出具正式资产评估报告；如果获取的资料受到限制，出具资产评估报告初稿的时间应往后顺延。

2. 评估报告提交方式为快递、邮寄、上门自取或派人送达；

3. 受托人向委托人出具的资产评估报告书一式叁份。

九、评估报告的使用范围

资产评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期及资产评估报告的摘抄、引用或者披露。

1. 资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，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。

3. 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 委托人应在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

5. 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。

6. 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。

十、双方权利与义务

1. 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

3. 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资产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资产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，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

4. 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当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相应的评估服务费。

5. 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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人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相应的评估服务费。

6. 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，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；委托人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相应的评估服务费。

7. 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，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。

8. 资产评估委托合同签订后，如果签约各方发现相关事项合同不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整合同事项的，应通过协商及时对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同；

9. 资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评

估范围发生重大变化, 委托人、受托人双方应签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同;

10. 委托人有权要求受托人保守委托人及被评估单位的商业秘密。未经委托人同意, 受托人不得将其知悉的商业秘密和委托人及被评估单位提供的资料对外泄露。

十一、合同的有效期间

本合同书一式肆份, 委托人执贰份, 受托人执贰份, 并具有同等法律效力。

本合同自签署之日起生效, 并在报告有效期内, 合同项目全部完成日之前有效。

十二、违约责任

1. 由于委托人原因终止本合同, 若受托人已完成现场勘察, 委托人应支付受托人因现场勘察实际发生的费用, 但不超过合同总价款的 50%, 如正式报告已出具, 委托人应支付剩余的评估费用; 由于受托人原因终止本合同, 预收款全部退回, 并承担全部评估费 30% 的违约金。

2. 签约各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。

3. 受托人未根据本合同要求履行保守委托人、被评估单位的商业秘密的(包括但不限于技术信息、人事信息、财务信息、经营信息等)导致泄密的, 应向委托人支付本合同总标的金额的 30% 违约金, 如违约金不足以弥补委托人及被评估单位损失的, 受托人还应当承担继续赔偿。

4. 如受托人已提交评估报告初稿, 但由于委托人原因半年内未出具正式评估报告, 视同受托人已完成合同义务, 委托人应按时支付评估费用。

十三、争议解决

在业务合同书履行过程中产生争议时, 双方应友好协商解决; 协商不成, 任何一方可向委托人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

十四、委托人、受托人双方对其他有关事项的合同

无。

(签字盖章页)

委托人 (盖章): 蓝岛 (香港) 國際控股有限公司
LAO DAOU (H.K.) INTERNATIONAL HOLDING LIMITED

代表 (签字):  (香港) 國際控股有限公司

联系电话:
Authorized Signature(s)

联系人:

传真:

联系地址:

签字、盖章地点: 海口市

E-mail:@..... .com

签署日期: 2023 年 4 月 24 日

TED
司

.....
)

受托人 (盖章): 中威正信 (北京) 资产评估有限公司海南分公司
 

代表 (签字):

海南分公司地址: 海南省海口市国贸大道新达公寓102室

E-mail: ZWHNCPV@126.com

联系电话: 0898-68598587 传真: 0898-68596151

开户名称: 中威正信 (北京) 资产评估有限公司海南分公司

账号: 2201 0209 1920 0156 963

开户行名称: 工商银行海口金贸支行

备注: 开户名称中 () 的括号为英文输入法

签署日期: 2023 年 4 月 24 日



增值税普通发票

发票代码: 046002200104

发票号码: 07403411

开票日期: 2023年05月06日

校验码: 58483333893243945437

机器编号: 661554690128

购 买 方	名称: 蓝岛(香港)国际控股有限公司 纳税人识别号: 0000000000000000 地址、电话: 开户行及账号:	密 码 区	6119799>/*6757<7<4411+>+>6773-92<7>+/-+1*<+3//<///+<+<7 -/300251*6<36286+57+2+665587-<6>41492<7>+/-+1*<+3//<-41 +				
项 目 名 称	规格型号	单 位	数 量	单 价	金 额	税 率	税 额
*鉴证咨询服务*评估费		次	1	11320.75471698113	11,320.75	6%	679.25
					¥11320.75		¥679.25
价税合计(大写)	⊗ 壹万贰仟圆整					(小写) ¥12000.00	
销 售 方	名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司海南分公司 纳税人识别号: 914601005949258436 地址、电话: 海口市龙华区华府路5号新达商业中心商住楼102房 0898-68598587 开户行及账号: 中国工商银行海口金贸支行2201020919200156963	备 注					

收款人: 罗晓迪

复核: 邢斌

开票人: 罗晓迪

销售单位: (章)

关闭