

产 估 依 中 产 估

中 【 】

,

中 产 估

二〇二三 二

.....1

.....3

.....31

2

一、产估依产估中
产估会产估业业。

二、人他产估使人、
产估使使产估；人
他产估使人使产估，
产估产估不任。

三、产估仅供人、产估中
他产估使人、产估使人
使；之，他任何个人不为产估使
人。

产估产估产估使人
使估，估不于估价，估
不为估价保。

、人他事人供、
估，估产、债以
，人、估位他
。

五、产估产估与产估中估
；与事人
，事人不偏。
、产估产估中估
产；估产
予，估产了
，了，且人他

事人 产 以 产 估 。

七、 产 估 产 估 中 、

产 估 中假 件 ， 产 估 使 人

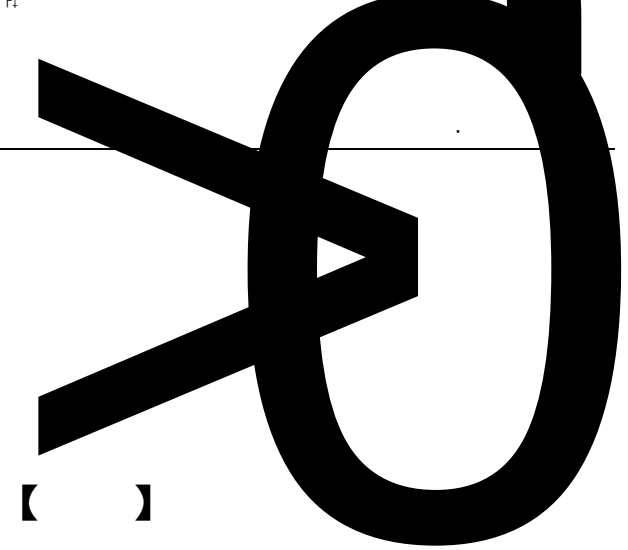
产 估 中 假 、 件、 事

估 。

、 产 估 产 估专业人 、

产 估 ， 、 、 ， 产

估 依 任。



【 中 】

中 产 估 中
份 中 份
份 东 之 估 为 中 份
东 估 价值 了 之 企

万，值。

使估，使使

中事以事。

产估，估业产估，

人产估使。估

使一，使

。一，估。

以上产估，了估

一估，产估。

中 【 中 】

中 :

中 份 :

中 产 估 , 、

产 估 , 、 ,

产 , 估 , 中 份

之 为 中 份 东

价值 了 估。 产 估

下:

(一) 人一

: 中

: 他 任

住 : 业 三 侧

代 人:

: 万 人

:

业 :

一 会信 代 :

： 一 ； 专 产 （不 ） ；
； ； ； 住 ；
； ； ； 仪 仪 修
； 修 ； 业 （不 、 业
） ； 作业人 ； ；
（不 ） ； 会 ；
； 信 ； 、 、 、
交 、 、 ； ； ；
； ； ； 产 供 ；
（不 ） ； 三
产； 三 ；
； ； ；
； 体、 体 ； 体、 体
； 住 产 （ 依 ， 业
依 主 ） ； 产； ；
； ； 产（依
， ， 体 以
件 件为 ）

（二） 人二 估 位

： 中 份
： 他 份 （ 上 ）
住 ； 乐
代 人：
： 亿 仟伍佰万
：

一 会信 代：

：一：；；产
(不产)；专产(不
);；产；
；仪仪；；、
、交、。(依
，业依主)

、
中份于，中
份中()任，
为万，为，为
；中中份万，
例为；中()任万，
例为。下：

，《中()任与中
份于中份》，
中()任与中份
中份例，亿份，
价为。中中份
万，为万；中()任
万，万。中

份 付 万 ， 中
份 为 万 。 下：
o

估 ， 东 中 份
万 位， 东 中 （ ）
任 万 ， 万 ，
万 位。
、
中 份
， 于 件
《 于 中 份
件》（ 【 】 ）。
位于 乐
业 ， 《 中 份
》， 为
万 、 万 、 、 低
、 体 为
， 估 ， 为
。
、 产、
估 中 份
产 万 ， 债 万 ， 产 万 。

两 一 产、 下 ：
产、 债

	2021 12 31	2022 12 31	2023 6 30
	2021	2022	2023 1-6

(三) 人与 估 位之
产 估 人 一 中 与
人二 估 位 中 份 为 中
份 。

(五) 人、 产 估 他 估 使 人
估 使 为 人、 为 事 以
产 。

，任何 估 人
个人不 于 估 为 估 使 。

）》（中〔 〕），中 份
，为中 份 东 于
估 价值 估，为上 为 供价值 。

估 中 份 东 。 估
为中 份 产 债。
估 ， 中 份
产 万 ， 债 万 ， 产
万 。 体 产 万 ， 产
万 ， 债 万 ， 债 万 。
上 产与 债 中 会 事 伙
中 保 ， 估 企
业 上 。
估 估 与 为 估 估
一 。

估 中 主 产为 、 、 付 、
他 产、 产、 、 产 他 产。
， 估 位与 了
使 《 交 书》 《 使 》，
为 、 、 ， 为
m²， 为 ， 为 万 ，
为 ， 估 位 于
了 保 万 ， 余 万
于 。 估 位 付 使
价 为 估 ， 估 位 使

估 。

(一) 产

估 产 价值为 万 ， 估
产 。主 为 产 。 些 产
以下 ；

、 产

产 。

() ， 中 于

， 五 () 于 ，

人为 中 份 ， 值 ，

值 ， 估 ， 使 。

() ， 于 ，主 为

、 、 仪、 、 ； 、

、 、 ，上 于 估 位

， 为 中 份 ， 估

使 。

、

值 ，主 为

。 为 ，

。 估 估 为 。

(二) 企业 产

企业 产为 使 ， 为

m²， 《不 产 书》， 为 ，

人 为 中 份 ， 估 ， 使

、 、 保 他 。 下 ；

-
- 1 (2023) 位
不 产 0000005 乐
、 侧
东 侧
- 2 (2023) 乐
不 产 0000006 侧

估 中 份
估 产。

(三) 企业 产 、
估 位 他
产。

() 他 产 、
(估值)

估 中 产 债 值 中 会 事
伙 中 保
。 之 , 他 。

依 估 , 估 价值 为 价值。
价值 买 事且 任何
下, 估 估 交 价值估

。

产 估 。

人 估 位 产 、 作

、 、 上 。

产 估 估 依 主 为 依 、

依 、 估 依 、 产 依 ， 估 价 依

他 ， 体 下：

（一） 为 依

《中 会 （ ）》

（ 中 { } ）

（二） 依

、《中 人 》（ 三

人 代 会 会 会 修 ）；

、《中 人 产 估 》（ 人 代 会

会 于 ， ）；

、《中 人 》（ ， 三

人 三 会 ， ）；

、《中 人 》（ 三

人 会 二 会 修 ）；

、《中 人 企业 产 》（ 一

人 代 会 会 五 会 ）；

、《 产 估 》（ 令 ，

令 修 ）；

、《企业 产 估 》（ 产
会令 ）；

、《企业 产 例》（ 令 ，
令 修 ）；

、《 于 企业 产 估 作 》（
产 { } ）；

、《企业 产交 》（
令 ）；

、《企业 产 估 作 》（ 产
{ } ）；

、《中 人 值 例》（
《 于 〈中 人 业 例〉 修 〈中
人 值 例〉 》 二 修 ）；

、《中 人 企业 》（ ，
三 人 代 会 会 七 会 ）；

、《中 人 企业 例》（
中 人 令 修 ）；

、《 于企业 产 估 作 事 》
(产 { }) ；

、《 产 估 》（ { }
）；

、《 于 企业 产
产 》（ { } ）；

、《 于企业 产交 事 》（ 产
{ } ）；

、 他 、 。

（三） 估 依

- 、《 产 估 》（ { } ）；
- 、《 产 估 业 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 产 估 》（中 { } ）；
- ）；
- 、《 产 估 业 产 估 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 产 估 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 产 估 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 产 估 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 企业价值》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 不 产 》（中 { } ）；
- 、《企业 产 估 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 价值 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 》（中 { } ）；
- 、《 产 估 业 专 作 》（中 { } ）。

（ ） 产 依

- 、 ；
- 、不 产 ；
- 、 产 ；
- 、 他 。

（五） 价依

、《 于 值 》（ 、 、
）；

、《中 人 》（ ，
）；

、《 》（ 、 、 、
保 令 ）；

、《 于 业 值 》（〔 〕
）；

、《 于 值 》（〔 〕 ）；

、《 产 价 信 》（ 业信 ）；

、《 业 借中 价 （ ）
》（ ）；

、 他 。

（ ）

、《 产 估 与 》（ 业 ）；

、《企业会 》（ 会〔 〕 ）；

、《企业会 》（ 令 ）；

、中 会 事 伙 中
；

、 他 。

（一） 估

依 产 估 ，企业价值 估 以 、
、 产 三 。 企业 体 产

与 值 ， 企业 体 。 以
上 价估值 价值， 估值
于 ， 估值 。 产
估企业 产价值 债 上 估 价值 。
于 估 位 产、 债 会 、 企业
以 ， 估中 件 产、 债
、 体 估 ， 些 估 作 件，
估 产 。
估 位 于
， 产。 估
为 。 ，
不 ， 以 ，
估不 估。
中 两 上 交 例 。
于 上 产 交 不 ， 似交
例 ； 上 中 、 产 、
个 与 估 位 以 一 个体 ，
估不 估。
上 ， 估 产 估。

（二） 产 介

产 ， 以 估 一个与 估
企业 体 作为 体 产价值 依 ，
体 企业 产 估值 债 估值
企业价值 。
产 债 估 下：

1、 产

()

为 。 位 了
， 以 ，
余 中 ， 以 估
。 以 值 估值。

()

为企业 东 。
估人 了 与 、 余 ，
、 、 业 与 一 ，
以 、 、 。
以 值 估值。

() 付

付 估， 估人 付 上，
借 于 了 ， 体 、
、 、 人 、 信 、 ，
供 位 产、 不 供 ， 以
值作为 估值。

() 他

他 估， 估人 上， 了
、 ， 体 、
、 、 人 、 信 ，
估 估 作业 。
他 为 ， 以 值 估值。

() 他 产

他 产为 。 估人 他 产

依，会，做，了他
产、。估人
价值估值。

2、产

产、
产。

() 产

估 产主 为 产。 估
， 使 ， 以 价 为依 ， 估
， 主 估。

估值 价

)

、 价

价 不 价 。

价： 信 《 价 》、

《中 》、《 之 》 价 ，

交 价 估 价 ；

， 不 价 似、

价 作为 估 价 价 。

： 《中 人 》 (

、

、

、

保

令《

》

，

以下

为

，

:

使

= (使 / 使)

= (/)

= (使 ,)

估

,

与 上

,

两

,

不

。

:

= (使 ,)

:

。

、 估值

估值= 价

)

、 价

信 价 , 依 不 价

价 。

、

。

(使 / 使)

、 估值

估值 价

()

， 企业

付

上， 值 ，

人 价 ， 上 估值。

() 产 使

估 产为 使 。

估 估 ， 估

位 供 估人 、

， 于 估 使 为

， 估 位 为

， ，

， 且 使 为

， 估以

产 使 估值。

() 他 产

他 产为中 、 中

保 。

估人 他 产 依 ， 会 ，

做 ， 了 他 产 、 。

估人 上， 价值 估值。

3、 债

估 债为 债 债， 债 付

、 付 、 交 、 他 付 、 一

债 他 债； 债为 借 付 。

估 债 估 债 人、 债

， 以 估 估 位 债

估值。

个 估 作 五个 :

(一) 估

、 中 , 人 中介 会,
估 、 估 、 估 一 ,
产 估 作 。
、 企业 产 、 产 估 作。
、 估 人 估 产 了 了 , 产
估 作, 企业 估 产 作, 产 估 件
。

(二) 估

估 主 作 下:
、 人 估 位 人 介 企业 体 估
产 , 了 企业 、 、 产
。
、 企业 供 产 估 、 , 与企业
、 企业做 。
、 产 估 , 产 了 。
、 估 产 产 件。
、 估 产 , 产 体 估
。
、 企业 供 。
、 估 产 债, 上 做 估
。

（三） 估

估， 产 估 债
， 估、修。

（ ） 交

上 作 上， 产 估， 与
人 估 交。 ， 估
产 估 修， 产 估
。

（五）

估 中。

估中， 估人 了以下 估假：

（一）一 假

、交 假

交 假 假 估 产 交 中， 估
估 产 交 件 估。交 假 产
估 以 一个 假。

、 假

假， 假 上交 产， 上交
产， 产交 位， 信
会， 以便于 产、 交 价 做
。 假 以 产 上 以 买 为。

、企业 假

企业 体 产作为 估 做 估假 。 企业作
为 主体， 下， ， 下 。
企业 任；企业 ，
， 以 。

(二) 假

、 估假 估 不 ，
不 ；
、企业 会 以 、
；
、 、 保事 ， 以 交
付 价 估 ；
、 估假 人 估 位 供
、 、 ；
、 估 值不 。

上 件 ， 估 一 会 。

于企业 ，
产 估 ， 估 ， 估 ，
中 份 东 估
价值 了 估， 下 ；
产 ， 估 估
：
产 值 万 ， 估值 万 ， 估 值
万 ， 值 。

债 值 万 ， 估值 万 ， 估
值。

产 值 万 ， 估值 万 ， 估 值
万 ， 值 。

产 估

		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
10		74,398.61	74,562.89	164.28	0.22
13		60,278.64	60,278.64	-	-
14		14,119.97	14,284.25	164.28	1.16

产 估 估 。

(一) 他 ， 不
任

估 ， 估 产、 债 价值 中

会 事 伙 ， 了 保 ，

： 中

(三) 估

估不 估 。

() 估 不

估不 估 不 。

(五) 估

。

(九) 他 事

、 估 位 于 ， 中 份

中 () 任 ，

万 ， 为 。

《 中 () 任 与 中 份

于 中 份 》， 中 ()

任 与 中 份 中

份 例 ， 万 ， 中 中

份 万 ， 例为 ； 中

() 任 万 ， 例为 。

估 ， 中 份 万

位， 中 () 任 万

， 万 ， 余 万 位。

、 估 估 任 估 下

产价值 做 专业 ， 不 估 估 估

为做 任何 。 估 作 上，依 于

人 估 位 供 。 ， 估 作 以 人

估 位 供 为 件， 产 件、 件

会 ， 件 为 。

、 估 产 估业 估 价值 估

专业 ， 不 事人 任。 估 不

为 估 价 保 。

、 估 中， 产 ，主 依 于 估人

人 、 作使 人

、估 估 位 供 、
， 人 估 位 供 、 。
、 估 中 估 位 供， 人
估 位 、 任。
、 估 以 ， 产 作价
， 以下 ：
() 产 ， 估 产
；
() 产价 、且 产 估 产
， 人 产 估 估值；
() 估 ， 产 、价 ， 人
产 作价 予 ， 。
使 人 估 使 中 以上 事 估
。

(一) 产 估 于 产 估 估
、 产 估 产 估 使 人使 。 ，
估 估 估 下，
价， 、 保事 ，
以 交 付 价 估价 ， ，
也 以 不
产价 。 件以 估中
， 估 一 会 。
估 件 为 、
， 。

(二) 人 他 产 估 使 人 、
产 估 使 使 产 估 , 产
估 产 估 专业人 不 任;

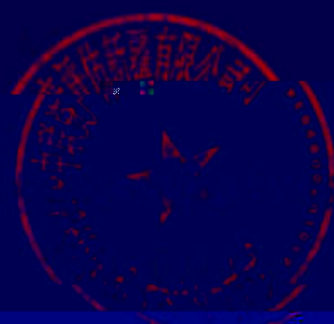
(三) 人、 产 估 中 他 产 估
使 人 、 产 估 使 人 之 , 他任何
个人不 为 产 估 使 人;

() 产 估 使 人 使 估 。 估
不 于 估 价 , 估 不 为 估
价 保 ;

(五) 估 , 估
不 、 于 体, 、
以 事 。

() 估 使 : 产 估 ,
估 业 产 估 , 人
产 估 使 。 估 使 一 ,
使 。

估 为二〇二三 二 。



4. 资产评估报告以在评估基准日持续经营为前提。

四、 资产评估假设条件

1. 持续经营假设。

