

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 山東晨鳴紙業集團股份有限公司 SHANDONG CHENMING PAPER HOLDINGS LIMITED\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1812)

## 進一步公告 有關出售御景酒店股權之關連交易

茲提述山東晨鳴紙業集團股份有限公司(「本公司」)日期為二零二四年三月二十二日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)出售山東御景大酒店有限公司(「御景酒店」)90.05%之股權及對御景酒店享有的帳面值共計人民幣19,350.72萬元的債權。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，出售事項的代價乃經本公司與廣源地產公平磋商後並經參考對御景酒店全部股東權益價值的資產評估結果(目標股權相對應的評估值為90.05%乘以人民幣18,071.76萬元的估值金額)，及目標債權的帳面值為定價依據，按正常商業條款釐定。為使股東及潛在投資者進一步了解御景酒店估值情況，現就御景酒店估值方法的詳情於下文概述：

### 評估方法選擇的合理性

根據中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則的規定，企業價值評估通常採用的評估方法包括市場法、收益法和資產基礎法三種基本方法。資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估物件、價數值型別、資料收集等情況，分析三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。

## 不適用市場法的原因

鑒於目前國內產權交易市場交易資訊的獲取途徑有限，且同類企業在收入結構和主營業務構成、規模方面差異較大，難以獲得足夠的可比上市公司或可比交易案例，現階段難以採用市場法進行評估。

## 不適用收益法的原因

御景酒店近年來負債經營，持續虧損，未來發展規劃及收益規模具有較大不確定性，未來年度收益額和風險不能合理預測和量化，本次評估未採用收益法。

## 適用資產基礎法的理由

企業價值是由各項有形資產和無形資產共同參與經營運作所形成的綜合價值的反映。被評估單位資產產權清晰、財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，因此本次評估適用資產基礎法對委估物件進行評估。

## 評估假設

本次估值亦須受以下關鍵假設規限：

- (一) 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等類比市場進行估價。
- (二) 公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，以便對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。
- (三) 資產按現有用途使用假設：資產按現有用途使用假設是對資產擬進入市場條件以及資產在這樣的市場條件下的資產使用用途狀態的一種假定。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

- (四) 原地使用假設：是指假設資產將保持在原所在地或者原安裝地持續使用。
- (五) 企業持續經營假設：是指被評估單位繼續存續，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響。
- (六) 外部環境假設：國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；本次交易各方所處的地區政治、經濟和社會環境無重大變化；有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (七) 資料真實性假設：對於評估結論所依據而由委託人及相關當事方提供的資訊資料，資產評估師假定其為可信並根據評估程式進行了必要的驗證，但資產評估師對這些資訊資料的真實性、合法性、完整性不做任何保證。
- (八) 假設評估基準日後無不可抗力造成的重大不利影響。
- (九) 假定被評估單位管理當局對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對有關資產實行了有效的管理。被評估單位在經營過程中沒有任何違反國家法律、法規的行為。
- (十) 沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。
- (十一) 在對原購買的新華書店30畝土地進行評估時，由於該部分土地僅支付了土地轉讓款尚未辦理土地使用權證，本次評估假設該土地使用權性質為出讓，由於未取得被評估單位繳納土地出讓金（中國政府部門就出讓土地使用權所收取的價格）的資料，評估時扣除來了未來辦理土地證時有可能需要繳納的土地出讓金。該宗土地與酒店主樓用地緊鄰，同為御景酒店項目用地，假設按實際用途、標準容積率來進行評估。（附註一）

根據《資產評估準則術語2020》的規定，評估假設是指資產評估專業人員在現實普遍認知的基礎上，依據客觀事實及事物發展的規律與趨勢，通過邏輯推理，對評估結論的成立所依託的前提條件或者未來可能的發展狀況作出的合理的推斷或者假定。

資產評估所使用的評估假設涉及不同的方面，主要包括評估前提性假設、評估外部環境假設、評估具體假設。

評估前提性假設包括評估的交易及市場條件假設、評估對象存續或使用狀態假設。上述評估假設的第2-3項，即：公開市場假設和資產按現有用途使用假設屬評估前提性假設。

公開市場假設，是假定較為完善的公開市場存在，被評估資產將要在這樣一種公開市場上進行交易。在這種環境下，資產的交換價值受市場機制的制約並由市場行情決定，而不是由個別交易案例決定。

資產按現有用途使用假設，是指一項資產按目前用途和使用方式繼續使用下去，並不改變目前用途。提出這項假設是為了區別於資產未來改變用途使用，因改變用途會增加相應的成本費用。

因此，評估是基於一種特定的市場環境和使用狀態為前提進行的，這種評估前提性假設是無法量化的。

董事已審閱天吳國際編製的估值報告，就已採納的假設而言，董事認為對御景酒店進行的估值所使用的關鍵假設乃於採用資產基礎法的業務估值中採用的常見假設，符合市場慣例。董事亦已採取多項措施以確定估值的公平性、合理性及適當性，包括但不限於(i)審閱御景酒店的財務報表以了解御景酒店的財務表現及財務狀況；及(ii)與御景酒店的管理層討論御景酒店的業務計劃或策略。

有鑒於上述並考慮到估值方法為普遍採用的方法，且計算評估價值所使用的主要假設為市場上其他業務估值常用的假設，董事(包括獨立非執行董事)認為，對御景酒店進行估值時所用的估值方法及假設屬公平合理。

註一 根據中共壽光市委辦公室壽辦紀[2005]49號、壽辦紀[2006]30號會議紀要及《壽光市新華書店與山東晨鳴集團土地置換與拆遷補償協議》，因御景大酒店的建設需要需佔用原新華書店位於南環路以南、彌河橋以東新華書店30畝土地(「該等土地」)，因此，本公司同意置換於其他位置的同等30畝土地給新華書店。

於2006年9月，根據《山東省新華書店與山東晨鳴集團土地置換與拆遷問題補充協議》，若不能成功置換該等土地，本公司需支付給新華書店人民幣800萬元作為佔地補償，而新華書店將負責辦理相應土地過戶手續並承擔過戶手續有關稅費。2009年8月，御景酒店將人民幣800萬元支付給壽光市基礎設施建設資金管理中心，壽光市基礎設施建設資金管理中心出具了結算收據，註明為土地轉讓款，同時御景酒店計入無形資產－土地使用權科目。

## 評估結論

御景酒店的總資產帳面值為人民幣20,236.63萬元，評估值人民幣42,285.27萬元，增值額人民幣22,048.64萬元，增值108.95%；負債帳面值為人民幣24,214.29萬元，評估值人民幣24,213.51萬元，減值額人民幣0.78萬元，減值率0.003%；所有者權益（淨資產）帳面值為人民幣-3,977.67萬元，評估值人民幣18,071.76萬元，增值額人民幣22,049.43萬元，增值率554.33%。資產評估結果匯總如下：

單位：人民幣萬元

| 項目                | 帳面價值<br>A | 評估價值<br>B              | 增減值<br>C=B-A | 增值率%<br>D=C/B×100% |
|-------------------|-----------|------------------------|--------------|--------------------|
| 流動資產              | 1,723.11  | 1,723.11               | -            | -                  |
| 非流動資產             | 18,513.52 | 40,562.16              | 22,048.64    | 119.09             |
| 其中：可供出售金融資產       | -         | -                      | -            | -                  |
| 持有至到期投資           | -         | -                      | -            | -                  |
| 長期股權投資            | -         | -                      | -            | -                  |
| 投資性房地產            | -         | -                      | -            | -                  |
| 固定資產 <sup>1</sup> | 14,160.87 | 30,423.60              | 16,262.73    | 114.84             |
| 無形資產 <sup>2</sup> | 1,252.65  | 7,038.56               | 5,785.91     | 461.89             |
| 商譽                | -         | -                      | -            | -                  |
| 長期待攤費用            | -         | -                      | -            | -                  |
| 遞延所得稅資產           | -         | -                      | -            | -                  |
| 其他非流動資產           | 3,100.00  | 3,100.00               | -            | -                  |
| 資產總計              | 20,236.63 | 42,285.27              | 22,048.64    | 108.95             |
| 流動負債              | 22,295.29 | 22,294.51 <sup>3</sup> | -0.78        | -0.003             |
| 非流動負債             | 1,919.00  | 1,919.00               | -            | -                  |
| 負債總計              | 24,214.29 | 24,213.51              | -0.78        | -0.003             |
| 股東全部權益（淨資產）       | -3,977.67 | 18,071.76              | 22,049.43    | 554.33             |

附註：

1. 固定資產的帳面價值與評估價值存在差異的主要原因如下：

(i) 固定資產－房屋建築物類

委估房屋建（構）築物建成時間較早，隨著經濟發展建設成本逐年上漲導致重置成本提高，因此評估增值。



在計算重置成本時，主要的參數值包括工程造價、工程前期服務費用及投資利潤。就工程造價而言，天吳國際的評估人員通過現場勘察確定市場上同類型的建(構)築物的開發工程量，然後套用《關於發佈〈山東省建築工程消耗量定額〉、〈山東省安裝工程消耗量定額〉等的通知》(魯建標字[2016]39號)、《關於印發〈山東省建設工程費用項目組成及計算規則〉的通知》(魯建標字[2016]40號)等定額標準和有關收費文件估算其建設成本；就工程前期服務費用而言，主要參考《國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》(發改價格[2015]299號)、《基本建設項目建設成本管理規定》財建([2016]504號)等收費標準文件而確定；就投資利潤而言，主要假設御景酒店與其他同類型的酒店一致，均為商業經營性房地產，並參考滬深兩市房地產行業的上市公司於2020年至2022年期間公開的該等同類型酒店的投資回報而確定。

由於房屋建築物類價值較設備類價值為高，故房屋建築物類的評估值佔固定資產評估值約95.23%。

## (ii) 固定資產－設備類

機器及電子設備主要隨著科學技術的進步，相關設備的製造成本相對下降，設備的銷售價格也會有所降低，導致設備的重置成本降低；但是評估時對設備採取的經濟使用年限與企業計提折舊採用的年限存異，導致評估增值。

在計算重置成本時，天吳國際的評估人員通過網路、電話或向設備銷售單位詢問設備現行市場價格信息，進行市場調研並收集現價資料，確定設備的重置成本。另外，天吳國際根據《資產評估常用數據手冊》規定的設備經濟耐用年限及現場勘查的設備狀況，確定設備具有較長的經濟耐用年限，導致評估增值。

由於設備類價值較房屋建築物類價值為低，故設備類的評估值只佔固定資產評估值約4.77%。

## 2. 無形資產的帳面價值與評估價值存在差異的主要原因如下：

### (i) 無形資產－土地使用權

土地為稀缺資源，隨著經濟的發展，土地供應不足，致使地價上漲，造成評估增值。

天吳國際的評估人員主要透過市場調研，選取了可比交易案例，並根據《壽光市城區及建制鎮駐地國有土地基準地價應用技術手冊》，確定有關修正系數，就交易案例及委估土地之交易時間(其修正系數介乎0.9929至1.0030)、使用年期(其修正系數為0.8590)和容積率(其修正系數介乎0.9828至1.3735)的差異作出調整，最終確定委估土地使用權價值。可比交易的甄選標準為：(a)交易案例的用途與委估應相同；(b)交易案例一般需為正常交易，如果不是正常交易，應能夠修正到正常交易；及(c)交易案例的類型與估價目的相符。

由於土地使用權價值較其他無形資產價值為高，故土地使用權的評估值佔無形資產評估值約99.14%。

### (ii) 無形資產－其他

外購軟件採用市場法，而企業進行了攤銷所導致評估增值。

天昊國際的評估人員主要透過市場調研，向軟體供應商進行詢價，以評估基準日不含稅市價決定評估值。

由於其他無形資產價值較土地使用權價值為低，故其他無形資產的評估值佔無形資產評估值約0.86%。

3. 流動負債的帳面價值與評估價值存在差異的主要原因如下：天昊國際主要以企業實際需要承擔的負債項目及金額來決定評估值。由於應付職工薪酬中的職工福利費為企業預提費用，並非企業實際需要負擔的負債，因此流動負債並無計及應付職工薪酬中的職工福利費，導致評估價值減值。

## 所得款項的用途

誠如該公告所述，本公司擬將出售事項所得的款項用於本集團一般營運資金或償還銀行貸款。

經對本集團營運及業務策略進行審慎考慮及詳細評估後，本公司計劃全數動用於本集團一般營運資金以購買原材料。第一筆轉讓款人民幣17,825萬元預計在二零二四年上半年悉數動用，第二筆轉讓款人民幣17,825萬元則預計在二零二五年上半年悉數動用。

承董事會命  
山東晨鳴紙業集團股份有限公司  
陳洪國  
主席

中國，山東  
二零二四年五月二日

於本公告日期，執行董事為陳洪國先生、胡長青先生、李興春先生、李峰先生及李偉先先生；非執行董事為韓亭德先生及李傳軒先生；及獨立非執行董事為尹美群女士、孫劍非先生、楊彪先生及李志輝先生。

\* 僅供識別