

成都高新发展股份有限公司拟转让
所持有绵阳倍特建设开发有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 883 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年七月三十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36
备查文件目录	38

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，评估报告使用者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。

成都高新发展股份有限公司拟转让 所持有绵阳倍特建设开发有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 883 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受成都高新发展股份有限公司和成都高新投资集团有限公司的共同委托，就成都高新发展股份有限公司拟转让所持有绵阳倍特建设开发有限公司股权之经济行为所涉及的绵阳倍特建设开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为绵阳倍特建设开发有限公司股东全部权益，评估范围是绵阳倍特建设开发有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对绵阳倍特建设开发有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑被评估企业资产的情况，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出绵阳倍特建设开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015

年 6 月 30 日的评估结论如下:

资产账面价值 19,448.75 万元, 评估值 33,028.52 万元, 评估增值 13,579.77 万元, 增值率 69.82%;

负债账面价值 9,163.62 万元, 评估值 9,163.62 万元, 无评估增减值;

股东权益账面价值 10,285.13 万元, 评估值 23,864.90 万元, 评估增值 13,579.77 万元, 增值率 132.03 %。

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

根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 即自 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日使用有效。

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合理理解评估结论, 应当阅读资产评估报告全文。

成都高新发展股份有限公司拟收购 绵阳倍特建设开发有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 883 号

成都高新发展股份有限公司

成都高新投资集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对成都高新发展股份有限公司拟转让所持有绵阳倍特建设开发有限公司股权之经济行为所涉及的绵阳倍特建设开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方一为成都高新发展股份有限公司，委托方二为成都高新投资集团有限公司，被评估单位为绵阳倍特建设开发有限公司。

（一）委托方一概况

公司名称：成都高新发展股份有限公司（以下简称“高新发展”）

注册地址：成都市高新技术产业开发区

法定代表人：陈明乾

注册资本：（人民币）叁亿壹仟壹佰肆拾捌万元

经济性质：其他股份有限公司（上市）

注册号：510109000029048

经营范围：高新技术产品的开发、生产、经营；高新技术交流和转让；高新技术产业开发区的开发建设；国内贸易、进出口贸易；信息咨询、项目评估、证券投资；广告、展览、培训；物业管理（限分支机构凭资质许可证从事经营）；房屋租赁。（以上经营范围涉及生产的工业行业另设分支机构或另择经营场地经营，国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营）。

（二）委托方二概况

公司名称：成都高新投资集团有限公司（以下简称“高投集团”）

注册地址：成都市高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼

法定代表人：陈明乾

注册资本：（人民币）壹佰叁拾肆亿玖仟伍佰伍拾叁万柒仟陆佰玖拾柒点零叁元

经济性质：有限责任公司（国有独资）

注册号：510109000029925

经营范围：建设、科技、经贸发展投资及符合国家政策的其他投资；投资项目管理及咨询，资产管理及咨询、房地产开发及经营；（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：绵阳倍特建设开发有限公司（以下简称“绵阳倍特”）

公司住所：绵阳科创园区创业服务中心

法定代表人：祝庆

注册资本：壹亿元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发经营，工业、商业、公共建设、基础设施建设项目的开发，提供相关项目管理及代理、咨询服务，室内外装饰装修，建筑材料销售。

2、历史沿革

2001年9月，绵阳倍特正式成立，注册资本为3,000万元，由成都倍特建设开发有限公司和八位自然人共同出资设立。其中，成都倍特建设开发有限公司持有65%的股权，张仪持有3%的股权，陈家均持有5%的股权，李继勤持有4.5%的股权，邱俊伟持有8%的股权，杨春持有8%的股权，蒋文雯持有3%的股权，袁代华持有3%的股权，罗通松持有0.5%的股权。

2007年11月，杨春与成都高新发展股份有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的绵阳倍特8%的股权转让给成都高新发展股份有限公司；张仪、陈家均、李继勤、邱俊伟、蒋文雯、袁代华、罗通松分别与成都倍特建设开发有限公司签订《股权转让协议》，将持有的绵阳倍特共计27%的股权转让给成都倍特建设开发有限公司。本次股权转让完成后，绵阳倍特的股权结构为：成都倍特建设开发有限公司持有92%的股权，成都高新发展股份有限公司持有8%的股权。

2009年9月，经绵阳倍特股东会决议同意，高新发展向绵阳倍特增资2,000万元。本次增资完成后，绵阳倍特的注册资本变更为5,000万元，股权结构变更为：成都倍特建设开发有限公司持有55.20%的股权，高新发展持有44.80%的股权。

2013年6月，经绵阳倍特股东会决议同意，高新发展向绵阳倍特增资5,000万元。本次增资完成后，绵阳倍特的注册资本变更为10,000万

元，股权结构变更为：成都倍特建设开发有限公司持有 27.60%的股权，高新发展持有 72.40%的股权。

截至评估基准日，绵阳倍特的注册资本和股东未发生变化。该公司股权结构详见下表：

绵阳倍特建设开发有限公司股权结构明细表

单位：人民币万元

序号	股东名称	投资额	股权比例
1	成都倍特建设开发有限公司	2760.00	27.6%
2	成都高新发展股份有限公司	7240.00	72.4%
	合计	1000.00	100%

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，委估公司账面资产总额为 194,487,524.22 元，负债总额为 91,636,219.31 元，净资产额为 102,851,304.91 元。截止到 2015 年 6 月 30 日实现营业收入 2,445,167.00 元，净利润-4,914,529.64 元。委估公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

委估公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	281,736,526.97	298,265,499.39	255,235,559.72	194,487,524.22
负债	209,793,022.41	159,137,339.10	109,198,879.69	91,636,219.31
净资产	71,943,504.56	139,128,160.29	146,036,680.03	102,851,304.91
	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	145,415,209.00	292,100,707.88	55,614,023.00	2,445,167.00
利润总额	20,777,996.95	28,224,094.88	10,720,693.17	-5,310,540.12
净利润	15,115,007.69	17,184,655.73	6,908,519.74	-4,914,529.64
审计机构	四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司	四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司	四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司	四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司

目前该公司正在准备开发新的楼盘。

（四）委托方与被评估企业之间的关系

委托方一高新发展是被评估单位绵阳倍特的控股股东，也是本次股权转让的转让方，本次股权转让的受让方成都高投置业有限公司的控股股东是委托方二高投集团。

（五）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

根据委托方高新发展 2015 年 7 月 10 日的总经理办公会会议纪要，高新发展拟向成都高投置业有限公司协议转让其持有的绵阳倍特股权。

本次资产评估的目的是反映绵阳倍特股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是绵阳倍特股东全部权益。评估范围为绵阳倍特在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 194,487,524.22 元，负债总额 91,636,219.31 元，净资产为 102,851,304.91 元。具体包括流动资产 187,569,743.75 元；非流动资产 6,917,780.47 元；流动负债 91,636,219.31 元。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、存货、投资性房地产、设备类资产等，委估的投资性房地产，以及存货中的待开发土地均已办理权证，证载权利人均均为绵阳倍特建设开发有限公司，截止评估基准日，均未设立任何他项权利。

纳入评估范围内的实物资产账面值 1,188.05 万元，占评估范围内总资产的 6.11%，主要资产为存货、投资性房地产、运输设备和电子设备。

这些资产具有以下特点：

1、存货-开发产品中的商铺及车位

均位于绵阳倍特的岭尚二期楼盘，属待出售商铺及车位，在评估基准日时情况良好，尚继续待出售中。

2、存货-开发成本中的新项目地块

位于科创园元通社区、八角社区 A、B、C 三宗国有建设土地使用权。该三宗土地为置换取得，均为出让性质，已取得国有土地使用证，证载权利人为绵阳倍特建设开发有限公司，评估基准日均尚未开发；该三宗地为待开发的项目的建设用地，新项目围墙工程已完成，项目设计工作正在进行，方案尚未报批。目前正进行 B、C 地块土方转运的招投标工作、景观设计的招投标工作。其他开发前期工作还在筹备中。

截止评估基准日，项目已取得地字第[2014]125 号《建设用地规划许可证》，并取得了川投资备[51070015021101]0004 号《企业投资项目备案通知书》、川投资备[51070015031601]0009 号《企业投资项目备案通知书》、川投资备[51070015033001]0012 号《企业投资项目备案通知书》；绵城规设[2015]38 号《绵阳市城乡规划局地块规划条件》、绵城规设[2015]51 号《绵阳市城乡规划局倍特元通社区、八角社区 C 地块规划条件》、绵城规设[2015]61 号《绵阳市城乡规划局地块规划条件》；尚未取得《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

3、车辆

主要为自用的轿车及楼盘销售用的电瓶观光车，共计 4 辆，于 2006 年至 2012 年间购置，目前车辆使用状况正常；

4、电子设备

共计 99 台/套，主要为电脑、打印机、空调办公设备及工程用造价软件等，于 2001 年至 2015 年间陆续购置，截止评估基准日设备使用状况正常，能满足正常需求。

5、投资性房地产

是绵阳倍特的 1 项框架结构的办公楼，于绵阳市临园商务大厦第 16 层，与评估基准日已取得证号为“绵城国用（2011）第 04003 号”《国有土地使用证》和证号为“绵房权证字第 0125247 号”的《房屋所有权证》，证载面积 729.93 平方米。该房产维护保养情况正常，房屋基础牢固、墙体和屋面基本完好，楼地面轻度磨损、内外装修、门窗、上下水、电、照明等均可正常使用。证载权利人为绵阳倍特建设开发有限公司。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

绵阳倍特申报评估范围的无形资产为土地使用权，系存货中的三宗待开发的土地，该三宗土地均为商业住宅用地，通过土地置换取得，出让性质。三宗土地使用权评估基准日前已取得《国有土地使用证》，证号分别为绵城国用（2015）第 02295 号、绵城国用（2015）第 02296 号和绵城国用（2015）第 02297 号，其证载权利人均均为绵阳倍特建设开发有限公司。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 6 月 30 日，绵阳倍特申报范围内的资产中没有表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及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

成都高新发展股份有限公司 2015 年 7 月 10 日的总经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 3、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

7、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

8、国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知”(国土资发[1999]433号);

9、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

10、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年);

12、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

13、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

14、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号);

15、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]第36号);

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号令,2005年);

17、《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);

18、《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);

19、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

20、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企(2004)20 号);

2、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

9、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);

10、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

12、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(财综[2003]56 号, 中国注册会计师协会 2003);

14、《企业会计准则——基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号);

15、《企业会计准则——应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18 号);

16、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(中华人民共

和国财政部财会[2006]3 号);

17、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);

18、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

19、《城镇土地估价规程》(GB/ T18508-2014);

(四) 资产权属依据

1、大型电子设备购置合同及发票复印件;

2、机动车辆行驶证复印件;

3、房屋产权证;

4、土地使用权证;

5、其他参考资料。

(五) 取价依据

1、《中关村在线》网站;

2、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);

3、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000 年)(中华人民共和国国务院令 第 294 号);

5、《太平洋汽车网》、《汽车之家网站》;

6、绵阳市基准地价及地价调整体系;

7、被评估单位产成品对外指导售价;

8、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;

9、被评估单位提供的未来年度经营收益、投资预测有关资料;

10、评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;

- 11、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 12、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、绵阳倍特 2012 年、2013 年、2014 年及评估基准日的审计报告；
- 2、wind 资讯金融终端；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，本次评估中采用的是现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》（2011）规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，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条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对三种主要评估方法进行

了选择。选择评估方法的主要原则有两条：一是国家有关规定；二是评估方法在本次评估项目中的适用性。

国务院国资委《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）中规定：“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。同时，对企业进行价值评估，企业应当提供与经济行为相对应的评估基准日审计报告”。

由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估企业的收入主要来自于自身开发的房地产项目的销售，现委估企业的待开发房地产项目的开发规划设计已经出台，按照该规划设计，在未来年度委估企业的收益与风险可以进行一定的估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

鉴于上述原因，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。

（二）资产基础法的介绍

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

本次评估中的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对现金的评估，评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后的票面金额确定评估值。

对银行存款的评估，承担本次审计的会计师于现场工作期间对大额的银行存款账户进行了函证并同评估师共同查验了评估基准日的银行对账单，回函金额与账面金额相符，经评估人员对函证的真实性、合理性等分析确认后，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。经过以上的核查程序，委估银行存款于评估基准日无未达账项，也未发现有影响净资产的事项。对银行存款以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金为中国工商银行涪城支行和中国农业银行临园口支行的按揭贷款保证金，评估人员核查相关的对账单据，经评估人员对该对账单据的真实性、合理性等分析确认后，并参考会计师的银行函证回函，对其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

本次评估中的应收类账款包括应收账款和其他应收款两项。对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对企业内部员工的备用金借款及关联方的往来不计提评估风险损失，对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为0%、发生时间1到2年的发

生评估风险坏账损失的可能性在10%、发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在25%、发生时间3以上年的发生评估风险坏账损失的可能性在50%；预计不可回收的款项计提评估风险坏账损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款的合计值减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（3）预付账款

委估预付账款主要包括房租及工程款，共2项。

评估人员查看了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的货物情况，并查阅了相关服务和费用发生单据，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现供货单位及提供服务的单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物和服务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（5）存货

委估存货包括开发产品和开发成本。

①开发产品

开发产品包括领尚二期项目项目的开发产品车位 101 项、商铺 121.52 m²，具体评估方法及过程如下：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对可以正常销售的房屋，评估值按正常销售价格减去全部税金、销售费用和一定的销售利润后确定评估值。

计算公式：

评估价值=实际数量×销售价格×（1-销售税金及附加费率-销售费用率-主营业利润率×所得税率-主营业利润率×（1-所得税率）×r）-土地增值税

a. 销售价格：按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 销售税金及附加费率主要包括是营业税，以及营业税为税基计算交纳的城市维护建设税、教育费附加税、地方教育费附加税；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 主营业利润率=主营业务利润/营业收入；

主营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%；

g. 土地增值税，按土地增值额适用税率，采用速算公式计算。

②开发成本

开发成本中包括绵阳倍特为新项目发生的费用，包括税费、测绘费、总体规划设计费、施工图审查费、其他政府规费、开发间接费用和待开发的三宗土地。

其中为新项目发生的费用，包括税费、测绘费、总体规划设计费、施工图审查费、其他政府规费、开发间接费用，评估时以经核实后的账面值作为其评估值。

对于待开发的三宗土地，根据《城镇土地估价规程》，地价评估方法有成本逼近法、基准地价修正法、收益法、市场比较法、假设开发法等。

待估宗地属商业居住用地，其地价与现在及未来的开发价值密切相关，故不宜选择成本逼近法评估；该区域商业（兼容居住）用地近期交易案例较少，故不适宜采用市场比较法；土地因所在位置虽属城市基准地价覆盖区域，但根据《城镇土地估价规程》，对商业用地慎用公示地

价系数修正法，故不宜选择基准地价系数修正法；待估宗地为待开发用地，无现实收益，且未来收益也无法准确量化，故不宜用收益法；被评估单位为房地产开发企业，评估基准日待估宗地已有详细规划资料，且已进入方案设计阶段，可采用假设开发法；综上所述，考虑方法的可操作性及合理性，本次评估选用假设开发法对宗地进行评估。

假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象土地价格的方法。其公式为：

$$V=P-M-N-F-L$$

式中：V—土地价格

P—开发完成后房地产价值

M—房屋开发成本

N—项目投资利息

F—房地产销售税费

L—项目开发成本利润

2、非流动资产

非流动资产包括投资性房地产、固定资产等。

（1）投资性房地产

委估投资性房地产 1 项框架结构的办公楼。

根据委估资产的具体情况，本次评估采用市场比较法进行进行评估。

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素及个别因素加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估建筑物的评估值。

（2）固定资产

委估固定资产包括车辆和电子设备两大类。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

①车辆

委估车辆包括景区观光车、轿车等，共 4 项。

重置全价的确定

采用重置成本法的车辆重置全价由含税购置价、车辆购置税、牌照费等组成，计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} \\ &= \text{含税购置价} + \text{车辆购置税}/1.17*10\% + \text{牌照费}\end{aligned}$$

现行含税购置价主要采取当地汽车市场现行报价或参考网上报价；

车辆购置税按《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑计取，计算公式为：

$$\text{车辆购置税额} = \text{车辆含税购置价}/1.17*10\%$$

车辆上户牌照手续费等按照当地交通管理部分规定计取；

部分车辆按照二手市场价确定重置价值。

成新率的确定

本次评估成新率按年限成新率和里程成新率孰低原则确定,经济寿命年限和规定行驶里程根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定取值,成新率取定最后结合现场勘察情况进行调整。公式为:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率})$$

②电子设备

评估范围内的电子设备包括空调、电脑、打印机等各类共 99 项,其价值量较小,不需要复杂的安装,且运输费用低,参照现行市场购置的含税价格确定其重置全价。对生产年代久远,但仍能正常使用,现已无同类型型号的电子设各则参照近期二手市场行情确定评估值。

成新率的确定

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命,预计设备的尚可使用年限,再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率,计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

3、递延所得税资产

递延所得税资产系时间性差异的所得税影响额。对递延所得税资产,评估人员核对了总账、明细账及报表数,检查递延所得税资产发生的原因、金额,预计转销年限和本期转销额是否合理正确,检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产经核实，递延所得税资产账、表相符，以经核实后账面值确认评估值。

4、负债

负债全部为短期负债

短期负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。对短期负债，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

从投资的角度出发，企业的价值是由其获利能力所决定的，其股权价值取决于未来预期的权益报酬，因而股东权益报酬及获取净现金流量的能力是股权定价的基础。本次评估目的是为确定绵阳倍特在评估基准日的股东全部权益价值。绵阳倍特的财务核算相对规范；资产经营和财务数据资料可信度较高；最近几年经营状况较为稳定，未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及企业价值评估准则，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）评估绵阳倍特的股东全部权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、

折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

2、基本评估思路

截止评估基准日2015年6月30日，绵阳倍特的经营业务主要为房地产开发销售收入，其经营收益和风险能够量化并可预测。

根据现场调查结果以及绵阳倍特的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以绵阳倍特经审计的报表口径估算其价值。即首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算绵阳倍特的经营性资产价值，加上评估基准日的其他溢余性资产和非经营性资产的价值，得出评估对象的企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，从而得到绵阳倍特的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

ΣC_i : 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

C_2 : 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值。

D : 评估对象的付息债务价值；

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

w_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

w_e : 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

rf: 无风险报酬率；

rm: 市场预期报酬率；

ε: 评估对象的特性风险调整系数；

βe: 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

βu: 可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

βt: 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中：K: 一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1；

βx: 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x, R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中：Cov(R_x, R_p):一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σp: 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

经测算，本次评估采用收益法的各项数据是：企业经营性资产价值为 17,007.57 万元；付息债务价值为 0.00 万元；溢余和非经营性资产价值 4,224.57 万元；折现率 14.44%。采用收益法评估的股东全部权益价值共计为 21,232.14 万元。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2015年7月9日,委托方召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年7月10日,评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年7月12日至7月18日。主要工作如下:

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表,对固定资产、生物性资产及存货进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

6、对非流动类资产,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2015年7月19日至2015年7月23日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年7月23日至2015年7月31日。

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

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，评估师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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是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）特殊假设

基于以下之考虑，本次评估我们假设绵阳倍特维持现有产品结构、经营规模、和经营模式进行持续经营。

1、现有的财务政策、定价政策和市场份额不会因为评估目的的实现而发生重大变化。

2、评估目的实现后没有大量的资本投入并造成企业的生产或经营能力发生重大变化。

3、评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变。

4、评估基于绵阳倍特提供的待开发土地规划真实，对评估基准日后公司的经营数据预测合理的基础上进行。

5、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

6、企业所处的社会经济环境以及税收政策无重大变化；

7、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

8、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；

9、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有未能了解到的资产及或有负债；

11、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对绵阳倍特的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年6月30日的评估结论如下：

资产账面价值 19,448.75 万元，评估值 33,028.52 万元，评估增值 13,579.77 万元，增值率 69.82%；

负债账面价值 9,163.62 万元，评估值 9,163.62 万元，无评估增减值；

股东权益账面价值 10,285.13 万元，评估值 23,864.90 万元，评估增值 13,579.77 万元，增值率 132.03 %，详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估企业：绵阳倍特建设开发有限公司

评估基准日：2015 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	18,756.97	32,210.85	13,453.88	71.73
非流动资产	2	691.78	817.67	125.89	18.20
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	362.50	441.61	79.11	21.82
固定资产	8	34.75	81.53	46.78	134.62
其中：建筑物	9	-	-	-	
设备	10	34.75	81.53	46.78	134.62
土地	11	-	-	-	
在建工程	12	-	-	-	
工程物资	13	-	-	-	
固定资产清理	14	-	-	-	
生产性生物资产	15	-	-	-	
油气资产	16	-	-	-	
无形资产	17	-	-	-	
其中：土地使用权	18	-	-	-	
开发支出	19	-	-	-	
商誉	20	-	-	-	
长期待摊费用	21	-	-	-	
递延所得税资产	22	294.53	294.53	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
其他非流动资产	23	-	-	-	
资产总计	24	19,448.75	33,028.52	13,579.77	69.82
流动负债	25	9,163.62	9,163.62	-	-
非流动负债	26	-	-	-	
负债总计	27	9,163.62	9,163.62	-	-
净 资 产（所有者权益）	28	10,285.13	23,864.90	13,579.77	132.03

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法中的现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。绵阳倍特在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的净资产账面值为 10,285.13 万元，评估后的股东全部权益价值为 21,232.14 万元，评估增值 10,947.01 万元，增值率 106.44%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 23,864.90 万元，采用收益法测算出来的股东全部权益价值为 21,232.14 元，。两种评估方法下的评估结果有差异，存在差异的主要原因是两种方法的着眼点不同。

资产基础法的着眼点是现在，是以资产的现实成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。

收益法的着眼点是未来，是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的未来获利能力。

2、评估结果的选取

资产基础法和收益法从不同角度反映了企业的价值，本次评估目的

是出让企业股权，通过对绵阳倍特整体资产及相关负债进行评估，以核实企业在评估基准日时的所有者权益的公允价值，为委托方股权出让行为提供价值参考依据。由于绵阳倍特营业收入主要来自于房地产开发，其未来的发展受政策及国民经济影响很大，而从近几年国家连续出台相关政策对房地产开发行业进行严厉调控，市场受其影响持续下行，后期发展受国家政策影响较大，并且同一房地产开发企业在开发不同的房地产开发项目时，其成本、费用均受该项目自身特点影响，故委估企业预测期的收入及成本费用具有较大的不确定性。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值，为股权转让行为提供价值参考依据。因此本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论

绵阳倍特建设开发有限公司在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的股东权益账面价值 10,285.13 万元，评估值 23,864.90 万元，评估增值 13,579.77 万元，增值率 132.03 %。

2、评估结论与账面价值比较变动原因分析

绵阳倍特评估后的股东权益评估增值 13,579.77 万元，增值率 132.03 %。增值的主要原因是由于存货、投资性房地产以及设备类资产评估增值所致。具体分析如下：

（1）存货

评估增值 13,453.88 万元，增值率 309.84%。

增值原因是公司置换取得的土地以原置出土地的账面值与补价作为其账面值，原置出土地取得时间相对较早，取得成本较低，而近年来随着该区域基础设施的完善，土地价格出现较大的上涨，另外对开发产

品评估中考虑了一定的利润综合所致。

（2）投资性房地产

评估增值 79.11 万元，增值率 21.82%。

增值的主要原因是绵阳市房地产市场价格较该房产购置时有所上涨及企业计提了折旧综合所致。

（3）固定资产

评估增值46.78万元，增值率134.62%。

增值的原因主要是由于车辆和电子设备原值减值与委估设备的经济寿命年限长于企业的会计折旧年限综合引起。

十一、特别事项说明

（一）抵押担保事项

本报告未发现抵押担保及对外担保事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、本次评估中未考虑委估股权缺少流动性对评估价值的影响，请报告使用者予以关注。

2、绵阳倍特位于科创园元通社区、八角社区 A、B、C 三宗国有建设土地使用权为置换取得。根据绵府函土[2014]103 号《绵阳市人民政府关于绵阳建设倍特开发有限公司国有建设用地使用权置换的批复》，由绵阳市国土资源局收回并注销绵阳倍特原有 5 宗国有土地使用

证，收回的土地使用权纳入市土地储备中心统一管理，将市政府统征储备位于科创园元通社区、八角社区 A、B、C 三宗国有建设土地使用权与绵阳倍特原有的 5 宗国有建设用地使用权进行置换。绵阳倍特已按置换土地评估结果补交地价差额 534.5 万元，并于 2015 年 1 月 20 日取得置换换入的土地使用权，且按不具商业实质的非货币性交易，以换出土地的账面价值加支付的补价作为换入土地的入账价值。

换入的三宗土地的容积率为 2.0，后绵阳市规划局对该三宗换入土地容积率进行了增容变更，按规定需到国土部门办理土地出让金补缴等相关手续，目前由于管理部门尚未确定补缴金额，绵阳倍特尚未补缴土地出让金，本次评估以扣除补缴的出让金作为该三宗土地的评估值。如后期相关管理部门确定的补缴金额有差异，需要对评估结果进行调整。

3、本次土地使用权评估及收益法评估采用了绵阳倍特建设开发有限公司待开发房地产项目设计方案中的相关经济技术指标，该设计方案尚未履行报批手续。如后期政府规划部门批复的方案与此有差异，需要对评估结果进行调整，请报告使用各方予以关注。

4、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，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业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。

5、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关

资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

8、评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

9、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

11、本评估结论仅提供了被评估单位在评估基准日的股东全部权益价值，并没有对股东部分权益价值进行评估，因此，本评估结论没有考虑控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。股东部分权益价值的溢价或者折价需要股权交易双方在今后的交易时进行考虑。

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，不得用于其他的目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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。

（四）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2015年6月30日至2016年6月29日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年七月三十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一五年七月三十一日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 绵阳倍特建设开发有限公司提供的基准日会计报表（复印件）；
- 3、 委托方及被评估企业的企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估企业承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。