

北京华联综合超市股份有限公司
拟将黄山华绿园生物科技有限公司股权
转让给北京华联集团投资控股有限公司项目
评估报告

国融兴华评报字[2016]第 080034 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016 年 6 月 22 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	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 and 情况.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	28
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	29
附件	30

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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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了必要的现场调查；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。

北京华联综合超市股份有限公司
拟将黄山华绿园生物科技有限公司股权
转让给北京华联集团投资控股有限公司项目
评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 080034 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京华联综合超市股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对黄山华绿园生物科技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。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京华联综合超市股份有限公司拟将黄山华绿园生物科技有限公司股权转让给北京华联集团投资控股有限公司，为此对黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为黄山华绿园生物科技有限公司的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产及递延所得税资产)、流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法与收益法评估。

六、评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日，在持续经营条件下，黄山华绿园生物科技有限公司经审计的总资产账面价值 4,778.26 万元，总负债账面价值 266.22 万元，净资产账面价值 4,512.04 万元。

经收益法评估，黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值的评估结果为 6,685.27 万元，增值 2,173.23 万元，增值率 48.17%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，

即从 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

本次纳入评估范围的所有房屋建筑物及土地使用权于 2016 年 6 月 8 日抵押给了中国建设银行股份有限公司黄山黄山支行。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 6 月 22 日。

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合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

**北京华联综合超市股份有限公司
拟将黄山华绿园生物科技有限公司股权
转让给北京华联集团投资控股有限公司项目
评估报告正文**

国融兴华评报字[2016]第 080034 号

北京华联综合超市股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟将黄山华绿园生物科技有限公司股权转让给北京华联集团投资控股有限公司项目所涉及的黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值在 2015 年 12 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为北京华联综合超市股份有限公司，被评估单位为黄山华绿园生物科技有限公司。

(一)委托方概况

名 称：北京华联综合超市股份有限公司(简称“华联综超”)

统一社会信用代码：911100001011857375

企 业 类 型：其他股份有限公司(上市)

住 所：北京市西城区阜外大街 1 号四川经贸大厦负 2 层 3 号

法定代表人：罗志伟

注册资本：66580.7918 万元

成 立 日 期：2000 年 4 月 19 日

经营范围：销售医疗器材、包装食品、包装饮料、酒；中餐(含制售主食、西食制品)；西餐；零售、邮购公开发行的国内版书刊；零售烟；销售百货、针纺织品、日用杂品、五金交电、化工轻工材料(不含危险化学品及一类易制毒产品)、土产品、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、首饰(金银饰品除外)、家具、

电子计算机及其外部设备、制冷空调设备、饮食炊事机械、劳保用品、金属材料、机械电器设备、橡胶制品、塑料制品、陶瓷制品、仪器仪表、农机具、花卉；打字；零售内销黄金、白银饰品；劳务服务；日用品修理；摄影；仓储服务；承办展览、展示；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动(演出除外)；信息咨询；以下项目限分支机构经营：销售通信器材、文化办公用品、汽车配件、电动车、摩托车及配件、健身器材设施；收购、销售农副产品；洗衣服务；复印；健身服务；经营场地出租；技术开发、技术转让、技术服务；以下项目限分支机构经营：销售生鲜蔬果、粮油食品、副食品、定型包装食品(含乳冷食品)、散装直接入口食品、散装非直接入口食品、熟食制品、水产、鲜肉、禽蛋、茶叶、腐蚀品、次氯酸钠溶液；零售乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、预包装食品、避孕器械、音像制品；现场制售：主食(油炸食品、米面制品)、肉制品、熟食制品、焙烤食品、烤鸡、烤鸭、寿司、中西糕点(含裱花蛋糕)及面包、豆制品、豆腐、豆浆；现场分装销售熟肉制品；加工农副产品；美容美发；普通货运；经营保健食品；零售处方药：中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品(预防性生物制品除外)；非处方药：中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品(预防性生物制品除外)；以下项目限北京地区以外的分公司取得专项许可后开展经营活动：现场加工蔬菜水果坚果，现场制售方便食品(含米面熟制品、方便菜)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

(二)被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：黄山华绿园生物科技有限公司(简称“黄山华绿园”)

统一社会信用代码：91341003566396905M

住所：安徽黄山工业园区

法人代表：李翠芳

注册资本：肆仟伍佰万伍仟贰佰圆整

成立日期：2010年12月16日

经营范围：饮料[固体饮料、其他饮料类]加工、销售，含茶制品和代用茶[含茶制品(速溶茶类、其他类)、代用茶]加工、销售，化妆品原料的加工、销售，茶

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：010-82253743

叶、菊花等农副产品的收购、销售，预包装食品批发、零售，生产及经营产品的包装材料、原料、辅料销售，相关技术研发与服务，转让研发成果，产品和技术的进出口业务。[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]

2、历史沿革

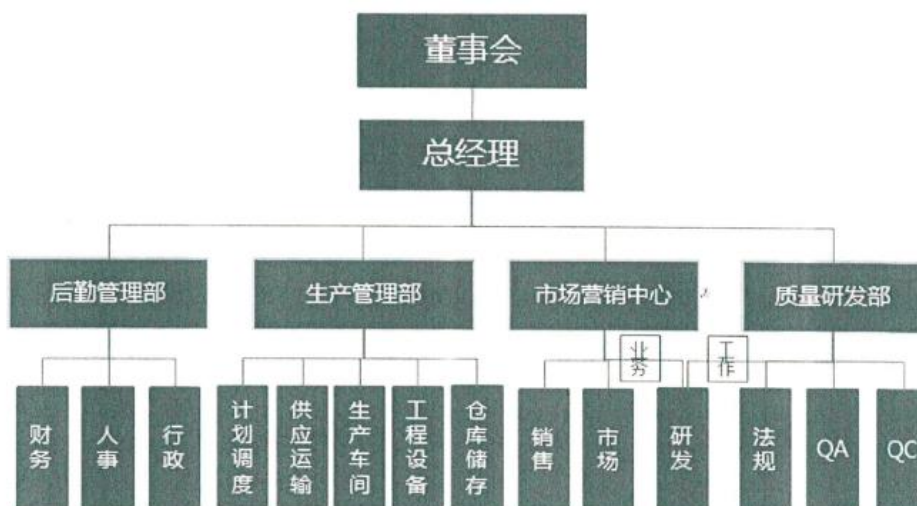
黄山华绿园生物科技有限公司成立于 2010 年 12 月 16 日，初始注册资本 209 万元，后增加注册资本至 2,985.72 万元，其中，北京华联综合超市股份有限公司出资 1,940.72 万元，持股比例为 65%，黄山天健农业科技有限公司出资 1,045 万元，持股比例为 35%。本公司注册资本实收情况经安徽南方会计师事务所有限公司皖南变验(2011)第 346 号验资报告验证。

2013 年 9 月，本公司注册资本增加至 4,500.52 万元，由北京华联综合超市股份有限公司和黄山天健农业科技有限公司以货币资金同比例增资。

截至评估基准日股东出资金额、持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	北京华联综合超市股份有限公司	2,925.34	65.00
2	黄山天健农业科技有限公司	1,575.18	35.00
合计		4,500.52	100.00

3、公司组织机构



4、近四年公司的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产(元)	47,782,582.99	50,983,441.42	53,232,507.93	37,179,153.04
总负债(元)	2,662,230.43	2,919,381.56	3,419,543.16	457,107.51

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：010-82253743

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
股东权益(元)	45,120,352.56	48,064,059.86	49,812,964.77	36,722,045.53
经营业绩	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入(元)	6,806,284.22	2,140,481.26	1,213,779.95	1,103,242.43
利润总额(元)	-2,945,459.65	-1,752,903.16	-2,057,967.51	-231,278.49
净利润(元)	-2,943,707.30	-1,748,904.91	-2,057,080.76	-233,619.45

注：2015 年财务报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为致同审字(2016)第 110ZA5312 号。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方及被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四)委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位的股东。

二、评估目的

北京华联综合超市股份有限公司拟将黄山华绿园生物科技有限公司股权转让给北京华联集团投资控股有限公司，为此对黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

本项目评估对象为黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止基准日的全部资产及负债。资产总额为 47,782,582.99 元，其中：流动资产为 8,104,029.30 元，非流动资产为 39,678,553.69 元；负债总额为 2,662,230.43 元，其中：流动负债为 2,662,230.43 元；所有者权益总额为 45,120,352.56 元。详见下表：

2015 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	4,514,718.34	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	286,770.25
减：坏账准备		预收款项	1,431,986.09

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：010-82253743

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应收款净额	291,033.59	其他应付款	3,266,553.64
其它应收款	5,158.42	应付职工薪酬	
预付款项	61,832.76	应交税费	-2,323,079.55
存货	3,231,286.19	应付股利	
应收股利		其他流动负债	
其它流动资产		流动负债合计	2,662,230.43
流动资产合计	8,104,029.30	五、非流动负债	
二、非流动资产		递延所得税负债	
		长期应付款	
可供出售金融资产		专项应付款	
持有至到期投资		其他非流动负债	
长期应收款		非流动负债合计	
长期股权投资		负债合计	2,662,230.43
投资性房地产		六、所有者(股东)权益	
固定资产原价		实收资本	45,005,200.00
固定资产净额	35,085,699.83	资本公积	7,429,111.35
在建工程		盈余公积	
无形资产	4,588,557.47	一般风险准备	
长期待摊费用		未分配利润	-7,313,958.79
递延所得税资产	4,296.39	归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	39,678,553.69	所有者(股东)权益合计	45,120,352.56
三、资产总计	47,782,582.99	负债和所有者权益总计	47,782,582.99

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见的致同审字(2016)第 110ZA5312 号。

(二)主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括:存货、房屋建筑物、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下:

1、存货:包括原材料、在库周转材料及库存商品。其中原材料主要为茶叶、茶粉、碎茶等;在库周转材料为自封袋、卷膜、礼盒、劳保用品等,库存商品为各种速溶粉、速溶颗粒、条包等。

2、房屋建筑物建筑面积总计 11,138.83 平方米,共 4 项,为生产车间、锅炉房、办公楼、宿舍,构筑物主要为厂区内道路、围墙、污水处理池、给排水官网。

3、机器设备共计 265 项,主要有干燥机、陶瓷膜设备、管式膜设备、浓缩膜设备、中央空调、包装机等分布于企业的厂区内,目前使用状态正常。运输设

备共计 1 辆，厂内运输车辆。电子设备主要为办公用电脑、打印机、传真机、复印机、空调、扫描仪、照相机等。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的无形资产为为一宗土地使用权及一套 ERP 软件，账面价值 4,588,557.47 元。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。企业产品销售对象是特定的，销售价格是特定的。

五、评估基准日

(一)本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

资产评估业务约定书。

(二)法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

2、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

3、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；

- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 5、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》;
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 9、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 10、其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 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[2007]189 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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号);
- 11、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 12、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]218 号);
- 13、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
- 15、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》(评协[2011]230 号);
- 16、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协〔2012〕244 号);
- 17、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号)。

(四)产权依据

- 1、房屋所有权证;

2、委托方及被评估单位承诺函。

(五)取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)；

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号)；

6、《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号)；

7、《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)；

8、易车网、汽车之家、二手车之家等网站；

9、《机电产品报价手册》2016版；

10、评估基准日银行贷款利率；

11、《安徽省建筑工程计价定额综合单价(2009)》；

12、《安徽省装饰装修工程计价定额综合单价(2009)》；

13、《安徽省安装工程计价定额综合单价(2009)》；

14、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；

16、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；

17、被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六)其他参考依据

1、致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同审字(2016)第110ZA5312号审计报告；

2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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，本次评估选用的评估方法为：资产基础法及收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。评估人员经过和企业管理层访谈，本次具备收益法评估的条件。

(二)资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(1)货币资金：对货币资金中的银行存款账面金额进行核实，人民币资金以核

实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收款项：包括应收账款、预付款项及其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3)存货：包括原材料、在库周转材料和产成品，对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实的数量，以账面值确定评估价值；对于在库周转材料，考虑到企业的实际情况，以核实后的账面价值确定评估价值；对产成品用市场法确定评估价值。

2、非流动资产

(1)房屋建筑物

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，采取重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用《安徽省建筑工程计价定额综合单价(2009)》、《安徽省装饰装修工程计价定额综合单价(2009)》、《安徽省安装工程计价定额综合单价(2009)》及安徽省、黄山市 2015 年 12 月建筑工程材料信息价格及相应的费用定额计算工程建安造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房

屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	造价×费率	1.25%	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	造价×费率	4.30%	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	造价×费率	2.60%	发改价格[2007]670 号
4	招标代理费	造价×费率	0.40%	计价格[2002]1980 号
5	环境影响评价费	造价×费率	0.22%	计价格[2002]125 号
6	城市基础设施配套费	建面×单价	52.00	黄政办〔2013〕32 号
7	新型墙体材料专项基金	建面×单价	8.00	皖财政、经贸委〔2003〕635 号
8	散装水泥专项资金	建面×单价	1.50	皖政(2003)第 80 号
9	白蚁防治费	建面×单价	2.00	皖价费(2006)第 240 号

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015 年 10 月 24 日公布的金融机构贷款利率标准如下：

贷款期限	年利率(%)
一、短期贷款	
六个月(含)	4.35
六个月至一年(含)	4.35
二、中长期贷款	
一至三年(含)	4.75
三至五年(含)	4.75
五年以上	4.90

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种

方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N2 \times 40\%$

③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

(2)设备

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

1)机器设备

①重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价 = 设备购置价格 / 增值税 = 设备购置价格 / 1.17

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用及资金成本组成，计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价(含税) + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的设备购置价增值税 - 可抵扣的设备运费增值税

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

设备购置价的确定：主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

设备运杂费的确定：根据《最新资产评估常用数据与参数手册》的相关内容，结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。其中包括了设备从生产厂到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。具体计算公式为：设备运杂费=设备购置费×运杂费率。

设备安装调试费的确定：参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

前期及其他费用的确定：根据被评估单位固定资产的工程建设投资规模，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

序号	费用	计费基础	费率	金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	造价×费率	1.25%		财建[2002]394 号
2	勘察设计费	造价×费率	4.30%		计价格[2002]10 号
3	工程监理费	造价×费率	2.60%		发改价格[2007]670 号
4	招标代理费	造价×费率	0.40%		计价格[2002]1980 号
5	环境影响评价费	造价×费率	0.22%		计价格[2002]125 号
小计			8.77%		

资金成本的确定：根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用四项之和为基数确定。

2015 年 10 月 24 日公布的金融机构贷款利率标准如下：

贷款期限	年利率(%)
一、短期贷款	
六个月(含)	4.35
六个月至一年(含)	4.35
二、中长期贷款	
一至三年(含)	4.75
三至五年(含)	4.75
五年以上	4.90

资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

可抵扣的设备购置价增值税的确定：根据“财税〔2013〕106 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。计算公式：

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.17×17%

可抵扣的设备运费增值税=运费/1.11×11%

C、对于委估的办公电子设备，均采用市场询价的方式进行评估，由于这些设备安装均非常简单，所以，评估人员直接以询价结果确认为重置全价。

D、对于部分询不到价格或同类设备现行技术性能已优化、改进的设备，采用替代性原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定重置全价。

②成新率的确定

A、对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 60%，理论成新率权重 40%。

公式为：综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

B、对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

2)车辆

①重置全价的确定

根据当地市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：购置附加税=购置价/(1+17%)×10%。

②成新率的确定

对于运输车辆，主要依据商务部、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》，以车辆行驶里程结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程—已行驶里程)/规定行驶里程×100%

3)电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

3、无形资产

(1)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故本次评估可选用基准地价系数修正法进行评估，由于黄山区有近期同级别的土地市场成交的案例，所以本次评估可选择市场比较法进行估价。估价对象属于已开发在使用工业用地，因此不宜采用假设开发法进行评估；估价对象属于工业用途土地，虽有潜在收益，但未来土地产生收益不易准确量化，故不宜采用收益法进行测算；成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法进行估价时采用。本次估价决定对委估地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

市场比较法指求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别修正得出评估对象的价格。

格的一种方法。其基本计算公式为：

$$\text{地价} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-土地年期修正

D-区域因素修正系数

E-个别因素修正系数。

(2) 专利技术

对于专利技术的评估一般采用市场法、成本法和收益法。

市场法。这种评估方法主要是通过通过技术市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的技术及生产许可权作为参照物，针对各种价值影响因素，如技术功能进行类比，将被评估同类技术与参照物技术进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定技术的价值；使用市场法评估专利技术，其必要的前提是市场数据比较公开化；需要存在着具有可比性的专利的参照物；并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国此类交易市场交易目前尚处初级阶段，使得交易的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在本次专利评估应用中的不具备操作性。

成本法。专利重置成本一般包括合理的取得成本、利润和相关税费，专利的取得成本主要为专利申请费、广告费用、维护费用等，与专利的资产价值呈弱相关性，因此不适宜采用成本法评估。

收益法。收益法的基本思路是通过估算待评估专利技术产品在未来的预期收益，并将历年收益预测并折现率加和折算成现值，然后根据生产技术的法律状况与保护状况、技术应用范围、技术先进性、技术创新性、技术成熟度、产品市场竞争状况、技术获利能力以及技术实施条件等各种因素，按照一定的分成率进行分割，得出技术价值的一种评估方法。

收益法是从决定被评估无形资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。一般情况下，具有以下特性的无形资产可以采用收益法评估：(1) 被评估无形资产剩余经济寿命期限内的经济收益能够合理预测；(2) 被评估无形资

产预期经济收益对应的风险能够合理量化；(3)被评估无形资产的剩余经济寿命能够合理确定。由于委托方拥有合法的生产、经营资格证书；公司拥有先进的技术；公司通过自己团队力量的新产品研发使公司不断具备活力和竞争力；公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据。评估人员经过对企业管理层访谈，实地勘察，以及市场调研分析认为本次专利具备收益法评估的条件。

本次根据《资产评估准则—无形资产》规定，并结合资产评估的目的，评估人员对于该公司投入生产的专利技术确定采用收益法对其价值进行评定估算。

收益法评估模型

本次评估收益法评估的基本公式为

$$P = a \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——委估资产无形资产价值

R_i ——委估技术产品未来年度销售收入

a ——技术分成率

r ——折现率

n ——委估专利技术的经济年限

i ——序列年期

上述公式中若干项目的解释：

a、委估技术产品未来年度销售收入

对企业已经处于销售中的技术产品，根据其历史以及未来市场发展等，估算其技术产品的未来预期的销售收入。

b、根据折现率与收益口径相匹配的原则，此次评估采用国际通用的社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

c、技术分成率

技术分成率是指技术本身对产品未来收益的贡献大小。按照国内工业行业(销售收入)技术分成率的取值，固体饮料制造业的专利技术贡献率一般在0.51-1.53%之间。

评估人员组织该公司销售人员、财务人员及公司管理层，依照该专利技术所

属领域、技术应用范围、技术的先进性、技术创新性、技术成熟度、技术防御力、技术供求关系等各种因素进行打分评定。根据分成率测评表，确定待估专利技术分成率的调整系数。

d、委估专利技术的经济年限和序列年期

根据企业提供的对技术及其产品的判断和评估人员进行的产品市场分析得出委托评估的专利技术后续经济年限；专利技术的预期超额收益年期为： $t_1=1$ ； $t_2=2$ ；.....依此类推。

(3)其他无形资产

评估人员了解了无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，办公软件由于为近期购入，且经企业询价后，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。

4、递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，为补提往来款的坏账准备形成，根据往来款评估情况，递延所得税资产以核实后的账面价值确定评估价值。

5、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评评估值。

(三)收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，

即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的非经营性和溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的价值。

评估模型：

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益(净资产)价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

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 ：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权市场价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C_1 ：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C_2 ：长期股权市场价值

收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年与第 5 年持平。

收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

(四)评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息

等。

(六) 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估值。

(七) 编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

(一) 宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(二) 交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。
- 3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

(三)特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

8、假设以后年度管理人员不会发生重大变化。

9、评估中假设在未来经营期内其对主营业务结构、收入成本构成以及未来的销售策略和成本控制等比例仍保持其最近几年的状态持续。

十、评估结论

截止评估基准日，黄山华绿园生物科技有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一)资产基础法评估结论

截止评估基准日，在持续经营条件下，黄山华绿园生物科技有限公司经审计的总资产账面价值 4,778.26 万元，总负债账面价值 266.22 万元，净资产账面价值 4,512.04 万元。

经资产基础法评估，黄山华绿园生物科技有限公司总资产评估价值 6,095.65

万元，增值 1,317.39 万元，增值率 27.57%；总负债评估价值 266.22 万元，评估无增减值；净资产评估价值 5,829.43 万元，增值 1,317.39 万元，增值率 29.20%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：黄山华绿园生物科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	810.40	813.20	2.80	0.35
2	非流动资产	3,967.86	5,282.45	1,314.59	33.13
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	3,508.57	4,314.12	805.55	22.96
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	458.86	967.90	509.04	110.94
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	0.43	0.43	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	4,778.26	6,095.65	1,317.39	27.57
21	流动负债	266.22	266.22	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	266.22	266.22	-	-
24	净资产（所有者权益）	4,512.04	5,829.43	1,317.39	29.20

经资产基础法评估，黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值为 5,829.43 万元，评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结论

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值的评估结果为 6,685.27 万元，增值 2,173.23 万元，增值率 48.17%。

(三)两种方法的差异及选择

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较,收益法与资产基础法的评估价值相差 855.84 万元。

黄山华绿园生物科技有限公司处于高速发展时期,收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力的大小,收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力,体现出的股东权益价值。

通过以上分析,我们选用收益法评估结果作为确定黄山华绿园生物科技有限公司股东权益价值的参考依据,由此得到黄山华绿园生物科技有限公司股东全部权益价值在基准日时点的价值为 6,685.27 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一)权属资料瑕疵情况

本次纳入评估范围的所有房屋建筑物及土地使用权于 2016 年 6 月 8 日抵押给了中国建设银行股份有限公司黄山黄山支行。

(二)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项;

2、在评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失,往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论;

3、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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估价值进行相应调整;

(三)需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的,遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系,评估人员在整个评估过程中,始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及

相关材料由委托方及被评估单位负责提供,对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任;同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协{2003}18号)的规定,注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围,因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责,而不对经济业务定价决策负责,资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响,评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据,仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途,本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年,即从2015年12月31日至2016年12月30日止的期限内有效,超过1年有效期需重新进行评估。

(四)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并征得本公司书面同意,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)本报告复印无效,未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年6月22日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：


中国注册
资产评估师
郭正伟
11050082

中国注册资产评估师：


中国注册
资产评估师
闫松
11140076

北京国融兴华资产评估有限责任公司

