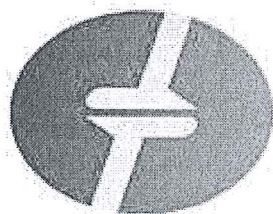


湖北兴发化工集团股份有限公司拟股权收购  
所涉及的宜昌枫叶化工有限公司全部股权项目

# 资产评估报告书

同致信德评报字（2016）第161号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二零一六年六月十二日

## 目 录

第一部分、注册资产评估师声明 .....	2
第二部分、资产评估报告书摘要 .....	4
第三部分、资产评估报告书正文 .....	7
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者 .....	8
二、评估目的 .....	11
三、评估基准日 .....	11
四、评估对象和评估范围 .....	11
五、价值类型及定义 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序及实施过程 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	26
十二、评估报告使用限制说明 .....	28
十三、评估报告日 .....	29
第四部分、附件 .....	31

## 第一部分、注册资产评估师声明

## 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。

## 第二部分、资产评估报告书摘要

湖北兴发化工集团股份有限公司拟股权收购  
所涉及的宜昌枫叶化工有限公司全部股权项目  
**资产评估报告书**

同致信德评报字（2016）第161号

## 摘 要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受湖北兴发化工集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方：湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“兴发集团”）；其他评估报告使用者：兴发集团及股东、宜昌枫叶化工有限公司及其股东、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：宜昌枫叶化工有限公司（以下简称“枫叶化工”）。

三、评估目的：本次评估目的是对枫叶化工股东全部权益价值进行评估，为兴发集团拟股权收购提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为枫叶化工股东全部权益价值。评估范围是截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日经审计后资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

宜昌枫叶化工有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的

评估值为 97,999.27 万元，大写（人民币）：**玖亿柒仟玖佰玖拾玖万贰仟柒佰元整**。各项资产和负债评估结果详见下表：

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日枫叶化工的资产、负债评估结果如下所述：枫叶化工总资产账面值为 70,230.98 万元，评估值为 98,241.66 万元，评估增值 28,010.68 万元，增值率为 39.88%；负债账面值为 242.39 万元，评估值为 242.39 万元，评估增值 0.00 万元；净资产账面值为 69,988.58 万元，评估值为 97,999.27 万元，评估增值 28,010.69 万元，增值率为 40.02%。具体评估结果如下（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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	2,791.52	3,210.63	419.11	15.01
2 非流动资产	67,439.45	95,031.03	27,591.58	40.91
6 其中：长期股权投资	67,438.52	94,983.06	27,544.54	40.84
9 固定资产	0.93	47.97	47.04	5,058.06
<b>21 资产总计</b>	<b>70,230.98</b>	<b>98,241.66</b>	<b>28,010.68</b>	<b>39.88</b>
22 流动负债	242.39	242.39	-	<b>0.00</b>
23 非流动负债	-	-	-	
<b>24 负债合计</b>	<b>242.39</b>	<b>242.39</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>
<b>25 所有者权益</b>	<b>69,988.58</b>	<b>97,999.27</b>	<b>28,010.69</b>	<b>40.02</b>

注：本次评估结果汇总表中长期股权投资—枫叶化工全资子公司宜昌枫叶化工树崆坪磷矿有限公司、宜昌枫叶化工店子坪磷矿有限公司的无形资产—采矿权，由北京海地人资源咨询有限责任公司分别出具了海地人评报字[2016]第 010 号总第 758 号、海地人评报字[2016]第 011 号总第 759 号《采矿权评估报告书》，本公司只是引用其评估结果。

本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

### 第三部分、资产评估报告书正文



# 湖北兴发化工集团股份有限公司拟股权收购 所涉及的宜昌枫叶化工有限公司全部股权项目 资产评估报告书

同致信德评报字（2016）第161号

湖北兴发化工集团股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“兴发集团”）的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权收购所涉及的宜昌枫叶化工有限公司（以下简称“枫叶化工”）的股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对兴发集团股权收购所涉及的枫叶化工全部股权在评估基准日2015年12月31日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者

### （一）委托方概括

公司名称：湖北兴发化工集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

公司上市证券交易所：上海证券交易所

证券简称：兴发集团

证券代码：600141

成立日期：1994年8月17日

注册资本：伍亿贰仟玖佰玖拾捌万壹仟玖佰叁拾肆圆整

法定代表人：李国璋

住所：兴山县古夫镇高阳大道58号

营业期限：长期

经营范围：磷化工系列产品生产、销售、进出口；磷矿石的开采、销售；硅石矿开采、加工、销售；承办中外合资经营合作生产及“三来一补”业务；水力发电、供电；

汽车货运、汽车配件销售；机电设备安装（不含特种设备安装）；房屋租赁；技术咨询服务；化工原料及化工产品生产、销售、进出口（有效期至：2020年8月11日）（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）；以下经营范围按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营；物业管理服务；食品添加剂、饲料添加剂、饲料添加剂生产及销售++

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

企业名称：宜昌枫叶化工有限公司（以下简称“枫叶化工”）

住 所：中国湖北省宜昌市猇亭大道 66-1 号

法定代表人：蒋光海

注册资本：柒亿玖仟捌佰万元人民币整

成立日期：2003 年 11 月 24 日

公司类型：有限责任公司（中外合资）

营业期限：2003 年 11 月 24 日至 2033 年 11 月 23 日

经营范围：磷矿石的加工、销售。磷矿石的开采。生产磷铵、三元复合肥和中间产品以及副产品（包括磷酸、硫酸和氟硅酸钠），销售自产产品。

### 2、历史沿革及股权结构

枫叶化工于 2003 年 10 月 10 日颁发外经贸资审字【2003】0171 号中华人民共和国外商投资企业批准证书，由湖北宜昌磷化工业集团公司与斯帕尔化学（BVI）有限公司共同出资组建，于 2003 年 11 月 24 日成立，股东分期于 2012 年 12 月 5 日出资足额到位。其中湖北宜昌磷化工业集团公司出资 4.0698 亿元人民币，出资比例 51%；斯帕尔化学（BVI）有限公司出资 3.9102 亿元人民币，出资比例 49%。

2011 年 10 月，宜昌兴发集团有限责任公司（以下简称“宜昌兴发集团”）兼并重组宜昌磷化集团，2012 年 3 月宜昌兴发集团将宜昌磷化集团注入控股子公司湖北兴发化工集团股份有限公司（上市公司，以下简称“兴发集团”），2013 年 7 月兴发集团吸收合并宜昌磷化集团，宜昌枫叶公司成为兴发集团的控股子公司。

截止评估基准日，枫叶化工股权结构如下：

项 目	金额（万元）	比例
湖北兴发化工集团股份有限公司	40,698.00	51%
斯帕尔化学（BVI）有限公司	39,102.00	49%
合计	<b>79,800.00</b>	<b>100.00%</b>

## 3、公司主要财务状况及经营成果

被评估单位即母公司近年财务状况及经营成果如下：

（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12月31日
资产总额	697,246,830.61	746,097,131.07	703,290,580.35	702,309,750.37
负债总额	11,230,085.78	32,765,492.51	2,070,749.36	2,423,905.55
净资产	686,016,744.83	713,331,638.56	701,219,830.99	699,885,844.82
项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年
营业总收入	68,537,364.27	175,348,769.13	4,255,447.00	0.00
利润总额	29,667,962.45	38,090,028.43	-2,788,352.74	-1,333,986.17
净利润	30,053,304.95	28,003,257.62	-11,913,849.76	-1,333,986.17

以上2014年、2015年财务数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的勤信鄂审字【2016】第1118号审计报告。2012年、2013年财务数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所勤信鄂审字【2014】第111号。

## 4、经营情况介绍

宜昌枫叶化工有限公司成立2003年11月，主要生产磷酸、硫酸和氟硅酸钠等化工产品，目前无独立的生产经营，实质为投资型管理机构，其主要业务为长期股权投资。

## 5、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增适用应税劳务收入）	13%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加费	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## （三）委托方与被评估单位的关系

兴发集团是枫叶化工的股东，兴发集团与枫叶化工是关联方关系。

## （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

- 1、兴发集团及其股东；
- 2、枫叶化工及其股东；

3、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

湖北兴发化工集团股份有限公司拟进行股权收购，本次评估目的即为对该项经济行为所涉及的枫叶化工全部股东权益提供价值参考依据。

## 三、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

(二) 宜昌枫叶化工有限公司对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表。

(三) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 四、评估对象和评估范围

(一) 本次资产评估对象

本次资产评估的对象为枫叶化工股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本次评估范围为枫叶化工截止 2015 年 12 月 31 日经审计的全部资产及相关负债，具体情况如下（单位：人民币元）：

项目		账面价值
1	流动资产	27,915,220.51
2	非流动资产	674,394,529.86
3	其中：长期股权投资	674,385,233.94
4	固定资产	9,295.92
5	<b>资产总计</b>	<b>702,309,750.37</b>
6	流动负债合计	2,423,905.55
7	非流动负债合计	0.00
8	<b>负债合计</b>	<b>2,423,905.55</b>
9	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>699,885,844.82</b>

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。

评估基准日枫叶化工财务状况已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了勤信鄂审字【2016】第 1118 号《审计报告》。

### （三）主要资产状况

枫叶化工主要资产为长期股权投资、固定资产等。

#### 1、长期股权投资

长期股权投资账面价值 674,385,233.94 元，为枫叶化工对控股子公司宜昌枫叶化工树崆坪磷矿有限公司（以下简称“树崆坪”）、宜昌枫叶化工店子坪磷矿有限公司（以下简称“店子坪”）及参股公司宜昌斯帕尔化工有限责任公司等三家子公司的股权投资，截止评估基准日，纳入合并报表范围的子公司基本情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值
1	宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司	2013/12/28		100%	335,998,389.59
2	宜昌枫叶树崆坪磷矿有限公司	2014/1/13		100%	338,386,844.35
3	宜昌斯帕尔化工有限责任公司	2004/5/26		11.13%	1,500,000.00
4	小计				675,885,233.94
5	减：长期股权投资减值准备				1,500,000.00
6	合计				674,385,233.94

（1）宜昌斯帕尔化工有限责任公司于 2004 年成立，其年产 6 万吨磷酸生产项目于 2004 年 8 月开始建设，2005 年 2 月正式投产。由于国际国内对于磷矿产能及设备技术更新等原因，导致其财务状况持续恶化，2007 年 9 月停产至今。总资产 1,505.56 万元，总负债 4,290.98 万元。

（2）宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司于 2013 年成立，经营范围为采矿，目前还处于建设期。主要资产有固定资产及无形资产，无形资产主要为采矿权，其采矿权评估由北京海地人资源咨询有限责任公司出具了海地人评报字 [2016] 第 011 号 总第 759 号采矿权评估报告书，本次评估结果汇总表引用了其评估结果。

#### 海地人评报字[2016] 第 011 号 总第 759 号采矿权评估报告书摘要如下：

评估对象：宜昌枫叶化工有限公司店子坪磷矿采矿权。

评估委托人：宜昌枫叶化工有限公司。

评估机构：北京海地人资源咨询有限责任公司。

评估目的：湖北兴发化工集团股份有限公司拟协议收购加拿大斯帕尔化学有限公司其所持有的宜昌枫叶化工有限公司 49% 股权，需对宜昌枫叶化工有限公司持有的所持有的宜昌枫叶化工有限公司店子坪磷矿采矿权进行评估，本次评估即是为了实现上

述目的而为评估委托人提供该采矿权在本评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2015年12月31日。

评估方法：折现现金流量法。

评估主要参数：评估范围内  $\text{Pb}_1^3$  矿层保有 111b+122b+333 资源储量 3,023.14 万吨；本次评估利用资源储量为 2,956.64 万吨，采矿回采率为 75.11%，矿石贫化率为 4.97%，评估可采储量 2,046.07 万吨，生产规模为 80 万吨/年，评估计算服务年限为 28 年 11 个月（含基建期）。

产品方案 28.0%品位富原矿和 19.64%品位贫矿；不含税销售价格为富矿 359 元/吨、贫矿 85 元/吨；单位总成本费用为 147.20 元/吨，单位经营成本为 130.57 元/吨。折现率为 8.5%。

评估结论：本评估机构在调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据采矿权评估的原则和程序，选用合理的评估方法和参数，经过估算确定“宜昌枫叶化工有限公司店子坪磷矿采矿权”评估价值为人民币 19,125.77 万元，大写人民币壹亿玖仟壹佰贰拾伍万柒仟柒佰元整。

(3) 宜昌枫叶树崆坪磷矿有限公司目前经营正常。主要资产有固定资产及无形资产，无形资产主要为采矿权，其采矿权评估由北京海地人资源咨询有限责任公司出具了海地人评报字[2016]第 010 号 总第 758 号采矿权评估报告书，本次评估结果汇总表引用了其评估结果。

**海地人矿评报字[2016]第 010 号 总第 758 号采矿权评估报告书摘要如下：**

评估对象：宜昌枫叶化工有限公司树崆坪磷矿采矿权。

评估委托人：宜昌枫叶化工有限公司。

评估机构：北京海地人资源咨询有限责任公司。

评估目的：湖北兴发化工集团股份有限公司拟协议收购加拿大斯帕尔化学有限公司其所持有的宜昌枫叶化工有限公司 49% 股权，需对宜昌枫叶化工有限公司持有的所持有的宜昌枫叶化工有限公司店子坪磷矿采矿权进行评估，本次评估即是为了实现上述目的而为评估委托人提供该采矿权在本评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2015年12月31日。

评估方法：折现现金流量法。

评估主要参数：评估范围内评估基准日保有资源储量 3,306.50 万吨。本次评估利

用资源储量为 3,087.32 万吨，采矿回采率为 77.00%，矿石贫化率为 2.75%。评估可采储量 2,377.24 万吨，生产规模为 150 万吨/年，评估计算服务年限为 16 年 4 个月。

产品方案为磷矿石原矿，不含税销售价格为 156 元/吨；单位总成本费用为 96.46 元/吨，单位经营成本为 89.21 元/吨。折现率为 8%。

评估结论：本评估机构在调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据采矿权评估的原则和程序，选用合理的评估方法和参数，经过估算确定“宜昌枫叶化工有限公司树崆坪磷矿采矿权”评估价值为人民币 35,053.75 万元，大写人民币叁亿伍仟零伍拾叁万柒仟伍佰元整。

## 2、固定资产

宜昌枫叶化工有限公司的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备等。其中房屋建筑物主要为湿磨厂房、过滤厂房、反应槽、磷酸反应厂房、磷矿仓库及破碎厂房等；构筑物主要为罐区；机器设备主要为磷酸控制系统、反应槽搅拌桨、水环式真空泵、闪蒸冷却器泵、硫酸槽、磷酸槽、消化槽、球磨机等磷酸生产设备。以上房屋建（构）筑物与机器设备是由委托宜昌斯帕尔代建磷矿矿肥结合工程化肥部分的项目中的第二套装置—6 万吨/年磷酸装置，以上房屋建（构）筑物及机器设备均分布于宜昌斯帕尔化工有限责任公司厂区内。该装置于 2005 年 3 月完工并投入使用，后因多方面原因，以上房屋建（构）筑物与机器设备停止使用。以上房屋建（构）筑物与机器设备腐蚀较严重，均达到报废状态。

电子设备主要为台式电脑、手提电脑、一体机等办公设备，这些办公设备均分布在办公室内。电子设备有专门维护保养人员。

房屋建筑物均办理了房屋所有权证，但尚未办理权属变更手续。

以上资产均不存在对外抵押、对外出租出借情况。

以上评估范围与资产评估协议涉及的范围一致。

## 五、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：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）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

## 六、评估依据

### （一）主要法规依据

- 1、中国资产评估协会中评协(2008)218号文《企业国有资产评估报告指南》;
- 2、《中华人民共和国证券法》;
- 3、财政部财企[2004]20号文关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知;
- 4、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;
- 5、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估价值类型指导意见》;
- 6、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——业务约定书》;
- 7、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217号);
- 8、中国注册会计师协会颁布的[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 9、《中华人民共和国公司法》;
- 10、《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T 50291—1999;
- 11、《企业会计准则》、《企业会计制度》。

## (二) 经济行为依据

- 1、本公司与兴发集团签订的《资产评估业务约定书》。

## (三) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、评估基准日经审计的会计报表;
- 2、法人营业执照、验资报告等;
- 3、车辆行驶证、重要设备购置合同与发票等相关权属证明;
- 4、房屋所有权证、土地使用权证、采矿许可证书。

## (四) 取价依据及参考依据

- 1、评估基准日资产评估申报明细表;
- 2、被评估单位提供的销售合同;
- 3、中国人民银行公布的评估基准日外汇汇率、存贷款利率;
- 4、中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的勤信鄂审字【2016】第1118号《审计报告》;
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 6、《湖北省建筑工程计价定额》(2004);



- 7、《湖北省安装工程计价定额》（2004）；
- 8、《湖北省装饰、装修工程计价定额》（2004）；
- 9、《湖北省市政工程计价定额》（2004）；
- 10、建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知(建标[2003]206号)；
- 11、《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
- 12、《建设工程投资估算手册》（1999）；
- 13、国家有关部门公布的物价指数；
- 14、《机电产品价格信息》等价格资料、专业网站公开发布的价格资料；
- 15、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 16、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第294号令，2000年）；
- 17、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》；
- 18、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（1995）；
- 19、评估人员搜集的有关行业方面资料；
- 20、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 21、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料；
- 22、海地人矿评报字[2016]第010号 总第758号采矿权评估报告书、海地人矿评报字[2016]第011号 总第759号采矿权评估报告书；
- 23、被评估单位提供的其他资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。

成本法也称资产基础法，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思路。

### （一）评估方法选择及理由

- 1、被评估单位于2003年11月24日成立，主要从事磷矿石的开采以及磷酸、

硫酸和氟硅酸钠等化工产品的生产。目前枫叶化工无独立的生产经营活动，其实质为投资型的管理机构，其主要业务为长期股权投资，无常规生产经营活动，不符合收益法评估的前提条件，故本次不宜采用收益法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

2、本次评估对象为枫叶化工的股东全部权益价值，由于在国内流通市场上难以找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故不具备市场法评估条件，不宜采用市场法对其进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，同时评估范围内的各项有形资产及无形资产的使用用途规划较详实，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，本次宜采用资产基础法进行评估。

结合本次评估特定目的，本次采用资产基础法对枫叶化工股东全部权益价值进行评估。

## （二）资产基础法评估思路及公式

1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

2、计算公式：全部股东权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

3、具体方法

### （1）流动资产

①货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表并发函询证，按核实后的账面值确定评估值。

②其他应收款的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### （2）长期投资

本次评估的长期投资为长期股权投资。

评估人员在对被投资企业的全部资产及负债进行清查核实的基础上，对被投资企业的全部资产及负债进行了评估，以评估后的净资产及股权比例确定评估值。

结合本次评估的特定目的，本次对各被投资单位分别不同的评估方法进行评估，具体如下：

1) 对于纳入合并报表范围的树崆坪、店子坪两全资子公司，目前树崆坪正常经营，店子坪尚处建设期，考虑其为中枫叶化工的全资子公司，故本次对以上两家公司单独进行整体资产评估时仅采用资产基础法。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

2) 对于未纳入合并报表范围的参股的宜昌斯帕尔化工有限公司, 由于被评估单位投资占比为 11.3%, 所以以其 2015 年 12 月 31 日未审财务报表为基础, 再根据投资比例与被投资企业评估基准日账面净资产的乘积确定所持股权投资的评估值。

### 3) 长期投资中被投资单位主要资产的评估方法

① 存货的评估: 存货的评估主要采用市场法。委估企业的存货主要包括原材料、库存商品。依据被评估企业提供的存货清单, 评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证, 对各类存货进行抽查盘点, 现场勘察存货的仓储情况, 了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上, 对委托评估的原材料、库存商品分别进行评估。

A、外购原材料的评估: 采用市场法。原材料的周转较快, 其购进价格较为平稳, 无大的波动, 且与近期市场价格相近, 评估单价以核实后的账面单价确定, 评估价值以经核实后的数量乘以评估单价计算确定。

B、库存商品(含产成品)的评估: 采用成本法。根据库存商品的市场适销程度, 依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率, 以完全成本为基础, 根据库存商品的市场销售情况, 决定是否加上适当的利润或是要低于成本, 分别确定评估计算公式进行评估, 公式如下:

库存商品(含产成品)单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润。

### ② 设备类资产

由于本次评估范围内的设备选用重置成本法进行评估。重置成本系指购置全新同类设备所必须付出的成本, 包括购置价、各种税费等, 购置价以现行市价为基础。根据本次评估资产的特点, 设定被评估的设备类资产按照现行用途继续使用, 不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

重置成本法的基本计算公式为: 评估值=重置全价×成新率。

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器设备、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容, 通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价和成新率的确定方法如下:

#### A、重置全价的确定

外购设备: 以询市价为主, 询价的主要来源: 参考相关价格目录提供的报价; 对

无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整；向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查询专业网站公开发布的价格资料。按照修订后的《中华人民共和国增值税暂行条例》的相关规定，被评估单位是增值税一般纳税人，基准日设备更新重置成本中所含增值税可在企业销项税中予以抵扣，故评估计算应扣除增值税。计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{现行市场参考价} \times (1 + \text{运输费率} + \text{基础费率} + \text{安装调试费率} + \text{资金成本}) - \text{进项税额}$$

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

基础费率的确定：根据具体设备的安装需求确定适当比例；安装不需要基础的设备不考虑基础费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

资金成本的确定：根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = \text{总投资} \times \text{现行固定资产贷款利率} \times \text{建设周期} \times 1/2$$

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

运输车辆：按全新车辆的现行市场参考价格加上购置税和牌照费确定重置全价。

## B、确定成新率

主要设备：采用使用年限法成新率（ $N_1$ ）和技术鉴定法成新率（ $N_2$ ）确定综合成新率（ $N$ ）。

$$N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

$N_2$ 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况、设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

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

对接近经济寿命年限或超期服役的设备：

$$N=[\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

#### 运输车辆成新率的确定

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》规定的寿命年限、行驶里程确定。

#### C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### ③房屋建筑物类

根据委估对象的特点，以评估基准日的市场价格为基础，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指以现在的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新建造和待估房屋建（构）筑物使用功能一样的建筑所投入的各项费用之和。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

#### 1.重置全价

重置全价 = 建安工程造价+红线内配套工程费+前期及其他工程费+资金成本

#### 1.1 建安工程造价

按照目前房屋建筑物评估的一般办法，主要用重置核算法和市场调查法确定建安工程造价。

重置核算法：主要依据对评估对象的现场勘查记录、工程施工图纸、竣工决算资料以及当地现行的工程造价（预算）程序、定额和取费标准、调价系数、评估基准日建筑材料市场价格，对待估房屋进行建筑安装工程造价的估算。

市场调查法：通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单位平方米造价，根据待估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取建筑安装工程造价。

本次评估采用市场调查法测算建安工程造价。

#### 1.2 红线内配套工程费

红线内配套工程费主要为宗地红线内房屋建筑物以外给排水、道路、通信、供电、路灯、路面硬化、绿化等配套工程的费用，本次评估根据当地实际水平和评估经验按

建安工程造价的一定比率计算。

1.3 前期及其他工程费按国家和当地建设取费标准核定；

1.4 资金成本按合理工期和银行同期贷款利率计取。

## 2.成新率的确定

成新率的测定是根据完好分值率法和使用年限法综合评定的。

按建筑物、构筑物分类具体运用如下：

2.1 建筑物采用完好分值率法和使用年限法两种方法进行测定，取两种方法的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

完好分值率是依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、屋面等建筑部分和水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况确定各组的完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

使用年限法是按照建筑物的耐用年限、已使用年限来计算确定建筑物经过使用后的成新状况，即理论成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{完好分值率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{完好分值率} = \text{完好分值} \div \text{标准分值} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{耐用年限}) \times 100\%$$

2.2 生产构筑物及其辅助生产设施按照使用年限和耐用年限采用使用年限法来计算，并根据现场鉴定意见作适当调整。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{耐用年限}) \times 100\%$$

### ④ 在建工程

收集在建工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面价值构成。

在建设设备安装工程，本次评估人员以申报明细表为基础，通过查阅项目施工合同、抽查付款凭证、材料购置发票来确定其账面构成的合理性，最终以核实后的账面值确定评估值。

在建土建工程，核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

### ⑤无形资产

无形资产有土地使用权、采矿权及其他无形资产。

对土地使用权，根据国家国有资产管理及评估的有关法规，结合本次资产评估目的及待估宗地的自然经济状况、待估宗地所在的土地市场具体特点来确定评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估。经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用市场比较法求取评估对象价值。

#### 市场比较法定义：

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，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，修正得出待估土地的估价基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V----估价对象价格；

$V_B$ ----比较实例价格；

A----估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B----估价对象估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D----估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E----估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

对于采矿权，本次引用了海地人矿评估咨询有限公司对采矿权的评估报告的评估结果。

### (3) 固定资产

固定资产包括房屋建筑物与机器设备，其评估方法与长期股权投资单位固定资产的评估方法一致。

#### （4）负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### 八、评估程序及实施过程

本公司接受评估委托后，根据有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

#### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### （二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导资产占有方填报有关资产评估申报明细表。为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

#### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅资产占有方填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

#### （四）评估汇总阶段

对各类资产的初步评估结果进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏事项，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，经本公司内部三级审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估报告书。



## 九、评估假设

### （一）评估前提

- 1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

### （二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### （三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。
- 3、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

经过上述评估程序后，评估人员采用了资产基础法对企业价值进行了评估，得出了枫叶化工股东全部权益价值。

### （一）资产基础法（成本法）评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日枫叶化工股东全部权益价值账面价值 69,988.58 万元，采用资产基础法评估，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日枫叶化工股东全部权益价值评估值为 97,999.27 万元，大写（人民币）：玖亿柒仟玖佰玖拾玖万贰仟柒佰元整。各项资产和负债评估结果详见下表：

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日枫叶化工的资产、负债评估结果如下所述：枫叶化工总资产账面值为 70,230.98 万元，评估值为 98,241.66 万元，评估增值 28,010.68 万元，增值率为 39.88%；负债账面值为 242.39 万元，评估值为 242.39 万元，评估增值 0.00 万元；净资产账面值为 69,988.58 万元，评估值为 97,999.27 万元，评估增值 28,010.69 万元，增值率为 40.02%。具体评估结果如下（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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	2,791.52	3,210.63	419.11	15.01
2 非流动资产	67,439.45	95,031.03	27,591.58	40.91
6 其中：长期股权投资	67,438.52	94,983.06	27,544.54	40.84
9 固定资产	0.93	47.97	47.04	5,058.06
<b>21 资产总计</b>	<b>70,230.98</b>	<b>98,241.66</b>	<b>28,010.68</b>	<b>39.88</b>
22 流动负债	242.39	242.39	-	0.00
23 非流动负债	-	-	-	
<b>24 负债合计</b>	<b>242.39</b>	<b>242.39</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>
<b>25 所有者权益</b>	<b>69,988.58</b>	<b>97,999.27</b>	<b>28,010.69</b>	<b>40.02</b>

注：本次评估结果汇总表中长期股权投资—枫叶化工全资子公司宜昌枫叶化工树崆坪磷矿有限公司、宜昌枫叶化工店子坪磷矿有限公司的无形资产—采矿权，由北京海地人资源咨询有限责任公司分别出具了海地人评报字[2016]第 010 号总第 758 号、海地人评报字[2016]第 011 号总第 759 号《采矿权评估报告书》，本公司只是引用其评估结果。

评估结论详细情况见《资产评估明细表》

## （二）评估增值的主要原因

本次评估股东全部权益账面值为 69,988.58 万元，评估增值 28,010.69 万元，增值率为 40.02%。评估减值主要原因为：

（1）流动资产评估增值 419.11 万元，增值率 15.01%。评估增值系其他应收款按实际偿债比率计算评估风险损失导致。

（2）本次长期股权投资评估增值 27,544.54 万元，增值率为 40.84%。评估增值的原因是由于采矿权增值所致。

（3）本次固定资产评估增值 47.04 万元，增值率为 5,058.06%。由于待报废的固

定资产全额计提减值准备所致。

## 十一、特别事项说明

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3、本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

### 4、引用其他机构出具的报告的情况

(1) 本次被评估单位两全资子公司采矿权的评估价值直接引用北京海地人资源咨询有限责任公司出具的海地人评报字【2016】第 010 号总第 758 号《采矿权评估报告书》、海地人评报字【2016】第 011 号总第 759 号《采矿权评估报告书》评估结果。

(2) 本次评估范围内的资产及负债已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，评估时的账面值以中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信鄂审字【2016】第 1118 号《审计报告》为准。本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日审计报告为标准无保留意见报告，是本次评估重要依据。

5、在评估房屋建(构)筑物、机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

### 6、权属资料不全面或存在的瑕疵情形

(1) 被评估单位的全资子公司树崆坪房屋建筑物均未办理房屋所有权证。被评估单位承诺其权属为其所有，其建筑面积来源于委托方提供，评估人员在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定

面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

(2) 被评估单位及被评估单位的全资子公司——店子坪，至评估基准日，房屋建筑物均办理了《房屋所有权证》，证载所有权人为宜昌斯帕尔化工有限责任公司，被评估单位及被评估单位的全资子公司——店子坪承诺其权属为其所有，目前权属变更手续正在办理之中。

(3) 被评估单位的全资子公司树崆坪土地使用权尚未办理土地使用权。截止报告出具日，土地使用权出让金已全部交纳，土地使用权证尚在办理之中。

(4) 本次评估范围内的部分未取得产权证的房屋建筑物和构筑物、管道沟槽、自制设备的长、宽、高、厚、体积等系被评估单位工程部人员的测量数据，若与以后取得相关证明的数据不符，则应根据数据重新确定评估值。

本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

7、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

8、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。受本次评估条件所限，本评估报告没有考虑控股股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。

9、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本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。得出的评估结论受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

10、针对本项目的资产产权证书及相关证明材料，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见，注册资产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。

11、本报告中的评估结论是指被评估资产在本评估报告设定用途并继续使用，以及在评估基准日现状和外部经济保持现状的前提条件下，为本报告所列示的评估目的而提出的公允意见。本评估公司对这一基准日后资产价值发生重大变化不负任何法律责任。

12、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

13、本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提

供的数据、报表及有关资料为准，被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

14、本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下所作，我公司参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律、法规约束下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分努力。

15、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

16、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对2015年12月31日这一基准日被评资产价值的客观反映。

17、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位在评估基准日特定目的下的价

值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

18、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

19、评估结论仅为本评估目的服务，未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

20、委托方及被评估单位应对提供的有关营业执照、权证、会计凭证等证据资料的真实性、合法性、完整性负责。

21、本报告书含有若干备查文件，所有备查文件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估

目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(五)根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年(2015年12月31日至2016年12月30日)。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为2016年6月12日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



法定代表人:

杨鸣

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一六年六月十二日