

**国投中鲁果汁股份有限公司
拟重大资产出售及发行股份购买资产项目
所涉及的江苏环亚建设工程有限公司股权价值
评估报告**

中企华评报字(2014)第 1251-02 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年九月十九日

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	13
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	20
五、 评估基准日	20
六、 评估依据	20
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	31
评估报告附件	32

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，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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受国投中鲁果汁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，按照必要的评估程序，对江苏环亚建设工程有限公司的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：

评估目的：国投中鲁果汁股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产

评估对象：江苏环亚建设工程有限公司的股东全部权益

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等。

评估基准日：2014年5月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

江苏环亚建设工程有限公司评估基准日总资产账面价值为141,035.14万元，总负债账面价值为84,165.96万元，净资产账面价值为56,869.18万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为205,369.65万元，增值额为148,500.47万元，增值率为261.13%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2014年5月31日起一年有效。

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。

**国投中鲁果汁股份有限公司
拟重大资产出售及发行股份购买资产项目
所涉及的江苏环亚建设工程有限公司股权价值**

评估报告正文

国投中鲁果汁股份有限公司：

北京中企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，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对国投中鲁果汁股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产事宜涉及的江苏环亚建设工程有限公司股东全部权益在 2014 年 5 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

本次评估的委托方为国投中鲁果汁股份有限公司，被评估单位为江苏环亚建设工程有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国资监管部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方简介

企业名称：国投中鲁果汁股份有限公司(以下简称：“国投中鲁”)

法定住所：北京市丰台区科兴路 7 号 205 室

法定代表人：郝建

注册资本：26,221 万元

企业性质：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：许可经营项目：生产、销售浓缩果蔬汁、饮料；农副产品的深加工（限分公司经营）。一般经营项目：农业生物产业项目的投资；经营本企业的成员企业自产产品及技术出口业

务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；办公用房出租；商业用房出租；食品科学技术研究与试验发展；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务、农产品与食品加工技术培训。

国投中鲁股权结构及变更情况：

国投中鲁果汁股份有限公司是经原国家经济贸易委员会国经贸企〔2001〕106号文批准，由原山东中鲁果汁有限公司整体改制设立的股份公司。公司由国家开发投资公司、乳山市经济开发投资公司等六家共同发起设立，于2001年3月15日在国家工商行政管理局登记注册，注册资本人民币10,000万元。2004年6月2日，经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2004〕72号文核准，公司于2004年6月7日采取上网定价发行(按市值向二级市场投资者配售)的方式发行人民币普通股(A股)6,500万股，并于2004年6月22日在上海证券交易所上市交易，股票代码为600962。

首次本次发行后，公司注册资本变更为16,500万元。2006年3月，公司实施股权分置改革方案，公司非流通股股东以其持有的2,275万股作为对价，支付给流通股股东，以换取非流通股的上市流通权。流通股股东每持有10股流通股获付3.5股股份。

2008年7月经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]783号《关于核准国投中鲁果汁股份有限公司非公开发行股票批复》文核准，本公司获准向控股股东国家开发投资公司非公开发行人民币普通股3,670万股，每股发行价格为人民币10.98元，本次发行后公司注册资本变更为20,170万元。

2012年7月5日公司董事会通过《2011年度利润分配及资本公积金转增股本》决议，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，共计转增6,051万股，实施完成后公司总股本变更为26,221万股。

经历次股本变更，公司现有注册资本26,221万元，股本总数26,221万股(每股面值1元)，其中：有限售条件股份819万股，无

限售条件股份 25,402 万股。截止 2014 年一季度末，国投中鲁前 10 大股东为：

排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	国家开发投资公司	116,355,543.00	44.37	A 股流通股
2	乳山市经济开发投资公司	8,190,000.00	3.12	限售流通 A 股
3	山东金洲矿业集团有限公司	4,649,302.00	1.77	A 股流通股
4	乳山市国鑫资产经营管理有限公司	3,328,748.00	1.27	A 股流通股
5	苏静芳	2,945,952.00	1.12	A 股流通股
6	许达颖	1,222,081.00	0.47	A 股流通股
7	肖俊杰	1,102,026.00	0.42	A 股流通股
8	杜咏彬	1,000,000.00	0.38	A 股流通股
9	丘坤湘	930,000.00	0.35	A 股流通股
10	王玉	888,800.00	0.34	A 股流通股
	合计	140,612,452.00	53.61	

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：江苏环亚建设工程有限公司(以下简称：“江苏环亚”)

法定住所：常州市新北区通江大道 301 号 507 室

经营场所：常州市武进区牛塘镇新高路 8 号

法定代表人：濮立忠

注册资本：7,353.4483 万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目：医疗器械的销售（II 类医用 X 射线附属设备及部件、手术室-急救室-诊疗室设备及器具，III 类医用电子仪器设备、医用光学器具-仪器及内窥镜设备、医用超声仪器及有关设备、医用磁共振设备、医用 X 射线设备）。

一般经营项目：建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程，空气净化工程、机电设备安装工程、压力管道安装工程、建筑智能化工程、消防设施工程、园林工程、道路绿化工程的设计、施工；园林及道路绿化的养护；金属材料、建筑材料、装饰材料、百货、五金、交

电、针纺织品、花木、石板材、石雕工艺品的销售；[花木种植，石板材、石雕工艺品的生产（限分支机构）]

2.公司股权结构及变更情况

(1)公司改制及设立

江苏环亚建设工程有限公司（以下简称“江苏环亚”）原名常州市环亚建筑装饰工程有限公司，是由集体企业常州市环亚建筑装饰工程公司改制设立的。

常州市环亚建筑装饰工程公司于 1993 年 10 月 2 日登记注册成立，经济性质为集体企业，注册资金 188 万元，法定代表人张惊涛，隶属于常州高新技术产业开发区第三产业办公室。

根据常州市新区区属企业产权制度改革办公室于 1999 年 12 月 16 日出具《关于同意常州市环亚建筑装饰工程公司改制为常州市环亚建筑装饰工程有限公司的批复》(常新企改[1999]94 号)批复，常州市环亚建筑装饰工程公司按照《公司法》改制为常州市环亚建筑装饰工程有限公司，改制后公司由张惊涛等 3 人共同出资参股的有限公司，公司股本总额 188 万元人民币，各股东出资额分别为：张惊涛人民币 169.2 万元，徐放人民币 9.4 万元，姚建明人民币 9.4 万元。

常州市环亚建筑装饰工程有限公司，于 1999 年 12 月 27 日登记注册成立，注册资本人民币 188 万元。股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	张惊涛	169.2	90%
2	徐放	9.4	5%
3	姚建明	9.4	5%
合计		188	100%

(2)第一次增资

2001 年 2 月 21 日，根据公司 2001 年 1 月 10 日的股东会决议，公司注册资本由 188 万元增加到 518 万元，新增注册资本 330 万元，全部由张惊涛以货币形式认缴。本次增资后股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	张惊涛	499.2	96.37%
2	徐放	9.4	1.81%
3	姚建明	9.4	1.81%
合计		518	100%

(3)第二次增资

2001年10月26日，根据公司2001年9月25日的股东会决议，公司注册资本由518万元增加到1,000万元，新增注册资本482万元，全部由张惊涛以货币形式认缴。本次增资后股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	张惊涛	981.2	98.12%
2	徐放	9.4	0.94%
3	姚建明	9.4	0.94%
合计		1000	100%

(4)第一次股权转让

2003年5月27日，根据公司2003年5月18日股东会决议，股东姚建明将其持有的江苏环亚0.94%股权转让给徐放，股东张惊涛将其持有的江苏环亚8.12%股权转让给徐放。股权转让后股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	张惊涛	900	90%
2	徐放	100	10%
合计		1,000	100%

(5)第三次增资

2003年8月29日，根据公司2003年8月10日的股东会决议，公司注册资本由1,000万元增加到1,318万元，新增注册资本318万元，全部由徐放以货币形式认缴。本次增资后股东结构及持股比例不变。

(6)改名及第四次增资

2004年6月22日，根据公司2003年12月10日股东会决议，公司名称由常州市环亚建筑装饰工程有限公司变更为江苏环亚建设工程有限公司，公司注册资本由1,318万元增加到2,118万元，新增注册资本800万元，全部由张惊涛以货币形式认缴。本次增资后股东及持股比例不变。

(7)第五次增资

2010年9月13日，根据公司2010年8月16日的股东会决议，公司注册资本由2,118万元增加到5,118万元，新增注册资本3,000万元，全部由张惊涛以货币形式认缴。本次增资后股东及持股比例不变。

(8)第六次增资及第二次股权转让

2011年11月29日，根据公司2011年10月18日第三次临时股东会决议，新增国投创新（北京）投资基金有限公司、福弘（上海）投资合伙企业（有限合伙）、上海俊升创业投资中心（有限合伙）3名股东，公司注册资本由5,118万元增加到6,397.5万元，新增注册资本1,279.5万元。股东张惊涛将其持有的江苏环亚3.5%的股权转让给沈建平，本次增资和股权转让后股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	张惊涛	4,476.09	69.97%
2	国投创新（北京）投资基金有限公司	639.75	10%
3	徐放	418	6.53%
4	福弘（上海）投资合伙企业（有限合伙）	399.84	6.25%
5	上海俊升创业投资中心（有限合伙）	239.91	3.75%
6	沈建平	223.91	3.50%
合计		6,397.50	100%

(9)第七次增资及第三次股权转让

2013年12月13日，根据公司2013年12月6日第四次临时股东会决议，新增上海国药股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海圣众投资管理合伙企业（有限合伙）2名股东，公司注册资本由6397.5

万元增加到 7,353.45 万元，新增注册资本 955.95 万元。股东张惊涛将其持有的江苏环亚 4.85%的股权转让给上海国药股权投资基金合伙企业（有限合伙），将其持有的江苏环亚 0.15%的股权转让给上海圣众投资管理合伙企业（有限合伙），本次增资和股权转让后股东结构及持股比例情况如下：

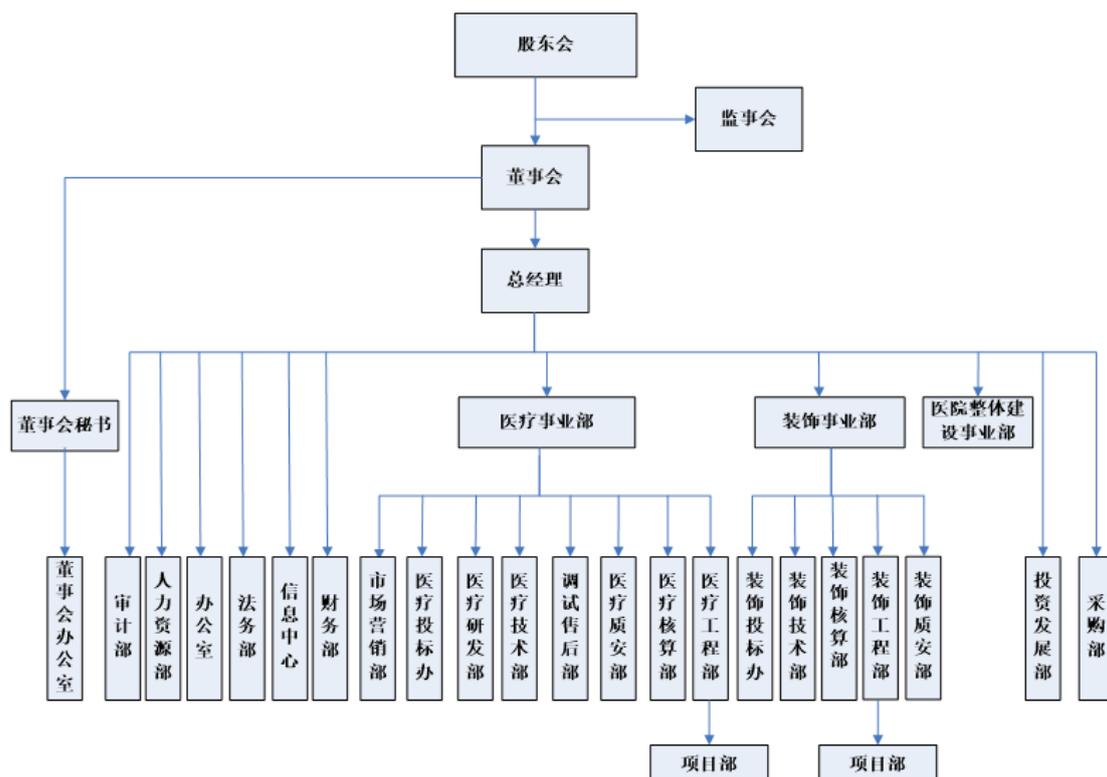
序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	张惊涛	4,108.42	55.87%
2	国投创新（北京）投资基金有限公司	639.75	8.70%
3	徐放	418	5.68%
4	福弘（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	399.84	5.44%
5	上海俊升创业投资中心（有限合伙）	239.91	3.26%
6	沈建平	223.91	3.04%
7	上海国药股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,285.07	17.48%
8	海圣众投资管理合伙企业（有限合伙）	38.55	0.53%
合计		7,353.45	100%

截止 2014 年 5 月 31 日，上述股东结构及持股比例情况未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

江苏环亚下属全资子公司 5 家，分别为江苏振邦智慧城市信息系统有限公司、常州振邦投资发展有限公司、北京净蓝医净医用净化技术研究院有限公司、沈阳环亚医用净化工程有限公司、大连环亚建筑装饰工程有限公司；控股子公司 1 家，为江苏振邦医用物流系统工程有限公司。

江苏环亚下设 13 家分公司，分别为云南分公司、陕西分公司、连云港分公司、安徽分公司、黑龙江分公司、重庆分公司、福建分公司、佛山分公司、常德分公司、青海分公司、宜兴分公司、石家庄分公司、武汉分公司。评估基准日，组织机构图如下：



4.近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-5-31
一、流动资产合计	113,214.51	103,366.88	124,381.50	118,591.82
货币资金	18,889.37	8,288.33	13,407.42	5,903.68
应收票据	10.00	54.90	250.00	40.00
应收账款	40,525.84	56,957.29	79,812.66	76,727.88
减: 坏账准备	3,724.02	5,862.22	9,693.82	8,954.94
应收账款净值	36,801.81	51,095.07	70,118.84	67,772.93
预付账款	3,115.18	2,542.66	3,125.17	2,326.29
其他应收款	9,134.59	6,442.04	6,020.33	6,141.48
减: 坏账准备	606.84	583.24	600.49	587.65
其他应收款净值	8,527.76	5,858.80	5,419.84	5,553.83
存货	45,870.40	35,436.18	31,944.71	36,834.25
减: 存货跌价准备				
存货净值	45,870.40	35,436.18	31,944.71	36,834.25
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		90.95	115.52	160.84

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-5-31
二、非流动资产合计	11,121.89	14,702.48	24,840.49	21,344.49
长期应收款			10,208.21	6,856.04
固定资产	3,808.93	4,511.27	4,309.71	4,218.41
在建工程	3,010.84	5,191.33	5,457.09	5,461.59
无形资产	1,614.85	1,582.45	1,550.28	1,536.74
商誉		49.89	49.89	49.89
递延所得税资产	2,687.26	3,367.54	3,265.30	3,221.81
三、资产总计	124,336.40	118,069.36	149,221.99	139,936.31
四、流动负债合计	96,306.23	84,006.18	93,573.13	83,666.32
短期借款	24,593.00	32,930.00	35,930.00	36,930.00
应付票据	2,800.00			
应付账款	31,326.80	21,054.48	30,568.26	19,329.05
预收账款	33,777.10	24,381.47	19,083.20	21,073.40
应付职工薪酬	1,113.99	1,567.92	2,164.79	670.87
应交税费	1,655.84	3,718.43	5,443.62	5,306.03
应付利息		65.67	62.84	64.90
其他应付款	1,039.50	288.22	320.42	292.07
五、非流动负债合计				
六、负债合计	96,306.23	84,006.18	93,573.13	83,666.32
七、所有者权益				
实收资本(股本)	6,397.50	6,397.50	7,353.45	7,353.45
资本公积	14,120.50	14,120.50	26,684.55	26,684.55
盈余公积	729.71	1,321.55	2,199.66	2,199.66
未分配利润	6,355.23	11,851.32	19,128.28	19,771.80
归属于母公司所有者权益合计	27,602.94	33,690.87	55,365.93	56,009.45
少数股东权益	427.23	372.31	282.92	260.53
所有者权益合计	28,030.17	34,063.18	55,648.86	56,269.99
负债及所有者权益合计	124,336.40	118,069.36	149,221.99	139,936.31

被评估单位近三年一期的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年(1-5)
一、营业收入	66,156.67	99,290.29	113,877.45	25,819.96

项目	2011年	2012年	2013年	2014年(1-5)
减：营业成本	52,254.12	76,347.96	82,902.26	19,381.76
营业税金及附加	2,240.75	3,325.55	3,751.90	862.91
销售费用	488.62	1,064.13	2,174.57	979.00
管理费用	3,675.75	5,789.22	7,625.46	3,563.47
财务费用	1,485.76	2,094.79	2,395.62	1,014.24
资产减值损失	1,443.84	2,114.59	3,848.85	-751.71
加：公允价值变动损益				
投资收益			200.01	196.28
二、营业利润	4,567.84	8,554.04	11,378.80	966.58
加：营业外收入	0.26	16.18	33.01	91.00
减：营业外支出	51.58	71.44	82.63	63.97
三、利润总额	4,516.52	8,498.78	11,329.18	993.61
减：所得税费用	1,322.09	2,465.78	3,263.50	372.48
四、净利润	3,194.42	6,033.01	8,065.68	621.13
其中：归属于母公司股东的净利润	3,217.19	6,087.93	8,155.07	643.52
少数股东损益	-22.77	-54.92	-89.39	-22.39

被评估单位评估基准日、2013年度、2012年度、2011年度的会计报表均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方国投中鲁果汁股份有限公司为国家开发投资公司控股子公司，国家开发投资公司对被评估单位江苏环亚建设工程有限公司的参股股东之一国投创新（北京）投资基金有限公司持股 27.2159%。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、国资监管部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

本评估目的所涉及的经济行为具体包括：1.重大资产出售；2.发行股份购买资产；3.股份转让。此次经济行为为一揽子整体交易。

1.重大资产出售

国投中鲁拟向国投协力发展出售全部资产和负债，国投协力发展以现金作为支付对价。

2.发行股份购买资产

国投中鲁拟向江苏环亚全体股东以非公开发行股份方式，购买其持有的江苏环亚 100%股权。

3.股份转让

国家开发投资公司拟将其持有的国投中鲁 116,355,543 股股份，以协议转让方式，转让给国投协力发展。

因上述经济行为，需要对江苏环亚建设工程有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

国家开发投资公司就此事项，于 2014 年 8 月 14 日召开了第一届董事会第 14 次临时会议，会议审议并通过了《关于国投中鲁重大资产重组项目的议案》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是江苏环亚建设工程有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等，总资产账面价值为 141,035.14 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 84,165.96 万元；净资产账面价值 56,869.18 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

主要资产概况：

1.主要资产权属状况

(1)纳入评估范围的车辆共 13 辆，全部取得车辆行驶证。

(2)纳入评估范围的房屋共 7 项，总面积 15,115.66m²，全部已取得了房屋所有权证。

2.主要资产经济状况

纳入评估范围内的主要资产全部为自用。

3.主要资产物理状况

纳入评估范围内的主要资产均可正常使用，状况良好。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录或者未记录的无形资产包括：土地使用权、专利和软件著作权、外购软件等无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1.土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权共 2 宗，全部为出让用地，具体情况如下：

序号	土地证号	地址	面积 (m ²)	终止日期	用途	他项权利
1	武国用 (2012) 第 1200583 号	牛塘镇高家村	14,827.40	2061.11.30	工业	无
2	武国用 (2011) 第 1205349 号	牛塘镇高家村	17,255.60	2015.6.30	工业	无

2.专利和软件著作权

企业申报的纳入评估范围的专利共 28 项，其中，已取得专利证书的 15 项，均为实用新型专利，已受理的 13 项，均为发明专利；软件著作权共 46 项，具体情况如下：

(1)专利

有专利证书的专利：

序号	专利名称	专利权人	专利类型	专利号	专利申请日	有效期限
1	医用走廊防撞带	江苏环亚	实用新型	ZL201120280711.0	2011.08.03	10 年
2	手术室多功能组合柜	江苏环亚	实用新型	ZL201120280713.X	2011.08.03	10 年
3	低矮空间空调机组冷凝水排放水封	江苏环亚	实用新型	ZL201120280692.1	2011.08.03	10 年

序号	专利名称	专利权人	专利类型	专利号	专利申请日	有效期限
4	空调系统循环机组负压段专用水封	江苏环亚	实用新型	ZL201120280723.3	2011.08.03	10年
5	医用影视天幕	江苏环亚	实用新型	ZL201120280715.9	2011.08.03	10年
6	气密性检修口	江苏环亚	实用新型	ZL201120280400.4	2011.08.03	10年
7	手术室专用密闭地漏	江苏环亚	实用新型	ZL201120280389.1	2011.08.03	10年
8	医用感应门	江苏环亚	实用新型	ZL201120280714.4	2011.08.03	10年
9	一种保温、保冷、医用洁净多功能储存柜	江苏环亚	实用新型	ZL201220600516.6	2012.11.12	10年
10	一种发光层流送风天花	江苏环亚	实用新型	ZL201420221694.7	2014.4.30	10年
11	手术室 DP 触摸屏安装柜	振邦智慧城市	实用新型	ZL20112028046.1	2011.08.03	10年
12	医用数字化工作台	振邦智慧城市	实用新型	ZL201120284656.2	2011.08.08	10年
13	一种智能识别通讯仪	振邦智慧城市	实用新型	ZL201320681042.7	2013.10.31	10年
14	室内环境智能监控系统	振邦智慧城市	实用新型	ZL201420049505.2	2014.01.26	10年
15	一种移动水文气象监测北斗定位通信与报警装置	振邦智慧城市	实用新型	ZL201420051118.2	2014.01.26	10年

已受理申请的专利:

序号	专利名称	申请号	类型	申请人	申请日	申请阶段
1	医用数字化工作台	2011102246233	发明	江苏环亚	2011.08.08	等待实审请求
2	手术室 LED 气密灯施工方法	2012100333570	发明	江苏环亚	2012.02.15	等待实审请求
3	一体化洁净手术室施工工法	2012100602492	发明	江苏环亚	2012.03.09	等待实审请求
4	医用感应门	201110221644X	发明	江苏环亚	2011.08.03	等待实审请求
5	医用走廊防撞带	2011102216420	发明	江苏环亚	2011.08.03	等待实审请求
6	一种发光层流送风天花	2014101826451	发明	江苏环亚	2014.04.30	等待实审提案

序号	专利名称	申请号	类型	申请人	申请日	申请阶段
7	手术室防 X 射线辐射铅板墙施工方法	2012100333617	发明	江苏环亚	2012.02.15	等待实审请求
8	磁导航系统手术室磁屏蔽防护体施工工法	2012102343558	发明	江苏环亚	2012.07.09	等待实审请求
9	手术室多功能组合柜	2011102216435	发明	江苏环亚	2011.08.03	等待实审请求
10	低矮空间空调机组冷凝水排放水封	2011102216346	发明	江苏环亚	2011.08.03	等待实审请求
11	手术室 DP 触摸屏安装柜	2011102216331	发明	江苏环亚	2011.08.03	等待实审请求
12	建筑室内装饰工程信息化绿色施工工法	2012101024964	发明	江苏环亚	2012.04.10	等待实审请求
13	公共建筑室内装饰工程样板施工工法	2012101024396	发明	江苏环亚	2012.04.10	等待实审请求

(2) 软件著作权

序号	软件名称	著作权人	登记号	首次发表日
1	环亚电子病历管理系统 V1.0	江苏环亚	2012SR020103	2010.12.31
2	环亚手术影像管理系统 V1.0	江苏环亚	2012SR020106	2010.05.31
3	环亚慢性疾病管理信息系统 V1.0	江苏环亚	2012SR020108	2010.08.31
4	环亚在线预约就诊系统 V1.0	江苏环亚	2012SR020111	2010.11.31
5	环亚手术临床信息管理系统 V1.0	江苏环亚	2012SR020392	2010.12.31
6	净化手术室智能化集成控制系统 V1.0	江苏环亚	2012SR018383	2011.02.10
7	环亚楼宇智能控制系统 V1.0	江苏环亚	2012SR018520	2011.01.23
8	环亚数字化手术室管理系统软件 V1.0	江苏环亚	2011SR086677	2011.11.01
9	临床护理排班系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2011SR030431	2011.03.25
10	双向转诊系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2011SR086316	2011.09.19
11	全科医生工作站系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2011SR086313	2011.09.21
12	网上预约挂号系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2011SR086722	2011.09.15
13	健康档案管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2011SR086719	2011.09.21
14	区域卫生集成平台系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2011SR089110	2011.09.21
15	OROneCare 数字化手术示教管理系统 [简称: DTS]V1.0	振邦智慧城市	2012SR002360	2011.11.10

序号	软件名称	著作权人	登记号	首次发表日
16	手术信息公告系统[简称: OROneCareICS]V1.0	振邦智慧城市	2013SR011296	2012.12.10
17	振邦区域卫生基础服务平台 V1.0	振邦智慧城市	2013SR015850	2012.04.14
18	数字化手术室信息系统[简称: OROneCare]v1.0	振邦智慧城市	2012SR030738	2012.02.10
19	振邦慢病管理信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2012SR030741	2012.02.16
20	振邦远程医疗会诊服务平台 V1.0	振邦智慧城市	2012SR031493	2012.02.10
21	振邦妇幼保健信息管理系统 V1.0	振邦智慧城市	2012SR034876	2012.02.10
22	振邦医院信息管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR115115	2011.08.15
23	振邦绩效考核信息管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR115077	2011.11.25
24	振邦数字医疗集成平台系统软件 v1.0	振邦智慧城市	2012SR115325	2011.12.30
25	振邦体检中心信息管理系统软件 v1.0	振邦智慧城市	2012SR116414	2011.11.29
26	振邦临床检验中心管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR115954	2011.09.15
27	振邦电子病历信息管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR116423	2011.12.30
28	振邦客户关系管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR129002	2012.01.31
29	振邦临床路径信息管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR128890	2012.02.20
30	振邦新型农村合作医疗信息管理系 统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR128760	2012.03.18
31	振邦医院运营管理信息系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR128981	2012.04.15
32	振邦移动护理信息管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR128977	2012.03.10
33	振邦移动输液信息管理系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR129055	2012.04.19
34	振邦移动医生工作站信息管理系统 软件 V1.0	振邦智慧城市	2012SR129128	2012.04.05
35	振邦区域检验信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012485	2012.08.16
36	振邦基层医疗卫生信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012493	2012.06.17

序号	软件名称	著作权人	登记号	首次发表日
37	振邦社区移动随访信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012471	2012.07.20
38	振邦卫生监督管理信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012537	2012.05.16
39	振邦卫生监督移动执法信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012491	2012.08.13
40	振邦区域心电信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012703	2012.05.08
41	振邦健康小屋管理系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR012594	2012.08.27
42	振邦疾病预防控制管理信息系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR015818	2012.07.10
43	振邦卫生系统电子政务 OA 系统软件 [简称: ZBOA]V1.0	振邦智慧城市	2013SR141327	2012.05.10
44	振邦卫生综合管理平台系统软件 V1.0	振邦智慧城市	2013SR141332	2013.06.23
45	振邦市民健康服务门户系统[简称: ZBportal]V1.0	振邦智慧城市	2012SR41901	2012.02.15
46	振邦突发公共卫生事件应急指挥系统 V1.0	振邦智慧城市	2013SR141487	2012.05.10

上述专利和软件著作权均为被评估单位自行研制开发获得。

3. 商标

企业申报的纳入评估范围的商标共 4 项，具体情况如下：

序号	商标	商标类别	注册证号	注册人	注册有效期
1		37	11677810	江苏环亚	2014. 04. 07-2024. 04. 06
2		10	11677610	江苏环亚	2014. 04. 21-2024. 04. 20
3		42	11677733	江苏环亚	2014. 04. 21-2024. 04. 20
4	e-tube	7	7067694	振邦物流	2010. 07. 07-2020. 07. 06

4. 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为外购软件，共 1 项，为计价软件。其他无形资产均为被评估单位外购获得。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等

企业申报的纳入评估范围的表外资产为专利、著作权和商标，其中，专利共 28 项，已取得专利证书的 15 项，均为实用新型专利，已受理的 13 项，均为发明专利；著作权共 46 项；商标共 4 项。

(五) 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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2014 年 5 月 31 日。

该评估基准日距离评估项目启动日期较近，且委托方便于提供该评估基准日的财务报表和审计报告，故委托方与各中介机构协商后确定了该评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.2014 年 8 月 14 日国家开发投资公司第一届董事会第十四次临时会议决议；

2.2014 年 9 月 18 日国投中鲁果汁股份有限公司第五届董事会第九次会议决议。

(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通过)；

2. 《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);
 3. 《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);
 4. 《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);
 5. 《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);
 6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
 7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
 8. 《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令第12号);
 9. 《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);
 10. 《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);
 11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
 12. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)。
- (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. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18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——工作底稿》(中评协[2007]189号);
 6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
 7. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
 8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
 9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.专利证书;
- 4.著作权相关权属证明;
- 5.机动车行驶证;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 2.《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2004年);
- 3.《江苏省安装工程计价定额》(2004年);
- 4.《江苏省建设工程费用定额》(2009)
- 5.《常州工程造价信息》(2014第5期);
- 6.《机电产品报价手册》(2014年);
- 7.企业提供的相关工程概预算资料;
- 8.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 9.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 11.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 12.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 13.企业与客户签订的工程合同及意向合同;
- 14.企业与相关方签订的战略框架协议;
- 15.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 16.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

- 2.信会师报字[2014]第 310537 号《审计报告》;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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。

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》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,本次评估选用的评估方法为:收益法、市场法。评估方法选择理由如下:

由于被评估单位属于典型的轻资产企业,资产基础法评估难以逐一量化企业所拥有的技术创新能力、客户资源、人力资源、管理能力、市场认知度和商标、品牌及公众形象、市场份额等各项无形资产的价值,为更加客观合理反映评估对象市场价值,本报告选用收益法和市场法进行评估。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值 + 长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第*i*年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

(4) 长期股权投资价值

被投资单位均为控股子公司，本次评估均进行了整体评估，因此采用整体评估结果及持股比例计算确定长期股权投资价值。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 市场法

本次评估选用上市公司比较法，价值比率为 NOIAT、EBIT、EBITDA 价值比率。相关公式如下：

被评估单位全投资市场价值 = 确定的被评估单位价值比率 × 被评估单位相应指标

被评估单位股权价值 = (全投资市场价值 - 负息负债) × (1 - 缺少流通性折扣率) + 非经营性资产及溢余资产价值 - 少数股东权益

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2014 年 6 月 23 日至 2014 年 9 月 19 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2014年6月23日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2014年7月2日至2014年8月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产状况调查表及其填写要求、资料清单等，对评估对象涉及的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产状况调查表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估对象涉及的资产的详细状况，然后仔细审查各类资产状况调查表，检查有无填项不全、错填、

资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产状况调查表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产状况调查表进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产状况调查表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产状况调查表，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋、车辆、土地、专利等资产的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并

对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

江苏环亚建设工程有限公司评估基准日总资产账面价值为 141,035.14 万元，总负债账面价值为 84,165.96 万元，净资产账面价值为 56,869.18 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 205,369.65 万元，增值额为 148,500.47 万元，增值率为 261.13%。

(二) 市场法评估结果

市场法评估后的股东全部权益价值为 292,100.00 万元，增值额为 205,369.65 万元，增值率为 413.63%。

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 205,369.65 万元，市场法评估后的股东全部权益价值为 292,100.00 万元，两者相差 86,730.35 万元，差异率为 42.23%。

采用市场法评估，具体方法为上市公司比较法，需要用到可比公司相关的价值比率，该方法基于市场总体能有效确定合理价格的假设，但资本市场上个别公司的可能会受无效因素的干扰，市场有时对个别公司企业价值高估或低估。

收益法能将被评估单位的技术水平、客户资源、人力资源、管理能力等资产进行有机的结合，在企业持续经营过程中得到较好地反映，且公司正处于国家医药卫生体制改革持续深化的大趋势下。而未来预期盈利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途

径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供参考，且不易受短期内的市场价格波动及投机性等各项因素的影响，更易于求证企业的内在价值。结合此次评估目的，此次选择收益法评估结论作为江苏环亚的最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：江苏环亚建设工程有限公司的股东全部权益价值评估结果为205,369.65万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见，报告编号：信会师报字[2014]第 310537 号。

(二)根据常州市武进区人民政府规划，江苏环亚持有的武国用(2011)第 1205349 号土地使用权已列入政府拆迁范围，目前企业与政府还没有达成拆迁补偿协议。本报告涉及的该宗土地使用权及地上在建工程的评估结果可能与拆迁补偿金额存在差异。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 9 月 19 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：王斌录

注册资产评估师：包迎春

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年九月十九日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告(附后)；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。