

桐庐富昌健身器械厂拟转让持有的  
桐庐富盛健康产业公司股东全部权益项目  
评估报告

国融兴华评报字[2015]第 020141 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：2015年8月7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.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	16
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	17
附件 .....	18

## 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（或产权持有单位）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。

# 桐庐富昌健身器械厂拟转让持有的 桐庐富盛健康产业公司股东全部权益项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2015]第 020141 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受桐庐富盛健康产业有限公司的委托，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，对桐庐富盛健康产业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：桐庐富昌健身器械厂拟转让其所持有的桐庐富盛健康产业有限公司股权，为此对桐庐富盛健康产业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：评估对象为桐庐富盛健康产业有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产和无形资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 7 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、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，具体如下：

截止评估基准日 2015 年 7 月 31 日，在持续经营条件下，桐庐富盛健康产业有限公司的总资产账面价值 5502.69 万元，总负债账面价值 6.97 万元，净资产账面价值 5495.72 万元。经资产基础法评估，桐庐富盛健康产业有限公司股东全部权益价值 6,553.83 万元，增值 1,058.10 万元，增值率 19.23%。

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 7 月 31 日至 2016 年 7 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：

无。

九、评估报告日：本评估报告日为 2015 年 8 月 7 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。

# 桐庐富昌健身器械厂拟转让所持有的 桐庐富盛健康产业有限公司股权评估项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2015]第 020141 号

桐庐富盛健康产业有限公司：

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，按照必要的评估程序，对桐庐富昌健身器械厂拟转让所持有的桐庐富盛健康产业有限公司股权行为所涉及的桐庐富盛健康产业有限公司股东全部权益价值在 2015 年 7 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

委托方与被评估单位均为桐庐富盛健康产业有限公司。

### （一）委托方概况

#### 1、注册登记情况

名称：桐庐富盛健康产业有限公司

注册号：33012200012007

住所：桐庐县城城南路 619 号

法定代表人：贾增昌

注册资本：人民币 5500 万元

实收资本：人民币 5500 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2015 年 7 月 7 日

经营范围：非医疗性健康咨询，生产、销售健身器材（依法需批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 2、公司概况：桐庐富盛健康产业有限公司系由桐庐富昌健身器械厂和自然

人包雅君共同出资组建，其中：桐庐富昌健身器材厂出资 4950 万元，占注册资本的 90%，自然人包雅君出资 550 万元，占注册资本的 10%。

### 3、公司组织机构及管理体制

#### (1) 组织机构

公司成立于 2015 年 7 月 7 日，目前处于筹建期，因公司规模较小，不设董事会、监事会，只设执行董事和监事。

#### (2) 人力资源状况

公司现有职工 3 人，目前处于招工、培训阶段。

### 4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
总资产（万元）			5502.69
总负债（万元）			6.97
股东权益（万元）			5495.72
经营业绩	2013 年	2014 年	2015 年 7 月
营业收入（万元）			0.00
利润总额（万元）			-4.28
净利润（万元）			-4.28

注：公司成立于 2015 年 7 月 7 日，目前尚处于筹建期，未取得经营性收入。

#### (二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，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以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据股权转让协议，桐庐富昌健身器械厂拟转让其所持有的桐庐富盛健康产业有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的桐庐富盛健康产业有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让事宜提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为桐庐富盛健康产业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2015 年 7 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 55,026,934.39 元，其中：流动资产为 4,011,814.48 元，非流动资产为

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 703 室  
电话：010-51667811 传真：82253743

50,988,155.76元；负债总额为69,746.98元，其中：流动负债为69,746.98元，非流动负债为0.00元；所有者权益总额为54,957,187.41元。详见下表：

2015年7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	4,011,814.48	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	31,548.05
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	46,150.00
其它应收款		应付职工薪酬	
预付款项		应交税费	-7,951.07
存货	26,964.15	应付股利	
		其他流动负债	
其它流动资产		<b>流动负债合计</b>	69,746.98
<b>流动资产合计</b>	4,038,778.63	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	26,777,004.76	其他非流动负债	
其中：设备类		<b>非流动负债合计</b>	
建（构）筑物类	26,777,004.76	<b>负债合计</b>	69,746.98
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	26,777,004.76	实收资本	55,000,000.00
其中：设备类		资本公积	
建（构）筑物类	26,777,004.76	盈余公积	
在建工程		一般风险准备	
无形资产	24,211,151.00	未分配利润	-42,812.59
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	
<b>非流动资产合计</b>	50,988,155.76	<b>所有者（股东）权益合计</b>	54,957,187.41
三、资产总计	55,026,934.39	负债和所有者权益总计	55,026,934.39

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、负债账面价值未经审计。

## （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（构）筑物、土地使用权等。

实物资产的类型及特点如下：

- 1、存货：原材料共计 1 项，主要为近期购入的包装材料。
- 2、房屋建筑物共计 5 项，位于桐庐县城城南路 619 号的钢混结构厂房 5 幢，合计建筑面积 30468.05 平方米。
- 3、土地使用权共计 1 项，为位于桐庐县城城南路 619 号的工业用地 50230 平方米。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

桐庐富盛健康产业有限公司账面记录的无形资产为土地使用权，账面价值 24,211,151.00 元。土地使用权为 2005 年 7 月以出让方式取得，位于桐庐县城城南路 619 号的宗地使用权，土地使用权地号为：330122014029GB00008，土地使用权面积为 50230m<sup>2</sup>，工业用途、出让性质。

#### 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，本次评估价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。

#### 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2015 年 7 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

- 1、股东会决议等；
- 2、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令);
- 2、《中华人民共和国公司法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 5、《中华人民共和国土地管理法》;
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 7、《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》;
- 8、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 9、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
- 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——不动产》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 9、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);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
- 11、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 12、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 13、《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);
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号);
- 15、《资产评估操作专家提示——中小评估机构业务质量控制》(中评协

(2012) 247 号);

16、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协(2012) 246 号)。

(四) 产权依据

- 1、房屋所有权证、土地使用权证;
- 2、工程施工合同、结算凭证;
- 3、委托方及被评估单位承诺函;
- 4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(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、《资产评估报告常用数据与参数手册》;
- 8、评估基准日银行贷款利率;
- 9、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 10、被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1、企业提供截止评估基准日的财务报表;
- 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参考企业比较法和并购案例比较法。

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。

桐庐富盛健康产业有限公司成立尚不足半年，尚未开展具体经营业务，难以找到可比公司及市场交易案例，故本次评估未采用市场法。

桐庐富盛健康产业有限公司成立尚不足半年，企业尚未开展具体经营业务，未来年度收益无法可靠预测，故本次评估不适于采用收益法。

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。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。

### （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、存货。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 存货：仅为原材料一项。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，以其原始成本确定评估价值。

## 2、非流动资产

### (1) 房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法。

#### 1) 重置成本法

评估价值 = 重置全价 × 成新率

##### ① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用 + 资金成本

##### ② 成新率的确定

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和理论 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率  $N = \text{理论成新率 } N1 \times 50\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 50\%$ ，其中：

理论成新率  $N1$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限与土地尚可使用年限孰低计算。

理论成新率  $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率  $N2$ ：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，根据原城乡环境建设保护部发布的《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。

### (2) 无形资产：

本次评估范围内的无形资产为土地使用权。

对土地使用权的评估采用了市场比较法，主要出于以下考虑：

估价对象位于桐庐县城，待估宗地附近土地交易市场比较活跃，可比案例较多，采用市场比较法能准确反映当地土地市场价值。

宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

### 3、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估价值。

## 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（产权持有单位）、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、产权权属证明材料、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，确定评估价值。

#### （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估价。

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。

#### 十、评估结论

截止评估基准日 2015 年 7 月 31 日，在持续经营条件下，桐庐富盛健康产业有限公司的总资产账面价值 5502.70 万元，总负债账面价值 6.97 万元，净资产账面价值 5495.73 万元。经资产基础法评估，桐庐富盛健康产业有限公司总资产评估价值 6,560.80 万元，增值 1,058.10 万元，增值率 19.23%；总负债评估价值 6.97 万元，无增减值变化；净资产评估价值 6,553.83 万元，增值 1,058.10 万元，增值率 19.25%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：金额单位：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%
流动资产	403.88	403.88		
非流动资产	5,098.82	6,156.92	1,058.10	20.75
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	2,677.70	3,506.05	828.35	30.94
无形资产	2,421.12	2,650.87	229.75	9.49
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>5,502.70</b>	<b>6,560.80</b>	<b>1,058.10</b>	<b>19.23</b>
流动负债	6.97	6.97		

非流动负债				
负债总计	6.97	6.97		
净资产（所有者权益）	5,495.73	6,553.83	1,058.10	19.25

## 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）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。

（二）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、政策文件及相关资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 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

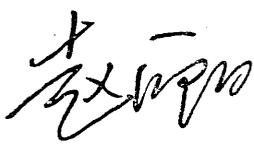
（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

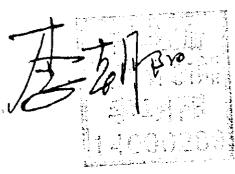
（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 8 月 7 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: 

北京国融兴华资产评估有限责任公司



## 附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件三： 委托方和被评估单位产权登记证复印件
- 附件四： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件五： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件六： 注册资产评估师承诺函
- 附件七： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件九： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件十： 资产评估明细表