

浙江华智控股股份有限公司拟转让

重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业土地使用权评估项目

资产评估报告书

众华评报字[2012]第 47 号

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一二年七月十七日

目 录

注册资产评估师声明 1

资产评估报告书摘要 2

资产评估报告书 4

一、委托方、产权持有人和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 6

五、评估基准日 7

六、评估依据 7

七、评估方法 9

八、评估程序的实施过程 and 情况 10

九、评估假设 11

十、评估结论 12

十一、特别事项说明 12

十二、评估报告使用限制说明 13

十三、评估报告日 13

备查文件 14

注册资产评估师声明

我们郑重声明：

1、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，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

2、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

3、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

5、评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，受到本评估报告中的假设和限制条件限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估报告使用者在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点，并以合理的方式理解、使用评估报告。如在资产和市场状况以及评估基准日与经济行为决策日已经发生重大变化时，应作必要调整。

7、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。

8、评估机构及其签字注册资产评估师不承担评估有关方提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实导致的法律责任。

9、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用。

浙江华智控股股份有限公司拟转让
重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业用地使用权项目

资产评估报告书摘要

众华评报字[2012]第 47 号

特别提示：以下内容摘自【众华评报字[2012]第 47 号】评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读评估报告全文。

辽宁众华资产评估有限公司受浙江华智控股股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则，按照资产评估准则，对贵司拟转让的重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业用地使用权在2012年6月26日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的

浙江华智控股股份有限公司拟转让其位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号的工业用地使用权，本次评估目的是为其该经济行为提供市场价值参考。

上述经济行为经浙江华智控股股份有限公司六届二十四次董事会决议通过。

二、评估方法

评估对象为土地使用权，根据评估准则和规范，本次选择市场法和成本逼近法进行评估。

三、评估对象和范围

评估对象为单项资产，评估范围为浙江华智控股股份有限公司拥有的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号、使用权面积为29,488.2平方米的工业用地使用权。

四、价值类型

根据本次评估目的、评估对象所处市场条件及评估对象自身特点，本次评估选择市场价值作为评估值类型。

五、评估基准日

本次评估基准日确定为2012年6月26日。

六、评估结论

经评定估算，浙江华智控股股份有限公司委估的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业土地使用权在评估基准日的市场价值为：¥1,341.71万元(大写：人民币壹仟叁佰肆拾壹万柒仟壹佰元整)，具体如下表：

评估结果表

产权持有单位：浙江华智控股股份有限公司

资产名称	单位	数量	评估价值	
			单价（元/m ² ）	总价（万元）
土地使用权	m ²	29,488.2	455	1,341.71

以上内容摘自评估报告书正文，要全面了解本项目评估情况，应认真阅读报告书全文。

注：

纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号 107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号证载土地使用权面积（61,629.3 m²）的一部分（29,488.2 m²），其具体范围和使用权面积根据委托方提供的依据产权证附图分割的宗地红线图进行确定。若最终分割办证的面积与本次评估面积不一致，评估结论应进行相应调整。

根据资产评估业务约定书的要求，本报告及其结论仅能用于本报告已明示的评估目的，而不能用于其他目的。本评估报告结论有效使用期限为一年，以评估基准日为起点计算，超出有效期限，则需重新进行评估。

本评估报告使用权依法归委托方。委托方应按有关法律、法规以及本评估项目的约定，正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1)将本报告用于其他目的的经济行为；2)除国家法律、法规规定之外，未经辽宁众华资产评估有限公司书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报价或其他公开文件中。

**浙江华智控股股份有限公司拟转让
重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业用地使用权项目**

资产评估报告书

众华评报字[2012]第47号

浙江华智控股股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵司拟转让的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业用地使用权在2012年6月26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、产权持有人和其他评估报告使用者

(一)委托方

名称：浙江华智控股股份有限公司

法定代表人姓名：刘浩军

注册资本：肆亿捌仟柒佰柒拾叁万壹仟玖佰玖拾伍元

实收资本：肆亿捌仟柒佰柒拾叁万壹仟玖佰玖拾伍元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：仪器仪表、仪表元器件、家用电器、电子产品、电工器材及原材料、机电一体化设备、计算机及工业控制软件的销售，电力自动化系统、电力信息系统开发、设计及相关产品的销售，电力电子设备及电网终端设备、电力通讯设备、高低压电器的开发、技术咨询、技术服务，计算机网络信息技术开发，仪器仪表新产品的科技开发及咨询服务，从事投资业务，本企业生产的仪器仪表、仪表元器件的配送（不含货物运输）及相关配送信息咨询服务，货物进出口，技术进出口。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）。

成立日期：一九九三年十二月十八日

(二) 产权持有者

产权持有者同委托方。

(三) 其他评估报告使用者

根据委托方和评估机构在资产评估业务约定书中的约定，除法律、法规另有规定外，本评估报告仅供委托方使用。

二、评估目的

浙江华智控股股份有限公司拟转让其位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号的工业用地使用权，本次评估目的是为其该经济行为提供市场价值参考。

上述经济行为经浙江华智控股股份有限公司六届二十四次董事会决议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为单项资产，评估范围为浙江华智控股股份有限公司拥有的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号、使用权面积为 29,488.2 平方米的工业用地使用权。

本次评估范围与经济行为涉及的拟转让土地使用权范围一致。

(二) 评估对象状况

纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号 107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号证载土地使用权面积 (61,629.3 m²) 的一部分，其具体范围和使用权面积根据委托方提供的依据产权证附图分割的宗地红线图进行确定。

1、土地登记状况

产权证号：107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号。

权利人：证载为重庆华智控股股份有限公司。

坐落：重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号

土地用途：工业用地。

土地使用权面积：纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号 107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号证载土地使用权面积 (61,629.3 m²) 的一部分，本次评估

面积 29,488.2 m²。

四至：见宗地红线图。

土地级别：产权证未记载土地级别，根据重庆市土地级别册查询为工业用地 9 级。

登记机关：重庆市国土房管局。

登记时间：2012 年 3 月 19 日。

2、土地权益状况

土地所有权：委估宗地的所有权为国家所有，行政区划属于重庆市北碚区。

土地使用权：证载为权利人为重庆华智控股股份有限公司（迁址后名称为浙江华智控股股份有限公司）。

使用权终止日期：2054 年 7 月 26 日

剩余使用年限：截至估价基准日土地剩余使用年限约为 42.11 年

他项权利状况：据委托方提供的产权证等资料显示，截止评估基准日，委估宗地无抵押、担保等他项权利记录。

3、土地利用状况

规划利用条件及现状利用状况：根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2004）合字（北碚）第 267 号），仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为 1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》等规划资料亦未约定容积率；根据产权证记载，本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为 61,629.3 m²，房屋建筑面积为 8,141.53 m²，据此计算目前大地块的实际容积率为 0.13；委估土地现状为空地，待建设利用。

土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“部分场地平整”。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，本次评估选取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。

本报告书所称“市场价值”评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市

场状况以及其他所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下,为满足评估目的而提出的价值估算成果,不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

根据评估对象的特点和评估目的,本项目评估基准日确定为2012年6月26日,评估基准日的选取主要结合本次评估经济行为与现场查勘之日,由委托方确定。评估中采用的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

本次评估基准日与现场查勘之日一致。

六、评估依据

在本次资产评估中,评估机构采用或参考的评估依据如下:

(一)法律依据

- 1、参照《国有资产评估管理办法》(国务院发布的1991年91号令);
- 2、参照《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号);
- 3、参照《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);
- 5、《中华人民共和国房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布)。

(二)准则依据

- 1、《资产评估准则-基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则-基本准则》;
- 3、《资产评估准则-评估报告》;
- 4、《资产评估准则-评估程序》;
- 5、《资产评估准则-业务约定书》;
- 6、《资产评估准则-工作底稿》;
- 7、《资产评估准则-不动产》;
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

- 9、《企业国有资产评估报告指南》;
- 10、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》;
- 11、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》;
- 12、资产评估价值类型指导意见。

(三)经济行为依据

- 1、《浙江华智控股股份有限公司六届二十四次董事会决议》;
- 2、《评估业务约定书》。

(四)权属依据

- 1、《房地产权证》复印件;
- 2、重庆市勘测院出具的《重庆华智控股股份有限公司(厂区)地形图》(红线图);
- 3、土地出让合同。

(五)取价依据

- 1、《重庆市北碚区人民政府关于印发贯彻重庆市人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知的实施办法的通知》(北碚府发〔2008〕89号);
- 2、《重庆市人民政府关于贯彻<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>做好有关税收工作的通知》(渝府发[2008]47号);
- 3、《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重府发[99]第54号令);
- 4、《重庆市物价局 重庆市财政局关于重新核定重庆市国土资源和房屋管理系统土地、矿产行政事业性收费标准的通知》(渝价[2001]346号);
- 5、《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府发[2008]45号);
- 6、《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79号);
- 7、重庆市人民政府关于主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知(渝府[2009]203号);
- 8、《重庆市国土房管局关于公布主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管发[2009]796号);
- 9、《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有建设用地使用权供应价款确定技术规

则（试行）的通知》（渝国土房管发[2009]255号）；

10、评估人员调查的土地交易资料、征地案例资料；

11、评估人员取得的其他相关资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则-不动产》、《城镇土地估价规程》选择评估方法。土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法，不同的估价方法从不同的角度反映了委估宗地在一定权利状态和一定时间点的价格水平，但各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，从而在估价实务中，需根据估价目的、委估宗地的实际状况和所在地区的房地产市场资料等因素选择合适的估价方法。

委估宗地目前没有收益，未来收益难以预测和估算，不宜采用收益还原法估价；委估宗地为待开发工业用地，具有开发潜力，但工业房地产的交易不活跃，开发完成后的房地产价值难以合理预计，故本次不采用剩余法进行评估；委估宗地虽然位于重庆市基准地价的覆盖范围之内，但考虑到基准地价本身主要反映了政府的产业政策导向，其本身并不是首先为土地估价服务的，且重庆市基准地价体系制定的时间过早，虽然在2007年对区县进行了土地级别调整，但重庆市近几年整体经济发展迅速，城市建设和房地产市场等影响地价水平的因素发生了较大的变化，故本次不采用该方法进行评估；委估宗地所在区域没有土地路线价的基础资料，缺少必要的条件，显然不适合利用路线价法进行估价。

委估宗地所在区域土地交易较为活跃，同一供求圈内土地成交案例较多，且类似宗地的交易案例较充足，可以采用市场比较法进行估价。委估宗地所在地区征地文件健全，从近2年的征地公告判断，征地文件也得到了较好的执行，且土地的开发成本、利润、增值收益等构成项目也可以预计，故可依据成本逼近法进行评估。

综上所述，为使评估结果客观、准确，确定分别选用市场法和成本逼近法进行估算，然后综合分析两种方法的估价结果，作出最终估价结论。

1、市场比较法基本原理及计算公式

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且估价期日

近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。根据《城镇土地估价规程》，并结合委估宗地实际状况，本次市场比较法采用如下具体公式：

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

式中：V——待估宗地价格

V_B ——交易实例可比价格

A——交易情况修正系数

B——交易期日修正系数

D——区域因素修正系数

E——个别因素修正系数

F——容积率修正系数

G——年限修正系数

2、成本逼近法基本原理及计算公式

成本逼近法的基本原理是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价值。其基本公式如下：

地价=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润）×（1+区域和个别因素修正系数）×土地使用年限修正系数+土地增值收益

八、评估程序的实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：前期准备、现场核查、评定估算及提交报告。

（一）前期准备阶段

辽宁众华资产评估有限公司与浙江华智控股股份有限公司就资产评估委托事宜进行了洽谈，明确评估目的、评估对象与范围、评估基准日等基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权所有者填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场核查阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 评估汇总提交报告阶段

根据评估小组对委估资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，评估人员按准则要求进行一般性调查；除在本资产评估报告中已有的揭示外，假设评估过程中所评估资产的权属为合法的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告依据的由委托方及产权持有者提供的基础资料，评估人员假设其为真实和可信的，仅根据执业规范要求作一般性核查和验证。

3、假设产权持有者负责任地履行所有者的义务，并称职地对有关资产实施有效管理。

4、本评估报告中的估算是假设所有重要的及潜在的可能影响评估值的因素都已充分揭示的前提下作出的。

(二)特殊假设

1、本次评估结果是根据公开市场原则确定的市场价值，评估结果对应的评估对象价值内涵以评估报告中定义为准。本报告未考虑：

(1)评估对象用于其他用途的可能性；

(2)国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结果的影响；

(3)评估对象交易行为发生的税费支出；

(4)特殊交易方式可能追加或减少交易价格对评估结果的影响。

2、交易双方知情并谨慎对待评估对象之权益。

十、评估结论

经评定估算，浙江华智控股股份有限公司委估的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业用地使用权在评估基准日的市场价值为：¥1,341.71万元(大写：人民币壹仟叁佰肆拾壹万柒仟壹佰元整)，具体如下表：

评估结果表

产权持有单位：浙江华智控股股份有限公司

资产名称	单位	数量	评估价值	
			单价（元/m ² ）	总价（万元）
土地使用权	m ²	29,488.2	455	1,341.71

十一、特别事项说明

1、纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号 107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号证载土地使用权面积（61,629.3 m²）的一部分（29,488.2 m²），其具体范围和使用面积根据委托方提供的依据产权证附图分割的宗地红线图进行确定。

2、根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2004）合字（北碚）第 267 号），仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为 1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》（渝规地证（2004）碚字第 0024 号）等规划资料亦未约定容积率；根据产权证记载，本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为 61,629.3 m²，房屋建筑面积为 8,141.53 m²，据此计算目前大地

块的实际容积率为 0.13；委估土地现状为空地。根据《重庆市国有土地使用权出让合同》并结合地块现状分析认为，评估对象土地的容积率最高可大 1.2，本次评估据此设定容积率为 1.2。

3、评估范围为权证范围内的部分土地使用权，评估过程中委托方未能提供转让该部分土地使用权是否符合规划等相关资料，本次评估假设该转让行为符合相关规定，否则应对评估结论做相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。

2、评估报告的使用者仅包括委托方和业务约定书中明确的其他评估报告使用者和国家法律、法规明确的其他评估报告使用者。

3、未征得评估机构同意，报告使用人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方或产权持有人不当引用评估结果于其他经济行为而造成的后果，评估机构及签字注册资产评估师不承担任何法律责任。

4、根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即自 2013 年 6 月 26 日起失效。评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2012 年 7 月 17 日。

辽宁众华资产评估有限公司

评估机构法定代表人：李 宜

中国·辽宁

中国注册资产评估师：齐庆辉

二〇一二年七月十七日

中国注册资产评估师：孙晓莉

备查文件

- 1、资产评估明细表；
- 2、《委托方及资产占有方承诺函》复印件；
- 3、《浙江华智控股股份有限公司六届二十四次董事会决议》；
- 4、委托方及产权所有者《营业执照》复印件；
- 5、委托方提供的《房地产权证》复印件；
- 6、《重庆华智控股股份有限公司（厂区）地形图》（红线图）；
- 7、委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》；
- 8、注册资产评估师承诺函；
- 9、委估对象照片和位置示意图；
- 10、评估机构营业执照复印件；
- 11、评估机构资格证书复印件；
- 12、注册资产评估师资格证书复印件。

资产评估明细表

评估基准日 2012 年 6 月 26 日

产权持有单位：浙江华智控股股份有限公司

金额单位：人民币万元

土地权证编号	土地位置	取得日期	使用权 类型	用途	准用 年限	开发 程度	面积(m²)	原始入 账价值	账面 价值	评估价值	增减 值	增值 率%	备注
107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号	重庆市北碚区童家溪 镇同兴园区一路 8 号	2004 年 7 月 26 日	出让	工业 用地	50	部分场 地平整	29,488.2	——	——	1,341.71	——	——	

注册资产评估师承诺函

浙江华智控股股份有限公司：

受贵司委托，我们对位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号、使用权面积为29,488.2平方米的工业用地使用权进行了评估，并形成了《资产评估报告书》，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格；
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用适宜的评估方法；
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、 评估结论合理；
- 7、 评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师：齐庆辉

中国注册资产评估师：孙晓莉

二〇一二年七月十七日