

**广东威华股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
江西万弘高新技术材料有限公司
股东全部权益价值评估报告**

亚评报字【2016】44号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一六年二月二十五日



评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位（或者产权持有者）及其他评估报告使用者概况	5
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	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
备查文件目录	27

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字注册资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期限内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。



广东威华股份有限公司 拟进行股权收购所涉及的 江西万弘高新技术材料有限公司 股东全部权益价值评估报告摘要

亚评报字【2016】44号

广东威华股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对贵公司拟进行股权收购所涉及的江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益价值，为广东威华股份有限公司拟进行的股权收购行为提供价值参考。

评估对象：江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益。

评估范围：江西万弘高新技术材料有限公司申报的经审计后资产和负债。

评估基准日：2015年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论：

采用资产基础法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，江西万弘高新技术材料有限公司申报的经审计后资产总额为 9,426.85 万元，负债 6,451.30 万元，净资产 2,975.55 万元；评估值总资产为 9,542.53 万元，负债 6,451.30 万元，净资产 3,091.23 万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值 115.68 万元，增值率为 1.23%，净资产评估增值 115.687 万元，增值率为 3.89%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2105 年 12 月 31 日

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	654.64	654.64		

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%
2 非流动资产	8,772.21	8,887.89	115.68	1.32
3 其中：可供出售金融资产	630.00	630.00		
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	19.99	19.14	-0.85	-4.25
9 在建工程	6,973.93	6,973.93		
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	1,067.49	1,184.02	116.53	10.92
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	5.64	5.64		
19 其他非流动资产	75.16	75.16		
20 资产总计	9,426.85	9,542.53	115.68	1.23
21 流动负债	6,451.30	6,451.30		
22 非流动负债				
23 负债总计	6,451.30	6,451.30		
24 净资产	2,975.55	3,091.23	115.68	3.89

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益价值为 8,328.43 万元，与经审计后的账面净资产 2,975.55 万元相比较，评估增值 5352.88 万元，增值率为 179.90%。

采用资产基础法评估的江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益价值为 3,091.23 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 8,328.43 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低 5,237.11 万元，差异率为 169.41%。

经分析，我们认为差异的主要原因是：资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有

不确定性。

收益法评估结果受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险以及国家政策的影响较大，具有一些不确定性，尽管评估人员在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，同时由于江西万弘公司现在还处于在建状态，尚未投产，目前经营产品全部来源于关联单位委托加工，公司未来成本费用结构不确定性较强。基于谨慎性原则，我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的结果更为客观，则本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益价值评估值为3,091.23万元。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

重要提示：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，应当阅读评估报告正文。

广东威华股份有限公司 拟进行股权收购所涉及的 北京江西万弘信息技术有限公司 股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2016】44号

广东威华股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限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、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，实施了必要的评估程序，对广东威华股份有限公司拟进行股权收购所涉及的江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况

（一）委托方简介

- 1、企业名称：广东威华股份有限公司（简称“威华股份”）
- 2、注册地址：广东省梅州市沿江东路滨江新村 B00 栋 7 楼
- 3、法定代表人：梁斌
- 4、注册资本：49,070.40 万元人民币
- 5、企业性质：其他股份有限公司（上市）
- 6、成立日期：2001 年 12 月 29 日
- 7、经营期限：长期
- 8、经营范围：自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或进口的商品和技术除外。人造板、家私、木材、木制品加工、销售。造林工程设计，林木种

植。(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)

(二) 被评估单位简介

1、企业名称:江西万弘高新技术材料有限公司(简称“江西万弘”)

2、注册地址:江西省吉安市万安县工业园二期

3、法定代表人:杨剑

4、注册资本:1,000 万元人民币

5、企业性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

6、成立日期:2012 年 11 月 23 日

7、经营范围:稀有稀土金属压延加工。(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)

8、历史沿革

江西万弘于 2012 年 11 月 23 日经万安县工商行政管理局核准登记,注册资本为 1,000 万元人民币,其中股东周少蓉出资 860 万元人民币,占整体注册资本的 86.00%;股东陈庆红出资 80 万元人民币,占整体注册资本的 8.00%,股东叶光阳出资 60 万元人民币,占注册资本的 6.00%。2012 年 11 月 22 日,江西大井冈会计师事务所有限公司对上述出资情况进行了审验,并出具了赣大井冈会师验字(2012)第 0610 号《验资报告》。公司原法定代表人为周少蓉,原注册证号为 360828210004065。2015 年 11 月 20 日经万安县市场监督管理局核准,法定代表人变更为杨剑,统一社会信用代码为 913608280564450170。

截止评估基准日,该公司股权结构如下:

股 东	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(万人民币)	比例	金额(万人民币)	占注册资本比例
周少蓉	860	86.00%	860	86.00%
陈庆红	80	8.00%	80	8.00%
叶 光	60	6.00%	60	6.00%
合 计	1000	100%	1000	100%

9、近年财务状况:

江西万弘基准日及上年主要财务指标表

金额单位:人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产	9,426.85	10,632.17
负债	6,451.30	8,801.69
净资产	2,975.55	1,830.48
项目	2015 年度	2014 年度

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
主营业务收入	22,391.72	5,373.11
主营业务成本	21,757.42	5,081.58
净利润	1,145.07	830.48

上述财务数据经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具（亚会 B 审字【2016】0206 号）无保留意见审计报告。

10、执行的主要会计政策

江西万弘以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

11、主要税种和税率

主 要 税 种	税 率%（注）	计 税 依 据	备 注
增值税	17%	应税销售收入	
城市维护建设税	5%	应纳流转税额	
教育费附加	3%	应纳流转税额	
地方教育费附加	2%	应纳流转税额	
企业所得税	25%	应纳税所得额	

享受的优惠政策：

根据财政部和国家税务总局（财税【2015】78 号）文件，江西万弘公司在投产后将享受文件目录规定的增值税即征即退 30%政策。

（三）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

威华股份拟增资控股江西万弘 60%股权，需确定江西万弘股东全部权益价值，特委托评估机构对江西万弘申报的资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对江西万弘申报的资产及负债进行评估，为威华股份拟进行的股权收购事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为江西万弘股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为江西万弘申报的资产及负债，具体包括：流动资产、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产和负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产：	654.64	流动负债：	6,451.30
货币资金	3.26	短期借款	-
应收账款	142.50	应付票据	-
其他应收款	285.96	应付账款	208.50
其他流动资产	222.92	预收账款	1,841.72
非流动资产：	8,772.21	应付职工薪酬	-
可供出售金融资产	630.00	应交税费	663.77
固定资产	19.99	应付股利	-
在建工程	6,973.93	其他应付款	3,737.30
无形资产	1,067.49		
递延所得税资产	5.64	非流动负债：	-
其他非流动资产	75.15	负债合计	6,451.30
资产总计	9,426.85	净资产	2,975.55

评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，且业经委托方和被评估单位确认，具体范围以江西万弘申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（亚会B审字【2016】0206号）。

（三）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

- 1、流动资产主要包括货币资金、应收类账款和其他流动资产等。
- 2、可供出售金融资产主要是投入万安县农村信用合作联社的股金。
- 3、固定资产主要为设备类资产，主要包括机器设备和电子设备，其中机器设备主要是建设期间所用的变压器、配电柜、铲车等，分布于厂区工地；电子办公设备主要为电脑、打印机、家电家具等，主要存放于公司办公室内。各项设备目前均处于正常使用状态。

4、在建工程：主要为正在建设中的工程项目，包括土建工程、设备安装工程，账面价值主要为厂区各单体建筑物的建安投资支出。该厂区建设2012年11月开工，各建

筑物土建主体已完工，部分工程已完成水电安装，形象进度 95%，整体工程预计 2016 年 4 月完工。部分已建成房屋已办理了房产证，办证部分房屋已进行了抵押。

5、无形资产

土地使用权为该公司通过出让方式取得的 1 宗建设用地使用权，具体情况如下：

(1) 土地登记状况

待估宗地的登记情况见下表：

编号	土地使用权证证号	土地权人	土地位置	用途	土地使用权面积 (m ²)	发证日期	使用权类型	终止日期
1	万国用(2013)第 18-027 号	江西万弘高新技术材料有限公司	万安县工业园二期	工业	105,783.97	2013/12/22	出让	2063/4/1

(2) 土地权利状况

待估宗地的土地使用权人为江西万弘公司，取得方式为出让，土地使用权截止使用日期 2063 年 4 月 1 日，截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日剩余使用年期为 47.28 年，委估宗地无抵押等他项权利登记。

(3) 土地利用状况

委估宗地位于万安县工业园二期，为江西万弘厂区用地，厂区目前处于在建状态中。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的账面记录的无形资产主要为土地使用权，未申报账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 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

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 4、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 6、《中华人民共和国企业所得税实施条例》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 10、《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》；
- 11、《国务院关于加强土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；
- 12、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号）；
- 13、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）；
- 14、关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知（国土资发〔2004〕238 号）；
- 15、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；

- 5、《资产评估准则—评估程序》;
- 6、《资产评估准则—业务约定书》;
- 7、《资产评估准则—工作底稿》;
- 8、《资产评估准则—机器设备》;
- 9、《资产评估准则—不动产》;
- 10、《资产评估准则—企业价值》;
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 12、《评估机构业务质量控制指南》;
- 13、《资产评估价值类型指导意见》。

(三) 权属依据

- 1、国有土地使用权证、房屋产权证;
- 2、重大合同、协议及设备购置发票等;
- 3、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料。

(四) 取价依据

- 1、被评估单位及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料;
- 2、被评估单位与相关当事方签订的商品购销合同;
- 3、《江西省建筑装饰装修工程消耗量定额及统一基价表(2004)》;
- 4、《全国统一安装工程预算定额江西省单位估价表》;
- 5、《江西省万安县工程造价信息》(2015年第6期);
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 7、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;
- 8、江西省耕地占用税实施办法(省政府令第170号);
- 9、吉安市县(市、区)分区域征地统一年产值标准(2012年3月19日)
- 10、吉安市万安县国土资源局《关于公布万安县城區土地定级与基准地价的通知》;
- 11、中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2001《城镇土地分等定级规程》;
- 12、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》;
- 13、市场询价资料;
- 14、被评估单位提供的历史及现行价格资料;
- 15、国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据;
- 16、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料以及未来年度生产经营规划和盈利

预测资料;

17、评估基准日同类上市公司财务指标及风险指标;

18、评估基准日国债收益率、贷款利率等信息;

19、同花顺 Ifind 金融数据终端;

20、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

(五) 其他参考资料

1、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(亚会 B 审字(2016) 0206 号);

2、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等;

3、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定,评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

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。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位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。

(二) 评估方法的选择

《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。

由于无法收集到与被评估单位可比的上市公司或交易案例的市场数据,采用市场法评估的条件不具备,而被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料,评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及

被评估单位自身的经营现状的初步分析，被评估单位可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估，并通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1、流动资产的评估

（1）货币类资产：包括现金和银行存款。对库存现金主要通过监督盘点，核对账簿、抽查记账凭证等程序进行核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收类账款：评估人员根据企业提供的各科目债权类资产评估明细表，通过查阅账簿和记账凭证，查阅相关合同协议、发询证函或采用相关替代程序进行核实；通过对其核算内容、账龄、业务性质及债务人资信、经营状况、历史往来状况等因素分析的基础上综合判断各该款项的可收回资产或权益的金额，据以确定评估值，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）其他流动资产

其他流动资产是企业预缴的税金，核算内容为增值税进项，评估人员查阅核对了企业纳税申报表和缴费凭证，以核实后的账面值作为评估值。

2、可供出售金融资产的评估

可供出售金融资产为企业购买的万安县农村信用合作联社股金，截止评估基准日，万安县农村信用合作联社尚未分红，因购买时间较短，本次评估按企业投入的股本原值作为评估值。

3、设备类资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专

业技术人员进行现场勘查和核实，查阅主要设备的运行、维护记录，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理等情况，对主要的大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

① 设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。

依据财政部、国家税务总局(财税[2008]170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

基本公式为：

重置全价 = 购置价（不含税） + 运杂费（不含税） + 安装调试费 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定，对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调

试费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。

基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

由于被评估单位处于基本建设阶段，购置的设备基本为临时用电的变压器、配电柜和施工用的铲车等，购置时间较短，基本不需安装，故本次评估未考虑其发生的前期费和资金成本。

$$\text{重置全价} = \text{购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费}$$

（2）成新率的确定

①机器设备成新率的确定

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

②电子设备成新率的确定

电子设备以其年限法成新率作为该设备的成新率。

4、在建工程的评估

评估人员通过审阅各该工程项目的立项审批文件、可行性研究报告、施工合同、设备购置合同、安装合同等资料同时通过抽查记账凭证、函证、现场勘查等程序对企业申报的在建工程项目进行核实。对在建工程采用成本法评估，即以各该工程项目在评估基准日重新形成已经完成的工程量所需发生的全部费用为基础确定评估值，一般包括工程直接成本、需计算的间接费用和其它费用、资金成本等。

因申报在建工程处于正常建设当中，账面价值为实际发生的前期费、其他费和工程建安造价，对于前期费和其他费以核实后的账面值确认，对于建安造价，经过测算，基建过程中人工费增长水平和材料价格下降因素对工程造价的影响大抵相当，故以核实后的账面价值作为评估值。

5、无形资产—土地使用权的评估

评估人员根据企业提供的土地使用权评估明细表，首先核实企业在用的土地的权属状况，然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况，收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料、关于土地使用权出让价格有关政策规定等资料。根据被评估土地所在地的地产市场发育状况和本次评估的目的，对土地使用权采用成本法和基准地价修正法相结合的方法进行评估。

成本法指通过估算在评估基准日重新开发被评估宗地所需要的各种必要正常费用（包括正常的利润、利息、税费）为基础估算出被评估宗地价格的方法。基本公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，将被估宗地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，从而求取被估宗地在评估基准日价值的方法。基本公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年期修正系数} \pm \text{开发程度修正值}$$

在采用以上两种评估方法进行评估后，经过分析，采用两种评估方法的结果的算术平均值确定被评估宗地的评估值：

$$\text{宗地评估值} = \text{成本法评估值} \times 50\% + \text{基准地价修正法评估值} \times 50\%$$

6、递延所得税资产

对于递延所得税资产，评估人员调查了解了递延所得税资产产生的原因和形成过程，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7、其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为预付的办公楼工程设备款，以核实后账面值作为评估值。

8、负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

2、收益法评估介绍

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——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。

(1) 基本评估思路

本次评估采用收益法下的现金流量折现模型对江西万弘的股东全部权益价值进行评估。即以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期投资价值，再减去有息债务后得出股东全部权益价值。

(2) 评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

Ri —企业第 i 年预期净现金流量；

r —折现率；

n —收益期限；

R_n — n 年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

(3) 预测期限的说明

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限 $\rightarrow \infty$ 。

对企业第 i 年净现金流量 R_i 的说明： R_i 为企业第一阶段第 i 年的预测经营活动净自由现金流量。

(4) 净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量=息前税后利润+折旧和摊销—资本性支出—营运资金净增加

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的收益，将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

T —企业所得税率；

E —权益市场价值；

D —付息债务市值。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型确定权益资本成本。计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

(6) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产根据其资产类别采用前述资产基础法中各资产类型的评估方法确定评估值。

(7) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关的资产。非经营性资产的价值采用资产基础法评估确定。

(8) 非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与企业正常经营收益无直接关系的负债，包括本次评估预测收益无关的负债。非经营性负债的价值采用资产基础法评估确定。

(9) 有息债务的确定

有息债务指评估基准日企业需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。有息债务按照经核实后的各有息债务账面值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

(二) 现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本

情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、对企业近年的经营状况、经营成果、资产状况进行分析，并对企业的未来发展规划进行分析；

6、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、综合企业提供的资料及评估人员的调查结果，对企业的财务状况进行分析、调整，对企业提供的未来若干年度收益预测数据进行审核、分析及计算，并与所在行业平均经济效益状况进行比较；通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率；按照收益法计算公式确定收益法评估值；

3、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

4、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，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；

3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估单位在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、公司现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势。

3、不考虑通货膨胀因素的影响。

4、假定江西万弘以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，并能获得稳定收益。

5、企业未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。

6、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

7、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

8、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

9、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的

原则，分别采用资产基础法和收益法对江西万弘申报的资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日2015年12月31日，江西万弘申报的经审计后的资产总额为9,426.85万元，负债6,451.30万元，净资产2,975.55万元；评估值总资产为9,542.53万元，负债6,451.30万元，净资产3,091.23万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值115.68万元，增值率为1.23%，净资产评估增值115.68万元，增值率为3.89%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

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	654.64	654.64		
2 非流动资产	8,772.21	8,887.89	115.68	1.32
3 其中：可供出售金融资产	630.00	630.00		
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	19.99	19.14	-0.85	-4.25
9 在建工程	6,973.93	6,973.93		
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	1,067.49	1,184.02	116.53	10.92
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	5.64	5.64		
19 其他非流动资产	75.16	75.16		
20 资产总计	9,426.85	9,542.53	115.68	1.23
21 流动负债	6,451.30	6,451.30		
22 非流动负债				
23 负债总计	6,451.30	6,451.30		

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%
24 净资产	2,975.55	3,091.23	115.68	3.89

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益价值为 8,328.43 万元，与经审计后的账面净资产 2,975.55 万元相比较，评估增值 5,352.88 万元，增值率为 179.90%。

(三) 评估方法的分析及结论

1、评估结果的差异分析

采用资产基础法评估的江西万弘高新技术材料有限公司股东全部权益价值为 3,091.23 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 8,328.43 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低 5,237.11 万元，差异率为 169.41%。

经分析，我们认为差异的主要原因是：资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有不确定性。

2、评估结果的选取

收益法评估结果受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险以及国家政策的影响较大，具有一些不确定性，尽管评估人员在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，同时由于江西万弘公司现在还处于在建状态，尚未投产，目前经营产品全部来源于关联单位委托加工，公司未来成本费用结构不确定性较强。基于谨慎性原则，我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的结果更为客观，则本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即江西万弘股东全部权益价值评估值为 3,091.23 万元。

(四) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与企业申报的账面价值比较，股东全部权益价值评估增值 3,091.23 万元，增值率为

3.89%。经分析，评估增值的主要原因有：

- 1、固定资产设备评估减值，原因是设备价格的持续下降；
- 2、无形资产-土地使用权评估增值，增值原因为经济社会发展和基础设施环境改善导致土地价格上升。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑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论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）期后事项：

1、2016年1月6日，股东周少蓉将其持有公司86%的股权受让76%给杨剑，转让10%给上海金元稀土有限公司，价格分别为人民币760万元（合人民币1元/每1元注册资本）以及330万（合人民币3.3元/每1元注册资本）。转让后股东杨剑出资760万元，占整体注册资本的76.00%；股东上海金元稀土有限公司出资100万元，占整体注册资本的10%。

2、2016年1月19日，吉安金达汽车销售服务有限公司向赣州银行股份有限公司青原支行提出申请，拟将江西万弘公司为其向该银行贷款300万元提供的信用担保变更为

抵押担保，抵押物为杨剑于 2015 年 7 月 20 日购买的位于赣州市于都县贡江镇植林工业园滨江大道西段天成名都 3#共 4 层商业用房，面积 4132.95 平方米，价值人民币贰仟零柒拾陆万玖仟捌佰叁拾肆元整。由于变更程序复杂，该项业务正在办理中，赣州银行股份有限公司青原支行已出具关于该业务正在审批的证明。

3、2016 年 1 月 19 日，江西万弘公司向万安县农村信用合作联社提出申请，更换万安朝阳高新技术材料有限公司贷款 350 万元抵押贷款和 400 万元银承敞口的抵押物，以位于赣州市于都县贡江镇植林工业园滨江大道西段天成名都 5#共 4 层商业用房更换江西万弘公司位于万安县工业园二期的 3 处厂房，该商业用房系杨剑于 2015 年 7 月 20 日购买，面积 5501.45 平方米，价值人民币贰仟柒佰伍拾陆万零伍佰叁拾元整。由于变更程序复杂，该项业务正在办理中，万安县农村信用合作联社已出具关于该业务正在审批的证明。

4、2016 年 1 月 27 日，江西万弘公司增加注册资本 6000 万元人民币，增资后注册资本为 7000 万元人民币，其中股东杨剑出资 5320 万元人民币，占整体注册资本的 76.00%；股东上海金元稀土有限公司出资 700 万元人民币，占整体注册资本的 10.00%；股东陈庆红出资 560 万元人民币，占整体注册资本的 8.00%；股东叶光阳出资 420 万元人民币，占整体注册资本的 6.00%。2016 年 2 月 2 日，江西联信会计师事务所有限公司对上述出资情况进行了审验，并出具了赣联会师验字[2016]第 16001 号《验资报告》。

5、2016 年 1 月 12 日经万安县市场监督管理局核准，江西万弘公司经营范围变更为：稀土单一氧化物、稀土氧化物、稀土废料加工；单一稀土氧化物、稀土氧化物及产品、稀土废料及回收后的矿产品销售。（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）。

（六）2015 年 5 月 6 日，江西万弘公司与赣州银行股份有限公司青原支行签订最高额保证合同，为吉安金达汽车销售服务有限公司担保，借款金额 200 万元，有效期限为 2 年，合同中最高担保限额为 300 万，截至 2015 年 12 月 31 日担保额为 200 万。

（七）2015 年 4 月 30 日，江西万弘公司与万安县农村信用合作联社营业部签订银行承兑汇票最高额抵押合同，抵押物为房产证号为“万房权证五丰字第 20140716 号”（面积 5889.97m²）房产，抵押期为 2015 年 4 月 30 日至 2016 年 4 月 27 日，抵押最高额为 400 万元；2015 年 4 月 28 日，江西万弘公司为万安朝阳高新技术材料有限公司进行了贷款抵押，江西万弘公司与万安县农村信用合作联社营业部签订最高额抵押合同，抵押物为“万房权证五丰字第 20140717 号”（面积 8007.50m²）、“万房权证五丰字第 20140718 号”（面积 1992.090m²），抵押期为 2015 年 4 月 28 日至 2016 年 4 月 27 日，抵押最高额为 350 万元。

(八) 截至评估基准日2015年12月31日,江西万弘承诺不存在除上述已披露事项之外的对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项,也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

(九) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述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) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(四) 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用,不得摘录报告的部分内容使用。

(五) 如本评估项目涉及国有资产,在本评估报告未经国有资产管理部备案、核准并取得相关批复文件前,本报告不得作为经济行为参考依据。

(六) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经本评估机构及签字注册资产评估师同意,评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(七) 评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八) 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为:2016年2月25日。

注册资产评估师:



注册资产评估师:



北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一六年二月二十五日

评估报告附件

- 一、 评估基准日被评估单位审计报告
- 二、 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托方及相关当事方承诺函
- 五、 评估机构及注册资产评估师承诺函
- 六、 评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 七、 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、 资产评估结果汇总表