

**江西德华兔宝宝装饰材料有限公司
拟转让的部分资产价值评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2016〕546号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年十一月三十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托方、产权持有单位及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	5
五、评估基准日	6
六、评估假设	6
七、评估依据	6
八、评估方法	8
九、评估过程	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
资产评估报告·附件	
一、附件目录	
二、委托评估资产清单	
三、委托方和被评估单位法人营业执照	
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	
五、委托方和产权持有单位的承诺函	
六、签字注册评估师承诺函	
七、评估机构资格证书	
八、评估机构法人营业执照	
九、签字注册评估师资格证书	
评估结果汇总表及明细表	

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江西德华兔宝宝装饰材料有限公司 拟转让的部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕546号

摘 要

以下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。

一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为江西德华兔宝宝装饰材料有限公司（以下简称“江西兔宝宝公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

江西兔宝宝公司拟转让其拥有的部分资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产-土地使用权），为此需要对委估的江西兔宝宝公司的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的江西兔宝宝公司部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为涉及上述经济行为的江西兔宝宝公司的部分资产，包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产-土地使用权。按照江西兔宝宝公司提供的委估资产汇总表反映，截至2016年10月31日，委托评估的资产账面价值合计为8,507,545.00元。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对固定资产采用成本法评估，对无形资产-土地使用权采用市场法评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的江西兔宝宝公司的部分资产在 2016 年 10 月 31 日的评估价值为 10,171,690.00 元（大写为人民币壹仟零壹拾柒万壹仟陆佰玖拾元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起至 2017 年 10 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

江西德华兔宝宝装饰材料有限公司 拟转让的部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕546号

江西德华兔宝宝装饰材料有限公司：

坤元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，对固定资产采用成本法，对无形资产-土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的部分资产在2016年10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、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为江西德华兔宝宝装饰材料有限公司。

（一）概况

1. 名称：江西德华兔宝宝装饰材料有限公司（以下简称“江西兔宝宝公司”）
2. 住所：江西省吉安市遂川县工业园区创业大道8号
3. 法定代表人：林惠根
4. 注册资本：1,144万元人民币
5. 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：913608277928098352
7. 发照机关：遂川县市场和质量监督管理局
8. 经营范围：细木工板及杉木制品加工、销售（凭有效木竹经营加工许可证经营）、进出口经营。
9. 江西兔宝宝公司成立于2006年8月29日。

（二）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

江西兔宝宝公司拟转让其拥有的部分资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产-土地使用权），为此需要对委估的江西兔宝宝公司的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的江西兔宝宝公司部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为涉及上述经济行为的江西兔宝宝公司的部分资产，包括建筑物类固定资产、设备类固定资产及无形资产-土地使用权。按照江西兔宝宝公司提供的委估资产汇总表反映，截至 2016 年 10 月 31 日，委托评估的资产账面价值合计为 8,507,545.00 元，具体如下：

1. 列入《固定资产--房屋建筑物评估明细表》的资产账面原值 6,002,794.47 元，账面净值 5,076,901.25 元，包括生产厂房、办公楼、综合楼等 17 幢房屋，建筑面积合计 16,745.67 平方米，建成于 2005 年，钢混、砖混、砖木结构，房屋所有权证编号为遂房权证园区字第 00057551 号-第 00057567 号。

2. 列入《固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表》的资产包括雨棚、围墙、道路、简易棚及车棚等 5 项构筑物，建成于 2005 年。

3. 列入《固定资产--机器设备评估明细表》的资产账面原值 5,397,284.35 元，账面净值 833,881.25 元，包括热压机、吸尘器、锅炉等 111 台（套）设备，大部分设备为二手设备，购于 2006—2015 年，设备大多闲置，缺乏维护，部分设备已报废。

4. 列入《无形资产--土地使用权评估明细表》的资产账面价值 2,596,762.50 元，系 1 宗位于遂川县泉江工业园区的工业出让用地，土地面积 45,467.45 平方米，国有土地使用证编号为遂国用（2015）第 D001 号。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托

方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 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

本项目评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2016 年 10 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以委估资产维持现状原地续用为假设前提；

4. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 江西兔宝宝公司合法拥有委托评估资产的完整产权。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《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》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《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）；

3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230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[2011]230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. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
13. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的资料；
3. 国有土地使用证、房屋所有权证等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 江西省工程造价信息；
3. 《江西省新型墙体材料专项基金征收和使用管理办法》（赣财综（2008）72号）；
4. 《江西省散装水泥装项资金管理办法》（赣财综字（2003）12号）；
5. 《关于制定房屋建筑白蚁防治收费标准的通知》（赣价房字（1999）第1号）；
6. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
9. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
10. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、

询价记录：

11. 设备购货合同、发票、付款凭证；

12. 江西省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

13. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

15. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

16. 其他资料。

八、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对固定资产采用成本法进行评估，对无形资产—土地使用权采用市场法进行评估。

成本法评估固定资产，是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估资产所需的全部成本，减去待估资产已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估资产已经发生的各项贬值。

市场法评估无形资产—土地使用权，是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在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、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

（一）建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物系工业用房及构筑物，根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途，本次选用成本法评估。建筑物类固定资产的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

一) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

二) 成新率

1. 对于房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后,经加权平均,确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为:

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限}/\text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为:

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为:

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2. 构筑物的成新率以年限法为基础,结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(二) 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点,主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本,然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除(扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)而得到被评估资产价值的方法。计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

对于拟报废设备,以估计的可变现净值为评估值。

对于闲置的二手设备,按成本法评估。

1. 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

2. 成新率的确定

对于正常购入的设备,主要以使用年限法为基础,结合设备的使用维修和外观现状,确定成新率。

对于二手设备，本次主要以现场勘查状况确定成新率。

（三）无形资产—土地使用权

1. 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为2016年10月31日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

2. 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次评估选用市场法。

3. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在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、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

九、评估过程

（一）评估准备阶段

2016年11月22日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并

制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为 2016 年 11 月 24 日-2016 年 11 月 25 日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行账表核对。对固定资产，评估人员对机器设备、房屋建筑物的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。对土地使用权，评估人员通过核实土地出让合同或投资协议、相应的支付凭证和产权证明文件等来核实其产权情况。

其次，实地勘察。依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对固定资产、土地使用权等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

再次，搜集价格资料。搜集当地房地产市场的交易价格、设备购置价等资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）出具报告阶段

按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的江西兔宝宝公司的部分资产评估结果为：

资产账面价值 8,507,545.00 元，评估价值 10,171,690.00 元，评估增值 1,664,145.00 元，增值率为 19.56%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
委估资产总计	8,507,545.00	10,171,690.00	1,664,145.00	19.56
其中：建筑物类固定资产	5,076,901.25	6,771,330.00	1,694,428.75	33.38
设备类固定资产	833,881.25	469,360.00	-364,521.25	-43.71
无形资产—土地使用权	2,596,762.50	2,931,000.00	334,237.50	12.87

十一、特别事项说明

1. 在对委托评估的江西兔宝宝公司部分资产价值评估中,本公司对江西兔宝宝公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是江西兔宝宝公司的责任,评估人员的责任是对江西兔宝宝公司提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结果会受到影响。

2. 根据本次评估目的,委估的固定资产评估值包含增值税。

3. 江西兔宝宝公司承诺,截至评估基准日,公司不存在与委估资产相关的资产抵押、质押、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 江西兔宝宝公司承诺,截至评估基准日若存在与委估资产有关的应付未付的工程款、设备款和税费等,由江西兔宝宝公司负责支付。本次评估未考虑可能存在的应付未付的工程款、设备款、税费等事项对评估价值的影响。

5. 本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中,评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

7. 列入本次评估范围的宗地面积45,467.45平方米,其中宗地面积为34,590.60平方米的国有土地使用权权利终止日期至2033年7月19日,宗地面积为10,876.85平方米的国有土地使用权权利终止日期至2057年9月10日。一般在国有土地使用权终止

日到期后地上房屋建筑物会有补偿，故本次该宗地上的房屋建筑物评估时未考虑土地剩余使用年限对其价值可能产生的影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委托评估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9. 本次资产评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

10. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起至 2017 年 10 月 30 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人:

(或被授权人):

注册资产评估师:

报告日期: 二〇一六年十一月三十日

附件目录

一、委托评估资产清单.....	
二、委托方和产权持有单位法人营业执照.....	
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	
四、委托方和产权持有单位的承诺函.....	
五、签字注册评估师承诺函.....	
六、评估机构资格证书.....	
七、评估机构法人营业执照.....	
八、签字注册评估师资格证书.....	

委托方、产权持有单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟转让部分资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产-土地使用权），为此委托贵公司对我公司的部分资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有单位：江西德华兔宝宝装饰材料有限公司

企业负责人：

二〇一六年十一月二十六日

注册资产评估师承诺函

江西德华兔宝宝装饰材料有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让的部分资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产-土地使用权），以2016年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。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了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

二〇一六年十一月三十日