

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司
拟转让资产涉及河南嘉寓门窗幕墙有限公司
部分资产价值评估项目

评估报告书

（本报告共一册）

中科华评报字[2017]第047号



北京中科华资产评估有限公司

二零一七年四月十七日

目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
评估报告书正文.....	5
一、委托方、被评估单位和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.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	18
评估报告书附件.....	20

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，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符合资产评估准则和相关规范的要求。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、资产评估师及其所在评估机构具备本项评估业务所需要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事项外，评估过程中没有运用其他机构或专家的工作结果。

四、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。

五、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勘查；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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；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。

六、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。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见仅作为实现经济行为的参考；资产评估师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评估对象可实现价格的保证。

八、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使用，仅在评估结论有效期限内使用有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司
拟转让资产涉及河南嘉寓门窗幕墙有限公司
部分资产价值评估项目

评估报告书摘要

中科华评报字[2017]第047号

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读评估报告书全文。
--

本项评估委托方是北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司，被评估单位是河南嘉寓门窗幕墙有限公司，受托评估机构是北京中科华资产评估有限公司。资产评估报告书和资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估目的是为北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司拟转让持有的部分资产之经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为委估的河南嘉寓门窗幕墙有限公司房地产。

评估范围是评估对象所对应的河南嘉寓门窗幕墙有限公司使用的工业用地 1 宗以及该宗地上坐落的房屋建筑物。

三、价值类型

本项评估采用的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本项评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法及过程

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循

独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用重置成本法、市场比较法进行评估计算评估值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

六、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，经评估，河南嘉寓门窗幕墙有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日评估范围内资产评估值为 49,806,700.00 元，人民币大写金额：肆仟玖佰捌拾万零陆仟柒佰元整。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	32,885,031.60	29,925,557.85	35,230,200.00	30,796,500.00	2,345,168.40	870,942.15	7.13	2.91
4-12-1	无形资产-土地使用权	16,802,552.78	15,927,311.23	19,010,200.00	19,010,200.00	2,207,647.22	3,082,888.77	13.14	19.36
合 计		49,687,584.38	45,852,869.08	54,240,400.00	49,806,700.00	4,552,815.62	3,953,830.92	9.16	8.62

七、评估报告有关事项说明

本报告所揭示的评估结论仅能用于本报告载明的评估目的和用途。

本评估报告未征得本评估机构的同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

根据国家现行有关规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算；超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

本报告的委托方、利益关系人及其他报告使用人应充分关注“特别事项说明”，并注意评估结论成立的评估假设及限制条件，合理使用评估报告。

（本页此处无正文）

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司
拟转让资产涉及河南嘉寓门窗幕墙有限公司
部分资产价值评估项目
评估报告书

中科华评报字[2017]第 065 号

北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法和市场比较法，按照必要的评估程序，就贵公司拟转让持有的部分资产事宜，对涉及的河南嘉寓门窗幕墙有限公司部分资产在评估基准日 2016 年 12 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、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托方、被评估单位简介

1、委托方简介：

单位名称：北京嘉寓门窗股份有限公司

统一社会信用代码：91110000102526927Q

成立日期：1987 年 01 月 05 日

住 所：北京市顺义区牛栏山牛富路 1 号

法定代表人：田新甲

注册资本：71676 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：制造金属门窗、防火门、防盗门、塑钢、木制门窗；建

筑幕墙加工；专业承包；装潢设计；建筑幕墙设计、安装；仓储服务；销售自产产品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策和限制类项目的经营活动。）

2、被评估单位简介：

单位名称：河南嘉寓门窗幕墙有限公司

统一社会信用代码：9141078107780981XQ

成立日期：2013 年 09 月 04 日

住 所：卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 路

法定代表人：兰恩兵

注册资本：伍仟万圆整

公司类型：一人有限责任公司

经营范围：金属门窗、防火门、防盗门、塑钢门窗、木制门窗的制造、销售；装潢设计；建筑幕墙的加工、设计、安装**

河南嘉寓门窗幕墙有限公司（以下简称“河南嘉寓”）是北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司在卫辉市投资建设的节能门窗幕墙生产基地，河南嘉寓生产基地位于河南省卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 号，国内外一线品牌设备总量达 120 台，拥有五条国内先进的高档节能门窗、幕墙现代化生产线，年生产能力达 120 万平米。光伏玻璃幕墙、隐框光热光伏遮阳幕墙、蜂窝陶瓷板幕墙，智能门窗、节能门窗、造能门窗等高档门窗幕墙产品，全方位展示了嘉寓产品的先进特性。卫辉基地生产基地管理体制健全，技术力量雄厚，有完善的质量保证体系，是华中区域最大的节能门窗幕墙生产基地。

（二）委托方和被评估单位之间的关系

本项委托方和被评估单位各自为独立法人主体。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、政府审批部门、经济行为相关的当事方以及资产评估相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

基于委托方拟转让持有的部分资产，就该评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方实施该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委估的河南嘉寓门窗幕墙有限公司房地产。

评估范围是评估对象所对应的河南嘉寓门窗幕墙有限公司使用的工业用地 1 宗以及该宗地上坐落的房屋建筑物。具体委估的资产以我公司提供的资产评估申报明细表为准。

土地使用权明细表

土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
国用2014土字第2014-10号	卫交土(2014) 01号 2 号	卫辉市唐庄镇	2064.6.2	出让	工业	50 年	五通一平	64896.49

房屋建筑物类资产明细表

序号	权证编号	建筑物名称或幢号	结构	层数	坐落地点	建成年月	计量单位	建筑面积	证载面积
1	暂无房产证	打胶房	钢架	1	卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 号	2014 年 12 月	m2	96	
2	暂无房产证	生产车间	钢架	1	卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 号	2014 年 12 月	m2	29789	
3		市政道路	水泥		卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 号	2014 年 12 月	m2	14394.95	
4		东围墙	砖混		卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 号	2014 年 12 月	m2	495	
5		办公楼改造			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路 1 号	2014 年 12 月	套	1	

6		办公楼幕墙及雨挡			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	m2	1500	
7		动力系统			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	套	1	
8		膜棚			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	m2	597.6	
9		厂区指示牌			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	套	1	
10		厂区路灯			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	个	75	
11		生产车间			卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	m2		
12	暂无房产证	展厅	钢架	1	卫辉市唐庄镇产业集聚区工业路1号	2014年12月	m2	1657.8	

纳入评估范围的资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

根据本项资产评估项目所对应的经济行为的时间安排，该项评估基准日由委托方选定。确定评估基准日为2016年12月31日。

选定该评估基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》。

(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修订);

2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);

3. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号;

4. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113 号;

5. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号;

6. 《中华人民共和国土地管理法》;

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

8. 《中华人民共和国城市物权法》;

9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20 号);

2. 中国注册会计师协会关于印发《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);

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227 号);

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号);

5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——利用专家工作》

的通知（中评协[2012]244号）；

7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号）；

8. 《企业会计准则——基本准则》（2006年2月15日财政部令第33号公布，2014年7月23日修改）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照、章程及验资报告等证件资料；
2. 国有土地使用证；
3. 重要资产购置合同、施工合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《全国资产评估参数资料选编》（财政部财产评估司）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 《2016中国机电产品价格查询系统》；
4. 《2016机械行业产品报价手册》；
5. 《河南省建设工程工程量清单综合单价2008》；
6. 评估基准日人民币贷款利率及信息；
7. 《建筑工程投资估算手册》和《建筑工程系数估算手册》；
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)；
9. 评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；
3. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法通常包括市场法、收益法和成本法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法：是指首先估测被评估资产重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除得到被评估资产价值的各种方法的总称。

（二）评估方法的选择

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，本次评估选用重置成本法、市场比较法进行评估。评估方法选择理由如下：

1、本次评估的房屋建筑物有较详细的各种施工合同和取费数据，且待估房屋建筑物于 2014 年 12 月建成投入使用，其间材料、人工费和机械费定额与评估基准日无大的变化，故可采用重置成本法进行评估。

2、待估宗地的规划用途为工业用地，可以找到与待估宗地相类似的市场交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据评估程序，本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

（一）前期准备阶段

1.接受委托后，评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行接洽，了解委估资产，明确评估目的、评估对象和范围、选定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报表，协商进场时间和工作进度等事项。

2.根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3.根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行力量配置分工，分别组成固定资产和无形资产等评估小组，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

（二）现场清查核实阶段

1.根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量和账面价值，为价值评估做好基础工作。

2.结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，确认法律权属的合法性。

3.资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4.根据企业提供的评估申报明细表及资料清单，与基准日资产负债表相应科目核对使之相符。并将资产评估明细表与现场盘点表等核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到账表、账实相符。

（三）评定估算阶段

1.评估人员在企业有关管理人员的配合下，对固定资产和无形资产进行了现场勘查及其利用现状，为评定测算建立第一手资料。

2.进行市场调研、询价及测算工作。搜集各项资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行评定估算。

3.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。

4.根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求专家意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

（四）评估汇总提交报告阶段

根据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，项目负责人对评估报告征求意见稿进行合理修改后，形成评估报告正式稿，并提交委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其原有的经营模式和规模持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在近年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，经评估，河南嘉寓门窗幕墙有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日评估范围内资产评估值为 49,806,700.00 元，人民币大写金额：肆仟玖佰捌拾万零陆仟柒佰元整。

资产评估结果汇总表：

人民币单位：元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	32,885,031.60	29,925,557.85	35,230,200.00	30,796,500.00	2,345,168.40	870,942.15	7.13	2.91
4-12-1	无形资产-土地使用权	16,802,552.78	15,927,311.23	19,010,200.00	19,010,200.00	2,207,647.22	3,082,888.77	13.14	19.36
合计		49,687,584.38	45,852,869.08	54,240,400.00	49,806,700.00	4,552,815.62	3,953,830.92	9.16	8.62

(二) 增值的主要原因：

- 1、土地位置的固定性、不可再生性、效用永续性等自然特性。
- 2、土地供给的稀缺性、可垄断性等经济特性。
- 3、近几年房地产市场价格增长较快，致评估值增值

(三) 评估结论有关说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

(四) 评估结论成立的条件

1. 评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

2. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

3. 由河南嘉寓门窗幕墙有限公司管理层和相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其真实性负责；

4. 评估结论是由本机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1. 本次评估范围内房屋建筑物评估价值不包括土地使用权价值。

2. 评估基准日房屋建筑物均未取得《房屋所有权证》，建筑面积以被评估单位申报的资产评估明细表为准。河南嘉寓门窗幕墙有限公司已声明：纳入本次评估范围内的所有资产产权归其所有，如因权属问题产生法律纠纷，责任由其承担。

房屋建筑物评估基准日未见设定抵押、担保等他项权利。

3. 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4. 本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证。

5. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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。

6. 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

7. 评估基准日期后重大事项：

(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。本项目未发现应予披露的评估基准日期后重大事项：

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

1) 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2) 当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告的全部或部分內容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经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) 本评估报告书需经评估机构及中国资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

(五) 按照资产评估现行规定，评估结论的使用有效期为一年，自

评估基准日 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日有效；超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

（六）评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2017 年 4 月 17 日。

（本页以下无正文）

(本页为评估报告书签章页 此页无正文)

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零一七年四月十七日

评估报告书附件

目 录

- （一）委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- （二）国有土地使用证复印件
- （三）评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- （四）委托方和相关当事方的承诺函；
- （五）签字资产评估师的承诺函；
- （六）评估机构资格证书复印件；
- （七）评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- （八）评估机构法人营业执照副本复印件；
- （九）签字资产评估师资格证书复印件。