

西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资
所涉及的西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字(2017)沪第 0436-8 号

银信资产评估有限公司

二〇一七年五月十九日

目 录

资产评估师声明	1
摘要	2
正文	3
一、委托方、被评估单位概况.....	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
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	15
十二、评估报告使用限制条件.....	16
十三、评估报告日	17
附件	18



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清单由委托方、被评估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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。





西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资

所涉及的西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字(2017)沪第 0436-8 号

摘 要

一、项目名称：西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资所涉及的西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值报告

二、委托方：宝湾物流控股有限公司

三、被评估单位：西安宝湾国际物流有限公司

四、其他评估报告使用者：指除委托方外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。其他评估报告使用者使用评估报告需事先告知委托方，并取得委托方同意。

五、评估目的：为西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资事宜，提供西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值参考。

六、经济行为：西安宝湾国际物流有限公司拟引入战略投资者进行非同比例增资

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2016 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，西安宝湾国际物流有限公司总资产价值 10,268.49 万元，总负债 50.02 万元，净资产 10,218.47 万元，增减值 486.62 万元，增值率 5.00%。

十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅对西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号 4 楼

电话：021-63293886 63293887（总机）

传真：021-63293566 邮编：200002

西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资

所涉及的西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字(2017)沪第 0436-8 号

正文

宝湾物流控股有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对西安宝湾国际物流有限公司拟非同比例增资所涉及的西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值在 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

（一）委托方

委托方概况

企业名称：宝湾物流控股有限公司

统一信用代码：91440300580073846P

注册住所：深圳市南山区蛇口赤湾石油大厦 14 楼 1425 房

法定代表人：王世云

注册资本：250000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资物流行业、商贸行业及相关投资咨询，仓储代理，机械设备租赁，国内货运代理，货物装卸、分拣业务，物流信息、商务信息咨询，国内贸易（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

经营期限：二〇一一年七月廿八日至无限期

成立日期：二〇一一年七月廿八日

（二）、被评估单位

1、被评估单位概况



企业名称：西安宝湾国际物流有限公司

企业法人营业执照注册号：91610115081047221M

注册住所：西安市临潼区人民南路 58 号（劳动大厦 2 楼）

法定代表人：于忠侠

注册资本：10000 万

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：许可经营项目：物流仓储服务，货场服务，货物的打包、装卸、分拣、包装服务，货物报关代理服务，停车服务(上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营)。一般经营项目：物流信息咨询服务；房屋、机械设备租赁。(未取得专项许可的项目除外)

经营期限：2014 年 01 月 14 日至无固定期限

成立日期：2014 年 01 月 14 日

2、被评估单位股权结构及历史沿革

西安宝湾国际物流有限公司成立于 2014 年 1 月，由宝湾物流控股有限公司投资设立，自成立至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，股权结构未有变化，被评估单位股权结构和出资情况见下表：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例（%）
宝湾物流控股有限公司	10000	10000	货币	100

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近 3 年和评估基准日时资产负债表情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	97,818,688.87	49,979,867.61	49,898,885.65
负债	500,151.76	658,350.45	218,862.00
净资产	97,318,537.11	49,321,517.16	49,680,023.65

被评估单位近 3 年和评估基准日时利润表情况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2016 年	2015 年	2014 年
一、营业收入			
其他业务利润			
减：营业成本			
营业税金及附加	139,190.35		
销售费用			



管理费用	2,938,053.83	478,236.63	28,852.00
财务费用	-6,604.11	-227.98	-2,216.86
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
二、营业利润	-3,070,640.07	-478,008.65	-26,635.14
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-3,070,640.07	-478,008.65	-26,635.14
减：所得税费用	-767,660.02	-119,502.16	-6,658.79
四、净利润	-2,302,980.05	-358,506.49	-19,976.35

上表中 2014 年度、2015 年度和评估基准日财务数据分别摘自德勤永华会计师事务所出具的“德师报(审)字(15)第 P1415 号”、德勤永华会计师事务所出具的“德师报(审)字(16)第 P0286 号”和德勤永华会计师事务所出具的“德师报(审)字(17)第 P00222 号”审计报告。

被评估单位以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4、被评估单位主要税种及税率

公司主要税种和税率

税 种	具体税率情况
城镇土地使用税	按实际占用的土地面积与适用税率计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

5、被评估单位经营管理状况概述

截至评估报告出具日，西安宝湾国际物流有限公司尚无具体经营活动。公司目前的主要资产为位于西安市临潼区斜口街办窑村辖区内 210 国道以东的土地使用权（土地面积为 171,452.50 平方米）和在建工程，目前处于开发阶段。

（三）其他评估报告使用者

委托方约定的其他评估报告使用者、以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。其他评估报告使用者使用评估报告需事先告知委托方，并取得委托方同意。



二、评估目的

为西安宝湾国际物流有限公司拟引入战略投资者进行非同比例增资事宜，提供西安宝湾国际物流有限公司股东全部权益价值参考。

上述经济行为尚待委托方董事会审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

本次评估的评估对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

本次评估的评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

西安宝湾国际物流有限公司于评估基准日时的资产负债具体情况为：

流动资产账面价值为 13,243,640.11 元（包括货币资金、其他应收款）；

固定资产账面价值为 314,361.41 元；

在建工程账面价值为 823,660.36 元；

无形资产账面价值为 82,543,206.02 元；

递延所得税资产账面价值为 893,820.97 元；

资产账面价值总计为 97,818,688.87 元；

流动负债账面价值为 500,151.76 元（包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）；

负债账面价值总计为 500,151.76 元；

净资产账面价值为 97,318,537.11 元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产详见下表：

项 目	账面净值（元）	现状	分布地点
在建工程	823,660.36	筹建中	临潼区斜口街办窑村 辖区内 210 国道以东

截至评估基准日被评估单位已经取得了建设用地规划许可证。

（三）土地使用权情况

纳入本次评估范围的土地使用权详见下表：

项 目	账面净值（元）	数量	现状	分布地点
土地使用权	82,543,206.02	171,452.50 平方米	正常使用	临潼区斜口街办窑村辖 区内 210 国道以东



截至评估基准日被评估单位已经取得 1 个地块的土地权证，具体信息如下：

(1) 根据“临国用(2016)第 017 号”土地使用权证记载

权利人：西安宝湾国际物流有限公司

坐落：临潼区斜口街办窑村辖区内 210 国道以东

土地性质：出让

用途：仓储

面积：171,452.50 平方米

终止日期：2066 年 2 月 22 日止

委估资产均处于受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

本报告评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、资产评估业务约定书。

(二) 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. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)；
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》；
6. 《中华人民共和国国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号)；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(财政部令第 3 号)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行办法》(国资委令第 12 号)；
9. 《国有资产评估项目备案管理办法》；
10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号)；
11. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令 12 届第 46 号)；
12. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(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. 《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)；
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)；
7. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)；
8. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号)；
9. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号)；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号)；
12. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；
13. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)；

(四) 产权依据

1. 委托方和被评估单位企业法人营业执照；
2. 国有土地使用权出让合同；



3. 土地使用权证；
4. 在建项目政府批文；
5. 企业提供的购买和支付凭证及其他资料等。

（五） 取价依据

1. 同花顺资讯公布的相关信息；
2. 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
4. 评估基准日市场有关价格信息资料；
5. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
6. 委托评估的各类资产和负债评估清查明细表；
7. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
8. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
9. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源可靠，因此本次评估可以采用资产基础法。

西安宝湾国际物流有限公司取得土地后刚开始建设一个月左右，目前处于在建状态，且完工后的租赁经营情况不确定，故不宜采用收益法。



西安宝湾国际物流有限公司尚未开展具体经营活动，在公开市场上类似公司股权交易的情况较少，故不宜采用市场法。

综上分析，本次评估对西安宝湾国际物流有限公司采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

股东全部权益价值评估值=企业各项资产评估价值之和-负债

1) 货币资金的评估方法

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2) 其他应收款的评估方法

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3) 固定资产的评估方法

机器设备按重置成本法进行评估。

4) 在建工程的评估方法

在建工程的评估根据在建工程台账审核发生成本的合理性，再加上合理的资金成本。

5) 无形资产的评估方法

土地使用权根据实际情况采用市场法和基准地价法进行评估。

（1）、市场法概述

根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的评估价格作为评估对象的市场价值。

评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（2）、基准地价法概述

基准地价修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价对进行修正，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

基准地价修正法的计算公式



$$P = P0 \times Ry \times (1 \pm Rd) \times (1 \pm Ra) \times (1 \pm Re) \times Rp \times S$$

式中：P——评估宗地的价格

P0——评估宗地所在级别区域基准地价

Ry——年期修正系数

Rd——期日修正系数

Ra——区域修正系数和

Rai——区域因素 i 修正系数

Re——个别因素修正系数和

Rej——个别因素 j 修正系数

Rp——容积率修正系数

S——建筑面积（土地面积）

6) 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分析后确定评估值。

7) 负债具体评估方法

对评估范围内的负债，采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划



根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评定估算形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。



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，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评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）、宏观经济环境假设

1、被评估单位所在国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、被评估单位在预测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、附属设施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

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，西安宝湾国际物流有限公司经审计后的总资产价值 9,781.87 万元，总负债 50.02 万元，净资产 9,731.85 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 10,267.15 万元，总负债 50.02 万元，净资产 10,217.13 万元，增减值 485.28 万元，增值率 4.99%。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	1,324.36	1,324.36	0.00	0.00
非流动资产	8,457.51	8,942.79	485.28	5.74
固定资产净额	31.44	29.98	-1.46	-4.63
在建工程净额	82.37	83.69	1.32	1.61
无形资产净额	8,254.32	8,270.00	15.68	0.19
递延所得税资产	89.38	89.38	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	469.73	469.73	0.00
资产总计	9,781.87	10,267.15	485.28	4.96
流动负债	50.02	50.02	0.00	0.00
负债总计	50.02	50.02	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	9,731.85	10,217.13	485.28	4.99

评估结果详见评估明细表。

（二）、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、固定资产账面价值为 314,361.41 元，评估价值为 299,821.00 元，增减值为 -14,540.41 元，增值率为 -4.63%。

固定资产变动主要原因为按照重置成本法评估

2、在建工程账面价值为 823,660.36 元，评估价值为 836,868.37 元，增减值为 13,208.01 元，增值率为 1.60%。

在建工程变动主要原因为在建工程计算了资金成本。

3、无形资产账面价值为 82,543,206.02 元，评估价值为 82,700,000.00 元，增减值为 156,793.98 元，增值率为 0.19%。

无形资产变动主要原因为土地使用权按照市场价评估。



4、其他非流动资产账面价值为 0.00 元，评估价值为 4,697,310.00 元，增减值为 4,697,310.00 元，增值率为 0.00%。

其他非流动资产变动主要原因为将代征土地款从无形资产中重分类至其他非流动资产。

（三）、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，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

（一） 本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

（二） 对委托方和被评估单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三） 本公司未对委托方和被评估单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

（四） 本报告对被评估单位资产和相关债务所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（五） 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（六） 本次评估结论未考虑国家宏观经济政策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。



（七）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制条件

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号 4 楼

电话：021-63293886 63293887 (总机)

传真：021-63293566 邮编：200002

十三、评估报告日

本次评估的评估报告日为 2017 年 5 月 19 日。

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2017 年 5 月 19 日



附件

- 1、委托方营业执照复印件；
- 2、被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位审计报告复印件；
- 4、土地权属证明；
- 5、委托方和被评估单位的承诺函；
- 6、签字资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估结果汇总表。