北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Asset Appraisal Co.,Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江海越股份有限公司拟转让股权所涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益价值评估项目

资产评估报告

资产评估报告编号：北京亚超评报字（2017）第A148号

资产评估报告日：二零一七年十一月十五日

公司地址：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦2201--22006　　邮编：100036
电话：（010）51716863　　传真：（010）51716863

浙江海越股份有限公司拟转让股权涉及
浙江耀江文化广场投资开发有限公司
30%股东权益价值评估项目
资产评估报告书目录

资产评估报告书声明..... 2

资产评估报告书摘要..... 3

资产评估报告书..... 5

一、绪言..... 5

二、委托人、被评估单位和其他报告使用者概况..... 5

三、评估目的..... 8

四、评估对象及评估范围..... 8

五、价值类型及其定义..... 10

六、评估基准日.....11

七、评估依据.....11

八、评估方法..... 13

九、评估程序实施过程和情况..... 19

十、评估假设..... 21

十一、评估结论..... 23

十二、特别事项说明..... 25

十三、评估报告使用限制说明..... 27

十四、评估报告日..... 27

资产评估报告附件..... **错误！未定义书签。**

一、评估基准日被评估单位审计报告（单独装订）；
二、委托人及被评估单位营业执照复印件；
三、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
四、委托人及被评估单位的承诺函；
五、资产评估人员的承诺函；
六、资产评估机构资格证明文件；
七、资产评估机构法人营业执照副本；
八、签名资产评估师资格证书；
九、资产评估委托合同；

浙江海越股份有限公司拟转让股权所涉及的
浙江耀江文化广场投资开发有限公司
30%股东权益价值评估项目
资产评估报告书声明

本评估报告是本公司接受浙江海越股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本评估业务中，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、评估对象涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司的资产、负债清单由委托人、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人和相关当事方的责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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果的影响。

浙江海越股份有限公司拟转让股权所涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益价值评估项目资产评估报告书摘要

北京亚超资产评估有限公司接受浙江海越股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对浙江海越股份有限公司拟转让股权所涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益在评估基准日2017年08月31日的市场价值进行了评估。

一、 评估目的

浙江海越股份有限公司拟转让股权所涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司的30%股东权益价值进行评估，委托北京亚超资产评估有限公司以2017年08月31日为评估基准日，对浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东部分权益价值进行评估。本次评估的目的是为浙江海越股份有限公司拟转让股权涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东部分权益价值提供参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益。评估范围是浙江耀江文化广场投资开发有限公司于评估基准日2017年08月31日的全部资产和负债（包括：流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债）。本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

三、 价值类型：持续经营假设前提下的市场价值。

四、 评估基准日：2017年08月31日。

五、 评估方法：资产基础法及收益法。

六、 评估结论

本次评估不考虑控股权和少数股权产生的溢价或折价，以浙江耀江文化广场投资开发有限公司的股东全部权益（所有者权益）评估价值乘以股权比例确定拟交易股权评估价值。

则：浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益在评估基准日2017年08月31日的市场价值为313,799,935.76元（大写：叁亿壹仟叁佰柒拾玖万玖仟玖佰叁拾伍元柒角陆分）。

七、 可能对评估结论产生影响的特别事项

被评估单位向中国工商银行股份有限公司杭州众安支行及上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行借入长期借款2.3亿元，以公司名下产权证号为杭房权证下字第10270350号、杭房权证下字第10270351号、杭房权证下字第10270352号的房产及产权证号为杭下国用〔2010〕第005658号、杭下国用〔2010〕第005655号、杭下国用（2010）第005657号的土地作为抵押物；以经营西湖文化广场18号101、201、301、401、501室，暨银泰百货西湖文化广场店物业（总土地使用权面积2,500.2㎡，建筑面积34,112.01㎡）产生的所有收入，包括但不限于出租房屋产生的租金等作为质押（租金包括已出租和将来出租产生的租金、应收账款产生时间为2013年5月17日至主合同项下债务完全清偿之日）。

八、 评估结论有效期

自评估基准日起一年内有效，即自2017年08月31日至2018年08月30日。

九、 评估报告日期：2017年11月15日

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出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、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，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，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

浙江海越股份有限公司拟转让股权所涉及的
浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益价值评估项目
资产评估报告书

北京亚超评报字（2017）第A148号

浙江海越股份有限公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“亚超评估公司”）接受浙江海越股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对浙江海越股份有限公司拟转让股权涉及的浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益在2017年08月31日的市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在2017年08月31日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的评估方法是资产基础法和收益法，在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的实地勘查、询证核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的询证核实，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托人、被评估单位和其他报告使用者概况

本次评估的委托人为浙江海越股份有限公司，被评估单位为浙江耀江文化广场投资开发有限公司，本次资产评估报告的使用者为浙江海越股份有限公司、浙江耀江文化广场投资开发有限公司及其股东、法律法规规定的资产评估报告使用者。

(一)委托人概况

1、企业名称：浙江海越股份有限公司

2、统一社会信用代码：913300001462888875

3、类型：其他股份有限公司(上市)

4、企业地址：浙江省诸暨市西施大街59号

5、法定代表人：符之晓

6、注册资本：38,610万人民币

7、成立日期：1993-07-26

8、营业期限：1993-07-26 至 无固定期限

9、经营范围：液化气销售（凭许可证经营），成品油批发（《中华人民共和国危险化学品经营许可证》）、仓储，汽油生产（凭《安全生产许可证》经营）。交通、水利、电力及其他基础设施的投资开发、经营；石油及制品的销售；经营进出口业务（详见外经贸部批文）；燃料油的批发。

(二)被评估单位概况

1、企业名称：浙江耀江文化广场投资开发有限公司

2、统一社会信用代码：91330000745094320G

3、类型：其他有限责任公司

4、企业地址：杭州市西湖文化广场19号704室

5、法定代表人：汪兴

6、注册资本：10,000万人民币

7、成立日期：2002-11-27

8、营业期限：2002-11-27 至 2037-11-26

9、经营范围：日用百货、纺织品、电子设备及产品、文化用品、通讯设备、五金交电、空调设备、厨房设备、通风设备、仪器仪表、金属材料、装饰材料的销售；房地产中介代理及信息咨询；房屋销售、租赁服务，实业投资。

10、历史沿革

浙江耀江文化广场投资开发有限公司，系经浙江省工商行政管理局批准于2002年11月27日成立，由浙江省耀江房地产开发有限公司、浙江海越股份有限公司及浙江省耀江实业集团有限公司以货币方式出资设立，注册资本10000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	浙江省耀江房地产开发有限公司	货币	5500	55.00%

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
2	浙江海越股份有限公司	货币	3000	30.00%
3	浙江省耀江实业集团有限公司	货币	1500	15.00%
合　计		-	10000	100.00%

2012年06月05日浙江耀江文化广场投资开发有限公司营业期限由2002年11月27日至2017年11月27日变更为2002年11月27日至2037年11月26日；

2013年06月09日浙江耀江文化广场投资开发有限公司住所由杭州环城北路305号耀江发展中心变更为杭州市西湖文化广场19号704室；

2016年06月21日浙江耀江文化广场投资开发有限公司注册号:330000000064502组织机构代码证:745094320变更为统一社会信用代码：91330000745094320G；

2017年08月21日浙江耀江文化广场投资开发有限公司法人由汪曦光变更为汪兴。

11、主要经营业绩

财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项　目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	43,356.11	44,759.26
投资性房地产	40,130.98	41,922.67
负债	25,120.04	26,038.86
股东全部权益价值	18,236.07	18,720.40
项　目	**2017 年 1~8 月**	**2016 年度**
营业收入	2,909.29	4,514.20
营业利润	-484.32	-486.53
利润总额	-484.32	-445.60
净利润	-484.32	-445.60

注：表中数据系经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字[2017]170094 号。

12、企业的主要会计政策

（1）会计期间：公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

（2）记账本位币：公司以人民币为记账本位币。

（3）应收款项坏账准备的确认和计提：应收款项包括应收账款、其他应收款和其他流动资产等，应收账款和其他应收款项采用年限法进行计提坏账准备。

（4）税项：

①增值税销项税率为5%。

②营业税为应税营业额的5%。

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，本公司租赁业务由原缴纳营业税（税率5%），改为缴纳增值税（销项税率5%）。

③城市维护建设税为应纳流转税额的7%。

④教育费附加为应纳流转税额的3%。

⑤地方教育费附加为应纳流转税额的2%。

⑥房产税：自用房产按房屋原值70%的1.2%计缴；出租房产按照出租收入的12%计缴。

⑦企业所得税为应纳税所得额的25%。

⑧其他税项按照国家有关的具体规定计缴。

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人浙江海越股份有限公司，是被评估单位浙江耀江文化广场投资开发有限公司的股东，持有后者 30%的股权。

（四）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

根据委托人与北京亚超资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》，本次评估目的是：浙江海越股份有限公司拟转让浙江耀江文化广场投资开发有限公司 30%股东权益，委托北京亚超资产评估有限公司以 2017 年 08 月 31 日为基准日，对浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东部分权益价值进行评估。为交易双方进行股权交易的经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)评估对象

评估对象是浙江耀江文化广场投资开发有限公司 30%股东权益价值。

(二)评估范围

评估范围以浙江耀江文化广场投资开发有限公司提供的经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表和评估明细表为准，凡列入表内并经核实的企业全部资产和负债均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。纳入评估范围的总资产账面价值 43,356.11 万元，总负债账面价值 25,120.04 万元，所有者权益账面价值 18,236.07 万元。

被评估单位的评估基准日账务报表经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：众环审字[2017]170094 号）。

(三)主要资产权属情况

投资性房地产主要为西湖文化广场环球中心（地下 1-2 层车库、地上 1-5 层商铺及 36、37、38 层的写字楼），除地下 1-2 层车库外，均有产权资料，产权清晰，目前均用于出租。投资性房地产权属状况如见下表：

房产证信息：

权证编号	所有权人	房屋坐落	规划用途	登记日期	总层数	建筑面积
杭房权证下字第 10270350 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 18 号 101 室	非住宅	2010/2/8	43	4,152.06
杭房权证下字第 10270351 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 18 号 201 室	非住宅	2010/2/8	43	5,874.02
杭房权证下字第 10270352 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 18 号 301 室	非住宅	2010/2/8	43	7,472.20
杭房权证下字第 10270353 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 18 号 401 室	非住宅	2010/2/8	43	8,159.68
杭房权证下字第 10270354 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 18 号 501 室	非住宅	2010/2/8	43	8,453.45
杭房权证下字第 10270439 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 19 号 3601 室	非住宅	2010/2/8	43	857.30
杭房权证下字第 10270440 号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场 19 号 3701 室	非住宅	2010/2/8	43	872.09

权证编号	所有权人	房屋坐落	规划用途	登记日期	总层数	建筑面积
杭房权证下字第10270441号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	西湖文化广场19号3801室	非住宅	2010/2/8	43	901.38

土地证信息：

权证标号	使用权人	着落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积
杭下国用（2010）第005658号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场18号101室	商务金融用地	出让	2043年12月9日	392.00
杭下国用（2010）第005655号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场18号201室	商务金融用地	出让	2043年12月9日	554.50
杭下国用（2010）第005657号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场18号301室	商务金融用地	出让	2043年12月9日	705.40
杭下国用（2010）第005653号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场18号401室	商务金融用地	出让	2043年12月9日	770.43
杭下国用（2010）第005637号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场18号501室	商务金融用地	出让	2043年12月9日	789.00
杭下国用（2014）第004934号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场19号3601室	综合（办公）	出让	2053年12月9日	80.90
杭下国用（2014）第004936号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场19号3701室	综合（办公）	出让	2053年12月9日	82.30
杭下国用（2014）第004937号	浙江耀江文化广场投资开发有限公司	下城区西湖文化广场19号3801室	综合（办公）	出让	2053年12月9日	85.10

固定资产主要为电子设备，共计25项，数量合计27台（套），主要为企业日常经营所用设备，均有产权资料，产权清晰。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

具体范围以公司提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。此评估范围已经委托人和被评估单位确认。

五、价值类型及其定义

根据企业资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条

件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日为2017年08月31日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查；经与委托人和被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一)评估行为依据

1、北京亚超资产评估有限公司与浙江海越股份有限公司签订的编号为“北京亚超评委字【2017】第A161号”《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年度12月28日修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月01日起实施）；

3、《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过修订)；

4、《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）；

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、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人

民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)。

(三)准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2017〕31号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2017〕32号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协〔2017〕36号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协〔2017〕39号）；

8、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

9、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

(四)产权依据

1、被评估单位提供的公司章程；

2、被评估单位提供的企业法人营业执照；

3、被评估单位提供的国有土地使用证；

4、被评估单位提供的房屋产权证；

5、被评估单位提供的设备购置发票复印件等。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；

2. 委估资产相关的财务报表、会计凭证、购置合同等资料;

3. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；

4. 同花顺资讯提供的行业统计资料及其他有关资料;

5. 国家统计局公布的建筑业统计资料及其他有关资料;

6. 上海证券交易所网站公布的相关信息;

7. 深圳证券交易所网站公布的相关信息;

8. 巨潮资讯网公布的相关信息;

9. 被评估单位提供的未来收益预测数据;

10. 委托人提供的产品销售资料及生产成本资料;

11. 委托人提供的财务会计资料、经济合同、政府公文等;

12. 评估人员现场勘察记录底稿;

13. 评估人员收集的其他有关价格资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的《资产清查申报明细表》;

2. 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、财务账表及其他会计资料;

3. 评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

八、评估方法

(一)评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》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、市场法和成本法（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。

1、评估基本方法

（1）市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适

当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

市场法适用的前提条件是：①存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；②公开市场上有可比的交易案例。

（2）收益法

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师及其他评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下：

$$P=\sum_{i=1}^{n}[R_i\times(1+r)^{-i}]$$

P ------ 评估价值

R_i ------ 第 i 年的收益

i ------ 第 i 年

r ------ 折现率

n ------ 第 n 年

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

（3）成本法

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值＝各单项资产评估价值之和－各项负债评估价值之和；

股东部分权益评估价值=股东全部权益评估价值×持股比例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

2、评估方法选择

三种基本方法是从不同实物角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等诸多因素。

本次评估目的是浙江海越股份有限公司拟转让浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%的股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

又因企业具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此亦可以采用收益法评估。

本次评估根据企业经营特点及资产特点选用资产基础法、收益法进行评估，最终选择资产基础法的结果作为被评估公司股东30%权益价值的评估值。

3、评估的具体方法

资产基础法介绍如下：

（1）流动资产的评估

①货币资金的评估，包括现金、银行存款和其他货币资金的评估。对于现金，评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值；对银行存款（其他货币资金）核对银行对账单，同时向银行进行函证，有未达账项的，对余额调节表进行试算平衡，对于人民币存款，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

②对于应收款项(包括预付账款和其他应收款)，评估人员核查账簿、原始凭

证，进行应收款函证，并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于其很可能收不回款项，按会计政策规定的计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，对于发生时间较长、已过诉讼时效的评估为零。对已计提坏账准备评估为零。

（2）非流动资产类

①投资性房地产的评估

本次评估的投资性房地产主要为位于西湖文化广场环球中心地下1、2层的车库、地上1-5层商铺及36、37、38层的写字楼。

商铺及写字楼

由于委估资产为经营性资产，公司将其列为投资性房地产管理，采用成本模式进行后续计量，即企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，目前委估资产用于整体出租，承租方为产权持有单位的关联方，合同租金偏低。但是由于杭州市近年来房地产价格上涨幅度较大，租售比悬殊，采用收益法未能全面反映物业市场价值，因此不采用收益法进行评估。委估的房地产位于杭州市中心城区，周边商业物业聚集程度较高，类似的物业市场交易案例多，交易资料易于收集，因此，采用市场比较法，且更能反映物业的市场价格。而采用成本法对委估物业进行评估时，则要将房产和地产是分开进行评估，不能完全体现整个经营性资产的商业性房、地合一的现行价值，故不宜用成本法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期交易的类似资产（参照物）进行比较，找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对这些参照物的成交价格作适当的修正和调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价格＝比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正。

地下车库

企业拥有的地下车库尚未办理产权证明文件，其面积难以确定，且杭州市商用地下车库多用于出租，市场交易案例较少，因此本次采用收益法对地下车库进行估算。

收益法是将委估资产剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的资本化率折现，累加得出估价时点的现值，以此估算委估资产价值的方法，计算公式如下：

$$V=\frac{A}{R-S}\times\left[1-\frac{(1+S)^N}{(1+R)^N}\right]$$

式中：V 为估价对象项目在正常收益状态下的收益现值；

A 为年净收益；

R 为资本化率；

S 为每年增长比例；

N 为收益年期。

②固定资产——设备类资产的评估

本次评估的设备类资产主要为办公用电脑，打印复印机及空调等电子设备。

2.1 电子设备

2.1.1 重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，故确定其重置全价：重置全价=购置价。

2.1.2 成新率的确定

成新率＝（1－已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率＝[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无需计算成新率。

2.1.3 个别电子设备采用市场法评估。

（3）负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预付款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

评估人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

①核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

②逐项核实负债是否客观存在；

③抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

④如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

收益法评估方法的介绍：

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。

本次收益法评估选用企业自由现金流折现模型，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

（1）评估模型：本次收益法评估选用企业自由现金流折现模型。

（2）计算公式

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

企业权益价值 = 企业价值－有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$\text{经营性资产价值} = \sum_{t=1}^{n} \frac{\text{企业现金流量}_t}{(1+\text{加权平均资本成本})^t} + \text{终值的折现值}$$

式中：

t 为预测年度；

n 为预测第末年；

（3）收益预测期的确定

被评估企业属于房地产开发企业，商场土地终止日期为 2043 年 12 月 09 日，本次预测时，按商业用地 40 年经营期设定，即剩余经营年限为 26.30 年

（4）企业权益自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量=息税前利润×（1－所得税率）＋折旧与摊销－资本性支出－净营运资金变动

（5）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益资本成本，权益资本成本的确定采用资本资产定价模型（CAPM）

$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_C$

R_f= 目前的无风险报酬率；

β = 权益的系统风险系数；

MRP = 市场风险溢价；

R_C = 企业特定风险调整系数。

（6）终值的确定

终值采用永续模型。

（7）溢余资产价值的确定

与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如超额持有的货币资金。

（8）非经营性资产价值的确定

与企业的生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

九、评估程序实施过程和情况

根据企业资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，亚超评估公司对被评估单位的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托人及被评估单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 亚超评估公司接受浙江海越股份有限公司的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估

计划。

2. 根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于2017年11月01日至2017年11月02日对被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3. 评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，对纳入评估范围的浙江耀江文化广场投资开发有限公司净资产进行清查核实。

4. 评估资料的准备

收集和整理被评估单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；收集和整理相关会计凭证，收集被评估单位所属行业的背景资料及市场资料。

（二）现场清查阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，具体步骤如下：

1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理及维护状况；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；

5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关发票等财务资料；

6、开展市场调研、询价工作，走访有关管理单位；

7、了解企业历年经营业绩、收入成本情况等；

8、了解被评估单位所属行业的宏观经济环境等；

9、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（三）评定估算及综合处理阶段

1. 评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察核实资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2. 结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察核实的结论，测算委托评估资

产的评估值。

（四）评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

(一)一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

8、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），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好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的；

9、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

10、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

11、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

12、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

13、我们对价值的估算是根据2017年08月31日被评估单位所在地区货币购买力做出的；

14、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

15、本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

16、在未来的经营期内，资产结构不发生重大变化；

17、不考虑通货膨胀因素。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5、假设企业未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；

6、假设企业按照现有销售方和回款方式进行经营；

7、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；

8、公司经营能力只考虑现有经营能力及部分改造提升，未考虑再新增投资形成新的经营能力；

9、根据西湖文化广场环球中心商铺部分的土地证，投资性房地产位于杭州市西湖文化广场环球中心，商场土地终止日期为2043年12月09日，本次预测时，是以土地使用权到期日作为评估收益期截止日，按商业用地40年经营期设定，即剩余经营年限为26.30年。

评估人员于企业管理者获悉，土地使用期限到期后，房屋与土地将一起归国家所有，故采用收益法测算时不考虑土地使用期限到期后房屋的价值的问题。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设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的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对浙江海越股份有限公司纳入评估范围的浙江耀江文化广场投资开发有限公司资产进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核。在此基础上采用资产基础法和收益法对该公司委估资产在评估基准日所表现的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）采用资产基础法评估结论

浙江耀江文化广场投资开发有限公司在评估基准日2017年08月31日纳入评估范围的总资产账面价值43,356.11万元，总负债账面价值25,120.04万元，所有者权益账面价值18,236.07万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：浙江耀江文化广场投资开发有限公司在评估基准日评估后的总资产为129,720.02万元，总负债为25,120.04万元，所有者权益为104,599.98万元，所有者权益评估变动额86,363.91万元，相对变动率473.59%。评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

资产负债项目		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	3,210.36	3,210.36	0.00	0.00

资产负债项目		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	40,145.75	126,509.66	86,363.91	215.13
3	其中：可供出售金融资产				
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	40,130.98	126,478.58	86,347.60	215.16
8	固定资产	14.77	31.08	16.31	110.43
9	在建工程				
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**43,356.11**	**129,720.02**	**86,363.91**	**199.20**
21	流动负债	2,035.98	2,035.98	0.00	0.00
22	非流动负债	23,084.06	23,084.06	0.00	0.00
23	**负债合计**	**25,120.04**	**25,120.04**	**0.00**	**0.00**
24	**净资产（所有者权益）**	**18,236.07**	**104,599.98**	**86,363.91**	**473.59**

（二）浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东全部权益采用收益法评估结论

浙江耀江文化广场投资开发有限公司在评估基准日 2017 年 08 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面价值 43,356.11 万元，总负债账面价值 25,120.04 万元，所有者权益账面价值 18,236.07 万元。采用收益法评估的浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东全部权益价值为 36,170.92 万元，评估增值 17,934.85 万元，增值率 98.35%。

（三）评估结果分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 68,429.06 万元，差异率为 65.42%。

1、资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异原因分析

两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑

的，资产基础法是从资产重新取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来风险对评估结论的影响。企业的主要经营性资产为房地产（投资性房地产），包含商铺及写字楼，为商业地产，企业目前用于出租，本次评估对房地产采用市场法进行评估，由于杭州市近年来房地产市场价格上涨幅度较大，因此，评估值较高。

收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来净现金流量折现加总得出评估结论。企业的主要资产为房地产，是经营性资产，公司将其列为投资性房地产管理，采用成本模式进行后续计量，即企业为赚取租金而持有的房地产，其收入主要为租金收入，目前委估资产用于整体出租，承租方为产权持有单位的关联方，合同租金偏低，跟目前市场上同行业租售价格有较大悬殊，因此采用收益法评估的评估值较低，未能全面反映企业股权的价值。

2、评估结论的选取

基于上述原因及本次评估的目的，最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结论。

（四）浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东全部权益评估结论

根据评估目的，以资产基础法的评估结论作为浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东全部权益的评估价值，即浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东全部权益评估价值为1,045,999,785.85元（大写：壹拾亿肆仟伍佰玖拾玖万玖仟柒佰捌拾伍元捌角伍分）。

（五）浙江耀江文化广场投资开发有限公司股东部分权益评估结论

本次评估以浙江耀江文化广场投资开发有限公司的股东全部权益（所有者权益）评估价值乘以股权比例确定拟交易股权评估价值。

则：浙江耀江文化广场投资开发有限公司30%股东权益在评估基准日2017年08月31日的市场价值为313,799,935.76元（大写：叁亿壹仟叁佰柒拾玖万玖仟玖佰叁拾伍元柒角陆分）。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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：

(一)本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确

定的现行公允股东全部权益价值，但未考虑以下因素：

1. 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

2. 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

3. 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。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

(二)本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三)本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

(四)对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(五)本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托人和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和被评估单位负责。

(六)本报告仅供委托人为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的；

(七)对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(八)被评估单位向中国工商银行股份有限公司杭州众安支行及上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行借入长期借款2.3亿元，以公司名下产权证号为杭房权证下字第10270350号、杭房权证下字第10270351号、杭房权证下字第10270352号的房产及产权证号为杭下国用（2010）第005658号、杭下国用（2010）第005655号、杭下国用（2010）第005657号的土地作为抵押物；以经营西湖文化广场18号101、201、301、401、501室，暨银泰百货西湖文化广场店物业（总土地使用权面积2,500.20㎡，建筑面积34,112.01㎡）产生的所有收入，包括但不限于出租房屋产生的租金等作为质押（租金包括已出租和将来出租产生的租金、应收账款产生时间为2013年5月17日至主合同项下债务完全清偿之日）。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需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。

（三）本评估报告是一个完整的有机体，单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

（四）本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（五）本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门的规定，评估结果使用的有效期为一年，即从2017年08月31日至2018年08月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

（六）评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，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，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本评估报告由亚超评估公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本评估专业意见形成的日期为二零一七年十一月十五日。

（本页为签名盖章页）

北京亚超资产评估有限公司

中国资产评估师：王中林

中国资产评估师：李亮

中国·北京

二〇一七年十一月十五日