

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山西三维集团股份有限公司拟转让所持
山西三维豪信化工有限公司 65%股权项目

资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1647号

(共三册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年11月21日





目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件目录	26
评估项目小组工作人员名单	37



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产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、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



山西三维集团股份有限公司拟转让所持 山西三维豪信化工有限公司65%股权项目资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2017）第1647号

北京中天华资产评估有限责任公司接受山西三维集团股份有限公司的委托，对山西三维豪信化工有限公司股东全部权益进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为山西三维豪信化工有限公司股东全部权益，评估范围是山西三维豪信化工有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以山西三维豪信化工有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2017年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，采用资产基础法对山西三维豪信化工有限公司进行整体评估，并确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

山西三维豪信化工有限公司总资产账面值为25,072.61万元，总负债账面值为36,164.23万元，净资产账面值为-11,091.63万元；总资产评估值为25,212.51万元，增值额为139.90万元，增值率为0.56%；总负债评估值为36,164.23万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产评估值为-10,951.72万元，增值额为139.90万元，增值率为1.26%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2018年9月29日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1. 山西三维豪信化工有限公司申报的房屋共计 40 项，均未办理房屋所有权证。企业承诺未办理房屋所有权证的房屋属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。未办理房产证明细如下：

金额单位：人民币元



序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	门房	自建	砖混	2007/12	21.50	18,048.00	15,703.02
2	双职工宿舍	自建	彩钢	2010/10	135.15	88,886.00	77,796.02
3	办公室	自建	彩钢	2010/10	123.20	81,046.00	70,934.14
4	董事长办公室	自建	彩钢	2010/10	72.00	74,970.00	65,616.48
5	办公楼	自建	砖混	2007/12	1522.88	2,097,870.12	1,826,228.90
6	宿舍楼	自建	砖混	2007/12	980.48	1,113,054.00	968,444.70
7	澡塘（更衣室）	自建	砖混	2010/10	162.00	166,894.00	146,071.66
8	库房	自建	砖混	2007/12	317.55	303,714.00	264,255.24
9	锅炉房	自建	彩钢	2007/12	34.30	34,968.00	30,425.22
10	污水处理站	自建	砖混	2007/12	25.20	24,628.00	21,428.32
11	消防泡沫站	自建	砖混	2007/12	27.36	25,850.00	22,491.26
12	循环水泵房	自建	砖混	2007/12	57.41	51,324.00	44,656.02
13	制水车间 1	自建	砖混	2007/12	181.80	191,102.00	166,273.46
14	制水车间 2	自建	砖混	2010/10	493.75	649,250.00	568,246.88
15	制水车间化验室	自建	砖混	2010/10	11.84	10,094.00	8,834.72
16	高压变频房	自建	砖混	2007/12	34.40	28,952.00	25,190.66
17	配电室	自建	砖混	2007/12	175.00	156,322.00	136,012.48
18	化验室	自建	砖混	2007/12	192.00	191,760.00	166,846.32
19	配电操作室	自建	框架	2007/12	50.60	63,826.00	55,533.76
20	高压风机室	自建	框架	2007/12	53.90	84,976.00	73,935.52
21	富马酸车间	自建	彩钢	2007/12	341.50	323,078.00	281,103.32
22	简易成品库	自建	彩钢	2007/12	130.80	70,200.00	55,899.78
23	深井泵房	自建	砖混	2007/12	8.61	6,298.00	5,479.60
24	结片机房	自建	框架	2010/10	362.70	516,656.00	452,195.78
25	制冷机房	自建	彩钢	2010/10	40.00	35,966.00	31,478.66
26	渣料库	自建	混合	2010/10	70.08	46,060.00	40,313.38
27	循环水泵房	自建	混合	2010/10	88.40	92,022.00	80,541.30
28	屏蔽泵房	自建	砖混	2010/10	39.20	30,086.00	26,332.58
29	泡沫泵房	自建	砖混	2010/10	39.60	39,102.00	34,223.28
30	720 风机房	自建	砖混	2010/10	112.50	123,284.00	107,902.70
31	汽机房	自建	框架	2010/10	300.00	460,208.00	402,790.64
32	控制室	自建	砖混	2010/10	266.60	318,402.00	278,677.26
33	生产区门卫	自建	框架	2010/10	40.00	47,334.00	41,428.32
34	南面排房	自建	砖混	2010/10	177.00	77,616.00	67,932.48
35	简易房	自建	彩钢	2012/5	153.00	84,800.00	63,317.12
36	厂房	自建	砖混	2013/10	570.72	2,386,877.00	2,133,219.47
37	配电室	自建	砖混	2013/10	120.52	75,097.56	68,889.72



序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
38	门房	自建	砖混	2007/12	21.50	18,048.00	15,703.02
39	双职工宿舍	自建	彩钢	2010/10	135.15	88,886.00	77,796.02
40	办公室	自建	彩钢	2010/10	123.20	81,046.00	70,934.14
	合计				7533.55	10,190,620.68	8,926,650.17

2. 根据山西省工商行政管理局于 2016 年 5 月 25 日出具的《股权出质设立登记通知书》,“根据申请,办理股权出质登记手续,其中质权登记编号为 140000201600000094,出质股权所在公司为山西三维豪信化工有限公司,出质股权数额为 3,500 万元人民币,出质人为洪洞县豪信化工有限公司,质权人为山西三维集团股份有限公司。”

3. 根据洪洞县工商行政管理局于 2015 年 9 月 2 日出具的洪工商抵登字(2015)09 号《动产抵押登记书》,山西三维豪信化工有限公司就山西三维集团股份有限公司为其提供的 1.41 亿元银行借款担保提供反担保(主债权的本金、利息及实现债权的一切费用)。抵押物为 600 项机器设备,抵押金额为 1.41 亿元,短期借款期限为 2017 年 3 月 23 日至 2018 年 3 月 22 日。

截至本报告出具之日,经山西三维豪信化工有限公司说明及本所评估师登录全国工商信息公示系统查询,以上抵押尚在有效期。

4. 山西三维豪信化工有限公司自 2013 年 8 月起,公司经营一直处于停产状态,2015 年 3 月中旬,山西三维豪信化工有限公司经过检修重新启动生产,到 2015 年 5 月中旬,由于市场原因,山西三维豪信化工有限公司决定于 2015 年 5 月 20 日暂时停产,并进行技改项目,截止至评估基准日,技改项目仍未完工,山西三维豪信化工有限公司仍处于停产状态。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



山西三维集团股份有限公司拟转让所持 山西三维豪信化工有限公司 65%股权项目 资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1647号

山西三维集团股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对山西三维集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的山西三维豪信化工有限公司股东全部权益在2017年9月30日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为山西三维集团股份有限公司，被评估单位为山西三维豪信化工有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人简介：

1. 名称：山西三维集团股份有限公司（以下简称：“山西三维”）
2. 法定住所：山西省洪洞县赵城镇
3. 法定代表人：杨志贵
4. 注册资本：46,926.46万
5. 企业类型：其他股份有限公司(上市)
6. 成立日期：1996年02月06日
7. 经营期限：1996年02月06日至长期
8. 统一社会信用代码：91140000110055862W
9. 股票代码：000755
10. 主要经营范围：化工产品、化纤产品、销售及出口贸易；化工产品 & 建材高新技术研究、开发与引进；技术转让与许可、技术咨询、技术培训、化工工



程设计和化工项目总承包；本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件进口。批发零售普通机械、电器机械及器材、金属材料（除贵稀金属）、纺织品、塑料制品、装潢材料、建材。（上述国家有专项规定的持许可证生产、经营）；化工化纤产品的生产（持安全生产许可证生产经营）。餐饮、住宿。（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：山西三维豪信化工有限公司（以下简称：三维豪信公司）
2. 企业性质：有限责任公司(国有控股)
3. 注册资本： 10000 万
4. 注册地址： 临汾市洪洞县甘亭镇天井村
5. 法定代表人： 梁小元
6. 成立日期：2012 年 03 月 22 日
7. 经营期限：2012 年 03 月 22 日至 2020 年 06 月 30 日
8. 统一社会信用代码： 9114000059296075XY
9. 经营范围：一般化工产品的生产（需持许可证生产经营的除外）及销售；化工产品的技术引进与开发、技术转让；丁烯二酸酐生产（以《安全生产许可证》为准，有效期至 2016 年 5 月 27 日）。（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）
10. 企业概况：

山西三维豪信化工有限公司前身为洪洞县豪信化工有限公司，该公司成立于 2006 年 7 月，是一个由个人投资的民营企业。2012 年 2 月 15 日，山西三维集团股份有限公司（与洪洞县豪信化工有限公司（经国资委批准，并购重组成功，双方共同签署了出资协议书。3 月 22 日，经山西省工商局核准、注册成立了山西三维豪信化工有限公司，其中，山西三维集团股份有限公司持有 65%的股权，洪洞县豪信化工有限公司持有 35%的股权。

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，山西三维豪信化工有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占注册 资本比例	实际出资总 额(万元)	实际占注册 资本比例	出资 方式
1	山西三维集团股份 有限公司	6,500	65%	6,500	65%	货币
2	洪洞县豪信化工 有限公司	3,500	35%	3,500	35%	实物
合计		10,000	100%	10,000	100%	-



11. 财务状况

三维豪信公司近两年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
资产总额	25,072.61	25,876.60	25,854.43
负债总额	36,164.23	34,047.08	30,190.12
净资产	-11,091.63	-8,170.49	-4,335.69
主营业务收入	-	215.18	1,082.76
利润总额	-2,894.85	-3,823.18	-3,831.78
净利润	-2,894.85	-3,823.18	-3,831.78

以上财务数据来自三维豪信公司提供的财务报表，其中：

2015年度财务报表、2016年度财务报表及评估基准日财务报表已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2017]京会兴专字第72000050号标准无保留意见审计报告。

12. 主要会计政策

三维豪信公司执行最新《企业会计准则》。

13. 执行的税收政策及标准

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

14. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人山西三维集团股份有限公司持有被评估单位山西三维豪信化工有限公司65%的股权。

二、评估目的

本次评估目的为对山西三维豪信化工有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为山西三维集团股份有限公司拟转让所持山西三维豪信化工有限公司65%的股权提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经山西路桥建设集团有限公司批准，批准文件为《山西路桥建设集团有限公司关于同意山西三维集团股份有限公司公开挂牌转让所持有的控股子公司山西三维豪信化工有限公司65%股权的批复》（晋路桥集团函



[2017]463 号)。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的, 本次评估对象为山西三维豪信化工有限公司的股东全部权益。

(二) 根据评估目的及上述评估对象, 本次评估范围为山西三维豪信化工有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 25,072.61 万元, 总负债为 36,164.23 万元, 净资产为-11,091.63 万元。

三维豪信公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下:

单位: 人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	2,702.30
非流动资产	2	22,370.31
固定资产	3	13,691.52
在建工程	4	7,486.42
无形资产	5	1,192.36
资产总计	6	25,072.61
流动负债	7	36,164.23
负债总计	8	36,164.23
净 资 产	9	-11,091.63

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 (或者评估值)。

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙) 的审计, 并出具了[2017]京会兴专字第72000050号标准无保留意见审计报告。

2. 山西三维豪信化工有限公司纳入评估范围的1宗土地, 委托山西智渊地产估价有限公司以2017年9月30日为基准日, 在相同目的, 相同价值类型下, 对其拥有的1宗土地进行了评估, 并出具了晋智地 (2017) (估) 字第0169号土地估价报告, 土地使用权评估结果8,420,000.00元。该报告已在洪洞县国土资源局进行备案, 并已取得土地估价报告备案表。本次评估引用了上述评估结果, 已了解所引用报告结论的取得过程,



承担引用报告结论的相关责任。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

选定该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。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《山西路桥建设集团有限公司关于同意山西三维集团股份有限公司公开挂牌转让所持有的控股子公司山西三维豪信化工有限公司 65%股权的批复》（晋路桥集团函[2017]463 号）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号令）；
2. 《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第三次修订）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城市规划法》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》；



8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发（2001）102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
15. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》（国资委、证监会令第 19 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权（2009）941 号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权（2013）64 号）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
19. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税（2008）170 号）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税（2016）36 号）；
21. 国务院《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》
22. 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. 《资产评估基本准则》（财评[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）；



9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）权属依据

1. 国有土地使用证（或土地使用权出让合同）；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
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. 《基本建设财务规则》（财政部令81号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 《2017年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
6. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
7. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
8. 《山西省市建筑工程预算定额》（2011）；
9. 《山西省安装工程预算定额》（2011）；
10. 《山西省装饰装修工程预算定额》（2011）；
11. 《山西省工程计价取费程序》（2011）；
12. 《山西省工程造价信息》（2017年第9期）；
13. 评估人员现场座谈、勘察记录；
14. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
15. 其他相关资料。



（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
4. 三维豪信公司提供的资产清查申报明细表;
5. 三维豪信公司以前年度及评估基准日的审计报告;
6. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》(北京科学技术出版社);
7. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、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。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

根据我们对山西三维豪信化工有限公司经营现状的了解，该公司近年来均处于亏损状态，公司的经营状况已持续恶化，经营业绩逐年下滑，生产经营已面临较大困难。其未来经营具有较大的不稳定性，未来在相当长时期内没有扭转和改变目前经营困局的可能，未来持续经营亏损的可能性较大，不具备采用收益法评估的前提条件，因此不宜采用收益法评估。

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，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修



正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估采用资产基础法进行,并确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金:评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估,对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后,对于币种为人民币的货币资金,以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项(预付账款及其他应收款等):评估人员通过核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,通过个别认定及账龄分析相结合,综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 存货:包括原材料和在产品。

A. 原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格,利用核实后的数量乘以现行市场购买价,并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用,确定其评估值。

B. 在产品

评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法,根据公司的成本核算程序,查阅相关凭证和生产成本明细账,验证其核算的合理性和准确性,然后对在产品进行抽查盘点,核查完工入库记录。经核实账面生产成本分摊合理、完整,按核实后的账面值确认评估值

(4) 其他流动资产

其他流动资产为转出未交增值税及代抵扣进项税。评估人员核对了各项税费计提的依据和计提的比例,确认其准确性,以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

2. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法和市场法。

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定



机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本-增值税抵扣额

①设备购置价格

设备重置原价取自厂（商）家的报价以及国家、省市有关部门公布的市场价格信息或物价指数。

②运杂费

设备国内运杂费的选定，是根据设备单价大小及其体积重量，并考虑公司所在地区的交通条件选定具体费用确定。单价高、体积小、重量轻的取值低，反之取高值。

③安装调试费

根据北京科学技术出版社发行的 2012 年《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》选取参数。

④基础费

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用依据该设备所在地建设工程其他费用标准执行，包括项目建设管理费、项目建设技术服务费、生产准备费、其他费用等。

⑥资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用三项之和为基数确定。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

⑦增值税抵扣额

增值税抵扣额分四部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税，三是安装调试费计算的增值税，四是前期及其他费用的增值税。

⑧价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术



状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

3) 对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

4) 对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

5) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率} - \text{经济性贬值} - \text{功能性贬值}$$

(2) 市场法

部分车辆及电子设备采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{车辆行驶里程修正系数} \times \text{车辆经济耐用年限修正系数} \times \text{车辆状况修正系数} \times \text{车辆交易日期修正系数} \times \text{车辆交易情况修正系数}$$

$$\text{平均比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格}$$

3. 关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法和市场比较法。

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定

A. 对于大型、价值高、重要的建筑物

$$\text{重置全价} = \text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{增值税抵扣额}$$



根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

建筑安装工程费中的税金是指按照国家税法规定计入建筑安装工程造价内的增值税税额，《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），建安工程增值税可予抵扣。

增值税抵扣额=建安工程费增值税+前期及其他费用增值税

B.对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 成新率的确定

A.对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B.对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

(2) 市场比较法

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。计算公式：

评估对象比准价格=比较对象成交价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修



正×个别因素修正

4. 关于在建工程的评估

开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

5. 关于土地使用权的评估

山西三维豪信化工有限公司纳入评估范围的1宗土地，委托山西智渊地产估价有限公司以2017年9月30日为基准日，在相同目的，相同价值类型下，对其拥有的1宗土地进行了评估，并出具了晋智地（2017）（估）字第0169号土地估价报告，土地使用权评估结果8,420,000.00元。该报告已在洪洞县国土资源局进行备案，并已取得土地估价报告备案表。本次评估引用了上述评估结果。

6. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司各种外购或委托开发的软件等。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

7. 关于负债的评估

流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应交利息及其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员于2017年10月10日至11月21日对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与受托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与受托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要资产基础法评估组。



为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对三维豪信相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员于2017年10月10日至2017年10月20日对评估对象所涉及资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“收益法评估申报表”、“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

（2）初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

（3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的房屋、土地、车辆、设备及专利等资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；



- (4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；
- (5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；
- (6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (8) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

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。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据资产评估的要求，认定这些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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

山西三维豪信化工有限公司总资产账面值为 25,072.61 万元，总负债账面值为 36,164.23 万元，净资产账面值为-11,091.63 万元；总资产评估值为 25,212.51 万元，增值额为 139.90 万元，增值率为 0.56%；总负债评估值为 36,164.23 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产评估值为-10,951.72 万元，增值额为 139.90 万元，增值率为 1.26%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	2,702.30	2,678.10	-24.20	-0.90
非流动资产	2	22,370.31	22,534.42	164.11	0.73
固定资产	3	13,691.52	13,492.98	-198.54	-1.45
在建工程	4	7,486.42	8,197.63	711.21	9.50
无形资产	5	1,192.36	843.80	-348.56	-29.23
资产总计	6	25,072.61	25,212.51	139.90	0.56
流动负债	7	36,164.23	36,164.23	-	-
负债总计	8	36,164.23	36,164.23	-	-
净 资 产	9	-11,091.63	-10,951.72	139.90	1.26

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了[2017]京会兴专字第72000050号标准无保留意见审计报告。

2. 山西三维豪信化工有限公司纳入评估范围的1宗土地，委托山西智渊地产估价有限公司以2017年9月30日为基准日，在相同目的，相同价值类型下，对其拥有的1宗土地进行了评估，并出具了晋智地（2017）（估）字第0169号土地估价报告，土地使用权评估结果8,420,000.00元。该报告已在洪洞县国土资源局进行备案，并已取得土地估价报告备案表。本次评估引用了上述评估结果，已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）产权资料瑕疵事项



山西三维豪信化工有限公司申报的房屋共计 40 项，均未办理房屋所有权证。企业承诺未办理房屋所有权证的房屋属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。未办理房产证明细如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	门房	自建	砖混	2007/12	21.50	18,048.00	15,703.02
2	双职工宿舍	自建	彩钢	2010/10	135.15	88,886.00	77,796.02
3	办公室	自建	彩钢	2010/10	123.20	81,046.00	70,934.14
4	董事长办公室	自建	彩钢	2010/10	72.00	74,970.00	65,616.48
5	办公楼	自建	砖混	2007/12	1522.88	2,097,870.12	1,826,228.90
6	宿舍楼	自建	砖混	2007/12	980.48	1,113,054.00	968,444.70
7	澡塘（更衣室）	自建	砖混	2010/10	162.00	166,894.00	146,071.66
8	库房	自建	砖混	2007/12	317.55	303,714.00	264,255.24
9	锅炉房	自建	彩钢	2007/12	34.30	34,968.00	30,425.22
10	污水处理站	自建	砖混	2007/12	25.20	24,628.00	21,428.32
11	消防泡沫站	自建	砖混	2007/12	27.36	25,850.00	22,491.26
12	循环水泵房	自建	砖混	2007/12	57.41	51,324.00	44,656.02
13	制水车间 1	自建	砖混	2007/12	181.80	191,102.00	166,273.46
14	制水车间 2	自建	砖混	2010/10	493.75	649,250.00	568,246.88
15	制水车间化验室	自建	砖混	2010/10	11.84	10,094.00	8,834.72
16	高压变频房	自建	砖混	2007/12	34.40	28,952.00	25,190.66
17	配电室	自建	砖混	2007/12	175.00	156,322.00	136,012.48
18	化验室	自建	砖混	2007/12	192.00	191,760.00	166,846.32
19	配电操作室	自建	框架	2007/12	50.60	63,826.00	55,533.76
20	高压风机室	自建	框架	2007/12	53.90	84,976.00	73,935.52
21	富马酸车间	自建	彩钢	2007/12	341.50	323,078.00	281,103.32
22	简易成品库	自建	彩钢	2007/12	130.80	70,200.00	55,899.78
23	深井泵房	自建	砖混	2007/12	8.61	6,298.00	5,479.60
24	结片机房	自建	框架	2010/10	362.70	516,656.00	452,195.78
25	制冷机房	自建	彩钢	2010/10	40.00	35,966.00	31,478.66
26	渣料库	自建	混合	2010/10	70.08	46,060.00	40,313.38
27	循环水泵房	自建	混合	2010/10	88.40	92,022.00	80,541.30
28	屏蔽泵房	自建	砖混	2010/10	39.20	30,086.00	26,332.58
29	泡沫泵房	自建	砖混	2010/10	39.60	39,102.00	34,223.28



序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
30	720 风机房	自建	砖混	2010/10	112.50	123,284.00	107,902.70
31	汽机房	自建	框架	2010/10	300.00	460,208.00	402,790.64
32	控制室	自建	砖混	2010/10	266.60	318,402.00	278,677.26
33	生产区门卫	自建	框架	2010/10	40.00	47,334.00	41,428.32
34	南面排房	自建	砖混	2010/10	177.00	77,616.00	67,932.48
35	简易房	自建	彩钢	2012/5	153.00	84,800.00	63,317.12
36	厂房	自建	砖混	2013/10	570.72	2,386,877.00	2,133,219.47
37	配电室	自建	砖混	2013/10	120.52	75,097.56	68,889.72
38	门房	自建	砖混	2007/12	21.50	18,048.00	15,703.02
39	双职工宿舍	自建	彩钢	2010/10	135.15	88,886.00	77,796.02
40	办公室	自建	彩钢	2010/10	123.20	81,046.00	70,934.14
	合计				7533.55	10,190,620.68	8,926,650.17

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 根据山西省工商行政管理局于2016年5月25日出具的《股权出质设立登记通知书》,“根据申请,办理股权出质登记手续,其中质权登记编号为140000201600000094,出质股权所在公司为山西三维豪信化工有限公司,出质股权数额为3,500万元人民币,出质人为洪洞县豪信化工有限公司,质权人为山西三维集团股份有限公司。”

2. 根据洪洞县工商行政管理局于2015年9月2日出具的洪工商抵登字(2015)09号《动产抵押登记书》,山西三维豪信化工有限公司就山西三维集团股份有限公司为其提供的1.41亿元银行借款担保提供反担保(主债权的本金、利息及实现债权的一切费用)。抵押物为600项机器设备,抵押金额为1.41亿元,短期贷款期限为2017年3月23日至2018年3月22日。

截至本报告出具之日,经三维豪信说明及本所评估师登录全国工商信息公示系统查询,以上抵押尚在有效期。

3. 山西三维豪信化工有限公司自2013年8月起,公司经营一直处于停产状态,2015年3月中旬,豪信公司经过检修重新启动生产,到2015年5月中旬,由于市场原因,豪信公司决定于2015年5月20日暂时停产,并进行技改项目,截止至评估基准日,技改项目仍未完工,山西三维豪信化工有限公司仍处于停产状态。

(四) 评估程序受到限制

由于主要原料为二甲苯,为有毒液体,目前存在于管道当中,评估人员无法进行实地数量的核实和体积的丈量,评估时主要采取现场目测、采用抽查核实入库、出库单据和向库房管理人员进行调查核实等程序对存货数量进行核实,并以此计算确定评估值。



（五）重大期后事项

无

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产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，通过现场调查得出。

4. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）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，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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的价格等对资产价格的影响，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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。



4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起计算，至 2018 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

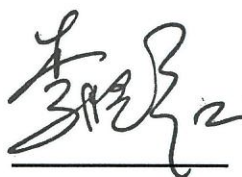
十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2017年11月21日。

（本页以下空白！）

(本页为签字盖章页)

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司



2017年11月21日