

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权
涉及的湖北农家富农资股份有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2018〕51 号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年一月二十二日

目 录

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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估过程实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日财务报表	30
二、委托人和被评估单位法人营业执照	32
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	34
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	52
五、签名资产评估师的承诺函	54
六、资产评估机构资格证书	55
七、资产评估机构法人营业执照	57
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	58
九、资产评估委托合同	60
资产基础法评估结果汇总表及明细表	64

资产评估师声明

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对其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关注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。

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权 涉及的湖北农家富农资股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕51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、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江新安化工集团股份有限公司(以下简称“新安化工公司”),本次资产评估的被评估单位为湖北农家富农资股份有限公司(以下简称“农家富农资公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新安化工公司拟收购股权,为此需要对涉及该经济行为的农家富农资公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供农家富农资公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的农家富农资公司的股东全部权益。

评估范围为农家富农资公司申报的并调整后的截至2017年12月31日的全部资产及相关负债。按照农家富农资公司提供的2017年12月31日未经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为37,667,315.58元,17,466,069.61元和20,201,245.97元。另外,车牌号为鄂FC5D52的长安汽车属于账外资产,一并

列入本次评估范围。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 12 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为农家富农资公司股东全部权益的评估值，农家富农资公司股东全部权益的评估价值为 35,444,200.00 元（大写为人民币叁仟伍佰肆拾肆万肆仟贰佰圆整），与账面值 20,201,245.97 元相比，评估增值 15,242,954.03 元，增值率为 75.46%。

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 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

截至评估基准日，列入评估范围的车牌号为鄂 FE5F10 的五菱汽车和鄂 FC5M87 的汽车的车辆行驶证登记在个人名下，相关个人已出具声明承诺上述车辆属于农家富农资公司。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权 涉及的湖北农家富农资股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕51号

浙江新安化工集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权涉及的湖北农家富农资股份有限公司股东全部权益在 2017 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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江新安化工集团股份有限公司（以下简称“新安化工公司”）
2. 住所：浙江省建德市新安江镇
3. 法定代表人：吴建华
4. 注册资本：柒亿零伍佰肆拾壹万肆仟陆佰叁拾叁元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300001429192743
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：化学试剂、磷酸、三氯化磷、三氯氧磷生产 化工原料及产品、化工机械、农药、化肥、包装物的制造和经营，危险化学品经营（范围详见《危险化学品经营许可证》），本企业自产的化工原料及化工产品、农药及其中间体的出口业务，生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务，开展“三来一补”业务，与上述业务相关的咨询、修理服务。化工工程、压力容器、压力管道设计，化工、石油化工工程的施工；压力容器制造、安装与修

理改造，压力管道安装与修理改造，设备及机组的维修、保养、低压成套配电柜制造，发电（限分支机构经营）。农作物种子生产、销售（详见《农作物种子生产经营许可证》）。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：湖北农家富农资股份有限公司（以下简称“农家富农资公司”）
2. 住所：襄阳市高新区富康路28号
3. 法定代表人：李合群
4. 注册资本：贰仟万圆整
5. 公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91420600780915120G
7. 登记机关：襄阳市工商行政管理局

8. 经营范围：农药（不含危险化学品）批发、零售；化肥、农膜零售；代销或经营不再分装的包装种子；农作物常规种子批发、零售（仅限农作物种子经营许可证核定的范围经营）；农作物种子生产（仅限小麦）。农作物病虫草害统防统治服务；引进农业新品种、新技术、开展农业技术交流和咨询服务。（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）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

农家富农资公司成立于2005年11月2日，初始注册资本500万元，成立时股东和出资情况如下表：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
李文东	115.00	23.00%
郭辉	115.00	23.00%
赵九州	60.00	12.00%
丁国强	20.00	4.00%
陈礼国	25.00	5.00%
杨亿敬	20.00	4.00%
李锐东	20.00	4.00%
陈勇	15.00	3.00%
冯爱民	5.00	1.00%
王学民	5.00	1.00%
胡明芝	5.00	1.00%
段保乾	5.00	1.00%
王爱青	5.00	1.00%

雷洪保	10.00	2.00%
李召焕	5.00	1.00%
王伟	10.00	2.00%
陈习锋	5.00	1.00%
许燕子	5.00	1.00%
刘雪林	5.00	1.00%
李春虎	5.00	1.00%
吴世勇	5.00	1.00%
李德体	5.00	1.00%
崔玉甫	5.00	1.00%
李合群	5.00	1.00%
丁光超	15.00	3.00%
马云龙	5.00	1.00%
合计	500.00	100%

2. 公司历次股权变更情况

2010年2月,根据公司董事会决议,增加注册资本410万元,增资后的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
李文东	110.00	12.09%
郭辉	100.00	10.99%
赵九州	60.50	6.65%
丁国强	20.00	2.20%
陈礼国	25.00	2.75%
杨亿敬	20.50	2.25%
李锐东	25.00	2.75%
陈勇	15.00	1.65%
冯爱民	8.00	0.88%
王学明	5.00	0.55%
胡明芝	5.00	0.55%
王爱青	5.00	0.55%
雷洪保	10.00	1.10%
李照焕	5.00	0.55%
王伟	10.00	1.10%
陈习锋	8.00	0.88%
许燕子	5.00	0.55%
刘雪林	5.00	0.55%
李春虎	5.00	0.55%
吴世勇	5.00	0.55%
李德体	5.00	0.55%
李玉甫	5.00	0.55%
李合群	5.00	0.55%
丁光超	15.00	1.65%
宋国富	4.00	0.44%
胡秋晖	2.00	0.22%
王远超	5.00	0.55%
王志豪	5.00	0.55%
朱其祥	5.00	0.55%
黎德良	5.00	0.55%

张启勇	5.00	0.55%
孟克兵	5.00	0.55%
付海波	5.00	0.55%
雷玉成	1.00	0.11%
周香利	5.00	0.55%
魏晓林	5.00	0.55%
徐保富	10.00	1.10%
陈德兵	5.00	0.55%
李银安	10.00	1.10%
郭学翠	2.00	0.22%
鄢义成	10.00	1.10%
吴立芳	5.00	0.55%
杨青武	3.00	0.33%
谢锋	2.00	0.22%
曾在文	6.00	0.66%
何海华	10.00	1.10%
赵俊锋	5.00	0.55%
李冬梅	6.00	0.66%
杨国义	5.00	0.55%
张建云	2.00	0.22%
张宝银	5.00	0.55%
丁志广	3.00	0.33%
毛燕峰	2.00	0.22%
杜群生	2.00	0.22%
金小敏	10.00	1.10%
许庚	5.00	0.55%
鄢社明	5.00	0.55%
张钱	10.00	1.10%
王泽清	4.00	0.44%
阮赢广	5.00	0.55%
陈点化	4.00	0.44%
周本海	5.00	0.55%
李学千	2.00	0.22%
欧国春	3.00	0.33%
李新智	5.00	0.55%
胡忠明	2.00	0.22%
李大兵	5.00	0.55%
王教育	3.00	0.33%
翟开红	10.00	1.10%
黄献雪	5.00	0.55%
苏明社	5.00	0.55%
吕贵兵	5.00	0.55%
张付军	6.00	0.66%
陈正云	5.00	0.55%
刘太义	5.00	0.55%
彭光荣	10.00	1.10%
王荣平	2.00	0.22%
梅德龙	6.00	0.66%
汪卫国	3.00	0.33%
肖金虎	2.00	0.22%

管合发	5.00	0.55%
余遂荣	4.00	0.44%
王海斌	4.00	0.44%
张杰	2.00	0.22%
张彦斌	3.00	0.33%
杨亿顺	4.00	0.44%
孟凡波	3.00	0.33%
王廷保	6.00	0.66%
赵春芝	6.00	0.66%
潘开敏	5.00	0.55%
张中平	6.00	0.66%
王顺驰	4.00	0.44%
刘长荣	6.00	0.66%
闫文敏	6.00	0.66%
李菊	3.00	0.33%
周方绪	4.00	0.44%
唐万春	15.00	1.65%
李洪成	5.00	0.55%
王德芙	3.00	0.33%
朱园	3.00	0.33%
杨晓东	5.00	0.55%
潘建军	5.00	0.55%
朱慧敏	3.00	0.33%
李锐	3.00	0.33%
向富生	3.00	0.33%
郭林海	3.00	0.33%
史海伟	3.00	0.33%
黄焕运	3.00	0.33%
李志民	3.00	0.33%
刘奎首	3.00	0.33%
郝成绒	5.00	0.55%
陈元	15.00	1.65%
合计	910.00	100.00%

2012 年 11 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 600 万元，增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
襄阳市供销社资产经营管理有限公司	300.00	19.87%
襄阳市襄州区兴业经营管理有限公司	300.00	19.87%
李文东	110.00	7.28%
郭辉	100.00	6.62%
赵九州	58.00	3.84%
丁国强	20.00	1.32%
陈礼国	25.00	1.66%
杨亿敬	27.00	1.79%
李锐东	25.00	1.66%
陈勇	15.00	0.99%
冯爱民	8.00	0.53%
王学明	5.00	0.33%

胡明芝	5.00	0.33%
郝成绒	8.00	0.53%
王爱青	5.00	0.33%
雷洪保	10.00	0.66%
李照焕	5.00	0.33%
王伟	10.00	0.66%
曾建勇	6.00	0.40%
许有生	10.00	0.66%
刘雪林	5.00	0.33%
李春虎	5.00	0.33%
吴世勇	5.00	0.33%
李德体	5.00	0.33%
李玉甫	5.00	0.33%
李合群	5.00	0.33%
丁光超	15.00	0.99%
宋国富	4.00	0.26%
胡秋晖	2.00	0.13%
丁劲松	2.00	0.13%
王志豪	5.00	0.33%
朱其祥	5.00	0.33%
黎德良	5.00	0.33%
张启勇	5.00	0.33%
孟克兵	5.00	0.33%
付海波	5.00	0.33%
雷玉成	1.00	0.07%
周香利	5.00	0.33%
魏晓林	5.00	0.33%
徐保富	10.00	0.66%
陈德兵	5.00	0.33%
李银安	10.00	0.66%
郭学翠	2.00	0.13%
鄢义成	10.00	0.66%
吴立芳	5.00	0.33%
杨青武	3.00	0.20%
谢锋	2.00	0.13%
曾在文	6.00	0.40%
何海华	10.00	0.66%
赵俊锋	5.00	0.33%
李冬梅	6.00	0.40%
杨国义	5.00	0.33%
张建云	2.00	0.13%
张宝银	5.00	0.33%
丁志广	3.00	0.20%
毛燕峰	2.00	0.13%
杜群生	2.00	0.13%
金小敏	10.00	0.66%
许庚	5.00	0.33%
鄢社明	5.00	0.33%
张钱	10.00	0.66%
王泽清	4.00	0.26%

阮赢广	5.00	0.33%
陈点化	4.00	0.26%
周本海	5.00	0.33%
李学千	2.00	0.13%
欧兵	3.00	0.20%
李新智	5.00	0.33%
胡忠明	2.00	0.13%
李大兵	5.00	0.33%
王教育	3.00	0.20%
翟开红	10.00	0.66%
黄献雪	5.00	0.33%
苏明社	5.00	0.33%
吕贵兵	5.00	0.33%
张付军	6.00	0.40%
陈正云	5.00	0.33%
刘太义	5.00	0.33%
彭光荣	10.00	0.66%
王荣平	2.00	0.13%
梅德龙	6.00	0.40%
汪卫国	3.00	0.20%
肖金虎	2.00	0.13%
管合发	5.00	0.33%
余遂荣	4.00	0.26%
王海斌	4.00	0.26%
张杰	2.00	0.13%
张彦斌	3.00	0.20%
孟凡波	3.00	0.20%
王廷保	6.00	0.40%
赵春芝	6.00	0.40%
潘开敏	5.00	0.33%
张中平	6.00	0.40%
王顺驰	4.00	0.26%
刘长荣	6.00	0.40%
闫文敏	6.00	0.40%
李菊	3.00	0.20%
周方绪	4.00	0.26%
唐万春	15.00	0.99%
王德芙	3.00	0.20%
朱园	3.00	0.20%
杨晓东	5.00	0.33%
潘建军	5.00	0.33%
朱慧敏	3.00	0.20%
李锐	3.00	0.20%
向富生	3.00	0.20%
郭林海	5.00	0.33%
史海伟	3.00	0.20%
黄焕运	3.00	0.20%
李志民	3.00	0.20%
刘奎首	3.00	0.20%
陈元	15.00	0.99%

合计	1,510.00	100.00%
----	----------	---------

2017 年 12 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 490 万元并进行了股权转让，于 2018 年 1 月 12 日完成工商变更并取得新的营业执照。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，农家富农资公司的注册资本为 2,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
李文东	263.7363	13.19%
郭辉	114.7253	5.74%
赵九州	350.7692	17.54%
陈礼国	64.6154	3.23%
杨亿敬	288.3516	14.42%
李锐东	39.5604	1.98%
陈勇	19.7802	0.99%
刘雪林	6.5934	0.33%
李春虎	369.8901	18.49%
李玉甫	6.5934	0.33%
李合群	289.6703	14.48%
夏开创	110.5495	5.53%
潘建军	9.2308	0.46%
向超	52.7473	2.64%
雷洪保	13.1868	0.66%
合计	2,000.00	100.00%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	29,862,223.43	37,155,685.08	48,781,633.30	37,667,315.58
负债	17,850,640.20	25,418,313.79	37,233,418.15	17,466,069.61
股东权益	12,011,583.23	11,737,371.29	11,548,215.15	20,201,245.97
项目名称	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-12 月
营业收入	44,654,782.19	75,571,303.52	62,071,000.85	63,996,651.77
营业成本	38,523,937.40	68,682,493.17	58,116,207.64	58,458,835.14
利润总额	-328,068.35	-267,911.78	-187,844.84	949,700.60
净利润	-340,380.98	-274,211.94	-189,156.14	825,710.65

上述年度及基准日的财务报表均未经注册会计师审计。

四) 被评估单位经营情况

农家富农资公司成立于 2005 年 11 月，是一家集农药、化肥、农膜销售；农作物种子引进、选育、繁殖、生产、销售；测土配方施肥和农作物病虫害统防统治服务为一体的农资经销企业。

农家富农资公司于 2017 年 2 月取得农药经营许可证，许可证书号为鄂（襄州）

农药许字[2017]第(005)号,经营范围为所有农药(除高毒农药、限用农药),经营方式为批零兼营,经营地点为襄阳市高新区富康路28号,许可证书有效期限为五年。

五) 经营场所租赁事项

被评估单位及其投资公司存在以下租赁事项,具体详见下表:

承租方	出租方	租赁房屋坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租金
湖北农家富农资股份有限公司	冯少辉	振兴路187号门面	200.00	2017.3.8 -2018.3.7	20,000.00元
湖北农家富农资股份有限公司	宜城市华豪塑料制品厂	振兴路18号院内仓库	216.00	2017.5.10 -2018.5.9	17,000.00元
湖北农家富农资股份有限公司	施洪勤	枣阳市民族西路华业不锈钢公司院内西边厂房及办公室四间平房	968.00	2015.6.1 -2018.6.1	年租金 58,000.00元
湖北农家富农资股份有限公司老河口配送中心	黎德运	李楼镇机场环形路黎德运院内的库房	1,107.00	2017.9.1 -2022.9.1	年租金 60,000.00元
湖北农家富农资股份有限公司	湖北司杨千代门窗幕墙有限公司	襄州区钻石大道创新工业园内的厂房	2,100.00	2017.5.20 -2018.5.19	共201,600.00元
湖北农家富种业股份有限公司	襄阳市好时利机械有限公司	高新区富康路西侧28号的办公室	办公室1、2、3、5、6楼	2012.12.1 -2028.12.31	不收租金,只收物业管理费,每年5,000元
湖北农家富种业股份有限公司	襄阳市好时利机械有限公司	高新区富康路西侧28号仓库	2,500.00	2013.1.1 -2028.12.31	不收租金,只收物业管理费,每月每平方米玖元捌角肆分
湖北农家富种业股份有限公司	襄阳市精达美包装印务有限公司	襄阳市经济开发区的厂房	1,500.00	2014.2.1 -2025.2.17	租金每月每平方米7元,物业费每月500元,每年每平方租金在上一年基础上增加0.50元

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新安化工公司拟收购股权，为此需要对该经济行为涉及的农家富农资公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供农家富农资公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的农家富农资公司的股东全部权益。

评估范围为农家富农资公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。农家富农资公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的会计报表，本次评估中的“账面价值”均以企业调整后的会计报表为基础。

按照农家富农资公司提供的调整后的 2017 年 12 月 31 日的未经审计的会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 37,667,315.58 元、17,466,069.61 元和 20,201,245.97 元。具体内容如下：

金额单位：元		
项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		31,457,533.49
二、非流动资产		6,209,782.09
其中：长期股权投资		6,030,000.00
固定资产	974,161.30	179,782.09
资产总计		37,667,315.58
三、流动负债		17,466,069.61
负债合计		17,466,069.61
股东权益合计		20,201,245.97

列入评估范围内的设备类固定资产包括电脑、打印机等办公设备、货车等运输工具，数量合计 35 台(套/辆)，均分布于被评估单位及各办事处的办公场地内。

列入评估范围内的车牌号为鄂 FC5D52 的长安汽车属于账外资产，根据相关个人及农家富农资公司提供的声明，该汽车的所有权属于农家富农资公司。

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

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，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》；
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
10. 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》（财政部财资〔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——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《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. 农家富农资公司提供的营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的相关会计报表；
3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 主要设备的发票、付款凭证等资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
6. 财政部财税[2008]170号《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》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
7. 湖北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；
8. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
9. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

10. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

11. 从“同花顺 iFiND”查询的相关数据。

12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

14. 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；

15. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

农家富农资公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的农家富农资公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方

法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款全部系货款。没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值。

(2) 其他应收款

经核实，其他应收款内容包括备用金、保证金等。没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值。

3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

4. 存货

存货系库存商品，采用逆减法评估，其中：对于销售价格高于账面成本的库存商品，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。

对于销售价格低于账面成本的库存商品，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金后的余额计算确定评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产，经核实，税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于控股子公司随州农家富公司及参股公司农飞客湖北农业科技有限公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，

以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

(2) 对于投资参股公司湖北农家富种业股份有限公司的长期股权投资，因控制权原因，以其截至评估基准日未经审计的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 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，确定主要采用成本法进行评估。

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法为主的评估方法。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与被评估资产相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除（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。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

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、资本化利息和利润等若干项组成。

2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程法和使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

对于二手车辆，根据车辆的出厂时间和车辆的具体运行情况等因素确定成新率。

本次评估未考虑更名等费用对评估结果的影响。

三) 负债

负债包系流动负债，包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、长期资产、非经营性资产(负债)的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+长期资产价值-非经营性负债价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了企业自身发展情况，取2022年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

息前税后利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用（除利息支出外）-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta ——权益的系统风险系数

ERP ——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺iFinD”查询，沪、深两市相关上市公司至2017年9月30日资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数Beta：

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 3 年含财务杠杆的 Beta 系数（相对于沪深 300 指数）后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 市场风险溢价

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2008 年到 2017 年。

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估专业人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

为简化本次测算过程，评估专业人员借助同花顺 IFinD 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此评估专业人员选用的成分股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价格，以全面反映各成分股各年的收益状况。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_s + R_c \\ &= R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c \end{aligned}$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款利率。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产(负债)、溢余资产、长期资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

长期资产是企业拥有的变现周期在一年以上或者一个营业周期以上的资产。

长期资产为长期股权投资，一共两家参股公司和一家控股公司，非经营性负债系其他应付款中的个人借款。对上述长期资产和非经营性负债，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司无付息债务。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年1月9日开始，评估报告日为2018年1月22日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；

3. 制定资产评估工作计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

- (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) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估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) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

假设企业已取得的经营许可证等到期后可按照要求正常续期。

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，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，农家富农资公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 37,667,315.58 元，评估价值 39,032,350.96 元，评估增值 1,365,035.38 元，增值率为 3.62%；

负债账面价值 17,466,069.61 元，评估价值 17,466,069.61 元；

股东全部权益账面价值 20,201,245.97 元，评估价值 21,566,281.35 元，评估增值 1,365,035.38 元，增值率为 6.76%。

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
一、流动资产	31,457,533.49	32,783,513.47	1,325,979.98	4.22
二、非流动资产	6,209,782.09	6,248,837.49	39,055.40	0.63
其中：长期股权投资	6,030,000.00	5,755,157.49	-274,842.51	-4.56
固定资产	179,782.09	493,680.00	313,897.91	174.60
资产总计	37,667,315.58	39,032,350.96	1,365,035.38	3.62
三、流动负债	17,466,069.61	17,466,069.61		
负债合计	17,466,069.61	17,466,069.61		
股东权益合计	20,201,245.97	21,566,281.35	1,365,035.38	6.76

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，农家富农资公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 35,444,200.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

农家富农资公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 21,566,281.35 元，采用收益法评估的结果为 35,444,200.00 元，两者相差 13,877,918.65 元，差异率 64.35%。

以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难

考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、销售网络等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 35,444,200.00 元（大写为人民币叁仟伍佰肆拾肆万肆仟贰佰圆整）作为农家富农资公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司对被评估单位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，除下述事项外，未发现其他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被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产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。若被评估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论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，列入评估范围的车牌号为鄂 FE5F10 的五菱汽车和鄂 FC5M87 的汽车的车辆行驶证登记在个人名下，相关个人已出具了声明承诺上述车辆属于农家富农资公司。本次评估未考虑更名等费用对评估结果的影响。

2. 被评估单位承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 被评估单位及其投资公司存在以下租赁事项，具体详见下表：

承租方	出租方	租赁房屋坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租金
湖北农家富农资股份有限公司	冯少辉	振兴路 187 号门面	200.00	2017.3.8 -2018.3.7	20,000.00 元
湖北农家富农资股份有限公司	宜城市华豪塑料制品厂	振兴路 18 号院内仓库	216.00	2017.5.10 -2018.5.9	17,000.00 元
湖北农家富农资股份有限公司	施洪勤	枣阳市民族西路华业不锈钢公司院内西边厂房及办公室四间平房	968.00	2015.6.1 -2018.6.1	年租金 58,000.00 元
湖北农家富农资股份有限公司老河口配送中心	黎德运	李楼镇机场环形路黎德运院内的库房	1,107.00	2017.9.1 -2022.9.1	年租金 60,000.00 元

湖北农家富农资股份有限公司	湖北司杨千代门窗幕墙有限公司	襄州区钻石大道创 新工业园内的厂房	2,100.00	2017.5.20 -2018.5.19	共 201,600.00 元
湖北农家富种业股份有限公司	襄阳市好时利机械有限公司	高新区富康路西侧 28 号的办公室	办公室 1、 2、3、5、 6 楼	2012.12.1 -2028.12.31	不收租金，只收 物业管理费，每 年 5,000 元
湖北农家富种业股份有限公司	襄阳市好时利机械有限公司	高新区富康路西侧 28 号仓库	2,500.00	2013.1.1 -2028.12.31	不收租金，只收 物业管理费，每 月每平方米玖元 捌角肆分
湖北农家富种业股份有限公司	襄阳市精达美包装印务有限公司	襄阳市经济开发区 的厂房	1,500.00	2014.2.1 -2025.2.17	租金每月每平方 7 元，物业费 每月 500 元，每 年每平方租金在 上一年基础上增 加 0.50 元

4. 2017 年 12 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 490 万元并进行了股权转让。截至评估基准日，农家富农资公司的注册资本为 2,000 万元，于 2018 年 1 月 12 日完成工商变更并取得新的营业执照。

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和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股东全部权益的现时市场价值，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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估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。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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, 资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格, 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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 1 月 22 日。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



资产评估师：

潘俊峰
资产评估师
潘俊峰
33050001

潘俊峰
资产评估师
潘俊峰
33130010