

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让
所涉及的长沙隆鑫物流服务有限公司和
长沙亚平物流服务有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]699号

共1册，第1册

开元资产评估有限公司



CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

2018 年 11 月 25 日

目录

声明 ----- 1

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 ----- 6

二、评估目的 ----- 10

三、评估对象和评估范围 ----- 11

四、价值类型及其定义 ----- 15

五、评估基准日 ----- 15

六、评估依据 ----- 16

七、评估方法 ----- 18

八、评估程序实施过程 and 情况 ----- 20

九、评估假设 ----- 21

十、评估结论 ----- 23

十一、特别事项说明 ----- 25

十二、资产评估报告使用限制说明 ----- 26

十三、资产评估报告日 ----- 26

资产评估报告附件 ----- 28

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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本资产评估报告的使用人。

四、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。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估专业人员无关。

六、本评估机构及资产评估专业人员在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人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所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员业已本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让
所涉及的长沙隆鑫物流服务有限公司和
长沙亚平物流服务有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]699 号

袁隆平农业高科技股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“隆平高科”)的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司(以下简称“隆鑫物流”和“亚平物流”)的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的是为袁隆平农业高科技股份有限公司提供其拟股权转让所涉及的长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值。

本次评估的范围为长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的全部资产及负债。

三、价值类型

本次资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2018 年 10 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日,长沙隆鑫物流服务有限公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 12,010.53 万元、负债总额账面值为 12,218.26 万元、所有者权益账面值为-207.73 万元。长沙亚平物流服务有限公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 2,272.12 万元、负债总额账面值为 2,322.00 万元、所有者权益账面值为-49.88 万元。

经评估,长沙隆鑫物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值评估值为 8,655.40 万元,评估增值额为 8,863.13 万元。

经评估,长沙亚平物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值评估值为 2,021.86 万元,评估增值额为 2,071.74 万元。

按现行规定,本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

本资产评估报告的合法使用者在使用本资产评估报告及其评估结论时,应特别注意本资产评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的天健湘审〔2018〕1281 号、天健湘审〔2018〕1282 号审计报告的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

隆鑫物流高压配电室(房屋清查评估明细表序号 14、15)等 2 项房屋建筑物未办理不动产权证。

(三)评估程序受到限制的情况

无。

(四)评估资料不完整的情况

无。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

至评估基准日,委估资产已出租给湖南亚华种业有限公司使用,但尚未签订合同。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
无。

(九)其他事项说明

1. 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

2. 本评估机构及资产评估专业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。

3. 本次评估中未考虑土地增值税等税收的影响。

4. 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资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

八、评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2018 年 11 月 25 日。

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

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让所涉及的
长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]699号

袁隆平农业高科技股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“隆平高科”)的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司(以下简称“隆鑫物流”和“亚平物流”)的股东全部权益于评估基准日2018年10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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为袁隆平农业高科技股份有限公司，被评估单位为长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司。

(一)委托人概况

本次评估的委托人是袁隆平农业高科技股份有限公司（以下简称“委托人”或“隆平高科”）。

名称：袁隆平农业高科技股份有限公司

统一社会信用代码： 914300007121924698

类型：股份有限公司(上市)

住所：长沙市芙蓉区远大二路马坡岭农业高科技园

法定代表人：廖翠猛

注册资金：人民币125,619.4674万元整

成立日期：1999年06月30日

营业期限：长期

经营范围：以水稻、玉米、蔬菜为主的高科技农作物种子、种苗的生产、加工、包装、培育、繁殖、推广和销售；新型农药、化肥的研制、推广、销售，农副产品优质深加工及销售；提供农业高新技术开发及成果转让、农业技术咨询、培训服务；经营商品和技术的进出口业务；以自有资产进行土地开发投资及其他投资业务(不得从事吸收存

款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务); 土地整理及修复。(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

本次评估的被评估单位分别为: 长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司

1.主要登记事项

1.1 长沙隆鑫物流服务有限公司

名称: 长沙隆鑫物流服务有限公司

统一社会信用代码: 91430100MA4L7T537N

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 长沙高新开发区沿高路 15 号隆平高科麓谷基地检测中心办公楼 101 栋 102 室

法定代表人: 扶凡

注册资金: 200.00 万人民币

成立日期: 2016 年 12 月 02 日

经营范围: 物流园运营服务; 货物仓储(不含危化品和监控品); 国内货运代理; 装卸搬运; 装卸服务; 道路货物运输代理。(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)。

1.2 长沙亚平物流服务有限公司

名称: 长沙亚平物流服务有限公司

统一社会信用代码: 91430100MA4L7TPW14

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 长沙高新开发区沿高路 15 号隆平高科麓谷基地检测中心办公楼 101 栋 103 室

法定代表人: 扶凡

注册资金: 100.00 万人民币

成立日期: 2016 年 12 月 02 日

经营范围: 物流园运营服务; 货物仓储(不含危化品和监控品); 国内货运代理; 装卸搬运; 装卸服务; 道路货物运输代理。(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)。

2.历史沿革

2.1 长沙隆鑫物流服务有限公司

2016年12月02日，袁隆平农业高科技股份有限公司将其全资子公司湖南隆平种业有限公司分立为湖南隆平种业有限公司和长沙隆鑫物流服务有限公司。上述事项由湖南中交经纬联合会计师事务所出具中交经纬审字（2016）第67号审计报告。分立后袁隆平农业高科技股份有限公司持有长沙隆鑫物流服务有限公司100%股权，公司注册资本为人民币200万元。

2016年12月20日，湖南隆平高科蔬菜产业有限公司通过现金增资方式持有长沙隆鑫物流服务有限公司的90%股权。公司注册资本变更为人民币2000.00万元。

2017年12月27日，湖南隆平高科蔬菜产业有限公司退出。公司注册资本变更为人民币200.00万元。

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
袁隆平农业高科技股份有限公司	200.00	200.00	100%

2.2 长沙亚平物流服务有限公司

2016年12月02日，袁隆平农业高科技股份有限公司将其全资子公司湖南亚华种业有限公司分立为湖南亚华种业有限公司和长沙亚平物流服务有限公司。上述事项由湖南中交经纬联合会计师事务所出具中交经纬审字（2016）第66号审计报告。分立后袁隆平农业高科技股份有限公司持有长沙亚平物流服务有限公司100%股权，公司注册资本为人民币100万元。

2016年12月20日，湖南隆平高科蔬菜产业有限公司通过现金增资方式持有长沙亚平物流服务有限公司的90%股权。公司注册资本变更为人民币1000.00万元。

2017年12月27日，湖南隆平高科蔬菜产业有限公司退出。公司注册资本变更为人民币100.00万元。

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
袁隆平农业高科技股份有限公司	100.00	100.00	100%

3. 近一年一期的资产、财务、负债状况和经营业绩

3.1 长沙隆鑫物流服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/10/31
总资产	12,339.35	12,010.53
总负债	12,410.17	12,218.26

所有者权益	-70.81	-207.73
项目	2017 年	2018 年 1-10 月
营业收入	277.95	315.75
净利润	-270.81	-136.92
审计报告类型	无保留意见	无保留意见

上述数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计,并出具无保留意见审计报告。

3.2 长沙亚平物流服务有限公司

金额单位:人民币万元

项目	2017/12/31	2018/10/31
总资产	2,351.02	2,272.12
总负债	2,346.55	2,322.00
所有者权益	4.47	-49.88
项目	2017 年	2018 年 1-10 月
营业收入	67.00	73.32
净利润	-95.53	-54.35
审计报告类型	无保留意见	无保留意见

上述数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计,并出具无保留意见审计报告。

5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

5.1 会计期间:会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;

5.2 记账本位币:以人民币为记账本位币;

5.3 会计政策:财务报表以持续经营假设为基础,编制的财务报表符合企业会计准则的要求。

5.4 被评估单位根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、投资性房地产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

5.5 主要税种及税率

5.5.1 隆鑫物流

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5.5.2 亚平物流

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、6%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人隆平高科拟转让被评估单位隆鑫物流和亚平物流的股权，隆平高科系本次交易的出让方，隆鑫物流和亚平物流系本次交易的标的公司。隆鑫物流和亚平物流是隆平高科的全资子公司。

(四)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部門、证券监督管理部門等。

二、评估目的

本次评估目的是为袁隆平农业高科技股份有限公司提供其拟股权转让涉及的长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次委托评估的评估对象为长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值。

(二)评估范围

本次委托评估的评估范围为长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日所拥有的全部资产及负债。具体情况如下：

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，长沙隆鑫物流服务有限公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 12,010.53 万元、负债总额账面值为 12,218.26 万元、所有者权益账面值为-207.73 万元。

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值
1	货币资金	29.20
2	固定资产	8,650.25
3	无形资产	3,280.11
4	长期待摊费用	50.97
5	非流动资产合计	11,981.33
6	资产总计	12,010.53
7	应付职工薪酬	1.09
8	应交税费	11.70
9	其他应付款	12,205.47
10	负债合计	12,218.26
11	净资产(所有者权益)合计	-207.73

长沙亚平物流服务有限公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 2,272.12 万元、负债总额账面值为 2,322.00 万元、所有者权益账面值为-49.88 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值
1	货币资金	40.85
2	固定资产	1,574.13

3	无形资产	606.41
4	长期待摊费用	50.73
5	非流动资产合计	2,231.27
6	资产总计	2,272.12
7	应付职工薪酬	0.84
8	应交税费	2.33
9	其他应付款	2,318.83
10	负债合计	2,322.00
11	净资产(所有者权益)合计	-49.88

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，未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

上述资产与负债经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了天健湘审〔2018〕1281号、天健湘审〔2018〕1282号无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

(三)主要资产概况

1. 主要实物资产情况

长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司的主要资产为位于湖南省长沙市麓谷高新区沿高路11号的房地产。

1.1 固定资产

固定资产为房屋建筑物及构筑物：其中隆鑫物流房屋建筑物建筑面积57,887.90平方米，房屋建筑物主要为厂房、办公楼、仓库等，以钢混结构为主。房屋建筑物于2008年-2014年建成，至基准日，均处于正常使用状态。

其中亚平物流房屋建筑物建筑面积12,086.90平方米，房屋建筑物主要为厂房、办公楼、仓库等，以钢混结构为主。房屋建筑物于2008年-2014年建成，至基准日，均处于正常使用状态。

1.2 主要无形资产

主要为土地使用权，其中隆鑫物流面积55,178.57平方米，隆鑫物流面积9,983.21平方米，系取得工业用所发生的土地出让金、契税及相关费用等。

2. 主要资产分布情况及特点

2.1 房屋建筑物

2.1.1 基本权利状况

长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司的房屋建筑物均位于湖南省长沙市麓谷高新区沿高路 11 号,为 2008 年 07 月至 2014 年 06 月期间建成并投入使用。目前除高压配电室(房屋清查评估明细表序号 14、15)等 2 项房屋建筑物未办理不动产权证外,其余房屋建筑物均已办理不动产权证;证载不动产权证权属人分别为长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司。房屋建筑物所属土地使用权为国有出让工业用地,证载面积共计 65,161.78 平方米。至评估基准日,委估房屋建筑物及土地均未设置抵押权。各房屋建筑物的具体情况如下表:

房屋建筑物基本情况表

序号	不动产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m ²)	权利人
1	湘(2016)长沙市不动产权第 0050558 号	办公楼	钢混	2014 年 6 月	1,198.85	隆鑫物流
2	湘(2016)长沙市不动产权第 0050531 号	传达室	混合	2010 年 10 月	20.22	隆鑫物流
3	湘(2016)长沙市不动产权第 0050538 号	办公楼	钢混	2010 年 10 月	3,835.14	隆鑫物流
4	湘(2016)长沙市不动产权第 0050535 号	1 号原料仓库	钢混	2009 年 12 月	7,244.55	隆鑫物流
5	湘(2016)长沙市不动产权第 0050530 号	1 号成品库、加工车间及原料仓库	钢混	2010 年 7 月	4,419.37	隆鑫物流
6	湘(2016)长沙市不动产权第 0050536 号	2 号成品库、加工车间、3 原料仓库	钢混	2009 年 12 月	5,238.70	隆鑫物流
7	湘(2016)长沙市不动产权第 0050539 号	4 号原料仓库	钢混	2009 年 12 月	6,140.13	隆鑫物流
8	湘(2016)长沙市不动产权第 0050537 号	5 号原料仓库	钢混	2010 年 7 月	4,046.91	隆鑫物流
9	湘(2016)长沙市不动产权第 0050529 号	6 号仓库	钢混	2014 年 6 月	5,014.97	隆鑫物流
10	湘(2016)长沙市不动产权第 0050528 号	7 号仓库	钢混	2014 年 6 月	6,513.08	隆鑫物流
11	湘(2016)长沙市不动产权第 0050622 号	亲本仓库	钢混	2010 年 7 月	1,788.44	隆鑫物流
12	湘(2016)长沙市不动产权第 0050526 号	种子加工厂及仓库 C 栋	钢混	2009 年 3 月	6,164.27	隆鑫物流
13	湘(2016)长沙市不动产权第 0050527 号	种子加工厂及仓库 D 栋	钢混	2009 年 3 月	6,164.27	隆鑫物流
14	无	高压配电室	混合	2010 年 10 月	84.00	隆鑫物流
15	无	高压配电室	混合	2010 年 10 月	15.00	隆鑫物流
隆鑫物流合计					57,887.90	
16	湘(2016)长沙市不动产权第 0050576 号	办公楼	钢混	2008 年 7 月	2,505.55	亚平物流
17	湘(2016)长沙市不动产权第 0050522 号	办公楼	钢混	2008 年 7 月	3,540.46	亚平物流
18	湘(2016)长沙市不动产权第 0050525 号	仓库	钢混	2008 年 7 月	3,159.06	亚平物流

序号	不动产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m ²)	权利人
19	湘(2016)长沙市不动产权第 0050508 号	仓库	钢混	2008 年 7 月	2,881.83	亚平物流
亚平物流合计					12,086.90	

2.1.2 实物状况

长沙隆鑫物流服务有限公司和长沙亚平物流服务有限公司的房屋建筑物有 19 栋，其中，钢混结构房屋建筑物 16 栋，包括办公楼、厂房、仓库等；混合结构房屋 3 栋，为高压配电室、门卫室等。各类型房屋特征概述如下：

钢混结构房办公楼、厂房的基础为钢筋混凝土独立基础或桩基础，钢筋混凝土梁承重，砼屋架，平屋顶，24 砖墙维护。木制地板、地毯、环氧自流平地面或瓷质地砖贴饰地面。不锈钢扶手，瓷砖贴饰踏步。外墙墙砖贴饰。内墙乳胶漆，局部墙面砖贴饰墙裙；钢化玻璃隔断；木制凹凸造型；聚氨酯材料保温。石膏板或铝塑板吊顶；局部石膏板艺术造型吊顶。防盗门、木制套门、钢门、塑钢门或钢化玻璃门；铝合金或塑钢窗。

砖混结构房高压配电室、门卫室等的基础为混凝土墙下条形基础或砖基础，钢筋砼预制梁承重或 24 砖墙承重，24 砖墙围护。砼屋架，平屋顶。瓷砖铺饰地面。外墙墙砖贴饰。内墙及天棚为乳胶漆。防盗门；铝合金窗。

委估房屋属 2008 年 07 月至 2014 年 06 月建造，至评估基准日房屋使用时间为 2.33 至 8.25 年，目前房屋基本均处于正常使用状态。经勘查，房屋基础稍有沉降，承重构件和墙体维护基本较好。地面稍有磨损；水电设备基本较好。

2.2 土地使用权

2.2.1 土地位置状况

委估宗地均位于湖南省长沙市麓谷高新区沿高路 11 号。宗地北近岳麓大道、临沿高路，西毗麓景路，南靠麓天路，东近沿高路。

2.2.2 土地权利登记状况

委估的土地使用权均已在长沙市国土资源局依法登记，证载不动产权属人为长沙隆鑫物流服务有限公司；为出让工业用地，具体土地权利登记状况见下表。至评估基准日，土地未设置抵押权。

不动产权证基本情况表

不动产权证证编号	不动产权属人	开发程度	证载用途	土地取得方式	面积	终止日期	备注
湘(2016)长沙市不动产权第 0050558 号、0050531 号、0050538 号、0050535 号、0050530 号、0050536 号、0050539 号、0050537 号、	隆鑫物流	五通一平	工业	出让	55,178.57	2055-08-23	隆鑫

0050529号、0050528号、0050622号、0050526号、0050527号							物流
湘（2016）长沙市不动产权第 0050576 号、0050522 号、0050525 号、0050508 号	亚平物流	五通 一平	工业	出让	9,983.21	2053-12-31	亚平 物流

2.2.3 土地利用状况

宗地地上的房屋建筑物为长沙隆鑫物流服务有限公司及长沙亚平物流服务有限公司办公楼、厂房等。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次被评估单位未申报其他账外资产及负债，资产评估专业人员亦未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

(五) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的天健湘审〔2018〕1281号、天健湘审〔2018〕1282号审计报告的审计结果。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年10月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估专业人员进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一)经济、评估行为依据

资产评估委托合同。

(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四十六号);
- 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修正);
- 3.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 4.《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)
- 5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第 5 号);
- 6.《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]第 91 号令);
- 7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);
- 8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号);
- 9.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941 号);

10. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
12. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
13. 《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）；
- 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税[2018]32号）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
15. 《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修订）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
17. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
18. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

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

（四）资产权属依据

1. 被评估单位章程、营业执照等；
2. 不动产权证；

3.其他相关权属文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的审计报告、报告及资产评估申报明细表；
- 2.资产评估专业人员现场勘察记录、调查收集的相关估价信息资料；
- 3.资产评估专业人员通过市场调查及向企业咨询所收集的有关询价资料；
- 4.宏观经济分析资料；
- 5.被评估单位所在区域类似房地产交易资料；
- 6.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 7.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；
- 8.中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 9.其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2.市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。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。

3.资产基础法(成本法)

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。其基本公式如下：

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

(二)评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、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，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

由于被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

由于被评估单位未对外开展物流业务，只对隆平高科内部企业提供租赁服务，此次评估为股权转让，未来收益难以合理预测。因此本次股东全部权益价值评估不采用收益法进行评估。

由于被评估单位为物流企业，业务类型单一、无法在资本市场中找到与被评估对象相同或类似的可比企业，亦难以找到足够的可比交易案例，故本次不宜采用市场法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

(三)本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

1.1 货币资金

货币资金为现金及银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、核实银行询证函等，以核实后的账面价值作为评估值。

1.2 固定资产、土地使用权

1.2.1 评估方法选取的依据

房屋建筑物评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

委估房屋建筑物所处位置的房地产市场发育较成熟且存在较多可比拟的房地产成交案例，可采用市场法对其进行评估。同时由于评估对象已完成开发，不适宜转变用途，故不宜采用假设开发法评估；而评估对象所在区相似楼盘的租赁市场虽较发达，租金较容易掌握，但因租售比的不匹配性，采用收益法难以体现该房地产的市场价值，故不宜采用收益法。因委估房屋建筑物房地产市场发育较成熟且存在较多可比拟的房地产成交案例，采用成本法难以反映其真正的价值，故不宜用成本法评估。

综上，采用市场法对委估房地产进行评估。

1.2.2 评估公式和参数选取

市场法的理论依据——替代原理

市场法的定义：市场法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式：

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

1.3 负债

在清查核实的基础上，负债以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

(一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

(二) 尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面(或抽样)核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过讨论、访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产(负债)的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表。

(三)汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步评估报告并连同评估明细表和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

(四)出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估专业人员独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行

必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一)前提假设条件

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)一般假设条件

1.假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三)特殊假设条件

1. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

2. 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

3.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

4.假设委托方及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等)均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

(四)上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

(一)评估结果

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，长沙隆鑫物流服务有限公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 12,010.53 万元、负债总额账面值为 12,218.26 万元、所有者权益账面值为 -207.73 万元。长沙亚平物流服务有限公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 2,272.12 万元、负债总额账面值为 2,322.00 万元、所有者权益账面值为 -49.88 万元。

经评估，长沙隆鑫物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值评估值为 8,655.40 万元，评估增值额为 8,863.13 万元。

经评估，长沙亚平物流服务有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值评估值为 2,021.86 万元，评估增值额为 2,071.74 万元。

隆鑫物流资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	流动资产合计	29.20	29.20	-	0.00%
2	非流动资产合计	11,981.33	20,844.46	8,863.13	73.97%
3	资产总计	12,010.53	20,873.66	8,863.13	73.79%
4	流动负债合计	12,218.26	12,218.26	-	0.00%
5	负债合计	12,218.26	12,218.26	-	0.00%
6	净资产(所有者权益)合计	-207.73	8,655.40	8,863.13	

亚平物流资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	流动资产合计	40.85	40.85	-	0.00%
2	非流动资产合计	2,231.27	4,303.01	2,071.74	92.85%
3	资产总计	2,272.12	4,343.86	2,071.74	91.18%
4	流动负债合计	2,322.00	2,322.00	-	0.00%
5	负债合计	2,322.00	2,322.00	-	0.00%
6	净资产(所有者权益)合计	-49.88	2,021.86	2,071.74	

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结论的影响。

(二)评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

3.1过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

3.2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；

3.3评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

(三)评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的天健湘审〔2018〕1281号、天健湘审〔2018〕1282号审计报告的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

隆鑫物流高压配电室(房屋清查评估明细表序号14、15)等2项房屋建筑物未办理不动产权证。

(三)评估程序受到限制的情况

无。

(四)评估资料不完整的情况

无。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

至评估基准日,委估资产已出租给湖南亚华种业有限公司使用,但尚未签订合同。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他事项说明

1. 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录,但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况,资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

2. 本评估机构及资产评估专业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。

3. 本次评估中没有考虑土地增值税等税收的影响。

4. 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资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围:本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同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用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案;除此之外,其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三)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评估对象可实现价格的保证。

(四)若未征得本评估机构书面许可,任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)评估结论的有效使用期

按现行规定,本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日,本资产评估报告日为2018年11月25日。

(本页为签字页，无正文)

开元资产评估有限公司

资产评估师：杨铭伟

中国●北京

资产评估师：邓文

2018 年 11 月 25 日

资产评估报告附件

- 1.被评估单位《审计报告》(复印件);
- 2.委托人与被评估单位的营业执照(复印件);
- 3.评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件);
- 4.委托人承诺函(复印件);
- 5.被评估单位承诺函(复印件);
- 6.资产评估师承诺函(复印件);
- 7.资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件);
- 8.资产评估机构营业执照(复印件);
- 9.负责本评估业务的资产评估师资格证明文件。