

湖北兴发化工集团股份有限公司拟股权转让涉及的
宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

同致信德评报字（2018）第E0005号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年一月三十日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日.....	27
资产评估报告书附件.....	29
附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件.....	30
附件二、被评估单位审计报告复印件.....	31
附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....	32
附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	33
附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函.....	34
附件六、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件.....	35
附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	36
附件八、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	37
附件九、被评估单位采矿权评估报告.....	38
附件十、评估结果汇总表和明细表.....	39

声 明

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（或者未）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。

资产评估报告书摘要

湖北兴发化工集团股份有限公司拟股权转让涉及的
宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

摘要

重要提示

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，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受湖北兴发化工集团股份有限公司的（以下简称：兴发集团）委托，对兴发集团拟股权转让涉及的宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司（以下简称：店子坪）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用者：委托人为湖北兴发化工集团股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司

三、评估目的：为湖北兴发化工集团股份有限公司拟转让宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为店子坪股东全部权益价值。评估范围为截止 2017 年 12 月 31 日经审计后的店子坪全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

采用资产基础法评估，截止评估基准日，店子坪资产账面值为 32,135.89 万元，评估值为 34,510.60 万元，增值 2,374.71 万元，增值率为 7.39%；负债账面值为 1,462.73 万元，

兴发集团拟股权转让涉及的宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告
 评估值为 1,462.73 万元；股东全部权益账面值为 30,673.16 万元，评估值为 33,047.87 万元（大写：人民币叁亿叁仟零肆拾柒万捌仟柒佰元整），增值 2,374.71 万元，增值率为 7.74%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司

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%
1 流动资产	263.83	263.83	-	0.00
2 非流动资产	31,872.06	34,246.77	2,374.71	7.45
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	-	-	-	-
8 股权分置流通股	-	-	-	-
9 固定资产	2,285.77	1,677.97	-607.80	-26.59
10 在建工程	6,113.53	6,255.54	142.01	2.32
11 工程物资	-	-	-	-
12 固定资产清理	-	-	-	-
13 生产性生物资产	-	-	-	-
14 油气资产	-	-	-	-
15 无形资产	23,463.11	26,303.61	2,840.50	12.11
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	9.66	9.66	-	0.00
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	32,135.89	34,510.60	2,374.71	7.39
22 流动负债	1,462.73	1,462.73	-	0.00
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	1,462.73	1,462.73	-	0.00
25 净资产（所有者权益）	30,673.16	33,047.87	2,374.71	7.74

特别事项说明：

（一）店子坪拥有的采矿权评估结果引用新疆天地源资产评估有限公司出具的新天地源矿评报字[2018]第 1002 号《评估报告》的评估结论，该评估报告的价值类型、评估目的、基准日与本报告一致，评估值并入本报告评估结果汇总表。

（二）纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理产权证。

（三）根据湖北省矿山地质环境恢复治理备用金缴款通知书（NO：1001149），店子坪应缴纳矿山地质环境治理备用金税额 12,044,680.00 元，截止到评估基准日已缴纳 1,204,468.00 元。

资产评估报告书正文

**湖北兴发化工集团股份有限公司拟股权转让涉及的
宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司的股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

湖北兴发化工集团股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖北兴发化工集团股份有限公司拟实施转让股权涉及的宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司的股东全部权益价值在 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“兴发集团”）

法定住所：兴山县古夫镇高阳大道 58 号

经营住所：兴山县古夫镇高阳大道 58 号

法定代表人：李国璋

注册资本：伍亿贰仟玖佰玖拾捌万壹仟玖佰叁拾肆圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：磷化工系列产品生产、销售、进出口；磷矿石的开采、销售；硅石矿开采、加工、销售；承办中外合资经营合作生产及“三来一补”业务；水力发电、供电；汽车货运、汽车配件销售；机电设备安装（不含特种设备安装）；房屋租赁；技术咨询服务；化工原料及化工产品生产、销售、进出口（有效期至：2020 年 8 月 11 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）；以下经营范围按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营；物业管理服务；食品添加剂、饲料添加剂、饲料添加剂生产及销售++

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司（以下简称“被评估单位”或“店子坪”）

法定住所：宜昌市夷陵区樟村坪镇殷家坪村

经营住所：宜昌市夷陵区樟村坪镇殷家坪村

法定代表人：蒋光海

注册资本：肆亿圆整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：磷矿石加工、销售。（经营范围涉及国家专项审批的从其规定）

2、历史沿革

宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司系宜昌枫叶化工有限公司将其拥有的店子坪分公司33,499.84万元净资产及100万元货币资金于2013年12月出资组建，注册资本4亿元。主要从事磷矿石加工、销售等业务。

截止评估基准日，店子坪股权结构如下：

项 目	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴金额(万元)	比例
宜昌枫叶化工有限公司	货币100万元及实物、其他39,900万元	40,000.00	33,599.84	100.00%
合计		40,000.00	33,599.84	100.00%

截止评估基准日，宜昌枫叶化工有限公司为兴发集团的全资子公司。宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司为兴发集团的全资孙公司，兴发集团为店子坪的实际控制人。

3、经营情况

宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司位于樟村坪镇殷家坪村和云霄垭村（采矿许可证证号C1000002011076120116234），矿区面积4.58平方公里，设计生产规模125万吨/年，共设计6个井口，殷家坪村辖区内3个，分别是1288、1238、1232井口（其中1238井口、1232井口属殷家坪村0.76平方公里范围），云霄垭村辖区内3个，分别是1128井口（原凤凰寨）、1139井口（原团包）和1188井口。

（2014年5月20日，由夷陵区安监局、国土局及樟村坪镇安办相关人员对店子坪磷矿进行了开工现场验收，5月27日正式下发开工批复，各矿井启动基建工作，具体建设项目如下：

（1）井巷工程

自开工以来，店子坪累计完成掘进8980米（其中包含压顶、降底及扩巷整改进尺），完成钢拱架支护2332.8米。按要求对各矿井进行了整改，具体项目为：

1) 1128平硐巷道整改。清理了1375米巷道的顶帮浮石、水沟及巷道内废石、杂物，

更换水沟盖板 600 块；更换井下巷道轨道、枕木 1297 米；架设了 95 型动力电缆 900 米，布置井下巷道照明线路 1500 米，安装相关照明设施，整改脉内运输道 178 米，整改脉内运输溜井 5 个，完成井巷内喷浆 52 米。

2) 1139 主平硐巷道整改。完成主巷及运输巷架设照明线路架设，更换枕木、轨道及清理水沟 860 米，对地面运输道及地面矿仓进行整改。

3) 1188 辅助平硐巷道整改。包括 1188 井口矸施工放线施工，井口矸施工及钢拱架支护。

4) 井巷支护：1128 井巷 69.67 万元、1139 井巷 42.82 万元、1188 井巷 67.01 万元、1288 井巷 286.54 万元，1288 井巷喷射 C20 混凝土 81.96 万元

(2) 地面工程

1) 店子坪磷矿地面工程于 2013 年 4 月开工至今，已完成 10 个地面工程项目，累计完成投资 385.92 万元，具体为：1188 平硐新建房屋涵管井口卷拱工程 20.77 万元、1128 和 1139 矿仓整改整修房屋挡墙工程 13.42 万元、1188.1128.1139 平硐新建民工房厕所地磅房工程 7.18 万元、1288 井巷一期道路硬化 11.14 万元、1288 平硐新建房屋、涵洞工程 17.15 万元、10KV 配电专线工程 245 万元、1288 平硐开采露天矿及房屋挡土墙工程 7.13 万元、1288 平硐接线路改扩建工程（含丁家湾公路）42.44 万元、1288 新建加油站和地磅工程 7.21 万元、1288 平硐井口值班室、公共厕所及垃圾池工程 14.47 万元。

2) 未完工项目共计约 1253.33 万元，具体为：1139 平硐（团包磷矿）584.75 万元、1128 平硐（凤凰寨磷矿）97.72 万元、1288 平硐（丁家湾磷矿）539.8 万元、1188 平硐（李家湾磷矿）31.06 万元。

3) 收购原关停矿区支付对应资产补偿款共计 6234.53 万元，其中支付华西矿业（团包磷矿）1916.55 万元、汇鑫矿业（凤凰寨磷矿）2375.98 万元、三峡矿业（原庙河、杜家湾矿）1942 万元。

(3) 基建带矿情况

2014 年度主要从事井巷整改，2015-2016 年基建带矿 19.51 万吨，矿石对外销售收入 3292.29 万元（已冲减基建成本）。因店子坪与矿区所在地云霄坪村的纠纷未解决，对方村民阻挠店子坪生产，导致店子坪于 2016 年 12 月起停产至今。

4、近四年资产、财务经营状况

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，店子坪账面资产总额 32,135.89 万元，负债总额 1,462.73 万元，所有者权益 30,673.16 万元。2017 年度 1—12 月实现主营业务收入 0.00 万元，利润总额 -9,07.08 万元，净利润 -9,02.21 万元。店子坪近三年资产、财务、经营状

况如下表：

单位：元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
资产总额	337,787,972.20	337,638,849.69	335,160,129.56	321,358,894.43
负债总额	3,990,134.25	9,702,324.41	8,487,645.62	14,627,290.66
净资产	333,797,837.95	327,936,525.28	326,672,483.94	306,731,603.77
项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
营业总收入	2,430,000.00	0.00	780,075.47	0.00
利润总额	-1,063,025.59	-5,711,240.01	-1,274,324.48	-9,070,841.12
净利润	-2,200,551.64	-5,861,312.67	-1,264,041.34	-9,022,059.99

（注：2014、2015、2016年度的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，但未出具审计报告；2017年度的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了勤信鄂审字【2018】第0006号标准无保留意见审计报告。）

5、店子坪取得的相关业务经营证书和享受的税收优惠政策

宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司主要从事磷矿石加工、销售，已获得采矿许可证，证号为C1000002011076120116234。

主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位店子坪系委托人兴发集团的全资孙公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

- 1、兴发集团及其股东；
- 2、店子坪及其股东；
- 3、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者

二、评估目的

根据湖北兴发化工集团股份有限公司《关于拟转让宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司全同致信德（北京）资产评估有限公司

为湖北兴发化工集团股份有限公司拟转让宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司的股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为店子坪的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2017 年 12 月 31 日店子坪申报评估、经兴发集团确认后的全部资产和负债。具体情况如下：

(金额单位：人民币元)

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	2,638,265.35
2	货币资金	296,993.76
3	预付款项	171,220.88
4	其他应收款	814,728.18
5	其他非流动资产	1,355,322.53
6	二、非流动资产合计	318,720,629.08
7	固定资产	22,857,721.11
8	在建工程	61,135,282.47
9	无形资产	234,631,063.24
10	递延所得税资产	96,562.26
11	三、资产总计	321,358,894.43
12	四、流动负债合计	14,627,290.66
13	应付账款	3,649,257.20
14	应付职工薪酬	241,536.38
15	应交税费	1,136.38
16	其他应付款	10,735,360.70
17	五、非流动负债合计	0.00
18	六、负债总计	14,627,290.66
19	七、净资产	306,731,603.77

(注：2017 年 12 月的账面价值经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具勤信鄂审字【2018】第 0006 号标准无保留意见审计报告。)

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物

(1) 房屋建筑物概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物为宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司位于湖北省宜昌市西陵区樟村坪镇殷家坪村和云霄坪村的厂房、宿舍、办公楼、厕所和仓库，共计 25 幢建筑物，总建筑面积 7188.15 平方米，至评估基准日，评估对象中建筑物均未办理权属证书。

纳入本次评估范围内房屋建筑物，其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	房屋所有权证 证号	实际建筑 面积 (m ²)	建筑结构	建成年月	使用或闲 置状况
1	地磅房(凤凰寨磷矿)	无证	21	砖木	2003/2/1	拆除
2	空压机房	无证	256.5	砖木	2003/2/1	使用
3	简易房(住宿楼)	无证	350	砖木	2003/2/1	拆除
4	厕所	无证	70.2	砖木	2003/2/1	使用
5	办公楼(综合楼)	无证	1108.08	砖混	2003/2/1	使用
6	民爆仓库(凤凰寨磷矿)	无证	65	砖木	2003/2/1	使用
7	水泵房	无证	42	砖木	2003/2/1	使用
8	空压机房(团包磷矿)	无证	40	砖木	2003/2/1	拆除
9	地磅房(团包磷矿)	无证	12	砖木	2003/2/1	拆除
10	办公楼	无证	163.56	砖木	2003/2/1	使用
11	住宿与食堂	无证	246.84	砖木	2003/2/1	使用
12	住宿2	无证	68.48	砖木	2003/2/1	使用
13	井口值班室与空压机房	无证	130.4	砖木	2003/2/1	使用
14	厕所	无证	29.04	砖木	2003/2/1	使用
15	洗澡间	无证	43	砖木	2003/2/1	使用
16	水池(上面是预制板)	无证	20	砖混	2003/2/1	使用
17	工具房	无证	9	砖木	2003/2/1	使用
18	配电房	无证	117.18	砖木	2003/2/1	使用
19	磷矿简易工棚(团包磷矿)	无证	100	砖木	2003/2/1	拆除
20	地磅房(庙河、杜家湾矿)	无证	12	砖木	2003/2/1	拆除
21	空压机房(庙河、杜家湾矿)	无证	40	砖木	2003/2/1	拆除
22	工人用房(庙河、杜家湾矿)	无证	250	砖木	2003/2/1	拆除
23	生活用房(庙河、杜家湾矿)	无证	863.04	砖木	2003/2/1	拆除
24	办公楼(庙河、杜家湾矿)	无证	3010.83	砖木	2003/2/1	拆除
25	磷矿仓库(庙河、杜家湾矿)	无证	120	砖木	2003/2/1	使用
合计			7188.15			

至评估基准日，评估对象均未办理抵押他项权利。

(2) 设备类资产

设备类账面原值：837,210.58 元，账面净值：610,257.78 元，经过盘点核实均为企业资产。店子坪的生产设备有 34 台套，主要是井下工作设备和办公设备，包括多种气体检测仪、手持 GPS、便携式多参数测定器、电动潜孔钻、撬毛机、水泵、电脑、相机、打印机等。投入使用时间在 2013 年到 2016 年之间，经过评估人员现场盘点查看，各设备性能完好。

3 企业申报的表外资产的类型、数量

店子坪未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现店子坪评估基准日存在其他表外资产。

4、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

宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司店子坪磷矿采矿权证号：C1000002011076120116234，矿区面积 4.58 平方公里，核定生产规模为 125 万吨/年，有效期限 19 年零 2 个月，自 2017 年 9 月 4 日至 2030 年 6 月 4 日，应缴纳矿山地质环境治理备用金税额 12,044,680.00 元，采矿权账面原值为 234,630,700.00 元。

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值（价值类型），有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《关于拟转让宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司全部股权的说明》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；

3. 中华人民共和国主席令第43号《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日修订）；

4. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号《中华人民共和国物权法》；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订）；

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

7. 《企业会计准则》、《企业会计制度》；

8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——利用专家工作及报告>的通知》（中评协〔2017〕35号）；

8. 《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）；

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《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）；
14. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

（四）产权证明依据

1. 采矿许可证；
2. 重大设备订货合同及发票、报关单等；
3. 有关合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 《2015年度宜昌市城区建设工程造价指标》；
3. 《宜昌市城区房屋重置价格标准》（宜市房〔2013〕120号）；
4. 中国机电产品报价光盘（2016版）；
5. 企业财务会计资料；
6. 近期发行的五年期国债利率；
7. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
8. 市场调查及询价资料；
9. 互联网信息资料；
10. 现场勘察、访谈记录；
11. 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的勤信鄂审字【2018】第0006号《审计报告》；
12. 新疆天地源资产评估有限公司出具新天地源矿评报字[2018]第1002号《评估报

13. 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）

14. 关于发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第15号）；

15. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；

16. 距基准日前3年的会计报表、评估基准日财务会计报表；

17. 店子坪提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；

18. 其他取费文件。

（六）其他参考资料

1. 评估范围内各生产工艺流程图及主要设备说明书；

2. 资产评估委托合同；

3. 同花顺 iFinD 数据资讯等网络查询资料；

4. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

1、上市公司比较法

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，计算价值比率，

在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。店子坪属磷矿生产行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

(二) 收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、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。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、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。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

1、股利折现法

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。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不采用股利折现法。

2、现金流量折现法

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。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。

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。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国

实际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。

由于店子坪已停止经营1年有余，何时能正常生产经营存在不确定性，未来收益和风险无法预测及量化，因此，本次评估不采用收益法。

（三）资产基础法

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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、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；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面价值评估。

B、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

②机器设备（含电子设备等）

机器设备、电子设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备等评估申报明细表所列表的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

b、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

③房屋建筑物

对于企业所属的房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。计算公式为：评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a、建安工程造价的确定

(a) 对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

(b) 对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

$$\text{综合成新率} = (\text{理论成新率} + \text{实际完好率}) / 2$$

C、计算评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

④在建工程的评估

评估范围内的在建工程，一部分由资产收购取得，一部分自己建造取得。对于资产收购取得的在建工程，因为收购时间距离评估基准日时间较长，按照各类费用的价格变动幅度进行调整，再按正常工期计取资金成本作为评估值；对于自己建造取得的，因停产1年，先剔除实际支付工程款项中的不合理费用，按照各类费用的价格变动幅度进行调整，按正常工期计取资金成本作为评估值，得出在建工程评估值。

⑤无形资产的评估

本次评估的无形资产包括重介质选矿及管道运输、A3睿财初创版、店子坪采矿权。重介质选矿及管道运输为2007年母公司枫叶化工投资的非专有技术，此技术属化工生产类技术，该技术与店子坪经营不相关，且一直没有使用。A3睿财初创版系财务使用的2014年税务开票软件，目前已有新的软件取代该软件。店子坪采矿权引用新疆天地源资产评估有限公司出具的新天地源矿评报字[2018]第1002号《评估报告》的评估结论。

⑥负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申

报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

(2) 与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

(3) 资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议；

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、

抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、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。

3、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

4、本次评估对于国家营改增从 2016 年 5 月 1 日起实行，本次房屋、在建工程等重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经评估，店子坪于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产账面值为 32,135.89 万元，评估值为 34,510.60 万元，增值 2,374.71 万元，增值率为 7.39%；负债账面值为 1,462.73 万元，评估值为 1,462.73 万元；股东全部权益账面值为 30,673.16 万元，评估值为 **33,047.87 万元**（大写：人民币叁亿叁仟零肆拾柒万捌仟柒佰元整），增值 2,374.71 万元，增值率为 7.74%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：宜昌枫叶店子坪磷矿有限公司

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%
1 流动资产	263.83	263.83	-	0.00
2 非流动资产	31,872.06	34,246.77	2,374.71	7.45
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	-	-	-	-
8 股权分置流通权	-	-	-	-
9 固定资产	2,285.77	1,677.97	-607.80	-26.59
10 在建工程	6,113.53	6,255.54	142.01	2.32
11 工程物资	-	-	-	-
12 固定资产清理	-	-	-	-
13 生产性生物资产	-	-	-	-
14 油气资产	-	-	-	-
15 无形资产	23,463.11	26,303.61	2,840.50	12.11
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	9.66	9.66	-	0.00
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	32,135.89	34,510.60	2,374.71	7.39
22 流动负债	1,462.73	1,462.73	-	0.00
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	1,462.73	1,462.73	-	0.00
25 净资产（所有者权益）	30,673.16	33,047.87	2,374.71	7.74

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 2,374.71 万元，增值率 7.39%。主要原因如下：

- (1) 固定资产中房屋评估减值的原因主要为：店子坪账上部分房屋已经拆除但未下账；
- (2) 固定资产中设备类评估减值的原因主要为：店子坪主要机器设备技术进步，现设备功能及精度等有一定程度的改进，设备现行价格较当初购置价低；
- (3) 在建工程增值的原因主要为：在建工程建造有一定的工期，会产生资金成本；
- (4) 无形资产增值的原因主要为：磷矿采矿权增值。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 店子坪拥有的采矿权评估结果引用新疆天地源资产评估有限公司出具的新天地源矿评报字[2018]第 1002 号《评估报告》的评估结论，该评估报告的价值类型、评估目的、基准日与本报告一致，评估值并入本报告评估结果汇总表。

(五) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本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，并应符合企业会计准则的规定。

(六) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(七) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(八) 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。

(九) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值，故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(十) 纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理产权证。

(十一) 根据湖北省矿山地质环境恢复治理备用金缴款通知书(NO: 1001149)，店子坪应缴纳矿山地质环境治理备用金税额 12,044,680.00 元，截止到评估基准日已缴纳 1,204,468.00 元。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 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；

(三) 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；

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 1 月 30 日。

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年一月三十日