

甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司
拟购买房产所涉及的甘肃电投房地产开发
有限责任公司部分资产价值评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2016]第 048 号

报告提出日期：2016 年 3 月 9 日

共一册

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010) 88354835 88354830

传 真：(010) 88354834 邮编:100081

资产评估报告目录

资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告提出日期	18
十四、签字盖章	18

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等法律权属资料进行了查验，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证。我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济

行为实现的参考依据，本报告评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本次评估中，对固定资产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本公司不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司
拟购买房产所涉及的甘肃电投房地产开发
有限责任公司部分资产价值评估项目

资产评估报告摘要

中科华评报字[2016]第 048 号

重要提示

**以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应
认真阅读资产评估报告全文。**

北京中科华资产评估有限公司接受甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司委托，采用市场法，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司拟购买房产所涉及的甘肃电投房地产开发有限责任公司的部分资产价值进行了评估工作。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司拟购买房产，需确定评估基准日 2015 年 12 月 31 日部分资产价值，故对其所涉及的甘肃电投房地产开发有限责任公司的部分资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为甘肃电投房地产开发有限责任公司部分存货-开发产品资产价值。评估范围为甘肃电投房地产开发有限责任公司于评估基准日的 5 套房产资产，具体为：甘肃电投房地产开发有限责任公司存货-开发产品位于陇能家园 B 区 16#楼 16 层 5 套房产，总建筑面积为 550.08 平方米。

三、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用市场法进行评估。

六、评估结论：

经采用市场法，甘肃电投房地产开发有限责任公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结果为：该存货-开发产品的评估值为 471.69 万元。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	-	471.69	471.69	
其中：存货-开发产品	-	471.69	471.69	
资产总计	-	471.69	471.69	

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

七、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起计算，至 2016 年 12 月 30 日止。自 2016 年 12 月 31 日起需重新进行评估。

八、本报告评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

九、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十一、评估报告提出日期：2016 年 3 月 9 日。

甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司
拟购买房产所涉及的甘肃电投房地产开发
有限责任公司部分资产价值评估项目

资产评估报告正文

中科华评报字[2016]第 048 号

甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司的委托，采用市场法，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司拟购买房产所涉及的甘肃电投房地产开发有限责任公司所涉及的部分资产的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者

(一)委托方概况

委托方：甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司

1、注册登记情况

注册地址：甘肃省兰州市永登县连城镇东河沿村

法定代表人：左荣

注册资本：陆仟万元整

企业类型：一人有限责任公司

企业注册号：620121000000251

成立日期：2008 年 10 月 21 日

营业期限：2008 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日

经营范围：水电站项目的投资开发和生产。

2、公司简介

甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司于 2008 年 10 月 21 日在甘肃省兰州市永登县连城镇东河沿村注册成立，公司主要经营水电站项目的投资开发和生产，注册资本 6000 万元人民币。

(二)被评估单位概况

被评估单位：甘肃电投房地产开发有限责任公司

1、注册登记情况

注册地址：甘肃省兰州市城关区北滨河东路 69 号

法定代表人：李培义

注册资本：贰亿元整

企业类型：一人有限责任公司

统一社会信用代码：91620000670806513D

成立日期：2008 年 01 月 18 日

营业期限：2008 年 01 月 18 日至 2058 年 01 月 17 日

经营范围：房地产开发经营，房屋销售，房屋租赁；市政公用工程建筑、物业管理（以上凭资质证经营）；广告设计、代理；建筑材料批发零售；建筑设备租赁。

2、公司简介

甘肃电投房地产开发有限责任公司前身为甘肃投资集团房地产开发有限责任公司，成立于 2008 年 1 月。2009 年 4 月，甘肃省电力投资集团公司根据房地产产业板块发展需要，将其更名为“甘肃电投房地产开发有限责任公司”，是甘肃省电力投资集团公司的全资子公司，注册资金 2 亿元人民币。公司主要经营范围以住宅、商业、办公地产开发、销售为主，同时涉及与房地产业相关联的建筑、建材、房屋中介、工程咨询业务、超市、酒店经营管理、汽车销售、餐饮业服务等产业。

(二)委托方和被评估单位之间的关系

委托方为甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司，被评估单位为甘肃电投房地产开发有限责任公司，两者均为依法成立、独立自主经

营的法人实体。

（三）评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司拟购买房产，需确定评估基准日 2015 年 12 月 31 日甘肃电投房地产开发有限责任公司部分资产价值，故对其所涉及的甘肃电投房地产开发有限责任公司的部分资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为甘肃电投房地产开发有限责任公司部分存货-开发产品资产价值。评估范围为甘肃电投房地产开发有限责任公司于评估基准日的 5 套房产资产，具体为：甘肃电投房地产开发有限责任公司存货-开发产品位于陇能家园 B 区 16#楼 16 层 5 套房产，总建筑面积为 550.08 平方米。

评估的具体范围以被评估单位提供的资产申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入评估范围的资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

委估主要实物资产情况

陇能家园位于城关区北滨河东路甘肃大剧院对面，项目由甘肃电投房地产开发有限责任公司开发建设，项目占地 3.375 万平米，总建

筑面积 132720.17 平方米，容积率 3.8。2#组团（陇能家园 B 区）占地面积 50.6 亩，规划建筑面积 162399.41 m²，9—16#楼共 805 套房源，9 种户型，户型区间 88—168 平方米之间，概算投资 82700 万元。

本次评估范围中的主要实物资产为存货-开发产品，实物资产分布在甘肃省兰州市城关区北滨河东路陇能家园 B 区 16#楼 16 层。房屋建筑物为 5 套房产，建筑结构为框架结构，总共 33 层，委估资产位于 16 层，总建筑面积为 550.08 平方米，其中：陇能家园 B 区 16#楼 1601 室为 169.63 平方米，陇能家园 B 区 16#楼 1602 室为 105.41 平方米，陇能家园 B 区 16#楼 1603 室为 91.36 平方米，陇能家园 B 区 16#楼 1604 室为 92.14 平方米，陇能家园 B 区 16#楼 1605 室为 91.54 平方米。该实物资产于 2015 年 8 月建成，目前为被评估单位预售的住宅楼，预售许可证编号为兰房商预字【2014】第 42-2 号，国有土地使用权证证号为兰国用(2013)第 C08088 号，纳入评估范围的资产相关证件齐全，权属清晰，无异议。

(二)企业申报的无形资产情况

无

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

无

四、价值类型及定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、甘肃电投大容天王沟发电有限责任公司与北京中科华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、甘肃电投大容电力有限责任公司总经理办公会议纪要。

(二) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、《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的意见》（国办发[2001]102 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- 5、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年）；
- 7、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》；

8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

9、《中华人民共和国公司法》;

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 29 号);

11、《中华人民共和国企业国有资产法》;

12、财政部《企业会计准则》、应用指南及会计准则讲解;

14、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》;

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

3、《资产评估准则—评估报告》;

4、《资产评估准则—评估程序》;

5、《资产评估准则—业务约定书》;

6、《资产评估准则—工作底稿》;

7、《资产评估准则—不动产》;

8、《资产评估准则—机器设备》;

9、《企业国有资产评估报告指南》;

10、《资产评估价值类型指导意见》;

11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

12、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 产权依据

1、商品房预售许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地使用权证、建筑工程施工许可证等;

2、其他相关资料。

(五) 取价依据

1、《基本建设工程设计概(预)算编制办法》(2015年);

2、原国家计委、原建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);

- 3、国家发展改革委、原建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 4、原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
- 5、甘肃省建设厅甘建价（2013）540号文关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》等定额的通知；
- 6、甘肃省建设厅甘建价（2013）543号文关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》等定额地区基价的通知；
- 7、甘肃省建设厅甘建价（2013）585号文关于发布《甘肃省建筑安装工程费用定额》的通知；
- 8、甘肃省建设委员会甘建价（2001）381号文发布的《甘肃省建筑工程概算定额地区基价定额》及《甘肃省安装工程概算定额地区基价定额》；
- 9、兰州市2015年第四季度建设工程一类材料指导价格；
- 10、《最新资产评估常用数据及参数手册》；
- 11、房屋建筑物所在地的近期交易价格信息；
- 12、评估基准日（2015年12月31日）的贷款利率和外汇汇率；
- 13、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息；
- 14、资产评估所需其他资料。

（六）参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的资产评估申报表；
- 2、被评估单位提供的委估资产的相关审批和产权证明文件等资料；
- 3、其它有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接

比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强。因此，本次评估选用市场法进行评估。

本次评估采用的方法

遵照《资产评估准则—不动产》的相关要求：注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种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方法。根据本次评估资产的目的，采用市场法对存货-开发产品进行评估。

(二) 市场法

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强。因此，本次评估选用市场法进行评估。

根据本次评估目的及评估资产的实际情况，确定采用市场比较法进行评估，计算公式如下：

评估值=参照物交易价格×(正常交易情况÷参照物交易情况)×(待估对象区域因素值÷参照物因素值)×(待估对象个别因素值÷参照物个别因素值)×交易时间因素修正系数。

开发产品的评估方法如下：

纳入评估范围内的开发产品为陇能家园 B 区 16#楼 16 层 5 套房产，均为正常销售的楼盘。我们一方面核实房地产项目的审批和产权证明文件，查阅凭证来验证成本费用账面价值的真实性、合理性，另一方面通过销售进度的分析及周边市场调查，对于正常销售的楼盘采用企业确定的销售价格或市场比较法确定的价格乘以建筑面积作为市场价值，然后扣减该等产品销售所应负担的有关税费。本次纳入评

估范围的开发产品不考虑房屋购买之后所缴纳的相关税费，所有相关税费由买卖双方根据相关规定缴纳，本次的评估价值仅为市场价值，则该开发产品评估值=建筑面积×市场价值

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自 2016 年 2 月 23 日开始至 2016 年 3 月 9 日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及被评估单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的委估资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时

了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘查鉴定表。

3、评估对象法律权属调查

对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了相关审批和产权证明文件等资料的原件。

4、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员对于开发产品的相关资料进行分析，并对开发项目的入账成本内容、工程进度、销售状况等进行了解记录。

（三）评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法。

（四）评估结果汇总阶段

1、根据委估资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我公司内部对资产评估报告、评估明细表及评估说明进行三级审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告初稿，在遵守评估准则、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员按照必要的评估程序对甘肃电投房地产开发有限责任公司实施了实地查勘、市场调查与询证，采用市场法对其在评估基准日(2015年12月31日)所表现的市场价值进行了评估，在评估前提和假设充分实现的条件下，评估结论如下：该存货-开发产品的评估值为471.69万元(大写人民币肆佰柒拾壹万陆仟玖佰贰拾柒元整)。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	-	471.69	471.69	
其中：存货-开发产品	-	471.69	471.69	
资产总计	-	471.69	471.69	

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、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(包括但不限于):

1、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评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、评估人员已对待估资产及的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，但本报告不对评估对象的法律权属提供保证。

3、纳入本次评估范围的资产账面值暂时不能确定，原因是陇能家园 B 区房产目前处于预售状态，工程尚未完全结算，房屋建造成本还未具体分摊到每一套房屋中，因此甘肃电投房地产开发有限责任公司陇能家园 B 区 16#楼 16 层的 5 套房产账面值暂时无法确定，特此说明。

4、本次评估报告中的评估价值仅为购房时的销售价格，不考虑房屋购买之后所缴纳的相关税费，所有相关税费由买卖双方根据相关规定缴纳，本次评估报告不予考虑。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

3、本评估报告包含若干附件和评估明细表，所有附件、评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

4、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起计算，至 2016 年 12 月 30 日止。超过 2016 年 12 月 31 日需重新进行资产评估。

5、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

6、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

7、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：若资产数量发生变化，委托方及被评估单位应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告提出日期

本资产评估报告正式提出日期为 2016 年 3 月 9 日。

十四、签字盖章

法定代表人：曹宇

注册资产评估师：王建和

注册资产评估师：郭承红

北京中科华资产评估有限公司

2016 年 3 月 9 日