

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

仁和药业股份有限公司
拟收购深圳市三浦天然化妆品有限公司股权
所涉及的深圳市三浦天然化妆品有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2021)第 8127 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二零二一年六月二十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111030005202100436

资产评估报告名称： 仁和药业股份有限公司拟收购深圳市三浦天然化妆品有限公司股权所涉及的深圳市三浦天然化妆品有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 卓信大华评报字(2021)第8127号

资产评估机构名称： 北京卓信大华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 邹建军(资产评估师)、余勇义(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	26
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明.....	31
十二、 评估报告使用限制说明.....	33
十三、 评估报告日.....	34
资产评估报告附件.....	35

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、行政法规规定和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和使用评估结论，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。

仁和药业股份有限公司
拟收购深圳市三浦天然化妆品有限公司股权
所涉及的深圳市三浦天然化妆品有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受仁和药业股份有限公司的委托，对深圳市三浦天然化妆品有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《股权收购意向协议书》，仁和药业股份有限公司拟收购深圳市三浦天然化妆品有限公司股权。本次评估目的是对仁和药业股份有限公司拟收购股权之经济行为所涉及深圳市三浦天然化妆品有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的深圳市三浦天然化妆品有限公司的股东全部权益价值；评估范围为深圳市三浦天然化妆品有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 5,430.21 万元，其中：流动资产 4,663.96 万元，非流动资产 766.25 万元；账面负债总计 2,588.72 万元，全部为流动负债；账面净资产 2,841.49 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 4 月 30 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法之评估结果为评估结论，即：在评估假设及限定条件成立的前提下，深圳市三浦天然化妆品有限公司在评估基准日的

股东全部权益，评估前账面价值2,841.49万元，评估价值20,110.00万元，评估增值17,268.51万元，增值率607.73%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

仁和药业股份有限公司
拟收购深圳市三浦天然化妆品有限公司股权
所涉及的深圳市三浦天然化妆品有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

卓信大华评报字（2021）第 8127 号

仁和药业股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限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、收益法，按照必要的评估程序，对仁和药业股份有限公司拟实施收购股权行为涉及深圳市三浦天然化妆品有限公司的股东全部权益在 2021 年 4 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为仁和药业股份有限公司，被评估单位为深圳市三浦天然化妆品有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：仁和药业股份有限公司

法定住所：江西省南昌市青山湖区高新开发区京东北大道 399 号

经营场所：江西省南昌市东湖区红谷滩新区红谷中大道 998 号绿地中央广场
B 区元创国际 18 层

法定代表人：梅强

注册资本：人民币壹拾叁亿玖仟玖佰玖拾叁万捌仟贰叁拾元整

企业类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码为：000650

主要经营范围：中药材种植；药材种苗培植；纸箱生产、销售；计算机软件开发；设计、制作、发布、代理国内各类广告；建筑材料、机械设备、五金交电及电子产品、化工产品、金属材料、文体办公用品、百货的批发、零售；技术服务与咨询。（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

1、基本情况

企业名称：深圳市三浦天然化妆品有限公司

法定住所：深圳市宝安区福永街道塘尾社区永和路 124 号深圳同安药业有限公司物业 D 栋第二、第三层

经营场所：深圳市宝安区福永街道塘尾社区永和路 124 号深圳同安药业有限公司物业 D 栋第二、第三层

法定代表人：王小兰

注册资本：壹佰伍拾万元整

企业类型：有限责任公司

深圳市三浦天然化妆品有限公司（以下简称“深圳三浦”）系由王金凤、张鹏于 2005 年 10 月 24 日共同出资组建。组建时注册资本共人民币 100.00 万元，王金凤出资 80.00 万元人民币，占注册资本的 80.00%；张鹏出资 20.00 万元人民币，占注册资本的 20.00%，上述出资已于 2005 年 9 月 23 日经深圳汇田会计师事务所深汇田验字[2005]432 号验资报告验证。公司于 2005 年 10 月 24 日领取深圳市工商行政管理局核发的工商登记注册号为 4403012192458 的企业法人营业执照，营

业期限：长期。

2007年10月，根据董事会决议及修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币50.00万元，由原股东按原持股比例增资，其中：王金凤以货币资金出资40.00万元，张鹏以公司货币资金出资10.00万元。变更后注册资本人民币150.00万元，其中：王金凤出资120.00万元人民币，占注册资本的80.00%；张鹏出资30.00万元人民币，占注册资本的20.00%，上述出资已于2007年10月12日经深圳正声会计师事务所深正声验字[2007]577号验资报告验证。

2012年5月，根据董事会决议及修改后的公司章程规定，王金凤将其持有的80.00%股权、张鹏将其持有的20.00%股权均转让给新股东江西仁和投资控股有限公司。变更后注册资本人民币150.00万元，其中：江西仁和投资控股有限公司出资150.00万元、占注册资本的100.00%。

2016年3月，根据董事会决议以及修改后的公司章程规定，江西仁和投资控股有限公司将其持有的20.00%股权转让给新股东王小兰。变更后注册资本人民币150.00万元，其中：江西仁和投资控股有限公司出资120.00万元、占注册资本的80.00%，王小兰出资30.00万元、占注册资本的20.00%。上述股权转让已于2016年3月9日经深圳联合产权交易所见证，并出具编号JZ20160309007股权转让见证证书。

2017年12月，根据董事会决议和修改后的公司章程规定，江西仁和投资控股有限公司将其持有公司5.00%股权转让给王金凤、5.00%股权转让给张鹏。变更后注册资本人民币150.00万元，其中：江西仁和投资控股有限公司出资105.00万元人民币，占注册资本的70.00%；王小兰出资30.00万元人民币，占注册资本的20.00%；王金凤出资7.50万元人民币，占注册资本的5.00%；张鹏出资7.50万元人民币，占注册资本的5.00%。

经过历年变更，截止2021年4月30日，公司注册资本为150.00万元，公司的企业法人营业执照登记机关为深圳市市场监督管理局，统一社会信用代码：91440300781374493Q。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	江西仁和投资控股有限公司	105	70%	105	70%
2	王小兰	30	20%	30	20%
3	张鹏	7.5	5%	7.5	5%
4	王金凤	7.5	5%	7.5	5%
5	合计	150	100%	150	100%

2、经营管理情况

主要经营范围：洗发护发、护肤类、沐浴液化妆品、洗涤用品、消毒剂、卫生用品、一类医疗器械的研发和销售；国内贸易；货物及技术进出口；经营广告业务，厨卫用品、日用品、电子数码、车辆用品、家用美容电器的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外），许可经营项目是：食品、保健食品的销售；一类医疗器械的生产；二类医疗器械的销售；普通货运（凭有效道路运输经营许可证经营）。

经营管理结构：总经理负责公司经营管理活动，下设人事行政部、销售部、财务部、技术研发部、生产工程部、采购储运部、质量部等7个部门及1家全资子公司，1家控股子公司。

主要产品和服务：

“深圳三浦”通过多年的沉淀，形成了丰富而有层次的产品体系，涵盖洗涤用品、护肤品、化妆品、消字号产品等各门类200多个产品，可以满足客户的不同需要。产品具有前瞻性（代表了天然植物化妆品的最高品质、最新成果）、植物性（纯天然植物萃取，保持原有成份的精华，无任何添加物）、安全性（经各项测试检验结果，显示未含有害物质）等优良特性。通过多年精心运作，打造了丹蒂丝、雪兰贝诗、若肌物语、碧亲等集全面性、创造性于一体的多种天然美护

产品品牌，在行业内具备了一定的知名度和影响力。

3、长期股权投资情况

被评估单位主要长期投资情况如下：

长期投资—江西三浦医疗器械有限公司（以下简称“江西三浦”），“深圳三浦”持股比例 75%，系由“深圳三浦”、谭红珍、易慧娟、刘志龙、卢荣花共同投资组建的有限责任公司，于 2020 年 8 月 3 日在南昌高新技术产业开发区市场和监督管理局登记注册，取得统一社会信用代码 360106210168902 号企业法人营业执照。法定代表人：易慧娟。营业期限：2020 年 4 月 22 日至无固定期限。截至基准日公司注册资本 200 万元，其中：“深圳三浦”出资 150 万元，占注册资本 75%；谭红珍出资 30 万元，占注册资本 15%；易慧娟出资 10 万元，占注册资本 5%，刘志龙出资 6 万元，占注册资本 3%，卢荣花出资 4 万元，占注册资本 2%。

“江西三浦”属医疗器械制造行业，主要产品和服务为：许可项目：第二类医疗器械生产，技术进出口，保健食品销售，道路货物运输（不含危险货物），第三类医疗器械生产，第三类医疗器械经营，卫生用品和一次性使用医疗用品生产（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）一般项目：第二类医疗器械销售，第一类医疗器械销售，第一类医疗器械生产，卫生用品和一次性使用医疗用品销售，个人卫生用品销售，消毒剂销售（不含危险化学品），国内贸易代理，厨具卫具及日用杂品批发，厨具卫具及日用杂品零售，日用品销售，日用品批发，厨具卫具及日用杂品研发，电子产品销售，汽车装饰用品销售，日用化学产品制造（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

“江西三浦”2020 年营业收入 1330.35 万元，利润总额 148.62 万元，净利润 138.70 万元，2021 年 1-4 月营业收入 818.57 万元，利润总额 155.48 万元，净利润 144.90 万元。

长期投资—海南三浦生物科技有限公司（以下简称“海南三浦”），“深圳三浦”持股比例 100%，系由“深圳三浦”投资组建的有限责任公司，于 2020 年 10 月 10 日在海南省市场监督管理局登记注册，取得统一社会信用代码 91460000MA5TPJUF4M 号企业法人营业执照。法定代表人：王小兰。营业期限：长期。截至基准日公司注册资本 100 万元，其中：“深圳三浦”出资 100 万元，占注册资本 100%。

“海南三浦”属医疗器械制造行业，主要产品和服务为：许可项目：化妆品生产；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；第三类医疗器械生产；消毒剂生产（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；医护人员防护用品生产（II类医疗器械）；医用口罩生产；食品经营；保健食品销售；食品生产；食品互联网销售；食品经营（销售预包装食品）；食品进出口（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）一般项目：第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品生产（I类医疗器械）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；医用口罩批发；医用口罩零售；消毒剂销售（不含危险化学品）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；日用杂品制造；日用品销售；日用化学产品销售；日用化学产品制造；国内贸易代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

“海南三浦”2020 年营业收入 2839.85 万元，利润总额 307.05 万元，净利润 281.35 万元，2021 年 1-4 月营业收入 1178.75 万元，利润总额 90.19 万元，净利润 87.94 万元。

4、公司近年财务状况

被评估单位近年公司报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 4 月 30 日
流动资产	3610.74	4,939.33	4,663.96

非流动资产	350.13	643.50	766.25
资产总计	3960.87	5,582.83	5,430.21
流动负债	2661.73	3,115.55	2,588.72
非流动负债			
负债总计	2661.73	3,115.55	2,588.72
净资产	1299.13	2,467.28	2,841.49
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-4 月
营业收入	9705.82	19,253.95	5,254.40
利润总额	1364.84	1,676.12	500.55
净利润	1069.53	1,254.99	374.20
经营性净现金流量	484.02	930.19	829.56

被评估单位近年合并报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 4 月 31 日
流动资产		6,051.40	6,747.36
非流动资产		482.55	682.69
资产总计		6,533.95	7,430.06
流动负债		3,654.84	3,885.68
非流动负债			
负债总计		3,654.84	3,885.68
净资产		2,879.11	3,544.37
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度 1-4 月
营业收入		19,618.09	6,058.16
利润总额		2,087.49	790.52
净利润		1,641.82	640.26
经营性净现金流量		1566.27	1481.97

“深圳三浦”在本次评估基准日及前一年的财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字【2021】第 0015266 号”无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人为关联关系，本次评估委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

根据《股权收购意向协议书》，仁和药业股份有限公司拟收购深圳市三浦天然化妆品有限公司股权。本次评估目的是对仁和药业股份有限公司拟收购股权之经济行为所涉及深圳市三浦天然化妆品有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年4月30日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“深圳三浦”的股东全部权益价值。

本次评估范围为“深圳三浦”经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	46,639,616.01	流动负债合计	25,887,188.01
货币资金	17,062,173.09	应付账款	13,678,198.19
应收票据		合同负债	2,911,094.19
应收账款	11,747,401.80	应付职工薪酬	645,098.12
预付账款	2,965,441.94	应交税费	3,465,807.80
其他应收款	4,529,164.97	其他应付款	3,478,947.28
存货	10,335,434.21	一年内到期的非流动负债	1,329,600.19
一年内到期的非流动资产		其他流动负债	378,442.24
非流动资产合计	7,662,443.71	非流动负债合计	
可供出售金融资产		长期应付款	
长期股权投资	2,500,000.00	长期借款	
固定资产	2,736,568.45	专项应付款	
投资性房地产		递延所得税负债	

无形资产		其他非流动负债	
长期待摊费用	830,381.37	负债合计	25,887,188.01
递延所得税资产	276,899.72	所有者权益合计	28,414,871.71
资产总计	54,302,059.72	负债及所有者权益合计	54,302,059.72

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施收购股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“深圳三浦”在本次评估基准日财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字【2021】第 0015266 号”无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产的类型、数量：本次评估被评估单位申报账外无形资产—商标 56 项，证载权利人为深圳市三浦天然化妆品有限公司。

账外无形资产—外观设计专利共计 2 项，证载权利人为深圳市三浦天然化妆品有限公司。

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，确定评估对象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。

选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估的目的是为委托人拟收购股权，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受，因此市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 4 月 30 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、2021 年 5 月 21 日《股权收购意向协议书》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税法》；
- 6、财政部令 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 7、财政部【2014】第 76 号令《企业会计准则—基本准则》；
- 8、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号—存货》等具体准则；
- 9、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 10、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；

- 2、中评协【2019】35号《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 3、中评协【2018】35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、中评协【2018】36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、中评协【2018】37号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 6、中评协【2018】38号《资产评估执业准则—企业价值》；
- 7、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》；
- 10、中评协【2017】37号《资产评估执业准则—无形资产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则—机器设备》；
- 12、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、中评协【2017】44号《知识产权资产评估指南》；
- 14、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 15、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 16、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 17、中评协【2020】6号资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

（四）权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、专利权证书和商标权证书；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、“深圳三浦”、“海南三浦”、“江西三浦”提供的企业未来发展规划及盈利预

测；

- 3、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、wind 资讯资料；
- 5、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 6、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 7、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 8、商务部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 9、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 10、企业提供的目前及未来预计市场销售价格表；
- 11、部分产品购销合同；
- 12、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、与本次评估相关的审计报告；
- 5、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

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。

(二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员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，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“深圳三浦”自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

(三) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

- B: 评估对象的企业整体价值;
- P: 评估对象的经营性资产价值;
- I: 评估对象的长期股权投资价值;
- C: 评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值;

经营性资产价值的计算模型:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中:

- R_i: 评估对象未来第 i 年的现金流量;
- r: 折现率;
- n: 评估对象的未来经营期;

(四) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期, 根据被评估单位章程、营业执照等文件规定, 确定经营期限为长期; 本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营, 因此确定收益期为无限期。

预测期, 根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料, 采用两阶段模型, 即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测, 假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则, 采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

$$\text{企业自由现金流} = \text{净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率}) - \text{资本性支出} \\ - \text{营运资金净增加}$$

$$\text{预测期净利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} \\ - \text{财务费用} - \text{所得税}$$

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整,对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中:

Re: 权益资本成本

Rd: 债务资本成本

We: 权益资本价值在投资性资产中所占的比例

Wd: 债务资本价值在投资性资产中所占的比例

T: 适用所得税税率

上述资本结构(Wd/We)数据,鉴于企业发展情况,本次评估采用企业自身资本结构;确定资本结构时,已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及在计算模型中应用的一致性。

其中,权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下:

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

Rf: 无风险收益率,通过查询 WIND 金融终端,选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率做为无风险收益率;

MRP (Rm-Rf): 市场平均风险溢价,以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础,选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定;

Rm: 市场预期收益率,以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础,按收益率的几何平均值确定;

β : 预期市场风险系数,通过查询 WIND 金融终端,在综合考虑可比上市公

司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上,选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据;

Rc: 企业特定风险调整系数,综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定;

4、非经营性资产、负债、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产;溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

5、长期股权投资评估价值的确定

据长期股权投资单位的具体情况分别采用资产基础法、收益法计算确定股东全部权益评估价值,按照投资比例确定长期股权投资评估价值。

6、付息负债评估价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债,被评估单位评估基准日无付息负债。

7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额,作为确定企业整体资产价值的依据,将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总,借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式:

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：银行存款、其他货币资金。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(3) 存货

包括：原材料、包装物、产成品、在产品、发出商品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。均以不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

A、原材料、包装物、

(1) 原材料

原材料大部分为近期采购，市场价格变化不大，以核实后的账面值确定评估值。其中对生产用水费，按零值确定评估值。

(2) 包装物

包装物大部分为近期采购，市场价格变化不大，以核实后的账面值确定评估

值。

B、产成品

对于可销售的产品，根据其销售价格减去各项税费和适当数额的税后净利润确定评估值。

评估价值计算公式：

评估价值=实际数量×评估单价

评估单价=销售单价—单位产品营业费用—单位产品税金及附加—单位产品所得税费用—适当数额的税后净利润

上述相关数据依据企业近期及评估基准日的企业财务会计报表数据确定。

C、在产品

在产品为基准日近期投入的材料及发生的费用且相关人力成本、材料等价格要素未发生重大变化，企业记录的账面值接近评估基准日市场价值，本次以核实后的账面值确定评估值。

D、发出商品

对于发出商品，根据其销售价格减去各项税费和适当数额的税后净利润确定评估值。

评估价值计算公式：

评估价值=实际数量×评估单价

评估单价=销售单价—单位产品营业费用—单位产品税金及附加—单位产品所得税费用—适当数额的税后净利润

(4) 其他流动资产

为待抵扣的增值税进项税额等，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用。

(1) 长期股权投资

包括：对“海南三浦”持股比例 100%的投资，对“江西三浦”持股比例为 75%的投资。

根据评估准则要求及子公司自身经营状况，本次评估对其全资子公司及控股子公司，选择恰当的评估方法进行整体评估。最后依据“深圳三浦”对其持股比例，确定长期股权投资的评估价值。

(2) 固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子设备、其他设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，根据国家相关税费政策，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备不含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

国产设备重置成本=购置价×(1+运杂费率+安装调试费率+基础费率)×(1+前期及其他费率)×(1+资金成本率)-进项税

重置成本=购置价-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

B、成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

车辆成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，参照《中华人民共和国国家标准二手车鉴定评估技术规范》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，形成综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

(3) 无形资产

包括：财务软件、专利权、商标权。

A、软件

财务软件属于通用性的应用软件，本次评估在调查其当前市场售价情况的基础上，采用市场法，以现行市场价格根据购置合同约定的升级条款，考察在用状况，综合分析、确定不含税评估价值。

B、专利权

a、评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为被评估企业拥有的外观设计专利，是在产品设计过程中形成的，并使用在企业的自主产品上。该专利未对企业产品形成超额收益，因此本次评估采用重置成本法进行评估。

b、成本法

采用成本法进行其他无形资产评估时，应当合理确定其重置成本。重置成本包括合理的成本、利润和相关税费等，并合理考虑其贬值。

评估价值=重置成本×成新率

C、商标权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该项资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为该公司所特有，该商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，并不能为企业形成超额收益；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

成本法评估价值计算公式：

评估价值=商标设计费+商标规费+代理费+评审费+其它合理成本

(4) 长期待摊费用

为租赁厂房、办公楼的维修费用，按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估价值。

(5) 递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产为计提的应收账款和其他应收款的坏账准备、存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异，在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收账款和其他应收款依据账面价值确定评估值，对坏账准备按零值评估，对应收账款和其他应收款考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计风险损失值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估值；对存货跌价准备形成的递延所得税资产按零值确定评估值。

3、负债

为流动负债。具体包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(七) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现股权收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估

计划，签订评估委托合同。

2、按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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，彼此都有获取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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设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、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

11、假设被评估单位未来能够在规定期限内继续享有相应的税收优惠政策。

12、假设被评估单位经营所租赁的资产，假设租赁期满后，可以正常续期，并持续使用。

13、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施收购股权之目的所涉及“深圳三浦”的股东全部权益在 2021 年 4 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，“深圳三浦”评估前账面资产总计 5,430.21 万元，评估价值 11,250.52 万元，评估增值 5,820.31 万元，增值率 107.18%；账面负债总计 2,588.72 万元，评估价值 2,588.72 万元；账面净资产 2,841.49 万元，评估价值 8,661.80 万元，评估增值 5,820.31 万元，增值率 204.83%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	4,663.96	4,715.41	51.45	1.10
非流动资产	766.25	6,535.11	5,768.86	752.87
其中：长期股权投资	250.00	5,992.50	5,742.50	2,297.00
固定资产	273.66	302.04	28.38	10.37
使用权资产	131.86	131.86	-	-
无形资产	-	13.65	13.65	-
长期待摊费用	83.04	83.04	-	-
递延所得税资产	27.69	12.02	-15.67	-56.61

资产总计	5,430.21	11,250.52	5,820.31	107.18
流动负债	2,588.72	2,588.72	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,588.72	2,588.72	-	-
净资产	2,841.49	8,661.80	5,820.31	204.83

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“深圳三浦”在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值2,841.49万元，评估价值20,110.00万元，评估增值17,268.51万元，增值率607.73%。

（三）评估方法结果的分析选取

“深圳三浦”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 8,661.80 万元，采用收益法评估结果 20,110.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 11,448.20 万元。收益法评估结果比资产基础法评估结果增加 132.17%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。市场法是根据与被评估单位相同或相似的可比公司进行比较，通过分析可比公司与被评估单位各自经营状况和特点，确定被评估单位的股权评估价值。

“深圳三浦”是比较典型的“轻资产”企业，其固定资产投资较小，在账面价值中所占比重不高。而企业的价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的经营资质、业务平台、研发能力、技术积累、管理团队等重要的无形资源的贡献。资产基础法仅对各单项有形资产和部分可量化的无形资产进行了评估，尚不能完全体现各个单项资产组合对公司整体的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合产生出来的整合效应。公司整体收益能力是企

业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法价值内涵包含了企业难以量化的无形资产价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，收益法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

深圳市三浦天然化妆品有限公司的股东全部权益评估价值为 20,110.00 万元。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

1、本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为“大华审字【2021】第 0015266 号”，出具日期为 2021 年 6 月 18 日。

（二）评估程序受到限制情况说明

由于“深圳三浦”和“海南三浦”经营场所位于深圳市，因疫情限制，无法进行现场调查工作，资产评估师根据资产评估准则规定实施相关替代程序，通过电子邮件、电话、与企业相关人员访谈等方式，收集资产采购合同、出入库单据、存货盘点表、存货照片、现场视频等方式，对相关资产进行了核实。

（三）期后重大事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影

响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（四） 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（五） 本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分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，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评估价值的影响。

（六） 本次被评估单位申报账外无形资产—商标 56 项，其中 21 项商标证书未能提供，经评估人员在国家知识产权局商标局—商标网上查询，证载权利人为深圳市三浦天然化妆品有限公司，权属无瑕疵。

（七） 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（八） 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（九） 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(十) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化,应对资产数额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估结论产生明显影响时,应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响,提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。
- 2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用,国家法律、法规另有规定的除外。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。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。
- 3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,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。
- 4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案,则在取得批复后方可正式使用。
- 5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定,未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- 6、本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。
- 7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有,国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021年6月25日。

资产评估师：  (邹建军)

资产评估师：  (余勇义)

北京卓信大华资产评估有限公司
二零二一年六月二十五日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)