

评估报告 共一册

本册为 第一册

中广信评报字[2015]第 536 号

广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让股权所涉及的梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司股东全部权益市场价值

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

被评估单位：梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司

报告提交日期：二〇一五年十一月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	13
四、评估范围及对象	13
五、评估基准日	19
六、价值类型及定义	20
七、评估依据	21
八、评估方法	24
九、评估过程	29
十、评估假设	30
十一、评估结论	34
十二、特别事项说明	36
十三、评估报告使用限制说明	38
十四、评估报告日	39
资产评估书附件	41

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、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及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2015]第 536 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

被评估单位（或产权持有者）：梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司（以下简称“螺旋藻公司”）

评估目的：本次资产评估是应广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，对 2015 年 10 月 31 日时螺旋藻公司股东全部权益市场价值进行评估，为广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让其所持有的螺旋藻公司股权而提供该经济行为所涉及的螺旋藻公司股东全部权益市场价值参考依据。

评估对象及评估范围：本次评估对象为螺旋藻公司的股东全部权益价值；评估范围：螺旋藻公司在评估基准日 2015 年 10 月 31 日涉及的全部资产和相关负债，其中包括流动资产、非流动资产、流动负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

评估方法：资产基础法

评估结论：采用资产基础法进行评估，评估基准日 2015 年 10 月 31 日时，螺旋藻公司全部资产账面值为 4,097.68 万元，评估值为 7,519.00 万元，增幅 83.49%；负债账面值为 89.44 万元，评估值为 89.44 万元，无增减；净资产账面值为 4,008.24 万元，评估值为 7,429.56 万元，增幅 85.36%。（评

估结论详细情况见评估明细表)

影响评估结论的特别事项说明:

(一) 在评估基准日至本评估报告出具期间, 国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(二) 广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)以 2015 年 10 月 31 日为基准日对螺旋藻公司的财务状况进行了审计工作, 并出具了专项审计报告[广会审字[2015]G15002060155 号], 本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

(三) 螺旋藻公司纳入本次评估范围的位于梅县松口镇大黄村的在建工程所占用土地使用权, 由于未纳入建设用地规模, 不符合当地土地使用权办证条件, 尚未办理土地使用权证, 本次评估所采用的该土地使用权面积、用途、红线图均为螺旋藻公司提供, 评估人员并未进行实地测量, 如采用的建筑数据与实际存在较大差异, 评估结果应相应变动, 同时本评估报告不能作为确认权属的依据。

(四) 螺旋藻公司位于梅县松口镇大黄村的在建工程, 于 2003 年 8 月开始投入建设, 于 2004 年 12 月建成现状, 空置未使用。根据梅县国土资源局松口国土资源所出具的证明, 螺旋藻公司征用大黄村土地 570 亩, 至评估基准日时已以退耕形式转让部分用地给当地村民, 至评估基准日时大黄村土地情况为:

项目	土地总面积 (M ²)	已转让土地面积 (M ²)	已转让建筑物占地面积 (M ²)	已转让建筑物分摊道路面积 (M ²)	剩余土地面积 (M ²)
面积	379,201.90	113,770.55	1,521.92	2,798.08	261,111.35

目前剩余土地使用权面积约为 261,111.35 平方米，评估人员无法对面积的准确性进行测量，本次评估核查了转让的合同，并按被评估单位提供的剩余土地面积进行评估。另外，本次评估不对已转让土地的合法合规性发表意见，仅按照评估基准日时的实际情况进行评估，特请报告使用者注意。

（五）螺旋藻公司纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物均尚未办理房地产权证，亦未办理有关报建手续，该部分房屋建筑物以及构筑物的建筑面积或主要技术指标的数据资料由螺旋藻公司提供的，评估人员并未进行实地测量，如采用的建筑数据与实际存在较大差异，评估结果应相应变动。

（六）本次评估结果并未考虑委估资产可能欠付的税项，以及可能存在闲置用地认定对资产价值的影响，以及如果该等资产出售，则应承担的正常费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（七）本评估结论以产权持有者提供的有关权属证明材料为依据，并逐项审阅了相关文件的正本。根据中注协（中评协）文件《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协[2003]18号）要求，注册评估师对待评估资产的法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估对象价值的影响，委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权

属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（八）对产权所有者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

请报告使用者特别关注本报告中特别事项的说明。

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，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2015]第 536 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司 2015 年 10 月 31 日时进行股权转让涉及的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

住所：广东省梅县新县城沿江南路 1 号

法定代表人：温增勇

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元

实收资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元

经营范围：电力生产业；建筑业；房地产开发与经营；养殖业；电子计算机生产、销售；制造业（国家有专项规定的除外）；商业物资供销业的批发、零售（国家法律法规禁止经营的不得经营）；国家法律法规规定需取得前置审批或许可证的项目，未取得审批或许可证之前不得经营。

成立日期：1993 年 1 月 1 日

营业期限：至长期

注册号：4414121000011179

（二）产权持有者概况

1、被评估单位注册情况

名称：梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司（以下简称“螺旋藻公司”）

注册地址：梅州市梅县区雁洋镇雁上村

法定代表人：丘红莉

注册资本：人民币壹亿元

实收资本：人民币壹亿元

公司类型：有限责任公司

注册号：441421000011406

成立日期：2001 年 12 月 12 日

经营范围：养殖：螺旋藻、水产品；种植：蔬菜、林木。

营业期限：至长期。

2、被评估单位的历史沿革

螺旋藻公司是由广东梅雁企业（集团）股份有限公司（2006 年 9 月 11 日经广东省工商行政管理局核准中文全称由广东梅雁企业（集团）股份有限公司变更为广东梅雁水电股份有限公司。2012 年 11 月 9 日经梅州市工商行政管理局核准中文全称由广东梅雁水电股份有限公司变更为广东梅雁吉祥水电股份有限公司）和广东梅县梅雁经济发展总公司（后变更为广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司）共同出资组建的有限责任公司，并于 2001

年 12 月 12 日登记注册，取得了梅州市梅县区工商行政管理局 441421000011406（原注册号 4414211030174）号企业法人营业执照。

2004 年股东会通过增资决议，股东广东梅雁吉祥水电股份有限公司新增出资 9,460 万元，出资后股权比例为 95%，广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司以现金出资 490 万元，出资后股权比例为 5%，合计实收资本壹亿元，并以此作为注册资本。2005 年度广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司将其持有的股权转让给梅县洁源水电有限公司。

2014 年 9 月份，梅县洁源水电有限公司将其持有的 5% 的螺旋藻公司转让予广东梅雁吉祥水电股份有限公司。

3、被评估单位股权情况

螺旋藻公司注册资本全部到位后，股东持股情况如下：

序号	股东名	出资金额（万元）	出资比例
1	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

4、被评估单位主要会计政策

（1）会计准则和会计制度：公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

（2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，每期最后一日作为本会计期资产负债日。

（3）记账本位币：人民币。

（4）记账基础及计量属性：以权责发生制为记账基础，一般采用历史

成本为计量属性。

(5) 应收账款坏账准备计提比例

对于单项金额不重大的应收账款和其他应收款,根据以往的经验、债务单位的财务状况和现金流量等情况以及其他相关信息,将应收账款和其他应收款以账龄作为类似信用风险特征进行风险组合,组合方式和计提坏账准备的比例确定如下:

账龄	计提比例
1 年内	1%
1-2 年	10%
2-3 年	50%
3-4 年	70%
4 年以上	100%

(6) 固定资产的确认条件: 使用年限超过一年以上的房屋建筑物、机械设备、运输设备以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等; 单位价值在 2000 元以上, 并且使用期限超过两年的不属于生产经营主要设备的物品。

固定资产的分类为: 房屋建筑物、专用设备、通用设备。

固定资产计价

外购及自行建造的固定资产按实际成本计价, 购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产, 按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配,

分别确定各项固定资产的成本；

固定资产折旧：采用直线法平均计算，并按固定资产类别，估计经济使用年限及残值率确定，具体折旧率如下：

资产类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	50	5%	1.9%
专用设备	5	5%	19%
通用设备	3	5%	31.67%

固定资产减值准备：

公司期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值，则按照其差额计提固定资产减值准备，固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产未来现金流量的现值则按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

固定资产存在下列情况之一时，全额计提减值准备：

长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且无转让价值的固定资产；

由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格产品的固定资产；

已遭毁损，以致不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

（7）在建工程

在建工程类别：在建工程按工程项目进行明细核算，具体核算内容包括：建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出等。

在建工程的计量

在建工程以实际成本计价，按照实际发生的支出确定其工程成本，工程达到预定可使用状态前因进行试运转发生的净支出计入工程成本。工程达到预定可使用状态前所取得的试运转过程中形成的、能够对外销售的产品，其发生的成本，计入在建工程成本，销售或结转为产成品时，按实际销售收入或者预计售价冲减在建工程成本。在建工程发生的借款费用，符合借款费用资本化条件的，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前，计入在建工程成本。

在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目在达到预定可使用状态时结转固定资产。在建工程项目按建造该项资产在达到预定可使用状态前所发生的全部支出作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按照固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理了竣工决算手续后再对原估计值进行调整，但

不调整原已计提的折旧额。

公司在期末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。存在以下一项或若干项情况时，计提在建工程减值准备：

长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新再开工的在建工程。

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性。

其他足以证明在建工程已经发生减值的情形

（8）税项

螺旋藻公司从事螺旋藻养殖，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，免征增值税。

5、近 3 年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩。

金额单位：万元

序号	项目	2012 年	2013 年	2014 年
1	资产总额	5,486.78	5,279.53	4,612.00
2	负债总额	3,254.72	2,770.32	1,362.52
3	所有者权益总额	2,232.06	2,509.21	3,249.47
4	营业收入	108.32	119.36	122.12
5	营业外收入	15.80	262.33	741.94
6	营业利润	73.59	277.16	740.26
7	利润总额	73.59	277.16	740.26
8	经营活动产生的现金流量净额	50.21	21.19	20.02
9	注册会计师发表的意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

上述财务数据均取至广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告[广会所审字(2013)第 13000300078 号]、[广会审字(2014)G14000680069 号]、[广会审字(2015)G15002060111 号]。

目前螺旋藻公司主营经营收入，营业收入全部为租赁收入，公司经营方式为承包经营：将公司场地、设备承包给广东梅县梅雁蓝藻有限公司，松南养殖基地已停工多年。

6、企业的主要资产状况

(1) 流动资产：目前企业的流动资产为货币资金。

(2) 非流动资产：非流动资产主要是投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产，投资性房地产为位于雁上村的厂区内的房屋建筑物，固定资产为厂区内的生产设备，无形资产为梅县雁洋镇雁上村厂区用地，在建工程为在松南养殖基地已发生的征地款项、开发款项及建设款项等。

房屋建筑物均未办理房地产权证，梅县雁洋镇雁上村厂区用地已办理土地使用证，产权人为螺旋藻公司，松南养殖基地土地使用权尚未办证。

固定资产中的各类螺旋藻养殖设备，已出租予其他经营者。

上述资产不存在产权纠纷或其他潜在纠纷，均正常使用。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

三、评估目的

本次资产评估是应广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，对 2015 年 10 月 31 日时螺旋藻公司股东全部权益市场价值进行评估，为广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让其所持有的螺旋藻公司股权而提供该经济行为所涉及的螺旋藻公司股东全部权益市场价值参考依据。

四、评估范围及对象

(一) 评估对象

本次评估对象为螺旋藻公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围：评估目的所涉及的螺旋藻公司于评估基准日的全部资产和负债。广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具了螺旋藻公司评估基准日时的[广会审字[2015]G15002060155号]审计报告，审计调整后总资产账面价值为 40,976,821.64 元，总负债账面价值 894,401.04 元，净资产账面价值为 40,082,420.60 元。

（三）资产及负债概况：

1、流动资产账面价值 989,441.01 元，其中：

货币资金 9,341.01 元，包括现金、银行存款。

应收账款 980,100.00 元，为应收广东梅县蓝藻有限公司的租赁款。

2、非流动资产账面净值 39,987,380.63 元，其中：

投资性房地产账面原值为 34,191,023.95 元，账面净值为 912,035.14 元，为养殖基地的房屋建筑物、构筑物。

固定资产账面原值 1,115,363.13 元，净值 3,819.99 元，包括养殖基地的机器设备等；

在建工程账面价值为 37,261,244.74 元，为位于松南养殖基地工程；

无形资产账面价值 1,810,280.76 元，为梅县雁洋镇雁上村厂区用地土地使用权。

3、流动负债账面价值 894,401.04 元，其中：

预收账款 68,557.00 元，为预收的退耕土地款等；其他应付款 662,000.00 元，为向控股股东所借款项；应付职工薪酬 114,645.63 元；应交税费

49,198.41 元。

评估基准日时财务报表:

项 目	2015.10.31	项 目	2015.10.31
流动资产:		流动负债:	
货币资金	9,341.01	短期借款	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	980,100.00	应付账款	-
预付款项	-	预收款项	68,557.00
应收利息	-	应付职工薪酬	114,645.63
应收股利	-	应交税费	49,198.41
其他应收款	-	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	662,000.00
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
流动资产合计	989,441.01	其他流动负债	-
非流动资产:		流动负债合计	894,401.04
可供出售金融资产	-	非流动负债:	
持有至到期投资	-	长期借款	-
长期应收款	-	应付债券	-
长期股权投资	-	长期应付款	-
投资性房地产	912,035.14	专项应付款	-
固定资产	3,819.99	预计负债	-
在建工程	37,261,244.74	递延所得税负债	-
工程物资	-	其他非流动负债	-
固定资产清理	-	非流动负债合计	-
生产性生物资产	-	负债合计	894,401.04
油气资产	-	股东权益:	
无形资产	1,810,280.76	实收资本	100,000,000.00

项 目	2015.10.31	项 目	2015.10.31
开发支出	-	资本公积	-
商誉	-	其他综合收益	-
长期待摊费用	-	盈余公积	17,825,776.84
递延所得税资产	-	未分配利润	-77,743,356.24
其他非流动资产	-	股东权益合计	40,082,420.60
非流动资产合计	39,987,380.63		
资产总计	40,976,821.64	负债和股东权益总计	40,976,821.64

评估范围与上述财务报表内容一致，账面金额经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[广会审字[2015]G15002060155号]审计报告审计确认。

（四）主要资产情况

1、房屋建筑物

本次委估建筑类资产为螺旋藻公司位于梅县雁洋镇雁上村生产厂区的房产。

本次委托评估房屋建筑物，均未办理房地产权证，亦尚未办理报建手续，所占用土地使用权已办理土地使用证。

（1）螺旋藻公司位置：



(2) 主要房屋现场勘察情况

①新藻场职工宿舍

为砖混结构三层房屋建筑物，外墙贴马赛克，铝合金推拉窗，地面为水泥地面及耐磨砖地面，建筑面积自测为 1,527.04 平方米，1998 年 5 月建成，镀锌管上水，铸铁管下水，明管暗线日光灯照明。

②职工食堂

为砖混结构一层房屋建筑物，外墙贴马赛克，铝合金推拉窗，地面为水泥地面，建筑面积自测为 112.35 平方米，1998 年 5 月建成，镀锌管上水，铸铁管下水，明管暗线日光灯照明。

③会议室

为砖混结构一层房屋建筑物，外墙贴马赛克，铝合金推拉窗，地面为水泥地面，建筑面积自测为 88.14 平方米，1998 年 5 月建成，镀锌管上水，铸铁管下水，明管暗线日光灯照明。

④深加工一车间

为砖混结构二层房屋建筑物，红砖墙，地面为水泥地面，建筑面积自测为 903.44 平方米，2001 年 6 月建成，镀锌管上水，自然下水，明线白炽灯照明，保养程度较差。

(3) 被估建筑物的勘察情况包括基础、结构、砖墙、门窗、屋面、地面、内外装修及其配套设施等。

①基础状况：钢筋混凝土、砖混结构有部分沉降，但基本停止。

②主体结构：钢筋混凝土未发生梁柱板结构性失衡裂缝，但部分出现混凝土剥落的现象；混合结构部分出现主体承重结构性裂缝。

③砖墙：砖墙砌筑平直、密实。

④门窗情况：钢混结构及混合结构门窗情况使用情况一般，门窗保养情况较差。

⑤地面：部分房屋建筑物磨损较为严重。

⑥类配套设施使用正常。

2、机器设备

本次委估资产为螺旋藻公司位于生产厂区的各类生产设备，主要包括：

(1) 斜管式采收设备等；

(2) 电脑、显示器、复印机等经营、管理用电子、办公设备。

根据我们现场勘察和对实物的清查核实，委估资产的实际数量与企业填报的基本相符。设备状态一般，电子设备基本不能使用。

3、在建工程

根据梅县松口镇国土所出具的《证明》，螺旋藻公司在松口镇大黄村的梅雁螺旋藻养殖场占地约为 570 亩。至评估基准日，该养殖场已废弃较长时间，土地已部分退耕，根据螺旋藻公司提供的资料，剩余土地面积为 261,111.35 平方米。

在建工程占地位于梅县松口镇大黄村，宗地四至为：北临省道 S223 及大黄村，其他面均临山地丘陵，周边均为原生态农业分布，无工业。宗地目前约 3/4 完成了平整，1/4 为山地。

目前宗地上建设的建筑物情况为：

项目	建筑面积 m ²
采收车间 1	840.62
采收车间 2	489.24

项目	建筑面积 m ²
合计	1329.86

建筑物完工时间为 2003 年，目前建筑物已完全荒废，门窗皆被盗，墙体出现较多裂缝，损毁严重。

4、土地使用权

土地使用权为位于梅县雁洋镇雁上村生产厂区土地使用权，面积为 200,000.00 平方米。为了保持养殖螺旋藻的环境，待估宗地选址位于雁上村瓦窑岙、溪子背等山地围成的盆地中，远离居民居住区，有一车道水泥硬化路通往省道，道路较为崎岖，至 223 省道约 5 公里，交通条件较差。

(五) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为梅县雁洋镇雁上村的土地使用权，未申报账外无形资产。

(六) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(七) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估未引用其他机构出具的有关报告结论。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2015 年 10 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，委托方于 2015 年 10 月 31 日拟进行股权转让，因此委托方根据实际情况选择 2015 年 10 月 31 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估

参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象：螺旋藻公司截至评估基准日的股东全部权益而言的市场价值，并不是指评估范围中某单项资产的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。市场价值具有以下要件：

（一）自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

（二）自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

（三）评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

（四）以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式

表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

（五）公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

（六）资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

（七）当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估依据

（一）经济行为依据；

1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法律法规依据：

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案，自2014年3月1日起施行）；

2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年度3月16日修订）；

3、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，自2008年1月1日起施行）；

4、财政部令第33号《企业会计准则》（2006版）；

5、《中华人民共和国主席令第 24 号》;

6、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）;

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）;

8、《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）;

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）;

10、《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）;

11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）;

12、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2001）;

13、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999）;

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）;

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）;

3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）;

4、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）;

5、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）;

6、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）;

- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协（2007）189号）；
- 8、《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- 9、《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 10、《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）
- 14、TD/T_1006-2003 农用地估价规程。

（四）权属依据

- 1、土地使用证[梅府国用（2009）第6714号]；
- 2、梅县国土资源局松口国土资源所出具的证明；
- 3、重要设备发票。

（五）取价依据

- 1、螺旋藻公司提供的资产负债表、资产清查明细表等文件资料；
- 2、螺旋藻公司提供的资产清查评估明细表；
- 3、螺旋藻公司提供的相关建设工程施工合同；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、现场勘察及市场调查有关资料；
- 6、2010年广东省建设工程综合定额；
- 7、2010年广东省安装工程综合定额；

8、《建筑材料价格与信息》(2015.10);

9、广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)出具的[广会审字[2015]G15002060155号]审计报告;

10、中国人民银行公布的评估基准日时的贷款利率;

11、房地产所在地的房地产市场交易价格信息;

12、近期设备和材料物资市场交易价格信息;

(六) 其他参考依据。

1、《关于企业进行资产评估的有关事项说明》;

2、被评估单位提供的资产清产评估申报明细表;

3、太平洋电脑网、太平洋汽车网等;

34《机器设备报价手册》(2015);

5、评估人员现场勘查、核实资料;

八、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、资产基础法与收益法。

1、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。其使用的基本前提有:

(1) 存在一个活跃的公开市场;

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、资产基础法

资产基础法是指以被评估企业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。

采用资产基础法的前提条件有：

（1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；

（2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、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。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）资产购买者的购买价格不会超过企业（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）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（3）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（4）被评估资产预期获利年限可以预测；

（5）企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件

下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况、价值类型、资料收集情况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

（二）方法选择

1、方法选择

本次评估考虑到我国目前市场化、信息化程度尚不高，国内类似企业的交易案例也很难寻找，难以取得对应的标杆案例进行类比。所以本次评估不考虑采用市场法进行估算。

根据拟实现的经济行为，结合螺旋藻公司的实际情况，本次评估是为螺旋藻公司股权转让提供股东全部权益市场价值参考依据，目前由于螺旋藻公司已停止主业经营，螺旋藻业务基本停滞，厂区已出租，未来盈利及所面临的风险基本无法合理预测，因此亦不宜采用收益法。

根据以上情况分析，本次评估仅适宜于采用资产基础法。

2、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

（1）从企业历史资料完备性分析

被评估单位已经经营多年，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料完备，可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

（2）资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算

其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

（三）方法介绍

资产基础法（又称成本法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设螺旋藻公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1、流动资产评估方法

本次评估对于货币资金，按各币种的金额以基准日时的汇率折算成人民币的价值作为评估值；对于应收账款，核查应收账款形成的原始凭证、债务人的资信情况及还款能力，以及评估报告出具日前的回款情况等确定评估值

2、投资性房地产评估方法

投资性房地产为位于梅县雁洋镇雁上村厂区的房屋建筑物，目前随土地使用权一起租予广东梅县蓝藻有限公司。由于均为专业厂房及构筑物，市场该类型房屋建筑物交易较少，不宜采用市场比较法；另外，虽然目前已出租，但租赁方为关联方，且由于被评估厂房及构筑物为螺旋藻养殖专用建构筑物、承租方较为狭窄，难以确定客观租金的标准，也不宜采用收

益法进行评估。综上所述，故本次评估采用重置成本法进行

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况用重置成本法进行评估。重置成本法就是从不同结构类型的房屋中选取有代表性的典型建筑，根据典型建筑竣工决算资料的实际工程量，套用建筑物所在地建设部门颁布的各类定额、计费费率和其他有关文件，计算出综合造价、前期费用、其他费用和资金成本，确定重置成本。然后通过观察法、年限法、部位打分法综合评定成新率。其他同类型建筑物可参考典型建筑的各项指标调整确定重置成本和成新率。

3、固定资产

对于设备采用重置成本法进行。设备重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

4、在建工程

对于在建工程，分为土地使用权及建设工程，分别按照成本逼近法及重置成本法进行评估；

5、无形资产的评估方法

对于无形资产土地使用权，分别采用成本逼近法进行评估。

6、负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权所有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2015年11月初，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，与委托方签订了“评估业务约定书”，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年11月13日-2015年11月15日。主要工作如下：

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对流动资产中的存货类实物资产、固定资产、无形资产等进行了重点核查；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对各项资产收集价格信息资料；

7、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算

（三）评定估算汇总

2015年11月15日-2015年11月16日，对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑偶有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）评估基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待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的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在

用续用原则。。

（三）一般性假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（四）关于评估对象的假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无无重大变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、根据螺旋藻公司评估基准日资产的实际状况，假设其持续经营。

3、螺旋藻公司未来的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、假设螺旋藻公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设螺旋藻公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设螺旋藻公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。

7、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。

8、假设螺旋藻公司的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

10、螺旋藻公司用地为“三高”农业用地,均设定为建设用地且不存在闲置用地认定的可能。

11、螺旋藻公司用地不存在产权纠纷;

12、纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、在建工程等资产的产权人均为螺旋藻公司,资产产权取得途径合法。

假设以上条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(四) 评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料,以及技术、经营等评估相关文件、资料,其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实,亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外,我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。

但由于无法获得足够的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评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论

采用资产基础法进行评估，评估基准日 2015 年 10 月 31 日时，螺旋藻公司全部资产账面值为 4,097.68 万元，评估值为 7,519.00 万元，增幅 83.49%；负债账面值为 89.44 万元，评估值为 89.44 万元，无增减；净资产账面值为 4,008.24 万元，评估值为 7,429.56 万元，增幅 85.36%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

被评估单位：梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司

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 %
流动资产	1	98.94	99.93	0.99	1.00
非流动资产	2	3,998.74	7,419.07	3,420.33	85.54
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	91.20	386.40	295.20	323.68
固定资产	8	0.38	11.39	11.01	2,897.37
在建工程	9	3,726.12	4,341.28	615.16	16.51
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10月31日

被评估单位：梅县梅雁螺旋藻养殖有限公司

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 %
无形资产	14	181.03	2,680.00	2,498.97	1,380.42
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	4,097.68	7,519.00	3,421.32	83.49
流动负债	21	89.44	89.44	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	89.44	89.44	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	4,008.24	7,429.56	3,421.32	85.36

经过评估测算，运用资产基础法，评估基准日时，螺旋藻公司的股东全部权益价值的评估价值为 7,429.56 万元（大写：人民币柒仟肆佰贰拾玖万伍仟陆佰整）。

（二）资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1、投资性房地产评估值为 3,864,000.00 元，评估增值 2,951,964.86 元，增值幅度 323.67%，增值原因是评估基准日时建筑材料、机械台班、人工价格等均较建成时间有较大幅度的升高，造成增值。

2、在建工程账面值为 37,261,244.74 元，评估值为 43,412,800.00 元，评估增值为 6,151,555.26 元，主要原因是原在建工程土石方工程、未办理土地使用权证导致市场价值较账面原值减值，但减值幅度小于注册会计师所计提的在建工程减值准备，因此综合造成升值。

3、土地使用权评估值为 26,800,000.00 元，比账面价值增值 24,989,719.24 元，增值幅度 1,380.43%，增值的原因主要是因为螺旋藻公司厂区占地账面

价值未包含开发费用（在房屋建筑物账面值中反映），且评估基准日时征地成本较原始征地时有较大提升，因此造成增值。

4、设备类固定资产账面值 3,819.99 元，评估值 113,930.00 元，评估增值 110,110.01 元，设备增值的主要原因：

（1）因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，大部分在用设备账面值已折旧为零，但评估按照清点实物进行评估，因此造成增值。

（2）因为评估是按设备市场现行价值进行评估计算，会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的，故设备市场的价格波动，会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异，造成增值或减值。

十二、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）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）以 2015 年 10 月 31 日为基准日对螺旋藻公司的财务状况进行了审计工作，并出具了审计报告[广会审字[2015]G15002060155 号]，本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（三）螺旋藻公司纳入本次评估范围的位于梅县松口镇大黄村的在建工程所占用土地使用权，由于未纳入建设用地规模，不符合当地土地使用

权办证条件，尚未办理土地使用权证，本次评估所采用的该土地使用权面积、用途、红线图均为螺旋藻公司提供，评估人员并未进行实地测量，如采用的建筑数据与实际存在较大差异，评估结果应相应变动，同时本评估报告不能作为确认权属的依据。

（四）螺旋藻公司位于梅县松口镇大黄村的在建工程，于 2003 年 8 月开始投入建设，于 2004 年 12 月建成现状，空置未使用。根据梅县国土资源局松口国土资源所出具的证明，螺旋藻公司征用大黄村土地 570 亩，至评估基准日时已以退耕形式转让部分用地给当地村民，至评估基准日时大黄村土地情况为：

项目	土地总面积 (M ²)	已转让土地面积 (M ²)	已转让建筑物占地面积 (M ²)	已转让建筑物分摊道路面积 (M ²)	剩余土地面积 (M ²)
面积	379,201.90	113,770.55	1,521.92	2,798.08	261,111.35

目前剩余土地使用权面积约为 261,111.35 平方米，评估人员无法对面积的准确性进行测量，本次评估核查了转让的合同，并按被评估单位提供的剩余土地面积进行评估。另外，本次评估不对已转让土地的合法合规性发表意见，仅按照评估基准日时的实际情况进行评估，特请报告使用者注意。

（五）螺旋藻公司纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物均尚未办理房地产权证，亦未办理有关报建手续，该部分房屋建筑物以及构筑物的建筑面积或主要技术指标的数据资料由螺旋藻公司提供的，评估人员并未进行实地测量，如采用的建筑数据与实际存在较大差异，评估结果应相应变动。

（六）本次评估结果并未考虑委估资产可能欠付的税项，以及可能存

在闲置用地认定对资产价值的影响，以及如果该等资产出售，则应承担的正常费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（七）本评估结论以产权持有者提供的有关权属证明材料为依据，并逐项审阅了相关文件的正本。根据中注协（中评协）文件《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协[2003]18号）要求，注册评估师对待评估资产的法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估对象价值的影响，委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（八）对产权持有者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担

责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（三）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（四）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2015 年 11 月 20 日

(本页为签字盖章页)

法定代表人: 汤锦东
(签章)



注册资产评估师:



注册资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



2015年11月20日

资产评估书附件目录

- (一) 评估汇总表及明细表
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (六) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构资格证书；
- (八) 评估机构法人营业执照副本；
- (九) 签字注册资产评估师资格证书；