

**青海明胶股份有限公司以财务报告为目的的商誉减值
测试涉及柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司
股东全部权益价值评估项目报告**

万隆评报字（2016）第1081号

万隆(上海)资产评估有限公司

二〇一六年三月三十一日

青海明胶股份有限公司以财务报告为目的商誉减值
测试涉及柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司
股东全部权益价值评估项目报告目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告摘要.....	4
评估报告.....	错误! 未定义书签。
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制	21
十三、评估报告提出日期	21
附件:	23



注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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涉及资产的法律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的披露，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。

青海明胶股份有限公司以财务报告为目的商誉减值 测试涉及柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司 股东全部权益价值评估项目报告摘要

万隆(上海)资产评估有限公司接受委托,对青海明胶股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试而涉及的柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司股东全部权益的可回收价值进行了评估。

评估目的: 商誉减值测试

评估对象和范围: 股东全部权益价值

价值类型: 可收回价值

评估基准日: 2015年12月31日

评估方法: 收益法

评估结论及其使用有效期:

本次评估采用收益法评估的柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司股东全部权益的可回收价值为**大写壹亿肆仟伍佰壹拾玖万壹仟陆佰元整 (RMB14,519.16 万元)**。

本评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日一年。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别提示: 以上内容摘自【万隆评报字(2016)第1081号】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, 应认真阅读评估报告全文, 本摘要不得单独使用。

青海明胶股份有限公司以财务报告为目的商誉减值
测试涉及柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司
股东全部权益价值评估项目报告

万隆评报字（2016）第1081号

青海明胶股份有限公司：

万隆(上海)资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司以财务报告为目的的商誉减值测试涉及的柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司的股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）、委托方概况（以下简称“青海明胶”）

企业名称：青海明胶股份有限公司

统一社会信用代码：916300002265924591

法定住所：青海省西宁市东兴路 19 号

法定代表人：连良桂

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：肆亿柒仟贰佰壹拾壹万叁仟陆佰圆整

实收资本：肆亿柒仟贰佰壹拾壹万叁仟陆佰圆整

经营范围：明胶、机制硬胶囊，机制软胶囊（保健品、化妆品）、

药品、杂骨收购等相关行业的投资、咨询、服务；经营国家禁止和指定公司经营以外的进出口商品。

成立日期：1996年09月24日

营业期限：长期

(二)、被评估单位概况（以下简称“柳州宏升”）

1、注册登记概况

企业名称：柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司

统一社会信用代码：91450200791349953Y

法定住所：广西柳州市阳和工业新区雒容工业园3号

法定代表人：黄海勇

公司类型：一人有限责任公司

注册资本：壹亿玖仟壹佰陆拾伍万捌仟壹佰零柒圆陆角玖分

主要经营范围：胶原蛋白肠衣的研发、生产和销售及企业自有产品进出口贸易。（凡涉及许可证的项目凭许可证有效期内经营）。（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。）

成立日期：2006年9月25日

营业期限：2006年9月25日至2026年9月24日

2.历史沿革

柳州宏升是由陈维义、孙青礼等共同出资组建成立的有限责任公司。公司于2006年9月25日向柳州市工商行政管理局注册登记。2008年10月由自然人陈维义、乔汝萍以债权转股权增加资本1,100,000.00元、由黄炳华、余永军等31名自然人以货币出资增加资本900,000.00

元，变更后注册资本为 12,000,000.00 元；

2009 年根据股东会决议及修改后公司章程由陈维义、乔汝萍、黄炳华、余永军、杨军等 48 名自然人以债权转股权方式出资 13,200,000.00 元，变更后注册资本为 25,200,000.00 元；

2010 年 5 月根据股东会决议及修改后公司章程，由陈维义、乔德翔、王丹、叶永青等 42 名自然人以债权转股权的方式出资 2,6000,000.00 元，变更后的注册资本为 27,800,000.00 元；

2010 年 6 月根据股东会决议及修改后公司章程，由广西海东科技创业投资有限公司、天津水星创业投资有限责任公司、自然人孙青礼以货币出资 26,923,076.92 元，自然人覃克以债权转股权出资 769,230.77 元，合计增加出资 27,692,307.69 元，变更后注册资本为 55,492,307.69 元；

2011 年 12 月 16 日根据 2011 年第五次临时股东会决议及修改后的章程规定，股东广西海东科技创业投资有限公司投入 10,000,000.00 元，其中增加实收资本 6,165,800.00 元，资本溢价 3,834,200.00 元，变更后注册资本 61,658,107.69 元；

2013 年 1 月青海明胶股份有限公司以募集资金收购柳州宏升 100% 的股权，2013 年 1 月 21 日公司已办理完工商变更手续，变更后青海明胶股份有限公司持有柳州宏升 100% 的股权。

根据《青海明胶股份有限公司关于使用募集资金永久补充流动资金专题总裁办公会议纪要》（青胶总裁办专纪字【2014】013）增资柳州宏升建设胶原蛋白肠衣生产线项目和永久补充宏升肠衣流动资金，2015

年 1 月 13 日股东决议增资 12000 万元，变更后柳州宏升的注册资本达到 1.9 亿元，青海明胶股份有限公司持有柳州宏升 100% 的股权。

3. 近三年资产、财务、经营状况

单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	10,593.98	10,429.74	11,999.81	15,124.73
总负债	5,942.22	7,138.27	8,620.27	2,762.23
所有者权益	4,651.76	3,291.47	3,379.54	1,2362.50
营业收入	2,782.94	2,643.07	3,470.00	3,852.45
利润总额	-528.88	-1,378.84	-909.66	-3,000.76
净利润	-528.88	-1,370.71	-911.93	-3,017.04

上述 2012 年度数据已经国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了国浩审字[2013]707A0035 号无保留意见审计报告；2013 年度数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华审字[2014]63070016 号无保留意见审计报告；2014 年度数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华审字[2015]63070006 号无保留意见审计报告，2015 年度数据由被评估单位提供，未经中介机构审计。

4. 企业概况

柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司成立于 2006 年 9 月，公司位于柳州市阳和工业新区雒容工业园 3 号，占地面积约 30 亩。

柳州宏升是国内第一家能够生产大口径胶原蛋白肠衣、国内第二家（全球第九家）能够规模化生产胶原蛋白肠衣的高新技术企业，主营业务为生产各类肉食灌肠制品所用的胶原蛋白肠衣及企业自有产品进出口贸易等。公司拥有两项发明专利，分别为《用酶解胶原蛋白的纤维制

作可食人造肠衣的方法》和《一种从制革废皮边角料中提取未变性天然胶原的方法》，为公司生产和研发提供了技术支持，公司生产出的胶原蛋白肠衣被国家科委认定为高科技绿色食品。

柳州宏升始终坚持“质量第一、客户第一”的原则，在生产中严把质量关，从建厂伊始就着手建立一套全面的、完整的质量保证体系，产品生产严格执行《宏升公司胶原肠衣生产企业内控质量标准》要求。控制措施主要是按照体系建立的 PRP（前提方案）、OPRP（操作性前提方案）及 HACCP 计划等要求，从人、机料、法、环等五个方面对肠衣产品形成过程进行质量控制。目前已通过 NQA 英国国家质量保证有限公司《ISO9001: 2000/HACCP》和《GB/T19001: 2000 质量管理体系认证证书》、《GB/T22000:2005 食品安全管理体系认证证书》。

公司拥有一批年轻化，专业化的管理和研发团队，大专以上学历者约占总数的 31%。所生产产品质量已达到国内外同类产品的先进水平，产品已进入国内肉食品市场，并得到客户的高度认可。

柳州宏升现有 10 条胶原蛋白肠衣生产线（其中一条为德国进口生产线）正常生产，年产胶原蛋白肠衣约 1.8 亿米,2015 年新建三条胶原蛋白肠衣扩建项目，预计 2016 年 4 月投入生产，新项目建成后预计胶原蛋白肠衣生产线的年产能总计可达到 4 亿米。公司胶原蛋白肠衣品种齐全，可用于加工中式腊肠、牛肉点心肠、德式萨拉米等品种。为了适应国内、外市场的需求，公司已经成功研制出三大类多系列胶原蛋白肠衣品种，可用于加工广式腊肠，台湾烤肠，法兰克福香肠，青青肠等系列产品。胶原蛋白肠衣直径从 16 毫米起，具有口感好，适合工业化大

生产的特点。

目前胶原蛋白肠衣正处于发展的黄金时期，胶原蛋白肠衣的生产有较高的技术壁垒，国内外生产厂商较少，国内市场需求稳定。柳州宏升与国内同行业相比，产品质量、生产线的技术先进性上又具有一定优势。公司正在探索和制定符合自身实际情况的的市场开拓方式，争取公司的生产经营更上一个台阶。

5、委托方与被评估单位关系

本项目的被评估企业柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司为委托方青海明胶股份有限公司的全资子公司。

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

按照相关会计准则核算的要求，本次评估系确定柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司股东全部权益在评估基准日的可回收价值，为青海明胶股份有限公司管理层准备财务报告进行商誉减值测试提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象：本次评估对象为柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司股东全部权益的可回收价值。评估范围为柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司资产负债表列示的全部资产与负债(未经审计)，截止评估基准日

被评估单位的账面资产及负债如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	63,093,176.27
货币资金	9,677,982.31
应收票据	500,000.00
应收账款	9,220,998.13
预付款项	12,787,158.78
其他应收款	116,435.36
存货	28,715,578.95
其它流动资产	2,075,022.74
二、非流动资产合计	88,154,077.07
固定资产	66,295,543.49
在建工程	19,768,146.24
无形资产	1,610,624.01
长期待摊费用	479,763.33
三、资产总计	151,247,253.34
四、流动负债合计	27,622,256.42
应付账款	21,693,627.20
预收款项	249,539.48
应付职工薪酬	608,642.11
应交税费	142,447.04
其它应付款	4,928,000.59
五、非流动负债合计	
六、负债合计	27,622,256.42
七、净资产(所有者权益)	123,624,996.92

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表未经审计机构审计。

（三）评估范围内主要资产概况

评估范围内的实物资产主要包括固定资产-房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备和运输设备和流动资产-存货。其中房屋建筑物及构筑物共 33 项，主要房屋建筑物包括框架结构的生产车间、综合楼，建筑面积 16610.48 平方米，砖混结构的办公楼、锅炉房，建筑面积 1769.20 平方米，钢混结构的机修车间 974.64 平方米；主要构

筑物有小线车间、厂区道路、沉渣池等，机器设备主要包括单螺杆空气压缩机干燥机及配套设备、各种规格生产车间中央空调、冷库四并联制冷压缩冷凝机组及配套设备设施、干燥设备及配套风管系统、挤出机、收卷机、压衣机、肠衣成型机、导热油加热设备及配套设备、冷冻机、增湿机及配套设备、产品化验检验成套设备、车间检修设备、变压器及电器配套设备等。运输设备主要包括凯五菱牌客车、别克牌旅行车、大众帕萨特轿车等。电子设备主要包括电脑、空调、打印机等办公设备。流动资产存货包括原材料、产成品在产品等。

评估范围内的非实物性资产主要是往来款项，包括应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。无形资产包括无形资产-土地使用权和其他无形资产-专利技术。

四、价值类型及其定义

本次评估，我们按照以财务报告为目的的评估指南的要求，选择资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

资产可回收价值在本报告中定义为：被评估资产在被评估企业现有管理者管理、运营下，在被评估资产的寿命期内可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用和相关税费后净额的孰高者。

资产预计可回收现金流量的现值为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。

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。

处置费用为与资产处置有关的相关税费、拆除费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

评估基准日 2015 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。
- 2、本次评估主要是为基准日出具财务报告提供价值参考。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托方与万隆(上海)资产评估有限公司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 年中华人民共和国主席令第八号)；
- 2、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令)；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；

- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国发产权[2006]274号);
- 5、《企业会计准则》(财会[2006]3号);
- 6、《企业会计准则第8号—资产减值》;
- 7、财政部、中国人民银行总行、国家税务总局和原国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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—工作底稿;
- 6、资产评估准则—业务约定书;
- 7、企业国有资产评估报告指南;
- 8、资产评估价值类型指导意见;
- 9、企业价值评估指导意见(试行);
- 10、中国资产评估协会《以财务报告为目的的评估指南(施行)》;
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(四) 权属依据

- 1、验资报告;
- 2、设备购置发票、车辆行驶证;

3、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社(1998年)；

2、被评估企业提供的2012年-2014年审计报告；

3、被评估企业提供的评估基准日财务报表、生产经营的相关数据；

4、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；

5、被评估企业提供的前三年收入、成本、期间费用、税收等生产经营资料；

6、被评估企业提供的前三年产品销售合同；

7、被评估企业所享受的地方优惠税收政策；

8、Wind资讯提供的参照上市公司数据与资料；

9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

10、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

11、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

12、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

14、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》与《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的规定，资产减值测试应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较，以确定是否发生减值。资产可收回金额的估计，应当根据其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。

在本评估项目中，被评估单位对委估资产组没有销售意图，不存在销售协议价格，委估资产组也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，故本次评估无法可靠估计委估资产组的公允价值（公允价值）减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

故本次评估中，依据评估目的与持续经营的假设，考虑所评估资产的特点，首先采用收益法进行评估，以确定资产预计未来现金流量的现值（可回收价值），然后委托方依据相关的计算方法计算商誉的市场价值，最后再判断该价值是否低于账面值。如果不低于，则可以认为不存在商誉减值，整个测试工作就可以完成。如果出现该计算结果低于账面价值的情况，那么委托方根据这一差值最终确定企业商誉的减值额。

（二）评估方法

本次在采用收益法对被评估企业的股东全部权益价值进行评估时，

我们使用净现金流量模型对企业价值进行评估计算。

现金流折现方法即通过估算企业未来预期现金流并采用适宜的折现率，将预期净现金流折算成现时价值，从而达到企业价值。其基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营收益之间有较稳定的对应关系，且未来收益和风险能够预测和可量化，使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

本次评估的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

以上公式中：P - 评估值

r-所选取的折现率

Rt-未来各年的收益额

Rt=净利润+折旧和摊销+利息支出-追加投资-营运资金

折现率采用WACC模型计算，其计算公式为：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times K_d \times (1-T)$$

式中：Ke: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

D/E: 根据市场价值估计的企业目标债务与股权比率

T: 所得税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，即：

$$K_e = R_f1 + \beta L \times (R_m - R_f1) + r_c = R_f1 + \beta L \times MRP + r_c$$

式中：Ke: 权益资本成本；

Rf1: 目前的无风险利率；

- βL : 权益的系统风险系数;
- R_m : 市场预期收益率;
- MRP: 市场风险溢价;
- r_c : 企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

由委托方确定评估目的、选定评估基准日,本公司与委托方协商,确定评估对象及范围。本公司听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍,拟定评估计划,组建评估小组。

(二) 现场清查

评估小组于2016年1月15日进驻现场,对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行现场调查,通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象的法律权属。项目组于2015年1月20日结束现场工作。

(三) 评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,并进行必要筛选、分析、归纳和整理,并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法;评估小组根据所选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合分析比较,确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设: 是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后,将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设: 是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变,不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设: 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务,并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

7、评估结论中没有考虑流动性因素引起的折价。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设公司提供的历年财务资料所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。

2、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

3、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

4、收益的计算以会计年度为准，假定收支在年末发生。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

本次评估采用收益法评估的柳州市宏升胶原蛋白肠衣有限公司股东全部权益的可回收价值为**大写壹亿肆仟伍佰壹拾玖万壹仟陆佰元整（RMB14,519.16 万元）**。

十一、特别事项说明

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。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

十三、评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2016年3月31日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

中国注册资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇一六年三月三十一日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、被评估单位审计报告；
- 2、委托方及被评估单位法人营业执照；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托方及相关当事方承诺函（原件）；
- 5、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 6、评估机构资格证书；
- 7、评估机构营业执照副本；
- 8、签字注册资产评估师资格证书。