

安徽瑞邦生物科技有限公司
拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司
部分资产项目

评估报告

天兴苏评报字（2016）第 0064 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年六月十六日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告的使用限制说明	15
十三、评估报告日	15
评估报告附件	17

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、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产权持有单位及相关当事方的责任。

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、资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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。

六、资产评估师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，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任；本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，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

安徽瑞邦生物科技有限公司
拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司
部分资产项目
评估报告摘要

天兴苏评报字（2016）第 0064 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受安徽瑞邦生物科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对安徽瑞邦生物科技有限公司拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司部分资产而涉及的马鞍山科邦生态肥有限公司的房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：安徽瑞邦生物科技有限公司拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司的部分资产，需要对该经济行为涉及的房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：安徽瑞邦生物科技有限公司拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司的部分资产。

三、评估范围：马鞍山科邦生态肥有限公司于评估基准日纳入评估范围的部分资产，包括房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 5 月 31 日。

六、评估方法：建筑物采用重置成本法，土地使用权采用市场比较法。

七、评估结论

经评估，马鞍山科邦生态肥有限公司委估资产账面价值 4,525.89 万元，评估价值 6,706.56 万元，评估增值 2,180.67 万元，增值率 48.18%。评估汇总情况详见下表：

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%
建筑物	3,185.42	3,807.48	622.05	19.53
土地使用权	1,340.47	2,899.08	1,558.61	116.27
合计	4,525.89	6,706.56	2,180.67	48.18

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下内容：

安徽国星生物化学有限公司在纳入评估范围的部分土地上建有篮球场、职工宿舍、水池等设施，因该部分建筑建设年代已久，安徽国星生物化学有限公司已声明同意放弃该部分资产。本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

除上述事项外，评估人员未发现其他可能影响评估结果的期后事项。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起，至 2017 年 5 月 30 日止。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**安徽瑞邦生物科技有限公司
拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司
部分资产项目**

评估报告

天兴苏评报字（2016）第 0064 号

安徽瑞邦生物科技有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，对贵公司拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司部分资产而涉及马鞍山科邦生态肥有限公司的房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：安徽瑞邦生物科技有限公司（以下简称“安徽瑞邦”）

注册地址：安徽省马鞍山市当涂工业园

法定代表人：刘善和

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立时间：2004 年 4 月 29 日

经营范围：生物中间体研发、销售；烟酰胺研发、生产、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家法律法规限定或禁止企业经营的除外）。

（二）产权持有单位概况

企业名称：马鞍山科邦生态肥有限公司（以下简称“马鞍山科邦”）

注册地址：安徽省马鞍山市当涂工业园

法定代表人：赵富明

注册资本：5300万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立时间：2004年3月4日

经营范围：生产、销售生态肥、生物肥、复合肥、有机-无机复混肥及相关咨询服务，精细化工产品的销售，技术咨询和服务，精细化工产品分装（不含危险化学品及易制毒品）。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和产权持有单位的关系

委托方安徽瑞邦和产权持有单位马鞍山科邦同为南京第一农药集团有限公司的孙公司。

二、评估目的

安徽瑞邦拟收购马鞍山科邦的部分资产，需要对该经济行为涉及的房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为安徽瑞邦拟收购马鞍山科邦的部分资产。

（二）评估范围

马鞍山科邦于评估基准日纳入评估范围的部分资产，包括房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权。

1. 房屋建筑物

委估房屋建筑物分布于当涂工业园马鞍山科邦的厂区内，主要包括办公楼、一车间及仓库、二车间、风机房、KCL 转化用房、食堂及宿舍等，建筑面积共 29,071.83 平方米。该房产建成于 2005-2007 年，主体结构为框架及钢、钢混结构。企业资产日常使用及管理状况良好。

委估房屋建筑物权属清晰，为马鞍山科邦合法拥有，已办理房屋所有权证及土地使用权证。

2. 构筑物

委估构筑物布于当涂工业园马鞍山科邦的厂区内，主要包括露天货场、简易仓库、厂区道路、界区地下管线、35KV、10KV 输变电工程、排水明渠护坡、蒸汽管道支架基础、清水池、氨站水池、氨站厕所、氨站场地、地坪、广场、园林、自行车棚等，主要为砼结构、钢结构、沥青路面、砖混结构等。

3. 土地使用权

委估土地使用权共计 1 宗，登记面积 191,814.30 平方米，工业用途，为企业以出让方式取得，已办理了国有土地使用权证“当国用（2009）第 1215 号”。待估宗地为有限年期国有土地使用权，使用年期为 50 年，终止日期为 2056 年 5 月 17 日。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

安徽瑞邦股东会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 8 号）；
2. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
5. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（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—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
12. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权证；
3. 房屋所有权证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
2. 国家计委、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. 原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》(试行)（城住安(1984)第 678 号）；
4. 《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》（2009）
5. 安徽省建设工程造价管理总站发布的《安徽省 2013 年关于调整执行建设工程定额人工费的实施意见》（造计〔2013〕16号）；
6. 安徽省建设工程造价管理总站发布的《关于营业税改征增值税调整现行计价依据的实施意见》（造价〔2016〕11号）
7. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行)；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令

第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

10. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；

11. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）（无仓储用地，删除）；

12. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号；

13. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56 号；

14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）

15. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

16. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）；

17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

1、房屋建筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于委估房屋建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+配套规费+资金成本

1) 建安综合造价的确定

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据待估建(构)筑物结算

中的工程量为基础，或依据类似工程及建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价，该造价为含增值税的工程造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、工程勘察设计费等。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安综合造价×费率	1.2%	财建[2002]394号
2	工程勘察设计费	建安综合造价×费率	2.0%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安综合造价×费率	1.0%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务	建安综合造价×费率	0.3	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安综合造价×费率	0.7	计价格[2002]125号
	小计		5.2%	
	合计	建安综合造价×5.2%		

3) 配套规费

根据当地建设管理部门规定的各项费用标准，对已办理房屋所有权证的建筑物，计取相关费用，其费用项目、取费依据及费用标准如下表：

序号	费用项目	取费基数	费用标准（元/m ² ）	取费依据
1	白蚁防治费	建筑面积	5.0	马政（2014）90号
	非民用建筑合计		5.0	

4) 资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期费用及其它费用+配套费用）×合理工期×0.5×贷款利率。

根据中国人民银行2015年10月24日发布的一年期贷款利率，该利率为4.35%。

（2）综合成新率的评定

对于价值大、重要的建筑物采用直接观察法结合耐用年限法综合确定，对

于单位价值较小、结构相对简单的房屋建筑物主要采用耐用年限法确定成新率。

1) 直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 配套设施部分得分 × B

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

2) 耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

成新率 = $\frac{\sum \text{尚可使用年限} \times \text{权重}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$

对两种方法计算的成新率进行加权平均，综合确定委估建筑物的成新率。

2、 土地使用权

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；与基准地价相比，市场成交案例更能体现待估宗地的市场价值；而待估宗地所处区域内，近期内该地区附近有较多的市场成交案例，因此本次评估适合采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

上式中，PD：待估宗地价格；

PB：比较案例价格；

A：待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 6 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2016 年 6 月 8 日—6 月 11 日。

2. 现场清查阶段

根据委托方及产权持有单位提供的资产申报明细，对房屋建筑物及构筑物，评估人员查阅了相关工程的设计图纸、产权证明文件等资料，并进行了实地勘察，从而确定资产的真实性和完整性。

纳入评估范围的土地使用权证载权属人为马鞍山科邦生态肥有限公司，实际使用人为马鞍山科邦生态肥有限公司和安徽国星生物化学有限公司，该宗地的西半部分为安徽国星生物化学有限公司使用。

该阶段的工作时间为2016年6月12日—6月15日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2016年6月17日—6月30日。

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。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、资料的真实性假设：委托方及产权持有单位提供的资料具有真实、合法、完整性。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和不同，其资产的现行市场价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

如果上述假设不能成立，将对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

经评估，马鞍山科邦生态肥有限公司委估资产账面价值 4,525.89 万元，评估价值 6,706.56 万元，评估增值 2,180.67 万元，增值率 48.18%。评估汇总情况详见下表：

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%
建筑物	3,185.42	3,807.48	622.05	19.53
土地使用权	1,340.47	2,899.08	1,558.61	116.27
合计	4,525.89	6,706.56	2,180.67	48.18

注：评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

安徽国星生物化学有限公司在纳入评估范围的部分土地上建有篮球场、职工宿舍、水池等设施，因该部分建筑建设年代已久，安徽国星生物化学有限公司已声明同意放弃该部分资产。本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 6 月 16 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

资产评估师：谭正祥

资产评估师：洪建树

二〇一六年六月十六日

评估报告附件

- 一、 本次评估的经济行为文件
- 二、 委托方和产权持有单位法人营业执照
- 三、 委托方和产权持有单位承诺函
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明文件
- 五、 签字资产评估师承诺函
- 六、 评估机构资格证书
- 七、 评估机构法人营业执照副本
- 八、 签字评估师资格证书
- 九、 评估明细表

资产评估师承诺函

安徽瑞邦生物科技有限公司：

受你公司委托，我们对贵公司拟收购马鞍山科邦生态肥有限公司部分资产而涉及的房屋建筑物、构筑物及其所占用的土地使用权的市场价值，以 2016 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：谭正祥

资产评估师：洪建树

二〇一六年六月十六日