

厦门合兴包装印刷股份有限公司股权收购项目
所涉及的大庆华洋数码彩印有限公司
股东全部权益投资价值评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1173 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
中国·福州

二〇一六年九月十九日

资产评估报告书

目录

注册资产评估师声明.....	2
一、绪言.....	7
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	7
三、评估目的.....	1 1
四、评估对象和评估范围.....	1 1
五、价值类型及其定义.....	1 3
六、评估基准日.....	1 4
七、评估依据.....	1 4
八、评估方法.....	1 5
九、评估程序实施过程和情况.....	2 2
十、评估假设.....	2 3
十一、评估结论.....	2 4
十二、特别事项说明.....	2 6
十三、评估报告使用限制说明.....	2 8
十四、评估报告日.....	2 9
十五、注册资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章.....	2 9

注册资产评估师声明

1、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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）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。

3、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。

4、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，且已提交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。

5、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，评估报告者应当充分考虑评估中载明的假设、限制条件、特殊事项说明及其对评估结论的影响。

6、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内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

厦门合兴包装印刷股份有限公司股权收购项目 所涉及的大庆华洋数码彩印有限公司 股东全部权益投资价值评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1173 号

摘要

重要提示: 本内容摘自资产评估报告书正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

一、委托方: 厦门合兴包装印刷股份有限公司。

被评估单位: 大庆华洋数码彩印有限公司。

二、评估目的: 厦门合兴包装印刷股份有限公司拟收购石河子融汇股权投资有限合伙企业所持有的大庆华洋数码彩印有限公司 70% 股权, 本次评估是为上述经济行为所涉及的大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益提供投资价值参考依据。

三、评估对象和评估范围: 本次资产评估的评估对象为大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益, 本次资产评估的评估范围为大庆华洋数码彩印有限公司在评估基准日经审计后的资产负债表所列的全部资产、负债, 具体以大庆华洋数码彩印有限公司以评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。在评估基准日, 企业账面总资产为 7,722.34 万元, 总负债为 7,098.85 万元, 净资产为 623.49 万元。

四、评估基准日: 2016 年 07 月 31 日。

五、价值类型: 此次评估采用投资价值作为选定的评估价值类型。

六、主要评估方法: 资产基础法和收益法。

七、评估工作时间: 2016 年 08 月 20 日—2016 年 09 月 19 日。

八、评估结论:

1、资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下, 大庆华洋数码彩印有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 7,722.34 万元, 总负债为 7,098.85 万元, 净资产为 623.49 万元; 评估后总资产为 7,259.31 万元, 总负债为 7,098.85 万元, 净资产为 160.46 万元; 净资产评估减值 463.03 万元, 减值率 74.26%。具体情况详见下表:

单位：万元人民币

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%
1	流动资产	3,254.05	3,270.16	16.11	0.50%
2	非流动资产	4,468.29	3,989.15	-479.14	-10.72%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	4,415.62	3,940.41	-475.21	-10.76%
9	在建工程	48.64	48.64		
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出		-		
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	4.03	0.10	-3.93	-97.52%
19	其他非流动资产				
20	资产总计	7,722.34	7,259.31	-463.03	-6.00%
21	流动负债	7,098.85	7,098.85	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	7,098.85	7,098.85	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	623.49	160.46	-463.03	-74.26%

2、收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下，大庆华洋数码彩印有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 7,722.34 万元，总负债为 7,098.85 万元，净资产为 623.49 万元；评估后净资产（即股东全部权益价值）为 7,837.93 万元，增值额 7,214.44 万元。

3、最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 160.46 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 7,837.93 万元，二者差异较大。差异原因主要收益法是从投资角度考量，关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、发展规划、经营能力和新的投资者进入后带来的客户与产生的协同效益等

多种因素；而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。本次评估价值类型为投资价值，资产基础法无法考虑被评估单位现有的客户资源和新的投资者进入后带来的客户与产生的协同效益，故在本次评估中，选用收益法评估结果作为本次评估的评估结论。

故本次评估选用收益法评估结果作为评估基准日大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益投资价值的最终评估结论，即大庆华洋数码彩印有限公司在评估基准日股东全部权益投资价值为 7,837.93 万元。

九、在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

(一) 引用报告的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本报告未发现产权瑕疵情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(四) 其它需说明的事项

1、至评估基准日，被评估单位生产经营场地由关联方厦门华洋彩色印刷有限公司无偿提供，本次评估，评估结论未考虑未来需支付经营场地使用费的影响。

2、至评估基准日，被评估单位部分设备由关联方包头市华洋数码彩印有限公司无偿使用，本次评估，评估结论未考虑未来包头市华洋数码彩印有限公司支付设备使用费的影响。

3、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证、合同等有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

6、除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

7、本次评估中未考虑非上市公司股权流动性对评估结果的影响。

十、评估结论的使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 07 月 31 日起，至 2017 年 07 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

厦门合兴包装印刷股份有限公司股权收购项目 所涉及的大庆华洋数码彩印有限公司 股东全部权益投资价值评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1173 号

一、绪言

厦门合兴包装印刷股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵单位股东拟实施股权收购行为提供价值参考所涉及的大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益在 2016 年 07 月 31 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方：为厦门合兴包装印刷股份有限公司。

- 1、企业名称：厦门合兴包装印刷股份有限公司
- 2、住所：厦门市同安区同集北路 556 号
- 3、法定代表人：许晓光
- 4、企业类型：股份有限公司（台港澳与国内合资，上市）（外资比例低于 25%）
- 5、注册资本：人民币壹拾亿肆仟贰佰玖拾柒万贰仟叁佰叁拾元整
- 6、实收资本：人民币壹拾亿肆仟贰佰玖拾柒万贰仟叁佰叁拾元整
- 7、统一社会信用代码号：91350200612016388E
- 8、经营范围：生产中高档瓦楞纸箱及纸、塑各种包装印刷制品，研究和开发新型彩色印刷产品（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可证后方可经营）。

（二）被评估单位：为大庆华洋数码彩印有限公司。

1、公司基本情况

- （1）公司名称：大庆华洋数码彩印有限公司；
- （2）住所：黑龙江省大庆市让胡路区新瑞街 2-2 号；
- （3）注册资本：人民币壹仟贰佰万元；
- （4）法定代表人：黄如意；
- （5）公司类型：有限责任公司；
- （6）经营范围：包装装潢、其它印刷品（详见印刷经营许可证，有效期至 2018

年 06 月 24 日)；纸箱制造；销售：纸张，纸箱；自有房屋租赁服务（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）；

(7) 统一社会信用代码号：91230604762747354L。

2、历史沿革

公司成立于 2004 年，初始注册资本为 1200 万元，其中：林天生以实物形式认缴出资额为 720 万元，股权比例为 60%；林丽珠以实物形式认缴出资额为 480 万元，股权比例为 40%。2004 年 07 月 10 日，林天生和林丽珠已分别以实物形式出资为 720 万元和 480 万元，上述出资已经大庆德隆国信会计师事务所审验并出具了编号为庆德隆国信验字（2004）第 008 号验资报告。

2016 年 06 月 22 日，经大庆华洋数码彩印有限公司股东会决议，同意增加新股东：石河子融汇股权投资有限合伙企业。公司股东林丽珠将其持有的大庆华洋数码彩印有限公司 40% 股权其中的 70% 转让给石河子融汇股权投资有限合伙企业；公司股东林天生将其持有的大庆华洋数码彩印有限公司 60% 股权其中的 70% 转让给石河子融汇股权投资有限合伙企业，转让后林天生持有大庆华洋数码彩印有限公司 18% 股权，林丽珠持有大庆华洋数码彩印有限公司 12% 股权，石河子融汇股权投资有限合伙企业持有大庆华洋数码彩印有限公司 70% 股权。

至评估基准日 2016 年 07 月 31 日，公司的股权结构为：

股东名称	认缴金额（万元）	占注册资本比例	实际出资额
林天生	216	18%	216
林丽珠	144	12%	144
石河子融汇股权投资有限合伙企业	840	70%	840
合计	1200	100%	1200

3、生产经营情况

大庆华洋数码彩印有限公司成立于 2004 年，以生产胶印、水印纸箱为主，现有员工约 200 人，共有包括制版、胶印、水印、过油、磨光、腹膜、过胶、烫金、模切、糊盒十条生产线。公司主要设备有德国高宝 KBA 七色大度全开彩印机 1 台、德国高宝 KBA 五色大度全开彩印机 1 台、德国高宝 KBA 四色大度全开彩印机 2 台、日本三菱六色彩印机 1 台、台湾纸板生产线 1 条。

公司通过了 ISO9000 质量管理体系许可证，主要客户包括伊利、蒙牛、完达山乳业、汇源果汁、达利园、光明、娃哈哈、金锣肉制品、盼盼食品等。

4、公司近年财务状况及经营业绩如下

近年资产负债表如下:

单位: 人民币元

项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产:				
货币资金	485,962.42	1,937,611.98	97,125.24	6,153,940.92
短期投资				
应收票据	707,409.90		1,412,616.27	304,764.32
应收账款	8,778,537.84	10,112,630.71	17,412,638.20	9,584,221.64
预付款项	2,031,439.67	2,473,446.99		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,278,171.55	6,629,013.75	28,142,912.02	5,005,074.48
存货	19,258,941.44	17,118,324.27	9,025,574.75	8,168,273.64
其他流动资产		142,816.91		
流动资产合计	32,540,462.82	38,413,844.61	56,090,866.48	29,216,275.00
长期投资:				
长期股权投资				
长期债权投资				
长期投资合计				
固定资产:				
固定资产净值	44,156,190.52	33,712,234.02	31,266,866.75	30,699,440.78
在建工程	486,385.59	30,000.00	70,020.00	70,020.00
工程物资				
固定资产清理				
固定资产合计	44,642,576.11	33,742,234.02	31,336,886.75	30,769,460.78
无形资产:				
无形资产			25,000.36	50,000.32
长期待摊费用				
递延资产	40,291.95	51,143.38		
无形资产及其它资产合计	40,291.95	51,143.38	25,000.36	50,000.32
资产总计	77,223,330.88	72,207,222.01	87,452,753.59	60,035,736.10
项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债:				
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	30,000,000.00
应付票据				8,800,000.00
应付账款	15,257,385.70	14,022,287.99	25,960,679.26	9,052,117.30
预收款项	231,764.27	528,117.50		
应付职工薪酬	334,654.88	192,610.51		8,914.12
应交税费	335,598.45	1,284.03	128,178.78	563,919.52

应付利息				
应付股利				
其他应付款	4,829,092.38			
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	70,988,495.68	64,744,300.03	76,088,858.04	48,424,950.94
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	70,988,495.68	64,744,300.03	76,088,858.04	48,424,950.94
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00
资本公积				
减:库存股				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	-5,765,164.80	-4,537,078.02	-636,104.45	-389,214.84
所有者权益合计	6,234,835.20	7,462,921.98	11,363,895.55	11,610,785.16
负债和所有者权益总计	77,223,330.88	72,207,222.01	87,452,753.59	60,035,736.10

近年利润表如下:

单位:人民币元

项 目	2016年1-7月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	20,240,280.31	42,236,190.51	83,378,675.89	71,230,125.61
减:营业成本	16,613,006.38	36,793,975.64	75,061,373.85	64,650,320.45
营业税金及附加	7,245.40	45,823.22	188,384.96	455,623.82
销售费用	863,740.56	2,506,561.46	1,947,818.84	575,671.16
管理费用	2,266,415.85	4,606,482.89	3,760,382.62	4,357,442.34
财务费用	1,768,413.04	3,420,837.32	3,006,863.23	2,019,954.88
资产减值损失	-43,405.73	-691,087.44		
加:公允价值变动收益				
投资收益				
二、营业利润	-1,235,135.19	-4,446,402.58	-586,147.61	-828,887.04
加:营业外收入	37,747.80	2,052,781.65		

其它业务利润			339,258.00	798,439.82
补贴收入				
减：营业外支出	19,847.96	148,735.05		162,447.80
三、利润总额	-1,217,235.35	-2,542,355.98	-246,889.61	-192,895.02
减：所得税费用	10,851.43	172,771.86		60,316.80
四、净利润	-1,228,086.78	-2,715,127.84	-246,889.61	-253,211.82

上述表中 2013 年、2014 年数据未经审计，2015 年数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了编号为信会师报字[2016]第 211735 号无保留意见的审计报告。（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为本次经济行为的收购方，在评估基准日，委托与被评估单位无产权关系。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

国家法律、法规规定的其他评报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

三、评估目的

厦门合兴包装印刷股份有限公司拟收购石河子融汇股权投资有限合伙企业所持有的大庆华洋数码彩印有限公司 70% 股权，本次评估是为上述经济行为所涉及的大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益提供投资价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估的评估对象为大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益，本次资产评估的评估范围为大庆华洋数码彩印有限公司在评估基准日经审计后的资产负债表所列的全部资产、负债，具体以大庆华洋数码彩印有限公司以评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准，在评估基准日，企业账面总资产为 7,722.34 万元，总负债为 7,098.85 万元，净资产为 623.49 万元，具体详见下表：

单位：元人民币

项	目	账面价值
1	流动资产	32,540,462.82
2	非流动资产	44,682,868.06
3	其中：可供出售金融资产	-

4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	44,156,190.52
9	在建工程	486,385.59
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	40,291.95
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	77,223,330.88
21	流动负债	70,988,495.68
22	非流动负债	
23	负债合计	70,988,495.68
24	净资产（所有者权益）	6,234,835.20

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估范围中的主要资产为存货、机器设备等。这些资产具有以下特点:

1、实物资产主要分布在大庆市让胡路区新瑞街 2-2 号大庆华洋数码彩印有限公司厂区内，分布较集中。

2、存货包括原材料、产成品和在产品等。

原材料包括白板纸、瓦楞纸、水印纸板、挂面纸以及手提带、膜、PS 版、结束带、橡皮布、油墨等各种辅助材料，产成品为公司生产的各种型号胶印彩盒、水印彩盒和纸箱；在产品包括停留在不同生产工序的纸箱半成品。原材料等分布较为集中，分布于企业厂区内。原材料均为企业近期购入，各原材料周转使用较快，无毁损、报废等情况。产成品为近期生产，状态正常，存放条件良好，由专人负责管理。

3、纳入本次评估范围内的机器设备分为生产设备、办公电子设备和车辆三种类型。其中生产设备共有 237 台（套），车辆有 6 辆，办公电子设备共 92 台（套）。账面无减值准备。

生产设备包括彩印设备、瓦楞纸生产设备、纸箱生产设备、生产辅助设备等，购置时间为 2004 年到 2016 年不等，其中彩印机为进口设备，其他均为国产设备，其中

大部分设备均为二手设备。

办公电子设备包括电脑、复印机、打印机、实验仪器等，2010年到2016年陆续购置。

车辆均为非营运小客车、货车，购置时间为2013年到2014年不等，其中小客车车型为捷达、普拉多拉和帝豪，货车车型为东风、五菱。

本次评估采用对生产设备进行逐台盘点；办公设备采用抽查盘点，并对所有办公设备的实际数量与产权持有者提供的清单数量进行核对；车辆采用逐台盘点，并要求产权持有者提供每台车辆的行驶证。

经现场勘察，并向设备管理人员咨询，委评设备均使用正常。

至评估基准日，委评设备中两台高宝/KBA126型五色高宝印刷机、四色高宝印刷机已抵押。

（三）企业的无形资产情况

1、企业账面记录的无形资产：

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产：

无。

（四）企业申报的表外资产

无。

（五）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

无。

以上评估对象和评估范围与委托评估时确立的评估对象和评估范围一致，由大庆华洋数码彩印有限公司负责申报，并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告。

五、价值类型及其定义

此次评估采用投资价值作为选定的评估价值类型。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的投资者或某一类投资者所具有的价值，亦称特定投资者价值。本报告所指特定投资者为委托方厦门合兴包装印刷股份有限公司。

选用投资价值而非市场价值的原因：

根据委托方的要求，本评估结论需考虑厦门合兴包装印刷股份有限公司进入后带

来的客户与产生的协同效益。

六、评估基准日

评估基准日是 2016 年 07 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

无。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订)；

2、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》((2008 年 12 月 15 日, 中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号)；

3、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(2008 年 12 月 19 日, 财税[2008]170 号)；

4、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日, 国务院 1991 年第 91 号令)；

5、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1、《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》(2004 年 2 月 25 日, 财企[2004]20 号)；

2、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》(2007 年 11 月 28 日, 中评协[2007]189 号)；

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003 年 1 月 28 日, 中国注册会计师协 2003)；

4、《资产评估准则——企业价值》(2011 年 12 月 30 日, 中评协[2011]227 号)；

5、《评估机构业务质量控制指南》(2010 年 12 月 18 日, 中评协[2010]214 号)；

6、《资产评估职业道德准则——独立性》(2012 年 12 月 28 日, 中评协[2012]248 号)。

（四）权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、其他权属证明。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
- 2、机械工业出版社出版的《2014 年机电产品价格信息数据库查询系统》；
- 3、当地机电产品市场行情；
- 4、中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、被评估单位提供的以前年度及评估基准日审计报告、账册及会计原始凭证和相关财务资料；
- 6、被评估单位提供的历史经营资料；
- 7、委托方和被评估单位提供的未来收益预测资料；
- 8、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

（六）其他参考依据

- 1、委托评估的资产评估申报明细表；
- 2、委托方及被评估单位提供的关于《进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、其他与评估相关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

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、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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基本方法。资产评估方法主要有下面三种：

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路，在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下，市场法评估的结果最能反映企业具有的潜在市场价值。

市场法适用条件：

- 1、需要有一个充分发育的、活跃的资产交易市场；
- 2、市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产，有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据，它主要适应于对

未来预期收益能力能做出相对准确和可靠估计的企业，不太适合收益能力受政策或政府调节影响大的企业估价。

收益法适用条件：

- 1、用货币衡量未来收益；
- 2、未来收益风险能用货币衡量。

运用收益法进行企业价值评估，应当从委托方或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。

资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本的一种方法。该法在整体资产评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，为投资定价提供参考性较弱。

资产基础法适用条件：

- 1、应当具备较为详尽的历史资料；
- 2、形成资产价值的耗费是必须的。

本次评估由于公开资产交易市场没有与被评估企业相同或类似的交易案例，故本次评估不采用市场法；本次评估价值类型采用投资价值，根据委托方的要求，本评估结论需考虑厦门合兴包装印刷股份有限公司进入后带来的客户与产生的协同效益，通过对被评估企业经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，评估人员认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，并可以用货币衡量，故适合采用收益法评估；同时在持续经营的前提下，企业价值适用资产基础法评估。故本次评估选用资产基础法和收益法。

（二）评估方法介绍

1、资产基础法

所谓资产基础法就是对每项资产的公平市场价值，根据资产实际情况，分别选用恰当的方法分别进行评估，然后将每项资产的公平市场价值加总后减去负债的价值，进而得到净资产的评估价值。

对于每项资产，通常选用成本法或市场法或收益法确定其公平市场价值的评估值。

1) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款及其他应收款、预付账款、存货、其它流动资产。

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收款项

应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，确定应收账款评估值。

(3) 预付账款

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

存货为原材料、在产品、产成品。

原材料由于系近期购入，市场价格变动不大，按照审核后的账面原值作为评估值。

在产品为企业生产中的各种产品。评估人员根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的生产工艺过程、核算流程，审查有关各项目原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且周期较短，其所耗费的原材料价格变化不大、人工费标准与基准日变动较小，以核实后账面值作为评估值。

产成品由于毛利率较低，但基本能补偿生产成本，按照审核后的账面原值作为评估值。

2) 非流动资产

非流动资产包括固定资产、在建工程和递延所得税资产。固定资产为设备类资产。

(1) 固定资产-设备类：包括机器设备、电子办公类设备、运输设备

由于在公开市场上的类似设备交易较少，且单项机器设备，不具有独立获利能力，不宜采用市场法和收益法进行评估；而运用成本法评估的资料可以取得，因此采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、机器设备及电子设备

A) 重置全价的确定

列入本次评估范围的机器设备包括需要安装调试的设备和不需要安装调试的设备，对于需要安装调试的设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费等部分组成，对于需要安装调试的设备重置全价由设备购置费、运杂费等部分组成。依据财政部、国家税务总局（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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

需要安装调试的设备重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 - 设备购置所发生的增值税进项税额

不需要安装调试的设备重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置全价。

(A) 设备购置价的确定

主要是通过向生产厂家，经销公司询价或参考2014年《机电产品报价手册》价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

(B) 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）确定运杂费率。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

(C) 安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

(D)设备购置所发生的增值税进项税额和运费税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 / (1 + 运费税率) × 运费税率

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号但能正常使用的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

B、运输车辆

本次车辆评估方法采用重置成本法进行评估。即：

车辆评估值 = 重置全价 × 成新率

A) 重置全价的确定

评估范围内的车辆为非营运车辆，其重置全价由现行含税购价、加上购置税及牌照费、减去车辆购置进项增值税组成，计算公式如下：

重置全价 = 现行含税购价 + 购置税及牌照费 - 车辆购置所发生的增值税进项税额

(A) 现行含税购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

(B) 车辆购置所发生的增值税进项税额按《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）的规定计取车辆购置所发生的增值税进项税额，计算公式为：

增值税进项税额 = 车辆含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率)

(C) 购置税及牌照费

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

牌照费主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 500 元。

B) 成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成

新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

式中 a 为车况调节系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行成新率的修正。若两者结果相当，则不进行调整。

C) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(2) 在建工程

在建工程设备安装工程，为企业拟建的水印生产线。

经评估人员在现场核实相关明细账、入账凭证，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程的设备安装工程是拟建生产线，账面为设备购置费用，因该设备工期较短，所以不计资金费用，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产为由于计提坏账准备所形成的递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上确定评估值。

3) 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

收益法介绍

收益法是本着收益还原的思路对公司的运营资产进行评估，即把公司未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值必须是一致的。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流。

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券等。

1、预测期和收益期的确定

本次评估采用无限年期。

2、自由现金流量的确定

本次评估采用企业净现金流，现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)企业净现金流量=现金流入-现金流出

(预测期内每年)自由现金流量=营业收入-主营业务税金及附加-期间费用(管理费用、营业费用、财务费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+扣税利息支出

3、预测期末终值

由于收益期为无限年，故不考虑期末终值。

4、折现率的确定

折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益；

D：付息债务；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

5、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

6、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产或未参与收益预测的资产和负债。

九、评估程序实施过程及其情况

本公司于2016年08月20日—2016年09月19日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估，评估过程分为以下阶段：

（一）确定评估业务基本事项

本公司接洽项目的有关人员，在接受资产业务委托之前，采取与当事方讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，共同明确资产评估业务基本事项，包括：

- 1、被评估单位基本情况；
- 2、资产评估目的；
- 3、评估对象基本情况；
- 4、价值类型及定义；
- 5、资产评估基准日；
- 6、资产评估限制条件和重要假设；
- 7、其他需要明确的重要事项。

（二）接受委托

在确定评估业务基本事项基础上接受委托，明确了评估目的、评估对象、评估基准日、出具资产评估报告的时间、资产评估报告的使用范围及资产评估的收费等资产评估业务约定书中的主要事项。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。本公司分别派出专门的机器设备评估人员、建筑物评估人员、土地使用权评估人员和流动资产及负债评估人员执行本次评估工作。

（四）现场调查

现场调查是核实检测评估对象、了解评估环境、掌握评估对象动态的唯一途径和不可省略的环节。本项目评估人员根据《资产评估准则》对评估程序和操作的规定，对公司填报的资产清查申报表进行审核、鉴别和现场勘察。

（五）收集资产评估资料

根据委估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证资产评估业务质量。

（六）评定估算

1、资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2、资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

3、资产评估人员在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论。

（七）内部审核和与委托方、被评估企业进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段为完成本公司专业审核的修改完善工作后，报本公司进行复审；第三阶段为本公司和委托方和被评估企业再次组织人员对评估报告和明细表进行了审核，并对审核结果进行修订后，将评估结果向委托方管理层进行了沟通。

（八）提交报告

在上述工作完成后，项目负责人编写资产评估报告书，本公司按审核程序对报告做全面的复核审查后，向委托方提交资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、委托方与被评估单位提供的未来盈利预测能如期实现；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

1、资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下，大庆华洋数码彩印有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 7,722.34 万元，总负债为 7,098.85 万元，净资产为 623.49 万元；评估后总资产为 7,259.31 万元，总负债为 7,098.85 万元，净资产为 160.46 万元；净资产评估减值 463.03 万元，减值率 74.26%。具体情况详见下

表:

单位: 万元人民币

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%
1	流动资产	3,254.05	3,270.16	16.11	0.50%
2	非流动资产	4,468.29	3,989.15	-479.14	-10.72%
3	其中: 可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	4,415.62	3,940.41	-475.21	-10.76%
9	在建工程	48.64	48.64		
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出		-		
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	4.03	0.10	-3.93	-97.52%
19	其他非流动资产				
20	资产总计	7,722.34	7,259.31	-463.03	-6.00%
21	流动负债	7,098.85	7,098.85	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	7,098.85	7,098.85	-	0.00%
24	净资产(所有者权益)	623.49	160.46	-463.03	-74.26%

2、收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下, 大庆华洋数码彩印有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 7,722.34 万元, 总负债为 7,098.85 万元, 净资产为 623.49 万元; 评估后净资产(即股东全部权益价值)为 7,837.93 万元, 增值额 7,214.44 万元。

3、最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 160.46 万元, 收益法评估后股东全部权益价值为 7,837.93 万元, 二者差异较大。差异原因主要收益法是从投资角度考量, 关键指标是未来收益及折现率, 对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、

行业情况、发展规划、经营能力和新的投资者进入后带来的客户与产生的协同效益等多种因素；而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。本次评估价值类型为投资价值，资产基础法无法考虑被评估单位现有的客户资源和新的投资者进入后带来的客户与产生的协同效益，故在本次评估中，选用收益法评估结果作为本次评估的评估结论。

故本次评估选用收益法评估结果作为评估基准日大庆华洋数码彩印有限公司股东全部权益投资价值的最终评估结论，即大庆华洋数码彩印有限公司在评估基准日股东全部权益投资价值为 7,837.93 万元。**十二、特别事项说明**

(一) 产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等事项

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、至评估基准日，被评估单位生产经营场地由关联方厦门华洋彩色印刷有限公司无偿提供，本次评估，评估结论未考虑未来需支付经营场地使用费的影响。

2、至评估基准日，被评估单位部分设备由关联方包头市华洋数码彩印有限公司无偿使用，本次评估，评估结论未考虑未来包头市华洋数码彩印有限公司支付设备使用费的影响。

3、本评估结论中，评估师未对机器设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

4、被评估单位于 2015 年 3 月 17 日与交通银行股份有限公司大庆分行签订授信额度 5 千万元的贷款合同，流动资金借款合同编号为 151003，授信期限自 2015 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 5 日。

上述贷款由大庆冠达科技有限公司提供最高额抵押担保，抵押担保合同于 2015 年 12 月 28 日签订，抵押人为抵押权人与债务人在 2015 年 3 月 16 日至 2018 年 3 月

16日期间签订的全部主合同提供抵押担保，抵押担保的最高债权额为5千万元，抵押物为房产及其项下土地使用权，分别为：

①土地，34,308.50平方米，权利证书编号：大庆国用（2015）第040101218号，存放地点：让胡路区玉管科技工业园区，土地不作价；

②房产，25.03平方米，权利证书编号：房权证让胡路区字第NA753606号，存放地点：让胡路区新瑞街2-1号，价值40,000.00元；

③房产，10,599.39平方米，权利证书编号：房权证让胡路区字第NA753615号，存放地点：让胡路区新瑞街2-2号，价值23,370,000.00元；

④房产，1,839.30平方米，权利证书编号：房权证让胡路区字第NA753565号，存放地点：让胡路区新瑞街2-4号，价值3,470,000.00元；

⑤房产，7,715.42平方米，权利证书编号：房权证让胡路区字第NA753597号，存放地点：让胡路区新瑞街2-5号，价值21,620,000.00元；

房产总共价值48,500,000.00元。

被评估单位于2016年3月14日与交通银行股份有限公司大庆分行签订授信额度5千万元的贷款合同，流动资金借款合同编号为161003，授信期限自2016年3月14日至2017年3月11日

除上述的房屋抵押担保外，大庆华洋数码彩印有限公司以本公司的机器设备签订了抵押担保合同，合同于2016年4月19日签订，抵押人为抵押权人与债务人在2015年3月16日至2018年3月16日期间签订的全部主合同提供抵押担保，抵押人担保的最高债权额为5千万元；抵押物分别为：德国高宝彩印机2台，存放地点：大庆市让胡路区新瑞街2-2号，价值750,000.00元/台；共1,500,000.00元。

林天生、林丽珠及厦门华洋彩色印刷有限公司为主合同161003签订了最高额保证合同，为主合同项下的贷款提供保证担保。

4、本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、

证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、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。

评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的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，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 07 月 31 日起，至 2017 年 07 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

(五)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成的时间为：2016年09月19日。

十五、注册资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

中国·福州

中国注册资产评估师：

二〇一六年九月十九日