

银河磁体(SZ300127)拟了解政府收储老厂区
土地及相关资产市场价值项目

评估报告

川华衡评报〔2016〕198号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一六年十月十六日



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、产权持有者和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、评估假设	7
七、评估依据	7
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程和情况	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
评估报告附件	16

资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，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由委托方银河磁体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。

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、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2016〕198号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

评估目的：银河磁体拟了解政府收储老厂区土地及相关资产的市场价值。

评估对象：政府收储银河磁体老厂区土地涉及的相关资产权益。

评估范围：银河磁体申报的位于成都市郫县犀浦镇两河村、万福村、龙吟村银河磁体老厂区内的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、不可搬迁设备、生产性生物资产(花草树木)。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016年6月30日。

评估方法：对房屋建筑物、构筑物、不可搬迁设备、生产性生物资产(花草树木)采用成本法评估；对土地使用权采用基准地价修正法、成本法评估。

评估结论：在满足评估假设条件下，银河磁体拟了解政府收储老厂区土地及相关资产的评估值为6,547.56万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

产权持有者：成都银河磁体股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	单位	数量	评估值
1 房屋建筑物			3,091.25
其中：房屋	㎡	18,159	2,766.15
构筑物	项	96	325.10
2 不可搬迁机器设备	台/套	568	542.13
3 生产性生物资产（花草树木）			57.58
4 无形资产—土地使用权	宗/㎡	2/39,120.63	2,856.60
5 资产总计			6,547.56

其中：不可搬迁机器设备评估值包括银河磁体子公司乐山银河园通磁粉有限公司所有真空快淬一体化炉、25公斤真空感应熔炼炉等3台设备，评估值360.88万元。

评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2016年6月30日起，至2017年6月29日止。

特别事项说明：

1、未办理房屋所有权证的房屋建筑物14栋，建筑面积1,218.23 m²，本次评估重置成本中未考虑其报建费。

2、已办理房屋所有权证的房屋共计13项，登记建筑面积合计16,959.71 m²，测绘报告测绘面积合计16,941.06 m²。除休息椅、工艺排水沟等11项构筑物外，本次评估房屋建筑物的工程量以测2016-057号《房产及构筑物测绘技术报告书》中的数据测算，未考虑已办理房产证的房屋建筑面积与测绘报告数据不一致的影响。

银河磁体(SZ300127)拟了解政府收储 老厂区土地及相关资产市场价值项目 评估报告

川华衡评报〔2016〕198号

成都银河磁体股份有限公司：

贵公司拟了解政府收储老厂区土地及相关资产市场价值，四川华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受委托，根据有关法律、法规和评估准则，采用成本法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司申报的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、不可搬迁设备、生产性生物资产(花草树木)的资产权益在2016年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者概况

(一)委托方

法定中文名称：成都银河磁体股份有限公司

(简称：银河磁体，股票代码：SZ 300127)

住所：成都高新区西区百草路6号

法定代表人姓名：戴炎

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

注册资本：(人民币)叁亿贰仟叁佰壹拾肆万陆仟叁佰陆拾元

实收资本：(人民币)叁亿贰仟叁佰壹拾肆万陆仟叁佰陆拾元

成立日期：2001年03月23日

营业期限：2001年03月23日至永久

银河磁体领取统一社会信用代码91510100202499882E的《营业执照》。主要经营范围：制造、销售永磁合金元件及光机电高新技术服务；经营本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口业务和本企业生产、科研所需要原料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术进出口业务与“三来一补”业务。

(二)其他评估报告使用者

业务约定书约定，评估报告仅供委托方和相关当事方使用，国家法律、法规另有规定的除外。除此之外，任何未经四川华衡确认的机构或个人不能由于得到

评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2016 年 9 月 15 日《成都银河磁体股份有限公司关于公司老厂区土地收储的总经理办公会会议纪要》，同意对收储土地涉及的相关资产进行资产评估。

根据上述会议纪要银河磁体拟了解收储老厂区土地涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、不可搬迁设备、生产性生物资产(花草树木)的资产权益市场价值。

三、评估对象和评估范围

评估对象为政府拟收储银河磁体土地涉及的相关资产权益，涉及评估范围如下：

项目	单位	数量
1	房屋建筑物	
	其中：房屋	m ² 18,159
	构筑物	项 96
2	不可搬迁机器设备	台/套 568
3	生产性生物资产(花草树木)	
4	无形资产—土地使用权	宗/m ² 2/39,120.63

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三)主要资产状况

1、土地及房屋建筑物

(1)土地使用权

土地使用权 2 宗，均位于成都市郫县犀浦镇银河磁体老厂区，为以出让方式取得的工业用地，用地面积合计 39,120.63 m²。土地权属状况、开发状况详见下表：

土地权属状况、开发状况一览表

宗地编号	宗地1	宗地2
国有土地使用证证号	郫国用2003第1152号	郫国用(2009)第56号
土地使用权人	成都银河磁体股份有限公司	成都银河磁体股份有限公司
座落	犀浦镇两河村四社、万福村一社	犀浦镇龙吟村六社、万福村一社
地号	102/208/4-1	102/204/6-3
图号	/	/
用途	工业	工业

宗地编号	宗地1	宗地2
使用权类型	出让	出让
土地使用权终止日期	2053-12-11	2050-5-10
用地面积(平方米)	19957.90	19162.73
宗地开发情况	宗地已达“六通一平”，地面修建主要建筑：2-4号厂房。	宗地已达“六通一平”，地面修建主要建筑：多功能楼、倒班房。

(2)房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计123项(其中:房屋27幢/18,159.29 m²，构筑物：96项)。主要有5#厂房、宿舍楼、食堂等房屋；主要有围墙、道路、综合处理水池等构筑物；房屋建筑物分布在银河磁体郫县犀浦镇老厂区，分布集中。房屋建筑物建于1998-2015年，大部分在正常使用中(其中：3#厂房、4#厂房等房屋处于闲置状态)。未办理房屋所有权证的房屋14栋，建筑面积1,218.23 m²。

2、机器设备

机器设备类固定资产共568台(套/张)。主要包括真空感应熔炼炉、真空快淬一体化炉、真空实验炉、高压供电系统、低压供电系统、备电发电机系统、风冷螺杆式空气压缩机及冷冻式干燥机、爆气机及控制箱控制系统等，主要机器设备购置于1998年至2016年，使用正常，均为不可搬迁机器设备。

3、生产性生物资产(花草树木)

生产性生物资产(花草树木)位于老厂区内，树种有桂花、天竺桂、铁树、雪松及草坪等。

四、价值类型及其定义

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2016年6月30日，评估基准日是由委托方在《评估业务约定书》中确定的。

六、评估假设

根据评估准则，认定下列假设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，将不承担由于评估假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)继续使用假设

假设评估对象在原地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。

(二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(三)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，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做出理智的判断。

(四)外部环境假设

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；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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托方及相关当事方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(六)权属资料不完备或者存在产权瑕疵的资产的假设

对于存在的无产权证、权属未变更或过户等产权瑕疵的资产，资产评估师假设在产权完备过程中不存在任何法律障碍，不考虑在产权完备过程中可能发生的费用，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

七、评估依据

(一)经济行为依据

2016年9月15日《成都银河磁体股份有限公司关于公司老厂区土地收储的总经理办公会会议纪要》；

(二)法律法规依据

1. 主席令第8号《中华人民共和国公司法》(2013修正)；

2. 主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012 修正)、国务院令(1990)第 55 号《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》、国土资发(2006)307 号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)、GB/T21010-2007《土地利用现状分类》;

3. 主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;

(三)评估准则依据

4. 中国资产评估协会《中国资产评估准则》;
5. 国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
6. 国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(四)权属依据

7. 《房屋所有权证》复印件;
8. 《国有土地使用证》复印件;
9. 重大设备购置合同复印件;

(五)取价依据

10. 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);四川省建设厅发布的 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及其宣贯材料;工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等;

11. 郫县人民政府关于印发《郫县建设项目一站式收费管理办法》的通知(郫府发[2015]7 号);

12. 原城乡建设与环境保护部颁布执行的《房屋完损等级评定标准》;

13. 中国机械工业出版社《2016 年中国机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等价格信息刊物;

14. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》1995.12;

15. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011 年 11 月第 1 版);

16. 四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅《关于调整征地补偿安置标准有关问题的通知》(川办发〔2008〕73 号)、《成都市人民政府关于公布实施成都市统一年产值标准的通知》(成府函[2014]119 号)、《四川省人民政府关于同意成都市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》(川府函[2012]99 号)、《成都市人民政府关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》(成府发[2009]31 号)、《成都市劳动和社会保障局、成都市国土资源局、成都市财政局关于贯彻落实<成都市人民政府关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知>有关问题的通知》(成劳社发[2009]131 号)等现行征地补偿文件;

17. 《成都市中心城区土地级别与基准地价》；
18. 国家、地方有关部门发布的统计资料；
19. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

(六)其他参考依据

20. 测 2016-057 号《房产及构筑物测绘技术报告书》复印件。

八、评估方法

(一)房屋建筑物

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目房屋建筑物的评估采用成本法。

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地外“六通(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)”开发费用和土地内“场平”开发费用计入土地价值中，土地内“六通(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)”开发费用计入房屋建筑物价值中。

1、重置成本的确定

重置成本由房屋建筑物建安费用、工程建设前期及其他费用、资金成本、开发利润、销售税费等组成。

(1)建安费用

建安费用包括土建工程费用、安装工程费用、装饰工程费用三部分。

对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其决(结)算工程量，按四川省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安费用；

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其工程图纸、现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量，结合四川省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格或评估人员收集掌握的该地区同类或类似建筑物的现行造价适用指标，通过分析、测算和比较后，合理确定其建安费用。

(2)工程建设前期及其他费用

工程建设前期及其他费用，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

(3)资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

(4)开发利润

因为工业用房屋同其他资产要素相结合共同对企业利润作出贡献，因此房屋开发利润应与相应企业正常投资利润相一致。

(5)销售税费

销售税费包括增值税及附加、印花税、交易手续费等。

(2)成新率的确定

①对价值量大的房屋，采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

②对价值量小的房屋以及构筑物，直接以年限法确定成新率。

(二)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择基准地价修正法、成本法对待估宗地进行评估。

1、基准地价修正法的原理和公式

(1)基准地价修正法原理:利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，以宗地实际区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。

(2)基准地价修正法基本公式:

宗地地价=基准地价 $\times (1 + \text{区域及个别因素修正系数}) \times \text{日期修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} + \text{开发程度修正值}$

2、成本法的原理和公式

(1)成本法的原理:成本法是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益)，从而求得土地价格。

(2)成本法基本公式:

土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润)+土地增值收益
=土地成本价格+土地增值收益

宗地价格=土地价格 $\times (1 + \text{个别因素修正系数}) \times \text{土地年期修正系数}$

(三)不可搬迁机器设备

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1、重置成本的确定

评估范围机器设备均为不可搬迁机器设备，重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等几部分之和确定。对于已超期服役设备，市场上已无该型号产品的设备，采用类似设备对比法确定重置成本。

设备购置价：主要依据《机电产品报价手册》、设备订货合同并参考设备最新市场成交价格予以确定。

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本}$$

2、成新率的确定

(1)对价值量较大的机器设备，采用年限法与观察法分别计算其成新率，再通过加权平均求得其综合成新率。其中年限法成新率权重为40%，观察法成新率权重为60%。即：综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

年限法的计算公式是：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

式中：已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

观察法是由评估人员通过现场观察并搜集设备的现时技术状态、实际已使用时间、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、重大故障(事故)经历、大修技改情况、工作环境和条件、外观和完整性等信息，综合分析确定。

(2)对价值量较小的机器设备采用年限法确定其成新率。

(3)对于超期服役设备，采用观察法确定成新率。

(四) 生产性生物资产(花草树木)

采用成本法评估。即根据市场上同样或类似绿化苗木的近期交易价格并考虑绿化苗木的实际情况分析确定其购买价，再加上装卸费、运输费、种植费，并考虑成活率确定评估。评估计算公式如下：

$$\text{评估值} = (\text{同样或类似绿化苗木近期交易价格} + \text{装卸费} + \text{运输费} + \text{种植费}) / \text{成活率} \times \text{数量}$$

九、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2016 年 9 月 20 日接受评估委托, 成立项目团队, 拟定评估计划, 编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导, 对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象涉及资产进行现场调查, 获取评估所需的基础资料, 并与企业相关人员沟通。

(四)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理, 形成评定估算依据。针对资产的不同特征, 分析各种评估方法的适用性, 对房屋建筑物、构筑物、不可搬迁设备、生产性生物资产(花草树木)采用成本法评估; 对土地使用权采用基准地价修正法、成本法评估。

(五)内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿, 进行内部审核, 出具评估报告征求意见稿, 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下, 就评估报告有关内容与委托方进行必要沟通, 并引导委托方合理理解评估结论。

(六)出具评估报告

2016 年 10 月 16 日, 出具正式评估报告。

十、评估结论

在满足评估假设条件下, 银河磁体拟了解政府收储老厂区土地及相关资产的评估值为 6,547.56 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 6 月 30 日

产权持有者: 成都银河磁体股份有限公司

金额单位: 人民币万元

项目	单位	数量	评估值
1 房屋建筑物			3,091.25
其中: 房屋	m ²	18,159	2,766.15
构筑物	项	96	325.10
2 不可搬迁机器设备	台/套	568	542.13
3 生产性生物资产(花草树木)			57.58
4 无形资产—土地使用权	宗/m ²	2/39,120.63	2,856.60
5 资产总计			6,547.56

其中: 不可搬迁机器设备评估值包括银河磁体子公司乐山银河园通磁粉有限

公司所有真空快淬一体化炉、25 公斤真空感应熔炼炉等 3 台设备，评估值 360.88 万元。

十一、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资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)权属资料不完备或者存在瑕疵的情形

未办理房屋所有权证的房屋建筑物14栋，建筑面积1,218.23 m²，本次评估重置成本中未考虑其报建费。

对于上述存在产权瑕疵的资产，银河磁体声明这些资产的产权为其所有，我们已提请相关当事方完善产权，对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

(二)其他事项

已办理房屋所有权证的房屋共计13项，登记建筑面积合计16,959.71 m²，测绘报告测绘面积合计16,941.06 m²。除休息椅、工艺排水沟等11项构筑物外，本次评估房屋建筑物的工程量以测2016-057号《房产及构筑物测绘技术报告书》中的数据测算，未考虑已办理房产证的房屋建筑面积与测绘报告数据不一致的影响。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估中，我们未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，我们在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

(四)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

(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)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川华衡审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起，至 2017 年 6 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一六年十月十六日。

(此页无正文)

资产评估机构 : 四川天健华衡资产评估有限公司



法定代表人
或授权负责人

A handwritten signature in black ink, appearing to be '邓林峰'.

资产评估师 : 邓林峰

A handwritten signature of Deng Linfeng and a red rectangular seal. The seal contains the text '中国注册资产评估师' and the name '邓林峰' with the registration number 1129018.

资产评估师 : 唐高英

A handwritten signature of Tang Gaoying and a red rectangular seal. The seal contains the text '中国注册资产评估师' and the name '唐高英' with the registration number 51110003.

评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、委托方营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方承诺函
- 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、签字资产评估师资格证书
- 九、业务约定书