

江苏省纺织集团有限公司拟转让所持有的
江苏省化肥工业有限公司30%股权项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-482号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年六月六日



资产评估报告目录

资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
附 件	32

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和负债清单由委托方、产权持有者（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、关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制说明及其对评估结论的影响。

江苏省纺织集团有限公司拟转让所持有的 江苏省化肥工业有限公司30%股权项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-482号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受江苏省纺织集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏省化肥工业有限公司股东部分权益价值在2016年1月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：江苏省纺织集团有限公司。

被评估单位：江苏省化肥工业有限公司。

二、评估目的

根据需要，本次评估目的是确定江苏省化肥工业有限公司在评估基准日的股东部分权益价值，为江苏省纺织集团有限公司拟转让所持有的江苏省化肥工业有限公司30%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为评估基准日时江苏省纺织集团有限公司持有的江苏省化肥工业有限公司30%股权价值。

评估范围为江苏省化肥工业有限公司于2016年1月31日的全部资产和负债。

四、评估基准日

评估基准日为2016年1月31日。

五、评估方法

本次评估采用成本法和收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

成本法股东全部权益价值为 40,939.31 万元

收益法股东全部权益价值为 40,954.00 万元。

收益法评估结果是被评估企业未来期预期收益的体现。江苏省化肥工业有限公司主要根据客户订单进行采购并销售，公司经营的产品种类较多，未来收益预测时受客户订单的产品及数量影响较大，不确定因素对收益预测的可靠性影响较大，本次评估目的是为企业股权转让提供价值参考依据，相比较而言，成本法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。本次评估中选取成本法的评估结果作为评估结论。

在持续经营假设前提下，评估基准日江苏省化肥工业有限公司的股东全部权益价值为 40,939.31 万元人民币。

则江苏省纺织集团有限公司持有的江苏化肥公司 30%股权价值

=40,939.31×30%

=12,281.79 万元（大写金额：壹亿贰仟贰佰捌拾壹万柒仟玖佰元整）

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 1 月 31 日起至 2017 年 1 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏省纺织集团有限公司拟转让所持有的 江苏省化肥工业有限公司30%股权项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2016]第01-482号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受江苏省纺织集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法对江苏省化肥工业有限公司股东部分权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2016 年 1 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为江苏省纺织集团有限公司，被评估单位为江苏省化肥工业有限公司。

（一）委托方简介

公司名称：江苏省纺织集团有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：南京市中山东路 482 号

法定代表人：钱一平

注册资金：30000 万元整

经营范围：国内贸易、自营和代理各类商品及技术的进出口业务，实业投资，股权投资、物业管理、房屋租赁、汽车及零配件销售，汽车美容及租赁，旧机动车销售、经纪及咨询；纺织、化工工程设计咨询，会展服务。（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)。

统一社会信用代码：913200001347649702

(二) 被评估单位简介

1. 概况

企业名称：江苏省化肥工业有限公司（以下简称“江苏化肥公司”）

公司类型：有限责任公司

住 所：南京市中山东路 482 号

法定代表人：顾文进

注册资金：5000 万元整

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务及国内贸易，煤炭、金属材料、包装材料、木材的销售，服务及面料、针纺织品、化肥、化工装备、纺织机械和器材、工艺品的生产和销售，农药、化工产品、化工原料、危险化学品的销售，化工技术咨询服务。（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）

统一社会信用代码：913200001347635805

2. 历史沿革

江苏省化肥工业有限公司成立于 1992 年 11 月 16 日，根据 1992 年 8 月江苏省编制委员会苏编（1992）191 号“关于同意省化肥矿山公司更名等问题的批复”、江苏省国有资产管理局出具省化工拨款 1000 万元的注册资金信用证明，于 1992 年 11 月 16 日取得江苏省工商行政管理局颁发的注册号为 13476358-0 的企业法人营业执照，法人代表为缪顺治，注册资金为 1000 万元，经济性质为全所所有制。

1994 年 4 月注册资金由 1000 万元变更为 563 万元，江苏省国有资产管理局 1994 年 3 月 27 日出具注册资金信用证明，核定注册资金为 563 万元。

1996 年 6 月法人代表由缪顺治变更为孙伯荣，注册资金 563 万元变更为 649.60 万元。

2003 年 8 月法定代表人由孙伯荣变更为邵寅初，取得江苏省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为 3200001101042 号，住所：南京市北京西路 17 号，法定代表人：邵寅初，注册资金 649.60 万元，经济性质：国有企业

2010年9月根据江苏省丝绸集团有限公司苏丝财【2010】7号《产于同意江苏省化肥工业公司资本公积转增实收资本的批复》，用公司资本公积转增注册资本4350.40万元，增资后公司注册资本5000万元，实收资本5000万元，经济性质变更为全民所有制。

2011年12月法定代表人由邵寅初变更为顾文进，取得江苏省工商行政管理局颁布的企业法人营业执照，注册号为320000000004410，住所：南京市中山东路482号，注册资金5000万元，经济性质：有限公司（法人独资）内资。

2015年11月，江苏省纺织集团有限公司将其持有的公司30%股权转让给江苏弘业股份有限公司。

截止评估基准日，各股东出资金额及出资比例如下：

投资者名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
江苏省纺织集团有限公司	3,500.00	70.00
江苏弘业股份有限公司	1,500.00	30.00
合计	5,000.00	100.00

3、江苏化肥公司近年资产负债及经营状况表

江苏化肥公司近年资产负债及经营情况表

单位：万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年1月31日
总资产	36,299.05	42,151.71	32,195.71	30,212.90
负债合计	21,259.09	23,429.87	10,292.64	9,627.22
股东权益合计	15,039.96	18,721.83	21,903.06	20,585.68
项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1月
营业收入	97,867.80	92,726.30	63,474.73	4,029.53
营业成本	93,695.77	88,560.89	59,299.29	3,574.58
利润总额	1,194.64	3,566.10	2,123.12	50.73
净利润	865.12	4,030.85	1,831.19	54.29

其中：2013年度财务报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所《审计报告》审定“立信中联审字[2014]VII-0018-7号”。

2014年度-2016年1月31日财务报表经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》审定“苏亚专审[2016]156号”。

4、公司执行的会计制度

（1）会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

- (2) 营业周期：本公司营业周期为 12 个月
- (3) 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- (4) 会计制度：执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定；
- (5) 固定资产及折旧

固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-45	5	3.17-2.11
运输设备	8		12.50
电子设备	5		33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

5、企业现行税率

税目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	销项税额—可抵扣进项税额	内销产品销项税率13或17%；化肥等农业生产资料批发零售增值税销项税率为0，并按国家规定的税率享受退税
营业税	营业额	5%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	5%
企业所得税		25%

（二）其他评估报告使用者

本报告的使用者为委托方及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据需要，本次评估目的是确定江苏省化肥工业有限公司在评估基准日的股东部分权益价值，为江苏省纺织集团有限公司拟转让所持有的江苏省化肥工业有限公司 30%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为评估基准日时江苏省纺织集团有限公司持有的江苏省化肥工业有限公司 30%股权价值。

（二）评估范围

评估范围为江苏省化肥工业有限公司于 2016 年 1 月 31 日的全部资产和负债。江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 1 月 31 日为审计截止日对江苏化肥公司进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚专审[2016]156 号），江苏化肥公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额为 302,129,011.84 元，负债总额为 96,272,233.12 元，净资产为 205,856,778.72 元。具体情况见下表：

江苏化肥公司 2016 年 1 月 31 日资产负债表 单位：元

科目名称	金额	科目名称	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	26,739,140.66	短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据	13,737,364.83	应付票据	48,121,092.23
应收账款	66,888,527.25	应付账款	9,580,202.02
预付款项	29,235,440.80	预收款项	5,145,176.79
应收利息		应付职工薪酬	121.20
应收股利		应交税费	6,448,394.40
其他应收款	32,268,517.36	应付利息	
存货	12,046,560.07	应付股利	

一年内到期的非流动资产		其他应付款	20,730,832.02
其他流动资产	12,913,164.59	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	193,828,715.56	流动负债合计	90,025,818.66
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	72,229,374.16	长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	22,947,500.00	专项应付款	
投资性房地产	1,231,295.70	预计负债	
固定资产	294,136.23	递延收益	
在建工程		递延所得税负债	6,246,414.46
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	6,246,414.46
生产性生物资产		负债合计	96,272,233.12
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本（或股本）	50,000,000.00
开发支出		资本公积	40,712,480.09
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		其他综合收益	18,739,243.37
递延所得税资产	11,597,990.19	盈余公积	22,199,699.77
其他非流动资产		未分配利润	74,205,355.49
非流动资产合计	108,300,296.28	所有者权益合计	205,856,778.72
资产总计	302,129,011.84	负债和所有者权益总计	302,129,011.84

委托的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）实物资产的分布情况及特点

江苏化肥公司主要的办公场所在纺织大厦，纺织大厦的所有者为江苏省纺织集团有限公司，目前为江苏化肥公司租赁使用。

江苏化肥公司名下的房地产在投资性房地产及固定资产—房屋建筑物科目核算。投资性房地产下牌楼巷47号办公用房目前出租；固定资产下虎踞北路1号2幢606室住宅房目前出租。现场勘查时，以上房屋均正常。

设备主要为车辆和电子设备，车辆共计3辆，均由江苏省化肥工业有限公司领取了《机动车行驶证》，基准日时在年检有效期内，且账物相符，使用正常。电子设备账面记录共33项包括电脑、打印机、空调等电子设备，经现场核实，账物相符，使用正常。

江苏化肥公司的存货主要为材料采购及库存商品两大类，主要为 EVA 塑料、液氨、聚乙烯等。公司存货均从生产企业直接进行运输。评估人员通过发函、检查期后货物运输单据、报关手续及期后的账务处理情况等方式进行核实，帐物基本相符。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面无无形资产，也未申报无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产，本次评估也未发现企业存在表外资产。

（六）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（或者评估值）。

本次评估除引用苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日苏亚专审[2016]156号审计报告外，未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 1 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为江苏化肥公司的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年）；
- 5、《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六次会议通过修订）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2014 年 8 月 31 日修订）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
- 8、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规；
- 9、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《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》（2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行）；
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行）；
- 4、《资产评估准则—企业价值》（2012 年 07 月 01 日起执行）；

- 5、中国资产评估协会(中评协[2008]218号)《企业国有资产评估报告指南》;
- 6、《资产评估职业道德准则——独立性》(2013年07月01日起执行)。

(三) 经济行为依据

- 1、江苏省苏豪控股集团有限公司董事会决议。

(四) 产权证明依据

- 1、江苏化肥公司的企业法人营业执照复印件;
- 2、江苏化肥公司的章程及相关股权变动验资报告复印件;
- 3、江苏化肥公司提供的国有土地使用权证、房屋产权证、机动车行驶证、设备合同、发票等产权文件复印件;
- 4、委托方及被评估单位承诺函;
- 5、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- 2、银行对账单及相关函证回函;
- 3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价;
- 4、太平洋电脑网、中关村在线;
- 5、《2016年机电产品报价手册》及二手设备市场报价;
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,自2009年1月1日起施行);
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 8、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》;
- 9、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数;
- 10、被评估单位提供的清查评估明细表等资料;
- 11、江苏化肥公司提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证等资料;
- 12、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（苏亚专审[2016]156号）审计报告；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、统计部门资料；
- 4、设备询价的相关网站或图书；
- 5、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。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。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。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与江苏化肥公司企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。为了科学、客观的估算江苏化肥公司的股东权益价值，本次评估主要采用成本法和收益法两种评估方法对其股东全部权益价值进行评估，最后在分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用成本法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

1、成本法

（1）本项目满足成本法所需的条件

成本法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。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2)满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与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；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

2、收益法

(1)采用收益法能完整体现企业的整体价值

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

(2)维护本经济行为各方的利益

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。购买者愿意接受的价格是基于对委估企业未来获利能力的、在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的。

(3)企业具备用收益法评估的基本条件

江苏化肥公司具有独立的获利能力，且获利能力与其资产具有较稳定的关系，未来风险也可以预测，由此符合收益法选用的条件。

(二)成本法评估方法说明

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其它应收款、存货、其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1)货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金、银行存款及其他货币资金。

对于现金，评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；查看

现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符。对企业现金的评估采用不同币种分别计算的方法，其中现金的人民币账户以其账面值作为评估价值；江苏化肥公司只有人民币账户，所以账面值确定评估值。

对于银行存款，评估人员按照江苏化肥公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额和银行保证金进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，人民币账户以账面值作为评估价值。

对于其他货币资金，评估人员根据江苏化肥公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并按照江苏化肥公司提供的保证金账号等逐一进行了询证，根据询证回函和提供的保证金对账单等对其他货币资金的情况进行了核实，核实结果与申报资料一致，以核实后的账面值作为评估价值。

（2）应收款项的评估

对于应收账款、预付账款、其他应收款，从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解有确凿证据证明不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对应收款计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。

（3）存货的评估

评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货主要为材料采购及内销库存商品。根据江苏化肥公司提供的清单及报表，对存货的主要代理合同、付款凭证进行了核对，评估人员实地了解存货核算方法，并对存货进行了询证。

A. 材料采购，评估人员认为材料采购账面值比较真实地反映了其实际成本，以核实后的实际发生的材料采购成本确定评估值。

B. 库存商品，对库存商品采用现行市价法进行评估。首先根据询证结果以及

账面记录，确定库存商品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场状况，确定其销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值：

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-净利润率×r）。

（4）其他流动资产的评估

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，以核实后账面值确定评估值。

2、可供出售金融资产

纳入评估范围的可供出售金融资产为其他投资。

其他投资账面价值为其投资成本价值，均为不具有控制、共同控制或重大影响的投资，本次评估时根据江苏化肥公司提供的资产评估申报明细表，评估人员对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，抽查相关的账簿及凭证、投资的相关协议，核实其账务记录正确无误。评估人员对可供出售金融资产的发生时间及变现能力进行了调查和判断，收集评估基准日前后被投资企业单位财务资料。评估时主要根据取得的企业于评估基准日的账面净资产乘以江苏化肥公司的持股比例确定股权投资价值。

3、设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为车辆及电子设备。

评估人员根据企业提供的车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对车辆的评估主要采用市场法。市场法又叫现行市价法，它是以市场现行价格为参考来确定二手车价格的一种方法。该方法是通过市场调查选择一个或几个与评估对象相同或相似的二手车作为参照物，然后分析参照物的型号、结构、功能、性能、配置、新旧程度、使用情况、地区差别、交易条件、时间因素、交易

价格等，并与被评估车辆比较，找出它们之间的差别以及价格上的差额，经调整量化，估算出被评估的二手车价格。

其计算公式为： $JS=G \times (1 \pm T)$

式中：JS-被评估的二手车估算价格

G-参照物的市场价格

T-调整系数

对电子设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

企业委估设备为电子设备，无需考虑运保费、安装调试费、基础费、资金成本。设备购置价主要依据有关生产厂商询价或参考设备最新市场成交价及产品报价手册予以确定。

②成新率的确定

采用年限法计算成新率：

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

或

成新率= $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

4、房屋类固定资产

公司的房屋主要为办公用房及住宅用房，出租的办公用房采用收益法进行评估，住宅用房采用市场法进行评估。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本思路是在估算待估房产价值时，根据替代原则，将待估房产与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似房产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估房产地的交易时间、交易情况、交易方式、土

地使用年期、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似房产比准价格估算待估房产在评估基准日的价格。

计算公式为： $V=VB\times A\times B\times D\times E$

式中：V----待估房产价格；

VB---可比实例房产价格；

A----交易情况修正系数；

B----交易日期修正系数；

D----区域因素修正系数；

E----个别因素修正系数。

5、长期股权投资

(1) 长期股权投资基本情况

纳入本次评估范围的长期投资全部为股权投资。共2项，评估人员核查了长期投资协议书、被投资单位的章程、验资报告，收集被投资单位的相关资料。企业的长期投资情况如下：

序号	企业名称	账面价值（人民币元）	持股比例（%）
1	南京金仓投资有限公司	17,947,500.00	95.58
2	江苏省化肥配件有限公司	5,220,000.00	100
	小计	23,167,500.00	
	减：长期股权投资减值准备	220,000.00	第2项计提
	净值	22,947,500.00	

(2) 评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对于延伸评估的长期投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以对该公司的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产

生的溢价和折价。

6、递延所得税资产

为应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、长期投资减值准备产生的差异，因应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、长期投资减值准备冲回而冲回。增加其他应收款风险损失形成的可抵扣暂时性差异。

7、负债

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债及非流动负债。流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，非流动负债为递延所得税负债。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

（三）收益法的评估说明

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估企业经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。

收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。评估中，对江苏省化肥工业有限公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的自由现金流量的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的自由现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

收益法评估计算中，被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

收益法的评估方法具体如下：

（一）评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=整体资产价值-有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] \pm (R_n / r) \times (1+r)^{-n}$$

式中：P：经营性资产价值；

R_i ：企业第*i*年的自由现金流；

R_n ：永续年自由现金流；

i：为明确的预测年期；

r：年折现率。

（二）企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-所得税税率）-资本性支出-净营运资金变动

（三）收益期的确定

本次评估中，被评估企业依法可以永续运营，因此被评估企业采用永续年期作为收益期。但实际操作时分为两个阶段，第一阶段为2016年2月1日至2020年12月31日，预测期为4年1期；第二阶段为2021年1月1日至永续经营期，在此阶段中，公司生产、销售规模基本稳定，并保持2020年的水平不变。

（四）折现率(*r*)的确定

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的WACC模型进行计算的加权平均资本成本作为折现率。即：

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

E: 权益资本的市场价值

D: 债务资本的市场价值

T: 所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即:

$$K_e = R_{f1} + [E(R_m) - R_{f2}] \times \beta + R_c$$

式中:

R_{f1} : 无风险收益率

$E(R_m)$: 整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{f2}$: 股市场超额风险收益率

β : 贝塔系数

R_c : 企业特有风险调整系数

(五) 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。

(六) 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。非经营性资产一般在评估中采用成本法确定其价值。

(七) 有息债务的确定

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务, 包括短期借款、带息的应付票据、长期借款和一年内到期的长期借款等。

八、评估程序实施过程和情况

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, 按照北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)与江苏省纺织集团有限公司签订的资产评估业务约定书, 我所评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核。资产评估的详细过程如下:

(一) 评估准备阶段

1、接受江苏省纺织集团有限公司的委托后, 我所即确定了有关的资产评估人

员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分设备小组、财务及损益类小组共两个小组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产及负债进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员分别广泛收集与评估对象有关的信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总。

按照我所资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我所规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续经营假设：持续经营假设首先设定被评估企业正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

- 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；
- 6、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7、公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1、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；

2、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、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对江苏化肥公司的全部资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法的评估结果

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日2016年1月31日，江苏省化肥工业有限公司资产账面价值30,212.90万元，评估值50,566.53万元，评估增值20,353.63万元，增值率67.37%；负债账面值9,627.22万元，评估值9,627.22万元，评估无增减值；净资产账面价值20,585.68万元，评估值40,939.31万元，评估增值20,353.63万元，增值率98.87%。详细内容见下表：

江苏化肥公司评估结果汇总表

单位：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%
1	流动资产	19,382.87	20,986.42	1,603.55	8.27
2	非流动资产	10,830.03	29,580.11	18,750.08	173.13
3	其中：可供出售金融资产	7,222.94	16,665.07	9,442.13	130.72
4	长期股权投资	2,294.75	11,499.06	9,204.31	401.10
5	投资性房地产	123.13	994.49	871.36	707.67
6	固定资产	29.41	182.61	153.20	520.91
7	递延所得税资产	1,159.80	238.88	-920.92	-79.40
8	资产总计	30,212.90	50,566.53	20,353.63	67.37
9	流动负债	9,002.58	9,002.58	-	-
10	非流动负债	624.64	624.64	-	-
11	负债合计	9,627.22	9,627.22	-	-

12	净资产（所有者权益）	20,585.68	40,939.31	20,353.63	98.87
----	------------	-----------	-----------	-----------	-------

在持续经营假设前提下，评估基准日江苏省化肥工业有限公司的股东全部权益价值为 40,939.31 万元人民币。

（二）收益法的评估结果

在持续经营假设前提下，评估基准日江苏省化肥工业有限公司股东全部股权价值为 40,954.00 万元。

（三）两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

1、两种评估方法结果的比较

成本法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表：

成本法与收益法评估结果对照表 单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益价值	40,939.31	40,954.00	14.69	0.04%

收益法评估结果较成本法评估结果差异 14.69 万元，差异率 0.04%。差异原因主要是：

成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的，而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的。

2、选用成本法评估结果做为评估结论的分析

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用成本法的评估结论，原因如下：

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企业价值的评估方法，成本法实际上是通过对企业账面价值的调整得到企业价值，其理论基础是“替代”原则，成本法评估结果是对被评估企业评估基准日所拥用的资产进行价值重置的结果，收益法评估结果是被评估企业未来期预期收益的体现。

江苏省化肥工业有限公司主要根据客户订单进行采购并销售，公司经营的产品种类较多，未来收益预测时受客户订单的产品及数量影响较大，不确定因素对收益预测的可靠性影响较大，本次评估目的是为企业股权转让提供价值参考依据，相比较而言，成本法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。本次评估中选取成

本法的评估结果作为评估结论。

（四）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对江苏化肥公司于评估基准日的股东部分权益价值进行了评估，评估分别采用成本法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了成本法的评估结果。

在持续经营假设前提下，评估基准日江苏省化肥工业有限公司的股东全部权益价值为 40,939.31 万元人民币。

则江苏省纺织集团有限公司持有的江苏化肥公司 30%股权价值

=40,939.31 × 30%

=12,281.79 万元（大写金额：壹亿贰仟贰佰捌拾壹万柒仟玖佰元整）

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 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价格，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

3. 由被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4. 评估中，评估人员对江苏化肥公司现有资产的抵押、担保情况进行了关注，截止评估基准日 2016 年 1 月 31 日，公司没有抵押、质押资产和相关担保事项。

5. 下述可供出售金融资产，本次评估价值为 0：

序号	投资主体及投资单位名称	账面净值 (元)	持股比例	是否计提减值	备注
1	青海钾肥二期工程	0.00		已全额计提	系以前年度清产核资计提
2	江苏绿陵化工集团有限公司	0.00	9.5%	已全额计提	经营严重亏损已资不抵债

6. 截止评估基准日公司往来款中预计可能发生损失，本次评估时根据江苏省化肥工业有限公司董事会决议，评估时对以下列示的坏账计提了相应的评估风险损失，主要列示如下：

序号	欠款单位名称	业务内容	欠款金额	计提坏账准备	计提风险损失
1	中化国际贸易-红钾库存 07 年	历史遗留	3,867,957.23	3,867,957.23	3,867,957.23
2	中化国际贸易应付款余额 07 年	历史遗留	1,066,653.08	1,066,653.08	1,066,653.08
3	范建宁	职工借款	180,000.00	180,000.00	180,000.00
4	余韬	职工借款	140,000.00	140,000.00	140,000.00
5	曹慧	职工借款	140,000.00	140,000.00	140,000.00
6	尤竹丽	职工借款	140,000.00	140,000.00	140,000.00
7	阙春华	职工借款	140,000.00	140,000.00	140,000.00
8	王荣华	职工借款	94,000.00	94,000.00	94,000.00
9	徐亮工	职工借款	90,000.00	90,000.00	90,000.00
10	曾宪军	出口退税	60,000.00	60,000.00	60,000.00
11	李桂花	职工借款	50,000.00	50,000.00	50,000.00
12	王万明	职工借款	50,000.00	50,000.00	50,000.00
13	南京票务中心押金	押金	5,000.00	5,000.00	5,000.00
14	涟水丰禾化工有限公司	往来	3,531,458.50	3,531,458.50	3,531,458.50
小计			9,555,068.81	9,555,068.81	9,555,068.81

7. “华昌化工” 2008 年 9 月上市发行 5,100 万股，江苏化肥公司作为其国有原始法人股东按规定应无偿划转全国社保基金理事会 342,558 股；期间“华昌化工”进行了“10 转 3”和“10 转 5”分红方案；截止 2016 年 1 月 31 日江苏化肥公司应划转未划转“华昌化工”667,998 股，按 2016 年 1 月 31 日（该日为周日追溯至 1 月 29 日）计算市值 4,983,190.48 元。该划转事项有一定不确定性。

8. 截至报告出具日，江苏省化肥工业有限公司未向我们提供委估资产评估基准

日期后重大事项，我们也未从其他途径发现委估资产存在其他任何期后重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。

(2) 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

(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。

9. 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取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，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

10. 报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(五) 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）是由财政部授予资产评估资格（证书编号No. 11020080）、中国证监会授予证券从业资格（证书编号No. 0100540024）的专业资产评估机构，评估范围为各类单项资产评估、企业整体资

产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。根据《国有资产评估管理办法施行细则》的规定，本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2016年1月31日起，至2017年1月30日止。

十三、评估报告日

本评估报告形成最终评估结论的日期为二零一六年六月六日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国·北京市

二零一六年六月六日

附 件

1. 评估有关的经济行为文件复印件
2. 被评估企业评估基准日审计报告及近年财务报表
3. 委托方及被评估企业法人营业执照复印件
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
5. 委托方及被评估企业承诺函
6. 资产评估师承诺函
7. 资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书
8. 签字资产评估师资格证书
9. 资产评估结果汇总表及明细表