

杭叉集团股份有限公司拟收购股权涉及的湖州大昌
工程机械有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕12号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年一月十一日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估假设	9
七、评估依据	10
八、评估方法	12
九、评估过程	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、负债清单等由委托方、被评估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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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一般的核查验证，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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

杭叉集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖州大昌 工程机械有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕12号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭叉集团股份有限公司（以下简称杭叉集团公司），被评估单位为湖州大昌工程机械有限公司（以下简称大昌机械公司）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

杭叉集团公司拟收购大昌机械公司的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对大昌机械公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供大昌机械公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的大昌机械公司的股东全部权益。

评估范围为大昌机械公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。按照大昌机械公司提供的未经审计但经调整后的截至2016年9月30日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为11,827,603.78元、2,126,796.14元和9,700,807.64元。

对于无账面价值记录的账外资产（包括盘盈的存货及机器设备），经与委托方杭叉集团公司共同清查确认，及被评估单位提供相关产权资料并承诺其拥有产权的基础上也列入本次评估范围内。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，大昌机械公司股东全部权益的评估价值为 21,655,400.00 元（大写为人民币贰仟壹佰陆拾伍万伍仟肆佰元整）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

杭叉集团股份有限公司拟收购股权涉及的湖州大昌 工程机械有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕12号

杭叉集团股份有限公司：

坤元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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的湖州大昌工程机械有限公司股东全部权益在2016年9月30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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭叉集团股份有限公司，被评估单位为湖州大昌工程机械有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭叉集团股份有限公司（以下简称杭叉集团公司）
2. 住所：浙江临安经济开发区东环路88号
3. 法定代表人：赵礼敏
4. 注册资本：53,219.418万人民币
5. 公司类型：股份有限公司（非上市）
6. 统一社会信用代码：9133000014304182XR
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：观光车、牵引车、搬运车、托盘堆垛车、集装箱正面吊运起重机、叉车及配件的制造（凭有效许可证经营）。观光车、牵引车、搬运车、托盘堆垛车、集装箱正面吊运起重机、叉车、轻小型起重设备及配件的销售，特种设备的修理，叉车、工程机械、机电设备的租赁，经营进出口业务，实业投资，物业管理，经济技术信息咨询。（含下属分支机构经营范围）

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

- 1 名称：湖州大昌工程机械有限公司(以下简称大昌机械公司)
- 2 住所：德清县新安镇红丰村
- 3 法定代表人：韩济昌
- 4 注册资本：720 万元人民币
- 5 公司类型：有限责任公司
- 6 统一社会信用代码：913305217985629338
- 7 发照机关：德清县工商行政管理局
- 8 经营范围：工程机械设备经销，叉车属具生产、销售、维修，叉车维修服务。
(以上经营范围涉及行政许可的项目，凭行政许可证件经营。)

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

大昌机械公司成立于 2007 年 1 月 29 日，初始注册资本 168 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
韩济昌	100.00	59.52%
沈国英	68.00	40.48%
合计	168.00	100.00%

2. 公司历次股权变更情况

2007 年 4 月，根据公司股东会决议，公司注册资本由 168.00 万元增加至 360.00 万元，其中：原股东韩济昌新增出资 116.00 万元，原股东沈国英新增出资 76.00 万元。

本次增资完成后，大昌机械公司的注册资本为 360 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
韩济昌	216.00	60.00%
沈国英	144.00	40.00%
合计	360.00	100.00%

上述增资完成后至评估基准日，大昌机械公司的注册资本及股权结构未发生变更。

另，大昌机械公司于 2017 年 1 月 10 日根据股东会决议，公司注册资本由 360.00 万元增加至 720.00 万元，其中：原股东韩济昌新增出资 216.00 万元，原股东沈国

英新增出资 144.00 万元。本次增资完成后，大昌机械公司的注册资本为 720 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
韩济昌	432.00	60.00%
沈国英	288.00	40.00%
合计	720.00	100.00%

上述增资完成后至评估报告日，大昌机械公司的注册资本及股权结构未发生变更。

二) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产	11,983,112.53	13,043,636.57	11,827,603.78
负债	2,945,876.21	3,050,786.45	2,126,796.14
股东权益	9,037,236.32	9,992,850.12	9,700,807.64
项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
营业收入	18,471,183.90	15,152,992.85	13,901,931.10
营业成本	15,738,448.12	12,599,776.71	11,354,000.21
利润总额	1,687,792.44	1,320,830.03	1,544,020.00
净利润	1,246,987.02	955,613.80	1,091,653.93

上述年度的财务报表均未经注册会计师审计。

四) 公司生产经营概况

大昌机械公司成立于 2007 年，主要生产叉车属具，公司现有员工 30 人，主要客户系杭州杭叉康力叉车属具有限公司。

(三) 委托方与被评估单位的关系

杭叉集团公司拟收购大昌机械公司的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

杭叉集团公司拟收购大昌机械公司的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对大昌机械公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供大昌机械公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的大昌机械公司的股东全部权益。

评估范围为大昌机械公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产——土地使用权和递延所得税资产）和流动负债。大昌机械对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的会计报表，本次评估中的“账面价值”均以企业调整后的会计报表为基础。

按照大昌机械公司提供的经调整后的截至 2016 年 9 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 11,827,603.78 元、2,126,796.14 元和 9,700,807.64 元。

另外，大昌机械公司的账外资产（包括盘盈的存货及机器设备），经与委托方杭叉集团公司共同清查确认，及被评估单位提供相关产权资料并承诺其拥有产权的基础上也列入本次评估范围内。

上述列入评估范围的账外资产包括盘盈的原材料 995 项、发出商品 138 项、在库周转材料 287 项、在产品 226 项、机器设备 100 台（套/项）。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		4,942,236.52
二、非流动资产		6,885,367.26
其中：固定资产	8,378,391.26	5,497,695.94
在建工程		0.00
无形资产		1,364,992.05
长期待摊费用		0.00
递延所得税资产		22,679.27
资产总计		11,827,603.78
三、流动负债		2,126,796.14
四、非流动负债		0.00
负债合计		2,126,796.14
股东权益		9,700,807.64

其中：

列入评估范围的存货合计账面价值 1,591,788.30 元，其中账面余额

1,591,788.30 元，存货跌价准备 0.00 元，包括原材料、库存商品、发出商品、周转材料、在产品等，均位于人昌机械公司的仓库及生产车间内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 5,223,265.99 元，账面净值 3,754,100.73 元，减值准备 0.00 元，系位于德清县新安镇裕安南路 16 号的厂房、办公楼等房屋建筑物及厂区道路、绿化等构筑物，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	2	6,321.37	4,541,565.99	3,137,162.33
2	构筑物及辅助设施	11		681,700.00	616,938.40
3	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 3,155,125.27 元，账面净值 1,743,595.21 元，减值准备 0.00 元，主要包括立式加工中心、焊接机器人、数控切割机、镗床等生产设备 338 台(套/项)，分布于大昌机械公司位于德清县新安镇裕安南路 16 号的厂区内，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产 机器设备	台(套/项)	338	3,155,125.27	1,743,595.21
2	减值准备				0.00

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 1,364,992.05 元，系 1 宗出让的工业土地，土地面积 7,701.34 平方米，位于德清县新安镇裕安南路 16 号。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

(一) 基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

(二) 具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

2. 假设被评估单位在未来的经营期内，其营业费用和管理费用等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，总体格局维持现状；

3. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

5. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新等的支出，在年度内均匀发生；

6. 假设被评估单位的产品或服务所在的市场处于相对稳定状态，企业的原材料、能源动力的供应价格无长期剧烈变化；

7. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）特殊假设

假设大昌机械公司自 2017 年开始直接向供应商采购原材料，不再通过关联方杭州正昌工程机械有限公司采购，以降低生产成本。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；

3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

8. 《公司法》、《证券法》等；

9. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《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》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230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[2011]230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—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
13. 《资产评估职业道德准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）。
15. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
16. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014；

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与设备类固定资产的取得及使用有关的经济合同、协议及资金拨付证明(凭证)；
3. 房屋所有权证、国有土地使用证等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位2014年、2015年及基准日的财务报表；
3. 浙江省工程造价信息网等网站公布的建材指导价、建材信息价、人工单价、

造价指标、造价指数等建设工程价格信息资料；

4. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
5. 有关工程的原始资料、工程承包合同、询价记录等；
6. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；
10. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；
11. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
13. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
14. 从“同花顺 iFind”终端查询的相关数据；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
16. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
17. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于人昌机械公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

人昌机械公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，

未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，本次评估可以采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的人昌机械公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（一）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收票据

经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面值为评估值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

经核实，应收账款账面余额为应收杭州杭义康力叉车属具有限公司 1 年以内的货款，预计期后无法收回的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

同时将企业计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

经核实，其他应收款包括电费保证金和轧辊模具款费押金等，预计期后无法收回的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

同时将企业计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

各款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料（含盘盈）、库存商品、发出商品（盘盈）、在库周转材料（盘盈）和在产品（盘盈）。由于财务账面与存货实物存在差异，委托方与人昌机械公司共同派遣人员对存货于评估基准日进行盘点，并在双方共同确认产权基础上，确认实际盘点数量为评估范围，并由人昌机械公司对盘盈存货根据存货的实际状况提供市场价值。另，由于评估工作日实物盘点情况难以与评估基准日的情况进行倒推核实，人昌机械公司承诺其提供之数据完整属实。经核实，企业提供的数据能客观反映存货的实际市场价值，本次评估以企业提供的市场价值为评估值。

(1) 账面上记录的原材料由于购入时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值；盘盈的原材料，被评估单位提供的价值与实际市场价值相符，在核实后以其为评估值。

(2) 库存商品对其采用递减法评估，采用递减法评估后评估值与账面价值相近，故本次评估以核实后的账面价值为评估值；盘盈的发出商品，对其采用递减法评估所得评估值与被评估单位提供的价值相近，在核实后以被评估单位提供的价值为评估值。

(3) 盘盈的在库周转材料，被评估单位提供的价值与实际市场价值相符，在核实后以其为评估值。

(4) 盘盈的在产品，被评估单位按照其工耗定额以及基准日的材料价格水平对在产品的料、工、费投入进行了估算，并以此为基础提供了在产品的价值，评估人员对此进行了复核，且可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故在核实后以其为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物均为工业厂房及附属建筑，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

A. 重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(A) 建安工程费用

由于被评估单位不能提供委评建筑物的工程预、决算资料，本次评估采用类比法确定建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

(B) 前期费用和其他费用

主要包括咨询论证费、勘测设计费用、建设管理费等，结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的一定比例计取。

(C) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

(D) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

B. 成新率

本次评估对委估建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

本次评估按直线法确定年限法的基本公式，为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备比重 × 设备完损系数

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值综合确定成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 构筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法为主的评估方法。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值。计算公式为：

1) 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

A. 现行购置价

a. 专用设备：通过直接向生产厂家询价为主，查询《中国机电产品报价手册》、等为辅获得现行购价。获得市场信息后，进行必要的真实性、可靠性判断，并将参照物有关信息与标的物进行分析、比较、修正，最后评定现行购置价格；

b. 通用机器设备：主要查询《中国机电产品报价手册》等获得现行购价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系

数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

c. 电脑、空调及其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费费率参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和生产厂家距离安装地点的远近而评定具体费率；对现行购置价内已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费、联合试车费等，根据被评估单位的实际发生情况和《浙江省工程建设其他费用定额》，并结合相似规模同类工程项目的管理费用水平，确定该设备的建设期管理费率。

d. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 利润

利润指投资者在建设期的合理回报，考虑到被评估单位建设项目周期较长，本次在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

C. 重置价值

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定以下各系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数B2	(0.85-1.15)
设备状况系数B3	(0.85-1.15)
环境系数B4	(0.80-1.00)
维修保养系数B5	(0.90-1.10)

则：综合成新率 $K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

3. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对委估宗地，根据人昌机械公司提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，工业用地的剩余使用年期为 40.67 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通水、通路、通电、通气、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通气、通电讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、

土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据德清县工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

由于评估对象为位于德清县新安镇的工业用地，而近年来该区域或邻近区域同类用地的土地市场活跃、可比交易案例较易取得，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法估价的计算公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

(A) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正，采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正，个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正，土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用年期修正，将交易案例中土地使用年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

4. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故本次评估对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

二) 负债

负债包括应付账款、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

(一) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且

具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估日和评估对象,采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值,并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值,确定公司的股东全部权益价值。计算公式为:

股东全部权益价值=股权现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

本次评估采用分段法对股东的收益进行预测,即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为:

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中: n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况,根据评估人员的市场调查和预测,取 5 年(即至 2020 年末)作为分割点较为适宜。

2. 收益额 现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流,计算公式如下:

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务

费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

3. 折现率的确定

(1) 折现率计算模型

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

$Beta$ —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至2016年9月30日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺iFind”查询沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构，可得公司目标资本结构的取值。

3) 企业风险系数Beta:

通过“同花顺iFind”查询沪、深两地行业上市公司近2年含财务杠杆的Beta系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T为税率， β_l 为含财务杠杆的Beta系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D:E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的Beta系数。

4) 市场的风险溢价

经上述计算分析，得到沪深300成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的ERP的算术平均值作为目前

国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

6) K_e 的确定

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

4. 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

大昌机械公司无非经营性资产，溢余资产主要为溢余货币资金。

九、评估过程

评估过程本项资产评估工作于2016年10月10日开始，评估报告日为2017年1月10日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

2016年10月10日，杭叉集团公司股权收购项目启动，由杭叉集团公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

(二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训

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、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 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。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产评估组、机器设备评估组和收益法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

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10月13日至10月31日。

(三) 资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2016年10月14日至2016年10月31日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

(四) 评定估算、汇总阶段

2016年10月31日至11月25日，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，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元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，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，大昌机械公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值11,827,603.78元，评估价值21,777,508.25元，评估增值9,949,904.47元，增值率为84.12%；

负债账面价值2,126,796.14元，评估价值2,126,796.14元；

股东全部权益账面价值9,700,807.64元，评估价值19,650,712.11元，评估增值9,949,904.47元，增值率为102.57%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A*100
一、流动资产	4,942,236.52	8,287,258.98	3,345,022.46	67.68
二、非流动资产	6,885,367.26	13,490,249.27	6,604,882.01	95.93
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	5,497,695.94	10,048,570.00	4,550,874.06	82.78
在建工程				
无形资产	1,364,992.05	3,419,000.00	2,054,007.95	150.48
其中：无形资产—— 土地使用权	1,364,992.05	3,419,000.00	2,054,007.95	150.48
长期待摊费用				
递延所得税资产	22,679.27	22,679.27		
递延收益				
资产总计	11,827,603.78	21,777,508.25	9,949,904.47	84.12
三、流动负债	2,126,796.14	2,126,796.14		
四、非流动负债				

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
其中：递延所得税负债				
负债合计	2,126,796.14	2,126,796.14		
股东权益合计	9,700,807.64	19,650,712.11	9,949,904.47	102.57

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，大昌机械公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为21,655,400.00元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

大昌机械公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为19,244,797.44元，收益法的评估结果为21,655,400.00元，两者相差2,410,602.56元，差异率为12.53%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法评估的结果未能对商誉、销售渠道等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据大昌机械公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果21,655,400.00元（大写为人民币贰仟壹佰陆拾伍万伍仟肆佰元整）作为大昌机械公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对大昌机械公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对大昌机械公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现大昌机械公司存在无账面价值记录的账外资产（包括盘盈的存货及机器设备），帐外资产已由委托方杭叉集团公司和大昌机械公司共同清查确认，大昌机械公司提供相关产权资料并承诺其拥有产权，除此外未发现其他与评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是大昌机械公司的责任，评估人员的责任是对大昌机械公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对上述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和大昌机械公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 评估基准日后，大昌机械公司于2017年1月10日根据股东会决议，公司注册资本由360.00万元增加至720.00万元，其中：原股东韩济昌新增出资216.00万元，原股东沈国英新增出资144.00万元。本次增资完成后，大昌机械公司的注册资本为720万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
韩济昌	432.00	60.00%
沈国英	288.00	40.00%
合计	720.00	100.00%

上述增资完成后至评估报告日，大昌机械公司的注册资本及股权结构未发生变更。

3. 大昌机械公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 截至评估基准日，大昌机械公司存在以下租赁事项，可能对相关资产价值产生影响，但评估时难以考虑：

根据大昌机械公司与杭州正昌工程机械有限公司签订的《租车协议书》，杭州正昌工程机械有限公司将其拥有的广本雅阁轿车、五菱加长面包车、思维轿车、江淮轻型客车等运输工具租赁给大昌机械公司，每年租金共计96,000.00元，租赁期限分别为自2014年1月1日至2016年12月31日；2014年1月1日至2016年12月31日；2014年1月1日至2016年12月31日；2014年3月1日至2016年12月31日。

5. 对于存货，由于大昌机械公司缺乏必要的账面记录，在评估工作日无法倒推基准日余额，大昌机械公司承诺其提供的基准日存货余额数据准确无误。

6. 对于委估的构筑物，评估中以大昌机械公司人员测量提供的数据作为面积计算依据，该面积可能与实际测绘面积存在差异，本次评估未考虑其影响。

7. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本次评估中，评估师未对各种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，通过实地勘察作出的判断。

9. 本次评估中，评估师未对各种建、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，评估师在假定被评估单位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，通过实地勘察作出的判断。

10. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

11. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日止。

坤元资产评估有限公司



法定代表人：
(或被授权人)：

潘波

资产评估师：

章波



邱琳



报告日期：二〇一七年 月 日