

广州珠江实业开发股份有限公司拟对
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股评估项目
评估报告
银信评报字（2017）粤第 号

银信资产评估有限公司

2017年4月24日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、 委托方、被评估企业概况	4
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	26
附件	28



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、负债清单由委托方、被评估企业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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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。



广州珠江实业开发股份有限公司拟对
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股评估项目
评估报告

银信评报字[2017]粤第 号

摘 要

一、项目名称：广州珠江实业开发股份有限公司拟对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股评估项目

二、委托方：广州珠江实业开发股份有限公司

三、被评估企业：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司

四、评估目的：增资扩股

五、经济行为：广州珠江实业开发股份有限公司拟对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股，需对所涉及的广州市穗芳鸿华科技发展有限公司的股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

六、评估对象：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2017 年 2 月 28 日

十、评估方法：资产基础法、收益法

十一、评估结论：于评估基准日，广州市穗芳鸿华科技发展有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 47,463.27 万元，较审计后账面净资产-15,489.09 万元增值 62,952.36 万元，增值率为 406.43%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对广州珠江实业开发股份有限公司拟对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资



产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

1、本次企业提供的基准日财务报表经审计后资产负债表列示的全部资产与负债，评估师虽然按照准则要求对报表进行必要的分析和专业判断，但由于对报表的真实性和合理性进行判断是注册会计师的工作，评估师由于专业胜任能力无法进行真实性和合理性判断。本次评估结果成立的前提是企业提交的财务报表真实合理，如果企业提交的财务报表存在虚假或错误的情况，本评估报告将无法使用，评估机构和评估师也不承担因此造成的后果，特此提醒报告使用者注意。

2、评估基准日期后，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，通知规定自 2016 年 5 月 1 日起全面实行营改增政策。由于全面实行营改增政策的时间与评估基准日较近，本次评估对预测年度的税金及附加根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)的相关规定进行预测。

3、本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价，以及流动性折价。

4、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市南京东路61号5F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

广州珠江实业开发股份有限公司拟对
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股评估项目
评估报告

银信评报字[2017]粤第 号

正 文

广州珠江实业开发股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增资扩股之经济行为所涉及的广州市穗芳鸿华科技发展有限公司股东全部权益在 2017 年 2 月 28 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、被评估企业概况

（一）、委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

委托方及产权持有者名称：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称：“珠江实业”，股票代码：600684）

企业统一社会信用代码：9144010119048157XD

注册住所：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室

主要经营场所地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室

法定代表人：郑暑平

注册资本：柒亿壹仟壹佰贰拾壹万柒仟贰佰陆拾玖元整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁，物业管理，企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）；工程技术咨询服务；商品批发贸易（许可审



批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；建筑物拆除(不含爆破作业)；专业停车场服务(仅限分支机构经营)。

经营期限：1992 年 12 月 23 日至长期

(二)、被评估企业

1、被评估企业概况

被评估企业名称：广州市穗芳鸿华科技发展有限公司(以下简称：广州穗芳鸿华)

企业统一社会信用代码：914401061910433950

注册住所：广州市天河区珠江西路 8 号 15 楼 1501V68(仅限办公用途)

主要经营场所地址：广州市天河区珠江西路 8 号 15 楼 1501V68

法定代表人：吴小明

注册资本：10,000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：批发业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。)

经营期限：1994 年 04 月 18 日至长期

委托方和被评估企业之间的关系：如产权关系、交易关系。

委托方和被评估企业之间无产权关系、无交易关系。

2、被评估企业股权结构及历史沿革

根据在“国家企业信用信息公示系统”与“广州红盾信息网”的核查结果，截至 2017 年 2 月 28 日，广州穗芳鸿华的股东情况为：

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	广州中侨置业投资控股集团有限公司	10,000 万元	100%

依据天河区工商局出具的工商底档，穗芳鸿华公司注册资本 10,000 万元涉及的验资情况如下：

(1)、1992 年 7 月 28 日，广州工商会计师事务所作出“(92)验证字第 196 号”《广州市会计师事务所、审计事务所企业注册资金验资证明》，证明：核实注册资金 680,000 元，注册资金来源为“芳村区台湾事务办公室投入注册资金 680,000 元”。



(2)、1992年7月29日，广州工商会计师事务所作出“(92)验证字第255号”《广州市会计师事务所、审计事务所企业注册资金验资证明》，证明：核实注册资金1,380,000元，注册资金来源为“该企业于92年7月28日经本所核实实有资金680,000元。现由芳村区人民政府台湾事务办公室增拨700,000元，合计共有资金1,380,000元”。

(3)、2000年10月16日，广州东方会计师事务所有限公司作出“(2000)东内验字第037号”《验资报告》，证明：截至2000年10月16日止，穗芳鸿华公司已收到股东投入的资本合计138万元，均为货币出资。

(4)、2003年8月5日，广州华天会计师事务所有限公司作出“华天验字【2003】第1466号”《验资报告》，证明：截至2003年8月1日至，穗芳鸿华公司已收到当时的股东缴纳的新增注册资本合计1,500万元，全部以货币出资。变更后的累计注册资本实收金额为1,638万元。

(5)、2012年11月5日，广州市正大中信会计师事务所有限公司作出“正信验字(2012)第368号”《验资报告》，证明：截至2012年11月1日，穗芳鸿华公司已收到当时的股东缴纳的新增注册资本（实收资本）8362万元，各股东以货币出资；截至2012年11月2日，穗芳鸿华公司变更后的累计注册资本为1亿元，实收资本为1亿元。

3、被评估企业历史财务资料

被评估企业近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年2月28日
总资产	459,167,245.36	413,134,695.48	410,750,780.53
负债	446,593,091.94	559,482,278.45	565,641,656.10
净资产	12,574,153.42	-146,347,582.97	-154,890,875.57

被评估企业近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项 目	2015年度	2016年度	2017年1-2月
营业收入	2,081,926.32	2,116,625.00	364,337.10
营业成本	22,922,983.41	22,922,985.72	3,820,497.62
营业税金及附加	367,949.18	303,456.34	45,802.38
销售费用			
管理费用	574,853.67	2,115,911.18	92,150.78
财务费用	-33.38	43,113,341.04	5,678,333.08



银信资产评估有限公司

地 址：上海市南京东路61号5F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
资产减值损失		53,670,064.64	
公允价值变动收益			
投资收益			
营业利润	-21,783,826.56	-120,009,133.92	-9,272,446.76
营业外收入	990.04		
营业外支出	6,007.51	32.79	
利润总额	-21,788,844.03	-120,009,166.71	-9,272,446.76

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，评估基准日审计单位为中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所，审计报告文号为“勤信穗专字【2017】第 1001 号”。

被评估企业执行《企业会计准则》，适用增值税率 5%，城市维护建设税税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%、企业所得税率 25%。

4、企业业务

（1）、主要业务

企业主要业务为房地产出租经营。

（2）、企业产品

企业主要产品为星玺广场的商铺共计 817 间及室内车库 1 间，其中 817 间商铺主要分布在东莞星玺广场 1-3 层，建筑面积共计 53,095.45 m²，室内车库位于东莞星玺广场内 1 层，建筑面积合计 6,567.35 m²。

东莞星玺广场位于东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼，星玺广场楼顶为东城中心 A1 区居住区，东面为隔中心路为东城中心 A2 区，南面隔康乐路为涌翠庭、东城区第五小学，西面隔东城中路为东莞市移动通信服务楼，北面隔东城路为世博广场。该广场始建于 1992 年 7 月，并于 1993 年 12 月建成，整个星玺广场总投资额为 35,000.00 万元，为一栋三层商业楼，总用地面积 57,159.00 m²，总建筑面积 94,976.00 m²，计容建筑面积 86,870.32 m²。项目容积率 1.66，绿化率 5.2%，建筑密度 93.3%。

（3）、现场勘查情况

现场勘查时，东莞星玺广场除了穗芳鸿华科技委托评估的商铺持有的 817 间商铺及室内车库 1 间之外，其余商铺为其他小业主持有，整个东莞星玺广场目前被东莞星玺物业管理有限公司承租，并计划统一经营管理。截止至评估基准日，整个东莞星玺



广场处于招商阶段，仅东莞星玺广场临街商铺 1383 号、临街商铺 1403 号已出租，其余商铺处于空置状态。

（4）、市场分析

①国家宏观经济分析

2017 年 1-2 月份，全国固定资产投资（不含农户）41,378 亿元，同比增长 8.9%，增速比上年全年加快 0.8%。其中，国有控股投资 14,662 亿元，增长 14.4%；民间投资 24,977 亿元，增长 6.7%，比上年全年加快 3.5%，为上年 3 月份以来的最快增速，占全部投资的比重为 60.4%。分产业看，第一产业投资 886 亿元，同比增长 19.1%；第二产业投资 14,496 亿元，增长 2.9%，其中制造业投资 12,160 亿元，增长 4.3%；第三产业投资 25,996 亿元，增长 12.2%，其中基础设施投资 8,315 亿元，增长 27.3%。高技术制造业投资同比增长 18.4%，增速快于全部投资 9.5 个百分点。从环比看，2 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.77%。受资金匹配、前期工作准备等因素影响，1-2 月份固定资产投资到位资金 54,575 亿元，同比下降 8.0%。新开工项目计划总投资 20,130 亿元，同比下降 8.3%。

2017 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 9,854 亿元，同比增长 8.9%，增速比上年全年加快 2.0 个百分点，比上年同期加快 5.9%，其中住宅投资增长 9.0%。房屋新开工面积 17,238 万平方米，同比增长 10.4%，其中住宅新开工面积增长 14.8%。全国商品房销售面积 14,054 万平方米，同比增长 25.1%，其中住宅销售面积增长 23.7%。全国商品房销售额 10,806 亿元，同比增长 26.0%，其中住宅销售额增长 22.7%。房地产开发企业土地购置面积 2374 万平方米，同比增长 6.2%，上年全年为下降 3.4%。2 月末，全国商品房待售面积 70,555 万平方米，比上年同期下降 4.6%。1-2 月份，房地产开发企业到位资金 22,880 亿元，同比增长 7.0%。1 月份，15 个一线和热点二线城市中，11 个城市新建商品住宅价格环比下降，3 个城市持平，1 个城市涨幅回落。三、四线城市去库存力度加大，1-2 月份非重点城市商品房销售面积同比增长 35.9%，增速比上年全年加快 14.0%。

2017 年 1-2 月份，社会消费品零售总额 57,960 亿元，同比名义增长 9.5%（扣除价格因素实际增长 8.1%），增速比上年 12 月份回落 1.4%，比上年同期回落 0.75%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 49,458 亿元，同比增长 9.2%；乡村消费品零售额 8,502 亿元，增长 11.8%。按消费类型分，餐饮收入 6,251 亿元，同比增长 10.6%；商品零售 51,708 亿元，增长 9.4%，其中限额以上单位商品零售 23,186 亿元，增长



6.8%。消费升级类相关商品增势较好，体育娱乐用品类同比增长 19.5%，文化办公用品类增长 13.4%，通讯器材增长 10.7%。受上年基数较高因素影响，汽车类零售额下降 1.0%，扣除汽车影响，社会消费品零售总额增速与上年同期持平。从环比看，2 月份社会消费品零售总额比上月增长 0.95%。

2017 年 1-2 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.7%，涨幅比上年全年回落 0.3 个百分点，比上年同期回落 0.3 个百分点。分类别看，食品烟酒价格与上年同期持平，衣着上涨 1.1%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通信上涨 2.0%，教育文化和娱乐上涨 2.6%，医疗保健上涨 5.0%，其他用品和服务上涨 3.9%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.2%，猪肉价格上涨 2.9%，鲜菜价格下降 14.0%。分月看，1 月份居民消费价格同比上涨 2.5%，环比上涨 1.0%；2 月份居民消费价格同比上涨 0.8%，涨幅比 1 月份收窄 1.7 个百分点，环比下降 0.2%。

②本地宏观经济分析

2016 年东莞生产总值（GDP）6,827.67 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看，第一产业增加值 22.80 亿元，下降 0.3%；第二产业增加值 3172.50 亿元，增长 7.2%；第三产业增加值 3632.37 亿元，增长 8.9%。三次产业比例为 0.3：46.5：53.2。人均地区生产总值 82,682 元，增长 8.6%。

在现代产业中，规模以上先进制造业增加值 1,435.17 亿元，增长 15.2%；现代服务业增加值 2,180.84 亿元，增长 10.3%。

在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增长 1.1%，批发和零售业增长 7.7%，住宿和餐饮业增长 0.4%，金融业增长 8.2%，房地产业增长 3.5%，其他服务业增长 14.4%。

年末，全市工商登记总数 84.04 万户，同比增长 17.8%。其中企业工商登记 32.89 万户，增长 28.3%；个体户登记 51.08 万户，增长 12.0%。私营企业登记户数增长较快，增长 30.7%。从新登记注册情况看，2016 年，全市工商新登记 17.39 万户，增长 41.3%；新登记企业 8.22 万家，增长 49.7%。

全年居民消费价格总水平比上年上涨 2.7%。其中食品烟酒类上涨 6.3%，衣着类上涨 1.2%，居住类上涨 0.8%，生活用品及服务类上涨 2.0%，交通和通信类下降 1.4%，教育文化和娱乐类上涨 1.3%，医疗保健类上涨 7.5%，其他用品和服务类上涨 0.5%。此外，全年商品零售价格总指数上涨 0.9%。工业生产者出厂价格指数下降 0.1%。



③相关政策

1)、增值税

企业出租房屋取得的收入按“现代服务—租赁服务”缴纳增值税。一般纳税人适用税率为 11%。小规模纳税人按 5%征收率计算缴纳增值税；

一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；

一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的、与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照 3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；

小规模纳税人出租其取得的不动产（不含个人出租住房），应按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

2)、房产税

企业出租房屋，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%；

无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税；

根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121 号）文件规定，对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

3)、印花税

企业出租房屋签定的租赁合同属于财产租赁合同，需按规定缴纳印花税，税率为 0.1%。税额不足 1 元，按 1 元缴交印花税。

4)、企业所得税

企业出租房屋取得的收入需按规定计算缴纳企业所得税。租金收入，按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。



④租赁市场分析

2016 年，两会政府工作报告强调，要深入推进以人为核心的新型城镇化，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区 and 城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。新型城镇化的推进，一方面将助力产业结构优化和经济发展方式转变，从而促进居民消费结构的升级调整，为商业地产的发展提供基础动力；另一方面，通过户籍制度和社会福利制度改革，新型城镇化还将大幅度促进农业转移人口的市民化，释放这些“新市民”的消费潜力，这是促进商业地产发展的强劲内生动力。

东莞星玺广场位于东城商业圈，东城商业圈被定位为市域商业中心；由于黄旗山周边高档商品住宅区的兴起，确立了东城区成为集聚东莞中高档消费地区的地位，同时也对东城区已形成的商业气氛浓厚度起了推进作用，逐渐烘托出了东城区作为成熟商贸中心区的形象；东城区的商业范围为以东纵大道和东城大道为主轴，东城西路、东城中路、东城路为纽带。

目前，东莞地铁 1 号线已投入使用，2、3 号线正在建设中；其中地铁 2 号线途径东城站，试运营期间，2 号线客运量达到 336.3 万人次。2 号线的开通，在东城主政者看来是当地商业发展的难得契机。另外，东城街道办事处亦耗资数百万元启动“东城乐购”消费节，共发出政府消费券 300 万元，为市民打造一场购物盛宴东莞市民获得微信优惠券后，可在距离东城站不到 100 米的家乐福世纪广场店兑换，将不少市民聚集于此，一定程度上促进周边消费，推动了东城商业的发展。

东城商圈总营业面积超过 100 万 m²，主要商场有世博广场、世纪中心广场、OLE 百货、美新家具中心、盈峰家具广场、东湖花园商场、地王广场、百家购物广场等，基础人流达 30 万人，日均客流 8 万人，节假日客流量超过 12 万人，商业气氛较好；

综合上述分析，随着地铁 2 号线的开通，覆盖石龙、茶山、东城、南城、厚街、虎门等 6 个镇街，其中东城区域设有 6 个站点，东城商圈人流量将会大幅增加，营业额将随着人流量的增加同步增长，商业气氛亦会逐步变得更浓厚，因此，商业租金价格水平也会有大幅的上升空间。

二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司进行增



资扩股，需对所涉及的广州市穗芳鸿华科技发展有限公司的股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是广州市穗芳鸿华科技发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益。

评估范围是广州市穗芳鸿华科技发展有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	16,913,507.46 元；
非流动资产账面金额：	393,837,273.07 元；
其中：固定资产账面金额：	387,086,263.44 元；
在建工程：	6,751,009.63 元；
资产合计账面金额：	410,750,780.53 元；
流动负债账面金额：	565,641,656.10 元；
非流动负债账面金额：	0 元；
负债合计账面金额：	565,641,656.10 元；
净资产账面金额：	-154,890,875.57 元。

被评估企业申报的未未在账面记录的商标类型、数量、法律权属状况等情况如下：

序号	注册商标	类别	所有权人	注册证号	有效期限
1	My Sweet Gift	42	穗芳鸿华科技	6337454	2010年6月28日至2020年6月27日
2	My Sweet Gift	38	穗芳鸿华科技	6337455	2010年3月28日至2020年3月27日
3	My Sweet Gift	35	穗芳鸿华科技	6337456	2010年6月28日至2020年6月27日

上述资产、负债已经勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所进行审计并出具了无所保留意见的《审计报告》，审计报告文号为“勤信穗专字【2017】第1001号”。

委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。



四、价值类型及其定义

本报告评估结论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 2017 年 2 月 28 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）、行为依据

- 1、广州珠江实业集团有限公司审批的【《资产评估项目立项表》（立项编号：2017 年立字 号）】

（二）、法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令 91 号)；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局，国资办发【1992】36 号)；
- 6、《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 12 号)；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号)；



8、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会，国资发产权【2013】64号);

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权【2006】274号);

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权【2009】941号);

12、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权发【2006】306号)。

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

(三)、评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财政部，财企【2004】20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部，财企【2004】20号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中国资产评估协会，中评协【2011】230号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号);

5、《资产评估准则—工作底稿》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号);

6、《资产评估准则—业务约定书》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号);

7、《资产评估准则—企业价值》(中国资产评估协会，中评协【2011】227号);

8、《资产评估准则—机器设备》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号);

9、《资产评估准则—无形资产》(中国资产评估协会，中评协【2008】217号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号);

11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见(中国注册会计师协会，会协【2003】18号);

12、《评估机构业务质量控制指南》(中国资产评估协会，中评协【2010】214号)。

13、《企业会计准则》(财会[2006]3号);

(四)、产权依据

1、企业法人营业执照、验资报告;

2、房产权属证



（五）、取价依据

- 1、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 2、勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的评估基准日《审计报告》（勤信穗专字【2017】第 1001 号）；
- 3、近期东城区租赁市场交易价格信息；
- 4、《全国固定资产价值重估系数标准目录》（国家统计局）；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 10、《企业效绩评价标准值》（国家国资委统计评价局，经济科学出版社）；
- 11、国家统计局公布的统计数据；
- 12、相关上市公司公开信息资料；
- 13、中央国债登记结算有限公司“中国债券信息网”(www.chinabond.com.cn)；
- 14、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 15、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）、其他参考依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业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。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）、评估方法的选择

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对广州穗芳鸿华经营现状、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，我们认为广州穗芳鸿华在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

被评估企业属于房地产租赁行业，国内主板上市企业中同行业公司缺乏，非上市企业产权交易市场尚不完善，亦缺乏同类企业产权交易市场数据，故难以采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法及收益法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）、资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、固定资产的评估

（1）、设备类

设备类主要为运输设备，运输车辆为一台普通客车，经过清查核实，穗芳鸿华科技申报评估的运输设备没有实物存在，因此本次评估将穗芳鸿华科技申报评估的运输



设备评为零。

（2）、房屋建筑物类

房屋建筑物类主要为东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼星玺广场商铺共 817 间及其室内车库 1 间，按市场法进行评估。

市场法是指将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整），以此估算待估房地产在评估基准日的市场价值。

市场法计算公式为：

$$K = \sum_{i=1}^n \left[M_i \times \frac{AY_0}{AY_i} \times \frac{BY_0}{BY_i} \times \frac{CY_0}{CY_i} \times \frac{DY_0}{DY_i} \times \frac{EY_0}{EY_i} \times H_i \right]$$

其中：

K	待估房地产价值（单价）；	M_i	比较实例 i 房地产价格（单价）；
AY_0	待估房地产交易情况指数；	AY_i	比较实例 i 房地产交易情况指数；
BY_0	待估房地产评估时点房地产价格指数；	BY_i	比较实例 i 房地产交易日期房地产价格指数；
CY_0	待估房地产区位状况条件指数；	CY_i	比较实例 i 房地产区位状况条件指数；
DY_0	待估房地产实物状况条件指数；	DY_i	比较实例 i 房地产实物状况条件指数；
EY_0	待估房地产权益状况条件指数；	EY_i	比较实例 i 房地产权益状况条件指数；
i	比较实例序号；	H_i	比较实例 i 的权重。
n	比较实例个数；		

4、无形资产的评估

无形资产为未在账面记录的商标、商标评估采用成本法进行评估。

成本法首先要确定对商标权进行重置的各相关项目的可计量成本，然后将重新取得商标权的各项成本进行累加，得到其重置成本。因该等委估商标权在目前状态下不存在贬值或损耗，因此各商标重置成本作为待估商标的估值结果。

5、在建工程的评估

在建工程主要为其拥有的房屋建筑物（商铺）所在的星玺广场工程项目装饰装修费用，于 2014 年 4 月开工，截止评估基准日基本完工。

由于在评估企业申报评估的房屋建筑物（商铺）中，已考虑了该等商铺的装饰装修，因此，本次评估在建工程评估值包含在房屋建筑物评估值中，此处不再做评估。

6、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。



(三)、收益法介绍

收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值－有息负债

其中：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

1、经营性资产价值的计算公式

$$P = \sum_{i=t_1}^{t_m} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_E}{(1+r)^{t_m}}$$

其中各项参数分别为：

P	经营性资产价值
I	评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年
t_1	经营性资产存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔
t_m	经营性资产存在预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔
R_i	在距评估基准日 i 年的时点，预期收益估测值
R_E	企业业务终止时净资产可回收价值
r	与预期收益匹配的折现率

(1)、预期收益及实现收益的时点

预期收益 R_i 采用企业自由现金流量口径预测。

预期收益具体预测公式为：

企业自由现金流量=净现金流量+扣除税务影响后利息费用+折旧与摊销－资本性支出－营运资金净增加

预期收益中包括待估企业于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除待估权益所有者持有该权益期间管理该项权益而需支付的成本费用及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现的时点按有关待估企业章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定，本次评估预期每期收益实现的时点为期中。

(2)、预期收益的持续时间

根据被评估企业提供的资料，被评估企业将持有星玺广场的商铺共计 817 间及室内车库 1 间进行出租经营，土地使用权结束时间均为 2062 年 12 月 15 日，即预期收益的持续时间至 2062 年 12 月 15 日止，即 $t_m=45.82$ 。

2、有息负债

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、一年内到期的长期借款和长期借款等。

3、溢余资产

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用资产基础法确定评估值。

4、非经营性资产

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。

5、折现率

折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定，具体模型公式为：

$$r_w = \frac{E}{D+E} \times r_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times r_d$$

其中各项参数分别为：

r_w	企业自由现金流量对应折现率
r_e	权益资本成本
r_d	债务资本成本
D	债务资本市场价值
E	权益资本市场价值
t	被评估企业所得税率

权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定，具体模型公式为：

$$r_e = r_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中各项参数分别为：

r_e	权益资本成本
r_f	无风险报酬率
β	Beta 系数
ERP	股权市场风险溢价（股权市场超额风险收益率）
α	特别风险溢价

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）、明确评估业务基本事项



承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）、签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）、编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）、现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）、收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）、财务分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）、经营分析



分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）、盈利预测的复核

根据被评估企业主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）、评定估算

对所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，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，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，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）、编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）、基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）、宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；



3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）、评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）、预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；

3、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

4、假设评估对象所涉及企业在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

5、假设评估对象所涉及企业的收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

6、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业经营造成重大影响。

（五）、限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



十、评估结论

（一）、评估结论

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作得出以下评估结论：

1、资产基础法评估结果

广州市穗芳鸿华科技发展有限公司评估范围总资产账面价值为 41,075.08 万元，评估价值为 104,027.44 万元，增值额为 62,952.36 万元，增值率为 153.26%；评估范围总负债账面价值为 56,564.17 万元，评估价值为 56,564.17 万元，无增值额；股东权益账面价值为-15,489.09 万元，股东权益评估价值为 47,463.27 万元，增值额为 62,952.36 万元，增值率为 406.43%。

资产基础法评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,691.35	1,608.34	-83.01	-4.91
2	非流动资产	39,383.73	102,419.10	63,035.37	160.05
3	其中：可供出售金融资产净额	-	-	-	-
4	持有至到期投资净额	-	-	-	-
5	长期应收款净额	-	-	-	-
6	长期股权投资净额	-	-	-	-
7	投资性房地产净额	-	-	-	-
8	固定资产净额	38,708.63	102,418.31	63,709.68	164.59
9	在建工程净额	675.10	-	-675.10	-100.00
10	工程物资净额	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产净额	-	-	-	-
13	油气资产净额	-	-	-	-
14	无形资产净额	-	0.79	0.79	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉净额	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	41,075.08	104,027.44	62,952.36	153.26
21	流动负债	56,564.17	56,564.17	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债总计	56,564.17	56,564.17	-	-
24	净资产（所有者权益）	-15,489.09	47,463.27	62,952.36	406.43

2、收益法评估结果

广州市穗芳鸿华科技发展有限公司评估范围总资产账面价值为 41,075.08 万元，评估范围总负债账面价值为 56,564.17 万元，股东权益账面价值为-15,489.09 万元，股东权益评估价值为 46,223.95 万元，增值 61,713.04 万元，增值率为 398.43%。

3、最终评估结果的确定

资产基础法评估结果为 47,463.27 万元，收益法评估结果为 46,223.95 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 1,239.32 万元。



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。

收益法评估是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。收益法评估中不仅充分考虑了各分项资产在企业营运中得到合理和充分利用、有机组合后发挥了其应有的贡献等因素，还考虑了企业的社会资源、项目开发、管理能力、团队协同作用等资产基础法无法考虑的因素对企业营运和盈利能力的贡献。

鉴于以上原因，资产基础法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。本次评估决定采用资产基础法评估结果作为评估对象最终评估结果，即：

广州市穗芳鸿华科技发展有限公司股东全部权益市场价值为人民币肆亿柒仟肆佰陆拾叁万贰仟柒佰元（RMB 47,463.27 万元）。

（二）、评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、资产基础法评估结果与账面价值比较变动原因

资产基础法评估结果为 47,463.27 万元，股东权益账面价值为-15,489.09 万元，资产基础法评估结果较账面价值增值 62,952.36 万元，增值率为 406.43%。该增值主要来源于固定资产增值 63,709.68 万元。

固定资产的主要原因：固定资产包括 818 处房屋建筑物，随着城市化的快速发展，房地产市场交易活跃，价格涨幅较大，导致房地产出现增值。

2、收益法评估结果与账面价值比较变动原因

收益法评估结果为 46,223.95 万元，股东权益账面价值为-15,489.09 万元，收益法评估结果较账面价值增值 61,713.04 万元，增值率为 398.43%。

评估对象收益法评估值较账面价值增值主要是由于账面价值按资产取得途径考虑，反映的是企业现有资产的历史成本，未能反映企业各项资产的综合获利能力。收益法评估是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为主要考察对象进行的评估方法。收益法评估中不仅充分考虑了各项资产在企业营运中得到合理和充分利用、有机组合后发挥了其应有的贡献等因素，还考虑了企业的社会资源、项目开发、管理能力、团队协同作用等对企业营运



和盈利能力的贡献。由于上述无形资产在创建和取得过程中的支出在财务核算中大部分作费用化处理而没有账面价值，并且无形资产的创建和取得成本与其产生的收益贡献价值存在弱对应性。综上所述，收益法评估结果较企业的账面净资产有较大的增值。

（三）、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估企业股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、评估过程中，我们发现被评估企业存在资产抵押、对外担保等事项。
- 2、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
- 3、被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 4、本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。
- 5、本次评估未考虑控股权及流动性对评估值的影响。
- 6、本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关的税赋未作考虑。

十二、评估报告使用限制说明



（一）、评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）、限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）、评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 4 月 24 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市南京东路61号5F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（承上页，本业无正文）

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国资产评估师：

中国资产评估师：

2017 年 4 月 24 日



附件

- 1、委托方和被评估企业的企业法人营业执照；
- 2、被评估企业评估基准日的《审计报告》；
- 3、被评估企业产权属证明资料；
- 4、被评估企业房屋租赁合同；
- 5、委托方、被评估企业的承诺函；
- 6、签字资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、评估人员资质评估职业资格证书复印件；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 10、重要取价依据（如合同、协议）；
- 11、资产评估业务约定书复印件。