

台州丰润投资咨询有限公司
股权转让项目
资产评估报告

中瑞评报字【2015】050004108号

（报告共一册）

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一五年五月十五日

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 | 1 |
| 评估报告摘要..... | 2 |
| 一、委托方、被评估单位、产权持有者以及其他报告使用者简介..... | 5 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 7 |
| 四、价值类型及其定义..... | 7 |
| 五、评估基准日..... | 9 |
| 六、评估依据 | 9 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 15 |
| 九、评估假设 | 17 |
| 九、评估结论..... | 17 |
| 十、特别事项说明..... | 18 |
| 十一、评估报告使用限制说明..... | 21 |
| 十二、评估报告日..... | 21 |
| 附件目录 | 22 |

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。

台州丰润投资咨询有限公司 股权转让项目 资产评估报告

摘要

中瑞评报字【2015】050004108号

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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估是为了满足台州丰润投资咨询有限公司股东拟进行股权转让的需要。对其涉及的台州丰润投资咨询有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象为台州丰润投资咨询有限公司股东全部权益；评估范围为台州丰润公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、评估基准日：2015年03月31日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用成本法对台州丰润投资咨询有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

在持续经营前提下，至评估基准日2015年3月31日台州丰润投资咨询有限公司总资产账面价值为13,885.98万元，评估价值为19,761.30万元，增值额为5,875.32万元，增值率为42.31%；总负债账面价值为19,262.33万元，评估价值为19,262.33万元，无增减值变化；净资产（股东全部权益）账面价值为-5,376.35万元，评估价值为498.97万元，增值额为5,875.32万元，增值率为109.28%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币万元

| 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% |
| 流动资产 | 19.74 | 19.83 | 0.09 | 0.46 |
| 非流动资产 | 13,866.24 | 19,741.47 | 5,875.23 | 42.37 |
| 固定资产 | 6,265.98 | 6,336.08 | 70.10 | 1.12 |
| 无形资产 | 7,600.26 | 13,405.40 | 5,805.14 | 76.38 |
| 资产总计 | 13,885.98 | 19,761.30 | 5,875.32 | 42.31 |
| 流动负债 | 19,262.33 | 19,262.33 | | |
| 负债总计 | 19,262.33 | 19,262.33 | | |
| 净资产（所有者权益） | -5,376.35 | 498.97 | 5,875.32 | 109.28 |

八、特别事项说明

1、本次评估结果仅为台州丰润投资咨询有限公司股东拟进行股权转让提供价值参考意见，不能作为其他目的使用。

2、抵押事项

2014年11月28日，台州丰润公司将位于珠海路-128号工业用地的土地使用权（用地面积23677.00平方米，土地证号为威经国用(2014)第107号）以及建筑面积7760.37平方米的建筑物（房产证号为威房权证字第2014058582号），抵押给山东威海农村商业银行股份有限公司，土地办理最高额抵押备案登记，最高额抵押合同号为（威农商营业部）高抵字（2014）第109号。抵押期间为2014年11月28日至2015年12月28日。

3、期后事项

在本评估基准日2015年03月31日后，出报告日2015年05月15日前，台州丰润投资咨询有限公司进行了工商登记变更，具体变更事项如下：

| 变更事项 | 变更前内容 | 变更后内容 | 核准时间 |
|-----------|---|--|------------|
| 企业类型变更 | 私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股） | 一人有限责任公司（私营法人独资） | 2015年5月13日 |
| 投资人（股权）变更 | 孙超：出资额2550万元，百分比51% 于峻晨：出资额2450万元，百分比49% | 企业名称：威海市中协实业有限公司。 出资额5000万元，百分比100%。 法人性质：企业法人 | 2015年5月13日 |

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 03 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

台州丰润投资咨询有限公司 股权转让项目 资产评估报告

中瑞评报字【2015】050004108号

国兴融达地产股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受国兴融达地产股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足台州丰润投资咨询有限公司股东拟进行股权转让的需要，对该经济行为所涉及的台州丰润投资咨询有限公司的全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对台州丰润投资咨询有限公司全部股东权益在 2015 年 3 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、产权持有者以及其他报告使用者简介

（一）委托方为国兴融达地产股份有限公司

1. 企业名称及注册情况

企业名称：国兴融达地产股份有限公司（以下简称“国兴融达公司”）

企业法人营业执照注册号：510600000003669

企业住所：北京市建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 1005-1006 室

法定代表人：鲜先念

注册资本：壹亿捌仟零玖拾玖万玖仟柒佰贰拾圆整

实收资本：壹亿捌仟零玖拾玖万玖仟柒佰贰拾圆整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：房地产开发；销售自行开发的商品房。

经营期限：1996 年 10 月 29 日至长期。

(二) 被评估单位概况

1. 企业注册登记情况

企业名称：台州丰润投资咨询有限公司（以下简称“台州丰润公司”）

企业法人营业执照注册号：331004000115954

企业住所：台州市路桥区新桥镇新桥居新文路 8 号二层

法定代表人：孙超

注册资本：伍仟万圆整

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资咨询（不含证券、期货）企业管理咨询

经营期限：2013 年 7 月 15 日至 2023 年 7 月 14 日。

2. 企业股权结构

截至评估基准日，台州丰润公司股权为：孙超占 51% 股权；于峻晨占 49% 股权。认缴注册资本 5,000.00 万元，出资方式为：

| 投资方 | 缴资期数 | 出资方式 | 出资金额 | 出资比例 | 出资时间 |
|------------|------|------|-----------------|-------------|----------------------|
| 孙超 | 十期 | 货币 | 2550.00 | 51% | 于 2023 年 7 月 14 日前缴足 |
| 于峻晨 | 十期 | 货币 | 2450.00 | 49% | 于 2023 年 7 月 14 日前缴足 |
| 合 计 | | | 5,000.00 | 100% | |

台州丰润公司于 2014 年 6 月将企业类型从一人有限责任公司变更为私营有限责任公司。

截至评估基准日，上述股东实际已出资 10 万元，其中：孙超 5.1 万元，于峻晨 4.9 万元。上述注册资本及股权结构情况没有发生变更。

截至出报告日，上述股权结构进行了工商变更，具体变更事项如下：

| 变更事项 | 变更前内容 | 变更后内容 | 核准时间 |
|-----------|---|---|------------|
| 企业类型变更 | 私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股） | 一人有限责任公司（私营法人独资） | 2015年5月13日 |
| 投资人（股权）变更 | 孙超：出资额 2550 万元， 百分比 51% 于峻晨：出资额 2450 万元， 百分比 49% | 企业名称：威海市中协实业有限公司。 出资额 5000 万元，百分比 100%。 法人性质：企业法人 | 2015年5月13日 |

3、企业简介及历史沿革

台州丰润公司成立于 2013 年 7 月 15 日，初始设立时公司法定代表人：胡忠江，企业类型为一人有限责任公司。企业注册地址：台州市路桥区新桥镇新桥居新文路 8 号二层。工商执照号码：331004000115954，注册资本为 10 万元。根据设立时的公司章程，公司股东为胡忠江。货币出资 10 万元，出资比例 100%。

上述股东出资已由台州市华圣会计师事务所 2013 年 6 月 20 日出具华圣会验字【2013】第 096 号验资报告验证。

根据 2014 年 6 月 10 日台州丰润公司股东决议书，胡忠江同意将持有的台州丰润公司 100% 股权分别转让给孙超 51% 股权和于峻晨 49% 股权，并签署股权转让协议和修改公司章程。

截至目前，台州丰润公司未开展经营。

（三）其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

本次评估是为了满足台州丰润投资咨询有限公司股权转让的需要。对其涉及的台州丰润投资咨询有限公司的股东全部权益进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象为台州丰润公司的全部股东权益。

本次资产评估范围为台州丰润公司在评估基准日的全部资产及负债。委估资产类型包括流动资产、非流动资产、流动负债。

本次评估以台州丰润公司的账面价值作为评估基础，截至评估基准日，企业账面价值情况如下：

| 科目名称 | 账面价值 |
|-------------------|-----------------------|
| 货币资金 | 179,300.24 |
| 其他应收款 | 18,062.28 |
| 固定资产 | 62,659,848.67 |
| 无形资产 | 76,002,550.94 |
| 资产总计 | 138,859,762.13 |
| 应交税费 | 7.00 |
| 其他应付款 | 192,623,335.29 |
| 负债总计 | 192,623,342.29 |
| 净资产（所有者权益） | -53,763,580.16 |

关于本次资产评估的评估对象和评估范围，有以下事项需说明：

1、上述 2015 年 3 月数据由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所进行了专项审计，并出具了“XYZH/2015CDA40079”无保留意见审计报告。

2、本次资产评估的对象为台州丰润公司的股东全部权益，涉及的范围为台州丰润公司于评估基准日申报的全部资产和相关负债，委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

3、本次评估台州丰润公司未申报任何表外资产。

（二）资产权利状况：

台州丰润公司于 2014 年 10 月 20 日经威海市人民政府、威海市国土资源局经济技术开发区分局、中华人民共和国国土资源部批准取得海南路-18 号及珠海路-128 号的国有土地使用证，证号分别为【威经国用（2014）第 106 号】、【威经国用（2014）第 107 号】，土地终止使用日期为 2044 年 12 月 21 日。房屋建筑物除纯水机组化实验室、油库、厕所外，均于 2014 年 8 月 14 日经威海市住房保障和房产管理局登记取得房屋所有权证，权证情况见下表：

| 权证编号 | 建筑物名称 |
|---------------------|-------|
| 威房权证字第 2014058555 号 | 冲压车间 |
| 威房权证字第 2014058561 号 | 焊接车间 |
| 威房权证字第 2014058563 号 | 喷漆车间 |

| | |
|--------------------------------|----------|
| 威房权证字第 2014058558 号 | 总装车间 |
| 威房权证字第 2014058565 号 | 车间办公室/厂房 |
| 威房权证字第 2014058568、2014058569 号 | 电站、空压站 |
| 威房权证字第 2014058581、2014058570 号 | 传达室 |
| 威房权证字第 2014058582 号 | 维修车间 |

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。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象台州丰润投资咨询有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目资产评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

(一) 主要法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委
员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常
务委员会第十一次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 4、其他与本次评估有关的法律、法规。

(二) 资产评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则》

- 3、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—业务约定书》
- 5、《资产评估准则—评估程序》
- 6、《资产评估准则—评估报告》
- 7、《资产评估准则—不动产》
- 8、《资产评估准则—工作底稿》
- 9、《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 2003）
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

（三）经济行为依据

- 1、国兴融达地产股份有限公司董事会决议；
- 2、资产评估业务约定书。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、其他产权证明文件。

（五）取价标准依据及主要参考资料

- 1、国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号，2002年1月7日）；
- 2、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号，2002年10月15日）；
- 3、国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号，2007年3月31日）；
- 4、关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 5、关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知，（计价格（2002）125号）
- 6、原国家城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；

- 7、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字[2011]19号）；
- 8、《威海市人民政府关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知》（威政发[2014]21号）；
- 9、评估基准日执行的由中国人民银行公布的贷款利率；
- 10、市场调查及询价资料；
- 11、被评估企业提供的房屋建筑物、土地使用权等清查评估明细表数据；
- 12、有关审计报告及财务资料；
- 13、其他与评估相关的文件资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估企业的调查了解，被评估企业自成立至今未开展经营，由于企业所在区域政府规划改变，企业目前也无具体经营计划，无法对未来预期收益进行预测，故此次不适用收益法。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。在本次评估中，无法在公开市场上有可比的交易案例，因此本次评估没有采用市场法进行评估。

成本法也称资产基础法，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。由于被评估企业持续经营，具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，可采用成本法进行评估。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

（一）对流动资产的评估

1、货币资金

(1) 现金

评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日至盘点日的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以核实后账面值确定评估值。计算公式：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数

(2) 银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、其他应收款

评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。由于基准日账面所列示的应收账款单位信用较好，经营正常，无风险，故本次应收账款以账面价值确认评估值。

(二) 对非流动资产的评估

1、房屋建（构）筑物

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，台州丰润公司自建房屋建筑物采用重置成本法确定建筑物资产的评估价值，市场外购房屋采用市场比较法评估、确定评估价值。

A、重置成本法

成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产价值的方法。

成本法评估的重置价值的价值内涵是由建筑安装工程造价、前期及其它费用、资金

成本组成。

具体是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估净值。成本法计算公式如下：

建筑物评估净值=重置全价×成新率

重置价值包含建筑安装工程造价、前期及其它费用、资金成本。

1、建安工程造价的确定

对于有概算、预决算资料的工程。采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量、套用建安工程定额、当地工程造价信息测算出该工程的建筑安装工程造价。对于无概算、预决算资料的工程。采用重编预算法，即评估人员根据图纸和实物现状计算工程量、套用建安工程定额、当地工程造价信息测算出该工程的建筑安装工程造价。对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价。根据面积、柱距、层高、跨度、装修标准、水暖电设施等工程造价的差异进行修正后得出待估建筑的建安造价。

2、工程建设前期费用及其它费用

根据评估基准日正在执行的有关部门颁布的取费标准来确定，详见下表：

| 序号 | 前期及其他费用 | 取费依据 | 计费基数 | 费率 |
|----|----------|-----------------|------|-------|
| 1 | 厂区设施配套费 | 厂区现状及配套费用分摊 | 工程造价 | 0.5% |
| 2 | 建设单位管理费 | 财建 [2002]394 号 | 工程造价 | 1.45% |
| 3 | 工程监理费 | 发改价格[2007]670 号 | 工程造价 | 2% |
| 4 | 勘查设计费 | 计价格[2002]10 号 | 工程造价 | 2.80% |
| 5 | 招投标代理服务费 | 计价格[2002]1980 号 | 工程造价 | 0.50% |
| 6 | 环境评价费 | 计价格(2002)125 号文 | 工程造价 | 1.50% |
| 7 | 工程保险费 | 保险市场调查 | 工程造价 | 0.25% |

3、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的筹资成本，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑。

4、重置全价

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期及其它费用+资金成本

5、综合成新率

综合成新率的确定是采用现场勘查法和理论成新率两种方法，取两种方法的加权平均值为该建筑的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘查成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

理论成新率，是根据评估对象剩余经济使用年限，与相应结构、用途建筑物的最高经济使用年限的比值来确定。其公式如下：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{最高经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{最高经济使用年限} \\ &= \text{剩余经济使用年限} / \text{最高经济使用年限} \end{aligned}$$

现场勘查成新率，是根据建筑物的地基基础、承重部件、墙体结构部分、屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗等建筑部分，以及水电暖卫等设备部分现场状况来确定各部分的完好分值，再根据各部分的完好分值进行修正后，最终确定建筑物的现场勘查成新率(完好分值率)。

房屋的完损等级是确定建筑物实际新旧程度的重要依据，房屋的完好等级越高，其价值越近重置价值，

6、确定评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、假设开发法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。在此评估中，我们选用市场比较法、基准地价系数修正法两种估价方法，这是出于如下考虑：①待估宗地位于威海市经济开发区，处于威海市基准地价覆盖区域内，属工业二级地价区，适合采用基准地价系数修正法进行估价；②待估宗地在设定用途下具备相应的出让用地比较案例，可选用市场比较法。

(1) 基准地价系数修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

（2）市场比较法

是根据市场中的替代原理，将待估土地批与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

（三）关于负债的评估

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。对于流动负债项目中的应交税费、其他应付款的评估，根据企业提供的各项明细表，以评估目的实现后新的产权持有者实际承担的债务作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评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。

②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

（1）收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

（2）收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；

(3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

(4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；

(5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；

(6) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料；

(7) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

(1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；

(2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；

(3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；

(4) 撰写资产评估报告书；

(5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；

(6) 根据复核意见，修正评估报告；

(7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、 评估假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

4. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 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。

7. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

8. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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；

9. 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；

10. 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；

11. 特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们采用成本法对台州丰润投资咨询有限公司股东全部权益在 2015 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

在持续经营前提下，至评估基准日 2015 年 3 月 31 日台州丰润投资咨询有限公司总资产账面价值为 13,885.98 万元，评估价值为 19,761.30 万元，增值额为 5,875.32 万元，增值率为 42.31%；总负债账面价值为 19,262.33 万元，评估价值为 19,262.33 万元，无增减值变化；净资产（股东全部权益）账面价值为-5,376.35 万元，评估价值为 498.97 万元，增值额为 5,875.32 万元，增值率为 109.28 %。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币万元

| 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% |
| 流动资产 | 19.74 | 19.83 | 0.09 | 0.46 |
| 非流动资产 | 13,866.24 | 19,741.47 | 5,875.23 | 42.37 |
| 固定资产 | 6,265.98 | 6,336.08 | 70.10 | 1.12 |
| 无形资产 | 7,600.26 | 13,405.40 | 5,805.14 | 76.38 |

| | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| 资产总计 | 13,885.98 | 19,761.30 | 5,875.32 | 42.31 |
| 流动负债 | 19,262.33 | 19,262.33 | | |
| 负债总计 | 19,262.33 | 19,262.33 | | |
| 净资产（所有者权益） | -5,376.35 | 498.97 | 5,875.32 | 109.28 |

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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）对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、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：

- 1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

（三）本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

（四）土地抵押情况

2014年11月28日，台州丰润公司将位于珠海路-128号工业用地的土地使用权（用地面积23677.00平方米，土地证号为威经国用(2014)第107号）以及建筑面积7760.37平方米的建筑物（房产证号为威房权证字第2014058582号），抵押给山东威海农村商业银行股份有限公司，土地办理最高额抵押备案登记，最高额抵押合同号为（威农商营业部）高抵字（2014）第109号。抵押期间为2014年11月28日至2015年12月28日。

（五）房屋产权情况

1、台州丰润公司房屋产权情况：

11 项房屋建筑中，除纯水机组化验室、油库、厕所外，其余 8 项于 2014 年 8 月 14 日经威海市住房保障和房产管理局登记取得房屋所有权证。

公司承诺该部分房屋均为其所有，不存在任何产权纠纷。

2、上述房屋建筑物的评估值，是在假设房屋建筑物不存在任何权属纠纷的前提下做出的，亦未考虑台州丰润公司将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

3、纯水机组化验室、油库、厕所未办理房屋产权证的建筑物的建筑面积，是经企业申报评估人员核实后的面积，但未经法定房产管理机构确认。台州丰润公司在办理相关的房屋所有权证时，若法定房产管理机构确认的建筑面积与本评估说明所引用建筑面积不一致时，以法定房产管理机构确定建筑面积为准，并需对本评估结论进行相应的调整。

（六）台州丰润公司承诺除以上特别事项外，不存在其他影响评估的抵押、担保、涉诉、租赁等特别事项。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、期后事项

在本评估基准日 2015 年 03 月 31 日后，出报告日 2015 年 05 月 15 日前，台州丰润投资咨询有限公司进行了工商登记变更，具体变更事项如下：

| 变更事项 | 变更前内容 | 变更后内容 | 核准时间 |
|-----------|---|---|-----------------|
| 企业类型变更 | 私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股） | 一人有限责任公司（私营法人独资） | 2015 年 5 月 13 日 |
| 投资人（股权）变更 | 孙超：出资额 2550 万元， 百分比 51% 于峻晨：出资额 2450 万元， 百分比 49% | 企业名称：威海市中协实业有限公司。 出资额 5000 万元，百分比 100%。 法人性质：企业法人 | 2015 年 5 月 13 日 |

十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 03 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

十四、评估报告日：

评估报告出具日期为 2015 年 05 月 15 日。

十五、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

资产评估机构法人代表：

注册资产评估师

注册资产评估师

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2015年05月15日

附件目录

1. 国兴融达地产股份有限公司企业法人营业执照(复印件)
2. 台州丰润投资咨询有限公司企业法人营业执照(复印件);
3. 产权证明文件;
4. 基准日审计报告;
5. 委托方和相关当事方的承诺函;
6. 注册资产评估师承诺函;
7. 中瑞国际资产评估（北京）有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中瑞国际资产评估（北京）有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 签字资产评估师资格证书(复印件);

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币万元

| 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% |
| 流动资产 | 1 | 19.74 | 19.83 | 0.09 | 0.46 |
| 非流动资产 | 2 | 13,866.24 | 19,741.47 | 5,875.23 | 42.37 |
| 其中：可供出售金融资产 | 3 | - | - | - | |
| 持有至到期投资 | 4 | - | - | - | |
| 长期应收款 | 5 | - | - | - | |
| 长期股权投资 | 6 | - | - | - | |
| 投资性房地产 | 7 | - | - | - | |
| 固定资产 | 8 | 6,265.98 | 6,336.08 | 70.10 | 1.12 |
| 在建工程 | 9 | - | - | - | |
| 工程物资 | 10 | - | - | - | |

中瑞国际资产评估（北京）有限公司 电话：010-6655.3366 传真：010-6655.3380 66553377

联系地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室 邮编：100082

| | | | | | |
|-------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| 固定资产清理 | 11 | - | - | - | |
| 生产性生物资产 | 12 | - | - | - | |
| 油气资产 | 13 | - | - | - | |
| 无形资产 | 14 | 7,600.26 | 13,405.40 | 5,805.14 | 76.38 |
| 开发支出 | 15 | - | - | - | |
| 商誉 | 16 | - | - | - | |
| 长期待摊费用 | 17 | - | - | - | |
| 递延所得税资产 | 18 | - | - | - | |
| 其他非流动资产 | 19 | - | - | - | |
| 资产总计 | 20 | 13,885.98 | 19,761.30 | 5,875.32 | 42.31 |
| 流动负债 | 21 | 19,262.33 | 19,262.33 | - | - |
| 非流动负债 | 22 | - | - | - | |
| 负债总计 | 23 | 19,262.33 | 19,262.33 | - | - |

| | | | | | |
|--------------|----|-----------|--------|----------|--------|
| 净 资 产（所有者权益） | 24 | -5,376.35 | 498.97 | 5,875.32 | 109.28 |
|--------------|----|-----------|--------|----------|--------|

评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 197,362.52 | 198,313.17 | 950.65 | 0.48 |
| 2 | 货币资金 | 179,300.24 | 179,300.24 | - | - |
| 3 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 5 | 应收账款 | - | - | - | - |
| 6 | 预付款项 | - | - | - | - |
| 7 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 8 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 9 | 其他应收款 | 18,062.28 | 19,012.93 | 950.65 | 5.26 |
| 10 | 存货 | - | - | - | - |

中瑞国际资产评估（北京）有限公司 电话：010-6655.3366 传真：010-6655.3380 66553377

联系地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室 邮编：100082

| | | | | | |
|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | |
| 12 | 其他流动资产 | - | - | - | |
| 13 | | | | | |
| 14 | 二、非流动资产合计 | 138,662,399.61 | 197,414,730.00 | 58,752,330.39 | 42.37 |
| 15 | 可供出售金融资产 | - | - | - | |
| 16 | 持有至到期投资 | - | - | - | |
| 17 | 长期应收款 | - | - | - | |
| 18 | 长期股权投资 | - | - | - | |
| 19 | 投资性房地产 | - | - | - | |
| 20 | 固定资产 | 62,659,848.67 | 63,360,780.00 | 700,931.33 | 1.12 |
| 21 | 在建工程 | - | - | - | |
| 22 | 工程物资 | - | - | - | |
| 23 | 固定资产清理 | - | - | - | |
| 24 | 生产性生物资产 | - | - | - | |

| | | | | | |
|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 25 | 油气资产 | - | - | - | |
| 26 | 无形资产 | 76,002,550.94 | 134,053,950.00 | 58,051,399.06 | 76.38 |
| 27 | 开发支出 | - | - | - | |
| 28 | 商誉 | - | - | - | |
| 29 | 长期待摊费用 | - | - | - | |
| 30 | 递延所得税资产 | - | - | - | |
| 31 | 其他非流动资产 | - | - | - | |
| 32 | | | | | |
| 33 | 三、资产总计 | 138,859,762.13 | 197,613,043.17 | 58,753,281.04 | 42.31 |
| 35 | 四、流动负债合计 | 192,623,342.29 | 192,623,342.29 | - | - |
| 36 | 短期借款 | - | - | - | |
| 37 | 交易性金融负债 | - | - | - | |
| 38 | 应付票据 | - | - | - | |
| 39 | 应付账款 | - | - | - | |
| 40 | 预收款项 | | | | |

| | | | | | |
|-----------|------------------|----------------|----------------|---|---|
| | | - | - | - | |
| 41 | 应付职工薪酬 | - | - | - | |
| 42 | 应交税费 | 7.00 | 7.00 | - | - |
| 43 | 应付利息 | - | - | - | |
| 44 | 应付股利 | - | - | - | |
| 45 | 其他应付款 | 192,623,335.29 | 192,623,335.29 | - | - |
| 46 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | |
| 47 | 其他流动负债 | - | - | - | |
| 48 | | | | | |
| 49 | 五、非流动负债合计 | - | - | - | |
| 50 | 长期借款 | - | - | - | |
| 51 | 应付债券 | - | - | - | |
| 52 | 长期应付款 | - | - | - | |
| 53 | 专项应付款 | - | - | - | |

| | | | | | |
|----|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| 54 | 预计负债 | - | - | - | |
| 55 | 递延所得税负债 | - | - | - | |
| 56 | 其他非流动负债 | - | - | - | |
| 57 | | | | | |
| 58 | 六、负债总计 | 192,623,342.29 | 192,623,342.29 | - | - |
| 59 | | | | | |
| 60 | 七、净资产(所有者权益) | -53,763,580.16 | 4,989,700.88 | 58,753,281.04 | 109.28 |

评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

货币资金评估汇总表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------|--------|------------|------------|-----|------|
| 3-1-1 | 现金 | 25,348.23 | 25,348.23 | - | - |
| 3-1-2 | 银行存款 | 153,952.01 | 153,952.01 | - | - |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 3-1 | 货币资金合计 | 179,300.24 | 179,300.24 | - | - |

评估人员：吕晓英

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 存放部门(单位) | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-----|----------|-----|--------|---------|-----------|-----------|-----|------|
| 1 | 财务部 | 人民币 | | | 25,348.23 | 25,348.23 | | - |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | 25,348.23 | 25,348.23 | | - |

被评估单位填表人：赵彦臣
填表日期：2015年4月24日

评估人员：吕晓英

其他应收款评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位(人)名称(结算对象) | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|----|-----------------|------|---------|----|-----------|-----------|---------|---------|----|
| 1 | 经区电业局电费 | 预付电费 | 2014/07 | | 19,012.93 | 19,012.93 | | - | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 合 计 | | | | 19,012.93 | 19,012.93 | | - | |
| | 减：坏账准备 | | | | 950.65 | - | -950.65 | -100.00 | |
| | 减：评估风险损失 | | | | | | | | |
| | 净 额 | | | | 18,062.28 | 19,012.93 | 950.65 | 5.26 | |

被评估单位填表人：赵彦臣

评估人员：吕晓英

填表日期：2015年4月24日

注1：注明账龄在一年以上的账款的可收回性，若有部分可能不能收回，请估计不能收回的金额，以供评估时作参考。

注2：“备注”栏填写方法：

- 1) 欠款单位为关联方、总公司内部或本公司内部单位的，应在备注栏注明“关联方”、“总公司内部”、“内部单位”；
- 2) 涉诉款项应在备注中标明“涉诉”；
- 3) 评估基准日后已部分或全部收回款项的，应注明日期及金额，如“2003年2月4日收回8,530.00元”；
- 4) 填表单位认为其他应说明的事项

固定资产评估汇总表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|-------|---------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------|--------|-------|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 房屋建筑物类合计 | 65,650,074.72 | 62,659,848.67 | 121,456,350.20 | 63,360,780.00 | 55,806,275.48 | 700,931.33 | 85.01 | 1.12 |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物 | 62,545,573.82 | 59,696,751.42 | 114,131,740.00 | 60,430,936.00 | 51,586,166.18 | 734,184.58 | 82.48 | 1.23 |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他 辅助设施 | 3,104,500.90 | 2,963,097.25 | 7,324,610.20 | 2,929,844.00 | 4,220,109.30 | -33,253.25 | 135.94 | -1.12 |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽 | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆 | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备 | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | | | | | | | |
| 4-6-7 | 固定资产-土地 | | | | | | | | |

中瑞国际资产评估（北京）有限公司 电话：010-6655.3366 传真：010-6655.3380 66553377

联系地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室 邮编：100082

台州丰润投资咨询有限公司股权转让项目评估报告



| | | | | | | | | | |
|-----|------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------|-------|------|
| | | - | - | - | - | - | - | | |
| 4-6 | 固定资产合计 | 65,650,074.72 | 62,659,848.67 | 121,456,350.20 | 63,360,780.00 | 55,806,275.48 | 700,931.33 | 85.01 | 1.12 |
| 4-6 | 减：固定资产减值准备 | - | - | | - | | - | | |
| 4-6 | 固定资产 | 65,650,074.72 | 62,659,848.67 | 121,456,350.20 | 63,360,780.00 | 55,806,275.48 | 700,931.33 | 85.01 | 1.12 |

评估人员：万佳丽 吕晓英

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积 或体积 m ² 或 m ³ | 成本单价(元 /m ²) | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估单价(元 /m ²) | 备注 |
|----|-------------------------------|----------|----|----------------|------|--|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|------|---------------|------------|-----------------------------|----|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| 1 | 威房权证 字第 20140585 55号 | 冲压车间 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 9786.82 | 1,064.30 | 10416154.49 | 9,941,720.06 | 22,079,070.00 | 53 | 11,701,907.00 | 17.71 | 2,256.00 | |
| 2 | 威房权证 字第 20140585 61号 | 焊接车间 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 9786.82 | 1,064.30 | 10416154.49 | 9,941,720.06 | 22,079,070.00 | 53 | 11,701,907.00 | 17.71 | 2,256.00 | |
| 3 | 威房权证 字第 20140585 63号 | 喷漆车间 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 10097.64 | 1,064.30 | 10746944.1 | 10,257,442.88 | 22,780,280.00 | 53 | 12,073,548.00 | 17.71 | 2,256.00 | |
| 4 | 威房权证 字第 20140585 58号 | 总装车间 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 9786.82 | 1,064.30 | 10416154.49 | 9,941,720.06 | 22,079,070.00 | 53 | 11,701,907.00 | 17.71 | 2,256.00 | |
| 5 | 威房权证 字第 20140585 | 车间办公室/厂房 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 6599.06 | 1,502.26 | 9913474.018 | 9,461,935.65 | 10,419,920.00 | 53 | 5,522,558.00 | -41.6 3 | 1,579.00 | |

中瑞国际资产评估（北京）有限公司 电话：010-6655.3366 传真：010-6655.3380 66553377

联系地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室 邮编：100082

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--|-------------|----|----------------|-----|---------|----------|-------------|--------------|---------------|----|--------------|------------|----------|
| | 65号 | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 威房权证 字第 20140585 68、 20140585 69号 | 电站、空 压站 | 砖混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 1067.8 | 680.16 | 726278.4496 | 693,197.96 | 1,204,480.00 | 50 | 602,240.00 | -13.1 2 | 1,128.00 |
| 7 | 无证 | 纯水机组 化验室 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 302.61 | 651.92 | 197,277.75 | 188,292.15 | 477,820.00 | 53 | 253,245.00 | 34.50 | 1,579.00 |
| 8 | 无证 | 油库 | 砖混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 161.19 | 805.88 | 129899.2653 | 123,982.58 | 181,820.00 | 50 | 90,910.00 | -26.6 8 | 1,128.00 |
| 9 | 无证 | 厕所 | 砖混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 256.56 | 872.20 | 223,771.99 | 213,579.64 | 347,380.00 | 50 | 173,690.00 | -18.6 8 | 1,354.00 |
| 1 0 | 威房权证 字第 20140585 81、 20140585 70号 | 传达室 | 砖混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 203.2 | 905.09 | 183914.3373 | 175,537.42 | 229,210.00 | 50 | 114,605.00 | -34.7 1 | 1,128.00 |
| 1 1 | 威房权证 字第 20140585 82号 | 维修车间 | 钢混 | 1996/ 10/31 | 平方米 | 7760.37 | 1,182.36 | 9175550.437 | 8,757,622.96 | 12,253,620.00 | 53 | 6,494,419.00 | -25.8 4 | 1,579.00 |
| 合 计 | | | | | | | | | | | | | | |

台州丰润投资咨询有限公司股权转让项目评估报告



| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|-------------------|-------------------|--------------------|--|---------------|------|--|--|
| | | | | | | 62,545,573.8 2 | 59,696,751.4 2 | 114,131,740.0 0 | | 60,430,936.00 | 1.23 | | |
| 减：房屋建筑物减值准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | 62,545,573.8 2 | 59,696,751.4 2 | 114,131,740.0 0 | | 60,430,936.00 | 1.23 | | |

被评估单位填表人：赵彦臣

评估人员：万佳丽

填表日期：2015年4月24日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 面积体积 m ² 或 m ³ | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估单价 (元/m ²) | 备注 |
|----|-------|-----|------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|------|--------------|-------|--------------------------|----|
| | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| 1 | 进出门桥 | 砼 | 1996/10/31 | 536.9 | 147,915.62 | 141,178.37 | 348,985.00 | 40 | 139,594.00 | -1.12 | | |
| 2 | 砖围墙 | 砖砌 | 1996/10/31 | 600 | 45,775.28 | 43,690.31 | 108,000.00 | 40 | 43,200.00 | -1.12 | | |
| 3 | 厂区路面 | 混凝土 | 1996/10/31 | 35210 | 2,238,538.45 | 2,136,577.62 | 5,281,500.00 | 40 | 2,112,600.00 | -1.12 | | |
| 4 | 护城河 | 砼 | 1996/10/31 | 1400 | 593,383.28 | 566,355.89 | 1,400,000.00 | 40 | 560,000.00 | -1.12 | | |
| 5 | 挡土墙 | 乱石 | 1996/10/31 | 260 | 49,589.89 | 47,331.17 | 117,000.00 | 40 | 46,800.00 | -1.12 | | |
| 6 | 耐碱水池 | 混凝土 | 1996/10/31 | 35.88 | 7,451.70 | 7,112.29 | 17,581.20 | 40 | 7,032.00 | -1.13 | | |
| 7 | 污水处理池 | 混凝土 | 1996/10/31 | 122.3 | 20,734.51 | 19,790.09 | 48,920.00 | 40 | 19,568.00 | -1.12 | | |
| 8 | 污水处理池 | 混凝土 | 1996/10/31 | 6.56 | 1,112.17 | 1,061.51 | 2,624.00 | 40 | 1,050.00 | -1.08 | | |

台州丰润投资咨询有限公司股权转让项目评估报告



| | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|--------------|--------------|------------------|--|--------------|-------|--|--|
| 合 计 | | | 3,104,500.90 | 2,963,097.25 | 7,324,610. 20 | | 2,929,844.00 | -1.12 | | |
| 减：构筑物及其他辅助设施 减值准备 | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | 3,104,500.90 | 2,963,097.25 | 7,324,610. 20 | | 2,929,844.00 | -1.12 | | |

被评估单位填表人：赵彦臣

评估人员：万佳丽

填表日期：2015年4月24日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------|-------------|---------------|----------------|---------------|-------|
| 4-12-1 | 无形资产-土地使用权 | 76,002,550.94 | 134,053,950.00 | 58,051,399.06 | 76.38 |
| 4-12-2 | 无形资产-矿业权 | - | - | - | |
| 4-12-3 | 无形资产-其他无形资产 | - | - | - | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 4-12 | 无形资产合计 | 76,002,550.94 | 134,053,950.00 | 58,051,399.06 | 76.38 |
| 4-12 | 减：无形资产减值准备 | | - | - | |
| 4-12 | 无形资产净额 | 76,002,550.94 | 134,053,950.00 | 58,051,399.06 | 76.38 |

评估人员：吕晓英

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 取得日期 | 用地性质 | 土地用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m ²) | 原始入账价值 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|-----|-----------------|-----------|-----------|------------|------|------|--------------|------|---------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-------|-----|
| 1 | 威经国用(2014)第107号 | 珠海路--128号 | 珠海路--128号 | 1994/12/22 | 出让 | 工业 | 至2044年12月21日 | 六通一平 | 23677 | 8,865,287.60 | 8,670,446.12 | 14,702,170.00 | 6,031,723.88 | 69.57 | 已抵押 |
| 2 | 威经国用(2014)第106号 | 海南路--18号 | 海南路--18号 | 1994/12/22 | 出让 | 工业 | 至2044年12月21日 | 六通一平 | 179424 | 68,845,185.82 | 67,332,104.82 | 119,351,780.00 | 52,019,675.18 | 77.26 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | | 77,710,473.42 | 76,002,550.94 | 134,053,950.00 | 58,051,399.06 | 76.38 | |

被评估单位填表人：赵彦臣

评估人员：吕晓英

填表日期：2015年4月24日

应交税费评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 征税机关 | 发生日期 | 税费种类 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|----|-------|----------|------|------|------|----|
| 1 | 土地使用税 | 2015/3/1 | | 7.00 | 7.00 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合 | 计 | | | 7.00 | 7.00 | |

被评估单位填表人：赵彦臣

评估人员：万佳丽

填表日期：2015年4月24日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

被评估单位：台州丰润投资咨询有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|----|-------------|------------|------|----------------|----------------|----|
| 1 | 中航黑豹股份有限公司 | 2014/12/31 | 本金 | 42,253,242.45 | 42,253,242.45 | |
| 2 | 中航黑豹股份有限公司 | 2014/12/31 | 利息 | 1,056,331.06 | 1,056,331.06 | |
| 3 | 威海市中协实业有限公司 | 2015/3/1 | 本金 | 148,029,304.23 | 148,029,304.23 | |
| 4 | 威海市中协实业有限公司 | 2015/3/1 | 利息 | 1,264,544.62 | 1,264,544.62 | |
| 5 | 天信会计叶蔚英 | 2015/3/1 | 工资 | 900.00 | 900.00 | |
| 6 | 押金 | 2015/3/1 | | 19,012.93 | 19,012.93 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 合 计 | | | 192,623,335.29 | 192,623,335.29 | |

被评估单位填表人：赵彦臣

评估人员：万佳丽

填表日期：2015年4月24日