

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**旷达新能源投资有限公司拟股权转让  
涉及的忻州太科光伏电力有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告**

苏中资评报字（2017）第 C2105 号

**江苏中天资产评估事务所有限公司**

**2017 年 10 月 25 日**

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、    资产评估委托人、被评估企业及报告使用人.....	5
二、    评估目的 .....	7
三、    评估对象和评估范围 .....	7
四、    价值类型和定义 .....	8
五、    评估基准日 .....	9
六、    评估依据 .....	9
七、    评估方法 .....	11
八、    评估程序实施过程及情况 .....	19
九、    评估假设 .....	20
十、    评估结论 .....	21
十一、  特别事项说明 .....	22
十二、  评估报告使用限制 .....	23
十三、  评估报告日 .....	23

## 附件

1. 资产评估委托人、被评估企业营业执照复印件
2. 被评估企业评估基准日及前两年审计后报表复印件
3. 资产评估委托人、被评估企业承诺函
4. 被评估企业提供的权属证明资料复印件
5. 资产评估机构资格证书复印件
6. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
7. 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件
8. 资产基础法评估明细表及收益法评估明细表

## 声 明

1、本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、本评估报告仅供委托人、业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 旷达新能源投资有限公司拟股权转让 涉及的忻州太科光伏电力有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

苏中资评报字（2017）第 C2105 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受旷达新能源投资有限公司的委托，就其拟进行股权转让而涉及的忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益的市场价值，为旷达新能源投资有限公司拟进行股权转让之经济行为提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益，评估范围为由此评估对象而涉及的该公司所申报的全部资产和负债。

3. 评估基准日：2017年6月30日。

4. 评估方法与价值类型：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、公正的工作原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，所得出的评估结论如下：

### （一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，忻州太科光伏电力有限公司经审计后的总资产价值 54,042.33 万元，总负债 42,463.77 万元，股东全部权益 11,578.56 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 42,827.69 万元，总负债价值 37,895.41 万元，股东全部权益为 4,932.28 万元，股东全部权益减值 6,646.28 万元，减值率 57.40%。评估结果详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：忻州太科光伏电力有限公司

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%
1	流动资产	12,042.59	12,042.59		
2	非流动资产	41,999.74	30,785.10	-11,214.64	-26.70%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				



8	固定资产	41,748.97	30,534.32	-11,214.64	-26.86%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	250.78	250.78		
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	<b>54,042.33</b>	<b>42,827.69</b>	-11,214.64	<b>-20.75%</b>
21	流动负债	37,895.41	37,895.41		
22	非流动负债	4,568.37		-4,568.37	-100.00%
23	负债合计	<b>42,463.77</b>	<b>37,895.41</b>	-4,568.37	<b>-10.76%</b>
24	净资产（所有者权益）	<b>11,578.56</b>	<b>4,932.28</b>	-6,646.28	<b>-57.40%</b>

小数点后保留两位小数

### (二)收益法评估结果

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益账面值为 11,578.56 万元，采用收益法评估后忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益价值为 11,300.00 万元（取整），评估减值 278.56 万元，减值率 2.41%。

### (三)评估结果的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 11,300.00 万元（取整），资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,932.28 万元，两者相差 6,367.72 万元，差异率为 129.10%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，主要是由于资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来估算企业价值，其结果主要受现时的构建成本的高低影响，但对于并网时点不同而形成上网电价的不同对企业价值的影响不能在资产基础法中得到体现。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现来评估企业价值，收益法评估结果是企业拥有的各种资源、优势或劣势及其在未来经营中的综合反映，其并网时点不同而形成上网电价的不同对企业价值的影响已在未来收益中得到了综合体现。故收益法评估结果能更合理反映企业股东全部权益价值。因此本次采用收益法评估结果 **11,300.00 万元（取整）** 作为委估忻州太科光伏电力有限公司的股东全部权益价值的评估结论。

2017 年 10 月 24 日，忻州太科光伏电力有限公司董事会通过股利分配决议，决定向旷达新能源投资有限公司分配 2017 年 1-6 月股利人民币 1,321.28 万元，在仅考虑该期后事项影响的前提下忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益的价值调整为 **9,978.72 万元**。

本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本资产评估报告的报告使用有效期自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止。

6. 特别事项说明：

(1)本次委估房屋均未办理房屋产权证，对未办理产权证的房屋按企业申报并经现场实测核实所确定面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果。本次评估房屋所附着土地为山西省忻定农牧场出租给忻州太科光伏电力有限公司的，房屋构筑物的评估值不包括所附着土地使用权价值。

(2) 忻州太科光伏电力有限公司与向航天融资租赁有限公司签订了融资租赁合同(设备账面原值 34,500.00 万元)，租赁期限自 2015 年 11 月 6 日至 2017 年 11 月 5 日。忻州太科光伏电力有限公司以全部融资租赁设备做抵押、以应收账款（电费收费权）做质押，旷达新能源投资有限公司以其持有的忻州太科光伏电力有限公司 100%的股权做质押，同时由旷达科技集团股份有限公司及沈介良对该融资租赁事项进行保证担保，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(3) 本次评估的重要假设如下：忻州太科光伏电力有限公司的光伏电站从 2018 年起能及时收到上一年度的国家补贴电费和上一个月的燃煤机组标杆上网电费。如未来实际情况与上述假设条件不符，应对评估值进行相应调整。

(4)本次评估时假设忻州太科光伏电力有限公司在现有企业所得税优惠政策期满后执行 25%的法定所得税税率。

(5) 在评估基准日后，忻州太科光伏电力有限公司董事会通过股利分配决议，决定向旷达新能源投资有限公司分配 2017 年 1-6 月股利人民币 1,321.28 万元，在仅考虑该期后事项影响的前提下忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益的价值调整为 9,978.72 万元。

(6) 本次评估时收益法未考虑股权流动性对评估结果的影响，未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，请认真阅读资产评估报告全文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

# 旷达新能源投资有限公司拟股权转让 涉及的忻州太科光伏电力有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

苏中资评报字（2017）第 C2105 号

## 正文

旷达新能源投资有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就其拟进行股权转让涉及的忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益履行了必要的评估程序，现将评估情况及评估结果报告如下：

### 一、 资产评估委托人、被评估企业及报告使用人

#### (一)资产评估委托人

名称：旷达新能源投资有限公司

统一社会信用代码：913204120710612144

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：常州市武进区雪堰镇潘家旷达路 1 号

法人代表：沈介良

注册资本：150000 万元人民币

成立日期：2013 年 6 月 20 日

经营范围：新能源项目的投资、开发、建设及经营管理；股权投资、项目投资；电力项目改造技术的研发及相关技术的咨询服务；电气机械设备、电工器材、供电设备及器材的销售；输变电工程及民用电气工程的勘察、设计、安装；新能源储能电站开发及微电网的投资管理服务；新能源汽车的销售、租赁服务；充电桩的投资、建设、销售、充电服务。（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）

被评估企业忻州太科光伏电力有限公司为委托人旷达新能源投资有限公司全资子公司。

#### (二)被评估企业

##### 1.概况

名称：忻州太科光伏电力有限公司

统一社会信用代码：911409020998852746

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：忻州市忻府区忻定农牧场

法定代表人：许建国

注册资本：9950 万元

成立日期：2014 年 5 月 19 日

经营范围：太阳能光伏电站项目的开发、建设和经营管理；光伏发电技术咨询服务；光伏发电物质、设备采购；光伏农业科技大棚发电项目及其相关新能源推广；农业科技大棚推广；太阳能发电；蔬菜、水果、中药材、食用菌种植。（法律、法规禁止经营的不得经营，需进行专项审批的须持有效许可证和本营业执照方可经营）

## 2.历史沿革

忻州太科光伏电力有限公司成立于 2014 年 5 月 19 日，由上海航天汽车机电股份有限公司出资建立，成立时注册资本为 100 万元。

2014 年 9 月 29 日，经股东会决议决定，注册资本增至 9950 万元，全部由上海航天汽车机电股份有限公司出资。

2015 年 10 月 28 日，依据股权转让协议，上海航天汽车机电股份有限公司将 100% 股权转让给江苏旷达电力投资有限公司，交易价格为 13,200 万元。2016 年 8 月 1 日，股东江苏旷达电力投资有限公司更名为旷达新能源投资有限公司。

截至评估基准日，忻州太科光伏电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例
1	旷达新能源投资有限公司	9950.00	9950.00	100%
	合计	9950.00	9950.00	100.00%

## 3.公司业务简介

忻州太科光伏电力有限公司承担山西省忻州市忻府区 50MW 光伏电站项目的开发和运营管理，该项目已于 2014 年 9 月获得山西省发改委项目备案，已于 2015 年 6 月并网发电。

## 4.公司资产、财务、经营状况

忻州太科光伏电力有限公司近两年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示（单位：万元）：

项 目	2015-12-31	2016-12-31	2017-6-30
流动资产	6,170.29	10,095.99	12,042.59
非流动资产	44,344.19	43,184.06	41,999.74
资产合计	50,514.48	53,280.05	54,042.33
流动负债	19,516.06	36,208.26	37,895.41
非流动负债	20,227.84	4,696.45	4,568.37
负债合计	39,743.90	40,904.72	42,463.77
股东权益合计	10,770.58	12,375.34	11,578.56

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
营业收入	2,960.67	5,860.17	3,173.96
营业利润	865.60	1,579.76	1,504.13
利润总额	865.45	1,604.76	1,468.08
净利润	865.45	1,604.76	1,468.08

上述财务数据已经致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计确认。

### 5. 企业主要资产的承租及出租情况

忻州太科光伏电力有限公司向山西省忻定农牧场租赁一般耕地 1731.5 亩，建设用地 15 亩土地，作为忻州市忻府区并网光伏发电场的建设项目用地，租赁期限自 2014 年 10 月 1 日至 2040 年 9 月 30 日，共 26 年。

忻州太科光伏电力有限公司将 680 个农业科技大棚，1 个智能联栋恒温大棚出租给忻州市忻府区中农富忻农业科技有限公司，其中 680 个农业科技大棚租赁期限自 2017 年至 2036 年，共 20 年；1 个智能联栋恒温大棚租赁期限自 2018 年至 2036 年，共 19 年。

### (三) 其他资产评估报告使用人概况

- 1、资产评估委托合同约定的其他特定资产评估报告使用人：无。
- 2、非特定而由法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、 评估目的

确定忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益的市场价值，为旷达新能源投资有限公司拟进行股权转让之经济行为提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为：忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益价值。

(二) 本次评估范围为：由评估对象涉及的忻州太科光伏电力有限公司的全部资产与负债，具体内容如下表：

项目	账面价值
1 流动资产	12,042.59
2 非流动资产	41,999.74
3 固定资产	41,748.97
4 长期待摊费用	250.78
5 资产总计	54,042.33
6 流动负债	37,895.41
7 非流动负债	4,568.37
8 负债合计	42,463.77
9 净资产 (所有者权益)	11,578.56

上述数据摘自致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 的审计报告，评估基准日的会计



报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)上审计,并出具了标准无保留意见审计报告。

本次纳入评估范围的全部资产与负债与委托评估时确定的资产范围一致,与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。纳入评估范围的资产主要情况如下:

#### (1)主要资产概况

主要资产包括流动资产、固定资产和长期待摊费用。

①流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

②固定资产包括房屋构筑物、机器设备、车辆及电子设备。

本次申报评估的房屋构筑物共有 24 项,房屋主要为综合楼、水泵房、门卫室及大门、车库及仓库、35kv 配电房及 SVG 房、逆变器室(48 座)等 6 项,房屋总建筑面积 3,039.35 m<sup>2</sup>,截止评估基准日尚未办理房屋产权证;构筑物主要包括生活区及篮球场、大棚、厂区围栏、站内道路、箱变基础(48 座)、办公区围栏、场地平整、场内防洪及排水系统、升压站围墙、升压站场地及设备基础、螺旋桩砼保护、供水管道、温室大棚等 18 项。

机器设备主要为:①组件、支架、汇流箱、逆变器、箱变等现场光伏发电设备;②110kV 主变压器、110kV 配电装置 GIS、SVG 无功补偿装置等升压站一次设备;③所用低压柜、光伏发电监控系统、综合远动柜、110kV 保护测控柜、35kV 微机母线差动保护柜、公共测控屏等升压站电气二次设备;④ 45 基铁塔组成的 110KV 输电线路。电子设备主要为电脑、打印机、电视机及厨房设备等。设备基本为 2015 年 6 月购置,均能正常使用,设备维护保养较好,总体成色较新。

③长期待摊费用为土地租赁费。

#### (2)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录或未记录的无形资产。

#### (3)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

#### (4)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

本次评估未引用其他机构出具的报告。

## 四、 价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点,本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求,故本评估结果选取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 2017 年 6 月 30 日。

该基准日是委托人根据其拟实施的经济行为的计划安排而确定的。

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)法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年中华人民共和国主席令 第 46 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第 8 号);
3. 《企业会计准则》(财会[2006]3 号);
4. 《企业会计制度》(财会[2000]25 号);
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年中华人民共和国主席令第 72 号);
8. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字(1984)第 678 号);
9. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;
10. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### (二)准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 号)
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34 号)
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36 号)
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)

(三)产权依据

1. 企业法人营业执照、验资报告、章程；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明资料。

(四)取价依据

1. 同花顺提供的统计资料；
2. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“致同审字（2017）第 110ZB6633 号”审计报告；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016 年中华人民共和国国务院令 第 666 号）；
4. 《中华人民共和国车辆购置税条例》（2000 年中华人民共和国国务院令 第 294 号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年中华人民共和国财政部令 第 65 号）；
6. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36 号）；
8. 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社(2016 年)；
9. 《2001 年国家工期定额》；
10. 《建筑工程预算定额价目汇总表》（2011 调整版）；
11. 《装饰工程预算定额价目汇总表》（2011 调整版）；
12. 《安装工程预算定额价目汇总表》（2011 调整版）
13. 《市政工程预算定额价目汇总表》（2011 调整版）；
14. 《建设工程费用定额》（2011 调整版）；
15. 《山西省各市建设工程材料不含税指导价格》（2017 年第 3 期）；
16. 《2017 年机电产品报价手册》；
17. 评估基准日市场有关价格信息资料；
18. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
19. 委托评估的各类资产和负债评估明细表、收入预测申报明细表；
20. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
21. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(五)其他依据



1. 评估委托合同；
2. 其他依据。

## 七、 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为忻州太科光伏电力有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

因被评估单位为光伏电站，未来年度收入情况及现金流较为稳定，经营风险可以量化，未来收益及利润较为明确，企业管理层也能提供合理的收益预测资料，故具备采用收益法评估的条件。

忻州太科光伏电力有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和行业情况分析，我们认为忻州太科光伏电力有限公司具备了采用资产基础法和收益法进行评估的基本条件，故本次评估对忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法评估分项说明如下：

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，通过分别合理评估企业表内及表外各项资产、负债的价值，通过资产减负债从而确定评估对象价值的一种评估方法。

### (一)流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1. 货币资金：银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，人民币存款以核实无误后的账面值作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款：在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。预计风险损失是根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。在预计风险损失的判断过程中，被评估企业、会计师和评估师进行了充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成企业计提的坏账准备和评估预计的资产风险损失。应收款项预计风险损失的判断与企业计提的坏账准备相符，故本次评估预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致。

3. 预付账款：在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4. 其他流动资产：主要是待摊财产保险费，未交增值税及未抵扣进项税。在核实保险合同、企业纳税申报及查阅相关凭证后以核实无误的账面值作为评估值。

## (二)固定资产评估

### I 房屋构筑物

#### 1、概况

本次评估的忻州太科光伏电力有限公司 50MW 光伏发电项目位于山西省忻州市伏虎庄村东侧租赁宗地上，项目建成于 2015 年 6 月并投入并网运行。本次申报评估的房屋建筑物共有 24 项，房屋主要为综合楼、水泵房、门卫室及大门、车库及仓库、35kv 配电房及 SVG 房、逆变器室（48 座）等 6 项，房屋总建筑面积 3,039.35 m<sup>2</sup>，截止评估基准日尚未办理房屋产权证；构筑物主要包括生活区及篮球场、大棚、厂区围栏、站内道路、箱变基础（48 座）、办公区围栏、场地平整、场内防洪及排水系统、升压站围墙、升压站场地及设备基础、螺旋桩砼保护、供水管道、温室大棚等 18 项。

#### 2、评估方法

房屋的评估方法一般有市场比较法、收益法和重置成本法，委估房屋属生产性房屋，由于市场发育不完全交易案例较少，且难以采用收益法分割房地收益，采用重置成本法评估。

重置成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

#### 3、评估价值的形成

在评估中根据现场勘测，结合所评房屋的结构构造情况，依据工程决算资料、概算指标为依据，按照财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于建筑业“营改增”《山西省建设工程计价依据》调整执行规定的通知》[晋建标函[2016]383号]、山西省《建筑工程预算定额价目汇总表》（2011调整版）、《装饰工程预算定额价目汇总表》（2011调整版）、《安装工程预算定额价目汇总表》（2011调整版）、《市政工程预算定额价目汇总表》（2011调整版）、《建设工程费用定额》（2011调整版）、《山西省各市建设工程材料不含税指导价格》（2017

年第3期),山西省忻州市相关行政事业性收费等相关规定,按现行工程建设造价计价程序,计算调整人工、机械、材料差价,计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等,考虑必要的综合前期费、资金成本,据以确定评估原值。

### 1. 计算公式

建筑工程造价=分部分项工程费+措施费+规费+税金+安装工程造价

评估原值=建筑工程造价+综合前期费+资金成本

评估净值=评估原值×成新率

### 2. 有关重置成本参数的确定

#### (1)材料差价

依据《山西省各市建设工程材料不含税指导价格》(2017年第3期),确定本次评估材差系数及主要材料差价。

#### (2)安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容,调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

#### (3)综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理等。在评估中,依据委估房屋的实际情况,以适当的比例确定前期费用。

#### (4)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模,参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》确定工程建设工期,采用基准日银行所公布的贷款利率,评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

### 3. 成新率的确定

评估人员通过现场勘察,对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录,并区分不同的工程结构进行分析比较,同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素,参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定,对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率,对构筑物采用年限法确定其成新率。

#### (1)年限法

成新率 X1=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### (2)分值法

成新率 X2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

### (3) 综合成新率

成新率  $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

## 4. 评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

## II 设备类资产

### 1、概况

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

设备主要分布于忻州太科光伏电力有限公司光伏电站光伏阵列区和 110KV 升压站。

机器设备主要为：①组件、支架、汇流箱、逆变器、箱变等现场光伏发电设备；②110kV 主变压器、110kV 配电装置 GIS、SVG 无功补偿装置等升压站一次设备；③所用低压柜、光伏发电监控系统、综合远动柜、110kV 保护测控柜、35kV 微机母线差动保护柜、公共测控屏等升压站电气二次设备；④ 45 基铁塔组成的 110KV 输电线路。电子设备主要为电脑、打印机、电视机及厨房设备等。设备基本为 2015 年 6 月购置，均能正常使用，设备维护保养较好，总体成色较新。

设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全场定时巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》规定执行。

### 2、评估方法

因为本次委托评估的机器设备不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且本次评估的机器设备缺乏较为成熟的购买市场，所以也无法采用市场比较法进行评估，所以本次对机器设备评估采用了重置成本法，以确定委估资产在评估基准日的市场公允价值。现分项说明如下：

#### (1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和项目前期费用等构成（凡企业是增值税一般纳税人，设备重置全价均不包含增值税）。

① 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零；当市场购置价中包含运杂费和安装调试费时，不再重复考虑。

② 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比

较的基础上进行修正，用类比法确定其评估重置全价。

③ 大型设备考虑一定比例的资金成本和其它前期费用。

④ 对运输车辆则按其现行购置价格加车辆购置税及其他费用作为其重置全价。

本次评估根据被评设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

A. 对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

## (2) 成新率的确定

### ① 机器设备和电子设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

### ② 运输设备：

根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》（2012年），结合其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

## (3) 评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

## (三)长期待摊费用评估



长期待摊费用为土地租金摊销费，评估时核实土地租赁合同及查阅相关凭证，核实其原始入账依据和摊销期限后，以账面值确定评估值。

#### (四)负债评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债内容包括应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、应付股利及一年内到期长期负债，非流动负债为其他非流动负债。对这些负债，本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

1. 应付款项：包括应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

2. 应交税费：核查时，按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定所估税费的评估值。

3. 应付职工薪酬：为应付工资、社会保险、工会经费等项目，核查时，评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

4. 应付股利：为应分配给股东的历史年度至 2016 年度的股利，评估人员查阅了股利分配决议，在核实其计提依据的基础上以核实无误的账面值作为评估值。

5. 一年内到期的长期负债：为应付一年内到期的融资租赁款，评估时在查阅融资租赁协议和还款记录的基础上，按核实无误的账面值作为评估值。

6. 其他非流动负债：为融资租赁产生的递延收益，该项递延收益未来无需支付故本次评估为零。

#### 收益法说明如下：

是指通过估算纳入评估范围的资产的未来预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

##### (一) 收益法评估基本思路

1. 对相关公司的主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 对相关公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

- (1) 调整被评估企业财务报表的编制基础；
- (2) 调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；
- (3) 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- (4) 调整其他需要调整的事项。

3. 根据对相关公司的资产配置和使用情况分析，结合企业提供的有关资产配置说明判断其溢余资产、非经营性资产负债；

4. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估；

5. 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），由于本次评估收益法适用单位为光伏电站，具有单次投入较高收益期较长的特点，在光伏组件达到经济寿命之后是否还会续建存在较大不确定性，故本次评估时评估模型的收益期为有限期，再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值，得出委估企业的股东全部权益价值；

6. 对主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测，未来收益趋势进行判断和估算；

(1) 营业收入的测算：在调查了解企业基本情况的基础上，分析企业近年来的经营状况，结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析，预测企业未来一段时期的营业收入；

(2) 有关营业税金、成本、费用的测算：分析企业近年来的成本费用的实际状况，结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析，预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用；

(3) 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算，计算得出企业利润总额；

(4) 分析、测算未来相关年度的企业所得税，计算得出企业的净利润；

7. 根据提供的营运资本财务计划、预算资料，分析历史营运资本与主营业务收入的关系同时结合行业营运资金占用水平，预测企业未来一段时期的营运资本增加额，并在期末考虑营运资金及相关资产的回收价值；

8. 根据提供的有关投资计划、预算资料，区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

9. 预测计算企业的自由现金流量；

10. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本（WACC）；

11. 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值，再扣减企业的付息债务价值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## （二）收益法其基本计算公式

收益法的基本公式为：

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

$i$ ：收益计算年期。

$P$ ：评估价值

$R_i$ ：未来第  $i$  个收益期的预期收益额，当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $R_n$  中包括期末资产剩余净额。

$r$ ：折现率

在采用收益法评估中，要求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。

### 1. 关于收益类型--自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

### 2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本（如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等）。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。

WACC 的计算公式为：

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1-t) \times K_d$$

$E$ ：权益的市场价值

$D$ ：债务的市场价值

$$V = E + D$$

$K_e$ ：权益资本成本

$K_d$ ：债务资本成本



t: 被评估企业的综合所得税税率

### 3. 关于收益期

由于本次评估收益法适用单位均为光伏电站，具有单次投入较高收益期较长的特点，在光伏组件达到经济寿命之后是否还会续建存在较大不确定性。故本评估报告假设被评估单位在光伏组件达到经济寿命后停止运营，相应的收益期为有限期。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值，确定出评估基准日的企业的整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## 八、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2017年10月8日开始评估前期准备工作，2017年10月9日正式进驻企业，开始评估工作，2017年10月15日完成现场工作，2017年10月25日出具评估报告，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、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）签订评估委托合同

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，与委托人签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、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，委托人过去进行资产评估的经历、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）现场调查及评估资料收集

通过与委托人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，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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。

#### （五）财务分析

分析忻州太科光伏电力有限公司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；

#### （六）经营分析

分析忻州太科光伏电力有限公司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；

#### （七）盈利预测

根据忻州太科光伏电力有限公司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预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

#### （八）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，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，根据评估准则要求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，再进行必要的内部复核工作。

#### （九）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，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人和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人。

## 九、 评估假设

### （一）一般性假设

- 1、 假设被评估单位保持持续经营状态至光伏组件达到经济寿命期止；
- 2、 被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；
- 3、 假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；
- 4、 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结果的影响；
- 5、 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的；
- 6、 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 7、 本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；

8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二)特殊性假设

- 1、被评估单位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；
- 2、假设被评估企业在现有企业所得税优惠政策期满后即执行法定所得税税率25%；
- 3、假设忻州太科光伏电力有限公司的光伏电站从2018年起能及时收到上一年度的国家补贴电费和上一个月的燃煤机组标杆上网电费。
- 4、本评估结果不考虑本次经济行为实现后对企业所作的改变对评估结果的影响。

以上假设条件是本次评估结论成立的基础，如果上述假设条件发生变化，可能对评估结论产生影响甚至导致本评估结论失效，在此情况下不宜直接使用本评估结论。评估人员及机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，所得出的评估结论如下：

采用资产基础法评估后的总资产价值42,827.69万元，总负债价值37,895.41万元，股东全部权益为4,932.28万元，股东全部权益减值6,646.28万元，减值率57.40%。评估结果详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：忻州太科光伏电力有限公司

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%
1 流动资产	12,042.59	12,042.59		
2 非流动资产	41,999.74	30,785.10	-11,214.64	-26.70%
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	41,748.97	30,534.32	-11,214.64	-26.86%
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	250.78	250.78		
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	54,042.33	42,827.69	-11,214.64	-20.75%

21	流动负债	37,895.41	37,895.41		
22	非流动负债	4,568.37		-4,568.37	-100.00%
23	负债合计	42,463.77	37,895.41	-4,568.37	-10.76%
24	净资产(所有者权益)	11,578.56	4,932.28	-6,646.28	-57.40%

小数点后保留两位小数

### (二)收益法评估结果

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益账面值为 11,578.56 万元，采用收益法评估后忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益价值为 11,300.00 万元（取整），评估减值 278.56 万元，减值率 2.41%。

### (三)评估结果的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 11,300.00 万元（取整），资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,932.28 万元，两者相差 6,367.72 万元，差异率为 129.10%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，主要是由于资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来估算企业价值，其结果主要受现时的构建成本的高低影响，但对于并网时点不同而形成上网电价的不同对企业价值的影响不能在资产基础法中得到体现。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现来评估企业价值，收益法评估结果是企业拥有的各种资源、优势或劣势及其在未来经营中的综合反映，其并网时点不同而形成上网电价的不同对企业价值的影响已在未来收益中得到了综合体现。故收益法评估结果能更合理反映企业股东全部权益价值。因此本次采用收益法评估结果 **11,300.00 万元（取整）** 作为委估忻州太科光伏电力有限公司的股东全部权益价值的评估结论。

2017 年 10 月 24 日，忻州太科光伏电力有限公司董事会通过股利分配决议，决定向旷达新能源投资有限公司分配 2017 年 1-6 月股利人民币 1,321.28 万元，在仅考虑该期后事项影响的前提下忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益的价值调整为 **9,978.72 万元**。

本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本资产评估报告的报告使用有效期自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止。

## 十一、 特别事项说明

(1)本次委估房屋均未办理房屋产权证，对未办理产权证的房屋按企业申报并经现场实测核实所确定面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果。

(2)忻州太科光伏电力有限公司与向航天融资租赁有限公司签订了融资租赁合同



(设备账面原值 34,500.00 万元), 租赁期限自 2015 年 11 月 6 日至 2017 年 11 月 5 日。忻州太科光伏电力有限公司以全部融资租赁设备做抵押、以应收账款(电费收费权)做质押, 旷达新能源投资有限公司以其持有的忻州太科光伏电力有限公司 100% 的股权做质押, 同时由旷达科技集团股份有限公司及沈介良对该融资租赁事项进行保证担保, 本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(3) 本次评估的重要假设如下: 忻州太科光伏电力有限公司的光伏电站从 2018 年起能及时收到上一年度的国家补贴电费和上一个月的燃煤机组标杆上网电费。如未来实际情况与上述假设条件不符, 应对评估值进行相应调整。

(4) 本次评估时假设忻州太科光伏电力有限公司在现有企业所得税优惠政策期满后执行 25% 的法定所得税税率。

(5) 在评估基准日后, 忻州太科光伏电力有限公司董事会通过股利分配决议, 决定向旷达新能源投资有限公司分配 2017 年 1-6 月股利人民币 1,321.28 万元, 在仅考虑该期后事项影响的前提下忻州太科光伏电力有限公司股东全部权益的价值调整为 9,978.72 万元。

(6) 本次评估时收益法未考虑股权流动性对评估结果的影响, 未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

## 十二、 评估报告使用限制

1. 评估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. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告; 委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
4. 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、法规规定的资产评估报告使用人使用; 除此之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
6. 未征得出具评估报告的评估机构同意, 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;

## 十三、 评估报告日

本资产评估报告书提出日期: 2017 年 10 月 25 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:

蔡辰杰  
资产评估师  
蔡辰杰  
32170021

资产评估师:

周雷刚  
资产评估师  
周雷刚  
32050049

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一七年十月二十五日



附件

1. 资产评估委托人、被评估企业营业执照复印件
2. 被评估企业评估基准日及前两年审计后报表复印件
3. 资产评估委托人、被评估企业承诺函
4. 被评估企业提供的权属证明资料复印件
5. 资产评估机构资格证书复印件
6. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
7. 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件
8. 资产基础法评估明细表及收益法评估明细表