

陕西化建工程有限责任公司拟收购
陕西省种业集团有限责任公司
秦丰大厦资产评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2017）第 XAV1035 号

（共一册，第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一七年四月二十一日

资产评估报告书目录

资产评估师声明.....	2
摘 要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、 委托方、产权持有者及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估原则	9
七、 评估依据	10
八、 评估方法	12
九、 评估程序实施过程和情况	15
十、 评估假设	16
十一、 评估结论	16
十二、 特别事项说明	16
十三、 评估报告使用限制说明	17
十四、 评估报告日	18
资产评估报告书附件.....	20

资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产清单由产权持有者申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

陕西化建工程有限责任公司拟收购 陕西省种业集团有限责任公司 秦丰大厦资产评估项目 资产评估报告书

中和评报字（2017）第 XAV1035 号

摘 要

陕西化建工程有限责任公司：

中和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，对房屋建筑物采用重置成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对陕西化建工程有限责任公司拟收购陕西省种业集团有限责任公司位于杨凌示范区新桥北路秦丰大厦在评估基准日 2017 年 2 月 28 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2017 年 2 月 28 日，持续使用前提下，经重置成本法和基准地价系数修正法评估，陕西省种业集团有限责任公司申报的位于杨凌示范区新桥北路秦丰大厦账面净值为 41,736,408.40 元，评估价值为 56,524,900.00 元，增值额为 14,788,491.60 元，增值率为 35.43%。

评估结果详见下表：

编号	科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物	76,687,975.35	39,559,735.48	70,486,500.00	42,291,900.00	-8.09	6.91
2	土地使用权	3,336,970.00	2,176,672.92	14,233,000.00	14,233,000.00	326.52	553.89
3	合计	80,024,945.35	41,736,408.40	84,719,500.00	56,524,900.00	5.87	35.43

房屋建筑物评估结果为含增值税价格。

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

理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

陕西化建工程有限责任公司拟收购 陕西省种业集团有限责任公司 秦丰大厦资产评估项目 资产评估报告书

中和评报字（2016）第 XAV1035 号

陕西化建工程有限责任公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，房屋建筑物采用重置成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对陕西化建工程有限责任公司拟收购陕西省种业集团有限责任公司位于杨凌示范区新桥北路秦丰大厦在评估基准日 2017 年 2 月 28 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

委托方：陕西化建工程有限责任公司

产权持有者：陕西省种业集团有限责任公司

（一）委托方：陕西化建工程有限责任公司

统一社会信用代码：91610403741252846C

公司名称：陕西化建工程有限责任公司

公司地址：陕西省杨凌示范区西农路 32 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高建成

注册资本：拾亿元人民币

成立日期：2001 年 10 月 15 日

营业期限：2001年10月15日至2051年10月14日

经营范围：化工石油工程施工、市政公用工程施工、房屋建筑工程施工总承包；机电设备安装工程、防腐保温工程、土石方工程、钢结构工程、消防设施工程专业承包；小型平面定轮闸门、中型弧形闸门的制造、安装；球形储罐现场组焊（仅限于一、二、三、西安分公司经营）；第一类压力容器、第二类低、中压容器的制造、销售（仅限于压力容器制造厂经营）；第三类低、中压容器的制造、销售；设备吊装、运输；动产租赁；汽车大修、总成修理、维修、小修及汽车专项修理（仅限于分支机构经营）；销售黑色有色金属、阀门、管件、法兰、五金机电、保温材料及房屋租赁；工程技术服务及研发；商品混凝土销售；施工劳务分包；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程项目所需的劳务人员；自营进出口业务；省级特种设备作业人员考试培训服务；承装（修、试）电力设施施工；防雷工程施工；金属结构产品的设计、制造、销售；工业自动化系统、计算机系统集成；计算机软硬件及耗材、工业自动化设备及配件、仪器、仪表、电线电缆、电气控制设备、分析仪表的开发、销售。（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）

陕西化建工程有限责任公司（简称“陕西化建”）是陕西延长石油化建股份有限公司的全资子公司。

（二）产权持有者：陕西省种业集团有限责任公司

公司名称：陕西省种业集团有限责任公司

统一社会信用代码：916100002941970049

公司名称：陕西省种业集团有限责任公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：陕西省西安市经开区凤城二路6号

法定代表人：吴文海

注册资本：柒仟万元人民币

成立日期：1996年3月27日

营业期限：长期

经营范围：小麦种子的生产；各类农作物种子（常规种、杂交种）的批发、零售；名优新特农产品的繁育、生产、加工、包装、批发、零售（以上经营范围，仅限于陕西秦丰农业营销网络有限公司经营）；种子包装物、包装品的生产、批发、零售（法律、法规另行规定的除外）；种子高新技术的研究、开发；种子信息咨询；组办种子展销、贸易、洽谈活动；种子仪器、仪表、加工机械设备、农用生产资料（国家规定专营除外）的经销；日用百货、家用电器、钢材、建材、装饰材料的经营。（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）。

陕西省种业集团有限责任公司的前身是创建于1978年的陕西省种子分公司，1990年更名为陕西省种子管理站。1996年3月，根据国家对企业分设的要求，经陕西省人民政府批准，在陕西省种子分公司的基础上成立陕西省种业集团有限责任公司。公司原隶属于省农业厅，2006年划归省国资委管理，2010年5月起划归陕西延长石油（集团）有限责任公司。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

陕西化建工程有限责任公司拟收购秦丰大厦，需要对陕西省种业集团有限责任公司位于杨凌示范区新桥北路秦丰大厦进行评估，以确定其在评估基准日2017年2月28日的市场价值，为该资产收购行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是秦丰大厦。具体评估评估范围为陕西省种业集团有限责任公司申报的位于杨凌示范区新桥南路的秦丰大厦及所占土地使用权。账面原值为 80,024,945.35 元，账面净值为 41,736,408.40 元。账面价值分布情况详见下表：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	房屋建筑物	76,687,975.35	39,559,735.48
2	土地使用权	3,336,970.00	2,176,672.92
3	合计	80,024,945.35	41,736,408.40

此次申报的秦丰大厦位于杨凌示范区新桥路与神果路十字，秦丰大厦由陕西省种业集团有限责任公司投资修建，于 2002 年 8 月建成投入使用。秦丰大厦已办理《房屋所有权证》（编号杨房权证字第 20090442 号），证载房屋所有权人为陕西省种业集团有限责任公司；证载结构为砖混结构，实际建筑结构为框架结构；地上 7 层，地下 1 层，总层数为 8 层，证载建筑面积为 22508.17 平方米，设计用途为多功能。该楼楼宇配有 4 部扶梯（1-3 层）、2 部客梯（-1-7 层）、1 部货梯（1-3 层）、1 部餐梯（1-4 层）；该楼宇设有配电房、中央空调系统、消防控制监控室、水泵房、发电机室。

秦丰大厦所座落土地已办理《国有土地使用权证》（编号杨管国用（2009）第 21 号），土地登记情况如下：

证载土地使用权人：陕西省种业集团有限责任公司

座落：杨凌示范区新桥路东 B-21 地块南部

地号：B-21 地块南部

地类（用途）：商服业

使用权类型：入股

终止日期：2038年4月

证载使用权面积：9333.34平方米

发证日期：2009年9月10日

截止评估基准日秦丰大厦1-6层、7层局部由陕西化建工程有限责任公司租赁使用，7层由陕西省种业集团有限责任公司自用。评估人员现场未了解到估价对象有抵押、担保等他项权利设定，现场已将产权证原件与复印件进行核对。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次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

本报告的评估基准日是2017年2月28日。

评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；

(四) 遵循资产持续使用原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据:

陕西延长石油(集团)有限责任公司“陕油企发【2017】8号”文件《关于陕西化建购买省种业集团综合办公楼的批复》。

法律法规依据:

(一) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(二) 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通过);

(三) 中华人民共和国证券法(2005年10月27日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议);

(四) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 中华人民共和国评估法(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)。

(六) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(七) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(八) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十一) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十二) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国
资委产权[2006]274号;

(十三) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国
资产权[2009]941号;

(十四) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国
资产权发(2006)306号;

准则依据

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

(四) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协
[2003]18号);

(五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(六) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

(七) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

(八) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

(九) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

(十) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

(十一) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(十二) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

产权依据:

(一) 产权持有者提供的《房屋所有权证》(编号:杨房权证字第20090
442号)。

(二) 产权持有者提供的《国有土地使用权证》(编号:杨管国用(200
9)第21号)。

(三) 产权持有者提供的被评估资产施工合同、发票等资料;

取价依据:

- (一) 《全国统一建筑安装工程工期定额》(中华人民共和国建设部);
- (二) 《陕西省建筑工程消耗量定额 2004》、《陕西省安装工程消耗量定额 2004》、《陕西省建筑装饰工程价目表 2009》、《陕西省安装工程价目表 2009》(陕西省住房和城乡建设厅);
- (三) 陕西省建设工程工程量清单计价费率(2009);
- (四) 《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》(陕建发〔2016〕100号);
- (五) 《陕西省工程造价》和“陕西省工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (六) 陕西省种业集团有限责任公司提供的工程结算审查报告、工程图纸、施工合同等有关资料;
- (七) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

资产评估业务约定书。

八、评估方法

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估,对可以通过市场化途径购置、当地类似房地产交易比较活跃的房屋建筑物采用市场比较法实施评估,估价对象房地产虽为商业办公类房地产,但由于估价对象目前由相关关联单位租赁使用和产权人自用,且杨凌示范区商业办公楼出售市场交易不活跃,难以采用市场法进行评估;估价对象目前由相关关联单位租赁使用和产权人自用,且租赁合同为一年一签,采用收益法难以准确估算该房地产的市场价值,故本次评估未采用收益法进行评估。

本次评估对于房屋建筑采用重置成本法进行评估。根据估价人员现场勘查情况，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

具体评估思路如下：

1. 房屋建筑物

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率 × 60%+年限法确定的理论成新率 × 40%

其中:

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限 ÷ (房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限, 根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限, 结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率, 根据房屋建筑物成新率评分标准, 结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备(设施)现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分 × G+装修部分成新得分 × S+设备(设施)部分成新得分 × B

G、S、B, 分别是结构、装修和设备(设施)部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准, 根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准, 结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

2. 土地使用权

根据估价人员现场勘查情况, 结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况, 选择基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法计算方法

①基本原理

宗地地价是城镇内某一宗土地使用权的评估价格, 是根据基准地价, 土地使用年期和评估的市场行情、容积率、区位及宗地条件、区域基础设施以及特殊因素的影响, 综合评估的具体宗地在某一时点的价格。

③基准地价系数修正法公式:

$$V = V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times K_z \times (1 + \sum_{i=1}^n k_{yi}) \times \prod_{t=1}^n K_{gt} \times \prod_{x=1}^n (1 \pm k_{sx}) \times \prod_{p=1}^n (1 + k_{wp}) \pm v_c$$

上式中:

V: 宗地价格

V_b : 某一用途土地在某一土地级上的基准地价

K_y : 土地用途修正系数

K_r : 容积率修正系数

K_q : 期日修正系数

K_z : 年期修正系数

k_{yi} : 第 i 个区域因素的修正系数

K_{gt} : 第 t 个个别因素的修正系数

k_{sx} : 第 x 个特殊因素的修正系数

k_{wp} : 第 p 个宗地外开发程度的修正系数

v_c : 宗地内开发程度修正值

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的秦丰大厦进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前,与陕西化建工程有限责任公司的有关人员进行了会谈,详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上,本公司遵照国家有关法规与陕西化建工程有限责任公司签署了《资产评估业务约定书》,并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据陕西省种业集团有限责任公司提供的评估申报资料,评估人员于2017年3月20日对申报的全部房屋建筑物和土地使用权进行了必要的调查、核实。听取陕西省种业集团有限责任公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍,对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施,评估人员根据申报明细表进行必要的勘查,深入现场,逐项勘查实物,核实建筑面积,查验企业提供的房屋所有权证,核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室

内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，经勘查后，列入本次评估范围的大部分房屋建筑物主体承重结构强度较好，完好坚固。将勘查结果记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、电话调查、咨询的基础上，对各项资产选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估秦丰大厦房地产的市场价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则 - 评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

（一） 秦丰大厦在持续使用中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

（二） 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

（三） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

在评估基准日 2017 年 2 月 28 日，持续使用前提下，经重置成本法和基准地价系数修正法评估，陕西省种业集团有限责任公司申报的位于杨凌

示范区新桥北路秦丰大厦账面净值为 41,736,408.40 元，评估价值为 56,524,900.00 元，增值额为 14,788,491.60 元，增值率为 35.43%。

评估结果详见下表：

编号	科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物	76,687,975.35	39,559,735.48	70,486,500.00	42,291,900.00	-8.09	6.91
2	土地使用权	3,336,970.00	2,176,672.92	14,233,000.00	14,233,000.00	326.52	553.89
3	合计	80,024,945.35	41,736,408.40	84,719,500.00	56,524,900.00	5.87	35.43

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

(一) 房屋建筑物评估结果为含增值税价格。

(二) 本次评估过程中没有考虑资产转让过程中需要缴纳的税费。

(三) 本公司对陕西省种业集团有限责任公司资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对陕西省种业集团有限责任公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

(四) 委托方及产权持有者所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和产权持有者应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以资产继续使用为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。

4. 根据相关规定本报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 2 月 27 日使用本评估结果无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一七年四月二十一日。

(本页无正文)

委托授权人: 王益龙



注册资产评估师: 王益龙
61040021

注册资产评估师: 王益龙
61000001

资产评估报告书附件

- 附件一、评估结果汇总表;
- 附件二、《关于陕西化建购买省种业集团综合办公楼的批复》复印件;
- 附件三、委托方营业执照复印件;
- 附件四、评估对象涉及的权属证明资料;
- 附件五、委托方承诺函;
- 附件六、资产评估师承诺函;
- 附件七、中和资产评估有限公司营业执照复印件;
- 附件八、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件;
- 附件九、资产评估师资格证书复印件;
- 附件十、法定代表人授权书。