

**广宇集团股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江上东房地产开发有限公司
股东全部权益项目
评估报告**

中企华评报字(2017)第 3670 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年六月十五日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的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	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	16
十三、 评估报告日	17
评估报告附件	18

资产评估师声明

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受广宇集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙江上东房地产开发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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为广宇集团股份有限公司收购浙江上东房地产开发有限公司股权提供价值参考。

评估对象：浙江上东房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2017年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截至评估基准日2017年3月31日，浙江上东房地产开发有限公司总资产账面价值为33,030.18万元，评估价值为40,472.62万元，增值额为7,442.44万元，增值率为22.53%；总负债账面价值为28,468.67万元，评估价值为31,352.36万元，增值额为2,883.69万元，增值率为10.13%；股东全部权益账面价值为4,561.51万元(账面值未经审计)，评估价值为9,120.26万元，增值额为4,558.75万元，增值率为99.94%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

广宇集团股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江上东房地产开发有限公司股东全部权益项目评估报告

评估基准日：2017年3月31日

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	33,011.71	40,455.79	7,444.08	22.55
非流动资产	2	18.47	16.83	-1.64	-8.89
其中：固定资产	3	1.24	1.21	-0.04	-2.87
递延所得税资产	4	17.23	15.62	-1.61	-9.32
资产总计	5	33,030.18	40,472.62	7,442.44	22.53
流动负债	6	27,741.16	30,624.86	2,883.69	10.39
非流动负债	7	727.50	727.50	0.00	0.00
负债总计	8	28,468.67	31,352.36	2,883.69	10.13
股东全部权益	9	4,561.51	9,120.26	4,558.75	99.94

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2017年3月31日至2018年3月30日。

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。

广宇集团股份有限公司
拟收购股权涉及的浙江上东房地产开发有限公司
股东全部权益项目

评估报告正文

广宇集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的浙江上东房地产开发有限公司股东全部权益在 2017 年 3 月 31 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为广宇集团股份有限公司，被评估单位为浙江上东房地产开发有限公司。

(一) 委托方简介

- 1.名称：广宇集团股份有限公司（简称“广宇集团”）
- 2.住所：杭州市平海路 8 号
- 3.法定代表人：王轶磊
- 4.注册资本：人民币 77414.4175 万元
- 5.企业性质：股份有限公司(上市)
- 6.经营范围：房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资，室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。

(二) 被评估单位简介

- 1.企业名称：浙江上东房地产开发有限公司(简称“上东房地产”)
- 2.法定住所：杭州市临丁路 960-1 号
- 3.法定代表人：王轶磊

广宇集团股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江上东房地产开发有限公司股东全部权益项目评估报告

4.公司类型：有限责任公司

5.注册资本：人民币 10000 万元

6.经营范围：房地产开发经营，房屋中介服务、租赁，装饰装潢，工程技术咨询服务，建筑材料的销售。

7.历史沿革：

上东房地产于 2010 年 3 月 5 日取得浙江省工商行政管理局颁布的营业执照。成立时各股东及其持股比例如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	实缴金额(万元)	出资比例(%)
1	广宇集团股份有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00
2	黄山广宇房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00

截至评估基准日，上东房地产股东及其持股比例未发生变化。

8.财务、经营状况

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
总资产	311,774,618.95	330,301,773.02
总负债	264,191,146.44	284,686,672.52
股东全部权益	47,583,472.51	45,615,100.50
项目	2016 年度	2017 年 1-3 月
营业收入	204,412,463.89	55,520,743.05
利润总额	-174,283.25	20,867,692.92
净利润	-11,196,665.85	18,012,028.32

注：2016 年度财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计；2017 年 1-3 月财务数据未经审计。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

广宇集团股份有限公司拟收购黄山广宇房地产开发有限公司持有的浙江上东房地产开发有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受广宇集团股份有限公司的委托，对该行为涉及的浙江上东房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，为广宇集团股份有限公司收购股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是浙江上东房地产开发有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估范围具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，企业总资产账面价值为 33,030.18 万元，总负债账面价值为 28,468.67 万元，股东全部权益账面价值 4,561.51 万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1.存货：共 1 项，具体内容为东承府剩余未销售的房产。东承府项目位于杭州市江干区环丁路与勤丰港交叉口西南角。该项目已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。《国有土地使用权证》证载面积为 49,250.00 平方米，证载用途为城镇住宅用地。项目规划总建筑面积 151,654.00 平方米，地上建筑面积为 98,500.00 平方米，其中住宅 93,843.00 平方米、地上车位 77.00 个、地下车位 700.00 个、商业 3,577.00 平方米。截至评估基准日，住宅剩余可售 52.01 平方米、车位剩余可售 113.00 个、排屋剩余可售 4,125.25 平方米、商铺剩余可售 2,022.28 平方米。

2.电子设备：为电子设备，共计 11 项，主要为电脑、打印机等

办公设备。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日账面值未经审计。

四、价值类型及其定义

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。

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

评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 广宇集团股份有限公司业务委托书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订发布)；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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);
5. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
6. 《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);
9. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会〔2016〕13号);
10. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
3. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协〔2007〕189号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号);
7. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
8. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2011〕230号);
9. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2011〕230号);
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
12. 《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);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号)。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明(章程);

3. 《建设用地规划许可证》;
4. 《建设工程规划许可证》;
5. 《建筑工程施工许可证》;
6. 《国有土地使用权证》;
7. 《商品房预售许可证》;
8. 设备购置发票等;
9. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,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。

《资产评估准则——企业价值》规定,资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况

等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件。

因上东房地产现有的东承府项目已处于尾盘阶段，剩余可销售房产较少，故适合市场法的可比交易案例和市场参数较少。因此，市场法条件不充分，不适合采用市场法。

因上东房地产除了现有在售项目外，无其余储备地块，未来是否能够取得土地及取得的土地状况、房产开发情况存在较大的不确定性，管理层无法对未来的收益进行合理预测，收益法评估条件不充分，不适合采用收益法。

资产基础法对于房地产项目中的存货能合理反映了其市场价值，故本次评估采用资产基础法。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付款项及其他应收款。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等方式，以核实后的价值确定评估值。

(2) 对于应收款项(应收账款、其他应收款)，评估人员按照重要性原则，对大额的应收款项进行了函证，并对相应的发票进行了抽查。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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方的资信情况等。核查了预付款项相应的合同。

对于按照合同约定能够形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(4) 存货，本次评估范围内的存货为库存商品。具体内容为东承府剩余未销售的房产。评估人员向被评估单位调查了解了东承府项目的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。经评估人员现场核实东承府项目剩余房产为正常销售。被评估单位按项目开盘时间计提了跌价准备。本次对剩余房产采用市场法评估，按评估基准日近期销售价格减去销售费用、全部税金及附加和适当数额的税后净利润确定评估值。

公式：

评估值=不含税销售总额×(1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-部分税后利润率)-项目整体所得税差额-项目整体土地增值税差额

对于企业账面计提的跌价准备，本次评估为零。

2. 电子设备

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用成本法进行评估，部分设备采用二手市场价确定评估值。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

2) 综合成新率的确定

主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况的现场勘察，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位确认的预收房款产生的税费、计提坏账准备、存货跌价准备形成的暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于因预收房款产生的税费及坏账准备产生的递延所得税资产以核实后账面值作为评估值；由于对存货跌价准备评估为零，故存货跌价准备产生的递延所得税资产评估为零。

4. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延所得税负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年5月29日至2017年6月15日对评估对象涉及的股东全部权益实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017年5月29日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的

要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 6 月 1 日-6 月 2 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设评估基准日后被评估单位持续经营;
4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
8. 假设评估基准日后被评估单位的合同权益能按目前情况正常执行；
9. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 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论的影响；
2. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估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

北京中企华资产评估有限责任公司接受广宇集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广宇集团股份有限公司拟收购股权涉及的浙江上东房地产开发有限公司股东全部权益在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，浙江上东房地产开发有限公司总资产账面价值为 33,030.18 万元，评估价值为 40,472.62 万元，增值额为 7,442.44 万元，增值率为 22.53%；总负债账面价值为 28,468.67 万元，评估价值为 31,352.36 万元，增值额为 2,883.69 万元，增值率为 10.13%；股东全部权益账面价值为 4,561.51 万元(账面值未经审计)，评估价值为 9,120.26 万元，增值额为 4,558.75 万元，增值率为 99.94%。具体评估结果详见评估结果汇总表：

广宇集团股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江上东房地产开发有限公司股东全部权益项目评估报告

评估结果汇总表

评估基准日：2017年3月31日

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	33,011.71	40,455.79	7,444.08	22.55
非流动资产	2	18.47	16.83	-1.64	-8.89
其中：固定资产	3	1.24	1.21	-0.04	-2.87
递延所得税资产	4	17.23	15.62	-1.61	-9.32
资产总计	5	33,030.18	40,472.62	7,442.44	22.53
流动负债	6	27,741.16	30,624.86	2,883.69	10.39
非流动负债	7	727.50	727.50	0.00	0.00
负债总计	8	28,468.67	31,352.36	2,883.69	10.13
股东全部权益	9	4,561.51	9,120.26	4,558.75	99.94

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) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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；

(二) 本次评估按汇算清缴的方式来计算企业相关税收情况，企业实际缴纳的税收以税务机关认定的为准。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 6 月 15 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：胡 奇

资产评估师：倪卫华

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年六月十五日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位评估基准日财务报表；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、委托方和被评估单位的承诺函；

附件五、签字资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。