

**陕西隆地电力自动化有限公司
拟股权转让涉及的股东全部权益价值
评估报告**

开元报字[2017]507号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一七年九月二十九日

目 录

摘 要	3
评 估 报 告	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
评 估 报 告 附 件	30

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，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、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论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必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

陕西隆地电力自动化有限公司 拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告

摘 要

开元评报字[2017]507号

陕西隆地电力自动化有限公司：

开元资产评估有限公司受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法）、收益法对贵公司股东全部权益在2017年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、 评估目的

为陕西隆地电力自动化有限公司股权转让事宜提供陕西隆地电力自动化有限公司股东全部权益市场价值参考依据。

二、 评估对象和范围

本次评估对象为陕西隆地电力自动化有限公司股东全部权益价值，评估范围是陕西隆地电力自动化有限公司于评估基准日拥有的全部资产和承担的全部负债。具体以委托方申报的评估明细表为准。

三、 价值类型

本次评估选取市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

四、 评估基准日

本报告的评估基准日为2017年8月31日。

五、 评估方法

本次采用资产基础法（成本法）、收益法进行评估。

六、 评估结论

（1）采用收益法评估的评估结果

按收益法评估，被评估单位股东全部权益的市场价值评估值为5,574.00万元，较被评估单位评估基准日会计报表中的股东全部权益4,057.85万元，评估增值1,516.15万元，增值率37.36%。增值原因主要是：

收益法结果反映了企业拥有的专有技术、商誉、品牌、市场和客户资源、人力资

源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力，体现了企业的盈利能力及较高的成长性，所以导致评估增值。

(2) 采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 5,382.18 万元，较被评估单位基准日公司报表股东全部权益 4,057.85 万元，评估增值 1,324.33 万元，增值率 32.64%。

被评估单位的股东全部权益价值资产基础法评估结果

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017 年 8 月 31 日

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	4,281.11	4,281.11		
非流动资产	2	1,362.51	2,686.84	1,324.33	97.20
其中：固定资产	3	1,274.12	2,598.44	1,324.32	103.94
其他非流动资产	4	88.39	88.39	-	-
资产合计	5	5,643.62	6,967.95	1,324.33	23.47
流动负债	6	1,585.77	1,585.77		
负债合计	7	1,585.77	1,585.77	-	-
净 资 产	8	4,057.85	5,382.18	1,324.33	32.64

(3) 最终评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为 5,382.18 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 5,574.00 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 191.82 万元。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商誉、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于被评估单位的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良的管理经验、市场渠道、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资

产的价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更符合一般市场原则。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为**5,574.00**万元。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

本次申报评估的部分房屋建筑物，为股东刘胜军以实物资产出资到公司取得的，房产过户手续截止评估报告日尚未办理完毕，陕西隆地电力自动化有限公司承诺上述房屋为公司所有，不存在法律纠纷及异议，具体明细如下：

序号	权利人名称	房屋所有权证号	座落	用途	面积(m ²)	所在层数	备注
1	刘胜军	西安房权证高新区字第 1050100002-1-3-30101~2号	锦业二路8号逸翠园3 幢3单元30101室	商业	456.07	一层、二 层	已走转 让手续
2	刘胜军	西安房权证高新区字第 105010000-1-3-1F107~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢1单元1F107室	商业	43.62	地下一 层	已走转 让手续
3	刘胜军	西安房权证高新区字第 105010000-1-3-1F108~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢1单元1F108室	商业	17.06	二层	已走转 让手续
4	刘胜军	西安房权证高新区字第 105010000-1-3-30203~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢3单元30203室	商业	17.59	二层	已走转 让手续
5	刘胜军	西安房权证高新区字第 1050100002-1-3-30201~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢3单元30201室	商业	39.03	二层	已走转 让手续
6	刘胜军	西安房权证高新区字第 050100002-1-3-30202~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢3单元30202室	商业	16.67	二层	已走转 让手续

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

八、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告的报告日为 2017 年 9 月 29 日。
以上内容摘要评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

陕西隆地电力自动化有限公司
拟股权转让涉及的股东全部权益价值
评估报告

开元评报字[2017]507号

开元资产评估有限公司受陕西隆地电力自动化有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法）、收益法对陕西隆地电力自动化有限公司股东全部权益在 2017 年 8 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位概况

本次评估项目的委托方及被评估单位均为陕西隆地电力自动化有限公司。

1、注册信息

统一社会信用代码： 916101317197301865

企业名称： 陕西隆地电力自动化有限公司

类型： 有限责任公司

住所： 西安市高新区沣惠南路 34 号新长安广场 A 座 7 楼

法定代表人： 徐龙斌

注册资本： 5000 万元

成立日期： 2000-05-09

经营范围： 电力自动化控制技术产品及产品、计算机及网络工程的研制、开发、推广、销售、技术转让；高新技术产品的研制、推广；送变电工程、水利水电工程的施工；电力设备的销售、安装调试、维修、试验；电力工程设计、技术咨询、运行维护；太阳能光伏应用及系统的安装调试；安防产品销售；电视监控工程的设计、施工、维修；变电站防腐工程的施工。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

2、股权结构

截止 2017 年 8 月 31 日，公司注册资本人民币 5,000.00 万元，明细如下：

股东名称	持股（万元）	持股比例（%）
徐龙斌	2,245.00	44.90

股东名称	持股（万元）	持股比例（%）
刘胜军	1,990.00	39.80
张奇	255.00	5.10
吕晓铨	510.00	10.20
合计	5,000.00	100.00

3、被评估单位近几年的资产、财务状况和经营业绩如下：

资 产 情 况 表

金额单位：人民币元

项 目	2017年8月31日	2016年12月31日
总资产	56,436,225.74	50,009,340.25
总负债	15,857,671.56	23,083,173.81
股东权益	40,578,554.18	26,926,166.44

经 营 状 况 表

金额单位：人民币元

项 目	2017年1-8月	2016年度
营业收入	15,885,574.02	30,327,774.35
营业利润	3,580,020.30	5,247,498.63
利润总额	3,713,226.33	5,357,769.45
净利润	2,771,479.79	4,036,705.42

4、被评估单位现采用的主要会计政策：

(1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具投资性房地产外，均以历史成本为计价原则；

(5) 坏账损失的核算方法：采用账龄分析法及个别计提法计提坏账准备；

(6) 存货计价方法：存货分类为：原材料、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产等。其中工程施工以实际发生成本核算，包括直接材料费、直接人工费、机械施工费、其他直接费以及分配计入的施工间接费用。累计已发生的施工成本和累计已确认的毛利（亏损）之和大于累计已办的工程结算价款的差额，在存货中列示；累计已发生的施工成本和累计已确认的毛利（亏损）之和小于累计已办理结算的合同价

款的差额为已结算未完工程款，在预收账款中反映；如果合同预计总成本超过合同预计总收入，将预计损失确认为当期费用，同时计提存货跌价准备（合同预计损失准备），合同完工确认工程合同收入、费用时，转销合同预计损失准备。

(7) 固定资产及折旧：固定资产计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	4	4.80
机器设备	年限平均法	1-8	4-5	47.50-12.00
电子设备	年限平均法	1-3	0-5	100.00-19.20
运输设备	年限平均法	2-10	4-5	47.50-9.60
其他设备	年限平均法	3-5	4-5	31.67-19.00-

(8) 无形资产：无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件等。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(9) 税项：

主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、11%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
城市维护建设税	实缴增值税、营业税	1%、5%、7%
教育费附加	实缴增值税、营业税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、营业税	2%
印花税	合同、凭证、书据、账簿及权利许可证等文件涉及的金额或者事项	0.3‰、0.5‰、1‰、5元
房产税	房屋的计税余值（原值扣减10%~30%）或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	实际占用的土地面积	每平方米0.6元至30元之间
企业所得税	应纳税所得额	25%

(10) 收入确认原则

A、销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管

理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，公司确认商品销售收入的实现。

B、提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司在期末按完工百分比法确认收入。

C、让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，公司确认收入。

5、委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一家公司。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为委托方、与本评估目的相关的当事方和有关的监管部门（工商登记管理部门、验资机构等）。

二、评估目的

为陕西隆地电力自动化有限公司股权转让事宜提供陕西隆地电力自动化有限公司股东全部权益市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象及范围概况

本次评估对象为陕西隆地电力自动化有限公司股东全部权益价值，评估范围是陕西隆地电力自动化有限公司于评估基准日拥有的全部资产和承担的全部负债。具体以委托方申报的评估明细表为准。

截止至评估基准日，公司确认资产总额为 5,643.62 万元（其中：流动资产 4,281.11 万元，非流动资产 1,362.51 万元），总负债 1,585.77 万元（其中：流动负债 1,585.77 万元），净资产（股权全部权益）4,057.85 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
流动资产	1	42,811,076.62
其中：货币资金	2	2,148,529.52
应收账款	3	3,531,230.56

预付账款	4	1,092,051.00
其他应收账款	5	17,592,224.78
存货	6	18,447,040.76
非流动资产	7	13,625,149.12
固定资产	8	12,741,175.94
递延所得税资产	9	883,973.18
资产总计	10	56,436,225.74
流动负债	11	15,857,671.56
其中：应付账款	12	10,832,419.39
预收账款	13	589,999.46
应付职工薪酬	14	142,833.62
应交税费	15	4,281,264.24
其他应付款	16	11,154.85
负债总计	17	15,857,671.56
净资产（所有者权益）	18	40,578,554.18

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

(1) 流动资产：存货 18,447,040.76 元，主要为工程施工，是目前已完工尚未结算的电力工程施工项目。

(2) 固定资产：账面价值 12,741,175.94 元，为房屋类固定资产和机器设备、车辆、电子设备类固定资产，其中房屋建筑物为外购的办公楼和商铺。

3、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

无。

4、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的情况

无。

5、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

6、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估项目由我公司独立完成，未引用其他评估机构出具的评估结论情况。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，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。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估目的是为陕西隆地电力自动化有限公司转让股权提供陕西隆地电力自动化有限公司于评估基准日股东全部权益市场价值参考依据，按市场价值类型评估能客观、公允地反映评估基准日公司股东全部权益价值量；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟实施的经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托方与评估公司签署的《资产评估业务约定书》；
- 2、委托方董事会决议。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《企业会计准则》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- 7、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）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—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——不动产》；
- 9、《资产评估准则——业务约定书》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；
- 12、《资产评估准则—利用专家工作》；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

14、《资产评估价值类型指导意见》。

(四) 资产权属依据

- 1、被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估单位相关产权证书（复印件）；
- 3、被评估单位提供的固定资产购置发票等相关权属证明资料；
- 4、被评估单位与资产权属相关的合同等（复印件）。

(五) 评估取价依据

- 1、被评估单位提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 2、评估人员通过市场调查及网上查询的有关行业分析资料；
- 3、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）；
- 4、2017年《机电产品报价手册》；
- 5、被评估单位未来收益预测资料；
- 6、其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法（途径或思路）简介

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法三种。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、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（成本法）三种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。

1、收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。企业自由现金流折现模型的基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

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

其中：P—评估对象整体价值；

r—折现率；

A_i—未来第 i 年预期企业自由现金流量；

i—收益预测期期数(年)；

n—收益预测期限；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值。

股东全部权益价值=企业整体价值—付息债务价值

2、市场法

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。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估单位相应价值指标×修正后价值比率（或价值乘数）×流动性等调整系数+其他调整因素

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估单位相应价值指标×修正后的价值比率（或价值乘数）+其他调整因素

3、资产基础法

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，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。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值=各单项资产评估值之和—各单项负债评估值之和

（二）评估方法的选取及其理由

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

（1）本次评估目的是为陕西隆地电力自动化有限公司拟股权转让提供陕西隆地开元资产评估有限公司

电力自动化有限公司于评估基准日股东全部权益市场价值参考依据。

(2) 未能收集充分、适当的被评估单位所在行业的可比公司公开股权交易案例的交易背景及交易基础资料，不宜采用交易案例比较法，同时，在资本市场上同行业上市公司差异较大，不宜采用上市公司比较法，故本次评估不宜采用市场比较法；

(3) 被评估单位能提供收益法和资产基础法评估所需要的全部资料。

综上所述我们认为：本次评估宜采用收益法，亦可采用资产基础法。

2、选取收益法进行评估的适用性判断

(1) 根据总体情况判断收益法的适用性

从被评估单位自身发展状况分析：隆地电力主要为客户提供输变电工程施工、安装、调试和技术指导等服务，以及进行高低压配电和控制设备的销售，目前已具备稳定的客户资源和项目，公司未来经营发展稳定有序。被评估单位未来收益可以合理预测，适宜采用收益法进行评估。

(2) 从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币计量来判断

被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(3) 从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估单位的风险主要有宏观经济环境风险、政策环境风险、技术风险、人才和经验风险等。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

3、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估单位所在行业资料比较完备；委估资产的更新重置价格可从其设备的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

(3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产其成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使

用年限，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法（成本法）评估的思路

资产基础法（成本法）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。其基本公式如下：

委估净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

1、各类主要资产及负债的评估方法

（1）货币资金

以审核无误的账面值确定为评估值。

（2）应收账款

通过核实原始凭证、发函询证，了解应收账款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

评估时，对全部应收账款逐户进行核查，以预计可收回的款项或权利作为评估

（3）预付账款

通过核实原始凭证、发函询证，了解预付账款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计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）其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

评估时，对全部应收账款进行核查，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

（5）存货

①原材料：评估值根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用确定。经评估人员核实，账面库存原材料购置的时间均为一年以内，账面值能反映评估基准日市场价值，因此以核实后账面值作为评估值。

②工程施工：工程施工为目前已完工尚未结算的电力工程施工项目，评估人员实地了解各施工项目成本核算方法，收集相关原始财务资料，按比例进行抽盘，在盘点过程中，评估人员对项目完工进度、合同管理、款项支付等情况进行了调查，最后

确认各施工项目目前都能按计划进行施工，未发现质量问题及其他纠纷的发生，账面余额基本能反映项目施工成本及价值，因此以审定核实后的账面值确定评估值。

(6) 房屋建筑物

委估房屋建筑物中的商品房不属于自建房屋，无法准确掌握其成本、人工、材料等方面信息，不宜采用成本法；目前商品房市场租金不稳定，难以确定其未来收益，不宜采用收益法；委估商品房所在地的房地产市场上同类成交案例较多，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用市场法进行评估。

其评估公式为： $V = V0 \times A/A0 \times B/B0 \times C/C0 \times D/D0$

其中： $V =$ 待估房地产价值；

$V0 =$ 比较实例房地产价格；

$A =$ 待估房地产交易情况指数；

$A0 =$ 比较实例房地产交易情况指数；

$B =$ 待估房地产评估期日房地产价格指数；

$B0 =$ 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

$C =$ 待估房地产区域因素条件指数；

$C0 =$ 比较实例房地产区域因素条件指数；

$D =$ 待估房地产个别因素条件指数；

$D0 =$ 比较实例房地产个别因素条件指数。

委估对象评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

委估对象评估值 = 委估对象评估单价 × 建筑面积

(6) 机器设备

所有设备及车辆主要采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

评估净值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的估算：

A、机器设备评估原值的估算：

国产机器设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

a、设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

b、运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—5%计费，运杂费按含税运杂费价格估算。

c、安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—30%计费；

d、基础费：按实际工程造价计算。

e、资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为4.35%；

建设期一年至三年（含三年），利率为4.75%；

f、其他费用：按具体情况考虑。

B、车辆重置全价的估算：

重置全价=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价估算（不含增值税售价）；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

C、电子设备重置全价的估算

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，因此确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

②成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

a、对于主要设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限N，并据此初定该设备的尚可使用年限n，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

b、对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以成新率 2、成新率 3 两者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.35，底盘 0.35，车身 0.1，装饰 0.1，电气设备 0.1，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3 = (发动机系统得分 × 0.35 + 底盘得分 × 0.35 + 车身 × 0.1 + 装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.1) / 100 × 100%

c、对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率。

(7)递延所得税资产：评估人员将该科目的申报表与基准日报表、明细账余额核对一致，对公司应收款项的坏账准备计提和管理进行审核，对公司可弥补亏损的计提进行复验，最终确定按其他应收款评估损失与未来可抵扣期间所得税税率的乘积来确定递延所得税资产的评估值。

(8)负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

(四)本次收益法评估的具体思路及模型

1、具体思路及模型

常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。本次评估的陕西隆地电力自动化有限公司股东全部权益价值的总体思路是采用间接法，即先估算被评估单位的企业自由现金流量，推算企业整体价值，扣除付息债务资本价值后得到股东全部权益价值的评估值。在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（评估基准日后至 2021 年末）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，扣除被评估单位基准日付息负债即得到被评估单位的股东全部权益价值。根据上述分析，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为明确预测期，从 2017 年 9 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止，共 4.33 年，此阶段为被评估单位的增长期并趋于稳定；第二阶段为永续年期，2022 年 1 月 1 日开始，此阶段被评估单位进入稳定期，将保持 2021 年的收益额水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

企业整体价值 = 未来收益期内各期预测的自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期的收益年限，本次评估取 4.33 年；

A_i—明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A_t—未来收益稳定年度的预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年）；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2、收益指标的确定

(1) 收益期限的估算

从企业价值评估角度分析,被评估单位经营正常,不存在必然终止的条件,一般设定收益期限为无期限,且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小,故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

(2) 折现率的选取

折现率亦称期望投资回报率,是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算,是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、公司特有风险收益率(包括规模超额收益率)和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型(Capital Asset Pricing Model 或 CAPM)综合估算其权益资本成本,并参照对比公司的资本结构等因素,综合估算被评估单位的股权收益率,进而综合估算全部资本加权平均成本(Weighted Average Cost of Capital 或 WACC),并以此作为评估对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。其估算过程及公式如下:

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中: R_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : Beta系数;

R_m : 资本市场平均收益率;

ERP: 即市场风险溢价 ($R_m - R_f$);

R_s : 特有风险收益率(包括企业规模超额收益率)。

加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中: WACC: 加权平均资本成本;

D: 债务的市场价值;

E: 股权市值;

R_e : 权益资本成本;

R_d : 债务资本成本;

D/E : 资本结构;

t : 企业所得税率。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后,与委托方沟通、了解评估项目基本项目,拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,资产负债评估申报表等样表,要求被评估企业进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估企业相关工作人员联系,布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

(二) 尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估企业提供申报资料进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实,对被评估企业办公经营场所,重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估企业提供的未来发展规划等申报资料,与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式,就被评估企业及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点,确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法,对评估对象评估结果进行测算,并起草相关评估说

明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、假设被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。

2、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和履行其职责。

3、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

5、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所

遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

6、假设被评估单位能持续经营，并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

7、假设被评估单位能保持现有的管理、技术团队的相对稳定，并假定变化后的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。

8、有关信贷利率、外汇汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化，资金的无风险报酬率保持目前的水平，不考虑通货膨胀对公司经营状况的影响。

9、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

十、评估结论

(一) 评估结论及其分析

(1) 采用收益法评估的评估结果

按收益法评估，被评估单位股东全部权益的市场价值评估值为 5,574.00 万元，较被评估单位评估基准日会计报表中的股东全部权益 4,057.85 万元，评估增值 1,516.15 万元，增值率 37.36%。增值原因主要是：

收益法结果反映了企业拥有的专有技术、商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力，体现了企业的盈利能力及较高的成长性，所以导致评估增值。

(2) 采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 5,382.18 万元，较被评估单位基准日公司报表股东全部权益 4,057.85 万元，评估增值 1,324.33 万元，增值率 32.64%。

被评估单位的股东全部权益价值资产基础法评估结果

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017 年 8 月 31 日

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	4,281.11	4,281.11		
非流动资产	2	1,362.51	2,686.84	1,324.33	97.20
其中：固定资产	3	1,274.12	2,598.44	1,324.32	103.94

其他非流动资产	4	88.39	88.39	-	-
资产合计	5	5,643.62	6,967.95	1,324.33	23.47
流动负债	6	1,585.77	1,585.77		
负债合计	7	1,585.77	1,585.77	-	-
净资产	8	4,057.85	5,382.18	1,324.33	32.64

(3) 最终评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为 5,382.18 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 5,574.00 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 191.82 万元。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商誉、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于被评估单位的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良的管理经验、市场渠道、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资产的价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更符合一般市场原则。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 **5,574.00** 万元。

(二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提供的被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应

承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

本次申报评估的部分房屋建筑物，为股东刘胜军以实物资产出资到公司取得的，房产过户手续截止评估报告日尚未办理完毕，陕西隆地电力自动化有限公司承诺上述房屋为公司所有，不存在法律纠纷及异议，具体明细如下：

序号	权利人名称	房屋所有权证号	座落	用途	面积 (m ²)	所在层数	备注
1	刘胜军	西安房权证高新区字第 1050100002-1-3-30101~2号	锦业二路8号逸翠园3 幢3单元30101室	商业	456.07	一层、二 层	已走转 让手续
2	刘胜军	西安房权证高新区字第 105010000-1-3-1F107~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢1单元1F107室	商业	43.62	地下一 层	已走转 让手续
3	刘胜军	西安房权证高新区字第 105010000-1-3-1F108~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢1单元1F108室	商业	17.06	二层	已走转 让手续
4	刘胜军	西安房权证高新区字第 105010000-1-3-30203~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢3单元30203室	商业	17.59	二层	已走转 让手续
5	刘胜军	西安房权证高新区字第	锦业二路逸翠园3号楼	商业	39.03	二层	已走转

开元资产评估有限公司

		1050100002-1-3-30201~2号	3幢3单元30201室				让手续
6	刘胜军	西安房权证高新区字第 050100002-1-3-30202~2号	锦业二路逸翠园3号楼 3幢3单元30202室	商业	16.67	二层	已走转 让手续

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告的报告日为2017年9月29日。

评 估 报 告 附 件

- 1、被评估单位审计报告（复印件）；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、委托方相关产权证明（复印件）；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、资产评估机构证券从业资格证书（复印件）；
- 8、签字资产评估师的资格证书（复印件）。