

美康中药材有限公司拟对吉林省嘉禾天然  
药物有限公司增资扩股涉及吉林省嘉禾  
天然药物有限公司净资产价值项目  
资产评估报告

中天和资产【2017】评字第 00012 号

共 1 册 第 1 册



**北京中天和资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2017 年 3 月 21 日



## 目 录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
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概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象与范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	22
十一、  特别事项说明 .....	24
十二、  评估报告使用限制说明 .....	26
十三、  评估报告日 .....	27
十四、  签字盖章 .....	28
评估报告附件 .....	错误！未定义书签。



## 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。

2. 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、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



# 美康中药材有限公司拟对吉林省嘉禾天然 药物有限公司增资扩股涉及吉林省嘉禾 天然药物有限公司净资产价值项目 资产评估报告摘要

中天和资产【2017】评字第00012号

北京中天和资产评估有限公司接受美康中药材有限公司（以下简称：美康公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对美康公司拟对吉林省嘉禾天然药物有限公司（以下简称：吉林嘉禾）增资扩股之经济行为涉及的吉林嘉禾净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的是根据中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要（通药办纪字[2016]68C号），美康公司拟对吉林嘉禾增资扩股，因此需对上述经济行为涉及的吉林嘉禾的净资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象是吉林嘉禾的净资产价值，具体评估范围为吉林嘉禾于评估基准日经审计的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

本次评估的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为2016年12月31日。

本项目使用的评估基本方法为资产基础法。

## 一、本项目评估结论：

吉林嘉禾在持续经营情况下，总资产账面价值2,150.62万元，评估值2,227.97万元，增值额77.35万元，增值率3.60%；负债账面价值11.46万元，评估值11.46万元，无增减值变化；净资产账面价值2,139.16万元，评估值2,216.51万元，增值额77.35万元，增值率3.62%。

## 二、特别事项说明

### 1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师



执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

### (1) 房屋建筑物

被评估单位纳入评估范围的 5 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 5 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。被评估单位取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
返魂草中药原料干燥室	玻璃棚顶	2012 年 11 月	510.00
1 吨锅炉房	砖混	2012 年 11 月	254.00
警卫室	框架	2012 年 11 月	60.00
参场彩钢板仓库	轻钢	2013 年 5 月	128.00
参场办公室	彩钢	2013 年 5 月	72.00

上述未办理所有权证的房屋建筑物均坐落在吉林嘉禾所属的土地使用权上，吉林嘉禾承诺该部分未办理房产证的房屋建筑物产权归吉林嘉禾所有，不存在产权纠纷，对具备条件无证房屋建筑物积极完善产权手续。

### (2) 车辆

被评估单位纳入评估范围的部分车辆，行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，具体明细如下：

车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	购置日期	已行驶里程(万公里)	车辆行驶证证载权利人
吉 F5B276	丰田威驰轿车 TV7130GLM3E	辆	2007.08	16.68	王永军
吉 F52566	现代轿车 IX35/BH6440LBY	辆	2012.06	11.32	金树立
吉 F54555	东风轻型普通货车 ZN1033UCN4	辆	2015.04	4	曹春伟

对上述事项，被评估单位已与车辆行驶证证载权利人王永军、金树立、曹春伟各签署了车辆权属声明，权属归吉林嘉禾所有，不存在产权纠纷。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，报告使用者应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

## 2.其他重要事项说明

吉林嘉禾的资产负债表经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“勤信审字【2017】第1078号”保留意见的审计报告。审计报告的保留意见的事项如下：“嘉禾公司固定资产、无形资产历史成本多数难以查证；如附注“十、其他重要事项说明”所披露，嘉禾公司与通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在北京中天和资产评估有限公司



线股份有限公司存在三方贸易融资合作关系。我们向通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司函证，但未收到回函。

我们认为，除上段所述影响外，嘉禾公司的资产负债表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉禾公司2016年12月31日资产负债及净资产状况。”

对于固定资产中的房屋建筑物，我们获取了其重要的建(构)筑物的工程图纸等资料，采用重编预算确定其建安综合造价，计算的建安综合造价；对于固定资产中的机器设备，我们采用评估基准日机器设备的市场价格，确定其评估原值。对于无形资产中的土地使用权采用市场法对其评估，确定其评估价值。综上所述，吉林嘉禾固定资产、无形资产历史成本难以查证对评估值不造成影响。

本次评估不考虑“勤信审字【2017】第1078号”审计报告的保留意见的事项对评估结果的影响。

评估机构提示报告使用者关注特别事项可能对评估结论产生的影响。

本评估报告的评估结论使用有效期为一年，即2016年12月31日至2017年12月30日。

以上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，应当阅读评估报告正文。



# 美康中药材有限公司拟对吉林省嘉禾天然 药物有限公司增资扩股涉及吉林省嘉禾 天然药物有限公司净资产价值项目 资产评估报告

中天和资产【2017】评字第 00012 号

## 美康中药材有限公司:

北京中天和资产评估有限公司接受贵单位的委托,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,按照必要的评估程序,对美康中药材有限公司拟对吉林省嘉禾天然药物有限公司增资扩股之经济行为涉及的吉林省嘉禾天然药物有限公司的净资产在评估基准日 2016 年 12 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

本评估项目委托方为美康中药材有限公司,被评估单位为吉林省嘉禾天然药物有限公司,评估委托合同的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

### (一) 委托方概况

#### 1. 基本情况

名称:美康中药材有限公司(以下简称“美康公司”)

统一社会信用代码:91110101101491240A

类型:有限责任公司(法人独资)

住所:北京市东城区光明中街 18 号 7 幢 3027-3048 室

法定代表人:陈国强

注册资本:3000.00 万人民币

成立日期:1993 年 02 月 08 日

营业期限:长期

经营范围:货物进出口、技术进出口、代理进出口;土畜产品收购;种植中药材;技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;经济信息咨询;销售机械设备、化工产





品（不含危险化学品）、化妆品、医疗器械（限 I、II 类）；销售药品；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、销售药品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本情况

名称：吉林省嘉禾天然药物有限公司（以下简称“吉林嘉禾”）

统一社会信用代码：9122 0622 6826 0446 87

住所：靖宇县靖宇镇河南街 2-7-6-96 号

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人：金树立

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2008 年 11 月 03 日

经营期限：2008 年 11 月 3 日至 2023 年 5 月 6 日

经营范围：鹿茸、蛤蟆油购销；人参、中药材、土特产品、松籽、食用菌、山野菜、种植、加工和销售；人参粉、人参切片、人参蜜饯、人参茶等系列产品加工销售；对外贸易经营（国家禁止的除外）；人参（林下参）系列产品加工销售；参茸酒、保健食品加工销售（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2. 历史沿革

吉林嘉禾成立于 2008 年 11 月，成立时注册资本 200 万元，其中：金树立货币出资 100 万元，占注册资本的 50.00%，李金声货币出资 40 万元，占注册资本的 20.00%，孙景玉货币出资 20 万元，占注册资本的 10.00%，钟均超货币出资 20 万元，占注册资本的 10.00%，安伟货币出资 20 万元，占注册资本的 10.00%，由靖宇佳盛会计师事务所对出资进行了审验，出具了“靖佳会验字（2008）80 号”验资报告。

2012 年 7 月，股东李金声、孙景玉、钟均超、安伟分别将所持有的吉林嘉禾股份全部转让给股东金树立，并办理了工商变更登记手续。转让后，公司变更为金树立一人有限公司。

2014 年 5 月，吉林嘉禾申请变更注册资本为 1000 万元，新增注册资本 800 万元由金树立于 2015 年 4 月 10 日前缴足。2015 年 4 月 10 日，靖宇佳盛会计师事务所对新增的实缴出资 800 万元进行了审验，出具了“靖佳会验字（2015）4 号”验资报告。





经过上述股权变更，截止本次评估基准日 2016 年 12 月 31 日吉林嘉禾股本结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	金树立	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	100.00

### 3. 企业评估基准日资产负债表数据：

根据吉林省嘉禾天然药物有限公司资产负债表经审计，截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，资产总额 2,150.63 万元，负债总额 11.46 万元，净资产额 2,139.17 万元；吉林嘉禾评估基准日的资产负债表数据如下表：

#### 资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	66.12
非流动资产	2,084.50
其中：固定资产净额	1,908.88
固定资产清理	
无形资产	175.63
<b>资产总计</b>	<b>2,150.62</b>
流动负债	11.46
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>11.46</b>
<b>净 资 产</b>	<b>2,139.16</b>
审计机构名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	勤信审字【2017】第 1078 号
审计报告类型	净资产审计报告
审计意见	保留意见

审计报告的保留意见事项如下：“嘉禾公司固定资产、无形资产历史成本多数难以查证；如附注“十、其他重要事项说明”所披露，嘉禾公司与通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司存在三方贸易融资合作关系。我们向通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司函证，但未收到回函。

我们认为，除上段所述影响外，嘉禾公司的资产负债表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉禾公司 2016 年 12 月 31 日资产负债及净资产状况。



况。”

#### 4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

#### 5. 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

#### (三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方美康公司拟对被评估单位吉林嘉禾增资扩股。

#### (四) 评估委托合同约定的其他评估报告使用者

评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

## 二、 评估目的

评估目的是根据中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要(通药办纪字[2016]68C号),美康公司拟对吉林省嘉禾天然药物有限公司增资扩股,因此需对上述经济行为涉及的吉林嘉禾的净资产于评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象与范围

#### (一) 评估对象

本评估项目的评估对象是吉林嘉禾净资产于评估基准日的市场价值。

#### (二) 评估范围

本评估项目的具体评估范围为吉林嘉禾经审计后资产负债表列示的全部资产和负债,包括流动资产、非流动资产和流动负债。由吉林嘉禾提供的清单载明:

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	66.12



非流动资产	2,084.50
其中：固定资产净额	1,908.88
固定资产清理	
无形资产	175.63
<b>资产总计</b>	<b>2,150.62</b>
流动负债	11.46
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>11.46</b>
<b>净资产</b>	<b>2,139.16</b>

以上数据业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“勤信审字【2017】第1078号”保留意见的审计报告。

审计报告的保留意见事项如下：“嘉禾公司固定资产、无形资产历史成本多数难以查证；如附注“十、其他重要事项说明”所披露，嘉禾公司与通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司存在三方贸易融资合作关系。我们向通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司函证，但未收到回函。

我们认为，除上段所述影响外，嘉禾公司的资产负债表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉禾公司2016年12月31日资产负债及净资产状况。”

具体评估范围与对象请见本报告所附的《资产评估明细表》。

### 1. 委估主要资产及负债情况

(1) 流动资产全部为货币资金。

货币资金账面价值66.12万元，全部为银行存款，占流动资产的100%，占资产总额的3%。

(2) 非流动资产包括固定资产和无形资产。

1) 固定资产账面原值2,371.61万元，账面净值为1,908.88万元，占非流动资产的91.57%，占资产总额的88.767%。具体包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。具体包括：

①房屋建筑物共9项，建筑面积共计8,318.63平方米，账面原值1,423.81万元，账面净值1,193.83万元，主要为生产车间用房，大部分于2012年建造使用。其中三处房产办理了产权登记，产权登记人为吉林省嘉禾天然药物有限公司，产权面积7294.63平方米，其他无产权登记房产，被评估单位出具了相关说明。委估房产维护



较好，安全完整，能够满足生产经营需要。

②构筑物 7 项，账面原值 244.25 万元，账面净值 216.30 万元。主要为生产用等基础设施，于 2012 年至 2015 年期间建造。委估资产正常使用，能够满足设计要求。

③机器设备共 39 项，账面原值为 669.30 万元，账面净值为 464.89 万元，主要为生产专用设备，购置于 2010 年 5 月至 2016 年 6 月，委估设备目前均处于正常运行状态，保养较好，可以满足日常经营需要。

④车辆 3 台，账面原值 28.90 万元，未计提折旧。委估 3 台车辆初始登记产权人为自然人，但尚未办理过户登记。委估车辆运行正常。

⑤电子设备 2 项，账面原值 5.35 万元，账面净值 4.96 万元，主要为电脑和电子监控设备，分别购置于 2013 年和 2016 年。委估设备目前均处于正常运行状态、保养较好，可以满足日常经营需要。

2)无形资产账面价值 175.63 万元，占非流动资产的 8.42%，占资产总额的 8.17%。申报评估的无形资产为吉林省嘉禾天然药物有限公司所属的 1 宗土地使用权。土地证编号靖国用(2014)字第 062210579 号，于 2014 年 12 月取得，使用权面积 13644.90 平方米，为工业用地，终止日期为 2060 年 9 月 6 日。

(3) 负债为流动负债，全部为应交税费。

应交税费于评估基准日账面价值 11.46 万元，主要为增值税及地方各项税种等。占流动负债和负债总额的全部。

## 2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估，吉林嘉禾申报评估无形资产—土地使用权 1 项，土地使用权证号为靖国用(2014)第 062210579 号，土地使用权人为吉林省嘉禾天然药物有限公司，土地用途工业用地，使用权面积 13,644.90 平方米。

## 3. 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日无可辨认的表外资产。

## 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

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

# 四、 价值类型及其定义

本次评估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压制的情况



下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的净资产价值。

## 五、 评估基准日

本评估项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，委托方确定资产评估基准日。

## 六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

### （一） 经济行为依据

1. 中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要（通药办纪字[2016]68C号）；

### （二） 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 12 届第 46 号）
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 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六次会议修订）；
3. 《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）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令，2005 年）；
9. 《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）；



10. 《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);
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令,2016年)。
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令第538号;
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
15. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

### (三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)
3. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
4. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号发、中评协[2011]230号修订);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号发、中评协[2011]230号修订);
7. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2007]217号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号发、中评协[2011]230号修订);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
13. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
15. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
16. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

### (四) 权属依据

1. 委估房屋所有权证;





2. 委估土地使用权证;
3. 委估车辆行驶证;
4. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明(凭证)等资料。

#### (五) 取价依据

1. 评估基准日 2016 年 12 月 31 日执行的金融机构存贷款基准利率;
2. 四部委联合发布 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
3. 机械工业信息研究院 2016 年版《机电产品报价手册》;
4. 吉林嘉禾提供的记账凭证、发票等;
5. 吉林嘉禾 2016 年审计报告;
6. 《吉林省建筑与装饰工程单位综合基价》(2012);
7. 《吉林省安装工程单位综合基价》(2012);
8. 《吉林省建设工程费用定额》(2012);
9. 各种新闻、杂志、网站或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料;
10. 其他参考依据。

## 七、 评估方法

企业价值评估包括资产基础法、收益法、市场法三种基本评估方法,进行企业价值评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析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。

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。吉林嘉禾的资产及负债已经审计,资产正常使用,适于用资产基础法进行企业价值评估。

收益法:是将企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。吉林嘉禾的资产及负债构成要素不完整,未来收益无法预测,因此不适用于用收益法进行企业价值评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。经评估人员市场调查,与本次股权收购行为类似的股权交易案例较少,难以获取足够量的案例样本,故本次评估不适宜用

市场法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法对吉林嘉禾于评估基准日的净资产价值进行评估。

### （一）资产基础法评估情况

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

#### 1. 流动资产具体采用成本法评估

（1）货币资金：包括银行存款。

对于银行存款，评估人员根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证，确定其账实是否相符。根据核实后银行存款数额确定评估价值。

#### 2. 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产本次采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，房屋建筑物的重置全价中的建安综合造价、前期费用及其他费用应扣除相应的增值税，其中前期费用中的建设单位管理费、散装水泥专项基金、新型墙体材料专项基金、城市基础设施配套费等无法扣除增值税。

1) 建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整

法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

**重编预算法：**以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

**决算调整法：**对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

**类比系数调整法：**对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

**单方造价指标估算法：**对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，计算的建安综合造价。

**一般建(构)筑物：**根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综



合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

## 2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招标投标服务费、可行性研究费等。经测算取费率如下：

序号	费用名称	费率	扣税后税率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.00%	1.00%	建安造价	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2002]394号
二	勘察设计费	3.83%	3.61%	建安造价	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
三	工程监理费	2.85%	2.69%	建安造价	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号
四	工程招标投标服务费	0.49%	0.46%	建安造价	招标代理服务收费管理暂行办法(计价格[2002]1980号)
五	可行性研究费	0.90%	0.85%	建安造价	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.33%	0.31%	建安造价	《国家计委国家环境保护总局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
七	散装水泥专项基金	1.20	1.20	建筑面积	吉经贸联字[2001]302号
八	新型墙体材料专项基金	10	10	建筑面积	吉财非税[2009]463号
九	城市基础设施配套费	110	110	建筑面积	吉林省价经字[2003]25号,吉发改收管联字[2006]356号,吉发改收管联字[2006]357号,吉发改收管联字[2007]302号,吉发改收管联字[2008]450号
	合计	9.40% × 建安造 +121.20 × 建筑面 积	8.92% × 建安造 价 +121.20 × 建筑面 积		

### iii、资金成本

按照合理的建设工期，取相应年度的贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

资金成本 = (建安工程费用 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

按照评估基准日 2016 年 12 月 31 日执行的金融机构贷款基准利率：

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内(含一年)	4.35
二、中长期贷款	





一年至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

#### b、综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，并根据房屋修理维护、使用环境等情况具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率。

#### c、评估价值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

### 3. 机器设备类固定资产

机器设备本次采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率。

注：根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，设备重置成本不含增值税。重置全价中的运费、安装工程费、前期及其他费用等应扣除相应的增值税。

#### （1）对重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费—可抵扣增值税

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费—可抵扣增值税

电子设备由销售公司或生产厂家负责送货，不需安装，不含税购置价即为设备的



重置成本。

①购置价对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定；

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关各项杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装工程费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有者的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期费用及其它费用明细表

序号	费用名称	费率	扣税后税率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.00%	1.00%	建安造价	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2002]394号
二	勘察设计费	3.83%	3.61%	建安造价	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
三	工程监理费	2.85%	2.69%	建安造价	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号
四	工程招投标代理服务费	0.49%	0.46%	建安造价	招标代理服务收费管理暂行办法（计价格[2002]1980号）
五	可行性研究费	0.90%	0.85%	建安造价	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.33%	0.31%	建安造价	《国家计委国家环境保护总局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
合计		9.40%	8.92%		

⑤资金成本



资金成本按照产权持有者的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ⑥设备购置价中可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

根据抵扣税营改增文件，运费增值税可以抵扣，运费增值税率 11%。

### (2) 对成新率的确定

①对于设备的综合成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过查阅检维修、技改及检测资料，与设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员座谈等方式了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，对年限法成新率进行调整后确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

#### ③车辆成新率的确定

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，对于小型车辆不考虑报废年限，以行驶里程成新率确认该车理论成新率，对于大型运输车辆根据车辆已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同权重计算得出综合成新率。

综合成新率=勘察成新率×60.00%+理论成新率×40.00%

勘察成新率：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

理论成新率：根据委估车辆的经济使用年限和已使用年限计算。

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%



行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

对于机器设备、电子设备中的报废资产按照可变现价值进行评估；对于闲置设备结合设备实际状态对成新率进行调整。

### (3) 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

## 4. 无形资产

被评估单位申报的无形资产主要是1宗土地使用权。

一般而言，土地价格评估方法主要有收益还原法、市场比较法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法、路线价法等。由于待估宗地相同或类似供需圈内开发用地挂牌、拍卖案例较多，故本次评估将采用市场法对待估宗地地价进行评估。市场法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格 = 交易案例房地产成交价格 × 宗地年期修正系数 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

## 5. 负债

负债包括应交税费等。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成被评估单位实质性负债的金额作为评估价值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作从2017年1月16日开始，包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作等。

### (一) 接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估基准日、评估范围和对象及评估方法；
2. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单；
3. 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制订资产评估工作计划，确定组织评估人员。

### (二) 评估前期准备工作阶段

1. 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，

同时收集被评估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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。

### (三) 评估估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进入现场工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：

1. 根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；
2. 查阅委估资产的产权证明文件、对被评估单位提供的权属资料进行查验；
3. 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
4. 收集分析企业历史经营情况和未来经营规划并与管理层访谈，开展对企业的经营业务调查等工作；
5. 对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

### (四) 评估汇总、提交评估报告阶段

根据初步评估结果，评估人员履行了下列评估程序：

1. 进行评估结论分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
2. 撰写评估说明及评估报告书；
3. 将评估报告书初稿提交委托方并交换意见；
4. 按评估机构三级制度和程序进行三级复核，出具评估报告书。

## 九、 评估假设

### (一) 一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 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，彼此都有获取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。

### 3. 企业持续经营假设:

企业持续经营假设,是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

### 4. 特殊假设

(1) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(2) 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化;

(3) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、 评估结论

吉林嘉禾在持续经营情况下,吉林嘉禾总资产账面价值 2,150.62 万元,评估值 2,227.97 万元,增值额 77.35 万元,增值率 3.60%; 负债账面价值 11.46 万元,评估值 11.46 万元,无增减值变化; 净资产账面价值 2,139.16 万元,评估值 2,216.51 万元,增值额 77.35 万元,增值率 3.62%。

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	66.12	66.12		
2 非流动资产	2,084.50	2,161.85	77.35	3.71
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	1,908.88	1,899.16	-9.72	-0.51
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	175.63	262.69	87.06	49.57
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	<b>资产总计</b>	2,150.62	2,227.97	77.35	3.60
21	流动负债	11.46	11.46		
22	非流动负债				
23	<b>负债总计</b>	11.46	11.46		
24	<b>净资产</b>	2,139.16	2,216.51	77.35	3.62

### 1. 评估增值原因分析

(1) 本次评估吉林省嘉禾天然药物有限公司净资产评估增值 77.3 万元，其中：固定资产评估减值 9.72 万元，减值率 0.51%；无形资产评估增值 87.06 万元，增值率 49.57%。

(2) 分析评估结论与账面价值比较变动原因。

1) 房屋建筑物评估增值 101.27 万元，主要是由于主要原因是房屋建筑物的耐用年限比企业采用的会计折旧年限长；

2) 设备类固定资产评估减值 110.99 万元：

机器设备评估减值 106.36 万元，主要是由于委估资产现行市场销售价格的下降，导致资产的重置成本下降，形成评估值的减值；

车辆评估减值 3.76 万元，主要是由于企业入账资产尚未计提折旧，而评估值考虑了贬值因素的结果，使得评估结果略低于账面价值；

电子设备评估减值 0.86 万元，是由于电子设备技术更新较快，贬值率高于于会计核算的折旧率，形成电子设备评估减值；

2) 无形资产-土地使用权评估增值 87.06 万元，主要是由于评估对象所在同类地土地使用权的价格上涨，使得土地使用权的市场价值高于取得使得时的成本。





## 十一、 特别事项说明

### 1. 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构报告的内容。

### 2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估人员对公司评估范围内的产权进行了适当的关注。

#### (1) 房屋建筑物

被评估单位纳入评估范围的 5 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 5 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。被评估单位取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
返魂草中药原料干燥室	玻璃棚顶	2012 年 11 月	510.00
1 吨锅炉房	砖混	2012 年 11 月	254.00
警卫室	框架	2012 年 11 月	60.00
参场彩钢板仓库	轻钢	2013 年 5 月	128.00
参场办公室	彩钢	2013 年 5 月	72.00

上述未办理所有权证的房屋建筑物均坐落在吉林嘉禾所属的土地使用权上，吉林嘉禾承诺该部分未办理房产证的房屋建筑物产权归吉林嘉禾所有，不存在产权纠纷，对具备条件无证房屋建筑物积极完善产权手续。

#### (2) 车辆

被评估单位纳入评估范围的部分车辆，行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，具体明细如下：





车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	购置日期	已行驶里程(万公里)	车辆行驶证证载权利人
吉 F5B276	丰田威驰轿车 TV7130GLM3E	辆	2007.08	16.68	王永军
吉 F52566	现代轿车 IX35/BH6440LBY	辆	2012.06	11.32	金树立
吉 F54555	东风轻型普通货车 ZN1033UCN4	辆	2015.04	4	曹春伟

对上述事项，被评估单位已与车辆行驶证证载权利人王永军、金树立、曹春伟各签署了车辆权属声明，权属归吉林嘉禾所有，不存在产权纠纷。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现吉林嘉禾存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，报告使用者应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

### 3. 其他重要事项说明

吉林嘉禾的资产负债表经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“勤信审字【2017】第 1078 号”保留意见的审计报告。审计报告的保留意见的事项如下：“嘉禾公司固定资产、无形资产历史成本多数难以查证；如附注“十、其他重要事项说明”所披露，嘉禾公司与通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司存在三方贸易融资合作关系。我们向通化盛信保健品有限公司、浙江省珍诚医药在线股份有限公司函证，但未收到回函。

我们认为，除上段所述影响外，嘉禾公司的资产负债表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉禾公司 2016 年 12 月 31 日资产负债及净资产状况。”

对于固定资产中的房屋建筑物，我们获取了其重要的建(构)筑物的工程图纸等资料，采用重编预算确定其建安综合造价，计算的建安综合造价；对于固定资产中的机器设备，我们采用评估基准日机器设备的市场价格，确定其评估原值。对于无形资产中的土地使用权采用市场法对其评估，确定其评估价值。综上所述，吉林嘉禾固定资产、无形资产历史成本多数难以查证对评估值不造成影响。



本次评估不考虑“勤信审字【2017】第 1078 号”审计报告的保留意见的事项对评估结果的影响。

4. 对被评估单位存在的可能影响资产评估价值的评估资料不完整事项、法律经济等未决事项、担保租赁及其或有负债（或有资产）、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项等事项，如被评估单位等有关方应评估人员要求提供而未提供，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。

5. 在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估价值。评估基准日至评估报告出具日期间未发现影响本评估结论的重大事项，企业价值未发生重大变化。

6. 本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结果的影响；

7. 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

8. 由吉林嘉禾公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，吉林嘉禾应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、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。
3. 本评估报告书需经评估机构及资产评估师签字盖章后，且经相关国有机关备案后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。



4. 本评估报告的评估结论使用的有效期为一年, 起止日期为2016年12月31日至2017年12月30日。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

### 十三、 评估报告日

本资产评估报告报告日为2017年3月21日。



#### 十四、 签字盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师：张卫泳

资产评估师：马凯