

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让
其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权
涉及的大连南浦外供食品有限公司
股东全部权益价值
评估报告

众华评报字[2017]第 158 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一七年十一月三日

评估报告目录

声明	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	6
一、绪言	6
二、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.....	6
三、评估目的	8
四、评估价值类型及定义.....	8
五、评估对象和范围	9
六、评估基准日	10
七、评估依据	10
八、评估方法	12
九、评估程序实施过程和情况	16
十、评估假设	16
十一、评估结论.....	18
十二、特别事项说明	19
十三、评估报告使用限制	20
十四、评估报告日	20
评估报告附件.....	23
评估明细表.....	24

声明

一、本资产评估报告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。

二、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。

三、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、行政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。

四、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。

五、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。

六、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。

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让
其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权
涉及的大连南浦外供食品有限公司
股东全部权益价值
评估报告摘要

众华评报字[2017]第 158 号

辽宁众华资产评估有限公司接受大连友谊（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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大连友谊（集团）股份有限公司拟转让其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权涉及的大连南浦外供食品有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

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

委托方为大连友谊（集团）股份有限公司。

被评估单位为大连南浦外供食品有限公司。

业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的与本次评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

因大连友谊（集团）股份有限公司拟转让其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权，本次评估是对该经济行为所涉及的大连南浦外供食品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为大连南浦外供食品有限公司股东全部权益价值。

评估范围为大连南浦外供食品有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。评估基准日账面资产总计为 3,800.41 万元，负债合计为 628.53 万元，所有者权益为 3,171.88 万元，详见评估明细表。

评估范围是由大连南浦外供食品有限公司在本次评估前为同一目的进行的审计工作基础上进行申报的。申报结果与审计结果一致。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论

在评估假设条件成立前提下，大连南浦外供食品有限公司纳入评估范围的资产账面价值为 3,800.41 万元，评估价值为 3,520.97 万元，评估减值 279.43 万元，减值率为 7.35%；负债账面价值为 628.53 万元，评估价值为 628.53 万元；所有者权益账面价值为 3,171.88 万元，评估价值为 2,892.44 万元，评估减值 279.43 万元，减值率为 8.81%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表

被评估单位：大连南浦外供食品有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	3,775.49	3,489.08	-286.41	-7.59
2 非流动资产	24.91	31.89	6.98	28.02
3 固定资产	24.91	31.89	6.98	28.02
4 资产总计	3,800.41	3,520.97	-279.43	-7.35
5 流动负债	628.53	628.53	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层

电话：0411-82739276 传真 0411-82739270
邮箱：ss0708@vip.sina.com

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
7	负债合计	628.53	628.53	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	3,171.88	2,892.44	-279.43	-8.81

评估结果详见评估明细表。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期为自评估基准日起壹年，即从 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过壹年有效期需重新进行评估。

九、评估报告日

2017 年 11 月 3 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，应当认真阅读评估报告正文。

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让
其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权
涉及的大连南浦外供食品有限公司
股东全部权益价值
评估报告正文

众华评报字[2017]第 158 号

一、绪言

大连友谊（集团）股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，依据国家相关法律、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，对大连友谊（集团）股份有限公司拟转让其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权涉及的大连南浦外供食品有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、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

（一）委托方

名称：大连友谊（集团）股份有限公司

住所：辽宁省大连市中山区七一街 1 号

法定代表人：熊强

注册资本：人民币叁亿伍仟陆佰肆拾万元整

类型：股份有限公司

社会信用代码：9121020011831278X6

成立日期：1992 年 07 月 28 日

营业期限：自 1992 年 07 月 28 日至长期

经营范围：房地产开发；（以下限分支机构经营）商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、免税商品；农副产品收购；客房写字间出租、企业管理服务、广告业务。***（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。）

（二）被评估单位

1、基本情况

名称：大连南浦外供食品有限公司

住所：辽宁省大连市中山区人民路 91 号 308 室

法定代表人：龚孜峰

注册资本：人民币伍仟万元整

公司类型：有限责任公司

社会信用代码：912102005880652850

成立日期：2012 年 01 月 20 日

营业期限：自 2012 年 01 月 20 日至 2032 年 01 月 19 日

经营范围：预包装食品销售；国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；展览展示服务***（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）。

2、公司历史沿革

大连南浦外供食品有限公司系于 2012 年 1 月 20 日经大连市工商行政管理局登记成立的有限责任公司。注册资本人民币伍仟万元，实收资本人民币伍仟万元，其中南浦食品（集团）有限公司出资人民币叁仟伍佰万元，投资比例 70%，大连友谊（集团）股份有限公司出资人民币壹仟伍佰万元，投资比例 30%。

3、被评估单位近一年一期资产、负债及经营状况

单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总计	4,176.46	3,800.41
负债合计	421.69	628.53
所有者权益	3,754.77	3,171.88
项目	2016年	2017年1月至9月
营业收入	3,449.50	1,116.48
利润总额	-938.06	-582.89
净利润	-938.06	-582.89
审计机构及报告号	致同会计师事务所（特殊普通合伙） 致同审字(2017)第 210FC0148 号	

(三)业务约定书约定的其他报告使用者概况

其他评估报告使用者为法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四)委托方和被评估单位之间的关系

委托方持有被评估单位 30% 的股权，为被评估单位的参股公司。

三、评估目的

因大连友谊（集团）股份有限公司拟转让其所持有的大连南浦外供食品有限公司股权，本次评估是对该经济行为所涉及的大连南浦外供食品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方上述经济行为提供价值参考。

四、评估价值类型及定义

本次评估选择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。

本报告书所称“市场价值”评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及所依据的假设条件没有重大变化的情况下，

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层

电话：0411-82739276 传真 0411-82739270
邮箱：ss0708@vip.sina.com

为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估对象和范围

评估对象为大连南浦外供食品有限公司股东全部权益价值。

评估范围为大连南浦外供食品有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。评估基准日账面资产总计为 3,800.41 万元，负债合计为 628.53 万元，所有者权益为 3,171.88 万元，详见评估明细表。

评估范围是由大连南浦外供食品有限公司在本次评估前为同一目的进行的审计工作基础上进行申报的。申报结果与审计结果一致。

评估范围内资产和负债账面情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	37,754,908.13
2	货币资金	4,695,823.52
3	应收账款	14,894,948.93
4	预付款项	238,787.68
5	其他应收款	493,106.25
6	存货	17,432,241.75
7	二、非流动资产合计	249,147.44
8	固定资产	249,147.44
9	三、资产总计	38,004,055.57
10	四、流动负债合计	6,285,250.21
11	应付账款	3,590,868.36
12	预收款项	374,576.44
13	应付职工薪酬	40,329.85
14	应交税费	1,253,702.75
15	其他应付款	1,025,772.81
16	五、非流动负债合计	-
17	六、负债总计	6,285,250.21

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层

电话：0411-82739276 传真 0411-82739270
邮箱：ss0708@vip.sina.com

序号	科目名称	账面价值
18	七、净资产(所有者权益)	31,718,805.36

委托的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。

六、评估基准日

(一)本项目评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

(二)计价标准为基准日有效的价格标准。

(三)此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定。

七、评估依据

(一)行为依据

大连友谊（集团）股份有限公司与辽宁众华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(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)；

2、《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正)；

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)；

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、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

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65号修订);

9、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)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—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);

9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

11、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1、机动车辆行驶证;

2、被评估单位提供的相关产权证明资料。

(五)取价依据

- 1、《机电产品报价手册》(2017年)；
- 2、企业提供的历史年度的财务报表、审计报告；
- 3、评估人员调查、收集的相关资料；
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

八、评估方法

(一)评估方法选择

根据《资产评估法》、《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

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。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。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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

调查表明，被评估单位为贸易公司，资产规模较小，在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到与之资产规模和营收能力相当的交易案例和与之类似的上市公司，因此不具备采用市场法评估的条件；该公司成立于2012年，从2014年至今一直处于亏损状态，经与企业管理层沟通，企业短期内无法实现扭亏为盈，经营的产品存在滞销的情况，未来经营存在一定的不确定性，面临的风险不能可靠地估计，不具备采用收益法评估的条件；经过几年的发展，公司治理规范，资产管理清晰，可以通过企业购建资本投入途径估算企业股东权益价值。

经以上分析，针对本项目采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法介绍

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法评估基本计算公式为：

企业股东全部权益价值=各单项资产评估价值之和-负债评估值

在以资产基础法评估企业股东权益价值时，要假设被评估企业仍维持原有的生产经营方式，委估资产在今后仍维持原用途继续使用，并且要结合资产实际情况在可以预知的法律、经济和技术许可的范围内，针对各类资产及相关负债的不同特点以及需要考虑的实际因素，分别采用不同的评估方法进行评估。基准日纳入评估范围的资产及负债评估方法如下：

1、流动资产的评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(1)货币资金

包括现金和银行存款。通过现金盘点、核实银行对账单、银行询证函等，以经核实后的账面值确认评估值。

(2)应收类账款（包括应收账款、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。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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

通过执行相关清查程序,评估人员在对预付款项账面记录进行核实的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析合同撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况的可能,估计货物或权利的回收风险损失,最终以账面余额减估计的回收风险损失后的金额确认评估值。

(4) 存货——库存商品

纳入评估范围的库存商品包括正常销售商品及滞销商品。主要采用如下方法评估:

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税售价 × (1 - 税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

A、不含税售价:根据评估基准日前后一定期间的平均销售价格确定;

B、税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

C、销售费用率根据销售及管理费用与销售收入的比列计算;

D、营业利润率 = 主营业务利润 ÷ 营业收入;

主营业务利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用

E、所得税率为企业现实执行的税率;

F、r 为风险折扣率,由于产成品未来的销售存在一定的市场风险,具有一定的不确定性,根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0,一般销售产品为 50%,勉强可销售的产品为 100%。

2、非流动资产的评估

(1)固定资产

纳入本次评估范围的固定资产为设备类资产，包括车辆及电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，车辆采用市场法进行评估，电子设备主要采用成本法进行评估。

1)车辆

车辆评估值=[案例 1 调整后交易价格(不含税)+案例 2 调整后交易价格(不含税)+案例 3 调整后交易价格(不含税)]÷3

案例调整后交易价格=交易价格×因素修正系数

2)电子设备

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置全价。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，依据其经济寿命年限和已使用年限确定其成新率。其公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

其中对于购置时间较早和部分老旧电子设备(如电脑等)，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格扣除可抵扣增值税作为评估值。

3、负债的评估

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分六个阶段进行。

(一)接受委托阶段

与委托方进行洽谈，明确资产评估目的、评估基准日和评估对象及范围，签署评估业务约定书。

(二)前期准备阶段

成立评估小组，提出评估方案，向被评估单位提交前期资料清单，指导被评估单位按照评估规范要求进行填报和准备工作。

(三)资产清查及识别阶段

评估人员进驻现场后，在相关人员的配合下，勘察核实资产、验证资料并进行必要的市场调查工作。

(四)评定估算阶段

评估人员根据评估目的和资产的特点选择适当的评估方法，通过多渠道收集市场信息，进行价值估算。

(五)汇总分析阶段

评估人员汇总资产评估结果，整理有关资料，对评估结果进行分析验证，确定评估结论，撰写评估说明和评估报告。

(六)提交评估报告阶段

评估机构对评估报告及相关底稿进行内部审核，经完善后出具评估报告，提交委托方。

十、评估假设

(一)交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设，即假设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, 资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据纳入评估范围的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用, 或者在有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、委托方及被评估单位提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效, 不存在欺骗、误导等现象。

2、非评估机构原因导致的需要评估报告引用数据所涉及的外部专业报告能够合法、合规并适用本项目涉及的经济行为;

3、在评估师所能调查了解并披露情况之外, 纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项。

4、纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的合法、有效地持续使用下去, 并在可预见的使用期内, 不发生重大变化;

5、企业在历史设立和经营(包括预期)过程中无违法、违规现象, 且企业股东及管理层能够在可预见的未来合法经营, 称职地对企业实行有效的管理并能稳步推进企业的发展;

6、被评估单位已及时披露和告之评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

(三) 一般假设

1、对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 本公司按准则要求进行一般性的调查并披露, 但不对其真实性作任何形式的保证;

2、我们对价值的估算是根据评估基准日被评估单位所在地和临近

地区货币购买力做出的；

3、企业在经营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；

4、被评估单位所处的地区政治、经济、法律和社会环境无重大变化；

5、评估测算涉及的物价在正常范围内波动，不考虑基准日后通货膨胀等因素影响；

6、公司会计政策与核算方法无重大变化。

评估假设能够成立是评估结论具备合理性和有效性的前提和基础条件。评估师在设定假设条件时充分分析了国家相关法律、法规规定与经济行为以及评估对象现状的关系，对于能够发现的存在的可能会对评估假设条件及评估结论产生影响的事项已做相应披露，但披露事项的存在并不影响假设条件设定的合理性。评估报告使用者应结合报告披露情况和自己掌握的信息分析判断评估假设条件实现的可能性，合理理解和利用评估结论。

评估结论是建立在评估假设成立前提下的，若上述部分或全部假设不成立，皆可能对并对评估结论产生重大影响，使评估结论失效。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，大连南浦外供食品有限公司纳入评估范围的资产账面价值为 3,800.41 万元，评估价值为 3,520.97 万元，评估减值 279.43 万元，减值率为 7.35%；负债账面价值为 628.53 万元，评估价值为 628.53 万元；所有者权益账面价值为 3,171.88 万元，评估价值为 2,892.44 万元，评估减值 279.43 万元，减值率为 8.81%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表

被评估单位：大连南浦外供食品有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	3,775.49	3,489.08	-286.41	-7.59
2 非流动资产	24.91	31.89	6.98	28.02
3 固定资产	24.91	31.89	6.98	28.02
4 资产总计	3,800.41	3,520.97	-279.43	-7.35
5 流动负债	628.53	628.53	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
7 负债合计	628.53	628.53	0.00	0.00
8 净资产（所有者权益）	3,171.88	2,892.44	-279.43	-8.81

评估结果详见评估明细表。

十二、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师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对评估结论的影响。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

(四)其他需要说明的事项

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估

的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系,评估人员在
整个评估过程中,始终恪守职业道德和规范。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资
产价值量做出专业判断,并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行
为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托方及被评估单
位提供的有关资料,因此,委托方及被评估单位应对其提供的相关资
料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时
未作特殊说明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。

4、在评估报告有效期以内,评估基准日至评估目的实现日,若资
产数量及影响作价标准的因素发生变化,以及有证据表明评估报告特
别事项中披露的事项已对资产的评估结论产生实质影响时,不能直接
使用本评估结论,委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来
的影响。

十三、评估报告使用限制

(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)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、引用或披露于公开的媒体,法律、法规规定以及相关当事方
另有约定除外。

(四)本评估结论自评估基准日起壹年内有效。

十四、评估报告日

2017年11月3日。

[此页为签署页，无正文]

辽宁众华资产评估有限公司

资产评估师：李雨勤

法定代表人：李宜

资产评估师：李丹

地址：中国大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

邮编：116001

传真：0411-82739270

电话：0411-82739293

二〇一七年十一月三日

评估报告附件

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、委托方及被评估单位承诺函
- 三、评估机构资格证书复印件
- 四、评估机构营业执照复印件
- 五、资产评估师资格证书复印件

评估明细表

附后