

新湖控股有限公司拟转让  
其持有的航天高新（苏州）创业投资有限公司股权  
所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司股东全部权益价值  
评估报告

银信资评报[2014]沪第 884 号

银信资产评估有限公司

2014 年 11 月 21 日

# 目 录

评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	4
一、委托方（即被评估企业）概况 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	15
十三、评估报告提出日期 .....	16
附件 .....	18



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

## 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、负债清单由委托方、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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

新潮控股有限公司拟转让  
其持有的航天高新（苏州）创业投资有限公司股权  
所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司股东全部权益价值  
评估报告  
银信资评报[2014]沪第 884 号

## 摘要

一、项目名称：新潮控股有限公司拟转让其持有的航天高新（苏州）创业投资有限公司股权所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司股东全部权益价值评估报告项目

二、委托方：新潮控股有限公司

三、委托方以外的其他评估报告使用者：被评估企业及其股东，以及法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人

四、被评估企业：航天高新（苏州）创业投资有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：本次评估是新潮控股有限公司拟转让其持有的航天高新（苏州）创业投资有限公司股权，需对所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。

上述经济行为需经新潮控股有限公司董事会决议批准后生效。

七、评估对象：被评估企业截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2014年6月30日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：

于评估基准日，被评估企业股东全部权益的市场价值评估值为 31,145.69 万元（人民币叁亿壹仟壹佰肆拾伍万陆仟玖佰元整），评估增值 4,786.77 万元，增值率 18.16%。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

---

### 十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对本次股权转让经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2014年6月30日至2015年6月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

### 十四、评估报告特别事项：

1、由于本次清查受限，无法至被评估企业长期股权投资单位现场进行实地勘查，所有资料均通过委托方—新湖控股有限公司提供，各股东投资的股权比例通过取得最新的验资报告或产权交易合同与公司章程、基准日会计报表中实收资本核对一致进行确认。本次评估对长期股权投资以收集的资料情况采用市场法或成本法得出评估值。若与本评估报告出具日后取得的足够资料而造成本次评估结果有差异，则需对本评估报告结果进行相应调整。提请评估报告使用者特别关注。

2、被评估企业为基金公司，根据被评估企业公司章程，股东与基金管理人在分配当年的净利润时，对收益分配情况进行了相关规定，若涉及有股权转让时，提请报告使用者特别关注其收益分配对各股东权益价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

新湖控股有限公司拟转让  
其持有的航天高新（苏州）创业投资有限公司股权  
所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司股东全部权益价值  
评估报告  
银信资评报[2014]沪第 884 号

## 正文

新湖控股有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新湖控股有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司的股东全部权益价值在 2014 年 6 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：

### 一、委托方、被评估企业概况

#### （一）委托方和其他评估报告使用者

##### 1、委托方概况

委托方名称：新湖控股有限公司

中华人民共和国组织机构代码证：72362683-2

企业法人营业执照注册号：330000000019271

住 所：杭州市体育场路田家桥 2 号

法定代表人：黄伟

注册资本：人民币肆拾壹亿伍仟叁佰捌拾伍万元

实收资本：人民币肆拾壹亿伍仟叁佰捌拾伍万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：实业投资开发；建筑材料、金属材料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）、百货、办公自动化设备、橡胶、橡胶制品的销售；经济信息咨询（不含证券、期货）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

营业期限：2000年10月31日至（长期）

## 2、其他评估报告使用者

被评估企业及其股东，以及法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

### （二）被评估企业

#### 1、被评估企业概况

企业名称：航天高新（苏州）创业投资有限公司

类 型：有限责任公司

组织机构代码证：59393937-0

企业法人营业执照注册号：320512000167421

住 所：苏州高新区竹园路209号（财富广场）

法定代表人：张陶

注册资本：27000万元人民币

成立日期：2012年04月13日

营业期限：2012年04月13日至2019年04月12日

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（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、被评估企业股权结构及历史沿革

航天高新（苏州）创业投资有限公司成立于2012年04月，成立时股东及股权结构情况如下表：

金额单位：人民币万元

投资者名称	认缴注册资本		实缴资本	
	金额	出资比例	金额	出资比例
航天投资控股有限公司	10,000	37%	4,000	14.9%
苏州高新创业投资集团有限公司	3,000	11.2%	750	2.8%
新湖控股有限公司	10,000	37%	1,000	3.7%
李建东	1,000	3.7%	250	0.9%
唐伟良	1,000	3.7%	250	0.9%
姚平	1,000	3.7%	250	0.9%
陆金海	1,000	3.7%	250	0.9%
合 计	27,000.00	100.00%	6,750.00	25.00%



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

根据航天高新（苏州）创业投资有限公司章程修正案，公司注册资本分四期投入，上述注册资为第一期出资，第一期出资经苏州德衡会计师事务所验证并出具“苏德衡验字（2012）第 0398 号”验资报告。

此后经过股权变更，截至评估基准日变更后的股东及股权结构情况如下表：

金额单位：人民币万元

投资者名称	实缴资本	
	金额	出资比例
航天投资控股有限公司	10,000	37.037%
苏州高新创业投资集团有限公司	3,000	11.1112%
新湖控股有限公司	4,500	16.6666%
李建东	1,000	3.7037%
唐伟良	1,000	3.7037%
姚平	1,000	3.7037%
陆金海	1,000	3.7037%
北京宝瑞利投资有限公司	5,500	20.3704%
合 计	27,000.00	100.00%

上述出资已由被评估企业章程修正案通过。

### 3、被评估企业历史财务资料

被评估企业近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
总资产	102,296,515.28	195,574,777.05	263,589,173.49
负 债	38,094,278.40	9,996.86	0.00
净资产	64,202,236.88	195,564,780.19	263,589,173.49

被评估企业近二年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2012年度	2013年度	2014年1-6月
主营业务收入	—	—	—
主营业务成本	—	—	—
主营业务税金及附加	—	—	—
营业费用	—	—	—
管理费用	4,965,490.40	5,910,136.66	2,700,000.00
财务费用	-294,802.95	-1,057,018.02	-370,286.06
资产减值损失	—	—	—
投资收益	294,944.95	3,176.39	—
营业利润	-4,397,017.50	-4,849,942.25	-2,329,713.94
营业外收入	—	—	2,478,905.00
营业外支出	—	—	—



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

利润总额	-4,397,017.50	-4,849,942.25	149,191.06
所得税	-1,099,254.38	-1,212,485.56	37,297.76
净利润	-3,297,763.12	-3,637,456.69	111,893.30

上表 2012 年-2013 年财务数据经北京天圆全会计师事务所有限公司审计，审计报告文号分别为“天圆全审计（2013）00060614 号、天圆全审计（2014）00060005 号”；评估基准日财务数据摘自被评估企业提供的未经审计的会计报表。

被评估企业执行《企业会计准则—基本准则》及相关具体会计准则，营业税税率 5%，城建税税率 7%，教育费附加费费率 5%（包括地方教育费附加税率），企业所得税税率 25%。

#### 4、委托方和被评估单位的关系

委托方为被评估企业的股东。

## 二、评估目的

本次评估是新湖控股有限公司拟转让其持有的航天高新（苏州）创业投资有限公司股权，需对所涉及的航天高新（苏州）创业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。

上述经济行为需经新湖控股有限公司董事会决议批准后生效。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	132,811,554.92 元
非流动资产账面金额：	130,777,618.57 元
其中：长期股权投资账面金额：	128,503,176.39 元
递延所得税资产账面金额：	2,274,442.18 元
资产合计账面金额：	263,589,173.49 元
流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	0.00 元
净资产账面金额：	263,589,173.49 元



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

长期股权投资的情况如下：

被投资单位	实收资本 投资比例%	金额	投资日期
四川航天拓鑫玄武岩实业有限公司	9.26	52,500,000.00	2012-12
航天神洁（北京）环保科技有限公司	21.28	2,003,176.39	2013-7
西安航天三沃化学有限公司	11.26	20,000,000.00	2013-12
湖北航鹏化动科技有限公司	26.47	54,000,000.00	2013-9
合 计		128,503,176.39	

被评估企业主要经营场所位于北京市西城区平安里西大街 31 号，为租赁的办公用房，租金均付至评估基准日。

纳入评估范围的资产均处于正常使用或受控状态。上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致，被评估单位无账外无形资产。

委估资产均不存在抵押、诉讼、担保等事项。

#### 四、价值类型及其定义

本报告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

根据委托方和被评估企业的具体情况，为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能选取与实施评估目的的实现日接近的财务报告日，委托方与评估机构商定本项目资产评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

#### 六、评估依据

##### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令第 540 号）；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。



---

## （二）评估准则依据

- 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—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—企业价值；
- 9、资产评估准则——利用专家工作；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

## （三）产权依据

- 1、被评估企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证；
- 2、被评估企业章程修正案；
- 3、长期股权投资单位营业执照、组织机构代码证，2013年审计报告与基准日未经审计的会计报表；
- 4、房屋租赁合同；
- 5、其他有关产权证明。

## （四）取价依据

- 1、被评估企业提供的会计报表、财务会计和经营方面资产及其他资料；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；
- 4、IFIND 同花顺咨询软件数据；
- 5、WIND 万德咨询软件数据；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、经实地盘点核实后填写的各类资产和负债评估明细申报表；



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

- 
- 8、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
  - 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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。

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。

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。

### （一）评估方法的选择

股东权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。股东权益价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此股东权益价值可采用资产基础法进行；被评估企业 2012 年净利润为-329.77 万元，2013 年净利润为-363.74 万元，2014 年 1-6 月净利润为 11.19 万元，经分析 2014 年利润主要来自政府补贴，被评估企业属于基金管理公司，利润主要来自投资即长期股权投资-股权投资转让收入，单笔金额大且不具连续性，故利润金额波动较大，对未来经营收益难以做出合理预测，并且在资产基础法中已对长期股权投资单位进行分析评估，故不适宜采用收益法对其进行评估。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估采用资产基础法确认最终评估值。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

- （1）货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日各银行



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

### （2）长期股权投资的评估

长期股权投资评估值采用长期投资单位净资产评估值乘以投资比例计算。长期投资单位净资产评估值根据长期股权投资的投资协议和长期股权投资单位的经营情况综合分析判断后，对长期投资单位有增长潜力的采用市场法评估，盈利模式未确定的采用成本法评估。

### （3）递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分析后确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理解释资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化。

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

#### （四）限制性假设

本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

### 十、评估结论

#### （一）评估结论

在评估基准日 2014 年 6 月 30 日，航天高新（苏州）创业投资有限公司总资产价值 26,358.92 万元，总负债 0.00 万元，净资产 26,358.92 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 31,145.69 万元，评估增值 4,786.77 万元，增值率 18.16%；总负债 0.00 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产评估值为 31,145.69 万元（大写：人民币叁亿壹仟壹佰肆拾伍万陆仟玖佰元整），净资产增值 4,786.77 万元，增值率 18.16%。

#### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	13,281.16	13,281.16		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	12,850.32	17,637.09	4,786.77	37.25
长期应收款				



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产				
固定资产				
其中：建筑物				
设 备				
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	227.44	227.44		
资产总计	26,358.92	31,145.69	4,786.77	18.16
流动负债				
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计				
净 资 产	26,358.92	31,145.69	4,786.77	18.16

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

1、由于本次清查受限，无法至被评估企业长期股权投资单位现场进行实地勘查，所有资料均通过委托方—新湖控股有限公司提供，各股东投资的股权比例通过取得最新的验资报告或产权交易合同与公司章程、基准日会计报表中实收资本核对一致进行确认。本次评估对长期股权投资以收集的资料情况采用市场法或成本法得出评估值。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

若与本评估报告出具日后取得的足够资料而造成本次评估结果有差异，则需对本评估报告结果进行相应调整。提请评估报告使用者特别关注。

2、被评估企业为基金公司，根据被评估企业公司章程，股东与基金管理人在分配当年的净利润时，对收益分配情况进行了相关规定，若涉及有股权转让时，提请报告使用者特别关注其收益分配对各股东权益价值的影响。

3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

4、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、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；

6、本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

## （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，市场价值仅对本次经济行为的交易双方有效。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

## （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2014年6月30日起至2015年6月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告提出日期

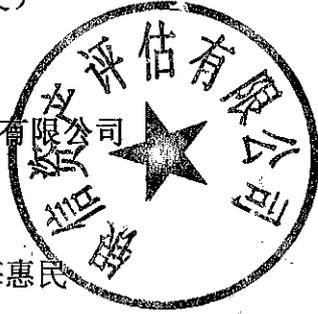
本评估报告提出日期为2014年11月21日。



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088（总机）  
 传真：021-63391116 邮编：200002

(以下无正文)

银信资产评估有限公司



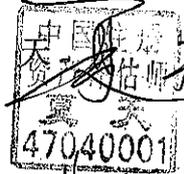
法定代表人：梅惠民

*梅惠民*

首席评估师：梅惠民

*梅惠民*

中国注册资产评估师：夏



中国注册资产评估师：蒋忠娅



2014年11月21日



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

---

## 附件

- 1、委托方及被评估企业企业法人营业执照、组织机构代码证复印件；
- 2、被评估企业公司章程；
- 3、被评估企业 2012 年、2013 年审计报告及评估基准日财务报表复印件（2012 年-2013 年财务数据经北京天圆全会计师事务所有限公司审计，审计报告文号分别为“天圆全审计（2013）00060614 号、天圆全审计（2014）00060005 号”）；
- 4、长期股权投资相关附件复印件；
- 5、房屋租赁合同；
- 6、委托方资产评估承诺函；
- 7、签字注册资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、资产评估业务约定书复印件。