

共壹册 第壹册

上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买
上海上林玻璃有限公司部分资产（不动产）项目
资产评估报告书
中同华评报字（2013）第 030 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2013年6月20日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077 电话：010-68090088 传真：010-68090099

上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司
部分资产（不动产）项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
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.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告日.....	14
资产评估报告书附件.....	16

上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司 部分资产（不动产）项目 注册资产评估师声明

上海正章洗涤有限公司：

受贵公司委托，我们对上海上林玻璃有限公司（以下简称“上林玻璃公司”）于评估基准日2012年12月31日的不动产进行评估，并作如下声明：

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清单由上林玻璃公司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。

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。

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。

上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司 部分资产（不动产）项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2013）第 030 号

上海正章洗涤有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为贵公司之全资子公司——上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司部分资产（不动产）之经济行为提供该部分资产（不动产）价值参考依据为目的，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对上海上林玻璃有限公司（以下简称“上林玻璃公司”）于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的部分资产（不动产），在符合使用管制要求前提下的市场价值，采用成本法进行了评估，评估结论为 2,401.86 万元，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

委估资产名称	帐面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	903.14	731.17	1,453.33	1,266.09	60.92	73.16
构筑物	-	-	158.30	111.45	-	-
土地使用权	375.00	340.63	1,024.33	1,024.33	173.15	200.72
合计	1,278.14	1,071.79	2,635.96	2,401.86	106.23	124.10

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产设定的抵押权和可能承担的担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关。

本评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日一年。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1.将本评估报告用于其他目的经济行为；

2.除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司 部分资产（不动产）项目 资产评估报告书

中同华评报字（2013）第 030 号

上海正章洗染有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为贵公司之全资子公司——上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司部分资产（不动产）之经济行为提供该部分资产（不动产）价值参考依据为目的，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对上海上林玻璃有限公司于评估基准日2012年12月31日的部分资产（不动产），在符合使用管制要求前提下的市场价值，采用成本法进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为上海正章洗染有限公司，产权持有者为上海上林玻璃有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方。

（一）委托方简介

名称：上海正章洗染有限公司（以下简称“正章洗染公司”）

住所：上海市静安区北京西路 1868 号

法定代表人：钱连华

注册资本：人民币肆仟贰佰柒拾叁万壹仟肆佰贰拾伍元

实收资本：人民币肆仟贰佰柒拾叁万壹仟肆佰贰拾伍元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营期限：2005 年 9 月 19 日至不约定期限

经营范围：洗染，烫，整，织补，上光，硝皮，产销日用化学品（有分支生产，不含

化妆品)。餐具洗涤产品，消毒、卫生洗涤用品，服装，针纺织品，日用百货，陶瓷工艺品。(涉及许可证凭许可证经营)。

(二) 产权持有者简介

名称：上海上林玻璃有限公司（以下简称“上林玻璃公司”）

住所：上海市宝山区城银路 899 号

法定代表人：金荣国

注册资本：150.00 万美元

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

经营期限：1997 年 08 月 12 日至 2012 年 08 月 11 日

经营范围：生产销售玻璃器皿、玻璃工艺品等玻璃制品以及玻璃机械和模具，销售自产产品（涉及许可经营的凭许可证经营）。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和委托方提供的董事会决议、静安区国资委批复（静国资委产[2013]4 号文）、九百集团董事会决议、评估委托函，本评估报告的评估目的是为委托方之全资子公司——上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司部分资产（不动产）行为提供该部分资产（不动产）的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为正章洗染公司之全资子公司——上海正章洗涤用品厂有限公司（以下简称“正章洗涤公司”）拟购买的上林玻璃公司部分资产（不动产）的市场价值，评估范围为上林玻璃公司填报并经正章洗染公司确认的评估申报表所列9项房屋建筑物、3项构筑物和1项土地使用权，账面原值合计1,278.14万元，账面净值合计1,071.79万元，具体范围以产权持有单位填报的清查评估申报表为准。主要资产情况简介如下：

1. 位置状况

评估对象为位于上海市宝山区城银路895，899号的不动产，房屋总建筑面积7,166.44平方米，土地总面积9,964.30平方米，是一处形状规则的独立院落，院四边有砖砌、铁栏杆围墙。围墙外的具体四至为：东临园康路、南临城银路、西临昌翔路、北临市台路。

2. 权利状况

本次评估的房屋建筑物共计 9 幢、构筑物共计 3 项，位于上海市宝山区城银路 895，899 号内，房屋总建筑面积为 7,166.44 平方米，其中 4 幢建筑物（序号 1#-4#，建筑面积合计 6,339.54 平方米）已取得上海市房地产权证，权证编号为【沪房地宝字（2005）第

041443 号】，5 幢建筑物（序号 5#-9#，建筑面积合计 826.90 平方米）和构筑物（序号 1#-3#）由上林玻璃公司自行建造，无产证。上林玻璃公司承诺，以上房屋建（构）筑物均由其建造，产权归其所有，不存在权属纠纷。

至评估基准日，已取得上海市房地产权证的房屋建筑物及其土地使用权已设定抵押权，抵押权人为上海农村商业银行股份有限公司宝山支行，抵押期限从 2011-3-28 至 2013-3-25，债权数额 370.00 万元。

3. 评估对象状况

房屋建筑物：主要有生活楼、综合楼、仓库、车间等，主要为钢筋混凝土结构和砖混结构，竣工于2005-2006年期间，施工质量较好，现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象。

具体情况列示如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)	他项权利
1	沪房地宝字(2005)第 041443 号	生活楼	钢混	2005 年	418.64			已设定抵押权
2		车间	钢混	2005 年	3,128.66			
3		仓库	钢混	2005 年	1,843.38			
4		综合楼	钢混	2005 年	948.86			
小计					6,339.54			
5	无产证	锅炉房	混合	2005 年	44.90			
6		门卫	混合	2005 年	20.30			
7		彩钢板房 1	钢	2006-12-1	91.80			
8		彩钢板房 2	钢	2006-12-1	465.60			
9		彩钢板房 3	钢	2006-12-1	204.30			
小计					826.90			
合计					7,166.44	9,031,448.12	7,311,687.48	

构筑物：共计3项，主要为连廊、场地、围墙等，具体情况列示如下：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	面积 (m ²)	备注
1	连廊	钢结构有柱	2006-12-1	421.00	无
2	场地	钢筋混凝土	2005 年	6,700.00	
3	围墙	砖砌、铁栅栏	2005 年	1,030.00	
合计					

无形资产-土地使用权：国有土地使用权一宗，坐落于上海市宝山区城银路 895，899 号内，已取得上海市房地产权证，权证编号为【沪房地宝字（2005）第 041443 号】，土地

使用权来源为出让，土地用途为工业用地，土地地号为宝山区祁连镇 8 街坊 4/15 丘，土地使用期限自 2005 年 3 月 23 日至 2055 年 3 月 22 日止，土地总面积为 9,964.30 平方米。

四、价值类型及其定义

本次评估采用符合使用管制要求前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书及资产评估委托函之约定，本次评估的评估基准日为2012年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2012年12月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《资产评估业务约定书》；
2. 《资产评估委托函》；
3. 委托方提供的董事会决议
4. 静安区国资委批复（静国资委产[2013]4 号文）；
5. 九百集团董事会决议。

（二）法规依据

1. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令 第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
2. 国土资源部 国土资发[2002]195 号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
3. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
4. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令 第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
5. 建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 8 月 15 日）；
6. 国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 31 日）；

8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；

2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

4. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）

5. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2005）第041443号]；

2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；

2. 《上海市建筑工程综合预算定额（2000）》；

3. 《上海市建筑工程造价估算指标（2000）》；

4. 《上海市建设工程价格与指数》；

5. 上海市政府部门有关征地收费文件；

6. 中国人民银行现行贷款利率；

7. 委估资产的购置合同、协议；

8. 产权持有单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；

9. 评估师现场调查取得的与评估相关的资料；

10. 评估机构收集的相关价格信息。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 委托方与产权持有单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；

3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

根据准则及行业规范，房地产估价通常使用的方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。市场法适用于同一供需圈内，类似房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

根据本次估价目的，由于估价对象的房地产用途为工业，市场上类似房地产的交易实例较少，预期收益也较难确定，并且考虑到估价对象的特点及性质，本次估价采用成本法进行测算，其中将土地及地上建筑物进行分别估价，然后再将两部分价格合并处理。土地的估价采用的是市场比较法和成本逼近法，地上建筑物采用重置成本法。

委估不动产的价值=土地使用权价值+建筑物价值

（一）土地使用权价值评估方法简介

1. 土地市场比较法

市场比较法，是根据替代原理，选择估价对象同一供需圈内相邻地区或类似地区近期发生的类似的土地交易实例与估价对象加以对照比较，从已经发生了交易的类似宗地的已知价格，经交易情况修正、交易类型修正、期日修正、土地使用年期修正、容积率修正、区域因素修正、个别因素修正、土地开发程度修正等，得出估价对象价格的方法。其公式为：

估价对象价值=比较实例宗地价值×期日修正系数×交易类型修正系数×交易情况修正系数×使用年期修正系数×容积率修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 成本逼近法

成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算土地价值，是以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息和利润，从而确定待估土地价值的方法。成本逼近法的计算公式如下：

土地价格=土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地出让金

土地使用权价值=V×土地面积

$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_e + R_3$

V—土地价格；

E_a —土地取得费；

E_d —土地开发费；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值（出让金）；

Ve—土地成本价格。

3. 土地使用权价值的确定

通过市场比较法和成本逼近法得到的土地使用权价值，二者之间会存在一定的差距，由于市场比较法的案例为近期招拍买成交价，而成本逼近法计算中土地补偿费、青苗补偿费、耕地开发费、耕地占用税等取值为2008年以前发布的相关文件，不能反映土地使用权的真实价值，为使估价结果更能有效反映估价对象的评估价值，经综合分析，本次评估取市场比较法的评估结果作为无形资产—土地使用权的估价结果。

（二）建筑物价值评估方法简介

对于房屋建筑物的评估，考虑到当地类似房屋建筑物的市场交易很少，故确定以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定建筑物资产的评估值。

重置成本法的基本计算公式为：评估值=重置全价×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1. 重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

（1）建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下两种方法确定建安工程费。

预决算调整法：选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为：

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价

类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

（2）前期费用及其他费用：

建筑物前期费用及其他费用：主要包括建设项目环境影响评价费、勘测设计费、招

标代理费、建设单位管理费、工程监理费以及当地规定收取的建设工程相关费用等。

前期费用及其他费用一览表

序号	项 目	计算标准	计算依据
		按投资额	
1	建设项目环境影响评价费	0.30%	计价格[2002]125号
2	勘测设计费	3.46%	计价格(2002)10号
3	招标代理费	0.35%	计价格[2002]1980号
4	建设单位管理费	1.39%	财建[2002]394号
5	工程监理费	2.50%	发改价格[2002]670号
	合计	8.00%	

(3) 资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，计息期取正常工期的一半。

资金成本=（建安工程造价+前期费用+其他费用）×年利率×建设工期÷2

2. 成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(1) 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(2) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项

目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

评估人员根据初步评估结果编制相关评估说明，在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设产权持有单位的经营业务合法，被评估资产在符合使用管制要求的情况下使用；
4. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用成本法对上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买的部分资产（不动产）的市场价值进行评估。

经成本法评估，于评估基准日2012年12月31日，上海正章洗涤用品厂有限公司拟购

买的部分资产(不动产)在符合使用管制要求前提下的市场价值评估结果为2,401.86万元，企业申报的账面净值为1,071.79万元，评估增值1,330.07万元，增值率为124.10%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

委估资产名称	帐面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	903.14	731.17	1,453.33	1,266.09	60.92	73.16
构筑物	-	-	158.30	111.45		
土地使用权	375.00	340.63	1,024.33	1,024.33	173.15	200.72
合计	1,278.14	1,071.79	2,635.96	2,401.86	106.23	124.10

评估结论详细情况见评估明细表。

采用成本法确定评估值的主要增值原因为：

（一）固定资产—建筑物类增值原因为：1）企业建筑物建造日期早于评估基准日，评估基准日较建造日的人工费、材料费和机械费有一定幅度的提高；2）企业计提折旧年限短于建筑物使用年限，造成建筑物类资产评估增值。

（二）无形资产—土地使用权评估的增值原因：上海上林玻璃有限公司取得土地成本较低，并进行了一定的摊销，目前随着国家土地政策的调控，土地资源的稀缺，导致土地市场价格的上涨，而评估价值是评估基准日的市场价值，从而致使评估增值。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在符合使用管制要求前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 至评估基准日，房屋建筑物中有 5 幢建筑物（序号 5#-9#，总建筑面积 826.90 平方米）和 3 项构筑物（序号 1#-3#）由企业自行建造，无产证。上林玻璃公司承诺，以上房屋建（构）筑物均由其建造，产权归其所有，不存在权属纠纷。该部分房屋建筑物的建筑面积，由产权持有单位提供并经评估人员现场核实后作为本次评估依据。若将来办理产权登记，实测面积与本次评估面积不同，评估值应作相应调整。

3. 本次评估的房屋建筑物中有 4 幢（序号 1#-4#，总建筑面积为 6,339.54 平方米）及其占有的土地使用权（土地总面积为 9,964.3 平方米）一并设定了抵押权，抵押权利人

为上海农村商业银行股份有限公司宝山支行，抵押期限为 2011 年 3 月 28 日至 2013 年 3 月 25 日，债权数额 370.00 万元。至评估基准日，上林玻璃公司的经营期限已结束，目前处于歇业状态。在此提请报告使用者注意。

4. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

5. 本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。

6. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位公司承担，与本评估机构无关。

8. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告日为2013年6月20日。

（本页无正文）

评估机构法定代表人：季 珉 _____

中国注册资产评估师：徐建福 _____

中国注册资产评估师：张 麟 _____

北京中同华资产评估有限公司

二〇一三年六月二十日

上海正章洗涤用品厂有限公司拟购买上海上林玻璃有限公司
部分资产（不动产）项目
资产评估报告书附件

目录

附件一：有关经济行为文件

1. 董事会决议；
2. 静国资委产[2013]4号文；
3. 《资产评估委托函》；
4. 《资产评估业务约定书》。

附件二：评估基准日资产负债表复印件

附件三：《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2005）第041443号]

附件四：委托方、产权持有单位法人营业执照复印件

附件五：委托方、产权持有单位承诺函原件

附件六：评估机构企业法人营业执照复印件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件九：注册资产评估师承诺函

附件十：评估对象涉及的资产评估明细表