

上海亚通股份有限公司
拟转让资产所涉及的部分资产
评估报告
银信评报字（2014）沪第 0616 号

银信资产评估有限公司

2014 年 10 月 22 日

目 录

| | |
|---------------------|----|
| 评估师声明 | 1 |
| 摘要 | 2 |
| 正文 | 4 |
| 一、委托方和产权持有者概况 | 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 | 8 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 9 |
| 九、评估假设 | 10 |
| 十、评估结论 | 11 |
| 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 | 15 |



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

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、负债清单经会计师审计后，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4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

上海亚通股份有限公司拟转让资产所涉及的部分资产 评估报告

银信评报字（2014）沪第 0616 号

摘要

一、 **项目名称：**上海亚通股份有限公司拟转让部分资产涉及的该部分资产价值评估项目。

二、 **委托方：**上海亚通股份有限公司。

三、 **其他评估报告使用者：**除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、 **产权持有者：**上海亚通股份有限公司。

五、 **评估目的：**为上海亚通股份有限公司拟转让部分资产而提供该部分资产价值参考。

六、 **经济行为：**上海亚通股份有限公司拟转让位于上海崇明南门港的不动产及其辅助设施。

七、 **评估对象：**上海亚通股份有限公司拟转让部分资产的市场价值。

八、 **评估范围：**上海亚通股份有限公司所拥有的位于上海崇明南门港的不动产及其辅助设施。

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：**成本法和收益法。

十二、 **评估结论：**在本次评估目的和相关假设前提条件下，经评估，上海亚通股份有限公司本次拟转让的部分资产于评估基准日2014年6月30日的评估值为人民币伍仟柒佰零贰万肆仟元整（RMB 57,024,000.00元）。

十三、 **特别事项说明：**本次评估范围中的房屋建筑物除新办公大楼和新候船室已办理房屋产权证外，其他房屋产权证暂未办理；本次评估范围中的部分房屋建筑物、部分构筑物及其辅助设施位于本次委估范围中的土地使用权外；本次评估范围中的不动产及其辅助设施已租赁给了上海崇明客运轮船有限公司，但2014年的租赁合同尚未签订。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

十四、评估结论使用有效期：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。

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，应当阅读资产评估报告正文，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4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

上海亚通股份有限公司拟转让资产所涉及的部分资产 评估报告

银信评报字（2014）沪第 0616 号

正文

上海亚通股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的部分资产于评估基准日 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、委托方和产权持有者概况

（一）委托方和其他评估报告使用者

1、委托方概况

委托方：上海亚通股份有限公司

注册住所：崇明县八一路 1 号

法定代表人：张忠

注册资本：35176.406400 万人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：房地产开发经营，金属材料、机械设备、汽车零配件、化工产品（除危险化学品、易制毒化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸用品）、建筑装饰材料、木材、家具、五金交电、百货的批发零售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

注册号：310000000024218

成立日期：1993 年 10 月 14 日

营业期限：1993 年 10 月 14 日至

2、其他评估报告使用者：除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估咨询报告的相关当事方。



（二）产权持有者

本次产权持有者即为本次评估委托方——上海亚通股份有限公司。

上海亚通股份有限公司原主要从事申崇、苏崇航线上的客轮、客滚轮运输和沿海化学品运输及陆上客运，但随着2009年10月长江隧桥的开通，对其主营业务产生了巨大冲击，2010年上海亚通股份有限公司已将轮船、南门码头资产（不包括土地和建筑物）、宝杨码头资产置换出了公司。

二、评估目的

为上海亚通股份有限公司拟转让部分资产而提供该部分资产价值参考。

本次经济行为已经：

三、评估对象和评估范围

1、本次资产评估对象为上海亚通股份有限公司拟转让部分资产的市场价值；

2、本次资产评估范围为上海亚通股份有限公司所拥有的位于上海崇明南门港的不动产及其辅助设施，具体明细如下：

固定资产——房屋建筑物账面原值 36,340,240.02 元，账面净值 28,290,513.12 元；系位于上海市崇明县南门港码头的各项房屋，其中新办公大楼和新候船室合计总建筑面积为 4,831.21 m²，已办理《沪房地崇字（2011）第 006073 号》房屋产权证；另有 1,081.78 m²的房屋暂未办理产权证。

其中无账面值的如下：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积（m ² ） |
|----|------|----------|----|---------|-----------------------|
| 1 | | 码头出口门卫室 | 钢混 | 2009年2月 | 48.00 |
| 2 | | 新办公大楼门卫室 | 钢混 | 2009年2月 | 110.88 |

构筑物及其他辅助设施账面原值 22,972,106.19 元，账面净值 17,594,786.44 元，主要系位于上海市崇明县南门港码头的码头雨棚、门卫室雨廊、道路、围墙及绿化等。

其中无账面值的如下：

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 长度（M） | 建筑面积（m ² ） |
|----|------------|--------|---------|-------|-----------------------|
| 1 | 3、4号码头晴雨棚 | 不锈钢定制 | 2012年1月 | | 1,675.00 |
| 2 | 码头出口门卫室雨廊 | 钢混、大理石 | 2009年2月 | | 144.00 |
| 3 | 新办公楼雨棚 | 钢架 | 2009年2月 | | 178.56 |
| 4 | 自行车棚 | 塑板 | 2010年5月 | | 26.40 |
| 5 | 道路及2边水泥停车场 | 混凝土 | 2009年2月 | | 6,820.00 |
| 6 | 广场边道路 | 地砖 | 2009年2月 | | 712.00 |



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4楼

电话：021-63293886

传真：021-63293566 邮编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

| | | | | | |
|----|--------------|---------|---------|--------|--------|
| 7 | 海岸边围墙 | 钢混 | 2009年2月 | 315.00 | |
| 8 | 东侧围墙 | 砖混 | 2009年2月 | 261.00 | |
| 9 | 花坛 | 砖混 | 2009年2月 | | 320.00 |
| 10 | 苗木 | 不锈钢 | 2009年2月 | | |
| 11 | 办公楼处雨棚 | 不锈钢及塑扣板 | 2009年2月 | | 35.00 |
| 12 | 水密门3个 | 钢 | 2009年2月 | | |
| 13 | 路灯12个 | 钢杆 | 2009年2月 | | |
| 14 | 石狮子2*0.8m 1对 | 人造石 | 2009年2月 | | |

机器设备账面原值 1,958,549.00 元，账面净值 1,732,924.04 元，系位于上海市崇明县南门港码头的车客渡候船综合楼空调系统、车客渡候船综合楼智能化系统、车客渡候船综合楼办公家具、变配电设备及专线。

其中无账面值的如下：

| 序号 | 设备名称 | 计量单位 | 实际数量 | 购置日期 | 启用日期 |
|----|---------------|------|------|---------|---------|
| 1 | 车客渡候船综合楼空调系统 | 套 | 1 | 2009年1月 | 2009年1月 |
| 2 | 车客渡候船综合楼智能化系统 | 套 | 1 | 2009年1月 | 2009年1月 |
| 3 | 车客渡候船综合楼办公家具 | 套 | 1 | 2009年1月 | 2009年1月 |

无形资产——土地使用权账面价值 1,080,949.00 元，系已办理《沪房地崇字（2011）第 006073 号》房屋产权证的 8,787.2 m²港口码头用地，划拨取得，位于上海市崇明县城桥镇 11 街坊 15/11 丘。

本次评估范围中的房屋建筑物除新办公大楼和新候船室已办理房屋产权证外，其他房屋产权证暂未办理；本次评估范围中的部分房屋建筑物、部分构筑物及其辅助设施位于本次委估范围中的土地使用权外；本次评估范围中的不动产及其辅助设施已租赁给了上海崇明客运轮船有限公司，但 2014 年的租赁合同尚未签订。

3、评估范围及抵押、担保等情况说明：

3.1、本次委估设备均处于正常使用或受控状态中；本次评估将有物无帐的资产纳入评估范围；上述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；

3.2、未发现委估资产有抵押或担保情况。

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

本次评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、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、《中华人民共和国物权法》2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、其他有关的法律和法规。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》财企 [2004] 20 号；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》财企 [2004] 20 号；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协 [2003] 18 号；
- 4、《资产评估准则—评估报告》中评协 [2011] 230 号；
- 5、《资产评估准则—评估程序》中评协 [2007] 189 号；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》中评协 [2011] 230 号；
- 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、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协（2012）248 号。

（四）产权依据

- 1、上海亚通股份有限公司的企业法人营业执照、相关财务凭证；
- 2、上海亚通股份有限公司的房地产权证；
- 3、本次资产评估申报表及其他相关资料。

（五）取价依据



- 1、产权持有者提供的资产明细清单及其他资料；
- 2、产权持有者所处行业市场行情信息和评估人员现场勘察记录；
- 3、机器设备、建筑市场的市场行情；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

部分资产的评估方法主要为市场法、收益法、成本法三种。市场法适用于有活跃交易市场或可比案例的对象评估；收益法适用于未来有稳定收益的对象评估；成本法适用于可以取得重置成本及成新率的资产的评估。

根据本次评估目的、评估对象实际情况和相关获取的资料，以及评估人员对评估对象进行的实地查勘和市场调查资料，本次对委估资产中的土地使用权采用市场法和成本法评估，对房屋建筑物、构筑物和机器设备采用成本法评估。另对委估资产整体采用收益法评估。

（二）评估方法简介

1、土地使用权的市场法：根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类土地使用权作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值

比准价格=可比实例价格×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

2、土地使用权的成本法：又称成本逼近法：是从土地成本构成的角度去估算地价，是以土地取得（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，确定待估土地价格的方法。故本次估价采用成本逼近法作为求取估价对象土地使用权价格方法之一。

成本逼近计算公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

V—委估宗地价格；

Ea—土地取得费；

Ed—土地开发费；

T—税费；



R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值（出让金）

3、房屋建筑物、构筑物和机器设备的成本法：成本法是依据委估资产在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，来确定被评估资产的评评估值的方法。

评估公式：市场价值=重置成本×成新率

本次评估设备中包含增值税。

4、委估部分资产的收益法：收益法是通过估计委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

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、产权持有者、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、产权持有者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

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对房屋建筑物、构筑物及其辅助设施、机器设备和土地使用权进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有者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产权持有者经营状况和委估资产及现状，协助产权持有者收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与产权持有者有关财务报表、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、产权持有者等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有者、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，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评估，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。



（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、产权持有者所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、产权持有者所属行业的发展态势稳定，与本次委估设备相关行业的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（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。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、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。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

3、本次评估未考虑委估资产若处于委估土地外所产生的任何影响，未考虑未办理产权证所产生的相关影响；本次委估资产的面积、高度等数据系本次产权持有者提供，具体因以国家专业测量机构测量数据为准。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结论



1、资产基础法评估结论：

在本次评估目的和相关假设前提条件下，经采用资产基础法评估，上海亚通股份有限公司本次拟转让的部分资产于评估基准日2014年6月30日的评估值为人民币伍仟柒佰零贰万肆仟元整（RMB 57,024,000.00元）。

1.1、评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

| 项目 | 帐面价值 | 调整后帐面值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|--------|----------|----------|----------|--------|--------|
| 固定资产 | 4,761.82 | 4,761.82 | 4,970.00 | 208.18 | 4.37 |
| 其中：建筑物 | 4,588.53 | 4,588.53 | 4,656.34 | 67.81 | 1.48 |
| 设备 | 173.29 | 173.29 | 313.67 | 140.38 | 81.01 |
| 无形资产净额 | 108.09 | 108.09 | 732.40 | 624.31 | 577.58 |
| 资产总计 | 4,869.91 | 4,869.91 | 5,702.40 | 832.49 | 17.09 |

评估结论的详细情况见评估明细表。

1.2、评估增减值分析：

(1) 固定资产评估增值 2,081,794.65 元，主要因将有物无帐、有帐无物的资产重新核实后并按重置成本法评估所致；

(2) 无形资产——土地使用权评估增值 6,243,051.00 元，主要系按成本法评估所致。

2、收益法评估结论

在评估基准日2014年3月31日，经采用收益法评估，上海亚通股份有限公司委估部分资产的账面价值为4,869.91万元，评估值为3,955.55万元，评估减值914.36万元，减值率-18.78%。

3、评估结论的选取

经评估人员分析，上海亚通股份有限公司本次委估资产系限定港口码头用途，故其未来收益受到限制未定体现市场价值，故本次评估取资产基础法的评估结果为最终评估值。

在本次评估目的和相关假设前提条件下，经评估，上海亚通股份有限公司本次拟转让的部分资产于评估基准日2014年6月30日的评估值为人民币伍仟柒佰零贰万肆仟元整（RMB 57,024,000.00元）。

(二) 评估结论成立的条件



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

-
- 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、本评估结论系对评估基准日委估部分资产市场价值的公允反映；
 - 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素的影响；
 - 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
 - 6、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

（一）对产权持有者存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和产权持有者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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和产权持有者提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

（三）本报告对被评估资产和相关债务所进行的调整和评估系为客观反映被评估资产和负债的价值而作，我公司无意要求产权持有者必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有者决定，并应符合国家会计制度的规定。

（四）评估人员对本次评估范围内的实物类资产进行现场勘查时，因相关条件所限并未进行专业性的测定，故评估人员不承担固定资产等实物类资产的有关质量、技术性能等方面的责任。

（五）在评估资产等时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

（六）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵押事宜，产权持有者也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

(七) 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有者尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(八) 本评估基准日后至评估报告出具日，评估人员没有发现可能影响评估结论，并需要明确揭示的产权瑕疵事项、未决事项、法律纠纷等不确定事项以及期后重大事项。

(九) 本次评估是按原地续用前提考虑，未考虑由于移地使用涉及的相关费用，本次评估值中包含增值税。至评估报告提出之日，评估人员在本次评估过程中没有发现，且企业也没有提供有关其他可能影响评估结论并需要明确揭示的其他事项。

(十) 本次评估未考虑委估资产若处于委估土地外所产生的任何影响，未考虑未办理产权证所产生的相关影响；本次委估资产的面积、高度等数据系本次产权持有者提供，具体因以国家专业测量机构测量数据为准。

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、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有者的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对产权持有者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，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有者提供，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性作出保证。

(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。

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



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

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、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 10 月 22 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：徐红兵

中国注册资产评估师：刘 欢

2014 年 10 月 22 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4楼

电话：021-63293886

传真：021-63293566 邮编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4楼

电话：021-63293886

传真：021-63293566 邮编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

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、评估报告日

本评估报告日为2014年10月22日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：

2014年10月22日

