

上海绿庭投资控股集团股份有限公司股权转让
所涉及的上海大江厚超实业有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2015）沪第 1348 号

银信资产评估有限公司

2015 年 11 月 18 日

目 录

评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托方与被评估企业概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18



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、被评估企业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。



上海绿庭投资控股集团股份有限公司股权转让
所涉及的上海大江厚超实业有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2015）沪第 1348 号

摘要

一、项目名称：上海绿庭投资控股集团股份有限公司股权转让所涉及的上海大江厚超实业有限公司股东全部权益价值评估报告项目

二、委托方：上海绿庭投资控股集团股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估企业股东会和董事会；工商行政管理部门；国家法律、法规规定的其他使用者

四、被评估企业：上海大江厚超实业有限公司

五、评估目的：上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让上海大江厚超实业有限公司股权

六、经济行为：本次评估的目的是上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让上海大江厚超实业有限公司股权，为此需对所涉及的上海大江厚超实业有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

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：2015 年 10 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，上海大江厚超实业有限公司的股东全部权益的市场价值评估值为 3,041.04 万元（大写：人民币叁仟零肆拾壹万零肆佰元整），较审计后账面净资产增值 6,413.52 万元，增值率为 190.17%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让上海大江厚超实业



有限公司股权之经济行为有效。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2015年10月31日至2016年10月30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、特别事项说明：

1、根据上海大江厚超实业有限公司提供的资料，委估沪房地松字(2014)第019379号中房地产已被中国建设银行股份有限公司上海静安支行抵押，债权数额为23,655,972元，最高债权限额5000万元，债权发生期间为2013年3月15日至2016年3月14日。

2、本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估企业提供的资料，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

3、本次评估中构筑物的面积等数据来源于被评估企业提供的资料。

4、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、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。

6、企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，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。

7、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

8、本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

上述特别事项提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

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

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

上海绿庭投资控股集团股份有限公司股权转让
所涉及的上海大江厚超实业有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2015）沪第 1348 号

正文

上海绿庭投资控股集团股份有限公司：

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、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权事宜所涉及的上海大江厚超实业有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 10 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、委托方与被评估企业概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方：上海绿庭投资控股集团股份有限公司

中华人民共和国组织机构代码：60727033-0

企业法人营业执照注册号：310000400080320

注册地址：上海市松江区玉树路 1055 号-2

法定代表人：俞乃奋

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

注册资本：人民币 71320.0000 万

成立日期：1994 年 4 月 19 日

营业期限：1994 年 4 月 19 日至不约定期限

经营范围：投资管理；投资信息咨询；商务信息咨询；财务管理咨询；企业管理咨询；信息科技、智能化科技、网络科技咨询与服务；建筑材料、五金材料、钢材、



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

电梯、空调、食用农产品（生猪产品批发、牛羊肉品批发）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、酒类、预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）、食品添加剂、包装材料的批发和进出口、网上零售；自有房屋的出租；从事符合国家产业政策的投资业务（具体项目另行报批）。（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）（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、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估企业股东会和董事会；工商行政管理部门；国家法律、法规规定的其他使用者。

（二）被评估企业：上海大江厚超实业有限公司

中华人民共和国组织机构代码：13411025-6

企业法人营业执照注册号：310227000017062

注册地址：上海市松江区玉树路 1055 号

法定代表人：李宏宾

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

注册资本：人民币 5200.0000 万元整

经营范围：投资管理，物业管理，自有房屋租赁，仓储（除危险品、食品），五金交电、建材、百货、批发，商务咨询。【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】

成立日期：1988 年 7 月 8 日

营业期限：1988 年 7 月 8 日至 2028 年 7 月 7 日

1、被评估企业股权结构及历史沿革

上海大江厚超实业有限公司（原名：上海大江肉食品二厂）成立于 1988 年 7 月 8 日，由上海绿庭投资控股集团股份有限公司（原名：上海大江食品集团股份有限公司）与上海仓桥经济联合总公司共同出资组建，截止评估基准日，股东出资及持股比例如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	上海绿庭投资控股集团股份有限公司	44,200,000.00	85.00%
2	上海仓桥经济联合总公司	7,800,000.00	15.00%

**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

合计	52,000,000.00	100.00%
----	---------------	---------

上述注册资本已经上海茸信会计师事务所验证并出具茸业字（99）第417号《验资报告》。

2、被评估单位财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
总资产	20,783,331.33	12,891,820.04	11,250,470.15
负债	44,915,197.41	44,674,278.43	44,975,255.54
净资产	-24,131,866.08	-31,782,458.39	-33,724,785.39

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项 目	2013年	2014年	2015年1-10月
一、营业收入		65,514.53	
二、营业成本		65,514.53	
营业税金及附加			
营业费用			
管理费用	2,322,083.29	2,803,701.62	2,062,460.51
财务费用	1,339.27	1,803.89	1,401.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-7,978,844.42	-1,608,913.46	
减：资产减值损失	144,781.83	1,707,286.81	15,342.26
三、营业利润	-10,447,048.81	-6,121,705.78	-2,079,204.59
加：营业外收入		17,407.85	793,601.02
减：营业外支出	4,255.62	1,546,294.38	656,723.43
四、利润总额	-10,451,304.43	-7,650,592.31	-1,942,327.00
减：所得税			
五、净利润	-10,451,304.43	-7,650,592.31	-1,942,327.00

上述2013年、2014年、2015年1-10月财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，审计单位均为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号分别为信会师报字[2014]第112935号、信会师报字[2015]第113394号、信会师报字[2015]第114263号。

3、税收政策：

被评估企业执行《企业会计准则》及相关补充规定，增值税13%和17%，营业税5%，企业所得税25%，城建税税率5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。



二、评估目的

本次评估的目的是上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让上海大江厚超实业有限公司股权，为此需对所涉及的上海大江厚超实业有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

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：	88,271.86 元
非流动资产账面金额：	11,162,198.29 元
其中：固定资产账面净值：	4,308,793.74 元
在建工程账面净值：	0.00 元
无形资产账面净值：	6,853,404.55 元
资产合计账面金额：	11,250,470.15 元
流动负债账面金额：	44,975,255.54 元
负债合计账面金额：	44,975,255.54 元
净资产账面金额：	-33,724,785.39 元

主要房地产如下：

房地产名称	账面金额(元)	单位	数量	分布地点	产权证状况	备注
1、房屋建筑物						
五金仓库	595.3	平方米	76.13	上海市松江区玉树路1055号	无证	
冷库	22,735.31	平方米	471	同上	无证	
化验楼(原)	4,135.75	平方米	215.76	同上	无证	
生产车间	13,178.50	平方米	407	同上	无证	
更衣室	176.76	平方米	38.5	同上	无证	
氨机房	1,620.01	平方米	150	同上	无证	
机修仓库	258.09	平方米	37	同上	无证	
化验楼(新)	5,537.09	平方米	134.6	同上	无证	
腌腊车间	48,158.02	平方米	500.3	同上	无证	
门卫室	2,001.37	平方米	20	同上	无证	
配电房	7,403.93	平方米	176	同上	无证	



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

锅炉房	11,335.95	平方米	366	同上	无证	
食堂	24,002.58	平方米	804	同上	无证	
办公室	38,816.42	平方米	585.48	同上	无证	
综合车间	224,562.38	平方米	6,119.50	同上	无证	
冷冻机房	14,041.96	平方米	552.43	同上	无证	
仓库	6,449.66	平方米	396	同上	无证	
肉串车间（原）	45,964.09	平方米	1,392.20	同上	无证	
液化气瓶库	2,993.50	平方米	54	同上	无证	
五金仓库	472.52	平方米	35	同上	无证	
职工活动室（入17）	6,783.14	平方米		同上	无证	并入第17项评估
化验大楼	14,445.26	平方米	176.89	同上	无证	
500吨冷库	43,635.53	平方米	825	同上	无证	
新肉串车间	896,985.64	平方米	5,564.00	同上	沪房地松字 (2014)第 019379号	
垃圾箱房	13,670.29	平方米	132.23	同上	无证	
液化气瓶库房	4,462.85	平方米	32.24	同上	无证	
燃烧房	3,622.50	平方米	33.6	同上	无证	
自行车维修间	639.39	平方米	28	同上	无证	
500T冷库月台（入23）	9,902.53	平方米		同上	无证	并入第23项评估
冷冻机房	50,917.54	平方米	283.85	同上	无证	
汽车库	56,543.19	平方米	493.98	同上	无证	
纸箱仓库	31,300.59	平方米	164.58	同上	无证	
自行车库	118,547.26	平方米	1,465.00	同上	无证	
烧烤卸货钢棚	2,363.42	平方米	79.05	同上	无证	
点心车间	339,460.05	平方米	1,144.00	同上	无证	
花房	5,349.11	平方米	51.42	同上	无证	
化冻室（入4）	7,323.16	平方米		同上	无证	并入第4项评估
煤场钢棚	8,885.74	平方米	320	同上	无证	
肉元车间（入4）	55,050.59	平方米		同上	无证	并入第4项评估
南面汽车库	31,537.57	平方米	280	同上	无证	
肉串原料仓库（入28）	275,799.83	平方米		同上	无证	并入第28项评估
肉串车间腌制库（入28）	15,542.10	平方米		同上	无证	并入第28项评估
配料公司房屋	65,864.28	平方米		同上	无证	并入第9项评估
食堂扩建（入13）	13,343.76	平方米		同上	无证	并入第13项评估
腌腊车间扩建（入9）	235,463.22	平方米		同上	无证	并入第9项评估
冷冻库改造（入23）	31,458.14	平方米		同上	无证	并入第23项评估
研发改造工程（入22）	427,161.05	平方米		同上	无证	并入第22项评估
油炸车间隔断（入28）	3,845.16	平方米		同上	无证	并入第28项评估
房屋建筑物小计	3,244,342.08		23,604.74	同上		



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

2、构筑物						
水塔	1,601.56	米	30	上海市松江区玉树路1055号		
新围墙	4,194.34	平方米	1,378.00	同上		
电动大门	1,930.40	套	2	同上		
石驳岸	16,874.86	米	183.1	同上		
厂区道路	39,631.56	平方米	6,633.40	同上		
水处理口	1,000.00	米	20	同上		
食堂煤灶	3,885.44	个	5	同上		
道路扩建	84,058.30	平方米	5,126.00	同上		
电缆沟	8,241.45	米	387	同上		
自行车库边道路	9,010.36	平方米	567.5	同上		
新机房设备基础	4,478.56	立方米	78.9	同上		
冷道桥梁	3,169.09	米	35.5	同上		
综合车间门斗	2,063.63	个	6	同上		
围墙，下水道	63,973.30	米	1,801.30	同上		
垃圾箱	3,223.51	平方米	132.2	同上		
石坝岸	53,230.99	米	89.7	同上		
围墙坡房	89,537.27	平方米	559	同上		
道路工程	21,622.09	平方米	530	同上		
下水道	7,017.86	米	144	同上		
水处理土建	182,284.68	立方米	170.7	同上		
污水设备基础	84,278.16	个	1	同上		
导热油燃烧间	1,487.36	平方米	42.5	同上		
自来水供水系统	260,162.52	套	1	同上		
污水处理系统	81,615.32	套	1	同上		
冲洗棚	35,879.05	平方米	511	同上		
构筑物小计	1,064,451.66					
3、土地使用权	6,853,404.55	平方米	45,659	松江区玉树路1055号土地	沪房地松字(2014)第019379号	
土地使用权小计	6,853,404.55					

根据上海大江厚超实业有限公司提供的资料，委估沪房地松字（2014）第 019379 号中房地产已被中国建设银行股份有限公司上海静安支行抵押，债权数额为 23,655,972 元，最高债权限额 5000 万元，债权发生期间为 2013 年 3 月 15 日至 2016 年 3 月 14 日。

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。

除以上事项外，被评估企业不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他帐外有形、无形资产。



委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

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

评估基准日 2015 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 5、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—企业价值》
- 5、《资产评估准则—业务约定书》



6、《资产评估准则—评估程序》

7、《资产评估准则—评估报告》

8、《资产评估准则—无形资产》

9、《资产评估准则—工作底稿》

10、《资产评估价值类型指导意见》

11、《资产评估准则—利用专家工作》

12、《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、被评估企业企业法人营业执照、验资报告（上海茸信会计师事务所出具茸业字（99）第 417 号）及企业更名通知书；

2、房地产权证（沪房地松字（2014）第 019379 号）；

3、评估基准日及近二年审计报告（信会师报字[2014]第 112935 号、信会师报字[2015]第 113394 号、信会师报字[2015]第 114263 号）；

（四）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

3、机械工业部机电产品价格信息中心 2013 年版《机电产品报价手册》；

4、基准地价及调整体系；

5、当地公开招拍挂市场信息；

6、评估基准日市场有关价格信息资料；

7、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；

8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，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

股东全部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。根据本次评估的资产特性，以及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。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于被评估企业实际已于2011年8月停止经营，本次评估无法对企业未来客观收益进行预测，故不采用收益法。

经分析判断，本次评估对被评估企业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企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

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存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）预付账款的评估

预付账款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）存货的评估

存货实际实际无对应实物，本次按0评估。



（4）固定资产的评估

房屋建筑物按重置成本法进行评估。

（5）在建工程的评估

在建工程实际均为费用挂账，无对应实物，本次按0评估。

（6）无形资产的评估

无形资产-土地使用权按基准地价法和市场比较法进行评估。

（7）流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

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、被评估企业、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、被评估企业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；对企业价值、股权和无形资产等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、被评估企业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企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业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企业有关财务报表、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、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、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的资产将按其原有的经营模式和规模持续经营。

（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、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、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房地产、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。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论：

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，上海大江厚超实业有限公司账面总资产价值 1,125.05 万元，总负债 4,497.53 万元，净资产-3,372.48 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 7,538.57 万元，总负债 4,497.53 万元，净资产为 3,041.04 万元



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

（人民币大写：叁仟零肆拾壹万零肆佰元整），净资产增值 6,413.52 万元，评估增值率 190.17%。

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

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%
流动资产	8.83	8.83		
非流动资产	1,116.22	7,529.74	6,413.52	574.57
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	430.88	2,338.74	1,907.86	442.78
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	685.34	5,191.00	4,505.66	657.43
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	1,125.05	7,538.57	6,413.52	570.07
流动负债	4,497.53	4,497.53		
非流动负债				
负债总计	4,497.53	4,497.53		
所有者权益合计	-3,372.48	3,041.04	6,413.52	190.17

评估结论的详细情况见评估明细表。

（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、本评估结论系对评估基准日被评估企业股东全部权益价值的公允反映；

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

1、根据上海大江厚超实业有限公司提供的资料，委估沪房地松字(2014)第 019379 号中房地产已被中国建设银行股份有限公司上海静安支行抵押，债权数额为 23,655,972 元，最高债权限额 5000 万元，债权发生期间为 2013 年 3 月 15 日至 2016 年 3 月 14 日。

2、本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估企业提供的资料，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

3、本次评估中构筑物的面积等数据来源于被评估企业提供的资料。

4、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、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。

6、企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，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。

7、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

8、本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

上述特别事项提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

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



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

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单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位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被评估单位提供，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2015年10月31日至2016年10月30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2015年11月20日。

银信资产评估有限公司



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

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2015年11月20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、被评估企业的企业法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、验资报告（上海茸信会计师事务所出具茸业字（99）第 417 号）及企业更名通知书；
- 3、近二年及评估基准日审计报告（信会师报字[2014]第 112935 号、信会师报字[2015]第 113394 号、信会师报字[2015]第 114263 号）；
- 4、房地产权证：沪房地松字（2014）第 019379 号；
- 5、委托方及被评估企业的承诺函；
- 6、签字注册资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、资产评估机构营业执照。