

**上海亚通股份有限公司拟资产转让事宜
涉及其土地使用权及地上物
市场价值评估报告**

万隆评报字（2015）第1746号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一五年十二月十六日

上海亚通股份有限公司拟资产转让事宜 涉及其土地使用权及地上物 市场价值评估报告目录

注册资产评估师声明	3
摘要	4
评估报告	5
一、 委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制	17
十三、 评估报告日	17
附件：	19

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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涉及资产的法律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，但不对其法律权属作任何形式的保证。

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。

上海亚通股份有限公司拟资产转让事宜

涉及其土地使用权及地上物

评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，因上海亚通股份有限公司拟资产转让事宜，对其所有的土地使用权及地上物在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：资产转让

评估对象和范围：沪房地市字（1999）第 010211 号房地产权证所载明的土地使用权及其地上物（具体以资产申报清单为准）。评估范围与经济行为涉及的范围一致。

价值类型：市场价值

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

评估方法：土地使用权评估方法：市场法、基准地价法

地上物评估方法：重置成本法

评估结论及其使用有效期：

经评估，委评资产总评估值为大写人民币壹仟肆佰捌拾柒万柒仟零柒拾叁元（RMB14,877,073.00 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10月31日

金额单位：人民币元

序号	名称	数量	账面值	评估原值	评估净值	增值额	增值率%
1	土地	1 项	-	13,736,856.00	13,736,856.00	13,736,856.00	-
2	建筑物	9 项	89,903.43	2,163,700.00	649,110.00	559,206.57	622.01
3	构筑物及辅助设施	26 项	949,853.68	1,234,000.00	491,107.00	-458,746.68	-48.30
	合计		1,039,757.11	17,134,556.00	14,877,073.00	13,837,315.89	1,330.82

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2015）第 1746 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆评报字（2015）第 1746 号

上海亚通股份有限公司拟资产转让事宜
涉及其土地使用权及地上物
评 估 报 告

上海亚通股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、基准地价法及重置成本法，按照必要的评估程序，对因上海亚通股份有限公司拟资产转让事宜涉及其所有的土地使用权及地上物在 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、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方及产权持有者均为上海亚通股份有限公司

注册号：310000000024218

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：600692

法定代表人：张忠

注册资本：35176.4064 万人民币

成立日期：1993 年 10 月 14 日

住所：崇明县八一路 1 号

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、百货的批发与零售。【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

法律、法规规定的与本评估目的相关的中国政府职能部门。

二、评估目的

上海亚通股份有限公司拟将其拥有的崇明县跃进农场北部牛棚港港区资产协议转让给上海勋海资产经营有限公司。本次评估为此提供该经济行为涉及的土地使用权及地上物市场价值专业意见。

经济行为文件：

1、崇明县人民政府办公室公文办理便函【崇府办函（2015）222 号】；

2、崇明县国有资产监督管理委员会文件【崇国资委（2015）93号】《关于亚通公司转让牛棚港港区资产的请示》。

三、评估对象和范围

沪房地市字（1999）第 010211 号房地产权证所载明的土地使用权及其地上物。具体如下表：

名称	数量	内容
土地	1 项	【沪房地市字（1999）第 010211 号】证载土地
建筑物	9 项	【沪房地市字（1999）第 010211 号】证载建筑物
构筑物及辅助设施	26 项	天棚、道路、石坡、树木等

其中，土地、部分建筑物、部分构筑物及辅助设施为账外资产，具体详见附件 13 资产评估明细表。

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产概况

1、土地使用权概况：委评土地记载于沪房地市字（1999）第 010211 号房地产权证，土地位于崇明县跃进农场北部牛棚港，土地面积 46,724.00 平方米，土地性质为工业交通，使用权类型为划拨。委评土地北靠长江、西临农场、南临跃进公路、东靠新建港，土地开发程度为红线外五通一平。

2、建筑物概况：建筑物共 9 项，均系沪房地市字（1999）第 010211 号房地产权证记载的房屋建筑物，明细如下：

序号	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积(m ²)
1	经营部+门卫（共 10 间）	混合 1	1	1975	222

2	门卫	混合 1	1	1975	26
3	食堂	砖木 1	1	1975	128
4	宿舍	砖木 1	1	1975	173
5	侯船室	混合 2	2	1975	707
6	老厕所	其他	1	1975	50
7	浴室+厕所	其他	1	1975	38
8	售票室	砖木 1	1	1975	26
9	厕所（收费）	混合 2	1	1988	35
	合计				1405

经勘察，委估房屋均闲置中。

3、构筑物及其他辅助设施概况：包括场地、道路、石坡、树木等共 26 项，其中场地、道路、石坡等明细如下：

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	高度 (m)	宽度 (m)	建筑面积 (m ²)	体积(M ³)
1	中心道路	柏油路	1975 年	88.00		15.00	1,320.00	
2	场地	砼	1975 年	30.00		26.00	780.00	
3	铁门（侯传室与食堂之间）	白铁管	1975 年		2.15	4.50	9.68	
4	门卫处边门	白铁管	1975 年		2.50	2.15	5.38	
5	门卫处大门	白铁管	1975 年		2.50	9.10	22.75	
6	门卫处边门	白铁管	1975 年		2.50	2.50	6.25	
7	引桥	钢混	1975 年	48.00		8.00	384.00	
8	连接引桥的道路	混合	1975 年	55.00		8.00	440.00	
9	铲坡	混合	1988 年	34（底）	21.00	8（上）	441.00	
10	铲坡道路	混合	1988 年	161.00		8.00	1,288.00	
11	石坡	混合	1977 年	50.00	2.50	3.50		
12	堤岸	混合	1977 年	32.00		8.00		
13	围墙岸	混合	1997 年	42/20	2.5/0.8			
14	晴雨棚	彩钢板	2002 年	12.00	3.20	9.00		
15	天棚	彩钢板	2002 年	32.00	3.20	8.00		
16	鱼塘		1983 年		2.9		10,333.39	29,966.83
17	鱼塘		1983 年		2.9		6,066.7	17,593.43

树木明细如下：

序号	名称	胸径（cm）	冠幅（cm）	数量（棵）
18	雪松	45	900	1
19	香樟树	30		16
20	雪松	35		1
21	广玉兰	55D	750	1
22	广玉兰	30		2
23	海桐树		450	1

24	石楠树		300	3
25	黑松	20		1
26	水杉树	15		120

经勘察，构筑物及辅助设施均闲置，树木生长状况良好。

根据产权持有单位介绍，委评资产无抵押担保或对外租赁事项，也无或有负债。

四、价值类型及其定义

本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、根据评估目的由委托方确定评估基准日。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。

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的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估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）经济行为依据

- 1、崇明县人民政府办公室公文办理便函【崇府办函（2015）222号】;
- 2、崇明县国有资产监督管理委员会文件【崇国资委（2015）93号】《关于亚通公司转让牛棚港港区资产的请示》。

（二）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8号）;
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院第91号令）;
- 3、原国家国有资产管理局《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）;
- 4、《企业国有资产法》（主席令2008年第5号）;
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国有资产监督管理委员会令第12号）;
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）;
- 7、《关于加强本市国有资产评估管理工作有关问题的通知》（沪国资委评〔2007〕379号）;
- 8、关于印发《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》的通知（沪国资委评估〔2012〕468号）;
- 9、《关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知》

(国资发产权〔2013〕64号);

10、《关于印发<评估核准、备案审核指引>(试行)、<上海市国有资产评估执业质量评价表(试行)>的通知》(沪国资委办发[2009]17号);

11、《企业会计制度》(财会〔2000〕25号);

12、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9、中国注册会计师协会《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);

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)。

(四) 权属依据

1、营业执照;

2、房地产权证;

3、其他权属证明资料。

（五） 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、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、委托方及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、wind 资讯金融终端；
- 10、委托方与产权持有单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一） 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地使用权通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

委评对象类似区域土地使用权市场交易较为活跃，且委评对象位于上海市2013年公布的基准地价覆盖范围内，因此适宜选用市场比较法和基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

1、市场比较法：将委评对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委评对象的评估值。

市场法公式：评估值=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、基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。

基本公式：基准地价系数修正法评估的宗地地价 = [基准地价 × K1 × (1 + ∑K) × Kp + 开发程度修正值] × K2

式中：K1——期日修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

Kp——容积率修正系数

K2——土地使用年期修正系数

以上两种方法适用的土地使用权类型为出让用地，委评土地为划拨用地，应扣减出让金得到委评土地评估值。

在对以上两种方法计算得出的评估值进行分析比较后，确定土地使用权最终的评估结果。

（二）建筑物、构筑物及其他辅助设施

本次评估的建筑物为崇明县跃进农场北部牛棚港内候船室、经营

部、食堂、宿舍等；构筑物及其他辅助设施为天棚、道路、石坡、树木等。依据资产用途和评估人员收集的资料，采用重置成本法评估。

重置成本法是通过求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取委托方有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于 2015 年 11 月 16 日进驻现场，对委托方填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2015 年 11 月 16 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，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）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通并提交国有资产管理部门或其授权单位备案通过后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的产权持有单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假定产权持有单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，

并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

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。

十、评估结论

经评估，委评资产总评估值为大写人民币壹仟肆佰捌拾柒万柒仟零柒拾叁元（RMB14,877,073.00元），具体如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10月31日

金额单位：人民币元

序号	名称	数量	账面值	评估原值	评估净值	增值额	增值率%
1	土地	1项	-	13,736,856.00	13,736,856.00	13,736,856.00	-
2	建筑物	9项	89,903.43	2,163,700.00	649,110.00	559,206.57	622.01
3	构筑物及辅助设施	26项	949,853.68	1,234,000.00	491,107.00	-458,746.68	-48.30
	合计		1,039,757.11	17,134,556.00	14,877,073.00	13,837,315.89	1,330.82

十一、特别事项说明

1、本次委评资产因年代久远，除土地及地上建筑物对应的房地产权证外，委托方无法提供相关资产取得时的权属凭证，委评资产账面值按委托方申报列示。

2、评估范围内的土地、部分建筑物、部分构筑物及辅助设施为账外资产，具体详见附件13资产评估明细表。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 未经国有资产管理部门或其授权单位审批程序，本评估报告不得被使用。
- 4、 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。
- 5、 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估报告日至2016年10月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2015年12月16日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司 中国注册资产评估师：蔡懿懿

法定代表人：刘宏 中国注册资产评估师：胡的娟

首席评估师：刘宏

地址：中国上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二〇一五年十二月十六日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方企业法人营业执照；
- 2、崇明县人民政府办公室公文办理便函【崇府办函（2015）222号】；
- 3、崇明县国有资产监督管理委员会文件【崇国资委（2015）93号】《关于亚通公司转让牛棚港港区资产的请示》；
- 4、房地产权证；
- 5、资产申报表；
- 6、现场勘查照片；
- 7、委托方承诺函（原件）；
- 8、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 9、评估机构资格证书；
- 10、评估机构营业执照副本；
- 11、签字注册资产评估师资格证书；
- 12、评估业务约定书；
- 13、资产评估明细表。