

潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产  
所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产市场价值  
资产评估报告

中和谊评报字[2016]11119 号

共一册 第一册

北京中和谊资产评估有限公司

2016年9月7日

地址：北京崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层  
邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

## 目 录

注册资产评估师声明.....	2
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概况 .....	5
二、 评估目的 .....	5
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型和定义 .....	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 .....	11
九、 评估假设 .....	13
十、 评估结论及分析 .....	13
十一、 特别事项说明 .....	14
十二、 评估报告书的使用限制说明 .....	16
十三、 评估报告日 .....	16
评估报告附件.....	

## 注册资产评估师声明

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产权持有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、产权持有单位和相关当事方的责任。委托方、产权持有单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

6、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，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对评估对象可实现价格的保证。

# 潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产 所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产市场价值 资产评估报告摘要

中和谊评报字[2016] 11119号

潍坊亚星化学股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产分别采用剩余法和市场法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询价，对其以 2016 年 6 月 30 日为基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况以及评估结果摘要如下：

评估目的是：潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产-青年公寓及上海广州成都办事处房产，因此委托北京中和谊资产评估有限公司对上述资产进行评估，以确定评估基准日该等资产的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

评估对象是潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产的市场价值，评估范围是潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产。

评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

本评估项目适用的价值类型是市场价值。

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围的固定资产账面价值 716.80 万元，评估价值 3,352.23 万元，评估增值 2,635.43 万元，增值率 367.67%。

### 资产评估结果汇总表

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%
固定资产	716.80	3,352.23	2,635.43	367.67
其中：青年公寓	542.89	1,334.41	791.52	145.80
广州—旭日居 801	35.35	346.68	311.32	880.58
广州—旭日居 802	37.34	376.44	339.10	908.06
上海办事处	32.02	577.16	545.14	1,702.46
上海办事处	32.02	577.16	545.14	1,702.46
成都办事处	37.17	140.38	103.21	277.65

本评估报告结论使用有效期为一年，即 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

# 潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产 所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产市场价值 资产评估报告

中和谊评报字[2016] 11119号

潍坊亚星化学股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产分别采用剩余法和市场法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询价，对其以 2016 年 6 月 30 日为基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况以及评估结果报告如下：

## 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概况

1、本次评估的委托方及产权持有单位是潍坊亚星化学股份有限公司。

名称：潍坊亚星化学股份有限公司（以下简称：亚星化学）

类型：股份有限公司（上市）

住所：潍坊市寒亭区民主街 529 号

法定代表人：王瑞林

注册资本：叁亿壹仟伍佰伍拾玖万肆仟元整

成立日期：1994 年 08 月 11 日

营业期限：长期

经营范围：许可证范围内烧碱、液氯、水合肼、ADC 发泡剂、次氯酸钠溶液、氢气、废硫酸、盐酸的生产经营（有效期以许可证为准）；技术开发、服务及转让；生产经营氯化聚乙烯、热力、灰渣制品；货物和技术的进出口业务。（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，有效期以许可证为准）

2、委托方与产权持有单位的关系

委托方及产权持有单位是同一家公司即亚星化学。

### 3、其他报告使用者

其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的相关机构或部门等。

## 二、评估目的

亚星化学拟转让固定资产-青年公寓及上海广州成都办事处房产，因此委托北京中和谊资产评估有限公司对上述资产进行评估，以确定评估基准日该等资产的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

1、评估对象是亚星化学拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产的市场价值。

2、评估范围是亚星化学拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产。

青年公寓坐落于鸢飞路以东北宫街以北，截止评估基准日尚未办理房产证，建筑面积 5,176.00 m<sup>2</sup>，为自建房产，建成年限为 2003 年 6 月；

广州—旭日居 801，是 2000 年 4 月购置的坐落于天河区天府路东晖南街 28 号的 801 房，房产证号为穗房地证字第 0621599 号，房产性质为住宅，东向，建筑面积为 84.35 m<sup>2</sup>，总层数 9 层，位于第 8 层，一般装修；广州—旭日居 802，是 2000 年 4 月购置的坐落于天河区天府路东晖南街 28 号的 802 房，房产证号为穗房地证字第 0621598 号，房产性质为住宅，北向，建筑面积为 92.72 m<sup>2</sup>，总层数 9 层，位于第 8 层，一般装修；

上海办事处，是 1999 年 8 月购置的坐落于上海—梅岭南路 320 弄 14 号 703 室和 704 室，房产证号分别为沪房地普字 1999 第 018108 号和沪房地普字 1999 第 016215 号，房产性质均为住宅，均为南向，建筑面积均为 111.42 m<sup>2</sup>，总层数 24 层，均位于第 7 层，一般装修；

成都办事处，是 2005 年 11 月购置的坐落于成都—成华区二环路东一段新 28 号 3 幢 2 单元 2 号，房产证号为成房权证监证字第 1202378 号，房产性质为住宅，西向，建筑面积为 90.57 m<sup>2</sup>，总层数 4 层，位于第 2 层，一般装修。

3、委托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。

## 四、价值类型和定义

本评估项目的价值类型是市场价值。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

## 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托方确定本次评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

## 六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其他公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

### 1、 行为依据

- (1) 亚星化学董事会决议；
- (2) 委托方与中和谊签订的《资产评估业务约定书》。

### 2、 法律、法规依据

- (1) 中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；
- (2) 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；
- (3) 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- (4) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
- (5) 《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件（国办发[2001]102 号）；
- (6) 国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
- (7) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令，2005 年）；
- (8) 《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);

- (9)《评估机构内部治理指引》(中评协[2010]121号);
- (10)《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部64号令,2011年)。

### 3、资产评估准则依据

- (1)《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- (2)《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- (3)《资产评估准则—业务约定书》(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—评估报告》(中评协[2007]189号);
- (6)《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (7)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (8)《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (9)《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)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (11)《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
- (12)《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- (13)《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- (14)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- (15)《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- (16)《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- (17)其他与资产评估相关准则依据。

### 4、权属依据

- (1)营业执照、税务登记证、公司章程、验资报告等;
- (2)房屋所有权证书及其他产权证明文件等。

### 5、取价依据

- (1)《山东省建筑工程消耗量定额2003》;
- (2)《山东省安装工程消耗量定额2003》;
- (3)《山东省建筑工程价目表2013》;

- (4) 《山东省建筑工程取费定额 2011》;
- (5) 山东省建设行政主管部门有关建设收费规定;
- (6) 潍坊市建材价格信息;
- (7) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- (8) 《中国人民银行贷款利率表》;
- (9) 评估人员现场座谈、勘察记录;
- (10) 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
- (11) 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

## 七、 评估方法

本次对纳入评估范围的青年公寓和上海广州成都办事处房产分别采用剩余法和市场法进行评估。

### 1、对青年公寓的评估

青年公寓位于商业用地范围内，本次采用先测算房地合一市场价值，再扣减土地使用权市场价值的方法进行评估。

#### 1-1、房地合一市场价值的评估

青年公寓对应的多层住宅存在活跃的房地产交易市场，采用市场法按照房地合一评估，将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d$$

$$a = [(\text{交易日期修正})/100]$$

$$b = [100/(\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100/(\text{区域因素修正})]$$

$$d = [100/(\text{个别因素修正})]$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产的市场价值。

## 1-2、土地使用权价值的评估

青年公寓对应的土地用途为其他商服用地，为成熟的已开发地块，非待开发土地，不适宜于成本逼近法及剩余法评估；待估宗地所在区域地产市场发达，有充足的可比实例，适用于市场比较法评估；潍坊市国土资源局已于 2014 年公布《潍坊市城区基准地价调整更新报告》，基准地价适用性较强，且估价对象位于基准地价覆盖范围之内，适用于基准地价系数修正法评估。

综上所述，根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的特点、估价目的，结合估价人员收集的有关资料，本次采用市场比较法和基准地价系数修正法评估，综合确定评估价值。

A、市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格做适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

青年公寓对应的土地存在活跃的土地交易市场，将估价对象与在估价时点近期交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d$$

$$a = [(\text{交易日期修正})/100]$$

$$b = [100/(\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100/(\text{区域因素修正})]$$

$$d = [100/(\text{个别因素修正})]$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出待估宗地的市场价值。

B、基准地价系数修正法是在求取宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与宗地相同土地级别或均质地域内该类用地标准和各种修正因素说明，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、土地开发程度、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出待估宗地地价的一种方法。

$$\text{基本公式为：} P_i = p \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$$

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$p$ —待估宗地对应的基准地价

$K_1$ —待估宗地期日修正系数

$K_2$ —待估宗地使用年期修正系数

$K_3$ —待估宗地容积率修正系数

$\Sigma K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

### 1-3、待估建筑物评估价值的确定

即青年公寓评估值=房地合一市场价值—土地使用权市场价值

### 2、对上海广州成都办事处房产的评估

上海广州成都办事处房产，由于当地对应的住宅或商住存在活跃的房地产交易市场，采用市场法按照房地合一评估，将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

市场比较法的计算公式为：

案例修正价格 = 案例价格  $\times a \times b \times c \times d$

$a = [(\text{交易日期修正})/100]$

$b = [100/(\text{交易情况修正})]$

$c = [100/(\text{区域因素修正})]$

$d = [100/(\text{个别因素修正})]$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于 2016 年 9 月 7 日出具资产评估报告。

### （一）接受委托阶段

中和谊接受委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对

象及范围等内容拟定了评估工作方案。

## （二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导亚星化学进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

## （三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"和"资产调查表"及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的资产产权进行调查。

2、取得计价依据及市场价格资料。

3、根据已经获取的资料进行财务分析及调整。

4、根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

5、在评定估算过程中统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

## （四）评估汇总阶段

1、对评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论，对初步评估结论进行综合分析；

2、撰写评估说明及评估报告；

3、进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

## （五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托方。

## 九、 评估假设

### (一)一般假设

- 1、公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

### (二)特殊假设

- 1、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；
- 2、有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- 3、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

## 十、 评估结论及分析

### (一) 评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围的固定资产账面价值 716.80 万元，评估价值 3,352.23 万元，评估增值 2,635.43 万元，增值率 367.67%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

## 资产评估结果汇总表

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%
固定资产	716.80	3,352.23	2,635.43	367.67
其中：青年公寓	542.89	1,334.41	791.52	145.80
广州—旭日居 801	35.35	346.68	311.32	880.58
广州—旭日居 802	37.34	376.44	339.10	908.06
上海办事处	32.02	577.16	545.14	1,702.46
上海办事处	32.02	577.16	545.14	1,702.46
成都办事处	37.17	140.38	103.21	277.65

### （二）评估增减值原因分析

固定资产增值的原因是：上海广州成都办事处房产购置时间较早，随着经济发展，上海、广州及成都等地商品房市场价值出现较大幅度增长所致。

### 十一、特别事项说明

由委托方、产权持有单位管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及相关当事方应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对产权持有单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

#### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象市场价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

1、纳入本次评估范围的青年公寓未办理房屋所有权证，产权持有单位已经出具相关权属证明，证明上述资产归产权持有单位所有；本次评估采用的建筑面积是根据企业申报并经评估人员现场勘察确认的，如与将来办理的房产证证载建筑面积存在差异，应相应调整评估结论。

2、纳入本次评估范围的青年公寓所占土地其证号为潍国用（2012）第 A008 号土地

使用证，地类用途为其他商服用地，证载土地使用权人为潍坊亚星集团有限公司；建设工程规划许可证（2002年鲁06-01A-089号）证载产权人潍坊亚星化学股份有限公司，证载建筑面积为4370 m<sup>2</sup>，申报实际建筑面积为5176 m<sup>2</sup>；土地面积通过建设工程规划许可证载建筑面积及规划容积率计算得出，本次对青年公寓以核实后建筑面积5176 m<sup>2</sup>、占地面积3,013.79 m<sup>2</sup>进行评估，实际转移产权时应以房地产管理部门测绘建筑面积及占地面积为准，如与本次申报面积有差异，需相应调整评估结果。

3、评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

#### （二）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

#### （三）其他重要事项

1、本评估报告结论未考虑纳入评估范围资产的或有未付款。本报告也未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

3、评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

4、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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。

5、评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

**评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。**

## **十二、 评估报告的使用限制说明**

1、本评估报告只能用于本项目评估目的载明的用途，不得用于其他目的。委托方应承担因不当使用该评估报告所引起的全部法律责任；

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、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估报告需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后方可使用；

5、本评估报告使用的有效期为一年，起止日期为 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

## **十三、 评估报告日**

本资产评估报告报告日是2016年9月7日。

潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产市场价值·资产评估报告

(以下为签字盖章页)

评估机构法定代表人: 刘维承

中国注册资产评估师:  王旭方  
37050020

中国注册资产评估师:  张洁

资产评估机构: 北京中和谊资产评估有限公司



二〇一六年九月七日