本报告依据中国资产评估准则编制

上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试涉及的合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值资产评估报告

万隆评财字（2021）第40004号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二一年三月十日

上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试涉及的合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值资产评估报告

目录

声明.....3

资产评估报告摘要.....4

资产评估报告.....6

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....6

二、 评估目的.....13

三、 评估对象和评估范围.....13

四、 价值类型.....16

五、 评估基准日.....17

六、 评估依据.....18

七、 评估方法.....22

八、 评估程序实施过程和情况.....31

九、 评估假设.....33

十、 评估结论.....33

十一、特别事项说明.....37

十二、资产评估报告使用限制说明.....42

十三、资产评估报告日.....43

资产评估报告附件:.....44

万隆

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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以财务报告为目的商誉减值测试涉及的合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试涉及的合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值进行了评估。

评估目的：为上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试提供合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值的专业意见。

评估对象：评估对象为与合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组。

评估范围：评估范围为评估对象对应的商誉所在资产组或资产组组合，包括营运资金、商誉，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	上海亚通股份有限公司账面金额	公允价值与原账面金额差额的净值	合并报表反映的账面金额（含商誉）
一、流动资产	6,193.19	-	-	4,699.34
二、非流动资产	981.38	-	-	-
其中：固定资产净额	218.84	-	-	-
递延所得税资产	762.54	-	-	-
三、资产总计	7,174.57	-	-	4,699.34
四、流动负债	1,831.69	-	-	900.90
五、非流动负债	-	-	-	-
六、负债总计	1,831.69	-	-	900.90
七、不含商誉资产组合计	5,342.88	-	-	3,798.44
减:处置费用	**	-	-	-
八、减处置费用后的净额	**	-	-	-
九、商誉	**	-	-	952.63
减：商誉减值准备	**	-	-	-
未确认的归属于少数股东权益的商誉价值	**	-	-	408.27
十、含商誉的资产组合计	**	-	-	5,159.34

万隆

价值类型：可回收价值。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

评估方法：市场法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用市场法评估结果，上海亚通股份有限公司合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值于本次评估基准日评估值为**大写人民币叁仟柒佰伍拾伍万伍仟陆佰元整（RMB 3,755.56 万元）。**

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即至2021年12月30日止，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评财字(2021)第 40004 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。

万隆评财字（2021）第40004号

上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试涉及的合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值资产评估报告

上海亚通股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司接受上海亚通股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试涉及的合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组，在2020年12月31日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名　　称：上海亚通股份有限公司（简称“亚通股份”，证券代码600692.SH）

统一社会信用代码：91310000132221817R

企业类型：其他股份有限公司(上市)

住　　所：崇明县八一路1号

法定代表人：梁峻

注册资本：35176.4064万元人民币

成立日期：1993年10月14日

经营期限：1993年10月14日至长期

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）

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

名　　称：上海玮银建设工程有限公司

统一社会信用代码：913102307721416639

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：上海市崇明区城桥镇乔松路492号一层12区73室(上海城桥经济开发区)

法定代表人：沈进

注册资本：6200万元

成立日期：2005年3月3日

经营期限：2005年3月3日至长期

经营范围：市政公用工程，公路工程，水利水电工程，房屋建筑工程，建筑装修装饰工程，土石方工程，钢结构工程，金属门窗工程，园林绿化工程，河道养护工程，小型水泥预制构件加工，建筑材料、路基

材料、混凝土制品的生产、销售，从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务，农用蔬菜温室大棚生产、加工、安装，灌溉系统安装，交通安全设施工程，交通标识制作、安装，机械设备租赁，环保工程，工程管理服务，仓储服务（除危险化学品）。（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、企业历史沿革

（1）公司设立

上海玮银建设工程有限公司系由王士银、甄陆梅共同出资组建的有限责任公司，成立于2005年3月3日，持有上海市浦东新区区市场监管局换发的统一社会信用代码91310230772161663 9号《营业执照》。公司设立时股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	王士银	220.00	36.67	220.00
2	甄陆梅	380.00	63.33	380.00
	合计	600.00	100.00	600.00

此次出资由上海兴中会计师事务所有限公司审验，出具兴验内字（2005）0891号验资报告。

（2）第一次增资

2011年2月，经公司股东会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币1,400.00万元，其中：原股东王士银货币出资人民币800.00万元，原股东甄陆梅货币出资人民币600.00万元。第一次增资后公司股权如下:

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	王士银	1,020.00	51.00	1,020.00

2	甄陆梅	980.00	49.00	980.00
	合计	2,000.00	100.00	2,000.00

此次增资由上海新沃会计师事务所有限公司审验，出具新沃验字（2010）A1755 号验资报告。

（3）第一次股权变更

2011 年 6 月，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，原股东王士银将持有的 1%的股权转让给新股东王士忠，原股东甄陆梅将其持有的 49%的股权转让给新股东王士忠。经此次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	王士银	1,000.00	50.00	1,000.00
2	王士忠	1,000.00	50.00	1,000.00
	合计	2,000.00	100.00	2,000.00

此次股权变更由上海新沃会计师事务所有限公司审验，出具新沃验字（2011）1010 号验资报告。

（4）第二次增资

2016 年 3 月，经公司股东会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 4,000.00 万元，由原股东王士银货币出资人民币 4,000.00 万元。第二次增资后公司股权如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	王士银	5,000.00	83.33	5,000.00
2	王士忠	1,000.00	16.67	1,000.00
	合计	6,000.00	100.00	6,000.00

此次股权变更由上海新沃会计师事务所有限公司审验，出具新沃验字（2016）6055 号验资报告。

（5）第三次增资

2017 年 1 月，经公司股东会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 200.00 万元，由原股东王士银货币出资人民币 200.00 万元。第三次增资后公司股权如下:

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	王士银	5,200.00	83.87	5,200.00
2	王士忠	1,000.00	16.13	1,000.00
	合计	6,200.00	100.00	6,200.00

此次股权变更由上海新沃会计师事务所有限公司审验，出具新沃验字（2016）6077 号验资报告。

（6）第二次股权变更

2017 年 3 月，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，原股东王士银将持有的 19.35%的股权转让给原股东王士忠，原股东王士银将其持有的 32.26%的股权转让给新股东王士山，原股东王士银将其持有的 32.26%的股权转让给新股东刘照丽。经此次股权变更后，公司股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	王士山	2,000.12	32.26	2,000.12
2	王士忠	2,199.76	35.48	2,199.76
3	刘照丽	2,000.12	32.26	2,000.12
	合计	6,200.00	100.00	6,200.00

（7）第三次股权变更

2017 年 10 月，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，原股东王士忠将其持有的 19.35%的股权转让给新股东甄陆梅，原股东王士山将其持有的 32.26%的股权转让给新股东甄陆梅，原股东刘照丽将其持有的

32.26%的股权转让给新股东甄陆梅。经此次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	甄陆梅	5,200.00	83.87	5,200.00
2	王士忠	1,000.00	16.13	1,000.00
	合计	6,200.00	100.00	6,200.00

（8）第四次股权变更

2020 年 3 月，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，原股东王士忠将其持有的 16.13%的股权转让给新股东上海亚通股份有限公司，原股东甄陆梅将其持有的 53.87%的股权转让给新股东上海亚通股份有限公司，本次股权转让的 70%公司股权对价为 4,340 万元。经此次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	实缴资本（万元）
1	甄陆梅	1,860.00	30.00	1,860.00
2	上海亚通股份有限公司	4,340.00	70.00	4,340.00
	合计	6,200.00	100.00	6,200.00

3、现状和前景

上海玮银建设工程有限公司自有河道专用保洁船贰艘。上海玮银建设工程有限公司经济和技术力量扎实，近年来先后承建过各类工程项目，包括河道疏浚整治、海塘达标、水闸、保滩、圈围、丁顺坝、桥梁建造、市政道路、房屋装修、防汛仓库建造、绿化工程、河道养护、绿化养护、海塘养护等多种项目。

企业拥有《建筑业企业资质证书》，证书编号：D231509461，有效期：至 2025 年 12 月 21 日，资质类别及等级：建筑工程施工总承包二级，

水利水电工程施工总承包二级，市政公用工程施工总承包二级，建筑装修装饰工程专业承包二级，环保工程专业承包三级。

4、公司经营情况

（1）近三年企业财务状况、经营成果

①近三年的资产、负债、权益状况：

金额单位：人民币元

财务指标	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	71,745,686.14	103,526,892.07	114,463,348.45
总负债	18,316,893.21	56,962,135.50	38,192,415.47
所有者权益	53,428,792.93	46,564,756.57	76,270,932.98

②公司近三年的经营业绩状况：

金额单位：人民币元

经营业绩	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	26,646,686.18	76,967,360.09	116,796,955.33
利润总额	5,306,253.08	-34,772,208.91	4,636,453.39
净利润	6,878,140.84	-29,706,176.41	3,198,790.30

2018年度数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所的审计报告（中汇沪会审[2019]第0832号）；2019年度、评估基准日的会计报表由企业提供，未经审计。

5、公司执行的会计政策及主要税种、税率

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》、具体会计准则、应用指南、解释以及其它相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（1）主要税种与税率如下表：

税种	税率	计税基数

税种	税率	计税基数
增值税	3%、9%、13%	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税）
城市维护建设费	7%、5%、1%	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	2%	应纳流转税额
所得税	25%	应纳税所得额

（三）委托人与被评估单位关系

本项目的委托人上海亚通股份有限公司持有被评估单位上海玮银建设工程有限公司 70%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人以外的其他资产评估报告使用人为委托人股东以及与本评估目的相关的会计师事务所。

二、评估目的

本次评估目的是为满足上海亚通股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试的需要，提供合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可收回价值的提供专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象为合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组。

2、资产组划分的标准为：2020 年年报起，上海亚通股份有限公司将收购上海玮银建设工程有限公司形成的商誉分配至收购日经营工程施工业务的资产组；与本报告评估对象涉及资产组相关的业务为：工程施工。

3、评估范围为评估对象对应的商誉所在资产组或资产组组合，包括营运资金、商誉，具体如下表：

（1）评估基准日资产、负债（合并口径）具体内容如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面金额	其中划入资产组资产账面金额	合并报表反映的账面金额
一、流动资产合计	61,931,898.51	46,993,421.40	-
货币资金	9,070,104.04	9,070,104.04	-
应收票据	-	-	-
应收账款	33,149,529.60	33,149,529.60	-
预付款项	122,000.00	122,000.00	-
其他应收款	14,938,477.11	-	-
存货			
合同资产	4,651,787.76	4,651,787.76	-
二、非流动资产合计	9,813,787.63	-	-
固定资产	2,188,362.33	-	-
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
递延所得税资产	7,625,425.30		-
长期待摊费用	-	-	-
三、资产总计	71,745,686.14	46,993,421.40	-
四、流动负债合计	18,316,893.21	9,009,012.93	-
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	5,252,812.30	5,252,812.30	-
预收账款	-	-	-
应付职工薪酬	469,775.00	469,775.00	-
应交税费	3,286,425.63	3,286,425.63	-
应付利息	-	-	-
其他应付款	9,307,880.28	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
五、非流动负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
六、负债合计	18,316,893.21	9,009,012.93	-
七、净资产(所有者权益)合计	53,428,792.93	37,984,408.47	-

（2）上述资产、负债中划入资产组的表内资产如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	上海亚通股份有限公司账面金额	公允价值与原账面金额差额的净值	合并报表反映的账面金额(含商誉)
一、流动资产	6,193.19	-	-	4,699.34
二、非流动资产	981.38	-	-	-
其中：固定资产净额	218.84	-	-	-
递延所得税资产	762.54	-	-	-
三、资产总计	7,174.57	-	-	4,699.34
四、流动负债	1,831.69	-	-	900.90
五、非流动负债	-	-	-	-
六、负债总计	1,831.69	-	-	900.90
七、不含商誉资产组合计	5,342.88	-	-	3,798.44
减:处置费用	**	-	-	-
八、减处置费用后的净额	**	-	-	-
九、商誉	**	-	-	952.63
减：商誉减值准备	**	-	-	-
未确认的归属于少数股东权益的商誉价值	**	-	-	408.27
十、含商誉的资产组合计	**	-	-	5,159.34

上海亚通股份有限公司股权收购上海玮银建设工程有限公司，形成商誉计算如下:

合并日（2020 年 4 月 30 日）上海玮银建设工程有限公司经审计的可辨认净资产账面价值为 57,370,993.62 元，归属于母公司股东的可辨认净资产公允价值为 40,159,695.53 元。

根据股权转让协议，合并成本为第一部分股权转让款 1,174,661.43 元+第二部分根据上海玮银建设工程有限公司转让前债权 48,511,352.15 元(69,301,931.64×0.7)等于 49,686,013.58 元，确认合并商誉 9,526,318.05 元，归属于少数股东权益的商誉为 4,082,707.73（9,526,318.05÷0.7×0.3）元。

截至 2020 年 12 月 31 日本次商誉减值测试前，未计提商誉减值准备。

4、划入资产组的表外可辨认资产如下:

截止评估基准日，经核实，企业无账外资产。

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日的会计报表未经注册会计师审计。

（二）评估范围内资产、负债概况

货币资金账面值为 9,070,104.04 元；应收账款账面值为 33,149,529.60 元；预付账款账面值为 122,000.00 元；合同资产账面值为 4,651,787.76 元。

应付账款账面值为 5,252,812.30 元；应付职工薪酬账面值为 469,775.00 元；应交税费账面值为 3,286,425.63 元。

上述资产均为公司的核心资产，公司已取得与生产经营相关的资质证书。上述资产确保了公司生产经营的正常运行。

四、价值类型

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产组的可收回金额，因此根据本次商誉减值测试的评估目的，本次评估选择的价值类型为可回收价值（或可收回金额）。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，可回收价值（或可收回金额）等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

资产预计未来现金流量的现值是指资产组基于特定实体现有管理模式下在未来持续使用过程中和最终处置时预计可能产生的现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》，公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

以公允价值计量相关资产或负债，应当假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，应当假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。根据评估人员与管理层、审计师的沟通，管理层确定本次减值测试中所涉及的公允价值的主要市场（最有利市场），除非特别说明，是指中国（大陆地区）的产权交易市场。

本次资产评估中所采用的相关市场参数、交易数据以及成交案例等均是上述主要市场（最有利市场）上的有效数据或发生的交易案例。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

评估基准日2020年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。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评估

目的服务。评估基准日为年度财务报告的资产负债表日、资产减值测试日。

（二）选择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）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号发布，2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）。

3、《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正）；

4、《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，1998 年中华人民共和国主席令第十二号公布；2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年中华人民共和国主席令第 63 号公布；根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改＜中华人民共和国电力法＞等四部法律的决定》修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2007 年中华人民共和国国务院令第 512 号公布；根据 2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号公布；2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》修改）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布；根据 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 5 月 1 日起执行，财税第[2016]36 号）；

10、《关于调整增值税纳税申报有关事项的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 17 号）；

11、《关于调整增值税税率的通知》(2018 年 4 月 4 日财税〔2018〕32 号);

12、《关于深化增值税改革有关事项的公告》（2019 年国家税务总局公告第 14 号）；

13、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 4 月 1 日财政部、税务总局、海关总署公告第 39 号）；

14、财政部《企业会计准则》体系;

15、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

12、《企业会计准则第8号—资产减值》；

13、《企业会计准则第39号—公允价值计量》；

14、《资产评估专家指引第11—商誉减值测试评估》。

（三） 权属依据

1、委托人、被评估单位营业执照；

2、以前历年审计报告、评估基准日会计报表；

3、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4、其他权属证明资料。

（四） 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）北京科学技术出版社；

2、同花顺资讯；

3、被评估单位提供的基准日财务报表、生产经营的相关数据；

4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

5、评估基准日市场有关价格信息资料；

6、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；

7、被评估单位提供的近一年收入、成本、期间费用、税收等资料；

8、委托评估的各类资产评估明细表；

9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

10、被评估单位以市场参与者的身份，对资产组的运营作出的合理性决策，并适当地考虑相关资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的未来盈利预测资料；

11、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

13、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估准则关于评估方法选择的规定

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。资产评估专业人员应当参照会计准则的规定，关注所采用的评估数据，并知晓公允价值获取层级受评估方法选择及评估数据来源的影响。选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。如果前期采用评估方法所依据的市场数据因发生重大变化而不再适用，或者通过采用与前期不同的评估方法使得评估结论更具代表性、更能反映评估对象的公允价值或者特定价值，可以变更评估方法。

《以财务报告为目的的评估指南》规定：资产评估专业人员协助企业进行资产减值测试，应当关注评估对象在减值测试日的可回收价值（或可收回金额）、资产预计未来现金流量的现值以及公允价值减去处置费用的净额之间的联系及区别。可回收价值（或可收回金额）等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。计算资产预计未来现金流量的现值时，对资产预计未来现金流量的预测应基于特定实体现有管理模式下可能实现的收益。预测一般只考虑单项资产或者资产组内主要资产项目在简单维护下的剩余经济年限，即不考虑单项资产或者资产组内主要资产项目的改良或重置；资产组内资产项目于预测期末的变现净值应当纳入资产预计未来现金流量现值的计算。计算公允价值减去处置费用的净额时，会计准则允许直接以公平交易中销售协议价格，或者与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格，作为计算公允价值的依据。当不存在相关活跃市场或者缺乏相关市场信息时，资产评估专业人员可以根据企业以市场参与者的身份，对单项资产或者资产组的运营作出合理性决策，并适当地考虑相关资产或者资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路及方法，分析及计算单项资产或者资产组的公允价值。计算公允价值减去处置费用的净额时，应当根据会计准则的具体要求合理估算相关处置费用。

（二）评估方法选择

评估对象是商誉所在资产组，计算资产预计未来现金流量的现值时，对资产预计未来现金流量的预测一般只考虑资产组内主要资产项目在简单维护下的剩余经济年限，即不考虑资产组内主要资产项目的改良或重置，商誉的剩余经济年限根据经营主体的收益年限确定。因此我们首先采用收益法测算资产组预计未来现金流量的现值，当资产组预计未来现金流量的现值不低于资产组账面价值时，表明商誉没有减值，就不再测算资产组公允价值减去处置费用的净额。当资产组预计未来现金流量的现值低于资产组账面价值时，我们再来测算资产组公允价值减去处置费用的净额确定其可回收价值（或可收回金额），当资产组公允价值减去处置费用的净额也低于资产组的账面价值时，根据孰高原则确定资产组可回收价值（或可收回金额）。

公允价值测算需要以资产组在最佳用途前提下进行，根据评估人员的了解，该资产组的现状用途与最佳用途相同。

资产组处置实际包含资产组整体转让和资产组采用拆零变现两种转让方式，我们分别考虑两种转让方式的公允价值分别扣除相应处置费用后的净额，并以其中孰高者作为该资产组的公允价值扣除处置费用的净额。

资产组整体转让公允价值的测算方法包括收益法、市场法和成本法三种。资产组拆零变现公允价值的测算方法为变现价值法。

评估对象资产组没有出售计划，没有“公平交易中销售协议价格”，且资产组也没有“与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格”，我们不能通过市场途径直接测算资产组的公允价值。因此，当不

存在相关活跃市场或者缺乏相关市场信息时，我们根据被评估单位以市场参与者的身份，对资产组的运营作出的合理性决策，并适当地考虑相关资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路及方法，分析及计算资产组的公允价值。

我们认为，企业整体资产是由评估对象资产组和资产组以外的资产构成的，因此资产组公允价值=企业整体价值-资产组以外资产价值，同时企业整体价值由股权价值和债权价值组成，所以资产组公允价值=股权价值+债权价值-资产组以外资产价值。因此我们可以通过企业价值评估的收益途径、市场途径和成本途径先评估出企业整体价值或股权价值，进而评估出资产组的公允价值。

1、市场途径估算企业整体或股权价值

企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位企业整体价值或股权价值的评估方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业委估资产组比较分析的基础上，确定被评估单位企业整体价值或股权价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对企业整体价值或股权价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比案例的买卖、收购及合并案例

资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定企业整体价值或股权价值的具体方法。

运用交易案例比较法时，应当考虑被评估单位与交易案例的差异因素对价值的影响。

资本市场中我们可以取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司，具备市场法评估的比较条件，在确定被评估单位的与商誉有关的资产组（或资产组组合）时，适用市场法进行评估。

2、收益途径估算企业整体价值

企业价值评估中的收益法，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。

收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

根据2020年3月《关于上海玮银建设工程有限公司之股权转让协议之补充协议》，上海玮银建设工程有限公司于评估基准日（2019年10月）前已签订的合同由上海玮银建设工程有限公司负责履行，其所产生的收益及亏损不计入业绩承诺，截止至评估基准日（2020年12月31日），公司只承接到一项施工项目，为2021-2023年崇明区市区管河道社会化专业化养护管理项目，中标价为8,149,357元；被评估单位经营模式转变，

即未来被评估单位中标施工项目后转包给其他工程施工单位收取的 6%转包手续费，加之管理费用较大，导致预测其未来年度的息税折旧摊销前利润均为负数，其未来盈利预测如下表:

金额单位：万元

项目＼年份	2021	2022	2023	2024	2025
一、营业总收入	**611.20**	**1,018.67**	**1,079.79**	**1,133.78**	**1,167.79**
二、营业总成本	**960.40**	**1,345.86**	**1,403.68**	**1,454.76**	**1,486.93**
其中:营业成本	574.53	957.55	1,015.00	1,065.75	1,097.72
营业税金及附加	3.67	6.11	6.48	6.80	7.01
营业费用	-	-	-	-	-
管理费用	383.00	383.00	383.00	383.00	383.00
财务费用	-0.80	-0.80	-0.80	-0.80	-0.80
资产减值损失	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-
三、营业利润	**-349.20**	**-327.19**	**-323.89**	**-320.98**	**-319.14**

企业未能提供经营扭亏为盈的有利支撑，未来经营风险较大，因此本次评估不适用收益法评估。

3、成本途径（资产基础法）估算企业股权价值

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，对于不存在相同或者相似资产活跃市场的，或者不能可靠地以收益法进行评估的资产，可以采用成本法进行评估。但资产评估专业人员应当获取企业的承诺，并在资产评估报告中披露，其评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。评估人员已采用市场法对被评估单位进

行评估，且未发现资产组部分资产公允价值高于评估对象账面价值的情形，在未取得企业通过未来运营得以全额收回的承诺下，评估人员认为本次评估不适用成本法。

（三）具体评估方法介绍

1、基本模型

资产组可回收价值=资产组公允价值-处置费用

资产组公允价值=企业整体价值-资产组以外资产价值

或资产组公允价值=股权价值+债权价值-资产组以外资产价值

2、市场法评估企业整体价值

公允价值的估计首先考虑采用市场法。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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。即选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数，如 EBIT，EBITDA 或收入、总资产、净资产等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-价值比率(Multiples)，将上述价值比率进行修正后调整为被评估单位的价值比率，根据修正后的价值比率和相应参数得出一个初步结论，然后对其正常营运资金需求量与实际拥有量进行差异调整并考虑缺乏市场流通性折扣和控制权溢价、分

析公司溢余资产和非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股东全部权益价值。

交易案例比较法也称并购案例比较法，是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

（1）本次选取上市公司比较法的理由

本次评估对象是与合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组。

市场法评估，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中进行评估的方法，评估基础是要有产权交易、证券交易市场，因此市场法评估整体资产必须具备以下前提条件:

①有一个充分发展、活跃的资本市场;

②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例;

③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料;

④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

证券市场上存在一定数量的与被评估单位类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，结合本次资产评估的对象、评

估目的和评估师所收集的资料，确定采用上市公司比较法对委托评估与上海玮银建设工程有限公司股权公允价值进行评估。

（2）价值比例选取的理由

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）。通过分析，上海玮银建设工程有限公司属于建筑业，周期性较强，为存在较多的固定资产并且账面价值相对较为稳定的企业，本次评估选用的价值比率为市净率（P/B）。

市净率（P/B）公式如下:

股东全部权益价值=基准日被评估单位净资产×修正 P/B×（1-缺乏流通性折扣）

其中：修正 P/B = 修正后可比公司 P/B 的算数平均值

修正后可比公司 P/B = Σ【可比公司 P/B×可比公司 P/B 修正系数×权重】

可比上市公司 P/B 修正系数=Π影响因素 Ai 的调整系数

（3）资产组以外资产价值

根据前述资产组的范围，企业整体资产（不含溢余资产及非经营性资产）中资产组以外的资产为营运资本及递延所得税资产，以经核实后的账面值确定其价值。

（4）债权价值

债权价值即付息负债价值，以经核实后的账面值确定其价值。

（5）处置费用

根据相关税务规定，资产组的转让无需缴纳增值税（流转税），

因此本次评估中，资产组的整体流转不需要缴纳增值税（流转税），资产组的整体流转原地续用，无需搬运费，法律费等相关中介费用数额较小，根据重要性原则，本次评估忽略上述费用。因此处置费用为零。

（6）资产组公允价值的扣除处置费用的净额测算结果

由于资产组中的各单项资产目前的使用状态已经是最佳使用状态，按照上述使用状态进行拆零变现方式转让各单项资产需要估算其公允价值扣除拆除、搬运费用及相关税费，资产组整体转让可以节省拆除费以及搬运费，并且可以避免流转税，因此拆零变现的净额一般不会高于整体转让的净额，因此，我们以整体转让的公允价值扣除处置费用后净额作为资产组公允价值扣除处置费用后的净额。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2021年3月2日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据企业填报的未来盈利预测表，对历史经营业绩的主要财务指标与同行业企业进行对比分析；访谈企业相关管理人员，体现对盈利预测调整或合理性分析的过程；对盈利预测的可实现性判断过程形成工作底稿。通过调查宏观经济发展趋势及所在地区经济发展状况、所在行业的现状及发展前景、主要竞争者情况及资产组所处企业在行业中的地位等，选取与被评估单位同行业、发行人民币A股且上市时间3年以上可比公司。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2021年3月2日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组

根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有委估资产已经处在交易的过程中，评估人员根据委估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、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做出理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式原地继续使用下去。

4、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考

虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、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；被评估单位所处的地区政治、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。

6、假定被评估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。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、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。

8、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（二）特殊假设

1、假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2、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。

3、被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营。

4、被评估企业具备与未来经营规模匹配的融资能力，确保未来经营可以正常运行。

5、被评估企业收益的计算均以一年为一个收益预测期，依次类推，假定收支在收益预测期内均匀发生。

6、被评估企业保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平，达到相关部门监管的要求。

7、评估对象在未来经营期内的主营业务、业务结构、收入和成本的构成以及经营策略和成本费用控制等按照经营规划执行，未来财务预算可以实现。

8、假设被评估单位已签订的合同、订单、框架协议在预测期内均能顺利执行，不存在合同变更、终止的情况。

9、假设被评估单位经营场所租赁到期后能继续续租。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）商誉所在资产组预计未来现金流量的现值

经测算，企业未来息税折旧摊销前利润为负数，本次评估不再披露预计未来现金流量的现值。

（二）商誉所在资产组公允价值减处置费用后的净额

经市场法评估，上海亚通股份有限公司合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组公允价值减处置费用后的净额于本次评估基准日评估值为**大写人民币叁仟柒佰伍拾伍万伍仟陆佰元整（RMB3,755.56 万**

元），资产组账面价值为 5,159.34 万元，资产组公允价值减处置费用后的净额低于账面价值 1,403.78 万元，减值率 27.21%。

市场法资产组评估结果汇总表

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%
一、流动资产	4,699.34			
二、非流动资产				
其中：固定资产净额				
三、资产总计	4,699.34			
四、流动负债	900.9			
五、非流动负债				
六、负债总计	900.9			
七、不含商誉资产组权益	3,798.44			
八、商誉	952.63			
减：商誉减值准备	-			
未确认的归属于少数股东权益的商誉价值	**408.27**			
九、含商誉的资产组合计	**5,159.34**	**3,755.56**	**-1,403.78**	**-27.21**

（三）商誉所在资产组可回收价值的确定

根据商誉所在资产组预计未来现金流量的现值与公允价值减处置费用后的净额孰高原则，以公允价值减去处置费用后 3,755.56 万元作为商誉所在资产组可回收价值。

上海亚通股份有限公司合并上海玮银建设工程有限公司后商誉所在资产组可回收价值于本次评估基准日评估值为**大写人民币叁仟柒佰伍拾伍万伍仟陆佰元整（RMB 3,755.56 万元）**，资产组账面价值为 5,159.34 万元，资产组公允价值减处置费用后的净额低于账面价值 1,403.78 万元，减值率 27.21%。

市场法资产组评估结果汇总表

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%
一、流动资产	4,699.34			
二、非流动资产				
其中：固定资产净额				
三、资产总计	4,699.34			
四、流动负债	900.9			
五、非流动负债				
六、负债总计	900.9			
七、不含商誉资产组权益	3,798.44			
八、商誉	952.63			
减：商誉减值准备	-			
未确认的归属于少数股东权益的商誉价值	**408.27**			
九、含商誉的资产组合计	**5,159.34**	**3,755.56**	**-1,403.78**	**-27.21**

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。

十一、 特别事项说明

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，提请报告使用人予以关注：

（一）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，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。

（二）本评估报告是在委托人及被并购方及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估人员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。评估人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估中，我们参考和采用了被并购方历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（四）本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。评估人员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。

（五）我们对评估分析基准日后发生的市场情况变化不承担任何责任，亦没有义务就报告日后发生的事项或情况去修正我们的报告。

（六）对于提供给审计师的信息仅作为参考使用，不得构成或替代任何审计程序。

（七）纳入本次评估范围的资产组已经被评估单位管理层申报并经其确认。

（八）根据 2020 年 3 月《关于上海玮银建设工程有限公司之股权转让协议之补充协议》，上海玮银建设工程有限公司于评估基准日

（2019 年 10 月）前已签订的合同（详见《股权转让协议》附件五）由上海玮银建设工程有限公司负责履行，其所产生的收益及亏损不计入业绩承诺。《股权转让协议》附件五合同清单如下（单位：万元）：

附件五《评估日前已签订合同清单》

序号	合同名称	中标价	审定价
1	崇明南横引河东段（小漾港-北陈路）河道整治工程 3 标	4665.0869	
2	崇明县 Y1 鸿雁河河道整治工程（一标段）	4968.0136	4685.8289
3	陈家镇动迁安置房二十一期工程	171.0042	
4	陈家镇动迁安置房二十二期工程	192.5199	
5	陈家镇道路景观部道建设工程	331.0627	329.1311
6	崇明新河港北延伸河道整治及配套工程（启东段）河道部分	5574.9852	5554.011726
7	崇明本岛部分海塘、水闸养护运行项目（二期）2016 年度	441.6844	
	崇明本岛部分海塘、水闸养护运行项目（二期）2017 年度	1177.8252	
	崇明本岛部分海塘、水闸养护运行项目（二期）2018 年度	1177.8252	
	崇明本岛部分海塘、水闸养护运行项目（二期）2019 年度	834.2928+92.3	
8	马桥中学 1 号教学楼更新加固工程	374.0437	384.7867
9	堡镇 16 年生态廊道一标段	358.0843	360.482954
10	堡镇 16 年生态廊道（团城公路）	263.2974	261.1729
11	崇明县东平镇镇级生活性河道社会化、专业化养护管理服务项目 2017 年度	429.6739	
	崇明县东平镇镇级生活性河道社会化、专业化养护管理服务项目 2018 年度	429.6739+47.6813	
	崇明县东平镇镇级生活性河道社会化、专业化养护管理服务项目 2019 年度	429.6739+47.6813	
12	裕安社区配八幼儿园（暂名）室内装潢及室外工程建设项目工程	853.1304	
13	崇明区陈家镇 2017 年度镇村级河道疏浚项目	1600.1272	
14	城桥镇 2017 年镇村级河道轮疏工程	251.561	247.0079
15	新河港南闸内侧河道堤防护岸应急除险工程	467.9982	403.8371

25

序号	合同名称	中标价	审定价
16	崇明区市区级河道社会化、专业化养护管理项目（第二轮）15标段2018年度	376.9378+13	
	崇明区市区级河道社会化、专业化养护管理项目（第二轮）15标段2019年度	335.0558	
	崇明区市区级河道社会化、专业化养护管理项目（第二轮）15标段2020年度	335.0558	
17	崇明明珠湖区域南横引河河道整治工程水系调整工程	2584.0068	
18	“城乡教育一体化建设项目”堡镇二小校舍修理工程	642.1406	
19	崇明岛2018年海塘维修工程	1572.1169	1534.2886
20	长兴二期船坞坞口临时围堰防汛整改工程	95+35	
21	长兴二期船坞外口防汛应急抢险工程	23.0785	
22	向化镇2018年度镇村级河道疏浚工程	524.8607	
23	崇明区陈家镇2018年度镇村级河道疏浚项目	254.8962	
24	崇明区2018年堡镇断头河整治工程（一标段）	2154.0248	
25	东平镇镇级生活性河道社会化、专业化养护管理服务项目2018新增河道	47.6813	
26	东平镇黑臭、劣五类河道整治项目（东平南轻河幸福河江安河东）	20	
27	崇明环岛运河南横引河东段（北陈路-中滨路）河道整治工程	32	
28	崇明县美丽乡村建设配套项目—堡镇河道整治工程	112.3482	
29	崇明区2018年度美丽乡村配套项目城桥镇老南横引河东段河道整治工程（前期清障及配套引水工程）	575	
30	城桥镇2015年镇村级河道轮疏项目（第一批）工程	720.1557	527.1987
31	崇明县城桥镇老南横引河（加油站~游泳馆）水系沟通工程	455.062	445.6408
32	川沙新镇新增黑臭河道整治工程3标	2140.9282	2242.530777
33	宣桥镇城乡中小河道综合整治工程（三期）	3736.362	3727.87638
34	崇明运粮河延伸段（瀛洲路-南横引河）工程	1866.6707	1847.5005

序号	合同名称	中标价	审定价
35	合肥旭辉潮山原著小区项目一期及学校塑胶跑道及设施工程	174	
36	崇明区2018年度美丽乡村配套项目城桥镇老南横引河东段河道整治工程	2117.9945	

由万隆（上海）资产评估有限公司于2019年12月27日出具的资产评估报告（万隆评报字2019第10537号），以2019年10月31日为评估基准日，上海玮银建设工程有限公司股东全部权益价值评估结论为7,806万元。该预测结论是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立。被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是该评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。

而《股权转让协议之补充协议》内容与评估报告内盈利预测内容不一致，与该评估报告假设条件不一致，评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（九）根据2020年3月《关于上海玮银建设工程有限公司之股权转让协议之补充协议》，甄陆梅将其持有的上海玮银建设工程有限公司30%股权质押于上海亚通股份有限公司，并办理相关质押登记手

续。

（十）评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产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、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2021年12月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2021 年 3 月 10 日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二一年三月十日