

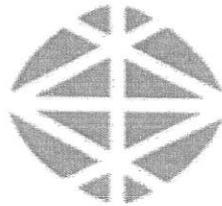
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海晶通化学品有限公司拟转让上海零星危险化学品
品物流有限公司股权所涉及的股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0711 号

（报告书）

共1册 第1册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 04 月 14 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202100850

资产评估报告名称： 上海晶通化学品有限公司拟转让上海零星危险化学品物流有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第0711号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈林根(资产评估师)、沈逸豪(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

目 录

声明	1
目录	2
正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	8
(四) 其他资产评估报告使用者	8
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
(一) 经济行为依据	10
(二) 法律法规依据	11
(三) 评估准则依据	12
(四) 资产权属依据	13
(五) 取价依据	13
(六) 其它参考资料	14
七、 评估方法	14
(一) 评估方法概述	14
(二) 评估方法的选择	14
(三) 成本法（资产基础法）介绍	16
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	22
(一) 基本假设	22
(二) 一般假设	22
十、 评估结论	23
(一) 相关评估结果情况	23
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明	24
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	24
(四) 评估结论有效期	25
(五) 有关评估结论的其他说明	26
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29
附件	31

上海晶通化学品有限公司拟转让上海零星危险化学品物流有限公司股权所涉及的股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第0711号

摘 要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海晶通化学品有限公司

被评估单位：上海零星危险品化学物流有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据百联集团有限公司董事会文件《关于同意物贸股份挂牌转让零星物流全部股权及相应债权的决议》（百联集团董事会【2021】12号），上海晶通化学品有限公司拟转让上海零星危险品化学物流有限公司股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值91,127,280.43元，负债合计账面价值99,902,531.80元，股东权益-8,775,251.37元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年2月28日

评估方法：因本次评估对象的评估方法适用性的原因，本次采用成本法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币34,428,512.80元。大写人民币：叁仟肆佰肆拾贰万捌仟伍佰壹拾贰元捌角。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止2022年2月27日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：无。

评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海晶通化学品有限公司拟转让上海零星危险化学品物
流有限公司股权所涉及的股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第0711号

正 文

上海晶通化学品有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海晶通化学品有限公司拟转让所持有的上海零星危险品化学物流有限公司股权所涉及的上海零星危险品化学物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况：

名称：上海晶通化学品有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：9131010174377084XD

公司地址：上海市黄浦区九江路80号底层

法定代表人：周立群

注册资本：7500万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2002年10月10日

营业期限至：2022年10月9日

经营范围：化工原料及产品、橡胶塑料及制品、染料、颜料、涂料、胶粘剂、食品添加剂（以上经营范围限分支机构经营）、金属材料、木材、建筑装潢材料、机电产品、包装材料的销售，商务信息咨询，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。【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) 被评估单位概况:

名称: 上海零星危险品化学物流有限公司 (简称“被评估单位”, 或者“公司”)

统一社会信用代码: 913101166957935447

公司地址: 上海市金山区漕泾镇合展路258号

法定代表人: 周立群

注册资本: 3000万元人民币

公司类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期: 2009年10月20日

营业期限至: 2039年10月19日

经营范围: 化工原料及产品、化学试剂 (除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品), 橡塑制品, 胶粘剂 (除危险品), 水性涂料, 金属材料, 木材, 建筑装潢材料, 有色金属, 黑色金属, 纺织原料, 机电产品及配件, 机械设备及配件, 五金交电, 包装材料, 仪器仪表, 电线电缆的销售, 计算机网络工程, 从事生物科技领域内的技术开发、技术咨询, 电脑图文设计制作, 展览展示服务, 物业管理服务, 商务咨询、投资咨询、企业管理咨询 (除经纪), 投资管理 (除金融、证券等国家专项审批项目), 从事货物进出口及技术进出口业务, 包装服务, 仓储服务 (除危险品), 危险化学品 (仓储经营、批发 (带储存设施), 除危险化学品) (详见许可证)。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

上海零星危险品化学物流有限公司成立于2009年10月, 成立时的注册资本为3,000.00万元, 均由上海晶通化学品有限公司出资, 占注册资本的100%。本次出资经上海东方会计师事务所有限公司出具的上东会验字(2009)第4571号验资报告审验。截至评估基准日, 公司股权结构未发生变化。

2. 公司经营状况

上海零星危险品化学物流有限公司成立于2009年10月, 是一家主要从事危险品

仓储服务的公司，仓储范围包括甲类化学品（甲醇、甲苯等）、乙类化学品（乙醇、醋酸乙酯等）、有害气体（氮气等）等。相关的运输工作系委托运输公司进行。公司拥有甲类库房及实桶库（包括恒温库、立体库、中转库、分拣理货区等）6 大区；各类储罐 42 个，年吞吐各类液体化工品 18 万吨；各类自动分装设施（装桶线）12 条，年分装能力 14 万吨。基地还建有产品质量检测中心、安全设施（含自动喷淋灭火装置、烟感报警、废气收集处理系统、废水收集池等）、自动化控制系统等设备，物流基地从生产条件、工艺水平、自动化作业程度、信息系统等方面为公司在分装、改装阶段提供安全保障。公司主要客户包括：英潍捷基（上海）贸易有限公司、飞世尔实验器材（上海）有限公司、阿法埃莎（中国）化学有限公司等。公司主要企业拥有危险化学品经营许可证，证书编号为沪（金）应急管危经许【2020】204733（C），有效期至 2023 年 4 月 29 日。

3. 公司资产、负债及财务状况

(1)截至评估基准日，公司资产总额为 9,112.73 万元，负债总额为 9,990.25 万元，净资产为-877.53 万元。公司近年资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 2 月 28 日
总资产	10,184.78	9,184.17	9,112.73
负债	11,038.92	10,006.80	9,990.25
净资产	-854.13	-822.63	-877.53

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-2 月
营业收入	1,426.97	1,338.49	244.96
营业成本	919.16	878.01	159.78
营业利润	28.76	31.56	-54.90
净利润	28.76	31.56	-54.90

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，报告文号信会师报字【2021】第 ZA21714 号。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%、10%、6%，城建税、教育附加费分别为流转税的 7%、5%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日为被评估单位的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据百联集团有限公司董事会文件《关于同意物贸股份挂牌转让零星物流全部股权及相应债权的决议》（百联集团董事会【2021】12号），上海晶通化学品有限公司拟转让上海零星危险品化学物流有限公司股权。本次评估目的是反映上海零星危险品化学物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 91,127,280.43 元，负债合计账面价值 99,902,531.80 元，股东权益-8,775,251.37 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了专项审计报告，报告文号：信会师报字【2021】第 ZA21714 号，审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）主要的委估资产情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、在建工程等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、存货及其他流动资产组成。

2. 固定资产

设备企业总共拥有设备 987 台（套、辆），按其不同用途分为机器设备和电子设备及其他设备两类。主要包括金属软管、火灾报警联动控制系统、办公楼 VRV 空调系统、空压机、醋酸乙酯储罐、醋酸丁酯储罐、溶剂油储罐、邻二甲苯储罐、甲苯储罐、甲醇储罐、乙醇储罐、正丁醇储罐、2-丁酮储罐、丙酮储罐、中间体储罐、MDI 储罐、调和罐、消防罐、装车泵、调和泵、总体（工艺管道）及罐区电气、仪表等设备，主要分布于企业罐区内。设备类账面原值 77,142,319.96 元，账面净值 43,089,085.48 元。机器设备序号 3、序号 6-8、序号 10-14、序号 19、序号 23、序号 29-30、序号 61、序号 63-65、序号 138、序号 141、序号 176、序号 479、序号 522、序号 524-535、序号 546 所示项目已报废，本次评估按市场可回收价值确定评估值，详见机器设备评估明细表备注列。

3. 房屋建筑物类

列入评估范围的房屋建（构）筑物属于上海零星危险品化学物流有限公司所有，位于上海市金山区漕泾镇合展路 258 号内，共 17 项，房屋建筑物主要为甲灌、甲仓、丙罐、办公楼等仓库及辅助用房组成，构筑物主要包括道路、围墙等，房屋建筑物的产证面积 5,724.84 平方米，构筑物类共计 10 项，房屋建筑物账面原值 35,718,483.61 元，账面净值 26,949,114.08 元。至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物已办理上海市房地产权证，证书编号为沪房地金字（2015）第 017758 号，证载权利人为上海零星危险品化学物流有限公司。厂区内房屋建（构）筑物为自用状态，无他项权利状况，所在土地为出让工业用地。

经现场清查，上述各项房屋建（构）筑物均存在且正常使用。

（四）被评估单位申报的无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权一项，该土地位于上海市金山区漕泾镇合展路 258 号，截至评估基准日已办理了上海市房地产权证，证书编号分别为沪房地金字(2015)第 017758 号，土地用途为仓储用地，土地使用权取得方式为出让。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(六) 引用其他（评估、估值）机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他（评估、估值）机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2021年2月28日；

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 百联集团有限公司董事会文件《关于同意物贸股份挂牌转让零星物流全部股权及相应债权的决议》（百联集团董事会【2021】12号）；

2. 《资产评估委托合同》。

（二） 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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（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通过修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《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令第12号）；

12. 《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）；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权

[2009]941号);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号);
16. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号);
17. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号);
18. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号);
19. 《中华人民共和国企业所得税法》(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第二次修正);
20. 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(国务院令 第691号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
25. 其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四） 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《房地产权证》；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五） 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 《上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）》；
6. 上海市建筑工程造价信息；
7. 《上海市建设工程施工费用计算规则（SHT0-33-2016）》；
8. 关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知（沪建市管〔2016〕42号）；
9. 房地产行业专业网络平台土地成交信息；
10. 《2013年上海市基准地价更新项目成果报告》。
11. 中国地价信息服务平台颁布的地价监测数据；
12. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；

13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六） 其它参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一） 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二） 评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目

的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

上海零星危险品化学物流有限公司主要从事危险品运输服务，近年经营情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-2 月
营业收入	1,426.97	1,338.49	244.96
营业成本	787.04	878.01	159.78
营业利润	28.76	31.56	-54.90
净利润	28.76	31.56	-54.90

从历史年度的经营数据可以看出，企业 2019 年及 2020 年略有盈利，但该盈利主要由于企业的财务费用中的利息支出被减免所致，2021 年由于利息减免因素消失，导致企业亏损。截至评估基准日，企业应付关联单位的借款合计金额为 9,095.72 万元，企业的日常经营主要依赖于关联方的借款，考虑到企业借款利息的减免为非市场化因素，且不具有持续性，故未来年度不考虑该因素对利润的影响，同时，企业存在较大且不可避免的人工及租赁成本等。基于以上因素，企业管理层对于未来年度的盈利预测情况如下：

项目名称	2021 年规划	2022 年规划	2023 年规划	2024 年规划
营业总收入	1,350.00	1,584.00	1,742.00	1,920.00
利润总额	-541.00	-365.00	-268.00	-153.00
净利润	-541.00	-365.00	-268.00	-153.00

故本次对于委估企业不适用收益法进行评估。

由于企业从事的业务不存在可比的上市公司或交易案例公司，故也不适用市场法进行评估。

综上分析，本次评估确定仅采用资产基础法进行评估。

（三） 成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金及银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。

3. 存货类

存货均为库存商品。对库存商品，主要采用市价途径进行评估，评估值结合实际数量、近期不含税市场购入价和其他合理费用确定。

4. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业待抵扣的增值税进项税额及待摊的保险费，本次按核实后账面值确定评估值。）

5. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方

法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权:

本次在市场比较法测算的结果上,用《上海市 2013 年基准地价更新成果》信息用以验证测算结果。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》,执行机器设备评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析,主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析,主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法:根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路,即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础,扣除相关贬值(实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值),以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本,包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成,(或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定)。对价值量较小的电子及其他设备,无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共

和国国务院令 第 538 号),《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号),《财政部,国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)及财政部、国家税务总局财税(2009)113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定,自 2009 年 1 月 1 日起,增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额,可凭增值税专用发票,海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式:

设备重置全价(不含增值税)=设备购置价(不含增值税)+运杂费(不含增值税)+安装调试费(不含增值税)+前期工程及其他费用(不含增值税)+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备,无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备,通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定;对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定;对没有直接市场报价信息的设备,主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的,或与建筑物密不可分的情况下,设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑,其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备,不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期,参照评估基准日有效的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

Δ 综合成新率= 理论成新率 \times 调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限 \div （已使用年限+尚可使用年限） \times 100%

调整系数 $K=K_1\times K_2\times K_3\times K_4\times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

Δ 一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价 \times 综合成新率

7. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

8. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估日的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备

资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年1月6日至1月20日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通

交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，评估人员遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预

见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论：

（一） 相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结论：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值-877.53 万元，评估值为 3,442.85 万元；评估增值 4,320.38 万元。其中：总资产账面值 9,112.73 万元，评估值 12,614.22 万元，评估增值 3,501.49 万元，增值率 38.42%。负债账面值 9,990.25 万元，评估值 9,171.36 万元，评估减值 818.89 万元，减值率 8.20%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2021 年 2 月 28 日

（金额单位：人民币万元）

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	500.06	500.06	0.00	0.00
2	非流动资产	8,612.67	12,114.16	3,501.49	40.66
3	其中：可供出售金融资产				

4	持有至到期投资				
5	债权投资				
6	其他债权投资				
7	长期应收款				
8	长期股权投资				
9	其他权益工具投资				
10	其他非流动金融资产				
11	投资性房地产				
12	固定资产	7,003.82	7,468.70	464.88	6.64
13	在建工程	8.72	8.72	0.00	0.00
14	生产性生物资产				
15	油气资产				
16	使用权资产				
17	无形资产	1,600.14	4,636.75	3,036.61	189.77
18	开发支出				
19	商誉				
20	长期待摊费用				
21	递延所得税资产				
22	其他非流动资产				
23	资产总计	9,112.73	12,614.22	3,501.49	38.42
24	流动负债	9,171.36	9,171.36	0.00	0.00
25	非流动负债	818.89	0.00	-818.89	-100.00
26	负债总计	9,990.25	9,171.36	-818.89	-8.20
27	净资产（所有者权益）	-877.53	3,442.85	4,320.38	492.33

2. 评估结果

经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币 34,428,512.80 元。

大写人民币：叁仟肆佰肆拾贰万捌仟伍佰壹拾贰元捌角。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

固定资产

固定资产账面净值7,003.82万元，评估净值为7,468.70万元，增值464.88万元，增值原因如下：

房产类

因企业取得土地成本较低，至评估基准日，委评对象所在区域业地价已有上涨，故产生增值。

设备类

(1) 由于机器设备因功能不断更新，设备购置价格有所下跌，导致账面原值有所减值，加之部分机器设备的经济耐用寿命年限低于设备的折旧年限，导致评估减值，另外有部分资产在房屋构筑物中评估、部分项目属于费用性质，评估为零和部分设备已报废，也会导致机器设备评估减值；

(2) 企业对电子类及其他设备计提折旧较快，账面净值较低，部分设备账面净值为零，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，尽管近年来一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，仍致使评估增值。

无形资产

无形资产账面值为1,600.14万元，评估值为4,636.75万元，评估增值3,036.61万元，因企业取得土地成本较低，至评估基准日，委评对象所在区域业地价已有上涨，故产生增值。

负债

负债账面值为9,990.25万元，评估值为9,171.36万元，减值818.89万元。减值主要由于企业的递延收益为收益性质的款项，流入的现金流除缴纳所得税外无需再流出，且企业历史年度亏损较大，2019年及2020年虽略有盈利，但尚有历史年度的可弥补亏损，故企业无需缴纳所得税，故递延收益本次评估为0所致。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

(四) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没

有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日至2022年2月27日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（五） 有关评估结论的其他说明

截至评估基准日，上海零星危险品化学物流有限公司其他应付款中欠其股东上海晶通化学品有限公司款项90,957,191.40元，本次对于该债务按照账面值评估，评估值为90,957,191.40元。

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一） 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二） 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三） 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四） 重要的利用专家工作及报告情况

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考

利用了专业报告的相关内容：

(1) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告信会师报字【2021】第ZA21714号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具的专项审计报告文号：信会师报字【2021】第ZA21714号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海零星危险品化学物流有限公司财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年2月28日的资产负债表，2019年度、2020年度、2021年1-2月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了2019年12月31日、2020年12月31日、2021年2月28日的财务状况以及2019年度、2020年度、2021年1-2月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九） 其他需要说明的事项

1. 企业拥有危险化学品经营许可证，证书编号为沪（金）应急管危经许【2020】204733（C），有效期至2023年4月29日。该许可证为企业正常经营必备的资质，按照规定无法单独转让，故本次不纳入评估范围。

2. 机器设备序号3、序号6-8、序号10-14、序号19、序号23、序号29-30、序号61、序号63-65、序号138、序号141、序号176、序号479、序号522、序号524-535、序号546所示项目已报废，本次评估按市场可回收价值确定评估值，详见机器设备评估明细表备注列。

3. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（四） 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。

（五） 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年04月14日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

陈林根

沈逸豪

评估报告日

2021 年 04 月 14 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

序号	附件名称
1.	与评估目的相对应的经济行为文件
2.	委托人和被评估单位法人营业执照
3.	委托人和被评估单位产权登记证
4.	被评估单位专项审计报告
5.	被评估单位房地产权证及其其他权利证明
6.	评估委托人和相关当事方承诺函
7.	资产评估委托合同
8.	上海东洲资产评估有限公司营业执照
9.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11.	负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12.	资产评估机构及资产评估师承诺函