

上海重型机器厂有限公司

拟转让部分房屋建筑物市场价值评估报告

信资评报字【2014】第 233 号

上海立信资产评估有限公司

二〇一四年六月

# 上海立信资产评估有限公司

## 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2014]第 233 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对上海重型机器厂有限公司的部分房屋建筑物进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。

2、根据资产评估准则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检

测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 上海重型机器厂有限公司 拟转让部分房屋建筑物市场价值评估报告书

## 摘 要

信资评报字[2014]第 233 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海重型机器厂有限公司的部分房屋建筑物进行了评估。本公司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、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**评估对象和范围：**本项评估的对象为部分资产，评估范围为上海重型机器厂有限公司的房屋建筑物（包括构筑物及账外的有证房屋，不包括土地使用权、上海双阳路办公用房及老沪闵路 710 弄 54 号 203、403 室商品房），总建筑面积 540,657.36 平方米，账面价值 702,327,315.46 元。

**评估基准日：**2014 年 4 月 30 日

**评估目的：**因资产转让事宜而为委托方提供委估部分房屋建筑物（不包括土地使用权）的市场价值参考依据

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**成本法

**评估结论：**委估的上海重型机器厂有限公司的房屋建筑物（包括构筑物及账外的有证房屋，不包括土地使用权、上海双阳路办公用房及老沪闵路 710 弄 54 号 203、403 室商品房）的市场价值为 86,270.47 万元，大写人民币捌亿陆仟贰佰柒拾万肆仟柒佰元整。

评估结果汇总如下：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2014年4月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
房屋建筑物	70,232.73	86,270.47	16,037.74	22.84

本报告之评估结果为委估房屋建筑物的市场价值，对契税、土地增值税等未作考虑。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

