

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

注册资产评估师声明

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。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

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，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。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、现时和将来都没有利益关系。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，对有关权属资料进行了例行查验，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、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、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。

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。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。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，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。

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

摘 要

一、评估项目名称：上海同仁药业有限公司企业价值评估报告书

二、报告编号：上咨资评（2010）第 114 号

三、委托方：上海同仁药业有限公司

四、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者

五、被评估单位：上海同仁药业有限公司

六、评估目的：股东股权转让

七、评估基准日：2010 年 6 月 30 日

八、评估对象及评估范围：评估对象为本次股权转让行为涉及的上海同仁药业有限公司股东全部权益，评估范围为企业的整体资产，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为-13,101,928.54 元。

九、价值类型：市场价值

十、评估方法：重置成本法

十一、评估结论：经评估，被评估企业股东全部权益价值为人民币 7,899,044.02 元（大写：柒佰捌拾玖万玖仟零肆拾肆元零贰分）

十二、评估报告使用有效期：自 2010 年 6 月 30 日至 2011 年 6 月 29 日

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

上海上咨资产评估有限公司

2010 年 10 月 26 日

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

上海同仁药业有限公司 企业价值评估报告书

上咨资评(2010)第114号

上海同仁药业有限公司：

上海上咨资产评估有限公司接受贵公司的委托，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序执行评估业务，对上海同仁药业有限公司因股东股权转让行为涉及的上海同仁药业有限公司股东全部权益在2010年6月30日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)本次评估委托方及被评估单位均为上海同仁药业有限公司。

名称：上海同仁药业有限公司

住所：上海市闵行区莘北路500号

法定代表人姓名：姚德标

注册资本：人民币叁仟壹佰叁拾玖万肆仟元

实收资本：人民币叁仟壹佰叁拾玖万肆仟元

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)

经营范围：经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；本企业的进料加工和“三来一补”业务；以下经营范围限分支机构经营；生产兽药、饲料添加剂、添加剂预混合饲料。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营】。

营业期限：1981年6月15日至不约定期限

注册号：310105000000224

根据上海工银审计师事务所1995年12月28日出具的验资证明书(编号070015)，上海同仁药业有限公司注册资本为人民币3,139.40万元；根据上海联合产权交易所产权交易凭证(A类)(NO.0007616)，2009年7月海口农工贸(罗牛山)股份有限公司受让上海医药(集团)

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

有限公司所持有的上海同仁药业有限公司 100%股权和 2976.20 万元债权。经股权变更后，海口农工贸（罗牛山）股份有限公司持有上海同仁药业有限公司 100%股权。

上海同仁药业有限公司 2008 年、2009 年及 2010 年 1-6 月的相关财务数据情况如下：

（1）业务分析

历年收支结构比较表

金额单位：万元

项目	2008 年		2009 年		2010 年 1-6 月	
	金额	占销售收入比重	金额	占销售收入比重	金额	占销售收入比重
主营业务收入	4,878.32	100	5,360.86	100.00	2,756.53	100.00
主营业务成本	4,274.80	87.63	5,059.28	94.37	2,211.29	80.22
主业税金及附加	10.69	0.22	17.33	0.32	9.37	0.34
主营业务利润	592.82	12.15	284.25	5.30	535.87	19.44
其他业务利润	222.63	4.56	45.04	0.84	-	0.00
销售费用	304.23	6.24	472.43	8.81	214.59	7.78
管理费用	1,307.36	26.80	2,046.39	38.17	231.85	8.41
财务费用	140.50	2.88	36.54	0.68	22.98	0.83
营业利润	-936.63	-19.20	-2,226.07	-41.52	66.45	2.41
利润总额	-936.97	-19.21	-1,172.55	-21.87	66.45	2.41
所得税	-	0.00	-	0.00	-	0.00
净利润	-936.97	-19.21	-1,172.55	-21.87	66.45	2.41

2、财务状况分析

历年主要财务指标统计表

单位：人民币万元

项目	2008.12.31	2009.12.31	2010.6.30
资产总额	7,204.67	63,858.00	63,890.82
其中：（1）流动资产	3,748.09	31,563.52	32,235.12
其中：速动资产	2,697.84	22,730.52	22,649.05

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

存货	1,050.26	8,833.00	9,586.06
(2) 固定资产	3,345.43	28,520.27	27,832.64
(3) 长期投资	111.15	1,111.51	1,111.51
(4) 在建工程	-	1,051.23	1,084.67
(5) 无形资产	-	1,611.47	1,587.89
(6) 其他资产	-	-	39.00
负债总计	7,403.85	77,624.40	76,992.75
其中：流动负债	6,635.43	69,940.19	69,308.54
长期负债	768.42	7,684.21	7,684.21
所有者权益	-199.17	-13,766.40	-13,101.93
其中：实收资本	3,139.40	31,393.96	31,393.96
流动比率	74%	45%	47%
速动比率	65%	32%	33%
资产负债率	77.30%	121.56%	120.51%
主营业务收入	4,878.32	53,608.58	27,565.26
主营业务成本	4,274.80	50,592.80	22,112.87
净利润	-936.63	-11,725.45	664.47
流动资产周转率	1.21	1.55	0.86
总资产周转率	0.62	0.79	0.43
净资产收益率	-108.43%	148.82%	-5%
总资产报酬率	-11.94%	-17.26%	1%

(二) 其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股东股权转让。

根据上海同仁药业有限公司与上海上咨资产评估有限公司签订的评估委托协议，上海同仁药业有限公司的股东方海口农工贸（罗牛山）股份有限公司拟转让其持有的上海同仁药业有限公司的部分股权。

本次评估是为海口农工贸（罗牛山）股份有限公司拟转让其持有的上海同仁药业有限公司部分股权而提供上海同仁药业有限公司的企业价值参考依据，不得用于其他用途。

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

三、评估范围和对象

本次资产评估对象是上海同仁药业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海同仁药业有限公司的整体资产，是指上海同仁药业有限公司 2010 年 6 月 30 日资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产及负债等。

上海同仁药业有限公司 2010 年 6 月 30 日经核实后的评估范围和对象如下：

流动资产合计为 32,235,115.27 元；

长期股权投资净额为 1,111,506.54 元；

固定资产净额为 27,832,642.07 元；

在建工程为 1,084,665.36 元；

固定资产清理为 39,000.00 元；

无形资产为 1,587,891.81 元；

流动负债合计为 69,308,543.60 元，

非流动负债合计为 7,684,205.99 元。

经核实后的总资产账面价值为 63,890,821.05 元，负债账面价值为 76,992,749.59 元，净资产为 -13,101,928.54 元。

上述纳入评估范围的资产与负债与委托评估时确定的资产与负债范围一致并与上海同仁药业有限公司提供的财务报表相一致。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下（包含着资产正常使用、最佳使用或最有可能使用）进行正常、公平交易可以实现的价值估计数额。

公开市场是指一个有众多的自愿买方和自愿卖方，且交易各方地位平等、信息对称、谨慎理性行事、有充分时间进行交易的市场及市场条件。

市场价值既是一种价值类型，同时也是一种具体价值表现形式。

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2010 年 6 月 30 日。

资产评估基准日是与委托方及资产占有方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

本次评估的一切取价标准均为该日有效价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、国务院国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及上海市制定的实施办法；
- 7、中华人民共和国建设部令第 45 号《城市房地产转让管理规定》及上海市制定的实施细则；
- 8、其他有关法规和规定。

（二）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》；
- 2、中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》《资产评估准则——评估程序》《资产评估准则——业务约定书》《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、中评协[2007]189 号《资产评估准则——不动产》《资产评估准则——机器设备》；

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

- 4、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》；
- 5、中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 7、企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度。

（三）经济行为依据

- 1、上海同仁药业有限公司和上海上咨资产评估有限公司签订的评估委托协议书；
- 2、上海上咨资产评估有限公司的资产评估资格证书。

（四）权属依据

- 1、上海同仁药业有限公司企业法人营业执照；
- 2、上海同仁药业有限公司房地产权证（沪房地闵字（2007）第036285号）；
- 3、上海同仁药业有限公司车辆行驶证；
- 4、上海同仁药业有限公司验资证明书（编号070015）以及上海联合产权交易所产权交易凭证（A类）（NO.0007616）。

（五）取价及参考依据

- 1、上海同仁药业有限公司经审计后的2010年6月30日资产负债表及损益表；
- 2、上海同仁药业有限公司2007年度、2008年度、2009年度审计报告；
- 3、上海同仁药业有限公司资产评估申报明细表；
- 4、国家公布的企业贷款利率、发行债券年利率；
- 5、机械工业出版社《2009-2010年机电产品报价手册》；
- 6、《上海市生产资料价格信息》等出版物发布的设备价格信息；
- 7、《上海市建设工程造价综合预算定额》；
- 8、《上海建设工程标准与造价信息》2010年1~6期；
- 9、评估机构现场勘察及掌握的工程造价资料；

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

- 10、2009-2010 年上海市房地产市场信息；
- 11、上海市房地产交易中心数据库查询资料及评估机构内部信息；
- 12、评估机构现场查勘及市场询价资料等。

七、评估方法

根据资产评估规范要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用成本法进行评估。

成本法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东权益评估值 = 资产评估价值 - 负债评估价值

（一）流动资产

主要采用核实账务法、现行市价法等方法进行评估。

（二）长期股权投资

1、对绝对控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行企业价值评估，确定其净资产数额，再根据投资方应占的份额确定长期股权投资的评估值。

2、对非绝对控股的长期股权投资，根据被投资企业评估基准日报表反映的净资产数额，再根据投资方应占的份额确定长期股权投资的评估值。

（二）固定资产

1、房屋建筑物

房屋建筑物采用重置成本法进行评估。即从房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出房屋建筑物的重置价格或重建价格，结合成新率，计算房屋建筑物的评估值。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

2、机器设备

机器设备的评估采用重置成本法。重置成本法是指首先确定被评估设备的现时重置全价，再扣减各种贬值因素来估算被评估设备的评

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

估价值。

计算公式为：评估值 = 重置全价 × 成新率

（三）无形资产

1、土地使用权

本次估价目的是对已建成的房地产进行估价，通过实地勘察和对周边区域的调查，根据估价对象的特点，并结合评估机构所掌握的资料分析，估价对象土地为工业用地，该区域近1年度内有类似土地挂牌出让成交案例，故本次土地使用权采用市场比较法及成本逼近法进行评估。

（1）市场比较法定义：在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估土地进行对照比较，并对交易土地加以修正，从而确定委估土地价格的方法。

委估土地评估值 = 交易实例土地价格 × 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）成本逼近法

成本逼近法定义：将开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

土地价值 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 投资利润 + 土地增值收益

2、其他无形资产

其他无形资产系指企业拥有的相关生产许可证及商标注册证。本次评估采用收益法，即通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。

收益法评估企业价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n R_t \div (1+r)^t + A$$

其中：P：企业价值

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

r : 所选取的折现率

t : 收益计算年期

R_t : 未来第 t 个收益期的预期收益额

n : 收益期限

A : 与未来预测收益无关资产的变现价值

含商誉等综合无形资产价值 = 收益法评估企业价值 - 成本法评估企业价值 (不含无形资产价值)

其他无形资产评估价值 = 含商誉等综合无形资产价值 $\times$ 无形资产分成率

(四) 负债

负债评估在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

八、评估过程

本次评估工作自 2010 年 10 月 13 日起,至 2010 年 10 月 26 日结束,先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程:

(一) 接受委托

评估人员听取资产占有方介绍项目情况,明确评估目的、评估范围和对象,商定评估基准日期。

评估机构和委托方与资产占有方签订资产评估委托合同。

评估人员指导委托方与资产占有方核查资产,填报资产清单,收集准备资料。

评估人员分析研究委托方与资产占有方提供的资产清单及相关资料,制定评估方案,选择评估方法,设计评估思路,落实评估人员。

(二) 资产清查

评估人员实地清查、检测、鉴定各项资产。

(三) 评定估算

评估人员进行市场调研,收集市场信息,确定各项评估数值,撰写评估说明。

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

（四）评估汇总

评估项目负责人在评定估算工作基本完成后，对各专业组的评估情况进行汇总，对评估范围和对象、评估依据和参数进行全面检查核对，保证无重复评估或漏评现象，保证评估依据和参数的一致，确定评估结论，编写评估说明和评估报告。和委托方与资产占有方交换意见，进行修改、补充。

评估机构内部审核检验评估结果，评估报告定稿。

（五）提交报告

评估机构向委托方提交评估报告。

九、评估假设条件

（一）一般性假设

- 1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2、企业将保持持续行经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。
- 3、国家现行的有关银行货利率、汇率、税赋准则及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
- 4、不考虑通货膨胀对经营成本的影响。
- 5、无其他人力不可抗拒及不可遇见因素造成重大变化；

（二）针对性假设

- 1、企业评估基准日的股本结构和资本结构在未来不发生重大变化；
- 2、企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍继续使用；
- 3、企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营势态；
- 4、企业遵循国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 5、企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
- 6、企业在持续经营期间实现的各年度利润均作分配，不作留成收

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

益扩大企业经营规模；

7、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

十、评估结论

（一）本评估结论系根据以上评估工作得出。

本次评估预测是建立在企业持续经营的基础上，通过分析企业历史经营情况，在综合考虑市场、行业竞争等诸因素变化的前提下得出的，基本符合企业实际情况和历史发展趋势以及企业采用的会计政策和税收政策。

经核实后的资产合计为 63,890,821.05 元，负债合计为 76,992,749.59 元，所有者权益合计为-13,101,928.54 元。

评估后，上海同仁药业有限公司的资产合计评估值为 84,083,976.78 元，负债合计评估值为 76,184,932.76 元，所有者权益合计评估值为 7,899,044.02 元。与核实后的账面所有者权益相比，增值 21,000,972.56 元，增幅为 160.29%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面 价值	评估价值	增减额	增减率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产	1	3,223.51	3,223.51	3,335.69	112.18	3.48
可供出售金融资产净额	2					
持有至到期投资净额	3					
长期股权投资净额	4	111.15	111.15	123.62	12.47	11.22
长期应收款	5					
投资性房地产	6					
固定资产	7	2,783.26	2,783.26	3,294.85	511.59	18.38
其中：建 筑 物	8	2,352.58	2,352.58	2,610.66	258.08	10.97
设 备	9	430.69	430.69	684.18	253.49	58.86
工程物资	10					

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

在建工程	11	108.47	108.47	108.47		
固定资产清理	12	3.90	3.90	0.00	-3.90	-100.00
生产性生物资产净额	13					
油气资产净额	14					
开发支出	15					
商誉	16					
无形资产净额	17	158.79	158.79	1,545.77	1,386.98	873.47
长期待摊费用	18					
其他非流动资产	19					
递延所得税资产	20					
资产总计	21	6,389.08	6,389.08	8,408.40	2,019.32	31.61
流动负债	22	6,930.85	6,930.85	6,850.07	-80.78	-1.17
非流动负债	23	768.42	768.42	768.42		
其中：递延所得税负债	24					
负债总计	25	7,699.27	7,699.27	7,618.49	-80.78	-1.05
净 资 产	26	-1,310.19	-1,310.19	789.90	2,100.09	160.29

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与核实后账面值比较变动情况及原因

经核实后的资产合计为 63,890,821.05 元，负债合计为 76,992,749.59 元，所有者权益合计为-13,101,928.54 元。

评估后，上海同仁药业有限公司的资产合计评估值为 84,083,976.78 元，负债合计评估值为 76,184,932.76 元，所有者权益合计评估值为 7,899,044.02 元。与核实后的账面所有者权益相比，增值 21,000,972.56 元，增幅为 160.29%。

本次评估值主要变动情况列示如下：

1、存货按照目前的市场价格及实际的成新状况进行评估，评估增值 1,121,748.08 元。

2、长期股权投资根据被投资企业经评估后的评估基准日净资产数额或评估基准日报表反映的净资产数额，再根据投资方应占的份额确定长期股权投资的评估值，评估增值 124,726.42 元

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

3、固定资产按照目前的实际造价或市场价格及实际的成新状况进行评估，评估增值 5,115,824.04 元。

4、固定资产清理评估减值 39,000.00 元。

5、土地使用权按照目前的市场价格进行评估，评估增值 12,189,857.19 元。

6、其他无形资产按照评估目的实现后尚存的资产或权利价值确定评估值，评估增值 1,680,000.00 元。

7、应付职工薪酬中应付工资系历年结余，按规定评估为零，减少负债 400,000.00 元。

8、其他应付款中教育经费系历年结余，按规定评估为零，减少负债 683,067.00 元。

上述几项共同作用，导致净资产增值 21,000,972.56 元，增幅为 160.29%。

十一、特别事项说明

（一）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（二）由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（三）本次评估是在委托方及被评估单位提供的文件、资料真实、有效的假设条件下进行的，如发生由于委托方及被评估单位提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估结果失实，则由委托方及被评估单位承担责任，本公司不承担任何法律责任。

（四）本评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本评估公司参加的评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

（五）对委托方及被评估单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

相关责任。

（六）本报告对企业价值所做的评估，是为客观反映其在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，本评估公司无意要求委托方、被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托方、被评估单位的上级有关主管部门批准决定，并应符合国家会计制度的规定。

如存在待处理资产，委托方、被评估单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为账务处理的依据。

（七）本报告中一般未考虑评估增值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注，如对评估结果产生影响，评估结论将不成立且报告无效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，因委托方使用评估报告不当所造成的后果，与本评估机构及注册评估师无关。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期为一年，自2010年6月30日至2011年6月29日。

（五）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上海上咨资产评估有限公司

Shanghai Shangzi Assets Appraisal Co., Ltd.

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告提出日期

本次评估报告的提出日期为 2010 年 10 月 26 日。

评估机构：上海上咨资产评估有限公司（公章）

评估机构法人代表 钟咏蔚

注册资产评估师 叶晓梅 张文玮

总评估师 赵 宇

2010 年 10 月 26 日