

南通科技投资集团股份有限公司

关于出让持有的鸿元控股 20.93%股权进展情况的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

释义

在本公告中，除另有说明外，以下简称含义如下：

- 南通科技、本公司、公司：指南通科技投资集团股份有限公司
- 上海亚创：指上海亚创投资有限公司
- 鸿元控股、转让标的企业、标的企业：指鸿元控股集团有限公司
- 转让产权、转让股权：指南通科技持有的鸿元控股 20.93%的股权
- 昆山公司、受让方：指昆山花桥展览中心有限公司
- 上海欣鸿：指上海欣鸿投资管理有限公司
- 万隆公司：指江苏万隆资产评估有限公司
- 产权交易所：指南通众和产权交易所有限公司
- 评估报告：指苏万隆评报字（2009）第 153 号评估报告
- 成交确认书：指通众（2009）第 11 号企业产权转让成交确认书
- 董事会决议：指南通科技第六届董事会 2009 年第 4 次会议决议
- 股东大会决议：指南通科技 2008 年年度股东大会决议

一、交易概述

2001 年，本公司出资 6000 万元参股上海亚创（现更名为鸿元控股）。鉴于该项长期股权投资收效甚微，2009 年 5 月 11 日，公司董事会审议通过了《关于出让本公司持有的鸿元控股 20.93%股权的议案》，同时授权公司经营层在争取公司最大利益基础上与受让方接洽，全权处置股权出让事宜（详见 2009 年 5 月 13 日三大证券报）；2009 年 6 月 18 日，公司股东大会审议批准了《关于出让本公司持有的鸿元控股 20.93%股权的提案》（详见 2009 年 6 月 19 日三大证券报）。

经双方多次协商，2009 年 12 月 16 日，本公司与昆山公司在南

通签署了《股权转让合同》，昆山公司同意以人民币 6180 万元受让本公司持有的鸿元控股 20.93%的股权，鸿元控股大股东上海欣鸿承担连带担保责任。

二、交易对方情况介绍

昆山公司企业性质：有限责任公司，注册地：江苏省昆山市花桥镇花园路，法定代表人：奚基杨。注册资本：12000 万元人民币，注册号码：320583000132905，主营业务：房地产开发、销售；承办国内外展览服务、物业管理、投资与资产管理、企业财务顾问、企业形象设计等。

三、交易标的基本情况

本公司此次转让的交易标的为本公司持有的鸿元控股 20.93%的股权。鸿元控股成立于 2000 年 12 月 18 日，注册地：上海市外高桥保税区华京路，注册资本：人民币 28670 万元。主营业务：资产管理、房地产开发、工业园开发、投资、企业形象设计、设备咨询服务等。

根据万隆公司 2009 年 8 月 22 日出具的评估报告，截止 2009 年 4 月 30 日，鸿元控股净资产合计人民币 31200.60 万元，转让标的评估值为人民币 6530.29 万元。

四、交易合同的主要内容及定价情况

1、此次股权转让金额为人民币 6180 万元，昆山公司于《股权转让合同》签订后 5 个工作日内首付 30%转让款计人民币 1854 万元(截止本公告披露日，本公司已收到首付款 1854 万元)，其余股权转让款在《股权转让合同》生效后半年内付清（付款截止日期：2010 年 6

月 20 日);

2、本合同生效、昆山公司首付款到帐后，昆山公司凭产权交易所出具的《成交确认书》，到工商管理部门办理股东变更手续，本公司予以协助（截止本公告披露日，上述股东变更手续尚处于办理中）；

3、本次股权转让不涉及标的企业职工劳动关系的调整。

五、产权转让成交确认情况

2009 年 12 月 17 日，产权交易所对转让标的企业、受让方和转让产权进行了确认，并出具了成交确认书。

六、本次股权转让对公司的影响

本次股权转让有利于公司调整投资结构，优化资源配置。

七、备查文件：

- 1、《董事会决议》；
- 2、《股东大会决议》；
- 3、《股权转让合同》；
- 4、《评估报告》；
- 5、《成交确认书》。

特此公告。

南通科技投资集团股份有限公司董事会

2009 年 12 月 22 日

南通科技投资集团股份有限公司
转让鸿元控股集团有限公司 20.93%股权项目
鸿元控股集团有限公司股东部分权益价值
评估报告

苏万隆评报字（2009）第 153 号

江苏万隆资产评估有限公司

二〇〇九年八月二十二日

目 录

评估报告声明.....	1
评估报告摘要.....	3
评 估 报 告.....	6
一、 委托方、被评估单位和委托方以外的评估报告使用者简介	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和范围	11
四、 价值类型与定义	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	14
八、 评估过程	16
九、 评估假设与限制条件	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 评估报告使用限制	26
十三、 评估报告书提出日期	26
附件.....	28



南通科技投资集团股份有限公司
转让鸿元控股集团有限公司 20.93%股权项目
鸿元控股集团有限公司股东部分权益价值

评估报告声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在被评估资产中没有现存的和预期的利益，同时与委托方和相关当事人没有个人利益关系或偏见。
3. 评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。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。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
6. 恪守独立、客观和公正的原则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。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。评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
7. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估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和相关当事方的责任。
8. 注册资产评估师已对评估对象进行了现场勘查；同时，注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并按准则要求进行一般性的



调查及必要的披露，但不对其法律权属作任何形式的保证。

9. 评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明。对被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

10. 评估报告使用者应关注评估报告的使用限制条件，注册评估师和评估机构对委托方和其他评估报告不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

11. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江苏万隆资产评估有限公司

二〇〇九年八月二十二日



南通科技投资集团股份有限公司
转让鸿元控股集团有限公司 20.93%股权项目
鸿元控股集团有限公司股东部分权益价值

评估报告摘要

特别提示：以下内容摘自资产评估报告书【苏万隆评报字（2009）第 153 号】，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读评估报告全文。

江苏万隆资产评估有限公司接受南通科技投资集团股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权转让而涉及鸿元控股集团有限公司的股东部分权益进行了评估。

评估目的：股权转让

评估方法：成本法（资产基础法）

评估对象：鸿元控股集团有限公司股东部分权益价值

评估范围：鸿元控股集团有限公司评估基准日资产负债表列示的全部资产与负债

价值类型：市场价值

评估基准日：2009 年 4 月 30 日

评估结果：鸿元控股集团有限公司股东全部价值为人民币叁亿壹仟贰佰万陆仟元（人民币 31,200.60 万元）；南通科技投资集团股份有限公司持有的鸿元控股集团有限公司 20.93% 股东权益价值为人民币陆仟伍佰叁拾万贰仟玖佰元（人民币 6,530.29 万元）。

请报告使用者关注报告正文披露的评估假设与限制条件以及特别事项说明。

评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期无效。





(此页无正文)

江苏万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

邮编：226001

中国注册资产评估师：

传真：0513-85521117

电话：0513-85333012

二〇〇九年八月二十二日

江苏万隆资产评估有限公司

苏万隆评报字（2009）第 153 号

南通科技投资集团股份有限公司
转让鸿元控股集团有限公司 20.93%股权项目
鸿元控股集团有限公司股东部分权益价值
评估报告

南通科技投资集团股份有限公司：

江苏万隆资产评估有限公司接受南通科技投资集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南通科技投资集团股份有限公司拟对被投资企业股权实施转让事宜涉及鸿元控股集团有限公司的股东部分权益在 2009 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和委托方以外的评估报告使用者简介

（一）委托方简介

本次评估的委托方为南通科技投资集团股份有限公司。

证券简称：南通科技

证券代码：600862

注册地址：江苏省南通市任港路23号

办公地址：江苏省南通市工农路28号

注册资本：23844.4764万元人民币

实收资本：23844.4764万元人民币

法定代表人：陈照东

公司类型：股份有限公司（上市）

工商注册号：320600000012923

经营范围：实业投资；机床及其零配件，植物保护和管理机械及其零配件，电子产品及零配件、船用及陆用换热器及零配件、热处理锻铸件、模具、空调压缩机及其零配件、汽车零配件、电子计算机及配件制造、销售。经营机床及零配件的出口，经营所需设备、材料、配套件进口，经营利用外资中外合营、合作生产、“三来一补”业务，本公司技术出口及对外技术服务、咨询、维修。技术协作，货物运输。计算机网络及信息技术的开发和应用服务，电子计算机及配件的制造销售。

历史沿革：南通科技投资集团股份有限公司的前身南通机床厂成立于1956年，1988年12月组建南通机床股份有限公司，1994年5月在上交所上市。2000年更名为南通纵横国际股份有限公司，2006年12月由南通市政府实施重组成为国资控股的上市公司，2007年2月更名为南通科技投资集团股份有限公司。

（二）被评估单位简介

本次评估的被评估单位为鸿元控股集团有限公司。

1、概况

单位简称：鸿元集团

法定住所：上海市外高桥保税区华京路8号408室

办公场所：中国上海市南京西路1333号商务楼二楼

法定代表人：陈嘉伟

注册资本：人民币贰亿捌仟陆佰柒拾万元

实收资本：人民币贰亿捌仟陆佰柒拾万元

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

工商注册号：310115000595007

经营范围：资产管理、房地产开发、工业园开发，对工矿企业、农业、房地产、市政、旅游业的投资，企业形象设计、设备咨询服务；附设分支机构（涉及许可经营的凭许可证经营）。

营业期限：2000年12月18日至2020年12月17日

2、基本情况

(1) 历史沿革

鸿元集团前身为上海亚商资产管理有限公司,于2000年12月18日注册登记,并领取企业法人营业执照;2001年6月28日经上海市工商行政管理局核准,名称变更为上海亚创投资发展有限公司;2003年10月27日经上海市工商行政管理局核准,名称变更为上海亚创控股有限公司;2007年10月30日,国家工商行政管理总局核准同意名称变更为鸿元控股集团有限公司,并于2008年3月26日经上海工商行政管理局浦东新区分局核准登记,取得注册号为310115000595007的企业法人营业执照。

(2) 股权结构

2000年12月18日,公司注册登记时注册资本人民币5000万元,其中:上海联盟高新技术产业投资有限公司出资2600万元,上海亚商企业咨询股份有限公司出资2400万元。

2001年6月28日,经公司股东会决议,将注册资本增加到3亿元,其中:上海联盟高新技术产业投资有限公司出资2400万元,占注册资本8%;上海亚商企业咨询股份有限公司出资2600万元,占注册资本8.67%;上海开开实业股份有限公司出资6030万元,占注册资本20.1%;山东东阿阿胶股份有限公司出资6000万元,占注册资本20%;南通科技投资集团股份有限公司(原名:南通纵横国际股份有限公司)出资6000万元,占注册资本20%;上海汽车创业投资有限公司出资2500万元,占注册资本8.33%;上海大庆石油实业发展公司出资2000万元,占注册资本6.67%;上海房地(集团)公司出资1500万元,占注册资本5%;上海亚商投资发展有限公司出资970万元,占注册资本3.23%。该变更后的注册资本已经上海公信中南会计师事务所有限公司公会虹(2001)验字第888号验资报告审验。

2003年6月12日,经公司股东会决议,决定增加注册资本15000万元,其中:上海大盛资产有限公司出资6000万元,上海慧资科技创业发展有限公司出资3000万元,江苏开元国际集团有限公司出资2800万元,泰豪集团有限公司(原名:江西清华泰豪科技集团有限公司)出资2000万元,上海亚商投资发展有限公司出资

1200 万元；变更后的注册资本总额为 45000 万元。该变更后的注册资本已经上海公信中南会计师事务所有限公司公会虹（2003）验字第 394 号验资报告审验。

2003 年 11 月 7 日，上海大盛资产有限公司将其持有上海亚创控股有限公司 13.33% 股权通过上海技术产权交易所全部转让给上海盛瀚投资有限公司，产权转让交割单号为 0004673。2005 年 4 月 20 日，上海汽车创业投资有限公司将其持有上海亚创控股有限公司 5.56% 股权通过上海联合产权交易所全部转让给杭州哲慧投资顾问有限公司，产权转让交割单号为 0007753。2006 年 6 月 2 日，上海亚商企业咨询股份有限公司、上海亚商投资发展有限公司将分别持有的上海亚创控股有限公司 5.78%、4.84% 股权共同通过上海技术产权交易所全部转让给上海欣鸿投资管理有限公司，产权转让交割单号为 0000177；同日，上海慧资科技创业发展有限公司、杭州哲慧投资顾问有限公司、上海联盟高新技术产业投资有限公司将分别持有的上海亚创控股有限公司 6.67%、5.56%、5.33% 股权共同通过上海技术产权交易所全部转让给上海欣鸿投资管理有限公司，产权转让交割单号为 0000178。

根据 2007 年 12 月 24 日公司章程修改案及 2008 年 3 月 15 日股东会决议，决定变更单位名称为“鸿元控股集团有限公司”，同时申请减少注册资本人民币 16330 万元，减少后单位注册资本 28670 万元，减少注册资本后单位股东及出资情况为：上海欣鸿投资管理有限公司出资 12670 万元，占注册资本的 44.19%，山东东阿阿胶股份有限公司出资 6000 万元，占注册资本 20.93%；南通科技投资集团股份有限公司出资 6000 万元，占注册资本 20.93%；上海大庆石油实业发展公司出资 2000 万元，占注册资本 6.98%；泰豪集团有限公司出资 2000 万元，占注册资本 6.98%。上海工商行政管理局浦东新区分局于 2008 年 3 月 26 日完成上述变更登记。

（3）主要投资领域

鸿元集团主要投资领域有：新能源（洁净能源）、直接股权投资、现代物流、金融证券、商业地产等。

（4）公司财务报表的编制基础

鸿元集团以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。

（5）公司涉及的主要税项

主要税种	税率%（注）	计税依据
------	--------	------

营 业 税	5%	应税营业收入
城市维护建设税	1%	应纳流转税额
教育费附加	5%	应纳流转税额
企 业 所 得 税	18%	应纳税所得额

3、近期主要财务指标及经营业绩

(1) 近期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2009-4-30
资产总额	68822.25	57293.67	48118.32	47,154.15
负债总额	20032.51	6618.96	16623.09	16,590.50
所有者权益	48789.74	50674.71	31495.23	30,563.65
资产负债率	29.1%	11.5%	34.5%	35.1%

(2) 近期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年 1-4 月
营业总收入	0.00	2825.00	0.00	0.00
营业总成本	607.66	720.93	691.75	285.91
投资收益	789.30	1221.46	1049.86	114.77
净利润	188.63	2784.97	173.61	-337.39
资产收益率	0.29%	4.42%	0.33%	-0.7%
净资产收益率	0.39%	5.60%	0.42%	-1.1%

(3) 近期的现金流量

单位：人民币万元

项目	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年 1-4 月
一、经营活动产生的现金流量净额	9203.74	-3958.27	-523.35	-198.07
其中：现金流入小计	18925.81	24597.75	13526.77	48.80
现金流出小计	9722.06	28556.02	14050.12	246.87
二、投资活动产生的现金流量净额	-7136.77	2315.99	6363.96	113.64
其中：现金流入小计	0.00	2502.86	6409.71	114.77
现金流出小计	7136.77	186.87	45.75	1.13
三、筹资活动产生的现金流量净额	-766.90	0.00	-5828.15	78.11
其中：现金流入小计	0.00	0.00	0.00	2003.00
现金流出小计	766.90	0.00	5828.15	1924.89
四、现金及现金等价物净增加额	1300.08	-1642.28	12.46	-6.32

鸿元集团 2006-2008 年度财务报表已经上海骁天诚会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见的审计报告；2009 年 1-4 月份财务报表已经南通万隆会计师事务所有限公司进行专项审计，并出具无保留意见审计报告。

4、委托方与被评估单位的关系

委托方持有被评估单位鸿元集团 20.93%的股权，系被评估单位的参股股东。

(三) 其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为法律规定的与本评估目的相关的职能部门与相关当事人。

二、 评估目的

为南通科技投资集团股份有限公司转让其持有的鸿元控股集团有限公司 20.93%股权提供价值参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经南通科技 2009 年 6 月 18 日股东大会决议通过。

三、 评估对象和范围

（一）评估对象

评估对象为鸿元控股集团有限公司的股东部分权益价值。

（二）评估范围

评估范围为鸿元控股集团有限公司评估基准日资产负债表列示全部资产与负债，包括控股长期股权投资单位——成都新兴汽车城开发投资有限公司、上海嘉盛置业有限公司、上海品华投资咨询有限公司以及上海和歌投资管理有限公司的全部资产与负债。纳入评估范围的相关资产与负债审计后账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	17,707.06
非流动资产	29,447.09
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	29,351.98
投资性房地产	
固定资产	95.11
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	

递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	47,154.15
流动负债	16,590.50
非流动负债	
负债合计	16,590.50
净资产（股东全部权益）	30,563.65

本次纳入评估范围的资产及负债与资产评估申报表和评估委托书确定的资产范围一致。

（三）纳入评估范围的长期股权投资概况

鸿元集团长期股权投资的账面价值为 29,351.98 万元，被投资单位共 6 家，其中四家为控股子公司，两家为参股公司，长期投资明细情况如下（单位：人民币万元）：

被投资单位名称	投资日期	投资成本	持股比例	账面价值	经营情况	备注
上海创资中小企业发展服务中心有限公司	2002.9	200	20.00%	200.00	正常	
上海盛宇企业投资有限公司	2005.1	1,836	18.36%	1,916.39	正常	
成都新兴汽车城开发投资有限公司	2003.9	4,000	40.00%	3,257.75	项目开发完成度约 60%，主营房地产出租	本次展开评估
上海嘉盛置业有限公司	2004.2	22,000	55.00%	23,924.29	开发项目完成征地	本次展开评估
上海品华投资咨询有限公司	2007.12	40	80.00%	39.79	无实质性经营活动	本次展开评估
上海和歌投资管理有限公司	2008.1	40	80.00%	40.00	无实质性经营活动	本次展开评估

注：上海嘉盛置业有限公司拥有成都新兴汽车城开发投资有限公司 30%的股权。

四、 价值类型与定义

根据本次评估系企业股权转让目的，结合评估对象的特点，本报告所采用的价值类型为市场价值。

所谓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。

五、 评估基准日

本项目的评估基准日是 2009 年 4 月 30 日。

以 2009 年 4 月 30 日为评估基准日，是根据委托方的要求和为满足评估目的之需要而确定的。

确定的评估基准日与评估工作日及评估目的实现日较接近，一般不会对评估结果产生非正常影响。

本评估项目中资产的评估计价标准为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）行为依据

1. 南通科技 2009 年 6 月 18 日股东大会决议；
2. 资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
3. 《关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》（国资办发[1996]23 号）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）（财政部令第 14 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；
6. 财政部颁布的《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
7. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1. 资产评估准则—基本准则（财企[2004]20 号）；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则（财企[2004]20 号）；
3. 资产评估准则—评估报告（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—业务约定书（中评协[2007]189 号）；
6. 资产评估准则—不动产（中评协[2007]189 号）；
7. 资产评估准则—机器设备（中评协[2007]189 号）；
8. 资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189 号）；
9. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189 号）；
10. 企业价值评估指导意见（试行）（中评协[2004]134 号）；

11. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2008]218号）；
12. 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）。

（四）产权依据

1. 相关企业法人营业执照、验资报告、公司章程；
2. 土地使用证、机动车行驶证；
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。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
2. 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
4. 南通万隆会计师事务所有限公司出具的评估基准日《审计报告》[通万审字（2009）第198号]；
5. 国经贸经[1997]456号文颁布的《汽车报废标准》及国经贸资源[2000]1202号文件《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
6. 机械工业部机电产品价格信息中心2009年版《机电产品报价手册》；
7. 机械工业信息研究院2009年《机电设备评估价格信息》；
8. 评估基准日有关区域房地产市场价格信息资料；
9. 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；
10. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
11. 委托方及被评估单位提供的其他有关资料；
12. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰

当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）评估基本方法的适用性判断

1. 市场法的适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于目前与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似业务或受相同经济因素影响的企业产权交易市场较为不活跃，参照案例不易于搜寻；且由于国内企业并购交易案例少，市场公开资料较缺乏，影响参照案例交易价格的财务评价因素、时间因素、控股权因素、行业因素等不能够合理的分析和调整，故本评估项目不宜采纳市场法。

2. 收益法的适用性分析

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据-资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。结合本次评估目的及被评估企业的经营状况，我们从两个方面来分析收益法的适用性：

（1）根据总体情况判断：

鸿元集团主要从事对外直接股权投资形式的长期投资业务以及金融证券及委托理财形式的短期投资业务，主要投资方向涉及新能源、现代物流、金融证券、商业地产等行业领域。由于金融证券市场的不确定性较大，故鸿元集团的短期投资的未来收益亦具有很大的不确定性；在长期投资业务方面，鸿元集团现有的控股长期投资项中，有两家被投资单位企业规模很小且均无实质性经营业务，另外两家被投资单位企业规模较大，但其中一家房地产开发企业目前尚处于征地阶段

而未进入实质性开发阶段，另一家物流企业尚处于起步阶段且核心资产产权仍不完整，因此被投资单位的未来收益亦具有较大的不确定性。通过对鸿元集团总体情况的分析，可以看出，鸿元集团未来投资收益难以准确预测与量化，因此，本评估项目难以运用收益法。

(2) 根据企业会计报表判断：

从鸿元集团评估基准日前经审计的三年一期的财务报表来看，鸿元集团最近三个完整会计年度的净收益的绝对额较小且波动很大，其平均净资产收益率仅达2%左右，远远小于同期社会平均收益率水平，因此根据企业会计报表判断，本评估项目也难以采用收益法。

根据以上判断，本评估项目不宜采用收益法。

3. 成本法的适用性分析

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

成本法评估主要以评估基准日被评估企业经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。根据委托方的委托要求，本次评估范围不包括鸿元集团可能存在的账外无形资产、商誉与或有事项，鸿元集团纳入本次评估范围的资产与负债均已反映在经注册会计师审计的资产负债表中，评估人员可以对其进行核实、辨认与估值，因此，本评估项目可以采用成本法进行评估。

(二) 评估方法的确定

通过上述分析，本次评估采用成本法（资产基础法）对鸿元集团的股东部分权益价值进行评估。其基本计算公式为：

股东全部权益价值 = 各项资产评估值之和 - 负债评估值

股东部分权益价值 = 股东全部权益价值 * 股权比例

八、 评估过程

本次资产评估的全部工作于2009年7月1日开始，至2009年8月22日结束。评估过程共分五个阶段：

(一) 接受委托

首先，听取委托方与被评估企业介绍委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，同时进入现场，对委托方拟评估的项目进行前期调查，初步了解委估资产的状况；在此基础上，结合评估公司的专业人员结构和业务经验，决定接受委托，并根据本次评估的特定目的，与委托方商定评估基准日，签订“评估业务约定书”。

其次，根据“评估业务约定书”约定的内容，初步拟定评估方案，计划评估方法、评估人员的配备及工作进度的安排；同时根据工作的需要，提请客户作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种技术经济资料。

（二）资产清查

评估项目组于2009年7月6日进点，对企业填报的资产清查评估明细表、历史经营状况进行分析、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对、整理。注册资产评估师与被评估单位的有关人员按整理后的资产清查评估明细表一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，验证产权证明文件，同时收集与评估相关的资料。项目组于2009年7月15日结束现场工作。

鸿元集团截止至2009年4月30日的总资产账面值为47,154.15万元，总负债账面值为16,590.50万元。主要清查结果如下：

1. 交易性金融资产

鸿元集团交易性金融资产的账面价值为 12,204.00 万元，占资产总额的 25.88%，均为委托理财类金融资产，明细情况如下（单位：人民币万元）：

受托单位	投资日	到期日	投资期限	利率	账面价值
上海慧资投资有限公司	2008.12.1	2009.11.30	1年	7%	2,760.00
上海联盟高新技术产业投资有限公司	2005.12.1	2006.11.30	1年	6%+超额收益 50%分成	7,194.00
杭州哲慧投资顾问有限公司	2007.4.20	2010.4.19	3年	7%	2,250.00

2. 其他应收款账面值为 5,146.89 万元，占资产总额的 10.92%，主要为关联公司资金往来及应收委托理财产品利息收入。

3. 固定资产概况

固定资产账面原值 179.41 万元，账面净值 95.11 万元。鸿元集团无不动产，目前经营场所系租赁取得。本次委托评估的固定资产主要为电子设备与车辆设备，

固定资产——设备类资产共有 64 台/套,其中:办公电子类设备 60 台/套、车辆 4 辆。鸿元集团的设备大多购置于 2005~2007 年之间,设备运行状态正常,总体维护保养情况良好,不存在抵押及其他限制情况。

4. 其他应付款

其他应付款账面值为 15,501.14 万元,占负债总额的 93.43%,主要为上海开开实业股份有限公司等 4 家原股东的退股款。

(三) 评定估算

首先收集与委估资产相关的各种价格信息资料;其次结合资产清查核实的结果,进行现场勘察与鉴定;最后根据评估目的及所收集的资料,按确定的评估方法对委估资产与负债进行评定估算。

1. 货币资金:按清查核实后的账面值作为评估值。

2. 交易性金融资产:对股票投资类交易性金融资产,根据评估基准日的收盘价与持有量乘积确定评估值;对委托理财类交易性金融资产,因其收益已反映的其他收款中,故以核实后的账面值确定评估值。

3. 应收款项:包括预付款项、应收股利及其他应收款,在核实无误的基础上,借助于历史资料和调查了解的情况,具体分析数额、发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理状况等,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

4. 长期投资:评估人员在了解各项股权投资的性质以及被评估单位对该项投资实际控制情况的基础上,根据不同的情况采用相应的方法进行评估:

对于控股的长期股权投资,首先对被投资企业采用成本法进行整体评估,然后按投资比例折算评估值;

对于非控股的长期股权投资,根据被投资企业评估基准日的会计报表所反映的净资产按投资比例折算评估值。

5. 固定资产——电子设备:主要采用重置成本法进行评估。计算公式为:

评估价值=重置成本×成新率

(1) 重置成本:重置成本=购置价格+运杂费

(2) 成新率:机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定;对闲置或未

达经济使用的设备评估人员在上述因素外，考虑其经济型贬值后确定评估价值。

6. 固定资产—车辆：主要采用重置成本法进行评估。计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

(1) 重置成本：重置成本=购置价格+车辆购置税+其他杂费

(2) 成新率：按年限法成新率和工作量法成新率孰低的原则确定成新率，并通过现场勘查的方式对成新率作出修正以确定综合成新率。

7. 负债：根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估价值。

(四) 评估汇总

1、项目负责人对评估结果进行汇总、分析、调整、修正。

2、撰写评估报告、评估技术说明；编制内部复核工作底稿，提请上级复核人进行三级审核。

3、根据审核意见，修订评估报告。

(五) 出具正式评估报告并提交委托方

九、 评估假设与限制条件

(一) 特殊性假设和限制条件

1. 本次评估对象对应的交易市场为公开市场。

2. 假设评估的资产现有用途不变并继续使用，被评估单位保持持续经营状态。

3. 委托方、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

4. 假定被评估企业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。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

5. 评估师没有考虑被评估单位可能承担的抵押、担保事宜及其他或有事项，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响。

6. 本次评估在确定股东部分权益价值时，未考虑控股权的溢价或非控股股权的折价因素，仅依照股东全部权益价值与股权比例的乘积计算股东部分权益价值。

（二）一般性假设和限制条件

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，鸿元集团按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

2. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

若前述评估假设与限制条件发生变化，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

（一）股东全部权益价值

鸿元控股集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2009 年 4 月 30 日的市场价值为人民币叁亿壹仟贰佰万陆仟元（人民币 31,200.60 万元）。有关资产、负债评估情况如下表（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%
流动资产	17,707.06	17,707.06	0.00	0.00
非流动资产	29,447.09	30,084.04	636.95	2.16
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	29,351.98	29,973.39	621.41	2.12
投资性房地产				
固定资产	95.11	110.65	15.54	16.34
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				

商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	47,154.15	47,791.10	636.95	1.35
流动负债	16,590.50	16,590.50	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	16,590.50	16,590.50	0.00	0.00
净资产（股东全部权益）	30,563.65	31,200.60	636.95	2.08

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）股东部分权益价值

南通科技投资集团股份有限公司持有的鸿元控股集团有限公司 20.93% 股东权益在评估基准日 2009 年 4 月 30 日的市场价值为人民币陆仟伍佰叁拾万贰仟玖佰元（人民币 6,530.29 万元）。

十一、 特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用者和阅读者注意。

（一） 委托理财事项

鸿元集团交易性金融资产中有 7914.00 万元的资金用于委托上海联盟高新技术产业投资有限公司理财。鸿元集团于 2005 年 12 月 1 日与上海联盟高新技术产业投资有限公司（简称联盟高新）签订“委托资产管理服务协议”，投资总额 7194 万元，投资期限 2005 年 12 月 1 日至 2006 年 11 月 30 日，协议约定联盟高新保证本公司投资资金的安全，使投资资金在投资期满时全额收回，如发生投资资金的本金亏损，由联盟高新以自有资金补足，联盟高新确保年收益率达 6%，超出年收益率 6% 以上部分本公司获得超出部分 50% 的收益，其余的 50% 收益归联盟高新所有。截止至评估报告出具日，鸿元集团尚未计提该项投资的收益，该项投资的本金亦未收回。由于该项投资的本金与收益的回收可能存在风险，但鸿元集团已出

具承诺保证该项投资能收回本金，因此，对该项交易性金融资产的评估，我们仅以其账面值进行列示，而未考虑该项投资可能存在的收益及回收风险对其评估价值的影响。

（二）成都新兴汽车城开发投资有限公司的有关事项

1、成都新兴汽车城成都汽配物流中心项目房地产情况

（1）用地协议情况

鸿元集团的控股子公司——成都新兴汽车城开发投资有限公司（以下简称“成都新兴公司”）于 2003 年与成都高新技术产业开发区管委会签定(2003)062 号《用地协议》并按约定支付协议价款后取得成都新兴汽车城成都汽配物流中心项目（以下简称“成都汽配物流中心项目”或“项目”）所占位于成都高新区机场高速路旁、光华工业园内的 227250.47 平方米、约 340.84 亩土地的实际使用权（其中：净建设用地 139227.98 平方米、约合 208.84 亩，代征道路、河流及绿化用地 88022.49 平方米、约合 132 亩）。用地协议约定执行的土地价格：建设用地 20 万元/亩（含出让金）、道路河流及绿化等代征地 10 万元/亩，最终协议价款结算以《建设用地规划许可证》证载的面积为准；约定的土地用途为工业，用于建设汽配物流中心。

（2）项目开发与利用情况

成都新兴公司取得成都高新技术产业开发区经贸发展局 2003 年 11 月 24 日下发的[成高经计（2003）70 号]《关于建设项目立项登记的通知》后，从 2004 年起开始实施“成都汽配物流中心项目”的开发工作。成都新兴公司自 2004 年 9 月至 2009 年 6 月期间，陆续取得分别由成都市规划管理局及成都高新技术产业开发区规划建设局颁发的“成都汽配物流中心项目”内 4.4 万平方米建设工程的《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》（其中自建规模约 31827.37 平方米，其余系为土地承租方代办）；于 2009 年 6 月 24 日取得成都市规划管理局核发的《建设用地许可证》（地字第 510107200929045 号）。

根据成都新兴公司提供的资料及评估人员现场勘察核实，“成都汽配物流中心项目”中由成都新兴公司自建的 31827.37 平方米房产于 2005 年 6 月至 2008 年 1 月间陆续完工并交付使用。目前，除 2909.00 平方米办公用房由成都新兴公司自用外，其余均已出租。

根据成都市规划管理局核发的地字第 510107200929045 号《建设用地许可证》，成都汽配物流中心项目用地面积 340.84 亩（其中：净建设用地 208.84 亩，代征地 132 亩），用地性质为工业用地、工业品销售与维修用地。经评估人员现场勘察核实，项目净建设用地目前的使用状况如下：约 60.81 亩已开发建设作工业物流仓储用途，68.81 亩已开发建设作工业品销售与维修用途（品牌汽车销售维修用地），尚有 79.22 亩尚未开发建设；截至评估基准日，项目净建设用地开发率达 62%，已开发土地中除成都新兴公司自用房产占地外，其余土地均已出租。

（3）项目权属情况

截止至评估报告出具日，成都新兴公司尚未取得“成都汽配物流中心项目”用地的《国有土地使用证》及地上已建房屋建筑物的《房屋所有权证》。

（4）不确定事项

截至评估基准日，成都新兴公司尚未就“成都汽配物流中心项目”用地与成都市国土部门签定《国有土地使用权出让合同》并办理《国有土地使用证》。根据国土资源部 2007 年第 39 号令及相关规定：“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让”，而“成都汽配物流中心项目”用地系由成都新兴公司于 2003 年通过协议出让方式取得的；另一方面，项目用地协议约定项目土地价款的计算是以土地用途为工业用途为前提的，而成都新兴公司在实际工发过程中已将 68.81 亩的项目用地作为工业品销售与维修（品牌汽车销售维修用地）用途开发使用；受客观条件限制，评估机构无法判断在评估基准日后（2003）062 号《用地协议》是否依然有效并得以继续执行，亦无法判断成都新兴公司在办理项目用地出让手续及申领《国有土地使用证》是否需要支付超出（2003）062 号《用地协议》约定协议价款金额之外的费用及超额支付金额。

（5）评估中的特殊处理

在企业持续经营与资产按现有用途继续使用基本假设的基础上，设立已完工转固定资产的房屋建筑物工程成本已全部入账，同时设定已开发建设用地的设定用途与目前的实际用途一致、即工业用地（物流仓储用地）与工业品销售与维修用地（品牌汽车销售维修用地），未开发建设用地的设定用途为工业用地（物流仓

储用地)；设定的工业仓储类房地产收益年限为 50 年、剩余收益年限为 44.6 年，设定品牌汽车销售维修类房地产收益年限为 40 年、剩余收益年限为 34.6 年；设定的项目土地开发程度与宗地实际开发程度一致，即宗地外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）、宗地内“五通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯及场地平整）；基于上述假设条件，我们采用收益法对“成都汽配物流中心项目”相关房地产的市场价值进行了评估，而未考虑成都新兴公司在办理相关房地产权证过程中可能因土地出让方式、使用年限、土地用途与原用地协议约定发生变化而产生的支付义务的变化对评估价值的影响。

2、委托理财事项

2003 年 12 月 1 日成都新兴公司与上海盈泰投资管理有限公司（简称“盈泰公司”）签订“委托资产管理协议”，双方约定盈泰公司为成都新兴公司提供理财投资专项服务，投资总额为 9000 万元，投资期限自 2003 年 12 月 1 日至 2004 年 12 月 1 日。协议约定盈泰公司保证成都新兴公司投资本金不受损失，利润部分成都新兴公司享有 70%，盈泰公司享有 30%。该项投资最初总金额 9000 万元，由成都新兴公司电汇给上海鑫昊投资咨询有限公司，从 2004 年 1 月投资款项不断变化，其间多家公司汇入及汇出款项，至 2006 年末形成交易性金融资产—其他投资余额 3500 万元。盈泰公司已出具说明，声明截至评估基准日该项投资尚未形成利润；因此，对项交易性金融资产，本次评估仅以其账面值进行列示，而未考虑该项投资可能存在的收益对评估结果的影响。

（三）上海嘉盛置业有限公司对江苏嘉景置业有限公司的投资事项

鸿元集团的控股子公司——上海嘉盛置业有限公司（以下简称“嘉盛置业”）于 2007 年 6 月 11 日与奚基杨、陈加永、王林君等 3 名自然人签订股权转让协议，由昆山花桥展览中心有限公司作为奚基杨等 3 名自然人的担保方，收购江苏天天国际展览中心有限公司[2008 年 12 月更名为江苏嘉景置业有限公司(以下简称“嘉景置业”)]100%股权。股权转让协议还约定，嘉景置业原股东在股权交割时应保证嘉景置业账面除地块资产外应无其他债权债务；但在股权实际交割时，原股东并未结清该类债权债务，截至评估基准日，嘉景置业账面仍有 2007 年股权交割前的遗留的应收款项 4,141,197.00 元、应付款项 150,000.00 元。嘉景置业确认上

述往来款项由嘉景置业原股东负责清理，故对于该等应收应付款项，本次评估时仅以账面值进行列示，而未考虑该等款项的可回收或可支付性对评估价值的影响。该等应收应付款项明细如下：

应收款项单位名称	内容	金额
美然物业	押金	1,000.00
昆山市联合水质净化公司	污水接口押金	100,000.00
大上海国际商务有限公司	保证金	17,640.00
上海国际机电五金交易中心有限公司	往来	3,531,957.00
上海慧展文化交流有限公司	往来	40,000.00
上海市电信有限公司嘉定	上海号码电话押金	600.00
姜业奎	暂借款	300,000.00
奚基杨等原股东	域名使用费	150,000.00
应收款小计		4,141,197.00
应付款项单位名称		
王林君	暂借款	150,000.00

（四）关于非控股的长期股权投资的有关事项

在评估基准日，鸿元集团有两项非控股的长期股权投资，分别为对上海创资中小企业发展服务中心有限公司（以下简称上海创资）及对上海盛宇企业投资有限公司（以下简称盛宇投资）的投资，鸿元集团在上海创资与盛宇投资分别持有20%与18.36%的股权。鸿元集团对该两项投资均采用成本法进行核算，在评估基准日，鸿元集团对上海创资与盛宇投资两项长期长期股权投资的账面价值分别为147.53万元与1916.39万元。

根据鸿元集团提供的有关资料，在2009年4月30日，上海创资未审财务报表所反映的资产总额账面值为778.43元，负债总额账面值为40.78元，净资产账面值为737.65万元；盛宇投资未审财务报表所反映的资产总额账面值为55,711.60万元（其中：长期投资的账面值为26,709.38元），负债总额账面值为35,822.73万元，净资产账面值为19,888.86元。

由于持股比例较小，鸿元集团未能提供上海创资与盛宇投资两家被投资单位的进场评估条件，因此，我们以上海创资与盛宇投资基准日未审财务报表所反映

的净资产数额为基础，根据鸿元集团在其中的占股比例分别折算鸿元集团该两项长期投资的评估值，而未考虑上海创资与盛宇投资可能存在的重大资产或负债事项对评估结果的影响。

（五） 期后事项

本报告所述期后事项系指评估基准日至评估报告提出日之间发生的重大事项。除上述特别事项说明中提及的有关事项外，截至本报告提出日，委托方与被评估单位未作特殊说明、评估人员根据一般经验也未发现被评估单位存在其他影响评估结论的期后重大事项。

以上事项特提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
4. 根据国家相关规定，评估结论自评估基准日起壹年内有效。本报告的使用有效期自 2009 年 8 月 22 日至 2010 年 4 月 29 日止。

十三、 评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期：2009 年 8 月 22 日



(此页无正文)

江苏万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

邮编：226001

中国注册资产评估师：

传真：0513-85521117

电话：0513-85516657

二〇〇九年八月二十二日

附件

1. 南通科技 2009 年 6 月 18 日股东大会决议；
2. 委托方企业法人营业执照复印件；
3. 被评估单位企业法人营业执照复印件；
4. 被评估单位基准日资产负债表及审计报告复印件；
5. 相关产权证明文件复印件；
6. 委托方承诺函；
7. 被评估单位承诺函；
8. 注册资产评估师承诺函；
9. 评估机构营业执照及资产评估资格证书复印件；
10. 签字注册评估师资格证书复印件；
11. 资产评估结果汇总表及评估明细表：
 - 11.1 鸿元集团资产评估结果汇总表及评估明细表；
 - 11.2 成都新兴汽车城开发投资有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
 - 11.3 上海嘉盛置业有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
 - 11.4 江苏嘉景置业有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
 - 11.5 上海品华投资咨询有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
 - 11.6 上海和歌投资管理有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表。

南通科技投资集团股份有限公司
转让鸿元控股集团有限公司 20.93%股权项目
鸿元控股集团有限公司股东部分权益价值
评估明细表
苏万隆评报字（2009）第 153 号

江苏万隆资产评估有限公司
二〇〇九年八月二十二日

目 录

- 11.1 鸿元集团资产评估结果汇总表及评估明细表；
- 11.2 成都新兴汽车城开发投资有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
- 11.3 上海嘉盛置业有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
- 11.4 江苏嘉景置业有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
- 11.5 上海品华投资咨询有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表；
- 11.6 上海和歌投资管理有限公司资产评估结果汇总表及评估明细表。