

上海大智慧股份有限公司拟转让所持有的
北京博虹投资管理有限公司股权
所涉及的北京博虹投资管理有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2014]沪第 0703 号

银信资产评估有限公司

2014 年 9 月 19 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	15
附件	17



评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、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。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海大智慧股份有限公司拟转让所持有的
北京博虹投资管理有限公司股权
所涉及的北京博虹投资管理有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2014]沪第 0703 号

摘 要

一、项目名称：上海大智慧股份有限公司拟转让所持有的北京博虹投资管理有限公司股权所涉及的北京博虹投资管理有限公司股东全部权益价值股权转让项目

二、委托方单位：上海大智慧股份有限公司

三、其他评估报告使用者：国家法律及法规规定的评估报告使用者

四、被评估单位：北京博虹投资管理有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：北京博虹投资管理有限公司拟进行股权转让

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2014年6月30日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为58,845.53万元，较审计后账面净资产增值2,808.73万元，增值率为5.01%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2014年6月30日至2015年6月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

证明，目前被评估单位所有房权证（X京房权证西字第127850号）内只记载了房屋登记的明细清单。委估物业所在土地使用权为大产证，只能到相关管理部门进行信息查阅，故本次评估以被评估单位购买该物业时签订的商品房预售合同所记载的土地信息为准（证号：京西国用（2009更）第20617号、土地使用权面积为16,841.26平方米、土地用途：综合、土地使用权出让年限自2004年8月18日至2054年8月17日止）。

2、根据被评估单位承诺，本次委估的房地产未对外有抵押和担保事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海大智慧股份有限公司拟转让所持有的
北京博虹投资管理有限公司股权
所涉及的北京博虹投资管理有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2014]沪第 0703 号

正 文

上海大智慧股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海大智慧股份有限公司拟转让所持有的北京博虹投资管理有限公司股权所涉及的北京博虹投资管理有限公司股东全部权益价值在 2014 年 6 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、被评估单位概况

(一) 委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况：

委托方：上海大智慧股份有限公司

中华人民共和国组织机构代码：70313048—5

企业法人营业执照注册号：310115000594375

住 所：上海市张江高科技园区郭守敬路 498 号浦东软件园 14 幢 22301-130 座

法定代表人姓名：张长虹

注册资本：人民币 198770.0000 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：计算机软件服务，第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务），互联网证券期货讯息类试听节目，计算机系统服务，数据处理，计算机、软件及辅助设备的零售，网络测试、网络运行维护，房地产咨询（不得从事



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

经纪)，会议服务、创意服务、动漫设计，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，网络科技（不得从事科技中介），证券投资咨询，企业策划设计，电视节目制作、发行。【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】

成立日期：二〇〇〇年十二月十四日

经营期限：二〇〇〇年十二月十四日至 不约定期限

2、委托方以外的其他评估报告使用者：

国家法律法规规定的与本评估目的相关的评估报告使用者。

3、被评估单位概况及股权结构

被评估单位：北京博虹投资管理有限公司

中华人民共和国组织机构代码：08282468-6

企业法人营业执照注册号：110102016511423

住 所：北京市西城区玉廊西园 9 号楼 501 室

法定代表人：张长虹

注册资本：人民币 57210 万元

实收资本：人民币 57210 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：投资管理；投资咨询。（其中货币出资 17213.50 万元，固定资产 39996.50 万元）

成立日期：2013 年 11 月 21 日

营业期限：2013 年 11 月 21 日至 2033 年 11 月 20 日

评估基准日，被评估企业股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海大智慧股份有限公司	57,210.00	100%
合 计	57,210.00	100%

上述实收资本已经北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司验证，并出具“京润（验）字[2013]-229117 号”《验资报告》验证确认。

被评估企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定，企业所得税 25%。

4、被评估单位历史财务资料



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

公司 2013 年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日
总资产	572,076,180.16	558,731,082.58
负债	15.50	-1,636,941.91
净资产	572,076,164.66	560,368,024.49

被评估单位 2013 年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

项目/报表年度	2013 年 12 月 31 日	2014 年 1 月至 6 月
营业总收入		
营业成本		
营业税金及附加		
营业费用		
管理费用	23,180.00	12,374,387.79
财务费用	655.34	-4,603.78
资产减值准备		
投资收益		661,643.84
营业利润	-23,835.34	-11,708,140.17
营业外收入		
营业外支出		
利润总额	-23,835.34	-11,708,140.17
所得税		
净利润	-23,835.34	-11,708,140.17

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，2013 年数据及评估基准日当期审计单位均为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为：信会师报字（2014）第 114317 号。

委托方与被评估企业关系：委托方为被评估企业股东。

二、评估目的

本次评估是为上海大智慧股份有限公司拟将其持有的北京博虹投资管理有限公司股权进行转让所涉及的北京博虹投资管理有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

上述经济行为已经上海大智慧股份有限公司“关于同意北京博虹投资管理有限公司 100%股权转让事宜”经理办公会会议纪要批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：157,111,601.78 元；

非流动资产账面金额：401,619,480.80 元；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

其中：固定资产账面金额：401,619,480.80 元；
资产合计账面金额：558,731,082.58 元；
流动负债账面金额：-1,636,941.91 元；
负债合计账面金额：-1,636,941.91 元；
净资产账面金额：560,368,024.49 元。
主要实物资产如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	帐面原值	帐面净值	备注
1	X京房权证 西字第 127850号	玉廊西园9号 写字楼	钢混	2010年	7,760.04	411,963,950.00	401,619,480.80	
小计					7,760.04	411,963,950.00	401,619,480.80	

委估资产均处于正常使用或受控状态。

纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明，目前被评估单位所有房权证（X京房权证西字第127850号）内只记载了房屋登记的明细清单。委估物业所在土地使用权为大产证，只能到相关管理部门进行信息查阅，故本次评估以被评估单位购买该物业时签订的商品房预售合同所记载的土地信息为准（证号：京西国用（2009更）第20617号、土地使用权面积为16,841.26平方米、土地用途：综合、土地使用权出让年限自2004年8月18日至2054年8月17日止）。

根据被评估单位承诺，本次委估的房地产未对外有抵押和担保事项。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日2014年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与



评估目的的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

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）行为依据

上海大智慧股份有限公司“关于同意北京博虹投资管理有限公司100%股权转让事宜”经理办公会会议纪要。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 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、《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）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 7、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 8、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 9、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 10、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 11、《资产评估准则——不动产》（中评协[2011]230号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；



2、北京市房权证【证号：X京房权证西字第127850号】；

3、其他有关产权证明；

4、被评估单位委估资产申报表。

（五）取价依据

1、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；

2、会计师事务所出具的评估基准日审计报告（审计报告文号为：信会师报字(2014)第114317号）；

3、北京搜房网（写字楼）相关信息；

4、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；

5、委托评估的资产评估明细表；

6、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估的对象是被评估企业的股东全部权益价值，价值类型为市场价值，股东全部权益市场价值的评估一般可考虑采用收益法、市场法和成本法三种资产评估方法进行。

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。被评估企业于2013年11月成立，主要经营业务为投资管理及投资咨询，目前尚未开展业务，因此无法对被评估企业未来的开发经营收益、利润进行合理预测，故不适用采用收益法对其评估。

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。由于我国的资本市场并不十分完善及规范，存在大量投机性行为，以资本市场交易案例或价值水平作为比较基础的市场法难以正确体现被评估企业的实际价值，故现阶段一般不宜采用市场法进行企业价值评估。

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。企业是由各项资产和负债组成的有机主体，在根据各项资产和负债的具体情况选用适当的评估方法对其进行评估后确定的企业价值也能从一个方面反映评估对象的真实价值，故采用资产基础法进行企业价值评估是适宜的。

通过以上分析，本次采用资产基础法对北京博虹投资管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础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到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、固定资产的评估

房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

评估方法的选择：

委估房地产属于商业地产（写字楼），对该类房地产一般首选市场法进行评估；另外该类房地产也可对外出租，有一定的租赁市场，也可选用收益法对其测算，经比较综合确定其使用价值。

4、负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，



具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方（即被评估单位）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对存货实物资产进行必要的现场勘查，了解委估地块四至、地块开发状况以及周边基础设施是否齐全和交通便捷等情况；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方（即被评估单位）沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方（即被评估单位）、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

（三）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

十、评估结论

（一）评估结论



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

经上述评估，北京博虹投资管理有限公司在评估基准日2014年6月30日净资产账面值为56,036.80万元，评估值为58,845.53万元（大写为：伍亿捌仟捌佰肆拾伍万伍仟叁佰元），评估增值2,808.73万元，评估增值率5.01%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年6月30日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	15,711.16	15,711.16		
非流动资产	40,161.95	42,970.67	2,808.72	6.99
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	40,161.95	42,970.67	2,808.72	6.99
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
长期付息拨付资金				
资产总计	55,873.11	58,681.83	2,808.72	5.03
流动负债	-163.69	-163.69		
非流动负债				
负债总计	-163.69	-163.69		
所有者权益合计	56,036.80	58,845.53	2,808.73	5.01

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。



十一、特别事项说明

- 1、被评估单位承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项。
- 2、本次评估不存在担保、或有负债（或有资产）等事项。
- 3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。
- 4、被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 5、本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。
- 6、本次评估未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
- 7、本项评估对与企业价值的评估增值，对其可能产生的相关税赋未作考虑。
- 8、根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明，目前被评估单位所有房权证（X京房权证西字第127850号）内只记载了房屋登记的明细清单。委估物业所在土地使用权为大产证，只能到相关管理部门进行信息查阅，故本次评估以被评估单位购买该物业时签订的商品房预售合同所记载的土地信息为准（证号：京西国用（2009更）第20617号、土地使用权面积为16,841.26平方米、土地用途：综合、土地使用权出让年限自2004年8月18日至2054年8月17日止）。
- 9、根据被评估单位承诺，本次委估的房地产未对外有抵押和担保事项。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2014年6月30日至2015年6月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2014年9月19日。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

(本页无正文)

银信资产评估有限公司



法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：潘婉怡



2014年9月19日