

目 录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
正 文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	6
三、评估目的.....	10
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型及其定义.....	11
六、评估基准日.....	11
七、评估依据.....	11
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程和情况	14
十、评估假设.....	15
十一、评估结论.....	16
十二、特别事项说明	17
十三、评估报告使用限制说明.....	18
十四、评估报告日.....	19
附 件	20

注册资产评估师声明

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（或者产权持有单位）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、我们与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。

上海新裕经济发展有限公司拟股权 转让涉及的上海颐文实业有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2011）第362号

摘 要

上海申威资产评估有限公司接受上海新裕经济发展有限公司委托，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，对上海新裕经济发展有限公司拟转让所持有上海颐文实业有限公司100%股权行为所涉及的公司股东全部权益价值在二零一一年九月三十日的市场价值进行了评估。

一、**评估目的：**为上海新裕经济发展有限公司拟股权转让涉及的上海颐文实业有限公司股东全部权益提供价值参考。

二、**评估方法：**资产基础法

三、**评估对象和评估范围：**评估对象为上海颐文实业有限公司股东全部权益价值，评估范围系上海颐文实业有限公司在二零一一年九月三十日经审计的资产负债表中的全部资产及负债。

四、**价值类型：**本次评估选用市场价值作为评估结论的价值类型。

五、**评估基准日：**二零一一年九月三十日。

六、**评估结论：**

（一）评估结论

经资产基础法评估，上海颐文实业有限公司资产总额账面价值 18,944,681.56 元，评估值 41,694,051.80 元，增值 22,749,370.24 元，增值率为 120.08%。

负债总额账面价值 154,310.91 元，评估值 154,310.91 元，无增减值。

股东全部权益账面价值 18,790,370.65 元，评估值 41,539,740.89 元，增值

22,749,370.24 元，增值率为 121.07%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	612.92	612.92		
非流动资产	1,281.55	3,556.49	2,274.94	177.51
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				
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	1,281.55	3,556.49	2,274.94	177.51
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	1,894.47	4,169.41	2,274.94	120.08
流动负债	15.43	15.43		
非流动负债				
负债总计	15.43	15.43		
净资产（所有者权益）	1,879.04	4,153.98	2,274.94	121.07

（评估结论情况详见评估明细表）

本次评估结论：上海颐文实业有限公司于本次评估基准日 2011 年 9 月 30 日的股东全部权益价值评估值为大写人民币肆仟壹佰伍拾叁万玖仟柒佰肆拾元零捌角玖分（RMB 41,539,740.89 元）。

本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自二零一一年九月三十日至二零一二年九月二十九日止。

七、特别事项说明：

1、根据 2011 年 9 月 23 日上海颐文实业有限公司股东会决议，上海新裕经济发展有限公司拟转让所持有上海颐文实业有限公司 100% 股权。在本次评估基准日 2011 年 9 月 30 日上海新裕经济发展有限公司持有上海颐文实业有限公司 80% 股权，截止 2011 年 10 月 26 日，上海文艺出版（集团）有限公司已将其持有的上海颐文实业有限公司 20% 股权转让给上海新裕经济发展有限公司，并完成了相关工商变更手续，上海新裕经济发展有限公司截止评估报告日已持有上海颐文实业有限公司 100% 股权。

其他内容详见评估报告正文第十二部分“特别事项说明”

八、评估报告日：二零一一年十一月三十日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海申威资产评估有限公司

二零一一年十一月三十日

上海新裕经济发展有限公司拟股权 转让涉及的上海颐文实业有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2011）第362号

正 文

一、 绪言

上海新裕经济发展有限公司：

上海申威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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海新裕经济发展有限公司拟转让所持有上海颐文实业有限公司 100% 股权行为所涉及的公司股东全部权益价值在二零一一年九月三十日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

二、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称及简称：上海新裕经济发展有限公司

法定住所：嘉定区南翔镇新翔黄路 1218 号

法定代表人：王玉龙

注册资本：人民币伍佰万元

实收资本：人民币伍佰万元

企业性质：有限责任公司（国内合资）

企业法人营业执照注册号：310114000512438

经营范围：五金加工，农机服务。机械、电器设备、五金交电、通信设备、建筑装潢材料、日用百货的销售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

营业期限：2001年3月1日至2021年2月28日

（二）被评估企业概况

1、被评估企业概况

企业名称：上海颐文实业有限公司

法定住所：嘉定区南翔镇胜辛南路1000号5幢、6幢

注册资本：人民币贰仟万元

实收资本：人民币贰仟万元

法定代表人：王玉龙

企业性质：一人有限责任公司（国内合资）

企业法人营业执照注册号：310114001769100

经营范围：仓储服务，货物运输代理，图文设计、制作，展览展示服务，五金交电、机电设备、金属材料、电子产品、化工原料及产品（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）、电线电缆、百货的销售，工艺品的设计及销售。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

营业期限：2006年10月8日至2016年10月7日

2、企业历史沿革：上海颐文实业有限公司成立于2006年10月，取得上海市工商行政管理局嘉定分局颁发的企业法人营业执照。是由上海文艺出版（集团）有限公司全额出资设立的国有企业。2011年4月18日上海文艺出版（集团）有限公司将其持有的上海颐文实业有限公司80%股权转让给上海新裕经济发展有限公司。股权转让后，上海颐文实业有限公司股东构成及股权结构为：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
上海新裕经济发展有限公司	1600	80%
上海文艺出版（集团）有限公司	400	20%
合计	2000	100%

截止 2011 年 10 月 26 日，上海文艺出版（集团）有限公司已将其持有的公司 20%股权转让给上海新裕经济发展有限公司，并完成了相关工商变更手续，截止评估报告日上海新裕经济发展有限公司已持有上海颐文实业有限公司 100% 股权。

公司目前主要经营的业务是上海文艺出版（集团）有限公司下属各出版社的出版物的仓储和配送等业务。公司于 2007 年 6 月通过受让取得嘉定区南翔镇 2 街坊 9/3 宗地 39,879 m²的工业用地 50 年的土地使用权，截止 2011 年 9 月 30 日，公司未对该地块尚未进行开发建设，且未办妥相关产权证书。

3、近几年主要财务指标及经营业绩

3.1. 近几年财务状况

单位:元

项 目	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2011-9-30
流动资产	5,786,667.96	5,771,725.23	5,861,492.77	6,129,151.80
其中：货币资金	3,529,667.96	5,771,430.23	5,857,530.72	4,162,902.36
应收账款	2,257,000.00		3,962.05	1,639,206.14
其他应收款		295.00		327,043.30
非流动资产	14,242,243.67	13,673,295.65	13,291,833.11	12,815,529.76
其中：固定资产	236,200.00	367,554.28	266,212.66	
无形资产	14,006,043.67	13,305,741.37	13,025,620.45	12,815,529.76
资产合计	20,028,911.63	19,445,020.88	19,153,325.88	18,944,681.56
流动负债	22,392.20	140,084.58	154,936.63	154,310.91
其中：应付职工薪酬		80,000.00	120,000.00	
应交税费	18,738.65	56,331.95	31,127.26	154,310.91
其他应付款	3,653.55	3,752.63	3,809.37	
负债合计	22,392.20	140,084.58	154,936.63	154,310.91

净资产	20,006,519.43	19,304,936.30	18,998,389.25	18,790,370.65
-----	---------------	---------------	---------------	---------------

3.2. 近几年的经营成果

单位：元

项 目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-9 月
主营业务收入	2,257,000.00	3,544,014.44	3,743,990.20	3,179,536.24
减：营业成本	666,959.20	1,442,376.50	1,486,524.50	1,566,549.25
营业税金及附加	118,492.50	186,060.76	196,648.62	177,454.88
销售费用				
管理费用	1,466,078.16	2,620,330.50	2,383,352.42	1,762,905.01
财务费用	-2,648.13	-4,838.55	-14,985.29	-15,920.32
营业利润	8,118.27	-699,914.77	-307,550.05	-311,452.58
加：营业外收入		250.00	1,698.00	104,133.98
减：营业外支出		13.14	695.00	700.00
利润总额	8,118.27	-699,677.91	-306,547.05	-208,018.60
减：所得税	1,623.65	1,905.22		
净利润	6,494.62	-701,583.13	-306,547.05	-208,018.60

上述资料取自立信会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告“信会师报字（2011）第 22155 号”。

（三）、委托方与被评估单位的关系

委托方上海新裕经济发展有限公司是被评估企业上海颐文实业有限公司的股东，持有 100% 股权。

（四）、业务约定书约定的其他评估报告使用者

上海颐文实业有限公司的潜在的股权受让方、上海联合产权交易所及法律法规规定的其他报告使用者。

三、评估目的

为上海新裕经济发展有限公司拟股权转让涉及的上海颐文实业有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为上海颐文实业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为评估对象涉及的上海颐文实业有限公司二零一一年九月三十日经审计的资产负债表中的全部资产与负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额 (元)
流动资产	6,129,151.80
其中：货币资金	4,162,902.36
应收账款	1,639,206.14
其他应收款	327,043.30
非流动资产	12,815,529.76
其中：无形资产净额	12,815,529.76
土地使用权	12,815,529.76
资产总计	18,944,681.56
流动负债	154,310.91
其中：应交税费	154,310.91
负债合计	154,310.91

上述资产及负债已经立信会计师事务所有限公司审计，并出具无保留意见审计报告“信会师报字（2011）第 22155 号”。

公司位于嘉定区胜辛南路 1000 号 5 幢、6 幢生产经营场地系向上海翔康置业有限公司租赁使用，不在评估范围内。

本次纳入评估范围的全部资产与负债与委托评估时确定的范围一致。

(三) 纳入评估范围的主要资产状况

纳入评估范围的主要资产状况如下：

列入本次清查范围的资产：货币资金；应收账款；其他应收款；无形资产。
明细如下：

(1) 货币资金包含现金及银行存款，账面值为 4,162,902.36 元。现金存放于企业财务部。

(2) 应收账款账面值 1,639,206.14 元，没有计提坏账准备。

(3) 其他应收款账面值 327,043.30 元，没有计提坏账准备。

(5) 无形资产—土地使用权，即上海市嘉定区南翔镇 2 街坊 9/3 宗地，账面金额为 12,815,529.76 元，东至美裕路、南至基地边界、西至基地边界、北至基地边界，面积总为 39,879 平方米，根据《上海市国有土地使用权出让合同》【沪嘉房地（2007）出让合同第 163 号】要求：该地块土地用途为工业；土地使用权 50 年，自合同签订之日 2007 年 6 月 29 日起计算；容积率不大于 1.0 万平方米/公顷（总建筑面积不得超过 39879 平方米）；绿化率不少于总面积的 20%，且公共集中绿地面积不少于 5%。截止 2011 年 9 月 30 日，上海颐文实业有限公司尚未对该地块进行开发建设，尚未取得该地块的土地使用权证。该地块完成三通一平。

五、价值类型及其定义

本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。

六、评估基准日

本项目评估基准日是二零一一年九月三十日。

七、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；
2. 《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）；
3. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委令第 12 号）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

8. 《中华人民共和国城市土地管理法》;
9. 《房地产估价规范》(GB-T50291-1999);
10. 《城镇土地估价规程》(GB-T 18508—2001);
11. 《企业财务通则》(财政部[2006]41 号令);
12. 《企业会计制度》(财会[2000]25 号)。

(二) 行为依据

1. 上海颐文实业有限公司股东会决议;
2. 评估业务约定书。

(三) 评估准则依据

- 1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 2、《资产评估准则--基本准则》;
- 3、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- 4、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 5、《资产评估准则—业务约定书》;
- 6、《资产评估准则—评估程序》;
- 7、《资产评估准则—评估报告》;
- 8、《资产评估准则—不动产》;
- 9、《资产评估准则—机器设备》;
- 10、《资产评估准则—工作底稿》;
- 11、《资产评估价值类型指导意见》;
- 12、《企业国有资产评估报告指南》。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 验资报告;
3. 土地使用权出让合同;
4. 厂房租赁合同;

5. 与被评估企业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。

(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；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
5. 委托评估的各类资产、负债、以前年度经营情况评估申报明细表；
6. 委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选取

1、评估方法的介绍

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。

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。

收益法是指通过将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。

2、评估方法的适用性判断

本次评估以股权转让为目的，但由于缺乏同类企业的交易案例，故不适用市场法。

从公司近三年的财务状况分析来看，09年净利润为-701,583.13元，10年净利润为-306,547.05元，11年1-9月份净利润为-208,018.60元，09年至11年9月30日一直处于亏损状态，因此对该企业未来的收益及其可能承担的风险较难把握与衡量，鉴于企业经营收益不稳定，故无法预测未来经营和收益状况，不适用收益法进行评估。

故本次评估采用资产基础法对上海颐文实业有限公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）评估方法的技术思路

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。

其基本计算公式为：

评估值 = 各项资产评估值之和 - 负债评估值之和

货币资金：按核实后的账面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：在抽查原始凭证、发函询证及必要的替代程序基础上，借助于企业提供的历史资料，具体调查款项的发生日期、经济内容及债务人的具体情况，按核实无误后的账面值作为评估值。

无形资产：包括土地使用权一项，对其采用市场法和基准地价法两种方法进行评估。

负债：评估人员在清查核实的基础上，以评估目的实现后产权持有者实际需要承担的金额确定相关负债的评估值。

九、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估企业有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估项目组。

（二）现场清查

评估项目组于 2011 年 11 月 2 日进驻现场，对被评估企业按审计后填报的资产清查评估申报表、历史经营状况和未来收益预测进行分析、甄别和调查询证，并与企业有关财务记录数据进行核对。注册资产评估师与被评估企业的有关人员按核对后的评估申报表一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，查验产权证明文件，同时收集有关评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、资料可获得程度等相关条件合理选择评估方法。依据具体评

估方法的技术思路，通过市场调查、询价等方法，取得相关资料；从委托方、产权持有者等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他部门调阅有关资料。根据由上述渠道获得的查询记录、询价记录、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等资料，进行必要的分析、整理、归纳，形成评定估算的依据，选取相应的公式和参数进行分析估算。

（四）撰写、出具报告

对初步评估结果进行综合分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。对评估结果进行分析、修改和完善，形成评估结论，经本公司三级复核完成评估报告，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具评估报告。

十、评估假设

（一）前提假设

1. 公开市场假设

假设委估资产拟进入交易的市场具备充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买卖双方地位平等，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2. 交易假设

假设所有待评估的资产已经处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 持续经营假设

假设被评估企业处于正常的经营状态，并将持续经营下去。

4. 持续使用假设

假设被评估资产正处于使用状态，并且根据评估人员掌握的信息和采集的数据分析，被评估资产还将继续使用下去。

（二）基本假设

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或附带性限制），本公司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。

（三）具体假设

1.被评估企业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。

2.假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，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。

3.没有考虑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评估结论的影响。

4.评估结论中未考虑流动性因素引起的折价。

上述假设、前提若不成立，将对评估结论产生重大影响。

十一、评估结论

经资产基础法评估，上海颐文实业有限公司资产总额账面价值 18,944,681.56 元，评估值 41,694,051.80 元，增值 23,828,884.55 元，增值率为 125.78%。

负债总额账面价值 154,310.91 元，评估值 154,310.91 元，无增减值。

股东全部权益账面价值 18,790,370.65 元，评估值 41,539,740.89 元，增值 22,749,370.24 元，增值率为 121.07%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	612.92	612.92		
非流动资产	1,281.55	3,556.49	2,274.94	177.51
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				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产净额				
固定资产净额				
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	1,281.55	3,556.49	2,274.94	177.51
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	1,894.47	4,169.41	2,274.94	120.08
流动负债	15.43	15.43		
非流动负债				
负债总计	15.43	15.43		
净资产（所有者权益）	1,879.04	4,153.98	2,274.94	121.07

（评估结论情况详见评估明细表）

本次评估结论：上海颐文实业有限公司于本次评估基准日 2011 年 9 月 30 日的股东全部权益价值评估值为大写人民币肆仟壹佰伍拾叁万玖仟柒佰肆拾元零捌角玖分（RMB 41,539,740.89 元）。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、根据 2011 年 9 月 23 日上海颐文实业有限公司股东会决议，上海新裕经济发展有限公司拟转让所持有上海颐文实业有限公司 100% 股权。在本次评估基准日 2011 年 9 月 30 日上海新裕经济发展有限公司持有上海颐文实业有限公司 80% 股权，截止 2011 年 10 月 26 日，上海文艺出版（集团）有限公司已将其持有的上海颐文实业有限公司 20% 股权转让给上海新裕经济发展有限公司。并完成了相关工商变更手续，上海新裕经济发展有限公司截止评估报告日已持有上海颐文实业有限公司 100% 股权。

2、上海颐文实业有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的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出现的影响评估的事项，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本评估机构及评估人员不对委托方、产权持有者或被评估企业提供的委估对象的法律权属的合法性、真实性承担责任；也不对委托方、产权持有者或被评估企业提供的有关经济行为文件、委估对象的财务会计经营方面的资料等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4、同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可考察的市场条件和市场环境状况。

5、本评估报告对被评估的资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求产权持有者必须按本评估报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行相关的帐务处理，企业应当依据国家有关规定办理。

6、本次资产评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本机构及参加评估人员与委托方、产权持有者或被评估企业确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正的评估。

7、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估企业有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

8、评估报告基准日期后指评估基准日至报告提出日期之间的期日。

评估报告基准日期后评估人员尚未发现可能影响评估结论的重大事项。

如果评估报告基准日期后资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。如果资产价格标准发生变化或资产的物理、化学性质发生变化，并对资产评估价格已产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

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. 本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，需评

估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，使用有效期自二零一一年九月三十日至二零一二年九月二十九日止。

十四、评估报告日

本次评估报告日为二零一一年十一月三十日。

评 估 机 构：上海申威资产评估有限公司

法 定 代 表 人：马丽华

注册资产评估师：王润生

注册资产评估师：彭丽莹

二零一一年十一月三十日

附 件

1. 《上海颐文实业有限公司股东会决议》复印件；
2. 委托方上海新裕经济发展有限公司企业法人营业执照复印件；
3. 上海颐文实业有限公司企业法人营业执照复印件；
4. 上海颐文实业有限公司章程及验资报告复印件；
5. 上海颐文实业有限公司 08 年度、09 年度、10 年度及评估基准日审计报告复印件【信会师报字（2011）第 22155 号】；
6. 上海市国有土地使用权出让合同（沪嘉房地（2007）出让合同 163 号）；
7. 上海市嘉定区批租征地补偿费承包合同（沪嘉地字（2007）第 074 号）；
8. 股权转让协议复印件；
9. 租赁厂房续租合同；
10. 委托方承诺函复印件；
11. 被评估单位承诺函复印件；
12. 签字注册资产评估师的承诺函复印件；
13. 评估机构营业执照及资格证书复印件；
14. 签字注册资产评估师资格证书复印件；
15. 资产评估业务约定书复印件。