

证券代码：600615 证券简称：丰华股份 公告编号：临 2010—29

上海丰华（集团）股份有限公司
关于转让北京联海房地产开发有限公司 50% 股权事项的关
联交易公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示：

●上海丰华（集团）股份有限公司（以下简称“丰华股份”）拟向上海沿海绿色家园置业有限公司以8850万元（含债权）的价格转让持有的北京联海房地产开发有限公司（以下简称“北京联海”）50%的股权；

●鉴于上海沿海绿色家园置业有限公司的实际控制人为沿海绿色家园有限公司，丰华股份第一大股东沿海地产投资（中国）有限公司的实际控制人也是沿海绿色家园有限公司，本次交易构成关联交易；

●公司本次拟转让北京联海房地产开发有限公司的 50%股权，一方面可收回投资成本，另一方面公司不再从事土地一级开发；

●丰华股份第六届董事会2010年第三次临时会议审议通过了本次转让股权的关联交易事项。

一、交易概述

1、北京联海成立于 2007 年 12 月 12 日，注册资本 1000 万元，本公司和北京骏腾置业投资有限公司各出资 50%。北京联海公司出资人民币 1 亿元，持有北京通州商务园开发建设有限公司 18.75%的股份。

2、鉴于上海沿海绿色家园置业有限公司的实际控制人为沿海绿色家园有限公司，丰华股份第一大股东沿海地产投资（中国）有限公司的实际控制人也是沿

海绿色家园有限公司，本次交易构成关联交易；

3、丰华股份第六届董事会2010年第三次临时会议审议通过了本次关联交易事项。关联董事陶林、李杰、黄小红、苏宏金、孙琳按相关规定回避了本议案的表决。本项关联交易尚需提交公司临时股东大会审议通过后方可实施，公司控股股东沿海地产投资（中国）有限公司将回避表决。

二、交易当事人情况介绍

1、上海沿海绿色家园置业有限公司

企业性质：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

注册地：上海浦东新区航头镇航兴路 32 号

注册资本：1 亿 1 千万元

法定代表人：孙琳

经营范围：房地产开发

股东：沿海绿色家园发展（厦门）有限公司 53.64%；沿海房地产开发(上海)有限公司 28.18%；上海凌志置业有限公司 18.18%。该公司的实际控制人为沿海绿色家园有限公司。

上海沿海绿色家园置业有限公司在最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚；也无涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼。

2、上海丰华（集团）股份有限公司

单位名称：上海丰华（集团）股份有限公司

住所：上海市浦东新区浦建路 76 号 901 室

法定代表人：陶林

注册资本：人民币 18802.050800 万

实收资本：人民币 18802.050800 万

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）外资比例低于 25%

经营范围：房屋租赁、物业管理、酒店管理；实业投资管理。（涉及行政许可的凭许可证经营）

三、交易标的的基本情况

1、北京联海基本情况

单位名称：北京联海房地产开发有限公司

住所：北京市朝阳区朝外大街乙 12 号昆泰国际中心写字楼 O-2406 室

法定代表人姓名：王莎

注册资本：1000 万元

实收资本：1000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资管理；投资咨询；经济贸易咨询；物业管理；房地产开发（不含土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营）；大型主题公园的建设、经营。

股东：上海丰华（集团）股份有限公司 50%

北京骏腾置业投资有限公司 50%

权属：本次交易的标的无担保、抵押、质押及其它任何限制转让的情况，也没有涉及诉讼、仲裁或司法强制执行及其它重大争议事项。

2、北京联海审计及经营情况

经武汉众环会计师事务所有限公司出具的《北京联海房地产开发有限公司审计报告》（众环审字[2010]946 号），北京联海截至 2010 年 9 月 30 日的主要财务指标如下：

单位：元

	2010 年 9 月 30 日	2009 年 10 月 31 日
总资产	100,446,900.10	100,522,582.33
其中：长期股权投资	100,000,000.00	100,000,000.00
净资产	9,396,900.10	9,472,582.33
负债	91,050,000.00	91,050,000.00
	2010 年 1-9 月	2009 年度
营业收入	0	0
净利润	-75,682.23	-83,430.79

3、北京联海评估情况

根据武北众联资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（鄂众联评字[2010]第130号），截止评估基准日2010年9月30日，对委估企业按成本法评估所

表现的公允价值为：北京联海房地产开发有限公司50%股权评估值为4280.72万元。
具体评估数据如下：

评估基准日：2010年9月30日

金额单位：人民币
万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	44.69	44.69		
非流动资产	10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
长期股权投资	10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
固定资产				
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产				
资产总计	10,044.69	17,666.43	7,621.74	75.88
流动负债	9,105.00	9,105.00		
非流动负债				
负债总计	9,105.00	9,105.00		
净资产	939.69	8,561.43	7,621.74	811.09

4、主要资产情况

北京联海主要资产为对北京通州商务园开发建设有限公司的18.75%长期股权投资。北京联海公司出资1亿元获得该部分股权。

四、交易的主要内容及定价情况

1、协议签署方：丰华股份和上海沿海绿色家园置业有限公司

2、定价依据及交易金额：

1) 股权转让以拟转让股权的评估值4280.72万元为基准，双方商定交易价格为人民币4300万元。

2) 因北京联海参股通州商务园公司，公司持有北京联海借款4550万元所形成的债权，公司以4550万元转让。

3、支付方式：现金

五、本次转让的目的及对公司的影响

公司2008年以7850万元的总价款（含债权）收购深圳市宇浩投资有限公司持有的联海公司50%的股权，主要目的是希望通过收购北京联海参与到北京通州商务园的土地一级开发并获取土地一级开发经验，做好公司业务转型准备。由

于土地一级开发受政策影响较房地产开发更加严重,加上北京通州商务园的土地开发进展缓慢,该项目的开发与计划相距甚远,这与公司收购本项目的初衷相违背。本次拟以 8850 万元的总价款(含债权)转让联海公司的 50%股权和债权,一方面可收回投资,另一方面公司不再从事土地一级开发。

六、独立董事意见

公司本次股权转让定价的主要依据来自武北众联资产评估有限公司对收购标点整体资产评估结果。评估报告具备独立性,其结论具备合理性。公司收购股权的交易是以独立的评估结果为依据,经交易双方协商确定股权转让价格,保证了交易的公平性。本次股权转让的关联交易是在交易各方自愿、平等、公允、合法的基础上进行的,交易行为符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规和有关上市公司资产出售的规定;本次股权转让体现了公开、公平、公正的原则,不存在侵害公司利益的情形。公司转让北京联海房地产开发有限公司50%股权关联交易事项有利于公司收回投资成本,获取投资收益,没有损害股东尤其是中小股东的利益。

特此公告

上海丰华(集团)股份有限公司董事会

2010年11月12日

上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其
持有的北京联海房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告书

鄂众联评报字[2010]第 130 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一〇年十一月八日

目 录

第一部分、资产评估报告书声明	1
第二部分、资产评估报告书摘要	4
第三部分、资产评估报告书正文	8
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概况	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17
第四部分、资产评估明细表	18
第五部分、资产评估报告书附件	19
一、相关当事方营业执照	20
二、北京联海房地产开发有限公司审计报告及会计报表	21
三、委托方和相关当事方的承诺函	22
四、湖北众联资产评估有限公司承诺函	24
五、湖北众联资产评估有限公司营业执照复印件	26
六、湖北众联资产评估有限公司资产评估资格证书复印件	27
七、签字评估师资格证书复印件	28

第一部分、资产评估报告书声明

上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其
持有的北京联海房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告书

鄂众联评报字[2010]第 032 号

声 明

上海丰华（集团）股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让其持有的北京联海房地产开发有限公司股权涉及的整体资产进行了认真的清查核实和评定估算，并形成了资产评估报告书，根据《资产评估准则-评估报告》，现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并签章确认；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、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日 1 年内有效。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报告使用期限。

7、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。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，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。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

注册资产评估师签字（盖章）： 张曙明 扬涛

湖北众联资产评估有限公司

二〇一〇年十一月八日

第二部分、资产评估报告书摘要

上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其
持有的北京联海房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告书

鄂众联评报字[2010]第 130 号

摘 要

【重要提示】

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

湖北众联资产评估有限公司接受上海丰华（集团）股份有限公司的委托，对上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其持有的北京联海房地产开发有限公司股权涉及的整体资产进行了评估工作，对委托评估的资产在 2010 年 9 月 30 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型，公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次评估目的是确定上海丰华（集团）股份有限公司持有的北京联海房地产开发有限公司股权价值，对所涉及的北京联海房地产开发有限公司的整体资产在 2010 年 9 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估对象和评估范围为北京联海房地产开发有限公司整体资产。具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产评估申报明细表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估主要采用成本法。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核。对其主要资产获取的收益进行预测分析；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对北京联海房地产开发有限公司纳入评估范围的资产在 2010 年 9 月 30 日这一基准日按成本法评估所表现的市场价值反映如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	44.69	44.69		
非流动资产	2	10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
长期股权投资		10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
固定资产					
在建工程					
无形资产					
递延所得税资产					
资产总计		10,044.69	17,666.43	7,621.74	75.88
流动负债		9,105.00	9,105.00		
非流动负债					
负债总计		9,105.00	9,105.00		
净资产	4	939.69	8,561.43	7,621.74	811.09

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产在 2010 年 9 月 30 日的评估结果为：委估资产账面值为 10,044.69 万元，评估值为 17,666.43 万元，评估增值 7,621.74 万元，增值率 75.88%；负债账面值为 9,105.00 万元，评估值为 9,105.00 万元；净资产账面值为 939.69 万元，评估值为 8,561.43 万元，评估增值 7,621.74 万元，增值率 811.09%。

上海丰华（集团）股份有限公司持有的北京联海房地产开发有限公司 50%的股权，评估值为 4,280.72 万元。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，

评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估结果有效期为一年（2010年9月30日至2011年9月29日）。超过一年，需重新进行资产评估。

湖北众联资产评估有限公司

二〇一〇年十一月八日

第三部分、资产评估报告书正文

上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其
持有的北京联海房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告书

鄂众联评报字[2010]第 130 号

上海丰华（集团）股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则的有关规定，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，对上海丰华（集团）股份有限公司持有的北京联海房地产开发有限公司股权所涉及的北京联海房地产开发有限公司整体资产在 2010 年 9 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概况

（一）委托方概况

单位名称：上海丰华（集团）股份有限公司

住所：上海市浦东新区浦建路 76 号 901 室

注册号：310000400015467

法定代表人：陶林

注册资本：人民币 18802.050800 万

实收资本：人民币 18802.050800 万

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）外资比例低于 25%

经营范围：房屋租赁、物业管理、酒店管理；实业投资管理。（涉及行政许可的凭许可证经营）

股东（发起人）：上海轻工控股（集团）公司

（二）被评估单位概况

单位名称：北京联海房地产开发有限公司

住所：北京市朝阳区朝外大街乙 12 号昆泰国际中心写字楼 O-2406 室

注册号：110105010676832

法定代表人姓名：王莎

注册资本：1000 万元

实收资本：1000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资管理；投资咨询；经济贸易咨询；物业管理；房地产开发（不含土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营）；大型主题公园的建设、经营。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为股权交易双方全体股东和行政审批部门。

二、评估目的

本次资产评估目的是上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其持有的北京联海房地产开发有限公司股权，对所涉及北京联海房地产开发有限公司的整体资产在 2010 年 9 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为上海丰华（集团）股份有限公司持有北京联海房地产开发有限公司 50% 的股权。

（二）评估范围

纳入本次评估范围的资产为北京联海房地产开发有限公司的整体资产。资产总计 10,044.69 万元，其中：流动资产 44.69 万元、非流动资产 10,000.00 万元。负债总计 9,105.00 万元，其中：流动负债 9,105.00 万元。净资产 939.69 万元。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的“各类资产评估申报明细表”为准，已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估委托合同书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估人员确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2010 年 9 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号“关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知”；

3、《企业会计准则》2006；

4、财政部、国家税务总局颁布的《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；

5、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号）；

6、《中华人民共和国土地管理法》；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

(二) 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》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《资产评估准则——无形资产》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56号）。

(三) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、验资报告。

(四) 取价依据

- 1、通州商务园 D1-2 地块项目可行性研究报告；
- 2《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
- 4、评估人员市场调查资料和网上查询资料；
- 5、被评估单位提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- 6、武汉众环会计师事务所有限责任公司出具的众环审字(2010)946号审计报告；
- 7、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 8、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 9、被评估单位提供的其他法律凭证资料；
- 10、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据本次评估目的，采用成本法对北京联海房地产开发有限公司的整体资产进行评估。

成本法，是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额为被评估资产评估值的一种方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对债权类资产进行认真的清查核实,在此基础上,根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

2、关于长期股权投资的评估

对参股的长期股权投资，采取对被投资企业按收益法进行整体资产评估确定其价值，然后按持有的权益比例进行折算来确定其评估值。

3、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段（2010年10月25日—2010年10月27日）

1、我公司于2010年10月25日接受上海沿海绿色家园置业有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、大力公司资产产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

2、签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

3、在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各

项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

4、依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按资产类型分别组成两个个专业评估小组进行现场评估工作，即流动资产组和长期股权投资组，并配备了相应的专业评估人员。

5、进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场核实阶段（2010年10月28日—2010年10月29日）

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产申报明细资料，针对不同类型的资产采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对长期股权投资，在被评估单位有关人员的陪同下，对被投资企业项目进展情况了解并取得相关资料。

（三）评定估算及综合处理阶段（2010年10月30日—2010年10月31日）

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场取得资料的情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2010年11月1日—2010年11月8日）

根据各专业小组对所有资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、委估资产保持现行用途持续使用；
- 2、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计

变更，所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响；

5、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，在实施了上述资产评估程序和方法后，对北京联海房地产开发有限公司纳入评估范围的资产在 2010 年 9 月 30 日这一基准日按成本法评估所表现的市场价值反映如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	44.69	44.69		
非流动资产	2	10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
长期股权投资		10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
固定资产					
在建工程					
无形资产					
递延所得税资产					
资产总计		10,044.69	17,666.43	7,621.74	75.88
流动负债		9,105.00	9,105.00		
非流动负债					
负债总计		9,105.00	9,105.00		
净资产	4	939.69	8,561.43	7,621.74	811.09

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产在 2010 年 9 月 30 日的评估结果为：委估资产账面值为 10,044.69 万元，评估值为 17,666.43 万元，评估增值 7,621.74 万元，增值率 75.88%；负债账面值为 9,105.00 万元，评估值为 9,105.00 万元；净资产账面值为 939.69 万元，评估值为 8,561.43 万元，评估增值 7,621.74 万元，增值率 811.09%。

上海丰华(集团)股份有限公司持有的北京联海房地产开发有限公司 50%的股权，评估值为 4,280.72 万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响(包括但不限于):

1、由于本次评估的实体对象为处于土地一级开发和二级开发的房地产，较多尚未进入二级开发程序，故本次评估所做出的一级开发和二级开发进度以及房地产销售进度的预计，是根据北京通州商务园开发建设有限公司提供的“关于通州商务园项目进展情况的汇报”做出的，存在一定的不确定性。如实际开发进度、销售进度与预计不一致，评估结果应做相应调整甚至重新评估。

2、对于北京通州商务园开发建设有限公司获得土地一级开发和二级开发的房地产的收益，是基于能按照预计的开发进度和销售进度实现收益，由于房地产市场具有一定的不确定性，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，并对评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本次评估时由于评估程序受限，不能取得相关的规划许可，对于土地面积、建筑面积等数据来源于北京通州商务园开发建设有限公司提供的相关规划说明，若政府颁发的规划许可与企业提供的相关规划说明不一致时，评估结果应做相应调整甚至重新评估。

4、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

5、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2010年9月30日这一基准日被评资产价值的客观反映。

7、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。

8、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不

再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，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。

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

（三）根据国家有关部门的规定，评估结果有效期为一年（2010年9月30日至2011年9月29日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一〇年十一月八日。

法定代表人（签章）： 胡家望

注册资产评估师（签章）： 张曙明 扬涛

湖北众联资产评估有限公司

二〇一〇年十一月八日

第四部分、资产评估明细表

第五部分、资产评估报告书附件

一、相关当事方营业执照

二、北京联海房地产开发有限公司审计报告及会计报 表

三、委托方和相关当事方的承诺函

委托方及资产占有方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其所持有的北京联海房地产开发有限公司股权事宜，贵公司对该经济行为所涉及的北京联海房地产开发有限公司的资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产均权属我单位，资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不存在其他应披露而未披露的事项；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托方：上海丰华（集团）股份有限公司

法定代表人签字： 陶林

资产占有方：北京联海房地产开发有限公司

法定代表人签字： 王莎

二〇一〇年 十月二十八 日

四、湖北众联资产评估有限公司承诺函

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

上海丰华（集团）有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让其持有的北京联海房地产开发有限公司股权所涉及的北京联海房地产开发有限公司整体资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的全部资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师签字： 张曙明 扬涛

注册评估师执业机构（公章）

二〇一〇年十一月八日

五、湖北众联资产评估有限公司营业执照复印件

**六、湖北众联资产评估有限公司资产评估资格证书复
印件**

七、签字评估师资格证书复印件

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市汉口单洞路口国际大厦 B 栋 17 层

法定代表人：胡家望

联系人：张曙明

联系电话：(027)85856921 13707198521

邮政编码：430022

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年9月30日

表1

被评估单位：北京联海房地产开发有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	44.69	44.69	-	-
2	非流动资产	10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
3	其中：可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	10,000.00	17,621.74	7,621.74	76.22
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	-	-		
9	在建工程	-	-		
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	-	-		
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	-	-		
18	递延所得税资产	-	-		
19	其他非流动资产	-	-		
20	资产总计	10,044.69	17,666.43	7,621.74	75.88
21	流动负债	9,105.00	9,105.00	-	-
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	9,105.00	9,105.00	-	-
24	净资产（所有者权益）	939.69	8,561.43	7,621.74	811.09

评估机构：湖北众联资产评估有限公司
法定代表人：胡家望

项目负责人：杨涛
签字注册资产评估师：张曙明 杨涛