

上海万企爱佳房地产开发有限公司 向三方股东购买资产的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

名称释义：

- 1、公司：指上海万业企业股份有限公司
- 2、万企爱佳：指上海万企爱佳房地产开发有限公司
- 3、三林万业：指三林万业（上海）企业集团有限公司
- 4、两湾公司：指上海万业企业两湾置业发展有限公司

重要内容提示：

- 交易完成后将保证两湾一宅大公建项目建设的完整性，提高项目的盈利水平，同时使社区居民能快速便捷地享受社区服务。

一、 关联交易概述

1、交易基本情况

万企爱佳系公司和控股股东三林万业及其关联方两湾公司共同以现金方式出资成立，注册资本为人民币3亿元。其中，公司持有54%股权，三林万业持有38%股权，两湾公司持有8%股权。2011年8月18日万企爱佳与公司、三林万业、两湾公司三方签订协议，以市场评估价9314.95万元购买中远两湾城的存量商铺合计7942.36平方米。

万企爱佳向公司控股股东三林万业及其关联方两湾公司购买资产，构成关联交易。

2、董事会审议及表决情况

公司第七届董事会于 2011 年 8 月 18 日在公司会议室召开第十次会议，会议应到并出席董事 9 名，6 名关联董事回避了表决，3 名独立董事参加了表决，并发表了独立意见。会议审议通过了《关于上海万企爱佳房地产开发有限公司向三方股东购买资产的议案》。

二、关联方介绍

1、三林万业

公司全称：三林万业（上海）企业集团有限公司

公司住所：上海市浦东新区浦东大道720号27-28楼

注册资本：222,336万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与外国投资者合资）

经营范围：在国家鼓励和允许的范围内从事轻纺、机械、化工产品（危险化学品除外、化肥除外）、农产品（粮食、棉花、植物油、食糖、盐除外）、矿产品（氧化铝、铁矿石除外）的批发、进出口和佣金代理（拍卖除外）并提供相关售后服务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；物业管理；在国家允许的范围内从事矿产资源的勘探开发（凡涉及国家有关前置审批管理的，须按规定分别办理前置审批后方可进行）。

三林万业为持有公司50.54%股份的公司第一大股东，根据上海众华沪银会计师事务所有限公司沪众会字（2011）第2982号审计报告，截至2010年12月31日，三林万业账面资产总额874,025万元、负债

511,037万元、净资产362,988万元、净利润4,793万元。

2、两湾公司

公司全称：上海万业企业两湾置业发展有限公司

公司住所：上海市普陀区中潭路36号104室

注册资本：17,600 万元

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房屋租赁，国内贸易（除专项规定商品）。

三林万业持有两湾公司49%股份，另51%股份为上海市普陀区城市建设投资有限公司持有，故两湾公司为三林万业关联方。根据上海上晟会计师事务所有限公司沪晟会（2011）第105号审计报告，截至2010年12月31日，两湾公司资产总额44,154.53万元、负债29,007.62万元、净资产15,146.91万元、净利润1.46万元。

三、关联交易标的基本情况

根据两湾一宅大公建地块土地出让文件的相关规定，万企爱佳需建设9607.06平方米的社区公建配套用房。为使社区居民能快速便捷地享受社区服务，同时也保证大公建项目建设的完整性，根据上海市普陀区人民政府宜川街道办事处要求，万企爱佳拟向三方股东在中远两湾城小区内购置面积为7942.36平方米（含地下室2899.65平方米）的存量商铺，其中隶属于公司、三林万业、两湾公司的产权面积分别为267.76平方米、7401.70平方米、272.90平方米，用来置换5350.06平方米社区服务设施、卫生服务点、邮政所等公建配套用房。

经上海东洲房地产估价有限公司评估，上述存量商铺总估价为 9314.95 万元，万企爱佳将根据权属面积及其对应的估价分别向三方股东购买。具体情况如下：

序号	商铺明细	权利人	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	估价总价 (元)
1	一期中潭路 99 弄 39 号	两湾公司	56.47	14800	835,756.00
2	一期中潭路 99 弄 41 号	两湾公司	61.23	14800	906,204.00
3	一期中潭路 99 弄 43 号	两湾公司	75.57	14800	1,118,436.00
4	一期中潭路 99 弄 45 号	两湾公司	71.21	14800	1,053,908.00
5	一期中潭路 99 弄 49 号	两湾公司	8.42	16440	138,424.80
6	二期西中潭路 99 弄 127 号	万业企业	90.24	14800	1,335,552.00
7	三期东中潭路 33 弄 1-27 号	三林万业	5,430.92	10,786.11	58,578,485.40
8	四期中潭路 36 号	三林万业	1,970.78	13493.2	26,592,134.20
9	四期中潭路 100 弄 224 号	万业企业	126.60	14510	1,836,966.00
10	四期中潭路 100 弄 226 号	万业企业	50.92	14800	753,616.00
				合计	93,149,482.40

四、关联交易的主要内容和定价依据

1、转让标的估价结果及转让价格

1) 依据上海东洲房地产估价有限公司于 2011 年 8 月 16 日出具的《上海市普陀区中远两湾城 7942.36 平方米商铺房地产估价报告》，转让标的以 2011 年 7 月 31 日为估价时点的公开市场总价为人民币 93,149,482.40 元。

2) 经协商，本次交易总价为上述评估价格人民币 93,149,482.40 元，其中万企爱佳向公司、三林万业、两湾公司分别支付转让价款人民币 3,926,134 元、85,170,619.6 元、4,052,728.8 元。

2、付款方式

万企爱佳需自协议生效之日起两个月内向三方付清全部款项。

五、本次交易的目的以及对上市公司的影响

董事会认为：中远两湾城为公司与控股股东及其关联方自 1999 年开发至今的大型旧城改造项目，其中大公建和飞地是 2008 年为配合沪宁城际轨道交通（上海段）建设而暂缓开发至今的历史遗留项目。本次万企爱佳向三方股东购买中远两湾城的存量商铺，用以置换大公建项目的公建配套用房，保证了该项目建设的完整性，提高了项目的盈利水平，同时也使社区居民能快速便捷地享受社区服务。

六、独立董事的意见

独立董事对本次交易发表独立意见如下：

1、万企爱佳向公司控股股东三林万业及其关联方两湾公司购买资产，构成关联交易。

2、关联董事在表决时已予以回避，亦未代理其他董事行使表决权，符合《公司法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》和《公司章程》所规定的要求。

3、公司聘请了具备证券从业资格的上海东洲房地产估价有限公司对交易标的市场价格进行了评估。交易定价即为评估价，不存在损害中小股东利益的情况，符合上市公司及全体股东的一致利益，公平合理。

七、备查文件目录

- 1、经与会董事签字确认的董事会决议；
 - 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；
 - 3、两湾商铺转让协议；
 - 4、上海市普陀区中远两湾城 7942.36 平方米商铺房地产估价报告。
- 特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会

2011 年 8 月 20 日

房地产估价报告

估价项目名称：上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米商铺
房地产估价报告

委 托 方：上海万企爱佳房地产开发有限公司

估 价 方：上海东洲房地产估价有限公司

估 价 人 员：蔡丽红 符宇骅

估价作业日期：2011年7月31日~2011年8月16日

估价报告编号：沪东洲房估报字（2011）B69089号

目 录

一、 致委托方函.....	1
二、 估价师声明.....	3
三、 估价的假设前提、限制条件和特别事项说明	4
(一) 估价假设前提.....	4
(二) 估价限制条件.....	4
(三) 特别事项说明.....	5
四、 估价结果报告.....	7
(一) 委托方.....	7
(二) 估价方.....	7
(三) 估价对象概况.....	7
(四) 估价目的.....	16
(五) 估价时点.....	16
(六) 价值定义.....	16
(七) 估价依据.....	16
(八) 估价原则.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	20
(十一) 估价人员	20
(十二) 估价作业日期	20
(十三) 估价报告应用的有效期	20
五、 附件.....	21
(一) 估价业务约定书复印件.....	21
(二) 《上海市房地产权证》复印件.....	21
(三) 委托方及权利人《企业法人营业执照》复印件.....	21
(四) 估价对象地理位置示意图.....	21

(五) 估价对象现场照片	21
(六) 估价机构的营业执照复印件	21
(七) 估价机构的资质证书复印件	21
(八) 估价人员的执业证书复印件	21

一、致委托方函

上海万企爱佳房地产开发有限公司：

受贵方的委托，估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，综合评定贵方委托的房地产价值，估价结果如下：

（一）估价对象：上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米商铺，具体估价房地产信息详见下表：

序号	权证编号	权证权利人	房地产坐落	土地用途	房屋类型	实际权利人
1	沪房地普字(2007)第018551号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路99弄39号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
2	沪房地普字(2007)第018551号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路99弄41号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
3	沪房地普字(2007)第018551号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路99弄43号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
4	沪房地普字(2007)第018551号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路99弄45号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
5	沪房地普字(2007)第018551号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路99弄49号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
6	沪房地普字(2007)第018537号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	二期西中潭路99弄127号	住宅	店铺	上海万业企业股份有限公司
7	沪房地普字(2007)第015435号	三林万业(上海)企业集团有限公司	三期东中潭路33弄1-27号	住宅	店铺	三林万业(上海)企业集团有限公司
8	沪房地普字(2007)第026899号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	四期中潭路36号	住宅	店铺	三林万业(上海)企业集团有限公司
9	沪房地普字(2006)第029768号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	四期中潭路100弄224号	住宅	店铺	上海万业企业股份有限公司
10	沪房地普字(2006)第029768号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	四期中潭路100弄226号	住宅	店铺	上海万业企业股份有限公司

注：1、根据企业提供有关资料和相关人员的介绍，实际权利人如上表所述，至估价时点房地产权证未进行变更。

（二）估价目的：为上海万企爱佳房地产开发有限公司拟向三方股东

购置中远两湾城7942.36平方米商铺提供价值参考依据。

(三) 估价方法：市场比较法、收益法

(四) 价值类型：市场价值

(五) 估价时点：2011年7月31日

(六) 估价结果：无法定优先受偿权利下的公开市场总价：
RMB93,149,482.40元（大写：人民币玖仟叁佰壹拾肆万玖仟肆佰捌拾贰元四角整）。详见下表：

序号	权证编号	房地产坐落	建筑 面积	估价 单价	估价总价
1	沪房地普字（2007）第018551号	一期中潭路99弄39号	56.47	14800	835,756.00
2	沪房地普字（2007）第018551号	一期中潭路99弄41号	61.23	14800	906,204.00
3	沪房地普字（2007）第018551号	一期中潭路99弄43号	75.57	14800	1,118,436.00
4	沪房地普字（2007）第018551号	一期中潭路99弄45号	71.21	14800	1,053,908.00
5	沪房地普字（2007）第018551号	一期中潭路99弄49号	8.42	16440	138,424.80
6	沪房地普字（2007）第018537号	二期西中潭路99弄127号	90.24	14800	1,335,552.00
7	沪房地普字（2007）第015435号	三期东中潭路33弄1-27号	5430.92	10,786.11	58,578,485.40
8	沪房地普字（2007）第026899号	四期中潭路36号	1,970.78	13493.2	26,592,134.20
9	沪房地普字（2006）第029768号	四期中潭路100弄224号	126.60	14510	1,836,966.00
10	沪房地普字（2006）第029768号	四期中潭路100弄226号	50.92	14800	753,616.00
				合计	93,149,482.40

注：1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此
奉达

上海东洲房地产估价有限公司
法定代表人：周佩祥
2011年8月16日

二、 估 价 师 声 明

我们郑重声明:

- (一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的;
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;
- (三) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见;
- (四) 我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告;
- (五) 本公司注册房地产估价师蔡丽红、符宇骅已于2011年7月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录,但仅限于对估价对象建筑外观与目前使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查、核实的责任,也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任;
- (六) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助;
- (七) 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章,在估价报告使用的有效期内,作为一个整体时有效,复印件无效。
- (八) 本估价报告依据了委托方提供相关资料,委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的,估价机构和估价人员不承担相应责任。

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

注册房地产估价师: 蔡丽红

注册号: 3120080046

注册房地产估价师: 符宇骅

注册号: 3120070026

三、 估价的假设前提、限制条件和特别事项说明

(一) 估价假设前提

1、本次估价以房地产权证登记的合法用途作为主要估价依据。

2、本次估价采用了公开市场价值标准，假定估价对象在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的公开交易市场，即能满足以下假设：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，交易对象在市场上进行了合理时间的展示，交易程序符合国家法律规定；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

3、权利人合法取得房地产，估价对象房地产现有法定用途不变，估价对象权属完整。

4、估价人员对估价对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未对结构测试、质量检测或功能检验。报告估价的假设前提为假设估价对象物业的工程质量达到国家建筑施工竣工验收规范的合格标准。估价时点后，估价报告有效期内委估对象的质量发生变化，并对委估对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、本次估价以估价对象能够按照估价时点时完整的物质实体状况、权益状况和法定用途持续使用为假设前提。

(二) 估价限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3、本估价结果为于估价时点，对应土地基础配套为现有状态下估价对象房地产所表现的价值。

4、报告有效期内，估价对象发生重大变化，并对估价对象市场价值产生重大影响，不能使用本评估结论。

5、估价时未考虑估价对象潜在的债权债务状况。

6、本报告专为委托方所用，并为本报告所列明之目的而作，除按规定送有关政府管理部门之外，本报告的全部或部分内容不得向任何媒体公开或转载于任何文件。对委托方不适当的使用本报告所引起的后果，评估机构不承担任何经济和法律責任。报告解释权为本估价机构所有。

（三）特别事项说明

1、对存在的影响房地产估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明，而估价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，估价机构及估价人员不承担相关责任。

2、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化，未考虑遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本报告结果是对估价对象于估价时点房地产价值的正常与公允的反映，有效期限为壹年，如在估价时点之后以及有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、根据企业提供有关资料和相关人员的介绍，实际权利人如上表所述，至估价时点房地产权证未进行变更

5、报告使用人在使用本报告时应注意估价对象的房地产抵押状况和房地产权利限制状况的变化，及时查询房地产抵押状况和房地产权利限制

上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺
房地产估价报告

状况信息。

当上述事项以及估价中其他情况发生变化时，估价结果将会失效。

四、 估价结果报告

(一) 委托方

委托方：上海万企爱佳房地产开发有限公司
住所：上海市普陀区中潭路99弄217号一层
法定代表人姓名：曹雄斌
注册资金：人民币伍仟万元
经济性质：有限责任公司（国内合资）
注册号：310107000594342
联系人：邵伟宏
联系电话：13916725238 50366699

(二) 估价方

估价方名称：上海东洲房地产估价有限公司
法定代表人：周佩祥
办公地址：上海市定西路1279号2楼
联系电话：（021）62251997
资质等级：房地产评估一级
证书编号：建房估证字【2010】051号

(三) 估价对象概况

1、 估价对象基本状况

估价对象：上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺房地产，
具体估价房地产信息详见下表：

序号	权证编号	权证权利人	房地产坐落	土地用途	房屋类型	实际权利人
----	------	-------	-------	------	------	-------

上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺
 房地产估价报告

1	沪房地普字(2007)第 018551 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路 99 弄 39 号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
2	沪房地普字(2007)第 018551 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路 99 弄 41 号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
3	沪房地普字(2007)第 018551 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路 99 弄 43 号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
4	沪房地普字(2007)第 018551 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路 99 弄 45 号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
5	沪房地普字(2007)第 018551 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	一期中潭路 99 弄 49 号	住宅	店铺	上海万业企业两湾置业发展有限公司
6	沪房地普字(2007)第 018537 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	二期西中潭路 99 弄 127 号	住宅	店铺	上海万业企业股份有限公司
7	沪房地普字(2007)第 015435 号	三林万业(上海)企业集团有限公司	三期东中潭路 33 弄 1-27 号	住宅	店铺	三林万业(上海)企业集团有限公司
8	沪房地普字(2007)第 026899 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	四期中潭路 36 号	住宅	店铺	三林万业(上海)企业集团有限公司
9	沪房地普字(2006)第 029768 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	四期中潭路 100 弄 224 号	住宅	店铺	上海万业企业股份有限公司
10	沪房地普字(2006)第 029768 号	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司	四期中潭路 100 弄 226 号	住宅	店铺	上海万业企业股份有限公司

注：1、根据企业提供有关资料和相关人员的介绍，实际权利人如上表所述，至估价时点房地产权证未进行变更。

2、估价对象范围界定

估价对象为上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米商铺，土地用途为住宅，房屋类型为店铺，建筑面积共为7942.36平方米及其相应土地使用权面积。

3、估价对象权属状况及租赁状况

(1) 产权登记状况

据委托方提供的《上海市房地产权证》记载，委估对象产权证登记状况如下：

上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺
 房地产估价报告

权证一：

权利人		三林万业（上海）企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司			
权证编号		沪房地普字（2007）第018551号			
房地坐落		中潭路99弄39-51号（单）、69号			
土地状况			房屋状况		
使用权来源	出让		幢号	详见附件	
用途	住宅		室号或部位	详见附件	
地号	普陀区宜川新村街道42街坊4/0丘		建筑面积	详见附件	
宗地（丘）面积	31316		类型	详见附件	
使用期限	1999年9月21日至2069年9月20日止		用途	详见附件	
总面积			层数	详见附件	
其中	独用面积		竣工日期	详见附件	
	分摊面积				

列入本次评估范围的房地产为39号、41号、43号、45号和49号，附记如下：

幢号	室号部位	建筑面积 （平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
39号	01	56.47	店铺		34	2001-6-1
41号	02	61.23	店铺		34	2001-6-1
43号	03	75.57	店铺		34	2001-6-1
45号	04	71.21	店铺		34	2001-6-1
49号	06	8.42	店铺		34	2001-6-1

权证二：

权利人		三林万业（上海）企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司、上海万业企业股份有限公司			
权证编号		沪房地普字（2007）第018537号			
房地坐落		中潭路99弄79、87、143、163、99、127、119号			
土地状况			房屋状况		

上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺
 房地产估价报告

使用权来源	出让	幢号	详见附记
用途	住宅	室号或部位	详见附记
地号	普陀区宜川新村街道42街坊6/0丘	建筑面积	详见附记
宗地(丘)面积	51515	类型	详见附记
使用期限	2000年8月31日至2070年8月30日止	用途	详见附记
总面积		层数	详见附记
其中	独用面积	竣工日期	详见附记
	分摊面积		

列入本次评估范围的房地产为127号附记如下:

幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
127	1层	90.24	店铺	店铺	30	2003-3-12

权证三:

权利人	三林万业(上海)企业集团有限公司		
权证编号	沪房地普字(2007)第015435号		
房地坐落	中潭路33弄1号等		
土地状况		房屋状况	
使用权来源	出让	幢号	详见附记
用途	住宅	室号或部位	详见附记
地号	普陀区宜川新村街道42街坊5丘	建筑面积	详见附记
宗地(丘)面积	39703	类型	详见附记
使用期限	2002年3月18日至2072年3月17日止	用途	详见附记
总面积		层数	详见附记
其中	独用面积	竣工日期	详见附记
	分摊面积		

列入本次评估范围的房地产为33弄所有商铺,附记如下:

幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
33弄11号	101	89.51	商场	商业	32	2004-6-4

上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺
 房地产估价报告

幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
33弄11号	102	62.79	商场	商业	32	2004-6-4
33弄13号	1层	730.28	商场	商业	32	2004-6-4
33弄17号	101	77.98	商场	商业	32	2004-6-4
33弄17号	102	118.17	商场	商业	32	2004-6-4
33弄17号	103	77.98	商场	商业	32	2004-6-4
33弄17号	104	373.06	商场	商业	32	2004-6-4
33弄1号	1层	208.52	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层01	282.18	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层02	51.16	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层03	70.25	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层04	107.61	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层05	126.68	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层06	112.25	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层07	159.64	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层08	184.97	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层09	491.49	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层10	400.85	商场	商业	32	2004-6-4
33弄21号	地下1层11	912.57	商场	商业	32	2004-6-4
33弄23号	101	174.89	商场	商业	32	2004-6-4
33弄23号	102	117.8	商场	商业	32	2004-6-4
33弄23号	103	97.62	商场	商业	32	2004-6-4
33弄25号	101	52.52	商场	商业	32	2004-6-4
33弄25号	102	58.93	商场	商业	32	2004-6-4
33弄27号	1层	120.74	商场	商业	32	2004-6-4
33弄3号	1层	127.93	商场	商业	32	2004-6-4
33弄5号	1层	42.55	商场	商业	32	2004-6-4

权证四:

权利人	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限
-----	---------------------------------

上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺
 房地产估价报告

		公司、上海万业企业股份有限公司	
权证编号		沪房地普字(2007)第026899号	
房地坐落		中潭路36号、中潭路100弄194、210、254、302、304、306号	
		土地状况	房屋状况
使用权来源	出让		幢号
用途	住宅		详见登记信息
地号	普陀区宜川新村街道34街坊3/3丘		室号或部位
宗地(丘)面积	169952		建筑面积
使用期限	2003年10月20日至2073年10月19日止		38056.19
总面积			类型
其中	独用面积		用途
中	分摊面积		详见登记信息
			层数
			竣工日期
			详见登记信息

列入本次评估范围的房地产为36号登记信息如下:

幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	总层数	竣工日期
36号	104	127.57	店铺	店铺	1	2006
36号	105	119.33	店铺	店铺	1	2006
36号	106	382.25	店铺	店铺	1	2006
36号	107	237.19	店铺	店铺	1	2006
36号	108	87.97	店铺	店铺	1	2006
36号	109	833.67	店铺	店铺	1	2006
36号	110	98.92	店铺	店铺	1	2006
36号	111	83.92	店铺	店铺	1	2006

权证五:

权利人	三林万业(上海)企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限 公司、上海万业企业股份有限公司	
权证编号	沪房地普字(2006)第026768号	
房地坐落	中潭路100弄216-252(双)号	
	土地状况	房屋状况

使用权来源	出让	幢号	详见附记
用途	住宅	室号或部位	详见附记
地号	普陀区宜川新村街道34街坊3/3丘	建筑面积	详见附记
宗地(丘)面积	169952	类型	详见附记
使用期限	2003年10月20日至2073年10月19日止	用途	详见附记
总面积		层数	详见附记
其中	独用面积	竣工日期	详见附记
	分摊面积		

列入本次评估范围的房地产为224号和226号附记如下:

幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
100弄224号	1层	126.60	店铺	店铺	34	2006-1-9
100弄226号	1层	50.92	店铺	店铺	34	2006-1-9

(2) 估价对象租赁状况

根据估价人员现场勘查,委估对象空置。

4、估价对象利用状况

经估价人员实地勘查,委估对象法定用途为店铺,实际用途为店铺、目前为空置状态。

5、土地及地上建筑物、附着物概况

(1) 土地概况

四至状况:东至远景路,南至吴淞江,西至中潭路,北至远景路。

权属性质:为国有出让用地

用途:住宅

形状:不规则

地势:平坦

地质条件:较好

基础设施完备程度:七通一平(场地平整)

土地等级:上海市基准地价3级地段

（2）建筑物概况

估价对象位于上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺房地产，估价对象属于中远两湾城社区商铺，靠近华山路中潭路以及远景路，建筑面积共7942.36平方米，其中底层商铺的建筑面积为5042.71平方米，地下一层商铺的建筑面积为2899.65平方米，钢混结构，层高约为3.9-6.0米，部分商铺内安装中央空调，外墙为石材装饰，有框玻璃门窗，房内为毛坯。

6、区域状况

（1）位置状况

委估对象坐落于上海市普陀区内环的中远两湾城是区内的著名大盘。行政规划属普陀区，是普陀区内环内的宜川板块，与闸北区，长宁区，静安区接壤。中远两湾城楼盘沿苏州河而立。附近有地铁3、4号线中潭路站，且毗邻上海火车站，周边交通便捷，但轨道交通和火车扬长而过处有噪音污染。本案附近商业气氛浓郁，地处不夜城商圈与真如城市副中心之间，周边配套齐全，购物有永乐、苏宁电器，有乐购、华联吉买盛大型超市等，银行有建设银行、中国工商银行等，医院有普陀区人民医院、同济医院等，学校有上海中远实验学校、光新学校等。

（2）交通状况

估价对象位于中远两湾城社区，周边交通便捷，有轨道交通3、4号线、69、112、129、224等数条公交线路，区位优势得天独厚。综合分析认为其交通通达度较好。

（3）周边环境状况

委估对象位于中远两湾城社区，周边的环境质量较好，面朝苏州河，小区内绿化覆盖率也较高，但是轨道交通和火车扬长而过处有噪音污染。

（4）商业氛围

委估对象位于中远两湾城社区，周边不夜城商圈中上海佳世客商场、不夜城商厦、名品商厦、心族百货商厦、环龙百货商场等五大商场成为不夜城地区商业主体，使不夜城跻身成为上海四大商城、上海商业十大中心之一。新亚广场大酒店、新亚长城大酒店、龙门宾馆、华东大酒店、远东

不夜城大酒店、中亚饭店等星级宾馆，庐峰大楼、铁路公寓、长安大厦3号楼、官霄大酒店、上海站大酒店等，众多饮食、服务业及众多的中小商场(店)、餐馆、旅社开业经营，使不夜城地区商业、服务业形成全方位、多档次、多样化格局，满足不同层次消费而日益兴旺

(5) 外部配套设施状况

1) 基础设施

估价对象所属区域位于上海市基准地价三级地价区，市政设施比较完善，宗地红线内外达到“七通（即通给水、通排水、通电力、通电讯、通燃气、通热力、通道路）一平（即场地平整）”，能满足正常经营的需要。

2) 公共服务设施

委估对象周边公共设施完备度较好，周边银行有建设银行、中国工商银行等，医院有普陀区人民医院、同济医院等，学校有上海中远实验学校、光新学校等。

(6) 区位状况未来变化分析

普陀区积极推进经济结构战略性调整，把现代服务业发展放到更加突出的位置，稳步提高服务业比重，逐步形成以现代服务业为主导的产业体系，提升区域经济的综合竞争力。聚焦现代服务业集聚区的建设，落实促进服务业发展的各项政策措施。大力发展商贸服务业、专业服务业、信息服务业、休闲娱乐服务业和金融服务业等产业，积极发展文化、创意、旅游、社区服务等产业。基本建成以长三角企业总部和涉外经贸为特色的现代商贸服务集聚区，以电子商务为特色的新型要素市场集聚区，以陆港口岸和多式联运为特色的现代物流园区，着力培育以研发设计为重点的科技型产业集群。继续发展都市型工业、商业和房地产业，进一步发挥对经济的基础性支撑作用。

普陀区以可持续发展为目标，坚持以人为本，着眼于城区功能和市民生活需求，注重城区生活质量和综合竞争力的提高，按照服务长三角、服务市中心、服务郊区的总体要求，高起点规划、高质量建设、高标准管理，推进城市形态开发、功能开发、产业开发和综合管理的和谐统一，构筑人与自然和谐共生的人居环境，全面提升都市形象。

（四）估价目的

为上海万企爱佳房地产开发有限公司拟向三方股东购置中远两湾城7942.36平方米商铺提供价值参考依据。

（五）估价时点

根据估价人员现场勘查日期确定估价时点为2011年7月31日。

（六）价值定义

1、价格类型：房地产市场价格。

2、价值内涵：市场价值为位于上海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺房地产（土地为国有出让，住宅用地、土地开发程度为红线内外达到“七通一平”、建筑面积共为7942.36平方米及相应的土地使用权面积、建筑结构为钢混。）于估价时点（2011年7月31日）及在满足全部假设和限制条件且未设立法定优先受偿权利下所表现的价值。

（七）估价依据

1、律法和部门规章

（1）《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、技术规程

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291-1999《房地产估价规范》；

（2）中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》。

3、委托方提供的有关资料

（1）房地产估价委托业务约定书；

（2）《上海市房地产权证》复印件；

（3）委托方及产权人企业法人营业执照复印件；

4、估价机构和人员所收集掌握的有关资料

(1) 房地产估价人员现场查勘、进行多次周边市场调查了解类似物业情况，所得资料；

(2) 其他相应的估价资料。

(八) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、谨慎原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

5、估价时点原则

是指政府的有关房地产法规、政策、标准、税收和经济市场行情均以估价时点的现行为标准，估价结果应是估价对象在估价时点这一时点上表

现出来的客观合理的市场价值。

6、替代原则

评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

（九）估价方法

1、估价思路与方法：

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种；有条件用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据和市场依据不充分而不适宜市场比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。对于房地产开发项目可采用假设开发法。同时，根据房地产估价理论与方法，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

委估对象位于中远两湾城社区，为商铺房地产。作为此类用途房地产，起首选的方法应为收益法和市场法，因估价对象已经是现房，所以假设开发法已经不适用；同时因市区的商业用房，房地产的整体价值已经不能简单的采用土地取得成本、建安成本及其它费用的累加，其市场价值中除包含累加成本外，还包含较大部分的增值收益，此部分增值收益较难准确计量，因此不使用成本法。

因房地产市场上与估价对象类似商业用房交易案例较多，因此可采用市场比较法；同时估价对象具有较为稳定的经济收益，其运营费用资料容易收集掌握，也可采用收益法，故本次估价采用市场法和收益法进行评估，并根据两种方法的估价结果，经综合分析，最后确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

2、估价技术路线：

(1) 市场比较法:

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的可转合理价格或价值的方法。

在市场比较法计算时我们按照替代原则,选取与估价对象相类似的案例作为比较实例,然后就交易情况、市场状况、房地产状况条件与待估房地产进行对照比较,并对交易实例房地产加以修正,从而确定待估房地产价格的方法。

市场比较法的基本公式为:

估价对象房地产价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

(2) 收益法:

收益法是运用适当的资本化率(报酬率),将预期的估价对象房地产的未来各期(通常为年)的正常净收益折算到估价时点上的价值,求其之和得出估价对象的客观、合理价格的方法。

根据租金收入预测委估物业的收益。

收益法的基本公式为:

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中: P —估价值;

r —资本化率;

n —估价对象尚可收益期;

F_i —未来第*i*个收益期的预期净收益。

(3) 估价对象评估价值的确定

结合估价对象的现状和特点,对两种估价方法的估价结果进行综合分析,采用适当的方法对两种结果进行综合分析评定,最终确定估价对象房地产市场价格。

（十）估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，综合评估出于估价时点位于海市普陀区中远两湾城7942.36平方米的商铺房地产的价值：

假定未设立法定优先受偿权利下的公开市场总价：
RMB93,149,482.40元（大写：人民币玖仟叁佰壹拾肆万玖仟肆佰捌拾贰元四角整）。

（十一）估价人员

注册房地产估价师：蔡丽红 注册号：3120080046

注册房地产估价师：符宇骅 注册号：3120070026

（十二）估价作业日期

2011年7月31日～2011年8月16日

（十三）估价报告应用的有效期

当房地产市场较为稳定时，本报告从提出之日起应用有效期原则上可长达壹年，即自估价报告出具之日2011年8月16日起至2012年8月15止。

五、 附 件

- (一) 估价业务约定书复印件
- (二) 《上海市房地产权证》复印件
- (三) 委托方及权利人《企业法人营业执照》复印件
- (四) 估价对象地理位置示意图
- (五) 估价对象现场照片
- (六) 估价机构的营业执照复印件
- (七) 估价机构的资质证书复印件
- (八) 估价人员的执业证书复印件

以上附件除特别注明外，其余均为复印件