

评估报告目录

第一部分	注册资产评估师声明	1
第二部分	评估报告摘要	2
第三部分	评估报告正文	4
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	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	7
七、	评估方法	9
八、	评估过程	11
九、	评估假设	12
十、	评估结论	12
十一、	特别事项说明	13
十二、	评估报告使用限制说明	14
十三、	评估报告日	15
第四部分	附件	17

注册资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中, 遵循了相关法律法规和资产评估准则, 恪守了独立、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; 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。

(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) 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海学雅投资发展有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2012）2031 号

摘 要

一、委托方：上海东方明珠（集团）股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海学雅投资发展有限公司

四、评估目的：股权公开挂牌转让

五、评估基准日：2012 年 11 月 15 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为本次上海学雅投资发展有限公司股东全部权益，评估范围为上海学雅投资发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为 7,000,000.00 元。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估。

九、评估结论：经评估，上海学雅投资发展有限公司在评估基准日 2012 年 11 月 15 日评估结论如下：

资产总额帐面价值为 166,556,925.80 元，评估价值为 205,996,904.03 元，增值率为

23.68%，负债总额帐面价值为 159,556,925.80 元，评估价值为 159,556,925.80 元，无增减值，股东全部权益帐面价值 7,000,000.00 元，评估价值为 46,439,978.23 元，增值率为 563.43%（股东全部权益价值评估值大写：肆仟陆佰肆拾叁万玖仟玖佰柒拾捌元贰角叁分）。

十、评估报告使用有效期：自 2012 年 11 月 15 日至 2013 年 11 月 14 日

十一、重大特别事项：

上海学雅投资发展有限公司拥有位于松江区方松街道三新北路 1800 弄、广富林路 3499 号“松江大学城学生公寓五期”B 地块内 1—6 号学生公寓及 C 地块内的房屋建（构）筑物及土地使用权的房地产，上述资产在其他流动资产中列示，由房地产权证《沪房地松字（2012）第 015889 号》、《沪房地松字（2012）第 015890 号》确权，房地产权证权利人名称由上海东方明珠教育投资有限公司变更为上海学雅投资发展有限公司的变更手续尚在办理中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

2012 年 11 月 19 日

上海学雅投资发展有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2012）2031 号

正文

上海东方明珠（集团）股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对上海学雅投资发展有限公司因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值在 2012 年 11 月 15 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其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：上海东方明珠（集团）股份有限公司

企业法人营业执照注册号：310000000009111

公司类型：股份有限公司（上市）

股票上市地：上海证交所

证券代码：600832

证券简称：东方明珠

住 所：浦东新区世纪大道 1 号

注册资本：人民币叁拾壹亿捌仟陆佰叁拾叁万肆仟捌佰柒拾肆元

实收资本：人民币叁拾壹亿捌仟陆佰叁拾叁万肆仟捌佰柒拾肆元

法定代表人：钮卫平

经营范围：广播电视传播服务，电视塔设施租赁，实业投资，房地产开发经营，物业管理，建筑装潢材料，广告设计、制作，会议及展览服务，从事货物及技术进出口业务，投资管理，商务咨询，珠宝首饰零售，日用百货，工艺美术品。

经营期限：一九九二年五月九日 至 不约定期限

(二) 被评估单位：上海学雅投资发展有限公司**1、注册登记情况**

公司名称：上海学雅投资发展有限公司

企业法人营业执照注册号：310115002040392

公司类型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市浦东新区世纪大道1号一楼125室

注册资本：人民币柒佰万元

实收资本：人民币柒佰万元

法定代表人：孙文秋

经营范围：实业投资，商务信息咨询、投资咨询、企业管理咨询、房地产咨询（以上咨询均不得从事经纪），健康管理咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询），展览展示服务，会务服务，室内装潢，园林绿化，健身服务，停车场（库）经营，日用百货的销售。

【企业经营涉及许可的，凭许可证件经营】

营业期限：二〇一二年十一月九日至不约定期限

2、公司概况

上海学雅投资发展有限公司由上海东方明珠教育投资有限公司分立设立，公司注册资本变更为700万元，其中上海东方明珠（集团）股份有限公司出资630万元，占出资比例的90%；上海东方明珠传输有限公司出资70万元，占出资比例的10%。

上述实收资本经立信会计师事务所有限公司出具信会师报字【2012】第123063号验资报告验证。

3、公司主营业务情况及组织架构

公司目前刚刚成立，尚未开展经营业务活动和机构设置，无在编人员。

4、资产、经营状况

公司刚刚成立，尚未经营，当期资产、负债、所有者权益情况：

单位：人民币元

项目/年度	2012年11月15日
资产总额	166,556,925.80
负债总额	159,556,925.80
所有者权益	7,000,000.00

（三）委托方与被评估单位关系

委托方上海东方明珠（集团）股份有限公司为被评估单位上海学雅投资发展有限公司的控股股东，持有其 90% 的股权。

（四）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权公开挂牌转让。

根据上海东方明珠（集团）股份有限公司管理班子会议决定、上海学雅投资发展有限公司股东会决议，本次评估目的是为满足上海东方明珠（集团）股份有限公司转让上海学雅投资发展有限公司股权行为的需要，对上海学雅投资发展有限公司的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海学雅投资发展有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海学雅投资发展有限公司的全部资产及负债，包括上海学雅投资发展有限公司截止 2012 年 11 月 15 日资产负债表反映的流动资产及负债等，其在评估基准日的资产类型和帐面金额列表如下。

资产类型	帐面金额（元）
流动资产	166,556,925.80
资产合计	166,556,925.80
流动负债	159,556,925.80
负债合计	159,556,925.80
净资产	7,000,000.00

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所审计确认，审计报告文号《信会师报字[2012]第 123077 号》。

公司其他流动资产中的房地产系位于上海市松江区方松街道三新北路 1800 弄、广富林路 3499 号“松江大学城学生公寓五期”B 地块内 1—6 号学生公寓及 C 地块内的

房屋建（构）筑物及土地使用权。B 地块 1—6 号教师公寓及 C 地块共建有房屋建筑 11 幢，合计建筑面积 44610.79 平方米，相应土地使用权面积 37552.60 平方米（约折合 56.33 亩），分别由房地产权证《沪房地松字（2012）第 015889 号》、《沪房地松字（2012）第 015890 号》确权。园区内地上构筑物主要有绿化、道路、围墙、自行车停车棚等。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2012 年 11 月 15 日；

（二）评估基准日选取的依据是根据上海学雅投资发展有限公司股东会决议中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国 2005 年主席令第四十二号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国 2008 年主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及上海市制定的实施办法
- 5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）及上海市制定的实施细则

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）
- 2、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）
- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（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——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 9、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 11、企业会计准则、企业会计制度

（三）经济行为依据

- 1、上海东方明珠（集团）股份有限公司管理班子会议决定
- 2、上海学雅投资发展有限公司股东会决议

（四）权属依据

- 1、上海学雅投资发展有限公司营业执照、验资报告
- 2、上海学雅投资发展有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、审价报告及有关大额合同

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《2012年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》
- 4、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》
- 5、上海社会科学院房地产业研究中心主办《上海房地产市场报告》
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率

- 7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 8、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 9、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是通过分析交易案例的成交价格 and 交易条件，与评估对象作比较调整，进而估算出企业股东权益价值的一种评估方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。被评估单位为分立后新设公司，主要资产为松江大学城五期房产，公司房产目前基本上处于空置状态，无租赁收益。据了解，公司房产所处位置已被列入松江区政府公共租赁住房规划内，相关房产的收费标准须经松江区政府相关部门批准。经综合考虑，公司房产未来经营和收益存在较大不确定性，所以本次企业价值评估不适宜采用收益法。

3、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

值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

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，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）对于货币资金的评估，评估人员对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）关于房屋建筑物的评估

评估对象为受政府指定用途的教师公寓及附属用房，其房地产功能实际上是为满足社会公共利益的需要。根据评估目的及评估对象的具体情况、特点，通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估的法规和规范，宜采用成本法进行评估。

所谓成本法，就是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧（各种价值损耗），以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法公式：

房地产评估价值 = 土地重置价值 + 建筑物重置价值 × 综合成新率

建（构）筑物重置成本 = 建安成本 + 专业费用 + 管理费用 + 利息 + 利润

土地重置价值 = 近期出让合同价格 × 使用年限修正系数 + 契税

(3) 关于设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 设备重置原值的确定

重置原值=重置现价+运输安装基础费

重置现价的确定：直接向生产厂家询价，以及通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得。

运输安装基础费率根据机械工业部关于发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知——机械计（1995）1041号等文件确定。

2) 成新率

①对重点、关键设备：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式为：综合成新率=理论成新率×调整系数K，其中：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数K=K1×K2×K3……×K6等，即：

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3……×K6

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态、设备的利用率、设备的维护保养（包括大修理等）情况、设备的故障频率、设备的环境状况等。

②一般设备成新率直接采用使用年限法确定

计算公式：成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%。

(4) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）在充分了解本次评估目的、确定评估范围、选定评估基准日的基础上，与资产评估委托方签订《资产评估业务约定书》。

（二）在掌握被评估单位基本情况的前提下组成评估小组，拟定评估方案，作出工作计划的安排。

(三) 指导被评估单位清查资产并提供相关资料, 以及填报资产清查评估明细表, 检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。根据资产清查评估明细表以及收集的资料, 结合被评估单位的会计记录数据进行相关核对、询问和取证; 对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录, 并与资产管理人员沟通, 获取使用与维护资料, 了解资产的经营和管理情况; 查阅资产的产权证明文件等相关资料; 了解收集分析企业历史经营情况和未来经营方向。

(四) 在上述基础上, 选择合适的评估方法, 开展市场调研询价工作, 收集市场价格信息, 进行评定估算。

(五) 根据以上资料进行整理汇总分析工作, 起草资产评估报告, 经过三级审核, 出具资产评估报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求, 认定以下假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据;
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化; 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化;
4. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法, 并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营;
5. 上海学雅投资发展有限公司和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;
6. 本次评估, 除特殊说明外, 未考虑被上海学雅投资发展有限公司相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;
7. 评估范围仅以上海学雅投资发展有限公司提供的评估申报表为准;
当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

经评估，上海学雅投资发展有限公司在评估基准日 2012 年 11 月 15 日资产总额帐面价值为 166,556,925.80 元，评估价值为 205,996,904.03 元，增值率为 23.68%，负债总额帐面价值为 159,556,925.80 元，评估价值为 159,556,925.80 元，无增减值，股东全部权益帐面价值 7,000,000.00 元，评估价值为 46,439,978.23 元，增值率为 563.43%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	16,655.69	20,599.69	3,944.00	23.68
资产总计	16,655.69	20,599.69	3,944.00	23.68
流动负债	15,955.69	15,955.69		
负债总计	15,955.69	15,955.69		
股东全部权益	700.00	4,644.00	3,944.00	563.43

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

(二) 评估结果与账面值比较增减原因分析

其他流动资产增值 24.82%，主要原因系近年来房屋造价的提高以及会计计提折旧与评估测算成新率方法的差异引起的房屋建筑物增值；电子设备重置价格的下降及企业近两年账面未计提折旧与评估测算成新率方法的差异引起的设备减值。

十一、特别事项说明

(一) 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：

上海学雅投资发展有限公司拥有位于松江区方松街道三新北路 1800 弄、广富林路 3499 号“松江大学城学生公寓五期”B 地块内 1—6 号学生公寓及 C 地块内的房屋建（构）筑物及土地使用权的房地产，上述资产在其他流动资产中列示，由房地产权证《沪房地松字（2012）第 015889 号》、《沪房地松字（2012）第 015890 号》确权，

房地产权证权利人名称由上海东方明珠教育投资有限公司变更为上海学雅投资发展有限公司的变更手续尚在办理中。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 本次评估结论采用资产基础法, 各资产价格为市场价值, 因此已考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次评估对象为股东全部权益价值, 因此不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(四) 上海学雅投资发展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, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位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, 进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

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

(五) 评估报告的使用有效期为一年, 自 2012 年 11 月 15 日至 2013 年 11 月 14 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期 2012 年 11 月 19 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：虞建华

中国注册资产评估师：李 莉

总评估师：沈 丰

中国注册资产评估师：王飞犇

2012年11月19日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357 传真：021-62257892

邮编：200050 E-mail：mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海东方明珠(集团)股份有限公司管理班子会议决定
- 二、上海学雅投资发展有限公司股东会决议
- 三、上海学雅投资发展有限公司评估基准日 2012 年 11 月 15 日的审计报告、会计报表
- 四、上海东方明珠(集团)股份有限公司营业执照
- 五、上海学雅投资发展有限公司营业执照
- 六、上海学雅投资发展有限公司房地产权证、建设用地使用权出让合同
- 七、上海东方明珠(集团)股份有限公司承诺函
- 八、上海学雅投资发展有限公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估人员资质证书
- 十三、资产评估业务约定书
- 十四、房地产照片