

目 录

签字注册资产评估师声明	2
上海丰启置业有限公司股权转让项目资产评估报告书摘要	4
上海丰启置业有限公司股权转让项目资产评估报告书	6
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象、范围及其基本情况	9
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	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估中的假设和限制条件	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告提出日期	22
备查文件	
一、上海丰启置业有限公司有关经济行为文件	
二、上海实业发展股份有限公司企业法人营业执照	
三、上海丰启置业有限公司企业法人营业执照	
四、上海丰启置业有限公司前三年及评估基准日审计报告	
五、上海丰启置业有限公司验资报告	
六、上海市房地产权证	
七、上海丰启置业有限公司车辆行驶证	
八、资产评估委托方承诺函（原件）	
九、资产评估占有方承诺函（原件）	
十、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	
十一、上海立信资产评估有限公司营业执照	
十二、参加本评估项目的人员及资格证书	

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2013]第 309 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海实业发展股份有限公司委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“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。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状

况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海丰启置业有限公司

股权转让项目股东全部权益价值资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2013]第 309 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海实业发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海丰启置业有限公司（以下简称：丰启置业）因股权转让而涉及的该公司的股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2013 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估范围：本项评估的范围为上海丰启置业有限公司的全部资产和负债（详见资产评估清查评估明细表），共计账面净资产为人民币 35,202.68 万元。

评估基准日：2013 年 8 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，上海丰启置业有限公司股东全部权益价值为人民币 167,337.64 万元，大写人民币壹拾陆亿柒仟叁佰叁拾柒万陆仟肆佰元。

评估结果汇总如下：

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2013年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	85,297.53	85,297.53	217,410.25	132,112.72	154.88
固定资产	53.25	53.25	75.49	22.24	41.77
设备	53.25	53.25	75.49	22.24	41.77
资产总计	85,350.78	85,350.78	217,485.74	132,134.96	154.81
流动负债	50,148.10	50,148.10	50,148.10		
负债总计	50,148.10	50,148.10	50,148.10		
净资产	35,202.68	35,202.68	167,337.64	132,134.96	375.35

本报告提出日期为 2013 年 11 月 6 日。

本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

二〇一三年十一月六日

上海丰启置业有限公司

股权转让项目股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2013）第 309 号

上海实业发展股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，按照公认的资产评估方法，对上海丰启置业有限公司因股权转让而涉及的该公司的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2013 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海实业发展股份有限公司

住 所：上海市浦东南路 1085 号

法定代表人：陆申

注册资本：人民币 108,337.0873 万元

实收资产：人民币 108,337.0873 万元

公司类型：股份有限公司上市（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询
服务、国内贸易（上述经营范围不涉及前置审批项目）。

营业期限：1996年9月19日至不约定期限

(二) 被评估单位：上海丰启置业有限公司

住 所：青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3269 室

法定代表人：唐钧

注册资本：人民币 26,624.4898 万元

实收资本：人民币 26,624.4898 万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：在上海市青浦区朱家角镇10街坊18/5丘从事住宅开发及经营。（涉及行政许可的凭许可证经营）

营业期限：2008年8月27日至2058年8月27日。

该公司成立于 2008 年 8 月 27 日，由上海上实（集团）有限公司出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。2009 年 7 月 30 日经上海市商务委员会沪商外资批〔2009〕2501 号文《市商务委关于同意港资并购上海丰启置业有限公司的批复》批准，同意上海上实(集团)有限公司将其持该公司的 100% 的股权和相关的权利义务转让给注册于香港的上实丰启置业有限公司。股权并购后，该公司的注册资本由人民币 3,000 万元增加至人民币 13,046 万元。2012 年 8 月，该公司增资扩股，将注册资本由人民币 13,046 万元增加至人民币 26,624.4898 万元，新增投资人上实发展出资人民币 13,578.4898 万元，占合营公司注册资本 51%，截止评估基准日，该公司股东情况如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	上海实业发展股份有限公司	13,578.4898	51.00%
2	上实丰启置业有限公司	13,046.0000	49.00%
合 计		26,624.4898	100.00%

丰启置业目前负责开发青浦朱家角别墅项目，该项目地号为青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘；四至范围：北至淀山湖大道，南至绿舟路，西至绿湖路，东至复兴路；权属状况：委估土地使用权已取得房地产权证“沪房地青字(2009)第 004694 号”；土地性质：国有出让；土地面积：土地总

面积 434,855.0 平方米；规划用途：住宅；使用年限：70 年，自 2003 年 1 月 20 日至 2073 年 1 月 19 日止；规划容积率：规划容积率为 0.5；开发程度：土地达到“七通一平”熟地标准（通路、通上水、排雨水、排污水、通电、通讯、供气、场地平整）；建筑工程尚未正式开工，仅有少量前期费用；规划设计：拟开发的产品类型以独立别墅和联排别墅为主；周边环境：委估对象位于青浦区朱家角镇，近淀山湖和东方绿洲，环境优美。周边所开发的楼盘以低密度住宅为主，居住环境宜人，但整体基础设施及公建配套尚不完备。

该公司前三年资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 8 月
总资产	66,138.05	70,495.57	96,436.69	85,350.78
总负债	53,166.39	57,725.29	61,223.49	50,148.10
净资产	12,971.66	12,770.28	35,213.20	35,202.68
主营业务收入				
净利润	-48.78	-201.37	-315.72	-10.52

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-8 月
营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用		69.65	84.65	2.84
管理费用	20.24	131.46	205.22	7.00
财务费用	28.54	0.26	0.35	0.22
资产减值损失			0.49	0.47
加：公允价值变动收益				
投资收益				
营业利润	-48.78	-201.37	-290.72	-10.52
加：营业外收入				
减：营业外支出			25.00	
利润总额	-48.78	-201.37	-315.72	-10.52
减：所得税费用				
净利润	-48.78	-201.37	-315.72	-10.52

以上数据均摘自该公司审计报告，审计单位为上海上会会计师事务所

有限公司。

委托方与被评估单位的关系：

本评估项目的委托方上海实业发展股份有限公司是被评估单位上海丰启置业有限公司的控股公司。

业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估的目的是股权转让。

根据丰启置业有限公司董事会决议：上海丰启置业有限公司拟股权转让。本次评估即为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围：

评估对象系上海丰启置业有限公司评估基准日（2013年8月31日）的股东全部权益价值。

本次资产评估范围系上海丰启置业有限公司评估基准日（2013年8月31日）全部资产和负债。

包括：流动资产—货币资金、其他应收款、存货；

非流动资产—机器设备；

流动负债—应付账款、应交税费、其他应付款。

评估前总资产账面值 853,507,799.10 元,其中流动资产 852,975,330.12 元,非流动资产 532,468.98 元;总负债 501,481,017.94 元(均为流动负债);净资产 352,026,781.16 元。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

委估资产均为正常使用中的资产。

丰启置业评估基准日会计报表已经上会会计师事务所有限公司审计,并出具审计报告,报告编号:信会师报字[2013]第 2377 号。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况:

委估企业的流动资产账面值 85,297.53 万元,为货币资金、其他应收款和存货。其中:

货币资金账面值 14,283.03 万元,包括现金、银行存款和其他货币资金。除少量现金外,其余均为银行存款。委估企业银行存款共有 5 个开户行,均为人民币帐户。其他货币资金共 3 笔,系广发银行上海闵行支行、广发银行上海分行营业部和浙江民泰商业银行上海分行营业部七天通知存款和 3 个月定期存款。

其他应收款 179.62 万元,共 2 笔,主要为银行利息。

存货—开发成本,其账面值为 70,834.89 万元,包括土地成本、前期工程费、基础设施配套费、建安工程费、开发间接费、资金成本等,系待开发的青浦朱家角别墅项目,该项目地号为青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘;四至范围:北至淀山湖大道,南至绿舟路,西至绿湖路,东至复兴路;权属状况:委估土地使用权已取得房地产权证“沪房地青字(2009)第 004694 号”;土地性质:国有出让;土地面积:土地总面积 434,855.0 平方米;规划用途:住宅;使用年限:70 年,自 2003 年 1 月 20 日至 2073

年1月19日止；规划容积率：规划容积率为0.5；开发程度：土地达到“七通一平”熟地标准（通路、通上水、排雨水、排污水、通电、通讯、供气、场地平整）；建筑工程尚未正式开工，仅有少量前期费用；规划设计：拟开发的产品类型以独立别墅和联排别墅为主；周边环境：委估对象位于青浦区朱家角镇，近淀山湖和东方绿洲，环境优美。周边所开发的楼盘以低密度住宅为主，居住环境宜人，但整体基础设施及公建配套尚不完备。

固定资产帐面原值102.97万元，帐面净值53.25万元，为车辆和电子设备，共计17项，其中：车辆账面原值45.16万元，账面净值24.60万元，计1项；电子设备账面原值57.82万元，账面净值28.65万元，计16项。

委估单位为房地产开发企业，故委估企业机器设备主要为电脑、办公家具等办公用设备和轿车。

负债账面金额50,148.10万元，共3项，系应付账款、应交税费和其他应付款。其中：应付账款1,369.90万元，仅1笔，系应付上海市青浦区朱家角镇人民政府大市政配套设施建设补充资金。其他应付款48,775.08万元，共有明细2笔，主要系上海上实（集团）有限公司往来款。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为2013年8月31日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产局制定的《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、《企业国有资产评估报告指南》；
- 4、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估准则 - 基本准则》；
- 2、财政部《资产评估职业道德准则 - 基本准则》；
- 3、中评协《资产评估准则 - 评估报告》；
- 4、中评协《资产评估准则 - 评估程序》；
- 5、中评协《资产评估准则 - 业务约定书》；
- 6、中评协《资产评估准则 - 工作底稿》；
- 7、中评协《资产评估准则 - 不动产》；
- 8、中评协《企业国有资产评估报告指南》；
- 9、财政部、中评协发布的其他有关资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、上海丰启置业有限公司董事会决议。

（四）产权依据

- 1、丰启置业营业执照；
- 2、上海市房地产权证。

（五）取价依据

- 1、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 2、上海市规划和土地资源管理局发布的近期土地市场成交案例；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、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）评估方法的选取

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给它带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

丰启置业为经营房地产开发的项目公司，专为开发青浦朱家角别墅项目。截止评估基准日，委估企业在筹备期，尚未实现销售，没有历年的利润情况反应。另外，该公司作为房地产开发项目公司无储备的后备地块，现有正在开发的房产一经完成，全部销售完毕后就将无收入来源。根据上述各因素，我们认为以成本法对委估资产进行评估是适宜的。

（二）成本法评估方法介绍

整体资产评估的成本法，先前被称作为单项资产加总法等，最近又被称为资产基础法。

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款和存货。

（1）货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

（2）其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。

（3）存货的评估

由于委估存货为房地产开发企业的开发成本,因此其基本计算公式如下

$$\text{存货评估值} = \text{开发成本市场价值} + \text{契税} - \text{土地增值税} - \text{所得税}$$

委估的开发成本为在建住宅项目,根据房地产评估的有关规定和 market 实际情况,评估人员认为确定开发成本市场价值的方法首选成本法(其中土地使用权评估采用市场比较法,其他建安费用等的评估采用重置成本法);在建工程亦可采用假设开发法进行评估,但由于目前住宅市场处于严格的宏观调控时期,对未来市场的预期不确定性很大,因此假设开发法采用静态测算。

成本法基本公式如下

$$\text{开发成本市场价值} = \text{土地使用权价值(含契税)} + \text{前期工程费} + \text{基础设施配套费} + \text{建安工程费} + \text{开发间接费} + \text{资金成本} + \text{开发利润}$$

A、土地使用权评估

土地使用权评估采用市场比较法。市场比较法是指根据替代原理,选择与估价对象属于同一供需圈,条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较,并对比较实例进行修正,从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较,将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较,得到修正系数,并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为:

$$\text{评估对象比准地价} = \text{交易实例地价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正}$$

B、其他开发费用

对于前期开发费和开发间接费按核实后的账面值确认;对于建安工程费、基础设施费等按上海市工程造价指数进行调整估算;资金成本按合理

工期重新估算。

C、开发利润

开发利润在参考房地产开发企业的成本利润率、委估项目的合理工期、房地产市场行情等因素的基础上综合确定。

假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估项目开发后的房地产价值，扣除续建成本(包括前期费用、建安成本、管理费用、资金成本等)、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润、契税等，以此确定委估在建工程的市场价值。基本计算公式如下

开发成本市场价值 = 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 续建成本 - 开发利润 - 契税

契税、土地增值税及所得税

契税按土地评估值的 3% 加计。

由于企业无法对房地产存货评估溢价进行调账，因此会造成土地增值税和所得税负担的分配问题，故在综合上述两种评估方法得到委估开发成本的市场价值后需扣除其增值部分相应的土地增值税和所得税。

2、机器设备的评估

机器设备的评估以现行市场售价为基础。

评估值 = 重置全价 × 成新率

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法

询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》和有关评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、明确评估业务基本事项

2013 年 9 月初，本公司评估人员开始与委托方接洽，了解评估目的及委估资产范围等评估基本事项。

2、签订资产评估业务约定书

在了解评估基本事项后于 2013 年 9 月与委托方正式签订了资产评估业务约定书，协议书的编号为信资评约字（2013）第 309 号。

3、编制评估计划

4、现场调查

根据企业填列的资产清查评估明细申报表，2013 年 9 月 3 日本公司

评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地进行了实地勘察和清查核实。

5、收集评估资料

评估人员收集了被评估单位提供的委估资产明细表、相关财务资料，及其他有关的评估资料；

6、评定估算

在现场勘察核实的基础上，评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价，用成本法分别进行评定估算。

7、编制和提交评估报告

评估人员对评估结果进行分析验证，将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，最终完成评估报告并递交给委托方。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定上海丰启置业有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续原有经营方式或类似经营方式。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

- 4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。
- 5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，上海丰启置业有限公司在评估基准日 2013 年 8 月 31 日的净资产评估值为人民币 167,337.64 万元。

评估前总资产账面值 85,350.78 万元，调整后账面值 85,350.78 万元，评估值 217,485.74 万元，评估增值 132,134.96 万元，增值率 154.81%；

总负债账面值 50,148.10 万元，调整后账面值 50,148.10 万元，评估值 50,148.10 万元，无增减值；

净资产账面值 35,202.68 万元，调整后账面值 35,202.68 万元，评估值 167,337.64 万元，评估增值 132,134.96 万元，增值率 375.35%。（具体详见下表）

评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	85,297.53	85,297.53	217,410.25	132,112.72	154.88
固定资产	53.25	53.25	75.49	22.24	41.77
设备	53.25	53.25	75.49	22.24	41.77
资产总计	85,350.78	85,350.78	217,485.74	132,134.96	154.81
流动负债	50,148.10	50,148.10	50,148.10		
负债总计	50,148.10	50,148.10	50,148.10		
净资产	35,202.68	35,202.68	167,337.64	132,134.96	375.35

本次评估净资产增值 132,134.96 万元，评估增值原因分析如下：

流动资产调整后账面值为 85,297.53 万元，评估值为 217,410.25 万元，评估增值 132,112.72 万元，增值率为 154.88%。

流动资产增值主要原因为存货中开发成本增值，增值的主要原因是由于评估值中包含了近年来的土地增值和部分开发利润所致。

十一、特别事项说明

1、本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，但是房地产价格变化较大，本项评估中，评估的对象为房地产开发项目，因而，评估基准日的选取会对评估结果产生一定的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2014年8月30日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或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价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、本评估报告仅为上海丰启置业有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、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。

7、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、

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，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、除非另有说明，在评估土地使用权时，我们未考虑如果该等资产出售尚应承担的费用和税项（除土地增值税外）等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产的重估增、减值额作任何纳税准备（除土地增值税外）。

10、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体

2、资产评估报告的使用范围：

委托方和资产占有方。

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2013 年 11 月 6 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

首席评估师：舒英

注册资产评估师：赵吟时

注册资产评估师：曹湜

二〇一三年十一月六日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn