



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海华宁置业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(2014)1221号

摘 要

- 一、委托方：上海古北(集团)有限公司、上海房地产经营(集团)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：上海华宁置业有限公司
- 四、评估目的：股权转让
- 五、评估基准日：2014年10月31日
- 六、评估对象及评估范围：评估对象为上海古北(集团)有限公司及上海房地产经营(集团)有限公司因股权转让行为所涉及的上海华宁置业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象所涉及的全部资产和负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为400,301,491.56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，上海华宁置业有限公司在评估基准日2014年10月31日

的评估结论如下:

资产总额账面价值 416,863,768.39 元,评估值 552,205,446.27 元,增值率 32.47%,
负债总额账面价值 16,562,276.83 元,评估值 16,562,276.83 元,未发生增减值。股东全
部权益账面价值 400,301,491.56 元,评估值 535,643,169.44 元,增值率 33.81%。(具体
见下表)。(股东全部权益价值评估值大写:伍亿叁仟伍佰陆拾肆万叁仟壹佰陆拾玖元肆
角肆分)。

十、评估报告使用有效期:自 2014 年 10 月 31 日至 2015 年 10 月 30 日

十一、重大特别事项:

无。

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

2014 年 11 月 18 日