

新疆大陆桥集团有限责任公司与乌鲁木齐铁路新星  
散热器有限公司拟股权转让涉及的上海森辉房地产  
开发有限公司股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2014）第0345号

上海申威资产评估有限公司

二零一四年七月三十一日



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

## 目 录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声 明 .....                             | 2  |
| 摘 要 .....                             | 4  |
| 正 文 .....                             | 7  |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..... | 7  |
| 二、评估目的 .....                          | 11 |
| 三、评估对象和评估范围 .....                     | 11 |
| 四、价值类型及其定义 .....                      | 12 |
| 五、评估基准日 .....                         | 12 |
| 六、评估依据 .....                          | 12 |
| 七、评估方法 .....                          | 14 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....               | 16 |
| 九、评估假设 .....                          | 17 |
| 十、评估结论 .....                          | 18 |
| 十一、特别事项说明 .....                       | 18 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                   | 20 |
| 十三、评估报告日 .....                        | 21 |
| 十四、评估机构 .....                         | 21 |
| 附 件 .....                             | 23 |



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但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。

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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产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，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的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。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

八、我们对存货——开发产品、电子设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部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。

九、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。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

# 新疆大陆桥集团有限责任公司与乌鲁木齐铁路新星散热器有限公司拟股权转让涉及的上海森辉房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2014）第 0345 号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为新疆亚欧铁路多元经济发展中心，被评估单位为上海森辉房地产开发有限公司，报告使用方为委托方及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

新疆亚欧铁路多元经济发展中心下属新疆大陆桥集团有限责任公司和乌鲁木齐铁路新星散热器有限公司合计占有上海森辉房地产开发有限公司 100% 股权拟实施转让，本次评估为上述经济行为所涉及的上海森辉房地产开发有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

上述经济行为已经乌鲁木齐铁路局“关于对上海森辉房地产开发有限公司股权进行转让的通知”（乌铁经〔2014〕532 号）；新疆亚欧铁路多元经济发展中心“关于转让上海森辉房地产开发有限公司产权的批复”（新铁经管函〔2014〕32、33 号）批准及上海森辉房地产开发有限公司股东会决议通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海森辉房地产开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海森辉房地产开发有限公司在 2014 年 06 月 30 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日



本项目资产评估基准日为 2014 年 06 月 30 日

## 六、 评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 评估结论

评估前上海森辉房地产开发有限公司总资产账面值为 60,894,485.27 元，负债账面值为 60,707,326.97 元，净资产账面值为 187,158.30 元。

经采用资产基础法评估，以 2014 年 06 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海森辉房地产开发有限公司总资产评估值为 129,475,184.59 元，负债评估值为 60,707,326.97 元，股东全部权益评估值为 68,767,857.62 元（大写：人民币陆仟捌佰柒拾陆万柒仟捌佰伍拾柒元陆角贰分），评估增值 68,580,699.32 元，增值率 36,643.15%。委评资产在评估基准日 2014 年 06 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年06月30日

单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值     | 评估价值      | 增值额      | 增值率%      |
|---------------|----------|-----------|----------|-----------|
| 流动资产          | 6,089.45 | 12,946.71 | 6,857.26 | 112.61    |
| 非流动资产         |          | 0.81      | 0.81     |           |
| 其中：可供出售金融资产净额 |          |           |          |           |
| 持有至到期投资净额     |          |           |          |           |
| 长期应收款净额       |          |           |          |           |
| 长期股权投资净额      |          |           |          |           |
| 投资性房地产净额      |          |           |          |           |
| 固定资产净额        |          | 0.81      | 0.81     |           |
| 在建工程净额        |          |           |          |           |
| 工程物质净额        |          |           |          |           |
| 固定资产清理        |          |           |          |           |
| 生产性生物资产净额     |          |           |          |           |
| 油气资产净额        |          |           |          |           |
| 无形资产净额        |          |           |          |           |
| 开发支出          |          |           |          |           |
| 商誉净额          |          |           |          |           |
| 长期待摊费用        |          |           |          |           |
| 递延所得税资产       |          |           |          |           |
| 其他非流动资产       |          |           |          |           |
| 资产总计          | 6,089.45 | 12,947.52 | 6,858.07 | 112.62    |
| 流动负债          | 6,070.73 | 6,070.73  |          |           |
| 非流动负债         |          |           |          |           |
| 负债总计          | 6,070.73 | 6,070.73  |          |           |
| 净资产（所有者权益）    | 18.72    | 6,876.79  | 6,858.07 | 36,643.15 |

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估报告使用有效期为一年，即在 2014 年 06 月 30 日到 2015 年 06 月 29 日期间



内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

## 七、重大特别事项

1、本次评估的存货为开发产品，系已建成使用的金藏路 51 号“碧云-东一栋”（森晟世洋国际大厦）中部分可销售但尚未出售的办公楼（酒店式公寓）和商铺，以及不可售的地下一层车库和会所。根据现行法律法规，房地产变现时应缴纳土地增值税，地上 5 至 28 层房地产已销售但土地增值税尚未清缴，仅预缴 4,191,581.02 元。本次评估以整个项目可销售房地产（包括已售和未售房地产）为基数扣除预缴部分土地增值税，以此计算尚需补缴土地增值税；并根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（大华审字[2014]005974 号）中披露的已销售开发产品应承担的土地增值税 38,161,119.49 元的基础上计算出未售部分开发产品的土地增值税差额，以计算企业未售开发产品尚需缴纳的企业所得税。在实际缴纳时，计算土地增值额的扣除项目按税务部门认定为准。

2、本次评估的存货中尚未出售的开发产品，未办理小产证，故本次评估中的房屋建筑面积以上海市房屋土地测绘中心于 2008 年 01 月 08 日出具的编号为“07-F-366-3”房屋土地权属调查报告书及房地产登记信息为依据。

3、委估存货——产成品（开发产品）中森晟世洋国际大厦 4 层办公（酒店式公寓）楼层地下为设备夹层，该层房屋地面为了方便检修采用可拆卸地板，且必须保持可拆卸状态，基于该因素将对委估对象的实际销售和使用产生较大影响，故本次评估对此进行了 20% 的系数修正。

4、截至评估基准日，被评估单位承诺，本次委估的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2014 年 07 月 31 日。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

# 新疆大陆桥集团有限责任公司与乌鲁木齐铁路新星散热器有限公司拟股权转让涉及的上海森辉房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

## 正 文

沪申威评报字（2014）第0345号

新疆亚欧铁路多元经济发展中心：

上海申威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，对贵公司拟股权转让涉及的上海森辉房地产开发有限公司在 2014 年 06 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）、委托方：新疆亚欧铁路多元经济发展中心

注册 号：6500000000000584

类 型：全民所有制

住 所：新疆乌鲁木齐市新市区北京中路 39 号

法定代表人：许明

注册资金：壹拾肆亿捌仟捌佰柒拾壹万陆仟元人民币

成立日期：1998 年 06 月 02 日

营业期限：1998 年 06 月 02 日至

经营范围：经乌鲁木齐铁路局授权，从事授权内范围的资产经营；化工原料、花岗岩制品、橡胶及其制品、钢材、农产品、针纺织品、机械设备、皮棉、铁精粉、矿产品、焦炭、饲料、石材、钛白粉、铜金粉、包装材料、彩钢板、瓷制品、机电产品、五金交电产品、铁路车辆配件、石油化工产品、金属材料、干鲜果品、建筑材料、汽车配件、百货的销售；化肥零售；铁路设备安装；铁路车辆的检修及技术咨询服务；旅客运输服务代理；劳务派遣；与铁路运输相关的技术咨询；非路产专用线代管理、代维修；企业管理咨询服务；仓储及货物装卸服务；房屋租赁；铁路加固材料的加工、



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

销售；废旧物资（不含生产性废旧金属）回收及销售；铁路罐车清洁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)、被评估单位：上海森辉房地产开发有限公司

1、注册登记情况

注册号：310115000832828

住 所：浦东新区金桥路 2628 号 507 室

法定代表人姓名：武清明

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：房地产开发、经营，本系统内的资产经营管理，企业兼并、重组，物业管理，园林绿化，民用水电安装，室内装潢，化工原料及产品（除危险品）、建筑装潢材料、金属材料、木材、家具、工艺品、纺织品及原料（除棉花收购），办公设备、五金交电、玻璃制品、陶瓷制品、机电设备、汽车配件的销售，咨询服务，自有房屋租赁。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

成立日期：二〇〇四年五月十日

营业期限：二〇〇四年五月十日至二〇二四年五月九日

2、历史沿革

上海森辉房地产开发有限公司于 2004 年 05 月 10 日在上海市工商行政管理局浦东新区分局登记设立，取得注册号为 3101151019954 的《企业法人营业执照》。公司注册资本 1000 万元，实收资本 1000 万元，设立时各股东的出资均为货币出资，经青岛振青会计师事务所有限公司上海分公司于 2005 年 05 月 09 日出具的青振沪内验字(2004)第 0295 号《验资报告》验证，公司设立时的股权结构为：

| 股东名称            | 认缴注册资本<br>(万元) | 实缴出资额<br>(万元) | 实缴出资占<br>注册资本比例 |
|-----------------|----------------|---------------|-----------------|
| 上海森晟世洋投资有限公司    | 900.00         | 900.00        | 90%             |
| 上海森晟世洋房地产开发有限公司 | 100.00         | 100.00        | 10%             |
| 合 计             | 1000.00        | 1000.00       | 100%            |

2005 年 09 月 21 日，公司股东会作出决议：同意上海森晟世洋投资有限公司将其持有的公司 90%的股权（原出资额 900 万元）转让给新疆大陆桥集团有限责任公司，



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

上海森晟世洋房地产开发有限公司将其持有的公司 10%的股权（原出资额 100 万元）转让给乌鲁木齐铁路新星散热器有限公司。公司就上述事项办理了工商变更登记，并取得了上海市工商行政管理局浦东新区分局换发的《企业法人营业执照》。本次变更后，有限公司的股权结构如下：

| 股东名称            | 认缴注册资本<br>(万元) | 实缴出资额<br>(万元) | 实缴出资占<br>注册资本比例 |
|-----------------|----------------|---------------|-----------------|
| 新疆大陆桥集团有限责任公司   | 900.00         | 900.00        | 90%             |
| 乌鲁木齐铁路新星散热器有限公司 | 100.00         | 100.00        | 10%             |
| 合 计             | 1000.00        | 1000.00       | 100%            |

截至评估基准日 2014 年 06 月 30 日，上述股权结构未发生变化。

### 3、公司业务介绍

公司为房地产开发企业，已开发森晟世洋国际大厦项目，位于上海市浦东新区金藏路 51 号，处于金新路以西，杨高中路以南，金藏路以东，浙桥路以北。本项目是上海浦东新区金桥地区项目地块。共计 29 层（地上 28 层，地下 1 层）其中地上 1-3 层主要为商铺（3 层局部为办公），地上 4-28 层均为办公（酒店式公寓）用房，地下 1 层为停车场及会所。截至评估基准日，地上 5-28 层办公（酒店式公寓）用房均已出售，地上 4 层办公楼（酒店式公寓）尚未出售，地上 1-3 层商铺用于出租。

### 4、上海森辉房地产开发有限公司主要财务指标

#### 4.1 近三年及一期资产负债表主要数据

金额单位：人民币元

| 项 目     | 2011-12-31    | 2012-12-31    | 2013-12-31    | 2014-06-30    |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 货币资金    | 26,140,348.97 | 24,320,896.46 | 24,851,937.11 | 2,569,221.77  |
| 其他应收款净额 | 70,459.50     | 80,459.50     | 63,159.50     | 119,222.10    |
| 存货净额    | 58,993,237.95 | 58,863,553.34 | 58,206,041.40 | 58,206,041.40 |
| 固定资产原价  | 267,655.70    | 267,655.70    | 267,655.70    | 267,655.70    |
| 减：累计折旧  | 259,665.32    | 265,590.86    | 267,655.70    | 267,655.70    |
| 固定资产净值  | 7,990.38      | 2,064.84      |               |               |
| 资产总计    | 85,212,036.80 | 83,266,974.14 | 83,121,138.01 | 60,894,485.27 |
| 应付账款    | 231,601.30    | 230,601.30    | 229,601.30    | 229,601.30    |
| 预收款项    | 36,277.00     | 102,239.00    | 122,838.50    | 95,304.30     |
| 应交税费    | 1,161,219.11  | 10,902.14     | 15,238.62     | -944.13       |
| 应付股利    | 49,000,000.00 | 49,000,000.00 | 49,000,000.00 | 49,000,000.00 |
| 其他应付款   | 34,823,906.10 | 34,880,884.10 | 34,868,212.70 | 11,383,365.50 |
| 负债合计    | 85,253,003.51 | 84,224,626.54 | 84,235,891.12 | 60,707,326.97 |



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

| 项 目     | 2011-12-31 | 2012-12-31  | 2013-12-31    | 2014-06-30 |
|---------|------------|-------------|---------------|------------|
| 所有者权益合计 | -40,966.71 | -957,652.40 | -1,114,753.11 | 187,158.30 |

#### 4.2 近三年及一期利润表主要数据

金额单位：人民币元

| 项 目                 | 2011 年度       | 2012 年度      | 2013 年度      | 2014 年 1-6 月  |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 一、营业总收入             | 22,649,604.50 | 1,386,096.00 | 3,087,247.40 | 568,225.70    |
| 其中：主营业务收入           | 21,863,780.00 | 500,000.00   | 2,118,302.00 | 568,225.70    |
| 其他业务收入              | 785,824.50    | 886,096.00   | 968,945.40   |               |
| 二、营业总成本             | 13,697,316.85 | 2,313,014.57 | 3,280,426.11 | -686,899.36   |
| 其中：主营业务成本           | 8,778,830.35  | 172,324.61   | 795,623.64   |               |
| 其他业务成本              |               |              |              |               |
| 营业税金及附加             | 1,582,530.65  | 80,502.89    | 207,502.31   | 31,522.70     |
| 销售费用                | 2,000,902.52  | 1,199,157.32 | 1,160,693.79 | 637,939.39    |
| 管理费用                | 1,417,634.94  | 1,189,113.91 | 1,134,815.26 | 562,970.04    |
| 财务费用                | -82,581.61    | -328,084.16  | -18,208.89   | -1,919,331.49 |
| 资产减值损失              |               |              |              |               |
| 三、营业利润（亏损以“—”号填列）   | 8,952,287.65  | -926,918.57  | -193,178.71  | 1,255,125.06  |
| 加：营业外收入             | 1,410.22      | 10,232.88    | 36,078.00    | 46,786.35     |
| 减：营业外支出             |               |              |              |               |
| 四、利润总额（亏损总额以“—”号填列） | 8,953,697.87  | -916,685.69  | -157,100.71  | 1,301,911.41  |
| 减：所得税费用             | 1,894,327.59  |              |              |               |
| 五、净利润（净亏损以“—”号填列）   | 7,059,370.28  | -916,685.69  | -157,100.71  | 1,301,911.41  |

上述 2011 年度、2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-6 月数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（大华审字[2014]005974 号）。

#### 5、主要会计政策及税收政策

上海森辉房地产开发有限公司执行《房地产开发企业会计制度》及其他相关补充规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

| 税 种     | 计税依据          | 税率（%） |
|---------|---------------|-------|
| 营业税     | 应纳税营业额        | 5     |
| 企业所得税   | 应纳税所得额        | 25    |
| 城市建设维护税 | 实缴流转税税额       | 1     |
| 教育费附加   | 实缴流转税税额       | 5     |
| 河道管理费   | 实缴流转税税额       | 1     |
| 土地增值税   | 销售收入和预收账款总额预缴 | 2     |



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

### (三)、委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位股东方的上级单位。

### (四)、业务约定书约定的其他评估报告使用者：

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

新疆亚欧铁路多元经济发展中心下属新疆大陆桥集团有限责任公司和乌鲁木齐铁路新星散热器有限公司合计占有上海森辉房地产开发有限公司 100% 股权拟实施转让，本次评估为上述经济行为所涉及的上海森辉房地产开发有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

上述经济行为已经乌鲁木齐铁路局“关于对上海森辉房地产开发有限公司股权进行转让的通知”（乌铁经〔2014〕532 号）；新疆亚欧铁路多元经济发展中心“关于转让上海森辉房地产开发有限公司产权的批复”（新铁经管函〔2014〕32、33 号）批准及上海森辉房地产开发有限公司股东会决议通过。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为上海森辉房地产开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海森辉房地产开发有限公司在 2014 年 06 月 30 日的全部资产和负债，具体类型和账面金额如下：

| 金额单位：人民币元 |                  |
|-----------|------------------|
| 资 产       | 2014 年 06 月 30 日 |
| 流动资产合计    | 60,894,485.27    |
| 货币资金      | 2,569,221.77     |
| 其他应收款净额   | 119,222.10       |
| 存货净额      | 58,206,041.40    |
| 非流动资产合计   | 0.00             |
| 固定资产净额    | 0.00             |
| 资产总计      | 60,894,485.27    |
| 流动负债合计    | 60,707,326.97    |
| 应付账款      | 229,601.30       |
| 预收款项      | 95,304.30        |
| 应交税费      | -944.13          |
| 应付股利      | 49,000,000.00    |
| 其他应付款     | 11,383,365.50    |
| 负债合计      | 60,707,326.97    |

上海森辉房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

| 资 产     | 2014 年 06 月 30 日 |
|---------|------------------|
| 所有者权益合计 | 187,158.30       |

上述数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告(大华审字[2014]005974 号)。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海森辉房地产开发有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2014 年 06 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和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，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年修订);
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第 5 号 2008 年);
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令 1991 年);



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；

5、《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权〔2013〕64 号

6、《中央企业资产评估项目核准工作指引》国资发产权〔2010〕71 号；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；

8、财政部《企业会计准则》；

9、《土地增值税暂行条例》（国务院令〔1993〕138 号）；

10、《土地增值税暂行条例实施细则》（财法〔1995〕6 号）；

11、《土地增值税清算管理流程》（国税发〔2009〕91 号）；

12、《土地增值税清算》（国税函〔2010〕220 号）；

13、其他有关法规和规定。

## （二）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》财企〔2004〕20 号；

2、《资产评估准则—企业价值》中评协〔2011〕227 号；

3、《资产评估准则—评估报告》中评协〔2007〕189 号；

4、《资产评估准则—评估程序》中评协〔2007〕189 号；

5、《资产评估准则—业务约定书》中评协〔2007〕189 号；

6、《资产评估准则—机器设备》中评协〔2007〕189 号；

7、《资产评估准则—不动产》中评协〔2007〕189 号；

8、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2007〕189 号；

9、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2008〕218 号；

10、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

## （三）经济行为依据

1、“关于对上海森辉房地产开发有限公司股权进行转让的通知”（乌铁经〔2014〕532 号）；

2、《关于转让上海森辉房地产开发有限公司产权的批复》（新铁经管函〔2014〕32 号）；



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

3、《关于转让上海森辉房地产开发有限公司产权的批复》（新铁经管函〔2014〕33号）；

4、《上海森辉房地产开发有限公司股东会决议》。

#### （四）权属依据

- 1、上海森辉房地产开发有限公司验资报告及章程等；
- 2、《上海市房地产权证》；
- 3、《上海市房地产登记信息》；
- 4、其他产权证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、机电产品报价手册（2014 版）；
- 5、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 6、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（大华审字[2014]005974 号）；
- 7、评估人员现场勘察记录；
- 8、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）评估方法适应性分析

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来收益可以预测并可以用货币衡量；（2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可以量化；（3）预期收益年限可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利能力；（3）具备可利用的历史资料。

## 2、评估方法的选择

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本次评估不适用市场法评估。

本次被评估单位是一个房地产开发企业，由于房地产开发项目公司一方面为有限年经营，被评估单位仅开发一处房地产项目，且大部分房屋已出售，前期收益波动较大，预期收益较难预测。因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估采用资产基础法进行评估。

### （二）评估方法介绍

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

#### 1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款和存货。

##### 1.1 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，对人民币户按核实后的账面值进行评估，对外币账户按核实后的外币金额结合评估基准日外汇汇率确定评估值。

##### 1.2 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，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

##### 1.3 存货的评估

对于存货——产成品（开发产品）的评估一般采用假设开发法、市场法、收益法、



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

## 成本法。

本次评估对可销售开发产品中未售部分办公楼及商铺的可实现的销售价采用市场法评估，并在此基础上扣除销售税费、土地增值税及所得税，以此取得评估值；对不可销售的地下车库及会所采用收益法评估。具体公式如下：

可销售开发产品评估值（未扣土地增值税及所得税）=开发产品可实现的销售价—销售费用—销售税金及附加

可销售开发产品评估值=开发产品可实现的销售价—销售费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税

不可销售开发产品的评估值=开发产品可实现的销售价

## 2、固定资产的评估

电子设备的评估采用市场法。

评估值=可比案例×修正系数×数量。

## 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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 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。

### （一）基本假设

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；评估范围仅以委托方或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

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国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

- 2、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
- 3、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；
- 4、假设被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

十、评估结论

评估前上海森辉房地产开发有限公司总资产账面值为 60,894,485.27 元，负债账面值为 60,707,326.97 元，净资产账面值为 187,158.30 元。

经采用资产基础法评估，以 2014 年 06 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海森辉房地产开发有限公司总资产评估值为 129,475,184.59 元，负债评估值为 60,707,326.97 元，股东全部权益评估值为 68,767,857.62 元（大写：人民币陆仟捌佰柒拾陆万柒仟捌佰伍拾柒元陆角贰分），评估增值 68,580,699.32 元，增值率 36,643.15%。委评资产在评估基准日 2014 年 06 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年06月30日

单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值     | 评估价值      | 增值额      | 增值率%      |
|---------------|----------|-----------|----------|-----------|
| 流动资产          | 6,089.45 | 12,946.71 | 6,857.26 | 112.61    |
| 非流动资产         |          | 0.81      | 0.81     |           |
| 其中：可供出售金融资产净额 |          |           |          |           |
| 持有至到期投资净额     |          |           |          |           |
| 长期应收款净额       |          |           |          |           |
| 长期股权投资净额      |          |           |          |           |
| 投资性房地产净额      |          |           |          |           |
| 固定资产净额        |          | 0.81      | 0.81     |           |
| 在建工程净额        |          |           |          |           |
| 工程物质净额        |          |           |          |           |
| 固定资产清理        |          |           |          |           |
| 生产性生物资产净额     |          |           |          |           |
| 油气资产净额        |          |           |          |           |
| 无形资产净额        |          |           |          |           |
| 开发支出          |          |           |          |           |
| 商誉净额          |          |           |          |           |
| 长期待摊费用        |          |           |          |           |
| 递延所得税资产       |          |           |          |           |
| 其他非流动资产       |          |           |          |           |
| 资产总计          | 6,089.45 | 12,947.52 | 6,858.07 | 112.62    |
| 流动负债          | 6,070.73 | 6,070.73  |          |           |
| 非流动负债         |          |           |          |           |
| 负债总计          | 6,070.73 | 6,070.73  |          |           |
| 净资产（所有者权益）    | 18.72    | 6,876.79  | 6,858.07 | 36,643.15 |

评估结论详细情况见资产评估明细表。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

评估报告使用有效期为一年，即在 2014 年 06 月 30 日到 2015 年 06 月 29 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

## 十一、特别事项说明

(一)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市场价值，没有考虑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。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映上海森辉房地产开发有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(七)本次评估设备重置价值含增值税。

(八)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(九)以下为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（包括但不限于）：

1、本次评估的存货为开发产品，系已建成使用的金藏路 51 号“碧云-东一栋”（森晟世洋国际大厦）中部分可销售但尚未出售的办公楼（酒店式公寓）和商铺，以及不可售的地下一层车库和会所。根据现行法律法规，房地产变现时应缴纳土地增值税，地上 5 至 28 层房地产已销售但土地增值税尚未清缴，仅预缴 4,191,581.02 元。本次评



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

估以整个项目可销售房地产（包括已售和未售房地产）为基数扣除预缴部分土地增值税，以此计算尚需补缴土地增值税；并根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（大华审字[2014]005974 号）中披露的已销售开发产品应承担的土地增值税 38,161,119.49 元的基础上计算出未售部分开发产品的土地增值税差额，以计算企业未售开发产品尚需缴纳的企业所得税。在实际缴纳时，计算土地增值额的扣除项目按税务部门认定为准。

2、本次评估的存货中尚未出售的开发产品，未办理小产证，故本次评估中的房屋建筑面积以上海市房屋土地测绘中心于 2008 年 01 月 08 日出具的编号为“07-F-366-3”房屋土地权属调查报告书及房地产登记信息为依据。

3、委估存货——产成品（开发产品）中森晟世洋国际大厦 4 层办公（酒店式公寓）楼层地下为设备夹层，该层房屋地面为了方便检修采用可拆卸地板，且必须保持可拆卸状态，基于该因素将对委估对象的实际销售和使用产生较大影响，故本次评估对此进行了 20% 的系数修正。

4、截至评估基准日，被评估单位承诺，本次委估的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

## 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资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、本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效。

3、如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。在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

整，但若已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价值。

4、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。

5、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2015 年 06 月 29 日止）。

6、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2014 年 07 月 31 日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：

马丽华

注册资产评估师：

庄跃琪



注册资产评估师：

陆华



2014 年 07 月 31 日