

**上海丰华（集团）股份有限公司拟转让股权
所涉及的北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司
股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2016]707号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年一月十日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	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	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	29
评 估 报 告 附 件	31

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，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所收集的资料，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，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，其使用有效期一年，自评估基准日算起。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

**上海丰华（集团）股份有限公司拟转让股权
所涉及的北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司
股东全部权益价值
评估报告摘要**

开元评报字[2016]707号

上海丰华（集团）股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对上海丰华（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益在2016年11月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估的目的是为上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其下属子公司北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股权事宜，提供北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为批准文件为上海丰华（集团）股份有限公司《总经理办公会议纪要》。

二、评估对象和范围：本次评估对象为北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司全部资产及负债。

三、本次评估的价值类型为市场价值。

四、本次评估基准日为2016年11月30日。

五、评估方法：本次采用资产基础法进行评估，在分析该评估方法所得评估结果的合理性的基础上，最终以该方法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

截至评估基准日2016年11月30日，被评估单位经审计的资产账面值为17,450.49万元，经审计的负债总额为16,598.76万元，经审计的股东全部权益为851.73万元。

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法评估的市场价值评估值为13,074.64万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益851.73万元增值12,222.91万元，增值率1,435.07%，评估结果汇总如下：

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	17,354.34	29,577.26	12,222.92	70.43
2	非流动资产	96.15	96.14	-0.01	-0.01
3	其中：固定资产	96.15	96.14	-0.01	-0.01
4	资产总计	17,450.49	29,673.40	12,222.91	70.04
5	流动负债	16,598.76	16,598.76	0.00	0.00
6	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7	负债合计	16,598.76	16,598.76	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	851.73	13,074.64	12,222.91	1,435.07

经各专业评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此，本次评估选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论13,074.64万元。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

截至出具报告日，未取得沿海绿色的车辆行驶证复印件，也未就土地使用权证原件与复印件进行核对。

（三）评估程序受到限制的情况

截至评估现场工作日，评估人员未能对其固定资产——车辆、空调进行现场核实。此次评估固定资产——车辆、空调按账面值确认评估值。

（四）评估资料不完整的情况

截至出具报告日，未取得沿海绿色的车辆行驶证复印件。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、北京市昌平区人民法院民事判决书【（2015）昌民初字第06226号】判决如下：

（1）解除原告北京英策房地产经纪有限公司与被告北京沿海绿色家园世纪房地

产开发有限公司于 2014 年 6 月 18 日签订的《“中关村生命科学园青年公寓项目”渠道独家租赁代理协议书》。

(2) 被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后 7 日内给付原告北京英策房地产经纪有限公司直接经济损失人民币 50 万元。

(3) 被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后七日内给付原告北京英策房地产经纪有限公司可预见的合同履行后的利益损失人民币 120 万元。

(4) 截至评估报告出具日，北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司对该判决正在上诉。

2、北京市昌平区人民法院民事判决书【(2015)昌民初字第 12303 号】判决如下：

(1) 解除原告北京盛和翔房地产经纪有限公司与被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于 2014 年 6 月签订的《“北清国际公寓项目”代理租赁合同》。

(2) 被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后 7 日内给付原告北京盛和翔房地产经纪有限公司直接经济损失人民币 50 万元。

(3) 被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后七日内给付原告北京盛和翔房地产经纪有限公司可预见的合同履行后的利益损失人民币 120 万元。

(4) 截至评估报告出具日，北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司对该判决正在上诉。

3、上海丰华（集团）股份有限公司与北京融德信源投资管理有限公司法律纠纷如下：

(1) 上海丰华（集团）股份有限公司（下简称“丰华股份”）与北京融德信源投资管理有限公司（以下简称“融德信源公司”）就转让丰华股份全资子公司北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司 100%股权及债权事宜签订《股权转让协议》及补充协议，由于股权受让方融德信源公司经丰华股份多次要求仍未按上述协议支付转让款，已经构成根本违约，丰华股份于 2015 年 9 月 21 日就上述股权转让纠纷向北京仲裁委员会提起仲裁申请，融德信源公司亦于 2015 年 11 月 9 日向北京仲裁委员会提交了仲裁反请求申请（以上内容详见丰华股份 2015 年 9 月 23 日、2015 年 10 月 13 日、2015 年 11 月 6 日、2015 年 11 月 13 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 临 2015-32、临 2015-35、临 2015-36、临 2015-37 公告）

(2) 丰华股份于 2016 年 8 月 30 日收到北京仲裁委员会 (2016) 京仲裁字第 1058 号裁决书, 裁决融德信源公司与丰华股份签订的《股权转让协议》及补充协议均已于 2015 年 5 月 14 日解除、融德信源公司向丰华股份支付违约金人民币 1,368 万元、仲裁费 1042929.11 元, 融德信源公司向丰华股份补偿律师费人民币 80 万元、公证费 10,200 元及返还北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司有关资产、证照、印鉴、财务资料、政府批文等所有资产、文件以及驳回融德信源公司的全部仲裁反请求等内容。本裁决为终局裁决, 自作出之日起生效 (2016 年 8 月 24 日)。

(以上内容详见丰华股份 2016 年 9 月 1 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 临 2016-22 公告)

(3) 本案件裁决书生效以后, 因融德信源公司未按照生效仲裁书约定在裁决书送达之日起 15 日内履行裁决确定的义务, 为此丰华股份向北京市第三中级人民法院申请强制执行。

(4) 2016 年 12 月 23 日, 北京市第三中级人民法院民事裁定书【(2016)京 03 民特 401 号】对融德信源公司申请撤销仲裁裁决予以驳回。

(六) 担保、租赁及其或有负债 (或有资产) 等事项的性质、金额及与评估对象的关系

北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司其办公场所系与纳什空间创业科技 (北京) 有限公司签订租赁合同, 租金期自 2016 年 5 月 20 日至 2017 年 5 月 19 日。

(七) 重大期后事项

截至报告出具日, 北京融德信源投资管理有限公司对丰华股份申请的仲裁裁决向北京市第三中级人民法院提出撤销的申请, 经北京市第三中级人民法院民事裁定书【(2016)京 03 民特 401 号】予以驳回。但报告期后是否存在重大事项对北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司的评估值有影响无法确定, 提请报告使用者注意该事项对评估值的影响。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在存货的评估过程中估算需缴纳的土地增值税, 并假设被评估单位将按上述估算金额缴纳土地增值税。但项目土地增值税汇算清缴数额, 应以当地税务部门最终核算数据为准。

在存货的评估过程中估算了未来需缴纳的企业所得税, 并予以扣除。但项目所得

税汇算清缴数额，应以当地税务部门最终核算数据为准。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 1 月 10 日。

以上内容摘自评估报告书正文，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。

**上海丰华（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司
股东全部权益价值**

评 估 报 告

开元评报字[2016]707号

上海丰华（集团）股份有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对上海丰华（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益在2016年11月30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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

1. 委托方

本次评估的委托方系上海丰华（集团）股份有限公司，其基本信息如下：-

企业全称：上海丰华（集团）股份有限公司

注册号：310000400015467

住所：上海市浦东新区浦建路76号901室

法定代表人：涂建敏

注册资本：人民币18802.0508万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：房屋租赁、物业管理、酒店管理；实业投资管理。（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）

2. 被评估单位

本次评估的被评估单位是北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司，其基本信息如下：

1）、注册登记情况

企业全称：北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司（以下简称：沿海绿色）

统一社会信用代码：91110105802657936L

住 所：北京市朝阳区芍药居北里 101 号 1 幢 22 层 2 座 2611

注 册 资 本：人民币 5000 万元

法定代表人姓名：郑亚民

公 司 类 型：有限责任公司（法人独资）

经 营 范 围：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发的商品房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

成 立 日 期：2001 年 08 月 09 日

2）、被评估单位简介

北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司是一家以房地产项目开发和商品房销售为主营业务的房地产开发企业。于 2001 年 08 月 09 日成立，取得北京市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册资本为人民币 5,000 万元。

截止评估基准日，北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例
上海丰华（集团）股份有限公司	5000.00	货币	100.00%
合计	5000.00		100.00%

3）、被评估单位近三年财务、经营状况

（1）沿海绿色近三年一期财务、经营状况

①近三年一期资产负债情况（单位：万元）

项目	2013 年末	2014 年末	2015 年末	2016 年 11 月
总资产	14,446.13	15,299.80	17,229.46	17,450.49
总负债	12,909.90	13,851.01	16,018.97	16,598.76
股东权益	1,536.23	1,448.80	1,210.49	851.73

②近三年的经营状况（单位：万元）

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-11 月
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-

营业税金及附加	-	-		-
营业费用	-	-		-
管理费用	19.78	43.26	55.67	103.24
财务费用	-0.17	38.32	13.46	-0.02
资产减值损失	-	-	83.41	
二、营业利润	-19.62	-81.59	-152.54	-103.22
加：营业外收入	-	-		
减：营业外支出	-	5.85	85.76	255.55
三、利润总额	-19.62	-87.44	-238.30	-358.76
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-19.62	-87.44	-238.30	-358.76

上述财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具天健渝审【2017】86号审计报告，上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

4)、国家政策、法规对被评估单位生产经营的限制或者优惠

无。

5)、其他需要说明的被评估单位状况

(1) 被评估单位现采用的主要会计政策：

1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

3) 会计制度：执行新企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

4) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项单项金额在人民币 1,000 万元以上（含人民币 1,000 万元）的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

②按组合计提坏账准备应收款项：

a. 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
信用风险特征组合	对于应收关联方款项、期后已收回的款项、正常的员工备用金、押金、保证金、应收政府款项等不计提坏账准备的组合，根据对其信用风险评估结果和历史经验数据，属于信用风险很低的组合。除此之外的应收款项以账龄作为信用风险组合的划分依据。

b. 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-5 年	20	20
5 年以上	100	100

c. 不计提坏账准备的应收款项组合

组合内容	方法说明
关联方单位往来款项	根据对其信用风险评估结果和历史经验数据属于信用风险很低的组合，公司不对该等组合计提坏账准备。
期后已收回的款项	
员工备用金、保证金、押金	
应收政府款项	

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对于金额不重大的应收款项中逾期且催收不还的应收款项、或债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的应收款项单独计提坏账。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现

金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

6) 存货

①存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

开发成本分为：土地获得价款、前期费用、主体建筑安装工程费、社区管网工程费、公共配套设施费、开发间接费。

土地获得价款的核算方法：开发用土地在“存货-开发成本”中核算。

房地产开发中的公共配套设施费用的核算方法：

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入成本；拥有收益权的公共配套设施：按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。

②存货的计价方法

采用实际成本计价。

③存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

④存货的盘存制度

采用永续盘存制。

⑤开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

⑥公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7) 固定资产

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过

一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

②各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	直线折旧法	3-11	4-5	8.64-32
运输工具	直线折旧法	5-11	4-5	8.64-19.2

③资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

④融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上 (含 75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

8) 借款费用

①借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

②借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为

当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

③借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

9) 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

10) 税项

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应纳增值税额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税	超率累进税率	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6)、委托方和被评估单位之间的关系

本次评估的委托方系被评估单位的母公司。被评估单位为委托方的全资子公司，亦为本次评估目的对应经济行为的标的企业。

3、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、

拟受让股权的单位（或个人）以及国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估的目的是为上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其下属子公司北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股权事宜，提供北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为批准文件为上海丰华（集团）股份有限公司《总经理办公会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。

本次评估的评估对象为北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估对象于评估基准日所包含的全部资产、负债。被评估单位经审计后的总资产 17,450.49 万元，其中：流动资产 17,354.34 万元（货币资金 56.86 万元、预付账款 7.77 万元、其他应收款 12.64 万元、存货 17,277.07 万元），非流动资产 96.15 万元（均为固定资产）；总负债 16,598.76 万元，均为流动负债（应付账款 144.09 万元、应付职工薪酬 34.84 万元、其他应付款 16,419.83 万元；股东全部权益 851.73 万元。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。评估基准日的财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具天健渝审（2016）732 号审计报告。

1、对企业价值影响较大的主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）流动资产：账面价值 17,354.34 万元，其中：货币资金 56.86 万元、预付账款 7.77 万元、其他应收款 12.64 万元、存货 17,277.07 万元。

（2）固定资产：账面价值 96.15 万元，其中：车辆 91.25 万元和电子设备 4.90 万元。

车辆共 1 辆轿车，登记于被评估单位名下，截止评估报告日，未对车辆进行现场

勘查。电子设备共计 8 台/套；主要由电脑、空调等组成，该公司设备均从国内购入；被评估企业的设备管理制度比较完善，其设备的使用、维护、保养状况良好。

2、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

无。

3、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估项目由本公司独立完成，未引用其他评估机构出具的评估结论情况。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值两种类型（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为上海丰华（集团）股份有限公司拟转让其下属子公司北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股权事宜，提供北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股东全部权益价值参考依据，转让股权是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受，也为按市场价值类型进行评估提供了市场条件；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：基于本次评估的目的，本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，此假设产生的评估结论与价值类型（市场价值）是密切相关的；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 11 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、上海丰华（集团）股份有限公司文件《总经理办公会议纪要》。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 6、《企业会计准则》；
- 7、《资产评估法》；
- 8、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；

- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——机器设备》；
- 9、《资产评估准则——不动产》；
- 10、《资产评估准则——企业价值》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（四）资产权属依据

- 1、沿海绿色提供的营业执照、公司章程、验资报告等（复印件）；
- 2、沿海绿色提供土地使用权证、房屋所有权证、机动车行驶证及重要资产的购置合同、发票等产权证明文件（复印件）。

（五）评估取价依据

- 1、评估基准日的银行贷款利率、赋税基准及税率等；
- 2、北京建都设计研究院有限责任公司为该项目出具的《项目申请报告》；
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》、《工程勘察收费标准》及《工程设计收费标准》（计价格[2002]10号）；
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
- 5、《基本建设财务管理规定》（财政部财建[2002]394号）；
- 6、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；
- 7、机械工业出版社 2016 年《机电产品报价手册》；
- 8、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 9、被评估单位提供的历史及现行设备的购置发票、合同等；
- 10、评估人员向有关生产厂家询问的价格资料；
- 11、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 12、《中国汽车网》；

13、《机动车强制报废标准规定》；

14、对于部分无类比价格的设备依据有关的会计凭证核实其购置价格，并根据市场同类设备价格的变化调整的价格指数；

15、其他。

七、评估方法

（一）评估方法（途径或思路）简介

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法三种。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。企业自由现金流折现模型的基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + B$$

其中：P - 评估对象整体价值；

r - 折现率；

A_i - 未来第i个收益期的预期收益额；

i - 收益预测期期数(年)；

n - 收益预测期限；

B-单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2、市场法

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。常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估企业相应价值指标×修正后价值比率（或价值乘数）×流动性等调整系数+其他调整因素

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估企业相应价值指标×修正后的价值比率（或价值乘数）+其他调整因素

3、资产基础法

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。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和

（二）评估方法的选取及其理由

1、评估方法的选择

本次评估对象为股东全部权益价值，评估基准日评估对象包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估资料的收集情况，适宜于选取资产基础法进行评估。而对于收益法，鉴于被评估单位为房地产项目公司，主要业务为在开发的房地产项目，对于未来的经营，项目公司未进行土地储备，其未来的经营状况及收益情况存在很大的不确定性，故此次评估不采用收益法；对于市场法，评估人员未能收集到足够的与评估对象具有可比性的交易案例，同时资本市场同类上市公司价值比率差异也比较大，不宜通过资本市场分析评估对象价值，故不宜采用市场法进行评估。

2、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

（1）从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位成立时间较长；其会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估单位所在房地产行业其行业资料比较完备；评估对象所包含资产的更新重置价格可从其机器设备的生产厂家、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

(3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产其成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

(三) 运用资产基础法进行评估的思路

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。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各单项负债评估值之和

本次资产基础法评估中各类主要资产及负债的评估方法

1、流动资产

(1) 货币资金

对现金和银行存款的评估，根据核实后的账面价值确认。对现金进行实地盘点，以实盘数倒推出评估基准日的实存数作为评估值；银行存款，先与银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，按核对无误后的账面值作为评估值。

(2) 债权类往来款项

对应收账款和其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值。

(3) 存货

本次评估的存货为在产品，均为被评估单位开发及开发投建的房产项目。

根据被评估单位提供的评估申报表，核对存货的总账、明细账以及相应的土地所有权证书，并对委估的项目进行现场勘察，且编制现场勘查记录。

对于在产品的房屋建筑物，本次评估采用假设开发法，评估人员预估开发后房地产价值，并根据被评估单位提供相关资料，扣除后续成本及相关费用金额，假设开发法基本公式为：

待估房地产开发项目价值=开发完成后的房地产价值-后续开发成本-管理费用-财务费用-销售费用-销售税金-土地增值税-一部分利润-所得税

以上扣减项目为评估基准日后至开发完成所需要支出的一切合理必需的费用、税金及后续开发应获得的利润。

2、非流动资产

(1) 设备类固定资产

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

评估原值的估算：

① 国产设备评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5% 计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C. 安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30% 计费；

D. 资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 6.00%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 6.15%；

E. 其他费用：按具体情况考虑。

成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于电脑、空调、家具等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

②对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率 1} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{成新率 2} = (\text{规定行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

$$\text{成新率 3} = (\text{发动机系统得分} \times 0.4 + \text{底盘得分} \times 0.3 + \text{车身及装饰得分} \times 0.1 + \text{电气设备得分} \times 0.2) / 100 \times 100\%$$

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申

报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本

的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、假设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，本次交易各方所处地区的政治、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，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2、假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务团队的相对稳定，或变化后的管理、业务团队对公司经营管理无重大影响。

4、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。

5、假设被评估单位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，针对评估基准日资产的实际状况。

6、假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7、假设被评估企业各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

8、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日 2016 年 11 月 30 日，被评估单位经审计的资产账面值为 17,450.49 万元，经审计的负债总额为 16,598.76 万元，经审计的股东全部权益为 851.73 万元。

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法评估的市场价值评估值为 13,074.64 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 851.73 万元增值 12,222.91 万元，增值率 1,435.07%，评估结果汇总如下：

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	17,354.34	29,577.26	12,222.92	70.43
2	非流动资产	96.15	96.14	-0.01	-0.01
3	其中：固定资产	96.15	96.14	-0.01	-0.01
4	资产总计	17,450.49	29,673.40	12,222.91	70.04
5	流动负债	16,598.76	16,598.76	0.00	0.00
6	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7	负债合计	16,598.76	16,598.76	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	851.73	13,074.64	12,222.91	1,435.07

3、各项资产（负债）的评估结果较调整后账面价值变动的原因分析：

①存货：由于北京市近几年土地价格上涨较快，而企业取得土地时间较早，土地取得成本较低；且账面价值仅体现了项目实际发生的成本，而评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润，故造成评估增值。

4、最终评估结论

经各专业评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此，本次评估选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论

13,074.64 万元。

(二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

(三) 评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

截至出具报告日，未取得沿海绿色的车辆行驶证复印件，也未就土地使用权证原件与复印件进行核对。

(三) 评估程序受到限制的情况

截至评估现场工作日，评估人员未能对其固定资产——车辆、空调进行现场核实。此次评估固定资产——车辆、空调按账面值确认评估值。

（四）评估资料不完整的情况

截至出具报告日，未取得沿海绿色的车辆行驶证复印件。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、北京市昌平区人民法院民事判决书【（2015）昌民初字第 06226 号】判决如下：

（1）解除原告北京英策房地产经纪有限公司与被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于 2014 年 6 月 18 日签订的《“中关村生命科学园青年公寓项目”渠道独家租赁代理协议书》。

（2）被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后 7 日内给付原告北京英策房地产经纪有限公司直接经济损失人民币 50 万元。

（3）被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后七日内给付原告北京英策房地产经纪有限公司可预见的合同履行后的利益损失人民币 120 万元。

（4）截至评估报告出具日，北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司对该判决正在上诉。

2、北京市昌平区人民法院民事判决书【（2015）昌民初字第 12303 号】判决如下：

（1）解除原告北京盛和翔房地产经纪有限公司与被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于 2014 年 6 月签订的《“北清国际公寓项目”代理租赁合同》。

（2）被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后 7 日内给付原告北京盛和翔房地产经纪有限公司直接经济损失人民币 50 万元。

（3）被告北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司于判决生效后七日内给付原告北京盛和翔房地产经纪有限公司可预见的合同履行后的利益损失人民币 120 万元。

（4）截至评估报告出具日，北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司对该判决正在上诉。

3、上海丰华（集团）股份有限公司与北京融德信源投资管理有限公司法律纠纷如下：

（1）上海丰华（集团）股份有限公司（下简称“丰华股份”）与北京融德信源投资管理有限公司（以下简称“融德信源公司”）就转让丰华股份全资子公司北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司 100%股权及债权事宜签订《股权转让协议》及补

充协议，由于股权受让方融德信源公司经丰华股份多次要求仍未按上述协议支付转让款，已经构成根本违约，丰华股份于 2015 年 9 月 21 日就上述股权转让纠纷向北京仲裁委员会提起仲裁申请，融德信源公司亦于 2015 年 11 月 9 日向北京仲裁委员会提交了仲裁反请求申请（以上内容详见丰华股份 2015 年 9 月 23 日、2015 年 10 月 13 日、2015 年 11 月 6 日、2015 年 11 月 13 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 临 2015-32、临 2015-35、临 2015-36、临 2015-37 公告）

（2）丰华股份于 2016 年 8 月 30 日收到北京仲裁委员会（2016）京仲裁字第 1058 号裁决书，裁决融德信源公司与丰华股份签订的《股权转让协议》及补充协议均已于 2015 年 5 月 14 日解除、融德信源公司向丰华股份支付违约金人民币 1,368 万元、仲裁费 1042929.11 元，融德信源公司向丰华股份补偿律师费人民币 80 万元、公证费 10,200 元及返还北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司有关资产、证照、印鉴、财务资料、政府批文等所有资产、文件以及驳回融德信源公司的全部仲裁反请求等内容。本裁决为终局裁决，自作出之日起生效（2016 年 8 月 24 日）。

（以上内容详见丰华股份 2016 年 9 月 1 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 临 2016-22 公告）

（3）本案件裁决书生效以后，因融德信源公司未按照生效仲裁书约定在裁决书送达之日起 15 日内履行裁决确定的义务，为此丰华股份向北京市第三中级人民法院申请强制执行。

（4）2016 年 12 月 23 日，北京市第三中级人民法院民事裁定书【（2016）京 03 民特 401 号】对融德信源公司申请撤销仲裁裁决予以驳回。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司其办公场所系与纳什空间创业科技（北京）有限公司签订租赁合同，租金期自 2016 年 5 月 20 日至 2017 年 5 月 19 日。

（七）重大期后事项

截至报告出具日，北京融德信源投资管理有限公司对丰华股份申请的仲裁裁决向北京市第三中级人民法院提出撤销的申请，经北京市第三中级人民法院民事裁定书【（2016）京 03 民特 401 号】予以驳回。但报告期后是否存在重大事项对北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司的评估值有影响无法确定，提请报告使用者注意该事

项对评估值的影响。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在存货的评估过程中估算需缴纳的土地增值税，并假设被评估单位将按上述估算金额缴纳土地增值税。但项目土地增值税汇算清缴数额，应以当地税务部门最终核算数据为准。

在存货的评估过程中估算了未来需缴纳的企业所得税，并予以扣除。但项目所得税汇算清缴数额，应以当地税务部门最终核算数据为准。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 1 月 10 日。

(本页无正文，为报告签发页)



开元资产评估有限公司

法人代表(授权代表):

中国资产评估师:



中国资产评估师:



评 估 报 告 附 件

- 1、上海丰华（集团）股份有限公司《总经理办公会议纪要》；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、评估基准日《审计报告》（复印件）；
- 4、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 8、评估机构证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 9、业务报告签发（签署）授权书；
- 10、签字资产评估师的资格证书（复印件）。