

上海丹青投资管理有限公司拟股权转让
涉及的股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2017〕第 093 号

上海众华资产评估有限公司

2017 年 05 月 25 日

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	2
第二部分 评估报告摘要	3
第三部分 评估报告正文	5
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	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估过程	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
第四部分 附件	25

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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海丹青投资管理有限公司拟股权转让 涉及的股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2017〕第 093 号

摘 要

一、委托方：上海世茂股份有限公司

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：上海丹青投资管理有限公司

四、评估目的：上海丹青投资管理有限公司拟股权转让事宜，需对涉及的上海丹青投资管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，并为本次经济行为提供市场价值参考依据。

五、评估基准日：2017 年 2 月 28 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海丹青投资管理有限公司的股东全部权益，评估范围为上海丹青投资管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 5,064,865.07 元。

七、价值类型：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：经采用资产基础法评估，上海丹青投资管理有限公司在评估基准日 2017 年 2 月 28 日股东全部权益账面价值 5,064,865.07 元，评估价值为 48,967,689.09 元，评估增值 43,902,824.02 元，增值率 866.81%（股东全部权益价值评估值大写：肆仟捌佰

玖拾陆万柒仟陆佰捌拾玖元零玖分)。

十、对评估结论产生影响的特别事项：

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。

上海丹青投资管理有限公司拟股权转让 涉及的股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2017〕第 093 号

正 文

上海世茂股份有限公司：

上海众华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，对上海丹青投资管理有限公司拟股权转让事宜涉及的股东全部权益在 2017 年 2 月 28 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：上海世茂股份有限公司（简称：世茂股份）

统一社会信用代码： 91310000132202878T

类型： 股份有限公司（中外合资、上市）

住所：上海市黄浦区南京西路 268 号

法定代表人：刘赛飞

注册资本： 人民币 191,386.1358 万元

经营范围：实业投资、房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品、办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售。

经营期限：一九九二年七月一日至不约定期限。

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

公司名称：上海丹青投资管理有限公司（简称“丹青投资”）；

统一社会信用代码：91310109350812084Y

注册地址：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3630L 室；

法定代表人：陆婷；

注册资本：500 万元整；

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)；

经营范围：投资管理，投资咨询，企业管理咨询，环保科技、建筑工程领域内的技术咨询，物业管理。【依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经营期限：2015 年 09 月 09 日至 2035 年 09 月 08 日。

2、公司概况

2.1 公司成立

上海丹青投资管理有限公司成立于 2015 年，由上海晟翊投资管理有限公司出资组建，注册资本 500 万元人民币，出资方式为货币。具体股东及股权情况如下：

单位：人民币元

序号	股东名称	出资额	所占比例 (%)
1	上海晟翊投资管理有限公司	5,000,000.00	100
	合计	5,000,000.00	100

3、评估基准日资产负债、经营状况

评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
资产总额	1,904,513,786.26	1,904,513,622.01
负债总额	1,899,448,756.94	1,899,448,756.94
所有者权益	5,065,029.32	5,064,865.07

评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2016 年度	2017 年 1-2 月
主营业务收入	-	-
营业利润	63,909.83	-219.00
净利润	47,932.37	-164.25

上述上海丹青投资管理有限公司评估基准日数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字（2017）第 3810 号标准无保留意见审计报告。

6、执行的会计政策及相关税率

上海丹青投资管理有限公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，适用增值税税率 11%，企业所得税税率 25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方上海世茂股份有限公司是本次股权转让经济行为的拟收购方。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为上海世茂股份有限公司、资产评估主管机关及有关政府管理部门及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

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

上海丹青投资管理有限公司拟股权转让事宜，需对涉及的上海丹青投资管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海丹青投资管理有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海丹青投资管理有限公司的全部资产及负债，包括上海丹青投资管理有限公司截止 2017 年 2 月 28 日资产负债表反映的流动资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资 产 类 型	账面金额（元）
流动资产	374,513,567.26
长期股权投资	1,530,000,000.00

资产类型	账面金额（元）
递延所得税资产	54.75
资产合计	1,904,513,622.01
负债合计	1,899,448,756.94
净资产	5,064,865.07

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，已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字（2017）第 3810 号标准无保留意见审计报告。

上海丹青投资管理有限公司办公地址为：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3630L 室，系向虹口区招商局租赁取得，租赁期限 2015 年 8 月到 2016 年 8 月，租约到期自动续期。

主要资产状况：

长期股权投资账面价值 15.30 亿，系向南京世茂新发展置业有限公司股权投资，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	注册资本	账面价值
南京世茂新发展置业有限公司	2016 年 2 月	51.00	300,000.00	153,000.00

除上述资产负债外，丹青投资承诺无其他帐外资产及负债。

四、价值类型和定义

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 2 月 28 日；

(二) 上海世茂股份有限公司为此次项目工作拟订了时间表, 为了加快整体工作的进程, 同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能, 经与各方协商, 确定评估基准日为 2017 年 2 月 28 日。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
- 2、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 8 号);
- 3、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号);
- 11、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);
- 12、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 13、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(三) 经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、上海丹青投资管理有限公司营业执照、验资报告、章程；
- 2、南京世茂新发展置业有限公司不动产权证书、建设规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等；
- 3、其他产权证明资料；
- 4、其他各类交易合同及其他合同或协议。

（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、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、国家外汇管理局公布的汇率；
- 4、同花顺资讯系统；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年中华人民共和国国务院令 第 538 号）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 50 号）；
- 8、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
- 9、委托方和产权持有单位提供的资产清单及其他资料；
- 10、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、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。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且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，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、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。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。丹青投资 2015 年成立至今，仅发生少量费用支出，除对南京世茂新发展置业有限公司 51%股权投资以外，未开展其他经营业务。而且本次对南京世茂新发展置业有限公司的评估中，对开发项目采用了假设开发法和成本法进行了测算，对项目的成本以及未来可实现的利润情况进行了充分测算，并在股权评估值中体现，所以本次对丹青投资的企业价值评估不再采用收益法。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。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) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估, 评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡, 核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款, 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项, 取得相关的证明文件, 对该款项无法收回的部分全部确认风险损失; 对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款, 主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 存货-开发成本

4.1 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产预期开发后的价值, 扣除其预期的正常情况下发生的开发成本、开发费用、利润等, 作为待估房地产项目价值的一种方法。即将预期的开发后价值和开发项目全部的成本费用及税金之差作为被评估项目的预计可实现净利润, 其基本公式为:

评估值=续建完成后的房地产销售价格-续建成本-利息-续建投资利润

4.2 成本法

成本法是重建或重置被评估资产, 任何潜在的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构建该项资产的现行构建成本。

评估值=土地使用权价值+其他开发成本

土地使用权采用市场比较法。

(2) 长期股权投资的评估

本次评估对于控股长期投资单位采用整体资产评估其净资产额的基础上, 按股权比例分割确定所拥有的股权价值。

(3) 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 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2017 年 4 月 10 日，上海世茂股份有限公司启动了上海丹青投资管理有限公司股权转让事项，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2017 年 2 月 28 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目公司轻资产的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

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。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2017 年 4 月 10 日至 2017 年 4 月 12 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金等实物资产进行盘点。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2017年5月10日至2017年5月12日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，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. 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. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

5. 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，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或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。

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）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结果

运用资产基础法评估，上海丹青投资管理有限公司在评估基准日 2017 年 2 月 28 日资产总额账面价值为 1,904,513,622.01 元，评估价值为 1,948,416,446.03 元，评估增值 43,902,824.02 元，增值率 2.31%，负债总额账面价值为 1,899,448,756.94 元，评估价值为 1,899,448,756.94 元，无增减值，股东全部权益账面价值 5,064,865.07 元，评估价值为 48,967,689.09 元，评估增值 43,902,824.02 元，增值率 866.81%（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	37,451.36	37,451.36	-	-
可供出售金融资产净额	-	-	-	-
持有至到期投资净额	-	-	-	-
长期股权投资净额	153,000.00	157,390.28	4,390.28	2.87
递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
资产总计	190,451.37	194,841.65	4,390.28	2.31
流动负债	189,944.88	189,944.88	-	-
非流动负债	-	-	-	-
其中：递延所得税负债	-	-	-	-
负债总计	189,944.88	189,944.88	-	-
净资产	506.49	4,896.77	4,390.28	866.81

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

本次评估增值 43,902,824.02 元，增值率 866.81%，主要是由于对被投资公司南京世茂新发展置业有限公司在基准日的股东全部权益价值进行了重新评估，存货-开发成本有所增值所致。

十一、特别事项说明

(一)上海丹青投资管理有限公司长期股权投资单位南京世茂新发展置业有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订国有土地使用权抵押合同，具体抵押事项如下：

抵押合同号	抵押权人	抵押物证号	抵押面积	授信额度	抵押期限
抵合(2016)字第 351 号	中信银行南京分行	宁雨国用(2016)第 10328 号	9202.64	2.3 亿	2016.11.16-2019.11.16
抵合(2016)字第 352 号	中信银行南京分行	宁雨国用(2016)第 10328 号	11939.24	2.7 亿	2016.11.16-2019.11.16

(二)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。

(三)由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(四)上海丹青投资管理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责任。

(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) 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。

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 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。

(五) 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。

(六) 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

本评估报告日为 2017 年 05 月 25 日。

谨此报告

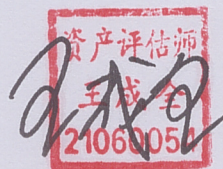
上海众华资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2017 年 05 月 25 日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海世茂股份有限公司营业执照;
- 二、上海丹青投资管理有限公司营业执照;
- 三、上海丹青投资管理有限公司评估基准日审计报告;
- 四、上海世茂股份有限公司承诺函;
- 五、上海丹青投资管理有限公司承诺函;
- 六、上海众华资产评估有限公司和评估人员的承诺函;
- 七、上海众华资产评估有限公司资格证书;
- 八、上海众华资产评估有限公司营业执照;
- 九、本项目评估人员资质证书。