



上海大新华实业有限公司拟股权转让 项目涉及的其股东全部权益价值 评估报告

万隆评报字（2017）第1397号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年六月五日

上海大新华实业有限公司拟股权转让 项目涉及的其股东全部权益价值 评估报告目录

资产评估师声明.....	3
评估报告摘要.....	4
一、委托方与被评估单位概况	6
二、评估目的	15
三、评估对象和范围	15
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设和限制条件	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制	28
十三、评估报告日	28
附件:	30

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，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；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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的披露，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。

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。

上海大新华实业有限公司拟股权转让

项目涉及的其股东全部权益价值

评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对上海大新华实业有限公司拟实施股权转让行为而涉及的其股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为上海大新华实业有限公司股权转让涉及的其股东全部权益价值提供专业意见。

评估对象和范围：评估对象为上海大新华实业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海大新华实业有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016年12月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，上海大新华实业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值的评估值为人民币壹拾壹亿贰仟贰佰玖拾肆万柒仟柒佰陆拾玖元贰角肆分（RMB1,122,947,769.24元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	46,717.11	46,717.11		
非流动资产	148,238.12	148,880.30	642.18	0.43
其中：可供出售金融资产净额	73,080.00	73,080.00		
长期股权投资净额	75,157.20	75,777.84	620.64	0.83
固定资产净额	0.92	22.46	21.54	2,341.30
资产总计	194,955.23	195,597.41	642.18	0.33
流动负债	78,771.67	78,771.67		
非流动负债	4,530.96	4,530.96		
负债总计	83,302.63	83,302.63		
净资产（所有者权益）	111,652.60	112,294.78	642.18	0.58

评估结果详细情况见评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告“第十一部分特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第 1397 号】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，应认真阅读评估报告全文。



上海大新华实业有限公司拟股权转让 项目涉及的其股东全部权益价值 评估报告

上海大新华实业有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据法律、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,对上海大新华实业有限公司拟实施股权转让行为涉及的其股东全部权益,在2016年12月31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、被评估单位

本次评估的委托方、被评估单位均系上海大新华实业有限公司。

企业名称:上海大新华实业有限公司(以下简称:“大新华实业”)

统一社会信用代码:913101155587583983

类 型:有限责任公司(国内合资)

住 所： 中国（上海）自由贸易实验区浦东南路 588 号 22 层 E、F 单元

法定代表人：刘昕

注册资本：人民币 102,041.0000 万元整

成立日期：2010 年 7 月 8 日

营业期限：2010 年 7 月 8 日至 2060 年 7 月 7 日

经营范围：投资管理，建筑业（凭资质），房地产开发经营，停车场收费，货运代理，建材、普通机电设备的销售。（依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动）

评估基准日的股权结构：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例(%)
1	海航地产控股（集团）有限公司	520,041.00	51.00
2	海航资产管理集团有限公司	500,000.00	49.00
	合计	1,020,041.00	100.00

（二）历史沿革和经营情况

1、企业历史沿革

上海大新华实业有限公司原名“上海海航大新华置业有限公司”，系由海航置业控股（集团）有限公司和大新华物流控股（集团）有限公司共同投资设立的有限责任公司，于 2010 年 7 月 8 日经上海工商行政管理局新区分局登记注册领取企业法人营业执照。公司设立时注册资本 5,000 万元，由投资人全额认购，其中海航置业控股（集团）有限公司出资 2,500 万元，占注册资本的 50%；大新华物流控股（集团）有限公司出资 2,500 万元，占注册资本的 50%。本次注

册资本的到位情况业经上海从信会计师事务所出具的沪从会内验字（2010）第 053 号《验证报告》验证。

2010 年 10 月 24 日，根据《关于大新华置业增资请示》文件，公司新增注册资本 45,000 万元，由原股东海航置业控股（集团）有限公司和大新华物流控股（集团）有限公司于 2010 年 10 月 25 日之前缴足。增资后注册资本变更为人民币 50,000 万元，实收资本变更为人民币 50,000 万元，其中海航置业控股（集团）有限公司出资 25,500 万元，占注册资本的 51%；大新华物流控股（集团）有限公司出资 24,500 万元，占注册资本的 49%。增资后注册资本的到位情况业经上海中慧会计师事务所有限公司出具的沪慧报验字（2010）第 1555 号《验证报告》验证。

2011 年 12 月 12 日，经公司股东会决议，同意公司名称由“上海海航大新华置业有限公司”变更为“上海大新华实业有限公司”，并同意公司经营范围变更。

2011 年 12 月 30 日，根据《关于上海海航大新华置业股权转让相关文件的请示》文件，同意大新华物流（集团）有限公司持有公司 49%股权转让给海航置业控股（集团）有限公司，并已办妥工商变更，公司变更为海航置业控股（集团）有限公司全额出资的一人有限公司，注册资本 50,000.00 万元。。

2014 年 10 月 9 日，海航地产控股（集团）有限公司增资 52,041 万元，增资后实收资本 102,041 万元。

此后，上海大新华实业有限公司股权结构未再发生变动。

2、近年主要经营业绩

(1) 近二年的合并财务状况、经营成果

①公司近二年的资产、负债、权益状况：

金额单位：人民币万元

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	583,797.23	679,319.56
总负债	442,146.46	564,107.56
股东权益	141,650.78	115,212.00

②公司近二年的经营业绩状况：

金额单位：人民币万元

经营业绩	2016 年度	2015 年度
营业收入	16,194.15	112,577.47
利润总额	14,669.91	-9,505.04
净利润	11,102.67	-9,491.79

2015 年度、评估基准日的数据摘自于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告（众环琼审字[2017]0117 号），审计报告为标准无保留意见。

(2) 近二年的母公司财务状况、经营成果

①公司近二年的资产、负债、权益状况：

金额单位：人民币万元

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	194,955.22	264,612.15
总负债	83,302.63	128,054.60
股东权益	111,652.60	136,557.55

②公司近二年的经营业绩状况：

金额单位：人民币万元

经营业绩	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
利润总额	-613.16	563.76
净利润	-613.16	581.36

2015 年度、评估基准日的数据摘自于中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告(众环琼审字[2017]0116 号), 审计报告为标准无保留意见。

3、税项

(1) 公司执行《企业会计准则》, 主要适用的税种与税率如下:

税 种	计税依据	税率
增值税	按扣除进项税额后的余额缴纳	5%、6%
城市建设维护税	按实际缴纳的流转税计征	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	自用房产按房产原值 70%的 1.2 计缴; 出租房产按照出租收入的 12%计缴	1.2%、12%

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号), 自 2016 年 5 月 1 日起, 公司的租赁业务由原缴纳营业税(税率 5%), 改为缴纳增值税(销项税率 5%)。

(2) 税收优惠政策

无。

4、长期投资情况

上海大新华实业有限公司长期股权投资账面金额 751,571,995.97 元, 共计 3 家, 其注册资本、持股比例具体情况如下:

金额单位: 万元

序号	企业名称	成立日期	金额单位	注册资本	持股比例%
1	上海菲町企业发展有限公司	2003/01/07	人民币	1,500.00	100.00
2	大新华置业(苏州)有限公司	2009/10/13	美 元	4,000.00	50.00
3	上海大新华雅秀投资有限公司	2009/12/18	人民币	43,200.00	69.31

(1) 上海菲町企业发展有限公司

①企业概况

名称：上海菲町企业发展有限公司

统一社会信用代码 310225000310659

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：浦东新区祝桥镇金顺路 22 号

法定代表人：刘昕

注册资本：人民币 1500.0000 元

成立日期：2003 年 1 月 7 日

营业期限：2010 年 1 月 7 日至 2023 年 1 月 6 日

经营范围：货物仓储（除专控），搬运装卸服务，国内货物运输代理，国际海上、航空、陆路货运代理，商务咨询（除经济），货物及技术进出口业务，服装、服饰、皮鞋、皮革制品的生产、销售，日用五金销售，自有房屋租赁。（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）

截止基准日公司股东构成情况：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例（%）
1	上海大新华实业有限公司	1,500.00	100.00
	合计	1,500.00	100.00

②近年公司财务状况、经营成果

A.公司近二年的资产、负债、权益状况：

金额单位：人民币万元

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	29,532.54	38,702.53
总负债	33,202.13	42,509.19
股东权益	-3,669.59	-3,806.66

B. 公司近二年的经营业绩状况:

金额单位: 人民币万元

经营业绩	2016 年度	2015 年度
营业收入	268.56	273.23
利润总额	137.07	-809.44
净利润	137.07	-815.39

(2) 大新华置业(苏州)有限公司

①企业概况

名称: 大新华置业(苏州)有限公司

统一社会信用代码 913205006954656553

类型: 有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所: 苏州市吴中区直镇凌港开发区

法定代表人: 朱霖

注册资本: 4000 万美元

成立日期: 2009 年 10 月 13 日

营业期限: 2009 年 10 月 13 日至 2049 年 10 月 12 日

经营范围: 仓储设施的建设和经营, 货物仓储管理、国际国内货运代理(国际国内快递业务除外)等物流相关业务及商务信息咨询(涉及许可经营的凭许可证经营)。(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)

截止基准日公司股东构成情况:

金额单位: 万美元

序号	股东名称	注册资本	出资比例(%)
1	上海大新华实业有限公司	2,000.00	50.00
2	大新华物流(控股)集团有限公司	1,000.00	25.00
3	CT INVESTMENT LIMITEN	1,000.00	25.00

序号	股东名称	注册资本	出资比例 (%)
	合计	4,000.00	100.00

②近年公司财务状况、经营成果

A. 公司近二年的资产、负债、权益状况:

金额单位: 人民币万元

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	58,785.93	37,578.34
总负债	27,080.59	12,563.46
股东权益	31,705.34	25,014.88

B. 公司近二年的经营业绩状况:

金额单位: 人民币万元

经营业绩	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,284.74	1,115.73
利润总额	2,298.31	351.64
净利润	1,790.65	351.84

(3) 上海大新华雅秀投资有限公司

①企业概况

企业名称: 上海大新华雅秀投资有限公司 (以下简称: “雅秀投资”)

统一社会信用代码 91310000698789890U

类型: 有限责任公司 (国内合资)

住所: 中国 (上海) 自由贸易试验区浦东大道 2123 号
3E-1136 室

法定代表人: 刘昕

注册资本: 人民币 43,200.0000 万元整

成立日期: 2009 年 12 月 18 日

营业期限: 2009 年 12 月 18 日至 2059 年 12 月 17 日

经营范围：项目投资管理，实业投资，酒店管理，物业管理，停车收费服务，投资咨询，商务信息咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（不得从事代理记账），会务服务，建筑装修装饰建设工程专业施工，房地产开发经营。（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）

截止基准日公司股东构成情况：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例（%）
1	上海大新华实业有限公司	29,940.00	69.31
2	海航资产管理集团有限公司	12,960.00	30.00
3	海航资本集团有限公司	3000.00	0.69
合计		43,200.00	100.00

②近年公司财务状况、经营成果

A.公司近二年的资产、负债、权益状况：

金额单位：人民币万元

财务指标	2016年12月31日	2015年12月3日
资产总额	461,907.39	532,464.89
负债总额	384,787.76	499,861.46
股东权益	77,119.63	32,603.43

B. 公司近二年的经营业绩状况：

金额单位：人民币万元

经营业绩	2016年度	2015年度
营业收入	14,640.85	111,188.50
利润总额	12,847.69	-9,611.00
净利润	9,788.10	-9,609.60

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方、被评估单位、涉及股权转让的相关方及相关监管机构和部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为满足上海大新华实业有限公司拟股权转让的需要，提供上海大新华实业有限公司股东全部权益价值的专业意见。

该经济行为 2017 年 4 月 10 日已经获得了上海大新华实业有限公司总经理办公会议的批准。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为上海大新华实业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围为上海大新华实业有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体内容如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
一、流动资产合计	467,171,071.12
其中：货币资金	266,504.06
其他应收款净额	466,904,567.06
二、非流动资产合计	1,482,381,173.67
其中：可供出售金融资产净额	730,800,000.00
长期股权投资净额	751,571,995.97
固定资产	9,177.70
三、资产总额	1,949,552,244.79
四、流动负债合计	787,716,684.89
其中：其他应付款	787,716,684.89
五、非流动负债合计	45,309,600.00
其中：递延所得税负债	45,309,600.00
六、负债总额	833,026,284.89
七、所有者权益	1,116,525,959.90

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日的数据摘自于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告（众环琼审字[2017]0116 号），审计报告为标准无保留意见。

（三）评估范围内主要资产、负债概况

1、流动资产

本次委估的流动资产账面值为 467,171,071.12 元，包括货币资金 266,504.06 元、其他应收款净额 466,904,567.06 元。

2、可供出售金融资产净额

可供出售金融资产净额账面价值 730,800,000.00 元，为股票投资，系购置海航创新（海南）股份有限公司股票。

3、长期股权投资

长期股权投资账面价值 751,571,995.97 元，共计 3 家。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	企业名称	成立日期	持股比例%	账面价值
1	上海菲町企业发展有限公司	2003/01/07	100.00	17,866,550.57
2	大新华置业（苏州）有限公司	2009/10/13	50.00	134,305,445.40
3	上海大新华雅秀投资有限公司	2009/12/18	69.31	599,400,000.00
	合计			751,571,995.97

4、固定资产-设备类

委托评估的固定资产--设备类资产共有 4 台（套），均为电子设备及其他。设备类资产的账面原值 416,945.34 元，账面净值 9,177.70 元。

（1）安装存放地点、使用情况

电子设备全部为不同规格的冰箱、办公家具等设备，数量共计 4 台（套），购置于 2015 年 1 月至 2015 年 2 月。

电子设备及其他存放在浦东南路 588 号 22 层 E、F 单元公司的办公场地，设备运行状态正常，设备维护保养情况较好。

（2）设备的技术先进程度、新旧程度

公司的电子设备大部分购置于 2015 年 1 月以后，主要为办公用家具、冰箱等设备，目前使用情况正常，购进的资产先进程度一般，日常维护管理较好。

5、负债

负债总额为 833,026,284.89 元，其中流动负债 787,716,684.89 元，为其他应付款；非流动负债 45,309,600.00 元，为递延所得税负债。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、 评估基准日

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

- 1、评估业务约定书；
- 2、上海大新华实业有限公司总经理办公会议纪要。

（二） 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第八号）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全

国人民代表大会第五次会议通过);

4、《企业会计准则》(财会[2006]3号);

5、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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、《资产评估执业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

10、《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);

11、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

12、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号,中评协[2011]230号修订);

13、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号,中评协[2011]230号修订);

14、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

(四) 权属依据

- 1、营业执照、验资报告；
- 2、《上海市房地产权证》等权属证明；
- 3、主要设备购置发票；
- 4、与被评估企业资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
- 2、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3、被评估单位提供的《房屋租赁合同》；
- 4、委估房产所在区域各物业类型用房近期租赁交易案例；
- 5、委估房产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 7、与被评估单位资产的购入发票、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、2016年机电产品价格信息查询系统；
- 9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、委托方即被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 13、委托方即被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有

关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

企业价值的评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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其带来的回报。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。

资产基础法指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

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，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，在资本市场也难以寻找与被评估单位在资产规模、增长潜力和风险等方面相类似的上市公司，因此本次评估不适用市场法评估。

被评估企业为房地产开发企业，企业经营期间亏损，且目前没有明确的后续开发项目，企业未来的收益和风险存在较大的不确定性，故本次评估不适合采用收益法评估。

企业价值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。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买资料确定其数量，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，因此本次评估适用资产基础法评估。

（二）具体评估方法介绍

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、可供出售金融资产

从二级市场正常购入的流通股股票：按评估基准日收盘价确定评估值。

4、长期股权投资

对长期投资评估，通过对各被投资单位进行企业价值评估，再

根据被投资单位股东全部权益评估值及被评估单位所占股权比例确定各长期股权投资评估值。

5、固定资产 - 设备类

对电子设备及其他根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

基本公式为：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

委估的设备全部为电子设备，对于电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分咨询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

(2) 成新率的确定

电子设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

5、负债以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值(递延所得税负债除外)，递延所得税负债评估值按可供出售金融资产公允价值(评估值)与其历史成本之间的差额乘以适用税率确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司向委托方、被评估单位了解所确定的评估目的、评估对象及范围、选定的评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估项目组。

（二）现场清查

评估项目组于2017年5月8日进驻现场，对被评估单位填报的资产、负债清查评估明细表进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2017年5月15日结束现场工作。最后根据现场清查情况及会计师审定的财务报表提请被评估单位修订资产清查评估申报表。如果会计师审定的财务报表与原未审数存在较大差异，必要时对差异部分重新现场调查。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经公司三级

复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设和限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、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结论的影响。

十、评估结论

资产基础法评估结果如下：

- 1、资产账面值为1,949,552,244.79元，评估值1,955,974,054.13元，评估增值6,421,809.34元，增值率为0.33%。
- 2、负债账面价值为833,026,284.89元，评估值833,026,284.89元，评估无增减值。
- 3、股东全部权益账面值为1,116,525,959.90元，评估值为1,122,947,769.24元，评估增值6,421,809.34元，增值率为0.58%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	46,717.11	46,717.11		
非流动资产	148,238.12	148,880.30	642.18	0.43
其中：可供出售金融资产净额	73,080.00	73,080.00		
长期股权投资净额	75,157.20	75,777.84	620.64	0.83
固定资产净额	0.92	22.46	21.54	2,341.30
资产总计	194,955.23	195,597.41	642.18	0.33
流动负债	78,771.67	78,771.67		
非流动负债	4,530.96	4,530.96		
负债总计	83,302.63	83,302.63		
净资产（所有者权益）	111,652.60	112,294.78	642.18	0.58

评估结论：经资产基础法评估，上海大新华实业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为人民币壹拾壹亿贰仟贰佰玖拾肆万柒仟柒佰陆拾玖元贰角肆分（RMB1,122,947,769.24元）。

十一、特别事项说明

- 1、上海大新华实业有限公司下属子公司中投资性房地产初始按照成本进行计量，后续采用公允价值模式进行计量。本次长期股权投资项目评估中，上海大新华雅秀投资有限公司利用了坤元资产

评估有限公司出具《上海大新华雅秀投资有限公司以财务报告为目的的单项资产公允价值评估项目资产评估报告》（坤元评报〔2017〕123号）评估结果；大新华置业（苏州）有限公司利用了北京中企华资产评估有限责任公司出具《大新华置业（苏州）有限公司拟对投资性房地产进行公允价值计量项目评估报告》（中企华评报字[2017]第1033号）评估结果。本报告签字评估师了解所利用的专家意见或投资性房地产结论的取得过程，并承担利用专家意见或投资性房地产结论的相关责任。

2、本报告中除会计政策明确要求可供出售金融资产、投资性房地产公允价值模式进行计量考虑评估增减值对所得税的影响外，其他资产一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

3、被评估单位及其长期股权投资单位的固定资产评估结果中均包含增值税。

4、截止评估基准日，子公司大新华置业（苏州）有限公司委估的位于苏州市吴中区甪直镇海藏西路2013号的投资性房地产（土地及其地上建筑物）做抵押，从光大银行苏州分行取得借款5,600万元。

本次评估未考虑以上情况对评估结果的影响。

5、评估人员对评估对象所涉及的资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托方和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一

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。

7、评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

8、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此可能引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

9、评估结论中未考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估结论的使用有效期自2016年12月31日至2017年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2017年6月5日。

（以下无正文）

(本页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

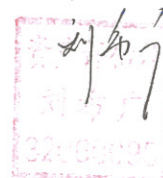
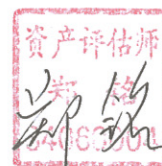
邮编：200011

传真：021-83767768

电话：021-83788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一七年六月五日

附件：

除特别注明原件的外，其余均为复印件

- 1、上海大新华实业有限公司总经理办公会会议纪要；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告；
- 3、委托方（被评估单位）单位《营业执照》；
- 4、委托方（被评估单位）承诺函；
- 5、资产评估机构和资产评估师承诺函（原件）；
- 6、资产评估机构资格证书；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、签字资产评估师资格证书（登记卡）；
- 9、资产评估明细表。