

上海大新华雅秀投资有限公司

拟股权转让项目

资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000303 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年六月五日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告.....	2
摘要.....	2
一、委托方、被评估单位、产权持有者以及其他报告使用者简介.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	17
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日：.....	20
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字.....	21
附件目录.....	22



资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。



上海大新华雅秀投资有限公司 拟股权转让项目 资产评估报告

摘 要

中瑞评报字[2017]第 000303 号

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估的目的，是确定上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益的市场价值，为上海大新华雅秀投资有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象为上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益的价值，具体评估范围是上海大新华雅秀投资有限公司的全部资产及负债，包括流动资产 73,124.42 万元、非流动资产 385,541.79 万元、流动负债 100,632.89 万元、非流动负债 287,976.03 万元。

三、评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用成本法对上海大新华雅秀投资有限公司的股东全部权益进行估算。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法

市场法需要一个活跃成熟的资本市场，在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。目前难以找到类似股权交易案例，而且在交易市场上也难以找到与被评估企业经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司、非上市公司的资料，因此不宜采用市场法进行评估。



收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。由于目前公司收益主要来源于投资性房地产，本次评估已采用收益法对投资性房地产进行评估，故不单独采用整体收益法评估

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

我们对上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益在2017年5月31日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 458,666.21 万元，评估值 476,466.10 万元；负债账面价值 388,608.92 万元，评估值 393,058.92 万元；净资产账面价值 70,057.29 万元，评估值为 83,407.17 万元，评估增值 13,349.89 万元，增值率 19.06%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	73,124.42	73,124.42	-	-
非流动资产	2	385,541.79	403,341.68	17,799.89	4.62
投资性房地产	3	382,800.00	400,600.00	17,800.00	4.65
固定资产	4	1.38	1.27	-0.11	-8.00
递延所得税资产	5	2,740.41	2,740.41	-	-
资产总计	6	458,666.21	476,466.10	17,799.89	3.88
流动负债	7	100,632.89	100,632.89	-	-
非流动负债	8	287,976.03	292,426.03	4,450.00	1.55
负债总计	9	388,608.92	393,058.92	4,450.00	1.15
净资产（所有者权益）	10	70,057.29	83,407.17	13,349.89	19.06

经采用成本法对上海大新华雅秀投资有限公司的股东全部权益进行了评估，在评估基准日 2017 年 5 月 31 日，上海大新华雅秀投资有限公司的股东全部权益价值为 83,407.17 万元，即人民币捌亿叁仟肆佰零柒万壹仟柒佰元整。



八、特别事项说明

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估基准日后、有效期以内,若资产政府定价标准及预期收益发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

1、政府定价标准发生变化,委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 本次评估结果仅为上海大新华雅秀投资有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见,不能作为其他目的使用。

(四) 本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式,以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响,也未考虑国家宏观政策发生变化,以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

(五) 评估报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供,委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证,但对评估对象的法律权属不提供保证。

(六) 纳入评估范围的投资性房地产位于浦东新区浦明路 898 号,包括地上 1-5 层、12-20 层、地下 1-3 层办公、商业及地下车库房地产,总建筑面积为 62,096.10 m²,已设立抵押,抵押权人为北京银行上海分行。

(七) 本次投资性房地产评估引用了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 DTZ/SH/F/17/2011(a) 号估价报告,评估值 400,600.00 万元。直接汇入本次资产评估结果中。

(八) 评估基准日企业的报表未经会计师事务所审计。

本次评估未考虑抵押因素对评估价值造成的影响,请评估报告使用者予以关注



报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，评估结果有效期为一年，即从 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。



上海大新华雅秀投资有限公司 拟股权转让项目 资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000303 号

海航股权管理有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足上海大新华雅秀投资有限公司拟进行股权转让的需求，对所涉及的上海大新华雅秀投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介

（一）委托方为海航股权管理有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：海航股权管理有限公司

统一社会信用代码：914600007931485066

注册地址：海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 15 层

法定代表人：陈玉倩

注册资本：13268.21 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：投资管理、企业管理、企业资产管理与咨询；投资财务顾问；股权投资、实业投资；高尔夫球会的投资与管理；赛事组织与策划；市场销售策划；高尔夫球会管理咨询服务；品牌的加盟与输出；球场规划、设计、建造、施工和监理；种植业；养殖



业；进出口贸易；旅游信息咨询；旅游项目开发；互联网信息咨询；机票代理；图书、首饰、食品、工艺品、针纺织品、服装、鞋帽、日用品、文化体育用品、家用电器、电子产品、五金交电、家具、建筑材料的销售；文化艺术交流活动；营销策划；企业管理咨询；会议会展服务；摄影扩印服务。

（二）被评估单位为上海大新华雅秀投资有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：上海大新华雅秀投资有限公司

统一社会信用代码：91310000698789890U

注册地址：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：43200.00 万

企业类型：其他有限责任公司

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。

2、企业基本情况及股权结构

上海大新华雅秀投资有限公司为海航集团旗下子公司，注册资本金 4.32 亿元。公司成立于 2009 年 11 月，负责海航集团上海地区房地产项目投资开发及管理，同时为海航集团其他产业版块在上海地区的发展储备土地及项目资源。上海大新华雅秀以金融地产为龙头产业，整合物流仓储、高端物业、商业楼宇等，致力于发展新型城乡综合体（中国集），其前瞻的产业形态、创新的企业精神、坚实的资本实力以及海航集团强大的发展态势，彰显不俗的发展前景和示范效应。

旗下 A 类项目上海海航大厦 E18 地块是 2009 年以当时的地王价 18.24 亿成功竞得，位于上海市核心金融区陆家嘴，总建筑面积 81723.63 平方米。由世界最顶级建筑设计公司之一的德国 gmp 主创，是象征中国经济力量的地标性建筑群。

企业目前的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海航资产管理集团有限公司	12960	30%



2	海航资本集团有限公司	300	0.69%
3	上海大新华实业有限公司	29940	69.31%
合计		43200	100.00%

(三) 其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、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

本次评估的目的，是确定上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益的市场价值，为上海大新华雅秀投资有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象为上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益的价值，具体评估范围是上海大新华雅秀投资有限公司的全部资产及负债。

本次评估以上海大新华雅秀投资有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日上海大新华雅秀投资有限公司的资产负债情况见下表：

单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	731,244,188.41
货币资金	8,633,666.08
应收账款	21,321,519.75
其他应收款	699,631,643.33
其他流动资产	1,657,359.25
二、非流动资产合计	3,855,417,910.98
投资性房地产	3,828,000,000.00
固定资产	13,826.86
递延所得税资产	27,404,084.12
三、资产总计	4,586,662,099.39
四、流动负债合计	1,006,328,898.09
应付账款	226,826,437.90
预收款项	3,549,659.14
应付职工薪酬	244,636.24
应交税费	45,717,890.21
应付利息	24,553,088.67



其他应付款	697,437,185.93
一年内到期的非流动负债	8,000,000.00
五、非流动负债合计	2,879,760,346.92
长期借款	2,706,000,000.00
递延所得税负债	173,760,346.92
六、负债总计	3,886,089,245.01
七、净资产（所有者权益）	700,572,854.38

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，委托评估的财务报表未经审计。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托方及被评估单位提供，并对所提供的评估对象法律资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（二）资产权利状况

截至评估基准日企业持有的位于浦东新区浦明路 898 号的海航大厦房地产已设立抵押，抵押抵押权人为北京银行上海分行。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象上海大新华雅秀投资有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查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 5 月 31 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：



（一）主要法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日修正）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日）；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。

（二）资产评估准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 2、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订）；
- 5、《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）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、中国资产评估协会[2011]227号《资产评估准则—企业价值》的通知；



11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56号，中国注册会计师协会2003）；

12、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]。

（三）经济行为依据

1、海航股权管理有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书；

（四）权属依据

- 1、部分设备购置合同或发票复印件；
- 2、房地产权证；
- 3、营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件
- 4、其他产权证明文件。

（五）取价标准依据及主要参考资料

- 1、机械工业出版社《最新资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、网上公示的及经销单位提供的现行厂价信息资料；
- 3、房地产所在省市房屋市场交易信息和询价记录；
- 4、产权方提供的房屋租赁合同；
- 5、中国人民银行公布的现行贷款利率；
- 6、被评估单位2015年、2016年审计报告；
- 7、资产现状现场调查；
- 8、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。
- 9、委托方及产权所有者申报的《资产评估申报明细表》；
- 10、委托方及产权所有者提供的关于进行资产评估有关事项的说明。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的



方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法需要一个活跃成熟的资本市场，在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。目前难以找到类似股权交易案例，而且在交易市场上也难以找到与被评估企业经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司、非上市公司的资料，因此不宜采用市场法进行评估。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。由于目前公司收益主要来源于投资性房地产，本次评估已采用收益法对投资性房地产进行评估，故不单独采用整体收益法评估。

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。由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用成本法进行评估。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

(一) 对流动资产的评估

1、货币资金

(1) 银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值



2、应收账款

对应收账款通过查阅会计记录，并依据重要性原则，对其中部分金额较大的往来款项进行了函证，对于未回函的款项，评估人员采用审核业务合同、发票等原始凭证、询问有关业务和财务人员等替代性手段进行了核实。评估人员根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，结合账龄分析，本次应收账款以清查核实后的账面净值作为评估值

3、其他应收款

对其他应收款通过查阅会计记录，并依据重要性原则，对其中部分金额较大的往来款项进行了函证，对于未回函的款项，评估人员采用审核业务合同、发票等原始凭证、询问有关业务和财务人员等替代性手段进行了核实。评估人员根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次应收账款以审计核实后账面原值减去评估风险损失作为评估值。

4、其他流动资产

其他流动资产为预缴税费。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对取得纳税申报表进行核对。本次其他流动资产以清查核实后账面价值作为评估值。

（二）非流动资产的评估

1、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产位于浦东新区浦明路 898 号，包括地上 1-5 层、12-20 层、地下 1-3 层办公、商业及地下车库房地产，总建筑面积为 62,096.10 m²。

本次投资性房地产的评估值引用了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 DTZ/SH/F/17/2011(a) 号房地产市场价值估价报告的结论。该估价报告采用的评估方法是市场比较法和现金流量折现法。。

2、设备类

本次对设备类资产采用重置成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等



功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

(1) 电子设备重置价值的确定

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

(2) 综合成新率的确定

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限直接确定的。

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

部分电子设备由于购置时间较久，直接以市场二手价确定评估值。

3、递延所得税资产

递延所得税资产系坏账准备以及以前年度未弥补亏损所形成，主要为资产的帐面价值小于其计税基础时和负债的帐面价值大于其计税基础时便产生可抵扣暂时性差异，即产生递延所得税资产。评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的相关依据，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确。评估以核实后的账面值作为评估值。

(三) 关于负债的评估

关于负债中应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及长期借款等科目的评估，对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，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定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：



（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签订了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。



②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

- (1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；
- (2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；
- (3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；
- (4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；
- (5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；
- (6) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；



- (3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- (4) 撰写资产评估报告书；
- (5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- (6) 根据复核意见，修正评估报告；
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、 评估假设

1、在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。

2、持续经营假设。该假设是假定企业将以现有条件为基础，持续经营下去，在可以预料的将来不停止营业。

3、公开市场假设。该假设是假定参加企业投资的各方投资者彼此地位平等；彼此都有获取足够市场信息和企业信息的机会和时间，以便对企业行为、市场地位、发展空间及其投资回报等做出理智的判断；并且各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

4、资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

十、 评估结论

我们采用成本法对上海大新华雅秀投资有限公司股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 458,666.21 万元，评估值 476,466.10 万元；负债账面价值 388,608.92 万元，评估值 393,058.92 万元；



净资产账面价值 70,057.29 万元, 评估值为 83,407.17 万元, 评估增值 13,349.89 万元, 增值率 19.06%。具体详见资产评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 5 月 31 日单位: 万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	73,124.42	73,124.42	-	-
非流动资产	2	385,541.79	403,341.68	17,799.89	4.62
投资性房地产	3	382,800.00	400,600.00	17,800.00	4.65
固定资产	4	1.38	1.27	-0.11	-8.00
递延所得税资产	5	2,740.41	2,740.41	-	-
资产总计	6	458,666.21	476,466.10	17,799.89	3.88
流动负债	7	100,632.89	100,632.89	-	-
非流动负债	8	287,976.03	292,426.03	4,450.00	1.55
负债总计	9	388,608.92	393,058.92	4,450.00	1.15
净资产(所有者权益)	10	70,057.29	83,407.17	13,349.89	19.06

经采用成本法对上海大新华雅秀投资有限公司的股东全部权益进行了评估, 在评估基准日 2017 年 5 月 31 日, 上海大新华雅秀投资有限公司的股东全部权益价值为 83,407.17 万元, 即人民币捌亿叁仟肆佰零柒万壹仟柒佰元整。

十一、特别事项说明

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:

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估基准日后、有效期以内, 若资产政府定价标准及预期收益发生变化, 对评估结论产生影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

1、政府定价标准发生变化, 委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。



2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 本次评估结果仅为上海大新华雅秀投资有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见，不能作为其他目的使用。

(四) 本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

(五) 评估报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证，但对评估对象的法律权属不提供保证。

(六) 纳入评估范围的投资性房地产位于浦东新区浦明路 898 号，包括地上 1-5 层、12-20 层、地下 1-3 层办公、商业及地下车库房地产，总建筑面积为 62,096.10 m²，已设立抵押，抵押权人为北京银行上海分行。

(七) 本次投资性房地产评估引用了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 DTZ/SH/F/17/2011(a) 号估价报告，评估值 400,600.00 万元。直接汇入本次资产评估结果中。

(八) 评估基准日企业的报表未经会计师事务所审计。

本次评估未考虑抵押因素对评估价值造成的影响，请评估报告使用者予以关注

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 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，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



(四) 按现行有关规定, 本评估结果的使用有效期为 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时, 可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据, 超过一年, 其评估结果失去效用, 如继续实现原目的, 需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及评估师签字盖章后, 依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件, 所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日:

评估报告出具日期为 2017 年 6 月 5 日。

十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

资产评估机构法人代表：



资产评估师



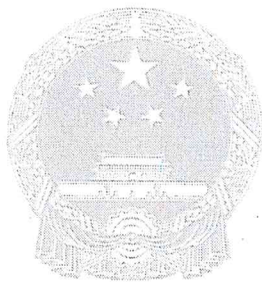
资产评估师



中瑞国际资产评估（北京）有限公司



2017 年 6 月 5 日



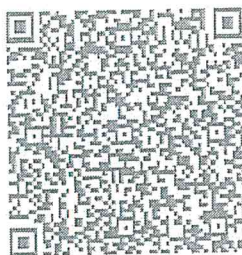
营业执照

(副本)₁

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞国际资产评估(北京)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼2315室
法定代表人 杨文化
注册资本 1000万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日至2028年07月22日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;房地产价格评估;工程造价评估;房地产咨询;企业管理咨询;商务咨询;工程造价咨询。(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。)

2017年5月15日启用
报告专用



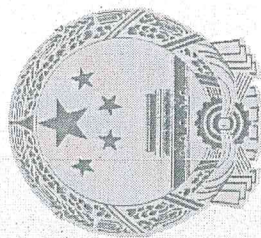
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 11 月 09 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中瑞国际资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

变更文号：财办企[2013]24号

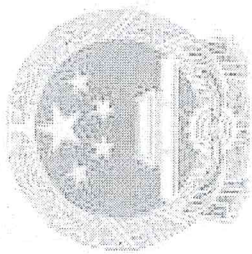
序列号：000126



发证时间：

一





资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2010]0020号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 43020020

发证时间: 2010年2月11日

2017年5月15日启用
报告专用

序列号: 00010335

机构名称	中瑞国际资产评估 (北京)有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨文化
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、企 业价值评估、其他资产评估,以及相关 的咨询业务。	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭顺

性别：女

登记编号：21000674

单位名称：中瑞国际资产评估(北
京)有限公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2017年1月19日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：彭文恒

性别：男

登记编号：39000021



单位名称：中瑞国际资产评估(北京)有限公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年5月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



附件目录

1. 委托方及被评估单位企业法人营业执照(复印件);
2. 财务报表;
3. 房产证;
4. 委托方和被评估单位承诺函;
5. 资产评估师承诺函;
6. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司资产评估资格证书(复印件);
7. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司企业法人营业执照(复印件);
8. 签字资产评估师资格证书(复印件);