

上海紫都置业发展有限公司因增资扩股行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

摘 要

一、委托方：上海紫都置业发展有限公司

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：上海紫都置业发展有限公司

四、评估目的：拟增资扩股

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海紫都置业发展有限公司的股东全部权益，评估范围为上海紫都置业发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 236,110,037.66 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，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：

评估前上海紫都置业发展有限公司总资产账面值为 247,804,992.07 元，负债账面值为 11,694,954.41 元，全部股东权益账面值为 236,110,037.66 元。

运用资产基础法评估，上海紫都置业发展有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的总资产评估值 521,425,582.63 元，负债评估值 11,694,954.41 元，股东全部权益评估值 509,730,628.22 元，评估增值 273,620,590.56 元，增值率 115.89%（股东全部权益价值评估值大写：人民币伍亿零玖佰柒拾叁万零陆佰贰拾捌元贰角贰分整）（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	150,778,855.09	397,930,259.29	247,151,404.20	163.92
2	货币资金	5,918,749.19	5,918,749.19	0.00	0.00
3	其他应收款净额	20,783,306.18	20,783,306.18	0.00	0.00
4	存货净额	123,450,595.80	370,602,000.00	247,151,404.20	200.20
5	其他流动资产	626,203.92	626,203.92	0.00	0.00
6	二、非流动资产合计	97,026,136.98	123,495,323.34	26,469,186.36	27.28
7	长期股权投资净额	55,173,280.46	60,789,597.09	5,616,316.63	10.18
8	投资性房地产净额	29,281,482.25	49,490,000.00	20,208,517.75	69.01
9	固定资产净额	2,166,612.37	2,810,964.35	644,351.98	29.74
10	其他非流动资产	10,404,761.90	10,404,761.90	0.00	0.00
11	三、资产总计	247,804,992.07	521,425,582.63	273,620,590.56	110.42
12	四、流动负债合计	11,694,954.41	11,694,954.41	0.00	0.00
13	应付账款	75,024.48	75,024.48	0.00	0.00
14	预收账款	833,861.17	833,861.17	0.00	0.00
15	应交税费	179,376.34	179,376.34	0.00	0.00
16	其他应付款	10,606,692.42	10,606,692.42	0.00	0.00
17	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
18	六、负债总计	11,694,954.41	11,694,954.41	0.00	0.00
19	七、净资产	236,110,037.66	509,730,628.22	273,620,590.56	115.89

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日

十一、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。

(此页无正文)

上海众华资产评估有限公司



法定代表人：左英浩



左英浩

资产评估师：钱进



钱进

资产评估师：左英浩



左英浩

2018年2月11日