

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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

上海大名城企业股份有限公司拟收购股权涉及的 名城地产(永泰)有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字(2014)第MB3006号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：上海大名城企业股份有限公司

被评估单位：名城地产(永泰)有限公司

其他评估报告使用者：除委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为上海大名城企业股份有限公司拟收购股权涉及的名城地产(永泰)有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为名城地产(永泰)有限公司申报的股东全部权益。评估范围为截止2014年9月30日名城地产(永泰)有限公司申报的经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为2014年9月30日。

六、主要评估方法：资产基础法(成本法)。

七、评估结论：在本次评估中，名城地产(永泰)有限公司经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的股东权益账面值为人民币245,200,964.77元，经采用资产基础法(成

本法)评估后,其股东权益评估值为人民币 688,571,107.19 元,增值 443,370,142.42 元,增值率 180.82%。

资产评估汇总表如下:

单位:人民币万元

| 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% |
| 1 | 流动资产 | 365,414.04 | 409,770.80 | 44,326.76 | 12.13 |
| 2 | 非流动资产 | 750.23 | 760.48 | 10.25 | 1.37 |
| 3 | 其中:可供出售金融资产 | | | | |
| 4 | 持有至到期投资 | | | | |
| 5 | 长期应收款 | | | | |
| 6 | 长期股权投资 | | | | |
| 7 | 投资性房地产 | | | | |
| 8 | 固定资产 | 406.26 | 416.51 | 10.25 | 2.52 |
| 9 | 在建工程 | | | | |
| 10 | 工程物资 | | | | |
| 11 | 固定资产清理 | | | | |
| 12 | 生产性生物资产 | | | | |
| 13 | 油气资产 | | | | |
| 14 | 无形资产 | | | | |
| 15 | 开发支出 | | | | |
| 16 | 商誉 | | | | |
| 17 | 长期待摊费用 | | | | |
| 18 | 递延所得税资产 | 343.97 | 343.97 | | |
| 19 | 其他非流动资产 | | | | |
| 20 | 资产总计 | 366,194.27 | 410,531.28 | 44,337.01 | 12.11 |
| 21 | 流动负债 | 273,674.17 | 273,674.17 | | |
| 22 | 非流动负债 | 68,000.00 | 68,000.00 | | |
| 23 | 负债合计 | 341,674.17 | 341,674.17 | | |
| 24 | 净资产(股东权益) | 24,520.10 | 68,857.11 | 44,337.01 | 180.82 |

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明:

(一)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二)本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核,上述资料的真实性由委托方和被评估单位负责。

(三)虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜,但是,本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

(四) 除非特别说明, 本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为前提, 未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设上述资产与该等负债无关。

(五) 本报告中的有关名城地产(永泰)有限公司等描述性的文字均摘自名城地产(永泰)有限公司提供给评估师的有关介绍资料, 报告阅读者应将此视同一般性的文字说明, 而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道, 本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

(六) 本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营, 于评估基准日及现有外部经济环境前提下, 为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(七) 本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(八) 本次评估评估范围只以委托方申报的资产、负债为限。

(九) 截止评估基准日抵押担保情况:

| 项目 | 面积 (m ²) | 贷款余额(元) | 抵押权人 |
|-----------------|----------------------|----------------|--------------------|
| 樟国用(2013)第784号 | 53,675.00 | 110,000,000.00 | 华夏银行股份有限公司福州金融支行 |
| 樟国用(2013)第785号 | 38,440.00 | | 华夏银行股份有限公司福州金融支行 |
| 樟国用(2013)第571号 | 56,131.00 | | 中国建设银行股份有限公司福州广达支行 |
| 樟国用(2013)第2054号 | 36,915.00 | 350,000,000.00 | 中国建设银行股份有限公司福州广达支行 |
| 樟国用(2013)第2084号 | 60,894.00 | 120,000,000.00 | 中国农业银行股份有限公司福州鼓楼支行 |
| 樟国用(2013)第2083号 | 54,976.00 | | 中国农业银行股份有限公司福州鼓楼支行 |
| 樟国用(2013)第1548号 | 52,731.00 | 100,000,000.00 | 中国银行股份有限公司福州师大支行 |
| 樟国用(2013)第2408号 | 12,065.00 | | 中国银行股份有限公司福州师大支行 |
| 合计 | | 680,000,000.00 | |

(十) 本次评估中对存货仅根据《国有土地使用权证》、已报批的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、项目总平图、商品房预售许可证等相关产权资料及账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准、并进行了现场查看, 但未对技术指标进行试验测定。

(十一) 本次评估中对建筑面积、可售面积等根据委托方申报数、已报批的建设工程规划许可证、商品房预售许可证进行测算, 实际可售面积应以房地产有关主管部门最终审核办证登记面积为准, 若与本评估报告引用面积不符, 评估结果应做相应调整或委托重新评估。

(十二) 评估对象项目开发用地 1#地块、2#地一期(2#地块)、二期(4#地块)、7#地块、8#地块尚未取得建设工程规划许可证, 上述地块的建设技术经济指标系根据地块报批总平

图记载确定,最终开发建设指标应以项目建设工程规划许可证记载为准,若有差异,评估结果应进行相应调整。另外,根据企业提供的永泰政府关于东部温泉新城一期项目建设有关问题相关会议纪要记载,项目开发地块可在总体指标不变的前提下将指标在各地块间重新调整。

(十三)本次评估未考虑名城地产(永泰)有限公司未来经营过程中可能存在的合同、规划、设计、项目交付等出现变更或调整情况可能对评估值造成的影响。

(十四)本次评估是根据名城地产(永泰)有限公司提供的项目开发规划来进行评估的,物业类型、建筑面积、可售面积、开发成本等相关评估数据和指标的选取也来源于委托方提供的项目开发规划体系,并以此为假设前提进行评估,若未来实际开发情况发生变化,应以实际开发情况对评估结论进行调整。

(十五) 期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日,委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

3.1 资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

3.2 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

本评估报告使用有效期为一年,即自2014年9月30日至2015年9月29日。

以上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理解评估结论,应当阅读评估报告正文。