

企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海万业企业股份有限公司拟转让上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0326016 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 05 月 30 日



声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

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。

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所涉及资产的法律权属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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海万业企业股份有限公司拟转让上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0326016 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	9
四、 评估对象和评估范围	9
五、 价值类型及其定义	10
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
八、 评估方法	12
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	13
九、 评估程序实施过程和情况	14
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
I. 概述	16
II. 结论及分析	17
III. 其它	19
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	19
I. 评估报告使用范围	19
II. 评估报告使用有效期	20
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	20
IV. 评估报告解释权	20
十四、 评估报告日	20
报告附件	22

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海万业企业股份有限公司拟转让上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0326016 号
委托方	上海万业企业股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海万企爱佳房地产开发有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2015 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益,评估范围包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 504,474,564.13 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 550,722,464.75 元。 大写:伍亿伍仟零柒拾贰万贰仟肆佰陆拾肆元柒角伍分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2016 年 12 月 30 日。



重大特别事项

根据被评估单位董事会决议,其全体董事一致同意对全体股东按照投资比例进行 2015 年度利润分配,分配金额为 184,037,843.01 元。按委托方要求,本次评估结论已扣除上述股利分配 184,037,843.01 元,在应付股利科目列示。其他请详见评估报告正文“特别事项说明”。

特别提示:本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海万业企业股份有限公司：

上海东洲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，对上海万业企业股份有限公司拟实施股权转让所涉及的上海万企爱佳房地产开发股份有限公司股东全部权益在 2015 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。

项目名称	上海万业企业股份有限公司拟转让上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0326016 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：上海万业企业股份有限公司（证券代码：600641） 注册地址：中国上海浦东大道 720 号 9 层 法定代表人：朱旭东 注册资本：人民币 80615.8748 万元整 实收资本：人民币 80615.8748 万元整 公司类型：股份有限公司（上市） 经营范围： 实业投资，资产经营，房地产开发经营，国内贸易（除专项规定外），钢材，木材，建筑材料，建筑五金。 委托方上海万业企业股份有限公司持有被评估单位上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权。
--------	--

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海万企爱佳房地产开发有限公司
住 所：上海市普陀区中潭路 99 弄 145 号一层
法定代表人：程光
注册资本：人民币 30000.0000 万元整
实收资本：人民币 30000.0000 万元整
公司类型：有限责任公司（国内合资）
经营范围：房地产开发经营，物业管理，酒店管理（不得从事酒店经营），销售：五金、建筑装潢材料、百货，企业管理咨询（除经济）。
【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】

1、企业历史沿革

上海万企爱佳房地产开发有限公司成立于 2010 年 6 月 18 日，由上海万业企业股份有限公司、三林万业企业集团有限公司和上海万业企业两湾置业发展有限公司出资组建的有限责任公司，注册资本 5000 万元人民币，其中上海万业企业股份有限公司出资 2700 万，占注册资本 54%；三林万业企业集团有限公司出资 1900 万，占注册资本 38%；上海万业企业两湾置业发展有限公司出资 400 万，占注册资本 8%。上海万企爱佳房地产开发有限公司 2010 年 11 月 12 日股东会决议和修改后的章程规定，申请增加注册资本人民币贰亿伍仟万元整，由上海万业企业股份有限公司、三林万业企业集团有限公司和上海万业企业两湾置业发展有限公司以货币出资，变更后的注册资本为 30000 万元人民币。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，上海万企爱佳房地产开发有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海万业企业股份有限公司	16200	54%
三林万业（上海）企业集团有限公司	11400	38%
上海万业企业两湾置业发展有限公司	2400	8%

合计	30000	100%
----	-------	------

上述实收资本与注册资本一致，经众华会计师事务所有限公司出具的“沪众会字（2010）第 4139 号”验资报告验证。

2、企业经营概况

上海万企爱佳房地产开发有限公司为房地产开发企业，共有 2 个房地产开发项目，分别为大公建项目和飞地项目，开发情况如下：

①大公建项目

该项目为中远两湾城住宅项目配套办公及商业项目，共有建筑物 2 幢，分为 A 幢和 B 幢，项目已竣工并销售，目前进入尾盘阶段，大部分成本已分别转入“投资性房地产”科目和“存货—开发产品”科目，尚余成本费用 13,218,440.45 元未结转。

（1）其中，转入“存货—开发产品”科目的大公建项目系 A 幢和 B 幢的办公房地产和商业房地产，该开发产品账面价值 328,534,866.82 元，其账面组成为土地取得费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费等费用。

该开发产品至本次评估基准日已预售建筑面积 2,258.64 平方米，预售金额 79,209,218.00 元，剩余未销售建筑面积 10,319.62 平方米。具体情况见下表：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	整理（合并）后的可售面积	已预售的面积	已预售的金额
1	A 栋办公（精装修）	办公	平方米	898.53	688.18	25,924,118.00
2	A 栋办公（非精装）	办公	平方米	1,519.96	782.40	23,194,341.00
3	B 栋办公（精装修）	办公	平方米	1,039.02	788.06	30,090,759.00
4	A 栋商铺	商铺	平方米	5,175.59	0.00	0.00
5	B 栋商铺	商铺	平方米	3,945.16	0.00	0.00
	合计			12,578.26	2,258.64	79,209,218.00

（2）其中，转入“投资性房地产”科目的系“大公建”项目 B 栋 101、103、104、105 商铺，具体情况如下：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	账面数量
1	B 栋 101	商铺	平方米	67.53
2	B 栋 103	商铺	平方米	151.75
3	B 栋 104	商铺	平方米	125.98
4	B 栋 105	商铺	平方米	151.75
	合计			497.01

②飞地项目

该项目位于上海市远景路、中潭路，规划建成 3 幢高层建筑物，分为

A 地块和 B、C 地块。A 地块建筑物 1 幢，建筑物总高 59.95 米，总楼层为 12 层，总建筑面积 9,882.40 平方米，地上建筑面积 8,616.80 平方米，地下建筑面积 1,265.60 平方米。规划办公用房建筑面积 6,444.20 平方米、商业用房建筑面积 248.00 平方米、菜场建筑面积 1,794.6 平方米、物业用房及业委会建筑面积 130.00 平方米。其中：办公用房为精装修后对外销售，菜场、物业用房及业委会不可销售；B、C 地块建筑物 2 幢，建筑物总高均为 59.95 平方米，总楼层均为 12 层，总建筑面积 19,240.10 平方米，地上建筑面积 17,245.20 平方米，地下建筑面积 1,994.90 平方米。规划办公用房建筑面积 13,875.40 平方米、商业用房建筑面积 732.10 平方米、警署建筑面积 2,507.70 平方米、物业用房及业委会建筑面积 130.00 平方米。其中：办公用房为精装修后对外销售，警署、物业用房及业委会不可销售。销售期为 2016 年 6 月至 2019 年 6 月，在本次评估基准日时，项目处于前期施工阶段。

具体情况见下表：

企业名称： 上海万企爱佳房地产开发有限公司			评估基 准日	2015/12/31		项目账面值 (万元)	19,502.20
项目名称	两湾一宅飞地项目		地址	远景路、中潭路		省市	上海市
开工日期	2014/6/1	开发周期 (年)	4	项目竣工 交房时间	2018/5/31	竣工当年 施工月数	5.0
开始预售 时间	2016/6/1	销售周期 (年)	3	所得税清 算时间	2019/6/1		
总容积率 面积	平方米	25,862.00	开发物 业类型	单位	容积率总 数量	可售数量	
土地面积 M ²	平方米	5,476.70	办公	平方米	20,319.60	20,319.60	
平均 容积率	4.72		商业	平方米	980.10	980.10	
建筑密度	43%-45%		警署	平方米	2,507.70	0.00	
开发 总面积	平方米	29,122.50	菜场	平方米	1,794.60	0.00	
其中：可 售面积 M ²	84%	24,560.20	物业用 房及业 委会	平方米	260.00	0.00	
不可售面 积 M ²	16%	4,562.30	车库	个(幢)	81.00	81.00	
备注：不可售主要是警署、菜场、物 业用房及业委会。			其他等	个(幢)	0.00	0.00	

3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

资产总额	118,160.44	124,566.58	69,121.62
负债总额	88,149.71	85,458.58	18,674.16
净资产	30,010.73	39,108.00	50,447.46

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	-	70,619.76	77,942.54
利润总额	14.41	12,142.78	15,126.26
净利润	10.26	9,097.28	11,339.45

上述数据摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2014 年度、2015 年度审计报告、上海上晟会计师事务所有限公司出具的 2013 年度审计报告，审计报告均为无保留意见。

上海万企爱佳房地产开发有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，营业税税率为 5%，城建税、教育费附加分别为流转税的 7%、5%。

三、评估目的

本次评估目的是反映上海万企爱佳房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海万业企业股份有限公司拟转让上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权之经济行为提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海万业企业股份有限公司董事会决议。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 504,474,564.13 元。总资产为 691,216,199.72 元，负债总额为 186,741,635.61 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房地产开发项目主要为大公建项目及两湾一宅飞地项目，涉及开发产品、开发成本、投资性房地产科目，具体项目情况详见上文“企业经营概况”。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 21 台（套），均为电子设备，使用状态正常。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 1 项。
5. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致，且已经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海万业企业股份有限公司董事会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》；
3. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；

	- 资产评估准则—评估报告; - 资产评估准则—评估程序; - 资产评估准则—工作底稿; - 资产评估准则—业务约定书; - 资产评估准则—机器设备; - 资产评估准则—不动产; - 资产评估准则—无形资产; - 资产评估价值类型指导意见; - 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见; - 投资性房地产评估指导意见(试行); - 评估机构业务质量控制指南; - 财政部令第33号《企业会计准则》; 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015); 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014); - 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社; - 众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告; - 公司提供的部分合同、协议等; - 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料; - 其他。
V. 权属依据	- 房地产权证; - 投资合同、协议; - 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	- 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证; - 被评估单位提供的资产评估申报表; - 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料; - 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料; - 其它有关价格资料。
VII. 引用	本次评估未引用其他机构出具的评估结论。

其他机构
出具的评
估结论

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

被评估单位为房地产开发企业，共有 2 个开发项目，分别为大公建项目和飞地项目。其中，大公建项目已竣工并销售，目前进入尾盘阶段，其经营期即持有房地产项目的开发周期，项目售罄后基本无其他收入，即项目结束后不满足持续经营假设，所以不适宜采用收益法评估。对飞地项目，本次成本法评估中对其采用假设开发法评估，通过确定未来售价、成本、折现率等因素进行评估，假设开发法的测算模式即模拟了企业未来的经营模式，其实质与收益法接近，故成本法飞地项目评估中实际包含了其收益法结论。综上所述，本次不采用收益法进行评估。

被评估单位为房地产开发企业，其企业价值与经营的房地产项目有很大关联，由于几乎每个房产的情况都大相径庭，房地产项目公司开发项目所处地块、规划不同等影响因素较多，评估人员无法对其进行市场比较，市场上也很难找到与其具有可比性的公司的股权交易案例。

同时，开发的飞地项目目前尚处于开发阶段，无业务收入，资产规模尚未确定，故无法将其收益类和资产类参数与案例企业的相关参数进行对比。因此，本次不适合采用市场法进行评估。

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，因此本次评估对象适合资产基础法评估。

综合考虑上述三种评估方法的适用性分析，结合企业的资产特点及本次经济行为交易目的，本次评估拟采用资产基础法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货

开发产品，主要为已竣工并销售的大公建项目，目前已进入尾盘阶段，本次采用市场法评估。

开发成本，系大公建项目尚未结转的成本费用及尚处于前期施工阶段的飞地项目。大公建项目尚未结转的成本费用本次评估分别在“投资性房地产”科目和“存货—开发产品”科目中考虑，开发成本中评估为零。

飞地项目尚处于前期施工阶段，本次采用假设开发法进行评估，在确定其楼盘总销售收入后，扣除相关的建设续建成本，税金、相关费用

	及部分利润后，确定评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
投资性房地产	对投资性房地产采用收益法和市场比较法评估，结合企业投资意向，在符合相关法规原则下，从企业价值最大化确定评估价值。
固定资产	对电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，由于被评估单位为房地产开发企业，不能抵扣增值税，故本次设备重置全价中未考虑增值税抵扣事项。
其他无形资产	外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
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。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理

人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，房地产开发项目未来规划及开发情况等。了解企业核算体系、管理模式。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

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，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的

存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 550,722,464.75 元；其中：总资产账面值 691,216,199.72 元，评估值 921,501,934.46 元，增值额 230,285,734.74 元，增值率 33.32%；总负债账面值 186,741,635.61 元，评估值 370,779,469.71 元，增值额 184,037,834.10 元，增值率 98.55%；净资产账面值 504,474,564.13 元，评估值 550,722,464.75 元，增值额 46,247,900.62 元，增值率 9.17%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	67,048.90	89,822.67	22,773.77	33.97

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2015 年 12 月 31 日

非流动资产	2,072.73	2,327.52	254.79	12.29
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	1,301.90	1,559.65	257.75	19.80
固定资产净额	4.84	7.93	3.09	63.84
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	0.93	1.00	0.07	7.53
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	765.06	758.94	-6.12	-0.80
其他非流动资产				
资产合计	69,121.63	92,150.19	23,028.56	33.32
流动负债	15,892.58	34,296.36	18,403.78	115.80
非流动负债	2,781.59	2,781.59		
负债合计	18,674.17	37,077.95	18,403.78	98.55
净资产(所有者权益)	50,447.46	55,072.25	4,624.79	9.17

II. 结论及分析

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 550,722,464.75 元。
大写: 伍亿伍仟零柒拾贰万贰仟肆佰陆拾肆元柒角伍分。

本次评估仅采用资产基础法评估, 增减值分析如下:

1、流动资产

流动资产账面值 67,048.90 万元, 评估值为 89,822.67 万元, 增值 22,773.77 万元。主要原因如下:

(1) 应收账款: 由于被评估单位应收账款账龄大部分均在一年以内, 基本无产生坏账的可能性, 评估人员认为应该能够全额回收, 而审计根据账龄计提坏账准备, 导致评估估计的坏账损失低于审计的计提的金额, 应收账款评估增值 4.15 万元。

(2) 其他应收款: 由于被评估单位大部分其他应收款账龄在一年以内, 且基本为保证金、代垫款等款项。评估人员认为坏账的可能性很小, 未确认坏账损失, 而审计根据账龄计提坏账准备, 导致评估估计的坏账损失低于审计的计提的金额, 其他应收款评估增值 20.32 万元。

(2) 存货: 存货账面值 53,677.53 万元, 评估值 76,426.83 万元, 增值 22,749.30 万元。

a. 开发产品系大公建项目 A 幢和 B 幢的办公房地产和商业房地产，项目已竣工并销售，目前进入尾盘阶段，本次采用市场法进行评估，由于近年来房地产交易市场活跃，房地产市场价格上涨，导致开发产品增值 3,699.34 万元。

b. 开发成本系大公建项目尚未结转的成本费用及尚处于前期施工阶段的飞地项目。大公建项目尚未结转的成本费用本次评估分别在“投资性房地产”科目和“存货—开发产品”科目中考虑，开发成本中评估为零。飞地项目本次采用假设开发法评估，由于考虑了开发利润等，导致飞地项目评估有所增值。综上，开发成本评估增值 19,049.95 万元。

2、投资性房地产

投资性房地产账面净值 1,301.90 万元，评估值 1,559.65 万元，增值 257.75 万元。系大公建项目 B 栋 101、103、104、105 商铺，本次采用市场法进行评估，由于近年来房地产交易市场活跃，房地产市场价格上涨，导致评估略有增值。

3、固定资产

固定资产账面净值 4.84 万元，评估净值为 7.93 万元，增值 3.09 万元，系设备类评估减值造成。

由于企业财务对电子设备及其他设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

4、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 765.06 万元，评估值 758.94 万元，减值 6.12 万元。系由于评估估计的坏账损失低于审计的计提的金额，因而重新计算递延所得税资产所致。

5、负债

负债账面值为 18,674.17 万元，评估值为 37,077.95 万元，增值 18,403.78 万元，系由于评估补提了企业 2015 年度股利分红。

根据被评估单位董事会决议，其全体董事一致同意对全体股东按照投资比例进行 2015 年度利润分配，分配金额为 184,037,843.01 元。评估人员核对了该董事会决议，确认 2015 年度股利分配金额准确无误，本次评估对应付股利科目补提 2015 年度股利分配，故导致应付股利有所增值。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
4. 根据被评估单位董事会决议，其全体董事一致同意对全体股东按照投资比例进行 2015 年度利润分配，分配金额为 184,037,843.01 元。按委托方要求，本次评估结论已扣除上述股利分配 184,037,843.01 元，在应付股利科目列示。
5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而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，评估机构及评估人员不承担相关责任。
7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的

约束力。

- | | |
|---------------------------|--|
| II. 评估报告使用有效期 | 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。 |
| IV. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。 |

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 05 月 30 日。
(本页以下无正文)

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

王小敏

首席评估师

梁彬

梁彬



签字注册资产评估师
Tel:021-52402166

黎云



Tel:021-52402166

於隽蓉



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2016 年 05 月 30 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海万业企业股份有限公司拟转让上海万企爱佳房地产开发有限公司 54%股权所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0326016 号

序号 附件名称

1. 上海万业企业股份有限公司董事会决议
2. 上海万业企业股份有限公司营业执照
3. 上海万企爱佳房地产开发有限公司营业执照
4. 上海万企爱佳房地产开发有限公司验资报告
5. 上海万企爱佳房地产开发有限公司 2013、2014、2015 年度审计报告
6. 上海万企爱佳房地产开发有限公司房地产权证及其其他权利证明
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表