

证券代码:600748

证券简称:上实发展

公告编号:临2009-07

上海实业发展股份有限公司

关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 本公司与上海上实(集团)有限公司(以下简称“上海上实”)签订了《股权转让协议》,公司以 33232.20 万元人民币收购上海上实全资子公司上海丰泽置业有限公司 100%股权。
- 本次交易关联董事回避表决,三名独立董事就关联交易事项发表了独立意见。
- 本次交易有利于解决上海上实与公司之间存在的同业竞争,为公司增加新的利润增长点,有利于本公司做大做强房地产业务,进一步提高公司的主业竞争能力,符合公司即期和长远发展的需要,符合公司及全体股东的共同利益。

一、关联交易概述

公司于 2009 年 6 月 5 日与控股股东上海上实签订了《股权转让协议》,公司以 33232.20 万元人民币收购上海上实全资子公司上海丰

泽置业有限公司（以下简称“丰泽公司”）100%股权。

上海上实为本公司的控股股东,持有本公司股份 689,566,049 股,占公司总股本的 63.65%。依据《上海证券交易所股票上市规则》规定,本次交易构成关联交易。

本公司于 2009 年 6 月 5 日召开第四届董事会第三十次会议,审议通过了《关于公司收购上海上实全资子公司上海丰泽置业有限公司 100%股权的议案》,关联董事陆申、杨云中、龚力行回避表决,公司三名独立董事就此项交易发表了独立意见。

本项交易尚需获得国资委批准及公司股东大会审议通过,关联股东应放弃在股东大会上对该议案的投票权。

二、关联方介绍

上海上实系上海市国资委100%控股的国有独资企业,是上海市人民政府重点扶持的大型企业集团,拥有10多家直属企业,投资业务领域涉及高新技术、金融投资、房地产、工业投资、现代农业和国内贸易等,是上海实业(集团)有限公司在中国境内的执行总部。

上海上实基本情况如下:

注册资本: 185,900万元

企业性质: 有限责任公司(国有独资)

经营范围: 实业投资,国内贸易(除专项规定),授权范围内的国有资产经营与管理。

法定代表人: 张志群

成立时间: 1996年8月20日

注册地址: 上海市淮海中路98号金钟广场21楼

三、关联交易标的基本情况

丰泽公司系由上海上实于 2008 年 6 月独资设立，注册资本人民币 3,000 万元，法人代表陆申，公司类型为一人有限责任公司（法人独资）；公司于 2008 年 6 月 24 日领取了上海市工商行政管理局青浦分局颁发的注册号为 310229001306167 的企业法人营业执照；经营范围为房地产开发及经营（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

丰泽公司拥有的土地位于青浦区朱家角淀山湖畔，土地面积为 808,572 平方米（约合 1,212 亩），土地属性为住宅用地，项目规划容积率为 0.5，规划地上建筑面积 404,286 平方米，拟在基地范围内建设低密度的生态小区，包括花园洋房、叠加别墅、联体别墅和独立别墅。项目投资约为 39 亿元，预计 2010 年开始销售并产生利润，内部收益率为 25%。

根据上海上会会计师事务所出具的《上海丰泽置业有限公司股权审计报告》【上会师报字（2009）第 1457 号】，截至 2009 年 4 月 30 日，丰泽公司资产总额为人民币 93,335.69 万元、负债总额为人民币 90,336.75 万元、净资产为人民币 2,998.94 万元。

根据上海立信资产评估有限公司的《上海丰泽置业有限公司股权收购项目资产评估报告书》【信资评报资（2009）136 号】，截至 2009 年 4 月 30 日，丰泽公司总资产评估值为人民币 123,568.96 万元、负债评估值为人民币 90,336.75 万元、净资产评估值为人民币 33,232.20 万元。

四、本次交易的主要内容及定价政策

依据本公司与上海上实签署的《股权转让协议》约定，本协议主要条款如下：

1、转让价格：转让方和受让方协商确定目标股权的转让价格为人民币 33232.20 万元（最终价格以国有资产监督管理部门核准的结果为准）；

2、支付方式：受让方应自本协议生效之日起七个工作日内向转让方一次支付全部转让价格；

3、工商登记：双方同意，自受让方按规定向转让方付清全部股权转让价格之日起的三至六个月内，由受让方负责完成与目标股权转让有关的所有工商变更登记手续，转让方应给予受让方必要的配合；

五、本次交易的目的和对本公司的影响

本次交易兑现了上海上实于 2007 年公司定向增发时的承诺，进一步解决了上海上实与公司之间存在的同业竞争，为公司增加新的利润增长点，有利于本公司做大做强房地产业务，进一步提高公司的主业竞争能力，符合公司即期和长远发展的需要，符合公司及全体股东的共同利益。

六、独立董事意见

公司全体独立董事同意将此议案提交董事会审议，并对此次交易发表了独立意见：

本次关联交易的交易过程遵循了公平、合理的原则，符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的规定，该关联交易未损害公司及其他股东，特别是中、小股东和非关联股东的利益，同意该项关联交易。

本次关联交易有利于解决上海上实（集团）有限公司与公司之间存在的同业竞争，同时为公司增加新的利润增长点，进一步提高公司的主业竞争能力，符合公司即期和长远发展的需要，符合公司及全体

股东的共同利益。

本次关联交易关联董事回避表决，表决程序符合有关规定，没有损害非关联股东的合法权益。

七、备查文件目录

- 1、董事会决议；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、股权转让协议。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇〇九年六月九日

审计报告

上会师报字(2009)第 1457 号

上海丰泽置业有限公司董事会：

我们审计了后附的上海丰泽置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2009 年 4 月 30 日的资产负债表，2009 年 1-4 月份的利润表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 4 月 30 日的财务状况以及 2009 年 1-4 月份的经营成果。

本报告仅限贵公司股权转让之用。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李波

中国注册会计师：欧阳丹

中国 上海

二〇〇九年五月三十日

一、公司的基本情况

上海丰泽置业有限公司(以下简称“公司”)成立于2008年6月24日,由上海上实(集团)有限公司出资人民币3,000万元,占注册资本的100%。

企业法人营业执照:310229001306167

公司注册地址:青浦区朱家角镇康业路951弄32号3211室

公司经营范围:房地产开发及经营(涉及行政许可的,凭许可证经营)。

二、公司遵循企业会计准则的声明

本财务报表系按财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、准则解释的要求编制,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、重要会计政策和会计估计

1、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》,基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

记账本位币为人民币元。

4、记账基础及计量属性

公司以权责发生制为记账基础。

公司一般采用历史成本对会计要素进行计量,在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

5、现金等价物

是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

(1) 金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- ② 持有至到期投资；
- ③ 应收款项；
- ④ 可供出售金融资产。

(3) 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- ② 其他金融负债。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(5) 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含

的已到付息期但尚未领取的债券利息,应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定,在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的,也可按票面利率计算利息收入,计入投资收益。

处置持有至到期投资时,应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(6) 应收款项

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权,通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时,应将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(7) 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利,应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利,应当计入投资收益。资产负债表日,可供出售金融资产应当以公允价值计量,且公允价值变动计入资本公积。

处置可供出售金融资产时,应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

(8) 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下,企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等,应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(9) 金融资产减值损失的计量

① 应收款项的坏账准备计提方法

1) 应收账款及其他应收款坏账准备

在资产负债表日对应收账款及其他应收款按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

2) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

② 对于持有至到期投资,有客观证据表明其发生了减值的,应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

③ 通常情况下,如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入减值损失。

(10) 金融工具公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

金融工具不存在活跃市场的,采用估值技术确定其公允价值。

(11) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。终止确认,是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当将下列两项金额的差额计入当期损益:

- ① 所转移金融资产的账面价值;
- ② 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下,所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 终止确认部分的账面价值;
- 2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续确认所转移金融资产整

体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

7、存货

(1) 存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发,最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入帐。在项目开发时,按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的成本,不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算,能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本;不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集,在项目竣工决算时,该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用,按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本,分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第20号—企业合并》的规定确定。

(3) 低值易耗品采用一次转销法核算。

(4) 存货采用永续盘存制。

(5) 资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低原则计量。

开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中,以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备,计入当期损益。

其他存货在年末进行全面盘点的基础上,对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

在资产负债表日,如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失,减计的存货价值予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。

8、固定资产

(1) 固定资产的确认标准及计价: 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用年限超过1年、单位价值较高的资产。固定资产按购建时的实际成本计价。固定资产处理时涉及弃置费用的, 按照现值计算确定计入固定资产成本和相应的预计负债。

(2) 各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命, 预计净产值率及折旧率计提折旧:

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
电器及运输设备	5年	5%	19.000%

已计提减值准备的固定资产, 以扣除已计提的固定资产减值准备累计金额后的金额作为应计折旧额。对持有待售的固定资产, 停止计提折旧并对其预计净残值进行调整。

(3) 固定资产后续支出的处理: 固定资产的修理与维护支出于发生时计入当期损益。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等发生的后续支出, 在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时, 予以资本化; 重大改建、扩建及改良等发生的后续支出按直线法在固定资产尚可使用年限期间内计提折旧; 装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

(4) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法: 期末如果出现了市价持续下跌, 或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象, 固定资产可收回金额低于账面价值的, 按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值之间较高者确定。

9、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

10、资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

11、借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

12、收入

营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入，其收入确认原则如下：

(1) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权；也没有对已售出的商品实施控制，收入的金额能够可靠计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(2) 让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入金额能够可靠地计量的条件时，确认收入。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定收入；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定收入。

(3) 提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，应在完成劳务时确认收入，如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，企业应在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在期末对劳务收入分别以下情况确认和计量：

- ① 如果发生的劳务成本预计能够获得补偿，应按已发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；
- ② 如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本作为当期费用；
- ③ 如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，应按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

13、所得税

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费

用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。若以后期间能够产生足够的应纳税所得额时，应相应恢复减记的递延所得税资产的账面价值。

四、重大会计政策、重大会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

1、重大会计政策变更

根据《上海市国资委、上海市财政局关于执行《企业会计准则》有关事项的通知》之精神，公司从2009年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

该会计政策变更对公司本报告期报表无重大影响。

2、重大会计估计变更

报告期内，公司无重大会计估计变更事项。

3、重大前期差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

五、主要税项

企业所得税：企业所得税税率25%。

六、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	22,871.90	4,108.00
银行存款	<u>25,491,107.25</u>	<u>29,244,331.97</u>
合计	<u>25,513,979.15</u>	<u>29,248,439.97</u>

2、其他应收款

(1) 账面价值

账龄	期末余额		
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备
			账面价值

上海丰泽置业有限公司
2009年4月30日财务报表附注
(除特别说明外,均以人民币元为货币单位)

1年以内(含1年)	<u>4,000.00</u>	<u>100.00%</u>	-	<u>4,000.00</u>
合计	<u>4,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	<u>4,000.00</u>

(2) 期末其他应收款余额中,无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3、存货

(1) 账面价值

项目	期末余额		
	余额	跌价准备	净额
开发成本	<u>907,792,619.92</u>	=	<u>907,792,619.92</u>
合计	<u>907,792,619.92</u>	=	<u>907,792,619.92</u>

项目	期初余额		
	余额	跌价准备	净额
开发成本	<u>886,941,571.86</u>	=	<u>886,941,571.86</u>
合计	<u>886,941,571.86</u>	=	<u>886,941,571.86</u>

(2) 开发成本明细

项目名称	期末余额	期初余额
青浦朱家角B、C地块	<u>907,792,619.92</u>	<u>886,941,571.86</u>
合计	<u>907,792,619.92</u>	<u>886,941,571.86</u>

4、固定资产及折旧

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	-	47,524.00	-	47,524.00
电器及运输设备	-	47,524.00	-	47,524.00
二、累计折旧合计	-	1,197.82	-	1,197.82
电器及运输设备	-	1,197.82	-	1,197.82
三、固定资产账面价值合计	-	46,326.18	-	46,326.18
电器及运输设备	-	46,326.18	-	46,326.18

5、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	420,478.68	420,478.68	-
二、社会保险费	-	48,968.18	23,679.90	25,288.28
三、住房公积金	-	45,837.00	43,474.00	2,363.00
四、工会经费和职工教育经费	=	-	<u>5,285.00</u>	<u>4,064.57</u>
合计	=	<u>524,633.43</u>	<u>492,917.58</u>	<u>31,715.85</u>

6、应交税费

<u>税种</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
个人所得税	<u>12,354.68</u>	=
合计	<u>12,354.68</u>	=

7、其他应付款

(1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
余额	903,323,418.32	886,190,011.83
其中：账龄超过1年的余额	-	-

(2) 期末其他应付款余额中，应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项列示如下：

<u>公司名称</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
上海上实(集团)有限公司	903,313,418.32	886,190,011.83

8、实收资本

<u>投资单位名称</u>	<u>期初余额</u>		<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>	
	<u>出资金额</u>	<u>出资比例</u>			<u>出资金额</u>	<u>出资比例</u>
上海上实(集团)有限公司	30,000,000.00	100.00%	=	=	30,000,000.00	100.00%
合计	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

上述实收资本业经上海上会会计师事务所有限公司审验，并出具了上会师报字(2008)第1819号验资报告验证确认。

9、未分配利润

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>
净利润	-10,563.60
加：年初未分配利润	=
期末未分配利润	<u>-10,563.60</u>

10、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
银行手续费	<u>-563.60</u>	=
合计	<u>-563.60</u>	=

七、或有事项

本报告期内，公司无需说明的重大或有事项。

八、重大承诺事项

本报告期内，公司无需说明的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止报告日，公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本报告期内，公司无需说明的其他重要事项。

上海丰泽置业有限公司
股权转让整体资产评估报告书

信资评报字（2009）136 号

上海立信资产评估有限公司

二〇〇九年五月

目 录

签字注册资产评估师声明	- 1 -
上海丰泽置业有限公司股权转让整体资产评估报告书摘要	- 3 -
上海丰泽置业有限公司股权转让整体资产评估报告书	- 5 -
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	- 5 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象、范围及其基本情况	- 8 -
四、价值类型及其定义	- 9 -
五、评估基准日	- 9 -
六、评估依据	- 10 -
七、评估方法	- 11 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 15 -
九、评估中的假设和限制条件	- 16 -
十、评估结论	- 16 -
十一、特别事项说明	- 17 -
十二、评估报告使用限制说明	- 19 -
十三、评估报告提出日期	- 19 -
备查文件	- 21 -
一、上海丰泽置业有限公司基准日审计报告	- 22 -
二、上实地产“关于对上海丰泽置业有限公司进行整体资产评估的请示”	- 38 -
三、上海上实（集团）有限公司企业法人营业执照	- 39 -
四、上海实业发展股份有限公司企业法人营业执照	- 40 -
五、上海丰泽置业有限公司企业法人营业执照	- 41 -
六、上海丰泽置业有限公司 2008 年度审计报告	- 42 -
七、上海丰泽置业有限公司验资报告	- 51 -
八、房地产权证等资料	- 60 -
九、资产评估委托方承诺函	- 67 -
十、资产评估占有方承诺函	- 69 -
十一、资产评估机构及资产评估师承诺函	- 70 -
十二、上海立信资产评估有限公司营业执照	- 71 -
十三、参加本评估项目的人员及资格证书	- 72 -
十四、资产评估业务约定书	- 75 -

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2009]第 136 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海上实（集团）有限公司和上海实业发展股份有限公司共同委托的资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“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。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何

形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、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。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

签字评估师：赵吟时

谢 岭

上海丰泽置业有限公司 股权转让整体资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2009]第 136 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海上实（集团）有限公司和上海实业发展股份有限公司的委托，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，对上海丰泽置业有限公司（以下简称丰泽公司）因股权转让而涉及的该公司的整体资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2009 年 4 月 30 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：

评估范围：本项评估的范围为上海丰泽置业有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为人民币 29,989,436.40 元。

评估基准日：2009 年 4 月 30 日

评估目的：本次评估为上海上实（集团）有限公司将所持有丰泽公司的股权协议转让给上海实业发展股份有限公司提供企业净资产的价值参考意见

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，上海上实（集团）有限公司和上海实业发展股份有限公司委托评估的丰泽公司净资产的评估价值为人民币 332,322,034.30 元，大写人民币叁亿叁仟贰佰叁拾贰万贰仟零叁拾肆元叁角整。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 4 月 30 日

金额单位：万元

项目	账面净值	调整后 账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	93,331.06	93,331.06	123,564.47	30,233.41	32.39
固定资产	4.63	4.63	4.49	-0.14	-3.02
其中： 机器设备	4.63	4.63	4.49	-0.14	-3.02
资产总计	93,335.69	93,335.69	123,568.96	30,233.27	32.39
流动负债	90,336.75	90,336.75	90,336.75		
负债总计	90,336.75	90,336.75	90,336.75		
净资产	2,998.94	2,998.94	33,232.20	30,233.26	1,008.13

本报告提出日期为 2009 年 5 月 27 日，评估结果的有效使用日期至 2010 年 4 月 29 日止。

本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人： 张美灵

总评估师： 姚 平

注册资产评估师：赵吟时

注册资产评估师：谢 岭

2009 年 5 月 27 日

上海丰泽置业有限公司 股权转让整体资产评估报告书

信资评报字（2009）第 136 号

上海上实（集团）有限公司：

上海实业发展股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——成本法，对贵公司因股权转让而涉及的上海丰泽置业有限公司（以下简称丰泽公司）的整体资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2009 年 4 月 30 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、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方 1：上海上实（集团）有限公司

住 所：上海市淮海中路 98 号金钟广场 21 楼

注册资本：185,900 万元

法定代表人：张志群

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：实业投资，国内贸易（除专项规定），授权范围内的国有资产经营与管理。

委托方 2：上海实业发展股份有限公司

住 所：上海市浦东南路 1085 号

注册资金：人民币 108,337.0873 万元

法定代表人：陆申

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：房地产开发和经营，实业投资，资产经营，国内贸易，信息服务（上述经营范围不涉及前置审批项目）。

（二）产权持有单位：上海上实（集团）有限公司

（三）被评估单位：上海丰泽置业有限公司

住 所：青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3211 室

注册资金：人民币 3,000 万元

法定代表人：陆申

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发经营（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

营业期限：2008 年 6 月 24 日至 2018 年 6 月 23 日

营业执照注册号：310229001306167

丰泽公司成立于 2008 年 6 月 24 日，由上海上实（集团）有限公司出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。

丰泽公司为房地产开发项目公司，目前开发青浦区朱家角镇新华村 53/6 丘地块。该地块位于青浦区朱家角镇新华村淀山湖畔，地块面积为 808,572.60 平方米。规划用途为住宅用地。

丰泽公司的办公场所位于青浦区朱家角镇复兴路 999 弄，系由上海上实（集团）有限公司无偿提供。

公司资产、负债情况如下：

单位：万元

项目	2008 年度	2009 年 1-4 月
----	---------	--------------

总资产	91,619.00	93,335.69
负债	88,619.00	90,336.75
净资产	3,000.00	2,998.94
资产负债率 %	96.73%	96.79%

单位：万元

项目	2008年度	2009年1-4月
营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
营业费用		
管理费用		1.00
财务费用		0.06
营业利润		-1.06
加：营业外收入		
减：营业外支出		
利润总额		-1.06
减：所得税		
净利润		-1.06

（上述数据，摘自于丰泽公司经审计的财务报表，审计单位为上海上会会计师事务所有限公司。）

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者：

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。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据上实地产“关于对上海丰泽置业有限公司进行整体资产评估的请示”（上实地行【2009】57号），上海上实（集团）有限公司将所持有丰泽公司的股权协议转让给上海实业发展股份有限公司。本次评估即是为上述

经济行为提供企业净资产的价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围:

本次资产评估范围系上海丰泽置业有限公司整体资产和负债。

评估对象系丰泽公司的全部股东权益（净资产）。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

包括：流动资产—货币资金、其他应收款和存货；

固定资产—电子设备；

流动负债—其他应付款、应付职工薪酬和应交税金。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

评估前总资产账面值 933,356,925.25 元，其中流动资产 933,310,599.07 元，固定资产 46,326.18 元；总负债 903,367,488.85 元，均为流动负债。净资产 29,989,436.40 元。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况:

委估企业的流动资产账面值 933,310,599.07 元，占总资产的 99.995%。流动资产包括货币资金、其他应收款和存货三项。

货币资金账面值 25,513,979.15 元，占流动资产的 2.73%，除少量的财务部现金外，其余均为银行存款。企业共有 2 个银行账户，均为人民币账户；存货账面值 907,792,619.92 元，占流动资产的 97.27%，系开发成本，包括已支付的青浦区朱家角镇新华村 53/6 丘地块的土地款、前期工程费、建安工程费、开发间接费。该地块位于青浦区朱家角镇新华村淀山湖畔。具体情况如下：

权证编号： 沪房地青字（2008）第 011945 号；

宗地位置： 青浦区朱家角镇 9 街坊 53/6 丘；

四至范围： 北至淀山湖大道，南至绿舟路，西至绿湖路，东至复兴路；

土地性质： 国有出让，总出让金共计 134,627,338.00 元人民币；

土地面积： 总面积 808,572.60 平方米；

规划用途： 住宅用地；

使用年限： 70 年；

规划容积率： 0.5；

开发程度： 现状地；

目前状况： 已完成动拆迁。

机器设备类为电子设备，其账面原值 47,524.00 元，账面净值 46,326.18 元。共计 8 台，为办公用电脑和空调。

委估企业的流动负债账面值为 903,367,488.85 元，分别为其他应付款、应付职工薪酬和应交税金。其中其他应付款账面值为 903,323,418.32 元，占流动负债的 99.995%，主要为股东上海上实（集团）有限公司代垫款 886,190,011.83 元和利息 17,123,406.49 元。

丰泽公司经营场地和办公设备均由上海上实（集团）有限公司无偿提供。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型市场价值。

所谓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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
- 4、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 5、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

财政部、中评协发布的有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、上海实业（集团）有限公司批复；
- 3、上实地产关于评估的请示。

（四）产权依据

- 1、企业法人营业执照；

2、房地产权证。

（五）取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 3、《上海价格信息》上海市物价局价格信息编辑部；
- 4、上海市规划和土地资源管理局发布的近期土地市场成交案例；
- 5、朱家角镇地区别墅类住宅挂牌及交易价格；
- 6、《上海工程造价信息》；
- 7、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 8、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 9、评估人员现场勘察记录；
- 10、评估人员收集的评估对象所在地房地产市场资料；
- 11、《办公用品商务网》(www.OA365.com)；
- 12、《上海价格网》(www.pricestation.com.cn)；
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

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。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

本次评估目的为股权转让，评估的范围为全部资产和负债，根据评估行业的惯例，结合委估资产的具体情况，确定评估方法。

委估企业在筹备期，尚未实现销售，没有历年的利润情况反应，作为房地产开发项目公司无储备的后备地块，现有正在开发的房产一经完成，全部销售完毕后就将无收入来源。

委估企业实际资产为待开发的土地使用权，已经采用两种方法评估，而且房地产项目公司在开发结束后一般会清算。

综合上述，我认为，以成本法对委估资产的现行价值进行评估是能够反映评估对象的公允价值。

成本法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款和存货。

1、货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

2、其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、存货的评估

委估的开发成本主要为已支付的土地价款，即土地使用权的价值。根据房地产评估的有关规定和市场实际情况，评估人员认为对土地使用权采用假设开发法和市场比较法进行评估是适宜的。

（1）假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除建筑成本、前期专业费用、管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定委估土地的价值。

存货土地价值(含契税) = 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 建筑成本 - 前期专业费用 - 管理费用 - 利润

（2）市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日

期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

由于在股权转让过程中，受让方按评估基准日的土地市场价购买股权后无法对存货成本进行调账处理，故在运用市场比较法测算出土地市场价值后需扣除其增值部分相应的土地增值税。

存货土地价值(含契税) = 市场比较法得出的土地价值 + 契税 - 部分土地增值税

对于本科目中企业实际支付的前期工程费、建安工程费和开发间接费，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，按帐面值计加部分资金成本予以确认。

(二) 机器设备的评估:

机器设备的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的电子设备清查评估明细表所列示的内容，通过对有关法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，

按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

（三）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按 0 值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2009 年 5 月中旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2009 年 5 月 22 日正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2009）第 136 号。

2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了拟作价投资的资产的全部清单和有关的会计凭证。

3、对委估资产进行清查核实

2009 年 5 月 25 日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资

产所在地青浦复兴路 999 弄对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间 1 天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定上海丰泽置业有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续原有经营方式或类似经营方式。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，上海丰泽置业有限公司委估资产于评估基准日的评估价值为人民币 332,322,034.30 元，大写人民币叁亿叁仟贰佰叁拾贰万贰仟零叁拾肆元叁角整。相对于账面值 29,989,436.40 元，评估增值 302,332,597.90

元，增值率 1,008.13 %。评估增值的主要原因是土地取得时间较早，而近年来土地交易价格不断上涨，因此存货 - 开发成本有较大幅度增长。

评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 4 月 30 日

金额单位：万元

项目	账面净值	调整后 账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	93,331.06	93,331.06	123,564.47	30,233.41	32.39
固定资产	4.63	4.63	4.49	-0.14	-3.02
其中： 机器设备	4.63	4.63	4.49	-0.14	-3.02
资产总计	93,335.69	93,335.69	123,568.96	30,233.27	32.39
流动负债	90,336.75	90,336.75	90,336.75		
负债总计	90,336.75	90,336.75	90,336.75		
净资产	2,998.94	2,998.94	33,232.20	30,233.26	1,008.13

十一、特别事项说明

1、 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2、 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2010 年 4 月 29 日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可

抗力对资产价值的影响。

4、 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、 本报告仅为上海丰泽置业有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、 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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、 本评估公司未对委托方或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或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。资产占有单位不能按本报告的结果进行任何账务处理。

9、 除非另有说明，在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备(房地产开发企业的土地增值税除外)。

10、 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

11、 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵

押事宜，资产占有方也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者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。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2009 年 5 月 27 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人： 张美灵

总评估师： 姚 平

注册资产评估师： 赵吟时

注册资产评估师： 谢 岭

2009 年 5 月 27 日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）4 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

备查文件

除特别注明的以外，均为复印件：

一、上海丰泽置业有限公司基准日审计报告

二、上实地产“关于对上海丰泽置业有限公司进行整体资产评估的请示”

三、上海上实（集团）有限公司企业法人营业执照

四、上海实业发展股份有限公司企业法人营业执照

五、上海丰泽置业有限公司企业法人营业执照

六、上海丰泽置业有限公司 2008 年度审计报告

七、上海丰泽置业有限公司验资报告

八、房地产权证等资料

九、资产评估委托方承诺函（原件）

十、资产评估占有方承诺函（原件）

十一、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）

十二、上海立信资产评估有限公司营业执照

十三、参加本评估项目的人员及资格证书

十四、资产评估业务约定书