

证券代码：600748 股票简称：上实发展 公告编号：临 2009-17

上海实业发展股份有限公司

第五届董事会第三次会议决议公告

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。

公司于 2009 年 8 月 26 日以书面会议方式召开了第五届董事会第三次会议，应参加董事七名，实际参加董事七名，公司监事和高级管理人员列席了会议。会议符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。会议审议并全票通过了以下议案：

1、《公司 2009 年半年度报告及摘要》

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。

2、《关于公司控股子公司上海海际房地产有限公司 100%股权挂牌转让的议案》

为了适应公司整体发展战略，提升公司整体经济效益，董事会同意公司将持有的上海海际房地产有限公司（以下简称“海际公司”）100%的股权在上海联合产权交易所以不低于 185458677.93 元的价格进行公开挂牌转让（最终价格以国有资产监督管理部门备案的资产评估报告的结果合理确定），并授权公司行政全权办理股权转让的相关事宜。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇〇九年八月二十八日

上海海际房地产有限公司
股权转让整体资产评估报告书

信资评报字（2009）206 号

上海立信资产评估有限公司

二〇〇九年八月

目 录

签字注册资产评估师声明	-3-
上海海际房地产有限公司股权转让整体资产评估报告书摘要	-5-
上海海际房地产有限公司股权转让整体资产评估报告书	-7-
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	-7-
二、评估目的	-10-
三、评估对象、范围及其基本情况	-10-
四、价值类型及其定义	-12-
五、评估基准日	-12-
六、评估依据	-13-
七、评估方法	-14-
八、评估程序实施过程 and 情况	-18-
九、评估中的假设和限制条件	-19-
十、评估结论	-19-
十一、特别事项说明	-20-
十二、评估报告使用限制说明	-23-
十三、评估报告提出日期	-23-
备查文件	-239-
一、上海海际房地产有限公司股东会决议	-29-
二、关于拟出让上海海际房地产有限公司股权的请示	-30-
四、上海海际房地产有限公司企业法人营业执照	-31-
五、上海实业发展股份有限公司企业法人营业执照	-31-
六、上海海际房地产有限公司基准日审计报告	-33-
七、上海海际房地产有限公司前三年审计报告	-51-
八、上海海际房地产有限公司土地权证	-97-
九、资产评估委托方承诺函	-112-
十、资产评估占有方承诺函	-114-
十一、资产评估机构及资产评估师承诺函	-115-
十二、上海立信资产评估有限公司营业执照	-116-
十三、参加本评估项目的人员及资格证书	-117-
十四、资产评估业务约定书	-120-

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 206 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，对上海海际房地产有限公司的委估资产进行了评估。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。

上海海际房地产有限公司 股权转让整体资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2009]第 206 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，对上海海际房地产有限公司（以下简称：海际公司）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 7 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：

评估范围：本项评估的范围为上海海际房地产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 16,335.22 万元。

评估基准日：2009 年 7 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，上海海际房地产有限公司委托评估的净资产的评估价值为人民币 185,316,942.12 元，大写人民币壹亿捌仟伍佰叁拾壹万陆仟玖佰肆拾贰元壹角贰分。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

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	32,927.01	32,927.01	35,123.83	2,196.82	6.67
长期股权投资净额					
固定资产	1.74	1.74	1.40	-0.34	-19.54
其中：建 筑 物					
设 备	1.74	1.74	1.40	-0.34	-19.54
在建工程					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
资产总计	32,928.75	32,928.75	35,125.23	2,196.48	6.67
流动负债	16,593.53	16,593.53	16,593.53		
长期负债					
负债总计	16,593.53	16,593.53	16,593.53		
净资产	16,335.22	16,335.22	18,531.69	2,196.47	13.45

本报告提出日期为 2009 年 8 月 3 日，评估结果的有效使用日期至 2010 年 7 月 30 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：曹 湜

2009 年 8 月 3 日

上海海际房地产有限公司 股权转让整体资产评估报告书

信资评报字（2009）第 206 号

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，对海际公司因股权转让而涉及的其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 7 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、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海实业发展股份有限公司

注册地址：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：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) 被评估单位：上海海际房地产有限公司**住 所：**上海市杨浦区控江路 1688 号 1801 室**法定代表人：**刘显奇**注册资本：**人民币 17,000 万元**公司类型：**一人有限责任公司（法人独资）

经营范围： 批租地块内从事房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，房地产咨询（除经纪）及收费停车场。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

营业期限：2005 年 3 月 11 日—2025 年 3 月 10 日

海际公司成立于 2005 年 3 月 11 日，成立初期注册资本为人民币 5,880 万元，股东为上海实业发展股份有限公司和富加发展有限公司，其中：上海实业发展股份有限公司投资 2,998.80 万元，占总注册资本 51%；富加发展有限公司投资 2,881.20 万元，占总注册资本 49%。股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
上海实业发展股份有限公司	2,998.80	51
富加发展有限公司	2,881.20	49
合计	5,880.00	100

2005 年 9 月，海际公司注册资本增资到人民币 1,7000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
上海实业发展股份有限公司	8,670.00	51
富加发展有限公司	8,330.00	49
合计	17,000.00	100

2008 年，富加发展有限公司将其持海际公司 49% 的股权转让给上海

实业发展股份有限公司，转让后上海实业发展股份有限公司持有海际公司100%股权，并于2008年11月10日完成产权交割事宜。海际公司于2008年12月12日取得上海市工商行政管理局颁发的注册号为310000400416554的企业法人营业执照。

海际公司为房地产开发项目公司，目前开发杨浦区167街坊4/1丘地块。该地块位于杨浦区控江路商业街，地铁八号线鞍山路站正上方，地块总面积为18,292平方米，规划用途为商业、办公。

海际公司的办公场所位于东大名路815号1号楼3013、3015室，系向上海实业发展股份有限公司租赁。

海际公司执行《企业会计制度》。企业近年来的资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2006年	2007年	2008年	2009年7月
总资产	20,351.02	26,992.35	31,531.61	32,928.75
总负债	10,346.22	10,494.09	15,196.26	16,593.53
净资产	10,004.81	16,498.26	16,335.36	16,335.22
资产负债率 %	50.84%	38.88%	48.19%	50.39%

单位：万元

项目	2006年	2007年	2008年	2009年1-7月
一、营业收入				
其中：主营业务收入				
其他业务收入				
二、营业成本		521.72	244.59	0.14
主营业务成本				
其他业务成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用		387.29	17.55	
财务费用		134.43	227.04	0.14

项目	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年 1-7 月
三、营业利润		-521.72	-244.59	-0.14
加：营业外收入			81.69	
减：营业外支出				
四、利润总额		-521.72	-162.90	-0.14
减：所得税费用				
五、净利润		-521.72	-162.90	-0.14

（上述数据，摘自于海际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。）

（三）产权持有单位：上海实业发展股份有限公司

（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。

根据上海海际房地产有限公司股东会决议，上海实业发展股份有限公司拟将其持有的该公司 100%的股权出让，本次评估即是为上述经济行为提供价值参考意见。

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海际房地产有限公司整体资产和负债。

评估对象系海际公司的全部股东权益（净资产）。

包括：流动资产—货币资金、存货；

固定资产—机器设备；

流动负债—其他应付款。

评估前总资产账面值 329,287,504.75 元，其中流动资产 329,270,095.43 元，固定资产 17,409.32 元；总负债 165,935,349.42 元（均为流动负债）；净资产 163,352,155.33 元。上述数据经上海上会会计师事务所有限公司审计。

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。

委估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 329,270,095.43 元，占总资产的 99.99%。
流动资产包括货币资金、存货 2 项。

货币资金账面值 1,380,062.05 元，除少量现金外，其余均为银行存款。
企业共有 5 个银行账户，均为人民币账户。

委估存货账面值 327,890,033.38 元，全部为开发成本。系开发杨浦区 167 街坊 4/1 丘地块成本。该地块位于杨浦区控江路商业街，地铁八号线鞍山路站正上方，地块总面积为 18,292 平方米，规划用途为商业、办公。

根据土地使用权出让合同，委估地块的规划容积率为 3.6；但由于受到地铁建设和居民日照的影响，资产占有方目前的设计容积率仅为 2.2，

具体经济指标如下：土地面积：18,292 平方米；设计容积率：2.2；总建筑面积：55,561 平方米；地上商办面积：40,242 平方米（办公面积 17,331 平方米、商业面积 22,911 平方米）；地下建筑面积：15,319 平方米，其中：B1 地下商场面积 2,277 平方米，地下车位数量：214 个。

机器设备帐面原值 27,460.00 元，帐面净值 17,409.32 元，仅 2 项，为办公用的空调和电脑，存放于企业办公室内。

流动负债账面值为 165,935,349.42 元，其中应付账款 594,000.00 元，系应付的招标代理款等，其他应付款 165,341,349.42 元，系应付投资方上海实业发展股份有限公司借款和借款利息。

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 7 月 31 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施行细则》;
- 3、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》;
- 4、国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 5、国有资产监督管理委员会 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 6、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
- 7、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、上海海际房地产有限公司股东会决议。

(四)产权依据

- 1、海际公司营业执照;
- 2、海际公司土地权证。

(五)取价依据

- 1、2009 年度全国资产评估价格信息;
- 2、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料;
- 3、评估人员现场勘察记录;
- 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、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 6、《上海价格网》(www.pricestation.com.cn);
- 7、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。

本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此本项评估不采用市场法进行评估。

委估企业为房地产开发项目公司，目前开发杨浦区 167 街坊 4/1 丘地块，正处在筹备期，尚未实现销售，没有历年的利润情况反应，且无储备的后备地块。所以根据收益法通常的假设条件和适用的前提条件，本项目不宜用收益法进行评估。

在对市场法、收益法和成本法评估的各方面进行比较后，我们认为使用成本法将更合理地反映委估资产的价值，因此我们选择成本法为本项评估的方法。

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、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、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。

1.1 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、未付土地款等，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

1.2 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，由此造成的土地增值税和所得税差额应由原股东承担，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和所得税。

存货土地价值(含契税) = 市场比较法得出的土地价值 + 契税 - 土地增值税差额 - 所得税差额

对于企业实际支付的前期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，按帐面值予以确认。对于资金成本，按合理的期限计算利息。

（二）机器设备的评估：

机器设备的评估采用成本法。

计算公式： 评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定：

被评估企业为营业税纳税人，重置全价中包含增值税。机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用
= 重置现价 × (1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

本次评估的电子设备重置现价直接从市场中取得，且包括运杂费等。

（2）成新率的确定：

本次评估的为简单的电子设备，成新率仅以年限法计算。

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100% 或 = (预计可用年限 - 已使用年限) ÷ 预计可用年限 × 100%

（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所有者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》和有关评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、明确评估业务基本事项

2009 年 7 月末，本公司评估人员开始与委托方接洽，了解评估目的及委估资产范围等评估基本事项。

2、签订资产评估业务约定书

在了解评估基本事项后于 2009 年 7 月 31 日与委托方正式签订了资产评估业务约定书，协议书的编号为信资评约字（2009）第 206 号。

3、编制评估计划

4、现场调查

根据企业填列的资产清查评估明细申报表，2009 年 7 月 31 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进行了实地勘察和清查核实。

5、收集评估资料

评估人员收集了被评估单位提供的委估资产明细表、相关财务资料，

及其他有关的评估资料;

6、评定估算

在现场勘察核实的基础上,评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价,用成本法分别进行评定估算。

7、编制和提交评估报告

评估人员对评估结果进行分析验证,根据企业股东会决议和与本公司签订的资产评估业务约定书,选择成本法的结果作为评估结果,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,最终完成评估报告并递交给委托方。

九、评估中的假设和限制条件

1. 持续使用假设

即假定海际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

经成本法评估,上海海际房地产有限公司在评估基准日 2009 年 7

月 31 日的净资产评估值为人民币 18,531.69 万元。

评估前总资产账面值 32,928.75 万元,调整后账面值 32,928.75 万元,评估值 35,123.83 万元,增值 2,196.82 万元,增值率 6.67%。

总负债账面值 16,593.53 万元,调整后账面值 16,593.53 万元,评估值 16,593.53 万元,无增减值。

净资产账面值 16,335.22 万元,调整后账面值 16,335.22 万元,评估值 18,531.69 万元,增值 2,196.47 万元,增值率 13.45%。

评估结果汇总表

评估基准日: 2009 年 7 月 31 日

金额单位: 人民币万元

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	32,927.01	32,927.01	35,123.83	2,196.82	6.67
长期股权投资净额					
固定资产	1.74	1.74	1.40	-0.34	-19.54
其中: 建筑物					
设 备	1.74	1.74	1.40	-0.34	-19.54
在建工程					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
资产总计	32,928.75	32,928.75	35,125.23	2,196.48	6.67
流动负债	16,593.53	16,593.53	16,593.53		
长期负债					
负债总计	16,593.53	16,593.53	16,593.53		
净资产	16,335.22	16,335.22	18,531.69	2,196.47	13.45

本次净资产评估增值 2,196.47 万元,评估增减值原因分析如下:

流动资产调整后账面值为 32,927.01 万元,评估值为 35,123.83 万元,评估增值 2,196.82 万元,增值率 6.67%。

流动资产评估增值的主要原因是由于近年来土地交易价格不断上涨,因此委估对象的楼面单价有较大幅度增长;但受到地铁建设和居民日照的影响,该基地目前的设计容积率仅能做到 2.2,同时因地铁缘故需要

加强桩基围护的工程量约 3,000 万元，故造成土地价值的下降。这些因素共同作用使得存货略微增值。

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 5 月 30 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、本报告仅为上海海际房地产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，在评估房屋建筑物、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。

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、委估地块规划容积率 3.6，由于委估地块位于 M8 线鞍山路站站体上，使该基地南侧地下部分完全被地铁占用；根据资产占有方提供的说明，委估地块东、西、北三侧临近居民住宅，受日照问题限制，该基地目

前的设计容积率仅能做到 2.2，本次评估以容积率 2.2 为评估依据进行测算。

12、根据同济大学建筑设计研究院出具的《海东海商业广场对邻近 M8 线地铁设施保护技术咨询报告》，因地铁缘故需要加强桩基围护的工程量约 3,500 万元。

13、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 8 月 3 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： 曹 湜

2009 年 8 月 3 日