

上海实业发展股份有限公司

关于引进投资方对青岛全资子公司增资的公告

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。

（一）增资概述

根据公司投资策略的调整及青岛啤酒城项目的下一步开发需要，公司拟引进投资方宝宏（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙，以下简称“宝宏基金”）对公司全资子公司上实发展（青岛）投资开发有限公司（以下简称“上实青岛”）进行增资。宝宏基金以共计现金 100,000 万元人民币认购本次增资，其中 13,611.1112 万元人民币进入上实青岛的注册资本，注册资本由 35,000 万元人民币增加至 48,611.1112 万元人民币；其余 86,388.8888 万元人民币进入上实青岛的资本公积。增资后，宝宏基金持有上实青岛 28%股权；公司已出资人民币 28000 万元，持有上实青岛 57.60%股权；公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司已出资人民币 7000 万元，持有上实青岛 14.40%股权。

（二）交易对方介绍

宝宏基金于 2011 年 8 月 30 日设立于天津市滨海新区，致力于股权投资的有限合伙企业，宝宏基金的普通合伙人智盈（天津）股权

投资基金管理有限公司为执行事务合伙人,宝宏基金由智盈（天津）股权投资基金管理有限公司担任管理人。

（三）标的基本情况

上实青岛成立于 2006 年 12 月 23 日,注册资本为 35000 万元。其中,公司出资 28,000 万元持有其 80%股权,公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司出资 7,000 万元持有其 20%股权。上实青岛负责开发的青岛啤酒城项目位于青岛市崂山区,总占地面积为 227,674.70 平方米,地上建筑面 583,980 平方米,容积率 2.56,用地性质为商住综合,目前项目处于施工初期阶段。

根据上海上会会计师事务所出具的项目公司审计报告上会师报字(2011)第 1798 号(基准日 2011 年 7 月 31 日),上实青岛净资产 34,188.75 万元,总资产 182,250.74 万元,负债 148,061.99 万元。

根据上海万隆资产评估有限公司出具的项目公司资产评估报告沪万隆评报字(2011)第 149 号(基准日 2011 年 7 月 31 日),上实青岛评估净资产为 237,910.79 万元,总资产 385,972.77 万元。

（四）本次交易对公司的影响

鉴于公司在青岛区域有着良好的经营团队且项目运作良好,宝宏基金将所持有的上实青岛 28%股权委托公司进行经营管理。

根据公司投资策略的调整及项目开发需要,本次增资引入投资方,可以优化上实青岛的现金流,可以使该项目的开发资金更加充裕,更好地推进项目的持续开发,为公司未来发展运营提供良好的保障。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司

董 事 会

二〇一一年九月二十一日

**上实发展（青岛）投资开发有限公司
引入投资者增资项目
涉及的股东全部权益评估报告**

沪万隆评报字（2011）第149号

上海万隆资产评估有限公司

二〇一一年九月九日

上实发展（青岛）投资开发有限公司 引入投资者增资项目涉及的股东全部权益评估报告

评 估 报 告 声 明.....	3
评 估 报 告 摘 要.....	4
评 估 报 告.....	6
一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制	21
十三、 评估报告提出日期	21
附件：	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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涉及资产的法律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的披露，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。

五、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。

上实发展（青岛）投资开发有限公司 引入投资者增资项目涉及的 股东全部权益评估报告摘要

上海万隆资产评估有限公司接受上海实业发展股份有限公司委托，对因上实发展（青岛）投资开发有限公司引入投资者增资而涉及的股东全部权益进行了评估。

评估目的：增资

评估对象和范围：评估对象为上实发展（青岛）投资开发有限公司评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为上实发展（青岛）投资开发有限公司全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2011 年 7 月 31 日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

上实发展（青岛）投资开发有限公司股东全部权益价值评估值为大写人民币贰拾叁亿柒仟玖佰壹拾万柒仟捌佰陆拾元捌角玖分（RMB 237,910.79 万元）。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2011年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估值	增值额	增值率
	A	C	D=C-B	E= (C-B) /B100
流动资产	180,168.52	383,885.20	203,716.68	113.07
长期投资	2,000.00	1,999.46	-0.54	-0.03
固定资产	35.92	41.81	5.89	16.40
其中：建筑物				
设 备	35.92	41.81	5.89	16.40
长期待摊费用	46.30	46.30		
资产总计	182,250.74	385,972.77	203,722.03	111.78
流动负债	148,061.99	148,061.99		
长期负债				
负债总计	148,061.99	148,061.99		
净 资 产	34,188.75	237,910.78	203,722.03	595.87

上述评估结论自报告日 2011 年 9 月 9 日至 2012 年 7 月 30 日止使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

无

特别提示：以上内容摘自【沪万隆评报字(2011)第※※号】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全文。

沪万隆评报字（2011）第 149 号

上实发展（青岛）投资开发有限公司
引入投资者增资项目涉及的
股东全部权益评估报告

上海实业发展股份有限公司：

上海万隆资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、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，对上实发展（青岛）投资开发有限公司引入投资者增资事宜涉及的股东全部权益，在 2011 年 7 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：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名称：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

法定代表人：陆申

注册资本：人民币壹拾亿捌仟叁佰叁拾柒万零捌佰柒拾叁元

实收资本：人民币壹拾亿捌仟叁佰叁拾柒万零捌佰柒拾叁元

公司类型：其他股份有限公司

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（上述经营范围需不涉及前置审批项目）。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

1、概况

企业名称：上实发展（青岛）投资开发有限公司

法定住所：青岛市崂山区深圳路 222 号（国际金融广场）1 号楼 18 层

法定代表人：季岗

注册资本：叁亿伍仟万圆整

实收资本：叁亿伍仟万圆整

公司类型：有限责任公司

经营范围：一般经营项目：房地产开发及相关基础配套设施开发建设、经验；物业管理；货物进出口、技术进出口、（法律行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目需取得许可后方可经营）。

（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

2、历史沿革，股东及持股比例

上实发展（青岛）投资开发有限公司成立于 2006 年 12 月 23 日，系由上海上实（集团）有限公司和上海上实城市发展有限公司共同

投资组建的有限责任公司。2007 年 8 月，上海上实（集团）有限公司将其持有的上实发展（青岛）投资开发有限公司 80%股权转让给了上海实业发展股份有限公司。

目前出资者及出资比例如下：

出资单位	出资额（万元）	出资比例（%）
上海实业发展股份有限公司	28,000	80
上海上实城市发展投资有限公司	7,000	20
合计	35,000	100

上实发展（青岛）投资开发有限公司的实收资本已经青岛海洋有限责任会计师事务所验证，并出具青海所验字（2006）第 13008 号验资报告。

3、2010 年及本次评估基准日资产、财务、经营状况

（1）经营状况：

上实发展（青岛）投资开发有限公司属房地产开发行业。公司目前唯一待开发的项目为青岛市崂山区香港东路 195 号面积为 227,674.70 平方米的一块商服、住宅用地。

（2）2010 年及评估基准日财务状况

单位：人民币万元

项目	2011-7-31	2010-12-31
资产总额	182,250.74	97,678.01
负债总额	148,061.99	63,425.25
所有者权益	34,188.75	34,252.76
资产负债率	81.24%	64.93%

（3）经营成果

企业目前尚无经营收入，处于前期开发投入阶段。

2010-2011年7月31日数据摘自上海上会会计师事务所有限公司的审计报告，评估基准日的会计报表已经上海上会会计师事务所有限公司审计，并出具无保留审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方是被评估单位的股东之一，持有被评估单位80%的股权，上海上实城市发展投资有限公司持有被评估单位20%的股权，上海上实城市发展投资有限公司系委托方全资子公司。

二、评估目的

为满足上实发展（青岛）投资开发有限公司增资的需要，提供上实发展（青岛）投资开发有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为已获得上实发展（青岛）投资开发有限公司股东会决议通过。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为上实发展（青岛）投资开发有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为上实发展（青岛）投资开发有限公司的全部资产及负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额（元）
流动资产	1,801,685,152.20
固定资产	359,180.28
资产总额	1,822,507,359.54
流动负债	1,480,619,859.17

负债总额	1,480,619,859.17
------	------------------

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经上海上会会计师事务所有限公司审计。

（三）评估范围内主要资产概况

1、存货概况：

存货账面金额为 179,900.03 万元，全部为取得、开发青岛市崂山区香港东路 195 号面积为 227,674.70 平方米的商服、住宅用地发生的土地出让金、契税、拆迁补偿费、规划设计费、借款利息、工程管理等。项目建成后将成为集节庆、休闲、购物、商务住宅等功能为一体的大型都市综合体。

2006 年 12 月 31 日，企业与青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局签订了青崂土合字（2006）24 号《国有土地使用权出让合同》，合同规定：建筑容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $< 25\%$ ，绿地比例 $> 45\%$ ，并于 2009 年 11 月 26 日取得青岛市国土资源和房屋管理局颁发的青房地权市字第 200987358 号房地产权证，土地使用权面积：227,674.7 平方米；地号：1200100171008000；土地用途：综合；使用年限至 2056 年 12 月 30 日。

2011 年 6 月 30 日，企业与青岛市国土资源和房屋管理局签订了青岛-2011-崂变字 008 号变更协议，该协议为青崂土合字（2006）24 号《国有土地使用权出让合同》的变更协议，该变更协议规定：上述项目用地宗地建筑容积率由 ≤ 2.0 调整为 ≤ 2.56 （地上建筑面积 583,980 平方米），据企业介绍新的房地产权证处于办理中。

2、设备概况：

委托评估的设备类型为电子设备，共有 62 台/套，账面原值 44.99 万元，账面净值 20.90 万元。

固定资产-运输设备类资产共有 3 辆，账面原值 63.57 万元，账面净值 15.01 万元。

设备主要购置于 2007 至 2011 年之间，成新度一般。

3、上实发展（青岛）投资开发有限公司办公经营场地位于青岛市崂山区深圳路 222 号（国际金融广场）1 号楼 18 层，该办公场地向中信证券股份有限公司租赁取得。

四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日 2011 年 7 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、上实发展（青岛）投资开发有限公司股东会决议

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 5、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 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、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；

- 7、资产评估准则—机器设备；
- 8、企业国有资产评估报告指南；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、企业价值评估指导意见（试行）；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）权属依据

- 1、青岛海洋有限责任会计师事务所出具的青海洋验字（2008）第06023号验资报告、公司章程；
- 2、车辆行驶证；
- 3、房地产权证、青崂土合字（2006）24号《国有土地使用权出让合同》及青岛-2011-崂变字008号变更协议；
- 4、与被评估企业资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、青岛市崂山区人民政府关于公布实施崂山区土地级别调整与基准地价更新成果的通知、崂山区商务用地宗地地价容积率修正系数表；
- 2、搜房网；
- 3、新浪二手车网；
- 4、淘宝网；
- 5、长期投资单位验资报告、基准日会计报表等资料；

- 6、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、 委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 9、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。市场法由于缺乏可比较的交易案例，现阶段难以采用。

企业价值评估中的资产基础法，是指合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法评估需具备三个前提条件，即被评估资产未来的预期收益，可以预测并可以用货币衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险，可以预测并可以用货币衡量；被评估单位资产预期获利年限，可以预测。

此次评估目的为增资，被评估单位为房地产开发企业，其位于青岛市崂山区香港东路 195 号面积为 227,674.70 平方米的商服、住宅用地尚处于未开工状态。项目建成后将成为集节庆、休闲、购物、商务住宅等功能为一体的大型都市综合体。

因详细设计规划尚未完成，且后续开发还需要大量的资金投入，被评估企业目前尚无法确切、合理预测⑦未来的融资能力及项目的

后续开发和收益情况。

另因企业对后续开发项目尚无具体的规划及初步设计方案，故评估人员分析后认为本次不适用收益法进行评估。

结合本次评估目的和被评估企业的实际状况，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金—按清查核实后的账面值作为评估值，其中外币资金按评估基准日的中国人民银行公布的外币兑人民币的中间价折算为人民币值作为评估值。

2. 其他应收款项—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。

3. 存货—开发成本采用市场比较法进行评估。市场比较法是房地产评估尤其是土地估价中最常用的基本方法，其原理是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当因素修正，以此确定待估土地使用权评估值。

4. 存货—在用低值易耗品采用重置成本法进行评估。按清查盘点的结果分类，将同种低值易耗品的现行重新购置加上合理的其他费用确定重置成本，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后确定评估值。

5. 长期投资—长期投资单位共 2 家，为青岛国际啤酒城商业开发有限公司、青岛国际啤酒城置业发展有限公司，成立于 2010 年 3 月。系上实发展（青岛）投资开发有限公司为开发青岛市崂山区香港东路 195 号面积为 227,674.70 平方米的商服、住宅用地而设立的全资子公司，尚未实施实质性的开发建设，拟开发的地块权属也未转入该两个子公司，本次评估按基准日被投资单位报表净资产确定评估值。

6. 固定资产—电子设备固定资产的评估，采用重置成本法。

重置成本法

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

电子设备重置全价的确定：电子设备一般不考虑安装调试和运输费以及资金成本，直接采用基准日同期市场购置价格作为重置全价。（购置价格含增值税）

②成新率

理论成新率=（设备规定使用年限－已使用年限）/设备规定使用年限×100%

7. 固定资产—运输设备固定资产的评估，采用重置市场比较法。

8. 长期待摊费用—抽查原始发生凭证，核查其原始发生额及其发生日期、摊销月数、每期摊销额等，按尚存受益期进行分析评估。

9. 负债根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估企业协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估企业有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于 2011 年 8 月 25 日进驻现场，对被评估企业填报的按审计后填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2011 年 8 月 28 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，采用资产基础法评估结果确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报

告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

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。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估企业资产在评估目的实现后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑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结论的影响。

7、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

十、评估结论

1、资产账面值为 1,822,507,359.54 元，评估值 3,859,727,720.06 元，增值 2,037,220,360.52 元，增值率为 111.78%。

2、负债账面价值为 1,480,619,859.17 元，评估值 1,480,619,859.17 元，无增减值。

3、净资产账面值为 341,887,500.37 元，评估值为 2,379,107,860.89 元，增值 2,037,220,360.52 元，增值率为 595.87%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估值	增值额	增值率
	A	C	D=C-B	E=(C-B)/B100
流动资产	180,168.52	383,885.20	203,716.68	113.07
长期投资	2,000.00	1,999.46	-0.54	-0.03
固定资产	35.92	41.81	5.89	16.40
其中：建筑物				
设 备	35.92	41.81	5.89	16.40
长期待摊费用	46.30	46.30		
资产总计	182,250.74	385,972.77	203,722.03	111.78
流动负债	148,061.99	148,061.99		
长期负债				
负债总计	148,061.99	148,061.99		
净 资 产	34,188.75	237,910.78	203,722.03	595.87

4、评估值增减原因分析：

（1）存货—开发成本

账面值 1,799,000,329.65 元，评估值 3,836,153,935.88 元，增值率 113.24%。

存货—开发成本增值的原因有：企业账面开发成本主要为土地成本及开发间接费用，土地取得日至评估基准日商务金融及办公用地价格上升所致。

（2）存货—在用低值易耗品

账面值零元，评估值 12,760.00 元。

存货—在用低值易耗品增值的原因：被评估单位低值易耗品摊销方法为一次性摊销无账面值所致。

（3）固定资产—电子设备

账面净值 209,033.26 元，评估净值 131,300.00 元，增值率-37.19%。

电子设备类固定资产减值的原因有：被评估单位设备主要为电脑，基准日购入价格较企业购入价格下降以及升级淘汰贬值所致。

（4）固定资产—运输设备

账面净值 150,147.02 元，评估净值 286,800.00 元，增值率 91.01%。

运输设备类固定资产增值的原因有：企业计提折旧年限较评估经济使用年限短所致。

本次评估结论：上实发展（青岛）投资开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币大写贰拾叁亿柒仟玖佰壹拾万柒仟捌佰陆拾元捌角玖分（RMB 237,910.79 万元）。

十一、 特别事项说明

本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、本报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。
- 4、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 5、本评估结论自报告日2011年9月9日至2012年7月30日止使用有效，逾期无效。

十三、 评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2011年9月9日。

上海万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

中国注册资产评估师：

总评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 15 楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

二〇一一年九月九日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、上海实业发展股份有限公司法人营业执照；
- 2、上实发展（青岛）投资开发有限公司法人营业执照；
- 3、上实发展（青岛）投资开发有限公司股东会决议；
- 4、上实发展（青岛）投资开发有限公司评估基准日审计报告；
- 5、上实发展（青岛）投资开发有限公司验资报告；
- 6、房屋租赁合同；
- 7、房地产权证、青崂土合字（2006）24 号《国有土地使用权出让合同》及青岛-2011-崂变字 008 号变更协议；
- 8、二家长期投资单位《营业执照》、《验资报告》及评估基准日会计报表；
- 9、车辆行驶证；
- 10、委托方承诺函（原件）；
- 11、被评估单位承诺函（原件）；
- 12、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 13、评估机构资格证书；
- 14、评估机构营业执照副本；
- 15、签字注册资产评估师资格证书；
- 16、评估业务约定书；
- 17、其他。