

证券代码：600748

股票简称：上实发展

公告编号：临 2011-26

**上海实业发展股份有限公司**  
**第五届董事会第二十五次会议决议公告**  
**暨公司子公司股权转让公告**

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 2011 年 12 月 8 日以通讯方式召开了第五届董事会第二十五次临时会议。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。会议审议并通过了以下议案：

一、《关于公司全资子公司转让青岛上实瑞欧置业有限公司股权的议案》

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票

（一）交易概述

根据公司战略发展的要求，董事会同意公司将全资子公司上海上实城市发展投资有限公司（以下简称“上实城发”）所持有的青岛上实瑞欧置业有限公司（以下简称“瑞欧公司”）50%股权转让给历冠投资有限公司（Perfect Vantage Investments Limited），转让价格为人

人民币 1,183,249,650 元，由历冠投资有限公司以等值的港币支付；在转让协议签署之日起 10 个工作日内，由历冠投资有限公司指定之公司在中国境内支付 6 亿元人民币作为诚意金至上实城发指定账户。同时授权公司行政全权办理股权转让的相关事宜。

该股权转让事项需提交公司股东大会审议，股东大会召开时间和内容将另行公告。

## （二）交易对方情况介绍

历冠投资有限公司，系一家根据香港法律正式成立并有效存续的公司，注册地址为香港皇后大道中 18 号新世界大厦 31 楼，历冠投资有限公司的全资控股股东为周大福企业有限公司旗下全资 BVI 子公司保骏有限公司（Baojun Limited）。周大福企业有限公司，拥有雄厚的资金实力，其业务范围包括酒店业、房地产、百货零售、公共交通、港口物流等。

## （三）交易标的基本情况

瑞欧公司系为了开发位于青岛市黄岛区的唐岛湾项目而成立的一家房地产开发公司，注册号为 370200400159600，经营期限自 2007 年 4 月 25 日至 2027 年 4 月 25 日，现注册资本为 100,000 万元，公司经营范围为：房地产开发与经营管理，游艇码头的建设，酒店的开发建设（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。目前上实城发持有其 50% 股权；西藏林芝汇福投资有限公司持有其 50% 股权。转让后，上实城发不再持有瑞欧公司股份。

唐岛湾项目位于青岛市黄岛区东南，滨海公路以南，唐岛湾东岸。项目总占地面积 335,790 平方米，项目地上总建筑面积约为 43 万平

方米，容积率为 1.28。建筑类型主要有住宅、商业、酒店式公寓、酒店及游艇码头。项目目前已开始一期工程建设。

根据基准日 2011 年 6 月 30 日的上海上会会计师事务所出具的审计报告“上会师报字(2011)第 1772 号”，瑞欧公司账面净资产为 1,684,502,847.50 元，总资产为 2,321,273,912.85 元，负债 636,771,065.35 元。

根据基准日 2011 年 6 月 30 日的上海财瑞资产评估有限公司出具的公司整体资产评估报告“沪财瑞评报（2011）1-211 号”，瑞欧公司净资产评估值为 2,338,116,635.00 元，总资产评估值为 2,974,887,700.35 元，负债评估值为 636,771,065.35 元。

#### （四）交易对公司的影响

通过本次转让，公司不仅可提前收回对唐岛湾项目的投资，并获得较好的投资收益，从而对调整公司资产运营结构起到积极的作用，为公司未来运营现金流的优化及后续新项目的开发和拓展提供有力的保障和支持。

## 二、《上海实业发展股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》

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

二〇一一年十二月十日

## 评估报告目录

|             |                           |           |
|-------------|---------------------------|-----------|
| <b>第一部分</b> | <b>注册资产评估师声明</b>          | <b>1</b>  |
| <b>第二部分</b> | <b>评估报告摘要</b>             | <b>2</b>  |
| <b>第三部分</b> | <b>评估报告正文</b>             | <b>3</b>  |
| 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 | 3         |
| 二、          | 评估目的                      | 5         |
| 三、          | 评估对象和评估范围                 | 6         |
| 四、          | 价值类型及其定义                  | 6         |
| 五、          | 评估基准日                     | 7         |
| 六、          | 评估依据                      | 7         |
| 七、          | 评估方法                      | 9         |
| 八、          | 评估过程                      | 10        |
| 九、          | 评估假设                      | 13        |
| 十、          | 评估结论                      | 14        |
| 十一、         | 特别事项说明                    | 15        |
| 十二、         | 评估报告使用限制说明                | 17        |
| 十三、         | 评估报告日                     | 17        |
| <b>第四部分</b> | <b>附件</b>                 | <b>19</b> |

## 注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，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；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。

（三）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。

（四）我们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。

（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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

## 青岛上实瑞欧置业有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2011）1-211 号

### 摘 要

**一、委托方：**上海上实城市发展投资有限公司

**二、评估报告使用者：**根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

**三、被评估单位：**青岛上实瑞欧置业有限公司

**四、评估目的：**股权转让

**五、评估基准日：**2011 年 6 月 30 日

**六、评估对象及评估范围：**评估对象为本次股权转让行为涉及的青岛上实瑞欧置业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的青岛上实瑞欧置业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为 1,684,502,847.50 元。

**七、价值类型：**市场价值

**八、评估方法：**分别采用资产基础法和收益法进行评估，评估结果采用资产基础法。

**九、评估结论：**经评估，青岛上实瑞欧置业有限公司在评估基准日 2011 年 6 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 2,338,116,635.00 元（大写：贰拾叁亿叁仟捌佰壹拾壹万陆仟陆佰叁拾伍元整）。

**十、评估报告使用有效期：**自 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日

**十一、重大特别事项：**详见评估报告正文。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

上海财瑞资产评估有限公司

2011 年 11 月 30 日

## 青岛上实瑞欧置业有限公司因股东股权转让行为涉及的

### 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2011）1-211 号

#### 正文

#### 上海上实城市发展投资有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序执行评估业务，对上海上实城市发展投资有限公司拟实施股权转让行为涉及的青岛上实瑞欧置业有限公司股东全部权益在 2011 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。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：上海上实城市发展投资有限公司

住所：浦东新区五莲路 608 号

注册资本：人民币伍亿元

实收资本：人民币伍亿元

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发和经营，实业投资，物业管理，建筑材料、钢材、化工原料及产品（除危险品）、五金交电、橡塑制品、日用百货的销售，本核准经营范围内信息咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

##### （二）被评估单位：青岛上实瑞欧置业有限公司

###### 1、基本情况

住所：青岛经济技术开发区黄浦江路 309 号综合楼 423 室；

注册资本：人民币 100000 万元

实收资本：人民币 100000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发与经营管理，游艇码头的建设，酒店的开发建设（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

经营期限：自 2007 年 4 月 25 日至 2027 年 4 月 25 日。

## 2、企业历史沿革及股权结构

青岛上实瑞欧置业有限公司成立于 2007 年 4 月 25 日，注册资金人民币 2 亿元，其中上海上实（集团）有限公司出资 1.8 亿元，占 90%股权；上海上实城市发展投资有限公司出资 0.2 亿元，占 10%股权；2007 年 8 月增加注册资本人民币 3 亿元，增资后注册资本为人民币 5 亿元，其中上海上实（集团）有限公司出资 2.25 亿元，占 45%股权；上海上实城市发展投资有限公司出资 0.25 亿元，占 5%股权；CREO(PUDONG)LIMITED 出资 2.5 亿元，占 50%股权。本出资由青岛海洋会计师事务所审验并出具【青海所验字（2007）第 13008 号】验资报告。

2010 年股权转让，上海上实城市发展投资有限公司收购上海上实（集团）有限公司 45% 股权以及 CREO（PUDONG）LIMITED 50% 股权，经上海产权交易中心交易，交易号分别为 0008830 及 0008652。股权转让后上海上实城市发展投资有限公司占 100% 股权。

2011 年 6 月，公司申请增资 5 亿元，增资后注册资本为 10 亿元，有西藏灵芝汇福投资有限公司出资 5 亿元，占注册资本的 50%。本增资由青岛海晖有限责任会计师事务所审验，并出具【青海晖会验字（2011）068 号】验证报告。

截止评估基准日青岛上实瑞欧置业有限公司股东为上海上实城市发展投资有限公司 50%；西藏灵芝汇福投资有限公司 50%。

## 3、公司主要经营业务及状况

青岛上实瑞欧置业有限公司是为开发青岛市黄岛区唐岛湾综合项目而成立的项目开发公司，宗地位于滨海公路南侧，唐岛湾东岸、规划路以西，土地面积合计为 335,790.00 平方米，规划建筑面积 429,748.00 平方米，截止评估基准日红线内土地平整，并建有围墙及部分简单的临时道路，宗地现场展示中心（临时建筑）已基本施工完毕，除在建 19 栋低层住宅及 4 栋高层住宅外，游艇会、商业用房的搅拌桩、土石方开挖、基坑支护工程等已开工。

青岛上实瑞欧置业有限公司执行企业会计准则和《企业会计制度》。

公司主要财务指标如下：

（单位：人民币元）

|                  | 资产合计             | 负债合计           | 净资产              |
|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 2010 年 12 月 31 日 | 2,321,273,912.85 | 636,771,065.35 | 1,684,502,847.50 |
| 2011 年 6 月 30 日  | 2,321,273,912.85 | 636,771,065.35 | 1,684,502,847.50 |
|                  | 主营业务收入           | 营业利润           | 净利润              |
| 2010 年度          | 0.00             | -1,688,252.58  | -1,585,067.86    |
| 2011 年 1-6 月     | 0.00             | -807,217.09    | -817,217.09      |

以上 2010 年以及评估基准日 2011 年 6 月 30 日数据,数据摘自上海上会会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告,审计报告号为【上会师报字(2011)第 1772 号】。

#### 5、执行的会计政策及相关税率

青岛上实瑞欧置业有限公司执行企业会计准则和《企业会计制度》,该公司适用的流转税及附加的税种和税率为:营业税:按销售收入\*5%,城建税:营业税\*7%,教育费附加:营业税\*3%,地方教育费:营业税\*2%,水利基金:营业税\*1%,企业所得税 25%。

### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方上海上实城市发展投资有限公司系被评估单位青岛上实瑞欧置业有限公司的股东,为本次股权转让的出让方。

### (四) 其他评估报告使用者

根据评估业务约定书的约定,本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者,为本评估报告的合法使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据青岛上实瑞欧置业有限公司股东会决议,本次评估目的为满足上海上实城市发展投资有限公司转让其持有的青岛上实瑞欧置业有限公司 50%股权的需要,对青岛上实瑞欧置业有限公司的股东全部权益进行价值估算,并发表专业意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是青岛上实瑞欧置业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的青岛上实瑞欧置业有限公司的整体资产，是指青岛上实瑞欧置业有限公司 2011 年 6 月 30 日资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，其在评估前的资产类型和帐面金额列表如下。

| 资 产 类 型 | 帐面金额（元）          |
|---------|------------------|
| 流动资产合计  | 2,320,996,572.24 |
| 固定资产    | 277,340.61       |
| 资产合计    | 2,321,273,912.85 |
| 流动负债合计  | 636,771,065.35   |
| 负债合计    | 636,771,065.35   |
| 净资产     | 1,684,502,847.50 |

上述帐面金额，经上海上会会计师事务所有限公司审计确认，审计报告号为【上会师报字（2011）第 1772 号】。

主要资产状况：

主要资产为流动资产，包括货币资金和存货——开发成本。

货币资金为银行存款，占资产总额的 52%。

存货——开发成本：系“青岛上实瑞欧置业有限公司”位于青岛市黄岛区唐岛湾东岸，滨海公路与罗浮山路交汇处的“上实唐岛湾游艇会”在建项目的房屋建筑物、构筑物及土地使用权。截止评估基准日该项目正在开工建造的房屋建筑设计总面积 101866.98 平方米，其中：低层住宅（别墅类）房屋 19 栋，设计总建筑面积 23053.7 平方米（地上建筑面积 16198.5 平方米，地下建筑面积 6855.2 平方米）；在建 4 栋高层住宅设计总建筑面积 78813.28 平方米（地上建筑面积 62309.28 平方米，地下建筑面积 16504 平方米）。

此外公司拥有宗海面积为 12.6426 公顷的海域使用权，取得日期为 2010 年 9 月 13 日，使用终止日期为 2035 年 9 月 12 日，也纳入本次评估范围。

### 四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

強迫壓制的情况下，某項資產在基準日進行正常公平交易的价值估計數額。

本次評估選擇該價值類型，主要是基於本次評估目的、市場條件、評估假設及評估對象自身條件等因素。

本報告所稱“評估價值”，是指所約定的評估範圍與對象在本報告約定的價值類型、評估假設和前提條件下，按照本報告所述程序和方法，僅為本報告約定評估目的服務而提出的評估意見。

## 五、評估基準日

（一）本項目評估基準日是 2011 年 6 月 30 日；

（二）評估基準日選取的依據是與委託方商議後確定，以使評估基準日尽可能地接近評估目的的實現日期。

## 六、評估依據

### （一）法規依據

- 1、中華人民共和國主席令第五號《中華人民共和國企業國有資產法》
- 2、中華人民共和國國務院 1991 年第 91 號令《國有資產評估管理辦法》
- 3、國務院國資委 2005 年第 12 號令《企業國有資產評估管理暫行辦法》
- 4、國資委產權[2006]274 號《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》
- 5、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國土地管理法》及其實施細則
- 6、《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》
- 7、《中華人民共和國城市規劃法》
- 8、《青島市城市房地產開發經營管理條例》、《青島市城市房地產交易管理辦法》、《青島市城市規劃條例》
- 9、其他有關法規和規定

### （二）準則依據

- 1、財政部財企[2004]20 號《資產評估準則——基本準則》

- 2、中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》
- 3、中评协[2007]189号《资产评估准则——评估程序》
- 4、中评协[2007]189号《资产评估准则——业务约定书》
- 5、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》
- 6、中评协[2007]189号《资产评估准则——不动产》
- 7、中评协[2007]189号《资产评估准则——机器设备》
- 8、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》
- 9、中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 12、企业会计准则、企业会计制度

### **（三）经济行为依据**

- 1、青岛上实瑞欧置业有限公司的股东会决议
- 2、上海上实城市发展投资有限公司资产评估业务委托书

### **（四）权属依据**

- 1、青岛上实瑞欧置业有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、青岛上实瑞欧置业有限公司国有资产产权登记证及相关权属证明文件
- 3、青岛上实瑞欧置业有限公司车辆行驶证
- 4、各类交易合同或协议

### **（五）取价及参考依据**

- 1、北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》
- 2、2011年全国资产评估价格信息
- 3、机械工业出版社2011年《机电产品报价手册》
- 4、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》
- 5、中国人民银行公布的存贷款利率
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料

- 7、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 8、青岛上实瑞欧置业有限公司历史经营状况分析资料
- 9、青岛上实瑞欧置业有限公司未来经营情况预测
- 10、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## 七、评估方法

资产评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法是分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

### （一）评估方法适用性分析

1、市场法是通过分析交易案例的成交价格 and 交易条件，与评估对象作比较调整，进而估算出企业股东权益价值的一种评估方法。

采用市场比较法需选取类似企业交易案例，由于我国目前资本市场尚不能完全公开市场化，所以交易价格背后常常伴随着不少其他条件的限制，如人员安置、历史遗留问题的解决、购并双方的谈判技巧等因素，使得实际成交的市场价格存在较大的幅度空间，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、收益法是根据预测企业未来的预期收益，通过收益还原来估测企业的股东权益价值的一种评估方法。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。青岛上实瑞欧置业有限公司是持续经营的企业，其未来风险和收益可以用货币计量和预测，经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、资产基础法是在企业持续经营的假设前提下，从资产购建者的角度，通过计算

各單項資產的重置價值之和，得出企業股東權益價值。

資產基礎法是我國目前常用的股東全部權益價值評估方法，考慮到被評估單位資產權清晰、財務資料完整，委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，所以本次評估可以採用資產基礎法。

4、根據資產評估规范要求，本次評估充分考慮了評估目的、評估對象和範圍的相關要求，評估人員通過對評估對象的現場勘查及其相關資料的收集和分析，分別採用資產基礎法和收益法進行評估。最後採用資產基礎法得出的評估結論作為股東全部權益評估價值。

## （二）資產基礎法

資產基礎法是指分別求出企業各項資產的評估值並累加求和，再扣減負債評估值，得出企業股東權益價值的一種方法。

基本計算公式：股東全部權益評估值 = 各項資產評估價值之和 - 各項負債評估價值之和

## （三）收益法

收益法是通過將評估對象未來收益期內的預期收益按適當的折現率折為評估基準日的現值，以確定評估對象評估值的一種評估方法。

$$\text{基本計算公式為：} P = \sum_{i=1}^n \left[ R_i \div (1+r)^i \right]$$

式中：P——評估值

n, i——收益年限

r——折現率

Ri——預期年收益額

## 八、評估程序實施過程和情況

（一）我們根據資產評估的有關原則和規定，對評估範圍內的資產進行評估，具體

**程序如下：**

- 1、在充分了解本次評估目的、確定評估範圍、選定評估基準日的基礎上，與資產評估委託方簽訂《資產評估業務約定書》。
- 2、在掌握被評估單位基本情況的前提下組成評估小組，擬定評估方案，作出工作計劃的安排。
- 3、指導被評估單位清查資產並提供相關資料，以及填報資產清查評估明細表，檢查核實資產和驗證被評估單位提供的資料。
- 4、根據資產清查評估明細表以及收集的資料，結合被評估單位的會計記錄數據進行相關核對、詢問和取證；對實物資產進行現場核實、勘察、調查與記錄，並與資產管理人員溝通，獲取使用與維護資料，了解資產的經營和管理情況；查閱資產的產權證明文件等相關資料。
- 5、在上述基礎上，選擇合適的評估方法，開展市場調研詢價工作，收集市場價格信息，進行評定估算。
- 6、根據以上資料進行整理汇总分析工作，起草資產評估報告，經過三級審核，出具資產評估報告。

**（二）資產基礎法中各項資產及負債的評估方法及主要過程**

1、對於貨幣資金、債權資產項目和負債項目，以基準日真實、存在的賬面價值予以評定該類資產、負債的評估值，其中對債權資產及負債主要採用詢證、替代程序確認其安全性及真實性，並進行帳齡分析，確認其可收回價值，最後確認其評估值。

2、對於存貨資產，主要是開發成本——在建工程。

本次評估根據目的要求，針對評估對象具體情況，以及可能收集到的資料，採用適宜的評估方法進行評估。

評估方法的選擇直接關係到評估結果的準確性，評估對象為尚處於開發初期的房屋建築和土地使用權，該類物業市場上交易案例較少，但目前土地市場上相似區域內同類用地交易案例較多。根據本次評估的目的及收集的有關資料，評估人員通過對青島市社

会经济发展状况的了解，特别是评估对象周边区域类似房地产市场的调查研究，认为采用成本法及假设开发法评估较为适合。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地及在建房地产评估，成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在评估基准日的重新购建或购置价格，以此估算评估对象客观合理价值或价格的方法。

#### ●成本法

所谓成本法，就是求取估价对象在评估基准日的重置价格或重建价格，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法公式：房地产评估价格=土地重置价格+建筑物重置价格-土地增值税-所得税-未付工程款

建筑物重置价格=建安成本+专业费用+管理费用+利息+利润

土地重置价格采用市场比较法进行估算。

土地重置价格=土地市场取得成本+契税

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

公式：土地比准价格=可比实例价格×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

被评估对象价格=∑比准价格×权重

#### ●假设开发法

假设开发法原理是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除续建开发成本和利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象在建工程价格。

基本公式：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建利息-续建利润-物业维修基金-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-工程未付款

3、对于固定资产——设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

重置全价=设备购置费（基价）+运杂费+安装调试费（含基础费）+其他合理必要费用。

综合成新率一般采用年限法成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法

所計算的成新率，以不同的權重，最終合理確定設備的綜合成新率。

綜合成新率 = 使用年限法理論成新率 × 加權系數 + 技術鑑定法成新率 × 加權系數

## 九、評估假設

評估人員根據資產評估的要求，認定以下假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於假設條件改變而推导出不同評估結果的責任。

### （一）公開市場假設

假設評估對象在公開市場上進行交易，買賣雙方在該市場都掌握了必要的市場信息，不因任何利益抬高或降低評估對象的真實價值。

### （二）資產評估環境假設

假設企業所在地及中國的社会經濟環境不產生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；

有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等不發生重大變化；

無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

### （三）企業持續經營假設

假設企業在現有的管理方式和管理水平基礎上，按現有的主營業務和經營方針持續經營。

### （四）資產利用程度假設

假設被評估企業對其資產按目前的用途和使用方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，資產效率能夠得到有效發揮。

### （五）資產使用範圍假設

假設納入評估範圍內的資產均為企業占有和使用並為企業生產經營作出貢獻，且企

业不会将这些资产投入其经营范围以外的其他业务。

## （六）企业资产利用效果假设

假设评估基准日后，被评估企业按现有方式利用其资产将取得与评估基准日相同或相似的经营效果。

# 十、评估结论

## （一）资产基础法评估结论

经评估，青岛上实瑞欧置业有限公司在评估基准日 2011 年 6 月 30 日资产总额帐面价值为 2,321,273,912.85 元，调整后帐面价值为 2,321,273,912.85 元，评估价值为 2,974,887,700.35 元，增值率为 28.16 %，负债总额帐面价值为 636,771,065.35 元，调整后帐面价值为 636,771,065.35 元，评估价值为 636,771,065.35 元，增值率为 0.0%，股东全部权益帐面价值 1,684,502,847.50 元，调整后帐面价值为 1,684,502,847.50 元，评估价值为 2,338,116,635.00 元，增值率为 38.80%。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表：

**资 产 评 估 结 果 汇 总 表**

**单位：万元**

| 资产类型   | 帐面价值       | 调整后帐面价值    | 评估价值       | 增值额       | 增值率%   |
|--------|------------|------------|------------|-----------|--------|
| 流动资产   | 232,099.66 | 232,099.66 | 297,403.53 | 65,303.87 | 28.14  |
| 其中：存货  | 111,615.23 | 111,615.23 | 176,918.73 | 65,303.50 | 58.51  |
| 固定资产   | 27.73      | 27.73      | 85.24      | 57.51     | 207.39 |
| 资产总计   | 232,127.39 | 232,127.39 | 297,488.77 | 65,361.38 | 28.16  |
| 流动负债   | 63,677.11  | 63,677.11  | 63,677.11  |           |        |
| 负债总计   | 63,677.11  | 63,677.11  | 63,677.11  |           |        |
| 股东全部权益 | 168,450.28 | 168,450.28 | 233,811.66 | 65,361.38 | 38.80  |

### 1、资产基础法评估结论及与账面值比较变动原因分析

1) 存货—开发成本帐面价值 1,116,152,263.47 元，评估价值为 1,769,187,300.00 元，增值额为 653,035,036.53 元，增值率为 58.51%。主要原因是：（1）近年来房地产市场价格的上漲；（2）评估价值中包含了房地产开发的正常利润。

2) 固定资产增值 575,070.88 元，主要原因是委估设备会计折旧年限短于经济使用年限所致。

## （二）收益法评估结论

经评估，青岛上实瑞欧置业有限公司在评估基准日 2011 年 6 月 30 日资产总额帐面值 2,321,273,912.85 元，负债总额帐面值 636,771,065.35 元，净资产帐面值 1,684,502,847.50 元，股东全部权益评估值 2,344,208,478 元，增值率 39.16%。

在上述帐面资产总额中有非经营性资产 0 元；闲置资产 0 元。

## （三）评估结论的分析

### 1、资产基础法的评估结果和收益法的评估结果差异原因分析

采用资产基础法股东全部权益评估价值 233,811.66 万元，采用收益法股东全部权益评估价值 234,420.85 万元，二者相差 609.18 元，差异率为 0.26%。二种评估方法的评估结果基本一致。

### 2、采用资产基础法评估结论的理由

资产基础法、收益法评估结果接近，由于采用资产基础法中各项资产的价值为评估基准日在公开市场上重新取得委估资产的现时价值，在市场上较易得到验证，收益法评估，由于本项目为尚处于开发初期的大型房地产开发建设项目，总开发建设期较长（预计长达 6-7 年），其修建性详细规划尚未获得最后批准，也未取得建筑施工许可证等批文。项目已开工建筑面积较少，开工时间较短，三、四期工程开工时间等均未最后确定，未来工程及房地产销售情况变数相对较大。因此，收益法的评估结果的变数也相应较大，故仅用收益法对评估结果进行验证。

基于上述理由，故本次采用资产基础法得出的评估结论作为股东全部权益评估价值。

## 十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、项目的修建性详细规划已取得青岛市城规委的批准，其确定的主要经济技术指标列表如下：

| 名称   | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 备注       |
|------|-----------------------|----------|
| 高层住宅 | 142710                |          |
| 多层住宅 | 17200                 | 复式或大户型洋房 |

|         |         |          |
|---------|---------|----------|
| 低層住宅    | 25290   | 別墅       |
| 小計      | 185200  |          |
| 酒店      | 40000   | 定位為五星级酒店 |
| 公寓式酒店   | 125848  |          |
| 度假酒店屋   | 15000   | 別墅式酒店屋   |
| 小計      | 180848  |          |
| 辦公樓     | 15000   |          |
| 商業用房    | 31795.5 |          |
| 企業會所    | 4104.5  |          |
| 遊艇俱樂部   | 10000   |          |
| 幼兒園     | 2800    |          |
| 小計      | 63700   |          |
| 合計      | 429748  |          |
| 地下車位（個） | 2187.00 |          |
| 合計      |         |          |

本次評估根據以上規劃及技術指標估算，若規劃及技術指標發生變化，評估結果將隨之發生變化。

2、本次評估已經對評估範圍內的土地應交土地增值稅及所得稅進行了預計，本報告預計的土地增值稅及所得稅系在本次評估的假設前提條件下計算得出，實際應交額應以稅務機關的計算為準，並按照國家有關規定處理。

**以上特別事項提請報告使用者注意。**

（二）由於無法獲取行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故本次評估中沒有考慮資產的流動性對評估對象價值的影响。

（三）由於本次評估僅對青島上實瑞歐置業有限公司股東全部權益價值發表意見，故本次評估結論中不存在控股權和少數股權等因素產生的溢價和折價。

（四）青島上實瑞歐置業有限公司在提供資料時未作特殊說明的，而本評估機構的評估人員根據專業經驗一般不能獲悉及無法收集資料的情況下，本評估機構及評估人員不承擔相關責任。

（五）本評估機構及評估人員不對資產評估委託方和被評估單位提供的有關經濟行為批文、營業執照、驗資報告、審計報告、權證、會計憑證等證據資料本身的合法性、完整性、真實性負責。

（六）本評估報告未考慮評估增減值所引起的稅負問題，委託方或被評估單位在使

用本評估報告為評估目的服務時，應當考慮稅負問題，並按照國家有關規定處理。

（七）本次資產評估是在獨立、客觀、公正的原則下作出的，本機構及參加評估人員與委託方、被評估單位確無任何特殊利益關係，評估人員在評估過程中，恪守職業規範，進行了公正評估。

## 十二、評估報告使用限制說明

（一）評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，因委託方使用評估報告不當所造成的後果，與本評估機構及註冊評估師無關。

（二）評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用，評估人員不承擔相關當事人決策的責任。本評估結論不應該被認為是對評估對象可實現價格的保證。

（三）評估報告未經核准或者備案，評估結論不得被使用。

（四）未征得評估機構同意，評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

（五）評估報告的使用有效期為一年，自 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日。

（六）如果存在評估基準日期後、有效期以內的重大事項，不能直接使用本評估結論。若資產數量發生變化，應根據原評估方法對資產價值額進行相應調整；若資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價值已經產生明顯影響時，委託方應及時聘請評估機構重新確定評估價值。

（七）當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估。

## 十三、評估報告日

本評估報告的提出日期 2011 年 11 月 30 日。

謹此報告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：虞建华

中国注册资产评估师：金 颖

总评估师：沈 丰

中国注册资产评估师：施丽丽

2011 年 11 月 30 日

联 系 地 址：上 海 市 延 安 西 路 1357 号

电话：021-62261357          传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)

## 附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

一、青岛上实瑞欧置业有限公司的股东会决议

二、青岛上实瑞欧置业有限公司评估基准日 2011 年 6 月 30 日的审计报告及会计报表

三、上海上实城市发展投资有限公司营业执照

四、青岛上实瑞欧置业有限公司营业执照、验资报告

五、房地产权证号为【青房地权市字第 200711574 号】、房地产权证号为【青房地权市字第 20086801 号】、房地产权证号为【青房地权市字第 20086803 号】

六、《国有土地使用权出让合同》【合同编号: 青土资房黄合[2007]004 号】、《国有土地使用权出让合同》【合同编号: 青土资房黄合[2008]008 号】、《中华人民共和国建设用地规划许可证》【编号: 地字第 37[0200200817010 号】、《中华人民共和国建设用地规划许可证》【编号: 青规黄用地字[2007]117 号】、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》【编号: 370211201106080101】、《唐岛湾游艇会规划设计方案说明摘要》以及开发项目情况说明、在建工程情况说明、中华人民共和国《海域使用权证书》【国海证 103701040 号】

七、青岛上实瑞欧置业有限公司车辆行驶证等

八、上海上实城市发展投资有限公司承诺函

九、青岛上实瑞欧置业有限公司承诺函

十、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函

十一、上海财瑞资产评估有限公司资格证书

十二、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

十三、本项目评估人员金颖、施丽丽资质证书

十四、资产评估业务约定书

## 十五、現場勘察照片