上海嘉瑞房地产有限公司增资扩股

股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2014]沪第0270号

银信资产评估有限公司

2014年5月8日

目　　录

评估师声明 1
摘　要 2
正 文 4
一、委托方、被评估单位概况 4
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 7
五、评估基准日 7
六、评估依据 7
七、评估方法 9
八、评估程序实施过程和情况 11
九、评估假设 12
十、评估结论 13
十一、特别事项说明 13
十二、评估报告使用限制说明 14
十三、评估报告日 15
附 件 16

银信资产评估有限公司
地　址：上海市九江路69号
电　话：021-63391088
传　真：021-63391116　邮　编：200002

评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

银信资产评估有限公司
地　址：上海市九江路69号
电　话：021-63391088
传　真：021-63391116　邮　编：200002

上海嘉瑞房地产有限公司增资扩股
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2014]沪第0270号

摘　要

一、项目名称：上海嘉瑞房地产有限公司增资扩股项目

二、委托方单位：上海嘉瑞房地产有限公司

三、其他评估报告使用者：国家法律及法规规定的评估报告使用者

四、被评估单位：上海嘉瑞房地产有限公司

五、评估目的：增资扩股

六、经济行为：上海嘉瑞房地产有限公司拟进行增资扩股

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：　2014年4月21日

十一、评估方法：　资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为749.98万元，较审计后账面净资产增值0.54万元，增值率为0.07 %。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对增资扩股之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2014年4月21日至2015年4月20日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、委估地块是2014年1月通过拍卖挂牌方式取得，项目占地面积32,990.90平方米（折合约50亩），于评估基准日已取得2份国有土地使用权出让合同，委估项目规划建筑报建方案正在申报，上海市嘉定区规划局尚未批复，目前只有出让合同中约定的出让宗地规划条件。鉴于上述原因，本次评估采用市场比较法确定土地取得成

本，并采用成本法对存货—开发成本进行评估。

2、委估地块已于评估基准日后2014年4月25日取得上海市房地产权证（编号沪房地嘉字（2014）第013628号），权利人为上海嘉瑞房地产有限公司，坐落：马陆镇11街坊24/8丘；国有建设用地使用权，取得方式是出让，用途为商住办，宗地面积为32990.9平方米，土地使用年限分为：商业用地40年（2014.4.14至2054.4.13）、住宅用地70年（2014.4.14至2084.4.13）、办公用地50年（2014.4.14至2064.4.13）。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

银信资产评估有限公司
地　址：上海市九江路69号
电　话：021-63391088
传　真：021-63391116　邮　编：200002

上海嘉瑞房地产有限公司增资扩股
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2014]沪第0270号

正 文

上海嘉瑞房地产有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海嘉瑞房地产有限公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值在2014年4月21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、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方即被评估单位概况：

委托方（即被评估单位）名称：上海嘉瑞房地产有限公司（简称：上海嘉瑞）

中华人民共和国组织机构代码：08868259-4

企业法人营业执照注册号：310114002662457

住所：上海市嘉定区嘉定工业区永盛路1218号1704室-3

法定代表人：郭伟民

注册资本：人民币750万元

类　　型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产经营，物业管理，实业投资，投资管理，企业营销策划，建筑装潢材料、金属材料、木材的销售。（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）

经营期限：2014年3月14日至2044年3月13日

2、委托方以外的其他评估报告使用者：

国家法律及法规规定的评估报告使用者。

3、被评估单位股权结构及历史沿革

评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海上实城市发展投资有限公司	750.00	100%
合　计	750.00	100%

上述注册资本已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具上会师报字（2014）第 0761 号《验资报告》验证。

被评估单位执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定， 企业适用企业所得税率 25%。

被评估单位评估基准日资产负债情况见下表：　　金额单位：元

项目/报表日	2014 年 4 月 21 日
总资产	282,975,369.21
负债	275,480,960.11
净资产	7,494,409.10

被评估单位评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2014 年 1-4 月
主营业务收入	
主营业务成本	
主营业务税金及附加	
营业费用	
管理费用	5,000.00
财务费用	590.90
资产减值损失	
营业利润	- 5,590.90
营业外收入	-
营业外支出	
利润总额	- 5,590.90
所得税	-
净利润	-5,590.90

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，评估基准日当期审计单位为上会会计师事务所（特殊普通合伙人），审计报告文号为：上会师报字(2014)第 1819 号。

二、评估目的

本次评估是为上海嘉瑞房地产有限公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值提供价值参考。

上述经济行为已经ＸＸＸ批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：　282,975,369.21 元；

资产合计账面金额：　282,975,369.21 元；

流动负债账面金额：　275,480,960.11 元；

负债合计账面金额：　275,480,960.11 元；

净资产账面金额：　7,494,409.10 元。

主要房地产开发情况清查结果如下：

项　　目	账面金额	单位	土地面积	现状、特点
存货-开发成本	275,583,507.44	平方米	32,990.90	委估宗地是商住办综合用地项目，位于上海市嘉定区嘉定新城中东部。地块四至范围为小横沥河以东，双丁路以南，双单路以北，沪宜公路以西，宗地面积 32990.90 平方米（折合约 50 亩），经现场勘查，该宗地是近期取得，出让金及契税已交清，委估地块场地内平整，尚未开工。宗地的红线外已达到“五通”。

开发成本主要是上海上实城市发展投资有限公司（母公司）于 2014 年 1 月 28 日通过挂牌方式，取得位于嘉定区嘉定新城 G05-6 地块项目所发生的国有土地出让金、土地契税及开发间接费，具体金额如下：

序号	名称	账面金额
1	G05-6 地块出让金	263,930,000.00
2	G05-6 地块契税	7,917,900.00
3	开发间接费	3,735,607.44
	合计	275,583,507.44

委估“嘉定新城 G05-6 地块”项目，截止评估基准日，因尚未取得土地使用权证，故本次评估按国有建设用地使用权出让合同、已缴纳的出让金以及已缴纳的地块契税凭证作为产权依据。被评估单位已取得的上海市国有建设用地使用权出让合同（沪嘉规土（2014）出让合同第 6 号）以及补充合同（沪嘉规土（2014）出让合同补字第 44 号），地块具体指标如下：

G05-6 地块：位于嘉定新城，东至沪宜公路、西至小横沥河、南至双单路、北至

双丁路，宗地面积32,990.90平方米；规划用地性质为：商住办；容积率：商住办1.6；建筑密度上限符合技术规范；建筑限高≤60米（住宅建筑高度不低于18米）；绿地率下限符合技术规范。

土地使用出让年限：商住办：商业40年、商务办公：50年、住宅70年；土地出让状态是净地。

在现场勘察，委估“嘉定新城G05-6地块”项目尚未开工。该宗地场外已达“五通” 即供水、排水、供电、供气、通路。

他项权利情况：委估地块无对外抵押和担保事项抵押。

委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

被评估单位办公经营场地系向张海燕租赁的场地，租金已支付至评估基准日。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致，被评估单位无其他账外有形及无形资产。

四、价值类型及其定义

本报告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

评估基准日2014年4月21日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

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为评估目的服务。

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）行为依据

上海上实城市发展投资有限公司同意此项行为的申请报告以及集团的批复

（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、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

7、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

8、《资产评估准则—利用专家工作》；

9、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

10、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

（四）产权依据

1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告（上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具上会师报字（2014）第0761号验资报告）；

2、2014年1月28日取得上海市国有建设用地使用权出让合同（沪嘉规土（2014）出让合同第6号）；

3、2014年4月14日上海市国有建设用地使用权出让补充合同（沪嘉规土（2014）出让合同补字第44号）；

4、上海市房地产权证（沪房地嘉字（2014）第013628号）；

5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；

2、会计师事务所出具的评估基准日审计报告（审计报告文号为：上会师报字(2014)第1819号）；

3、评估基准日市场有关价格信息资料；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

6、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

8、上海市国土规划资源局网站公布的土地成交结果公告；

9、上海市国土资源局公布的上海市基准地价更新成果（2013年1月1日）；

10、搜房网上房地产信息网；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法:是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；　被评估单位主要经营业务为房地产开发，目前仅除账面拥有的土地外，没有其他储备的开发土地，并且该公司于2014年3月刚刚成立，因此无法对被评估单位未来的开发经营收益、利润进行合理预测，故不适用采用收益法对其评估；因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、预付账款的评估

预付账款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

4、本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，经了解：①委估项目规划建筑报建方案正在申报，上海市规划局尚未批复，目前只有出让合同中约定的出让宗地规划条件。②委估项目占地约 50 亩，限定地上建筑面积不超过 52785.44 平方米，预计开发期为 2.5 年。

5、对于尚未取得建设工程规划许可证的开发项目的评估，因还没有取得政府批复的建筑经济指标；另委估项目开发期大约是 2.5 年，建设期较长，随着政府对房地产市场调控，对未来 2-3 年后的房地产市场价格预测有较大的不确定性，采用假设开发法对委估地块进行评估的依据不充分。

通过市场调查和取证，委估地块周边有较多国有土地成交案例，本次评估采用成本法进行评估，才能得出评估对象的合理的市场价格。

成本法是根据估价对象的重新构建价格来求取估价对象价值的方法。

计算公式：评估价值=土地取得成本评估值+已投入的项目开发成本及其合理利润

其中：土地取得成本采用市场比较法：

市场比较法，即调查了解类似估价对象的可比案例，通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等的修正，得出估价对象的市场价值。

基本公式如下：

估价对象土地单价=可比案例土地单价×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

4、负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方（即被评估单位）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对土地使用权进行必要的现场勘查，了解委估地块四至、地块开发状况以及周边基础设施是否齐全和交通便捷等情况；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方（即被评估单位）沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摈弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方（即被评估单位）、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

(一)基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：　假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二)评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

(三)限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

十、评估结论

（一）评估结论

经上述评估，上海嘉瑞房地产有限公司在评估基准日 2014 年 4 月 21 日净资产账面值为 749.44 万元，评估值为 749.98 万元（大写为：柒佰肆拾玖万玖仟捌佰元），评估增值 0.54 元，评估增值率 0.07 %

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年4月21日　　金额单位：万元

项目	帐面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	28,297.54	28,298.08	0.54	
资产总计	28,297.54	28,298.08	0.54	
流动负债	27,548.10	27,548.10		
负债总计	27,548.10	27,548.10		
净资产	749.44	749.98	0.54	0.07

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、被评估单位承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项。

2、本次评估不存在担保、或有负债（或有资产）等事项。

3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。

4、被评估单位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。

5、本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、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，亦不会对上述资料的真实性负责。

6、本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

7、本项评估对与企业价值的评估增值除开发成本科目外，其他可能存在的相关联的税赋未作考虑。

8、委估地块是 2014 年 1 月通过拍卖挂牌方式取得，项目占地面积 32,990.90 平方米（折合约 50 亩），于评估基准日已取得 2 份国有土地使用权出让合同，委估项目规划建筑报建方案正在申报，上海市嘉定区规划局尚未批复，目前只有出让合同中约定的出让宗地规划条件。鉴于上述原因，本次评估采用市场比较法确定土地取得成本，并采用成本法对存货—开发成本进行评估。

9、委估地块已于评估基准日后 2014 年 4 月 25 日取得上海市房地产权证（编号沪房地嘉字（2014）第 013628 号），权利人为上海嘉瑞房地产有限公司，坐落：马陆镇 11 街坊 24/8 丘；国有建设用地使用权，取得方式是出让，用途为商住办，宗地面积为 32990.9 平方米，土地使用年限分为：商业用地 40 年（2014.4.14 至 2054.4.13）、住宅用地 70 年（2014.4.14 至 2084.4.13）、办公用地 50 年（2014.4.14 至 2064.4.13）。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们

进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2014 年 4 月 21 日至 2015 年 4 月 20 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 5 月 8 日。

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：孙迅

中国注册资产评估师：陆雯萍

2014 年 5 月 8 日

附 件

1、委托方和被评估单位的企业法人营业执照及组织机构代码证；

2、上海上实城市发展投资有限公司同意此项行为的申请报告以及集团的批复

3、被评估单位《验资报告》；

4、被评估单位评估基准日的《审计报告》；

5、被评估单位房屋租赁合同复印件；

6、上海市国有建设用地使用权出让合同（沪嘉规土（2014）出让合同第 6 号）及补充合同（沪嘉规土（2014）出让合同补字第 44 号）；

7、上海市房地产权证：沪房地嘉字（2014）第 013628 号（复印件）；

8、委托方、被评估单位的承诺函；

9、签字注册资产评估师的承诺函；

10、资产评估机构资格证书复印件；

11、评估人员资质证书复印件；

12、资产评估机构企业法人营业执照复印件。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2014年 4月21日

表1

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	C	D = C-B	E = D/|B|×100
流动资产	1	28,297.54	28,298.08	0.54	
可供出售金融资产净额	2				
持有至到期投资净额	3				
长期股权投资净额	4				
长期应收款	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
其中：建 筑 物	8				
设 备	9				
工程物资	10				
在建工程	11				
固定资产清理	12				
生产性生物资产净额	13				
油气资产净额	14				
开发支出	15				
商誉	16				
无形资产净额	17				
长期待摊费用	18				
其他非流动资产	19				
递延所得税资产	20				
资产总计	**21**	28,297.54	28,298.08	0.54	
流动负债	22	27,548.10	27,548.10		
非流动负债	23				
其中：递延所得税负债	24				
负债总计	**25**	27,548.10	27,548.10		
净 资 产	**26**	749.44	749.98	0.54	0.07

评估机构：银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

项目负责人：孙迅

签字注册资产评估师：孙迅、陆雯萍

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014年 4月21日

表2

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	282,975,369.21	282,980,761.77	5,392.56	
2	货币资金	7,147,827.77	7,147,827.77		
3	交易性金融资产净额				
4	应收票据				
5	应收股利(应收利润)				
6	应收利息				
7	应收帐款净额				
8	其他应收款净额				
9	预付帐款	244,034.00	244,034.00		
10	应收补贴款				
11	存货净额	275,583,507.44	275,588,900.00	5,392.56	
12	待摊费用				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计				
16	可供出售金融资产净额				
17	持有至到期投资净额				
18	长期股权投资净额				
19	长期应收款				
20	投资性房地产				
21	固定资产				
22	固定资产原价(设备及建筑物类)				
23	其中：设备类				
24	建筑物类				
25	减：累计折旧				
26	固定资产净值(设备及建筑物类)				
27	其中：设备类				
28	建筑物类				
29	减：固定资产减值准备合计				
30	固定资产净额				
31	工程物资				
32	在建工程				
33	固定资产清理				
34	生产性生物资产净额				
35	油气资产原值				
36	减：累计折耗				
37	油气资产净值				
38	开发支出				
39	商誉				
40	无形资产净额				
41	长期待摊费用				
42	其他非流动资产				
43	递延所得税资产				
44	三、资产合计	282,975,369.21	282,980,761.77	5,392.56	

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：孙迅、陆雯萍

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014年 4月21日

表2

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
45	四、流动负债合计	275,480,960.11	275,480,960.11		
46	短期借款				
47	交易性金融负债				
48	应付票据				
49	应付帐款				
50	预收帐款				
51	应付职工薪酬	367,876.79	367,876.79		
52	应付利润（应付股利）				
53	应交税费				
54	应付利息				
55	其他应付款	275,113,083.32	275,113,083.32		
56	预提费用				
57	一年内到期的非流动负债				
58	其他流动负债				
59	五、非流动负债合计				
60	长期借款				
61	应付债券				
62	长期应付款				
63	专项应付款				
64	预计负债				
65	其他非流动负债				
66	递延所得税负债				
67					
68	六、负债合计	275,480,960.11	275,480,960.11		
69					
70	七、净资产	7,494,409.10	7,499,801.66	5,392.56	0.07

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：孙迅、陆雯萍

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2014年 4月21日

表3

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	7,147,827.77	7,147,827.77		
3-2	交易性金融资产净额				
3-3	应收票据				
3-4	应收股利(应收利润)				
3-5	应收利息				
3-6	应收帐款				
	减：应收账款坏帐准备				
	应收帐款净额				
3-7	其他应收款				
	减：其他应收款坏帐准备				
	其他应收款净额				
3-8	预付帐款	244,034.00	244,034.00		
3-9	应收补贴款				
3-10	存货净额	275,583,507.44	275,588,900.00	5,392.56	
3-11	待摊费用				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
3	流动资产合计	282,975,369.21	282,980,761.77	5,392.56	

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2014年 4月21日

表3-1-2

共 1 页第 1 页

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币帐面金额	评估基准日汇率	帐面价值	评估价值	增值率%	备注
1	工行马陆支行	1001704011500801192	人民币			7,147,827.77	7,147,827.77		
小　　计						7,147,827.77	7,147,827.77		
合　　计						7,147,827.77	7,147,827.77		

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

预付帐款清查评估明细表

评估基准日：2014年 4月21日

表3-8

共 1 页第 1 页

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	帐龄	帐面价值	评估价值	增值率%	备注
1	上海亿唐建筑装饰工程有限公司	办公室装修	2014-04-11		192,034.00	192,034.00		
2	上海天靖家具有限公司	办公室装修	2014-04-21		52,000.00	52,000.00		
小　　计					244,034.00	244,034.00		
合　　计					244,034.00	244,034.00		

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

存货清查评估汇总表

评估基准日：2014年 4月21日

表3-10

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3-10-1	存货—原材料					
3-10-2	存货—材料采购(在途物资)					
3-10-3	存货—在库低值易耗品					
3-10-4	存货—包装物					
3-10-5	存货—委托外加工材料					
3-10-6	存货—产成品					
3-10-7	存货—开发成本	275,583,507.44	275,583,507.44	275,588,900.00	5,392.56	
3-10-8	存货—分期收款发出商品					
3-10-9	存货—在用低值易耗品					
3-10-10	存货—委托代销商品					
3-10-11	存货—受托代销商品					
	存货合计	275,583,507.44	275,583,507.44	275,588,900.00	5,392.56	
	减：存货跌价准备（库存商品+原材料）					
3-10	存货净额	275,583,507.44	275,583,507.44	275,588,900.00	5,392.56	

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

存货—开发成本清查评估明细表

评估基准日：2014年 4月21日

表3-10-7

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	帐面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
1	G05-6地块出让金	项	1	263,930,000.00	263,930,000.00	1	275,588,900.00	275,588,900.00	4.42	
2	G05-6地块契税	项	1	7,917,900.00	7,917,900.00			0.00	-100.00	合并在第一项评估
3	开发间接费	项	1	3,735,607.44	3,735,607.44			0.00		合并在第一项评估
小 计			3		275,583,507.44	1		275,588,900.00		
合 计			3		275,583,507.44	1		275,588,900.00		

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2014年 4月21日

表10

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
10-1	短期借款				
10-2	交易性金融负债				
10-3	应付票据				
10-4	应付帐款				
10-5	预收帐款				
10-6	应付职工薪酬	367,876.79	367,876.79		
10-7	应付利润（应付股利）				
10-8	应交税费				
10-9	应付利息				
10-10	其他应付款	275,113,083.32	275,113,083.32		
10-11	预提费用				
10-12	一年内到期的非流动负债				
10-13	其他流动负债				
10	流动负债合计	275,480,960.11	275,480,960.11		

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2014年 4月21日

表10-6

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2014年4月	228,680.43	228,680.43	228,680.43	
2	社会保险费	2014年4月	96,040.16	96,040.16	96,040.16	
3	住房公积金	2014年4月	43,156.20	43,156.20	43,156.20	
小　　计			367,876.79	367,876.79	367,876.79	
合　　计			367,876.79	367,876.79	367,876.79	

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2014年 4月21日

表10-10

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

编号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	评估价值	备注
1	上海上实城市发展投资有限公司	2014年4月	往来款	266,806,837.00	266,806,837.00	
2	上海实业发展股份有限公司	2014年4月	往来款	8,301,246.32	8,301,246.32	
3	其他	2014年4月	代收代付	5,000.00	5,000.00	
小　　计				275,113,083.32	275,113,083.32	
合　　计				275,113,083.32	275,113,083.32	

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日

所有者权益清查评估明细表

评估基准日：2014年 4月21日

表12

资产占有单位名称：上海嘉瑞房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	资产名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
12-1	实收资本（或股本）	7,500,000.00	7,500,000.00			
12-2	减：已归还投资					
	实收资本净额（或股本）	7,500,000.00	7,505,392.56	5,392.56	0.07	
12-3	资本公积					
	其中：库存股					
12-4	盈余公积					
	其中：法定公益金					
12-5	未分配利润(未弥补亏损以"-"号表示)	-5,590.90	-5,590.90			
13	合计	7,494,409.10	7,499,801.66	5,392.56	0.07	

资产占有单位填表人：方志敏

评估人员：孙迅、王轶

填表日期：2014年 4月23日