

上海实业发展股份有限公司拟转让所持有的
哈尔滨上实置业有限公司股权
所涉及的哈尔滨上实置业有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2015]沪第 0688 号

银信资产评估有限公司

2015 年 7 月 10 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	4
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	9
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	14
附 件	15



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

上海实业发展股份有限公司拟转让所持有的
哈尔滨上实置业有限公司股权
所涉及的哈尔滨上实置业有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2015]沪第 0688 号

摘 要

- 一、项目名称：上海实业发展股份有限公司拟转让所持有的哈尔滨上实置业有限公司股权所涉及的哈尔滨上实置业有限公司股东全部权益价值股权转让项目
- 二、委托方单位：上海实业发展股份有限公司
- 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：哈尔滨上实置业有限公司
- 五、评估目的：股权转让
- 六、经济行为：哈尔滨上实置业有限公司拟进行股权转让
- 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：2015年6月30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6,191.94万元，较审计后账面净资产增值145.53万元，增值率为2.41%。
- 十三、评估结论使用有效期：
本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。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2015年6月30日至2016年6月29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、被评估单位为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自银



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

行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。提请报告使用者关注。

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

上海实业发展股份有限公司拟转让所持有的
哈尔滨上实置业有限公司股权
所涉及的哈尔滨上实置业有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2015]沪第 0688 号

正 文

上海实业发展股份有限公司：

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，对上海实业发展股份有限公司拟转让所持有的哈尔滨上实置业有限公司股权所涉及的哈尔滨上实置业有限公司股东全部权益价值在 2015 年 6 月 30 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、委托方概况：

委托方：上海实业发展股份有限公司

中华人民共和国组织机构代码：13227883—X

企业法人营业执照注册号：310000000047164(市局)

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住 所：上海市浦东南路 1085 号

法定代表人：陆申

注册资本：人民币 108337.087300 万

实收资本：人民币 108337.087300 万

经营范围：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易（上述经营范围不涉及前置审批项目）



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

股东（发起人）：社会公众股；国家股；上海冶金控股集团公司；上海浦东钢铁（集团）有限公司

营业期限：自 1996 年 9 月 19 日至不约定期限

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、被评估单位概况及股权结构

被评估单位：哈尔滨上实置业有限公司

中华人民共和国组织机构代码：66569126-4

企业法人营业执照注册号：230102100145960（1-1）

住 所：哈尔滨市道里区上海街 99 号

法定代表人：邵洛凌

注册资本：人民币 5,000.00 万元

成立日期：2008 年 1 月 10 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般经营项目：房地产开发和经营，实业投资，资产经营，物业管理及建筑业的项目投资（国家有专项规定的除外）

营业期限：2008 年 1 月 10 日至 2028 年 01 月 09 日

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
上海实业发展股份有限公司	5,000.00	100%
合 计	5,000.00	100%

上述实收资本已经哈尔滨开发会计师事务所有限责任公司验证，并出具“哈开会师验字[2008]第 001 号”《验资报告》验证确认。

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，主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入	5%
城市维护建设税	营业税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4、被评估单位历史财务资料

公司近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元



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

项目/报表日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	542,333,671.19	76,168,062.09	60,862,647.64
负债	304,785,603.74	59,826,492.61	398,462.67
净资产	237,548,067.45	16,341,596.48	60,464,184.97

被评估单位近三年及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	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
营业总收入	583,813,536.00	89,905,357.00	
营业成本	288,498,389.34	60,541,689.30	
营业税金及附加	111,443,245.30	-96,973,508.82	
营业费用	12,013,349.36	1,345,735.34	64,404.00
管理费用	16,213,302.06	7,741,518.19	104,774.15
财务费用	-11,575,111.49	-835,245.81	-108,858.72
资产减值准备	-21,973,757.61	-399,107.00	599,357.16
投资收益			
营业利润	189,194,119.04	117,686,061.80	-659,676.59
营业外收入	945,460.42	27,325.24	
营业外支出	294,349.81	201,846.84	
利润总额	189,845,229.65	117,511,540.20	-659,676.59
所得税	36,167,536.12	28,718,038.17	-44,782,292.08
净利润	153,677,693.53	88,793,502.03	44,122,615.49

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，2013 年、2014 年及评估基准日当期审计单位均为上会会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为：上会师报字(2014)第 3441 号、上会师报字(2015)第 0893 号、上会师报字(2015)第 2894 号。

委托方与被评估单位关系：委托方为被评估单位股东。

二、评估目的

本次评估是为上海实业发展股份有限公司拟将其持有的哈尔滨上实置业有限公司股权进行转让所涉及的股东全部权益价值提供价值参考。

上述经济行为已经哈尔滨上实置业有限公司董事会决议批准。

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：60,862,647.64 元；

资产合计账面金额：60,862,647.64 元；

流动负债账面金额：398,462.67 元；



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

负债合计账面金额：398,462.67 元；

净资产账面金额：60,464,184.97 元。

哈尔滨上实置业有限公司经营场所系由哈尔滨上实城市发展有限公司无偿提供使用，不属于本次评估范围。

被评估单位为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。

除上述事项外，委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他抵押、担保、或有事项及其他涉诉事项。

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。

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 2015 年 6 月 30 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服务于评估目的。

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

哈尔滨上实置业有限公司董事会决议。

（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、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；



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

3、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(哈尔滨开发会计师事务所有限责任公司出具的“哈开会师验字[2008]第001号”《验资报告》);
- 2、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、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(2015)第2894号);
- 2、评估基准日市场有关价格信息资料;
- 3、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;
- 4、委托评估的各类资产和负债评估明细表;
- 5、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料;
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



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

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；被评估单位于 2008 年 1 月成立，主要经营业务为房地产开发，目前没有储备开发土地及开发项目，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、其他应收款的评估

其他应收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、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，



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

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、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，摒弃不可靠、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



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、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，哈尔滨上实置业有限公司在评估基准日 2015 年 6 月 30 日净资产账



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

面值为 6,046.41 万元，评估值为 6,191.94 万元（大写为：陆仟壹佰玖拾壹万玖仟肆佰元），评估增值 145.53 万元，评估增值率 2.41%

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	6,086.26	6,231.79	145.53	2.39
非流动资产				
资产总计	6,086.26	6,231.79	145.53	2.39
流动负债	39.85	39.85		
非流动负债				
负债总计	39.85	39.85		
所有者权益合计	6,046.41	6,191.94	145.53	2.41

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除下述第 6 项外，不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项。
- 2、本次评估除下述第 6 项外，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



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

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、被评估单位为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止，提请报告使用者关注。

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 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日）有效。经国有资产监督管理部门备案



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

(或核准)后，本评估报告书方可正式使用。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 2015 年 7 月 10 日。

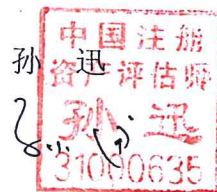
银信资产评估有限公司



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



2015 年 7 月 10 日