

**上海新世界股份有限公司拟协议转让  
持有的上海新南东项目管理有限公司股权  
涉及的上海新南东项目管理有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

沪申威评报字〔2016〕第0660号

上海申威资产评估有限公司

2016年9月23日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	7
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	25
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	28
十二、评估报告使用限制说明 .....	30
十三、评估报告日 .....	31
十四、评估机构 .....	31
附 件 .....	



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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；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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。但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。

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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运



用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对房屋建筑物及设备实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部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。

九、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。



# 上海新世界股份有限公司拟协议转让 持有的上海新南东项目管理有限公司股权 涉及的上海新南东项目管理有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2016）第 0660 号

## 摘 要

以下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，应当阅读评估报告正文。

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为上海新世界（集团）有限公司，被评估单位为上海新南东项目管理有限公司，报告使用方为上海新世界（集团）有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

上海新世界股份有限公司拟协议转让持有的上海新南东项目管理有限公司股权给上海市黄浦区国有资产总公司。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海新南东项目管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海新南东项目管理有限公司在 2016 年 5 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

### 四、价值类型

市场价值类型

### 五、评估基准日

2016 年 5 月 31 日



## 六、 评估方法

采用资产基础法

## 七、 评估结论

评估前上海新南东项目管理有限公司总资产账面值为 6,174,930,068.17 元，负债账面值为 4,632,511,109.02 元，所有者权益账面值为 1,542,418,959.15 元。

经评估，以 2016 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海新南东项目管理有限公司总资产评估值为 6,696,461,794.42 元，负债评估值为 4,544,832,715.73 元，股东全部权益价值为人民币 2,151,629,078.69 元，大写人民币：贰拾壹亿伍仟壹佰陆拾贰万玖仟零柒拾捌元陆角玖分。评估增值 609,210,119.54 元，增值率 39.50%，评估结果如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年5月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增值额 C=B-A	增值率% D=C/ A
一、流动资产合计	7,281.59	7,324.07	42.48	0.58
货币资金	5,738.64	5,738.64		
应收账款净额	236.65	236.65		
预付账款净额	393.93	393.93		
其他应收款净额	236.65	236.65		
存货净额	675.72	718.21	42.48	6.29
二、非流动资产合计	610,211.42	662,322.11	52,110.69	8.54
固定资产净额	296,440.70	648,628.80	352,188.10	118.81
无形资产净额	300,163.61	86.20	-300,077.41	-99.97
长期待摊费用	13,607.10	13,607.10		
三、资产总计	617,493.01	669,646.18	52,153.17	8.45
四、流动负债合计	191,837.44	183,069.60	-8,767.84	-4.57
应付账款	9,414.85	9,414.85		
应付职工薪酬	44.19	44.19		
应交税费	431.27	431.27		
应付利息	2,641.01	2,641.01		
其他应付款	173,706.11	164,938.28	-8,767.84	-5.05
一年内到期的非流动负债	5,600.00	5,600.00		
五、非流动负债合计	271,413.67	271,413.67		
长期借款	271,194.00	271,194.00		
其他非流动负债	219.67	219.67		
六、负债总计	463,251.11	454,483.27	-8,767.84	-1.89
七、净资产	154,241.90	215,162.91	60,921.01	39.50



评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估报告使用有效期为一年，即在 2016 年 5 月 31 日到 2017 年 5 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

## 八、重大特别事项

1、被评估单位评估基准日一年内到期非流动负债账面值 56,000,000.00 元、长期借款账面金额 2,711,940,000.00 元，系向中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行、交通银行股份有限公司上海黄浦支行、中国农业股份有限公司上海黄浦支行、上海浦东发展黄浦支行、上海银行股份有限公司福民支行组成的“新世界广场项目”组成的银团借款，借款金额共计 2,780,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 1 月 13 日至 2026 年 6 月 20 日，贷款年利率根据基准利率浮动，并提供抵押担保，抵押物为被评估单位在建工程，预测建筑面积 119,922.77 平方米，土地使用权面积 13,709.30 平方米，土地产权证号为沪房地黄字（2010）第 002969 号，抵押期限自贷款还清后结束。

2、被评估单位至评估基准日建筑物产证尚在办理中，本次评估面积根据上海市测绘院第二分院于 2016 年 6 月 2 日出具的《建筑工程规划土地检测成果报告书》确定房屋建筑物面积。

3、房屋建筑物工程款最终价格按审价报告进行支付，被评估单位于 2015 年末将在建工程转入固定资产时，因审价报告尚未出具，故结转时按合同约定价格暂估尚未支付工程款入账，截止评估基准日审计报告尚未出具，故本次评估是房屋建筑物扣减尚未支付工程款按暂估款进行扣减。

4、截止评估报告出具日，被评估单位股东出资情况发生变更，具体情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	占注册资本比例（%）
上海新世界股份有限公司	105,350	39.755
上海市黄浦区国有资产总公司	55,000	20.755
上海新世界(集团)有限公司	104,650	39.490
合计	215,000	100.00

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2016 年 9 月 23 日。





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

# 上海新世界股份有限公司拟协议转让 持有的上海新南东项目管理有限公司股权 涉及的上海新南东项目管理有限公司 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字〔2016〕第0660号

上海新世界（集团）有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对上海新世界（集团）有限公司拟对上海新世界股份有限公司拟协议转让持有的上海新南东项目管理有限公司股东全部权益价值在 2016 年 5 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）、委托方：上海新世界（集团）有限公司

名称：上海新世界（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000134504909Y

住所：上海市九江路 619 号 22 楼

法定代表人：徐若海

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：人民币 37000.0000 万元整

经营范围：投资、控股、参股、开发、合作，商务咨询，经济信息咨询，投资咨询。【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】



营业期限：1998 年 6 月 15 日至不约定期限

**(二)、被评估单位：上海新南东项目管理有限公司**

被评估单位：上海新南东项目管理有限公司

统一社会信用代码：91310101552900242U

住所：上海市黄浦区南京西路 28 号 16 号楼 1601 室

法定代表人：孙忠明

注册资本：人民币 215000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：国内贸易、主办商场（限百货），企业管理，商务咨询，经济信息咨询，物业管理，从事货物与技术的进出口业务，新世界名品城项目开发，黄金饰品零售、修理业务、以旧换新业务、实业投资，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），会展会务服务，广告审计、制作及代理发布【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】

营业期限：2010 年 3 月 23 日至 2040 年 3 月 22 日

**1、上海新南东项目管理有限公司**

**(1) 企业类型、历史沿革及股权结构**

2010 年 3 月 23 日，上海新南东项目管理有限公司系由上海新世界股份有限公司及上海新黄浦（集团）有限责任公司共同出资组建，注册资本为人民币 100,000 万，其中上海新世界股份有限公司认缴出资人民币 49,000 万，占注册资本金 49%；上海新黄浦（集团）有限责任公司认缴出资人民币 51,000 万，占注册资本金 51%。该出资情况经上海众华沪银会计师事务所有限公司审验并出具沪众会字（2010）第 2281 号验资报告，并经由上海市黄浦区工商行政管理局办理工商备案登记。

根据 2011 年 10 月 18 日的股东会决议以及修改后公司章程的规定，本公司申请增



加注册资本 65,000 万，由新股东上海新世界(集团)有限公司缴纳 33,150 万和原股东上海新世界股份有限公司分别缴纳 31,850 万，增资后公司注册资本 165,000 万。其中上海新世界股份有限公司认缴出资人民币 80,850 万，占注册资本金 49%；上海新黄浦(集团)有限责任公司认缴出资人民币 51,000 万，占注册资本金 30.91%；上海新世界(集团)有限公司认缴出资人民币 33,150 万，占注册资本金 20.09%。该出资情况经上海公信中南会计师事务所有限公司审验并出具公信中南业(2011)第 3141 号验资报告，并经由上海市黄浦区工商行政管理局办理工商备案登记。

根据 2012 年 1 月 12 日上海市黄浦区国有资产监督管理委员会印发的黄国资委产权[2012]1 号、[2012]2 号文件，上海新黄浦(集团)有限公司持有的上海新南东项目管理有限公司的 51,000.00 万股权分别无偿划转至上海市黄浦区国有资产总公司(25,000.00 万)及上海新世界(集团)有限公司(26,000.00 万)。

根据 2014 年 6 月 13 日的股东会决议以及修改后公司章程的规定，本公司申请增加注册资本 50,000 万，由股东上海新世界(集团)有限公司缴纳 25,500 万和股东上海新世界股份有限公司分别缴纳 24,500 万，增资后公司注册资本 215,000 万。其中上海新世界股份有限公司认缴出资人民币 105,350 万，占注册资本金 49%；上海市黄浦区国有资产总公司认缴出资人民币 25,000 万，占注册资本金 11.63%；上海新世界(集团)有限公司认缴出资人民币 84,650 万，占注册资本金 39.37%。该出资情况由上海市黄浦区工商行政管理局办理工商备案登记。

截至本次评估基准日 2016 年 5 月 31 日上海新南东项目管理有限公司股东出资情况具体如下：

股东名称	注册资本(人民币万元)	占注册资本比例(%)
上海新世界股份有限公司	105,350	49.00
上海市黄浦区国有资产总公司	25,000	11.63
上海新世界(集团)有限公司	84,650	39.37
合计	215,000	100.00



## (2) 企业业务模式及业务开展情况

上海新南东项目管理有限公司成立于 2010 年 3 月，主要从事百货经营，持有上海新世界大丸百货商场。上海新世界大丸百货是公司与日本著名老字号百货公司大丸松坂屋合作打造的上海一流的高级日系百货店。

新世界大丸百货，地处上海市最繁华的南京路步行街东首，南京东路河南中路路口，毗邻外滩。全店营业面积（包括地下两层、地上六层）共计约 120,000 平方米，汇聚了 Gucci、Dolce&Gabbana、Tiffany、Bottega Veneta、Van Cleef Arpels、Salvatore Ferragamo、Burberry 等众多奢侈名品、多样化的时装和配饰配件、高端家居用品。拥有集聚人气的咖啡馆、餐厅、甜品店和精品超市。百货店地下直通地铁二号线和十号线，设约 300 多个停车位、亲子盥洗室和母婴室等人性化购物设施。

新世界大丸百货以海之文化为设计理念，融合古典与现代，创造出高档与高质的感觉。每一层均有不同的设计主题，从地下 2 层至 6 层分别为航海盛宴、流水、豪华游轮、水面反射光、水滴/波纹、帆船、罗盘/海图、航海/旅客。

新世界大丸百货力推会员制营销新模式，推出全新的购物积分会员卡政策，运用最先进的 CRM 信息管理系统，分析会员，管理会员，服务会员，维护会员。商场更会不定期开展会员专享优惠及邀请会员参加各类沙龙及体验活动。

新世界大丸百货拥有亚洲唯一一部升龙的螺旋电梯，看上去很美，站上去很稳。一楼还具备国内百货业最大的中庭活动空间，拥有开阔的视野，配以两边巨大的水池设计，寓意自有活水天上来，更增添了商场的灵动性。抬头望去，还有明亮的开合式屋顶，夜间巨大的 LED 屏幕呈现美轮美奂的灯光秀。

## 2、主要会计政策及税收政策

上海新南东项目管理有限公司执行企业会计准则及其他规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。销售



业务增值税税率 17%、租赁业务增值税率 5%、物业管理业务增值税率 6%；消费税税率 5%；城建税税率为 7%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为 3%，按应缴流转税额计缴；地方教育附加为 2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为 25%。

### 3、资产结构和经营情况

公司近年资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年 5 月 1 日
流动资产	25,302.49	85,434.20	7,290.49
固定资产净额	-	299,743.47	296,440.70
在建工程	278,790.77	-	-
无形资产	312,569.50	303,839.45	300,163.61
长期待摊费用	-	15,756.12	13,607.10
资产合计	616,662.77	704,773.24	617,501.90
流动负债	79,962.77	199,834.89	191,846.34
非流动负债	321,700.00	331,344.43	271,413.67
负债合计	401,662.77	531,179.32	463,260.01
净资产	215,000.00	173,593.91	154,241.90

公司近年经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
营业总收入		40,203.98	26,609.77
营业总成本		81,610.07	45,968.07
营业利润		-41,406.09	-19,358.31
营业外收入			
营业外支出			
利润总额		-41,406.09	-19,352.02
所得税			
净利润		-41,406.09	-19,352.02

以上 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月数据均摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：上会师报字(2016)第 3504 号）。

#### （三）、委托方与被评估单位的关系

截止评估报告基准日，委托方持有被评估单位股权 39.37%，系被评估单位股东。

#### （四）、业务约定书约定的其他评估报告使用者：



除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据上海市黄浦区人民政府办公室于 2016 年 9 月 23 日印发《关于上海新南东项目管理有限公司股权结构调整工作》（2016-37），上海新世界股份有限公司拟协议转让持有的上海新南东项目管理有限公司股权给上海市黄浦区国有资产总公司，由上海新世界（集团）有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海新南东项目管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目提供价值参考依据。

已取得经济行为文件：

- 1、区政府专题会议纪要《关于上海新南东项目管理有限公司股权结构调整工作》（2016-37）。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海新南东项目管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海新南东项目管理有限公司申报的在 2016 年 5 月 31 日的全部资产和负债。具体为：

（一）、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	57,386,364.80
应收账款净额	2,366,526.11
预付账款净额	3,939,289.61
其他应收款净额	2,366,490.94
存货净额	6,757,225.40
固定资产净额	2,964,407,035.85
无形资产	3,001,636,085.58
长期待摊费用	136,071,049.88
资产总额	6,174,930,068.17
应付账款	94,148,543.78
应付职工薪酬	441,910.49



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

项目	账面金额（元）
应交税费	4,312,662.95
应付利息	26,410,131.83
其他应付款	1,737,061,147.88
一年内到期的非流动负债	56,000,000.00
长期借款	2,711,940,000.00
其他非流动负债	2,196,712.09
负债合计	4,632,511,109.02
所有者权益合计	1,542,418,959.15
负债及所有者权益总额	6,174,930,068.17

以上数据摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：上会师报字(2016)第 3504 号）。

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报表外资产。

（三）、评估范围中主要资产情况：

列入本次清查范围的实物资产主要为存货及固定资产。具体分布地点及特点如下：

3.1 存货

存货账面值 6,757,225.40 元，主要系在库周转材料、库存商品及在用周转材料。

存货—在库周转材料账面值 34,915.39 元，共计 147 项，主要为办公用品及保洁用品等。

存货—库存商品账面值 6,007,530.69 元，共计 11 项，主要为企业买断销售的化妆品等。

存货—在用周转材料账面值 714,779.32 元，共计 395 项，主要为办公家具及电子设备等。

上述存货均存放于位于公司经营地内。

3.2 固定资产—房屋建筑物



固定资产—房屋建筑物账面原值 2,857,581,245.36 元，账面净值 2,782,172,851.46 元，共 1 幢，建筑面积 117,917.30 平方米，钢结构，用途为商业，该建筑物产证尚在办理中。

### 3.3 固定资产—设备

固定资产—设备账面原值 207,328,071.07 元，账面净值 182,234,184.39 元，主要包括：电子设备等。

电子设备账面原值 207,328,071.07 元，账面净值 182,234,184.39 元，主要为：中央空调、三菱电梯、电子办公设备及办公家具等，上述设备均处于正常使用状态，存放于公司经营地。

#### （四）、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

无形资产账面值 3,001,636,085.58 元，主要为土地使用权及其他无形资产。

无形资产—土地使用权账面值 3,000,960,727.41 元，该土地位于黄浦区外滩街道 163 街坊 1/2 丘，土地面积 13,709.30 平方米，土地用途商业、办公、金融保险，开发程度“七通一平”，土地使用年限为 40 年。

无形资产—其他无形资产账面值 675,358.17 元，主要为企业购置的 CRM 软件。

#### （五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无引用其他机构出具的报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海新南东项目管理有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

## 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。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，评估对象在基准日





进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和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。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
- 3、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）



- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权 [2006]274 号）
- 11、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468 号）
- 12、其他有关法规和规定。

## （二）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、《资产评估准则—企业价值》中评协（2011）227 号
- 4、《资产评估准则—评估报告》中评协（2011）230 号
- 5、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号
- 6、《资产评估准则——业务约定书》中评协（2011）230 号
- 7、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189 号
- 8、《资产评估准则—机器设备》中评协（2007）189 号
- 9、《资产评估准则—不动产》中评协（2007）189 号
- 10、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2008）218 号
- 11、《资产评估准则-无形资产》中评协（2008）217 号
- 12、《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
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协（2012）248 号
- 14、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导



意见。

### （三）经济行为依据

- 1、区政府专题会议纪要《关于上海新南东项目管理有限公司股权结构调整工作》（2016-37）
- 2、资产评估业务约定书。

### （四）权属依据

- 1、上海新南东项目管理有限公司有限公司验资报告及章程
- 2、原材料、设备订货合同或购置发票
- 3、施工合同、测绘报告
- 4、房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
- 5、其他产权证明资料
- 6、委托方及被评估单位承诺函。

### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 4、机电产品报价手册
- 5、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 6、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 7、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的  $\beta$  系数指标值
- 8、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测
- 9、会计师事务所有限公司审计报告



- 10、房地产市场交易案例
- 11、租赁协议、联营协议、咨询协议
- 12、评估人员现场勘察记录
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，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。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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的基本原理是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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。即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股东权益价值的方法。资产基础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组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，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在



着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

本次被评估单位是一个具有获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业，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，在收益法评估过程中评估人员发现，在假设条件成立的基础上，被评估单位未来年度的净现金流不容乐观，考虑近年受网络零售的影响，实体经营的商业零售整体处于下滑状态，考虑近年购物中心的数量增长较快，但整体盈利能力及业务增长率不容乐观；企业持有的新世界大丸百货于 2015 年 2 月开始试运营，尚处于市场培育阶段，未来发展及盈利模式存在较大的不确定性；由于上海近年房地产市场价格增长较快，房地产带来的经营收益率与其市场价值差异较大，故通过企业经营收益不能明确反映资产的实际市场价值，综上所述故本项评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

## （二）评估方法介绍

### A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在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。其中各项资产的价值应当根据其具体情



况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

## 1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

### 1.1 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。

### 1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

### 1.3 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

### 1.4 预付款

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。

### 1.5 存货的评估

#### 1.5.1 在库周转材料、库存商品的评估

经评估人员通过对在库周转材料、库存商品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，原材料、在库周转材料、库存商品账账、账表、账实相符，现被评估单位生产经营情况正常，在库周转材料、库存商品周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

#### 1.5.2 在用周转材料的评估

评估中由被评估单位有关管理人员对在用的办公家具及电子设备等进行了清查，将五五摊销后的低耗物品登记后填报成资产清查明细表评估。评估人员在核实后用重



置成本法进行评估。

## 2、固定资产的评估

### 2.1 房屋建筑物

房屋建筑物采用“房地合一”评估，评估方法采用市场法、收益法。

市场比较法：市场比较法是根据替代原理，选择与委估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、市场状况（交易日期）、区位状况、实物状况、权益状况修正，得出委估对象的比准价格作为委估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数。

收益法：所谓收益法，就是求取委估对象未来的正常净收益（客观收益），选用适当的资本化率将其折现到委估时点后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

首先对调查收集到的委估对象区域内租赁租金资料进行市场比较，估算出委估对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入），然后扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到委估对象的年净收益，再选用适当的资本化率，得到委估对象房地产总价值。

该方法的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

该方法的基本原理公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V—收益价格（元/平方米）



$A_i$ —未来第  $i$  年的净收益（元/平方米）

$R$ —资本化率（%）

$n$ —未来可获收益的年限（年）

## 2.2 设备

电子设备的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；





尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备，尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率 = 技术观察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

### 3、无形资产的评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次纳入评估范围的无形资产为土地使用权及软件。

#### 3.1 土地使用权

本次评估采用“房地合一”评估，土地使用权不单独评估，评估详见房屋建筑物评估过程。

#### 3.2 软件

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其软件为定制软件，采用市场法进行评估，以向软件开发商的询价作为评估值。

### 4、长期待摊费用的评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。

### 5、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持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

## B. 收益法

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。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来预测期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2016 年 6 月 1 日



至 2021 年 12 月 31 日；第二阶段为 2022 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2022 年及以后的预期收益额按照 2021 年的收益水平保持稳定不变。

## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评



估结果的责任。

#### （一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托方或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、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。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

#### （二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来



情况时不作考虑；

- 3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
- 4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；
- 5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；
- 6、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

(1)、企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2)、净现金流量的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中；

(3)、本次评估仅对企业未来五年一期（2016 年 6-12 月—2021 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第六年后各年的收益假定保持在第 5 年（即 2021 年）的水平上；

## 十、评估结论

评估前上海新南东项目管理有限公司总资产账面值为 6,174,930,068.17 元，负债账面值为 4,632,511,109.02 元，所有者权益账面值为 1,542,418,959.15 元。

经采用资产基础法评估，以 2016 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海新南东项目管理有限公司总资产评估值为 6,696,461,794.42 元，负债评估值为 4,544,832,715.73 元，股东全部权益价值为人民币 2,151,629,078.69 元，大写人民币：贰拾壹亿伍仟壹佰陆拾贰万玖仟零柒拾捌元陆角玖分。评估增值 609,210,119.54 元，增值率 39.50%，评估结果如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年5月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
一、流动资产合计	7,281.59	7,324.07	42.48	0.58
货币资金	5,738.64	5,738.64		
应收账款净额	236.65	236.65		



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

预付账款净额	393.93	393.93		
其他应收款净额	236.65	236.65		
存货净额	675.72	718.21	42.48	6.29
二、非流动资产合计	610,211.42	662,322.11	52,110.69	8.54
固定资产净额	296,440.70	648,628.80	352,188.10	118.81
无形资产净额	300,163.61	86.20	-300,077.41	-99.97
长期待摊费用	13,607.10	13,607.10		
三、资产总计	617,493.01	669,646.18	52,153.17	8.45
四、流动负债合计	191,837.44	183,069.60	-8,767.84	-4.57
应付账款	9,414.85	9,414.85		
应付职工薪酬	44.19	44.19		
应交税费	431.27	431.27		
应付利息	2,641.01	2,641.01		
其他应付款	173,706.11	164,938.28	-8,767.84	-5.05
一年内到期的非流动负债	5,600.00	5,600.00		
五、非流动负债合计	271,413.67	271,413.67		
长期借款	271,194.00	271,194.00		
其他非流动负债	219.67	219.67		
六、负债总计	463,251.11	454,483.27	-8,767.84	-1.89
七、净资产	154,241.90	215,162.91	60,921.01	39.50

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一)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市场价值，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。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。



(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映上海新南东项目管理有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，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。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)截止评估报告出具日，被评估单位股东出资情况发生变更，具体情况如下：

股东名称	注册资本（人民币万元）	占注册资本比例（%）
上海新世界股份有限公司	105,350	39.755
上海市黄浦区国有资产总公司	55,000	20.755
上海新世界(集团)有限公司	104,650	39.490
合计	215,000	100.00

(九)以下为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（包括但不限于）：

1、被评估单位评估基准日一年内到期非流动负债账面值 56,000,000.00 元、长期借款账面金额 2,711,940,000.00 元，系向中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行、交通银行股份有限公司上海黄浦支行、中国农业股份有限公司上海黄浦支行、上海浦东发展黄浦支行、上海银行股份有限公司福民支行组成的“新世界广场项目”组成的银团借款，借款金额共计 2,780,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 1 月 13 日至 2026 年 6 月 20 日，贷款年利率根据基准利率浮动，并提供抵押担保，抵押物为被评估单位在建工程，预测建筑面积 119,922.77 平方米，土地使用权面积 13,709.30 平方米，土地产权证号为沪房地黄字（2010）第 002969 号，抵押期限自贷款还清后结束。



2、被评估单位至评估基准日建筑物产证尚在办理中，本次评估面积根据上海市测绘院第二分院于 2016 年 6 月 2 日出具的《建筑工程规划土地检测成果报告书》确定房屋建筑物面积。

3、房屋建筑物工程款最终价格按审价报告进行支付，被评估单位于 2015 年末将在建工程转入固定资产时，因审价报告尚未出具，故结转时按合同约定价格暂估尚未支付工程款入账，截止评估基准日审计报告尚未出具，故本次评估是房屋建筑物扣减尚未支付工程款按暂估款进行扣减。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。**

## 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、本报告应按有关国资管理办法进行核准、备案，并自核准、备案后生效；

3、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

5、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2017 年 5 月 30 日止）。

7、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2016 年 9 月 23 日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：崔建平

首席评估师：朱宏强

资产评估师：彭庶明（资产评估师）



汤蜀斌（资产评估师）



其他项目评估人员：曹伟伟

2016 年 9 月 23 日



## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、区政府专题会议纪要《关于上海新南东项目管理有限公司股权结构调整工作》(2016-37)；
- 2、上海新南东项目管理有限公司审计报告；
- 3、上海新南东项目管理有限公司企业法人营业执照；
- 4、上海新南东项目管理有限公司验资报告；
- 5、房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- 6、委托方企业法人营业执照；
- 7、委托方的承诺函（原件）；
- 8、上海新南东项目管理有限公司的承诺函（原件）；
- 9、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 10、资产评估机构资格证书；
- 11、评估人员资质证书；
- 12、资产评估机构企业法人营业执照；
- 13、资产评估业务约定书；
- 14、评估明细表。