

上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的
上海鸿泰房地产有限公司 55%股权所涉及的
上海鸿泰房地产有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2016]沪第 0919 号

银信资产评估有限公司

2016 年 9 月 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 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、价值类型及其定义 | 10 |
| 五、评估基准日 | 10 |
| 六、评估依据 | 10 |
| 七、评估方法 | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 15 |
| 十、评估结论 | 17 |
| 十一、特别事项说明 | 18 |
| 十三、评估报告日 | 21 |
| 附 件 | 22 |



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
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2楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的
上海鸿泰房地产有限公司 55%股权所涉及的
上海鸿泰房地产有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2016]沪第 0919 号

摘 要

一、项目名称：上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的上海鸿泰房地产有限公司股权所涉及的上海鸿泰房地产有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：上海鸿泰房地产有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、相关会计师事务所、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方

四、被评估单位：上海鸿泰房地产有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的上海鸿泰房地产有限公司股权，需对所涉及的上海鸿泰房地产有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供市场价值参考。

上述经济行为已经上海新黄浦置业股份有限公司董事会决议批准同意

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：2016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 220,683.35 万元，较账面净资产增值 160,956.99 万元，增值率 269.49%。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

注：上海鸿泰房地产有限公司开发的项目为位于东大名路 81 街坊地块的“浦江国际金融广场”，在对存货—开发成本进行评估时评估师将该项目所需缴纳的企业所得税进行了扣除，涉及的金额为人民币 53,647.78 万元；如不考虑该部分企业所得税的影响，则本次股东全部权益价值的评估值为人民币 274,331.13 万元。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对本次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 2016 年 6 月 30 日至 2017 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、被评估单位借款情况如下表：

| 借款银行 | 借款日期 | 到期日期 | 币种 | 账面金额（元） | 备注 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----|------------------|----|
| 中国农业银行股份有限公司上海闸北支行 | 2010 年 1 月 28 日 | 2017 年 1 月 27 日 | RMB | 1,400,000,000.00 | 注 |

注：上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司上海闸北不夜城支行借款余额人民币 140,000 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的土地和“浦江国际金融广场”项目为抵押物，其中土地总面积为 13,830.30 平方米。截至 2016 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 2,379,606,998.02 元。

以上借款情况特请报告使用者关注。

2、本次评估以 2016 年 5 月的测绘报告面积进行测算，如与产证登记面积有出入，则相应调整评估值。

3、本评估测算说明仅供委托方拟股权转让作价值参考依据，如使用不当，评估单位不负任何法律责任。

4、本初步评估结果未考虑委估地产对外抵押情况而可能存在的法定优先受偿款。

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解释评估结论，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

2016 年 9 月 日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的
上海鸿泰房地产有限公司 55% 股权所涉及的
上海鸿泰房地产有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2016]沪第 0919 号

正文

上海鸿泰房地产有限公司：

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，对上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的上海鸿泰房地产有限公司 55% 股权所涉及的上海鸿泰房地产有限公司的股东全部权益价值在 2016 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简介：

1、委托方即被评估单位概况

被评估单位：上海鸿泰房地产有限公司

统一社会信用代码：91310109607243033Q

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市东大名路 1098 号

法定代表人：陆却非

注册资本：人民币 60391.7673 万元整

成立日期：1994 年 1 月 31 日

营业期限：1994 年 1 月 31 日至 2044 年 1 月 30 日

经营范围：在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售、物业管理、咨询服



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

务及相应的配套商业服务的场地和设施。

【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】

2、其他评估报告使用者

被评估单位股东、相关会计师事务所、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方

3、被评估单位股权结构

被评估单位于 1993 年成立，由上海市虹口区公房资产经营有限公司（原名为上海市虹口区公房资产经营公司）、上海市宝鸿房产开发公司、柏宁顿（上海）投资有限公司共同投资，注册资本为 1200 万美元（折合人民币 97,883,820.01 元）。上述三方投资者持股比例分别为 10%、5%及 85%。

1997 年 6 月 10 日经上海市人民政府虹府外经（97）032 号“虹口区人民政府转报关于上海鸿泰地产有限公司转让股份的请示”中同意上海市宝鸿房产开发公司将其持有的 5%股权转让给柏宁顿（上海）投资有限公司。

2006 年 8 月 2 日上海市外国投资工作委员会沪外资委协（2006）2968 号“关于同意鸿泰房地产有限公司股权转让等事项变更的批复”同意柏宁顿(上海)投资有限公司将持有的 90%股权及其相应的权利和义务全部转让给上海临江控股（集团）有限公司。至此公司企业类型由中外合资企业变更为国内合资企业。注册资本变更为人民币 97,883,820.01 元。本次变更业经沪江诚信会计师事务所有限公司 2006 年 8 月 21 日沪诚验(2006)03-082 号验资报告验证。

2007 年 6 月 13 日，上海市虹口区公房资产经营有限公司（出让方）与上海临江控股（集团）有限公司（受让方）签订股权转让协议，出让方将其持有的 10%股权转让给受让方。本次股权转让后，公司类型由有限责任公司（国内合资）变更为一人有限责任公司（法人独资）。

2007 年 12 月 6 日，公司股东上海临江控股（集团）有限公司决定，公司注册资本由人民币 97,883,820.01 元增至人民币 199,762,898.01 元，并吸收长江联合置地有限公司为公司新股东，认缴注册资本人民币 101,879,078.00 元。公司增加注册资本后，各股东出资额和持股比例分别为长江联合置地有限公司出资额为 101,879,078.00 元，出资比例为 51%；上海临江控股（集团）有限公司出资额为 97,883,820.01 元，出资比例为 49%。本次变更已经上海宏大东亚会计师事务所有限公司 2007 年 12 月 12 日沪



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

宏会师报字（2007）第 HB0287 号验资报告验证。

2008 年 12 月 29 日公司股东会决议同意增资扩股，注册资本由人民币 199,762,898.01 元增至人民币 443,917,673.01 元，并吸收上海新黄浦置业股份有限公司为公司新股东，认缴注册资本人民币 244,154,775.00 元。公司增加注册资本后，各股东出资额和持股比例分别为上海新黄浦置业股份有限公司出资额为 244,154,775.00 元，出资比例为 55%；长江联合置地有限公司出资额为 101,879,078.00 元，出资比例为 22.95%；上海临江控股（集团）有限公司出资额为 97,883,820.01 元，出资比例为 22.05%。本次变更已经上海上咨会计师事务所有限公司 2009 年 2 月 13 日上咨会验（2009）第 025 号验资报告验证。

2011 年 6 月 29 日公司股东会决议同意增资扩股，注册资本由人民币 443,917,673.01 元增至人民币 603,917,673.01 元，由股东上海新黄浦置业股份有限公司增加注册（实收）资本 88,000,000.00 元，由股东长江联合置地有限公司增加注册（实收）资本 36,720,000.00 元，由股东上海临江控股（集团）有限公司增加注册（实收）资本 35,280,000.00 元。公司增加注册资本后，各股东出资额和持股比例分别为上海新黄浦置业股份有限公司出资额为 332,154,775.00 元，出资比例为 55%；长江联合置地有限公司出资额为 138,599,078.70 元，出资比例为 22.95%；上海临江控股（集团）有限公司出资额为 133,163,820.01 元，出资比例为 22.05%。本次变更已经上海正弘会计师事务所有限公司 2011 年 7 月 26 日弘 HY（2011）第 0149 号验资报告验证。

2012 年 7 月 3 日，公司股东会决议同意上海洪客隆投资有限公司受让上海临江控股（集团）有限公司持有的本公司 22.05% 股权，2012 年 8 月 27 日，公司股东会决议同意上海洪客隆投资有限公司受让长江联合置地有限公司持有的本公司 22.95% 股权，其他股东放弃优先购买权，两次股权转让后持股情况如下：上海新黄浦置业股份有限公司出资比例为 55%，上海洪客隆投资有限公司出资比例 45%。

截止评估基准日具体股东及股权情况见下表：

| 投资者名称 | 投入资本（元） | 投资比例 |
|---------------|----------------|------|
| 上海新黄浦置业股份有限公司 | 332,154,775.00 | 55% |
| 上海洪客隆投资有限公司 | 271,762,898.01 | 45% |
| 合计 | 603,917,673.01 | 100% |

4、被评估单位历史财务资料



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

被评估单位近一年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

| 项目/报表日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 总资产 | 2,357,459,425.10 | 2,440,362,168.32 |
| 负债 | 1,759,136,358.67 | 1,843,098,590.68 |
| 净资产 | 598,323,066.43 | 597,263,577.64 |

被评估单位近一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 | 2015 年度 | 2016 年 1-6 月 |
|----------|-------------|---------------|
| 一、主营业务收入 | | |
| 减：主营业务成本 | | |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 395,514.12 | 206,609.60 |
| 财务费用 | -71,615.69 | -10,114.83 |
| 资产减值损失 | | 1,148,702.92 |
| 二、营业利润 | -323,898.43 | -1,345,197.69 |
| 三、利润总额 | -323,898.43 | -1,345,197.69 |
| 减：所得税 | -32,610.87 | -285,708.90 |
| 四、净利润 | -291,287.56 | -1,059,488.79 |

上表财务数据摘自评估基准日被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为“信会师报字[2016]第 116208 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用企业所得税 25%。

二、评估目的

本次评估目的是上海新黄浦置业股份有限公司拟转让所持有的上海鸿泰房地产有限公司 55% 股权，需对所涉及的上海鸿泰房地产有限公司的股东全部权益价值进行评估，从而确定其评估价值。

上述经济行为已经上海新黄浦置业股份有限公司批复以及相关的股东会会议批准同意。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

间接费用以及前期费用等，具体金额如下：

| 序号 | 项目内容 | 账面值 |
|----|------------|------------------|
| 1 | 土地征用及拆迁补偿费 | 439,592,245.79 |
| 2 | 前期工程费 | 212,003,805.53 |
| 3 | 基础设施费 | 84,595,199.83 |
| 4 | 建筑安装工程费 | 785,605,564.16 |
| 5 | 开发间接费 | 857,810,182.71 |
| | 小计 | 2,379,606,998.02 |

经清查，委估浦江国际金融广场中有约 1 万平方米的办公大楼（3-8 层，无 4 层编号，共计 5 层）提供给区政府用于“一关两检”办公之用，审计事务所根据鸿泰公司与上海虹口土地发展中心签订“关于 1 万平方米办公用房约定事宜”补充协议 1 和 2，将上海虹口土地发展中心给予 54,339,058.36 元补偿款作为建筑安装工程款冲减开发成本，委估项目的实际开发成本为 2,433,946,056.38 元。

主要借款情况如下：

| 借款银行 | 借款日期 | 到期日期 | 币种 | 账面金额（元） | 备注 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----|------------------|----|
| 中国农业银行股份有限公司上海闸北支行 | 2010 年 1 月 28 日 | 2017 年 1 月 27 日 | RMB | 1,400,000,000.00 | 注 |

注：上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司上海闸北不夜城支行借款余额人民币 140,000 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的土地和“浦江国际金融广场”项目为抵押物，其中土地总面积为 13,830.30 平方米。截至 2016 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 2,379,606,998.02 元。

除上述借款外被评估单位承诺无其他抵押、担保事项。

其他实物资产情况如下：

| 项 目 | 账面金额（元） | 数量 | 分布地点 | 现状、特点 |
|------|------------|------|------|---------------------------------|
| 库存现金 | 31,410.71 | | 财务室 | 正常 |
| 运输设备 | 545,039.53 | 7 项 | 停车场 | 主要是奥迪、克莱斯勒轿车等共计 7 辆，均能正常行驶； |
| 电子设备 | 61,613.43 | 54 项 | 办公区域 | 主要是各类的电脑、空调等办公用品共计 54 项，均正常使用中。 |

被评估单位承诺无账外有形及无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

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 2016 年 6 月 30 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服务于评估目的。

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）行为依据

1、上海新黄浦置业股份有限公司批复以及相关的股东会会议。

（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，2013 年第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、《中华人民共和国公司登记管理条例》（1994 年国务院令第 156 号，2005 年根据《国务院关于修改〈中华人民共和国公司登记管理条例〉的决定》修订）；

3、《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）；

4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号2楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

- 8、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、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、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
- 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、《资产评估准则——利用专家意见》(中评协[2012]244号)；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四) 产权依据

- 1、委托方即被评估单位的企业法人营业执照以及税务登记证复印件；
- 2、被评估单位章程、最后一次验资报告(上海正弘会计师事务所有限公司验资并出具了文号为“弘HY(2011)第0149号”《验资报告》)及股权转让协议复印件；
- 3、被评估单位车辆行驶证复印件(编号：沪A096D6、沪A92C93、沪A56C33、沪HQ5251、沪J93503、沪L03189、沪A0X410)；
- 4、房地产权证(沪房地虹字(2010)第002321号)；
- 5、建设用地规划许可证(沪规地(2008)00081217E01628号)；
- 6、建设工程规划许可证(沪规建(2010)FA31000020100025号)；
- 7、建筑工程施工许可证(编号0401HK0010D01310109200405123019)；
- 8、上海市国有土地使用权出让合同(补充)(沪虹房地(2006)出让合同补字第8号、沪土(1993)出让合同第44号)；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

9、与上海虹口区土地发展中心签订的“关于 1 万平方米办公用房约定事宜”补充协议 1 和 2；

10、2016 年 5 月取得房屋土地使用权调查报告（201609420801）；

11、预售许可证（虹口房管（2016）预备字 000019 号）；

12、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》；

2、被评估单位评估基准日审计报告复印件（立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的《审计报告》文号为“信会师报字（2016）第 116208 号”）；

3、二手房市场调查信息和网上房地产信息网；

4、上海市有关计价取费标准的法规、规章；

5、上海市房屋建筑物工程造价及主要材料价格信息资料；

6、评估人员现场勘察记录；

7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

8、评估基准日市场有关价格信息资料；

9、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；

10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

11、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

12、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

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

本次评估的对象是被评估单位的股东全部权益价值，价值类型为市场价值，股东全部权益市场价值的评估一般可考虑采用收益法、市场法和成本法三种资产评估方法进行。

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。被评估单位主要经营业务为房地产开发，由于目前政府的调控措施对房地产开发商的影响和被评估单位目前没有新的项目上马，且企业没有储备的开发土地，被



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

评估单位无法对未来的开发经营收益、利润进行合理预测。故本次评估不适宜采用收益法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于我国的资本市场并不十分完善及规范，存在大量投机性行为，以资本市场交易案例或价值水平作为比较基础的市场法难以正确体现被评估单位的实际价值，故现阶段一般不宜采用市场法进行企业价值评估。

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。企业是由各项资产和负债组成的有机主体，在根据各项资产和负债的具体情况选用适当的具体评估方法对其进行评估后确定的企业价值也能从一个方面反映评估对象的真实价值，故采用资产基础法进行企业价值评估是适宜的。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

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。

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，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；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并发函确认，确定评估值。

2、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用替代、发函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

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，被评估产权持有人已提供了估价对象的具体规划指标，项目具体建设规模、开发方向可以确定，且周边类似开发项目可比案例易获取，对具有开发或再开发潜力的房地产项目，本次评估采用假设开发法对存货——开发成本进行评估，经分析后得出评估对象的市场价格。

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

开发成本的价值 = 开发完成后的总开发价值（楼价） - 项目的续建成本 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 所得税

4、长期投资的评估

被评估单位长期投资为 100%控股，本次评估按子公司打开评估后净资产乘以股权比例，从而确定长期股权投资评估值。

5、固定资产的评估

运输设备、电子设备本次评估主要是采用重置成本法进行评估。

6、递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

7、负债的评估

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、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，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业股东全部权益价值、股权等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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号2楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

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) 宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化。
- 3、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

(三) 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。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 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。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

十、评估结论

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，被评估单位经审计后的总资产价值 244,036.22 万元，总负债 184,309.86 万元，净资产 59,726.36 万元。采用资产基础法评估后的净资产为 220,683.35 万元，大写：（人民币贰拾贰亿零陆佰捌拾叁万叁仟伍佰元整），评估增值 160,956.99 万元，增值率 269.49%。

注：上海鸿泰房地产有限公司开发的项目为位于东大名路 81 街坊地块的“浦江国际金融广场”，在对存货—开发成本进行评估时评估师将该项目所需缴纳的企业所得税进行了扣除，涉及的金额为人民币 53,647.78 万元；如不考虑该部分企业所得税的影响，则本次股东全部权益价值的评估增值为人民币 214,604.77 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30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 | 243,733.60 | 404,791.77 | 161,058.17 | 66.08 |
| 可供出售金融资产净额 | | | | |
| 持有至到期投资净额 | | | | |
| 长期股权投资净额 | 200.00 | 62.52 | -137.48 | -68.74 |
| 长期应收款 | | | | |
| 投资性房地产 | | | | |
| 固定资产 | 60.67 | 287.51 | 226.84 | 373.89 |
| 其中：建筑物 | | | | |
| 设备 | 60.67 | 287.51 | 226.84 | 373.89 |
| 工程物资 | | | | |
| 在建工程 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 开发支出 | | | | |
| 无形资产净额 | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 递延所得税资产 | 41.96 | 41.96 | | |
| 资产总计 | 244,036.22 | 405,183.76 | 161,147.54 | 66.03 |
| 流动负债 | 184,309.86 | 184,500.41 | 190.55 | 0.10 |
| 非流动负债 | | | | |



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

| 项目 | 帐面值 | 评估值 | 增减额 | 增减率% |
|------------|------------|------------|------------|--------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A |
| 其中：递延所得税负债 | | | | |
| 负债总计 | 184,309.86 | 184,500.41 | 190.55 | 0.10 |
| 净资产 | 59,726.36 | 220,683.35 | 160,956.99 | 269.49 |

评估结论详细情况见资产评估明细。

（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、被评估单位承诺在评估基准日后不存在重大期后事项。
- 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、本次评估除存货外对评估增减值可能产生的税赋影响未作考虑。
- 8、被评估单位借款情况如下表：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

| 借款银行 | 借款日期 | 到期日期 | 币种 | 账面金额（元） | 备注 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----|------------------|----|
| 中国农业银行股份有限公司上海闸北支行 | 2010 年 1 月 28 日 | 2017 年 1 月 27 日 | RMB | 1,400,000,000.00 | 注 |

注：上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司上海闸北不夜城支行借款余额人民币 140,000 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的土地和“浦江国际金融广场”项目为抵押物，其中土地总面积为 13,830.30 平方米。截至 2016 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 2,379,606,998.02 元。以上借款情况特请报告使用者关注。

9、本次评估以 2016 年 5 月的测绘报告面积进行测算，如与产证登记面积有出入，则相应调整评估值。

10、本评估测算说明仅供委托方拟股权转让作价值参考依据，如使用不当，评估单位不负任何法律责任。

11、本初步评估结果未考虑委估地产对外抵押情况而可能存在的法定优先受偿款。

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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

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

本次评估结论自评估基准日起一年内(即 2016 年 6 月 30 日至 2017 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。

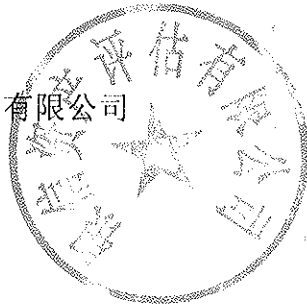


银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号2楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年9月 日。

银信资产评估有限公司



法定代表人：梅惠民

资产评估师：孙迅



资产评估师：王盈芳



2016年9月 日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号 2 楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

附件

- 1、上海新黄浦置业股份有限公司批复以及相关的股东会会议复印件；
- 2、委托方以及被评估单位的企业法人营业执照、组织机构代码证复印件；
- 3、被评估单位章程、最后一次验资报告（上海正弘会计师事务所有限公司验资并出具了文号为“弘 HY（2011）第 0149 号”《验资报告》）及股权转让协议复印件；
- 4、被评估单位基准日审计报告复印件（立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的《审计报告》文号为“信会师报字（2016）第 116208 号”）；
- 5、被评估单位车辆行驶证复印件（编号：沪 A096D6、沪 A92C93、沪 A56C33、沪 HQ5251、沪 J93503、沪 L03189、沪 A0X410）；
- 6、房地产权证（沪房地虹字（2010）第 002321 号）；
- 7、建设用地规划许可证（沪规地（2008）00081217E01628 号）；
- 8、建设工程规划许可证（沪规建（2010）FA31000020100025 号）；
- 9、建筑工程施工许可证（编号 0401HK0010D01 310109200405123019）；
- 10、上海市国有土地使用权出让合同（补充）[沪虹房地（2006）出让合同补字第 8 号、沪土（1993）出让合同第 44 号]；
- 11、与上海虹口区土地发展中心签订的“关于 1 万平方米办公用房约定事宜”补充协议 1 和 2；
- 12、2016 年 5 月取得房屋土地使用权调查报告（201609420801）；
- 13、预售许可证（虹口房管（2016）预备字 000019 号）；
- 14、委托方、被评估单位的承诺函；
- 15、签字资产评估师的承诺函；
- 16、资产评估机构资格证书复印件；
- 17、评估人员资质证书复印件；
- 18、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：2016年 6月30日

表1

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：上海鸿泰房地产有限公司

| 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 可供出售金融资产净额 | 243,733.60 | 404,791.77 | 161,058.17 | 66.08 |
| 2 持有至到期投资净额 | | | | |
| 3 长期股权投资净额 | 200.00 | 62.52 | -137.48 | -68.74 |
| 4 长期应收款 | | | | |
| 5 投资性房地产 | | | | |
| 6 固定资产 | 60.67 | 287.51 | 226.84 | 373.89 |
| 其中：建筑物 | | | | |
| 8 设备 | 60.67 | 287.51 | 226.84 | 373.89 |
| 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 | 41.96 | 41.96 | | |
| 20 资产总计 | 244,036.22 | 405,183.76 | 161,147.54 | 66.03 |
| 21 流动负债 | 184,309.86 | 184,500.41 | 190.55 | 0.10 |
| 22 非流动负债 | | | | |
| 23 其中：递延所得税负债 | | | | |
| 24 负债总计 | 184,309.86 | 184,500.41 | 190.55 | 0.10 |
| 25 净资产 | 59,726.36 | 220,683.35 | 160,956.99 | 269.49 |
| 26 | | | | |

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：王盈芳

签字注册资产评估师：王盈芳 孙迅