

**上海七建实业有限公司拟增资扩股  
涉及的该公司股东  
全部权益价值评估报告**

沪申威评报字〔2017〕第0214号

（备案稿）

上海申威资产评估有限公司

2017年8月14日



## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>摘 要</b> .....	<b>3</b>
<b>正 文</b> .....	<b>5</b>
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 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	20
十二、评估报告使用限制说明 .....	21
十三、评估报告日 .....	22
十四、评估机构 .....	22
<b>附 件</b> .....	<b>24</b>



## 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、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



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

---

用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、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。



# 上海七建实业有限公司拟增资扩股 涉及的该公司股东 全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2017〕第 0214 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建七实业有限公司，被评估单位为上海七建实业有限公司，报告使用方为上海建七实业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

拟增资扩股。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海七建实业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海七建实业有限公司在 2017 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

2017 年 5 月 31 日

### 六、评估方法

采用资产基础法及收益法

### 七、评估结论

评估前上海七建实业有限公司总资产账面值 264,014,675.08 元，负债账面值为 8,831,931.53 元，所有者权益账面值为 255,182,743.55 元。



本评估报告采用资产基础法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海七建实业有限公司总资产评估值为 346,940,348.59 元，负债评估值为 8,831,931.53 元，股东全部权益价值评估值为 338,108,417.06 元，大写人民币：叁亿叁仟捌佰壹拾万零捌仟肆佰壹拾柒元零陆分，评估增值 82,925,673.51 元，增值率 32.50%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2017 年 5 月 31 日到 2018 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

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

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 2017 年 8 月 14 日。



# 上海七建实业有限公司拟增资扩股 涉及的该公司股东 全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字（2017）第0214号

上海建七实业有限公司：

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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对上海七建实业有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益价值在 2017 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

本次评估委托方为上海建七实业有限公司，被评估单位为上海七建实业有限公司。

### （一）、委托方概况

名 称：上海建七实业有限公司

统一社会信用代码：913101151322951462

类 型：有限责任公司(国有独资)

住 所：中国（上海）自由贸易试验区福山路 33 号 17 层 E 座

法定代表人：周友明

注册资本：人民币 1500.0000 万元整

成立日期：1997 年 11 月 10 日

营业期限：1997 年 11 月 10 日至 2027 年 11 月 9 日

经营范围：物业管理，建筑机械及结构件修造和租赁，建筑材料、木材、钢材、



百货、五金交电的销售，房地产业务咨询，附设分支机构。

**【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】**

**(二)、被评估单位：上海七建实业有限公司**

统一社会信用代码： 91310104MA1FR5FL0A

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：上海市徐汇区宜山路 439 号 1716 室

法定代表人：周友明

注册资本：人民币 25100.0000 万元整

成立日期：2016 年 9 月 20 日

营业期限：2016 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日

经营范围：物业管理，清洁服务，建筑装饰装饰建设工程专业设计与施工，企业管理咨询，商务咨询，设计、制作各类广告，建筑材料、装饰装潢材料、保温隔热材料、防水防漏材料、陶瓷制品、五金交电的销售。

**【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】**

**1. 上海七建实业有限公司简介**

上海七建实业有限公司成立于 2016 年 9 月 20 日，根据公司章程规定，公司注册资本 25100 万元人民币，由上海建七实业有限公司以实物及货币资金出资成立。其中实物资产为上海市徐汇区宜山路 439 号办公房地产，评估作价出资 24756 万元，货币资金出资 344 万元。上述注册资本已于 2016 年 11 月 30 日出资到位。

截止评估基准日，公司注册资本、股东及持股比例具体如下表：

序号	股 东 名 称	股权比例%	注册资本(万元)
1	上海建七实业有限公司	100.00	25,100.00
	合 计	100.00	25,100.00

**2、主要会计政策及税收政策**

上海七建实业有限公司执行《企业会计准则----基本准则》及其他相关会计准则的





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。公司增值税税率为 6%、11%、17%；城建税税率为 7%，按应缴流转税额计缴；河道管理费费率为 1%，按应缴流转税额计缴；教育费附加费率为 3%，按应缴流转税额计缴；地方教育费附加费率为 2%，按应缴流转税额计缴；房产税 12%，按照租金收入计缴；企业所得税税率为 25%。

### 3、资产结构和经营情况

上海七建实业有限公司于 2016 年 9 月成立，2017 年 1 月开展业务，主要经营宜山路 439 号七建大厦对外的租赁业务。

该公司 2016 年 12 月 31 日-2017 年 5 月 31 日的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 5 月 31 日
货币资金	3,428,268.43	12,686,675.54
其他应收款净额	-	841,535.33
其他流动资产	7,073,963.21	6,119,808.91
<b>流动资产合计</b>	<b>10,502,231.64</b>	<b>19,648,019.78</b>
固定资产净额	242,855,570.84	239,651,226.49
其他非流动资产	4,715,428.81	4,715,428.81
<b>非流动资产合计</b>	<b>247,570,999.65</b>	<b>244,366,655.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>258,073,231.29</b>	<b>264,014,675.08</b>
应付职工薪酬	-	12,300.11
应交税费	125,500.00	560,452.06
其他应付款	7,070,000.00	8,259,179.36
<b>流动负债合计</b>	<b>7,195,500.00</b>	<b>8,831,931.53</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,195,500.00</b>	<b>8,831,931.53</b>
实收资本（股本）	251,000,000.00	251,000,000.00
未分配利润	-122,268.71	4,182,743.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>250,877,731.29</b>	<b>255,182,743.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>258,073,231.29</b>	<b>264,014,675.08</b>

本公司 2016 年-2017 年 1-5 月的经营情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2016 年度	2017 年 1-5 月
主营业务收入	-	10,971,574.45
其他业务收入	-	-



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

主营业务成本	-	528,861.91
其他业务成本	-	-
税金及附加	125,500.00	824,303.80
销售费用	-	-
管理费用	200.00	3,881,869.98
财务费用	-3,431.29	-3,477.59
资产减值损失		
投资收益		
<b>营业利润</b>	<b>-122,268.71</b>	<b>5,740,016.35</b>
营业外收入	-	-
营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>-122,268.71</b>	<b>5,740,016.35</b>
所得税	-	1,435,004.09
<b>净利润</b>	<b>-122,268.71</b>	<b>4,305,012.26</b>

上述 2016 年度、2017 年 1-5 月份财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的瑞华沪专审字【2017】第 31170018 号审计报告。

### （三）、委托方与被评估单位的关系

截止评估报告日，上海建七实业有限公司系上海七建实业有限公司的股东，持股比例为 100%。

### （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

### （一）评估目的

根据上海建工（集团）总公司沪建集总投资[2017]39 号《上海建工（集团）总公司关于同意上海七建实业有限公司增资扩股的批复》：上海七建实业有限公司拟增资扩股。由上海建七实业有限公司委托评估机构对该经济行为涉及的上海七建实业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市场价值参考依据。

### （二）已取得的经济行为文件

1、上海建工（集团）总公司沪建集总投资[2017]39 号《上海建工（集团）总公司关于同意上海七建实业有限公司增资扩股的批复》；



2、业务约定书。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为上海七建实业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海七建实业有限公司申报的在 2017 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已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	2017 年 5 月 31 日
货币资金	12,686,675.54
其他应收款净额	841,535.33
其他流动资产	6,119,808.91
<b>流动资产合计</b>	<b>19,648,019.78</b>
固定资产净额	239,651,226.49
其他非流动资产	4,715,428.81
<b>非流动资产合计</b>	<b>244,366,655.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>264,014,675.08</b>
应付职工薪酬	12,300.11
应交税费	560,452.06
其他应付款	8,259,179.36
<b>流动负债合计</b>	<b>8,831,931.53</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,831,931.53</b>
实收资本（股本）	251,000,000.00
未分配利润	4,182,743.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>255,182,743.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>264,014,675.08</b>

上述财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的瑞华沪专审字【2017】第 31170018 号审计报告。

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

（三）评估范围中主要资产情况：

#### 1.列入评估范围的实物资产分布地点及特点

列入本次评估范围的实物资产为固定资产。具体分布地点及特点如下：



## 1.1 固定资产—房屋建筑物

列入本次评估范围的房屋建筑物为位于宜山路 439 号的七建大厦，权利人为上海七建实业有限公司，土地为出让综合用地，地号为徐汇区田林街道 225 街坊 4/1 丘，宗地面积为 3322 平方米，总建筑面积 20822.77 平方米，为商办用房，其中 1-5 层为商业用房，建筑面积 5905.83 平方米，6-17 层为办公用房，建筑面积 14782.80 平方米，其他 134.14 平方米，账面原值为 242,855,570.84 元，账面净值为 239,651,226.49 元，目前除 17 层部分自用外均已对外出租。

（四）、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

企业未申报。

（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。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海七建实业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 2017 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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 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、《房地产估价规范》(GBT50291-2015)；

13、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(2007)189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(2007)189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—不动产》中评协(2007)189号

9、《企业国有资产评估报告指南》中评协(2008)218号

10、《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

11、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协(2012)248号

12、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、上海建工(集团)总公司沪建集总投资[2017]39号《上海建工(集团)总公司关于同意上海七建实业有限公司增资扩股的批复》；

2、资产评估业务约定书。

## (四) 权属依据

1、上海七建实业有限公司章程



- 2、房地产权证
- 3、其他产权证明资料
- 4、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、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、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》
- 6、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 7、会计师事务所有限公司审计报告
- 8、评估人员现场勘察记录
- 9、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。

被评估单位是一个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，因此本次评估适用收益法评估。

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，本次评估采用资产基础法及收益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、其他应收款及其他流动资产。

#### 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 其他应收款

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 其他流动资产的评估

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，执行替代程序对各项明细予以核实。按核实后的账面值评估。

### 2、固定资产的评估

#### 2.1 房屋建筑物的评估

对于纳入本次评估范围的商业办公用房，本次评估采用市场比较法和收益现值法两种评估方法。

##### 1) 市场比较法

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、区域状况因素、实物状况因素、权益状况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：房地产市场价格=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

## 2) 收益现值法

收益现值法又称收益还原法，简单地讲这一方法是“将利求本”的过程，即把房地产在未来特定时间内的预期收益折算为当前的资产额或投资额。

收益现值的计算公式：

$$V=A/R\times\{1-[1/(1+R)]^n\}+P$$

式中：V----收益价格；

A----第一年净收益；

n----房地产收益期限；

R----报酬率。

P----收益期结束后房屋（土地）剩余价值。

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的评估值。

## 2.2 其他非流动资产的评估

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，执行替代程序对各项明细予以核实。按核实后的账面值评估。

## 3、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所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

## 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和成本资料，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、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。

9、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、公司现有房地产按目前状态持续经营；

5、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；

6、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

## 十、评估结论

评估前上海七建实业有限公司总资产账面值 264,014,675.08 元，负债账面值为



8,831,931.53 元，所有者权益账面值为 255,182,743.55 元。

具体结论如下：

### 1. 资产基础法评估结论

经评估，以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海七建实业有限公司总资产评估值为 346,940,348.59 元，负债评估值为 8,831,931.53 元，股东全部权益价值评估值为 338,108,417.06 元，大写人民币：叁亿叁仟捌佰壹拾万零捌仟肆佰壹拾柒元零陆分，评估增值 82,925,673.51 元，增值率 32.50%。

委评资产在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的评估结果如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年5月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,964.80	1,964.80		
非流动资产	24,436.66	32,729.23	8,292.57	33.93
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	23,965.12	32,257.69	8,292.57	34.60
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	471.54	471.54		
资产总计	26,401.46	34,694.03	8,292.57	31.41
流动负债	883.19	883.19		
非流动负债				



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

负债总计	883.19	883.19		
净资产（所有者权益）	25,518.27	33,810.84	8,292.57	32.50

## 2. 收益法评估结论

经收益法评估，以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海七建实业有限公司股东全部权益价值评估值为 186,083,100 元，大写人民币：壹亿捌仟陆佰零捌万叁仟壹佰元整。评估减值 69,099,643.55 元，减值率 27.08%。

## 3. 最终评估结论

经采用两种方法评估，资产基础法的评估结果为 33,810.84 万元，收益法的评估结果为 18,608.31 万元，收益法的评估结果低于资产基础法的评估结果。考虑到房地产市场租售比较低，收益法评估过程中假设条件及经营过程中不确定因素较多，企业的经营易受政府政策、未来经营计划及经营管理水平的影响，也易受到宏观经济的影响，企业未来的经营收益存在着不确定性，且企业所面临的风险也较难准确把控，而资产基础法的评估对评估范围的指向较为明确，所依据的资产负债范围也经过了审计；在此前提下，考虑委估企业所处行业的特点、经营特点及其主要资产特性，评估师认为采用资产基础法的评估结果更为合理，资产基础法的评估结论更为可靠；综上分析，本次评估取资产基础法的评估结论作为本次评估结论。

## 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，是为客观反映上海建七实业有限公司工会委员会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。

(六)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。

(七)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。

(八)纳入本次评估范围内的房地产除 17 层部分自用外，其余均已对外出租，经了解合同租金与市场租金相接近，故本次评估中房地产收益法均按合同租金测算。

(九)至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**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



交资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、本报告需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 2018 年 5 月 30 日止）。

6、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。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2017 年 8 月 14 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

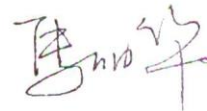


(本页无正文)

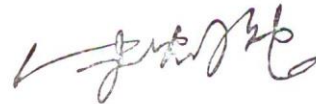
评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华



首席评估师：朱宏强



资产评估师：李晓娟 (资产评估师)



周炜 (资产评估师)



其他项目评估人员：蒋毅

2017 年 8 月 14 日



## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、公示结果；
- 2、上海建工（集团）总公司沪建集总投资[2017]39 号《上海建工（集团）总公司关于同意上海七建实业有限公司增资扩股的批复》；
- 3、上海七建实业有限公司企业法人营业执照及国有资产产权登记证；
- 4、上海七建实业有限公司章程；
- 5、上海七建实业有限公司评估基准日审计报告；
- 6、房地产权证；
- 7、委托方企业法人营业执照及国有资产产权登记证；
- 8、委托方的承诺函（原件）；
- 9、上海七建实业有限公司的承诺函（原件）；
- 10、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 11、资产评估机构资格证书；
- 12、评估人员资质证书；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照；
- 14、资产评估业务约定书。