

资产评估报告书

正文

沪大宏评报字(2016)第2003号

上海大宏资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法为评估方法,按照必要的评估程序,对贵院受理的 所涉标的物在评估基准日的清算价值进行了评估,现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、受理法院、被评估单位与其他报告使用者

1、委托方:上海市高级人民法院

2、受理法院:

3、相关当事人(被评估单位):

名称:上海融真东伟房地产有限公司(以下简称:融真东伟)

企业法人营业执照注册号:310114002137499

住所:嘉定区胜辛南路800号1幢410室

法定代表人:周伦胤

注册资本:人民币壹亿元

实收资本:人民币壹亿元

公司类型:一人有限责任公司(法人独资)

成立日期:2010年6月12日

营业期限:2010年6月12日至2030年6月11日

经营范围:房地产开发经营,物业管理,汽车配件、机电设备、建材、装潢材料、金属材料的销售。



【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

1) 企业历史沿革

上海融真东伟房地产有限公司原系由上海融真资产管理有限公司、东方伟业茗品（上海）投资发展有限公司和上海大诚知识产权代理有限公司共同出资组建的有限责任公司，于2010年8月18日取得注册号为310114002137499号《企业法人营业执照》，注册资本人民币壹亿元。

根据上海融真东伟房地产有限公司2010年8月5日股东会决定和相关股权转让协议，上海融真资产管理有限公司和上海大诚知识产权代理有限公司分别将持有上海融真东伟房地产有限公司80%和5%股权转让给东方伟业茗品（上海）投资发展有限公司。

截至评估基准日，被评估单位股东及股权结构情况如下表：

股东名称	认缴出资 (人民币：万元)	出资比例
东方伟业茗品（上海）投资发展有限公司	10,000.00	100%
合计	10,000.00	100%

2) 企业近年主要经营业绩

(1) 融真东伟近三年的资产、负债和权益状况：

财务指标	2015年10月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产(元)	649,009,451.96	621,962,734.30	604,572,133.43
总负债(元)	558,363,018.50	529,971,095.59	510,182,896.51
股东权益(元)	90,646,433.46	91,991,638.71	94,389,236.92

(2) 融真东伟近三年的的经营业绩状况：

经营业绩	2015年1-10月	2014年度	2013年度
营业收入(元)	0.00	0.00	0.00
利润总额(元)	-1,345,205.25	-2,397,598.21	-5,160,763.08
净利润(元)	-1,345,205.25	-2,397,598.21	-5,160,763.08

上述2015年1-10月、2014年度、2013年度数据未经审计

4、其他评估报告使用者：本案相关当事人和法律、法规规定的其他使用者。

二、评估目的

根据上海市高级人民法院的委托，对上海市

一案所涉标的物的处置提供涉及资产的清算价值参考意见。

委托司法鉴定编号:

所涉标的物为
 东方伟业茗品(上海)投资发展有限公司所持有的上海融真东伟房地产有限公司
 100%的股权。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象为 一案
 所涉标的物——东方伟业茗品(上海)投资发展有限公司所持有的上海融真东伟
 房地产有限公司 100%的股权价值。

2、评估范围为上海融真东伟房地产有限公司截至 2015 年 10 月 31 日资产负
 债表列示的全部资产和负债。具体类型和帐面金额如下表:

项 目	账面金额(元)
流动资产	648,940,589.29
其中: 存货-开发产品	334,047,694.51
固定资产净额	68,862.67
资产总计	649,009,451.96
流动负债合计	558,363,018.50
负债总计	558,363,018.50
净资产	90,646,433.46

3、本次评估范围中委估流动资产存货-开发产品为上海“南翔东方伟业广场”
 开发项目在建工程的开发成本。

1) 开发项目概况

在建“南翔东方伟业广场”项目四至为: 东至众仁路、南近金通路、西近槎
 溪路、北至银翔路。该开发项目规划为商业办公用地, 拟建一幢 22 层办公楼及一
 幢 5 层商业裙房, 地下 2 层商业及车库。至评估基准日所有在建建筑物的主体工
 程已基本完工, 项目处于停建状态。

2) 开发项目权利状况

①上海市房地产权证【沪房地嘉字(2011)第 013940 号】记载的土地状况
 如下:

权利人: 上海融真东伟房地产有限公司
 房地坐落: 南翔镇 0007 街坊 213/2 丘

权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让

用途：商办

宗地号：嘉定区南翔镇 7 街坊 213/2 丘

宗地（丘）面积：16874

使用权面积：16873.6

其中：独用面积：16873.6

使用期限：土地使用权中涉及商业用地使用期限为 40 年（2010 年 7 月 27 日至 2050 年 7 月 26 日）；涉及办公用地使用期限 50 年（2010 年 7 月 27 日至 2060 年 7 月 25 日）。

②建设工程规划许可证【建字第沪嘉建（2011）FA31011420111283 号】规划批准的建筑物状况如下：

建设单位：上海融真东伟房地产有限公司

建设项目名称：建造商业办公楼（南翔东方伟业广场）

建设位置：南翔镇众仁路以西、银翔路以南地块

建设规模：71995.42 平方米（其中计容建筑面积 42184 平方米）

建筑工程项目表如下：

建筑物名称	结构	层数	高度（m）	栋数	面积（m ² ）
商业办公楼	框筒	22（-2）	79.95	1	71995.42

备注：地上计容建筑面积 42184 平方米，包含商业 8379.39 平方米，办公 33771.06 平方米，垃圾站 33.55 平方米；地上不计容建筑面积 394.32 平方米，包含机房层 207.36 平方米，保温层面积 186.96 平方米；地下建筑面积 29417.1 平方米，包含地下商业 14628.29 平方米，地下停车库 14788.81 平方米。地下室埋深约 9.6 米。地下车库出地面井面积 10.88 平方米。

③上海市国有土地使用权出让合同【沪嘉规土（2010）出让合同第 51 号、沪嘉规土（2010）出让合同补字第 31 号、沪嘉规土（2011）出让合同补字第 144 号】记载的土地使用权主要要求及指标如下：

主体建筑物性质：商业办公用地（其中商业建筑面积不超过核定建筑面积的 20%）；

附属建筑物性质：附属设施；

建筑容积率：商办：2.5；

建筑限高：不大于80米；建筑密度不大于50%；

绿地率不少于20%；

国有建设用地使用权出让年限为：商办：商业：40年，办公：50年。

④ (以下简称

称：裁定书) 裁定情况如下：

申请执行人孙焰，被执行人上海融真东伟房地产有限公司，裁定书主要内容如下：

本院依据已经发生法律效力

，于2014年7月17日向被执行人上海融真东伟房地产有限公司发出执行通知，责令被执行人上海融真东伟房地产有限公司于2014年7月24日前履行返还申请执行人孙焰借款278,800,000元，并赔偿损失110,000,000元的法律义务，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2014年7月28日作出 执行裁定书，裁定拍卖被执行人上海融真东伟房地产有限公司名下位于上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘的建设工程。本院于2014年9月1日依法委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘的建设工程进行评估，上海八达国瑞房地产土地估价有限公司于2014年10月15日作出沪八达估字(2014年)FC0261号评估报告，上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘在建工程评估价为447,000,000元。本院于2014年10月29日依法委托上海博华拍卖有限公司对上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘在建工程进行拍卖，上海博华拍卖有限公司于2014年11月25日、2015年2月9日两次对上述标的物进行拍卖，均因无人竞买而流拍。现申请执行人申请以第二次拍卖保留价357,600,000元接受上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘土地使用权及在建建筑物以抵偿被执行人应履行的还款义务。

将被执行人上海融真东伟房地产有限公司名下位于上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘土地使用权及在建建筑物作价357,600,000元，交付申请执行人孙焰抵偿借款278,800,000元及赔偿损失110,000,000元。

上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘土地使用权及在建建筑物的财产权自

本裁定送达申请执行人孙焰时起转移。

申请执行人孙焰可持本裁定书到有关机构办理相关产权过户登记手续。

本裁定送达后即发生法律效力。

裁定书裁定日期是 2015 年 5 月 29 日。

4、纳入评估范围的资产与委评涉案标的物所确定的范围一致，未经审计。

四、价值类型和定义

1、本次评估的价值类型为：清算价值。

2、价值定义表述：清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

3、价值类型选取的理由及依据：主要是基于本次评估目的及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本次评估以现场勘查日 2015 年 10 月 31 日为评估基准日。

评估基准日的确定主要是基于本次委托方的委托日期、会计核算期、评估目的及评估对象自身条件等具体情况，使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，有利于评估结论更合理地为目的服务。

如无特别影响因素，本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

1、经济行为依据

(1) 上海市高级人民法院委托司法鉴定函（沪高法【2015】委资评第 987 号）；

2、法规法规依据

- (1) 《资产评估准则—基本准则》；
- (2) 资产评估职业道德准则—基本准则；
- (3) 《资产评估准则—评估报告》；

- (4)《资产评估准则—评估程序》;
- (5)《资产评估准则—业务约定书》;
- (6)《资产评估准则—工作底稿》;
- (7)《资产评估准则—机器设备》;
- (8)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- (9)《资产评估准则—企业价值》;
- (10)《资产评估价值类型指导意见》;
- (11)其他相关法律法规。

3、取价依据、及其他参考资料

- (1)《中国汽车网》信息;
- (2)《上海国际商品拍卖有限公司竞标网》信息;
- (3)《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
- (4).....
- (5)上海八达国瑞房地产土地估价有限公司于2014年10月15日出具的沪八达估字(2014年)FC0261号《房地产估价报告》及报告附件;
- (6)资产评估清查申报明细表;
- (7)机动车行驶证;
- (8)委估资产的对账单等其他有关资料;
- (9)评估人员现场勘查和收集的有关资料;
- (10)评估人员市场调查和询价记录;
- (11)其他与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

1、评估方法概述

根据《资产评估准则——企业价值》的规定,企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估

不可预见因素造成的重大不利影响。

(4) 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(5) 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为清算价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

本评估报告及评估结论是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，在本报告所设定的假设条件下，于评估基准日

所涉标的物——东方伟业

茗品(上海)投资发展有限公司所持有的上海融真东伟房地产有限公司 100% 股权清算价值为人民币 451,969.22 元(大写人民币:肆拾伍万壹仟玖佰陆拾玖元贰角贰分)。

1、资产账面值 649,009,451.96 元，评估值 28,606,121.48 元，增值额 -620,403,330.48 元，增值率为-95.59%。

2、负债账面值 558,363,018.50 元，评估值 28,154,152.26 元，增值额 -530,208,866.24 元，增值率为-94.96%。

3、净资产账面值 90,646,433.46 元，评估值 451,969.22 元，增值额 -90,194,464.24 元，增值率为-99.50%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 10 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	64,894.06	2,819.41	-62,074.65	-95.66
非流动资产	6.89	41.20	34.31	497.97
其中: 固定资产净额	6.89	41.20	34.31	497.97
资产总计	64,900.94	2,860.62	-62,040.32	-95.59
流动负债	55,836.30	2,815.42	-53,020.88	-94.96

分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后确定评估值。

3) 其他应收款的评估，根据实施可能的清查核实程序，对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回款项的，在难以确定收不回账款的数额时，根据现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因等，按照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后确定评估值。本次评估结合存货的实际情况进行了相应账面价值调整，按核实调整后账面价值确定评估值。

4) 存货的评估，基于评估基准日所开发项目涉及的土地使用权及在建建筑物的财产权已经转移、已经不属于上海融真东伟房地产有限公司的法律事实，本次将2014年9月1日存货的账面价值评估为零，将2014年9月1日至2015年10月31日期间对上海市嘉定区南翔镇0007街坊213/2丘的在建工程新投入开发成本调整至其他应收款评估。

5) 固定资产的评估

固定资产主要是运输设备和电子设备，采用重置成本法评估。

重置成本法的基本公式：评估值=重置价值×综合成新率

6) 负债的评估

根据实施可能的清查核实程序，并对账龄进行分析，负债按核实后实际应承担的数额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照必要的评估程序和评估方法，组织评估人员对评估范围内的涉案标的物进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查核实、评定估算、评估汇总、提交评估报告等过程。具体步骤如下：

1、接受委托阶段

接受法院委托，了解委估资产（本案标的物）现状，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作计划，指导本案当事人（相关当事方）填报资产评估申报表。

2、资产清查阶段

由本评估项目负责人组织评估人员对委估资产进行可能的现场勘查与核实，并与本案当事人（相关当事方）进行交谈，了解委估资产的法律状态、产权状况、产权证明文件和有关设备资产使用管理状态等情况，同时收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的其他资料。

3、评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，尽可能去核实掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅评估对象的资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行权属状况、账面金额、数量和分布情况、质量等核对，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对委估资产予以评定估算。

4、评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善，形成评估结论。

5、提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，经本公司三级审核，正式出具资产评估报告书。

九、评估假设

1、基本假设

假设被评估单位将资产出售给最高竞价者，并假设清算在一个正常的出售过程下进行，同时还假设被评估单位有足够的交易时间，能够选择适当的时机和有利的渠道（带来最好售价）进行交易。

2、一般假设

（1）本案相关当事人对列入评估范围的涉案标的物拥有合法的权利。

（2）本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

（3）国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及

不可预见因素造成的重大不利影响。

(4) 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(5) 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为清算价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

本评估报告及评估结论是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，在本报告所设定的假设条件下，于评估基准日上海市静安区人民法院受理的（2015）静执字第 2856 号一案所涉标的物——东方伟业茗品（上海）投资发展有限公司所持有的上海融真东伟房地产有限公司 100% 股权清算价值为人民币 451,969.22 元（大写人民币：肆拾伍万壹仟玖佰陆拾玖元贰角贰分）。

1、资产账面值 649,009,451.96 元，评估值 28,606,121.48 元，增值额 -620,403,330.48 元，增值率为-95.59%。

2、负债账面值 558,363,018.50 元，评估值 28,154,152.26 元，增值额 -530,208,866.24 元，增值率为-94.96%。

3、净资产账面值 90,646,433.46 元，评估值 451,969.22 元，增值额 -90,194,464.24 元，增值率为-99.50%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	64,894.06	2,819.41	-62,074.65	-95.66
非流动资产	6.89	41.20	34.31	497.97
其中：固定资产净额	6.89	41.20	34.31	497.97
资产总计	64,900.94	2,860.62	-62,040.32	-95.59
流动负债	55,836.30	2,815.42	-53,020.88	-94.96

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
负债总计	55,836.30	2,815.42	-53,020.88	-94.96
净资产(所有者权益)	9,064.64	45.20	-9,019.44	-99.50

评估结果详细情况见评估明细表

十一、特别事项说明

1、纳入本次评估范围的存货-开发产品为位于上海市嘉定区南翔镇 0007 街坊 213/2 丘的在建上海“南翔东方伟业广场”开发项目开发成本。根据

《上海市虹口区人民法院执行裁定书》(以下简称:裁定书),上海融真东伟房地产有限公司名下位于上海市嘉定区南翔镇 0007 街坊 213/2 丘土地使用权及在建建筑物作价 357,600,000 元,交付申请执行人孙焰抵偿借款 278,800,000 元及赔偿损失 110,000,000 元;上海市嘉定区南翔镇 0007 街坊 213/2 丘土地使用权及在建建筑物的财产权自裁定书送达申请执行人孙焰时起转移;申请执行人孙焰可持裁定书到有关机构办理相关产权过户登记手续;裁定书送达后即发生法律效力。裁定书裁定日期是 2015 年 5 月 29 日。

2、上海融真东伟房地产有限公司的主要资产即核心资产为位于上海市嘉定区南翔镇 0007 街坊 213/2 丘的在建上海“南翔东方伟业广场”开发项目,自该开发项目的土地使用权及在建建筑物的财产权被裁定而转移起,上海融真东伟房地产有限公司的经营处于停建、停业状态,企业处于无人管理状态,本次资产评估清查核实工作的展开、取证等程序的实施受到一定限制。

3、本评估公司未对本案当事人(相关当事方)提供的与评估相关的营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4、本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题,委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

5、对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项,在本案当事人(相关当事方)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,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本报告对本案标的物所进行的账面调整和评估系为客观反映委评资产的价值而作,评估人员无意要求本案当事人(相关当事方)必须按本报告的结果和表

达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由本案当事人（相关当事方）的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

7、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

8、虽然在评估过程中评估人员未发现涉案标的物存在担保和抵押等权利受到限制的事宜，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

9、本报告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。

10、评估报告基准日期后重大事项：

(1) 需要说明的是，评估基准日期后事项可能影响评估结论。

(2) 评估基准日至评估报告出具日，评估人员没有发现存在影响评估结论，并需要明确揭示的期后重大事项。

(3) 如果评估基准日后存在重大事项，不能直接使用本评估结论。

(4) 评估基准日后，报告有效期以内，如果资产数量及价格标准发生明显变化时，报告使用者应及时聘请评估机构重新确定评估值，不能直接使用本评估结论。

(5) 对于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，报告使用者在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

11、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

上述特别事项可能对评估结论产生影响，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1、本评估报告提供的资产评估结论是评估机构作为第三方提出的专业评估参考意见，不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；评估报告也不能作为任何形式的产权的证明文件使用。

2、本评估报告仅为评估报告载明的评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响。本评估报告应当在载明的有效

期内使用，注册资产评估师提请评估报告使用者理解并恰当使用评估报告。

3、除国家法律、法规规定的评估报告使用者之外，本评估报告仅供评估报告中载明的评估报告使用者使用，任何人不得因获得评估报告而自动成为评估报告使用者。

4、除国家法律、法规规定以及相关当事方另有约定之外，未征得出具评估报告书的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体和向他人提供。

5、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。

6、本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告使用有效期自报告出具日期至 2016 年 10 月 30 日止。本评估报告应当在载明的有效期内使用。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 4 月 7 日。

(本页以下无正文)