



# 上海市高级人民法院 委托司法鉴定评估咨询报告

沪申威咨报字（2018）第 F0001 号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估咨询报告正文，欲了解本评估咨询项目的详细情况和合理理解评估咨询结论，应当阅读评估咨询报告正文。

### 一、委托方和业务约定书约定的其他评估咨询报告使用者

本次评估咨询的委托方为上海市高级人民法院，其他报告使用者为上海市静安区人民法院。

### 二、评估咨询目的

为上海市高级人民法院委托评估咨询的标的物（上海祝源企业发展有限公司持有上海海际房地产有限公司投资股权人民币 7990 万元）提供价值参考。

### 三、评估咨询对象和评估咨询范围

评估咨询对象系上海市浦东新区人民法院受理的（2016）沪 0115 执 14214 号一案所涉标的物（上海祝源企业发展有限公司持有上海海际房地产有限公司投资股权人民币 7990 万元）。

评估咨询范围为上海海际房地产有限公司全部资产和负债。

### 四、价值类型

清算价值类型

### 五、评估咨询基准日

2017 年 10 月 31 日

### 六、评估咨询方法



采用资产基础法

## 七、评估咨询结论

经评估咨询,上海市高级人民法院委托的上海市浦东新区人民法院受理的（2016）沪 0115 执 14214 号一案所涉标的物（上海祝源企业发展有限公司持有上海海际房地产有限公司投资股权人民币 7990 万元）在评估咨询基准日 2017 年 10 月 31 日的清算价值为 130,293,903.01 元（人民币壹亿叁仟零贰拾玖万叁仟玖佰零叁元壹分）。

评估咨询报告使用有效期为一年，即在 2017 年 10 月 31 日到 2018 年 10 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估咨询目的的作价参考依据。

## 八、重大特别事项

1、根据相关当事方提供的资料，上海市杨浦区商务委员会的“海东海商业广场项目评估意见”（杨商务委（2011）49 号）文件要求该项目商铺只可出租不得分割出售。本次评估只考虑该项目商铺出租和整体出售情况下的价值。

2、根据相关当事方提供的资料，上海海际房地产有限公司 2016 年 1 月 28 日临时股东会决议和公司章程修正案有关股东权利内容如下：（1）上海祝源企业发展有限公司放弃所持有上海海际房地产有限公司 47% 股权所应享有的分红权、表决权及其他相关权利；（2）上海海际房地产有限公司董事会的成员全部由旭辉集团委派。

其他具体内容详见评估咨询报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估咨询结论，评估咨询报告使用者应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

本评估咨询报告提出日期为 2018 年 1 月 12 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

(本页无正文)

评估咨询机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：



2018 年 1 月 12 日