

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海世茂新体验置业有限公司
拟资产转让涉及的松江区辰花路
二号地块深坑酒店在建工程建筑物

资产评估报告

沪众评报字(2018)第 0207 号

(共一册, 第一册)

上海众华资产评估有限公司

二〇一八年三月十五日

资产评估报告目录

声 明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告附件	17

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的评估假设、使用限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海世茂新体验置业有限公司
拟资产转让涉及的
松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物
资产评估报告

沪众评报字（2018）第 0207 号

摘要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司接受上海世茂新体验置业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让事宜涉及的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物在评估基准日 2017 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：对松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程价值进行评估，为上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让事宜提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海世茂新体验置业有限公司拥有的部分资产。评估范围为上海世茂新体验置业有限公司拥有的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 09 月 30 日。

五、评估方法：本次评估结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物进行评估，并作为最终评估结论。

六、评估结论：截止评估基准日 2017 年 09 月 30 日，松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物经过成本法评估，评估值为 55,245.27 万元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论仅对本次资产转让之经济行为有效，资产评估结论使用有效期自评估基准日即 2017 年 09 月 30 日起至 2018 年 09 月 29 日止。

八、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2018 年 03 月 15 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请资产评估报告使用者关注资产评估报告中载明的评估假设、使用限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海世茂新体验置业有限公司
拟资产转让涉及的
松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物
资产评估报告

沪众评报字（2018）第0207号

正文

上海世茂新体验置业有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，因上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让事宜，对涉及的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物在评估基准日2017年09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、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人和产权持有单位均为上海世茂新体验置业有限公司。

（一） 委托人及产权持有单位概况

企业名称及简称：上海世茂新体验置业有限公司，简称“世茂新体验”

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市松江区佘山镇陶干路118号

法定代表人：许世坛

注册资本：人民币39109.2834万元

成立日期：2006年3月6日

营业期限：2006年3月6日至2046年3月5日

统一社会信用代码：91310117785875519W

经营范围：批租地块内的房地产及相关配套设施的开发、建设、销售、出租、停车场管理及提供物业管理服务和会务服务。从事货物及技术的进出口业务。

【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) 委托人和产权持有单位之间的关系

本次评估委托人即为产权持有单位。

(三) 委托人以外的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让事宜，对所涉及的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物价值进行评估，并提供市场价值参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经上海世茂新体验置业有限公司董事会决议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据资产评估委托合同，本次评估对象为上海世茂新体验置业有限公司拥有的部分资产。

(二) 评估范围

评估范围为上海世茂新体验置业有限公司拥有的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物。

“辰花路二号地块深坑酒店”占地面积 105350 平方米，主体建筑面积 61087 平方米，规划地上建筑面积 14802 平方米，地下建筑面积 46285 平方米，主体建筑占地面积 8784 平方米。建筑主体高度 10M（大屋面），容积率 0.12。

注：以上数据摘自“天马山项目总平面图”中的“深坑酒店经济技术指标”。

在建工程项目登记状况：

1.建设用地规划许可证“地字第沪规地松（2008）17080801E00011号”

用地单位	上海世茂新体验置业有限公司
用地项目名称	天马现代服务业集聚区
用地位置	佘山镇辰花北侧、横山塘东侧

用地性质	公共设施用地
用地面积	428213 平方米
建设规模	以审定的设计方案为准

2.建设工程规划许可证“建字第沪规建松(2009)FA31001720090072号”

建设单位(个人)	上海世茂新体验置业有限公司
建设项目地址	辰花路二号地块(辰花公路北侧、横山塘东侧)
建设项目名称	“辰花路二号地块”深坑酒店
建设规模	55058.6 平方米(地上 12508.9 平方米,地下 42549.7 平方米)

3.中华人民共和国《建筑工程施工许可证》

编号	0801SJ0055D01 310117200811070419
建设单位	上海世茂新体验置业有限公司
工程名称	辰花路二号地块深坑酒店
建设地址	辰花路二号地块
建筑规模	55058.6 平方米
合同价格	35216.7055 万元
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司
施工单位	中国建筑第八工程局有限公司
监理单位	上海同济工程项目管理咨询有限公司
合同开工日期	2009/8/8

根据委托方提供的“辰花路二号地块深坑酒店”工程建设监理工作月报第九十二期,截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日,项目主要完工进度如下:

二结构核心筒墙体砌筑完成 95%,栈桥泳池混凝土浇筑完成 80%;

屋面混凝土浇筑完成 100%;屋面防水完成 60%;屋面保温完成 40%;

防火涂料完成 95%;

背崖面门窗龙骨完成 95%,幕墙脚手架完成 90%,瀑布幕墙脚手架完成至屋面,瀑布幕墙钢结构完成 80%;正崖面铝板骨架完成 90%,幕墙预埋件完成 90%;

屋面防雷接地完成 70%,B2-B12 电气桥架完成 90%。1#、2#、3#、4#、楼梯间及前室配线管安装完成 90%;

设备机房配电房等电位箱预埋完成;

客房管井调水立管、冷凝水管立管完成 B1-B16 层；电梯厅空调立管完成，水平管完成 65%，B1 层群房地下室空调水水平管完成 40%，B1 层空调水平管完成 90% 等。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本资产评估报告评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本资产评估报告所称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

本项目评估基准日为 2017 年 09 月 30 日。该评估基准日与本项目《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对本次经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日,使评估人员能够较为全面地了解与评估对象的整体情况,以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本项目的评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

上海世茂新体验置业有限公司董事会决议。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);

5. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号);

6. 国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015(2015年4月8日住房和城乡建设部第797号公告);

7. 国务院关于修改《建设工程勘察设计管理条例》的决定(国务院令第662号);

8. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 关于同意核准上海世茂新体验置业有限公司辰花路二号地块深坑酒店项目申请的批复；
2. 建设用地规划许可证“地字第沪规地松（2008）17080801E00011号”；
3. 建设工程规划许可证“建字第沪规建松（2009）FA31001720090072号”；
4. 建筑工程施工许可证“0801SJ0055D01-310117200811070419”；
5. 其他与委估资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他证明资料。

（五）评估取价依据

1. 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
3. 关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；
4. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
5. 产权持有单位提供的部分合同和协议；
6. 其他取价资料。

（六）其他参考资料

1. 产权持有单位提供的资产评估明细表；
2. 评估人员现场座谈记录、勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
3. 委托人和产权持有单位关于进行资产评估的有关事项说明；
4. 产权持有单位相关部门及人员提供的其他相关材料；
5. 其他相关价格参数资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的适用性分析和选择

1. 评估方法选择的相关规定

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择合适的评估方法。

采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例，本次评估对象为酒店类在建工程建筑物，难以取得可比案例，所以不适用市场法。

收益法适用于评估对象或其类似房地产通常有租金或经营等经济收入的收益性房地产，本次评估对象在基准日为在建工程状态，无租金等经济收入，所以不适用收益法。

本次评估对象为在建工程建筑物，评估中涉及到建筑工程开发费用、前期费用、配套设施等开发费用，因此采用成本法评估。

2. 在建工程评估方法介绍

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合委估资产特点，针对本次委估的在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的前期费用和资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按基准日的实际价格对已完成的工程量进行调整，确定重置价值，并加计适当的前期费用和资金成本确定其评估值。当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

评估公式如下：

在建工程建筑物评估值=工程造价+资金成本+管理费用-未付工程款

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年02月01日至2018年03月01日对评估对象实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。同时根据《资产评估职业道德准则》，进行了独立性调查。

（二）前期准备

1、拟定评估方案针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内资产的特点，拟定了评估方法及现场清查工作思路等。

2、组建评估团队根据评估范围内的资产特点、所属行业和资产类型，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估员。

3、实施项目培训

（1）对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2018年02月01日至2018年02月14日对评估对象进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估

范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产进行了现场勘查，并针对委估资产的性质及特点，采取了适合的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人和相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对委估资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对委估资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成资

产评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设产权持有单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 09 月 30 日，松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物经过成本法评估，评估值为 55,245.27 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在资产评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

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：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现委估资产存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(三) 需要说明的其他问题

1. 本资产评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。评估机构和评估专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2. 本资产评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有单位承担相关的法律责任；同时根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号），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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告及其评估结论仅用于本资产评估报告中载明的评估目的和

用途，用于其它任何目的均无效。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6. 本资产评估报告评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日即 2017 年 09 月 30 日起至 2018 年 09 月 29 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 03 月 15 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师签名:

资产评估师
李毅强
31000038

资产评估师签名:

资产评估师
王成
21060054

上海众华资产评估有限公司



二〇一八年四月十五日

资产评估报告附件

(目 录)

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 委托人和产权持有单位法人营业执照副本复印件
- 附件三： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件四： 委托人和产权持有单位承诺函
- 附件五： 资产评估机构和资产评估师承诺函
- 附件六： 负责本评估业务的资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件七： 资产评估机构营业执照复印件

资产评估机构和资产评估师承诺函

上海世茂新体验置业有限公司：

受贵公司的委托，我们因上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让事宜，对所涉及的上海世茂新体验置业有限公司所拥有的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物在评估基准日2017年09月30日的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、已核实资产占有方提供的资产评估范围内的资产，不重复、不遗漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债已按规定进行了合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 3、评估方法选用适当，选用的参数数据资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 7、评估工作已按照规定的程序和要求进行；
- 8、自身应承担的责任不因评估确认而发生转移；
- 9、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

上海众华资产评估有限公司



法定代表人

资产评估师

2018年3月15日

