

本资产评估报告  
依据中国资产评估  
准则编制

# 友邦人寿保险有限公司拟实施增资行为涉及的 上海实森置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2023）第 1002 号



上海财瑞资产评估有限公司  
SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有  
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2023 年 1 月 8 日

# 评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人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、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型和定义.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	11
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程和情况.....	18
十、评估假设.....	19
十一、评估结论.....	20
十二、特别事项说明.....	22
十三、评估报告使用限制说明.....	23
十四、资产评估报告日.....	24
十五、签名盖章.....	25
附 件.....	26

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。



# 上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

## 友邦人寿保险有限公司拟实施增资行为涉及的 上海实森置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2023）第 1002 号

### 摘 要

**一、委托人：**上海虹晟投资发展有限公司

**二、评估报告使用者：**根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

**三、被评估单位：**上海实森置业有限公司

**四、经济行为：**根据上海实业发展股份有限公司总裁办公会议决议（2023 年第 01 次）与上海实森置业有限公司 2023 年度第一次临时股东会决议（之二），本次经济行为是友邦人寿保险有限公司拟对上海实森置业有限公司进行增资。

**五、评估目的：**非同比例增资

**六、评估对象及评估范围：**评估对象为上海实森置业有限公司的股东全部权益，评估范围为上海实森置业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、其他非流动资产及负债和企业申报但账面未记录的商标专用权等无形资产，资产评估申报表列示的经审计的账面股东全部权益价值为 120,762,439.91 元。

**七、价值类型：**市场价值

**八、评估基准日：**2022 年 12 月 31 日

**九、评估方法：**采用资产基础法。

**十、评估结论：**经评估，上海实森置业有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 7,472,199,155.83 元，评估值 7,672,303,857.02 元，增值率 2.68%；负债总额账面价值 7,351,436,715.92 元，评估值 7,351,436,715.92 元，无增减变动；股东全部权益账面价 120,762,439.91 元，评估值 320,867,141.10 元，增值率 165.70%（股东全部权益价值评估值大写：人民币叁亿贰仟零捌拾陆万柒仟壹佰肆拾壹元壹角）。

**十一、评估结论的使用有效期：**评估结论使用有效期为一年，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

1、上海实森置业有限公司位于虹口区提篮桥街道 89 街坊 1/1 丘（沪房地虹字（2016）第 015166 号）的土地使用权和房屋建设工程已被抵押（即公平路 209 号、东长治路 866 号共 64,025.02 平方米），抵押权人为交通银行股份有限公司上海长宁支行，被担保债权数额：人民币 371,789 万元，债务履行期限：2019 年 12 月 19 日至 2034 年 12 月 31 日。

2、上海实森置业有限公司 90%的股权于 2022 年 12 月 19 日（产权交易凭证 No.20220396）转让给友邦人寿保险有限公司，本次股权转让后，工商暂未变更。

提供报告使用者关注。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”。

**特别提示：**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，应当阅读资产评估报告正文。



上海财瑞资产评估有限公司

2023 年 01 月 08 日

# 友邦人寿保险有限公司拟实施增资行为涉及的 上海实森置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2023）第 1002 号

## 正 文

### 上海虹晟投资发展有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对友邦人寿保险有限公司拟实施增资行为涉及的上海实森置业有限公司的股东全部权益在 2022 年 12 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、委托人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

#### （一）委托人概况

公司名称：上海虹晟投资发展有限公司

统一社会信用代码：91310109MA1G50B438

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

法定代表人：邹勇

注册资本：人民币 1111.12 万元

成立日期：2015 年 10 月 23 日

营业期限：2015 年 10 月 23 日至 2045 年 10 月 22 日

住所：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层(集中登记地)

经营范围：实业投资,投资管理,市场营销策划、企业形象策划(广告除外),商务咨询,企业管理咨询,投资咨询。【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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

## 二、被评估单位概况

公司名称：上海实森置业有限公司

统一社会信用代码：91310109MA1G51505F

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：邹勇

注册资本：人民币 13800.0000 万元整

成立日期：2015 年 11 月 27 日

营业期限：2015 年 11 月 27 日至 2045 年 11 月 26 日

住所：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层（集中登记地）

经营范围：房地产开发经营,物业管理,实业投资,市场营销策划;销售建筑装潢材料,金属材料,木材。【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、股权结构及历史沿革

上海实森置业有限公司成立于 2015 年 11 月，由上海虹晟投资发展有限公司出资组建，经上会会计师事务所有限公司出具《验资报告》（上会师报字（2016）第 0804 号）核验，具体出资情况如下：

股东名称	注册资本		实缴资本	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
上海虹晟投资发展有限公司	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

2019 年 4 月，上海虹晟投资发展有限公司对上海实森置业有限公司进行增资，上海实森置业有限公司注册资本由 1000 万元，增资至 13800 万元，具体出资情况如下：

股东名称	注册资本		实缴资本	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
上海虹晟投资发展有限公司	13,800.00	100.00%	13,800.00	100.00%
合计	13,800.00	100.00%	13,800.00	100.00%

2022 年 12 月，上海虹晟投资发展有限公司将其持有的上海实森置业有限公司 90% 转让给友邦人寿保险有限公司，股权转让后，工商暂未变更，具体出资情况如下：

股东名称	注册资本		实缴资本	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
上海虹晟投资发展有限公司	1,380.00	10.00%	1,380.00	10.00%
友邦人寿保险有限公司	12,420.00	90%	12,420.00	90%
合计	13,800.00	100.00%	13,800.00	100.00%

截至评估基准日，以上股权结构未改变。

## 2、经营管理情况：

上海实森置业有限公司主要从事房地产开发与经营，物业管理，目前主要经营上海市虹口区北外滩“上实中心”项目（提篮桥街道HK324-01号地块），位于上海市虹口区北外滩地区，地址为公平路209号、东长治路866号，基准日时处于建设后期。

上海实森置业有限公司暂未开展实际经营活动，在职员工共35人，其中集团外派：2人；劳动关系：26人；劳务关系：7人；具体为行政班子：6人；综合协调部：10人；财务部：1人；工程部：7人；设计管理部：2人；成本合约部：4人；经营管理部：3人，外派商管：2人。

上海实森置业有限公司经营办公场所位于上海市虹口区东大名路815号2幢5楼，系向上海实业发展股份有限公司租赁使用，租赁期自2022年6月1日至2023年5月31日止。

## 3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总额	557,715.65	657,642.49	747,219.92
负债总额	545,085.88	645,472.58	735,143.67
所有者权益总额	12,629.77	12,169.91	12,076.24

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-608.61	-460.50	-93.67
净利润	-607.15	-459.86	-93.67

上述财务数据已经上会会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2023）第0038号）。

## 4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海虹晟投资发展有限公司系被评估单位上海实森置业有限公司的股东。被评估单位上海实森置业有限公司系本次增资行为的标的公司。



### 三、评估目的

本次评估目的为增资。

根据上海实业发展股份有限公司总裁办公会议决议（2023 年第 01 次）与上海实森置业有限公司 2023 年度第一次临时股东会决议（之二），本次评估目的是为满足友邦人寿保险有限公司拟对上海实森置业有限公司实施增资行为的需要，对上海实森置业有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

### 四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象上海实森置业有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海实森置业有限公司的全部资产及负债，包括上海实森置业有限公司截止 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、其他非流动资产及负债等和企业申报但账面未记录的商标专用权等无形资产，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下

资产类型	账面金额（元）
流动资产	7,325,148,974.29
固定资产	234,775.47
无形资产	0.00
其他非流动资产	146,815,406.07
资产合计	7,472,199,155.83
负债合计	7,351,436,715.92
股东全部权益合计	120,762,439.91

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经上会会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2023）第 0038 号）。

主要资产状况：

#### 1、存货

存货-开发成本，账面价值为 7,321,166,808.14 元。账面构成如下：

名称	金额（元）
土地出让地价	3,260,000,000.00
契税	97,800,000.00
土地市政配套费等	38,293,565.01

土地成本小计	3,396,093,565.01
前期工程费	271,340,276.91
建筑安装工程费	1,658,892,014.81
基础配套设施费	95,667,453.41
开发间接费	133,595,927.68
资本化利息	1,765,413,257.85
其他	164,312.47
合计	7,321,166,808.14

存货-开发成本系上海实森置业有限公司开发的上海市虹口区北外滩“上实中心”项目（提篮桥街道 HK324-01 号地块），位于上海市虹口区北外滩地区，地址为公平路 209 号、东长治路 866 号，基准日时处于建设后期。

### 1) 权证状况

项目名为“上实中心”，项目用地取得于 2015 年 11 月 26 日，企业于 2016 年 09 月 26 日取得《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2016）第 015166 号），坐落为虹口区提篮桥街道 89 街坊 1/1 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为商办、文化设施，使用权面积为 23,037.20 平方米。

土地使用年限：商业-2015 年 12 月 21 日至 2055 年 12 月 20 日；办公-2015 年 12 月 21 日至 2065 年 12 月 20 日；文化设施-2015 年 12 月 21 日至 2065 年 12 月 20 日。

### 2) 实物状况

“上实中心”项目位于虹口区北外滩地区，是集“办公塔楼、综合性剧院、主题商业中心”为一体的大型城市综合体项目，地铁上盖，地下连通地铁 12 号线提篮桥站。项目所在位置东至公平路、南至东大名路、西至丹徒路、北至东长治路，四面临街，与黄浦江相距约 400 米。根据《上海市城乡建设用地基准地价（2020 年）》，该处为商业用地基准地价 3 级地区、办公用地基准地价 2 级地区、公服一类用地基准地价 2 级地区。

该项目由 1 幢地上 37 层（名义楼层 40 层，无 14、24、34 层）、地下 5 层的办公楼、商业裙房、综合性剧院，以及 1 栋历史保护建筑-聂耳旧居组成，计容建筑面积 126,704.60 平方米，各类物业规划比例为商业 15%、办公 75%、文化设施 10%。

在本次评估基准日，委估项目已接近完工。

根据《房屋土地权属调查报告书》（编号：房-鸿测-20-0201）以及工程经济技术指标，项目房地坐落为公平路 209 号、东长治路 866 号，委估项目面积合计 224,904.71 平方米。

### 3) 其他

上海实森置业有限公司位于虹口区提篮桥街道 89 街坊 1/1 丘（沪房地虹字（2016）

第 015166 号)的土地使用权和房屋建设工程已被抵押(即公平路 209 号、东长治路 866 号共 64,025.02 平方米),抵押权人为交通银行股份有限公司上海长宁支行,被担保债权数额:人民币 371,789 万元,债务履行期限:2019 年 12 月 19 日至 2034 年 12 月 31 日。

2、存货—低值易耗品账面价值 2,368.14 元,主要为办公桌及打印机,共 2 台,设备均在正常使用中。

### 3、固定资产

固定资产—设备账面原值合计为 2,754,821.96 元,账面净值合计为 234,775.47 元,未计提资产减值准备,按用途分为车辆及电子设备类。

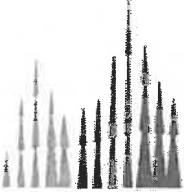
车辆账面原值 2,123,983.29 元,账面净值 106,199.17 元,共 5 辆,为 3 辆别克和 2 辆帕萨特小客车。此外,公司拥有的 5 张上海市非经营性客车牌照,纳入本次评估范围,车辆均在正常使用中。

电子设备账面原值 630,838.67 元,账面净值 128,576.30 元,共 106 台(个/套),主要为企业办公所需的电脑、家具、空气净化器及数码相机等,分布于各办公室。设备均在正常使用中。

纳入评估范围的设备账、卡、物相符,设备维护保养一般。评估人员未发现固定资产设备中有抵押或质押等他项权利。

## (二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产

上海实森置业有限公司申报的账面未记录的无形资产,包括 6 项商标专用权,具体如下:

序号	商标专用证号	商标名称/图形	国际分类号	注册人	有效期
1	45425431		35	上海实森置业有限公司	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日
2	45421190		36	上海实森置业有限公司	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日
3	45437506		39	上海实森置业有限公司	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日
4	45409590		41	上海实森置业有限公司	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日
5	45437480		43	上海实森置业有限公司	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日
6	45409241		45	上海实森置业有限公司	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日

经清查核实，以上商标均在有效期内，均为上海实森置业有限公司所有，且无抵押担保等特殊事项。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外无形资产包括 6 项商标专用权，见“（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产”描述。

（四）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（或者评估值）

无。

### （五）租赁事项

上海实森置业有限公司经营办公场所位于上海市虹口区东大名路 815 号 2 幢 5 楼，系向上海实业发展股份有限公司租赁使用，租赁期自 2022 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日止，本次纳入评估范围。

## 五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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。

## 六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2022 年 12 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

## 七、评估依据

### (一) 经济行为依据

- 1、上海实业发展股份有限公司总裁办公会议决议（2023年第01次）
- 2、上海实森置业有限公司2023年度第一次临时股东会决议（之二）

### (二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991年中华人民共和国国务院第91号令）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令）
- 6、《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）
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估[2016]338号）
- 9、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）
- 10、《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〔2020〕100号）
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）
- 12、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年中华人民共和国国务院令第六五三号）
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）
- 15、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人

民共和国国务院第 55 号令) 及上海市制定的实施办法

16、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号) 及上海市制定的实施细则

### (三) 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[2018]36 号)
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 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——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号)
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)
- 11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)
- 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)
- 17、《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 号)
- 18、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 19、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 20、企业会计准则

### (四) 权属依据

- 1、被评估单位营业执照、章程
- 2、被评估单位无形产权利证书

- 3、被评估单位被评估单位不动产权证证明资料
- 4、其他合同或协议

#### （五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 4、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 6、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）
- 7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 8、《审计报告》（上会师报字（2023）第 0038 号）
- 9、《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020 年)》
- 10、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 11、被评估单位历史经营状况分析资料
- 12、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

### （一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，

在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上海实森置业有限公司近年来无经营性收益，投资的项目暂未开展实际经营活动，仍处于开发状态。评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

上海实森置业有限公司近年来无经营性收益，投资的项目暂未开展实际经营活动，仍处于开发状态。根据评估人员与企业管理人员访谈沟通核实，被评估单位未来发展无重大规划，企业管理人员无法对被评估单位未来的发展及收益状况进行合理分析预测，所以本次企业价值评估不宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象



和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

## （二）评估方法的具体应用

### 1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

#### （1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

3) 对于其他应收款，评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

#### 4) 对于存货

##### 1、存货—开发成本

根据《房地产估价规范》及《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，针对评估对象具体情况确定评估方法。

开发成本为在建项目，目前结构封顶，目前正在进行裙房墙面粉刷、塔楼幕墙、塔楼精装、建筑机电安装等工程施工，根据项目具体情况，本次采用成本法和假设开发法测算。

1) 成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值或价格的方法。

公式：开发成本评估值 = 在建工程评估值（不含税） - 销售费用 - 增值税附加 - 土地增值税 - 所得税

其中土地使用权采用市场比较法测算。已建建筑物评估价值按核实后的有效建设成本账面值并考虑开发利润后确定。

市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

基本公式为：土地使用权比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益因素修正

土地使用权市场价值 =  $\sum$  比准价格 × 权重

2) 假设开发法也称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估房地产价格的方法。

基本公式：

开发成本评估价值 = 开发完成后的房地产市场价值（不含税） - 续建成本 - 续建管理费 - 销售费用 - 销售税金 - 续建利息 - 续建利润 - 土地增值税 - 所得税

## 2、存货—低值易耗品

对于低值易耗品的评估，评估专业人员现场清查盘点，确认资产数量、现状，重置成本法评估，公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (2) 关于设备的评估

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

#### 1) 重置价值的确定

a. 运输车辆 运输车辆重置全价按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置全价 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他相关费用 - 增值税 其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括车检费、牌照费等。

b. 电子设备由于一般售价包括运费，且不需安装调试，故 重置价值 = 购买价 / (1 +

适用增值税税率)

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目(内容)均为不含增值税价，即不计增值税。

## 2) 综合成新率的确定

a. 对电子设备一般采用年限成新率。

b. 对运输车辆采用综合成新率的方法，其公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

$$\text{里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程}$$

勘察成新率按现场勘察进行打分。

## 3) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

## 4) 关于车辆牌照费的确定

上海客车牌照费按接近评估基准日非经营性客车额度拍卖成交价的平均价确定。

## (3) 关于无形资产-其他无形资产的评估

企业拥有的6项注册商标专用权，目前未开始使用，目前仅是一个标识，并未形成无形资产超额收益概念，较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测，故本次对注册商标专用权的评估采用成本法。

商标专用权评估的成本法是指根据现行条件下重新形成或取得该项无形资产、持有过程中所需的与商标资产价值相关的全部成本费用，借以确定商标价值的一种资产评估方法。

$$\text{评估值} = \text{商标设计费} + \text{商标注册费} + \text{商标评审费} + \text{出具商标证明费}$$

## (4) 关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产系企业留抵增值税进项税。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核对了税金申报表，并关注审计调整事项，确认账面金额属实，按照账面值评估。

## (5) 关于负债的评估

负债主要为流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

### （二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

### （三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；历年收益状况及变化的主要原因等。

### （四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

## （五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，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，评估专业人员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。

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目

前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位股权及其资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、本次评估假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、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评估对象所在地有效价格为依据。

5、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

### （一）资产基础法评估结论及变动原因分析

#### 1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海实森置业有限公司在评估基准日 2022 年 12 月 31 日资产总额账面价值 7,472,199,155.83 元，评估值 7,672,303,857.02 元，增值率 2.68%；负债总额账面价值 7,351,436,715.92 元，评估值 7,351,436,715.92 元，无增减变动；股东全部权益账面价 120,762,439.91 元，评估值 320,867,141.10 元，增值率 165.70%。

（具体见下表）。

### 资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	732,514.90	752,398.90	19,884.00	2.71

固定资产	23.47	149.08	125.61	535.19
无形资产	-	0.86	0.86	-
其他非流动资产	14,681.54	14,681.54	-	-
资产合计	747,219.91	767,230.38	20,010.47	2.68
流动负债	501,754.84	501,754.84	-	-
非流动负债	233,388.83	233,388.83	-	-
负债合计	735,143.67	735,143.67	-	-
股东全部权益	12,076.24	32,086.71	20,010.47	165.70

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

## 2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 其他应收款评估增值 6,851.80 元，主要原因系本次评估将企业账面计提的坏账准备评估为零所致。

### (2) 存货

存货—开发成本评估增值 198,833,191.86 元，主要原因是当地土地市场价格上涨所致。

存货—低值易耗品减值 53.04 元，主要原因是根据年限成新率折旧所致。

(3) 固定资产评估原值减值 468,163.93 元，净值增值 1,256,110.57 元，具体原因如下：

车辆评估原值减值 13.62%，净值增值 1,164.96%，原值减值的主要原因为车辆价格呈逐年下降趋势所致；净值增值的主要原因为沪牌纳入评估范围以及评估采用的经济使用年限比企业会计折旧年限长所致。

电子设备评估原值减值 28.34%，净值增值 14.73%，其中部分电子设备经济寿命已经超过可使用的经济年限，因企业仍然能继续使用，故按成新率 15% 评估。原值减值的主要原因为设备市场价格呈逐年下降趋势所致；净值增值的主要原因为评估采用的经济使用年限比企业会计折旧年限长所致。

(4) 无形资产评估增值 8,600.00 元，主要原因系本次将企业账面未反映的 6 项商标专用权纳入评估范围所致。

(二) 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。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

#### （四）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

## 十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、上海实森置业有限公司位于虹口区提篮桥街道 89 街坊 1/1 丘（沪房地虹字（2016）第 015166 号）的土地使用权和房屋建设工程已被抵押（即公平路 209 号、东长治路 866 号共 64,025.02 平方米），抵押权人为交通银行股份有限公司上海长宁支行，被担保债权数额：人民币 371,789 万元，债务履行期限：2019 年 12 月 19 日至 2034 年 12 月 31 日。

2、上海实森置业有限公司 90%的股权于 2022 年 12 月 19 日（产权交易凭证 No.20220396）转让给友邦人寿保险有限公司，本次股权转让后，工商暂未变更。

提供报告使用者关注。

（二）被评估单位在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专



业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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；

(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案，评估结论不得被使用；

(七) 如果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。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

(八)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。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 01 月 08 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师: 王飞霖

Handwritten signature of Wang Feilin in black ink.



资产评估师: 莫晶

Handwritten signature of Mo Jing in black ink.



2023年01月08日

联系地址: 上海市延安西路1357号  
电话: 021-62261357 传真: 021-62257892  
邮编: 200050 E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)