

上海北方城市发展投资有限公司
拟公开挂牌转让涉及的上海国投置业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020033202400358
合同编号:	2024-00142 (总评报)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万隆评报字(2024)第10481号
报告名称:	上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂牌转让涉及的上海国投置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	783,514,179.25元
评估报告日:	2024年10月22日
评估机构名称:	万隆(上海)资产评估有限公司
签名人员:	李发秀 (资产评估师) 会员编号: 31220035 董浩宇 (资产评估师) 会员编号: 31220046
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年10月28日

本报告依据中国资产评估准则编制

上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂
牌转让涉及的上海国投置业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

万隆评报字（2024）第10481号

（共壹册，第壹册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二四年十月二十二日

上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂牌转让涉及的
上海国投置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
目录

声明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	3
一、委托人、被评估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	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	25
五、评估基准日.....	26
六、评估依据.....	26
七、评估方法.....	31
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	43
十、评估结论.....	45
十一、特别事项说明.....	47
十二、资产评估报告使用限制说明.....	50
十三、资产评估报告日	51
资产评估报告附件:	53



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。

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、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。

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假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂牌转让涉及的 上海国投置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂牌转让涉及的上海国投置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：拟公开挂牌转让

评估对象和评估范围：评估对象为上海国投置业有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海国投置业有限公司于评估基准日经审计后的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年7月31日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，上海国投置业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币柒亿捌仟叁佰伍拾壹万肆仟贰佰元整（RMB 78,351.42 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
流动资产	135,139.86	154,437.81	19,297.95	14.28
非流动资产	73,283.92	92,481.95	19,198.03	26.20
投资性房地产净额	40,992.96	54,744.04	13,751.08	33.54
固定资产	7,928.41	15,357.60	7,429.19	93.70
长期待摊费用	200.46	0.00	-200.46	-100.00
递延所得税资产	2,226.54	444.76	-1,781.78	-80.02
其他非流动资产	21,935.55	21,935.55	0.00	0.00
资产总计	208,423.78	246,919.76	38,495.98	18.47
流动负债	40,934.88	40,934.88	0.00	0.00

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
非流动负债	127,633.46	127,633.46	0.00	0.00
负债总计	168,568.34	168,568.34	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	39,855.44	78,351.42	38,495.98	96.59

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告正文，第“十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2024)第10481号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂牌转让涉及 的上海国投置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

上海北方城市发展投资有限公司：

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海北方城市发展投资有限公司拟公开挂牌转让涉及的上海国投置业有限公司股东全部权益,在2024年7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、被评估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

(一) 委托人简介

1、委托人概况

名称: 上海北方城市发展投资有限公司

统一社会信用代码: 913101081330458864

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市静安区天目中路380号801-11室

法定代表人：唐耀琪

注册资本：45549.4800万人民币

成立日期：1993年6月17日

营业期限：1993年6月17日至无固定日期

经营范围：投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理【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) 被评估单位简介

1、被评估单位概况

名称：上海国投置业有限公司

统一社会信用代码：913101066316094453

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市静安区天目中路380号2301-2室

法定代表人：唐耀琪

注册资本：30000万人民币

成立日期：1999年08月25日

营业期限：1999年08月25日至无固定期限

经营范围：房地产开发、经营，物业管理。【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】

2、企业历史沿革

(1) 1999年公司设立

上海国投置业有限公司于 1999 年 08 月 25 日成立，法定代表人为朱贤麟，成立时公司地址为天目西路街道秣陵路 100 号 1503 室，注册资金为 3000 万人民币，由股东上海市闸北区国有资产投资公司、上海市闸北区城市发展投资总公司以货币方式分别以 50% 出资设立。成立时公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	实缴出资额（万元）
1	上海市闸北区国有资产投资公司	1,500.00	50.00	1,500.00
2	上海市闸北区城市发展投资总公司	1,500.00	50.00	1,500.00
	合计	3,000.00	100.00	3,000.00

本次出资经上海华信会计师事务所出具的华会验字(99)205 号验资报告验证。

（2）2001 年第一次股权转让

2001 年 4 月，依据公司股东会决议，同意股东上海市闸北区国有资产投资公司、上海市闸北区城市发展投资总公司分别将其持有的公司 47.5% 股权转让给上海国有资产经营有限公司。本次股权转让后公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	实缴出资额（万元）
1	上海国有资产经营有限公司	2,850.00	95.00	2,850.00
2	上海市闸北区国有资产投资公司	75.00	2.50	75.00
3	上海市闸北区城市发展投资总公司	75.00	2.50	75.00
	合计	3,000.00	100.00	3,000.00

（3）2001 年第二次股权转让

2001 年 12 月，根据公司股东会决议，同意股东上海国有资产经营有限公司将其持有的公司 95% 股权转让给上海北方企业（集团）有限公司；同意股东上海市闸北区国有资产投资公司、上海市闸北区城

市发展投资总公司分别将持有的公司 2.5%股权转让给上海北方投资经营有限公司，本次股权转让后公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	上海北方企业 (集团) 有限公司	2,850.00	95.00	2,850.00
2	上海北方投资经营有限公司	150.00	5.00	150.00
	合计	3,000.00	100.00	3,000.00

(4) 2009 年第三次及第四次股权转让

2009 年 1 月 17 日，根据公司股东会决议，同意按上海市住房保障和房屋管理局沪房管【2009】18 号批文将上海北方投资经营有限公司持有的公司 5%股权按照账面价值无偿划转至给上海北方企业 (集团) 有限公司，使北方集团持有上海国投置业有限公司 100%的股权；再将北方集团持有公司 100%的股权无偿划转至上海北方城市发展投资有限公司；本次股权转让后公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	上海北方城市发展投资有限公司	3,000.00	100.00	3,000.00
	合计	3,000.00	100.00	3,000.00

(5) 2009 年第一次增资

2009 年 10 月 27 日，根据公司股东决定，同意公司注册资金增加至 30000 万人民币，股东及持股比例不变。本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	上海北方城市发展投资有限公司	30,000.00	100.00	30,000.00
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00

截止至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	上海北方城市发展投资有限公司	30,000.00	100.00	30,000.00

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00

3、近二年又一期企业的资产、负债、财务状况和经营成果

(1) 公司近二年又一期资产、负债、权益状况:

财务指标	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年7月31日
资产总额 (元)	3,230,608,319.78	3,288,179,147.98	2,084,237,795.74
负债总额 (元)	2,835,203,735.29	2,884,823,159.58	1,685,683,386.81
股东权益 (元)	395,404,584.49	403,355,988.40	398,554,408.93

(2) 公司近二年又一期经营业绩状况:

经营业绩	2022年度	2023年度	2024年1-7月
营业收入 (元)	7,991,350.84	24,116,689.12	14,286,905.18
营业成本 (元)	7,503,204.55	15,653,569.52	9,410,038.56
营业利润 (元)	-3,567,644.11	-10,089,528.59	-4,900,421.80
利润总额 (元)	-3,430,716.31	-10,089,528.59	-4,900,421.80
净利润 (元)	-3,043,856.26	7,951,403.91	-4,801,579.47

上述 2022 年、2023 年财务数据摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2024）第 06244 号标准无保留意见审计报告，2024 年 1-7 月财务数据摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2024）第 10482 号标准无保留意见审计报告。

4、执行的主要会计政策。

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、具体会计准则、应用指南、解释以及其它相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

5、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳增值税	7%

教育费附加、地方教育附加	应纳增值税	3%、2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%、40%、50%、60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6、办公经营场所情况说明

上海国投置业有限公司办公注册地址位于上海市静安区天目中路 380 号 2301-2 室，系企业自有办公楼。

7、企业业务介绍

上海国投置业有限公司经营范围包括房地产开发、经营，物业管理等业务。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

- 1、资产评估委托合同未约定明确的其他资产评估报告使用人；
- 2、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（四）委托人、其他资产评估报告使用人与被评估单位之间的关系。

被评估单位为委托人全资子公司。

二、评估目的

为满足委托人拟公开挂牌转让的需要，提供上海国投置业有限公司股东全部权益价值的专业意见。

根据《西藏城市发展投资股份有限公司第十届董事会第三次（临时）会议决议》（藏投董发[2024]7号）、上海北方城市发展投资有限公司股东决定，同意上海北方城市发展投资有限公司公

开挂牌转让所持有的上海国投置业有限公司 100% 股权。

已取得的经济行为文件：

1、《西藏城市发展投资股份有限公司第十届董事会第三次（临时）会议决议》（藏投董发[2024]7号）；

2、上海北方城市发展投资有限公司股东决定。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为上海国投置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为上海国投置业有限公司于评估基准日经审计后的全部资产与负债。

经审计后的表内资产、负债具体类型与账面金额如下表：

序号	科目名称	账面价值（元）
1	一、流动资产合计	1,351,398,551.62
2	货币资金	91,214,628.24
3	应收账款	5,049,009.01
4	其他应收款	43,560,181.36
5	存货	1,205,323,651.37
6	其他流动资产	6,251,081.64
7	二、非流动资产合计	732,839,244.12
8	投资性房地产	409,929,753.78
9	固定资产净额	79,284,091.44
10	长期待摊费用	2,004,584.50
11	递延所得税资产	22,265,363.33
12	其他非流动资产	219,355,451.07
13	三、资产合计	2,084,237,795.74
14	四、流动负债合计	409,348,828.67
15	应付账款	149,956,416.25
16	预收账款	99,000.00
17	应交税费	852,797.18

18	其他应付款	245,300,211.08
19	一年内到期的非流动负债	13,140,404.16
20	五、非流动负债合计	1,276,334,558.14
21	长期借款	1,276,334,558.14
22	六、负债总计	1,685,683,386.81
23	七、股东全部权益	398,554,408.93

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日的财务报表经众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2024）第 10482 号标准无保留意见审计报告审定。

经核实，企业无表外资产。

（二）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

流动资产账面值为 1,351,398,551.62 元，其中：

（1）货币资金账面值为 91,214,628.24 元，其中现金账面值为 31,384.39 元，银行存款账面值为 91,183,243.85 元。

（2）应收账款账面原值 7,706,035.91 元，计提坏账准备 2,657,026.90 元，账面净值 5,049,009.01 元，系动迁成本及相关资金占用费、和源馨苑房款、房屋租金等。

（3）其他应收款账面原值 45,187,765.05 元，计提坏账准备 1,627,583.69 元，账面净值 43,560,181.36 元，系往来款及借款、动迁成本及相关资金占用费、备用金、保证金及押金等。

（4）存货类资产账面值 1,205,323,651.37 元，系企业开发完成的商品房以及预备安置动迁居民的安置房、桥东二期动迁成本等。具体明细如下：

序号	产证	名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面金额 (元)	备注
1	沪房地闸字(2015)第 013381号	育婴堂路38弄020地下车位	车位	60.2	283,050.00	可售
2	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄001地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
3	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄003地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
4	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄004地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
5	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄005地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
6	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄007地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
7	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄011地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
8	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄012地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
9	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄013地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
10	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄018地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
11	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄020地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
12	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄021地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
13	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄022地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
14	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄023地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
15	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄024地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
16	沪房地闸字(2015)第 013387号	京江路108弄025地下车位	车位	64.19	283,050.00	可售
17	/	和源馨苑-车位不可售的机械式 车位	非机动车位	114	114	机械车 位名义 成本
18	沪(2017)静字不动产权第 003014号	徐家宅路133号商铺	店铺	235.58	4,122,149.83	安置房
19	沪(2017)静字不动产权第 003014号	徐家宅路133号机动车位30个	车位	1,423.50	7,925,400.00	安置房
20	/	徐家宅路133号非机动车位 110个	非机动车位	338.45	110	安置房
21	/	桥东二期动拆迁成本	/		28,390,669.26	

22	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心车位可售314个	车位	16,528.88	81,558,298.02	可售
23	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心车位自持31个	车位	1,652.92	8,155,987.70	自持
24	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心A1号楼5层	办公	2,347.78	1,070,642,122.56	自持
25	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心A1号楼6层	办公	2,347.78		自持
26	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心A1号楼7层	办公	2,347.78		自持
27	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心A1号楼8层	办公	2,347.78		自持
28	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心A1号楼9层	办公	2,347.78		自持
29	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼10层	办公	2,347.78		可售
30	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼11层	办公	1,648.85		可售
31	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼12层	办公	1,648.85		可售
32	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼13层	办公	1,648.85		可售
33	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼14层	办公	1,648.85		可售
34	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼15层	办公	1,648.85		可售
35	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼16层	办公	1,648.85		可售
36	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼17层	办公	1,648.85		可售
37	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼18层	办公	1,648.85		可售
38	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼19层	办公	1,648.85		可售
39	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼20层	办公	1,648.85		可售
40	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼21层	办公	1,648.85		可售
41	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼22层	办公	1,648.85		可售
42	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼23层	办公	1,648.85		可售
43	沪(2021)静字不动产权第025033号	永兴商务中心A1号楼24层	办公	1,648.85		可售

44	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心 A4 号楼 1 层	商业	688.00		自持
45	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心 A4 号楼 2 层	商业	692.19		自持
46	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心 A4 号楼 3 层	商业	689.31		自持
47	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心 A4 号楼 4 层	商业	689.31		自持
48	沪(2021)静字不动产权第025034号	永兴商务中心 A4 号楼 5 层	商业	590.16		自持
	合计			61,835.93	1,205,323,651.37	

①项目不动产概况

I、地理位置：委估对象序号 1-16 项系被评估单位开发的和源馨苑车位，可正常出售，17 项为育婴堂路不可售机械车位 114 个，账面按名义成本预留，18-20 项为徐家宅路 133 号商铺 235.58 m²，徐家宅路 133 号机动车位 30 个，徐家宅路 133 号非机动车位 110 个，该部分为未使用的安置房源，未来动迁安置后再与上海市静安区建设和交通管理委员会结算；21 项为桥东二期动拆迁成本 28,390,669.26 元，该部分动拆迁成本将在钉子户强迁化解后审价结算；委估对象序号 22-48 系永兴商务中心商办楼，房屋坐落于虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号。

II、市政基础设施条件及周围环境：房产周边配套市政基础设施完备。

III、建筑物概况：评估对象共 47 处，结构均为钢混，分别位于和源馨苑小区、永兴商务中心等，装修情况一般。总建筑面积为 61,835.93 平方米，详见明细表。

②权属情况

I、房地产权证《沪房地闸字(2015)第 013381 号》显示房地坐落育婴堂路 38 弄 1-11、14 号等，建筑面积为 87,898.67 m²，土地使用权面积为 22,660.00 m²，权利性质为出让，土地用途为商业、办公、住宅，使用期限为 2009 年 9 月 3 日至 2079 年 9 月 2 日，该产证为整体大产证，其余房产均已售出，产证剩余房屋均已列示；

II、房地产权证《沪房地闸字(2015)第 013387 号》显示房地坐落京江路 108 弄 1-3 号等，建筑面积为 20,482.94 m²，土地使用权面积为 5,068.00 m²，权利性质为出让，土地用途为商业、办公、住宅，使用期限为 2009 年 9 月 3 日至 2079 年 9 月 2 日，该产证为整体大产证，其余房产均已售出，产证剩余房屋均已列示；

III、房地产权证《沪(2017)静字不动产权第 003014 号》显示房地坐落徐家宅路 133 号及 93、107 号地下 1 层车位，建筑面积为 1,659.08 m²，土地使用权面积为 3,666.30 m²，权利性质为出让，土地用途为住宅，使用期限为 1997 年 12 月 6 日至 2067 年 12 月 5 日；土地使用年限为商业 40 年、办公 50 年、住宅 70 年；

IV、房地产权证《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》显示房地坐落虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号，建筑面积为 27,886.56 m²，土地使用权面积为 14,168.26 m²，权利性质为出让，土地用途为商业、办公、公共基础设施，土地出让年限为商业 40 年、办公 50 年，起始日期均为 2009 年 9 月 3 日起；

V、房地产权证《沪(2021)静字不动产权第 025033 号》显示房地坐落虬江路 1355 弄 1 号、2 号、6 号，建筑面积为 46,717.29 m²，

土地使用权面积为 14,168.26 m²，权利性质为出让，土地用途为商业、办公、公共基础设施，土地出让年限为商业 40 年、办公 50 年，起始日期均为 2009 年 9 月 3 日起。

③他项权利情况

被评估单位与中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行、上海银行股份有限公司闸北支行于 2023 年 3 月 30 日签订《银团借款合同》(合同编号 09232000001201)，贷款金额为人民币 12 亿元，贷款期限为 2023 年 3 月 30 日至 2033 年 3 月 29 日，并签订了抵押合同与质押合同，约定以《沪(2021)静字不动产权第 025033 号》和《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》房地产作为抵押物，并出质被评估单位合法拥有的应收账款。

④房地产销售情况

截至评估基准日，企业暂未售出办公楼，但有销售计划。另外，根据《国有建设用地使用权出让合同》，永兴商务中心项目是静安区重点动拆迁安置房配套项目，受让人须自持或按相关约定移交政府及政府有关部门。受让人应自房地产初始登记之日，整体持有项目地块中商业物业，持有办公物业比例不低于 40%；持有年限最低不少于 10 年。办公物业售让须整栋或整层；商业物业须整售且统一运营管理。若移交，物业接收人应自产权变更之日起按上述要求持有相应比例物业。其中《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》房地产被评估单位需要自持，持有年限最低不少于 10 年，《沪(2021)静字不动产权第 025033 号》房地产被评估单位可以出售。

(5)其他流动资产账面值为 6,251,081.64 元,系预交及待抵扣税金。

2、投资性房地产

投资性房地产的账面原值为 477,442,127.44 元,账面净值为 409,929,753.78 元。系北方大厦 1-19 层及车位、北方佳苑中兴路 1286 号 204 室办公室、永兴商务中心 A1、A2、A3 号楼,采用成本模-计量,具体明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	沪房地闸字(2009)第 000857 号	北方大厦 1-19 层及车位	钢混结构	2001 年	11,551.32	59,398,185.93	15,085,325.94
2	沪房地闸字(2006)第 014809 号	北方佳苑中兴路 1286 号 204 室	钢混结构	2006/1/1	70,279.81	1,042,713.63	561,361.25
3	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A1 号楼 1 层	钢混结构	2021/11/25	908.68	147,007,810.26	141,303,791.51
4	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A1 号楼 2 层	钢混结构	2021/11/25	1,407.17		
5	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A1 号楼 3 层	钢混结构	2021/11/25	2,347.78		
6	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A2 号楼 1 层	钢混结构	2021/11/25	522.84	119,908,891.55	110,419,820.40
7	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A2 号楼 2 层	钢混结构	2021/11/25	667.17		
8	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A2 号楼 3 层	钢混结构	2021/11/25	679.20		
9	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A2 号楼 4 层	钢混结构	2021/11/25	679.20		
10	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A2 号楼 5 层	钢混结构	2021/11/25	507.18		
11	沪(2021)静字不动产权第 025034 号	永兴商务中心 A3 号楼 1 层	钢混结构	2021/11/25	1,078.77	150,084,526.07	142,559,454.68
12	沪(2021)静字不动产权第 025033 号	永兴商务中心 A3 号楼 2 层	钢混结构	2021/11/25	1,295.46		
13	沪(2021)静字不动产权第 025033 号	永兴商务中心 A3 号楼 3 层	钢混结构	2021/11/25	1,298.49		
14	沪(2021)静字不动产权第 025033 号	永兴商务中心 A3 号楼 4 层	钢混结构	2021/11/25	1,239.48		

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
15	沪(2021)静字不动 产权第025033号	永兴商务中心 A3号楼5层	钢混 结构	2021/11/25	923.30		
	合计				95,385.85	477,442,127.44	409,929,753.78

其各项房屋建筑物状况具体如下:

(1) 北方大厦不动产概况

①地理位置: 该投资性房地产北方大厦位于天目中路380号, 建成于2001年, 东至天晋小区, 西至海文大楼, 北至天目中路, 南至海宁路。

②建筑物概况

北方大厦系办公楼, 地上25层, 地下一层, 结构为钢混。其中1-23层及7个车位属于被评估单位, 总面积为11551.32平方米, 宗地面积1313平方米。其中1-19层及7个车位在被评估单位投资性房地产科目, 1-19层建筑面积9,171.01平方米, 车位351.75平方米, 房屋装修情况一般。

③市政基础设施条件及周围环境: 周边为商业办公住宅区域, 配套市政基础设施完备。

④权属情况: 根据沪房地闸字(2009)第000857号显示, 委估对象坐落于天目中路380号, 土地面积为1,313.00 m², 房产总面积为11,551.32 m², 土地用途为综合, 使用权来源为转让, 土地使用年限2001年12月10日至2051年12月9日止。

⑤他项权利情况:

被评估单位与宁波银行股份有限公司上海分行于2017年10

月 24 日签订《最高额抵押合同》(合同编号 07000DY2017B616)担保债权金额人民币 200,790,000.00 元, 2021 年 12 月 15 日与宁波银行股份有限公司上海分行签订了《最高额抵押合同》(合同编号 07000DY21BF21M5), 最高债权限额为等值人民币叁亿肆仟柒佰万元整, 抵押日期为 2021 年 12 月 14 日至 2036 年 12 月 1 日。借款金额为 21,540.64 万元。

⑥租赁情况: 截止至评估基准日, 根据被评估单位提供的租赁合同台账统计如下:

租赁层数	建筑面积 (m ²)	月租金 (元)	客户名	起租日	到期日
北方大厦 1 楼	295.54	60,556.10	上海琛旻管理咨询有限公司	2022.9.1	2024.8.31
北方大厦 11 楼	507.14	53,372.00	上海政采项目管理有限公司	2023.12.1	2025.12.31
北方大厦 12 楼	507.14	53,372.00	上海政采项目管理有限公司	2023.12.1	2025.12.31
北方大厦 17 楼	507.14	47,924.70	中大华远认证中心(上海)有限公司	2023.8.15	2025.8.14

(2) 北方佳苑房产概况

①地理位置: 北方佳苑办公室位于中兴路 1286 号 204 室, 建成于 2006 年, 东至共和新路, 西至长兴路, 北至中兴路, 南至永兴路。

②建筑物概况

委估对象所在建筑物位于中兴路 1286 号, 共 6 层, 房屋类型为办公楼, 房屋结构为钢混, 所有权来源为新建。委估对象位于 204 室, 建筑面积为 154.44 平方米, 装修情况一般。

③市政基础设施条件及周围环境: 周边为商业办公住宅区域, 配套市政基础设施完备。

④权属情况: 根据沪房地闸字(2006)第 014809 号显示, 委估对象坐落于中兴路 1258 号 1-7 号、1226-1250 号、1266-1286 号、共

和新路 452 号、456-458 号、462 号、466 号、478 号、480 号、486-488 号、长兴路 220 号、222 号、226 号、永新路 799 号，土地面积为 16,602.00 m²，建筑物面积为 70,279.81 m²，土地用途为住宅，土地使用年限 2002 年 6 月 20 日至 2072 年 6 月 19 日止。该产证系整体产证，其余房产均已售出，目前剩余中兴路 1286 号 204 室房产，建筑面积 154.44 平方米，房屋用途为办公楼。

⑤他项权利情况：

根据《上海市不动产登记簿》信息显示，无他项权利。

⑥租赁情况：根据被评估单位提供的租赁台账，该房产租赁给上海闸北北方小额贷款股份有限公司，月租金 16,216.20 元，租赁日期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

(3) 永兴商务中心概况

①地理位置：永兴商务中心 A1 号楼-A3 号楼位于虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号，东至育婴堂路，西至南北高架，北至永兴路，南至虬江路。

②建筑物概况：永兴商务中心 A1 号楼地上 24 层，A2 号楼地上 5 层、A3 号楼地上 5 层，结构为钢混，装修情况一般。A1 号楼 1 层为自持商业店铺，2 层-9 层为自持办公楼，10 层-24 层为可售办公楼，总面积为 44,181.99 m²；A2 号楼 1 层为自持商业店铺，2 层-5 层为自持办公楼，总面积为 3,055.59 m²；A3 号楼 1 层为自持商业店铺，2 层-5 层为可售办公楼，总面积为 5,835.50 m²。

③市政基础设施条件及周围环境：周边为商业办公住宅区域，

配套市政基础设施完备。

④权属情况:根据房地产权证《沪(2021)静字不动产权第 025033 号》显示房地坐落虬江路 1355 弄 1 号、2 号、6 号,建筑面积为 46,717.29 m²,土地使用权面积为 14,168.26 m²,权利性质为出让,土地用途为商业、办公、公共基础设施,土地出让年限为商业 40 年、办公 50 年,起始日期均为 2009 年 9 月 3 日起;房地产权证《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》显示房地坐落虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号,建筑面积为 27,886.56 m²,土地使用权面积为 14,168.26 m²,权利性质为出让,土地用途为商业、办公、公共基础设施,土地出让年限为商业 40 年、办公 50 年,起始日期均为 2009 年 9 月 3 日起。

⑤他项权利情况:

被评估单位与中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行、上海银行股份有限公司闸北支行于 2023 年 3 月 30 日签订《银团借款合同》(合同编号 09232000001201),贷款金额为人民币 12 亿元,贷款期限为 2023 年 3 月 30 日至 2033 年 3 月 29 日,并签订了抵押合同与质押合同,约定以《沪(2021)静字不动产权第 025033 号》和《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》房地产作为抵押物,并出质被评估单位合法拥有的应收账款。

⑥租赁情况:截止至评估基准日,根据被评估单位提供的租赁合同台账统计如下:

租赁层数	建筑面积 (m ²)	月租金	客户名	起租日	到期日
------	------------------------	-----	-----	-----	-----

静安区虬江路 1355 弄 1 号 1-3 层 (A1)	5,000.48	750,072.00	上海市静安区机关事务管理局	2023.2.1	2028.1.31
静安区虬江路 1355 弄 1 号 1 层大堂 (A1)	50.00	9,000.00	徐元元 (全家便利店)	2024.6.15	2027.6.14
静安区虬江路 1355 弄 1 号 1 层大堂 (A1)	30.00	6,000.00	上海爱仁餐饮发展有限公司	2023.3	2025.12.31
静安区虬江路 1355 弄 3 号 (A2)	3,055.59	458,338.50	上海市静安区机关事务管理局	2022.1	2026.12
静安区虬江路 1355 弄 6 号 1 层部分 (A3)	326.90	49,035.00	上海市静安区机关事务管理局	2023.1.1	2027.12.31
静安区虬江路 1355 弄 6 号 2-4 层 (A3)	3,833.43	575,014.50	上海市静安区机关事务管理局	2023.1.1	2027.12.31
静安区虬江路 1355 弄 6 号 5 层 (A3)	923.30	138,495.00	上海市静安区机关事务管理局	2024.7.1	2034.6.30

3、固定资产-房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值为 87,385,746.26 元，账面净值为 78,292,726.65 元。固定资产—房屋建筑物共 5 项，主要为桥东商办楼 A1 号楼 4 楼、北方大厦 20-23 楼，具体明细情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	沪房地闸字 (2009) 第 000857 号	北方大厦 21 楼	钢混 结构	2003/01/01	507.14	3,141,250.59	837,550.23
2	沪房地闸字 (2009) 第 000857 号	北方大厦 22 楼	钢混 结构	2003/01/01	507.14	3,141,250.59	840,099.31
3	沪房地闸字 (2009) 第 000857 号	北方大厦 23 楼	钢混 结构	2003/01/01	507.14	3,046,339.26	882,285.51
4	沪房地闸字 (2009) 第 000857 号	北方大厦 20 楼	钢混 结构	2003/01/01	507.14	2,727,517.66	1,381,558.60
5	沪 (2021) 静字不动 产权第 025034 号	桥东商办楼 A1 号楼 4 楼	钢混 结构	2021/11/1	2,347.78	75,329,388.16	74,351,233.00
	合计					87,385,746.26	78,292,726.65

(1) 北方大厦 20-23 层不动产概况

①地理位置：北方大厦位于天目中路 380 号，建成于 2001 年，东至天晋小区，西至海文大楼，北至天目中路，南至海宁路。

②建筑物概况：北方大厦系办公楼，地上 25 层，地下一层，结构为钢混。其中 1-23 层及 7 个车位属于被评估单位，总面积为

11551.32 平方米，宗地面积 1313 平方米。其中 20-23 层在被评估单位固定资产科目，20-23 每层建筑面积均为 507.14 平方米。

③市政基础设施条件及周围环境：周边为商业办公住宅区域，配套市政基础设施完备。

④权属情况：根据沪房地闸字（2009）第 000857 号显示，委估对象坐落于天目中路 380 号，土地面积为 1,313.00 m²，房产总面积为 11,551.32 m²，土地用途为综合，使用权来源为转让，土地使用年限 2001 年 12 月 10 日至 2051 年 12 月 9 日止。

⑤他项权利情况：

被评估单位与宁波银行股份有限公司上海分行于 2017 年 10 月 24 日签订《最高额抵押合同》（合同编号 07000DY2017B616）担保债权金额人民币 20,079.00 万元，抵押物为《沪房地闸字（2009）第 000857 号》房地产，债权发生期间为 2017 年 10 月 24 日至 2032 年 10 月 17 日。2021 年 12 月 15 日与宁波银行股份有限公司上海分行签订了《最高额抵押合同》（合同编号 07000DY21BF21M5），对抵押物进行了再次抵押，最高债权限额为等值人民币 34,000.00 万元整，抵押日期为 2021 年 12 月 14 日至 2036 年 12 月 1 日。

⑥租赁情况：无

（2）桥东商办楼 A1 号楼 4 楼

①地理位置：委估房产位于虬江路 1355 弄 1 号、2 号、6 号，东至育婴堂路，西至南北高架，北至永兴路，南至虬江路。

②建筑物概况：永兴商务中心 A1 号楼地上 24 层，结构为钢混，

装修情况一般。4层为自持办公楼，面积为 2,347.78 m²。

③市政基础设施条件及周围环境：周边为商业办公住宅区域，配套市政基础设施完备。

④权属情况：根据房地产权证《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》显示房地坐落虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号，建筑面积为 27,886.56 m²，土地使用权面积为 14,168.26 m²，权利性质为出让，土地用途为商业、办公、公共基础设施，土地出让年限为商业 40 年、办公 50 年，起始日期均为 2009 年 9 月 3 日起。

⑤他项权利情况：被评估单位与中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行、上海银行股份有限公司闸北支行于 2023 年 3 月 30 日签订《银团贷款合同》(合同编号 09232000001201)，贷款金额为人民币 12 亿元，贷款期限为 2023 年 3 月 30 日至 2033 年 3 月 29 日，并签订了抵押合同与质押合同，约定以《沪(2021)静字不动产权第 025033 号》和《沪(2021)静字不动产权第 025034 号》房地产作为抵押物，并出质被评估单位合法拥有的应收账款。

⑥租赁情况：无

4、固定资产-设备类资产

设备类资产账面原值为 3,837,785.00 元，账面净值为 991,364.79 元。均为机器设备，系中央空调、电梯、充电桩等设备，共 5 台(套)，购置于 2016 年至 2023 年之间。

以上设备均处可以正常使用状态，各设备正常维护使用，无封存闲置设备。

5、长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 2,004,584.50 元，系桥东二期商办楼 A1 号楼装修、北方大厦装修费等。

6、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 22,265,363.33 元，系预估成本、费用、可弥补亏损等暂时性差异所致递延所得税资产。

7、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 219,355,451.07 元，系需移交的桥东二期消防站和变电站，被评估单位于 2021 年将桥东二期消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，由于需要进行重新审价确认工程成本，按审价后的成本进行结算，目前尚未进行结算调整。

（三）引用其他机构评估结论的资产概况

本次评估未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日：2024年7月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

评估基准日是由委托人根据评估目的确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与经济行为的办理登记日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估单位资产、负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《西藏城市发展投资股份有限公司第十届董事会第三次（临时）会议决议》（藏投董发[2024]7号）；
- 2、上海北方城市发展投资有限公司股东决定。

（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，2016年中华人民共和国主席令第46号公布）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过）；
6. 《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32号）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008年中华人民共和国主席令第5号公布）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2007年中华人民共和国国务院令第512号公布；根据2019年4月23日中华人民共和国国务院令第七14号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
10. 财政部《企业会计准则》体系；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年中华人民共和国财政部令第86号发布，2019年中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部

部门规章的决定》修改)；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号公布)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议通过，国务院令第378号公布；2019年国务院令第709号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

16. 《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)；

17. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》(2019年国家税务总局公告第14号)；

18. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；

19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会、国资产权[2009]941号)；

20. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)；

21. 《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)；

22. 《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）；
23. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
24. 《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）；
25. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
26. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三） 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评[2018]37号）；

- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 14、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四) 权属依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照；
- 2、不动产权证书、土地使用权证；
- 3、被评估单位取得资产有关的各项合同、发票及其他有关资料；
- 4、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
2. 评估基准日市场有关价格信息资料；
3. 中国人民银行公布执行的评估基准日存、贷款利率；
4. 评估基准日审计报告；
5. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、发票及其他会计资料；
6. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

7. 委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
9. 委托人及被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
10. 同花顺资讯。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

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。

市场法是指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。

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任何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。

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，评估企业表内及可识别表外各项资产、负债价值，确定评估对

象价值的评估方法。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前房地产开发行业处于不稳定阶段，企业整体交易案例极少，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；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、开发规模、建设规划、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位为房地产开发企业，其开发的房地产主要包括写字楼、商铺等业态。收益法的应用需要对企业未来的收益进行预测，这涉及到许多不确定性和主观因素。收益预测的难度较大，且预测结果可能受到多种因素的影响，如市场需求、竞争环境、管理决策等。企业近三年财务报表显示，2022年度营业总收入为7,991,350.84元，营业总成本为11,419,002.14元，2023年度总收入为24,116,689.12元，营业总成本为34,017,035.01元，2024年1-7月实现收入14,286,905.18元，营业总成本为18,532,866.13元，企业目前车位、办公楼出租率不高，收入难以覆盖其成本支出，企业处于亏损状态，近几年均处于亏损状态，对于亏损企业，由于其当前收益为负，使用收益法进行估值可能会导致结果失真，收益法的基本原理是通过预测企业未来的自由现金流，并将其折现到现在来估算企业的价值。然而，对于亏损企业，由于其收益为负，未来收益情况难以预测。另外，目前企业主要依托于现有物业项目对外出租获取稳定的租金收入及对外销售房产获得销售收入，被评

估单位的核心资产为投资性房地产及待售办公楼、商铺及车位等，在资产基础法中对上述核心资产已采用收益法进行了评估，且投资性房地产与企业其他资产间不存在显著协同效应，故本次评估不再采用收益法进行整体价值评估。

企业价值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。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买资料确定其数量，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，因此本次评估适用资产基础法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，本次评估采用资产基础法评估。

（二）资产基础法各单项资产、负债具体评估方法介绍

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、存货：委估存货系企业开发完成的商品房以及预备安置动迁居民的安置房。具体评估方法选择如下：

由于本次评估目的拟股权转让，重置成本法计算房地产不能体现其真实市场价值，故不适合采用重置成本法评估；收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估，委估房地产现用于办公、商业、地下车库，是典型的收益型物业，可出租获取收益，符合收益法的适用条件。委估房地产已经开发完成，其房地产

开发总成本已经确定，周边房地产市场交易活跃，故适合采用市场法评估。

本次存货中的可售的开发产品评估，市场法不加契税，扣销售费用、增值税及附加税费、土地增值税、所得税、利润折减。对于有自持要求的开发产品，自持期限内按收益法评估，自持到期后视同开发产品评估，销售费用、增值税、土地增值税、所得税、利润折减。综上，本次存货评估取市场法结果作为评估结论。

（1）市场法

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场比较法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

本次对于可售的开发商品，视同开发产品评估，市场法不加契税，扣销售费用、增值税及附加税费、土地增值税、所得税、利润折减。

（2）收益法

收益法：收集与委估对象房地产各方面相类似房地产的市场客观租金以及合理空置率，依据房地产评估规范之中的预期原则，

考虑并估算其运营成本费用，然后分别计算有效毛收入、净收益等测算数据；同时根据委估对象房地产的类型，选用适当的房地产资本化率，以及适宜的计算公式加上土地到期后房屋的残值求得房地产价值。

$$\text{基本公式: } V = \frac{a}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + V_1$$

其中：V——假设评估对象房地产评估格。

A——评估对象房地产年净收益。

R——评估对象房地产折现率。

N——折现期。

S——租金增长率。

V₁——土地到期后房屋的残值

存货中包含桥东二期动拆迁成本 28,390,669.26 元，该部分动拆迁成本将在钉子户强迁化解后审价结算。另外，徐家宅路 133 号商铺 235.58 m²，徐家宅路 133 号机动车位 30 个，徐家宅路 133 号非机动车位 110 个，该部分为未使用的安置房源，未来动迁安置后再与上海市静安区建设和交通管理委员会进行结算。另有育婴堂路不可售机械车位 114 个，企业账面金额按 1 元/个名义成本预留。上述存货本次评估按照账面值列示。

4、其他流动资产：按核实后的账面值确认估值。

5、投资性房地产：

根据评估目的、评估对象、价值类型资料搜集等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法、收益法对

委估房地产进行评估，评估方法选择理由如下：

市场法：在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选比较法进行评估。针对房屋用途为办公、商业的房地产，周边有较多的可比交易案例，可以很好地反映委估对象的市场价值，因此采用市场法进行评估。对于非长期持有出租的投资性房地产，视同开发产品评估，即不加契税，扣销售费用、增值税、土地增值税、所得税、利润折减。对于有自持要求的房地产，自持期限内按收益法评估，自持到期后视同开发产品评估，销售费用、增值税、土地增值税、所得税、利润折减。

收益法：收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估房地产现用于办公、商业、地下车库，是典型的收益型物业，可出租获取收益，符合收益法的适用条件。对于企业长期持有且有出租的投资性房地产，采用收益法评估并取收益法结论作为评估结论。

成本法：成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的房屋类型为商业、办公，土地取得时间较早，另外其土地、建安等成本构成较为复杂，且委估对象所在区域近几年地价有所上涨，征地补偿费用标准偏低，已不能较准确、客观地反映现实的土地市场价格水平，委估对象不适合进行房地分估，故不采用成本法进行评估。

因评估对象已经是现房，不属于待开发房地产，再开发能力较

低，所以不适用假设开发法。

综上所述，本次评估采用收益法、市场法。

（1）市场法

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场比较法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

本次对于非长期持有出租的投资性房地产，视同开发产品评估，市场法不加契税，扣销售费用、增值税及附加税费、土地增值税、所得税、利润折减。

（2）收益法

收益法：收集与委估对象房地产各方面相类似房地产的市场客观租金以及合理空置率，依据房地产评估规范之中的预期原则，考虑并估算其运营成本费用，然后分别计算有效毛收入、净收益等测算数据；同时根据委估对象房地产的类型，选用适当的房地产资本化率，以及适宜的计算公式加上土地到期后房屋的残值求得房地产价值。

基本公式：
$$V = \frac{a}{r-s} \times [1 - (\frac{1+s}{1+r})^n] + V_1$$

其中：V——假设评估对象房地产评估格。

A——评估对象房地产年净收益。

R——评估对象房地产折现率。

N——折现期。

S——租金增长率。

V_1 ——土地到期后房屋的残值

6、固定资产 - 房屋建筑物

房屋建筑物的评估可以采用多种方法进行，可以将房屋和土地合在一起作为不可分割的整体进行评估，也可以将房屋和土地分开，分别地进行评估。具体采用何种方法，取决于房地产的用途、评估目的、所掌握的资料等。委估房屋建筑物为企业自用的办公楼。采用收益法及市场法进行评估，收益法和市场法评估过程与投资性房地产类似。

7、固定资产—设备

机器设备采用成本法评估。计算公式为：

成本法评估值=重置价值×成新率×数量

(1) 设备重置全价的确定：

重置全价由资产评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用
=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

(2) 成新率的确定：

① 机器设备

对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）
× 100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等，即：

综合成新率=理论成新率× $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

② 电子设备

一般电子类设备直接采用使用年限法确定成新率，成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）× 100%

8、长期待摊费用

对于尚存权利的长期待摊费用，按该项权利的受益期和剩余的受益金额确定评估值。

9、递延所得税资产

资产评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估值处理情况，重新计算确认递延所得税资

产。

10、其他非流动资产：委估其他非流动资产系需移交的桥东二期消防站和变电站，被评估单位于2021年将桥东二期消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，由于需要进行重新审价确认工程成本，按审价后的成本进行结算，目前尚未进行结算调整。本次评估按核实后账面值确定评估值。

11、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2024 年 9 月 23 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2024 年 9 月 27 日结束现场工作。现场调查的主要内容为：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、股权转让协议、合同情况等；
- 3、评估对象的相关房屋租赁情况；
- 4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 6、被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

8、被评估单位主要竞争者的简况、行业发展及地位；

9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

2、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。

3、持续使用假设：该假设首先设定委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。

4、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、企业所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、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结论的影响。

5、限制性假设

(1) 本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

(2) 除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

（一）总资产账面值为 208,423.78 万元，评估值为 246,919.76 万元，评估增值 38,495.98 万元，增值率为 18.47%。

（二）总负债账面值为 168,568.34 万元，评估值为 168,568.34 万元，无评估增减值。

（三）股东全部权益账面值为 39,855.44 万元，评估值为 78,351.42 万元，评估增值 38,495.98 万元，增值率为 96.59%。

评估结论：经资产基础法评估，上海国投置业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币柒亿捌仟叁佰伍拾壹万肆仟贰佰元整（RMB 78,351.42 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
流动资产	135,139.86	154,437.81	19,297.95	14.28
非流动资产	73,283.92	92,481.95	19,198.03	26.20
投资性房地产净额	40,992.96	54,744.04	13,751.08	33.54
固定资产	7,928.41	15,357.60	7,429.19	93.70
长期待摊费用	200.46	0.00	-200.46	-100.00
递延所得税资产	2,226.54	444.76	-1,781.78	-80.02
其他非流动资产	21,935.55	21,935.55	0.00	0.00
资产总计	208,423.78	246,919.76	38,495.98	18.47
流动负债	40,934.88	40,934.88	0.00	0.00
非流动负债	127,633.46	127,633.46	0.00	0.00

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
负债总计	168,568.34	168,568.34	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	39,855.44	78,351.42	38,495.98	96.59

主要资产增值原因分析如下：

1、存货

存货账面净值为 120,532.37 万元，评估净值为 139,830.32 万元，评估增值 19,297.96 万元，增值率为 16.01%，委估存货系企业自建商品房等，对其采用市场法进行评估，房产土地取得时间较早，上海房地产价格上涨较快，建安成本已不能较准确、客观地反映现实的房地产市场价格，造成房地产增值。

2、投资性房地产

投资性房地产账面净值为 40,992.96 万元，评估净值为 54,744.04 万元，评估增值 13,751.08 万元，增值率 33.54%，由于委估投资性房地产采用成本模式入账，对其采用市场法、收益法进行评估，房产土地取得时间较早，上海房地产价格上涨较快，建安成本已不能较准确、客观地反映现实的房地产市场价格，造成房地产增值。

3、固定资产

固定资产账面净值为 7,928.41 万元，评估净值 15,357.60 万元，评估增值 7,429.19 万元，增值率为 93.70%，主要包括房屋建筑物和设备。房屋建筑物为企业自建和购买的办公楼，采用市场法评估结果作为评估结论，房产土地取得时间较早，上海房地产价格上涨较快，建安成本已不能较准确、客观地反映现实的房地产市场价格，造成评估增值。设备主要由于设备实际使用年限大于企业财务折旧年

限，造成评估增值。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

(一)评估基准日财务报表由众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众会字(2024)第10482号审计报告审定，本次评估部分利用了该审计报告。

(二)委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注。

(三)评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(四)本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(五)被评估单位与中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行、上海银行股份有限公司闸北支行于2023年3月30日签订《银团贷款合同》(合同编号09232000001201)，贷款金额为人民币12

亿元，贷款期限为 2023 年 3 月 30 日至 2033 年 3 月 29 日，并签订了抵押合同与质押合同，约定以《沪（2021）静字不动产权第 025033 号》和《沪（2021）静字不动产权第 025034 号》房地产作为抵押物，并出质被评估单位合法拥有的应收账款。

（六）被评估单位与宁波银行股份有限公司上海分行于 2017 年 10 月 24 日签订《最高额抵押合同》（合同编号 07000DY2017B616）担保债权金额人民币 200,790,000.00 元，2021 年 12 月 15 日与宁波银行股份有限公司上海分行签订了《最高额抵押合同》（合同编号 07000DY21BF21M5），最高债权限额为等值人民币叁亿肆仟柒佰万元整，抵押日期为 2021 年 12 月 14 日至 2036 年 12 月 1 日。借款金额为 21,540.64 万元。

（七）根据《国有建设用地使用权出让合同》，永兴商务中心项目是静安区重点动拆迁安置房配套项目，受让人须自持或按相关约定移交政府及政府有关部门。受让人应自房地产初始登记之日，整体持有项目地块中商业物业，持有办公物业比例不低于 40%；持有年限最低不少于 10 年。办公物业售卖须整栋或整层；商业物业须整售且统一运营管理。若移交，物业接收人应自产权变更之日起按上述要求持有相应比例物业。其中《沪（2021）静字不动产权第 025034 号》房地产被评估单位需要自持，持有年限最低不少于 10 年，《沪（2021）静字不动产权第 025033 号》房地产被评估单位可以出售。

（八）根据被评估单位介绍，委估存货中包含桥东二期动拆迁成本 28,390,669.26 元，该部分动拆迁成本将在钉子户强迁化解后审价

结算。另有徐家宅路 133 号商铺 235.58 m²，徐家宅路 133 号机动车位 30 个，徐家宅路 133 号非机动车位 110 个，该部分为未使用的安置房源，未来动迁安置后再与上海市静安区建设和交通管理委员会进行结算。育婴堂路不可售机械车位 114 个，企业账面按 1 元/个名义成本预留。上述存货本次资产评估可按资产账面值列示。

（九）被评估单位其他非流动资产账面值 219,355,451.07 元，系需移交的桥东二期消防站和变电站项目，被评估单位于 2021 年将桥东二期消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，由于需要进行重新审价确认工程成本，按审价后的成本进行结算，目前尚未进行结算调整，本次评估按账面值确认评估值。

（十）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（十一）评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与被评估单位未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（十二）对评估对象可能存在的有关瑕疵事项，在委托人未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

（十三）评估报告中没有考虑固定资产评估增减值引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（十四）评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、

价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

（十五）评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2025年7月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济

行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2024年10月22日。

（以下无正文）

(本页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



地址：中国上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：李发秀



资产评估师：董浩宇



二〇二四年十月二十二日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人及被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位公司章程；
- 4、被评估单位权属证明；
- 5、评估基准日审计报告；
- 6、委托人及被评估单位承诺函；
- 7、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 9、证券业务评估机构备案清单；
- 10、评估机构营业执照；
- 11、签字资产评估师正式执业会员证书；
- 12、资产评估明细表；
- 13、资产评估委托合同。