

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海高泰房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1539 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 8 月 22 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202201344
合同编号:	东洲评委(202207151)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1539号
报告名称:	上海城投置地(集团)有限公司拟转让所持有的上海高泰房地产开发有限公司36%股权行为涉及的上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	4,658,247,812.39元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	杨洁 (资产评估师) 会员编号: 11100341 赵丹丹 (资产评估师) 会员编号: 31180025
 (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。

生成日期: 2022年08月25日

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告

(目录)

目录 .....	3
正文 .....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	7
(一) 委托人概况 .....	7
(二) 被评估单位概况 .....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系 .....	12
(四) 其他资产评估报告使用人 .....	12
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	13
四、 价值类型及其定义 .....	20
五、 评估基准日 .....	20
六、 评估依据 .....	20
(一) 经济行为依据 .....	20
(二) 法律法规依据 .....	20
(三) 评估准则依据 .....	22
(四) 资产权属依据 .....	23
(五) 评估取价依据 .....	23
(六) 其他参考资料 .....	23
七、 评估方法 .....	24
(一) 评估方法概述 .....	24
(二) 评估方法的选择 .....	24
(三) 成本法(资产基础法)介绍 .....	25
(四) 收益法介绍 .....	27
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	31
九、 评估假设 .....	33
(一) 基本假设 .....	33
(二) 一般假设 .....	33
(三) 收益法评估特别假设 .....	34
十、 评估结论 .....	35
(一) 相关评估结果情况 .....	35
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论 .....	36
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....	36
(四) 关于评估结论的其他考虑因素 .....	37
(五) 评估结论使用有效期 .....	37
(六) 有关评估结论的其他说明 .....	38
十一、 特别事项说明 .....	38
十二、 评估报告使用限制说明 .....	41
十三、 评估报告日 .....	42



上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海高泰房地产开发  
有限公司 36%股权行为涉及的上海高泰房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1539 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海城投置地（集团）有限公司

被评估单位：上海高泰房地产开发有限公司

评估目的：股权公开挂牌转让

经济行为：根据上海城投置地（集团）有限公司《关于转让上海高泰房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投置地[2022]7号）、上海城投控股股份有限公司2022年第二十一一次总裁办公会议决议、上海城投控股股份有限公司《关于转让上海高泰房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投控股[2022]29号）、上海城投（集团）有限公司《关于同意转让上海高泰房地产开发有限公司36%股权的批复》（沪城投[2022]142号），上海城投置地（集团）有限公司拟转让其持有的上海高泰房地产开发有限公司36%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值4,309,293,673.77元，负债合计账面价值1,817,199,212.26元，股东权益账面价值为2,492,094,461.51元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年06月30日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益在2022年06月30日所表现的市场价值465,824.78万元，大写：人民币肆拾陆亿伍仟捌佰贰拾肆万柒仟捌佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 06 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、上海高泰房地产开发有限公司于 2020 年 6 月与上海浦东发展银行杨浦支行、中国农业银行股份有限公司上海五角场支行、招商银行股份有限公司上海外滩支行、中国银行股份有限公司上海静安支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为 2,200,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 24BPS，以企业所拥有的投资性房地产作为抵押物，企业于 2020 年 6 月 24 日首次提款，借款期限为自首次提款日起至首次提款日后 180 个月届满之日的期间。评估基准日上海高泰房地产开发有限公司抵押借款 1,695,890,038.00 元。

2、根据企业提供的上海市房地产权证《沪房地杨字[2015]第 025070 号》，附记中记载 1 幢 1-9 层和 2 幢 1-5 层用于租赁，评估师查阅土地出让合同及相关的补充协议，未发现有租赁或自持的相关约定，经与企业管理层沟通，管理层明确表示该两幢房产可以出售，产证登记租赁系因该两幢房屋租赁给耐克体育（中国）有限公司，因承租方去做租赁房产备案，要求被评估单位也要去做租赁备案登记，故该登记是企业主动行为，本次评估系按照能出售进行评估，提醒报告使用者注意。

3、根据上海市杨浦区人民法院民事判决书《（2021）沪 0110 民初 13898 号》，判决被告北京每日优鲜电子商务有限公司向原告上海高泰房地产开发有限公司支付如下款项：（1）2021 年 2 月 1 日至 2021 年 2 月 3 日的租金 40,438.74 元；（2）2021

年 2 月 1 日至 2021 年 2 月 3 日的物业管理费 6,647.46 元；（3）2021 年 2 月能耗费 1,105 元；（4）装修期占有使用费 1,132,284.75 元；（5）免租期租金 377,428.25 元；（6）支付原告上海高泰房地产开发有限公司律师费 20,000 元。（7）并判决原告上海高泰房地产开发有限公司已收取的租赁保证金 1,318,413.75 元，不予返还。

上述款项中 2-6 共计 1,537,465.46 元上海高泰房地产开发有限公司截止基准日账面未体现，且截止本报告出具日尚未收到，企业已申请强制执行。评估师通过公开渠道查询，北京每日优鲜电子商务有限公司涉诉事项较多，其中房屋租赁合同纠纷就高达 109 项，考虑到被告于基准日的实际情况，本次评估未考虑该等款项对评估值的影响，如期后收回，则应调整评估值。

上述款项中的序号 7 已收取的保证金，本次评估专项审计机构已将其作为不需要支付的负债转入损益。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海高泰房  
地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海高泰房地产开发  
有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1539 号

正文

上海城投置地（集团）有限公司：

上海东洲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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海高泰房地产开发有限公司 36%股权行为所涉及的上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益于 2022 年 06 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海城投置地（集团）有限公司（简称“委托人”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310000630378833P

经营场所：上海市杨浦区国秀路 88 弄 42 号 303 室

法定代表人：任志坚

注册资本：250000 万人民币

成立日期：1996 年 11 月 27 日

有效期：1996 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日

经营范围：工程技术咨询服务，房地产开发、经营，物业管理，工程、建设监理。

【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）被评估单位概况

公司名称：上海高泰房地产开发有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

公司类型：有限责任公司(中外合资)

统一社会信用代码：91310000560196793Y

经营场所：上海市杨浦区国秀路 700 号新江湾城文化中心 207 室

法定代表人：RYAN BOTJER

注册资本：人民币 250000.00 万元

成立日期：2010 年 09 月 03 日

有效期：2010 年 09 月 03 日至 2060 年 09 月 02 日

经营范围： 在上海市杨浦区新江湾城 F 区 F3 地块范围内从事商业、办公房地产的开发、建设、销售、租赁、经营、物业管理、停车场管理及相关配套服务。【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】

#### 1. 公司历史沿革及股东结构

##### (1) 初始成立

上海高泰房地产开发有限公司成立于 2010 年 9 月，系由投资方新加坡 Springs JWNT VII Pte.Ltd 以现汇美元折合等值人民币出资设立，初始注册资本为人民币 220,100 万元。实收资本自公司营业执照签发之日起三个月内缴付注册资本的 20%，其余部分两年内全部缴清，2010 年 10 月 8 日，收到投资方缴纳的出资额人民币 216,309.70 万元；2010 年 10 月 11 日收到剩余的出资额人民币 3,790.30 万元。各股东出资及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	Springs JWNT VII Pte.Ltd	220,100.00	100.00%
	合计	220,100.00	100.00%

上述出资经上海中惠会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(沪惠报验(2010)1498 号)及(沪惠报验(2010)1499 号)予以验证。

##### (2) 第一次转股

2010 年 12 月，Springs JWNT VII Pte.Ltd 将其所持有的上海高泰房地产开发有限公司 36%股权，共计人民币 79,236.00 万元，转让给投资方上海城投置地(集团)有限公司，转股后上海高泰房地产开发有限公司注册资本(实收资本)仍为人民币 220,100 万元。转股后各股东出资及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	Springs JWNT VII Pte.Ltd	140,864.00	64.00%
2	上海城投置地(集团)有限公司	79,236.00	36.00%
	<b>合计</b>	<b>220,100.00</b>	<b>100.00%</b>

上述出资经上海中惠会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(沪惠报验(2011)0653号)予以验证。

### (3) 第一次增资

2011年11月,根据上海市商务委员会批复及修改后的章程,上海高泰房地产开发有限公司投资总额从440,200万元人民币增至500,000万人民币,净增59,800万元人民币;注册资本从220,100万元人民币增至250,000万人民币,净增29,900万元人民币。新增的注册资本由投资方上海城投置地(集团)有限公司以人民币现金方式投入17064万元人民币,投资方新加坡Springs JWNT VII Pte.Ltd以美元现汇方式出资19136万元人民币。上述出资在营业执照变更时到位20%,其余部分2年内全部到位,截止至2012年2月,新增资本全部注资到位,增资后各股东出资及股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	Springs JWNT VII Pte.Ltd	160,000.00	64.00%
2	上海城投置地(集团)有限公司	90,000.00	36.00%
	<b>合计</b>	<b>250,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述出资经上海中惠会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(沪惠报验(2011)1263号)及(沪惠报验(2012)0055号)予以验证。

本次变更完成后,上海高泰房地产开发有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司经营情况介绍

上海高泰房地产开发有限公司从事自有房屋租赁,主要物业为位于上海市杨浦区江湾城路99号(尚浦中心)。股东方Springs JWNT VII Pte.Ltd是TSCHINA FUND (BARBADOS) II SRL100%控股的子公司,TSCHINA FUND (BARBADOS) II SRL公司是美国铁狮门房地产公司旗下投资中国上海新江湾城F3地块项目的投资公司。主要收入为租金收入(包括办公与商业),主要成本为物业管理成本及房屋折旧成本。主要



租户有耐克体育（中国）有限公司、汉高（中国）投资有限公司、上海家化联合股份有限公司、大陆马牌轮胎（中国）有限公司上海分公司等知名企业，上海高泰房地产开发有限公司无人员在册，公司的日常运营工作等全部由铁狮门房地产咨询（上海）有限公司委派员工兼任。

新江湾城 F 地块系位于轨交 10、20 号线（尚在规划中）换乘交汇处的大型综合体项目，共分为 F1、F2 和 F3。占地面积 267,481 平方米，地上总建筑面积为 900,230 平方米；该地块东西分别为闸殷路和淞沪路包围，北面紧邻占地 33 亩的生态公园及殷高路。F1 地块为商办，目前正在建设过程中；F2 地块为住宅并已开发实现销售；F3 为纯办公地块已建成并投入运营。



F3 地块建成的建筑物名称为尚浦商务中心，位于江湾城路 99 号，东临江湾城路、南临民府路、西临淞沪路，北近河道，评估对象三面临街；周边有 168 路公交线路，靠近轨道交通 10 号线三门路站约 500 米。

整个项目主体建筑物由地上 10 幢办公楼、地下 1 层车库和夹层、门卫组成，项目

标准为国际甲级标准园区办公楼，整个项目实测建筑面积合计为 274,746.62 平方米，其中地上实测建筑面积为 200,862.62 平方米（地上可售面积合计为 197,677.17 平方米，其中办公用房 193,549.49 平方米，商业用房 4,127.68 平方米），由 1 幢 1-5 层，9 幢 1-9 层钢混框架结构办公楼组成；地下面积合计为 73,884 平方米，地下一层夹层为设备层、仓库和非机动车车库，地下一层为停车库（合计车位数为 1,396 个）。

地上可售面积 197,677.17 平方米中，截止评估基准日实际出租面积为 195,451.66 平方米，出租率 98.87%。

### 3. 公司经营场所

上海高泰房地产开发有限公司目前经营地址位于上海市杨浦区国秀路 700 号新江湾城文化中心 207 室，系自有房屋建筑物。

### 4. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产合计为 430,929.37 万元，负债合计为 181,719.92 万元，股东权益为 249,209.45 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 06 月 30 日
总资产	451,159.73	457,424.52	430,929.37
负债	213,451.07	212,461.95	181,719.92
净资产	237,708.66	244,962.57	249,209.45

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	27,564.56	33,679.81	18,382.61
利润总额	2,273.84	7,789.45	6,207.29
净利润	6,420.41	7,253.91	4,246.88

上述 2020-2021 年和 2022 年 1-6 月份财务数据摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

### 5. 执行的会计政策及相关税率

上海高泰房地产开发有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

(1) 会计制度：企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。



(2) 会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

(4) 房产租赁收入确认：按照租赁合同在租赁期内采用直线法确认。

(5) 投资性房地产折旧：采用成本模式计量，按平均年限法计提折旧。

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
投资性房地产-建筑成本	42 - 44 年	5.00	2.16 - 2.26
投资性房地产-装修补贴	受益期限内	0.00	
投资性房地产-租赁佣金	受益期限内	0.00	

(6) 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率
增值税	按简易计税方法征收	5%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税	7%
教育税附加	按实际缴纳增值税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税	2%
企业所得税税率	应纳税所得额	25%
房产税	已出租房产按余值(70%)和 1.2%/年的税率计算，未出租部分不缴纳。	

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海城投置地（集团）有限公司是被评估单位上海高泰房地产开发有限公司的股东，持有被评估单位 36% 股权，亦是本次经济行为的转让方。

### （四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的



根据上海城投置地（集团）有限公司《关于转让上海高泰房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投置地[2022]7号）、上海城投控股股份有限公司2022年第二十一  
次总裁办公会议决议、上海城投控股股份有限公司《关于转让上海高泰房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投控股[2022]29号）、上海城投（集团）有限公司《关于同意转让上海高泰房地产开发有限公司36%股权的批复》（沪城投 [2022]142号），上海城投置地（集团）有限公司拟转让其持有的上海高泰房地产开发有限公司36%股权。本次评估目的是反映上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

本次拟实施的经济行为为部分股权转让，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值4,309,293,673.77元，负债合计账面价值1,817,199,212.26元，股东权益账面价值为2,492,094,461.51元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号众会字（2022）第07760号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

#### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、长期待摊费用、递延所得税资产等，具体情况如下：

##### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及其他流动资产等

组成。

其中其他流动资产主要为企业按直线法核算而确认的应收款。

## 2. 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产位于上海市江湾城路 99、133 号，系企业自行开发的杨浦区新江湾城 F3 地块（商铺商务中心），尚未进行销售，具体如下：

### （1）区位状况：

位于杨浦区新江湾城，东临江湾城路、南临民府路、西临淞沪路，北近河道，评估对象三面临街；周边有 168 路公交线路，靠近轨道交通 10 号线三门路站约 500 米。

### （2）实物状况：

整个项目主体建筑物由地上 10 幢办公楼、地下 1 层车库和夹层、门卫组成，项目标准为国际甲级标准园区办公楼，整个项目实测建筑面积合计为 274,746.62 平方米，其中地上实测建筑面积为 200,862.62 平方米（地上可售面积合计为 197,677.17 平方米，其中办公用房 193,549.49 平方米，商业用房 4,127.68 平方米），由 1 幢 1-5 层，9 幢 1-9 层钢混框架结构办公楼组成；地下面积合计为 73,884 平方米，地下一层夹层为设备层、仓库和非机动车车库，地下一层为停车库（合计车位数为 1,396 个）。建筑物为钢混框架结构，建筑物外墙为外挂石材，铝合金窗。建筑物大堂和电梯厅地面地砖，墙面铺贴墙砖，石膏板吊顶，楼层过道地面铺设地毯，墙面涂料粉刷，矿棉板吊顶。办公区域和商铺由租客根据需要自行装修。设备设施状况为：室内给排水、供电、通讯、消防、安保、中央空调、电梯等设备齐备，设施设备齐全。

### （3）权属状况：

投资性房地产已办理了房地产权证，如下：

幢号	层数	面积(m <sup>2</sup> )	是否可售	房地产权证编号
1 幢(施工号 T7)	1-9 层办公	35,236.33	是	沪房地杨字(2015)第 025070 号
2 幢(施工号 T8)	1-5 层办公	20,316.78	是	
	地下 1 夹层	3,288.71	不可单独出售(未补缴出让金)	
5 幢(施工号 T2)	2 层储藏室	21.02	否(特种用途)	
6 幢(施工号 T2)	2 层储藏室	15.98	否(特种用途)	
3 幢(施工号 T1)	1-9 层办公	17,778.68	是	沪房地杨字(2015)第 025069 号
5 幢(施工号 T2)	1、3、5(4)-10(9)层办公	15,825.25	是	
	2 层商业	2,063.70	是	
	5 幢和 6 幢之间的中庭	723.06	否(钢结构玻璃围护,不具有销售属性)	
6 幢(施工号 T2)	1、3、5(4)-10(9)层办公	15,827.64	是	



幢号	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	是否可售	房地产权证编号
	2 层商业	2,063.98	是	沪 (2020) 杨字不动 产权第 010227 号
8 幢 (施工号 T4)	1-3、5 (4) -10 (9) 层办公	17,041.42	是	
7 幢 (施工号 T3)	1-3、5 (4) -10 (9) 层办公	17,747.57	是	
9 幢 (施工号 T5)	1-9 层办公	17,773.15	是	
10 幢 (施工号 T6)	1-9 层办公	17,815.55	是	
11 幢 (施工号 T9)	1-9 层办公	17,464.06	是	
(施工号 T12)	地下 1 层车库	56,251.89	是	
8 幢 (施工号 T4)	1 层 35KV 开关站	172.69	否 (特种用途)	
北地块 1 幢	110KV 变电站	2,257.87	已无偿移交政府	沪房地杨字 (2016) 第 029094 号
	<b>合 计</b>	<b>259,685.33</b>		

其余未办理产证部分的明细如下 (均属于公共配套, 产权归属于全体业主):

幢号	室号部位	面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途
4 幢	门卫	9.34	门卫
8 幢 (施工号 T4)	1 层物业用房 1	63.51	特种用途
8 幢 (施工号 T4)	1 层物业用房 2	15.37	特种用途
8 幢 (施工号 T4)	2 层物业用房 1	502.26	特种用途
8 幢 (施工号 T4)	2 层物业用房 2	15.99	特种用途
8 幢 (施工号 T4)	2 层业委会用房	51.42	特种用途
(施工号 T12)	地下 1 层	5,958.46	特种用途 (地下水泵房/垃圾房/锅炉房等)
(施工号 T12)	地下 1 层夹层	8,384.94	特种用途 (自行车库, 通讯/水泵/配电用房)
北地块 2 幢	全幢	60.00	公共卫生间
	<b>合 计</b>	<b>15,061.29</b>	

#### (4) 他项权利

根据《上海市房地产登记证明》、银行抵押合同, 杨浦区江湾城路 99 号部分投资性房地产于评估基准日已经抵押, 抵押物清单如下:

幢号	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	房地产权证编号
1 幢 (施工号 T7)	1-9 层办公	35,236.33	沪房地杨字 (2015) 第 025070 号
2 幢 (施工号 T8)	1-5 层办公	20,316.78	
	地下 1 夹层	3,288.71	
5 幢 (施工号 T2)	2 层储藏室	21.02	
6 幢 (施工号 T2)	2 层储藏室	15.98	
3 幢 (施工号 T1)	1-9 层办公	17,778.68	沪房地杨字 (2015) 第 025069 号
5 幢 (施工号 T2)	1、3、5 (4) -10 (9) 层办公	15,825.25	
	2 层商业	2,063.70	
	5 幢和 6 幢之间的中庭	723.06	
6 幢 (施工号 T2)	1、3、5 (4) -10 (9) 层办公	15,827.64	
	2 层商业	2,063.98	
8 幢 (施工号 T4)	1-3、5 (4) -10 (9) 层办公	17,041.42	沪 (2020) 杨字不动产权第
7 幢 (施工号 T3)	1-3、5 (4) -10 (9) 层办公	17,747.57	



幢号	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	房地产权证编号
9 幢 (施工号 T5)	1-9 层办公	17,773.15	010227 号
10 幢 (施工号 T6)	1-9 层办公	17,815.55	
11 幢 (施工号 T9)	1-9 层办公	17,464.06	
(施工号 T12)	地下 1 层车库	56,251.89	
	合 计	257,254.77	

抵押借款系企业于 2020 年 6 月 17 日与上海浦东发展银行杨浦支行(作为牵头行), 贷款行为上海浦东发展银行杨浦支行、中国银行股份有限公司上海市静安支行、招商银行股份有限公司上海外滩支行、中国农业银行股份有限公司上海五角场支行, 贷款代理行、担保代理行、资金监管行为上海浦东发展银行杨浦支行等签署的固定资产银团贷款合同。贷款金额 2,200,000,000.00 元人民币, 贷款期限为 180 个月, 截止基准日贷款余额为 1,695,890,038.00 元。

#### (5) 使用状况

##### ①地上商办部分出租情况

地上可售面积 197,677.17 平方米中, 截止评估基准日实际出租面积为 195,451.66 平方米, 出租率 98.87%。具体出租如下:

楼号	楼层	出租面积(M <sup>2</sup> )	租户	起租日	租赁到期日	基准日含税租金 (元/天·M <sup>2</sup> )
1 幢	整幢	35,236.33	耐克	2014/1/24	2024/10/10	6
1 幢	整幢	20,316.78	耐克	2014/5/26	2024/10/10	6
10 幢	整幢	17,815.55	耐克	2022/3/1	2027/2/28	6
6 幢	9F	541.42	永兴东润	2018/11/21	2024/11/20	7.34
6 幢	3F/301	453.53	铁狮门江湾 F1 项目办公室	2014/8/1	2025/12/31	5.5
6 幢	3F/302	271.00	济成投资	2017/11/1	2024/10/31	7.21
6 幢	8F	2,068.10	正大卜蜂	2017/8/1	2023/7/31	5.7
6 幢	7F	2,068.10	道客网络科技	2022/1/1	2027/12/31	5.7
6 幢	9F 903	353.58	丘奇怀特	2021/2/1	2023/1/31	6.00
6 幢	3F/305	125.00	丘奇怀特	2022/1/15	2023/1/31	7.20
6 幢	9F/901	527.64	炬亮品牌管理	2021/8/16	2024/8/15	6.10
6 幢	3F/303	348.00	正欢网络	2021/7/16	2024/7/15	6.00
6 幢	5 层	2,068.10	汉高	2014/9/1	2025/8/31	6.44
7 幢	整幢	17,747.57	汉高	2017/7/1	2025/8/31	6.44
5 幢	2F-10F	16,572.67	字节跳动	2022/10/24	2024/10/23	6.30
6 幢和 8 幢	6 幢 (6F, 10F) 8 幢 (6-7F)	8,045.04	字节跳动	2021/4/1	2024/8/31	6.30

资产评估报告

【2022】第 1539 号

楼号	楼层	出租面积(M2)	租户	起租日	租赁到期日	基准日含税租金 (元/天·M2)
6幢和8幢	6幢(3F 304, 9F 904) 8幢(9F 902)	2,080.63	字节跳动	2021/7/1	2024/8/31	6.30
9幢和11幢	9幢(1F 103, 3F~10F); 11幢(1F 102, 2F~10F)	32,371.85	字节跳动	2021/9/1	2024/8/31	6.00
9幢	1F/101, 102 2F	2,663.58	LUC 幼儿园	2020/4/1	2028/3/31	6.80
8幢	10F	2071.57	即科金融	2021/10/1	2023/9/30	5.50
8幢	9F 901a	526.72	汉特信息	2021/9/16	2027/9/15	5.50
8幢	9F 901b	526.72	速元信息	2021/9/16	2027/9/15	5.50
8幢	8F	2,071.57	人人视频	2021/1/1	2026/12/31	5.80
8幢	2F/201A	185.00	吟泽信息	2019/11/1	2022/10/31	6.00
8幢	2F/202D	295.00	琦建投资	2020/8/1	2023/7/31	6.30
8幢	2F 202	345.53	霍兰德	2020/9/1	2026/8/31	6.00
8幢	201B	232.00	威聚	2017/9/1	2023/8/31	6.30
8幢	201E	195.00	爱亦锐	2022/8/1	2025/7/31	7.50
8幢	1F 101 2F 201C	495.45	朝暄教育	2018/10/1	2028/9/30	7.00
3幢	3F/301	500.00	字节跳动	2022/7/16	2024/7/15	6.30
3幢	7-10F	8,228.68	南极电商	2019/8/1	2025/7/31	6.00
3幢	5-6F	4,114.34	WeWork	2019/12/15	2029/12/14	6.00
3幢	3F 302	580.69	嘉合生物科技	2020/11/16	2025/11/15	6.00
3幢	3F 304	956.48	吉贝克	2021/11/16	2027/12/14	5.50
5幢	1F/105	263.77	琳德	2016/8/8	2023/10/7	5.84
5幢	1F/102b+103	386.19	锡伯	2014/12/1	2028/8/31	5.84
6幢	1F/106	110.15	罗森	2015/3/1	2023/2/28	6.90
6幢	2F	2,063.98	歌璐员工餐厅	2016/1/1	2025/1/31	3.60
6幢	1F107#	311.75	旧机场路	2015/11/1	2023/6/30	6.00
6幢	1F108a#	237.08	众山餐饮	2019/8/1	2024/6/30	5.62
6幢	1F/109b+110	443.40	稻香情	2020/12/16	2023/12/15	4.87
6幢	1F108c#	101.83	喜茶	2019/1/1	2022/12/31	7.69
6幢	1F/109a	146.73	星巴克	2015/6/1	2025/3/31	按营业额的11%提成
5幢	1F/101+102	269.62	井上屋	2015/6/15	2023/3/14	5.48
5幢	1F104C#	208.16	见一面很难	2017/10/9	2025/12/8	4.74
5幢	1F 104B	181.88	老乡鸡	2020/8/1	2025/7/31	6.79
5幢	1F 105C	19.97	Manner 咖啡	2020/8/16	2026/8/15	10.24



楼号	楼层	出租面积(M2)	租户	起租日	租赁到期日	基准日含税租金 (元/天·M2)
3 幢	1F-2F	3,378.49	嘉会诊所	2016/8/1	2024/3/31	8.58
8 幢	1F 102B	273.34	飞鹏健身	2021/3/1	2026/2/28	3.71
8 幢	1F 102A	145.87	宜咖汽车	2021/5/1	2027/4/30	4.07
8 幢	1F 102C	191.36	Manner 烘焙	2021/12/1	2027/11/30	7.56
11 幢	1F 101	201.78	好特卖	2020/10/1	2023/9/30	4.89
8 幢	5F/501	1,211.22	路客战舟	2022/8/21	2025/8/20	6.30
8 幢	3F&6F/601	2,305.87	字节跳动	2022/7/13	2024/11/12	6.30
	合 计	195,451.66				

地上剩余未出租部分如下：

楼号	楼层	出租面积 (M2)	备注
8 幢	5F/502	860.35	大陆马牌轮胎租赁，后退租，目前只出租了一部分。
8 幢	1F	181.88	为现有租户中间部分，无法对外开门，除非目前两个租户扩租，否则无法实现租赁
5 幢	中庭	709.75	5 幢和 6 幢中间链接部分，钢结构玻璃维护，无法满足办公，实际无法出租。
3 幢	走道	20.00	难以出租
6 幢	3F/301	453.53	被评估单位自用
	合 计	2,225.51	

## ②地下储藏室租赁情况

### ➤ 2 幢产证面积地下储藏室出租状况

序号	租户名称	建筑面积 (M2)	租期起租日	租期结束日	租金 (元/M2·天)
1	耐克储藏室	132.77	2014/1/24	2024/10/10	2.50
2	耐克储藏室	3100.00	2014/5/26	2024/10/10	2.50
	合计	3232.77			

2 幢地下储藏室产证面积为 3,288.71 平方米，与租赁合同面积略有差异。

### ➤ 地下其他部位储藏室出租情况

该部分无产证，按《房屋土地权属调查报告书》，该部分为归属于全体业主的公共配套房，如自行车库、通讯用房等。企业根据承租户需求，将其中部分租赁给地上承租户作为储藏室或租给三大通讯商作为设备机房。

序号	租户名称	建筑面积 (M2)	租金起租日	租期结束日	租金 (元/M2·天)
1	耐克储藏室	127.00	2014/11/3	2024/10/10	3.95
2	耐克储藏室	96.00	2016/7/13	2024/10/10	3.47
3	锡伯储藏室 (续)	75.60	2019/6/12	2025/6/11	3.95
4	汉高三期储藏室	90.18	2017/3/17	2025/8/31	3.29



5	星巴克储藏室	12.77	2015/3/25	2025/3/24	3.29
6	中国移动	50.00	2013/7/1	2023/6/30	3.00
7	中国移动	46.00	2015/7/25	2025/7/24	5.09
8	中国联通	40.00	2014/7/1	2023/6/30	3.00
9	中国联通	25.00	2014/9/30	2024/9/29	2.19
10	中国电信	40.00	2013/7/1	2023/6/30	3.00
11	琳德	32.40	2016/6/22	2023/10/7	3.95
12	嘉会诊所储藏室	33.00	2016/11/11	2024/3/31	3.29
13	旧机场路	18.00	2021/1/1	2023/12/31	3.95
14	宜咖地下洗车	278.00	2018/2/15	2026/12/14	1.87
15	老乡鸡	29.23	2020/5/15	2023/5/14	3.95
16	霍兰德	50.54	2020/5/14	2022/5/14	3.95
17	字节跳动	35.30	2021/10/1	2024/8/31	3.95
18	字节跳动	41.35	2021/10/1	2024/8/31	3.95
19	字节跳动	39.00	2021/10/1	2024/8/31	3.95
20	合计	1,159.37			

### ③车位租赁情况

评估对象地下停车位 1396 个，地面停车位 101 个，北地块机械停车位 357 个（目前因地下停车位和南地块地面停车位能满足使用，故北地块机械停车位尚未启用）。停车位收费标准为月租 800 元；地下时租停车位每小时 8 元，不足 1 小时按 1 小时计算，超过 1 小时按 0.5 小时递进，同时停车费也减半，24 小时内按 8 小时封顶；地面时租停车位每小时 15 元，不足 1 小时按 1 小时计算，超过 1 小时按 0.5 小时递进，同时停车费也减半，24 小时内按 8 小时封顶。

#### （6）土地出让合同的相关条款

根据土地出让合同及补充协议，土地面积为 84022.2 平方米，地上核定建筑面积为 194,710 平方米，无自持要求。

### （四）被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位无申报的其他无形资产。

### （五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的其他表外资产。

#### **(六) 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**

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

#### **四、价值类型及其定义**

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

#### **五、评估基准日**

本项目资产评估基准日为 2022 年 06 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

#### **六、评估依据**

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

##### **(一) 经济行为依据**

1、上海城投置地（集团）有限公司《关于转让上海高泰房地产开发有限公司 36% 股权的请示》（沪城投置地[2022]7 号）；

2、上海城投控股股份有限公司 2022 年第二十一一次总裁办公会议决议、上海城投控股股份有限公司《关于转让上海高泰房地产开发有限公司 36% 股权的请示》（沪城投控股[2022]29 号）；

3、上海城投（集团）有限公司《关于同意转让上海高泰房地产开发有限公司 36% 股权的批复》（沪城投 [2022]142 号）。

##### **(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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号)；

5. 《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；

6. 《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正)；

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)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修订)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

12. 《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)；

13. 《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)；

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

15. 《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)；

16. 《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)；

17. 《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)；



18. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

19. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

23. 《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）；

24. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；

25. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；

26. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53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. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

#### （四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《土地使用权出让合同》、《上海市房地产权证》、《不动产权证》；
3. 各类物业租赁合同；
4. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
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. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
7. 被评估单位目前及未来年度市场预测相关资料；
8. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
9. 被评估单位管理层提供的租赁清单及租赁合同；
10. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
11. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；
12. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产



基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。上海高泰房地产开发有限公司从事自有房屋租赁，主要物业为江湾城路 99 号尚浦商业中心，位于上海市杨浦区五角场周边，基准日出租率达到 97%以上（可出租面积），经营情况稳定，企业未来经营情况可以预期，且本次评估的目的是为满足上海城投置地（集团）有限公司转让上海高泰房地产开发有限公司股权的需要，对上海高泰房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行估算。根据评估目的需要考虑上海高泰房地产开发有限公司的整体资产的获利能力，而上海高泰房地产开发有限公司盈利能力稳定，为了更好反映其股权价值，应当采用收益法评估。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。上海高泰房地产开发有限公司经营范围是房屋租赁业务，主要物业为上海市杨浦区江湾城路 99 号（尚浦中心）。考虑到上海高泰房地产开发有限公司的资产规模、经营状况，无法找到与其具有可比性很强的上市公司，故不适用上市公司比较法。同时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资产交易案例，故不适用交易案例比较法。综合上述因素，评估人员认为上海高泰房地产开发有限公司不适用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值。

#### 2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核

实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 其他流动资产

其他流动资产为按直线法确认的房产租赁收入。评估师核对了明细账、总账、企业直线法相关财务测算表格、租赁合同，未发现异常，确认账面金额属实。本次评估对于由于免租期产生的差异，按租赁合同剩余期限与总租期占比确认评估值，对于正常租金上涨产生的差异，本次评估为零。

### 4. 投资性房地产

本次评估根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），根据本次评估目的和被评估单位提供的资料，评估师对评估对象进行的实地查勘和对当地类似房地产市场的调查和分析。评估对象所在区域同类房地产市场较为成熟，近期交易案例、出租率和租金水平较易收集，可采用比较法和收益法进行估价。

不选用的评估方法理由：成本法仅从评估对象的成本角度考虑其价值，并未考虑评估对象的用途差异和市场情况等因素对价值的影响，故不适宜使用成本法。评估对象为开发成型房地产，故不易采用假设开发法。

**市场法：**比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

计算公式： $\text{房地产市场价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{权益因素修正系数}$

纳入评估范围的投资性房地产为企业自行开发，可出售，故在采用市场比较法求取房地产市场价值后，扣除房地产销售过程中涉及的销售费用、附加税、土地增值税、所得税以及一定的销售利润确认评估值



评估值=房地产市场价值-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-一定比例的销售利润

**收益法：**收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来收益期的预期年收益额。

上式中  $Fi = \text{租赁收入} - \text{一年运营费用}$

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1—空置率及租金损失率）后获得，包括年租金收入和年押金利息收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、所得税等。

## 5. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

### （四）收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

#### 2. 基本思路



根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，得到企业股东全部权益价值。

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

（2）经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： $F_i$  - 未来第  $i$  个收益期股权现金流量数额；

$n$  - 明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

$g$  - 明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

$r$  - 所选取的折现率。

### 3. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

（2）确定未来收益期限。本次评估收益年限采用有限年期，公司主营业务是自有物业出租，土地用途商业、办公，土地使用权来源为出让，土地使用年限至 2058 年 4 月 11 日。故本次评估采用有限年期至 2058 年 4 月 11 日。

（3）确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取加权平均资本成本定价模型（即 WACC）的方法确定折现率，计算公式为：

计算公式： $WACC = R_d \times W_d (1-T) + R_e \times W_e$

式中：Rd:债务资本成本

Wd:付息债务在总投资中所占的比例

Re:权益资本成本（股本收益率）

We:股权在总投资中所占的比例

T:企业所得税率

权益资本成本采取资本资产定价模型确定，

计算公式： $R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$

式中： $R_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为被评估单位自身的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 $R_f$ 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.78%。

(3.2) 市场风险溢价(MRP, 即 $R_m - R_f$ )的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$ 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

$R_f$  的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP,  $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.88%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%

即目前中国市场风险溢价约为 6.88%。

（3.3）贝塔值（ $\beta$  系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的  $\beta$  系数（即  $\beta_t$ ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、



行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta = 0.768$ 。

$\beta$  系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e = 1.119$ 。

(3.4) 特定风险报酬率  $\epsilon$  的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率  $\epsilon$  为 0.5%。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、

评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

## （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年7月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、

借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业物业出租计划、租金历史年度及未来年度增长水平等。

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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及其资产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其评估结论的影响。

3. 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. 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。

## （三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位及运营团队相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 假设上海高泰房地产开发有限公司目前已签订租赁合同的商户会在合同期内依据合同约定的条款履行合同。

**本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值249,209.45万元，评估值465,824.78万元，评估增值216,615.33 万元，增值率86.92%。

其中：总资产账面值430,929.37万元，评估值647,544.70 万元，评估增值216,615.33万元，增值率50.27%。负债账面值181,719.92万元，评估值181,719.92万元，评估无增减值。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 249,209.45 万元，评估值 278,485.20 万元，评估增值 29,275.75 万元，增值率 11.75%。

## （二）评估结果差异分析及最终评估结论

### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为278,485.20万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值465,824.78万元低187,339.58万元，低40.22%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业自行开发的房地产出售角度进行测算；收益法是从企业自行开发的房地产出租获取租金角度去考虑，从而导致各评估方法的评估结果存在差异。

### 2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

资产基础法中投资性房地产是在出售前提下，按基准日的市场售价扣减相关税费确认评估值；收益法则是持有获得租金回报前提下的评估值。

考虑到上海高泰房地产开发有限公司的投资性房地产系企业自行开发完成，且土地出让合同并没有规定需要企业自持，资产基础法中投资性房地产是在出售前提下，按基准日的市场售价扣减相关税费确认评估值。从股东利益最大化角度及本次评估目的为股权转让，评估师认为资产基础法更能充分地代表基准日股权的市场价值。即上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益在2022年06月30日所表现的市场价值465,824.78万元，大写：人民币肆拾陆亿伍仟捌佰贰拾肆万柒仟捌佰元整。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

## （三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022年06月30日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	29,691.94	27,633.34	-2,058.60	-6.93



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
2	非流动资产	401,237.43	619,911.36	218,673.93	54.50
3	可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	401,237.43	619,911.36	218,673.93	54.50
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	生产性生物资产净额				
11	油气资产净额				
12	使用权资产				
13	无形资产净额				
14	开发支出				
15	商誉净额				
16	长期待摊费用				
17	递延所得税资产				
18	其他非流动资产				
19	<b>资产合计</b>	<b>430,929.37</b>	<b>647,544.70</b>	<b>216,615.33</b>	<b>50.27</b>
20	流动负债	17,130.92	17,130.92		
21	非流动负债	164,589.00	164,589.00		
22	<b>负债合计</b>	<b>181,719.92</b>	<b>181,719.92</b>		
23	<b>股东全部权益</b>	<b>249,209.45</b>	<b>465,824.78</b>	<b>216,615.33</b>	<b>86.92</b>

1、流动资产与账面价值相比，评估减值2,058.60万元，主要系企业其他流动资产系租金直线法会计核算下产生的租金收入与实际已实现的租金收入的差异，本次评估对于由于免租期产生的差异，按租赁合同剩余期限与总租期占比确认评估值；对于正常租金上涨产生的差异，本次评估为零导致，故导致评估减值。

2、投资性房地产与账面价值相比，评估增值218,673.93万元。由于评估对象系企业开发建设，账面是摊余成本，而本次评估是以市场售价扣减相关税费确认评估值，包含了企业开发房地产带来的利润，故导致增值。

#### （四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

#### （五）评估结论使用有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年06月30日至2023年06月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

#### **（六）有关评估结论的其他说明**

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

#### **十一、特别事项说明**

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

##### **（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：**

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

##### **（二）委托人未提供的其他关键资料说明：**

无。

##### **（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：**

根据上海市杨浦区人民法院民事判决书《（2021）沪0110民初13898号》，判决被告北京每日优鲜电子商务有限公司向原告上海高泰房地产开发有限公司支付如下款

项：（1）2021 年 2 月 1 日至 2021 年 2 月 3 日的租金 40,438.74 元；（2）2021 年 2 月 1 日至 2021 年 2 月 3 日的物业管理费 6,647.46 元；（3）2021 年 2 月能耗费 1,105 元；（4）装修期占有使用费 1,132,284.75 元；（5）免租期租金 377,428.25 元；（6）支付原告上海高泰房地产开发有限公司律师费 20,000 元。（7）并判决原告上海高泰房地产开发有限公司已收取的租赁保证金 1,318,413.75 元，不予返还。

上述款项中 2-6 共计 1,537,465.46 元上海高泰房地产开发有限公司截止基准日账面未体现，且截止本报告出具日尚未收到，企业已申请强制执行。评估师通过公开渠道查询，北京每日优鲜电子商务有限公司涉诉事项较多，其中房屋租赁合同纠纷就高达 109 项，考虑到被告于基准日的实际情况，本次评估未考虑该等款项对评估值的影响，如期后收回，则应调整评估值。

上述款项中的序号 7 已收取的保证金，本次评估专项审计机构已将其作为不需要支付的负债转入损益。

#### （四）重要的利用专家工作及相關报告情况：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告众会字（2022）第 07760 号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：众会字（2022）第 07760 号。该审计报告的意见为：“我们审计了后附的上海高泰房地产开发有限公司（以下简称“高泰房地产公司”）财务报表，包括 2022 年 6 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了高泰房地产公司 2022 年 6 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度的经营成果和现金流量。”资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发



表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

**（五）重大期后事项：**

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

**（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：**

无。

**（七）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：**

上海高泰房地产开发有限公司于 2020 年 6 月与上海浦东发展银行杨浦支行、中国农业银行股份有限公司上海五角场支行、招商银行股份有限公司上海外滩支行、中国银行股份有限公司上海静安支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为 2,200,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 24BPS，以企业所拥有的投资性房地产作为抵押物，企业于 2020 年 6 月 24 日首次提款，借款期限为自首次提款日起至首次提款日后 180 个月届满之日的期间。评估基准日上海高泰房地产开发有限公司抵押借款 1,695,890,038.00 元。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

**（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：**

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

### （九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

3. 根据企业提供的上海市房地产权证《沪房地杨字[2015]第025070号》，附记中记载1幢1-9层和2幢1-5层用于租赁，评估师查阅土地出让合同及相关的补充协议，未发现租赁或自持的相关约定，经与企业管理层沟通，管理层明确表示该两幢房产可以出售，产证登记租赁系该两幢房屋系租赁给耐克体育（中国）有限公司，因承租方耐克去做租赁房产备案，要求被评估单位也要去做租赁备案登记，故该登记是企业主动行为，本次评估系按照能出售进行评估，提醒报告使用者注意。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使

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）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年8月22日。

（本页以下无正文）



(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

杨洁



赵丹丹



评估报告日

2022 年 8 月 22 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn

## 资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海高泰房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海高泰房地产开发有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2022】第 1539 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函