

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新湖地产集团有限公司拟就上海玛宝房地产
开发有限公司开展项目合作事宜涉及的
该公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕356号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年七月十二日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告 • 摘要	2
资产评估报告 • 正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告 • 附件	
一、被评估单位基准日审计报告	24
二、评估对象涉及的权属证明资料清单	31
三、委托人和被评估单位的承诺函	33
四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	35
五、资产评估机构备案公告	36
六、证券期货相关业务评估资格证书	37
七、资产评估机构法人营业执照	38
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	39
资产基础法评估结果汇总表及明细表	42

资产评估师声明

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、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。

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充分关注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。

新湖地产集团有限公司拟就上海玛宝房地产开发有限公司开展项目合作事宜涉及的 该公司股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕356号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为新湖地产集团有限公司(以下简称“新湖地产集团”),本次资产评估的被评估单位为上海玛宝房地产开发有限公司(以下简称“上海玛宝房地产公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新湖地产集团拟就上海玛宝房地产公司开展项目合作事宜,为此需要对上海玛宝房地产公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上海玛宝房地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的上海玛宝房地产公司的股东全部权益。

评估范围为上海玛宝房地产公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年6月30日上海玛宝房地产公司全部资产及相关负债。按照上海玛宝房地产公司提供的2019年6月30日经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为4,528,418,737.27元、4,389,085,670.11元和

139,333,067.16 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

上海玛宝房地产公司股东全部权益的评估价值为 409,701,817.24 元(大写为人民币肆亿零玖佰柒拾万壹仟捌佰壹拾柒元贰角肆分)，与账面价值 139,333,067.16 元相比，评估增值 270,368,750.08 元，增值率为 194.04%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对项目合作之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

新湖地产集团有限公司拟就上海玛宝房地产开发有限公司开展项目合作事宜涉及的 该公司股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕356号

新湖地产集团有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司拟开展项目合作事宜涉及的上海玛宝房地产开发有限公司股东全部权益在2019年6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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：新湖地产集团有限公司（以下简称“新湖地产集团”）
2. 住所：杭州市西湖区西溪路126号101（营业大厅）室
3. 法定代表人：林俊波
4. 注册资本：贰拾亿元整
5. 类型：有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330000142928955C
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：房地产开发经营。（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

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海玛宝房地产开发有限公司（以下简称“上海玛宝房地产公司”）
2. 住所：广中路40号C-12室
3. 法定代表人：洪忠祥

4. 注册资本：人民币20,000万元整
5. 类型：一人有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：91310109703345005F
7. 登记机关：上海市虹口区市场监管局
8. 经营范围：房地产开发经营，销售建筑、装潢材料。【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)企业历史沿革

上海玛宝房地产公司成立于2001年5月16日，初始注册资本人民币1,000万元，其中自然人吴建新出资人民币600万元，占注册资本的60%；自然人周其兵出资人民币400万元，占注册资本的40%。

后经数次股权变更，自然人吴建新持有上海玛宝房地产公司100%的股权。2015年12月，自然人股东吴建新将其持有的全部股权转让给浙江新湖房地产集团有限公司（2016年1月更名为新湖地产集团有限公司），上海玛宝房地产公司成为浙江新湖房地产集团有限公司的全资子公司。

2016年8月，上海玛宝房地产公司增加注册资本人民币19,000万元，均由新湖地产集团出资，变更后上海玛宝房地产公司的注册资本为20,000万元，为新湖地产集团的全资子公司。

截至评估基准日，上海玛宝房地产公司的注册资本和股权结构未发生变化，为新湖地产集团的全资子公司。

三)被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年6月30日
资产总计	451,854,213.93	3,839,642,254.63	4,405,261,354.31	4,528,418,737.27
负债总计	280,544,678.33	3,679,204,961.69	4,257,431,467.77	4,389,085,670.11
股东权益总计	171,309,535.60	160,437,292.94	147,829,886.54	139,333,067.16
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月
营业收入				
营业成本				
利润总额	-7,128,002.28	-10,872,242.66	-12,607,406.40	-8,496,819.38
净利润	-7,128,002.28	-10,872,242.66	-12,607,406.40	-8,496,819.38

上述2016年度、2017年度及2018年度财务报表均未经审计，基准日财务报表已经注册会计师审计，并出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况

上海玛宝房地产公司成立于 2001 年 5 月,是一家房地产开发企业,目前旗下正在开发项目为上海市虹口区青云路 167 弄地块旧区改造开发项目。上海市虹口区青云路 167 弄地块旧区改造开发项目位于上海市虹口区内环线内,东依俞泾浦,南临青云路,西达规划路,北至恒业路,是列入上海市新一轮旧区改造项目之一,距城市中心人民广场和外滩均在 3 公里左右。根据上海玛宝房地产公司提供的沪房地(2002)出让合同虹字第 196 号《上海市国有土地使用权出让合同》、沪房地虹字(2004)第 007497 号《上海市房地产权证》及上海玛宝房地产公司提供的规划经济技术指标等相关资料,项目总占地面积为 21,486.00 平方米,容积率为 2.8,规划用途为住宅用地,项目总建筑面积为 100,660.80 平方米,其中地上计容建筑面积 60,160.80 平方米,不计容幼儿园建筑面积 2,500.00 平方米,可售面积 59,739.67 平方米,地下建筑面积 38,000.00 平方米,可售车位 550 个。项目目前处于土地征收与补偿收尾阶段,预计开工时间为 2019 年 10 月,预计预售时间为 2021 年 9 月,预计竣工及交付时间为 2024 年 10 月。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的母公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新湖地产集团拟就上海玛宝房地产公司开展项目合作事宜,为此需要对上海玛宝房地产公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上海玛宝房地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的上海玛宝房地产公司的股东全部权益。

评估范围为上海玛宝房地产公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2019 年 6 月 30 日上海玛宝房地产公司全部资产及相关负债。按照上

海玛宝房地产公司提供的 2019 年 6 月 30 日经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 4,528,418,737.27 元、4,389,085,670.11 元和 139,333,067.16 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		4,524,518,340.26
二、非流动资产		3,900,397.01
其中：固定资产	4,275,240.51	2,797,671.11
无形资产		19,596.29
其中：无形资产——其他无形资产		19,596.29
长期待摊费用		1,027,129.61
其他非流动资产		56,000.00
资产总计		4,528,418,737.27
三、流动负债		1,274,515,670.11
四、非流动负债		3,114,570,000.00
负债合计		4,389,085,670.11
股东权益合计		139,333,067.16

除货币资金和往来款外，公司账面列示的主要资产为存货、设备类固定资产和长期待摊费用等。

1. 存货

存货系开发成本，账面价值合计为 4,509,267,644.38 元，为上海市虹口区青云路 167 弄地块旧区改造开发项目的土地征用及拆迁补偿费、资本化利息、项目开发间接费及前期工程费。其中，土地征用及拆迁补偿费 3,925,797,742.53 元（其中 72 证成套新工房+3 个单位房屋征收与补偿款 690,778,175.50 元）、资本化利息 558,722,158.73 元（其中 72 证成套新工房+4 个单位对应资本化利息 95,000,000.00 元）、项目开发间接费用 14,959,536.76 元、前期工程费 9,788,206.36 元。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 49 台/辆，主要系电脑、打印机和办公家具等办公设备以及奔驰汽车、别克汽车等车辆。上述设备目前均正常在用，除在外车辆，主要设备分布于被评估单位相关办公及项目场地之上。

3. 长期待摊费用

长期待摊费用为宝矿大厦办公室和耀江国际办公室装修款的摊销余额。

上海玛宝房地产公司未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有

重大影响的账面未记录的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围基本一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 6 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 上海玛宝房地产公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、房地产权证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位历史年度及截至评估基准日的审计报告或财务报表；
3. 资产所在地的类似房产的造价资料、房地产市场价格及租赁市场的调查资料；
4. 上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告；
5. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
6. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
7. 财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
8. 2019 年 3 月 20 日发布的财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
9. “中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；
10. “阿里巴巴”等国内知名产品交易网站；
11. “汽车之家”、“网易汽车”等国内知名汽车报价网站；
12. 向生产厂家、经销商询价的市场调查记录及报价单；
13. 被评估单位提供的发票、合同等原始资料；
14. 被评估单位的历史经营资料、经营规划和收益预测资料；
15. 被评估单位提供的开发项目可销售面积统计表、销售计划表及成本费用测

算表等；

16. 房地产行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似公司的相关资料；
17. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
18. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
19. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
20. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章；
21. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
22. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

结合上海玛宝房地产公司的资产特点和经营现状，评估专业人员难以在公开市场上收集到与其相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，故不适合采用市场法。

因目前上海玛宝房地产公司的上海市虹口区青云路 167 弄地块旧区改造开发项目尚处于征地及拆迁补偿收尾阶段，建造及销售进度无法准确确定，较难对于各年股权现金流量做精准预测。同时，考虑到对上海玛宝房地产公司主要资产存货，在资产基础法中已采用市场法和（静态）假设开发法进行评估，故本次不再采用收益法评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

(二) 资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东

全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款

其他应收款均为押金。

经核实，无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提损失准备的方法预估相应的损失金额，然后从该部分应收款项总额中扣除计算评估值，评估专业人员进行了分析计算，估计其损失金额与公司计提的损失准备金额差异不大，故将相应的损失准备金额确认为预估损失金额，其他应收款的评估值即为其账面余额扣减损失准备金额后的净额。

同时将公司按规定计提的损失准备评估为零。

3. 存货-开发成本

(1) 项目概况

存货系开发成本，为上海市虹口区青云路 167 弄地块旧区改造开发项目的土地征用及拆迁补偿费、资本化利息、项目开发间接费及前期工程费。

根据上海玛宝房地产公司提供的沪房地（2002）出让合同虹字第 196 号《上海市国有土地使用权出让合同》、沪房地虹字（2004）第 007497 号《上海市房地产权证》及上海玛宝房地产公司提供的规划经济技术指标等相关资料，项目总占地面积为 21,486.00 平方米，容积率为 2.8，规划用途为住宅用地，项目总建筑面积为 100,660.80 平方米，其中地上计容建筑面积 60,160.80 平方米，不计容幼儿园建筑面积 2,500.00 平方米，可售面积 59,739.67 平方米，地下建筑面积 38,000.00 平方米，可售车位 550 个。项目目前处于土地征收与补偿收尾阶段，预计开工时间为 2019 年 10 月，预计预售时间为 2021 年 9 月，预计竣工及交付时间为 2024 年 10 月。

另外，列入上海玛宝房地产公司房屋征收与补偿范围的虹口区 222 街坊房屋征收与补偿项目 72 证成套新工房+3 个单位，根据北京中瑞岳华工程管理咨询有限公司上海分公司于 2018 年 11 月 1 日出具的《上海玛宝房地产开发有限公司虹口区 222

街坊房屋征收与补偿项目 72 证成套新工房+3 个单位审计报告》，虹口区 222 街坊房屋征收与补偿项目 72 证成套新工房+3 个单位建筑面积 5,638.64 平方米，审定成本为 690,778,175.50 元，截至目前已征收补偿完毕，但上海玛宝房地产公司尚未取得对应征迁地块的土地使用权。

评估专业人员在核实账目的基础上，对开发项目的相关合同、权证、规划文件等进行了核实，并进行实地勘查，在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况进行了核对，对其实际土地情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。按财务会计制度核实，未发现明显不符情况。

另据了解，已取得权证的土地使用权截至评估基准日已设立抵押权，为被评估单位向中国工商银行上海市普陀支行和中国民生银行上海分行的借款提供抵押担保。

（2）评估方法

由于项目处于土地征收与补偿收尾阶段，本次分别采用市场法和假设开发法途径进行评估。在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个测算结果作为评估结论。

1) 市场法途径

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年限、不动产状况差别，修正得出待估土地在假定条件下的评估基准日地价的方法。基本公式为：

市场法测算值=土地评估单价×土地面积

土地评估单价 $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V-待估宗地评估单价

V_B -比较案例价格

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用地价指数或参考房屋价格指数的变动率来分析计算日期对地价的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格。

C. 土地使用年期修正：土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到待评估土地的使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

D. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为被评估对象状况下的价格，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有商业繁华度、距轨道交通站点距离、距公交站点距离、周围道路类型、距快速路匝口距离、基础设施、公用设施、环境状况、人文环境、城市规划等。实物状况修正考虑的因素主要有宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、户型限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等。

在市场法测算值的基础上，扣除目前现状至五通一平状态尚需发生的相关费用、资本化利息后，确定土地的现状（市场法途径）价值。

此外，对于账面发生的前期工程费及 72 证成套新工房+3 个单位房屋征收与补偿款及其对应的资本化利息，鉴于被评估单位尚未取得对应征迁地块的土地使用权，且该等支出对应权益尚无法准确厘定，故以核实后的账面值予以保留。

2) 假设开发法途径

假设开发法是指将待估房地产项目完工后住宅（车位）的预计收入，扣除项目尚需发生的建筑成本、税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用、财务费用（资本化利息）、所得税、适当利润计算确定评估值。计算公式为：

开发项目评估价值=销售收入（不含税）-尚需支付的建筑成本（不含税）-税金及附加-土地增值税-尚需发生的三项费用-所得税-适当利润

A. 预计可实现售价和销售收入的确定

销售收入=销售面积（销售个数）×销售单价

根据被评估单位提供的规划经济技术指标确定住宅的可售面积和车位的可售个数。

通过与周边房产的使用年限、商业配套资源、轨道交通、公建配套、容积率、绿化率、小区内配套、停车便捷度和位置因素等因素进行比较并结合虹口区土地市场、房地产市场的现状及未来走向，以及房屋户型、楼层、朝向、项目定价等因素，经综合分析确定住宅和车位的销售价格。

B. 尚需发生的建造成本的确定

总建造成本包括土地成本、前期工程费、基础配套费、建安工程费、开发间接费等部分。根据相关合同、预算或测算资料并结合当地类似项目成本发生情况，预计尚需发生的建造成本。

C. 增值税、税金及附加、销售费用和管理费用的确定

根据国税总局〔2016〕18号公告、2019年3月20日发布的财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》相关规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售新项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。适用一般计税方法计税的，按照9%的适用税率计算，自2019年4月1日起执行。本项目2019年10月开工，因此适用9%的税率。

税金及附加主要为城建税、教育费附加及地方教育附加等，分别按应交增值税的一定比例计取。

销售费用根据项目实际情况并结合同类项目的费用发生情况预测，按照销售收入的一定比例计取。

管理费用根据项目实际情况并结合同类项目的费用发生情况预测，按照销售收入的一定比例计取。

D. 财务费用（资本化利息）

按项目建设的工期以及各项费用投入时间，并结合当地同行业贷款及企业已有借款利率情况，综合确定财务费用（资本化利息）。

E. 土地增值税

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。计算公式为：

土地增值税 = Σ （每级距的土地增值额 $\times$ 使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00% 的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00% 的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 60.00%。

土地增值额 = 不含税销售收入 - 土地成本 - 房地产建造成本 - 房地产开发费用 - 与转让房地产相关的税金 - 其他扣除项目

F. 企业所得税

企业所得税按照财务口径确认的收入、成本、费用计算确定。

G. 适当利润

本次评估中，适当利润为尚需发生开发成本的正常利润，按行业平均的成本利润率进行计算。计算公式为：

适当利润 = 尚需支付的开发成本 $\times$ 行业平均成本利润率

H. 对于账面发生的 72 证成套新工房+3 个单位房屋征收与补偿款与资本化利息，以核实后的账面值予以保留。

3) 评估结果的确定

鉴于项目的规划指标未经相关部门最终批复，开发规模和进度存在一定的不确定性，市场法途径下的项目评估结果质量优于假设开发法途径的评估结果；同时，本次评估结论拟作为交易各方确定交易价格的参考依据，各方将依据交易价格各自承担纳税义务，而本次假设开发法途径评估价值扣除了开发销售环节的所有税费，其税后价值内涵与交易各方对评估结论的利用方式之衔接度，相较于市场法途径评估价值稍劣；另外，开发成本系房地产开发环节的“原材料”，依据市场法途径的土地评估增值模拟计算的相关税费，较难客观反映其在整个项目开发周期内的真正纳税义务。综上，本次选取市场法途径下的测算结果作为开发成本的评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额。经核实，增值税进项税期后可抵扣，以核实后的账面价值确认评估值。

二)非流动资产

1. 设备类固定资产

依据现行资产评估准则的规定,结合本次资产评估对象、评估目的和评估专业人员收集的资料,确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路,将评估对象的重建或者重置价值作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值,以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值,计算公式为:

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

此外,对于上海牌照的机动车辆,评估价值中考虑了车辆的车辆牌照费。

(1) 重置价值的确定

1) 设备重置价值的确定

设备重置价值是指资产的现行再取得成本,由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理费用中的若干项组成,其计算公式如下:

$$\text{设备重置价值} = \text{现行购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{建设单位管理费} + \text{资金成本}$$

由于待估设备主要为办公设备,可以就近购置,安装调试较为简便,无需设备基础及其他安装材料且购建时间较短,因此不再另计运杂费、安装调试费等。则计算公式可简化为:

$$\text{设备重置价值} = \text{现行购置价}$$

电脑、打印机及其他办公设备主要通过互联网查阅询价,以当前市场价作为现行购置价。

2) 车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆购置价、车辆购置税和其他费用构成,其计算公式如下:

$$\text{车辆重置价值} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

其中,车辆购置税为车辆不含税市价的 10%,其他费用主要为车检费、办照费等。

车辆牌照费:以评估基准日上海企事业单位机动车牌照的平均成交价予以确定。

(2) 成新率的确定

对于办公设备，以使用年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

$$\text{成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对于运输车辆，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无较大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行分析调整。

A. 勘察法成新率 A

B. 年限法成新率 B = 尚可使用年限 / 经济使用年限 $\times 100\%$

C. 行驶里程成新率 C = 尚可行驶里程 / 经济行驶里程 $\times 100\%$

D. 综合成新率 = $\min\{A, B, C\}$

2. 无形资产—其他无形资产

列入本次评估范围的其他无形资产为外购的用友软件。本次以可取得的交易价格并结合软件的技术因素等综合分析确定评估值。

3. 长期待摊费用

长期待摊费用为宝矿大厦办公室和耀江国际办公室装修款的摊销余额。

经复核，装修款原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期分摊的金额确认为评估值。

4. 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的购车款。

经核实，款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值确认为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应付利息及其他应付款等流动负债和长期借款等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2019年7月4日开始，评估报告日为2019年7月12日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产取得(购建)、开发、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的运营能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估测算结果；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以评估对象涉及的业务按预定的经营目标持续经营为前提，即所有资产仍然按照目前的（规划）用途和方式使用（利用），不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即其主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济、房地产市场政策及环境无较大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，上海玛宝房地产公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 4,528,418,737.27 元，评估价值 4,798,787,487.35 元，评估增值 270,368,750.08 元，增值率为 5.97%；

负债账面价值 4,389,085,670.11 元，评估价值 4,389,085,670.11 元；

股东全部权益账面价值 139,333,067.16 元，评估价值 409,701,817.24 元，评估增值 270,368,750.08 元，增值率为 194.04%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	4,524,518,340.26	4,794,817,077.74	270,298,737.48	5.97
二、非流动资产	3,900,397.01	3,970,409.61	70,012.60	1.80
其中：固定资产	2,797,671.11	2,866,760.00	69,088.89	2.47
无形资产	19,596.29	20,520.00	923.71	4.71
其中：无形资产——其他无形资产	19,596.29	20,520.00	923.71	4.71
长期待摊费用	1,027,129.61	1,027,129.61		
其他非流动资产	56,000.00	56,000.00		
资产总计	4,528,418,737.27	4,798,787,487.35	270,368,750.08	5.97
三、流动负债	1,274,515,670.11	1,274,515,670.11		
四、非流动负债	3,114,570,000.00	3,114,570,000.00		
负债合计	4,389,085,670.11	4,389,085,670.11		
股东权益合计	139,333,067.16	409,701,817.24	270,368,750.08	194.04

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对上海玛宝房地产公司股东全部权益价值评估中，本公司评估专业人员对上海玛宝房地产公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在明显的瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是上海玛宝房地产公司的责任，评估专业人员的责任是对上海玛宝房地产公司提供的资料作一般的核查验证，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权（使用权），或对前述资产的所有权（使用权）存在部分限制，则前述资产的评估结论和上海玛宝房地产公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，上海玛宝房地产公司存在以下资产抵押事项：

金额单位：人民币元

抵押人	抵押权人	抵押物	担保的最高债权额	抵押到期日
上海玛宝房地产公司	中国工商银行上海市普陀支行及中国民生银行上海分行	沪房地虹字（2004）第007497号房地产	5,650,600,000	2026年8月15日

上述资产抵押事项可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 根据上海玛宝房地产公司（乙方）与李晓萍（甲方）于2018年3月18日签订的房屋租赁合同，乙方向甲方承租上海市虹口区吴淞路258号401室、403B作为办公场所使用，建筑面积共计495.31平方米，租赁期限为2018年4月1日至2021年3月31日，年租金为共计632,400.00元（含税）。本次评估中已适当考虑上述租赁事项的影响。

4. 本次评估结论中，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本次对存货-开发成本的评估，是基于以下前提：

（1）土地

被评估单位在评估基准日账面成本基础上，支付16,015万元的后续土地征收及补偿成本（不含市政配套费）后，可完成现房地产权证对应地块的征收及补偿工作，并能够立即重新办理房地产权证，土地使用年限可按70年重新开始计算，在办理房地产权证时，除应缴纳相应契税外，无其他额外土地费用或出让金。未来，不会发生延期建设或由此引起的罚款或土地收回等情形。

（2）容积率及建筑面积

被评估单位提供的规划经济技术指标，即土地容积率2.8、计容建筑面积60,160.80平方米、不计容幼儿园建筑面积2,500.00平方米、可售住宅建筑面积59,739.67平方米、非住宅建筑面积421.13平方米、地下建筑面积38,000.00平方米（地下车位550个），可通过相关管理部门的审批。

（3）对于项目的开发实施进度及各个里程碑节点，以被评估单位提供的相应规划可如期实施为前提。

（4）对开发项目的销售单价预测，系依据评估基准日房地产市场的同类房产销售政策、销售定价并结合项目开发状况进行的评估，未考虑今后房地产市场政策及价格的变动情况及非正常目的下的销售情况的影响。

（5）对开发项目评估基准日后项目尚需支付的建造成本等后续支出的预测，系根据当地有关文件及定额标准、企业提供的拟实施的工程施工估算资料、当地类似项目成本为依据进行分析确定，未考虑与最终实施的工程内容及审价结算资料可能存在的差异对评估结果的影响。

（6）对开发项目相关税费根据目前相关税收法律法规的规定进行测算，对于增值税采用了一般计税方法进行预测，同时假设土地征收成本亦可于计算销售房地产项目销售额时扣除，未考虑企业未来实际缴纳金额可能与税法要求存在差异对评估

结果的影响。

6. 根据北京中瑞岳华工程管理咨询有限公司上海分公司于2018年11月1日出具的《上海玛宝房地产开发有限公司虹口区222街坊房屋征收与补偿项目72证成套新工房+3个单位审计报告》，虹口区222街坊房屋征收与补偿项目72证成套新工房+3个单位建筑面积5,638.64平方米，审定成本为690,778,175.50元，由于被评估单位尚未取得对应征迁地块的土地使用权，且该等支出对应权益尚无法准确厘定，故本次对上述成本及对应的资本化利息以账面值予以保留（账列存货，征收与补偿款690,778,175.50元，资本化利息95,000,000.00元）。

7. 评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 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。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

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

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

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

5. 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、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。

7. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 12 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师:

