

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海九百（集团）有限公司拟转让部分资产  
所涉及的部分资产市场价值  
资产评估报告

信资评报字[2020]第 30040 号



上海立信资产评估有限公司

2020 年 04 月 26 日

## 目 录

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| 声明 .....                         | - 1 -  |
| 资产评估报告摘要 .....                   | - 3 -  |
| 资产评估报告正文 .....                   | - 5 -  |
| 一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... | - 5 -  |
| 二、评估目的 .....                     | - 6 -  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                | - 6 -  |
| 四、价值类型 .....                     | - 7 -  |
| 五、评估基准日 .....                    | - 7 -  |
| 六、评估依据 .....                     | - 8 -  |
| 七、评估方法 .....                     | - 10 - |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....          | - 11 - |
| 九、评估假设 .....                     | - 12 - |
| 十、评估结论 .....                     | - 13 - |
| 十一、特别事项说明 .....                  | - 13 - |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....            | - 16 - |
| 十三、资产评估报告日 .....                 | - 17 - |
| 附 件 .....                        | - 19 - |

## 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，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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（五）本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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。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。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海九百（集团）有限公司拟转让部分资产  
所涉及的部分资产市场价值  
资产评估报告  
摘 要

信资评报字[2020]第 30040 号

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

本公司——上海立信资产评估有限公司接受上海九百（集团）有限公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对上海九百（集团）有限公司拟转让部分资产所涉及的部分投资性房地产在 2020 年 3 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：

评估对象：上海九百（集团）有限公司所持有的部分资产。

评估范围：上海九百（集团）有限公司所持有的部分投资性房地产。

评估基准日：2020 年 3 月 31 日

评估目的：拟转让部分资产

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法，最终选取市场法的评估结果。

评估结论：经评估，上海九百（集团）有限公司在评估基准日所持有的部分资产市场价值（含增值税）为人民币 24,945.00 万元，大写人民币贰亿肆仟玖佰肆拾伍万元整。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目    | 账面净值     | 评估值       | 增减额       | 增减率%     |
|--------|----------|-----------|-----------|----------|
|        | A        | B         | C=B-A     | D=C/A    |
| 投资性房地产 | 2,225.38 | 24,945.00 | 22,719.62 | 1,020.93 |
| 资产总计   | 2,225.38 | 24,945.00 | 22,719.62 | 1,020.93 |

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 号有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、委估房地产目前整体出租给上海九百世纪食品商城有限公司，由其统一管理经营。根据本次评估市场调查，出租的合同租金低于目前的市场租金，且合同租赁期限较长，因此本次评估结果在市场法结果基础上考虑了出租人权益损失，在房地产市场价值中扣除了租约的影响。

综上，本报告评估结果是在现有租赁合同下得出的，如果未来租约期内合同内容发生变化，则本报告结果应作相应调整。

2、委估对象房地产权证附记记载阁楼 689 平方米，根据九百集团提供资料及评估人员现场核实，目前阁楼已拆除，因此本次评估未考虑阁楼对价值的影响。

3、本报告评估结论为委估投资性房地产市场价值（含增值税），未考虑契税、土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

## 上海九百（集团）有限公司拟转让部分资产

## 所涉及的部分资产市场价值

## 资产评估报告

## 正文

信资评报字[2020]第 30040 号

上海九百（集团）有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让部分资产而涉及的部分投资性房地产在 2020 年 3 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人（即产权持有单位）

企业名称：上海九百（集团）有限公司（简称：九百集团）

住所：上海市南京西路 818 号 11 楼

注册资本：24,960 万元

法定代表人：许骅

企业性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国内贸易（除专项规定），贸易咨询，实业投资，房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，酒店管理，服装加工。[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）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之

外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人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

本项评估的目的是拟转让部分资产。

根据“上海九百（集团）有限公司第三届董事会第七十二次会议决议”，同意将九百集团持有的万航渡路 32.62.72 号房屋转让给上海九百股份有限公司。本项评估即为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

上海九百（集团）有限公司第三届董事会第七十二次会议决议。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估对象为上海九百（集团）有限公司所持有的部分资产。评估范围为上海九百（集团）有限公司所持有的部分投资性房地产。企业申报的表内资产具体类型和账面金额如下：

截止日期：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

| 项 目    | 账面金额（元）       |
|--------|---------------|
| 投资性房地产 | 22,253,810.31 |

委估房地产坐落于静安区万航渡路 32.62.72 号，东临万航渡路，南、西近愚园路，北近北京西路。委估对象所在建筑物为 12 层商住楼，外墙主要为涂料、石材、金属板等。委估对象位于 1-2 层裙房，总建筑面积 4,262.00 平方米，房屋用途为店铺，室内地面为地砖，墙面为涂料及石材，顶面为石膏板及矿棉板吊顶。商场内配备 2 部自动扶梯，普通照明及消防设施。委估房屋建成于 1964 年，维护情况正常，成新状况一般。

现场勘查时房屋整体已出租，租期为 2018 年 12 月 1 日至 2028 年 11



月30日,起始年租金为4,466,985.47元,第2年增长5%,第3年增长10%,以后每2年增长10%。

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

无。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年3月31日。

确定评估基准日的理由为:

月末会计报表完整准确,便于资产清查;

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### （一）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. 《中华人民共和国证券法》（2014年修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修订）；
6. 《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）；
7. 《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12号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
13. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
14. 《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)；

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. 其他有关法规和规定。

#### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估档案》（中评协[2018]37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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### （三）行为依据

1. 资产评估委托合同；
2. 上海九百（集团）有限公司第三届董事会第七十二次会议决议。

#### （四）产权依据

1. 营业执照；
2. 房地产权证；

### 3. 其他产权证明资料。

#### （五）取价依据

1. 房地产估价案例查询系统；
2. 房地产网络交易平台公布的案例信息；
3. 房屋租赁合同；
4. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

房地产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。

本次评估所涉及的投资性房地产为商铺，是典型的收益型物业，符合收益法的适用条件。同时，委估对象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。由于委估房地产已出租，合同租金低于市场租金且租约较长，因此市场法评估结果需扣除租约造成的租赁损失。

综上所述，本次评估委估投资性房地产采用收益法和市场法，最终选取市场法的评估结果。

### 1、收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中：

R<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元）

V—收益期末资产的变现收入

$r$ —资本化率（%）

$n$ —未来可获收益的年限（年）

## 2、市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价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，就市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式：

评估对象价格 = 交易实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

## 3、租赁损失

分别测算租约期内委估房地产市场租金及合同租金的收益现值，取两者差额部分即需扣除的租赁损失。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020 年 4 月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 前期准备

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

### 3. 收集资料

评估工作开展以后，由产权持有单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

#### 4. 对委估资产进行清查核实

2020年4月13日本公司评估人员随同产权持有单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间1天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理状况。

#### 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（产权持有单位）进行必要沟通。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。

### 九、评估假设

#### 1. 持续使用假设

即假定上海九百（集团）有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

#### 2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

### 3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

### 4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

### 5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

经市场法、收益法评估，最终选取市场法的评估结果，上海九百（集团）有限公司所持有的部分资产在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值（含增值税）为人民币 24,945.00 万元，增值额 22,719.62 万元，增值率 1,020.93%。

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目    | 账面净值<br>A | 评估值<br>B  | 增减额<br>C=B-A | 增减率%<br>D=C/A |
|--------|-----------|-----------|--------------|---------------|
| 投资性房地产 | 2,225.38  | 24,945.00 | 22,719.62    | 1,020.93%     |
| 资产总计   | 2,225.38  | 24,945.00 | 22,719.62    | 1,020.93%     |

评估增值 22,719.62 万元，增值率为 1,020.93%，主要是由于委估房地产取得时间早，近年上海市房地产价格大幅上涨导致。

### （二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 号有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

## 十一、特别事项说明

### （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。委托人与产权持有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情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（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，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（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情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债、或有资产等事项

评估师通过现场调查，未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（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

本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. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的



评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，且国内疫情已得到有效控制，经济恢复向好趋势明显，疫情未对本次委估的房地产价格产生不利影响，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的转让部分资产服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及其资产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，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上

级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 委估房地产目前整体出租给上海九百世纪食品商城有限公司，由其统一管理经营。根据市场调查，出租的合同租金低于目前的市场租金，且合同租赁期限较长，因此本次评估结果在市场法结果基础上考虑了出租人权益损失，在房地产市场价值中扣除了租约的影响。

综上，本报告评估结果是在现有租赁合同下得出的，如果未来租约期内合同内容发生变化，则本报告结果应作相应调整。

9. 根据静安区房地产交易中心2020年3月23日出具的上海市不动产登记簿信息，委估对象已设定抵押，抵押登记证明号：沪（2020）静字不动产证明第06000809号。根据产权人提供的资料，产权人已于2020年4月15日偿还了贷款余额，债务全部清偿完毕，并办理了撤销抵押登记，本报告出具时委估房地产已无抵押事项。

10. 委估对象房地产权证附记记载阁楼689平方米，根据九百集团提供资料及评估人员现场核实，目前阁楼已拆除，因此本次评估未考虑阁楼对价值的影响。

11. 本报告评估结论为委估房地产市场价值（含增值税），未考虑契税、土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。

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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

## 2. 资产评估报告的使用范围：

- (1) 委托人；
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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。

4. 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。

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

## 十三、资产评估报告日

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 2020 年 04 月 26 日。

（本页系信资评报字[2020]第 30040 号的报告签署页）

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：高



资产评估师：尹晨晨



2020 年 04 月 26 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2020年 03月 31日

表1  
共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币万元

被评估单位： 上海九百（集团）有限公司

| 序号 | 项目            | 帐面价值     | 评估价值      | 增减值       | 增值率%     |
|----|---------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 1  | 流动资产          |          |           |           |          |
| 2  | 非流动资产         |          |           |           |          |
| 3  | 其中：可供出售金融资产净额 | 2,225.38 | 24,945.00 | 22,719.62 | 1,020.93 |
| 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      | 2,225.38 | 24,945.00 | 22,719.62 | 1,020.93 |
| 8  | 固定资产净额        |          |           |           |          |
| 9  | 在建工程净额        |          |           |           |          |
| 10 | 工程物资净额        |          |           |           |          |
| 11 | 固定资产清理        |          |           |           |          |
| 12 | 生产性生物资产净额     |          |           |           |          |
| 13 | 油气资产净额        |          |           |           |          |
| 14 | 无形资产净额        |          |           |           |          |
| 15 | 开发支出          |          |           |           |          |
| 16 | 商誉净额          |          |           |           |          |
| 17 | 长期待摊费用        |          |           |           |          |
| 18 | 递延所得税资产       |          |           |           |          |
| 19 | 其他非流动资产       |          |           |           |          |
| 20 | 资产总计          | 2,225.38 | 24,945.00 | 22,719.62 | 1,020.93 |
| 21 | 流动负债          |          |           |           |          |
| 22 | 非流动负债         |          |           |           |          |
| 23 | 负债总计          |          |           |           |          |
| 24 | 净资产（所有者权益）    |          |           |           |          |

评估机构： 上海立信资产评估有限公司  
法定代表人： 杨伟敏  
项目负责人： 高军

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2020年 03月 31日

表2  
共 2 页第 1 页  
金额单位：人民币元

被评估单位：上海九百（集团）有限公司

| 序号 | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值           | 增减值            | 增值率%     |
|----|-------------|---------------|----------------|----------------|----------|
| 1  | 一、流动资产合计    |               |                |                |          |
| 2  | 货币资金        |               |                |                |          |
| 3  | 交易性金融资产     |               |                |                |          |
| 4  | 应收票据净额      |               |                |                |          |
| 5  | 应收账款净额      |               |                |                |          |
| 6  | 预付账款净额      |               |                |                |          |
| 7  | 应收利息        |               |                |                |          |
| 8  | 应收股利        |               |                |                |          |
| 9  | 其他应收款净额     |               |                |                |          |
| 10 | 存货净额        |               |                |                |          |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 |               |                |                |          |
| 12 | 其他流动资产      |               |                |                |          |
| 13 | 二、非流动资产合计   | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |
| 14 | 可供出售金融资产净额  |               |                |                |          |
| 15 | 持有至到期投资净额   |               |                |                |          |
| 16 | 长期应收款净额     |               |                |                |          |
| 17 | 长期股权投资净额    |               |                |                |          |
| 18 | 投资性房地产净额    | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |
| 19 | 固定资产净额      |               |                |                |          |
| 20 | 在建工程净额      |               |                |                |          |
| 21 | 工程物资净额      |               |                |                |          |
| 22 | 固定资产清理      |               |                |                |          |
| 23 | 生产性生物资产净额   |               |                |                |          |
| 24 | 油气资产净额      |               |                |                |          |
| 25 | 无形资产净额      |               |                |                |          |
| 26 | 开发支出        |               |                |                |          |
| 27 | 商誉净额        |               |                |                |          |
| 28 | 长期待摊费用      |               |                |                |          |
| 29 | 递延所得税资产     |               |                |                |          |
| 30 | 其他非流动资产     |               |                |                |          |
| 31 | 三、资产总计      | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |

评估机构：上海立信资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2020年 03月 31日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海九百（集团）有限公司

| 序号 | 编号   | 科目名称       | 账面价值          | 评估价值           | 增减值            | 增值率%     |
|----|------|------------|---------------|----------------|----------------|----------|
| 1  | 4-1  | 可供出售金融资产净额 |               |                |                |          |
| 2  | 4-2  | 持有至到期投资净额  |               |                |                |          |
| 3  | 4-3  | 长期应收款净额    |               |                |                |          |
| 4  | 4-4  | 长期股权投资净额   |               |                |                |          |
| 5  | 4-5  | 投资性房地产净额   | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |
| 6  | 4-6  | 固定资产净额     |               |                |                |          |
| 7  | 4-7  | 在建工程净额     |               |                |                |          |
| 8  | 4-8  | 工程物资净额     |               |                |                |          |
| 9  | 4-9  | 固定资产清理     |               |                |                |          |
| 10 | 4-10 | 生产性生物资产净额  |               |                |                |          |
| 11 | 4-11 | 油气资产净额     |               |                |                |          |
| 12 | 4-12 | 无形资产净额     |               |                |                |          |
| 13 | 4-13 | 开发支出       |               |                |                |          |
| 14 | 4-14 | 商誉净额       |               |                |                |          |
| 15 | 4-15 | 长期待摊费用     |               |                |                |          |
| 16 | 4-16 | 递延所得税资产    |               |                |                |          |
| 17 | 4-17 | 其他非流动资产    |               |                |                |          |
| 18 | 4    | 非流动资产合计    | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |

被评估单位填表人：贡献

评估人员：高军、尹晨晨、陆佳琦

填表日期： 2020年 04月 13日

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2020年 03月 31日

表4-5

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海九百（集团）有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号    | 科目名称           | 账面价值          | 评估价值           | 增减值            | 增值率%     |
|----|-------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------|
| 1  | 4-5-1 | 投资性房地产-房屋      | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |
| 2  |       | 房屋减值准备         |               |                |                |          |
| 3  |       | 投资性房地产-房屋净额    | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |
| 4  | 4-5-2 | 投资性房地产-土地使用权   |               |                |                |          |
| 5  |       | 土地使用权减值准备      |               |                |                |          |
| 6  |       | 投资性房地产-土地使用权净额 |               |                |                |          |
| 7  | 4-5   | 投资性房地产净额       | 22,253,810.31 | 249,450,000.00 | 227,196,189.69 | 1,020.93 |

被评估单位填表人： 贡献

评估人员： 高军、尹晨晨、陆佳琦

填表日期： 2020年 04月 13日



