

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	6
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、被评估单位概况.....	7
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型和定义.....	12
六、评估基准日.....	13
七、评估依据.....	13
八、评估方法.....	15
九、评估程序实施过程和情况.....	19
十、评估假设.....	20
十一、评估结论.....	22
十二、特别事项说明.....	23
十三、评估报告使用限制说明.....	25
十四、资产评估报告日.....	26
十五、签名盖章.....	27
附 件.....	28

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

**上海海立(集团)股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的上海海立集团资产管理
有限公司 51%股权所涉及的**

上海海立集团资产管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告（送审稿）

沪财瑞评报字（2021）第 2067 号

摘 要

一、委托人：上海海立(集团)股份有限公司

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

三、被评估单位：上海海立集团资产管理有限公司

四、经济行为：根据海立集团执委会关于转让全资子公司海立资产 51%股权的决议，本次经济行为是上海海立(集团)股份有限公司拟将其持有的上海海立集团资产管理有限公司 51%股权公开挂牌转让。

五、评估目的：股权公开挂牌转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海海立集团资产管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海海立集团资产管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 163,524,450.38 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2021 年 10 月 1 日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，上海海立集团资产管理有限公司在评估基准日的资产总额账面价值为 177,329,850.34 元，评估价值为 300,351,162.55 元，增值率为 69.37%，负债总额账面价值为 13,805,399.96 元，评估价值为 13,805,399.96 元，评估无增减值变动，股东全部权益账面价值 163,524,450.38 元，评估价值为 286,545,762.59 元，增值率为 75.23%（股东全部权益价值评估值大写：贰亿捌仟陆佰伍拾肆万伍仟柒佰陆拾贰元伍角玖分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日止。

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

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估范围中的投资性房地产系上海海立集团资产管理有限公司拥有的位于上海市杨浦区长阳路 2555 号地块内的海立大楼及对应土地使用权，总建筑面积 25,949.03 平方米、土地面积 5,569.00 平方米。上海海立集团资产管理有限公司全资股东上海海立(集团)股份有限公司以实物资产出资的方式将海立大楼投入上海海立集团资产管理有限公司，以 156,000,000.00 元增资入股。上述增资入股尚未完成相关工商等变更程序。

2、上海市杨浦区长阳路 2555 号海立大楼是经 2011 年 1 月杨浦区发改委核准、由上海海立（集团）股份有限公司建造的“长阳路 2555 综合改造项目”，2014 年 6 月取得建设工程规划许可证，2014 年 7 月取得建筑工程施工许可证，2016 年 12 月项目完工。2016 年，杨浦区相关部门约谈通知，经检查发现“长阳路 2555 综合改造项目”建设在规划绿地上，项目建设性质与已批规划性质不符，并提出整改要求。截至评估基准日，海立大楼项目验收手续工作已完成民防、防雷、消防、环保、交通、卫生防疫和工程质监

竣工的专项验收工作。尚需完成的验收工作包括:规划、绿化、地下车位,城建档案、建筑竣工备案,截止至报告日,前述验收备案工作都因规划验收无法通过而受到影响,土地用途调整仍存在很多障碍及重大不确定性,无法判断预期落实时间。

根据上海海立(集团)股份有限公司提供的项目信息,为解决海立大楼不动产产权瑕疵的问题,上海海立(集团)股份有限公司正通过第三方渠道推动海立大楼所在土地的规划调整工作,希望通过下述步骤解决海立大楼产权瑕疵问题:1)获得市规划调整,将由工业性质转为研发用地;2)获得杨浦区办证条件核定,包括规资局审批、房地局测绘、测绘院系统录入、产证分证等步骤;3)重新签订土地出让合同并补缴土地差价,重新启动验收手续报批工作,最终完成海立大楼的不动产登记手续。截止本次评估基准日,在第三方的协助下,相关部门对海立大楼所在土地的土地用途调整方案表示理解,但根据现有状况,土地用途调整仍有很多障碍,存在重大不确定性,无法判断预期落实时间。

依据上海市杨浦区长阳路 2555 号园区土地出让合同,并基于海立大楼项目已取得相关建设规划文件、部分项目已完成竣工验收、目前正在推动不动产登记工作。本次评估中依据现有权证及规划文件等资料进行测算,未考虑上述海立大楼未来可能由工业性质转为研发用地的规划调整对房地产评估价值的影响。

3、上海市杨浦区长阳路 2555 号海立大楼尚未取得不动产权证书,本次评估采用的房屋建筑面积依据《上海市建筑工程规划土地验收测量成果报告书》(项目编号:2014-C-073)中的测绘数据、评估采用的土地面积依据委托方提供的预估面积。

即本次对于海立大楼及对应土地使用权的系基于投入海立大楼及对应土地使用权后的情况进行评估,其中建筑面积按照 25,949.03 平方米,土地面积按照上海海立(集团)股份有限公司预估面积 5,569.00 平方米。土地来源为出让,用途为工业用地,土地使用年限自 2002 年 09 月 04 日至 2052 年 09 月 03 日。

如今后取得的不动产权证书上的登记面积与此不符,评估值将发生变化,根据本次评估采用的收益法测算,地上计容面积增加或者减少 1 平方米,估值相应增加或者减少 13,640 元,土地面积的差异对估值无实际影响。

提请报告使用者注意。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

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



上海海立(集团)股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的上海海立集团资产 管理有限公司 51%股权所涉及的

上海海立集团资产管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字(2021)第 2067 号

正 文

上海海立(集团)股份有限公司:

上海财瑞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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海海立(集团)股份有限公司拟实施股权公开挂牌转让行为涉及的上海海立集团资产管理有限公司的股东全部权益在 2021 年 10 月 1 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

公司名称: 上海海立(集团)股份有限公司

统一社会信用代码: 91310000607232705D

类 型: 股份有限公司(中外合资、上市)

住 所: 中国(上海)自由贸易试验区宁桥路 888 号

法定代表人: 庄华

注册资本: 人民币 108,507.2406 万元

成立日期: 1993 年 03 月 26 日

营业期限: 1993 年 03 月 26 日 至 无固定期限

主要经营范围: 研发、生产制冷设备及零部件、汽车零部件、家用电器及相关的材料、机械、电子产品,集团内关联企业产品批发及进出口业务,并提供相关配套服务,投资举办其他企业。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外,无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称: 上海海立集团资产管理有限公司

统一社会信用代码: 913101101332016319

类 型: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住 所: 上海市杨浦区长阳路 2555 号 26 幢三层

法定代表人: 罗敏

注册资本: 人民币 600.0000 万元整

成立日期: 1995 年 08 月 03 日

营业期限: 1995 年 08 月 03 日至无固定期限

主要经营范围: 投资管理, 资产管理, 物业管理, 房屋租赁, 停车场管理, 商务咨询(不得从事经纪), 建筑装饰装饰工程专业承包。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

1、股权结构及历史沿革

上海海立集团资产管理有限公司(原名为“上海金旋房地产经营开发公司”)1995 年 08 月 3 日成立, 由上海海立(集团)股份有限公司出资组建, 初始注册资本为人民币 1730 万元整。股东的出资及所占注册资金的比例情况如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	上海海立(集团)股份有限公司	1,730.00	100%
	合计	1,730.00	100%

2006 年 10 月 31 日, 根据上海金旋房地产经营开发公司公司制改制方案、上海海立(集团)股份有限公司第四届董事会第十一次会议决, 上海金旋房地产经营开发公司改制为上海金旋房地产经营有限公司, 同时实收资本变更为 600 万元人民币。本次公司制改制后, 股东的出资及所占注册资金的比例情况如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	上海海立(集团)股份有限公司	600.00	100%
	合计	600.00	100%

2010年12月23日,上海金旋房地产经营有限公司更名为上海金旋物业管理有限公司。

2015年08月25日,上海金旋物业管理有限公司更名为上海海立集团资产管理有限公司。

截止本次评估基准日,上海海立集团资产管理有限公司全资股东上海海立(集团)股份有限公司以实物资产出资的方式将长阳路2555号海立大楼以156,000,000.00元增资入股上海海立集团资产管理有限公司。增资完成后,股东的出资及所占注册资金的比例情况如下:

序号	股东名称	出资金额(元)	出资比例
1	上海海立(集团)股份有限公司	160,955,688.23	100%
	合计	160,955,688.23	100%

上述增资入股事项增资行为待完成相应审批手续,相关工商等变更程序尚未完成变更。

2、经营管理情况

上海海立集团资产管理有限公司,系一家物业租赁服务平台公司,主要为母公司上海海立(集团)股份有限公司拥有的杨浦区长阳路2555号地块以及局门路153号厂房等存量房屋的提供租赁运营服务。上海海立(集团)股份有限公司将长阳路2555号地块中的部分房产-海立大厦作价增资至上海海立集团资产管理有限公司后,上海海立集团资产管理有限公司的平台定位未来不再保留。未来主要以长阳路2555号地块园区进行改造开发运行为主要业务。

截至评估基准日,上海海立集团资产管理有限公司共有员工6人。

3、近两年及评估基准日资产负债、经营状况

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位:元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月1日
资产总额	13,623,479.23	15,511,221.86	177,329,850.34
负债总额	6,645,538.34	8,218,260.44	13,805,399.96
所有者权益	6,977,940.89	7,292,961.42	163,524,450.38

近两年及评估基准日经营情况为:

单位:元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1 月 1 日-10 月 1 日
营业收入	26,637,284.91	29,456,068.89	28,197,726.33
营业利润	59,883.35	221,160.10	-911,338.61
净利润	167,687.55	208,280.43	174,613.05

上述财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见《审计报告》(天职业字[2021]42465号)。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海海立(集团)股份有限公司为本次经济行为的出让方,系被评估单位上海海立集团资产管理有限公司的股东。

三、评估目的

本次评估目的为股权公开挂牌转让。

根据海立集团执委会关于转让全资子公司海立资产 51%股权的决议,本次评估目的是为满足上海海立(集团)股份有限公司将其持有的上海海立集团资产管理有限公司 51%股权公开挂牌转让的需要,对上海海立集团资产管理有限公司股东全部权益价值进行估算,并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海海立集团资产管理有限公司的股东全部权益,评估范围为评估对象涉及的上海海立集团资产管理有限公司的全部资产及负债,包括上海海立集团资产管理有限公司截止 2021 年 10 月 1 日经审计的资产负债表反映的流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等,与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额(元)
流动资产	20,891,258.36
投资性房地产	156,000,000.00
固定资产	73,890.47
长期待摊费用	364,667.33
递延所得税资产	34.18

资 产 类 型	账面金额(元)
资产合计	177,329,850.34
负债合计	13,805,399.96
净资产	163,524,450.38

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额,经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认,并出具了标准无保留意见《审计报告》(天职业字[2021]42465号)。

主要资产状况:

1、投资性房地产

本次评估范围中的投资性房地产系上海海立集团资产管理有限公司拥有的位于上海市杨浦区长阳路 2555 号地块内的海立大楼及对应土地使用权,总建筑面积 25,949.03 平方米、土地面积 5,569.00 平方米。上海海立集团资产管理有限公司全资股东上海海立(集团)股份有限公司以实物资产出资的方式将海立大楼投入上海海立集团资产管理有限公司,以 156,000,000.00 元增资入股。上述增资入股尚未完成相关工商等变更程序。

(1) 权属状况

上海市杨浦区长阳路 2555 号目前为工业园区“长阳·海立园”,园区已取得《上海市房地产权证》(沪房地市字(2002)第 009817 号),土地来源为出让,用途为工业用地,占地面积 27,469 平方米,土地使用年限自 2002 年 09 月 04 日至 2052 年 09 月 03 日,登记有建筑物 31 幢(不含海立大楼)、合计建筑面积 26,621 平方米。

海立大楼建于长阳路 2555 号宗地上,近长阳路,尚未取得房地产权证。

上海市杨浦区长阳路 2555 号海立大楼是经 2011 年 1 月杨浦区发改委核准、由上海海立(集团)股份有限公司建造的“长阳路 2555 综合改造项目”,2014 年 6 月取得建设工程规划许可证,2014 年 7 月取得建筑工程施工许可证,2016 年 12 月项目完工。2016 年,杨浦区相关部门约谈通知,经检查发现“长阳路 2555 综合改造项目”建设在规划绿地上,项目建设性质与已批规划性质不符,并提出整改要求。截至评估基准日,海立大楼项目验收手续工作已完成民防、防雷、消防、环保、交通、卫生防疫和工程质监竣工的专项验收工作。尚需完成的验收工作包括:规划、绿化、地下车位,城建档案、建筑竣工备案,截止至报告日,前述验收备案工作都因规划验收无法通过而受到影响,土地用途调整仍存在很多障碍及重大不确定性,无法判断预期落实时间。

根据上海海立(集团)股份有限公司提供的项目信息,为解决海立大楼不动产权瑕

疵的问题,上海海立(集团)股份有限公司正通过第三方渠道推动海立大楼所在土地的规划调整工作,希望通过下述步骤解决海立大楼产权瑕疵问题:1)获得市规划调整,将由工业性质转为研发用地;2)获得杨浦区办证条件核定,包括规资局审批、房地局测绘、测绘院系统录入、产证分证等步骤;3)重新签订土地出让合同并补缴土地差价,重新启动验收手续报批工作,最终完成海立大楼的不动产登记手续。截止本次评估基准日,在第三方的协助下,相关部门对海立大楼所在土地的土地用途调整方案表示理解,但根据现有状况,土地用途调整仍有很多障碍,存在重大不确定性,无法判断预期落实时间。

(2) 实物状况

上海市杨浦区长阳路 2555 号位于上海市杨浦区定海路街道地区,所在位置东近内江路、南至长阳路、西近隆昌路,北近顺平路,宗地形状规则,地势平坦,红线内通路、通电、通信、通上水、通下水、通排污。根据委托人提供的情况说明,海立大楼对应土地面积为 5,569.00 平方米。

根据《上海市建筑工程规划土地验收测量成果报告书》(项目编号:2014-C-073),海立大楼总建筑面积为 25,949.03 平方米,面积明细如下:

层次	商业 (m ²)	办公 (m ²)	不计容建筑面 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
-1		3,045.32	3,045.32	
-2		2,982.54	2,982.54	
1	1,201.96	840.13	8.39	2,033.70
2	1,238.85	526.06	7.80	1,757.11
3	1,238.85	822.72	9.90	2,051.67
4		1,263.80	3.54	1,260.26
5		1,263.80	3.54	1,260.26
6		1,263.80	3.54	1,260.26
7		1,263.80	3.54	1,260.26
8		1,263.80	3.54	1,260.26
9		1,263.80	3.54	1,260.26
10		1,263.80	3.54	1,260.26
11		1,263.80	3.54	1,260.26
12		1,263.80	3.54	1,260.26
13		1,273.76	4.14	1,269.62
14		1,243.56	1.46	1,242.10
屋顶		161.08	3.42	157.66
合计	3,679.66	22,269.37	6,094.83	19,854.20

其中除屋顶外,地上计容建筑面积合计 19,696.54 平方米,地下为车库,有地下车

位 129 个, 其中地面车位 66 个、机械车位 63 个。

海立大楼设计为总部大楼, 主要功能为总部办公用房。大楼为钢混结构建筑, 共 16 层, 主楼高度为 60 米, 地下 2 层, 地上 14 层, 裙房为 1-3 层, 裙房层高 6 米, 标准层层高 3 米, 公共部位精装, 办公区毛坯交付, 楼内有客梯货梯、消防、空调通风、网络通讯、安防等楼宇智能化设施。

海立大楼目前出租经营, 租期一般为 1-5 年, 大部分为 1-3 年, 在本次评估基准日最长租约至 2026 年 4 月, 目前已出租房屋面积 12,390 平方米, 平均日租金 3.67 元/平方米/天。

海立大楼无抵押等他项权利限制。

2、固定资产——设备

上海海立集团资产管理有限公司所属固定资产—设备, 主要为电脑、复印机、空调等电子设备, 共计 40 台以及桑塔纳、雪佛兰轿车 2 辆, 所有设备目前在正常使用中, 设备无抵质押等权利受限情形。

(二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产无。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

(四) 租赁情况

上海海立集团资产管理有限公司无外单位租赁资产。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值, 是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下, 某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型, 主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估

对象自身条件等因素。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2021 年 10 月 1 日;

(二) 确定本评估基准日的主要因素是: 经与委托方协商一致, 以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

《关于转让全资子公司海立资产 51%股权的决议》

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令)
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338 号)
- 9、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估〔2019〕366 号)
- 10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2020〕100 号)

- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号)
- 12、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年中华人民共和国国务院令第六53号)
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)
- 15、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年中华人民共和国国务院第55号令)及上海市制定的实施办法
- 16、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号)及上海市制定的实施细则

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)
- 9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)
- 15、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)
- 16、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

17、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

18、企业会计准则

(四) 权属依据

- 1、上海海立集团资产管理有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海海立集团资产管理有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、上海海立集团资产管理有限公司设备购置凭证

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、《机电产品价格信息查询系统》(机械工业出版社)
- 3、《上海工程造价信息》(上海市建设工程定额管理总站主办)
- 4、《上海房地产市场报告》(上海社会科学院房地产业研究中心主办)
- 5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 6、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)
- 7、WIND 资讯系统信息资料
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 9、《审计报告》(天职业字[2021]42465号)
- 10、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 11、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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

(一) 评估方法适用性分析及选择

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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

上海海立集团资产管理有限公司系一家物业租赁服务平台公司，主要为母公司上海海立(集团)股份有限公司拥有的杨浦区长阳路 2555 号地块以及局门路 153 号厂房等存量房屋的提供租赁运营服务。上海海立(集团)股份有限公司将长阳路 2555 号地块中的部分房产-海立大厦作价增资至上海海立集团资产管理有限公司，同时上海海立集团资产管理有限公司的平台定位未来不再保留。考虑到上海海立集团资产管理有限公司未来年度主营经营资产为近期投入资产，历史年度的经营模式及经营业绩无法合理反映其价值，同时其经营物业系工业土地上的办公，在可比上市公司及交易案例中难以找到类似的可比案例进行对比，故本项目不适合采用市场法评估。

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

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

上海海立集团资产管理有限公司系一家物业租赁服务平台公司，主要为母公司上海海立(集团)股份有限公司拥有的杨浦区长阳路 2555 号地块以及局门路 153 号厂房等存量房屋的提供租赁运营服务。2 上海海立(集团)股份有限公司将长阳路 2555 号地块中的部分房产-海立大厦作价增资至上海海立集团资产管理有限公司，同时上海海立集团资产管理有限公司的平台定位未来不再保留。鉴于未来的经营规划尚不明确，管理层

无法提供合理的盈利预测,评估人员亦无法合理判断企业未来的经营状况,本次评估不适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

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

综上所述,根据资产评估相关准则要求,本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求,评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析,采用资产基础法进行评估。

(二) 评估方法的具体应用

1、资产基础法

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

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

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

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

3) 对于其他流动资产,主要为资金池及待抵扣进项税,评估专业人员通过相关账册、凭证以及纳税申报记录执行相应替代程序基础上,按照核实后的账面值确认评估值。

(2) 关于投资性房地产的评估

对于投资性房地产,根据评估目的要求,针对评估对象具体情况,评估专业人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析,遵循《房地产估价规范》及《资产评估执业准则——不动产》的相关规定,对工业土地的办公楼类房地产,考虑到类似房地产市场交易案例较多,且类似房地产租金市场较为发达,能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利,故采用市场比较法和收益法进行评估。

1) 市场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、个别因素等条件与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。

基本公式为:房地产比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

房地产评估价值=∑比准价格×权重

2) 收益法:是指在一定市场条件下,求取评估对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A \times (1+g)^n}{Y \times (1+Y)^n} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right]$$

式中 V—房地产收益价值(元,元/m²)

A—未来第 1 年的净收益(元,元/m²)

Y—报酬率(%)

g—年增长率(%)

n—收益递增年限(年)

N—收益年限

(3) 关于固定资产-设备的评估

对于电子设备,本次评估采用重置成本法,即在持续使用的前提下,以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价,同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率,据此计算评估值。

计算公式:评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

2) 成新率的确定:

电子类设备成新率直接采用年限法确定, 计算公式为:

成新率=[(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限]×100%

或: 年限法成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

对于车辆, 由于被评估单位的车辆车型较旧, 无法获取重置价格, 本次按照市场法进行评估。

上海客车牌照费按接近评估基准日非经营性客车额度拍卖成交价的平均价确定。

(4) 关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用, 评估专业人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核, 经过清查, 企业摊销正常, 按照核实后的账面值评估。

(5) 关于递延所得税资产的评估

对于递延所得税资产, 系应收账款坏账准备引起的所得税费用暂时性差异, 本次评估对于应收账款坏账准备评估为零, 相应的递延所得税资产评估为零。

(6) 关于负债的评估

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

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

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

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组, 确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点, 编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料, 以及填报资产清查评估

明细表,检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

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

非实物资产清查,主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式,核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查,主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;查阅相关资产的运行与维护资料;通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理、资产配置情况。

(四) 评定估算、汇总阶段

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

(五) 内部审核和与委托人等进行沟通汇报,出具报告阶段

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

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求,认定以下假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推出不同评估结论的责任。

(一) 基本假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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

3、企业持续经营假设

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

4、资产按现有用途使用假设

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

(二) 一般假设

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

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

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

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

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

(三) 特别假设

1、假设投资性房地产按现有用途原地持续使用。

2、假设投资性房地产的房地产权证未来年度可以根据项目现状办理,其中建筑面积按照 25,949.03 平方米,土地面积按照上海海立(集团)股份有限公司预估面积面积 5,569.00 平方米。土地来源为出让,用途为工业用地,土地使用年限自 2002 年 09 月 04 日至 2052 年 09 月 03 日。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估,上海海立集团资产管理有限公司在评估基准日的资产总额账面价值为 177,329,850.34 元,评估价值为 300,351,162.55 元,增值率为 69.37%,负债总额账面价值为 13,805,399.96 元,评估价值为 13,805,399.96 元,评估无增减值变动,股东全部权益账面价值 163,524,450.38 元,评估价值为 286,545,762.59 元,增值率为 75.23%。

(具体见下表)。

资产评估结论汇总表(资产基础法)

单位:万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,089.13	2,089.14	0.01	
投资性房地产	15,600.00	27,859.00	12,259.00	78.58
固定资产	7.38	50.51	43.13	584.42
长期待摊费用	36.47	36.47		
资产合计	17,732.99	30,035.12	12,302.13	69.37
流动负债	1,380.54	1,380.54		
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,380.54	1,380.54		

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
股东全部权益	16,352.45	28,654.58	12,302.13	75.23

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 应收账款评估增值 136.70 元, 系无坏账风险的坏账准备评估为零所致;

(2) 投资性房地产评估增值 122,590,000.00 元, 主要增值原因是上海市房地产市场价格上涨所致;

(3) 固定资产—设备评估增值 431,209.69 元, 主要原因是评估采用的经济寿命年限与企业会计折旧年限存在差异以及沪牌车辆牌照纳入评估范围所致;

(4) 递延所得税资产评估减值 34.18 元, 系坏账准备导致的暂时性差异根据评估坏账重新确认所致。

(二) 本次评估采用资产基础法结论, 评估结论没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次评估采用资产基础法结论, 评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年, 即自 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日止。

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

十二、特别事项说明

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

1、本次评估范围中的投资性房地产系上海海立集团资产管理有限公司拥有的位于上海市杨浦区长阳路 2555 号地块内的海立大楼及对应土地使用权, 总建筑面积 25,949.03 平方

米、土地面积 5,569.00 平方米。上海海立集团资产管理有限公司全资股东上海海立(集团)股份有限公司以实物资产出资的方式将海立大楼投入上海海立集团资产管理有限公司,以 156,000,000.00 元增资入股。上述增资入股尚未完成相关工商等变更程序。

2、上海市杨浦区长阳路 2555 号海立大楼是经 2011 年 1 月杨浦区发改委核准、由上海海立(集团)股份有限公司建造的“长阳路 2555 综合改造项目”,2014 年 6 月取得建设工程规划许可证,2014 年 7 月取得建筑工程施工许可证,2016 年 12 月项目完工。2016 年,杨浦区相关部门约谈通知,经检查发现“长阳路 2555 综合改造项目”建设在规划绿地上,项目建设性质与已批规划性质不符,并提出整改要求。截至评估基准日,海立大楼项目验收手续工作已完成民防、防雷、消防、环保、交通、卫生防疫和工程质监竣工的专项验收工作。尚需完成的验收工作包括:规划、绿化、地下车位,城建档案、建筑竣工备案,截止至报告日,前述验收备案工作都因规划验收无法通过而受到影响,土地用途调整仍存在很多障碍及重大不确定性,无法判断预期落实时间。

根据上海海立(集团)股份有限公司提供的项目信息,为解决海立大楼不动产权瑕疵的问题,上海海立(集团)股份有限公司正通过第三方渠道推动海立大楼所在土地的规划调整工作,希望通过下述步骤解决海立大楼产权瑕疵问题:1)获得市规划调整,将由工业性质转为研发用地;2)获得杨浦区办证条件核定,包括规资局审批、房地局测绘、测绘院系统录入、产证分证等步骤;3)重新签订土地出让合同并补缴土地差价,重新启动验收手续报批工作,最终完成海立大楼的不动产登记手续。截止本次评估基准日,在第三方的协助下,相关部门对海立大楼所在土地的土地用途调整方案表示理解,但根据现有状况,土地用途调整仍有很多障碍,存在重大不确定性,无法判断预期落实时间。

依据上海市杨浦区长阳路 2555 号园区土地出让合同,并基于海立大楼项目已取得相关建设规划文件、部分项目已完成竣工验收、目前正在推动不动产登记工作。本次评估中依据现有权证及规划文件等资料进行测算,未考虑上述海立大楼未来可能由工业性质转为研发用地的规划调整对房地产评估价值的影响。

3、上海市杨浦区长阳路 2555 号海立大楼尚未取得不动产权证书,本次评估采用的房屋建筑面积依据《上海市建筑工程规划土地验收测量成果报告书》(项目编号:2014-C-073)中的测绘数据、评估采用的土地面积依据委托方提供的预估面积。

即本次对于海立大楼及对应土地使用权的系基于投入海立大楼及对应土地使用权后的情况进行评估,其中建筑面积按照 25,949.03 平方米,土地面积按照上海海立(集

团)股份有限公司预估面积 5,569.00 平方米。土地来源为出让,用途为工业用地,土地使用年限自 2002 年 09 月 04 日至 2052 年 09 月 03 日。

如今后取得的不动产权证书上的登记面积与此不符,评估值将发生变化,根据本次评估采用的收益法测算,地上计容面积增加或者减少 1 平方米,估值相应增加或者减少 13,640 元,土地面积的差异对估值无实际影响。

提请报告使用者注意。

(二)上海海立集团资产管理有限公司在提供资料时未作特殊说明的,而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

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

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

(五)本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系,评估专业人员在评估过程中,恪守职业规范,进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

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

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估

报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

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

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证;

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

(六)本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案,评估结论不得被使用;

(七)如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;

(八)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 3 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师:



Handwritten signature of Mo Jing (莫晶) in black ink.

资产评估师:



Handwritten signature of Wang Fei (王飞) in black ink.

2021 年 11 月 3 日

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