

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5151020001202400275
合同编号:	川华资合字【2024】116号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	川华衡评报(2024)204号
报告名称:	佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	72,023,336.87元
评估报告日:	2024年08月28日
评估机构名称:	四川天健华衡资产评估有限公司
签名人员:	祝箭 (资产评估师) 会员编号: 39190006 何奎昌 (资产评估师) 会员编号: 51200200
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年08月28日

本报告依据中国资产评估准则编制

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦
置业发展有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

川华衡评报〔2024〕204号



四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二四年八月二十八日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
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	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15

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，四川天健华衡资产评估有限公司及其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、本资产评估报告中的分析、判断和结论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、四川天健华衡资产评估有限公司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、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、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2024〕204号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并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。

评估目的：佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产。为此，需对上海碧浦置业发展有限公司（简称：上海碧浦）的股东全部权益价值进行评估，为此次受让以资抵债资产行为提供价值参考。

评估对象：上海碧浦的股东全部权益。

评估范围：上海碧浦拥有的资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年5月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在满足评估假设条件下，上海碧浦的股东权益账面值7,202.33万元，评估值7,202.33万元，无评估增减值。

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2024年5月31日起，至2025年5月30日止。

特别事项说明：

1、截至评估基准日，本次评估范围内的不动产均尚未办理房屋分户的《不动产权证书》。本次评估假设被评估单位办理上述权属事宜不存在法律障碍，也未考虑完善上述权属事宜可能发生的费用以及可能存在抵押担保、租赁限制等事项对评估结果的影响，特提请报告使用者注意。

2、评估对象已整体出租给上海碧住酒店管理有限公司，根据评估人员的市场调查，《整租协议》中约定租金一定程度上低于市场客观租金。据了解，评估对象的承租方与被评估单位为关联方。鉴于上述情况并结合委托人受让上海碧浦股权后将解除或重新签订整租协议的情况说明，本次评估未考虑《整租协议》约定租金及租赁期限等事项对评估结论的影响，评估中按照市场客观租金进行估算，特提请报告使用人注意。

3、根据被评估单位相关工作人员介绍：为了便于利用，被评估单位改变了部分公寓房屋的平面布局，故每套房屋的实际面积与产权登记面积不完全一致，

且评估范围内的公寓中有 10 套房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号，房号如下：2 幢(即北楼)2 层 221 号、3 层 323 号、4 层 323 号、5 层 513 号、5 层 515 号、5 层 523 号、6 层 613、6 层 615、6 层 623 号、1 幢(即南楼)2 层 237 号。由于改变平面布局并未导致总建筑面积的变化，本次以评估面积以登记建筑面积为准，套数以改变平面布局后的 288 套为准，未考虑上述事项对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

4、根据被评估单位相关工作人员介绍：为了利用方便，将 2 幢(即北楼)1 层店铺的局部平面重新进行了划定，现 116 号房中的 33.83 m²、131 号、133 号、136 号共计 137.14 m²（约占店铺面积的 3.3%）用作公寓的公共区域，现场查看未见 131、133、136 号房屋对应的门牌号。由于改变平面布局并未导致总建筑面积的变化且该状况可恢复，本次评估以产权登记面积为准，未考虑该事项对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

5、根据《不动产权证书》备注显示：依据沪嘉规土(2012)出让合同第 81 号(1.0)版第八章，第四十二条特别约定“项目建成后商业建筑面积的 50%须自行持有，十年内不得转让”，共计 49 套房源，合计面积 3643.94 平方米，暂不得转让，特提请报告使用人注意。

6、评估对象中的公寓登记用途为办公楼、店铺（南楼 2 层），实际主要作为类住宅公寓使用，根据上海市相关部门 2017 年 5 月 9 日发布的《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》（沪建房管联(2017)400 号）第四条规定：“对在建未售的项目，从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查，发现建设行为违反相关规定的，应责令整改，经相关部门联合验收通过后方可销售；在项目交付使用前，相关部门要再次进行联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续。第五条规定：“对已售未交付入住的项目，要按照商业办公房屋功能进行全面整改，由相关部门联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续”。根据上海碧浦和嘉定区住房保障和房屋管理局工作人员的介绍，原玉宏大厦项目（现玉宏星天地）在前述政策发布时即被列入监管名单，属于需要整改的公寓式商业办公项目，除“沪建房管联(2017)400 号”文件出台时已经出售的 208 套房屋外，上海碧浦自持店铺、办公房屋如未按照商业办公要求整改，则无法进行销售。对于评估范围内资产的销售受限情形，特提请报告使用人注意。

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海
碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

川华衡评报〔2024〕204号

佛山欧神诺陶瓷有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，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，对贵公司拟受让股权事宜涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益在2024年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人

名称：佛山欧神诺陶瓷有限公司

简称：佛山欧神诺

住所：佛山市三水区乐平镇范湖工业区

法定代表人：吴志雄

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：25148.1805万人民币

成立日期：2000年2月16日

营业期限：2000年2月16日至长期

统一社会信用代码：914406007192091985

经营范围：新型建筑材料生产（高档环保型装饰装修材料），产品国内外销售；陶瓷制品和砖瓦、石材等建筑材料制造、加工、销售；陶瓷相关研发技术服务、转让；电子商务平台研发及提供相关服务。制造、加工、销售：特种陶瓷制品、人造石、卫生洁具、五金配件、五金制品、建筑卫生陶瓷、电子洁具、水龙头、淋浴房、淋浴屏、阀门、花洒、软管、管件、钢盆、橱柜、日用器具、家居用品、塑料制品；建筑工程、室内外装饰工程的设计、施工、服务；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料、陶瓷砖的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。商品批发贸易（许

可审批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)。(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)(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

1、注册登记情况

名称：上海碧浦置业发展有限公司

(简称：上海碧浦)

住所：上海市嘉定区润业路2号

法定代表人：陈东

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：1000万人民币

成立日期：2016年6月3日

营业期限：2016年6月3日至长期

统一社会信用代码：91310114MA1GTYKL3Q

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：停车场服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、股东及股权结构

上海碧浦于2016年6月由碧桂园地产集团有限公司(曾用名：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司)出资设立，注册资本1,000.00万元，实收资本1,000.00万元。

经过2018年7月、2020年3月两次股权变动，截至评估基准日，上海碧浦的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资方式	出资额	股比
上海碧荣投资管理有限公司	货币	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

3、组织架构

上海碧浦建立了执行董事、监事和经理层的法人治理结构，未设置职能部门。

4、主要产品(或服务)及经营许可

上海碧浦主要从事自持物业租赁业务，上海碧浦取得的经营资质包括：

上海碧浦于2021年6月25日取得编号为嘉水务排证字第018130138号的《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期至2026年6月24日。

5、过往财年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2021A	2022A	2023A	2024(1-5)A
资产	50,832.12	50,982.28	51,137.88	39,473.10
负债	34,586.91	34,786.70	33,957.52	32,270.77
股东权益	16,245.22	16,195.57	17,180.36	7,202.33
营业收入	896.89	-	809.56	336.21
净利润	785.59	-49.64	692.35	-9,978.02

备注：以上2021年、2022年数据未经审计，2023年、2024年1-5月摘自审计后的报表数据。

6、会计政策及税项

(1)上海碧浦执行财政部《企业会计准则》。

(2)税项。主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售收入	9%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

(三)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《帝欧家居集团股份有限公司2024年第七次总裁工作会议》（2024年6月3日），佛山欧神诺拟受让以资抵债资产。为此，需对上海碧浦的股东全部权益价值进行评估，为此次受让以资抵债资产行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为上海碧浦的股东全部权益，涉及的评估范围为上海碧浦拥有的资产及负债。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，账面价值经立信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所进行了审计并出具了信会师川报字[2024]第50127号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	4,924.23
2	非流动资产	34,548.87
	其中：投资性房地产	32,814.64
	递延所得税资产	1,734.23
3	资产合计	39,473.10
4	流动负债	32,270.77
5	非流动负债	-
6	负债合计	32,270.77
7	所有者权益	7,202.33

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

委托人确定本项目评估基准日是 2024 年 5 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《帝欧家居集团股份有限公司 2024 年第七次总裁工作会议》（2024 年 6 月 3 日）；

(二) 法律法规依据

2. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
3. 主席令十三届第四十五号《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第二次修订）；
5. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订）；

国务院令(1990)第 55 号《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》、国土资发(2006)307 号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);

6. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 修正);

7. 主席令十届第六十三号《中华人民共和国企业所得税法》;

8. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;

9. 国务院令 第 691 号《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》;

10. 财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布的 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年 3 月 21 日);

11. 沪建房管联〔2017〕400 号《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》;

12. 上海市嘉定区住房租赁工作推进小组发布的《关于同意碧家国际社区等项目“非转租”改造的函》(嘉住租赁[2019]20 号);

(三)准则依据

13. 财政部《企业会计准则》;

14. 财政部发布的资产评估基本准则;

15. 中国资产评估协会发布的资产评估职业道德准则、资产评估执业准则;

(四)资产权属依据

16. 不动产权证复印件;

17. 《上海市国有建设用地使用权出让合同》沪嘉规土(2012)出让合同第 81 号(1.0)版;

(五)取价依据

18. 全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告;

19. 上海碧浦提供的财务会计经营方面的资料;

20. 上海碧浦提供的未来年度经营收益、投资预测有关资料;

21. 评估基准日国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;

22. Wind 金融资讯终端提供的行业有关资料;

23. 企业提供的部分合同、协议等;

24. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;

25. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

(六)其他依据

26. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所出具的信会师川报字[2024]第 50127 号《审计报告》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

以持续经营为前提,采用资产基础法对上海碧浦的股权价值进行评估。

不采用市场法评估的理由:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业和股权交易案例,或虽有交易案例,但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

不采用收益法评估的理由:企业主要资产为投资性房地产,由于企业未实际开展经营业务,主要依托内部关联方运营该项投资性房地产,无法根据企业历史经营数据、内外部经营环境合理预计企业未来的盈利水平,未来收益的风险无法合理量化,故本次评估不适用收益法。

资产基础法是以资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法,结合本次评估情况,上海碧浦可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料,可以对上海碧浦的资产及负债展开全面的清查和评估,因此本次评估适用资产基础法。

(二)资产基础法具体运用

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,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定公司股权价值的评估方法。基本公式:

$$\text{股权价值} = \sum \text{表内及可识别表外资产价值} - \sum \text{表内及可识别表外负债价值}$$

1、货币资金

对银行存款,以核实后的账面值作为评估值。

2、应收款项

应收账款和其他应收款:以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值,账面计提的坏账准备按 0 值评估。

3、投资性房地产

评估对象中公寓的法定用途为办公楼、店铺,实际主要作为类住宅公寓,根据上海市现行政策,如未按照商业办公要求整改,则无法进行销售,故委估投资性房地产暂不得转让;综上所述,评估对象中主要资产由于销售受限,故不适合

采用比较法进行评估。评估对象作为公寓、店铺、车位，区域内类似房地产租赁交易案例较多且相关资料容易获取，故本次采用收益法评估。

收益法是指将委估房地产的未来预期净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估房地产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

P: 房地产收益价值	A_i : 收益期i的预期净收益
r: 折现率	g: 净收益增长率
n: 收益期	V_n : 建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

(1)预期净收益

由前述，本次以解除整租协议为假设前提，故均采用正常客观的租金。

其中：

①年有效毛收入的确定

年有效毛收入包括年有效毛租金收入和租赁保证金的利息收入。

A.年有效毛租金收入：

根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况，以及评估人员调查收集到的有关房地产租赁信息，根据评估对象的具体情况，求取评估对象的市场客观租金和出租率。则：

评估对象的年有效毛租金收入=市场客观月租金单价×12×出租率。

B.租赁保证金的利息收入：

租赁保证金的利息收入按2个月的市场客观租金测算；利息率取1年期定期存款利率，则其年租赁保证金的利息收入为：

年租赁保证金的利息收入=租赁保证金×出租率×利息率。

则：年有效毛收入=年有效毛租金收入+年租赁保证金的利息收入。

②年运营费用的确定

年运营费用由管理费、维修费、税金及附加、保险费组成。

评估对象年运营费用为：

年运营费用=年管理费+年维修费+税金及附加+保险费

③年净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

④年净收益递增比率的确定

根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况以及 WIND 咨询公布的相关统计数据进行分析确定年净收益递增比率。

(2)收益期限

根据被评估单位提供的评估对象土地使用权的《不动产权证书》和评估对象的建成年月，评估对象的建筑物的剩余经济寿命年限长于土地使用权的剩余使用年限，故本次取剩余使用年限较短的土地剩余使用年限为评估对象的收益年期，加上土地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算到评估基准日时的价值。

(3)折现率

以无风险利率加上风险调整值作为折现率。无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率，通常选取适当期限的国债到期收益率作为无风险利率；风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

4、递延所得税资产

在持续经营的前提下，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值。

5、负债

以企业实际应承担的负债额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2024 年 6 月接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债等进行现场调查，获取评估所需的基础资料，并对收集的资料进行了核查验证，核查验证的方式包括询问、核对、检查等；同时，与注册会计师、律师进行沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性，选择资产基础法评估企业股权的价值，形成测算结果并进行分

析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告,进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,并引导委托人正确理解评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则,认定下列假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)本次评估假设上海碧浦在未来期间将保持持续经营状态。

(二)本次评估假设评估目的实现后,上海碧浦将解除(不继续履行)已签订的整租协议、建筑物的经营业态不会发生重大改变。

(三)除非另有说明,假设上海碧浦完全遵守所有有关的法律法规,并假定上海碧浦未来管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(四)假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(五)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(六)评估师充分了解现阶段的宏观经济形势,人民币利率和汇率处于波动中,但限于职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

(七)对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料,评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(八)对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

采用资产基础法评估,上海碧浦资产账面值 39,473.10 万元、评估值 39,473.10 万元、无增减值,负债账面值 32,270.77 万元、评估值 32,270.77 万元、无增减值,股东权益账面值 7,202.33 万元、评估值 7,202.33 万元、无增减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

被评估单位：上海碧浦置业发展有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	4,924.23	4,924.23	-	-
2 非流动资产	34,548.87	34,548.87	-	-
其中：投资性房地产	32,814.64	32,814.64	-	-
递延所得税资产	1,734.23	1,734.23	-	-
3 资产总计	39,473.10	39,473.10	-	-
4 流动负债	32,270.77	32,270.77	-	-
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	32,270.77	32,270.77	-	-
7 股东权益	7,202.33	7,202.33	-	-

在满足评估假设条件下，上海碧浦股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 7,202.33 万元。

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 5 月 31 日起，至 2025 年 5 月 30 日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)利用专业报告情况

本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所提供的审计报告中相关信息。立信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所系委托人聘请的独立审计机构，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以充分相信。

(二)评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、限于检测手段和能力范畴，资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施，并假定该等资料是真实、有效的前提下，通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断。

3、委托方确认资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托方希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

(三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(四)其他事项

1、截至评估基准日，本次评估范围内的不动产均尚未办理房屋分户的《不动产权证书》。本次评估假设被评估单位办理上述权属事宜不存在法律障碍，也未考虑完善上述权属事宜可能发生的费用以及可能存在抵押担保、租赁限制等事项对评估结果的影响，特提请报告使用者注意。

2、评估对象已整体出租给上海碧住酒店管理有限公司，根据评估人员的市场调查，《整租协议》中约定租金一定程度上低于市场客观租金。据了解，评估对象的承租方与被评估单位为关联方。鉴于上述情况并结合委托人受让上海碧浦股权后将解除或重新签订整租协议的情况说明，本次评估未考虑《整租协议》约定租金及租赁期限等事项对评估结论的影响，评估中按照市场客观租金进行估算，特提请报告使用人注意。

3、根据被评估单位相关工作人员介绍：为了便于利用，被评估单位改变了部分公寓房屋的平面布局，故每套房屋的实际面积与产权登记面积不完全一致，且评估范围内的公寓中有 10 套房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号，房号如下：2 幢(即北楼)2 层 221 号、3 层 323 号、4 层 323 号、5 层 513 号、5 层 515 号、5 层 523 号、6 层 613、6 层 615、6 层 623 号、1 幢(即南楼)2 层 237 号。由于改变平面布局并未导致总建筑面积的变化，本次以评估面积以登记建筑面积为准，套数以改变平面布局后的 288 套为准，未考虑上述事项对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

4、根据被评估单位相关工作人员介绍：为了利用方便，将 2 幢(即北楼)1 层店铺的局部平面重新进行了划定，现 116 号房中的 33.83 m²、131 号、133 号、136 号共计 137.14 m² (约占店铺面积的 3.3%) 用作公寓的公共区域，现场查看未见 131、133、136 号房屋对应的门牌号。由于改变平面布局并未导致总建筑面积的变化且该状况可恢复，本次评估以产权登记面积为准，未考虑该事项对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

5、根据《不动产权证书》备注显示：依据沪嘉规土(2012)出让合同第 81 号

(1.0)版第八章，第四十二条特别约定“项目建成后商业建筑面积的 50%须自行持有，十年内不得转让”，共计 49 套房源，合计面积 3643.94 平方米，暂不得转让，特提请报告使用人注意。

6、评估对象中的公寓登记用途为办公楼、店铺（南楼 2 层），实际主要作为类住宅公寓使用，根据上海市相关部门 2017 年 5 月 9 日发布的《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》（沪建房管联(2017)400 号）第四条规定：“对在建未售的项目，从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查，发现建设行为违反相关规定的，应责令整改，经相关部门联合验收通过后方可销售；在项目交付使用前，相关部门要再次进行联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续。第五条规定：“对已售未交付入住的项目，要按照商业办公房屋功能进行全面整改，由相关部门联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续”。根据上海碧浦和嘉定区住房保障和房屋管理局工作人员的介绍，原玉宏大厦项目（现玉宏星天地）在前述政策发布时即被列入监管名单，属于需要整改的公寓式商业办公项目，除“沪建房管联(2017)400 号”文件出台时已经出售的 208 套房屋外，上海碧浦自持店铺、办公房屋如未按照商业办公要求整改，则无法进行销售。对于评估范围内资产的销售受限情形，特提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。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；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(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，四川华衡及其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

资产评估报告日为二〇二四年八月二十八日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师：祝箭



资产评估师：何奎昌



附 件

- 一、评估明细表
- 二、本次评估的经济行为文件
- 三、被评估单位审计报告
- 四、委托人和被评估单位营业执照
- 五、被评估单位权属资料
- 六、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 七、签名资产评估师的承诺函
- 八、资产评估机构备案文件
- 九、资产评估机构营业执照副本
- 十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估委托合同

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的
上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目

评估说明

川华衡评报〔2024〕204号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二四年八月二十八日

目录

评估说明使用范围声明.....	1
资产评估说明.....	2
CH1 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象与评估范围.....	3
二、实物资产的分布情况及特点.....	3
CH2 资产核实情况总体说明	4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	4
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	5
三、核实结论.....	5
CH3 资产基础法评估技术说明	6
一、货币资金.....	6
二、应收款项.....	6
三、投资性房地产.....	8
四、递延所得税资产.....	30
五、应付款项.....	30
六、应交税费.....	31
CH4 评估结论	33
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	34

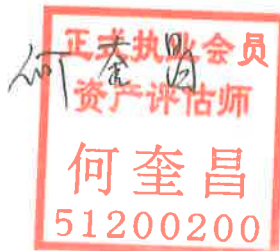
评估说明使用范围声明

评估说明仅供评估行业相关监管机构 and 部门使用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估师：祝 箭



资产评估师：何奎昌



二〇二四年八月二十八日



资产评估说明

- CH1 评估对象与评估范围说明
- CH2 资产核实情况总体说明
- CH3 资产基础法评估技术说明
- CH4 评估结论及分析

CH1 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为上海碧浦置业发展有限公司(简称：上海碧浦)的股东全部权益价值，涉及的评估范围为上海碧浦拥有的资产及负债。

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	4,924.23
2	非流动资产	34,548.87
	其中：投资性房地产	32,814.64
	递延所得税资产	1,734.23
3	资产合计	39,473.10
4	流动负债	32,270.77
5	非流动负债	-
6	负债合计	32,270.77
7	所有者权益	7,202.33

账面值经立信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所进行了专项审计，出具了信会师川报字[2024]第 50127 号《审计报告》。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产账面值32,814.64万元，占评估范围内总资产的83.13%。主要为投资性房地产。投资性房地产具有以下特点：

投资性房地产共计3项，物业类型分别为公寓、店铺、地下车位，建筑面积合计24,877.22 m²。本次评估范围内的房屋均位于上海市嘉定区南翔镇润业路与云安南路交汇处，小区名为玉宏星天地。

CH2 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一)人员组织及实施时间

本评估业务共成立了3人的项目团队,其中:资产评估师2人、评估助理1人,现场项目负责人为何奎昌。于2024年6月21日~2024年6月24日对上海碧浦的资产、负债等项目进行了核实工作。

(二)资产核实过程

1、指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导,包括具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员,主要涉及企业相关的财会部门、资产管理部门等各部门的业务人员。对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

2、现场核实及财务状况调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产、负债进行全面自查的基础上,评估人员抵达现场对评估对象及其所涉及资产、负债进行核实。调查核实的内容包括:资产、负债等财务状况;历史经营数据;产权证明文件。同时,与注册会计师、律师等专业人士进行沟通。现场工作期间主要完成了以下工作:

(1)完善评估明细表。对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别,并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。

(2)现场核实及收集资料。现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素;核实方式主要通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行。获取评估业务需要的基础资料,了解资产的现状,关注资产的法律权属。

①货币资金及债权债务。对银行存款,通过将账簿记录与银行对账单、余额调节表相核对,并获取了审计机构银行函证回函进行核对;对债权债务,核查总账、明细账、必要的会计凭证和相关合同、文件,并获取了审计机构往来函证回函进行核对,同时对账龄和债务人的偿债能力及信誉度进行分析。

②投资性房地产。对投资性房地产的权属资料、现时状况、租赁合同约定的租金和租赁期限、后续计量模式等进行查验。

③递延所得税资产。对“可抵扣暂时性差异”产生的递延所得税资产的形成原因、确认依据等进行核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

核实过程中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

三、核实结论

(一)持续经营能力

未发现企业存在影响其持续经营能力的事项。

(二)资产、负债核实结论

1、表内资产、负债

资产核实结果与账面记录相同，但存在以下事项：

(1)根据被评估单位相关工作人员介绍：为了便于利用，被评估单位改变了部分公寓房屋的平面布局，故每套房屋的实际面积与产权登记面积不完全一致，且评估范围内的公寓中有10套房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号，房号如下：2幢(即北楼)2层221号、3层323号、4层323号、5层513号、5层515号、5层523号、6层613、6层615、6层623号、1幢(即南楼)2层237号。

(2)根据被评估单位相关工作人员介绍：为了利用方便，将2幢(即北楼)1层店铺的局部平面重新进行了划定，现116号房中的33.83 m²、131号、133号、136号共计137.14 m²（约占店铺面积的3.3%）用作公寓的公共区域，现场查看未见131、133、136号房屋对应的门牌号。

2、表外资产、负债

无表外资产、负债。

CH3 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

(一)内容和账面金额

货币资金为银行存款，账面值人民币45.10万元。

(二)核实情况

1、查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对上海碧浦的有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料，核对结果与账面余额一致。无未达账项。

2、银行账户函证情况

评估人员获得审计机构银行函证回函，函证结果与银行对账单一致。

(三)评估方法

对本币银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

(四)评估结果

货币资金评估结果为人民币45.10万元，较账面值无增减值。

二、应收款项

(一)主要业务内容和金额

1、应收账款：主要业务内容为应收客户楼款、应收关联方租金，账面余额1,173.62万元、坏账准备48.57万元、账面值1,125.06万元。

2、其他应收款：主要业务内容为应收关联方往来款，账面余额3,754.08万元、坏账准备0万元、账面值3,754.08万元。

(二)核实情况

1、应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收账款，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，并获取了审计机构的函证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

(1)能全额收回的应收账款1笔、金额1.076.49万元，占91.72%，主要为：应收关联公司租金；

(2)已形成坏账的应收账款0笔；

(3)介于(1)和(2)之间的应收账款金额97.13万元，占8.28%，其中：

3年<Aging(账龄)≤4年，97.13万元，占8.28%。

2、其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，抽查了有关会计凭证，并获取了审计机构的函证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

能全额收回的应收账款2笔、金额3,754.08万元，占100.00%，为关联公司的往来款。

(三)评估方法及评估结果

在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法评估风险损失，以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按0值评估。

(1)应收账款

金额单位：人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、能全额能收回的	1,076.49	0	0.00
2、已形成坏账的			
3、介于1和2之间的			
3年<aging≤4年	97.13	50%	48.57
合计	1,173.62		48.57

应收账款余额1,173.62万元，风险损失额48.57万元，评估值1,125.06万元，较账面值无增减值。

(2)其他应收款

金额单位：人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、能全额能收回的	3,754.08	0	0.00
2、已形成坏账的			
3、介于1和2之间的			
合计	3,754.08		0.00

其他应收款余额3,754.08万元，风险损失额0万元，评估值3,754.08万元，较账面值无增减值。

三、投资性房地产

(一)内容及账面金额

投资性房地产账面值32,814.64万元,共计3项,物业类型分别为公寓、店铺、地下车位,建筑面积合计24,877.22 m²。

(二)核实情况

评估人员对投资性房地产的权属资料、物理状况、租赁合同约定的租金和租赁期限、后续计量模式、账面值是否含土地等进行了查验。

本次评估范围内的房屋均位于上海市嘉定区南翔镇润业路与云安南路交汇处,小区名为玉宏星天地。

权属来源:2016年12月,启东碧海置业发展有限公司(后变更为上海碧浦置业发展有限责任公司)通过司法拍卖取得了上海市嘉定区南翔镇10街坊/6丘地块(玉宏大厦)商办项目在建工程房地产(不包括已预售的208套房屋)及相应土地使用权,成交价款为31,400万元。取得后,楼盘名称变更为玉宏星天地,上海碧浦置业发展有限责任公司对该楼盘进行续建,于2018年1月完工并取得了《建设工程竣工验收备案证书》,2019年取得了建筑物及土地的《不动产权证书》(大证)。本次评估范围内的房屋情况如下:

1、房屋基本情况:

(1)嘉定南翔玉宏星天地-公寓

该房屋位于上海市嘉定区南翔镇润业路与云安南路交汇处,小区名为玉宏星天地,钢混结构。公寓分布于两幢建筑物中,分别为1幢(即南楼)、2幢(即北楼),产权登记建筑面积合计13,995.25 m²(其中1586.65 m²为1幢2层的店铺改建而来),共计288套。详细情况如下:

1幢(即南楼):总楼层为地上13层,地下1层,层高4.8米,均为LOFT公寓,共计187套(其中第2层32套共计1,586.65 m²权属登记用途为店铺,被评估单位改变楼层内平面布局后,第2层由原来的32套增加为33套,第237号房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号);

2幢(即北楼):总楼层为地上6层,地下1层,层高3.8米,均为平层公寓,共计101套(其中2层221号、3层323号、4层323号、5层513号、5层515号、5层523号、6层613、6层615、6层623号共计9套房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号,系被评估单位改变楼层内平面布局增加而来)。

(2)嘉定南翔玉宏星天地-店铺

该房屋位于上海市嘉定区南翔镇润业路与云安南路交汇处,小区名为玉宏星天地,为钢混结构。店铺分布于两幢建筑物中,分别为1幢(即南楼)、2幢(即北楼),

建筑面积合计4,136.41 m²(不包含已改为公寓的1,586.65 m²), 共计58套。详细情况如下:

1幢(即南楼): 总楼层为地上13层, 地下1层, 店铺分别位于地上1层及地下1层, 其中地上1层共计25套, 产权登记面积合计1,975.60 m², 层高约3.9米; 地下1层共计3套, 产权登记面积合计907.95 m², 层高约3.9米;

2幢(即北楼): 为地上6层, 地下1层, 店铺均位于地上1层, 共计30套, 产权登记面积合计1,252.86 m², 层高约3.9米; 根据被评估单位相关工作人员介绍: 为了利用方便, 将该幢房屋的局部平面重新进行了划定, 现116号房中的33.83 m²、131号、133号、136号共计137.14 m²用作公寓的公共区域, 现场查看中, 未见131号、133号、136号房屋对应的门牌号。

(2)嘉定南翔玉宏星天地-地下车位

该房屋位于上海市嘉定区南翔镇润业路与云安南路交汇处, 小区名为玉宏星天地, 为钢混结构, 层高约3.9米。均位于地下1层, 产权登记面积合计6,745.56 m²(其中人防车位共计4,913.5 m²), 共计220个(其中机械车位161个、标准车位48个, 子母车位10个, 微型车位1个)。

2、装修标准:

外墙干挂石材、铝合金窗; 室内公共区域地面贴地砖、墙面及天棚刷乳胶漆或涂料。除少数维修房、员工房外, 其余房屋均配套有家具、部分家电、厨卫设施等。

3、配套设施: 大楼配套有电梯、地下停车位、露天停车位, 公共区域设有监控; 小区通水、电、视、讯、集中供热, 无天然气。

4、权属状况:

所在大楼已取得《不动产权证书》, 证书号为沪(2019)嘉字不动产权第003869号、沪(2019)嘉字不动产权第003871号, 登记用途为办公楼、店铺、其他; 土地用途为出让商办, 宗地总面积为10826 m², 目前尚未办理分户的《不动产权证书》。

根据《不动产权证书》备注显示: 土地用途为出让商办用地, 终止使用年限为: 商业用地2013年1月18日至2053年1月17日; 办公用地2013年1月18日至2063年1月17日。依据沪嘉规土(2012)出让合同第81号(1.0)版第八章, 第四十二条特别约定“项目建成后商业建筑面积的50%须自行持有, 十年内不得转让”, 共计49套房源, 合计面积3643.94平方米, 暂不得转让。

5、租赁合同情况:

根据收集到的《租赁协议》复印件显示, 上海碧浦置业发展有限责任公司将评估对象整体出租给关联方上海碧住酒店管理有限公司, 承租方用于经营品牌名为“碧家国际社区”, 计租建筑面积为26,706.28 m²(含公共分摊面积), 租赁期限为

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

自2019年11月20日起至2022年11月19日止。随后签定两次《租赁协议》，将租赁期限分别延长至2025年11月19日、2030年11月19日，不含税年租金均为8,095,609.6元，增值税为728,604.86元，含税年租金合计8,824,214.46元。

6、后续计量模式及账面价值：

后续计量采用公允价值模式，账面价值包含应分摊的土地使用权价值。

(三)关键性假设及前提

1、根据本次评估目的，本次以解除（不继续履行）已签订的整租协议、建筑物的经营业态不会发生重大改变为假设前提；

2、投资性房地产的市场价值以不反映针对特定企业的以下因素为假设前提：

- (1)将不同地理位置的房地产进行组合所产生的附加值；
- (2)投资性房地产与其它资产之间的协同作用；
- (3)特定的法定权利或法律约束；
- (4)特定的税收利益或税收负担。

(四)评估方法

评估对象中公寓的法定用途为办公楼、店铺，实际主要作为类住宅公寓、店铺使用，根据上海市现行政策，评估对象销售受限，故不适合采用比较法进行评估。评估对象作为公寓、店铺、车位，区域内类似房地产租赁交易案例较多且相关资料较容易获取，故本次采用收益法评估。

(五)收益法的具体运用

收益法是指将被估房地产的未来预期净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估房地产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

P： 房地产收益价值	A _i ： 收益期i的预期净收益
r： 折现率	g： 净收益增长率
n： 收益期	V _n ： 建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

1、预期净收益

由前述，本次以解除整租协议为假设前提，故均采用正常客观的租金。

其中：

(1)年有效毛收入的确定

年有效毛收入包括年有效毛租金收入和租赁保证金的利息收入。

①年有效毛租金收入:

根据评估对象所在区域房地产市场情况,以及评估人员调查收集到的有关房地产租赁信息,根据评估对象的具体情况,求取评估对象的市场客观租金和出租率。则:

评估对象的年有效毛租金收入=市场客观月租金单价×12×出租率。

②租赁保证金的利息收入:

租赁保证金的利息收入按2个月的市场客观租金测算;利息率取1年期定期存款利率,则其年租赁保证金的利息收入为:

年租赁保证金的利息收入=租赁保证金×出租率×利息率。

则:年有效毛收入=年有效毛租金收入+年租赁保证金的利息收入。

(2)年运营费用的确定

年运营费用由管理费、维修费、税金及附加、保险费组成。

根据评估对象周围社会平均水平和评估对象实际情况,分别确定年管理费率和维修费率;

税金由房产税、土地使用税、增值税及附加等构成,土地使用税按评估对象应分摊土地使用权面积计算,增值税按一般计税计算为9%,按现行标准,房产税为不含税租金收入的12%,附加为增值税的10%。

保险费按评估对象建筑物重置价2%计算。

则评估对象年运营费用为:

年运营费用=年管理费+年维修费+税金及附加+保险费

(3)年净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

(4)年净收益递增比率的确定

上海市可比上市公司2023年租金收入情况如下:

市北高新(600604.SH)2023年实现房地产租金收入5.66亿元,同比增加12.45%;出租房地产总面积为40.25万平方米,同比增加3%,公司房产租赁业务稳中有升。

浦东金桥(600639.SH)2023年实现房地产租赁收入18.20亿元,同比增加14.60%;截至2023年末,公司持有各类经营性物业319万平方米,平均出租率83.3%,维持高水平运行。

上海临港(600848.SH)2023年实现物业租金收入29.97亿元,同比增加23.32%;截至2023年末,园区物业总在租面积313.3万平方米。

张江高科(600895.SH) 2023 年实现物业租金收入 10.47 亿元, 同比增加 25.78%。

2023 年第四季度, 上海市三个优质长租公寓项目入市, 包括城家高级公寓嘉定新城地铁站店、城家公寓上海江川路地铁站店和保利 NPUB 东外滩联合社区公寓, 为市场带来 1,029 套新增供应。其中 NPUB 为保利公寓旗下的中高端产品, 东外滩为其在上海首个开业项目。整体来看, 上海市优质长租公寓市场需求回暖, 空置率下降 3.2 个百分点至 17.7%, 租金环比微幅上涨 0.2%。

根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况以及 WIND 咨询公布的相关统计数据, 上海市不动产租金均呈现出逐年上升的趋势, 因此我们采用年净收益逐年递增的公式进行测算, 评估人员根据上海市不动产租金上涨幅度及评估对象具体情况, 分析确定评估对象中公寓的年净收益递增比率为 4.0%, 店铺及车位的年净收益递增比率为 3.0%, 且假设年净收益递增比率保持不变。

2、收益期限

根据被评估单位提供的评估对象土地使用权的《不动产权证书》和评估对象的建成年月, 评估对象的建筑物的剩余经济寿命年限长于土地使用权的剩余使用年限, 故本次取剩余使用年限较短的土地剩余使用年限为评估对象的收益年期, 加上土地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算到评估基准日时的价值。

3、折现率

以无风险利率加上风险调整值作为折现率。无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率, 通常选取适当期限的国债到期收益率作为无风险利率; 风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

(六)评估结果

人民币元/㎡、万元

投资性房地产	数量(㎡)	账面价值	评估单价(元/㎡)	评估结果(万元)
嘉定南翔玉宏星天地-公寓	13,995.25	32,814.64	17,150.00	24,001.85
嘉定南翔玉宏星天地-店铺	4,136.41		17,310.00	7,160.13
嘉定南翔玉宏星天地-车位	6,745.56		2,450.00	1,652.66
合计	24,877.22	32,814.64		32,814.64

(七)特别事项

1、截至评估基准日, 本次评估范围内的不动产均尚未办理房屋分户的《不动产权证书》。本次评估假设被评估单位办理上述权属事宜不存在法律障碍, 也未考虑完善上述权属事宜可能发生的费用以及可能存在抵押担保、租赁限制等事项对评估结果的影响, 特提请报告使用者注意。

2、评估对象已整体出租给上海碧住酒店管理有限公司，根据评估人员的市场调查，《整租协议》中约定租金一定程度上低于市场客观租金。据了解，评估对象的承租方与被评估单位为关联方。鉴于上述情况并结合委托人受让上海碧浦股权后将解除或重新签订整租协议的情况说明，本次评估未考虑《整租协议》约定租金及租赁期限等事项对评估结论的影响，评估中按照市场客观租金进行估算，特提请报告使用人注意。

3、根据被评估单位相关工作人员介绍：为了便于利用，被评估单位改变了部分公寓房屋的平面布局，故每套房屋的实际面积与产权登记面积不完全一致，且评估范围内的公寓中有10套房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号，房号如下：2幢(即北楼)2层221号、3层323号、4层323号、5层513号、5层515号、5层523号、6层613、6层615、6层623号、1幢(即南楼)2层237号。由于改变平面布局并未导致总建筑面积的变化，本次以评估面积以登记建筑面积为准，套数以改变平面布局后的288套为准，未考虑上述事项对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

4、根据被评估单位相关工作人员介绍：为了利用方便，将2幢(即北楼)1层店铺的局部平面重新进行了划定，现116号房中的33.83 m²、131号、133号、136号共计137.14 m²（约占店铺面积的3.3%）用作公寓的公共区域，现场查看未见131、133、136号房屋对应的门牌号。由于改变平面布局并未导致总建筑面积的变化且该状况可恢复，本次评估以产权登记面积为准，未考虑该事项对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

5、根据《不动产权证书》备注显示：依据沪嘉规土(2012)出让合同第81号(1.0)版第八章，第四十二条特别约定“项目建成后商业建筑面积的50%须自行持有，十年内不得转让”，共计49套房源，合计面积3643.94平方米，暂不得转让，特提请报告使用人注意。

6、评估对象中的公寓登记用途为办公楼、店铺（南楼2层），实际主要作为类住宅公寓使用，根据上海市相关部门2017年5月9日发布的《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》(沪建房管联(2017)400号)第四条规定：“对在建未售的项目，从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查，发现建设行为违反相关规定的，应责令整改，经相关部门批准联合验收通过后方可销售；在项目交付使用前，相关部门要再次进行联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续。第五条规定：“对已售未交付入住的项目，要按照商业办公房屋功能进行全面整改，由相关部门联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续”。根据上海碧浦和嘉定区住房保障和房屋管理局工作人员的介绍，原玉宏大厦项目（现玉宏星天地）在前述政策发布时即被列入监管名单，属于需要整改的公寓式商业办公项目，除“沪建房管联(2017)400号”文件出台时已经出售的208套房屋外，上海碧浦自持店铺、办公房屋如未按照商业办公要求整改，则无法进行销售。对于评估范围内资产的销售受限情形，特提请报告使用人注意。

(八)典型案例：嘉定南翔玉宏星天地-公寓(详见评估明细表序 1)

1、资产状况

见前述“(二)核实情况”中相关介绍。

2、价值影响因素分析

(1)区域因素

①地理位置和繁华程度：评估对象位于上海市嘉定区南翔镇润业路，处于太茂商业区范围内，属于区级商服中心；区域内人流量一般，人口密度较低；区域内有太茂商业广场、中冶祥腾城市广场、汇锦南翔中心等商业设施，基本能满足区域内的购物需求，商服繁华度总体较低；

②基础设施完善程度：区域内通水、电、气、视、讯等基础设施状况；

③公共设施完备程度：区域内分部有古猗小学、嘉定区第二中学、嘉定留云中学、南翔医院等公共服务配套设施，公共服务设施完善度一般；

④交通便捷度：

公共交通：区域内有地铁11号线可达到迪士尼游乐园，规划中的22号线将为南翔镇链接上海各重要区域提供重要帮助，故地铁便捷度一般；有5条公交线路通过，交通便捷度一般。

道路交通：附近有嘉闵高架、沪嘉高速、中外环线，可通达市区及虹桥、长风商务区，道路体系完善。

⑤环境质量：区域内环境一般，景观一般，无污染源；

⑥区域规划：根据南翔镇的国土空间总体规划，预计在2035年，南翔将建设成为小而美的特色综合性城镇。规划围绕城市、产业、生态三个方面，重点打造小而优美、精致宜人的城市空间，小而精美、智创引领的产业空间；小而恬美的生态空间。届时，南翔镇的常住人口规模将从目前的约14万增加至19.8万。

总体来说，区域因素对评估对象价值体现无不良影响。

(2)个别因素

①临街状况：评估对象所在楼盘一面临润业路，一面临云安南路(云安南路临河)，一面临渠，一面与“旭辉U天地”小区相邻并可互通，润业路即云安南路均为城市支路，总体上临街状况一般；

②建筑物新旧程度：评估对象所在楼盘建成于2018年1月，维护保养状况良好，成新度较高；

③装修条件：评估对象中的公寓主要为精装带家具及部分家电，总体上装修维护保养较好；

④设施设备：小区内通水电视讯，集中供热，大楼配套有电梯，电梯运行速度正常，等候时间合理；

⑤建筑结构：评估对象为钢混结构；

⑥平面布置及层高：评估对象所在建筑物总体呈规则矩形、U型；公寓为LOFT及平层，各房间平面布局总体良好，LOFT层高为4.8米，平层公寓层高为3.8米，房屋空间较为开阔；

⑦土地剩余使用年限：评估对象店铺剩余土地使用年限为28.62年，办公(公寓)剩余土地使用年限为38.62年，土地剩余使用年限对价值无不利影响；

⑧物业管理：评估对象所在小区的物管提供24小时管家服务，物业管理良好。

总体来说，个别因素对评估对象价值体现有较大的积极影响。

3、评估方法

根据该投资性房地产之特点、资料收集情况，本次采用收益法评估。

4、评估过程

评估对象为288套公寓，其户型、面积、楼层、朝向不完全一致，本次采用先选取其中一套作为样本求取其客观月租金单价，然后再通过对户型、面积、楼层、朝向等因素进行比较修正，得到评估范围内288套公寓的平均月租金单价。

288套公寓中的1幢(即南楼)2层33套房屋登记用途为店铺，其占有范围内的土地使用权为出让商业用地，土地剩余使用年限为28.62年；其余255套房屋登记用途为办公，其占有范围内的土地使用权为出让办公用地，剩余使用年限为38.62年。故店铺与办公楼二者剩余使用年限不一致，故本次在求取收益价格时将二者分开测算、然后再求取综合288套公寓的平均单价并列示于评估明细表中。

(1)预期净收益

①有效毛收入的确定

年有效毛收入包括年有效毛租金收入和租赁保证金的利息收入。

1、有效毛租金收入

年有效毛租金收入=市场客观月租金单价×12×出租率

本次采用比较法求取评估对象的客观月租金，从而确定其过程如下：

i、搜集交易实例、选取可比实例

评估人员通过实地调查、网络收集等方式获得了不动产交易信息，并通过与经纪人现场及微信等沟通方式进行了市场调查，然后选取了3个用途相似、结构类型相同、房屋档次等状况相似的房屋作为比较案例，详见“评估对象与可比案例概况表”。

评估对象与可比案例概况表

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素	评估对象：玉宏星天地1幢（即南楼）5楼513号	比较实例一：玉宏星天地1幢	比较实例二：旭辉U天地12楼	比较实例三：旭辉U天地3楼
坐落	上海市嘉定区云安南路29弄1栋	上海市嘉定区云安南路29弄1幢	上海市嘉定南翔宝翔路158弄	上海市嘉定南翔宝翔路158弄
建筑面积（m ² ）	43.51	34.25	48.00	48.00
交易价格	元/套·月	待估	3,000	3,656
	元/m ² ·月	待估	88	76
税费负担	各自负税：出租方承担增值税、房产税等，承租方承担物管费、水电费供暖费等	各自负税：出租方承担增值税、房产税等，承租方承担物管费、水电费供暖费等	出租方承担增值税、房产税等，承租方承担水电费供暖费、物管费等	出租方承担增值税、房产税等，承租方承担水电费供暖费、物管费等
付款方式	季度交，期初支付	季度交，期初支付	季度交，期初支付	季度交，期初支付
币种	人民币	人民币	人民币	人民币
价格内涵	每平方米建筑面积单价	每平方米建筑面积单价	每平方米建筑面积单价	每平方米建筑面积单价
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2024年5月	2024年6月	2024年6月	2024年6月
区位状况	区域位置	上海市嘉定区南翔镇太茂商圈范围，处于区级商服中心范围内	上海市嘉定区南翔镇太茂商圈范围，处于区级商服中心范围内	上海市嘉定区南翔镇太茂商圈范围，处于区级商服中心范围内
	基础设施完善度	通上水、下水、电、气、路、讯，基础设施完善，且保障度较高	通上水、下水、电、气、路、讯，基础设施完善，且保障度较高	通上水、下水、电、气、路、讯，基础设施完善，且保障度较高
	区域商业区级别	街区级商业区	街区级商业区	街区级商业区
	商服繁华度	商服繁华度较低	商服繁华度较低	商服繁华度较低
	距商服中心距离	距街区级商服中心约600米	距街区级商服中心约600米	距街区级商服中心约600米
	商业服务网点配置状况	区域商业服务网点以中小型综合商场、专业市场、临街底商等为主，商服设施配套较完善	区域商业服务网点以中小型综合商场、专业市场、临街底商等为主，商服设施配套较完善	区域商业服务网点以中小型综合商场、专业市场、临街底商等为主，商服设施配套较完善
	道路通达度	估价对象区域内有丰翔路、宝翔路、浏翔公路、芳林路、润业路等主次道路，路网密集度及道路通达度较高。	估价对象区域内有丰翔路、宝翔路、浏翔公路、芳林路、润业路等主次道路，路网密集度及道路通达度较高。	估价对象区域内有丰翔路、宝翔路、浏翔公路、芳林路、润业路等主次道路，路网密集度及道路通达度较高。
	公交便捷度	区域内有5条公交经过，公交便捷度较高	区域内有5条公交经过，公交便捷度较高	区域内有5条公交经过，公交便捷度较高
	公用服务设施完备度	区域内有古猗小学、嘉定区第二中学、嘉定留云中学、南翔医院等公共服务配套设施，公共服务设施完善度一般	区域内有古猗小学、嘉定区第二中学、嘉定留云中学、南翔医院等公共服务配套设施，公共服务设施完善度一般	区域内有古猗小学、嘉定区第二中学、嘉定留云中学、南翔医院等公共服务配套设施，公共服务设施完善度一般
	地铁便捷度	区域内有地铁11号线及规划中的地铁22号线	区域内有地铁11号线及规划中的地铁22号线	区域内有地铁11号线及规划中的地铁22号线

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

	总楼层及所处楼层	总 13 层, 位于第 5 层, 属中楼层	总 13 层, 位于第 9 层, 属中楼层	总 12 层, 位于第 12 层, 属高楼层	总 12 层, 位于第 3 层, 属低楼层
	朝向	朝南	朝东	朝东	朝南
	通风及采光	采光良好, 通风条件良好	采光良好, 通风条件一般	采光良好, 通风条件一般	采光一般, 通风条件一般
	在小区中所处位置	一般	一般	一般	一般
	周边景观环境	环境一般, 无污染物及污染源	环境一般, 无污染物及污染源	环境一般, 无污染物及污染源	环境一般, 无污染物及污染源
	周边物业类型	商住	商住	商住	商住
实物状况	物业整体形象	建筑较美观、总体形象较优	建筑较美观、总体形象较优	建筑较美观、总体形象较优	建筑较美观、总体形象较优
	小区居住环境	环境一般	环境一般	环境一般	环境一般
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	临街道路类型	支路	支路	支路	支路
	物业类型	商住公寓	商住公寓	商住公寓	商住公寓
	购物条件 (距离大型综合购物中心)	约 600 米	约 600 米	约 600 米	约 600 米
	距公交车站距离	距公交站约 200 米	距公交站约 200 米	距公交站约 200 米	距公交站约 200 米
	距地铁站距离	1100 米	1100 米	1100 米	1100 米
	临近学校类型	普通中小学	普通中小学	普通中小学	普通中小学
	交通配套条件	所在楼盘自备停车位, 车位基本满足需要	所在楼盘自备停车位, 车位基本满足需要	所在楼盘自备停车位, 车位基本满足需要	所在楼盘自备停车位, 车位基本满足需要
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑层高	层高约 4.8 米, 上下两层	层高约 4.8 米, 上下两层	层高约 4.8 米, 上下两层	层高约 4.8 米, 上下两层
	建筑面积	建筑面积 43.51 m ² , 面积适中	建筑面积约 34.25 m ² , 面积较小	建筑面积约 48 m ² , 面积较适中	建筑面积约 48 m ² , 面积较适中
	形状或户型	LOFT 一室一厅一卫一厨, 局部挑空, 布局较优	LOFT 一室一厅一卫一厨, 局部挑空, 布局一般	LOFT 两室一厅一卫一厨, 无挑空, 布局优	LOFT 两室一厅一卫一厨, 无挑空, 布局优
	装修情况	精装	精装	精装	精装
	垂直交通设施情况	4 部电梯, 电梯运行速度正常, 高峰期电梯等候时间合理	4 部电梯, 电梯运行速度正常, 高峰期电梯等候时间合理	2 部电梯, 电梯运行较慢, 高峰期等候电梯时间较长	2 部电梯, 电梯运行较慢, 高峰期等候电梯时间较长
	其他配套设施状况	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路, 带家具及部分家电, 家具家电档次一般	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路, 带家具及部分家电, 家具家电档次较差	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路, 带家具及部分家电, 家具家电档次高	通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路, 带家具及部分家电, 家具家电档次较高
	空间利用效率	较高	较高	高	高
	物管效果	24 小时管家服务, 管理效果好	24 小时管家服务, 管理效果好	普通服务, 管理效果一般	普通服务, 管理效果一般
	楼龄及成新度	2018 年建成并投入使用, 成新度约 90%	2018 年建成并投入使用, 成新度约 90%	2015 年初建成并投入使用, 成新度约 85%	2015 年初建成并投入使用, 成新度约 85%

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

权益状况	土地用途及剩余使用年限	为出让办公用地，剩余年限对租金价格基本无影响	为出让办公用地，剩余年限对租金价格基本无影响	为出让办公用地，剩余年限对租金价格基本无影响	为出让办公用地，剩余年限对租金价格基本无影响
	规划限制条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权及担保物权设立	未设立	未设立	未设立	未设立
	租赁或占用	未出租	未出租	未出租	未出租
	拖欠税费情况	未拖欠税费	未拖欠税费	未拖欠税费	未拖欠税费
	查封等权利限制情况	无限制	无限制	无限制	无限制
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

ii、建立比较基础

统一财产范围

评估对象包含房屋(含房屋装饰装修家具家电及与房屋不可分割的附属设施设备)和占用范围内应分摊的出让办公用地使用权价值，与可比实例一致。

统一付款方式

经调查，以上三个可比实例成交价格均为季度支付，先付后用的价格。

统一融资条件

经调查，以上三个可比实例成交价格均为常规融资条件下的价格，均无任何债权债务限制，与评估对象一致。

统一税费负担

经向经纪人沟通了解，案例均为各自负税：出租方承担增值税、房产税等，承租方承担物管费、水电费供暖费等，与评估对象一致，故无需修正。

统一计价单位

上述可比实例成交价格均为每单位建筑面积平方米单价，币种均为人民币，货币单位均为元，与评估对象一致。综上所述，可比实例统一比较基础修正情况如下：

比较基础调整表：

项 目	评估对象：玉宏星天地1幢(即南楼)5楼513号	比较实例一：玉宏星天地1幢	比较实例二：旭辉U天地12楼	比较实例三：旭辉U天地3楼
交易价格(元/套·月)	待估	3,000	3,656	3,486
统一财产范围修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一付款方式修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一融资条件修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一税费负担修正(%)	0%	0%	0%	0%

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

统一计价单位修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一比较基础后价格(元/套·月)		3.000	3.656	3.486

iii、交易情况修正

选取的交易实例均为正常交易，以评估对象的交易情况为比较标准100，三个交易实例的交易情况修正系数为100/100。

iv、市场状况修正

选取的交易实例的成交时间与评估基准日接近，以评估对象的交易日期为比较标准100，三个交易实例的市场状况修正系数为100/100。

v、不动产状况调整

不动产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

根据评估对象与三个交易实例的具体情况，分别给出对应的区位状况、实物状况、权益状况修正系数，详见“区位、实物、权益状况说明表”、“评估对象与比较实例区位、实物、权益状况判断表”、“区位、实物、权益状况说明表修正系数表”。

区位、实物、权益状况说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区位状况	区域位置	市级商服中心区域	市级商服中心边缘	区级商服中心区域	区级商服中心边缘	其他区域
	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备且保障度高	供水、排水、供气等设施齐备且保障度较高	供水、排水、供气等设施齐备且保障度一般	供水、排水、供气等设施齐备且保障度较低	供水、排水、供气等设施齐备且保障度低
	区域商业区级别	市级商业区	区级商业区	街区级商业区	小区级商业区	独立居住点
	商服繁华度	商服繁华度高	商服繁华度较高	商服繁华度一般	商服繁华度较低	商服繁华度低
	距商服中心距离	<500 米	[500.1000)米	[1000.1500)米	[1500.2000)米	≥2000 米
	商业服务网点配置状况	配置大型综合商场	配置中小型综合商场	配置一般商业物业	配置商业物业较少	配置零星商业
	道路通达度	路网密集，道路通达度高	路网较密集，道路通达度较高	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度较差，道路通达度较差	路网密集度差，道路通达度差
	公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度较高	公交便捷度一般	公交便捷度较低	公交便捷度低
	公用服务设施完备度	学校、医院等配置完善	学校、医院等配置较完善	学校、医院等配置一般	学校、医院等配置较少	基本没有学校、医院等配置
	地铁便捷度	4 条及以上	3 条	2 条	1 条	3 公里内范围内无地铁
	总楼层及所处楼层	中间层	中高中低层	高楼层	低楼层	底层
朝向	南、东	东南朝向	其他朝向	西朝向	北朝向	

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

	通风及采光	通风及采光均良好	通风或采光之一良好, 采光或通风之一一般	通风及采光均一般	通风或采光之一一般, 采光或通风之一较差	通风及采光均较差
	在小区中所处位置		小区中庭	靠近中庭	一般位置	差位置
	周边景观环境	环境优美, 无污染	环境较好, 无污染	环境一般, 无污染	环境较差, 无污染	环境差, 有污染
	周边物业类型	大型商业综合体	商办或商住综合楼	大型住宅区	零星住宅区	工业区
实物状况	物业整体形象	整体形象好	整体形象较好	整体形象一般	整体形象较差	整体形象差
	小区居住环境	环境优美	环境较好	环境一般	环境稍差	环境差
	临街状况	不临街	一面临街	一面临街	两面临街	三面临街
	临街道路类型	支路或不临街	生活型次干道	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道
	物业类型	纯住宅无底商	住宅带底商	商住公寓	/	/
	购物条件(距离大型综合购物中心)	[0,500)米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2500)米	≥2500 米
	距公交车站距离	[0,200)米	[200,500)米	[500,1000)米	[1000,1500)米	≥2000 米
	距地铁站距离	[0,500)米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2500)米	≥2500 米
	临近学校类型	重点中小学		普通中小学		
	交通配套条件	自备停车场且车位充足	自备停车场, 车位满足需要, 或车位紧张但附近停车方便	自备停车场车位紧张, 附近停车不便	无自备停车场, 但附近停车方便	无停车设施且停车不便
	建筑结构	钢混	钢、砖混合	砖混	砖木	砖石
	建筑层高	层高 5 米以上, 可做夹层	4-5 米, 可做两层	3.3-4 米, 不可做夹层	2.8-3.3 米	2.8 米以下
	建筑面积	面积小	面积较小	面积适宜	面积较大	面积大
	形状或户型	户型好	户型较好	户型一般	户型较差	户型差
	装修情况	豪华装修	精装修	中等装修	简装	清水房
	垂直交通设施情况	等候时间短	等候时间较短	等候时间合理	等候时间较长	等候时间长
	其他配套设施状况	配套设施齐全, 家具家电档次高	配套设施较齐全, 家具家电档次较高	配套设施一般, 家具家电档次一般	配套设施较差, 家具家电档次较低	配套设施差, 家具家电档次低
	空间利用效率	利用率高	利用率较高	利用率一般	利用率较低	利用率低
	物管效果	管理效果好	管理效果较好	管理效果一般	管理效果较差	管理效果差
	楼龄及成新度	90%—100%	70%—90%	50%—70%	40%—50%	40%以下
权益状况	土地用途及剩余使用年限	根据具体情况修正	根据具体情况修正	根据具体情况修正	根据具体情况修正	根据具体情况修正
	规划限制条件			无特殊限制	有限制	
	共有情况			单独所有	共同所有	按份所有
	用益物权及担保物权设立			未设立		已设立
	租赁或占用			未租赁或占用	已出租	他人占用

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

拖欠税费情况			未拖欠税费	拖欠税费较少	拖欠税费较多
查封等权利限制情况			无限制		已查封
权属清晰情况			权属清晰, 已办证	权属清晰, 未办证	权属有争议

评估对象与比较实例区位、实物、权益状况判断表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三	
区位状况	区域位置	一般	一般	一般	
	基础设施完善度	较优	较优	较优	
	区域商业区级别	一般	一般	一般	
	商服繁华度	较劣	较劣	较劣	
	距商服中心距离	较优	较优	较优	
	商业服务网点配置状况	较优	较优	较优	
	道路通达度	较优	较优	较优	
	公交便捷度	较优	较优	较优	
	公用服务设施完备度	一般	一般	一般	
	地铁便捷度	一般	一般	一般	
	总楼层及所处楼层	优	优	一般	较劣
	朝向	优	优	优	优
	通风及采光	优	较优	较优	较优
	在小区中所处位置	一般	一般	一般	一般
	周边景观环境	一般	一般	一般	一般
	实物状况	周边物业类型	较优	较优	较优
物业整体形象		较优	较优	较优	
小区居住环境		一般	一般	一般	
临街状况		较优	较优	较优	
临街道路类型		优	优	优	
物业类型		一般	一般	一般	
购物条件(距离大型综合购物中心)		较优	较优	较优	
距公交车站距离		优	优	优	
距地铁站距离		一般	一般	一般	
临近学校类型		一般	一般	一般	
交通配套条件		较优	较优	较优	
建筑结构		优	优	优	
建筑层高		较优	较优	较优	
建筑面积		一般	较优	一般	
形状或户型	较优	一般	优		
装修情况	较优	较优	较优		
垂直交通设施情况	一般	一般	较劣		

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

	其他配套设施状况	一般	较劣	优	较优
	空间利用效率	较优	较优	优	优
	物管效果	较优	较优	一般	一般
	楼龄及成新度	优	优	较优	较优
权益状况	土地用途及剩余使用年限	一般	一般	一般	一般
	规划限制条件	一般	一般	一般	一般
	共有情况	一般	一般	一般	一般
	用益物权及担保物权设立	一般	一般	一般	一般
	租赁或占用	一般	一般	一般	一般
	拖欠税费情况	一般	一般	一般	一般
	查封等权利限制情况	一般	一般	一般	一般
	权属清晰情况	一般	一般	一般	一般

区位、实物、权益状况修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区位状况	区域位置	4	2	0	-2	-4	
	基础设施完善度	2	1	0	-1	-2	
	区域商业区级别	4	2	0	-2	-4	
	商服繁华度	4	2	0	-2	-4	
	距商服中心距离	4	2	0	-2	-4	
	商业服务网点配置状况	3	1.5	0	-1.5	-3	
	道路通达度	2	1	0	-1	-2	
	公交便捷度	2	1	0	-1	-2	
	公用服务设施完备度	2	1	0	-1	-2	
	地铁便捷度	4	2	0	-2	-4	
	总楼层及所处楼层	2	1	0	-1	-2	
	朝向	1	0.5	0	-0.5	-1	
	通风及采光	3	1.5	0	-1.5	-3	
	在小区中所处位置	4	2	0	-2	-4	
	周边景观环境	2	1	0	-1	-2	
	周边物业类型	2	1	0	-1	-2	
	实物状况	物业整体形象	4	2	0	-2	-4
		小区居住环境	3	1	0	-1	-3
临街状况		3	1.5	0	-1.5	-3	
临街道路类型		2	1	0	-1	-2	
物业类型		4	2	0	-2	-4	
购物条件(距离大型综合购物中心)		3	1.5	0	-1.5	-3	
距公交车站距离		2	1	0	-1	-2	
距地铁站距离		3	1.5	0	-1.5	-3	
临近学校类型		2	1	0	-1	-2	
交通配套条件	2	1	0	-1	-2		

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

	建筑结构	2	1	0	-1	-2
	建筑层高	3	1.5	0	-1.5	-3
	建筑面积	3	1.5	0	-1.5	-3
	形状或户型	10	5	0	-5	-10
	装修情况	6	3	0	-3	-6
	垂直交通设施情况	3	1.5	0	-1.5	-3
	其他配套设施状况	6	3	0	-3	-6
	空间利用效率	8	4	0	-4	-8
	物管效果	3	1.5	0	-1.5	-3
	楼龄及成新度	2	1	0	-1	-2
权益状况	土地用途及剩余使用年限	4	2	0	-2	-4
	规划限制条件			0	-1	
	共有情况			0	-1	-2
	用益物权及担保物权设立			0		-2
	租赁或占用			0	-1	-2
	拖欠税费情况			0		-2
	查封等权利限制情况			0		-2
	权属清晰情况			0	-1	-2

将交易实例的区位状况、实物状况、权益状况与评估对象的区位状况、实物状况、权益状况进行比较，分别以评估对象的区位状况、实物状况、权益状况为比较标准100，得出三个交易案例的区位状况、实物状况、权益状况修正系数，详见“评估对象与比较实例因素分值量化表”、“评估对象比较因素条件指数表”。

评估对象与比较实例因素分值量化表

影响因素		评估对象：玉宏星天地1幢（即南楼）5楼513号	比较实例一：玉宏星天地1幢	比较实例二：旭辉U天地12楼	比较实例三：旭辉U天地3楼
交易情况		0	0	0	0
市场状况		100	100.00	100.00	100.00
区位状况	区域位置	0.00	0.00	0.00	0.00
	基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
	区域商业区级别	0.00	0.00	0.00	0.00
	商服繁华度	-2.00	-2.00	-2.00	-2.00
	距商服中心距离	2.00	2.00	2.00	2.00
	商业服务网点配置状况	1.50	1.50	1.50	1.50
	道路通达度	1.00	1.00	1.00	1.00
	公交便捷度	1.00	1.00	1.00	1.00
	公用服务设施完备度	0.00	0.00	0.00	0.00
	地铁便捷度	0.00	0.00	0.00	0.00
	总楼层及所处楼层	2.00	2.00	0.00	-1.00
	朝向	1.00	1.00	1.00	1.00
	在小区中所处位置	0.00	0.00	0.00	0.00
周边景观环境	0.00	0.00	0.00	0.00	

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

	周边物业类型	1.00	1.00	1.00	1.00
	区位状况小计	8.50	8.50	6.50	5.50
实物状况	物业整体形象	2.00	2.00	2.00	2.00
	小区居住环境	0.00	0.00	0.00	0.00
	临街状况	1.50	1.50	1.50	1.50
	临街道路类型	2.00	2.00	2.00	2.00
	物业类型	0.00	0.00	0.00	0.00
	购物条件(距离大型综合购物中心)	1.50	1.50	1.50	1.50
	距公交车站距离	2.00	2.00	2.00	2.00
	距地铁站距离	0.00	0.00	0.00	0.00
	临近学校类型	0.00	0.00	0.00	0.00
	交通配套条件	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	2.00	2.00	2.00	2.00
	建筑层高	1.50	1.50	1.50	1.50
	建筑面积	0.00	1.50	0.00	0.00
	形状或户型	5.00	0.00	10.00	10.00
	装修情况	3.00	3.00	3.00	3.00
	垂直交通设施情况	0.00	0.00	-1.50	-1.50
	其他配套设施状况	0.00	-3.00	6.00	3.00
	空间利用效率	4.00	4.00	8.00	8.00
物管效果	1.50	1.50	0.00	0.00	
楼龄及成新度	2.00	2.00	1.00	1.00	
	实物状况小计	29.00	22.50	40.00	37.00
权益状况	土地用途及剩余使用年限	0.00	0.00	0.00	0.00
	规划限制条件	0.00	0.00	0.00	0.00
	共有情况	0.00	0.00	0.00	0.00
	用益物权及担保物权设立	0.00	0.00	0.00	0.00
	租赁或占用	0.00	0.00	0.00	0.00
	拖欠税费情况	0.00	0.00	0.00	0.00
	查封等权利限制情况	0.00	0.00	0.00	0.00
	权属清晰情况	0.00	0.00	0.00	0.00

评估对象比较因素条件指数表

影响因素	评估对象：玉宏星天地1幢（即南楼）5楼513号	比较实例一：玉宏星天地1幢	比较实例二：旭辉U天地12楼	比较实例三：旭辉U天地3楼	
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100	
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100	
区位状况	区域位置	100.00	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100	100/100
	区域商业区级别	100.00	100/100	100/100	100/100
	商服繁华度	100.00	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100.00	100/100	100/100	100/100
	商业服务网点配置状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公用服务设施完备度	100.00	100/100	100/100	100/100
	总楼层及所处楼层	100.00	100/100	100/98	100/97
	朝向	100.00	100/100	100/100	100/100
	在小区内所处位置	100.00	100/100	100/100	100/100

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

	周边景观环境	100.00	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	区位状况小计	100.00	100/100	100/98	100/97
实物状况	物业整体形象	100.00	100/100	100/100	100/100
	小区居住环境	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街道路类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	购物条件(距离大型综合购物中心)	100.00	100/100	100/100	100/100
	距公交车站距离	100.00	100/100	100/100	100/100
	临近学校类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	交通配套条件	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑层高	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100.00	100/101.5	100/100	100/100
	形状或户型	100.00	100/95	100/105	100/105
	装修情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	垂直交通设施情况	100.00	100/100	100/98.5	100/98.5
	其他配套设施状况	100.00	100/97	100/106	100/103
	空间利用效率	100.00	100/100	100/104	100/104
	物管效果	100.00	100/100	100/98.5	100/98.5
楼龄及成新度	100.00	100/100	100/99	100/99	
	实物状况小计	100.00	100/93.5	100/111	100/108
权益状况	土地用途及剩余使用年限	100.00	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100.00	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	用益物权及担保物权设立	100.00	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用	100.00	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	查封等权利限制情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	权益状况小计	100.00	100/100	100/100	100/100

vi、评估单价的确定

我们认为上述三个比准价格均有一定的可比性,在一定程度上均可体现评估对象的客观价格,综合考虑各种因素,并结合该区域同类房屋的交易价格水平,将三个交易实例修正后的比准价格采用简单算术平均法求得评估对象的评估单价为76元/㎡·月(修约取至个位),详见综合单价计算表。

综合单价计算表

影响因素	评估对象:玉宏星天地1幢(即南楼)5楼513号	比较实例一:玉宏星天地1幢	比较实例二:旭辉U天地12楼	比较实例三:旭辉U天地3楼
交易价格	待估	3.000	3.656	3.486
交易情况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100.00	100/100	100/98	100/97
实物状况修正	100.00	100/93.5	100/111	100/108
权益状况修正	100.00	100/100	100/100	100/100

佛山欧神诺陶瓷有限公司拟受让以资抵债资产涉及的上海碧浦置业发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

比准价		3.209	3.361	3.328
综合结果 (元/套·月)		3.299		
综合结果 (元/㎡·月)		76.0		

如前所述，样本房的月租金单价为76元/㎡，还需将其修正到288套房的平均水平，具体修正过程详见下表：

修正因素	楼层	朝向	户型	其他修正
因素描述	样本为中楼层，优	样本为南朝向，优	样本房为LOFT，层高4.8，288套中有102套为平层，层高3.8米	样本为精装带家具，评估对象中有18套员工房及维修房，需要维修后及部分家具家电后才可以正常使用，根据估计，该部分房屋的现状约会对租金有30%的负面影响。
说明	中楼层共计138户，150户为低楼层或高楼层，低楼层及高楼层占比52%	南朝向、东朝向及东南朝向的共计198户，其余90户其他朝向，占比约31%	LOFT共计187套，平层共计101套，平层占比约35%	员工房、维修房等占比6%
与样本房屋因素不一致的其余房屋在总房屋中的占比	52%	31%	35%	-6%
修正比例%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-1.9%
288套公寓平均月租金单价 (元/㎡)	73			

本次按照市场客观情况，租金支付方式统一设定为按季度期初支付，收益法公式中的租金为按年期末支付，二者不一致，故需要将按季度期初支付的租金转换为按年度期末支付的租金，本次参照评估基准日的长期国债到期收益率2.29%计算租金收益，过程如下：

季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	年末合计	期末租金调整系数
测算月租金 (元/㎡·月)	73.00					
计息年限	1.00	0.75	0.50	0.25		
转换前季度租金 (元/㎡·季)	219.00	219.00	219.00	219.00	876.00	
转换后季度租金 (元/㎡·季)	222.29	221.46	220.64	219.82	884.20	1.01

则转换后月租金单价为； $73 \times 1.01 = 74$ 元/㎡·月（修约取至个位）

vii、出租率的确定

根据被评估单位提供的统计资料显示，评估对象近三年的出租率分别为78%、83%、70%。又据介绍，该项目运营资金缺乏，市场推广较小，运营人员不足，故导致出租率较低。经市场调查显示，评估对象在同类房屋中其成新率较高、维护较好、物管效果良好，加上上海市自2017年已停止审批公寓式办公

项目，市场上无新增类似项目，故我们分析认为：在未来，评估对象出租率有较大的上升空间。经分析后，本次取自评估基准日至2025年12月31日出租率取70%，以后年度逐步增涨至88%，即2029年1月1日起至未来收益期末出租率达到稳定状态，出租率为88%。

年有效毛租金收入=市场客观月租金单价×12×出租率。

详见“收益法测算过程一览表”。

II、租赁保证金的利息收入

租赁期内租赁保证金的利息收入按市场客观情况收取的租赁保证金测算；市场一般按2个月的市场客观租金收取租赁保证金；利息率取评估基准日的壹年期存款利率1.50%。则其年租赁保证金的利息收入为：

年租赁保证金的利息收入=租赁保证金×出租率×1.50%

年有效毛收入=年有效毛租金收入+年租赁保证金的利息收入

(详见“收益法测算过程一览表”)。

III、年有效毛收入=年有效毛租金收入+年租赁保证金的利息收入。

② 营运费用

年运营费用由管理费、维修费、税金及附加、保险费组成。

根据评估对象周围社会平均水平和评估对象实际情况，确定年管理费率 and 年维修费率分别为年租赁收入的1%、1%。

税金由房产税、土地使用税、增值税以及附加等构成。

按现行标准，增值税税率9%，房产税以不含税租金收入的12%计，增值税附加依据委托方实际情况以增值税的10%计(城建税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%)，南翔镇现行的土地使用税标准为3元/㎡，按评估对象应分摊土地使用面积计算。

保险费率按房屋建筑物重置价值的2%计算(评估对象为钢混结构，取建筑物建造成本单价为5,500元/㎡)。

则其年运营费用为：

年运营费用=年管理费+年维修费+税金及附加+保险费

详见“收益法测算过程一览表”。

③ 年净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

详见“收益法测算过程一览表”

(2) 收益期限

根据其《不动产权证书》记载：办公用地的土地使用权终止日期为2063年1月17日，店铺的土地使用权终止日期为2053年1月17日。故截止评估基准日办公即店铺剩余年限分别为38.62年、28.62年。

该房屋自2018年1月建成投入使用，至评估基准日已使用6.39年；该房屋为非生产性钢筋混凝土框架结构，经济寿命年限60年，故剩余经济寿命年限53.61年。

综合分析，可获收益年限以土地剩余年限计算，即办公为38.62年，店铺为28.62年。

(3)年净收益递增比率的确定

根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况以及 WIND 咨询公布的相关统计数据，上海市不动产租金均呈现出逐年上升的趋势，因此我们采用年净收益逐年递增的公式进行测算，评估人员根据上海市不动产租金上涨幅度及评估对象具体情况（其中住宅房屋的租金价格趋势为快速上涨，近10年的年平均上涨率为7.3%），考虑到未来房地产租赁市场发展的不确定性，在未来的收益期内，评估对象的租金能保持增长的趋势，但是增长速度会较过去有所下降，谨慎分析确定自评估基准日起至2025年12月31日租金保持不变，自2026年1月1日至收益期末公寓的年净收益递增比率为4.0%，且假设年净收益递增比率保持不变。

(4)折现率

以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用与不动产评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率；风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

评估基准日的长期国债到期收益率为2.29%，评估对象收益期较长，故安全利率取值为2.5%。

评估人员根据评估对象所在地区的经济现状、用途及新旧程度等因素分析确定其商业用房风险调整值取为2.5%。

综合上述分析，根据评估对象的实际情况，本次评估确定折现率为5.0%。

(5)土地剩余年限价值或房屋残值

土地使用权到期后，办公建筑物成新率为25%，店铺改公寓的建筑物成新率为42%，根据上海市房屋造价水平并结合评估对象具体情况，取建筑物的重置成本价为5,500元/㎡，造价水平按照2%的增长率计算，土地使用权到期时，建筑物的房屋残值折现值分别为449元/㎡、1007元/㎡，详见“收益法测算过程一览表”。

四、递延所得税资产

(一)内容及金额

递延所得税资产系由应收账款坏账准备、投资性房地产公允价值变动产生的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的,评估基准日金额1,734.23万元。

(二)核实情况

对递延所得税资产,评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额,预计转销年限和本期转销额是否合理正确,检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	税率	账面值
由应收账款坏账准备引起的递延所得税资产	48.57	25%	12.14
由投资性房地产公允价值变动引起的递延所得税资产	6,888.34	25%	1,722.09
合计	6,936.91		1,734.23

则递延所得税资产为: $6,936.91 \times 25\% = 1,734.23$ 万元

核实结果与账面值一致。

(三)评估方法

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额,从而影响当期的净利润。从这个角度来讲,它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲,评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实,企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额,进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下,以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值,评估结果为1,734.23万元。

五、应付款项

(一)主要业务内容及账面金额

1、应付账款。主要业务内容为应付供应商浙江中一建设有限公司、福建凤凰山装饰工程有限公司、上海桂橙装饰工程有限公司的工程款等,账面值384.67万元。

2、其他应付款。主要业务内容为应付关联方上海碧荣投资管理有限公司的往来款,账面值31,397.58万元。

(二)核实情况

1、应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式；查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证；并获取了审计机构往来回函进行核对。应付账款核实结果如下：

应付账款系上海碧浦实际应承担的负债。

2、其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并获取了审计机构往来回函进行核对。其他应付款核实结果如下：

其他应付款系上海碧浦实际应承担的负债。

(三)评估方法及结果

应付款项负债额及债务人确切，均属于上海碧浦在评估目的实现后需实际承担的负债项目，以核实后的账面值作为评估值。

上海碧浦应付账款评估值为384.67万元，较账面值无增减。

上海碧浦其他应付款评估值为31,397.58万元，较账面值无增减。

六、应交税费

(一)内容及账面金额

应交税费包括增值税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税等，账面值488.52万元。

(二)税负政策

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
所得税	应纳税所得额	25%

(三)核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表、完税凭证，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数，对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下：

应交增值税29.53万元；

应交房产税16.13万元；

应交土地增值税442.52万元；

应交城镇土地使用税0.35万元；

应交税费为上海碧浦实际应承担负债。

(四)评估方法及结果

应交税费以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为488.52万元，较账面值无增减值。

CH4 评估结论

采用资产基础法评估,上海碧浦资产账面值 39,473.10 万元、评估值 39,473.10 万元、无增减值,负债账面值 32,270.77 万元、评估值 32,270.77 万元、无增减值,股东权益账面值 7,202.33 万元、评估值 7,202.33 万元、无增减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2024 年 5 月 31 日

被评估单位: 上海碧浦置业发展有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	4,924.23	4,924.23	-	-
2 非流动资产	34,548.87	34,548.87	-	-
其中: 投资性房地产	32,814.64	32,814.64	-	-
递延所得税资产	1,734.23	1,734.23	-	-
3 资产总计	39,473.10	39,473.10	-	-
4 流动负债	32,270.77	32,270.77	-	-
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	32,270.77	32,270.77	-	-
7 股东权益	7,202.33	7,202.33	-	-

在满足评估假设条件下,上海碧浦股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 7,202.33 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托人佛山欧神诺陶瓷有限公司和被评估单位上海碧浦置业发展有限公司共同编写，原件附后。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

(一)委托人

名称：佛山欧神诺陶瓷有限公司

简称：佛山欧神诺

住所：佛山市三水区乐平镇范湖工业区

法定代表人：吴志雄

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：25148.1805 万人民币

成立日期：2000 年 2 月 16 日

营业期限：2000 年 2 月 16 日至长期

统一社会信用代码：914406007192091985

经营范围：新型建筑材料生产（高档环保型装饰装修材料），产品国内外销售；陶瓷制品和砖瓦、石材等建筑材料制造、加工、销售；陶瓷相关研发技术服务、转让；电子商务平台研发及提供相关服务。制造、加工、销售：特种陶瓷制品、人造石、卫生洁具、五金配件、五金制品、建筑卫生陶瓷、电子洁具、水龙头、淋浴房、淋浴屏、阀门、花洒、软管、管件、钢盆、橱柜、日用器具、家居用品、塑料制品；建筑工程、室内外装饰工程的设计、施工、服务；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料、陶瓷砖的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。（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）（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

1、注册登记情况

名称：上海碧浦置业发展有限公司

(简称：上海碧浦)

住所：上海市嘉定区润业路 2 号

企业关于进行资产评估有关事项的说明

法定代表人：陈东

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：1000 万人民币

成立日期：2016 年 6 月 3 日

营业期限：2016 年 6 月 3 日至长期

统一社会信用代码：91310114MA1GTYKL3Q

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股东及股权结构

上海碧浦于 2016 年 6 月由碧桂园地产集团有限公司（曾用名：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司）出资设立，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元。

经过 2018 年 7 月、2020 年 3 月两次股权变动，截至评估基准日，上海碧浦的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资方式	出资额	股比
上海碧荣投资管理有限公司	货币	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

3、组织架构

上海碧浦建立了执行董事、监事和经理层的法人治理结构，未设置职能部门。

4、主要产品(或服务)及经营许可

上海碧浦主要从事自持物业租赁业务，上海碧浦取得的经营资质包括：

上海碧浦于 2021 年 6 月 25 日取得编号为嘉水务排证字第 018130138 号的《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期至 2026 年 6 月 24 日。

5、过往财年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

企业关于进行资产评估有关事项的说明

项目	2021A	2022A	2023A	2024(1-5)A
资产	50,832.12	50,982.28	51,137.88	39,473.10
负债	34,586.91	34,786.70	33,957.52	32,270.77
股东权益	16,245.22	16,195.57	17,180.36	7,202.33
营业收入	896.89	-	809.56	336.21
净利润	785.59	(49.64)	692.35	-9,978.02

备注：以上 2021 年、2022 年数据未经审计，2023 年、2024 年 1-5 月摘自审计后的报表数据。

6、会计政策及税项

(1)上海碧浦执行财政部《企业会计准则》。

(2)税项。主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售收入	9%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

(三)委托人和被评估单位之间的关系

佛山欧神诺拟受让上海碧浦的股权。

二、关于经济行为的说明

根据《帝欧家居集团股份有限公司 2024 年第七次总裁工作会议》(2024 年 6 月 3 日)，佛山欧神诺拟受让以资抵债资产。为此，需对上海碧浦的股东全部权益价值进行评估，为此次受让以资抵债资产行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为上海碧浦的股东全部权益，涉及的评估范围为上海碧浦拥有的资产及负债。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，账面价值经立信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所进行了审计并出具了信会师川报字[2024]第 50127 号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

企业关于进行资产评估有关事项的说明

序号	项目	账面价值
1	流动资产	4,924.24
2	非流动资产	34,548.87
	其中：投资性房地产	32,814.64
	递延所得税资产	1,734.23
3	资产合计	39,473.10
4	流动负债	32,270.77
5	非流动负债	-
6	负债合计	32,270.77
7	所有者权益	7,202.33

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

四、关于评估基准日的说明

委托人确定本项目评估基准日是 2024 年 5 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

截至评估基准日，本次评估范围内的不动产均尚未办理房屋分户的《不动产权证书》。根据《不动产权证书》备注显示：依据沪嘉规土(2012)出让合同第 81 号(1.0)版第八章，第四十二条特别约定“项目建成后商业建筑面积的 50%须自行持有，十年内不得转让”，共计 49 套房源，合计面积 3643.94 平方米，暂不得转让。

评估对象中的公寓登记用途为办公楼、店铺（南楼 2 层），实际主要作为类住宅公寓使用，根据上海市相关部门 2017 年 5 月 9 日发布的《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》(沪建房管联(2017)400 号)第四条规定：“对在建未售的项目，从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查，发现建设行为违反相关规定的，应责令整改，经相关部门联合验收通过后方可销售；在项目交付使用前，相关部门要再次进行联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续。第五条规定：“对已售未交付入住的项目，要按照商业办公房屋功能进行全面整改，由相关部门联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续”。根据上海碧浦和嘉定区住房保障和房屋管理局工作人员的介绍，原玉宏大厦项目（现玉宏星天地）在前述政策发布时即被列入监管名单，属于需要整改的公寓式商业办公项目，除“沪建房管联(2017)400 号”文件出台时已经出售的 208 套房屋外，上海碧浦自持店铺、办公房屋如未按照商业办公要求整改，则无法进行销售。

六、资产负债清查情况说明

(一)资产负债的种类及账面金额

列入清查范围内的流动资产 4,924.24 万元、非流动资产 34,548.87 万元、负债 32,270.77 万元、净资产 7,202.33 万元。

(二)实物资产分布地点及特点

实物资产账面值32,814.64万元，占评估范围内总资产的83.13%。主要为投资性房地产。投资性房地产具有以下特点：

投资性房地产共计3项，物业类型分别为公寓、店铺、地下车位，建筑面积合计24,877.22 m²。本次评估范围内的房屋均位于上海市嘉定区南翔镇润业路与云安南路交汇处，小区名为玉宏星天地。

(三)清查工作的组织

本次评估的清查基准日为 2024 年 5 月 31 日，清查时间自 2024 年 6 月 21 日~24 日。

此项工作由上海碧浦财务部门牵头，资产运营部等部门参与。

(四)清查所采取的措施

对实物资产主要通过计量、点数、并核实相关权属文件及合同协议等方式进行清查，对货币性资产及债务主要采用函证、查验相关合同协议等方式进行清查。

(五)资产负债清查结论

经清查，资产、负债账、表、实相符，清查前后的资产负债总额无变化。但存在以下事项：

(1)为了便于利用，被评估单位改变了部分公寓房屋的平面布局，故每套房屋的实际面积与产权登记面积不完全一致，且评估范围内的公寓中有10套房屋在查询的《不动产权证书》明细表中无对应房号，房号如下：2幢(即北楼)2层221号、3层323号、4层323号、5层513号、5层515号、5层523号、6层613、6层615、6层623号、1幢(即南楼)2层237号。

(2)为了利用方便，将2幢(即北楼)1层店铺的局部平面重新进行了划定，现116号房中的33.83 m²、131号、133号、136号共计137.14 m²（约占店铺面积的3.3%）用作公寓的公共区域，现场查看未见131、133、136号房屋对应的门牌号。

七、资料清单

我们已向评估机构提交了以下资料清单：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

(一)委托人提供的评估资料清单

- 1、委托人营业执照；
- 2、本次评估的经济行为文件；

(二)被评估单位提供的评估资料清单

- 1、资产评估申报表(由评估机构出具样式)；
- 2、审计报告；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、其他资料。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

(此页为签字页)

委托人：佛山欧神诺陶瓷有限公司



法定代表人或授权负责人：



二〇二四年 八月二十八日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

(此页为签字页)

被评估单位：上海碧浦置业发展有限公司



法定代表人或授权负责人：



二〇二四年 八月二十一日