

本报告依据中国资产评估准则编制

上海汇通能源股份有限公司拟收购上海市崇溪路 111 弄

绣云新都 35 套客栈房地产评估项目

## 资产评估报告

中联评报字【2024】第 3770 号

共 1 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年十一月四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3111020008311501202400117
合同编号:	24260071C
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字【2024】第3770号
报告名称:	上海汇通能源股份有限公司拟收购上海市崇溪路111弄绣云新都35套客栈房地产评估项目
评估结论:	20,592,594.00元
评估报告日:	2024年11月04日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	江丽华 (资产评估师) 会员编号: 31000879 胡景华 (资产评估师) 会员编号: 31050048
 (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11月06日

# 目 录

声明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	17
十二、评估报告使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	21
附件 .....	23



## 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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、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。

六、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考虑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。

七、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。



# 上海汇通能源股份有限公司拟收购上海市崇溪路 111 弄 绣云新都 35 套客栈房地产评估项目

## 资产评估报告

中联评报字【2024】第 3770 号

### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受上海汇通能源股份有限公司的委托，对上海汇通能源股份有限公司拟收购房地产之经济行为所涉及的位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产市场价值，评估范围为上海迪南房地产开发有限公司持有的位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号共计 35 套客栈房地产，建筑面积合计 1,780.39 平方米。

评估基准日为 2024 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对委估房地产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出委估房地产在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的评估结论如下：

经采用市场法测算，位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的评估价值为 2,059.26 万元。上述评估结果为含增值税价格。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告



中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。本次评估结果使用有效期自评估基准日 2024 年 9 月 30 日起计算，至 2025 年 9 月 29 日止。

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。



# 上海汇通能源股份有限公司拟收购上海市崇溪路 111 弄

## 绣云新都 35 套客栈房地产评估项目

# 资产评估报告

中联评报字【2024】第 3770 号

### 上海汇通能源股份有限公司：

中联资产评估集团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、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，就上海汇通能源股份有限公司拟收购房地产之经济行为，对所涉及的位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产在评估基准日 2024 年 9 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为上海汇通能源股份有限公司，产权持有单位为上海迪南房地产开发有限公司。

#### (一) 委托人概况

名称：上海汇通能源股份有限公司（简称“汇通能源”）

股票代码：600605.SH

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：上海市浦东新区康桥路 1100 号

法定代表人：路向前

注册资金：人民币 20628.2429 万元整

成立日期：1991 年 01 月 03 日





营业期限：1991 年 01 月 03 日至无固定期限

社会信用代码：91310000132200944J

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；投资管理；企业管理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

## （二）产权持有单位概况

企业名称：上海迪南房地产开发有限公司（简称“迪南公司”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市浦东新区川沙路 6999 号 49 幢 2207 室

法定代表人：路向前

注册资本：人民币 3000.0000 万元整

成立日期：2014 年 08 月 05 日

营业期限：2014 年 08 月 05 日至无固定期限

统一社会信用代码：91310115312231879D

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修。（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：物业管理；停车场服务；酒店管理；建筑材料销售。（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）

## （三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人为上海汇通能源股份有限公司，产权持有单位为上海迪南房地产开发有限公司。委托人上海汇通能源股份有限公司



与产权持有单位上海迪南房地产开发有限公司为关联方。

#### (四) 评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

根据《上海汇通能源股份有限公司外拓项目分析沟通会会议纪要》（2024年9月10日）、《关于委托中联集团进行资产评估的情况说明》，上海汇通能源股份有限公司拟收购上海迪南房地产开发有限公司持有的上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产。

本次资产评估的目的是反映上述房地产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象为位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产市场价值，评估范围为上海迪南房地产开发有限公司持有的位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号共计 35 套客栈房地产，建筑面积合计 1,780.39 平方米。

具体内容详见下表：

表 1 评估范围表

序号	建筑物名称	位置	实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	绣云新都 B7-207	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-207	桔子酒店	49.98
2	绣云新都 B7-208	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-208	桔子酒店	53.28
3	绣云新都 B7-209	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-209	桔子酒店	57.13
4	绣云新都 B7-212	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-212	桔子酒店	53.28
5	绣云新都 B7-213	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-213	桔子酒店	49.98
6	绣云新都 B7-219	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-219	桔子酒店	51.50



序号	建筑物名称	位置	实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
7	绣云新都 B7-301	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-301	桔子酒店	52.73
8	绣云新都 B7-302	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-302	桔子酒店	41.63
9	绣云新都 B7-319	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-319	桔子酒店	52.73
10	绣云新都 B7-320	客栈-B 区-B7 崇溪路 111 弄绣云新都 156 号-320	桔子酒店	40.83
11	绣云新都 B9-201	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-201	桔子酒店	47.61
12	绣云新都 B9-202	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-202	桔子酒店	47.61
13	绣云新都 B9-206	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-206	桔子酒店	50.75
14	绣云新都 B9-208	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-208	桔子酒店	51.91
15	绣云新都 B9-212	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-212	桔子酒店	47.33
16	绣云新都 B9-213	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-213	桔子酒店	47.61
17	绣云新都 B9-217	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-217	桔子酒店	48.04
18	绣云新都 B9-308	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-308	桔子酒店	55.78
19	绣云新都 B9-318	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-318	桔子酒店	42.80
20	绣云新都 B9-312	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-312	桔子酒店	50.86
21	绣云新都 B9-313	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-313	桔子酒店	51.15
22	绣云新都 B9-317	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-317	桔子酒店	51.62
23	绣云新都 B9-402	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-402	桔子酒店	51.37
24	绣云新都 B9-403	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-403	桔子酒店	51.37
25	绣云新都 B9-411	客栈-B 区-B9 崇溪路 111 弄绣云新都 140 号-411	桔子酒店	47.87
26	绣云新都 B8-201	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-201	全季酒店	51.49
27	绣云新都 B8-207	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-207	全季酒店	49.98
28	绣云新都 B8-208	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-208	全季酒店	53.28
29	绣云新都 B8-209	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-209	全季酒店	53.00
30	绣云新都 B8-211	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-211	全季酒店	57.13
31	绣云新都 B8-212	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-212	全季酒店	53.28
32	绣云新都 B8-213	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-213	全季酒店	49.98
33	绣云新都 B8-309	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-309	全季酒店	54.27
34	绣云新都 B8-311	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-311	全季酒店	58.50
35	绣云新都 B8-319	客栈-B 区-B8 崇溪路 111 弄绣云新都 91 号-319	全季酒店	52.73
<b>合计</b>				<b>1,780.39</b>

委托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。

### (一) 主要资产情况

纳入本次评估范围内的房地产为 35 套客栈房产，建筑面积为 1,780.39 平方米，系产权人上海迪南房地产开发有限公司于 2018 年开



发取得。

35 套房产均为一手商业用房，不动产权证书编号：沪（2019）浦字不动产权第 004723 号，证载权利人：上海迪南房地产开发有限公司。房屋结构为钢混，房屋总层数 3-4 层，所在层数 2-4 层。外立面为复古民国风，青砖、红砖饰面，内部为毛坯，层高为 3.4 米。目前 140 号、156 号的 25 套房产为桔子酒店承租并自行装修，91 号的 10 套房产为全季酒店承租并自行装修。维修保养状况良好。

## （二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 9 月 30 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

## 四、价值类型

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2024 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有单位申报的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据



1. 《上海汇通能源股份有限公司外拓项目分析沟通会会议纪要》(2024 年 9 月 10 日);
2. 《关于委托中联集团进行资产评估的情况说明》。

## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日修订并施行);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日修订并施行);
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);
5. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);
6. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资(2017)43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35



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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

13. 其他与评估工作相关的准则等。

#### (四) 资产权属依据

1. 不动产权证书;

2. 其他参考资料。

#### (五) 取价依据

1. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

2. 重要业务合同、资料;

3. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2. 《市场途径评估方法规范(CMVS12300-2008)》;

3. 其他参考资料。



## 七、 评估方法

### (一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资产收集等情况,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法。

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。

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的评估方法。

### (二) 评估方法选择

#### 1. 评估方法选择

根据《房地产估价规范》及《资产评估准则—不动产》的相关规定,应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法,若对象适宜采用多种估价方法进行评估的,应同时采用多种估价方法进行评估。同时,有条件采用市场比较法进行评估的,应以市场比较法作为主要的评估方法。

(1) 市场比较法,是指将评估对象与可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。通常适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。



评估对象周边类似的房地产交易案例较多，故可选取市场比较法进行评估。

(2) 收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。通常适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些评估对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

委估对象虽然是客栈房地产，但收益法基于对未来租金收入的预测，委估对象租金受市场波动、经济周期、业态类型调整、区域发展规划等诸多因素的影响，收益法测算结果不能很好地反映评估对象地市场价值，故不选用收益法。

(3) 成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。通常适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。

评估对象为已经建成的客栈房地产，其整体价值主要取决于市场需求，不能简单的采用土地取得成本、建安成本及其它费用的累加，成本法测算的价值，不能准确反映其房地产市场价值，故不可选取成本法。

(4) 假设开发法：是将委评不动产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，测算出不动产的价值的价值的方法。

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

## 2. 评估方法介绍

市场法也称市场比较法，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、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

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 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

房地产评估价值 =  $\sum$  比准价格 × 权重

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和产权持有单位资产、经营状况后，收集产权持有单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估房地产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单等样表，要求产权持有单位进行评估准备工作。

#### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有单位相关工作人员联系，辅导产权持有单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。



## (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解固定资产技术状态等情况。

### 2. 审阅核对资料

对产权持有单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估房地产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，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。

### 3. 重点清查

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；查阅了相关权证、合同等资料，了解其四至和平面布置。

### 4. 确定评估途径及方法

根据委估房地产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

### 5. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

## (三) 评估汇总阶段

对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## (四) 提交报告阶段



在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，由于本次委估房地产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

### (二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；



2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;

3. 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的国内有效价格为依据;

4. 本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

5. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准, 未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响;

7. 当上述条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则, 经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序, 采用市场法, 对委估房地产在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的价值进行了评估。

经采用市场法测算, 位于上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91、140、156 号的 35 套客栈房地产在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的评估价值为 2,059.26 万元。上述评估结果为含增值税价格。

## 十一、 特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

#### 1. 未取得产权证明的房产

截至评估基准日, 纳入评估范围的 35 套房产为房地产开发企业上海迪南房地产开发有限公司开发的一手商业用房, 产权证号为沪(2019)浦字不动产权第 004723 号, 土地使用期限自 2014 年 10 月 14 日至 2054



年 10 月 13 日。待估房产作为一手房出售后，购买人可以直接办理不动产权证。

2. 证载权利人名称不一致的房产

无。

3. 房地不匹配的房屋及土地

无。

## (二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现委估房地产存在法律、经济纠纷等未决事项。

## (三) 抵押、担保情况

无。

## (四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估人员未发现其它重大期后事项，委托方与产权持有单位亦明确告知不存在重大期后事项。

## (五) 其他需要说明的事项

1. 本报告评估结论为含增值税的价格，也未扣除交易过程中需要缴纳的其他税费。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 评估过程中，评估人员观察所评估建筑物的外貌，在尽可能的情



况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

4. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

9. 委估房地产存在租赁事项，上海市崇溪路 111 弄绣云新都 91 号的 10 套房产为全季酒店承租，上海市崇溪路 111 弄绣云新都 140 号、156 号 25 套房产为桔子酒店承租。以上事项提醒报告使用人注意。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，



本次评估结论是反映产权持有单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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师不承担责任；

(五) 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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。本次评估结果使用有效期自评估基准日 2024 年 9 月 30 日日起计算，至 2025 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。



### 十三、 评估报告日

评估报告日为 2024 年 11 月 4 日。





(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年十一月四日

