

本报告依据中国资产评估准则编制

上海创兴资源开发股份有限公司
拟进行股权转让涉及的
上海振龙房地产开发有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告书

中天创意评报字（2022）第 V1031 号



二〇二二年十二月二十七日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告书	6
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	31

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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、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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

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

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。

九、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。

上海创兴资源开发股份有限公司拟进行股权转让

涉及的上海振龙房地产开发有限公司

股东全部权益市场价值

资产评估报告书

中天创意评报字（2022）第 V1031 号

摘 要

北京中天创意资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受上海创兴资源开发股份有限公司的委托,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,对上海创兴资源开发股份有限公司拟转让股权涉及的上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

一、评估目的: 上海创兴资源开发股份有限公司拟转让持有的上海振龙房地产开发有限公司的股权,需对该事宜所涉及的上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估,为股权转让提供价值参考。

二、评估对象及评估范围: 评估对象为上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值,评估范围为上海振龙房地产开发有限公司全部资产与负债。

三、评估基准日: 2022 年 9 月 30 日。

四、价值类型: 市场价值。

五、评估方法: 资产基础法。

六、评估结论:

经采用资产基础法评估,上海振龙房地产开发有限公司总资产账面价

值为 1,321,819.27 万元，负债 1,303,272.43 万元，股东全部权益于评估基准日的账面价值为 18,546.84 万元，评估价值为 145,521.98 万元，增值额为 126,975.14 万元，增值率为 684.62%。

七、提醒报告使用人注意事项：

(一) 因被评估单位为房地产公司，截至评估基准日，房地产开发项目已大部份开发并预售，目前仅剩余后期的酒店建设和商业物业的销售，企业没有充足的土地储备，后续经营无法预测，被评估单位的未来盈利预测存在分析障碍，不具备采用收益法评估的条件；同时基于房地产开发企业的特点，各公司开发项目不同，土地存储充足程度不同，可比性较差，不具备采用市场法的条件，故本次仅采用了一种评估方法即资产基础法进行评估。

(二) 评估范围内的别墅共 2,621.15 平方米，共 10 套，该部分别墅建于绿洲康城-金帝豪苑土地上，绿洲康城-金帝豪苑建于 2005 年前，原规划许可证、建设用地规划许可证及开工许可证均已过期，该部分别墅属于未批先建的违规建筑，无法办理预售许可证。且绿洲康城-金帝豪苑老业主，对开发商新建行为向有关部门进行了投诉。考虑到该部分别墅未批先建和被投诉问题，评估时按零确定收入。

(三) 评估范围内 E14 地块东地块规划用途为社区服务用地，目前东、北地块共开发建设面积约 39,855.36 平方米，其中 6,655.16 平方米社区配套面积已向当地有关部门移交，其他面积目前无法办理预售许可证，对于该部分面积后期如何处理被评估单位无法确定具体处置方案。评估过程中对该部分开发产品按实际发生的建安成本和土地成本确定收入。

(四) 因项目开发建设较久，受限于建设期工艺水平及使用材料限制，目前已出现外墙脱落现象，上海振龙因高空坠落及外墙渗水问题被业主投诉，因开发小区未成立业主委员会且项目已过质保期，作为建设单位上海振

龙需要承担相应的维修责任,评估过程中后续投入成本考虑了维修费用。

(五) 评估范围内的绿洲康城项目, E14 地块 1-3 标与剩余 32,293.00 平方米为一体出具了规划指标, 其中 E14 地块 1-3 标开发过程中使用了全部建筑指标, 对于剩余土地已无建设指标, 需要开发建设成休闲娱乐公园。评估过程中按被评估单位提供的建筑规划考虑了后续建筑成本。

同时, 因该项目规划设计年份较久远, 车位配比较低, 为解决业主停车难问题, 上海振龙拟向有关部门申请建设地下停车场, 建成后的停车场由开发商持有并对外出租经营。考虑到该设想既解决了停车难的社会问题, 又符合现有土地开发实际, 建筑技术也是可行的, 评估过程中按被评估单位提供的建设地下车位的设想进行了考虑, 并考虑了相应的建筑成本和后续经营价值。

(六) 长期股权投资单位浙江平湖九龙山亲水湾旅游开发有限公司 2014 年 1 月 4 日通过招拍挂方式取得两宗 123,264.40 住宅用地(普通商品住房用地), 目前项目已进行了平整和桩基工程。

因当地政府拟调整该地块的开发设计方案, 相关的规划设计条件均需重新协商, 若企业继续开发, 需按当地政策要求增加文旅元素, 建筑高度和容积率均需要进行调整。目前相关指标尚未商定, 公司是否继续开发暂不确定。评估过程中对土地价值按账面价值列示。

评估结论的使用有效期: 自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文, 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书正文。

上海创兴资源开发股份有限公司

拟进行股权转让涉及的上海振龙房地产开发有限公司

股东全部权益市场价值

资产评估报告书

中天创意评报字（2022）第 V1031 号

上海创兴资源开发股份有限公司：

北京中天创意资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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，对贵公司拟转让股权涉及的上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：上海创兴资源开发股份有限公司

被评估单位：上海振龙房地产开发有限公司

（一）委托人：

名称：上海创兴资源开发股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市公司)

公司代码：600193

公司简称：创兴资源

统一社会信用代码：913100001551810371

住所：上海市浦东新区康桥路 1388 号三楼 A

法定代表人：陈建玲

注册资本：42537.3 万元人民币

成立日期：1996-08-25

经营范围：矿业投资，实业投资，从事货物及技术的进出口业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。

主要业务：主题乐园场馆、高端酒店及住宅的工程施工总承包、室内装修总承包、工程项目相关的 BIM 建模咨询服务和商品销售。

(二) 被评估单位：

1、基本信息：

名称：上海振龙房地产开发有限公司

法人代表：刘子英

设立日期：2001年8月9日

公司住址：浦东新区康桥镇康桥路1388号二楼

注册资本：67188万元

统一社会信用代码：91310115703364919X

经营期限：自2001年8月9日至无固定期限

经营范围：房地产开发及经营，房屋装潢装修，物业管理；建筑材料的销售。【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】。

2、历史沿革：

上海振龙房地产开发有限公司（以下简称上海振龙）设立于2001年8月9日，是由厦门大洋集团有限公司与上海纳金投资有限公司共同出资设立的，设立时注册资本人民币2,000万元。其中厦门大洋集团有限公司货币出资人民币1,200万元，占注册资本的60%；上海纳金投资有限公司货币出资人民币800万元，占注册资本的40%。

2002年7月15日，厦门大洋集团有限公司将其持有的上海振龙45%股权转让给上海吉龙房地产开发有限公司，将其持有的上海振龙15%股权转让给陈榕生；上海纳金投资有限公司将其持有的上海振龙40%股权转让给陈榕生。股权转让完成后，上海振龙的股权结构为：陈榕生占注册资本的55%；

上海吉龙房地产开发有限公司占注册资本的 45%。2002 年 9 月 2 日，上海振龙之股东上海吉龙房地产开发有限公司更名为“上海祖龙房地产开发有限公司”。

2003 年 6 月 30 日，上海振龙注册资本增加到人民币 3 亿元，其中李振华以现金增资人民币 1,000 万元，上海祖龙和陈榕生分别以资产评估增值方式增资人民币 13,050 万元和 15,950 万元。此次增资后，上海振龙的股权结构为陈榕生占注册资本的 53.16%；上海祖龙占注册资本的 43.5%；李振华占注册资本的 3.34%。

2003 年 7 月 22 日，上海祖龙将其持有的 18.5% 股权转让给李振华；同意陈榕生将其持有的 43.16% 股权转让给李振华。股权转让后，上海振龙的股权结构为：李振华占注册资本的 65%；上海祖龙占注册资本的 25%；陈榕生占注册资本的 10%。2003 年 8 月 8 日，上海振龙向上海市工商行政管理局南汇分局提交了《关于上海振龙房地产开发有限公司公司注册资本变更事项的申请报告》，认为根据资产评估增值增加注册资本的行为不符合法律法规的规定，并愿将上海振龙注册资本更正为 3,000 万元。

2003 年 8 月 8 日，上海振龙将注册资本调整为 3,000 万元人民币，各个股东所占的股份比例不变。

2004 年 7 月 1 日，李振华将上海振龙 39.93% 的股权转让给厦门创兴科技股份有限公司。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为：厦门创兴科技股份有限公司占注册资本的 39.93%；李振华占注册资本的 25.07%；上海祖龙占注册资本的 25%；陈榕生占注册资本的 10%。

2004 年 10 月 15 日，上海振龙之股东上海祖龙房地产开发有限公司更名为“上海祖龙景观开发有限公司”。2004 年 11 月 15 日，上海祖龙将上海振龙 25% 转让给陈榕生。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为：厦门创兴科技股份有限公司占注册资本的 39.93%；李振华占注册资本的 25.07%；陈

榕生占注册资本的 35%。

2005 年 1 月 10 日，上海振龙将注册资本增加到人民币 10,388 万元，其中厦门创兴科技股份有限公司以债权增资人民币 2,950 万元，陈榕生以现金增资人民币 4,438 万元。其中，厦门创兴科技股份有限公司第二届董事会第二十四次会议决议同意：“以合作开发款中的 2,950 万元对上海振龙进行增资”。此次增资后，上海振龙的股权结构为陈榕生占注册资本的 52.83%；厦门创兴科技股份有限公司占注册资本的 39.93%；李振华占注册资本的 7.24%。

2005 年 7 月 30 日，李振华将上海振龙 7.24% 的股权转让给邴炜。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为陈榕生占注册资本的 52.83%；厦门创兴科技股份有限公司占注册资本的 39.93%；邴炜占注册资本的 7.24%。

2007 年 9 月，公司的股东厦门创兴科技股份有限公司名称变更为“厦门创兴置业股份有限公司”。

2008 年 7 月 23 日，陈榕生、邴炜分别将其持有的上海振龙 12.76%、7.24% 的股权转让给厦门国盟房地产开发有限公司（该公司系全资港资公司）。该次股权转让后，上海振龙的股权结构为陈榕生占注册资本的 40.07%；厦门创兴置业股份有限公司占注册资本的 39.93%；厦门国盟房地产开发有限公司占注册资本的 20%。

2008 年 10 月 18 日，上海振龙之股东厦门国盟房地产开发有限公司更名为“厦门瑞启房地产开发有限公司”。2008 年 11 月 16 日，陈榕生将其持有的上海振龙 40.07% 的股权转让给厦门瑞启房地产开发有限公司。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为厦门瑞启房地产开发有限公司占注册资本的 60.07%；厦门创兴置业股份有限公司占注册资本的 39.93%。

2009 年 6 月 18 日，厦门瑞启房地产开发有限公司将其持有的上海振龙 52.83% 的股权转让给陈榕生，将其持有的上海振龙 7.24% 的股权转让给邴炜。

此次股权转让后，上海振龙的股权结构为陈榕生占注册资本的 52.83%；厦门创兴置业股份有限公司占注册资本的 39.93%；邴炜占注册资本的 7.24%。

2009 年 6 月 27 日，陈榕生、邴炜分别将其持有的上海振龙 52.83%、7.24% 的股权转让给厦门博纳科技有限公司。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为厦门博纳科技有限公司占注册资本的 60.07%；厦门创兴置业股份有限公司占注册资本的 39.93%。

2010 年 12 月 19 日，公司的股东厦门创兴置业股份有限公司的名称变更为“上海创兴置业股份有限公司”。

2011 年 5 月 30 日，公司的股东上海创兴置业股份有限公司变更为“上海创兴资源开发股份有限公司”。

2012 年 5 月 11 日，上海创兴资源开发股份有限公司将持有 5.23% 股权转让给上海百汇星融投资控股有限公司。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为厦门博纳科技有限公司占注册资本的 60.07%；上海创兴资源开发股份有限公司占注册资本的 34.7%；上海百汇星融投资控股有限公司占注册资本的 5.23%。

2013 年 4 月 18 日，上海创兴资源开发股份有限公司将持有的 15% 股权转让给上海百汇星融投资控股有限公司。此次股权转让后，上海振龙的股权结构为厦门博纳科技有限公司占注册资本的 60.07%；上海创兴资源开发股份有限公司占注册资本的 19.7%；上海百汇星融投资控股有限公司占注册资本的 20.23%。

2013 年 11 月 25 日，上海振龙将未分配利润 56,800 万元转增注册资，至此，注册资本增加到人民币 67,188 万元。此次增资后，股权结构不变，厦门博纳科技有限公司占注册资本的 60.07%；上海创兴资源开发股份有限公司占注册资本的 19.7%；上海百汇星融投资控股有限公司占注册资本的 20.23%。

至评估基准日，上海振龙股东及股权结构未再发生变化。

3、主营业务：

上海振龙的主营业务为房地产开发，先后在上海浦东康桥地区开发了“东方夏威夷”和“金帝豪苑”别墅区、“绿洲康城”清水湾大型住宅区。目前开发的“绿洲康城”近百万平方米的法式城邦综合体，汇聚国际精英公寓、高端商务会所、国际超五星酒店、别墅、时尚风情街、高级幼儿园等高端产品为一体，定制浦东又一个大型的现代人文生活区，满足业主足不出城享受生活、购物、休闲、社交、教育等种需求，战略定位是“提升浦东区域经济发展、完善城市功能配套、提升生活品质”。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东，本次委托方拟转让其持有的被评估单位股权。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

上海创兴资源开发股份有限公司拟转让其持有的上海振龙房地产开发有限公司的股权，需对该事宜涉及的上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为本次股权转让提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为上海振龙房地产开发有限公司的全部资产与负债。

（一）本次评估的资产总额 13,218,192,679.79 元，其中流动资产

11,968,962,571.40 元，非流动资产 1,249,230,108.39 元；负债总额 13,032,724,287.10 元，其中流动负债 12,489,551,581.41 元，非流动负债 543,172,705.69 元；净资产 185,468,392.69 元。详细见下表：

2022 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
一、流动资产合计	11,968,962,571.40	四、流动负债合计	12,489,551,581.41
货币资金	76,540,663.63	应付账款	143,109,548.56
应收账款	1,078,363.50	预收账款	9,118,080,218.01
预付款项	205,250,385.94	应交税费	6,462,592.96
其他应收款	6,464,109,681.96	其他应付款	3,221,899,221.88
存货	4,992,486,421.91	五、非流动负债合计	543,172,705.69
其他流动资产	229,497,054.46	预计负债	536,579,234.01
二、非流动资产合计	1,249,230,108.39	递延收益	6,593,471.68
长期股权投资	70,000,000.00		
投资性房地产			
固定资产	82,800,087.44		
递延所得税资产	664,461,956.44	六、负债总计	13,032,724,287.10
其他非流动资产	431,968,064.51	七、所有者权益合计	185,468,392.69
三、资产总计	13,218,192,679.79	八、负债及所有者权益合计	13,218,192,679.79

(二) 本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产、负债范围一致，与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 上述财务报表已经北京铨瑞会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了报告编号为京会铨审字（2022）第 0214 号的专项审计报告。

(四) 主要实物资产分布及特点

本次上海振龙申报的主要实物资产为存货、和固定资产（包括房屋建筑物、车辆和电子设备）。

1、存货账面余额 4,992,486,421.91 元，未计提跌价准备，包括产成品和在产品（开发成本）。

(1) 产成品账面价值 1,353,459,144.95 元，核算内容为开发待售的产成品，包括已售未结转和待售的房地产。

(2) 在产品（开发成本）账面价值 3,639,027,276.96 元，包括剩余待开

发项目的土地成本，剩余待售房产的未结转成本，以及在开发项目的成本等。

上海振龙开发的房地产位于上海市南汇区康桥镇和会村，项目名称“绿洲康城”，总用地面积约 669,200 平方米，该项目于 2006 年 3 月 27 日取得沪地南 2006 号 19060327500502 号建设用地规划许可证。

“绿洲康城”项目包括别墅、公寓、车位、商铺、酒店等商业物业和公共配套设施。

目前，该项目尚有酒店在开发过程中，预计开发面积酒店/会议中心、精品商业、公寓酒店及商业配套，设计建筑总 23 层，设计开发总面积 84,992.00 平方米，实际已投资 60,732.74 万元，预计尚需投资 175,261.21 万元。

亲水湾多层 W24，设计开发 94,485.63 m²，实际已投资 95,105.98 万元，预计尚需投资 52,727.10 万元，评估基准日，相关产品已预售完毕。

亲水湾多层 E7，设计面积 24,539.21 m²，其中住宅 13,253.27m²，商业 679.94 m²，车位 10,606.00 m²。实际已投资 11,710.75 万元，预计尚需投资 31,037.10 万元，评估基准日，相关产品已预售完毕。

此外，E14 地块剩余土地需开发地下车位和休闲娱乐广场，尚需投资 2.56 亿元；已建住宅外墙维护费用约 1.52 亿元。

2、房屋建筑物账面原值 104,623,469.83 元，账面净值 80,394,685.90 元，共 7 项，包括位于上海康桥路 1388 号的会所用房、上海市浦东潍坊西路的住宅和车位以及位于平湖市九龙山的别墅。评估范围内的房产均属购置形成，已办理不动产登记手续。

3、设备类账面原值 30,969,321.97 元，账面净值 2,405,401.54 元，主要为

车辆及电子设备。

(1) 车辆共计 26 项，包括办公用车、观光用车、电动车及单独入账的车牌。截至评估基准日，车辆均可以正常使用。

(2) 电子设备共 71 项，包括电脑、空调、复印机、打印机等。截至评估基准日，电子设备均可正常使用。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量；

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

本次评估各项资产评估均由本公司独立完成，未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

(一) 本评估报告的评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

法律法规依据：

(一) 《中华人民共和国资产评估法》；

(二) 《中华人民共和国企业国有资产法》；

- (三) 《中华人民共和国公司法》；
- (四) 《中华人民共和国民法典》；
- (五) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (七) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改。

准则依据：

- (一) 《资产评估基本准则》；
- (二) 《资产评估职业道德准则》；
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- (八) 《资产评估执业准则—企业价值》；
- (九) 《资产评估执业准则—不动产》；
- (十) 《资产评估机构业务质量控制指南》；
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》；
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》。

产权依据：

- (一) 被评估单位提供的土地出让合同；
- (二) 被评估单位提供的房地产权证、不动产证等；
- (三) 被评估单位提供的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；

- (四) 被评估单位提供的《中华人民共和国机动车行驶证》；
- (五) 其他有关产权证明。

取价依据：

- (一) 现场勘查记录；
- (二) 被评估单位的资产负债表、损益表等财务报表；
- (三) 当地同类房地产成交案例；
- (四) 评估人员通过电话、网络及其他方式获取的资料；
- (五) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据：

- (一) 被评估单位评估基准日专项审计报告；
- (二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法，是指以被评估公司评估基准日的资产负债表为基础，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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体

的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

由于被评估单位为房地产开发公司，截至评估基准日，绿洲康城项目主要盈利性产品如住宅、别墅等已基本预售完毕，后续工作主要为销售已开发待售房地产，按规划要求完成酒店项目建设和休闲娱乐广场及其地下停车位的建设，对出现质量问题的外墙实质维护。由于待售房地产剩余别墅、E14项目待售商业面积因违规和与土地规划用途不符等原因，销售许可证无法获批，销售难以预测；企业缺乏房地产开发的必要的土地储备，难以进行经营预测，故不具备采用收益法评估的条件。

被评估单位属于房地产开发企业，影响房地产开发企业市场价值的主要因素是项目的特点以及土地储备的影响，由于不同项目进展程度和盈利性差异；不同企业土地储备充足程度各异，难以找到与被评估单位可比交易实例或可比上市公司，故不适宜采用市场法评估。

根据上述分析，并结合本次评估目的和被评估资产的特点，采用资产基础法进行评估。

资产基础法具体介绍如下：

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1、货币类流动资产：包括现金和银行存款。通过现金盘点、核实银行对账单、核对银行函证等进行核查，以核实后的价值确定评估值。

2、应收预付类流动资产：为预付账款、其他应收款等，对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据各往来款的账龄及其回款可能性分析预计评估风险损失，最终以账面余额扣减风险损失确认评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

3、存货类：本次纳入评估范围的存货主要为在建的绿洲康城项目，根据产权持有单位提供资料及评估人员勘查、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，对项目整体采用假设开发法确定评估对象的市场价值。

假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除续建成本和与建造、买卖有关的管理费用、销售费用、利息、利润、税金等费用后，以剩余值来确定开发项目价值的一种方法。基本公式为：

存货价值=开发完成后房地产价值-续建成本-管理费用-销售费用-利息-销售税费-开发利润-土地增值税-所得税

其中：

(1) 开发完成后的房地产收入，包括**已售未结转收入**、未售房地产价值和在开发房地产收入。

已售未结转收入按预收金额确定；

未售房地产收入：有备案价的按备案价确定；无备案价的按市场价值确定。

在开发房地产收入，以市场价值确定。

(2) 续建成本

通过核实被评估单位提供的后续建设工程相关的成本预算资料及与项目相关的已售房地产的维护成本确定。

(3) 销售费用

以未售房地产销售收入和在开发房地产开发完成后的销售收入为基数，按销售费用率 4%确定。

(4) 管理费用

以续建成本为基数，按 4%确定。

(5) 利息

根据本项目的特点，利息以在开发项目已发生成本估算价值及后续投

入、相应的销售费用和管理费用为基数，以细分市场可能的融资成本确定利率水平，最终确定投资利息。

(6) 销售税费

销售税费以流转税为基础计算缴纳的附加税，主要包括城市维护建设税、教育附加及地方教育附加。

(7) 开发利润

开发利润是以后续投入及相应的销售费用和管理费用为基数计算的投资者要求的必要的利润，在此根据项目所在区域，参照《企业绩效评价标准值 2022》不同档次标准值判断确定相应的成本费用利润率，从而确定开发利润。

开发利润 = (续建成本 + 管理费用 + 销售费用) × 成本利润率 × 合理工期
根据《企业绩效评价标准值 2022》的一般值，成本利润率取 12.20%。

(8) 土地增值税

土地增值税 = 土地增增值税汇算清缴总额 - 实际已缴纳

土地增增值税汇算清缴总额 = 增值额 × 适用税率

= (收入 - 税法允许扣除项目) × 适用税率

其中，计算增值额的扣除项目包括土地成本、建筑安装工程款、前期工程费用、财务利息、相关税金、加计扣除项。

土地增值税率实行四级超额累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；

增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；

增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

(9) 所得税

所得税按项目增值额的 25% 进行计算。即：

所得税=（开发完成后的房地产价值-总成本-总管理费用-总销售费用-总投资利息-总销售税费-总土地增值税）×25%

4、其他流动资产：本次纳入评估范围的其他流动资产为留抵进项税额，通过核查公司纳税申报情况和清查账面金额，以核实后的价值确定评估值。

（二）非流动资产：本次评估范围内的非流动资产包括长期股权投资和固定资产（包括房屋建筑物、车辆和电子设备），分别采用以下方法进行评评估：

1、房屋建筑物

本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

被评估房地产评估价值=可比交易实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

被评估房地产评估值不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

2、长期股权投资

评估范围内的长期股权投资，为对浙江平湖九龙山亲水湾旅游开发有限公司的投资，属控股子公司，评估过程中在对长期投资单位进行整体资产评估确定评估后净资产的基础上，再乘以股权比例确定长期股权投资金额。

长期股权投资=被投资单位评估后净资产*股权比例

3、车辆

对于基准日市场上已下架，难以询得新车购置价格的，以及当地车辆牌照价值，采用市场法对车辆进行评估。对于适销车辆采用重置成本法。

（1）市场法

市场法是通过分析最近市场上和委估资产类似的资产的成交价格，并

对委估对象和参照物置换的差异进行调整，由此确定委估资产价值的方法。
公式为：

委估车辆价格=可比案例价格×交易情况修正系数×外观修正系数×
内饰修正系数×保养情况修正系数×行驶里程修正系数×变速箱类别修正
×国标等级修正×使用年限修正系数

★对于车辆牌照价值直接按基准日当月牌照拍卖价格确定。

(2) 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的车辆购置税及手
续费等确定。

②综合成新率的确定

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整
基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综
合成新率。

综合成新率= Min (年限法成新率，里程法成新率) ×修正系数

其中：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用
年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶
里程×100%

4、电子设备

采用重置成本法进行评估，即：评估值=重置全价×综合成新率

另外，对于市场上已下架的电子设备，按二手价格确认评估价值。

(1) 重置全价的确定：

评估人员主要查询当期相关报价资料确定其重置价值，重置全价不包

括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

(2) 成新率的确定

对电子设备采用年限成新率法进行计算，即：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

(三) 负债：根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托人的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与委托人签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据委托人及被评估单位提供的资产评估申报资料，评估人员于2022年12月7日至2022年12月21日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取委托人的有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对委托人的申报内容进行了必要的核实。评估人员还根据评估对象的特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围、支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人及被评估单位或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1、对货币资金的清查

货币资金包括现金和银行存款，对于现金，通过盘点倒轧进行核实；对银行存款评估人员通过查阅被评估单位基准日的银行对账单、核对银行询证函等方式进行核实。

2、往来账款的清查

纳入本次评估范围的往来账款为应收账款、预付账款和其他应收款。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

3、对存货资产的清查：

纳入本次评估范围的存货主要为绿洲康城项目，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实，评估人员收集了立项开发文件、土地出让合同、《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售许可证》、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目合同台账、商品房销售价格备案资料、后续成本预测等，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了必要调查。

4、对房屋建筑物的清查

评估人员根据申报明细表，搜集相关的权属证明资料，现场勘察，了解房产的位置及周边公共配套情况，了解房产的装修及配套设施、房产使用情况。

5、对设备的清查

评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

6、对其他流动资产的清查

纳入本次评估范围的其他流动资产核算内容为可抵扣的进项税。评估人员通过核对公司纳税申报情况、账簿进行核查。

7、对负债的清查

本次评估范围的负债为应付账款和其他应付款。在清查时，将申报表与会计报表、进行核对，同时了解各项负债的业务内容，对金额较大的负债进行抽查凭证。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、资料收集及查询的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估公司的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设，假设所有待评估资产均处于交易过程当中，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：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信

息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

3、国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）针对性假设

1、假设酒店项目开发完成后只能整体销售，不能拆散成小面积销售；

2、假设 E14 地块剩余面积的开发方案（地上部分开发为休闲娱乐公园，地下部分开发为地下停车场）能够得到有关部门认可并能够取得各种开发建设手续，未如期开发的北地块不被政府无偿收回，且其可实现的价格不低于其账面价值与可能被处罚的金额之和。

3、评估范围内的别墅因违规无法办理销售许可证；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，上海振龙房地产开发有限公司总资产于评估基准日的账面价值为 1,321,819.27 万元，评估价值为 1,448,299.90 万元，增值额为 126,480.63 万元，增值率为 9.57%。

总负债于评估基准日的账面价值为 1,303,272.43 万元，评估价值为 1,302,777.92 万元，减值额为 494.51 万元，减值率为 0.04%。

股东全部权益于评估基准日的账面价值为 18,546.84 万元，评估价值为 145,521.98 万元，增值额为 126,975.14 万元，增值率为 684.62%。

资产基础法评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,196,896.26	1,308,095.61	111,199.35	9.29
2	非流动资产	124,923.01	140,204.29	15,281.28	12.23
3	其中：长期股权投资	7,000.00	6,586.99	-413.01	-5.90
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	8,280.01	23,974.30	15,694.29	189.54
6	递延所得税资产	66,446.20	66,446.20	-	-
7	其他非流动资产	43,196.81	43,196.81	-	-
8	资产总计	1,321,819.27	1,448,299.90	126,480.63	9.57
9	流动负债	1,248,955.16	1,248,955.16	-	-
10	非流动负债	54,317.27	53,822.76	-494.51	-0.91
11	负债合计	1,303,272.43	1,302,777.92	-494.51	-0.04
12	净资产（所有者权益）	18,546.84	145,521.98	126,975.14	684.62

在本次评估目的下，经资产基础法评估，上海振龙房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2022 年 9 月 30 日的评估结果为 145,521.98 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

（一）因被评估单位为房地产开发公司，截至评估基准日，房地产开发项目已大部分开发并预售，目前仅剩余后期的酒店建设和商业物业的销售，企业没有充足的土地储备，后续经营无法预测，被评估单位的未来盈利预测存在分析障碍，不具备采用收益法评估的条件；同时基于房地产开发企业的特点，各公司开发项目不同，可比性较差，不具备采用市场法的条件，故本次仅采用了一种评估方法即资产基础法进行评估。

（二）评估范围内的别墅共 2,621.15 平方米，共 10 套，该部分别墅建于绿洲康城-金帝豪苑土地上，绿洲康城-金帝豪苑建于 2005 年前，原

规划许可证、建设用地规划许可证及开工许可证均已过期，该部分别墅属于未批先建的违规建筑，无法办理预售许可证。且绿洲康城-金帝豪苑老业主，对开发商新建行为向有关部门进行了投诉。考虑到该部分别墅未批先建和被投诉问题，评估时按零确定收入。

(三) 评估范围内 E14 地块东地块规划用途为社区服务用地，目前东、北地块共开发建设面积约 39,855.36 平方米，其中 6,655.16 平方米社区配套面积已向当地有关部门移交，其他面积目前无法办理预售许可证，对于该部分面积后期如何处理被评估单位无法确定具体处置方案。评估过程中对该部分开发产品按实际发生的建安成本和土地成本确定收入。

(四) 因项目开发建设较久，受限于建设期工艺水平及使用材料限制，目前已出现外墙脱落现象，上海振龙因高空坠落及外墙渗水问题被业主投诉，因开发小区未成立业主委员会且项目已过质保期，作为建设单位上海振龙需要承担相应的维修责任，评估过程中后续投入成本考虑了维修费用。

(五) 评估范围内的绿洲康城项目，E14 地块 1-3 标与剩余 32,293.00 平方米为一体出具了规划指标，其中 E14 地块 1-3 标开发过程中使用了全部建筑指标，对于剩余土地已无建设指标，需要开发建设成休闲娱乐公园。评估过程中按被评估单位提供的建筑规划考虑了后续建筑成本。

同时，因该项目规划设计年份较久远，车位配比较低，为解决业主停车难问题，上海振龙拟向有关部门申请建设地下停车场，建成后的停车场由开发商持有并对外出租经营。考虑到该设想既解决了停车难的社会问题，又符合现有土地开发实际，建筑技术也是可行的，评估过程中按被评估单位提供的建设地下车位的设想进行了考虑，并考虑了相应的建筑成本和后续经营价值。

(六) 长期股权投资单位浙江平湖九龙山亲水湾旅游开发有限公司 2014 年 1 月 4 日通过招拍挂方式取得两宗 123,264.40 住宅用地（普通商品

住房用地)，目前项目已进行了平整和桩基工程。

因当地政府拟调整该地块的开发设计方案，相关的规划设计条件均需重新协商，若我方继续开发，需按当地政策要求增加文旅元素，建筑高度和容积率均需要进行调整。目前相关指标尚未商定，公司是否继续开发暂不确定。评估过程中对土地价值按账面价值列示。

(七) 评估范围内的投资性房地产共 515.22 平方米，根据 2018 年 11 月上海振龙与康桥镇政府签订的《绿洲康城 E15 地块公建配套用房无偿移交协议》该部分建筑应无偿移交康桥镇政府，评估过程中对于该部分资产价值按零确认。

(八) 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

(九) 在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

(十) 本公司对被评估单位的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对被评估单位提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

(十一) 委托人和被评估单位提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 9 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

(七) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、资产评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二二年十二月二十七日。

(本页无正文)

北京中天创意资产评估有限公司



资产评估师:

吕发钦



二〇二二年十二月二十七日

资产评估师:

张奕



资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表及明细表；
- 附件二、委托人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位评估基准日专项审计报告；
- 附件五、被评估单位的产权证明文件；
- 附件六、委托人承诺函；
- 附件七、被评估单位承诺函；
- 附件八、签名资产评估师承诺函；
- 附件九、北京中天创意资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京中天创意资产评估有限公司备案文件复印件；
- 附件十一、 签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件。