

本资产评估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转让股权

所涉及的上海绿泰房地产有限公司

股东全部权益价值项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2023】第 4025 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年十二月四日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202304720
合同编号:	23050098A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字【2023】第4025号
报告名称:	上海汇通能源股份有限公司拟转让股权所涉及的上海绿泰房地产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	781,376,193.59元
评估报告日:	2023年12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:	孙玉灵 (资产评估师) 会员编号: 41130073 孙东东 (资产评估师) 会员编号: 41130071
 (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: 2023年12月05日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	23
附 件.....	25



## 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、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。

三、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；资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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、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、负债清单、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本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。



# 上海汇通能源股份有限公司拟转让股权 所涉及的上海绿泰房地产有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联评报字【2023】第4025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，就上海汇通能源股份有限公司拟转让其持有的上海绿泰房地产有限公司股权之经济行为，对所涉及的上海绿泰房地产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。

评估对象为上海绿泰房地产有限公司股东全部权益，评估范围是上海绿泰房地产有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为2023年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法对上海绿泰房地产有限公司进行整体评估。

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，得出上海绿泰房地产有限公司股东全部权益在评估基准日2023年9



月 30 日的评估结论如下:

上海绿泰房地产有限公司股东全部权益评估值 78,137.62 万元,与账面值 89,991.87 万元比较,评估减值 11,854.25 万元,减值率 13.17%。

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,即自 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日使用有效。

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转让股权 所涉及的上海绿泰房地产有限公司 股东全部权益评估项目 资产评估报告

中联评报字【2023】第 4025 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，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就上海汇通能源股份有限公司拟转让持有的上海绿泰房地产有限公司股权之经济行为，对所涉及的上海绿泰房地产有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 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、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

本次资产评估的委托人为上海汇通能源股份有限公司，被评估单位为上海绿泰房地产有限公司。

### （一）委托人概况

公司名称：上海汇通能源股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区康桥路 1100 号

法定代表人：路向前





注册资本：20628.2429 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1991 年 01 月 03 日

统一社会信用代码：91310000132200944J

股票代码：600605

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：风力发电的企业投资，投资咨询（除经纪），实业投资，投资管理，资产管理，物业管理，水暖电安装建设工程作业，自有房屋租赁，销售建筑材料，装潢材料，金属材料，卫生洁具，五金交电，木材，生产经营轻工机械、原辅材料、配套容器、包装物、电脑软硬件、配件及 IC 卡、有色金属、黑色金属、钢材、化工原料（除专项规定）、家电产品、建材、装潢材料、通讯设备，销售润滑油、润滑脂及相关技术服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务；但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，住房租赁、非居住房地产租赁、房地产经纪、房地产咨询、咨询策划服务，酒店管理，日用百货销售。（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）。

## （二）被评估单位概况

公司名称：上海绿泰房地产有限公司

注册地址：上海市青浦区外青松公路 7548 弄 588 号 2 幢 1 层 J 区  
192 室

法定代表人：赵永

注册资本：100,000 万人民币



公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2020年4月8日

统一社会信用代码：91310118MA1JNJ7C6Y

## 1、历史沿革

### （1）公司设立

上海绿泰房地产有限公司成立于2020年4月，初始注册资本为100,000.00万元，公司设立后股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴金额（万元人民币）	认缴比例%	实缴金额（万元人民币）
1	上海汇通能源股份有限公司	51,000.00	51.00	0.00
2	郑州绿都地产集团股份有限公司	49,000.00	49.00	0.00
合计		100,000.00	100.00	0.00

### （2）转让

2020年12月，经股东会决议，同意郑州绿都地产集团股份有限公司将持有股权全部转让给上海汇通能源股份有限公司。本次股权变更后截止基准日结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴金额（万元人民币）	认缴比例%	实缴金额（万元人民币）
1	上海汇通能源股份有限公司	100,000.00	100.00	90,000.00
合计		100,000.00	100.00	90,000.00

## 2、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：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产咨询；咨询策划服务；物业管理；酒店管理；建筑装饰材料销售；日用百货销售。

（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）

## 3、资产、财务及经营状况



截止评估基准日 2023 年 9 月 30 日，上海绿泰房地产有限公司资产总额 90,004.81 万元、负债 12.94 万元、净资产 89,991.87 万元，2023 年 1-9 月实现营业收入 65.11 万元，净利润 303.83 万元。近两年一期资产、财务状况如下表：

### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 9 月 30 日
总资产	31,702.64	89,690.34	90,004.81
负债	31,816.62	2.30	12.94
净资产	-113.98	89,688.04	89,991.87
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
营业收入	0.00	2.71	65.11
利润总额	187.40	-263.96	405.10
净利润	140.55	-197.97	303.83
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）		
审计意见	标准无保留意见		

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海汇通能源股份有限公司为被评估单位上海绿泰房地产有限公司的股东。

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

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。

## 二、评估目的

上海汇通能源股份有限公司拟转让持有的上海绿泰房地产有限公司股权。上海汇通能源股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对上海绿泰房地产有限公司股权进行评估。

本次评估目的是反映上海绿泰房地产有限公司股东全部权益在评

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

评估对象是上海绿泰房地产有限公司的股东全部权益。评估范围为上海绿泰房地产有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额90,004.81万元，负债12.94万元，净资产89,991.87万元。具体包括流动资产87,921.89万元；非流动资产2,082.92万元；流动负债12.94万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2023年9月30日的上海绿泰房地产有限公司资产负债表，并出具无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、递延所得税资产。

1、流动资产主要包括货币资金和其他应收款。其中货币资金均为银行存款。

#### 2、长期股权投资情况

截至评估基准日，上海绿泰房地产有限公司下属2家子公司。具体长期投资情况如下表：

评估基准日长期投资明细表

序号	被投资单位名称（全称）	投资日期	持股比例%
1	上海绿恒房地产有限公司	2020/04	100
2	南昌绿屹房地产开发有限公司	2021/01	100

#### （1）上海绿恒房地产有限公司

公司名称：上海绿恒房地产有限公司

公司地址：上海市青浦区外青松公路7548弄588号1幢1层

法定代表人：赵永



注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310118MA1JNJU71U

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：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产咨询；咨询策划服务；物业管理；酒店管理；建筑装饰材料销售；日用百货销售。（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）

截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，上海绿恒房地产有限公司资产总额为 8,511.85 万元、负债 6,319.25 万元、净资产 2,192.60 万元，2023 年 1-9 月实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.19 万元。近两年一期资产、财务状况如下表：

#### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 9 月 30 日
总资产	65,147.45	8,513.32	8,511.85
负债	65,171.73	6,320.52	6,319.25
净资产	-24.28	2,192.80	2,192.60
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
营业收入	251.63	0.00	0.00
利润总额	51.45	289.44	-0.26
净利润	38.58	217.07	-0.19

#### （2）南昌绿屹房地产开发有限公司

公司名称：南昌绿屹房地产开发有限公司

公司地址：江西省南昌市新建区经济开发区璜源山路 188 号淘鑫大厦 8 楼 813 室

法定代表人：杨张峰



注册资本：100 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91360122MA39U8M731

经营范围：许可项目：房地产开发经营,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）一般项目：物业管理,非居住房地产租赁,住房租赁（除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日,南昌绿屹房地产开发有限公司资产总额为 12.34 万元、负债 228.51 万元、净资产-216.17 万元,2023 年 1-9 月实现营业收入 5.77 万元,净利润 0.58 万元。近两年一期资产、财务状况如下表:

#### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 9 月 30 日
总资产	10,287.76	312.32	12.34
负债	10,488.30	529.07	228.51
净资产	-200.54	-216.75	-216.17
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
营业收入	108.63	182.63	5.77
利润总额	-267.39	50.65	0.58
净利润	-200.54	-16.20	0.58

3、递延所得税资产主要为计提坏账所形成。

#### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2023 年 9 月 30 日,上海绿泰房地产有限公司申报的资产无账面记录或未记录的无形资产。

#### （三）企业申报的账外资产的类型、数量

截止评估基准日 2023 年 9 月 30 日,上海绿泰房地产有限公司申报评估的资产全部为企业账面记录的资产,无申报的账外资产。



## 四、价值类型

本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，根据评估目的、市场条件、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。

## 五、评估基准日

本次评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、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法律法规依据、准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）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、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；



- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
- 7、《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
- 8、《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);
- 9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 10、《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);
- 11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);





- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （三）权属依据

- 1、相关合同或凭证；
- 2、其他参考资料。

### （四）取价依据

- 1、委托人及被评估单位提供财务会计经营方面的资料；
- 2、其他参考资料。

### （五）其他参考依据

- 1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》；
- 2、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第76号）；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 4、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产基础法、收益法、市场法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。

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。

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，确定评估对价值的评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，本次评估能够识别被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债，并可以合理评估，因此选择资产基础法进行评估。

根据被评估单位的经营现状，考虑到被评估单位目前无经营业务，未来收益和风险不能够预测且不可量化，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

由于在目前国内相关的资本市场中不能找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估未选择采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：均为银行存款。

货币资金的币种为人民币，以核实后账面值确定评估值。

（2）其他应收款

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，认为其发生风险损失的可能性较



低，故确定评估风险损失为 0 元，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

上海绿恒房地产有限公司和南昌绿屹房地产开发有限公司为平台公司目前无实质经营业务，未来收益与风险无法预计并量化，资本市场中缺少足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，且可比交易案例难以收集，缺少上市企业可比交易案例，因此不适宜选择收益法和市场法进行评估。

本次评估采用资产基础法对上海绿恒房地产有限公司和南昌绿屹房地产开发有限公司评估基准日的整体资产进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以持股比例计算确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例。

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

### (2) 递延所得税资产。

递延所得税资产为计提坏账所形成。对递延所得税资产的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，本次由于其坏账准备评估为零，则其对应的递延所得税资产也



评估为零。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者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

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的财务制度、经营状况情况。

2、对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

3、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

4、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估方法及具体模型。



5、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债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，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，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、企业持续经营假设

企业持续经营假设，是指假定作为经营主体的企业在评估基准日



后，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续合法经营下去。

## （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，信贷政策、利率基本稳定。

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。评估对象的未来收入主要来源于评估基准日已有详细规划、未来投入产出明确的房地产开发项目业务。不考虑评估基准日尚未取得未来可能取得或未来规划尚未明确的开发项目。

4、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5、上海绿泰房地产有限公司保持现有股本结构和总量，不考虑股本结构变化对上海绿泰房地产有限公司未来产生的影响。

6、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海绿泰房地产有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 9 月 30 日的价值进行了评估。



得出如下结论:

资产账面价值 90,004.81 万元, 评估值 78,150.56 万元, 评估减值 11,854.25 万元, 减值率 13.17%。

负债账面价值 12.94 万元, 评估值 12.94 万元, 无评估增减值。

净资产账面价值 89,991.87 万元, 评估值 78,137.62 万元, 评估减值 11,854.25 万元, 减值率 13.17%。详见下表:

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2023 年 9 月 30 日

被评估单位: 上海绿泰房地产有限公司

金额单位: 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	87,921.89	88,253.58	331.69	0.38
2 非流动资产	2,082.92	-10,103.03	-12,185.95	-585.04
3 其中: 长期股权投资	2,000.00	-10,103.03	-12,103.03	-605.15
4 其他非流动资产	82.92	-	-82.92	-100
5 资产总计	90,004.81	78,150.56	-11,854.25	-13.17
6 流动负债	12.94	12.94	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债总计	12.94	12.94	-	-
9 净资产(所有者权益)	89,991.87	78,137.62	-11,854.25	-13.17

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

### 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

上海绿泰房地产有限公司的股东全部权益评估值 78,137.62 万元, 与账面值 89,991.87 万元比较, 评估减值 11,854.25 万元, 减值率 13.17%。

评估减值主要是长期股权投资上海绿恒房地产有限公司和南昌绿屹房地产开发有限公司评估减值所致。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

未发现被评估单位产权瑕疵事项。

### (二) 抵押、质押担保事项



截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，上海绿泰房地产有限公司孙公司南昌锦都置业有限公司主要抵押担保事项具体明细如下：

序号	贷款人	借款人	借款余额 (万元)	借款期限	担保类型/担保内容
1	中国光大银行股份有限公司南昌分行	南昌锦都置业有限公司	8,500.00	三年 (2021年3月4日至 2024年3月3日)	赣(2021)南昌市不动产权第0020963号、赣(2021)南昌市不动产权第0021012号土地使用权抵押担保，郑州绿都地产集团股份有限公司保证担保。

本次评估未考虑该事项对评估结论产生的影响。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (四) 重大期后事项

2023 年 11 月 16 日，上海汇通能源股份有限公司与上海绿泰房地产有限公司签署《借款合同》，约定上海绿泰房地产有限公司作为贷款人，向上海汇通能源股份有限公司借款 22,500 万元，借款期限自 2023 年 11 月 16 日至 2024 年 11 月 15 日，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

### (五) 其他需要说明的事项

1、评估专业人员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，并不涉及到评估专业人员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，依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和被评估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。

2、评估专业人员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。





3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、在资产评估报告的有效期内，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) 对有效期内资产数量、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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本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，不得用于抵押等用途，只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，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。

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。

（二）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。

（六）评估结果使用有效期一年，即自2023年9月30日至2024年9月29日使用有效。

### 十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二三年十二月四日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年十二月四日

