

过200亿元的房地产行业大型上市公司的三年加权平均值15.5%，而收益法（现金流量折现法）中，WACC以参考的房地产开发行业上市公司的股权收益率为基础，为7.2%，二者存在差异。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

#### （四）最终评估结论

被评估企业从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的待开发项目，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法评估时对在开发项目采用静态假设开发法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故我们选用资产基础法作为本次市场价值参考依据。由此得到上海旗力置业有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为190,107.63万元。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

#### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

##### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，评估人员未发现评估对象存在产权瑕疵事项。



委托人与评估对象明确说明不存在其他产权瑕疵事项。

## （二）抵押担保及或有负债（或有资产）事项

### 1. 抵押、担保情况

截至评估基准日，评估人员未发现评估对象存在抵押担保事项。

委托人与评估对象明确说明不存在抵押担保事项。

### 2. 形成或有负债（或有资产）的事项

截至评估基准日，评估人员未发现评估对象存在或有负债（或有资产）事项。委托人与评估对象明确说明不存在或有负债（或有资产）事项。

若被评估单位有未申报或有负债（或有资产）的事项，评估机构及评估师不承担相关责任。

## （三）委托人未提供的其他关键资料说明

截至评估基准日，评估人员未发现、委托人及被评估单位明确说明不存在未提供的其他关键资料。

## （四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

在产品（开发成本）（15A-05 地块）账面余额 0.00 元，存货跌价准备 0.00 元，账面净额 0.00 元。

根据 15A-08、15A-09 地块补缴地价的土地使用权出让合同（沪闵国有建设用地使用合同补（2022）59 号（3.0 版））以及被评估单位出具的《关于 90 号地块调整规划条件及补地价的情况说明》：因为在对 15A-08、15A-09 地块补缴出让价款时已对 15A-05 地块原用地条件进行核减，15A-05 土地补缴出让价款须按 15A-05 地块新的规划条件进行补缴，不再核减原条件。补缴价款金额暂不明确，15A-05 地块为企业



保留用地，但是地价款全额未支付，地价款需按届时该地块土地的市场价全额补缴。

根据被评估单位编制的《上海市闵行区马桥镇 90 号地块 15A-05 上海\*华府天地可行性分析报告》，15A-05 地块项目拟建叠加+联排住宅，建设主要指标为：用地面积 40429.2 平方米，可售住宅面积 38,883.2 平方米，总建筑面积 87,599 平方米。

财务效益分析如下表：（静态）（金额单位：万元）

项目	金额	数值	折算表达式	折算指标
销售收入	249,938.00	38,883.20	销售收入/可售住宅面积	6.4279 万元/平米
土地费用（补地价）	142,432.00	40,429.20	依据：上海城市房地产估价有限公司沪城估（2023）（咨）字第 01037 号土地咨询报告	3.5230 万元/平米
土地费用（契税等）	4,000.00			
建安成本	71,444.00	87,599.00	建安成本/总建筑面积	0.8156 万元/平米
融资成本	14,963.00	150,000.00	（融资成本/融资规模）/占用时间	4.75%
增值税及附加	12,612.00	249,938.00	税负/销售收入	5.05%
土地增值税	0.00	249,938.00	税负/销售收入	0.00%
管理费用	714	71,444.00	管理费用/建安成本	1.00%
销售费用	4,999.00	249,938.00	销售费用/销售收入	2.00%
财务费用	50	249,938.00	财务费用/销售收入	0.02%
利润总额	-1,276.00	249,938.00	利润总额/销售收入	-0.51%
企业所得税	0.00	249,938.00	企业所得税/销售收入	0.00%
净利润	-1,276.00	249,938.00	净利润/销售收入	-0.51%

根据该可行性分析报告，考虑了补地价的支出后，该项目静态利润为亏损状态。同时，根据《关于 90 号地块调整规划条件及补地价的情况说明》15A-05 地块地上存在庙宇需动迁的问题，因和被动迁方未达成协议，庙宇何时动迁以及动迁费用的数额均无法估计（口头预计为 4,000-5,000 万元）。

结合上述可行性分析报告和庙宇需动迁的情况分析，该地块存在



或有资产和或有负债的可能性均不能排除，或有资产和或有负债的价值量因不确定性而难以估计，两者相抵可能为正也可能为负。基于这些极不确定的情况，本次评估对企业账面所列该 15A-05 地块按零值列示。

#### （五）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

#### （六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1. 上海久信会计师事务所有限公司出具的无保留意见的（文号：沪久信审字（2023）第 10260 号）审计报告。

委托人就本次经济行为聘请上海久信会计师事务所有限公司对被评估单位 2021 年度、2022 年度、2023 年 5 月财务报表进行了审计，于 2023 年 11 月 27 日出具（沪久信审字（2023）第 10260 号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

2. 上海青基工程造价咨询有限公司出具了《马桥镇 90 号（15A-08/09）地块项目预结算审核报告》。

被评估单位聘请了上海青基工程造价咨询有限公司对 15A-08、15A-09 地块项目的预结算金额进行审核，于 2023 年 8 月 29 日出具了《马桥镇 90 号（15A-08/09）地块项目预结算审核报告》。本次评估对 15A-08 地块在建项目采用假设开发法评估时，针对该在建项目的续建开发成本金额以上述《预结算审核报告》所载预结算金额为依据确定，本次评估利用了上述《预结算审核报告》相关信息及数据。评估结论



在此基础上作出。

### （七）重大期后事项

评估人员未发现、委托人及被评估单位明确说明不存在重大期后事项。

### （八）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

评估人员未发现影响资产核实事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在影响资产核实事项。

### （九）其他需要说明的事项

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产可能存在的欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对评估值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及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。

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，委托人及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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 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。

6. 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对其评估对象可实现价格的保证。

以上事项特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。

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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

