

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131090001202100106

资产评估报告名称： 上海市第一中级人民法院委托涉及上海综星置业有限公司股权价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪大宏资评报字（2021）第2086号

资产评估机构名称： 上海大宏资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 董慧余（资产评估师）、朱宁宇（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



上海市第一中级人民法院
委托涉及上海综星置业有限公司股权价值资产评估报告

摘 要

沪大宏评报字（2021）第 2086-1 号

特别提示：以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

- 一、 委托人：上海市第一中级人民法院
- 二、 被评估单位：上海综星置业有限公司
- 三、 其他资产评估报告使用人：资产评估委托合同约定的其他报告使用人
- 四、 评估目的：上海市第一中级人民法院受理的（2020）沪 01 执 412 号一案所涉标的物涉及上海综星置业有限公司于评估基准日的股权价值提供参考意见。
- 五、 评估对象和评估范围：评估对象为上海综星置业有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海综星置业有限公司全部资产和负债。
- 六、 价值类型：市场价值
- 七、 评估基准日：2020 年 10 月 31 日
- 八、 评估方法：采用成本法
- 九、 评估结论：上海综星置业有限公司于评估基准日的评估值为人民币壹亿零叁佰柒拾壹万玖仟陆佰零贰元玖角肆分（RMB 103,719,602.94 元）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产				
非流动资产	0.00	11,506.42	11,506.42	
其中：固定资产净额	0.00	11,506.42	11,506.42	
资产总计	0.00	11,506.42	11,506.42	
流动负债	0.00	1,134.46	1,134.46	



项目	账面值	评估值	增值额	增值率%
负债总计	0.00	1,134.46	1,134.46	
净资产(所有者权益)	0.00	10,371.96	10,371.96	

十、评估报告使用有效期：评估结论自评估基准日起一年内有效，评估报告使用有效期自2020年10月31日至2021年10月30日止。本评估报告应当在载明的有效期内使用。

十一、重大特别事项：详见评估假设和特别事项说明

十二、评估报告出具日期：2021年8月12日



上海市第一中级人民法院

委托涉及上海综星置业有限公司股权价值资产评估报告

正 文

沪大宏评报字（2021）第 2086-1 号

上海市第一中级人民法院：

上海大宏资产评估有限公司接受上海市第一中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵院受理的（2020）沪 01 执 412 号一案所涉上海综星置业有限公司股权价值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、被评估单位与其他报告使用人

（一）委托人概况

- 1、委托人：上海市第一中级人民法院
- 2、受理法院：上海市第一中级人民法院

（二）被评估单位概况

1、企业概况

名称：上海综星置业有限公司

类型：有限责任公司(国内合资)

住所：上海市工业综合开发区

法定代表人：张海龙

注册资本：人民币 1000.0000 万元整

成立日期：2001 年 3 月 22 日

营业期限：2001 年 3 月 22 日至 2024 年 7 月 1 日

经营范围：标准厂房租赁，物业管理，投资咨询服务，室内装潢，室内装潢设计。

计。

【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、企业历史演变、股东及资本构成

上海综星置业有限公司 2001 年 3 月 22 日成立，2002 年 5 月出资经验资到位，注册资金 1,000 万元。成立时股东情况如下：

投资方	出资额（万元）	投资比例
张海龙	500	50%
李峰	100	10%
唐治国	100	10%
沈勤楼	100	10%
汤校良	100	10%
宋晏	100	10%
合计	1,000	100%

2004 年 12 月，上海综星置业有限公司股权进行了变更，注册资本不变，股本结构调整如下表：

投资方	出资额（万元）	投资比例
张海龙	800	80%
张杰	200	20%
合计	1,000	100%

截止评估基准日企业停止经营。

（三）其他资产评估报告使用人

- 1、资产评估合同中约定的其他报告使用人
- 2、国家法律、法规规定的与本评估目的相关的评估报告使用人。

二、评估目的

根据上海市第一中级人民法院的委托，对上海市第一中级人民法院受理的（2020）沪 01 执 412 号一案所涉上海综星置业有限公司股权价值在评估基准日的市场价值提供市场价值参考意见。

上海市第一中级人民法院司法委托函：（2020）沪 01 执 412 号。



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为上海综星置业有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为上海综星置业有限公司全部资产和负债。截止评估基准日，企业已经停止经营，亦无相关财务资料。公司有 2015 年对外投资占 80% 股权上海帛玉投资管理有限公司，截止评估基准日，该被投资企业已经停止经营，亦无相关财务资料。通过相关部门收集到资料，企业拥有登记名下三处工业用途厂房、办公房产，经法院判决的负债若干。除此以外，没有其他相关资料确立有关债权债务信息。

(三) 评估范围内主要实物资产的分布情况及特点

1、奉贤区环城北路 152 号 5 幢、6 幢、7 幢工业用途房地产

1-1、房地产基本状况

(1) 名称：上海市奉贤区环城北路 152 号 5 幢、6 幢、7 幢工业用途房地产。

(2) 坐落：评估对象坐落于奉贤区环城北路 152 号 5 幢、6 幢、7 幢，东至河道，南为环城北路，西临厂房，北为河道。

(3) 范围：评估范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价值，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价值。

(4) 规模：评估对象所处宗地面积 9,213.10 m²，权证房屋建筑面积 5,978.37 m²。

(5) 用途：评估对象产证载明为工业用途。

(6) 权属：根据委托人提供的《上海市房地产权证》，记载权利人为上海综星置业有限公司，土地为国有出让建设用地使用权。

1-2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

土地面积：根据提供的《上海市房地产权证》，记载宗地面积 9,213.10 m²，为国有出让有建设用地使用权，终止日期 2055 年 10 月 20 日。

形状：根据评估人员现场查勘，委估宗地形状规则。

地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基



承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整。

土地使用年限：《上海市房地产权证》记载土地使用权，为出让工业用地，终止日期 2055 年 10 月 20 日。

(2) 建筑物实物状况

建筑规模：评估对象建造在上述土地上，分列 5 幢、6 幢、7 幢建筑。纳入本次评估范围的工业用途房地产建筑面积合计为 5,978.37 m²。信息如下：

序号	房地产权证号	幢号	部位	建筑面积	层数	房屋类型	用途	结构	竣工日期
1	沪房地奉字（2007）第 002436 号	5 幢	全幢	582.88	3	工厂	厂房	混合 1	2006
2	沪房地奉字（2007）第 002436 号	6 幢	全幢	582.88	3	工厂	厂房	混合 1	2006
3	沪房地奉字（2007）第 002436 号	7 幢	全幢	4812.61	3	工厂	厂房	钢混	2006

1-3、房地产权益状况

(1) 权利登记状况

根据房屋状况及产权人信息，委估房产均设定了抵押，目前为法院查封状态。

(2) 土地权益状况

土地所有权状况：国有出让。

土地使用权状况：国有建设用地使用权。

土地使用管制情况：为工业用地，无特殊使用管制情况。

他项权利设立情况：根据房屋状况及产权人信息，委估房产均设定抵押，目前为法院查封状态。

(3) 建筑物权益状况

房屋所有权状况：根据委托人提供的《上海市房地产权证》，证载所有权人为上海综星置业有限公司。

他项权利设立情况：根据房屋状况及产权人信息，委估房产均设定抵押，目前为法院查封状态。

2、奉贤区沪杭公路 1619 号 1-3 幢工业用途房地产



2-1、房地产基本状况

(1) 名称：上海市奉贤区沪杭公路 1619 号 1-3 幢工业用途房地产。

(2) 坐落：评估对象坐落于沪杭公路 1619 号 1-3 幢，东至河道，南为奉浦大道，西临沪杭公路，北为同谊路。

(3) 范围：评估范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价值，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价值。

(4) 规模：评估对象所处宗地面积 10,353.00 m²，权证房屋建筑面积 5,642.16 m²。

(5) 用途：评估对象产权证载明为工业用途。

(6) 权属：根据委托人提供的《上海市房地产权证》，记载权利人为上海综星置业有限公司，土地为国有出让建设用地使用权。

2-2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

土地面积：根据提供的《上海市房地产权证》，记载宗地面积 10,353.00 m²，为出让有建设用地使用权，终止日期 2053 年 6 月 23 日。

形状：根据评估人员现场查勘，委估宗地形状规则。

地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整。

土地使用年限：《上海市房地产权证》记载土地使用权，为出让工业用地，终止日期 2053 年 6 月 23 日。

(2) 建筑物实物状况

建筑规模：评估对象建造在上述土地上，分列 1-3 幢建筑。纳入本次评估范围的工业用途房地产建筑面积合计为 5,642.16 m²。信息如下：

序号	房地产权证号	幢号	部位	建筑面积	层数	房屋类型	用途	结构	竣工日期
1	沪房地奉字(2012)第 011277 号	1 幢	全幢	432.39	2	工厂	厂房	混合 1	2003
2	沪房地奉字(2012)第 011277 号	2 幢	全幢	2369.83	1	工厂	厂房	钢混	2003



3	沪房地奉字(2012)第011277号	3幢	全幢	2839.94	1	工厂	厂房	钢混	2012
---	---------------------	----	----	---------	---	----	----	----	------

目前部分房产租赁状态。

2-3、房地产权益状况

(1) 权利登记状况

根据房屋状况及产权人信息，目前为法院查封状态，2017年5月26日经上海市奉贤区人民法院《民事调解书》(2017)沪0120民初11083号调解确立，位于上海市奉贤区沪杭公路1619号(沪房地奉字(2012)第011277号)房地产权证内房地产李国荣拥有46.5%的所有权。

(2) 土地权益状况

土地所有权状况：国有出让。

土地使用权状况：国有建设用地使用权。

土地使用管制情况：为工业用地，无特殊使用管制情况。

他项权利设立情况：根据房屋状况及产权人信息，目前为法院查封状态。

(3) 建筑物权益状况

房屋所有权状况：根据委托人提供的《上海市房地产权证》，证载所有权人为上海综星置业有限公司。

他项权利设立情况：根据房屋状况及产权人信息，目前为法院查封状态。

3、奉贤区肖湾路318号3幢、4幢、12幢工业用途房地产

3-1、房地产基本状况

(1) 名称：上海市奉贤区肖湾路318号3幢、4幢、12幢工业用途房地产。

(2) 坐落：评估对象坐落于肖湾路318号3幢、4幢、12幢，东为南桥环城东路，南临肖湾路，西沪杭公路，北为大叶公路。

(3) 范围：评估范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价值，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价值。

(4) 规模：评估对象所处宗地面积73,508.00 m²，权证房屋建筑面积27,998.37 m²，其中含地下建筑面积2,163.83 m²。

(5) 用途：评估对象产证证明为工业用途。

(6) 权属：根据委托人提供的《上海市房地产权证》，证载权利人为上海综星



置业有限公司，土地为国有出让建设用地使用权。

3-2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

土地面积：根据提供的《上海市房地产权证》，记载宗地面积 73,508.00 m²，为国有出让有建设用地使用权，终止日期 2054 年 6 月 9 日。

形状：根据评估人员现场查勘，委估宗地形状规则。

地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象。

土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整。

土地使用年限：《上海市房地产权证》记载土地使用权，为出让工业用地，终止日期 2054 年 6 月 9 日。

(2) 建筑物实物状况

建筑规模：评估对象建造在上述土地上，分列 3 幢、4 幢、12 幢建筑。纳入本次评估范围的工业用途房地产建筑面积合计为 27,998.37 m²，其中含地下建筑面积 2,163.83 m²。信息如下：

序号	房地产权证号	幢号	部位	建筑面积	层数	房屋类型	用途	结构	竣工日期
1	沪房地奉字(2016)第001036号	3幢	全幢	4569.28	3	工厂	厂房	钢混	2006
2	沪房地奉字(2016)第001036号	4幢	全幢	4558.44	3	工厂	厂房	钢混	2006
3	沪房地奉字(2016)第001036号	12幢	1-19	16706.82	19	工厂	厂房	钢混	2014
4	沪房地奉字(2016)第001036号	12幢	地下一层车库	590.10	19	其他	特种用途	钢混	2014
5	沪房地奉字(2016)第001036号	12幢	地下一层人防	1573.73	19	其他	特种用途	钢混	2014

目前部分房产出租状态。

3-3、房地产权益状况

(1) 权利登记状况

根据房屋状况及产权人信息，3幢、4幢设定抵押，12幢中有部分为他人所有，由现产权人协助办理产权过户，目前上述房地产均为法院查封状态，12幢房地产除2层和地下室外，经上海市奉贤区人民法院《民事调解书》确立，其余楼层房产均为他人所有。

(2) 土地权益状况

土地所有权状况：国有出让。

土地使用权状况：国有建设用地使用权。

土地使用管制情况：为工业用地，无特殊使用管制情况。

他项权利设立情况：根据房屋状况及产权人信息，3幢、4幢设定抵押，12幢中有部分为他人所有，由现产权人协助办理产权过户，目前上述房地产均为法院查封状态。

(3) 建筑物权益状况

房屋所有权状况：根据委托人提供的《上海市房地产权证》，记载所有权人为上海综星置业有限公司。

他项权利设立情况：根据房屋状况及产权人信息，3幢、4幢设定抵押，12幢中有部分为他人所有，由现产权人协助办理产权过户，目前上述房地产均为法院查封状态。

四、价值类型

1、本次评估的价值类型为：市场价值

2、价值定义表述：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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

3、价值类型选取的理由及依据：主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。



正式评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- (一) 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- (二) 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- (三) 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- (四) 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- (五) 假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；
- (六) 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

本资产评估报告及评估结论是依据上述基本假设和具体假设，以及本资产评估报告中确定的依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

评估结论：经评估，上海综星置业有限公司于评估基准日的评估值为人民币壹亿零叁佰柒拾壹万玖仟陆佰零贰元玖角肆分（RMB: 103,719,602.94元）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产				



项目	账面值	评估值	增值额	增值率%
非流动资产	0.00	11,506.42	11,506.42	
其中：固定资产净额	0.00	11,506.42	11,506.42	
资产总计	0.00	11,506.42	11,506.42	
流动负债	0.00	1,134.46	1,134.46	
负债总计	0.00	1,134.46	1,134.46	
净资产(所有者权益)	0.00	10,371.96	10,371.96	

十一、特别事项说明

1、对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在资产评估委托合同中未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司未对委托人及被评估单位的相关人员提供的与评估相关的证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3、本次评估因受条件和专业能力限制仅对评估对象中实物资产作一般性的查看，并未对性能、结构等内在质量进行专业测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告仅凭评估人员经验现场勘查、判断其能否正常使用，并以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

4、本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，评估人员无意要求相关单位必须按本报告的结果和表达方式进行有关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由相关单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

5、本报告中的评估值以委托人或被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设评估对象与该等负债无关。

6、资产评估报告基准日期后重大事项：

- (1) 需要说明的是，评估基准日期后事项可能影响评估结论。
- (2) 如果评估基准日后存在重大事项，不能直接使用本评估结论。
- (3) 评估基准日后，有效期内，如果资产数量及价格标准发生明显变化时，报告使用者应及时聘请评估机构重新确定评估值，不能直接使用本评估结论。



7、需要披露的其他事项：

(1) 上海综星置业有限公司情况说明

(1-1) 本次接受法院委托，对上海综星置业有限公司进行评估，由于评估过程受所能获取资料的影响，无法对有关资产、负债确定，仅能够在收集到资料范围进行评估确定价值。

(1-2) 银行存款账户无法获取，取得财务报表为 2016 年度，时间较长，无法核实；

(1-3) 房产有出租情况，所获租赁收入及归类账户无法获得相关情况及金额；

(1-4) 资产账户往来及负债往来没有取得相关报表和资料，也没有进行审计，没有资产、负债科目余额资料，无法确认相关数据。除通过各方式取得的房地产资产和有关负债；

(1-5) 企业纳税情况没有相关资料，无法判别纳税缴纳情况及余额情况，无法确认相关数据；

(1-6) 所能获取资料，位于奉贤区三处工业房地产，仅依据房地产权证记录进行评估取得房地产价值，对于有关表述位于奉贤区肖湾路 318 号 12 幢中除 2 层及地下室外，其他楼层由法院调解后确定为他人所有，由现产权人协助办理产权过户；位于奉贤区沪杭公路 1619 号房地产有 46.5% 部分为他人所有；本次评估仅在此报告内表述，评估结果为扣除经法院明确为其他产权人部分的价值。在此提请注意，评估时已经依据法院有关文件，对明确的债权债务部分进行了调整；

(1-7) 有关诉讼判决文件收集披露如下（仅表述评估过程所收集到的资料），可能有未收集到其他债务、诉讼判决等，评估对较明确的债权债务进行调整相关科目余额，提请注意。

(1-7-1) 上海市奉贤区人民法院民事调解书，(2017)沪 0120 民初 11083 号，沪杭公路 1619 号房地产权证（沪房地奉字（2012）第 011277 号）房地产中，李国荣享有其中 46.5% 的所有权；

(1-7-2) 上海市奉贤区人民法院民事调解书，(2017)沪 0120 民初 442 号，中国工商银行奉贤支行借款本金和利息等，在评估出报日前，根据有关民事调解书及截止 2021 年 6 月 23 日的债务和利息额在债务内予以确立价值；

(1-7-3) 上海市奉贤区人民法院判决书，(2019)沪 0120 民初 21340 号，判令支付给上海市工业综合开发区有限公司垫付土地款及利息；评估根据 2020 年 1



月 8 日民事判决书确定的债务额为评估价值列示, 未计入 2006 年至 2019 年 8 月 19 日的利息以及其后至还款日间的利息;

(1-7-4) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16670 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第一层整层为潘亚仙所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-5) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 11084 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第三层整层为李国荣所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-6) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16668 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第四层整层为吴春红所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-7) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16666 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第五层整层为高保明所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-8) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16667 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第六层整层为骆道爱所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-9) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16683 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第七层整层为钱林明所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-10) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16685 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第八层整层为威士月所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-11) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16686 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第九层整层为陆华益所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-12) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16675 号, 位于肖湾路 318 号 (沪房地奉字 (2016) 第 001036 号) 房地产中的第十层整层为于豹所有, 分割时协助办理产权过户登记手续;

(1-7-13) 上海市奉贤区人民法院民事调解书, (2017) 沪 0120 民初 16676



号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十一层整层为朱明生所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-14）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16665 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十二层整层为黄文浩所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-15）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16678 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十三层整层为顾仁官所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-16）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16679 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十四层整层为陈静所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-17）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16682 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十五层整层为金雪所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-18）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16671 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十六层整层为金雪所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-19）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16672 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十七层整层为钱育明、狄建光、吴宝芳、吴晓君所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-20）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16674 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十八层整层为张华军所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-21）上海市奉贤区人民法院民事调解书，（2017）沪 0120 民初 16669 号，位于肖湾路 318 号（沪房地奉字（2016）第 001036 号）房地产中的第十九层整层为潘亚仙所有，分割时协助办理产权过户登记手续；

（1-7-22）没有取得上海帛玉投资管理有限公司有否实物资产的信息；

（1-7-23）上海综星置业有限公司对外投资除上海帛玉投资管理有限公司存续外，截止评估基准日上海创泽嘉投资管理有限公司、宁国上海工业园发展有限公司、盐城经济开发区工业园开发有限公司、上海奉中工程建设服务有限公司均已经被工



商吊销。

(2) 子公司上海帛玉投资管理有限公司由上海综星置业有限公司和张杰共同投资，2015年8月成立，注册资本2000万元，上海综星置业有限公司持有80%股权；

(2-1) 评估仅取得2016年财务报表，报表显示已资不抵债，由于没有审计时间间隔较长，无法确认其各项资产负债额，也无法了解税务纳税情况；

(2-2) 上海帛玉投资管理有限公司经营场地系租赁上海奉浦现代物流管理有限公司位于上海市奉贤区环城西路3111弄555号2583车间；

(2-3) 没有取得上海帛玉投资管理有限公司有否实物资产的信息；

上海帛玉投资管理有限公司投资湖南乾楚文化艺术品信息服务有限公司持有1500万元占30%股份；

(2-4) 上海帛玉投资管理有限公司经查未有实质性出资到湖南乾楚文化艺术品信息服务有限公司，评估人员没有取得湖南乾楚文化艺术品信息服务有限公司财务资料；

(2-5) 经资料收集，有湖南长沙市开福区人民法院涉诉，连带为被告要求承担连带责任。

通过对评估范围进行评估，所获得结果亦是以上述范围取得，提请报告阅读者注意。

除此之外，至资产评估报告提出之日，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人、被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述特别事项可能对评估结论产生影响，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告提供的资产评估结论是评估机构作为第三方提出的专业估价参考意见，不应该被认为是评估对象可实现价格的保证；评估报告也不能作为任何形式的产权的证明文件使用。

2、本评估报告仅为评估报告载明的评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响。本评估报告应当在载明的有效期内使用，评估报告使用人应理解并恰当使用评估报告。



3、除国家法律、法规规定的评估报告使用人之外，本评估报告仅供评估报告中载明的委托人和其他评估报告使用人使用，任何人不得因获得评估报告而自动成为评估报告使用人，资产评估师及其所在评估机构不承担其因评估报告使用所造成后果的责任。

4、除国家法律、法规规定以及相关当事方另有约定之外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体和向他人提供。

5、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

6、评估报告使用有效期：评估结论自评估基准日起一年内有效，评估报告使用有效期自2020年10月31日至2021年10月30日止。本评估报告应当在载明的有效期内使用。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为2021年8月12日。



此页无正文

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



上海大宏资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

公司地址：中国·上海市中山北路 3000 号 1004 室

资产评估结果—汇总表

评估基准日： 2020年 10月 31日

被评估单位： 上海综星置业有限公司

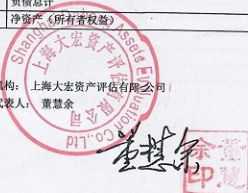
表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额		11,506.42	11,506.42	
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额		11,506.42	11,506.42	
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计		11,506.42	11,506.42	
21	流动负债		1,134.46	1,134.46	
22	非流动负债				
23	负债总计		1,134.46	1,134.46	
24	净资产(所有者权益)		10,371.96	10,371.96	

评估机构：上海大宏资产评估有限公司
法定代表人：董慧余

项目负责人：朱守宇

资产评估师
朱守宇
31000153



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：上海绿星置业有限公司

表2
共2页第1页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产净额		115,064,200.00	115,064,200.00	
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额				
20	在建工程净额		115,064,200.00	115,064,200.00	
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计		115,064,200.00	115,064,200.00	

评估机构：上海大宏资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：上海综星置业有限公司

表2
共2页第2页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款		11,344,597.06	11,344,597.06	
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债		11,344,597.06	11,344,597.06	
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产		11,344,597.06	11,344,597.06	
			103,719,602.94	103,719,602.94	

评估机构：上海大宏资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 31日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海综星置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额		115,064,200.00	115,064,200.00	
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计		115,064,200.00	115,064,200.00	

被评估单位填表人：

评估人：

填表日期： 2020年 10月 31日

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 31日

表4-6

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海综星置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计			115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00		
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物			115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00		
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计								
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备								
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计			115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00		
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额			115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00	115,064,200.00		

被评估单位填表人：

评估人员：

填表日期： 2020年 10月 31日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2020年 10月 31日

表4-6-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海经纬置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	沪房地字第 (2007) 第002408号	奉贤区环城北路152号	钢混、混合	2006	平方米	5,978.37				34,916,700.00	100	34,916,700.00		5,840.51	
2	沪房地字第 (2017) 第011227号	奉贤区沪杭公路1610号	钢混、混合	2003、2012	平方米	5,642.16				18,474,200.00	100	18,474,200.00		3,274.31	抵押沪房地字第 (2012)
3	沪房地字第 (2016) 第001688号	奉贤区肖湾路318号	钢混	2004、2016	平方米	10,976.21				61,673,300.00	100	61,673,300.00		5,618.82	抵押房地产权证字第
	小 计					22,596.74				115,064,200.00		115,064,200.00			
	合 计					22,596.74				115,064,200.00		115,064,200.00			

被评估单位填表人：

评估人员：

填表日期： 2020年 10月 31日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 31日

表5

共 1 页第 1 页

被评估单位：上海综艺置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款		11,344,597.06	11,344,597.06	
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计		11,344,597.06	11,344,597.06	

被评估单位填表人：

评估人员：

填表日期： 2020年 10月 31日

其他应付款评估明细表

评估基准日： 2020年 10月 31日

表5-10

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海综星置业有限公司

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	中国工商银行奉贤支行	2021.6	贷款及利息		3,965,952.14	债务3567391.32元，利息398560.82
2	上海市工业综合开发区有限公司	2020.1	代垫土地款		7,378,644.92	不包含法院判定2006年1月18日-2019年8月19日利息
	小 计				11,344,597.06	
	合 计				11,344,597.06	

被评估单位填表人：

评估人员：

填表日期： 2020年 10月 31日

所有者权益表

评估基准日： 2020年 10月 31日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海综星置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）		10,000,000.00	10,000,000.00	
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）		10,000,000.00	10,000,000.00	
4	资本公积		93,719,602.94	93,719,602.94	
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）				
9	所有者权益（净资产）合计		103,719,602.94	103,719,602.94	

被评估单位填表人：

评估人员：

填表日期： 2020年 10月 31日