

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的  
进行资产减值测试所涉及的  
在建工程可收回金额

# 资产评估报告

卓信大华评报字（2025）第 8701 号  
（共一册 第一册）

北京卓信  
骑

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年一月十三日



# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	7
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	11
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明 .....	14
十二、 评估报告使用限制说明 .....	15
十三、 评估报告日.....	16
资产评估报告附件.....	18

## 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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的 进行资产减值测试所涉及的 在建工程可收回金额 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受上海日播至胜实业有限公司的委托，对上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的进行资产减值测试所涉及的在建工程可收回金额进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**评估目的：**本次评估目的是对上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的进行资产减值测试所涉及的在建工程在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的可收回金额作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为委托人拟实施的经济行为所涉及的上海日播至胜实业有限公司在建工程可收回金额；评估范围为上海日播至胜实业有限公司的在建工程，评估范围的具体内容以上海日播至胜实业有限公司提供的资产评估申报表为准。

**价值类型：**可收回金额。

**评估基准日：**2024 年 12 月 31 日。

**评估方法：**公允价值减去处置费用的净额

**评估结论：**经评估，上海日播至胜实业有限公司于本次评估基准日申报的在建工程的可收回金额不低于人民币肆仟贰佰玖拾万元整（RMB 4,290.00万元）。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自委托人编制至完成财务报告期间有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生

的影响。

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。

# 上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的 进行资产减值测试所涉及的 在建工程可收回金额 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2025）第 8701 号

上海日播至胜实业有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用公允价值减去处置费用的净额的方法，按照必要的评估程序，对上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的进行资产减值测试所涉及的在建工程在 2024 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海日播至胜实业有限公司，产权持有人为上海日播至胜实业有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

### （一）委托人暨产权证持有人简介

企业名称：上海日播至胜实业有限公司

法定住所：上海市松江区茸阳路 98 号 5 幢 101

经营场所：上海市松江区茸阳路 98 号 5 幢 101

法定代表人：王卫东

注册资本：人民币 18,190.4032 万元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：一般项目：服装及饰品、鞋帽、家用纺织品、办公用品、工艺品（象牙及其制品除外）、化妆品、箱包、眼镜、家居用品、日用百货的批发零售，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事计算机科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，广告设计、制作、代理、广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），仓储服务（除危险品、食品），商务信息咨询，物业管理，企业管理咨询，企业营销策划，企业形象策划，服装设计，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）

上海日播至胜实业有限公司于 2020 年 11 月 17 日成立，目前已取得上海市松江区市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91310117MA1J4R7D2C；营业期限：无固定期限。

## （二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人暨产权持有人。

## （三）委托人以外的其他资产评估报告使用人

法律、法规规定的与本评估目的相关的中国政府职能部门及相关当事人。

## 二、评估目的

本次评估目的是对上海日播至胜实业有限公司以财务报告为目的进行资产减值测试之经济行为所涉及的在建工程在评估基准日 2024 年 12 月 31 日所表现的可收回金额作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人拟实施的经济行为所涉及的上海日播至胜实业有限



公司在建工程可收回金额。

本次评估范围为上海日播至胜实业有限公司的在建工程，评估范围的具体内容以上海日播至胜实业有限公司提供的资产评估申报表为准。评估基准日在建工程情况如下表：

项目	数量(项)	账面原值(元)	账面价值(元)	工程状态
在建工程-土建工程	1	115,158,741.66	115,158,741.66	停建

在建工程共计 1 项，位于松江区中山街道 11 街坊 74/2 丘，目前处于停建状态。原工程于 2018 年 6 月 17 日正式开工，2020 年 2 月 27 日因工程诉讼而停建，原工程已投资约 1.15 亿元。截至评估基准日，诉讼事项已完结，产权持有人已聘请基准方中建筑设计股份有限公司对该工程进行重新规划设计，新设计方案下，因原工程维护保养情况良好，部分工程仍可在后续原地改建中使用，改建工程预计将于 2025 年启动。

不动产登记状况如下表：

土地使用权证	土地位置	取得日期	宗地用途	宗地性质	准用期限	面积(M <sup>2</sup> )	证载权利人
沪(2023)松字不动产权第 500880 号	松江区中山街道 11 街坊 74/2 丘	2023/10/12	办公楼	出让	50 年	18,422.03	上海日播至胜实业有限公司

本次评估对象和评估范围与委托人以财务报告为目的进行资产减值测试之经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

依据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，我们选择可收回金额作为本评估报告的价值类型。

可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用

的净额孰高者。

资产预计未来现金流量的现值，指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用，是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率等均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）主要法律、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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；

4、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修

改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）；

5、其他相关的法律法规。

## （二）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2017】38号《资产评估执业准则-不动产》；
- 7、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】45号《以财务报告为目的的评估指南》；
- 10、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 11、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

## （三）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、产权持有人提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

## （四）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、iFinD 资讯资料；
- 3、广联达指标网数据资料；
- 4、上海华建工程建设咨询有限公司受上海市松江区人民法院委托出具的“就原、被告 2018 年 5 月 8 日签订的《建设项目工程总承包合同》中的已施工

工程进行审价工程造价鉴定意见书”【文号：（2022）沪 0117 委鉴第 1233 号】；

5、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、《企业会计准则第 8 号--资产减值》；
- 4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、《微领地松江国际生态商务区 3-1/3-2 地块概念方案》（初稿）；
- 6、其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的适用性分析

依据《企业会计准则第8号--资产减值》和《以财务报告为目的的评估指南》的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

计算预计未来现金流量现值时，按照会计准则的规定，采用现金流量折现法；计算公允价值减去处置费用的净额时，会计准则允许直接以公平交易中销售协议价格，或者与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格，作为计算公允价值的依据。按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

经分析，委估在建工程为已停建且明确期后将重新规划的工程项目，目前无法单独产生收益，且无法通过测算各单项资产预计未来现金流量的现值来确定其

可收回金额，故本次评估对于委估资产的可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额作为可收回金额。

## （二）评估方法介绍

《企业会计准则第8号-资产减值》规定：资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

由于评估对象没有出售计划，没有“公平交易中销售协议价格”，且也没有与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格，本次无法采用市场法对整体资产的公允价值进行估计，虽然资产无法进行整体单独交易，但根据目前最新地块概念方案，原工程中基坑和工程桩部分可在后期改建时继续被采用，以节省改建成本。本次评估对待估工程按最新设计方案，对在后续改建时仍可利用、可为后期节省成本的部分进行评估，以节省的成本确认在建工程可收回金额。

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）委托人为实现以财务报告为目的进行减值测试之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对产权持有人申报的在建工程可收回金额进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二) 按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定, 向产权持有人提供资产评估所需申报资料, 指导产权持有人清查资产、填报相关表格; 在完成上述前期准备工作后, 我公司组织资产评估专业人员进入评估现场, 开始进行现场勘查, 通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的调查, 了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况, 分析评估对象的具体情况, 收集企业近期及评估基准日的财务数据资料, 核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符, 验证索取各项资料是否真实、完整, 并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三) 按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定, 根据资产具体情况分别采用适用的评估方法, 收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据, 对以核实后的账面价值进行评定估算, 确定评估价值。

(四) 评估结果汇总, 分析评估结论, 撰写评估报告, 实施内部三级审核, 提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的, 如果这些前提、条件不能得到合理满足, 本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### (一) 一般假设

1、交易假设: 假设所有待评估资产已经处在交易的过程中, 资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设: 假设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。

3、资产持续使用假设：假设可利用的部分资产按照规划的用途和使用的方式、规模等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

## （二）特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设和委估资产相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

5、假设期后产权持有公司《微领地松江国际生态商务区 3-1/3-2 地块概念方案》（初稿）设计通过审查，取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等许可证，经过审查，准予按方案施工。

6、假设原工程中在后续改建工程中仍可利用部分的资产可以通过资产的未  
来运营得以全额回收。

## 十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人以财务报告为目的进行资产减值测试所涉及的上海日播至胜实业有限公司申报的在建工程在 2024 年 12 月 31 日所表现的可收回金额，得出如下评估结论：

上海日播至胜实业有限公司拥有的在建工程于本次评估基准日的可收回金额评估值不低于人民币肆仟贰佰玖拾万元整（RMB 4,290.00 万元）。



本次评估结论的有效使用期限为自委托人编制至完成财务报告期间有效,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出,本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立,且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属瑕疵事项

1、本次评估对原在建工程中可利旧部分按委托人暨产权持有单位提供的《微领地松江国际生态商务区 3-1/3-2 地块概念方案》(初稿)进行确认,假设该设计之后可顺利通过审查,取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等许可证,委托人暨产权持有单位按此方案施工。

(二) 本次清查中评估人员对委估对象进行的清查,仅为现状勘查,未对该工程主体的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,对工程的基坑与工程桩利旧判断主要根据委托人暨产权持有单位提供的《微领地松江国际生态商务区 3-1/3-2 地块概念方案》(初稿),评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

(三) 对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项,在委托人和产权持有人未作特别说明,而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(四) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交



易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（五）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（六）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

（七）本次评估结果不含增值税。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二）资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三）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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 1 月 13 日。

(本页无正文)

资产评估师:  (汤李菁)  
正式执业会员  
资产评估师  
汤李菁  
31200023

资产评估师:  (戴冠群)  
正式执业会员  
资产评估师  
戴冠群  
34020044

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年一月十三日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

## 资产评估报告附件

- 附件一、委托人暨产权持有人法人营业执照复印件；
- 附件二、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件三、签字资产评估师的承诺函；
- 附件四、北京卓信大华资产评估有限公司单位会员证书；
- 附件五、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件。