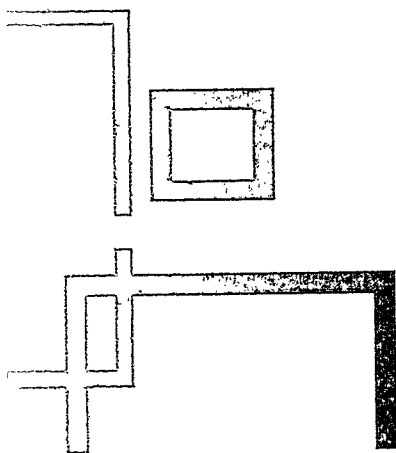


本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

泉州市上实投资发展有限公司拟资产协议转让给泉州市开源
置业集团有限公司下新设全资子公司涉及的泉州市丰泽区
格澜郡项目部分房地产市场价格价值资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2025）第 2070 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2025 年 6 月 12 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:	3131020008202500320
合同编号:	沪财瑞合同评(2023)0084号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪财瑞评报字(2025)第2070号
报告名称:	泉州市上实投资发展有限公司拟资产协议转让给泉州市开源置业集团有限公司下新设全资子公司涉及的泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产市场价格价值资产评估报告
评估结论:	95,134,462.00元
评估报告日:	2025年06月12日
评估机构名称:	上海财瑞资产评估有限公司
签名人员:	王飞犇 (资产评估师) 正式会员 编号: 31110005 莫晶 (资产评估师) 正式会员 编号: 31130030

王飞犇、莫晶已实名认证



(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: 2025年06月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、产权持有人概况	5
二、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型和定义.....	8
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程 and 情况	13
十、评估假设.....	14
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	17
十三、评估报告使用限制说明	19
十四、资产评估报告日.....	20
附 件.....	22

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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，对已经发现的问题进行了如实披露。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

泉州市上实投资发展有限公司拟资产协议转让给泉州市开源置业集团有限公司 公司下新设全资子公司涉及的泉州市丰泽区格澜郡项目

部分房地产市场价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 2070 号

摘 要

一、委托人：泉州市上实投资发展有限公司

二、评估报告使用者：根据评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有人：泉州市上实投资发展有限公司

四、经济行为：根据委托人提供的《上海实业发展股份有限公司投资评审领导小组会议决议》（2024 年第 12 次），泉州市上实投资发展有限公司拟转让泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产。

五、评估目的：资产协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产市场价值，评估范围为泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产，其中涉及的住宅建筑面积为 196.76 平方米，一处在建工程（计容建筑面积 57,210.45 平方米），资产评估申报表列示的存货账面值为 188,552,780.79 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2025 年 4 月 30 日

九、评估方法：住宅部分采用市场法，其中市场售价根据《泉州市住房和城乡建设

局关于上实海上海项目有关事项的通知》(泉建房【2025】2号),按照预售价确定。

在建工程部分采用成本法和假设开发法,评估结论依据假设开发法。

十、评估结论:经评估,泉州市上实投资发展有限公司委估资产在评估基准日账面值为188,552,780.79元,评估值为95,134,462.00元(评估值大写:人民币玖仟伍佰壹拾叁万肆仟肆佰陆拾贰元整)。

明细见下:

资产评估结论汇总表

单位:元

资产类型	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
存货—— 开发产品	格澜郡5号楼 103(复式)室	1,451,935.33	1,144,277.06	-307,658.27	-21.19
	销项税		102,984.94	102,984.94	
	小计	1,451,935.33	1,247,262.00	-204,673.33	-14.10
存货—— 开发成本	格澜郡在建工程	187,100,845.46	86,135,038.20	-100,965,807.26	-53.96
	销项税		7,752,161.80	7,752,161.80	
	小计	187,100,845.46	93,887,200.00	-93,213,645.46	-49.82
合计		188,552,780.79	95,134,462.00	-93,418,318.79	-49.54

十一、评估结论的使用有效期:评估结论使用有效期为一年,即自2025年4月30日至2026年4月29日止。

经国有资产监督管理部门备案后,本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项:

1、本次评估结果为整体转让前提下,含增值税价值,未考虑因交易而可能涉及的土地增值税、所得税等相关税费对评估价值的影响。

2、依据泉州市住房和城乡建设局《泉州市住房和城乡建设局关于上实海上海项目有关事项的通知》(泉建房【2025】2号),泉州发展集团有限公司全资子公司意向按格澜郡5#楼房屋预售许可证(泉住预售2021第8号)的住宅均价,收购格澜郡5号楼(255套商品住宅,面积33,683.85 m²)。格澜郡项目的未开发用地(即在建工程)由泉州

发展集团有限公司全资子公司按照市场化原则进行收购。

本次评估对住宅部分依据该《通知》，结合评估委托人提供的对应房地产的预售价进行评估。未开发用地按照相应评估方法进行评估。同时提醒报告使用人关注《通知》明确的特定收购事项。

本次经济行为的协议受让方泉州市开源置业集团有限公司即为泉州发展集团有限公司的全资子公司，泉州市开源置业集团有限公司将新设子公司的方式受让本次拟转让资产。

3、评估对象包含一处在建工程，于评估基准日尚未取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，依据委托人提供的《上实泉州海上海 C-7 地块 11#楼方案设计》及《情况说明》，总建筑面积为 88,804.39 平方米，其中计容建筑面积为 57,210.45 平方米，未超过规划面积，其中商业部分建筑面积 361.48 平方米，办公部分建筑面积 19,947.32 平方米，酒店部分建筑面积 33,993.58 平方米，其他配套建筑面积 2,908.07 平方米，本次评估依据委托人提供的《上实泉州海上海 C-7 地块 11#楼方案设计》及《情况说明》确定评估对象的经济指标进行测算。

4、本次评估的在建工程部分尚处于工程初期，项目不含税目标成本为 82,065.48 万元，账面已发生前期工程费、建安工程费、基础配套设施费合计 12,124,450.13 元，占总成本 1.48%，与形象进度基本相符，无未付工程款。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。



泉州市上实投资发展有限公司拟资产协议转让给泉州市开源置业集团有限公司下新设全资子公司涉及的泉州市丰泽区格澜郡项目

部分房地产市场价格价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 2070 号

正 文

泉州市上实投资发展有限公司：

上海财瑞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，采用相应评估方法，按照必要的评估程序，对泉州市上实投资发展有限公司拟实施资产协议转让行为涉及的泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产在 2025 年 4 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、产权持有人概况

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：泉州市上实投资发展有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：福建省泉州市丰泽区府西路 131 号上实大厦 17 楼

法定代表人：陈文

注册资金：58,823.5294 万元整

营业期限：2007 年 12 月 28 日至 2027 年 12 月 27 日

经营范围：对房地产行业、滩涂围垦工程及建筑业等法律、法规允许的项目投资；房地产开发经营；物业管理；酒店管理；房产中介；自有商业房屋租赁服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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）

（二）产权持有人与委托人的关系

委托人与产权持有人为同一企业，系本次经济行为的出让方。

二、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除受让人、与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

三、评估目的

本次评估目的为资产协议转让。

根据委托人提供的《上海实业发展股份有限公司投资评审领导小组会议决议》(2024年第12次)，本次评估目的是为满足泉州市上实投资发展有限公司拟转让泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产的需要，对泉州市上实投资发展有限公司所拥有的泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估对象和评估范围是泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产，其中涉及的住宅建筑面积为196.76平方米，一处在建工程（计容建筑面积57,210.45平方米），与本次经济行为及委托人委托评估时的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日的委估资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面原值（元）	账面净值（元）
存货——开发产品	1,451,935.33	1,451,935.33
存货——开发成本	187,100,845.46	187,100,845.46
合计	188,552,780.79	188,552,780.79

（二）委估房地产概况

1、根据委托人即产权持有人提供的资料，评估对象所在格澜郡项目于2008年1月12日签订《国有建设用地使用权出让合同》，其中C-7地块（既格澜郡项目）土地面积为58,369.00

平方米平方米，土地用途为商业综合用地，兼容商务、办公、酒店、休闲、餐饮、娱乐、购物及居住功能。容积率为 4.5 以下，建筑密度为 45%以下，其他权属情况摘录如下：

格澜郡项目：

评估对象所在地块于 2010 年 7 月 20 日取得《国有土地使用证》（泉国用（2010）第 200284 号），土地使用权人为泉州市上实投资发展有限公司，使用权类型为出让，土地用途为商业住宅综合，土地使用权面积为 58,369.00 平方米，土地使用期限：商业至 2050 年 6 月 30 日，住宅至 2080 年 6 月 30 日，综合用地至 2060 年 6 月 30 日。

于 2017 年 8 月 17 日取得《建设用地规划许可证》，进一步明确用地性质兼容商务、办公、酒店、休闲、餐饮、娱乐、购物及居住功能。

于 2019 年 1 月 2 日取得住宅及配套商业、地下室的《建设工程规划许可证》，计容建筑面积为 205,647.79 平方米。

于 2017 年 11 月 30 日、2019 年 5 月 30 日分别取得桩基工程，住宅及配套商业、地下室的《建筑工程施工许可证》。

于 2022 年 12 月 19 日，住宅已竣工并取得《泉州市建设工程档案验收证明书》。

于 2023 年 3 月 9 日取得《开发项目首次登记证明》。

本次评估对象包括：

（1）位于小区 5 号楼 103(复式)室的一套住宅，建筑面积为 196.76 平方米。

（2）格澜郡在建工程，依据 2025 年 1 月 24 日《泉州市建设项目规划综合指标检查报告》，本项目总计容面积为 262,660.50 平方米，已竣工 205,247.68 平方米，剩余 57,412.82 平方米，既本次评估对象中，在建工程的可建计容面积上限为 57,412.82 平方米。于评估基准日处于工程前期，工程形象进度为 1.48%。

2、评估对象概况描述

评估对象为位于泉州市丰泽区格澜郡项目部分房地产，所在地块东至泉宁路、南至丰海路、西至泉海路、北至港湾街。项目宗地地势平坦，形状规则，宗地外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水。周边由丰海路、滨海路、东海大街构成道路网。有 K8、K301、K607、微 1 路公交线路。评估对象周边有泉州师范第二附属小学、招商银行等公共设施。评估对象所在区域内多为正在开发建设或新建的住宅、办公房地产，人流量较小，尚未形成商业氛围。

格澜郡项目中的住宅建成于 2022 年，建筑结构为钢混结构，评估对象所在的 5 号楼总

高为 45 层，外立面刷涂料，内部公共区域地面铺地砖，墙面及顶面刷涂料；评估对象为毛坯装修，位于地下 1-1 层，靠近变电站及幼儿园，北侧采光被遮挡，楼内配置电梯、安保消防、水、电等设施齐全。

格澜郡项目中的在建工程位于地块西北侧，项目于 2019 年 4 月 12 日开工，于 2022 年 11 月 20 日停工，已完成部分桩基工程。预计建设一栋地上 35 层，地下 2 层的高层建筑。地上 1 层局部配有商业用房；地上 1-5 层为酒店服务用房（大堂、宴会厅、会议室、多功厅、特色餐厅等）；6、19、28 层为避难层；7-18 层为可售办公楼；21-27 层、29-35 层为酒店客房；地下两层主要为机动车停车库、酒店配套设备空间及酒店后勤区等；地下配有 562 个车位，其中可售车位 417 个，酒店专用车位 145 个。依据委托人提供的《上实泉州海上海 C-7 地块 11#楼方案设计》及《情况说明》，详细经济指标如下：

建筑面积（平方米）			88,804.39	
其中	计容面积		57,210.45	
	其中	酒店标准层及裙房	33,993.58	
		办公	19,947.32	
		商业	361.48	
		公共厕所	65.59	
		避难层及机房	2,842.48	
	不计容面积		31,593.94	
	其中	地上不计容面积		3,008.54
		其中	避难空间	2,296.50
			建筑底层公共开放空间	712.04
		地下不计容面积		28,585.40
		其中	地下酒店后勤及设备	7,792.43
			地下夹层非机动车库	309.50
			地下办公及门厅	104.22
			地下车库	20,379.25

3、使用状况

于评估基准日，评估对象住宅部分已完工，现状为空置，在建工程部分处于停工状态。

4、权益状况

经调查，评估对象于评估基准日无租赁、抵押、查封等权益状况。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，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。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2025 年 4 月 30 日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：根据委托人提供的《上海实业发展股份有限公司投资评审领导小组会议决议》(2024 年第 12 次)，经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、《上海实业发展股份有限公司投资评审领导小组会议决议》(2024 年第 12 次)

(二) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)

2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)

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、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号)

5、《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)

6、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)

7、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令、2020 年修订)

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令)

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)

10、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管

理委员会、财政部令第 32 号)

11、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338 号)

12、《关于印发<上海市企业国有资产评估核准备案操作手册>的通知》(沪国资委评估〔2020〕100 号)

13、《关于印发<上海市企业国有资产评估报告审核手册>的通知》(沪国资委评估〔2018〕353 号)

14、《关于印发<上海市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》(沪国资委评估〔2019〕366 号)

15、《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)

16、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号)及泉州市制定的实施细则

17、《中华人民共和国土地管理法》(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通过)

18、《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)

(三) 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——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)

4、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）

（四）权属依据

- 1、泉州市上实投资发展有限公司营业执照
- 2、《国有土地使用证》
- 3、《开发项目首次登记证明》
- 4、《泉州市房产测绘报告书》

（五）取价及参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 3、《泉州市工程造价信息》
- 4、《泉州市住房和城乡建设局关于上实海上海项目有关事项的通知》（泉建房【2025】2号）
- 5、《上实泉州海上海 C-7 地块 11#楼方案设计》
- 6、《上实泉州海上海 C-7 地块项目公建区投资估算》
- 7、《情况说明》
- 8、《一房一价表》
- 9、泉州市建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 10、中国人民银行公布的存款利率及银行同业拆借中心公布的贷款 LPR 利率
- 11、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 12、委托人和产权持有单位提供的其他资料
- 13、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

房地产评估的主要方法有成本法、收益法、市场法、假设开发法。

这几种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合委估资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因

素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

住宅部分：

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：①要有一个活跃的公开市场；②公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

住宅部分依据《泉州市住房和城乡建设局关于上实海上海项目有关事项的通知》（泉建房【2025】2号）中的相关条款进行评估。

在建工程部分：

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：①要有一个活跃的公开市场；②公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

评估对象为一处在建工程，经调查，市场上同类案例较少，故不宜采用市场法。

2、成本法是求取评估对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值，适用于市场上同类房地产成本数据较易搜集的房地产评估。

评估对象中的在建工程部分，成本资料较易取得，故本次评估适宜采用成本法，即采用房地分估方式，分别求取其重置价值。

3、假设开发法也称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估房地产价格的方法。

评估对象中的在建工程部分，未来开发计划及指标明确，宜采用假设开发法。

经分析，本次评估住宅部分依据《泉州市住房和城乡建设局关于上实海上海项目有关事项的通知》（泉建房【2025】2号）中的相关条款进行评估；在建工程部分采用成本法、假设开发法进行评估，最终取假设开发法结论。

（二）评估方法的具体应用

住宅市场价值评估

● 市场法：比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、市场状况、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

本次住宅部分依据《泉州市住房和城乡建设局关于上实海上海项目有关事项的通知》（泉建房【2025】2号）中的相关条款进行评估。

在建工程市场价值评估

● 成本法：成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值或价格的方法。

公式：在建工程评估值=土地使用权评估值+已建建筑物评估值

其中，已建建筑物评估价值是结合工程进度按投资完成额并考虑投资利息、开发利润后确定。经调查，泉州地区近期规划为酒店用途的商服用地的成交案例较少，虽有规划以商业、办公为主的商服用地出让，但评估对象商业占比较小，案例可比性较差，而泉州当地的基准地价中，各规划用途的地价细分明确，修正体系完善，故本次土地采用基准地价系数修正法进行测算。

● 假设开发法：假设开发法也称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估房地产价格的方法。

基本公式：

开发成本评估价值 = 开发完成后的房地产市场价格 - 续建成本 - 销售费用 - 增值税及附加 - 续建利息 - 续建利润 - 土地增值税 - 所得税

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导产权持有人清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有人提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查核实，对相关资料进行验证。

实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及产权持有人进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

（一）基本假设

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，资产评估师根据待评估资

产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。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假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、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评估对象所在地有效价格为依据。

5、假设资产按法定用途原地持续使用。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

经评估，泉州市上实投资发展有限公司委估资产在评估基准日账面值为188,552,780.79元，评估值为95,134,462.00元（评估值大写：人民币玖仟伍佰壹拾叁万

肆仟肆佰陆拾贰元整）。

明细见下：

资产评估结论汇总表

单位：元

资产类型	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
存货—— 开发产品	格澜郡5号楼 103(复式)室	1,451,935.33	1,144,277.06	-307,658.27	-21.19
	销项税		102,984.94	102,984.94	
	小计	1,451,935.33	1,247,262.00	-204,673.33	-14.10
存货—— 开发成本	格澜郡在建工程	187,100,845.46	86,135,038.20	-100,965,807.26	-53.96
	销项税		7,752,161.80	7,752,161.80	
	小计	187,100,845.46	93,887,200.00	-93,213,645.46	-49.82
合计		188,552,780.79	95,134,462.00	-93,418,318.79	-49.54

（二）评估结论与账面值比较增减原因分析

存货——开发产品：

评估对象账面值为 1,451,935.33 元，评估值为 1,247,262.00 元，减值额为 204,673.33 元，减值原因是评估对象为地下 1-1 层的复式房屋，且紧邻变电站及幼儿园，北侧采光受影响，故定价较低所致。

存货——开发成本：

评估对象账面值为 187,100,845.46 元，评估值为 93,887,200.00 元，减值额为 93,213,645.46 元，减值原因是评估对象账面值中包含利息 8,533.78 万元，其计息期为 2008 年-2022 年，长于客观利息，且评估对象规划中包含一处五星级酒店，由于评估对象所在区域为泉州一处正在开发的新区，周边商业氛围尚未形成，酒店盈利能力较弱，且五星级酒店建设成本较高，故导致在建工程发生减值。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日止。

本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、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，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉评估对象截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断评估对象是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）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：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估结果为整体转让前提下，含增值税价值，未考虑因交易而可能涉及的土地增值税、所得税等相关税费对评估价值的影响。

2、依据泉州市住房和城乡建设局《泉州市住房和城乡建设局关于上实海上海项目有关事项的通知》（泉建房【2025】2号），泉州发展集团有限公司全资子公司意向按格澜郡5#楼房屋预售许可证（泉住预售2021第8号）的住宅均价，收购格澜郡5号楼（255套商品住宅，面积33,683.85 m²）。格澜郡项目的未开发用地（即在建工程）由泉州发展集团有限公司全资子公司按照市场化原则进行收购。

本次评估对住宅部分依据该《通知》，结合评估委托人提供的对应房地产的预售价进行评估。未开发用地按照相应评估方法进行评估。同时提醒报告使用人关注《通知》明确的特定收购事项。

本次经济行为的协议受让方泉州市开源置业集团有限公司即为泉州发展集团有限公司的全资子公司，泉州市开源置业集团有限公司将新设子公司的方式受让本次拟转让资产。

3、评估对象包含一处在建工程，于评估基准日尚未取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，依据委托人提供的《上实泉州海上海C-7地块11#楼方案设计》及《情况说明》，总建筑面积为88,804.39平方米，其中计容建筑面积为57,210.45平方米，未超过规划面积，其中商业部分建筑面积361.48平方米，办公部分建筑面积19,947.32平方米，酒店部分建筑面积33,993.58平方米，其他配套建筑面积2,908.07平方米，本次评估依据委托人提供的《上实泉州海上海C-7地块11#楼方案设计》及《情况说明》确定评估对象的经济指标进行测算。

4、本次评估的在建工程部分尚处于工程初期，项目不含税目标成本为82,065.48万元，账面已发生前期工程费、建安工程费、基础配套设施费合计12,124,450.13元，占总成本1.48%，与形象进度基本相符，无未付工程款。

（十）委托人及产权持有人在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（十一）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的营业

执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(十二) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托人或产权持有人在 使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理;

(十三) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估 专业人员与委托人、产权持有人确无任何特殊利益关系, 评估专业人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评 估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用 范围使用评估报告;

(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师不承担责任;

(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) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者 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) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结 论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格

标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（八）经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 6 月 12 日 。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：王飞犇

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Wang Feibei".

正式执业会员
资产评估师

王飞犇
31110005

资产评估师：莫晶

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mo Jing".

正式执业会员
资产评估师

莫晶
31130030

2025年6月12日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

- 一、《上海实业发展股份有限公司投资评审领导小组会议决议》(2024 年第 12 次)
- 二、泉州市上实投资发展有限公司营业执照、企业产权登记表
- 三、国有土地使用证、其他建设规划文件
- 四、泉州市上实投资发展有限公司承诺函（原件）
- 五、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函（原件）
- 六、《上海市财政局备案公告》（沪财企备案（2017）7 号）
- 七、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 八、本项目评估专业人员资质证书
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十一、评估结论）