



算所致。

上述因素综合导致股东全部权益价值评估增值。

（二）流动性对评估对象价值的影响考虑

根据现行评估准则，采用资产基础法评估时未考虑缺乏流动性折扣因素对评估对象价值的影响。

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，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）常规事项

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、委托人及被评估单位应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对被评估单位及相关资产的价值发表意见，我们无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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，评估机构及评估人员不承担相关



责任。

4、本报告对被评估单位的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估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、投资性房地产账面原值为392,281,613.21元，账面净值为297,300,041.51元，为位于上海市长宁区宣化路300号1-6层商场、地下车位、北塔机房层储藏室房屋，因该投资性房地产为自建转入，本次视同存货评估。

6、在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

6.1 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；

6.2 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；

6.3 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。

7、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人与被评估单位明确说明不存在产权瑕疵事项。评估人员亦未发现明显的产权瑕疵事项。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、公司应收账款中应收上海起鸽体育管理有限公司的房租911,532.14元，已全额计提坏账。2021年8月1日，华宁置业（以下简称“申请人”）与上海起鸽体育



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

管理有限公司（以下简称“被申请人”）签订了《房屋租赁合同》（以下简称“《租赁合同》”），约定申请人将位于上海市长宁区宣化路 300 号的华宁国际广场裙房商场地上 3 层 306、307、308、309A 室房屋（以下简称为“租赁房屋”）出租给被申请人，租期为 2021 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日。申请人与被申请人交接租赁房屋后，被申请人以租赁房屋为经营场所注册了上海起鸽体育管理有限公司第十分公司。自 2022 年起，被申请人开始出现拖欠租金、物业管理费等费用的情况，虽然申请人多次发函催促，要求被申请人支付拖欠款项，但被申请人并未按约定支付，申请人在数次催告无果后向被申请人发函，解除了双方之间的《租赁合同》。2023 年 3 月华宁置业向上海仲裁委员会申请仲裁，上海仲裁委员会予以受理，案号为（2023）沪仲案字第 1347 号，2023 年 6 月 21 日第一次开庭被申请人未出席，目前在等待第二次开庭。本次评估对与上海起鸽体育管理有限公司往来款对冲后全额计提风险损失，未考虑该事项可能存在的其他或有资产及负债对评估结果的影响。

2、根据被评估单位提供的民事起诉状显示，华宁置业（以下简称“原告”）与丰收日（集团）股份有限公司（以下简称“被告”）于 2017 年 5 月签《华宁国际广场裙房商场（推广名：华宁弘基生活中心）商铺租赁合同》（以下简称：租赁合同），约定由被告承租原告的华宁国际广场裙房商场第 501 室，计租面积 2883.74 平方米，租赁期限三年七个月，起租日为交付日期 2017 年 6 月 1 日。双方于 2019 年 4 月就租赁合同签订《补充协议》，约定有：如被告应付的 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日内任意一期费用发生违约，则应补足支付已享受的租金优惠差额。2020 年 5 月 25 日，被告以疫情期间无法承担租金且双方无法就租金减免事宜达成一致为由，向上海市长宁区法院提起诉讼（案号：(2020)沪 0105 民初 10227 号），请求确认原被告于 2017 年 5 月签订的租赁合同及于 2019 年 4 月 29 日签订的《补充协议》已于 2020 年 4 月 30 日解除以及返还其租赁保证金和物业管理费保证金共计



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

1,417,054 元人民币（不包含以起诉之日起，按日租金 2 倍支付逾期返还的违约金），后原告向被告提起反诉请求被告支付 2020 年 3-4 月租金物业管理费、2019 年租金优惠差额、租金逾期违约金、物业管理费逾期违约金 2019 年租金优惠差额逾期违约金、迟延返还商铺违约金、解除合同违约金等共计 6,226,792.80 元人民币(暂计)。2020 年 11 月 30 日，被告向法院申请撤诉，经法院裁定准予撤诉（原告的反诉自动视为撤诉）并且告知原告可另行起诉。

后原被告在庭外就被告解除租赁合同以及补充协议一事进行协商，双方就违约责任承担仍无法达成一致。

根据上述约定及被告履约违约情形，原告依法提出诉请，请求法院判如所请。该案尚未开庭。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（四）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。

（五）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、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：大华核字[2023]0013754 号）审计报告。

委托人就本次经济行为聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2021 年度、2022 年度、2023 年 3 月财务报表进行了审计，于 2023 年 6 月 30 日出具（大华核字[2023]0013754 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。

（六）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日，委托人与被评估单位未通过有效方式明



确告知其存在对评估结论产生重大影响的事项，我们亦未通过公开信息渠道发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（七）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情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（八）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

若被评估单位有未申报或有负债的事项，评估机构及评估师不承担相关责任。

（九）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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

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。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、若本报告涉及国有资产，则需由国有资产管理部门或其授权单位备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为。

3、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、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专业人员不承担责任。