

本报告依据中国资产评估准则编制

上海凤凰企业（集团）股份有限公司
拟股权转让涉及的
上海金山开发投资管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

沪集联评报字〔2026〕第1198号

上海集联资产评估有限公司

2026年9月7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:	3131040003202600406
合同编号:	沪集联评报字〔2026〕第1198号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪集联评报字〔2026〕第1198号
报告名称:	上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	137,581,510.65元
评估报告日:	2026年09月07日
评估机构名称:	上海集联资产评估有限公司
签名人员:	吴贤斌（资产评估师） 正式会员 编号：31200113 沈季沁（资产评估师） 正式会员 编号：31220055
吴贤斌、沈季沁已实名认可	
 (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：2026年09月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

上海凤凰企业（集团）股份有限公司
拟股权转让涉及的
上海金山开发投资管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	29
附 件	31

声 明

本声明系本报告书不可分割的部分。

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、本资产评估机构及资产评估专业人员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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

七、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。

八、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的资产进行现场调查；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。但我们仅对委估资产的价值发表意见,我们无权对它们的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。

九、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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况,未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位,我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定,我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础,如果这些评估对象的内在质量有瑕疵,评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,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。

十二、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外,未经本资产评估机构许可,资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海凤凰企业（集团）股份有限公司
拟股权转让涉及的
上海金山开发投资管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要

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

项目名称	上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益价值资产评估
报告编号	沪集联评报字（2026）第 1198 号
委托人	上海凤凰企业（集团）股份有限公司
被评估单位	上海金山开发投资管理有限公司
其他报告使用者	除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。
评估目的	股权转让
评估基准日	2026 年 6 月 30 日

评估对象及范围	评估对象为上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益; 评估范围为上海金山开发投资管理有限公司在 2026 年 6 月 30 日的全部资产和负债 (详见资产评估明细表)。
价值类型	市场价值
评估方法	资产基础法、收益法、市场法。 评估结论依据资产基础法。
评估结论	本评估报告选用资产基础法的评估结果作为评估结论。 评估基准日, 在假设条件成立的前提下, 上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益评估值为 137,581,510.65 元, 大写人民币: 人民币壹亿叁仟柒佰伍拾捌万壹仟伍佰壹拾元陆角伍分。较所有者权益评估增值 100,264,810.99 元, 增值率 268.69 %。
报告结论使用有效期	评估结论使用有效期为评估基准日后一年, 即在 2026 年 6 月 30 日到 2027 年 6 月 29 日期间内有效。 经国有资产监督管理部门备案 (或核准) 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。
对评估结论产生重大影响的特别事项	详见报告正文“十一、特别事项说明”。
评估机构	上海集联资产评估有限公司
资产评估报告日	2026 年 9 月 7 日

上海凤凰企业（集团）股份有限公司

拟股权转让涉及的

上海金山开发投资管理有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

沪集联评报字（2026）第 1198

上海凤凰企业（集团）股份有限公司：

上海集联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的上
海金山开发投资管理有限公司股东全部权益在 2026 年 6 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人：上海凤凰企业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132202296L

住所：上海市金山区浩源路 289 号 5 楼

法定代表人：胡伟

注册资本：51529.4257 万元

公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

经营期限：1993-12-29 至 无固定期限

经营范围：一般项目：生产销售自行车、助动车、两轮摩托车、童车、健身器材、自行车工业设备及模具；与上述产品有关的配套产品。物业、仓储、物流
经营管理。（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）

(二) 被评估单位: 上海金山开发投资管理有限公司 (以下或简称“上海金山开发”)

统一社会信用代码: 913101166643033893

住所: 上海市金山区浩源路 289 号 12 楼 B 座

法定代表人: 尚京典

注册资本: 6383 万元人民币

公司类型: 有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)

营业期限: 2007-07-09 至 无固定期限

经营范围: 投资管理 (除金融、证券等国家专项审批外), 绿化工程, 物业管理, 仓储 (除危险品), 建筑装饰材料销售。【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】

1、公司简介

金开投资成立于 2007 年 7 月, 是上海凤凰企业 (集团) 股份有限公司的全资二级子公司。注册资本 6,383.00 万元, 已全部实缴。作为集团在金山区的项目持股平台, 金开投资自身无经营业务, 作为持股平台主要持有上海和叶实业有限公司及上海和宇实业有限公司两家公司的 70% 股权。

2、历史沿革

(1) 2007 年 7 月, 公司成立

上海金山开发投资管理有限公司成立于 2007 年 7 月, 由金山开发建设股份有限公司 (截至本次评估基准日已更名为: 上海凤凰企业 (集团) 股份有限公司) 全额出资 3000 万元组建的一人有限责任公司, 成立时公司股东股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	金山开发建设股份有限公司	3,000.00	100.00
合 计		3,000.00	100.00

上述事项业由上海经隆会计师事务所有限公司审验, 并出具经隆验字第 2007-07001 号验资报告。

(2) 2008 年 8 月, 增资

2008年8月,根据股东决定和章程修正案规定,由金山开发建设股份有限公司增资3000万元。

本次增资后,公司股东股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	金山开发建设股份有限公司	6,000.00	100.00
合 计		6,000.00	100.00

(3) 2013年10月,增资

2013年10月,根据金山区国资委批复和修改后章程的规定,上海市金山资产投资经营公司和上海市化学工业区金山分区发展有限公司以各自持有的上海化工品交易市场经营管理有限公司共100%股权对上海金山开发增资383万元。(上海金山开发于2016年11月转让了所持上海化工品交易市场经营管理有限公司的所有股权)

本次增资后,公司股东股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	金山开发建设股份有限公司	6,000.00	94.00
2	上海市金山资产投资经营公司	195.33	3.06
3	上海市化学工业区金山分区发展有限公司	187.67	2.94
合 计		6,383.00	100.00

(4) 2015年5月,股权转让

2015年5月,根据上海金山国资委规定及上海金山开发股东会决议决定,上海市金山资产投资经营公司将其持有的上海金山开发3.06%股权无偿划转至上海金山资本管理集团有限公司。

本次股权转让后,截至评估基准日,公司股东股权结构未发生变化,明细如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	金山开发建设股份有限公司	6,000.00	94.00
2	上海金山资本管理集团有限公司	195.33	3.06
3	上海市化学工业区金山分区发展有限公司	187.67	2.94
合 计		6,383.00	100.00

注:金山开发建设股份有限公司2016年已更名为上海凤凰企业(集团)股份有限公司

(5) 2024 年 10 月，股权转让

2024 年 10 月，根据上海金山开发投资管理有限公司股东会决议决定：

上海金山资本管理集团有限公司将其持有的上海金山开发 3.06%股权转让于上海凤凰企业（集团）股份有限公司。

上海市化学工业区金山分区发展有限公司将其持有的上海金山开发 2.94%股权转让于上海凤凰企业（集团）股份有限公司。

本次股权转让后，截至评估基准日，公司股东股权结构未发生变化，明细如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	6,383.00	100.00
合 计		6,383.00	100.00

3、对外投资

上海金山开发共有 2 家子公司，分别为上海和叶实业有限公司以及上海和宇实业有限公司，具体情况如下：

单位金额：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
1	上海和叶实业有限公司	2018/10	70	17,347,237.35	17,347,237.35
2	上海和宇实业有限公司	2018/10	70	13,108,760.24	13,108,760.24
合 计				30,455,997.59	30,455,997.59

2026 年 6 月，上海金山开发投资管理有限公司将所持上海金吉置业发展有限公司 100%股权无偿划转至上海凤凰企业（集团）股份有限公司，故本次上海金山开发投资管理有限公司对外投资不包含上海金吉置业发展有限公司。

4、主要会计政策及税收政策

上海金山开发投资管理有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

主要税种及税率

主要税种	计税基础	适用税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳所得额	25%

5、资产结构和经营情况

公司近二年一期有关的资产、财务情况如下(合并口径):

金额单位: 人民币元

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产合计	132,654,162.96	306,829,977.61	325,290,879.74
负债合计	73,191,806.21	308,972,974.14	325,552,859.22
净资产	59,462,356.75	-2,142,996.53	-261,979.48

公司近二年一期的经营情况如下(合并口径):

金额单位: 人民币元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度
营业总收入	11,574,165.58	23,663,085.39	24,488,294.14
利润总额	5,366,398.10	-1,969,710.16	-3,054,850.40
净利润	4,897,105.31	-1,881,017.05	-3,315,316.13

公司近二年一期有关的资产、财务情况如下(单体口径):

金额单位: 人民币元

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产合计	37,335,803.43	86,601,839.13	88,313,357.05
负债合计	19,103.77	24,366,784.18	26,086,342.68
净资产	37,316,699.66	62,235,054.95	62,227,014.37

公司近二年一期的经营情况如下(单体口径):

金额单位: 人民币元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	3,097,899.98	10,823.61	13,596.95
净利润	3,081,644.71	8,040.58	10,883.47

上述财务数据经上海国金嘉德会计师事务所（普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：国金会专审（2026）第 030 号）。

（三）委托人与被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人系被评估单位股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《上海凤凰企业（集团）股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2026）第 11 次、上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟转让其持有的上海金山开发投资管理有限公司全部股权，该经济行为已获得：《关于同意凤凰集团下属上海金山开发投资管理有限公司改制立项的批复》（金国资复〔2026〕18 号）批复，由上海凤凰企业（集团）股份有限公司委托上海集联资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、《上海凤凰企业（集团）股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2026）第 11 次
- 2、《关于同意凤凰集团下属上海金山开发投资管理有限公司改制立项的批复》（金国资复〔2026〕18 号）

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海金山开发投资管理有限公司的股东全部权益，评估范围为上海金山开发投资管理有限公司申报的在 2026 年 6 月 30 日的全部资产和负债。具体为：

（一）企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经上海国金嘉德会计师事务所（普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	3,713,127.66
其他应收款	3,166,678.18
流动资产合计	6,879,805.84
长期股权投资	30,455,997.59
非流动资产合计	30,455,997.59
资产总计	37,335,803.43
应付职工薪酬	2,084.16
应交税费	17,019.61
流动负债合计	19,103.77
非流动负债合计	-
负债合计	19,103.77
所有者权益合计	37,316,699.66

上述资产和负债已经上海国金嘉德会计师事务所（普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：国金会专审（2026）第 030 号）。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报账外资产。

（三）评估范围中主要资产情况：

1、长期股权投资账面金额 30,455,997.59 元，上海金山开发持有 2 家单位股权，分别为上海和叶实业有限公司以及上海和宇实业有限公司，具体情况如下：

单位金额：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
1	上海和叶实业有限公司	2018/10	70	17,347,237.35	17,347,237.35
2	上海和宇实业有限公司	2018/10	70	13,108,760.24	13,108,760.24
合计				30,455,997.59	30,455,997.59

(1)上海和叶实业有限公司

上海和叶实业有限公司成立于 2007 年, 公司所持房产位于金山区漕泾镇 4 街坊 67/1 丘地块, 房产证号: (沪房地金字(2010)第 015495 号), 根据《上海市人民政府城乡规划管理文件》沪府规划【2021】29 号文件批复: 同意该块土地性质由二类工业用地(M2)调整为危险品仓储物流用地(W2), 截至报告出具日土地权证尚未变更, 该宗地面积 80,000.00 平方米, 建筑面积 19,717.84 平方米。截至目前上海和叶实业有限公司已与上海北芳危险品物流有限公司签订长期租赁合约, 做为危化品仓储的实际用途, 合同自 2017 年 8 月 1 日至 2033 年 7 月 31 日止。

(2)上海和宇实业有限公司

上海和宇实业有限公司成立于 2007 年, 公司所持房产位于金山区漕泾镇 4 街坊 68/1 丘地块, 房产证号: (沪(2017)金字不动产权第 026095 号), 根据《上海市人民政府城乡规划管理文件》沪府规划【2021】29 号文件批复: 同意该块土地性质由二类工业用地(M2)调整为危险品仓储物流用地(W2), 截至报告出具日土地权证尚未变更, 该宗地面积 44,748.00 平方米, 建筑面积 18,376.89 平方米。截至目前上海和宇实业有限公司已与上海北芳危险品物流有限公司签订长期租赁合约, 做为危化品仓储的实际用途, 合同自 2018 年 4 月 1 日至 2033 年 7 月 31 日止。

2、公司办公场地情况

公司办公地点位于金山区亭卫南路 88 弄, 由上海金吉置业发展有限公司无偿提供使用。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额:
无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外, 上海金山开发投资管理有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债, 评估人员根据现有资料也未发现账外资产及负债, 上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义: 根据本次评估目的, 评估采用市场价值类型。所谓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。需要说明的是, 同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况, 为确切地反映委估对象的市场价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 尽可能与评估目的的实现日接近, 并考虑会计核算期等因素, 经评估机构与委托人、被评估单位协商一致, 本项目资产评估基准日为 2026 年 6 月 30 日。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年颁布的中华人民共和国主席令第四十六号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第十五号)
- 3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 10 月 15 日中华人民共和国主席令第四十五号)
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年颁布的中华人民共和国主席令第六十三号)
- 5、《中华人民共和国增值税法》(2024 年中华人民共和国主席令第四十一号)
- 6、《中华人民共和国增值税法实施条例》(2025 年中华人民共和国国务院令第八二六号)
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年颁布的中华人民共和国主席令第五号)

- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（（国务院国资委 财政部令第 32 号）
- 9、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令第 91 号，2020 年国务院令
第 732 号部分修订）
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令
第 12 号）
- 11、《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）
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
- 13、《上海市国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353 号）
- 14、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366 号）
- 15、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委[2020]100 号）
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年中华人民共和国主席令
第 32 号）
- 17、《上海市城镇土地使用税实施规定》（沪府规[2019]6 号）
- 18、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布国发
〔1986〕90 号，2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号部分修订）

（二）评估准则依据

- 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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）
- 4、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
- 16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 18、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 19、《房屋建筑与装饰工程工程量计量规范》（GB50854-2013）
- 20、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 21、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 22、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 23、《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA1101-2023）
- 24、《上海市城乡建设用地基准地价成果（2020）》（沪规划资源用〔2021〕235号）

- 25、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）

（三）经济行为依据

- 1、《上海凤凰企业（集团）股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2026）第11次
- 2、《关于同意凤凰集团下属上海金山开发投资管理有限公司改制立项的批复》（金国资复〔2026〕18号）

(四) 权属依据

- 1、上海金山开发投资管理有限公司验资报告及章程
- 2、房地产权证
- 3、其他产权证明资料
- 4、委托人及被评估单位承诺函。

(五) 取价依据

- 1、当地有关计价收费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 4、会计师事务所的审计报告
- 5、评估人员现场勘察记录
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

(一) 评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权

益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值,从理论上说,在完全市场条件下,三种基本方法得出的结果会趋于一致,但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素,以及人们的价值观不同,三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于可以找到与评估对象可比的同行业上市公司,能够从公开渠道获得市场法比较修正的充分数据,因此本次评估适用市场法。

本次被评估单位是一个未来经济效益可持续发展的企业,预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测,因此本次评估适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映,考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整,各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量,可以按资产再取得途径判断其价值,所以本次评估可以采用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定,结合委估资产的具体情况,采用资产基础法、收益法、市场法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,形成合理评估结论。

(二) 评估方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出,主要资产评估方法简述如下:

1、流动资产

本次委估的流动资产为货币资金和其他应收款。

1.1 货币资金

通过盘点现金, 核查银行对账单及余额调节表, 按核实后的账面值评估。

1.2 其他应收款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况, 通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2、长期股权投资

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素, 合理确定评估方法和评估程序。

对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资, 按整体资产评估后的净资产结合投资比例, 确定评估值。本次控股型的二家长期股权投资单位主要资产皆为投资性房地产, 主要业务为通过对外租赁企业的投资性房地产收取相关的租金。本次对上海和叶实业有限公司以及上海和宇实业有限公司进行打开评估具体内容详见《沪集联评报字(2026)第1198-1号》及《沪集联评报字(2026)第1198-2号》评估说明。

3、负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定。

B. 收益法

企业价值评估中的收益法, 是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点, 本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础, 即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF), 估算企业的经营性资产的价值, 再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值, 来得到评估对象的企业价值, 并由企业价值经扣减付息债务价值后, 来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为:

$$E=B-D \quad (1)$$

式中:

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B=P+\sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来预测期。

金开投资主要的经营业务为上海和叶及上海和宇的房地产租赁收入，故预测的收益年限主要参考两家公司的土地到期日，根据被评估单位提供的房地产权证，上海和叶土地使用期限截至 2054 年 4 月 27 日，上海和宇土地使用期限截至 2060 年 1 月 10 日，综合考虑后，本次评估预测期从 2026 年 7 月 1 日至 2059 年底。

本次收益法评估以审定后合并口径报表进行相关测算。

C. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。由于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比

较客观，使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择上市公司比较法进行评估。市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率(Multiples)，将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。计算可比公司的市场价值和参数，我们可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

目标公司权益价值=（目标公司经营性资产组价值-目标公司付息债务）×（1-缺乏市场流通性折扣）+目标公司现金及现金等价物+目标公司非经营性资产

其中：目标公司经营性资产组价值=目标公司营业收入×目标公司 EV/S

目标公司 EV/S = 修正后可比公司 EV/S 的加权平均值

=Σ可比公司 EV/S×可比公司 EV/S 修正系数×可比公司所占比重

可比公司 EV/S=可比公司经营性资产组价值/营业收入

可比公司经营性资产组价值=市值-现金及现金等价物-非经营性资产+少数股东权益+付息债务

可比公司 EV/S 修正系数=Π影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=目标公司系数/可比公司系数

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

1. 搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
2. 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
3. 选择并计算各可比公司的价值比率；
4. 调整、修正各可比公司的价值比率；

5. 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率;

6. 估算被评估企业相关参数, 计算各价值比率下对应的评估结果, 并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论;

本次市场法评估以审定后合并口径报表进行相关测算。

通过以上的评估, 经过分析后最终确定股东全部权益的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况, 进行初步风险评价。

2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象, 商定评估基准日, 评估机构与委托人订立资产评估委托合同, 并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组, 拟订评估计划和方案。

4、指导被评估单位进行清查, 填写资产清查明细表, 准备并提供评估所需的各种资料。

5、到被评估单位现场, 听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍, 查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料, 对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容 and 数额进行了实物核对、勘查, 并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对, 根据需要进行必要的取证。

6、对管理层进行访谈, 了解企业营运模式, 主要产品或服务业务收入情况及其变化; 成本的构成及其变化; 历年收益状况及变化的主要原因; 企业核算体系、管理模式; 企业核心技术, 研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势; 企业的溢余资产 and 非经营性资产的内容及其资产利用状况。

7、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法, 搜集市场价格信息 and 相关参数资料, 评定估算评估对象的评估值, 形成初步资产评估报告。

8、根据评估人员对评估对象的初步评估结果, 评估项目组进行汇总分析, 防止发生重复 and 遗漏, 对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。

9、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果, 起草资产评估报告书, 经内

部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（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。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（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单位股权及其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、本次评估假设被评估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、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

6、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准。

（二）收益法评估特别假设

1、被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2、被评估单位各项业务相关经营资质、商标在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

3、被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4、本次评估假设被评估单位评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行。

a.企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续：

b.净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；

c.金开投资主要的经营业务为上海和叶及上海和字的房地产租赁收入，故预测的收益年限主要参考两家公司的土地到期日，根据被评估单位提供的房地产权证，

上海和叶土地使用期限截至 2054 年 4 月 27 日，上海和宇土地使用期限截至 2060 年 1 月 10 日，综合考虑后，本次评估预测期从 2026 年 7 月 1 日至 2059 年底；

（三）市场法评估特别假设

1、市场法所选取的可比上市公司的案例，其股票的市场交易是正常有序的，交易价格并未受到非市场化的操控。

2、上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。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、评估结论

评估前，上海金山开发投资管理有限公司合并口径总资产账面值为 132,654,162.96 元，负债账面值为 73,191,806.21 元，所有者权益账面值为 59,462,356.75 元，归属于母公司所有者权益为 43,629,166.90 元；母公司口径总资产账面值为 37,335,803.43 元，负债账面值为 19,103.77 元，所有者权益账面值为 37,316,699.66 元。

（一）收益法评估结论

经评估，以 2026 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益评估值为 6,600.00 万元。

（二）市场法评估结论

经评估，以 2026 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益评估值为 4,000.00 万元。

（三）资产基础法评估结论

经评估，以 2026 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金山开发投资管理有限公司总资产评估值为 137,600,614.42 元，负债评估值为 19,103.77 元，股东全部权益评估值为 137,581,510.65 元，大写人民币：人民币壹亿叁仟柒佰伍拾捌万壹仟伍佰壹拾元陆角伍分。较所有者权益评估增值 100,264,810.99 元，增值率 268.69 %。具体评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年6月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	687.98	687.98	-	
二、非流动资产合计	3,045.60	13,072.08	10,026.48	329.21
长期股权投资净额	3,045.60	13,072.08	10,026.48	329.21
三、资产总计	3,733.58	13,760.06	10,026.48	268.55
四、流动负债合计	1.91	1.91	-	
五、非流动负债合计	-	-	-	
六、负债总计	1.91	1.91	-	
七、净资产	3,731.67	13,758.15	10,026.48	268.69

1、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 长期股权投资评估增值 10,026.48 万元，增值率 329.21%，主要原因为长期股权投资评估值按整体资产评估后的股东全部权益价值结合投资比例确定评估值，而二家长期股权投资单位主要资产为房地产，取得时间较早，房地产的评估增值导致长期股权投资评估增值。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

(四) 最终评估结论

经采用三种方法评估，收益法的评估结果为 6,600.00 万元，市场法评估结果为 4,000.00 万元，资产基础法评估结果为 13,758.15 万元，三种方法评估结果差异的主要原因是：

(1) 资产基础法：资产基础法从企业现有资产、负债的现行市场价值角度评估。金开投资的价值载体主要为两家子公司持有的工业用地及地上房产等重资产。该等资产在子公司层面分别采用成本法、收益法、市场法进行测算，经综合分析后最终评估结论采用成本法结果——以重新构建成本为基础，其中土地取得成本参考土地市场价格客观确定，建筑物按重置成本结合尚可使用年限确定成新率，各项取值依据明确、测算过程客观可验证，审慎反映资产在评估基准日的价值，评估结果具有可靠性。

(2) 收益法：收益法从企业未来获利能力角度评估。委估企业作为产权人仅享有出租物业的租赁收益权，且物业已整体长租给北芳储运集团（租约至 2033 年 7

月），租金按合同约定水平确定，收益法以合同口径租金预测并考虑租约对收益的锁定效应，其反映的是未来收益价值。

（3）市场法：市场法以资本市场可比上市公司为参照，本次采用 EV/S 价值比率（S 为收入）。可比上市公司（南山控股、外高桥、上海临港）均为房地产/持有型物业出租，其收入（S）包含仓储物流运营收入；委估企业为出租型物业持有企业，收入仅为租金收入，反映的是“以租金收入为基数、按行业估值倍数推算”的企业价值。

上海金山开发投资管理有限公司系经营型公司，其主要资产为下属公司持有的工业用地及地上房产，主要现金流来源于危化品仓储租金收入，企业价值的主要载体为土地、房产等实物资产。收益法评估结果依赖于对未来租金水平、租约持续性、续租情况及折现率等一系列假设的判断，未来收益预测所涉及的主观因素较大。市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，可比上市公司多为综合型房地产企业，业务结构中除房地产租赁业态还包含其他业态，与评估对象以仓储租金为主的单一业务模式存在一定差异，每个公司的经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，客观上对上述差异很难做到精确量化。

资产基础法立足于企业各项资产、负债的现行公允价值，对评估对象持有的土地、房产等主要资产采用成本法、收益法等方法逐项评估，评估依据来源于市场客观交易数据，数据来源客观、可验证，评估过程不受未来预测假设的影响，能够较为真实、稳健地反映评估对象在评估基准日所持有资产的实际市场价值。考虑到本次资产基础法所使用数据的质量和数量优于收益法和市场法，故优选资产基础法结果。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。

本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2027 年 6 月 29 日止）。

十一、特别事项说明

(一)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市场价值，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。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对评估范围内各项资产和负债所做的评估，是为客观反映上海金山开发投资管理有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(八)至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、诉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

(九)租赁事项

(1)上海和叶实业有限公司

上海和叶实业有限公司成立于 2007 年，公司所持房产位于金山区漕泾镇 4 街

坊 67/1 丘地块, 房产证号: (沪房地金字(2010)第 015495 号), 根据《上海市人民政府城乡规划管理文件》沪府规划【2021】29 号文件批复: 同意该块土地性质由二类工业用地(M2)调整为危险品仓储物流用地(W2), 截至报告出具日土地权证尚未变更, 该宗地面积 80,000.00 平方米, 建筑面积 19,717.84 平方米。截至目前上海和叶实业有限公司已与上海北芳危险品物流有限公司签订长期租赁合约, 做为危化品仓储的实际用途, 合同自 2017 年 8 月 1 日至 2033 年 7 月 31 日止。

(2)上海和宇实业有限公司

上海和宇实业有限公司成立于 2007 年, 公司所持房产位于金山区漕泾镇 4 街坊 68/1 丘地块, 房产证号: (沪(2017)金字不动产权第 026095 号), 根据《上海市人民政府城乡规划管理文件》沪府规划【2021】29 号文件批复: 同意该块土地性质由二类工业用地(M2)调整为危险品仓储物流用地(W2), 截至报告出具日土地权证尚未变更, 该宗地面积 44,748.00 平方米, 建筑面积 18,376.89 平方米。截至目前上海和宇实业有限公司已与上海北芳危险品物流有限公司签订长期租赁合约, 做为危化品仓储的实际用途, 合同自 2018 年 4 月 1 日至 2033 年 7 月 31 日止。

至评估报告提出之日, 除上述事项外, 评估人员在本项目的评估过程中没有发现, 且委托人及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。

特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及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监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外, 在未征得对方的许可前, 本评估机构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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告, 本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

5、本报告应按有关国资管理办法进行核准或备案，并自核准或备案后方可正式使用。

6、如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。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、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。

8、本评估报告意思表达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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 9 月 7 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海集联资产评估有限公司

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号新上海国际大厦 36 楼

邮 编：200120

联系电话：021-65191788

(本页无正文)

资产评估机构: 上海集联资产评估有限公司



资产评估师: 吴贤斌



2026 年 9 月 7 日

附件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 1、《上海凤凰企业(集团)股份有限公司总经理办公会会议纪要》(2026)第11次
- 2、《关于同意凤凰集团下属上海金山开发投资管理有限公司改制立项的批复》(金国资复〔2026〕18号)
- 3、上海金山开发投资管理有限公司2024年-2026年6月30日审计报告;
- 4、委托人企业法人营业执照;
- 5、委托人国有产权登记证;
- 6、上海金山开发投资管理有限公司及下属子公司企业法人营业执照及产权登记表;
- 7、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 8、委托人的承诺函;
- 9、上海金山开发投资管理有限公司的承诺函;
- 10、资产评估机构和资产评估人员的承诺函;
- 11、上海市财政局备案公告(沪财企备案〔2018〕1号);
- 12、资产评估师职业资格证书登记卡;
- 13、资产评估机构企业法人营业执照;
- 14、资产评估委托合同;
- 15、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见评估报告P25);
- 16、资产评估汇总表(或明细表)。

上海市金山区国有资产监督管理委员会

金国资复〔2026〕18号

关于同意凤凰集团下属上海金山开发投资管理有限公司改制立项的批复

上海凤凰企业（集团）股份有限公司：

你司《关于上海凤凰企业（集团）股份有限公司下属上海金山开发投资管理有限公司改制立项的请示》（凤凰资管〔2026〕27号）收悉。经2026年第14次主任办公会研究讨论，现批复如下：

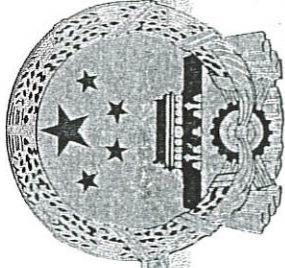
原则同意上海金山开发投资管理有限公司改制立项，改制基准日为2026年6月30日。请你司根据国有企业改制有关规定，对上海金山开发投资管理有限公司做好清产核资、财务审计、资产评估等工作，制定具体改制方案报我委审批后实施。

特此批复。



上海市金山区国有资产监督管理委员会

2026年7月31日



营业执照

统一社会信用代码

91310000132202296L

证照编号: 00000002202410160006

扫描经营主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息,
体验更多应用服务。



名称 上海凤凰企业(集团)股份有限公司

类型 股份有限公司(外商投资、上市)

法定代表人 胡伟

经营范围 一般项目:生产销售自行车、助动车、两轮摩托车、童车、健身器材、自行车工业设备及模具;与上述产品有关的配套产品。物业、仓储、物流经营管理。(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)

注册资本 人民币51529.4257万

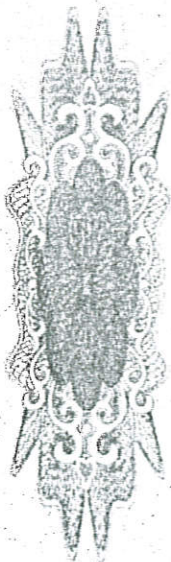
成立日期 1993年12月29日

住所 上海市金山工业区开乐大街158号6号楼



登记机关

2024年10月16日



中华人民共和国
国家出资企业产权登记证

根据《国家出资企业产权登记管理暂行办法》
的规定，经审定，上海凤凰企业（集团）股份有限公司
国家资本为 11737.7339 万元。



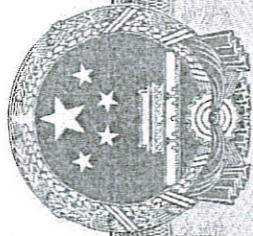
发证日期： 2023 年 03 月 31 日

企业名称	上海凤凰企业（集团）股份有限公司			
组织形式	股份有限公司（上市）	注册资本	51529.4257	
注册地点	上海市金山区	注册日期	1993-12-29	
序号	出资人名称	实缴资本 （万元）	认缴资本 （万元）	股权比例 （%）
1	境内上市外资股（其他流通股）	17160.00	17160.00	33.30
2	A股社会公众股（其他流通股）	16157.3196	16157.3196	31.36
3	上海市金山区国有资产监督管理委员会	11737.7339	11737.7339	22.78
4	江苏美乐投资有限公司	6474.3722	6474.3722	12.56
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	51529.4257	51529.4257	100.00

经办人：何俊

备注：

- 1. 本证是对国家出资企业在发证时点产权状况信息的记载
- 2. 本证所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本证而转移相关各方的责任



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101166643033893

证照编号: 28000000202506030230

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



名称 上海金山开发投资管理有限公司

注册资本 人民币6383.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2007年07月09日

法定代表人 尚京典

住所 上海市金山区亭卫南路88弄1号

经营范围 投资管理(除金融、证券等国家专项审批外),绿化工程,物业管理,仓储(除危险品),建筑装饰材料销售。
【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】



登记机关

2025年06月03日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



编号: 6643033892025042500004

企业产权登记表

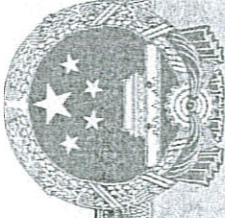
企业名称	上海金山开发投资管理有限公司			
国家出资企业	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	企业级次	2	
注册地点	上海市-金山区	注册日期	2007-07-09	
注册资本(万元)	6383	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	6383	6383	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		6383	6383	100



产权登记时间: 2025-04-25
打印时间: 2025-04-25

备注:

- 1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
- 2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310116662463434Q

证照编号: 28000000202309120205

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



名称 上海和叶实业有限公司

注册资本 人民币2200.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年06月11日

法定代表人 何志林

住所 上海市金山区漕泾镇浦卫公路10359号

经营范围

仓储服务(除危险品),自有房屋租赁,物业管理,危险化学品(详见许可证)批发(不带储存设施),房地产咨询,建筑工程。

【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】



登记机关

2023年09月12日



编号: 3101162018030900025

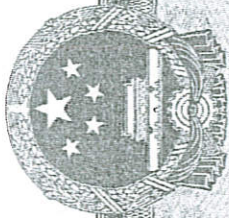
企业产权登记表

企业名称	上海和叶实业有限公司			
国家出资企业	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	企业级次	3	
注册地点	上海市-金山区	注册日期	2007-06-11	
注册资本(万元)	2200	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	上海金山开发投资管理有限公司	1540	1540	70
2	上海化学工业区金山分区发展有限公司	660	660	30
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		2200	2200	100



产权登记时间: 2018-03-09
打印时间: 2023-05-12

备注：
1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310116688770264K

证照编号: 28000000202309120207

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



名称 上海和宇实业有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何志林

经营范围

自有房屋租赁, 物业管理, 环保工程, 绿化工程, 机电设备安装(除特种设备), 商务咨询(除经纪), 机电设备销售, 仓储服务(除危险品)。

【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】

注册资本 人民币2000.0000万元整

成立日期 2009年05月15日

住所 上海市金山区漕泾镇浦卫公路10481号



登记机关

2023 年 09 月 12 日



编号: 3101162018032200029

企业产权登记表

企业名称	上海和宇实业有限公司			
国家出资企业	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	企业级次	3	
注册地点	上海市-金山区	注册日期	2009-05-15	
注册资本(万元)	2000	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	上海化学工业区金山分区发展有限公司	600	600	30
2	上海金山开发投资管理有限公司	1400	1400	70
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		2000	2000	100



产权登记时间: 2018-03-22
打印时间: 2023-05-12

- 备注:
- 1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
 - 2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任

资产评估项目委托人承诺函

上海集联资产评估有限公司：

因上海金山开发投资管理有限公司拟股权转让事宜需要，我方委托贵公司对该经济行为所涉及的上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益价值在 2026 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
9. 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
10. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用。

承诺人：上海凤凰企业（集团）股份有限公司

（委托人印章）

胡伟

（法定代表人签章）

2026 年 9 月 5 日

资产评估项目被评估单位承诺函

上海集联资产评估有限公司：

因上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟股权转让事宜的需要，上海凤凰企业（集团）股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的上海金山开发投资管理有限公司在2026年6月30日的股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 接受监管部门的监督检查；
9. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用。

承诺人：上海金山开发投资管理有限公司
(被评估单位印章)



(法定代表人签章)

2026年9月5日

上海市资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海凤凰企业（集团）股份有限公司：

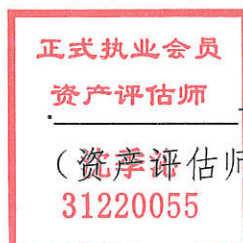
受贵方委托，以 2026 年 6 月 30 日为评估基准日，我公司组织资产评估师吴贤斌、沈季沁等人对上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟股权转让所涉及的上海金山开发投资管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了沪集联评报字（2026）第 1198 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：吴贤斌、沈季沁



（资产评估师印章并签字）



（资产评估师印章并签字）



（评估机构法定代表人签字）

2026 年 9 月 7 日

上海市财政局

沪财企备案〔2018〕1号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第二批共23家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 北京国融兴华资产评估有限责任公司上海分公司
2. 北京中企华资产评估有限责任公司上海分公司
3. 北京天健兴业资产评估有限公司上海分公司
4. 北京经纬东元资产评估有限公司上海分公司
5. 上海新华资产评估有限公司
6. 上海新闵资产评估有限公司

7. 上海上咨资产评估有限公司
8. 上海经隆资产评估有限公司
9. 上海社科远东资产评估有限公司
10. 上海大成资产评估有限公司
11. 上海至信资产评估有限公司
12. 上海光华资产评估有限公司
13. 上海上方资产评估有限公司
14. 上海汇信资产评估有限公司
15. 上海大华资产评估有限公司
16. 上海莘城资产评估有限责任公司
17. 上海惠宝资产评估有限公司
18. 上海大雄资产评估有限公司
19. 上海青诚资产评估有限责任公司
20. 上海集联资产评估有限公司
21. 上海仟一资产评估有限公司
22. 上海八达国瑞联行资产评估有限公司
23. 上海沪威资产评估有限公司

以上 23 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上



局

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2018年1月5日印发



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 31200113

会员姓名: 吴贤斌

证件号码: 310102*****1

所在机构: 上海集联资产评估有限公司



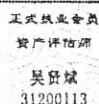
年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

吴贤斌



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31220055

会员姓名：沈季沁

证件号码：310225*****5



所在机构：上海集联资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

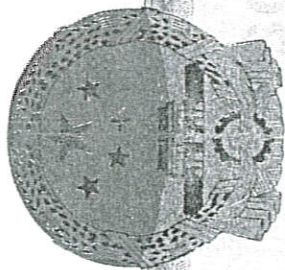


签名：

沈季沁



(有效期至 2027-04-30 日止)



营业执照

统一社会信用代码

913101106306321332

证照编号: 10000000202112020025

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上海集联资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 修雪嵩

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：资产评估；土地调查评估服务；房地产评估；招标投标代理服务；采购代理服务；房地产经纪；机械设备租赁；商务代理代办服务；信息咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；市场调查（不含涉外调查）。（除依法须经批准的项目外开展经营活动）

注册资本 人民币300.0000万元整

成立日期 1996年11月29日

营业期限 1996年11月29日至 2036年11月28日

住所 上海市政熙路80号1号楼201室



登记机关

2021 年 12 月 02 日