

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**华丽家族股份有限公司拟收购股权
涉及上海地福物业管理有限公司
股东全部权益
资产评估报告**

沃克森评报字（2018）第1446号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十七日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	28
资产评估报告·附件	30

资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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、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。

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。

华丽家族股份有限公司拟收购股权 涉及上海地福物业管理有限公司 股东全部权益 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2018）第 1446 号

华丽家族股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华丽家族股份有限公司拟收购股权涉及的上海地福物业管理有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

华丽家族股份有限公司拟收购上海地福物业管理有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及上海地福物业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为华丽家族股份有限公司拟收购上海地福物业管理有限公司股权涉及的上海地福物业管理有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的上海地福物业管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。上海地福物业管理有限公司评估基准日财务报表经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴华审字（2018）第 011110 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2017年12月31日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日2017年12月31日，上海地福物业管理有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为2,538.18万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为8,440.31万元，增值额为5,902.13万元，增值率为232.53%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日2017年12月31日起至2018年12月30日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、评估基准日，本公司投资性房地产已抵押给上海杨浦金五角场小额贷款股份有限公司，取得借款7,000,000.00元。具体抵押情况如下：

编号	资产名称	账面原值(元)	账面净值(元)	抵押单位(全称)	抵押开始日期	抵押终止日期	抵押贷款金额(元)
1	锦绣路666弄18-19号	10,633,222.50	5,483,743.86	上海杨浦金五角场小额贷款股份有限公司	2017/11/14	2018/11/13	10,500,000.00
2	黄金城道555弄6号	18,630,000.00	9,584,456.25				

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。

华丽家族股份有限公司拟收购股权 涉及上海地福物业管理有限公司 股东全部权益 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2018）第 1446 号

华丽家族股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华丽家族股份有限公司拟收购股权涉及的上海地福物业管理有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、公司登记事项

公司名称：华丽家族股份有限公司

住所：上海市黄浦区瞿溪路 968 弄 1 号 202 室

法定代表人：李荣强

注册资本：人民币 160229.0000 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 10 月 18 日

营业期限：1996 年 10 月 18 日至不约定期限

主要经营范围：股权投资管理，实业投资，投资咨询及管理。【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、股权结构

华丽家族股份有限公司系由原新智科技股份有限公司吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后更名而来。

上海华丽家族（集团）有限公司前身为上海华丽家族房地产开发有限公司，由上海南江企业发展有限公司及万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君四位自然人共同出资发起设立，公司成立日期为 2000 年 1 月 17 日。公司设立时注册资本为人民币 5,000 万元。2001 年 8 月，万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君将所持上海华丽家族房地产开发有限公司股份转让给上海南江企业发展有限公司（后更名为：上海南江（集团）有限公司）、曾志锋和狄自中；2001 年 12 月，曾志锋和狄自中将所持上海华丽家族房地产开发有限公司股份按原价转让给上海南江衡和生物科技有限公司；2003 年 7 月，上海南江衡和生物科技有限公司将所持上海华丽家族房地产开发有限公司 5%的股权，计价人民币 250 万元转让给曾志锋；其余 5%的股权，计价人民币 250 万元转让给狄自中；2004 年 3 月，上海南江（集团）有限公司将所持上海华丽家族房地产开发有限公司的全部股权转让给王伟林；2004 年 5 月，上海华丽家族房地产开发有限公司采用货币出资、未分配利润转增的方式增资 20,000 万元，其中王伟林以货币资金出资 10,498.77 万元，未分配利润转增资本 3,751.23 万元，曾志锋以货币资金出资 2,041.60 万元，未分配利润转增资本 208.40 万元，狄自中以货币资金出资 2,041.60 万元，未分配利润转增资本 208.40 万元，金鑫以货币资金出资 1,250 万元，增资后注册资本达到 25,000 万元，王伟林、曾志锋、狄自中、金鑫的持股比例分别为 75%、10%、10%、5%；2004 年 6 月，上海华丽家族房地产开发有限公司变更为上海华丽家族（集团）有限公司，股权结构不变；2004 年 9 月以及 2006 年 3 月，王伟林分两次将其持有的上海华丽家族（集团）有限公司 75%的股权，计价 18,750 万元转让给上海南江（集团）有限公司；2007 年 3 月，上海南江（集团）有限公司将其所持上海华丽家族（集团）有限公司 2%的股权，计价 500 万元转让给陈志坚。转让完成后，公司注册资本不变，仍为 25,000 万元，股东为上海南江（集团）有限公司及曾志锋、狄自中、金鑫、陈志坚等四位自然人。

2008 年 3 月 26 日，中国证券监督管理委员会批复核准公司重大资产重组的申

请，新智科技股份有限公司（原壳公司，下称：新智科技）向上海南江(集团)有限公司(华丽家族的控股股东，下称：南江集团)及其一致行动人曾志锋、狄自中、金鑫、陈志坚发行合计不超过 40,335 万股人民币普通股(占发行后总股本的 76.48%)购买南江集团及上述四人的相关资产；中国证监会对南江集团及上述四人根据有关规定公告的《公司收购报告书》全文无异议，并同意豁免其因公司定向发行股份购买资产导致持股数量达到 40,335 万股而应履行的要约收购义务。2008 年 5 月 12 日，新智科技在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成了新增股份吸收合并华丽家族的股权登记相关事宜。本次重大资产出售暨以新增股份吸收合并完成后，原上海华丽家族（集团）有限公司法人资格注销，新智科技作为法律上的合并方依法存续，新智科技原总股本 11,000 万元，吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后，增加股本 40,335 万元；2008 年 6 月 19 日新智科技更名为“华丽家族股份有限公司”，证券代码 600503 保持不变。2008 年 7 月股权分置改革方案实施完成，流通股股东每持有 10 股流通股获得 3.5 股的转增股份，共计以资本公积转增股份 1,400 万股，公司总股本变更为 52,735 万股。

2011 年 4 月公司以 52,735 万股为基数，向全体股东每 10 股送 3.5 股，实施后增加 18,457.25 万股；同年 8 月公司以 71,192.25 万股为基数，再次向全体股东每 10 股送 6 股，实施后增加 42,715.35 万股。

2014 年 8 月 5 日，中国证券监督管理委员会批复核准公司以非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）股票 463,214,000 股，募集资金总额为人民币 1,699,995,380.00 元，减除发行费用人民币 88,407,180.00 元后，募集资金净额为人民币 1,611,588,200.00 元。

截至 2017 年 12 月 31 日止，公司累计发行股本总数 160,229 万股，注册资本为 160,229 万元。

（二）被评估单位概况

1、公司登记事项

名称：上海地福物业管理有限公司

地址：上海市长宁区黄金城道 555 弄 6 号

法定代表人：王坚忠

注册资本：人民币 5000.0000 万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：物业管理，自有房屋租赁；展览展示服务；销售文化体育用品，百货；花木销售租赁；停车场（库）经营。【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、历次股权结构变更情况及评估基准日股权结构

上海地福物业管理有限公司由上海地福投资有限公司与上海南江绿化环保有限公司于 2005 年 12 月 20 日共同出资设立。初始注册资本 50.00 万元，实收资本为 50.00 万元，其中上海地福投资有限公司出资 47.50 万元，占注册资本的 95%；上海南江绿化环保有限公司出资 2.50 万元，占注册资本的 5%。此次出资事项已经上海宏大信宇会计师事务所审验，并出具了沪会师报字（2005）第 HS0066 号验资报告。

2007 年 8 月 3 日，根据股权转让协议，上海南江绿化环保有限公司将其持有的 5% 的股权作价 2.5 万元转让给上海地福投资有限公司。

2010 年 5 月 12 日，根据股权转让协议，上海地福投资有限公司将其持有 100% 的股权作价 1 元转让给上海雅地投资管理有限公司。

2015 年 4 月 28 日，根据股权转让协议决议，上海雅地投资管理有限公司将其持有 100% 的股权作价 50 万元转让给上海南江（集团）有限公司。

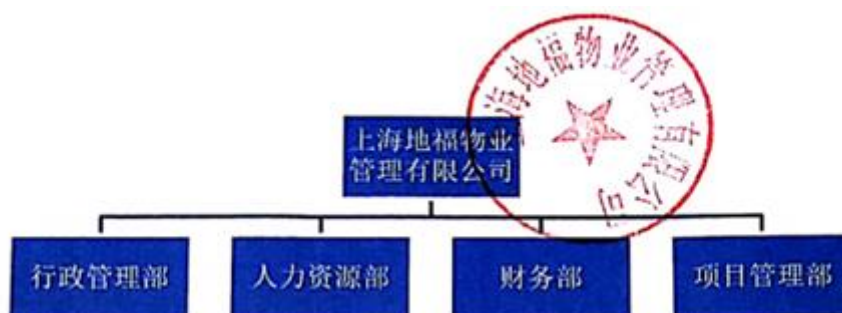
2015 年 4 月 28 日，根据股东决议，上海地福物业管理有限公司注册资本由 50.00 万元增加至 5000.00 万元，增资后上海南江（集团）有限公司的出资额为 5000.00 万元，占注册资本的 100%。

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

金额单位（人民币万元）

投资方名称	注册资本	实收资本	持股比例
上海南江（集团）有限公司	5000.00	3000.00	100.00%

3、经营管理结构



4、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币元

资产	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	26,451,652.45	14,775,749.90	12,140,509.67
非流动资产	15,173,031.41	16,910,839.83	19,303,960.47
固定资产净额	3,331.93	4,258.40	
在建工程			
工程物资			
无形资产			
其中：土地使用权			
资产总计	41,624,683.86	31,686,589.73	31,444,470.14
流动负债	16,242,924.08	6,660,877.28	10,681,448.30
非流动负债			
负债合计	16,242,924.08	6,660,877.28	10,681,448.30
所有者权益	25,381,759.78	25,025,712.45	20,763,021.84

损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2017年1-12月	2016年度	2015年度
一、营业收入	19,636,024.32	19,589,227.57	390,000.00
其中：主营业务收入	19,636,024.32	19,589,227.57	390,000.00
其他业务收入			
减：营业成本	17,477,332.39	13,177,350.08	695,001.54
其中：主营业务成本	17,477,332.39	13,177,350.08	695,001.54
其他业务成本			
营业税金及附加	508,639.94	192,853.33	47,445.01
销售费用			
管理费用	916,036.94	968,660.10	894,200.60
财务费用	82,525.68	(7,928.34)	(5,180.81)
资产减值损失	70,974.03	-12,677.77	16,377.77

项 目	2017年1-12月	2016年度	2015年度
加：公允价值变动收益			
投资收益			
三、营业利润	580,515.34	5,270,970.17	(1,257,844.11)
加：营业外收入			
减：营业外支出	80,093.32	903.60	
四、利润总额	500,422.02	5,270,066.57	(1,257,844.11)
减：所得税费用	144,374.69	1,007,375.96	320,537.18
五、净利润	356,047.33	4,262,690.61	(1,578,381.29)

注：以上财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

5、会计制度和税收政策

（1）会计制度

上海地福物业管理有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

上海地福物业管理有限公司增值税税率为 5%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，土地使用税按照城镇三级土地每年 12 元/平方米计算缴纳，房产税按照 12%的税率从租计征，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人华丽家族股份有限公司拟收购被评估单位上海地福物业管理有限公司股权。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

华丽家族股份有限公司拟收购上海地福物业管理有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及上海地福物业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为华丽家族股份有限公司拟收购上海地福物业管理有限公司股权涉及的上海地福物业管理有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本资产评估报告评估范围为上海地福物业管理有限公司申报的、经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，上海地福物业管理有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 2,538.18 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2017年12月31日
流动资产	2,645.17
非流动资产	1,517.30
投资性房地产	1,506.82
固定资产	0.33
递延所得税资产	10.15
资产总计	4,162.47
流动负债	1,624.29
非流动负债	
负债合计	1,624.29
所有者权益	2,538.18

注：上表财务数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对企业价值影响较大的资产为：投资性房地产。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

企业截至评估基准日，被评估单位未申报无形资产。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

上海地福物业管理有限公司未申报表外资产。

（六）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

（七）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、资产评估业务约定书。

（二）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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过)；

3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过)；

4、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)；

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日(财税〔2016〕36号))；

9、《企业会计准则——基本准则》(2014年7月23日根据财政部令第76号

《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改);

10、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年4月8日住房和城乡建设部公告第797号);

11、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(2017年8月23日, 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【2017】31号);
4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2017】32号);
5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协【2017】33号);
6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2017】34号);
7、《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);

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2017】36号);
9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
12、《投资性房地产评估指导意见》(中评协【2017】53号);
13、《评估师职业道德基本准则》(CMV20000—2007);
14、《确定评估基准日指导意见》(CMVS30200—2008);
15、《资产评估执业准则——不动产》。

(四) 权属依据

1、房地产权证;
2、有关资产产权转让合同;
3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）企业提供的历史年度经营资料；
- （4）企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料；
- （5）企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- （6）企业提供的评估基准日资产使用状况资料；

2、国家有关部门发布的资料

- （1）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部发布）。

3、资产评估机构收集的资料

- （1）WIND 资讯；
- （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估

方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评
估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体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获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

考虑上海地福物业管理有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与上海地福物业管理有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

(二) 选择评估方法的操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率。

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险调整系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，相应的非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

(4) 非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(5) 股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对上海地福物业管理有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除上海地福物业管理有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③投资性房地产

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内投资性房地产采用收益还原法进行评估。

收益还原法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，此次根据估价对象的客观情况和估价人员的经验，选取的收益还原法计算公式是收益在收益期内每年按固定比例递增的公式：

$$P = \frac{A}{r - g} \left[1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + r)^n} \right]$$

P---评估值

A---年净收益

r----资本化率

n----收益年限

g----收益年增长率

④固定资产-电子设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价× 综合成新率

设备重置全价的确定：对于电子设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

综合成新率的确定：对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限× 100%

综合成新率=年限法成新率× 调整系数

评估值的确：评估值=重置全价× 综合成新率

⑤递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

⑥负债

负债主要包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

（1）调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；

（2）调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

（3）调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

（4）调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

（5）调查了解企业各项指标，分析各项指标变动原因；

（6）调查了解企业的税收及其他优惠政策；

（7）调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

（8）调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、

收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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。

公开市场假设是假定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。公开市场假设以资产在市场上

可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

3、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

4、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，上海地福物业管理有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 4,162.47 万元，评估值 10,064.60 万元，增值额为 5,902.13 万元，增值率为 141.79%；负债账面价值为 1,624.29 万元，评估值 1,624.29 万元，无增减值；所有者权益账面值为 2,538.18 万元，在保持现有用途持续经营前提下股

东全部权益的评估值为 8,440.31 万元，增值额为 5,902.13 万元，增值率为 232.53%。

具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,645.17	2,645.17	0.00	0.00
非流动资产	1,517.30	7,419.43	5,902.13	388.99
其中：投资性房地产	1,506.82	7,409.00	5,902.18	391.70
固定资产	0.33	0.28	-0.05	-15.08
递延所得税资产	10.15	10.15	0.00	0.00
资产总计	4,162.47	10,064.60	5,902.13	141.79
流动负债	1,624.29	1,624.29	0.00	0.00
长期负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	1,624.29	1,624.29	0.00	0.00
所有者权益	2,538.18	8,440.31	5,902.13	232.53

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 收益法的初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 9,110.25 万元。

(三) 评估结论

我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 8,440.31 万元，采用收益法形成的评估值为 9,110.25 万元，两种评估方法的评估结果差异较大。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

上海地福物业管理有限公司目前仅有两处租赁业务及一处物业管理项目业务，评估基准日上海地福物业管理有限公司拥有的投资性房地产占企业价值比重较大，资产基础法评估结果能够更合理的反映企业评估基准日的价值。综合分析

两种评估方法、评估结果及评估目的，资产基础法评估结果能较客观反映被评估单位股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。

综上，评估结论根据以上评估工作得出：资产基础法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，更能够比较完整、正确的体现公司蕴含的股东全部权益的市场价值，因此本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，上海地福物业管理有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 2,538.18 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 8,440.31 万元，增值额为 5,902.13 万元，增值率为 232.53%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影

响。

1、评估基准日，本公司投资性房地产已抵押给上海杨浦金五角场小额贷款股份有限公司，取得借款 7,000,000.00 元。具体抵押情况如下：

编号	资产名称	账面原值(元)	账面净值(元)	抵押单位 (全称)	抵押开始 日期	抵押终止 日期	抵押贷款 金额(元)
1	锦绣路 666 弄 18-19 号	10,633,222.50	5,483,743.86	上海杨浦金 五角场小额 贷款股份有 限公司	2017/11/14	2018/11/13	10,500,000.00
2	黄金城道 555 弄 6 号	18,630,000.00	9,584,456.25				

2、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

6、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

7、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

8、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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。

3、 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。


4、 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。


十三、 评估报告日

本评估报告日为 2018 年 11 月 27 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文，为评估报告签字盖章页。)

资产评估师签名: 

资产评估师签名: 

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京

二〇一八年十一月二十七日

资产评估报告·附件

- 一、被评估单位专项审计报告
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事人承诺函
- 五、签名资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构资格证明文件
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同