

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海奉贤经济发展有限公司拟收购上海复华复贤科技开发有限
公司持有的上海复华智贤经济发展有限公司 51% 股权行为涉及
的上海复华智贤经济发展有限公司股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2023）第 1097 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

2023 年 5 月 19 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:	3131020008202300196
合同编号:	沪财瑞合同评(2023)0111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(2023)第1097号
报告名称:	上海奉贤经济发展有限公司拟收购上海复华复贤科技开发有限公司持有的上海复华智贤经济发展有限公司51%股权行为涉及的上海复华智贤经济发展有限公司股东全部权益价值评估
评估结论:	68,638,759.53元
评估报告日:	2023年05月19日
评估机构名称:	上海财瑞资产评估有限公司
签名人员:	汪皓 (资产评估师) 会员编号: 31100044 曹可 (资产评估师) 会员编号: 31190011
	
(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: 2023年05月19日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型和定义.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	17
十、评估假设.....	18
十一、评估结论.....	20
十二、特别事项说明.....	21
十三、评估报告使用限制说明.....	22
十四、资产评估报告日.....	23
十五、签名盖章.....	24
附 件.....	25

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对其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、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。

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.

上海奉贤经济发展有限公司拟收购上海复华复贤科技开发有限公司

持有的上海复华智贤经济发展有限公司 51% 股权行为涉及的

上海复华智贤经济发展有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2023）第 1097 号

摘 要

一、委托人：上海奉贤经济发展有限公司

二、评估报告使用者：根据资产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、被评估单位：上海复华智贤经济发展有限公司

四、经济行为：根据上海奉贤经济发展有限公司第一届董事会第二十九次会议决议“关于收购上海复华智贤经济发展有限公司 51% 股权事项”及上海复华智贤经济发展有限公司 2023 年第一次股东会决议，本次经济行为是上海奉贤经济发展有限公司拟收购上海复华复贤科技开发有限公司持有的上海复华智贤经济发展有限公司股权。

五、评估目的：股权收购

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海复华智贤经济发展有限公司的股东全部权益，评估范围为上海复华智贤经济发展有限公司于评估基准日 2023 年 2 月 28 日账面反映的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 49,415,954.69 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2023 年 2 月 28 日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，上海复华智贤经济发展有限公司在评估基准日 2023 年 2 月 28 日资产总额账面价值为 49,427,082.50 元，评估价值为 68,649,887.34 元，增值率为 38.89%；负债总额账面价值为 11,127.81 元，评估价值为 11,127.81 元，无增减值；股东全部权益账面价值 49,415,954.69 元，评估价值为 68,638,759.53 元，增值率为 38.90%（股东全部权益价值评估值大写：陆仟捌佰陆拾叁万捌仟柒佰伍拾玖元伍角叁分）。

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 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 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：

无。

特别提示：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。



2023 年 5 月 19 日

上海奉贤经济发展有限公司拟收购上海复华复贤科技开发有限公司 持有的上海复华智贤经济发展有限公司 51%股权行为涉及的 上海复华智贤经济发展有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2023）第 1097 号

正 文

上海奉贤经济发展有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海复华智贤经济发展有限公司因股权收购行为涉及的股东全部权益在 2023 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：上海奉贤经济发展有限公司
统一社会信用代码：91310120MA1HM6WP9M
类 型：有限责任公司(国有独资)
住 所：上海市奉贤区南桥镇宏伟路 24 号
法定代表人：朱国平
注册资本：30000 万人民币
成立日期：2017-03-18
营业期限：2017-03-18 至 无固定期限

经营范围：企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，品牌管理，市场营销策划，系统内职（员）工培训，企业管理服务，会务服务，建设工程项目管理服务，建设工程造价咨询，建筑装饰装饰建设工程设计施工一体化，市政公用建设工程施工，农产品收购，食用农产品的销售，化肥、种子经营，日用百货、工艺礼品、办公用品、耐火材料、消防设备、办公设备的批发、零售。【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】

(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。

二、被评估单位概况

名称：上海复华智贤经济发展有限公司

统一社会信用代码：91310120MA1JJKX203

类型：其他有限责任公司

住所：上海市奉贤区大叶公路 8188 号 8 幢

法定代表人：庄越

注册资本：5000 万人民币整

成立日期：2021 年 5 月 8 日

营业期限：2021 年 5 月 8 日至 2041 年 5 月 7 日

经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；以下限分支机构经营：工业控制计算机及系统制造，工业自动控制系统装置制造；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

1、企业股东出资情况

上海复华智贤经济发展有限公司成立于 2021 年 05 月 08 日，系由上海奉贤投资（集团）有限公司、上海头桥发展（集团）有限公司和上海复华复贤科技开发有限公司共同出资组建，初始注册资本为 5,000.00 万元，实收资本为 5,000.00 万元。截至评估基准日 2022 年 2 月 28 日股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实收金额（万元）	出资比例
1	上海奉贤投资（集团）有限公司	2,000.00	2,000.00	40.00%
2	上海头桥发展（集团）有限公司	450.00	450.00	9.00%

3	上海复华复贤科技开发有限公司	2,550.00	2,550.00	51.00%
	合计	5,000.00	5,000.00	100%

截至评估基准日，公司股权未发生变更。

2、组织架构及人员情况

截止评估基准日 2023 年 2 月 28 日，实际聘用人员 3 人。

3、经营场地

上海复华智贤经济发展有限公司目前办公地址位于上海市奉贤区茂园路 50 号临港南桥科技城 37 号楼 15 楼，由股东上海复华复贤科技开发有限公司无偿提供。

4、经营业务范围及主要经营业绩

上海复华智贤经济发展有限公司系由上海奉贤投资（集团）有限公司、上海头桥发展（集团）有限公司、上海复华复贤科技开发有限公司共同出资组建为“奉城镇 02-04 地块”成立的项目公司，至评估基准日，已取得《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》尚在办理中。目前项目处于土地前期开发阶段，工程尚未开始动工，企业尚无营业收入。

5、近两年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩，

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况： 单位：元

项目/年度	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 2 月 28 日
资产总额	552,519.86	49,442,838.84	49,427,082.50
负债总额	250.00	21,386.35	11,127.81
所有者权益	552,269.86	49,421,452.49	49,415,954.69

近两年及评估基准日经营情况： 单位：元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年 1-2 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-471,814.88	-135,398.91	-5,497.80
净利润	-447,730.14	-130,817.37	-5,497.80

上述 2021 年度、2022 年度，2023 年 1-2 月财务数据已经上海政信会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（沪政信会所专审字【2023】第 1127 号）。

6、执行的会计政策及相关税率

上海复华智贤经济发展有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

- (1) 会计制度：企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。
- (2) 会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- (3) 记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。
- (4) 坏账核算方法：采用预期信用损失计量损失准备。
- (5) 固定资产折旧：采用年限平均法计提折旧。
- (6) 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

7、委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人与被评估单位最终控制人均系上海市奉贤区国有资产监督管理委员会。

三、评估目的

本次评估目的为股权收购。

根据上海奉贤经济发展有限公司第一届董事会第二十九次会议决议“关于收购上海复华智贤经济发展有限公司 51%股权事项”及上海复华智贤经济发展有限公司 2023 年第一次股东会决议，本次评估目的是为满足上海奉贤经济发展有限公司股权收购的需要，对上海复华智贤经济发展有限公司的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海复华智贤经济发展有限公司的股东全部权益。

评估范围为评估对象涉及的上海复华智贤经济发展有限公司的全部资产及负债，包括上海复华智贤经济发展有限公司截止 2023 年 2 月 28 日经审计的资产负债表反映的流

动资产、固定资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

科目名称	账面价值(元)
一、流动资产合计	49,394,525.15
货币资金	8,323,454.68
存货	40,830,133.71
其他流动资产	240,936.76
二、固定资产	4,411.07
固定资产原值	4,799.00
固定资产净值	4,411.07
三、递延所得税资产	28,146.28
四、资产合计	49,427,082.50
五、流动负债合计	11,127.81
其他应付款	9,369.70
应交税费	1,758.11
六、负债合计	11,127.81
七、净资产	49,415,954.69

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述财务数据已经上海政信会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（沪政信会所专审字【2023】第 1127 号）。

主要资产状况：

被评估单位资产总额为 49,427,082.50 元，其中流动资产为 49,394,525.15 元。流动资产主要为货币资金、存货—开发成本和其他流动资产。

1、货币资金

货币资金账面价值 8,323,454.68 元，为银行存款和其他货币资金，共有 2 个人民币账户。

2、存货—开发成本

存货-开发成本，账面价值 40,830,133.71 元，为上海市奉贤区头桥镇 15 街坊 17/5 丘开发项目的土地款、契税及前期费用。

上海复华智贤经济发展有限公司为房地产开发公司。2022 年 8 月 17 日上海市自然资源和规划局与上海复华智贤经济发展有限公司签订土地出让合同，上海复华智贤经济发展有限公司取得了奉贤区奉城镇 02-04 号地块。

根据土地出让合同，上述地块主要规划指标如下：

宗地坐落：东至 02-08 地块，南至规划路，西至奉干公路，北至 02-03 地块

出让总价：35750000.00 元

地块总技术指标：建筑容积率不高于 2.0，地上建筑限高 30 米

具体为：

名称	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	容积率	地上建筑计容面积 (m ²)	备注
奉城镇 02-04 号地块	68079.40	工业	50	上限：2.0	136158.80	

评估对象已取得《不动产权证》，证载信息如下：

不动产权证编号	沪 (2022) 奉字不动产权第 023315 号
权利人	上海复华智贤经济发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	奉贤区头桥镇 15 街坊 17/5 丘
不动产单元号	310120005001GB000103W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业
面积	68079.40 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2022 年 10 月 11 日起 2072 年 10 月 10 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：奉贤区头桥镇 15 街坊 17/5 丘； 使用权面积：68079.40 平方米

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载，委估土地使用权于评估基准日未设定抵押权。

评估对象四至为东近新潮路，南近蔡建路，西至新叶路，北至大叶公路；评估对象宗地实际开发程度均已达宗地红线外“五通”。评估对象基础承载力强，地势较为平坦，土地形状较规则，利于房地产开发整体布局。至评估基准日，已取得《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》尚在办理中，工程尚未开始动工。

3、其他流动资产

其他流动资产账面值 240,936.76 元，系企业待抵扣增值税进项税额。

(二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产。

无。

(三) 本次评估引用其他机构出具的报告结论。

无。

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 2023 年 2 月 28 日；

(二) 上海复华智贤经济发展有限公司为此次股权收购行为拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、上海奉贤经济发展有限公司第一届董事会第二十九次会议决议“关于收购上海复华智贤经济发展有限公司 51%股权事项”

2、上海复华智贤经济发展有限公司 2023 年第一次股东会决议

(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》(2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号)
- 3、《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)

- 4、《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)
- 5、《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)
- 6、《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)
- 7、《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)
- 8、《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)
- 9、《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)
- 10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2020〕100 号)
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353 号)

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35 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——资产评估方法》(中评协[2019]35 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——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号)
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)
- 11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 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、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 17、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 18、企业会计准则

(四) 权属依据

- 1、上海奉贤经济发展有限公司营业执照
- 2、上海奉贤经济发展有限公司企业产权登记表
- 3、上海复华智贤经济发展有限公司营业执照、公司章程
- 4、上海复华智贤经济发展有限公司不动产权证
- 5、上海市国有建设用地使用权出让合同
- 6、上海复华智贤经济发展有限公司设备购置凭证
- 7、各类土地前期开发合同或协议等

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 4、《审计报告》(沪政信会所专审字【2023】第1127号)
- 5、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 6、委托人和被评估单位提供的土地前期开发相关资料
- 7、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

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、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，综合企业的经营和资产情况、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

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

交易案例市场法：由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，且交易价格背后常常伴随着不少其他条件的限制，如人员安置、历史遗留问题的解决、购并双方的谈判技巧等因素，使得实际成交的市场价格存在较大的幅度空间，也无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以交易案例市场法就存在评估技术上的缺陷，本次评估不适用交易案例市场法。

上市公司市场法：上海复华智贤经济发展有限公司系为“奉城镇 02-04 地块”成立的项目公司，其于基准日该项目尚属于前期阶段。评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，所以上市公司市场法就存在评估技术上的缺陷，本次评估不适用上市公司市场法。

综合上述因素，评估人员认为上海复华智贤经济发展有限公司不适用市场法评估。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

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。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，收益法是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。上海复华智贤经济发展有限公司系开发“奉

城镇 02-04 地块”的项目公司，至评估基准日，《建设工程规划许可证》尚在办理中。目前项目处于土地前期开发阶段，工程尚未开始动工，企业尚无营业收入，未来收益情况尚不确定，且开发完成后续情况不明，故评估人员判断不适用收益现值法。

3、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，合理评估企业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。

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。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于存货—开发成本，评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；对账面余额较大的开发成本进行替代测试程序并核对相关合同，核实账面余额的真实性。

2.1 评估方法适用性分析及选择

a、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。

根据委估的房产特点，本次评估对象主要为出让工业用地及部分前期费用，该资产无市场交易，难以取得足够的接近本次评估基准日的交易案例，因此，本次对委估资产不适用市场法评估。

b、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：①委估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；③委估资产预期获利年限可以预测。

本次评估对象主要为出让工业用地及部分前期费用，市场上无法取得类似资产的租赁案例，未来收益无法预测，故本次评估不适宜采用收益法测算评估对象市场价值。

c、成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，适用于市场上同类房地产建造成本数据较易搜集的房地产估价。由于估价对象所在区域，同类物业的土地取得成本和建设成本均较易客观充分的搜集到，且开发利润等可以精确的测算，故本次估价适宜采用成本法，其中土地取得成本采用市场比较法及基准地价修正法测算。

d、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。由于评估对象尚未取得《建设工程规划许可证》，工程详细规划指标尚未确定，无法确定评估对象建成后的规模及建成后房地产市场价格，故本次评估不适宜采用假设开发法测算评估对象市场价值。

经分析，本次评估采用成本法，成本法中的土地取得成本采用市场比较法及基准地价系数修正法计算。

2.2 评估方法的具体应用

A、成本法

a、房屋建筑物的评估

本次评估对象房屋建筑物部分仅由部分前期费用组成，由于土地使用权取得时间较短，前期费用金额较小，故本次评估对房屋建筑物部分价值进行账面认定，不再另行计算资金成本及利润。

b、土地使用权价值评估

评估对象土地用途为工业，同一供需圈内近期有工业用地成交案例，且评估对象位于《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》（发布日为2020年10月28日）覆盖区域，故本次评估土地使用权采用市场比较法及基准地价系数修正法。

◇ 市场比较法

所谓市场比较法，是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。

其公式可表达为：

比准价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益因素修正系数

市场比较法的技术思路：

①交易情况修正：排除交易行为中的某些特殊因素所造成的比较案例的成交价格偏差，将其修正为正常价格。

②交易日期修正：将比较案例在其交易日期时的价格修正到评估基准日的价格。

③区域因素修正：主要从区域土地等级、区域内交通条件、基础设施、产业集聚度、环境质量等方面，将比较案例对于评估对象由于外部环境差异所造成的价格差异排除，使修正后的比较案例价格能够与评估对象房地产所处区域的实际情况相符。

④个别因素修正：主要从土地用途、土地使用年限、地上容积率、宗地面积、宗地形状、临街道路等方面，将比较案例与评估对象的个别因素逐项进行比较，分析其优劣所造成的价格差异并予以调整。

◇ 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

其公式可表达为：

土地价格 $V=Vlb \times (1+Ra) \times Rd \times Ry \times Rb + \text{开发程度修正}$

式中：Vlb：评估对象所在级别区域基准地价；

Ra：地块因数修正系数；

Rd：期日修正系数；

Ry: 年期修正系数;

Rb: 基础设施修正系数

3) 其他流动资产为待抵扣增值税, 评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上, 核对了税金申报表, 确认账面金额属实, 按照账面值评估。

(2) 关于固定资产-设备的评估

依据评估目的, 对于正常使用状态中的设备采用成本法, 即在持续使用的前提下, 以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价, 通过综合分析确定成新率, 据此计算评估值。其计算公式为:

评估价值=重置全价×年限成新率

①重置全价的确定

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

由于被评估单位为增值税一般纳税人, 故本次评估设备的重置全价的相关构成科目(内容)均为不含增值税价, 即不计增值税。

故重置价值 = 购买价 / (1 + 适用增值税税率)

②成新率的确定

对电子设备采用年限成新率确定其成新率。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

(3) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债, 在清查核实的基础上, 以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

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被评估单位情况以及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。评估专业人员指导被评估单位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被评估单位提供的资料。

（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和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。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；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。

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。

（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被评估单位进行汇报和沟通。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。

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。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海复华智贤经济发展有限公司在评估基准日 2023 年 2 月 28 日资产总额账面价值为 49,427,082.50 元，评估价值为 68,649,887.34 元，增值率为 38.89%；负债总额账面价值为 11,127.81 元，评估价值为 11,127.81 元，无增减值；股东全部权益账面价值 49,415,954.69 元，评估价值为 68,638,759.53 元，增值率为 38.90%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	4,939.46	6,861.79	1,922.33	38.92
固定资产	0.44	0.39	-0.05	-11.36
递延所得税资产	2.81	2.81		
资产合计	4,942.71	6,864.99	1,922.28	38.89
流动负债	1.11	1.11		
负债合计	1.11	1.11		
净资产	4,941.60	6,863.88	1,922.28	38.90

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 流动资产评估增值 38.92%，系存货—开发成本中土地市场价格有所上升。

(2) 固定资产—设备

电子设备：原值减值 552.10 元，净值减值 461.45 元，净值减值的主要原因为电子

设备重置全价为不含税价。

(二) 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, 故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见, 故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时, 我们提请报告使用人注意, 部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

(四) 评估结论的使用有效期

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。

本评估结论的使用有效期为一年, 即自 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日止。

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

(一) 上海复华智贤经济发展有限公司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。

(二) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(三) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 资产评估报告使用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。

(四) 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、被评估单位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专业人员不承担责任；

(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) 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) 本评估报告未经备案，评估结论不得被使用；

(七) 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结果；

(八) 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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 5 月 19 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：汪皓



资产评估师：曹可



2023年5月19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、上海奉贤经济发展有限公司第一届董事会第二十九次会议决议“关于收购上海复华智贤经济发展有限公司 51%股权事项”
- 二、上海复华智贤经济发展有限公司 2023 年第一次股东会决议
- 三、上海复华智贤经济发展有限公司两年一期审计报告(沪政信会所专审字【2023】第 1127 号)
- 四、上海奉贤经济发展有限公司营业执照、国有产权登记证
- 五、上海复华智贤经济发展有限公司营业执照
- 六、上海复华智贤经济发展有限公司不动产权证及不动产登记簿
- 七、上海复华智贤经济发展有限公司承诺函
- 八、上海奉贤经济发展有限公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估专业人员资质证书
- 十三、资产评估委托合同