

**华侨城集团公司拟转让所持有上海华侨城
投资发展有限公司股权给深圳
华侨城股份有限公司项目
评估报告**

中企华评报字(2015)第 3133 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年三月十三日



目录

注册资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程和情况	29
九、 评估假设	31
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	35
十三、 评估报告日	35
评估报告附件.....	36

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受华侨城集团公司及深圳华侨城股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：华侨城集团公司将所持有的上海华侨城投资发展有限公司股权转让给深圳华侨城股份有限公司，为此需要对上海华侨城投资发展有限公司进行评估，以确定在评估基准日时上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等；负债包括流动负债和非流动负债。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

上海华侨城投资发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 270,335.66 万元，评估价值为 312,177.96 万元，增值额为 41,842.30 万元，增值率为 15.48%；总负债账面价值为 211,572.47 万元，评估价

值为 211,572.47 万元，无增减值；净资产账面价值为 58,763.19 万元，评估价值为 100,605.49 万元，增值额为 41,842.30 万元，增值率为 71.20%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	13,026.93	13,026.93	-	-
非流动资产	2	257,308.73	299,151.03	41,842.30	16.26
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	104,956.71	109,462.05	4,505.34	4.29
在建工程	6	3,466.04	2,547.91	-918.14	-26.49
无形资产	7	51,205.09	89,021.79	37,816.70	73.85
其中：土地使用权	8	51,183.66	89,003.24	37,819.58	73.89
其他资产	9	97,680.89	98,119.29	438.40	0.45
资产总计	10	270,335.66	312,177.96	41,842.30	15.48
流动负债	11	49,368.36	49,368.36	-	-
非流动负债	12	162,204.10	162,204.10	-	-
负债总计	13	211,572.47	211,572.47	-	-
净资产	14	58,763.19	100,605.49	41,842.30	71.20

上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益的评估值为 100,605.49 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑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。

华侨城集团公司拟转让上海华侨城 投资发展有限公司股权给深圳华侨城股份有限公司项目 评估报告正文

华侨城集团公司、深圳华侨城股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受双方公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益在 2014 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为华侨城集团公司及深圳华侨城股份有限公司，被评估单位为上海华侨城投资发展有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方上级主管单位及监督管理部门。

(一)委托方之一

1.企业名称：华侨城集团公司

法定住所：深圳市南山区华侨城

法定代表人：段先念

注册资本：人民币 630000 万元

企业性质：全民

经营范围：纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房产证、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠

汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

2. 公司股权结构及变更情况

华侨城集团公司原名为“深圳华侨城经济发展总公司”，系根据国务院侨务办公室和国务院特区办公室（85）侨秘会字 002 号文的有关规定成立的外向型经济开发区全民所有制企业。成立时注册资本为人民币 300 万元。

1986 年 5 月 13 日，经深圳市人民政府办公厅深办函（1986）90 号文《关于同意成立深圳特区华侨城经济发展公司的复函》批准，集团于 1987 年 12 月 7 日领取了注册号为粤内进法副字 057 号的企业法人营业执照。1988 年至 1995 年期间，集团实收资本从 300 万元增加至人民币 20,000 万元。

1996 年 11 月 14 日，经对外经济贸易合作部[1996]外经贸政审函字第 2689 号文《关于同意深圳特区华侨城经济发展总公司更名的批复》同意，集团更名为“华侨城经济发展总公司”，并换领了注册号为 19034617-5 号企业法人营业执照。

1997 年 11 月 12 日，经国家经济贸易委员会国经贸企[1997]745 号文《关于同意成立华侨城集团的批复》同意，集团更名为华侨城集团公司。1997 年 10 月 22 日，经广东省工商行政管理局核准，集团换领了注册号为 4400001007882 号的企业法人营业执照。

1999 年根据中央关于企业与主管机关脱钩的精神，集团与国务院侨务办公室脱钩，隶属中央大型企业工委管理，财务关系在财政部单列。

2001 年 11 月 20 日，华侨城集团公司换领了注册号为 4403011062068 号、执照号为深企法字 07362 号的企业法人营业执照。

2003 年 3 月，国家机构改革后，集团的隶属关系变更为国务院国有资产监督管理委员会。

2005 年，经国务院国有资产监督管理委员会国资评价[2006]74 号文批复，集团以资本公积、盈余公积转增实收资本至人民币 200,000 万元。

2010 年，经国务院国有资产监督管理委员会国资评价[2010]1122 号文批复，华侨城集团公司以资本公积、盈余公积转增实收资本至人民币 545,000 万元。

2011 年，经国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2010]813 号文批复，华侨城集团公司增加注册资本人民币 150,000 万元，变更后的注册资本为人民币 560,000 万元。

2012 年，根据集团公司党政联席会议决议和修改后章程的规定，并经国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2011]1368 号文、财政部财企[2011]420 号文的批复，华侨城集团公司增加注册资本人民币 50,000 万元，变更后的注册资本为人民币 610,000 万元，

2013 年 4 月，华侨城集团公司增加注册资本人民币 20,000 万元，变更后的注册资本为人民币 630,000 万元，股东名称：国务院国有资产监督管理委员会，出资比率 100%。

3.经营范围变更

2013 年 8 月经同意，华侨城集团公司变更经营范围。

4.法人变更事项

2014 年 3 月 20 日，华侨城集团公司法定代表人由任克雷变更为段先念。

(二)委托方之二

1.企业名称：深圳华侨城股份有限公司

法定住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

法定代表人：刘平春

注册资本：人民币 727149.8566 万元

企业性质：上市股份有限公司

经营范围：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出

口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

2.企业概况

深圳华侨城股份有限公司原名深圳华侨城控股股份有限公司，是经国务院侨务办公室侨经发（1997）第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（国有独资，现名华侨城集团公司）经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。1997 年 7 月 22 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发字[1997]第 396 号文批准，公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含内部职工股 442 万股），发行价每股人民币 6.18 元。1997 年 9 月 2 日，本公司在深圳市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 440301103282083，执照号为深司字 N32726，注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日，社会公众股（除内部职工股外）在深圳证券交易所上市交易，股票简称“华侨城 A”，股票代码“000069”。

(三)被评估单位简介

1.企业名称：上海华侨城投资发展有限公司(简称“上海华侨城”)

法定住所：上海市松江区佘山林湖路 888 号

法定代表人：刘冠华

注册资本：人民币 44379.89 万元整

企业性质：有限责任公司（国内合资）

经营期限：2006 年 3 月 9 日至 2046 年 3 月 8 日

经营范围：旅游及其关联产业投资；游览景区管理；游乐场；游泳场所开放；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告；房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理；从事货物及技术的进出口业务；组织策划文化艺术活动，系统内职工培训，展览展示服务；设计制作雕塑、演出服装及道具；园林设计；公共停车场经营；建筑材料、装饰材料、水暖器材、家具、建筑五金、旅游用品、日用百货、

工艺品销售；大型饭店（含熟食卤味），快餐店（不含熟食卤味）；本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售；以下分支机构经营；预包装食品零售。

2. 公司股权结构及变更情况

上海华侨城投资发展有限公司（以下简称“上海华侨城”）于 2006 年 3 月 9 日经上海市工商行政管理局批准设立的有限责任公司，设立时注册资本为人民币 40,000 万元，其中深圳华侨城股份有限公司出资 16,000 万元，占注册资本总额的 40%；深圳华侨城房地产有限公司（以下简称“华侨城房地产”）出资 14,000 万元，占注册资本总额的 35%；华侨城集团出资 10,000 万元，占注册资本总额的 25%。公司企业法人营业执照注册号为 3102271009794，法定代表人为郑维，注册地址为上海市松江区佘山林湖路 888 号。

2009 年 5 月 8 日，经股东会决议，华侨城集团公司将持有上海华侨城的 25% 的股权转让给华侨城股份。转让后，华侨城股份持有上海华侨城 65% 的股份，华侨城房地产持股 35%，股本总额不变，为人民币 40,000 万元。

2012 年底，经上海华侨城股东会决议、增资协议及修改后章程的规定，上海华侨城申请新增的注册资本为人民币 4,379.89 万元，新增注册资本全部由华侨城集团公司认缴。上海华侨城已收到华侨城集团实际缴纳新增出资额 6,600 万元，其中认缴注册资本人民币 4,379.89 万元，溢价人民币 2,220.11 万元转增资本公积。变更后上海华侨城注册资本为人民币 44,379.89 万元，其中深圳华侨城股份出资人民币 26,000 万元，占变更后注册资本总额的 58.58%；深圳华侨城房地产出资人民币 14,000 万元，占变更后注册资本总额的 31.55%；华侨城集团出资人民币 4,379.89 万元，占变更后注册资本总额的 9.87%。

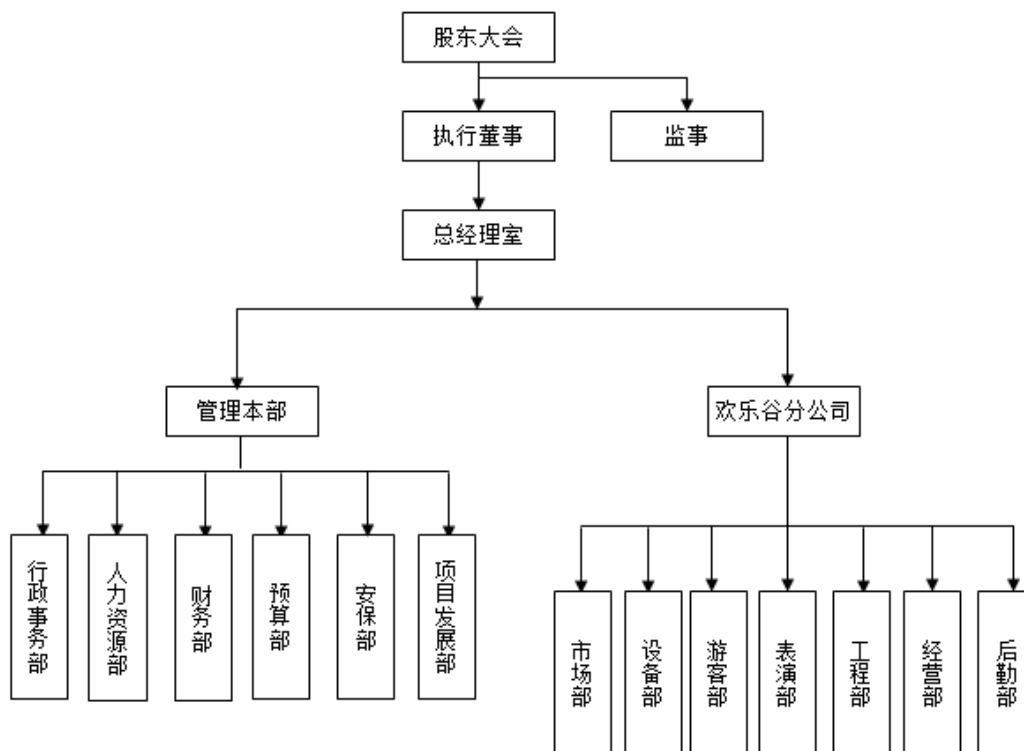
至评估基准日，上海华侨城股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例
1	深圳华侨城股份有限公司	26,000.00	58.58%
2	深圳华侨城房地产有限公司	14000.00	31.55%
3	华侨城集团公司	4379.89	9.87%
合计		44379.89	100%

3.公司产权和经营管理结构

公司拥有 1 家参股公司深圳华侨城传媒演艺有限公司，投资比例为 10%。

目前的公司组织结构如下图所示：



4.主要业务

上海华侨城主要从事主题公园业务，酒店项目处于前期规划阶段。

5.近三年资产、财务、经营状况

近三年资产财务状况如下表：

近三年资产经营状况

金额单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
流动资产：			
货币资金	33,361.77	2,345.76	5,196.70
应收利息	952.56	2,646.15	2,974.65
应收账款	62.99	84.25	123.84
其他应收款	5,318.64	498.92	2,272.46
预付账款	578.35	395.23	1,030.50
存货	1,149.62	1,116.58	1,428.78
流动资产合计	41,423.93	7,086.89	13,026.93
可供出售金融资产	432.00	432.00	432.00

华侨城集团公司拟转让所持有上海华侨城投资发展有限公司股权给深圳华侨城股份有限公司项目评估报告

固定资产净值	86,608.73	103,842.11	104,956.71
在建工程	23,299.50	4,052.49	3,466.04
无形资产	54,106.56	52,664.21	51,205.09
长期待摊费用	290.07	403.35	245.54
持有至到期投资	63,000.00	88,000.00	97,000.00
递延所得税资产	4.27	8.35	3.35
资产合计	269,165.07	256,489.39	270,335.66
流动负债	38,557.04	31,460.09	49,368.36
非流动负债	183,031.82	172,927.28	162,204.10
负债总计	221,588.86	204,387.37	211,572.47
净资产	47,576.21	52,102.02	58,763.19

近三年利润表

金额单位：人民币元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业收入	317,670,460.85	386,013,707.65	418,088,503.03
主营业务收入	317,656,060.85	385,979,575.65	418,082,603.03
其他业务收入	14,400.00	34,132.00	5,900.00
减：营业总成本	193,260,576.25	228,595,642.69	243,919,588.48
其中：主营业务成本	193,260,576.25	228,595,642.69	243,919,588.48
其他业务成本	-	-	-
营业税金及附加	11,110,744.50	15,678,647.32	16,781,892.52
二、主营业务利润	113,299,140.10	141,739,417.64	157,387,022.03
加：其他业务利润	-	-	-
减：营业费用	35,406,548.12	50,994,316.40	39,638,498.67
管理费用	53,908,102.75	55,641,238.40	61,739,614.03
财务费用	2,130,150.01	28,289,354.23	26,991,451.74
加：投资收益	15,175,225.00	50,334,246.58	58,925,971.45
资产减值损失	29,306.94	163,063.32	-199,755.93
三、营业利润	37,000,257.28	56,985,691.87	88,143,184.97
营业外收入	2,109,936.47	4,740,450.88	5,409,472.27
减：营业外支出	3,669,791.63	732,909.21	524,952.70
四、利润总额	35,440,402.12	60,993,233.54	93,027,704.54
减：所得税	8,968,453.00	15,735,084.65	26,415,999.32
五、净利润	26,471,949.12	45,258,148.89	66,611,705.22

被评估单位 2012 年度、2013 年度、2014 年度会计报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(四)委托方与被评估单位的关系

委托方为评估单位的股东。

(五)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、委托方上级主管单位及国家监督管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

华侨城集团公司将所持有的上海华侨城投资发展有限公司股权转让给深圳华侨城股份有限公司，为此需要对上海华侨城投资发展有限公司进行评估，以确定在评估基准日时上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象是上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，总资产账面值为 270,335.66 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 211,572.47 万元；净资产 58,763.19 万元。

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，评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

(三)企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

存货为原材料、库存商品。原材料、库存商品主要是设备备品备件、办公用品、工程物资、医疗用品、专项活动用品、后勤用品等。

原材料包括：一次性筷子、一次性线偏光眼镜、大垃圾袋、防水储钱桶、维修备品备件类：飞行轴 DMCP1、触摸板 1026412、以太网

控制器 2711-PT10C4D1、电机、断路器、变频器、非返回式过滤器止轮垫、支架等。原材料保存良好，存放于企业仓库及园区的销售门店。

库存商品包括：一核算内容为在库待销的雨衣、T恤、玩具、帽子、卫衣、饮料等商品等。库存商品可以正常使用，存放于企业仓库及园区的销售门店。

2.设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

纳入评估范围内的设备类资产主要为欢乐谷游乐设备(包括进口和国产)、其他零星设备、工程及商务车辆、电子设备。

机器设备：所有设备按照欢乐谷园区景点分为欢乐时光区设备、上海滩区设备、香格里拉区设备、蚂蚁王国区设备、金矿镇区设备、飓风湾区设备、阳光港区设备及玛雅水公园区设备等游乐设备，以及机械加工类设备、舞台设备、空调设备(包括中央空调)、泵类设备、发电设备、除湿机、空压机、电梯、升降起重设备、焊接设备等其他零星设备。

车辆：主要配置给行政部、游客部、园林部、表演部以及销售部等部门使用，评估基准日，车辆均正常使用。

电子设备：主要为办公用电子设备(台式机、笔记本电脑、一体机、传真机、复印机、打印机、投影机、服务器、监控设备等)、照相机、摄像机、空调、厨房设备、办公家具、景区景点标识、灯光音响设备等，均能正常使用。

3.房屋建(构)筑物

上海华侨城纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要是上海欢乐谷园区及水公园的各类娱乐游艺用房、商铺用房及演艺场所、各类园区人造景观、各游艺设备的基础及主体结构、围栏、操作室等；以及员工单身公寓、仓库、办公楼等经营用房。

房屋建筑物主要分为框架结构、钢结构和砖混结构等结构类型。房屋建筑物资产为自用，园区内部分房屋对外出租。

构筑物多为上海欢乐谷园区及水公园各游艺设备的基础及主体结构以及园区各游乐区的人造景观。地基采用预制混凝土 PHC 管

桩，桩深 18 至 23m，基础采用钢筋混凝土桩承台上作独立基础或整体筏板基础，主体部分多为钢筋条结构或钢结构。

4.在建工程

在建工程主要为土建工程，其中：土建工程主要包括华侨城 2014 年水公园的新增工程以及园区内部分改造工程、准备开发酒店建设的前期费用以及以前年度欢乐谷和水公园的已完工但尚未结转土建工程。截止评估基准日，水公园的新增工程以及园区内部分改造工程尚在建设当中，以前年度欢乐谷与水公园的已完工程项目已投入园区使用。

(四)企业申报的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权和外购软件。

1.土地使用权共 4 宗，具体情况见下表：

序号	宗地名称	权证编号	证载到期日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m2)
1	上海欢乐谷 6#地块	沪房地松字(2006)第 015777 号	无	划拨	公共设施用地	七通一平	225,662.50
2	上海欢乐谷 7#地块	沪房地松字(2006)第 015787 号	无	划拨	公共设施用地	七通一平	202,246.20
3	上海欢乐谷 8#地块	沪房地松字(2006)第 015786 号	无	划拨	公共设施用地	七通一平	227,176.20
4	酒店用地(林湖路一号地块)	正在办理土地证	2050-11-29	出让	商业(度假酒店、宾馆)	七通一平	117,206.80
合计							772,291.70

2.其他无形资产为企业购入的管理办公软件、员工电子票系统。在评估基准日均能正常使用。

(五)企业对外投资情况

1.企业持有深圳华侨城国际传媒演艺有限公司 10%的股权，深圳华侨城国际传媒演艺有限公司持有三家公司的股权，具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)
1	深圳市华侨城传媒广告有限公司	2004.04.05	100%
2	深圳华侨城文化演艺营销有限公司	2012.11.30	100%
3	深圳华夏演出有限公司	2003.10.30	10%

2.持有至到期投资

持有至到期投资为交通银行武汉水果湖支行接受上海华侨城的委托，向武汉华侨城实业发展有限公司发放的委托贷款。

四、 价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托方根据项目的具体情况确定的。该时点为离目前最近一个完整年度的会计期末，故委托方经协商后确定评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

六、 评估依据

(一)经济行为

1.华侨城集团公司党政联席会议纪要【侨城党政纪字（2015）3 号】；

2.深圳华侨城股份有限公司董事会执行委员会 2015 年第三次会议纪要。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 4.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
- 5.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 6.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
- 7.《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);
- 8.《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);
- 9.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
- 10.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号,2006年);
- 11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
- 12.有关其他法律、法规、通知文件等。《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
- 13.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
- 14.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
- 15.《城镇土地估价规程》;
- 16.《房地产估价规范》;
- 17.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3.中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

- 6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 12.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 15.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 16.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);

(四)权属依据

- 1.国有土地使用权证;
- 2.机动车行驶证;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
- 6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
- 7.商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令);

- 8.《中华人民共和国海关进出口税则》(2012年);
- 9.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 10.《房屋完损等级及评定标准》(城住字[1984]第678号);
- 11.上海市城乡建设和交通委员会关于贯彻执行《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2008)若干意见的通知;
- 12.《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》;
- 13.《上海市安装工程预算定额(2000)》;
- 14.《上海市市政工程预算定额(2000)》;
- 15.《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》;
- 16.上海市征地土地补偿标准(2013)(沪府发(2013)61号)
- 17.上海市征地财物补偿标准(2013)(沪府发(2013)61号);
- 18.上海市征地青苗补偿标准(2013)(沪府发(2013)61号);
- 19.沪建市管〔2010〕29号关于调整《上海市建设工程施工费用计算规则(2000)》部分内容及标准;
- 20.《上海市二〇一四年十二月建设工程市场价格信息》;
- 21.《机电产品报价手册》(2014年);
- 22.企业提供的相关工程预决算资料;
- 23.企业与相关单位签订的工程承包合同;
- 24.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 25.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 26.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 27.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;;
- 28.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 29.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。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。

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。

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。

按照《资产评估准则—企业价值》，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

本次评估目的是为华侨城集团公司拟转让上海华侨城股权提供参考依据，其评估对象是上海华侨城的股东全部权益。目前上市可比公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件。

由于资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件；

公司自 2009 年正式建成运营已有多年，收入、成本及各种经营数据与指标可作为未来年度生产经营项目预测依据，并且根据企业历史年度的收益情况来看，企业的收益能力较好，具备收益法预测条件，可采用收益法。

故本次选择资产基础法和收益法进行评估。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款和存货。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款及其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收款项的评估，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 应收利息，通过查阅委托贷款协议、贷款期限、金额、利率等，在确认利息计算无误基础上，以核实后的账面值作为评估值。

(5) 外购原材料、外购商品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

2. 持有至到期投资

持有至到期投资为关联方委托贷款，评估人员在了解利息已经计提并在应收利息科目核算基础上，以核实后账面值确定评估值。

3. 可供出售金融资产

可供出售金融资产为上海华侨城对深圳华侨城国际传媒演艺有限公司投资，因上海华侨城持有该公司 10% 股权，对于参股的长期投资，根据企业投资时间及公司基准日经营状况，经分析其历年盈利状况及未来的发展前景的判断，本次评估在深圳华侨城国际传媒演艺有

限公司层面以合并报表口径测算该公司股东权益价值。按经评估后股东全部权益价值乘以所持有股权比例确定可供出售金融资产的价值。

4. 机器设备

对机器设备的评估，主要采用成本法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率。

(1) 重置全价的确定

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+代理服务费+辅助配套设施费+前期费用及其他费用+资金成本

其中：设备购置费为含税价。

① 设备购置费

国产机器设备主要依据《2014 中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

对于进口设备，设备购置费=CIF+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费

② 运杂费

根据国家发改委颁布的《最新资产评估数据手册》的相关内容，结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。其中包括了设备从生产厂到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③ 安装调试费

查询设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定，综合测算确定其费用。

④ 代理服务费

代理服务费用是上海华侨城委托香港华侨城有限公司进口游艺设备的费用，根据有关合同进行计算。

⑤ 辅助配套设施费

辅助配套设施费是为大型游艺设备所需配套的安装工程及各项

工程物质，参考相关合同进行计算。

⑥ 前期费用及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等，根据有关规定进行计算。

⑦ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期费用等为基数确定。

对于零星购置设备，一般不需要安装，且基本是送货上门没有运费，其他费用和资金成本可忽略不计。通过查询市场价格，以设备购置价确定为设备的全价。

对运输车辆，按基准日交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格加上车辆购置税和其它费用来确定其重置全价，即：

重置全价=含税购置价+含税购置价×车辆购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注：式中增值税税率为 17%，车辆购置税税率为 10%。

对于上海牌照的车辆，在确定重置全价时对其车辆牌照费单独进行评估，且不打成新率。

(2) 成新率的确定

① 机器设备

对于游乐设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 对于一般设备、办公设备，主要采用年限法确定成新率。

成新率 = (经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③ 对正常使用的车辆依据已使用年限和已行驶里程分别计算成新率，再根据孰低法确定理论率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的则不调整。

年限成新率 = (规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

对于购置时间较长的设备，以二手价进行评估。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

5. 房屋构筑物

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

① 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程综合造价。

② 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。根据基准日贷款利率和项目的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

① 对于价值大、重要的建(构)筑物综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

式中：尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

② 对于单位价值小，结构相对简单的建筑物，主要采用年限法确定成新率。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

6. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

(1)开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(2)开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定。

(3)费用类支出经核实费用的合理性后按账面值确定为评估值。

7. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》的相关内容，土地估价主要方法有市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、剩余法、收益还原法等。

(1)6~8 号划拨用地

6~8 号划拨用地为公共设施用地，已办理《上海市房地产权证》[沪房地松字(2006)第 015777 号、沪房地松字(2006)第 015787 号、沪房地松字(2006)第 015786 号]。

上海目前使用的基准地价中无公共设施用地的基准地价，且基准地价难以反映该划拨用地的真实地价，因此基准地价系数修正法不适合使用。

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。本次评估估价对象为公共设施用地，当地开发完成后的公共设施房地产多为自用，市场价格难以确定，故本次估价不宜采用剩余法。

由于公共设施用地的土地市场成交及出租可比案例很少，因此不宜采用市场比较法和收益还原法进行评估。

评估人员通过对待估宗区域内用地类型调查分析,认为其周边有较多的征地拆迁补偿案例,土地成本逼近法计算出来的价格能够反映地块的公允市场价值,故本次评估采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本公式为:

土地价格 = 土地取得费 + 土地补偿费 + 青苗补偿费 + 安置补偿费 + 财产补偿费 + 耕地开复垦费 + 税费 + 契税 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润

(2)酒店地块

根据《国有建设用地使用权出让合同》[沪松规土(2010)出让合同第53号]的有关内容及上海市规划和国土资源管理局出让公告内容,待估对象于估价基准日的土地用途为商业(度假酒店、宾馆)。本次评估委估对象土地用途根据《国有建设用地使用权出让合同》[沪松规土(2010)出让合同第53号]设定为商业,区域内土地开发均达到“七通一平”。

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。本次评估估价对象为商业(度假酒店、宾馆)用地,当地开发完成后的度假酒店、宾馆地产多为自用,市场价格难以确定,故本次估价不宜采用剩余法。

收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上,以一定的还原率,将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价基准日收益总和的一种方法。其适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。本次估价,估价对象所处区域内的度假酒店、宾馆用地没有通过租赁方式取得的案例,以收益还原法进行估价的资料不足,故本次评估不宜采用收益还原法作为本次的估价方法。

委估对象为商业(度假酒店、宾馆用地),委估对象周边近期存在类似商业用途的宗地交易案例,所以可以采用市场比较法。

委估对象为商业（度假酒店、宾馆用地），上海目前使用的 2013 年基准地价中有该用途商业的基准地价，且颁布使用的基准地价距评估基准日较近，可以对期日、区域及个别因素进行修正，可以采用基准地价法。

市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估土地估价基准日地价的方法。

其基本计算公式如下：

评估对象比准价格 = 交易实例价格 × 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

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在评估基准日价格的方法。

其基本计算公式如下：

$V1 = (基准地价 \times K1 \pm K2) \times (1 + \sum K) \times K3 \times K4$ 式中：

V1——基准地价系数修正法评估的宗地地价

K1——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数

K2——开发程度修正

K3——土地使用年期修正系数

K4——容积率修正系数

8. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

9. 长期待摊费用

长期待摊费用的核算内容主要为影片租赁费、办公室装修费、表演费和绿化费，评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅装饰装修的相关资料，核实其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确，以核实后的账面值确定为评估值。

10. 负债

关于流动负债中的应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款，一年内到期的非流动负债以及非流动负债中的长期应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值确定评估值。

(二)收益法

未来收益折现法评估常用的评估模型为企业自由现金流模型。该模型是先预测得到待评估单位的企业整体价值，然后用企业整体价值减去付息债务价值得到股东全部权益价值。

1.基本公式介绍

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-0.5}}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

g—永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：**ke**：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：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：**rf**：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指在评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余现金，综合考虑企业营业成本、营业税金及附加、管理费用、营业费用等各项费用资金周转次数，经综合分析计算确定评估基准日的溢余资金。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括预付账款中的机票款、A地块代缴税费等款项、应收利息、持有到期投资、其他应收工程款、在建工程酒店前期费用、其他应付款及应付账款中涉及的工程款等。

(4)付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务,包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2015 年 1 月 19 日至 2015 年 3 月 13 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一)接受委托

2015 年 1 月,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.准备培训材料及拟定评估方案

根据评估目的,准备培训资料、制定评估方案和计划,并根据评估方案拟定收集资料提纲。根据评估方案和计划,成立评估小组。

根据评估范围内的资产分布和资产量,我公司根据评估计划组成了评估小组,并配备了相关专业的评估技术人员。

2.项目培训

(1)对企业人员的培训

对被评估单位财务、资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保明细表格申报的质量,我公司派专人对填表中问题进行解答。

(2)对评估人员的培训

为了保证评估技术方案的贯彻落实,对参加本次项目的评估人员进行了培训。

(三)现场调查

评估人员于 2015 年 1 月 19 日至 2015 年 1 月 27 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的机器设备、车辆、土地使用权、房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外,还包括:

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 3.假设评估基准日后被评估单位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方面保持一致;

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

6.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致;

7.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

8.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势;

9.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

10.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.旅游行业的相关政策在未来年度内不会产生重大的变化;

2.在未来可预见的时间内按企业提供给评估师的发展规划进行,生产经营政策不做重大调整;

3.企业在未来的经营期内,能够合法延续和获得国家相关批文(如土地使用权证、项目建设批复等);

4.公司能按计划投入游乐设备保持园区设备的先进性,与之相关成本、费用控制能按相关计划实现;

5.预测期内不出现大型游乐运营故障和经营事故。

根据资产评估的要求,认定这些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,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。

十、 评估结论

(一)资产基础法评估结果

上海华侨城投资发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 270,335.66 万元,评估价值为 312,177.96 万元,增值额为 41,842.30

万元，增值率为 15.48%；总负债账面价值为 211,572.47 万元，评估价值为 211,572.47 万元，无增减值；净资产账面价值为 58,763.19 万元，评估价值为 100,605.49 万元，增值额为 41,842.30 万元，增值率为 71.20%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	13,026.93	13,026.93	-	-
非流动资产	2	257,308.73	299,151.03	41,842.30	16.26
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	104,956.71	109,462.05	4,505.34	4.29
在建工程	6	3,466.04	2,547.91	-918.14	-26.49
无形资产	7	51,205.09	89,021.79	37,816.70	73.85
其中：土地使用权	8	51,183.66	89,003.24	37,819.58	73.89
其他资产	9	97,680.89	98,119.29	438.40	0.45
资产总计	10	270,335.66	312,177.96	41,842.30	15.48
流动负债	11	49,368.36	49,368.36	-	-
非流动负债	12	162,204.10	162,204.10	-	-
负债总计	13	211,572.47	211,572.47	-	-
净资产	14	58,763.19	100,605.49	41,842.30	71.20

(二)收益法评估结果

上海华侨城投资发展有限公司截止评估基准日经审计后的总资产账面价值为 270,335.66 万元，总负债为 211,572.47 万元，净资产为 58,763.19 万元，采用收益法对上海华侨城投资发展有限公司的股东全部权益评估后的评估值为 96,702.42 万元，增值 37,939.23 万元，增值率为 64.56%。

(三)评估结论

资产基础法评估的净资产价值为 100,605.49 万元，收益法评估的净资产价值为 96,702.42 万元，差异为 3,903.08 万元，差异率为 3.88%。

两种方法评估结论存在差异的原因主要如下:

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值,资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。由于上海华侨城正在进行水公园二期、大湖水秀及香格里拉区建设,计划 2016-2017 年投入运营,该项目目前没有经营数据,且未来预测的入园人数、门票价格等存在不确定性,因此,企业未来收益存在较大不确定性。评估师在采用收益法测算时,根据市场状况、宏观经济形势以及被评估企业自身情况对影响被评估企业未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断,但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。

资产基础法评估中已经对企业的单项资产和负债采用适当的方法进行了评估,能够完整反映企业价值。

根据以上评估工作,本次评估结论采用资产基础法评估结果,即:上海华侨城投资发展有限公司股东全部权益的评估结果为 100,605.49 万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本次评估所依据的账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告,具体审计报告名称、报告号及出具日期如下:

被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
上海华侨城投资发展有限公司	《年度审计报告》	瑞华专审字 [2015]44010004 号	2015 年 2 月 28 日

(二) 本次评估未考虑评估基准日至报告日之间发生的银行利率调整对评估结论产生的影响;

(三) 纳入评估范围内的酒店用地(林湖路一号)未取得土地使用权,宗地性质为出让,已取得土地出让合同;

(四) 纳入评估范围的房产均未取得房产权证,企业正在积极办

理中，本次评估未考虑权证办理过程中各项税费支出对评估结论的影响；

(五) 国家正在进行营业税改增值税的试点，本次预测没有考虑未来可能将旅游服务业纳入增值税税改范围而对未来预测收益产生的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，产生法律规定的效力；
- (四) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门审查，备案后方可正式使用；
- (五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- (六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2015 年 3 月 13 日

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：郑晓芳

注册资产评估师：王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年三月十三日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；