

**中华企业股份有限公司资产组收购项目
涉及的上海金丰投资有限公司
社区服务平台资产组价值评估报告**

万隆评报字（2016）第1880号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年十二月十三日

中华企业股份有限公司资产重组收购项目涉及的 上海金丰投资有限公司社区服务平台资产重组价值 评估报告目录

资产评估师声明	3
摘要	4
评估报告	5
一、 委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和范围	8
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制	16
十三、 评估报告日	17
附件:	18

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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涉及资产的法律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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

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。

中华企业股份有限公司资产重组项目涉及的 上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组价值 评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对中华企业股份有限公司拟收购资产组事宜，提供上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组价值专业意见。

评估目的：资产组收购

评估对象和范围：评估对象为上海金丰投资有限公司资产组，评估范围为上海金丰投资有限公司申报的与社区服务平台资产组相关的固定资产及无形资产。

价值类型：市场价值

评估基准日：2016年10月31日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结果，上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组的评估值为大写人民币肆佰捌拾壹万伍仟壹佰叁拾陆元（RMB4,815,136.00元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别事项说明详见本报告正文第十一项。





万隆(上海)资产评估有限公司

万隆评报字(2016)第1880号

中华企业股份有限公司资产组收购项目涉及的 上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组价值 评估报告

上海金丰投资有限公司、中华企业股份有限公司：

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对中华企业股份有限公司资产组收购事宜涉及的上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组,在2016年10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、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方一

企业名称: 上海金丰投资有限公司

统一社会信用代码: 310106000276027



类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市静安区延安中路 841 号 4 楼西半部 2 区

法定代表人：王文杰

注册资本：人民币 51832.0089 万元整

成立日期：2015 年 8 月 26 日

营业期限：2015 年 8 月 26 日至不约定期限

经营范围：实业投资，新型材料、楼宇设备的研制、开发、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，从事货物及技术的进出口业务，房地产经纪。【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、委托方二

企业名称：中华企业股份有限公司

统一社会信用代码：913100001323409633

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：上海市华山路 2 号

法定代表人：姜维

注册资本：人民币 186705.9398 万元整

成立日期：1993 年 10 月 05 日

营业期限：1993 年 10 月 05 日至不约定期限

经营范围：侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务，房屋装修及维修业务，建筑材料。

【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】

3、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的中国政府职能部门。

（二）产权持有单位概况

1、产权持有单位即委托方一：上海金丰投资有限公司

2、企业历史沿革

上海金丰投资有限公司，系由上海地产（集团）有限公司于2015年8月26日出资组建的有限责任公司，股权结构如下：

出资人	认缴金额（万元）	占比
上海地产（集团）有限公司	51,832.0089	100%
合计	51,832.0089	100%

截至评估基准日2016年10月31日止，股权结构未发生变化。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方一（即产权持有单位）上海金丰投资有限公司与委托方二中华企业股份有限公司同为上海地产（集团）有限公司的子公司。

二、评估目的

为中华企业股份有限公司资产重组收购的需要，提供上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组价值的专业意见。

该经济行为取得上海地产（集团）有限公司沪地产[2016]244

号《关于同意金丰投资转让社区服务平台资产的批复》。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为上海金丰投资有限公司资产组。

(二) 评估范围为上海金丰投资有限公司申报的与社区服务平台资产组相关的固定资产及无形资产，评估范围与经济行为涉及的范围一致，具体类型与账面金额如下表：

单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
固定资产	917,620.00
无形资产	3,841,583.33
资产组合计	4,759,203.33

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 评估范围内主要资产概况

(1) 固定资产-设备类

设备类固定资产为电子设备，账面原值 1,043,250.00 元，账面净值 917,620.00 元，共计 43 台，主要为软件运行所需要的服务器等设备。

(2) 无形资产

无形资产账面值为 3,841,583.33 元，共 2 项，为 Oracle 11g 数据库的使用权以及社区服务平台软件的所有权。

四、价值类型及其定义

本评估结论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 2016 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海地产（集团）有限公司沪地产[2016]244 号《关于同意金丰投资转让社区服务平台资产的批复》；

2、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 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令 第 8 号);
- 3、原国家国有资产管理局《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);
- 4、《企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号);
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
- 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、《关于加强本市国有资产评估管理工作有关问题的通知》(沪国资委评〔2007〕379 号);
- 8、关于印发《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》的通知 (沪国资委评估〔2012〕468 号);
- 9、《关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
- 10、《企业会计准则》(财会[2006]3 号);
- 11、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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、资产评估准则—评估报告 (中评协[2007]189 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—业务约定书（中评协[2007]189号）；
- 7、资产评估准则—机器设备（中评协[2007]189号）；
- 8、资产评估准则—无形资产（中评协[2007]189号）；
- 9、资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）；
- 10、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）；
- 11、企业国有资产评估报告指南（中评协[2008]218号）。

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、主要资产购买合同或购置发票；
- 3、与产权持有单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 4、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

- 7、委托方及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料;
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;
- 9、委托方与产权持有单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

结合本次评估对象及评估目的,本次评估采用资产基础法进行评估。

纳入评估的各种要素资产为企业申报的资产。其中各项资产的具体评估方法如下:

1、固定资产—设备类固定资产

电子设备主要采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

②成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

本次评估中设备购置价格为含增值税价。

2、其他无形资产—软件类，采用市场法评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2016年11月4日进驻现场，对产权持有单位填报的资产清查评估明细表、资产组历史运营状况进行现场调查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2016年11月4日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，对评估结果进行综合分析

与比较,确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通并提交国有资产管理部门或其授权单位备案通过后,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件。

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,以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设:是指处于使用中的产权持有单位资产按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设:是指产权持有单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变,不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设:国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定产权持有单位管理当局对企业经营负责地履行义务,并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、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结论的影响。

十、评估结论

（一）评估结果

评估结果：上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组的评估值为大写人民币肆佰捌拾壹万伍仟壹佰叁拾陆元（RMB4,815,136.00元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年10月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	91.76	96.91	5.15	5.61
无形资产	384.16	384.60	0.44	0.11
资产组合计	475.92	481.51	5.59	1.17

评估结果详见评估明细表。

4、评估值增减主要原因分析

（1）固定资产—设备

固定资产设备评估净值 969,136.00 元，评估增值 51,516.00 元，增值率为 5.61%。设备增值主要原因是：会计计提折旧的期限短于评估时考虑的经济寿命年限，故导致评估净值增值。

（2）无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产评估值 3,846,000.00 元，评估增值 4,416.67 元，增值率为 0.11%。无形资产—其他无形资产增值主要原因是：评估时采用市价法进行评估，不同于账面列式的摊余价值。

评估结论，采用资产基础法评估结果：上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组的评估值为大写人民币肆佰捌拾壹万伍仟壹佰叁拾陆元（RMB4,815,136.00 元）。

十一、 特别事项说明

1、本次评估的无形资产之一社区服务平台，由上海金丰投资有限公司外包给上海南康科技有限公司，由其根据企业要求进行开发，合同金额总计 3,316,000.00 元。截至评估基准日，软件已经完成试运行，正在进行验收，基准日之后 2016 年 11 月 10 日，软件验收完成，取得验收报告。

2、截至评估基准日，社区服务平台开发费已经支付 1,661,316.00 元，剩余 1,654,684.00 元尚未支付，中华企业股份有限公司与上海金丰投资有限公司达成协议，剩余款项仍由上海金丰投资有限公司支付；若剩余款项的支付方进行变更，则应调整评估值。

2、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未经国有资产管理部门或其授权单位审批程序，本评估报告不得被使用。

4、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估报告日至2017年10月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2016年12月13日。

（此页无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

首席评估师：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

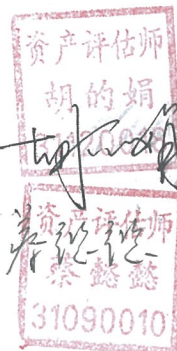
邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一六年十二月十三日