

本报告依据中国资产评估准则编制

**上海闵光房地产开发有限公司
拟股权受让事宜涉及的
上海星圻投资管理有限公司
股东全部权益价值评估报告**

沪申威评报字（2019）第1036号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2019年10月28日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
十四、评估机构	23
附 件	25



声 明

本声明系资产评估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，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

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。



上海闵光房地产开发有限公司 拟股权受让事宜涉及的 上海星圻投资管理有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2019）第 1036 号

摘 要

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，应当阅读评估报告正文。

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为上海闵光房地产开发有限公司，被评估单位为上海星圻投资管理有限公司，报告使用方为上海闵光房地产开发有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

股权受让。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为上海星圻投资管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海星圻投资管理有限公司在 2019 年 8 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2019 年 8 月 31 日



六、评估方法

采用资产基础法

七、评估结论

评估前上海星圻投资管理有限公司总资产账面值为 3,071,787,520.50 元，负债账面值为 2,078,309,801.19 元，所有者权益账面值为 993,477,719.31 元。

经资产基础法评估，以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海星圻投资管理有限公司总资产评估值为 3,265,424,460.30 元，负债评估值为 2,078,309,801.19 元，股东全部权益价值评估值为 1,187,114,659.11 元，大写人民币壹拾壹亿捌仟柒佰壹拾壹万肆仟陆佰伍拾玖元壹角壹分，评估增值 193,636,939.80 元，增值率 19.49%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2019 年 8 月 31 日到 2020 年 8 月 30 日期间内有效。

八、重大特别事项

1、根据余姚星衡房地产发展有限公司所提供的《浙（2018）余姚市不动产权第 0041495 号》不动产权证及合同编号为（3302812015A21070）的国有建设用地使用权出让合同所载：委估宗地建设项目应当在 2019 年 4 月 28 日前竣工，该地块只能用作养老机构用地并按出让文件中规划条件要求进行建设，截止日评估基准日，该项目尚未动工，存在违约风险但违约金额在评估基准日无法可靠计量，本次评估未考虑该违约风险对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、根据南通星瀚房地产发展有限公司所提供的合同编号为（3206012015CR0012）的国有建设用地使用权出让合同所载：竞得人须提供地块功能区三西南角一层商业用房 300 平方米和同一位置二楼办公用房 394 平方米，在项目方案审查时与港闸区政府签订销售协议，确定具体位置。房屋验收通过后，竞得人按商业用房 8000 元/平方米、



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

办公用房 6000 元/平方米销售给港闸区政府或其指定单位，用于被拆迁企业的安置。本次评估中涉及的上述安置房项目按照上述合同约定确定安置房价格。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2019 年 10 月 28 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上海闵光房地产开发有限公司 拟股权受让事宜涉及的 上海星圻投资管理有限公司 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字（2019）第1036号

上海闵光房地产开发有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对上海闵光房地产开发有限公司拟实施股权受让涉及的上海星圻投资管理有限公司股东全部权益价值在 2019 年 8 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）、委托人：上海闵光房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310112575881267L

名称：上海闵光房地产开发有限公司

住所：上海市闵行区联航路 1505 弄 5 号 212 室

法定代表人：茅向华

注册资本：19607.84 万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 6 月 9 日

营业期限：2011 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 8 日

经营范围：房地产开发经营,项目投资,实业投资,投资管理,企业管理咨询、商务咨



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

询(咨询类项目除经纪),物业服务,会务服务。【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】

(二)、被评估单位：上海星圻投资管理有限公司

1、概况

统一社会信用代码：9131010807818687XY

名称：上海星圻投资管理有限公司

住所：上海市静安区恒丰路 218 号 704-4 室

法定代表人：唐学明

注册资本：10000 万元人民币

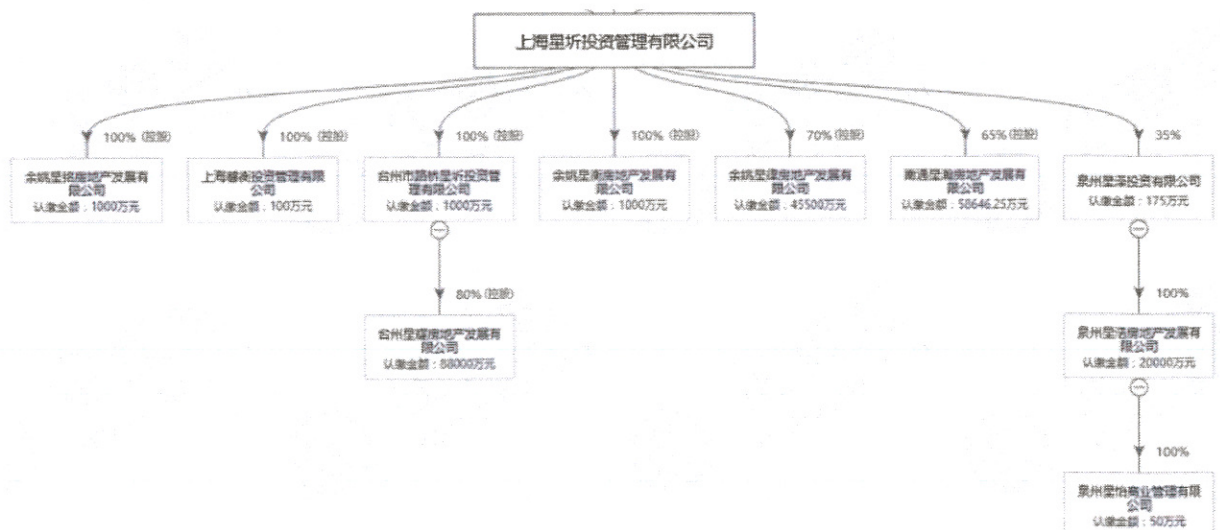
类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2013 年 09 月 26 日

营业期限：2013 年 09 月 26 日至 2043 年 9 月 25 日

经营范围：投资管理,实业投资,资产管理,投资咨询,商务信息咨询,会展服务。【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】

2、股权结构图





3、历史沿革

上海星圻投资管理有限公司于 2013 年 9 月 26 日，由湖州星耀股权投资合伙企业（有限合伙）、上海星律股权投资中心（有限合伙）和上海星唯股权投资中心（有限合伙）共同出资组建，设立时注册资本为 10,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资(万元人民币)	持股比例 (%)
湖州星耀股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	50.00
上海星律股权投资中心（有限合伙）	2,500.00	25.00
上海星唯股权投资中心（有限合伙）	2,500.00	25.00
合计	10,000.00	100.00

上述出资已经上海华炬会计师事务所审验，并出具《验资报告》（沪华炬验字[2013]第 1495 号）。

截止评估基准日，上述股权未发生变更。

4、主要会计政策及税收政策

上海星圻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：

税种	计税依据	税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	6
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	1
企业所得税	应纳税所得额	25

5、资产结构和经营情况

（合并口径）公司近年资产、负债情况如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
流动资产	14,149,017,929	9,580,583,729	1,421,374,818	1,242,955,274
长期股权投资			2,355,138,408	2,583,967,361
投资性房地产		887,360,580		



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
固定资产净额	1,937,815	1,163,166	65,208	19,323
无形资产净额	6,667			
长期待摊费用	464,743	3,900		
其他非流动资产	457,454,988	627,463,854	13,066,371	13,066,371
递延所得税资产	61,454,732	14,376,919	9,375,894	9,790,765
非流动资产	521,318,945	1,530,368,419	2,377,645,881	2,606,843,820
资产总计	14,670,336,874	11,110,952,148	3,799,020,699	3,849,799,094
流动负债	11,288,324,701	7,501,330,050	3,004,938,327	2,850,340,812
非流动负债	1,370,850,000	841,550,000		
负债总计	12,659,174,701	8,342,880,050	3,004,938,327	2,850,340,812
净资产合计	2,011,162,173	2,768,072,098	794,082,372	999,458,282

（合并口径）公司近年经营情况如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-8 月
一、营业收入		5,697,724,919		
减：营业成本		3,693,391,582		
税金及附加	1,793,115	499,214,271	2,068,850	30,231
销售费用	79,163,388	129,424,596	9,795,573	1,945,664
管理费用	64,506,442	67,667,838	21,744,607	1,739,562
财务费用	-18,360,553	-23,288,680	25,544,218	19,790,483
资产减值损失				
加：投资收益		49,739,752	377,286,671	228,828,953
二、营业利润	-127,102,392	1,381,055,064	318,133,423	205,323,013
加：营业外收入	1,469,472	975,790	160,002	51,339
减：营业外支出	2,750,458	5,228,909	168	
三、利润总额	-128,383,378	1,376,801,945	318,293,257	205,374,352
减：所得税费用	-29,349,854	350,236,717	57,889,747	-1,558
四、净利润	-99,033,524	1,026,565,228	260,403,510	205,375,910

（母公司单体）近年资产、负债情况如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
流动资产	1,671,570,414	985,786,934.00	1,503,352,611	1,340,179,242
长期股权投资	1,439,217,302	1,439,212,500	1,493,263,297	1,731,608,277
非流动资产	1,439,217,302	1,439,212,500	1,493,263,297	1,731,608,277
资产总计	3,110,787,716	2,424,999,434	2,996,615,908	3,071,787,519
流动负债	2,672,704,309	2,310,669,698	2,219,806,673	2,078,309,801
非流动负债	332,893,708			
负债总计	3,005,598,017	2,310,669,698	2,219,806,673	2,078,309,801



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
净资产合计	105,189,699	114,329,736	776,809,235	993,477,718

（母公司单体）公司近年经营情况如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-8 月
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	1,138		322,950	
销售费用				
管理费用	22,610	630,149	575,783	525,380
财务费用	5,934,336	-2,298,323	27,575,162	20,737,758
资产减值损失				
加：投资收益			333,202,255	238,344,981
二、营业利润	-5,958,084	1,668,174	304,728,360	217,081,843
加：营业外收入	250,000			
减：营业外支出				
三、利润总额	-5,708,084	1,668,174	304,728,360	217,081,843
减：所得税费用	546,406	417,044	65,418,796	413,360
四、净利润	-6,254,490	1,251,130	239,309,564	216,668,483

2016 年度、2017 年度合并报表数据摘自安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

上海分所出具的无保留意见审计报告（安永华明（2018）专字第 61230980_B03）；2016 年单体报表数据摘自安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具无保留意见审计报告（安永华明（2017）专字第 61230980_B03）；2017 年单体报表数据摘自企业提供的会计报表；2018 年度及 2019 年 1-8 月数据摘自安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（安永华明（2019）专字第 61230980_B07 号）。

（三）、委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的受让方。

（四）、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

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。



二、评估目的

上海闵光房地产开发有限公司拟受让上海星圻投资管理有限公司的股权。由上海闵光房地产开发有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为所涉及的上海星圻投资管理有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- ① 总经理办公会会议纪要；
- ② 资产评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海星圻投资管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海星圻投资管理有限公司申报的在2019年8月31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安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）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	326,107,518
其他应收款净额	1,014,071,724
流动资产合计	1,340,179,242
长期股权投资	1,731,608,277
非流动资产合计	1,731,608,277
资产总计	3,071,787,519
其他应付款	1,400,561,176
一年内到期的非流动负债	677,748,625
流动负债合计	2,078,309,801
非流动负债合计	
负债合计	2,078,309,801
所有者权益合计	993,477,718

上述资产和负债已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具的无保留意见审计报告。（安永华明（2019）专字第61230980_B07号）

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。



（三）、评估范围中主要资产情况：

1、长期股权投资

长期股权投资账面原值为 1,731,608,277.36 元，企业未计提长期股权投资减值准备，账面净值为 1,731,608,277.36 元，对外投资单位共 7 家，具体列表如下：

序号	被投资单位名称	投资时间	账面净值（元）	投资比例%
1	余姚星律房地产发展有限公司	2014-5-30	658,216,100.48	70.00
2	泉州星泽投资有限公司	2014-11-29	164,909,580.87	35.00
3	台州市路桥星圻投资管理有限公司	2015-1-28	10,000,000.00	100.00
4	余姚星铭房地产发展有限公司	2015-12-21	10,000,000.00	100.00
5	余姚星衡房地产发展有限公司	2015-12-21	10,000,000.00	100.00
6	南通星瀚房地产发展有限公司	2015-2-25	877,482,596.01	65.00
7	上海馨衡投资管理有限公司	2015-3-31	1,000,000.00	100.00
	合计：		1,731,608,277.36	

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无引用其他机构出具的报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海星圻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，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公允价值，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、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2019 年 8 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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》（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》（2013 年修订）
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（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暂行条例》（国务院令 538 号）
- 6、《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 50 号）
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 8、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令 108 号）
- 9、《企业会计准则—基本准则》（财政部令 33 号）
- 10、其他有关法规和规定。

（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—资产评估档案》中评协（2018）37 号
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》中评协（2018）38 号
- 8、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48 号
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）
- 11、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

- 1、总经理办公会会议纪要；
- 2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、上海星圻投资管理有限公司有限公司章程
- 2、其他产权证明资料
- 3、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）



- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 5、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告
- 6、评估人员现场勘察记录
- 7、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。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

被评估单位为投资管理公司，其主要收入来源于投资收益，其投资收益均于长期股权投资评估中单独确定，因此本项评估不适用收益法评估。

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，因此本次评估适用资产基础法评估。

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具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金。

1.1 货币资金的评估

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。



2、非流动资产的评估

2.1 长期股权投资的评估

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。

3、负债的评估

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产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

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，拟订评估方案。

4、指导被评估单位对委评对象进行清查，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委评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、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，评定估算委评对象的



评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、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

评估人员根据资产评估准则的要求，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、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；

2、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的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。



8、假设公司在现有的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。

9、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。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

十、评估结论

评估前上海星圻投资管理有限公司总资产账面值为 3,071,787,520.50 元，负债账面值为 2,078,309,801.19 元，所有者权益账面值为 993,477,719.31 元。

经资产基础法评估，以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海星圻投资管理有限公司总资产评估值为 3,265,424,460.30 元，负债评估值为 2,078,309,801.19 元，股东全部权益价值评估值为 1,187,114,659.11 元，大写人民币壹拾壹亿捌仟柒佰壹拾壹万肆仟陆佰伍拾玖元壹角壹分，评估增值 193,636,939.80 元，增值率 19.49%。

委评资产在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的评估结果如下表：



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31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	134,017.92	134,017.92		
货币资金	32,610.75	32,610.75		
其他应收款净额	101,407.17	101,407.17		
二、非流动资产合计	173,160.83	192,524.52	19,363.69	11.18
长期股权投资净额	173,160.83	192,524.52	19,363.69	11.18
三、资产总计	307,178.75	326,542.45	19,363.69	6.30
四、流动负债合计	207,830.98	207,830.98		
其他应付款	140,056.12	140,056.12		
一年内到期的非流动负债	67,774.86	67,774.86		
五、非流动负债合计				
六、负债总计	207,830.98	207,830.98		
七、净资产	99,347.77	118,711.47	19,363.69	19.49

评估结论详细情况见资产评估明细表。

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)在评估股东权益价值时，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)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映上海星圻投资管理



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，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)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（包括但不限于）：

1、根据余姚星衡房地产发展有限公司所提供的《浙（2018）余姚市不动产权第 0041495 号》不动产权证及合同编号为（3302812015A21070）的国有建设用地使用权出让合同所载：委估宗地建设项目应当在 2019 年 4 月 28 日前竣工，该地块只能用作养老机构用地并按出让文件中规划条件要求进行建设，截止日评估基准日，该项目尚未动工，存在违约风险但违约金额在评估基准日无法可靠计量，本次评估未考虑该违约风险对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、根据南通星瀚房地产发展有限公司所提供的合同编号为（3206012015CR0012）的国有建设用地使用权出让合同所载：竞得人须提供地块功能区三西南角一层商业用房 300 平方米和同一位置二楼办公用房 394 平方米，在项目方案审查时与港闸区政府签订销售协议，确定具体位置。房屋验收通过后，竞得人按商业用房 8000 元/平方米、办公用房 6000 元/平方米销售给港闸区政府或其指定单位，用于被拆迁企业的安置。本次评估中涉及的上述安置房项目按照上述合同约定确定安置房价格。

3、泉州星怡商业管理有限公司成立于 2017 年 7 月，系由泉州星浩房地产发展有



限公司100.00%出资组建，截止至评估基准日，尚未实际出资。

4、本次委估标的应银行要求，为购买该公司开发中物业的客户办理按揭贷款而提供担保，于2019年8月31日，由此产生的或有负债约计人民币322,373,617元（2018年12月31日：人民币324,200,693元）。该等担保将于客户取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

5、至评估基准日，被评估单位承诺，除上述事项外本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、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。

6、本次评估仅对委估资产进行评定估算，其经济行为的实施应符合国家有关规定。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、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托人和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本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



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

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评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、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。

7、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2020 年 8 月 30 日止）。

8、本评估报告意思表示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、评估报告日

本评估报告提出日为 2019 年 10 月 28 日。

十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华



资产评估专业人员：



(资产评估师)



(资产评估师)

2019 年 10 月 28 日

资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2019年 08月 31日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位: 人民币万元

被评估单位: 上海星圻投资管理有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	134,017.92	134,017.92		
2	非流动资产	173,160.83	192,524.52	19,363.69	11.18
3	其中:可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	173,160.83	192,524.52	19,363.69	11.18
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	307,178.75	326,542.44	19,363.69	6.30
21	流动负债	207,830.98	207,830.98		
22	非流动负债				
23	负债总计	207,830.98	207,830.98		
24	净资产(所有者权益)	99,347.77	118,711.47	19,363.70	19.49

评估机构: 上海申威资产评估有限公司
法定代表人: 马丽华

项目负责人: 包秋鸣



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2019年 08月 31日

表2
共 2 页 第 1 页
金额单位: 人民币元

被评估单位: 上海星圻投资管理有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,340,179,243.14	1,340,179,243.14		
2	货币资金	326,107,518.34	326,107,518.34		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	1,014,071,724.80	1,014,071,724.80		
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	1,731,608,277.36	1,925,245,217.16	193,636,939.80	11.18
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额	1,731,608,277.36	1,925,245,217.16	193,636,939.80	11.18
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	3,071,787,520.50	3,265,424,460.30	193,636,939.80	6.30

评估机构: 上海申威资产评估有限公司


资产评估师
包秋鸣
31120010

资产评估师
汪依然
31190056

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2019年 08月 31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位: 人民币元

被评估单位: 上海星圻投资管理有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	2,078,309,801.19	2,078,309,801.19		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利 (应付利润)				
42	其他应付款	1,400,561,176.19	1,400,561,176.19		
43	一年内到期的非流动负债	677,748,625.00	677,748,625.00		
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	2,078,309,801.19	2,078,309,801.19		
54	七、净资产	993,477,719.31	1,187,114,659.11	193,636,939.80	19.49



评估机构: 上海申威资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 08月 31日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海星圻投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	326,107,518.34	326,107,518.34		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	1,014,071,724.80	1,014,071,724.80		
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	1,340,179,243.14	1,340,179,243.14		

被评估单位填表人： 唐学明

评估人员： 汪依然、包秋鸣

填表日期： 2019年 10月 15日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2019年 08月 31日

表3-1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海星圻投资管理有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	326, 107, 518. 34	326, 107, 518. 34		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	326, 107, 518. 34	326, 107, 518. 34		

被评估单位填表人： 唐学明

评估人员： 汪依然、包秋鸣

填表日期： 2019年 10月 15日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 08月 31日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海星圻投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额	1,731,608,277.36	1,925,245,217.16	193,636,939.80	11.18
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	1,731,608,277.36	1,925,245,217.16	193,636,939.80	11.18

被评估单位填表人：唐学明

填表日期： 2019年 10月 15日

评估人员：汪依然、包秋鸣

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2019年 08月 31日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海星圻投资管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	1,400,561,176.19	1,400,561,176.19		
11	5-11	一年内到期的非流动负债	677,748,625.00	677,748,625.00		
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	2,078,309,801.19	2,078,309,801.19		

被评估单位填表人： 唐学明

评估人员： 汪依然、包秋鸣

填表日期： 2019年 10月 15日

所有者权益表

评估基准日： 2019年 08月 31日

表7

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海星圻投资管理有限公司

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00		
4	资本公积		193,636,939.80	193,636,939.80	
5	其中：库存股				
6	盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00		
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	843,477,719.31	843,477,719.31		
9	所有者权益（净资产）合计	993,477,719.31	1,187,114,659.11	193,636,939.80	19.49

被评估单位填表人：唐学明

评估人员：汪依然、包秋鸣

填表日期： 2019年 10月 15日