

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020029202100474

资产评估报告名称： 上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购
所涉及的同昌盛业（北京）科技发展有限公司股
东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字〔2021〕第2040号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王昊(资产评估师)、黄凯(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制

上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购
所涉及的同昌盛业（北京）科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

沪申威评报字〔2021〕第 2040 号

上海申威资产评估有限公司

2021年4月21日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	3
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人概况	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
十四、资产评估机构	29
附 件.....	31



声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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，



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、我们对电子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。



上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购 所涉及的同昌盛业（北京）科技发展有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 2040 号

摘 要

以下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。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
本次评估的委托人为上海锦和商业经营管理股份有限公司，被评估单位为同昌盛业（北京）科技发展有限公司，资产评估报告使用人为上海锦和商业经营管理股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

股权收购

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为同昌盛业（北京）科技发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为同昌盛业（北京）科技发展有限公司在 2020 年 12 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



2020 年 12 月 31 日

六、评估方法

采用资产基础法、收益法

七、评估结论

评估前同昌盛业（北京）科技发展有限公司总资产账面值为 22,768,402.04 元，负债账面值为 26,276,762.50 元，所有者权益账面值为-3,508,360.46 元。合并口径总资产账面值为 139,073,863.08 元，负债账面值为 138,470,175.60 元，所有者权益账面值为 603,687.48 元，其中，归属于母公司所有者权益账面值为-3,318,414.32 元。

经评估，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，同昌盛业（北京）科技发展有限公司股东全部权益价值评估值为 293,000,000.00 元，大写：人民币贰亿玖仟叁佰万元整。评估值较所有者权益账面值增值 296,508,360.46 元，增值率 8451.48%，评估值较归属于母公司所有者权益账面值增值 296,318,414.32 元，增值率 8929.52%。

评估结论使用有效期为一年，即在 2020 年 12 月 31 日到 2021 年 12 月 30 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

- 1、截至评估基准日，被评估单位尚有注册资本人民币 10 万元未实缴到位。
- 2、评估基准日后 2021 年 3 月 8 日，被评估单位注册资本增至人民币 50 万元，截至报告出具日注册资本人民币 50 万元未实缴到位，变更后公司股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例 (%)
北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司	20.00	40.00%
上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）	30.00	60.00%
合计	50.00	100.00%



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

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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。

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 21 日。



上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购 所涉及的同昌盛业（北京）科技发展有限公司 股东全部权益价值项目

正 文

沪申威评报字〔2021〕第2040号

上海锦和商业经营管理股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购行为涉及的同昌盛业（北京）科技发展有限公司股东全部权益价值在 2020 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）、委托人：上海锦和商业经营管理股份有限公司

统一社会信用代码：91310000660797414T

主体类型：其他股份有限公司(上市)

住所：上海市徐汇区田林路 140 号 14 号楼

法定代表人：郁敏珺

注册资本：47250.0000 万元整

成立日期：2007 年 05 月 09 日

营业期限：2007 年 05 月 09 日至无固定期限

经营范围：企业管理,投资管理,投资咨询(除经纪),资产管理,商务信息咨询,物业管



理,品牌策划,停车场(库)经营管理,健身服务。【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：同昌盛业（北京）科技发展有限公司

统一社会信用代码：91110105MA01QXNW8F

类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区望京东园一区 120 号楼-2 至 6 层 101 号五层 5FB16

法定代表人：唐耀

注册资本：50 万元

成立日期：2020 年 04 月 23 日

营业期限：2020 年 04 月 23 日至 长期

经营范围：餐饮服务；销售食品；技术推广服务；物业管理；出租办公用房；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；会议及展览服务；餐饮管理；企业管理咨询；公共关系服务；包装服务（不含危险品包装）；票务代理；销售日用品、家用电器、针纺织品、服装、鞋帽、文具用品、钟表、眼镜、工艺品、五金交电、家具、建筑材料、汽车配件、仪器仪表、体育用品、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；摄影、扩印服务；设计、制作、代理、发布广告。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1、同昌盛业（北京）科技发展有限公司历史沿革

同昌盛业（北京）科技发展有限公司系于 2020 年 04 月 23 日成立，注册资本为 10 万元。成立时，股东注册资本及出资比例如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例（%）
------	----------	---------



股东名称	注册资本(万元)	股权比例 (%)
唐耀	7.50	75.00%
徐冬	1.50	15.00%
谭诚	1.00	1.00%
合计	10.00	100.00%

2020 年 12 月 08 日经股权转让，变更后截至评估基准日公司股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例 (%)
北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司	10.00	100.00%

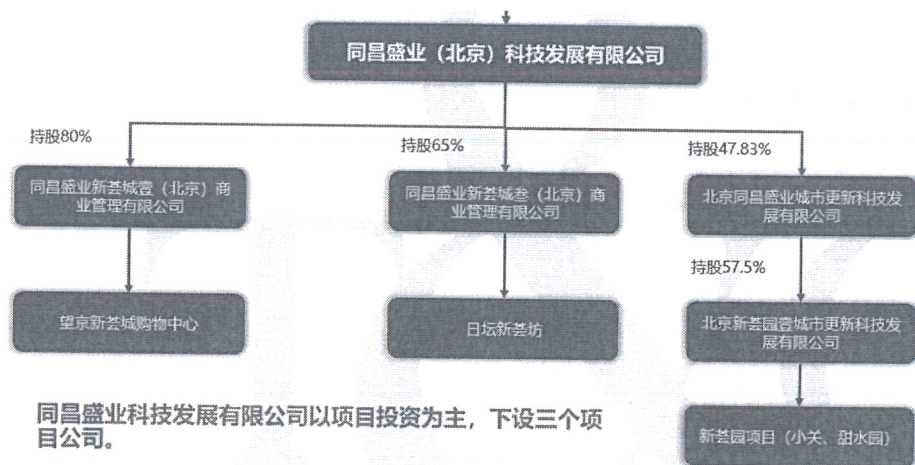
截至评估基准日，被评估单位尚有注册资本人民币 10 万元未实缴到位。

评估基准日后 2021 年 3 月 8 日，被评估单位注册资本增至人民币 50 万元，截至报告出具日注册资本人民币 50 万元未实缴到位，变更后公司股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例 (%)
北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司	20.00	40.00%
上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）	30.00	60.00%
合计	50.00	100.00%

2、公司经营情况介绍

同昌盛业（北京）科技发展有限公司成立于 2020 年 04 月 23 日，系管理平台，下属子公司主营房屋租赁、物业管理，涵盖办公、商业、酒店等不同物业类型，截止至评估基准日各子公司股权结构图及运营项目如下：





同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司运营管理望京新荟城购物中心，位于望京商圈核心位置，租赁面积约 25500 平方米，以商业物业为主，在微观区位、业态组合及主力品牌上均具备独到的竞争优势。

同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司运营管理日坛新荟坊，位于首都北京中央核心区，租赁面积约 4500 平方米，以商业物业为主，致力于打造精品餐饮文化街。

北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司为持股平台，持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司 57.5% 股权。

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司运营管理 2 个物业项目位于北京市的物业项目，面积合计约 57000 平方米，分别位于朝阳区甜水园北里 12 号院、朝阳区小关北里 217 号，涵盖办公、商业、酒店等不同物业类型。目前两个项目正在装修改造中，预计 2021 年 11 月开始正式投入运营。

3、主要会计政策及税收政策：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司执行企业会计准则及其他相关规定。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。被评估单位为小规模纳税人，增值税税率为 3%。根据《关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 13 号）及《关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 24 号）规定，2021 年享受 1% 的税收优惠；企业所得税税率为 25%。

4、资产结构和经营情况

被评估单位合并口径近年有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币元		
项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 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

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产合计	84,822,742.06	82,846,531.07
非流动资产合计	48,543,498.39	56,227,332.01
长期股权投资		9,472,269.85
固定资产净额	107,586.50	78,505.57
无形资产	16,043.61	2,535.64
长期待摊费用	31,721,586.49	29,644,446.72
递延所得税资产	1,698,281.79	2,029,574.23
其他非流动资产	15,000,000.00	15,000,000.00
资产合计	133,366,240.45	139,073,863.08
流动负债合计	113,550,037.40	138,470,175.60
非流动负债合计	-	-
负债合计	113,550,037.40	138,470,175.60
所有者权益	19,816,203.05	603,687.48
少数股东权益	4,618,300.81	3,922,101.80
归属于母公司所有者权益	15,197,902.24	-3,318,414.32

母公司单体近年有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产合计	-	27.50
非流动资产合计	-	22,768,374.54
资产合计	-	22,768,402.04
流动负债合计	-	26,276,762.50
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	26,276,762.50
净资产	-	-3,508,360.46

被评估单位合并口径公司近年的经营情况如下：

金额单位：人民币元



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	2019 年度	2020 年度
营业收入	115,989,886.00	95,709,980.49
减：营业成本	96,883,089.80	92,885,029.98
税金及附加	515,629.06	534,834.06
销售费用	695,003.66	753,728.00
管理费用	5,752,647.91	5,675,149.52
财务费用	1,346,526.13	321,597.95
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益	101,446.58	-3,891,475.82
资产处置收益		
其他收益	31,315.89	1,292,642.62
减：信用减值损失	72,893.64	63,529.58
营业利润	10,856,858.27	-7,122,721.80
加：营业外收入	252,675.41	81,910.04
减：营业外支出	1,050.84	2,996.25
利润总额	11,108,482.84	-7,043,808.01
减：所得税费用	1,370,267.50	-331,292.44
净利润	9,738,215.34	-6,712,515.57
少数股东损益	2,152,903.45	-696,199.01
归属于母公司所有者的净利润	7,585,311.89	-6,016,316.56

母公司单体公司近年的经营情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	6,562.50
销售费用	-	-



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	2019 年度	2020 年度
管理费用	-	20,000.00
财务费用	-	172.50
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-4,277,730.15
资产处置收益	-	-
其他收益	-	-
营业利润	-	-4,304,465.15
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
利润总额	-	-4,304,465.15
减：所得税费用	-	-
净利润	-	-4,304,465.15

上述财务数据由被评估单位提供，与立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告一致。（文号：信会师报字[2021]第 ZA50954 号）。

（四）、委托人与被评估单位的关系

截止评估基准日，委托人上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购被评估单位股权。

（五）、业务约定书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

根据《上海锦和商业经营管理股份有限公司会议纪要》，上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司部分股权，由上海锦和商业经营管理股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的同昌盛业



(北京)科技发展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、《上海锦和商业经营管理股份有限公司会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为同昌盛业（北京）科技发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为同昌盛业（北京）科技发展有限公司申报的在2020年12月31日的全部资产和负债。具体为：

(一)、企业申报经审计的公司表内资产及负债具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
流动资产	27.50
其中：货币资金	27.50
非流动资产	22,768,374.54
其中：长期股权投资	22,768,374.54
资产合计	22,768,402.04
流动负债	26,276,762.50
其中：应付账款	20,000.00
应交税费	6,562.50
其他应付款	26,250,200.00
非流动负债	-
负债合计	26,276,762.50
净资产	-3,508,360.46

企业申报经审计的合并口径公司表内资产及负债具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
流动资产	82,846,531.07
其中：货币资金	18,817,383.26
应收账款	16,603,539.53
预付账款	2,600.00
其他应收款	47,423,008.28



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	账面金额（元）
非流动资产	56,227,332.01
其中：长期股权投资	9,472,269.85
固定资产	78,505.57
无形资产	2,535.64
长期待摊费用	29,644,446.72
递延所得税资产	2,029,574.23
其他非流动资产	15,000,000.00
资产合计	139,073,863.08
流动负债	138,470,175.60
其中：短期借款	4,675,700.00
应付账款	63,680,573.57
预收账款	5,968,343.50
应付职工薪酬	524,328.16
应交税费	1,381,031.83
其他应付款	57,458,642.02
合同负债	4,781,556.52
非流动负债	-
负债合计	138,470,175.60
所有者权益合计	603,687.48
少数股东权益	3,922,101.80
归属于母公司所有者权益	-3,318,414.32

上述资产和负债摘自企业提供的财务报表数据，与立信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的“信会师报字[2021]第 ZA50954 号”审计报告一致。

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报账面未反映的资产。

（三）、评估范围中主要资产情况：

1、下属子公司基本情况

序号	公司名称	管理级次	注册资本	持股比例
1	同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	一级子公司	750 万元	80.00%



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

序号	公司名称	管理级次	注册资本	持股比例
2	同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	一级子公司	1000 万元	65.00%
3	北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	一级子公司	2875 万元	47.83%
4	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	二级子公司	5000 万元	57.50%

（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：

未引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值。

被评估单位经营办公场所系子公司按市场价格租赁取得。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，同昌盛业（北京）科技发展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。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、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2020 年 12 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》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)
- 3、《中华人民共和国证券法》(2019年修订)
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)
- 6、国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号)
- 7、《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订)
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)
- 9、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)
- 10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)



- 11、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 108 号）
- 12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）
- 13、其他与评估工作相关的法律法规。

（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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）
- 7、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35 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、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）
- 12、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）。

（三）经济行为依据

- 1、《上海锦和商业经营管理股份有限公司会议纪要》。

（四）权属依据

- 1、同昌盛业（北京）科技发展有限公司章程
- 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、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 6、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值
- 7、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测
- 8、会计师事务所有限公司审计报告
- 9、评估人员现场勘察记录
- 10、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。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次评估为企业整体价值评估，被评估单位目前处于正常经营状态，是一个具有较高获利能力的企业，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，因此本次采用收益现值法评估。

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。

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，采用资产基础法及收益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

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

2、长期股权投资

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。

2.2.1 对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，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

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。

B. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象的经审计的财务报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及



溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B=P+\sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来预测期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；第二阶段为 2026 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2025 年及以后的预期收益额按照 2025 年的收益水平保持稳定不变。

由于被评估单位为持股管理平台，本身无重要资产，无经营业务，下属子公司均为独立运营的项目公司，故本次收益法评估对每家子公司单独采用收益法评估，得出每家子公司收益法评估值后汇入上级母公司长期股权投资。被评估单位下属子公司为



项目公司，经营物业均系租赁所得，本次评估被评估单位下属各子公司预测期根据租赁合同约定的租赁期确定，对企业预测期内的营业收入、各类成本、费用等进行预测。

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、评估程序实施过程和情况

- 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，拟订评估计划和方案。
- 4、指导被评估单位进行清查，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评估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和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，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。
- 7、根据评估人员对评估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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

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或企业对未来的预测水平；

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。

6、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

(1)、企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2)、净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；

(3)、本次评估仅对企业未来 5 年（2021 年—2025 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第 6 年后各年的收益假定保持在第 5 年（即 2025 年）的水平上。

十、评估结论

评估前同昌盛业（北京）科技发展有限公司总资产账面值为 22,768,402.04 元，负债账面值为 26,276,762.50 元，所有者权益账面值为-3,508,360.46 元。合并口径总资产账面值为 139,073,863.08 元，负债账面值为 138,470,175.60 元，所有者权益账面值为 603,687.48 元，其中，归属于母公司所有者权益账面值为-3,318,414.32 元。

（一）资产基础法的评估结论

经评估，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，同昌盛业（北京）科技发展有限公司总资产评估值为 319,672,447.50 元，负债评估值为 26,276,762.50 元，股东全部权益价值评估值为 293,395,685.00 元，大写人民币：贰亿玖仟叁佰叁拾玖万伍仟陆佰捌拾伍元。评估增值 296,904,045.46 元，增值率 8,462.76%。



委评资产在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12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	0.00275	0.00275	-	-
货币资金	0.00275	0.00275	-	-
二、非流动资产合计	2,276.84	31,967.24	29,690.40	1,304.02
长期股权投资净额	2,276.84	31,967.24	29,690.40	1,304.02
三、资产总计	2,276.84	31,967.24	29,690.40	1,304.02
四、流动负债合计	2,627.68	2,627.68	-	-
应付账款	2.00	2.00	-	-
应交税费	0.66	0.66	-	-
其他应付款	2,625.02	2,625.02	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	2,627.68	2,627.68	-	-
七、净资产	-350.84	29,339.57	29,690.41	8,462.66

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法的评估结论

经评估，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，同昌盛业（北京）科技发展有限公司股东全部权益价值评估值为 293,000,000.00 元，大写：人民币贰亿玖仟叁佰万元整。评估值较所有者权益账面值增值 296,508,360.46 元，增值率 8451.48%，评估值较归属于母公司所有者权益账面值增值 296,318,414.32 元，增值率 8929.52%。

（三）最终评估结论

经采用两种方法评估，收益法的评估结果为 293,000,000.00 元，资产基础法评估结果为 293,395,685.00 元，资产基础法的评估结果高于收益法的评估结果 395,685.00 元。

经评估人员综合分析，本次评估选用收益法的评估结论。



评估结论选取理由如下：

收益法评估是从资产的未来盈利能力的角度对企业价值的评价，是委估企业的客户资源、内控管理、核心技术、管理团队、管理经验和实体资产共同作用下的结果，是从资产未来盈利能力的角度对企业价值的评价，委估企业的盈利能力较好，资产组合能够发挥相应效用，且收益法考虑了平台公司的预计费用，能够客观、合理的反映评估对象的市场价值。考虑到本次评估目的，故本次取收益法评估结果作为本次评估结论。

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，是为客观反映被评估单位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、截至评估基准日，被评估单位尚有注册资本人民币 10 万元未实缴到位。

2、评估基准日后 2021 年 3 月 8 日，被评估单位注册资本增至人民币 50 万元，截至报告出具日注册资本人民币 50 万元未实缴到位，变更后公司股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例（%）
北京同昌盛业创新科技文化发展有限公司	20.00	40.00%
上海韧慕科技发展合伙企业（有限合伙）	30.00	60.00%
合计	50.00	100.00%

3、至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、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。

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、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。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，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产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，委托方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，委托方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、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2021 年 12 月 30 日止）。



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

8、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 21 日。

十四、资产评估机构

本项目资产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)

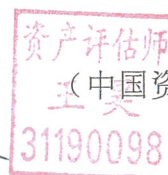
评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：

王晨



黄凯



2021年4月21日



附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、《上海锦和商业经营管理股份有限公司会议纪要》；
- 2、上海锦和商业经营管理股份有限公司企业法人营业执照；
- 3、同昌盛业（北京）科技发展有限公司企业法人营业执照；
- 4、同昌盛业（北京）科技发展有限公司章程；
- 5、立信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的“信会师报字[2021]第 ZA50954 号”审计报告；
- 6、委托人的承诺函（原件）；
- 7、同昌盛业（北京）科技发展有限公司的承诺函（原件）；
- 8、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 9、资产评估机构资格证书；
- 10、评估人员资质证书；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照；
- 12、资产评估委托合同；
- 13、资产评估明细表。