

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： 3131020020202100615

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
所涉及的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪众评报字〔2021〕第0418号

资产评估机构名称： 上海众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王昊(资产评估师)、钱进(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
涉及的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字〔2021〕第0418号

（共 1 册，第 1 册）

上海众华资产评估有限公司

2021年8月23日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
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	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章	20
附 件.....	22

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 涉及的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

沪众评报字（2021）第 0418 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，被评估单位为北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司，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

本次评估对象为北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值，评估范围为截止 2021 年 5 月 31 日北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司全部资产及负债。

四、 价值类型

市场价值。

五、 评估基准日

2021 年 5 月 31 日

六、 评估方法

资产基础法

七、 评估结论

评估前北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司总资产账面值为 20,428,987.81 元，负债账面值为 3,254,264.00 元，所有者权益账面值为 17,174,723.81 元。

经评估，以 2021 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值评估值为 218,380,736.00 元，大写人民币：贰亿壹仟捌佰叁拾捌万零柒佰叁拾陆元。

评估结论使用有效期为一年，即在 2021 年 5 月 31 日到 2022 年 5 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

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 8 月 23 日。

上海锦和商业经营管理股份有限公司拟股权收购所 涉及的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正 文

沪众评报字（2021）第0418号

上海锦和商业经营管理股份有限公司：

上海众华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，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为股权收购所涉及的北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值进行了评估。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：上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 18 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)、被评估单位概况：北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司

统一社会信用代码：91110105MA01GE8L67

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 5FB09

法定代表人：唐耀

注册资本：2875 万元

成立日期：2018 年 12 月 27 日

营业期限：2018 年 12 月 27 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；房地产开发；体育运动项目经营（高危险性体育运动项目除外）；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（不含电动自行车）、家具、建筑材料、汽车配件、仪器仪表、体育用品、体育器材、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；餐饮服务、销售食品以及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.历史沿革

北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2018 年 12 月 27 日，设立时注册资本为人民币 2500 万元，股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例
同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司	2500.00	100.00%
合计：	2500.00	100.00%

2019 年 10 月 22 日，经公司股东会决议、公司章程修正案，注册资本增至 2875 万，变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例
同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司	1375.00	47.83%
北京城市新空间科技有限公司	550.00	19.13%
北京天润信诚物业管理有限责任公司	950.00	33.04%
合计：	2875.00	100.00%

2020年04月27日，经公司股东会决议、公司章程修正案，同意股权转让，变更后截至评估基准日股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例
同昌盛业（北京）科技发展有限公司	1375.00	47.83%
北京城市新空间科技有限公司	550.00	19.13%
北京天润信诚物业管理有限责任公司	950.00	33.04%
合计：	2875.00	100.00%

2.主要会计政策及税收政策

北京同昌盛业城市更新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。公司是增值税税率为6%；企业所得税税率为25%；城建税税率为7%，教育费附加及地方教育费附加合计5%。

3.被评估单位历史财务资料

被评估单位近年有关的资产、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	2021年5月31日
流动资产合计	3,252,995.87	3,250,450.60	3,250,000.00
非流动资产合计	28,750,000.00	28,750,000.00	17,178,987.81
资产合计	32,002,995.87	32,000,450.60	20,428,987.81
流动负债合计	3,254,765.60	3,253,520.00	3,254,264.00
负债合计	3,254,765.60	3,253,520.00	3,254,264.00
净资产	28,748,230.27	28,746,930.60	17,174,723.81

被评估单位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	2021 年 1-5 月
营业收入			
营业成本			1,194.60
营业税金及附加	3,593.70		
管理费用		480.00	
财务费用	-1,823.97	819.67	
加：投资收益			-1,754,053.24
其他收益			
减：信用减值损失			
营业利润	-1,769.73	-1,299.67	-1,755,247.84
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	-1,769.73	-1,299.67	-1,755,247.84
减：所得税费用			
净利润	-1,769.73	-1,299.67	-1,755,247.84

上述财务数据由被评估单位提供，基准日财务数据与立信会计师事务所（特殊有限合伙）出具的《信会师报字[2021]第 ZA52264 号》一致。

4.被评估单位情况介绍

北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司系管理平台，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。

（三）委托人与被评估单位的关系

截止评估基准日，委托人间接持有被评估单位 28.70%股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

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商业例会纪要，上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购北京同昌盛业城市更新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北京同昌盛业城市更新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商业例会纪要；
- 2、资产评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

评估对象为北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司全部资产及负债在基准日的市场价值。评估范围为北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司申报的在 2021 年 5 月 31 日的全部资产及负债。具体为：

(一)、企业申报的单体口径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）
流动资产合计	3,250,000.00
其中：其他应收款	3,250,000.00
非流动资产合计	17,178,987.81
其中：长期股权投资	17,178,987.81
资产合计	20,428,987.81
流动负债合计	3,254,264.00
其中：其他应付款	3,254,264.00
负债合计	3,254,264.00
净资产	17,174,723.81

上述财务数据由被评估单位提供，基准日财务数据与立信会计师事务所（特殊有限合伙）出具的《信会师报字[2021]第 ZA52264 号》一致。

（二）、企业申报的账面未反应资产的类型、数量：

无。

（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	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	一级子公司	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。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，北京同昌盛业城市更新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（资产评估准则中的市场价值等同于会计准则中的公允价值）。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。

五、评估基准日

根据会计准则的相关要求，经委托人与评估机构协商一致，确定本项目以购买日作为资产评估基准日，以便较合理的服务与评估目的。即评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。

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》（2019 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 第 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 第 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、《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第 33 号）；
- 9、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——无形资产》中评协〔2017〕37 号；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46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商业例会纪要；
- 2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、委托人及被评估单位营业执照；
- 2、设备订货合同或购置发票
- 3、其他产权证明资料；
- 4、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、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、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。

被评估单位为管理平台，本身无经营业务，无收入，因此本项评估不适用收益现值法。

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

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其他应收款。

1.1 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。以核实无误后的账面值作为评估值。

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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

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

以评估基准日的当地有效价格为依据；

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、现有的自然人股东、高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务，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；

2、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合同的规定正常进行；

3、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；

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，未来不考虑其他非经常性因素；

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行，未来企业收入测算中考虑到其已签订合同对业绩的影响及持续性，相应成本则在此收入预测基础上做相应测

算。

十、评估结论

评估前北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司总资产账面值为 20,428,987.81 元，负债账面值为 3,254,264.00 元，所有者权益账面值为 17,174,723.81 元。

经评估，以 2021 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值评估值为 218,380,736.00 元，大写人民币：贰亿壹仟捌佰叁拾捌万零柒佰叁拾陆元。

委评资产在评估基准日 2021 年 5 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2021年5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	325.00	325.00	-	-
其他应收款净额	325.00	325.00	-	-
二、非流动资产合计	1,717.90	21,838.50	20,120.60	1,171.23
长期股权投资净额	1,717.90	21,838.50	20,120.60	1,171.23
三、资产总计	2,042.90	22,163.50	20,120.60	984.90
四、流动负债合计	325.43	325.43	-	-
其他应付款	325.43	325.43	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	325.43	325.43	-	-
七、净资产	1,717.47	21,838.07	20,120.60	1,171.53

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)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映委评资产及负债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。

(五)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。

(六)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、至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产无抵押、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。

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 2022 年 5 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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 8 月 23 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

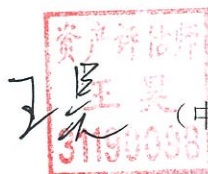
本项目资产评估机构为上海众华资产评估有限公司

(本页无正文)

资产评估机构：上海众华资产评估有限公司



资产评估专业人员：



(中国资产评估师)



(中国资产评估师)

2021 年 8 月 23 日