

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让
所持有的上海锦如置业有限公司60%股权项目
涉及上海锦如置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字（2021）第0516号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年四月二十二日

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： 1111020051202100418

资产评估报告名称： 上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司60%股权项目涉及上海锦如置业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： 沃克森国际评报字[2021]第0516号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姜海成 、 尚银波

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。

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的	10
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	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	25
资产评估报告·附件	27

资产评估报告·声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其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师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对其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师遵守法律、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师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、 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让 持有的上海锦如置业有限公司60%股权项目 涉及的上海锦如置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2021）第 0516 号

上海农工商华都实业（集团）有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、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，对上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权经济行为涉及的上海锦如置业有限公司股东全部权益在 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权，本经济行为已经光明食品（集团）有限公司光明投资（2020）404 号文件通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权涉及的上海锦如置业有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的上海锦如置业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

上海锦如置业有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2021]第 ZA10085 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2020 年 11 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，上海锦如置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 2,099.36 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，上海锦如置业有限公司股东全部权益价值为 11,590.28 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 452.09%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 11 月 30 日起至 2021 年 11 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上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。

上海农工商华都实业（集团）有限公司 拟转让持有的上海锦如置业有限公司60%股权项目 涉及的上海锦如置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2021）第 0516 号

上海农工商华都实业（集团）有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、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，对上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权经济行为涉及的上海锦如置业有限公司股东全部权益在 2020 年 11 月 30 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：上海农工商华都实业（集团）有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：中国(上海)自由贸易试验区张杨路 828 号-838 号 4F 座

法定代表人：虞颂明

注册资本：26042.1 万元人民币

成立时间：1993 年 04 月 05 日

统一社会信用代码：913100001337140825

经营范围：实业投资，投资管理，国内贸易（除专项审批外），房地产开发、经营，物业管理，商务信息咨询，房地产经纪服务，停车场（库）经营，自有房

房屋租赁，酒店管理，企业管理咨询。【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

1、公司登记事项

公司名称：上海锦如置业有限公司

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：上海市嘉定区天祝路 377 弄 2 号 401 室

法定代表人：李明

注册资本：3000 万元人民币

成立时间：2009 年 09 月 07 日

统一社会信用代码：91310114694184165J

经营范围：房地产开发经营，物业管理。【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、历史沿革

上海锦如置业有限公司（以下简称“锦如置业”），于 2009 年 9 月 7 日由上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司出资人民币 3000 万元设立。设立时股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	100.00%	3000.00
合计	100.00%	3000.00

2010 年 12 月 31 日，上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司将其持有的锦如置业 100% 股权转让给上海平土实业（集团）有限公司，此次股权转让后，注册资本不变，锦如置业成为上海平土实业（集团）有限公司的全资子公司，股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海平土实业（集团）有限公司	100.00%	3000.00

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
合 计	100.00%	3000.00

2013 年公司原控股股东上海平土实业（集团）有限公司将锦如置业 60% 股权转让给上海农工商华都实业（集团）有限公司。此次变更后股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海平土实业（集团）有限公司	40.00%	1200.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	60.00%	1800.00
合 计	100.00%	3000.00

2015 年 8 月，由于上海平土实业（集团）有限公司与上海欣影置业有限公司对锦如置业的股权转让存在纠纷，经（2015）沪二中民四（商）终字第 894 号上海市第二中级人民法院判决，上海平土实业（集团）有限公司应协助上海欣影置业有限公司将其持有锦如置业 40% 的股权变更登记至上海欣影置业有限公司，本公司工商信息已于 2015 年 12 月变更完成。此次判决后股东及股权结构如下：

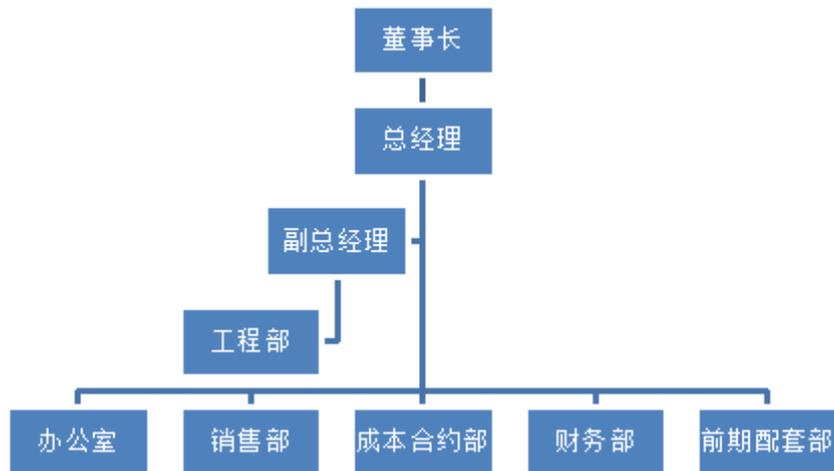
股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海欣影置业有限公司	40.00%	1200.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	60.00%	1800.00
合 计	100.00%	3000.00

截至评估基准日，股东及股权结构情况如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海欣影置业有限公司	40.00%	1200.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	60.00%	1800.00
合 计	100.00%	3000.00

3、经营管理结构

经营管理结构如下：



4、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年11月30日
流动资产	141,188.60	111,296.90	109,949.90	27,761.44
非流动资产	7.74	7.01	6.00	5.95
固定资产净额	6.76	5.02	5.18	5.07
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
递延所得税资产	0.98	1.99	0.82	0.89
资产总计	141,196.34	111,303.91	109,955.89	27,767.39
流动负债	39,186.91	25,039.97	106,695.67	25,400.96
非流动负债	87,500.00	79,008.11	267.07	267.07
负债合计	126,686.91	104,048.08	106,962.74	25,668.03
所有者权益	14,509.43	7,255.83	2,993.16	2,099.36

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020年1-11月
一、营业收入	14,546.97	2,534.26	657.96	153.98
减：营业成本	5,533.74	1,886.01	677.42	405.15
税金及附加	2,389.28	285.45	3,400.94	17.04
销售费用	846.64	87.23	-127.98	-
管理费用	1,006.86	1,134.21	654.69	286.32
研发费用	-	-	-	-
财务费用	867.55	392.11	318.88	348.06
资产减值损失	2.86	4.04	-	-
信用减值损失	-	-	-4.68	0.28

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-11 月
加：其他收益	-	-	-	7.42
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
三、营业利润	3,900.04	-1,254.79	-4,261.31	-895.44
加：营业外收入	-	0.01	-	1.58
减：营业外支出	8,845.78	-	0.20	-
四、利润总额	-4,945.74	-1,254.77	-4,261.51	-893.86
减：所得税费用	1,003.64	-1.18	1.17	-0.07
五、净利润	-5,949.38	-1,253.60	-4,262.68	-893.79

以上 2017-2020 年 11 月财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字【2018】第 ZA13659 号；信会师报字【2019】第 ZA14512 号；信会师报字【2020】第 ZA14665 号审计报告、信会师报字【2021】第 ZA10085 号审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人上海农工商华都实业（集团）有限公司是被评估单位上海锦如置业有限公司的股东，持有上海锦如置业有限公司 60% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及上海锦如置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经光明食品（集团）有限公司光明投资（2020）404 号文件通

过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权涉及的上海锦如置业有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的上海锦如置业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。上海锦如置业有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2021]第 ZA10085 号审计报告。

截止评估基准日 2020 年 11 月 30 日，上海锦如置业有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 2,099.36 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	27,761.44
非流动资产	5.95
其中：债权投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	5.07
在建工程	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
使用权资产	-
无形资产	-

项目名称	账面价值
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	0.89
其他非流动资产	-
资产总计	27,767.39
流动负债	25,400.96
长期负债	267.07
负债总计	25,668.03
所有者权益	2,099.36

（三）企业申报表外资产的类型、数量

上海锦如置业有限公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

1、本资产评估报告利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项（或年度报表）审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2020 年 11 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、《关于同意挂牌转让光明房地产集团股份有限公司所属上海锦如置业有限公司 60% 股权及相应债权立项的批复》（光明投资[2020] 404 号）。

（二）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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

6、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号）；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部

令第 32 号)；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号）；

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号）；

12、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令）；

13、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35 号）；

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38 号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；

11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；
- 2、房屋所有权证或房地产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进

行评估。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑上海锦如置业有限公司历史年度收益波动较大，且未来经营方向存在较大的不确定性，目前也无法提供预计项目，未来年度收益情况难以预测，因此，本项目不适用于收益法。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与上海锦如置业有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

本次评估采用资产基础法对上海锦如置业有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除上海锦如置业有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款。对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）其他债权性资产：主要是应收账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

（3）存货：存货为开发成本。

对于开发成本：账面价值主要为土地征用款、前期费用等开发成本。根据评估人员现场调查及收集的相关土地资料，截止现场勘查日，待估宗地正在进行开发，为企业的开发成本，适用剩余法（假设开发法）评估。

本次评估采用剩余法（假设开发法）对上海锦如置业有限公司的存货-在产品进行了评估。采用动态假设开发法评估开发成本，是在预计估价对象销售价格，扣除预计开发过程中的续建费用、税费和利润等，以价格余额来确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

评估值 = 开发完成后价值现值 - 后续成本现值 - 销售费用现值 - 销售税现值 - 管理费用现值 - 土地增值税现值

（4）机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

（5）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位享有的资产和权利价值作为评估值。

（6）负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评

估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设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；

2、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

3、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

5、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

6、针对评估基准日被评估单位资产的实际使用状况和经营情况，假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

7、除已经颁布尚未实施的会计制度，假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

2、假设企业根据固定资产等长期资产的正常经济寿命，对其进行有序更新。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设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

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，上海锦如置业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 27,767.39 万元，评估值 37,258.31 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 34.18%；负债账面价值为 25,668.03 万元，评估值 25,668.03 万元，无增减值；所有者权益账面价值为 2,099.36 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 11,590.28 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 452.09%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	27,761.44	37,172.28	9,410.85	33.90

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	5.95	86.03	80.08	1,345.34
其中：债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5.07	85.14	80.08	1,580.86
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	0.89	0.89	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	27,767.39	37,258.31	9,490.92	34.18
流动负债	25,400.96	25,400.96	-	-
长期负债	267.07	267.07	-	-
负债总计	25,668.03	25,668.03		
所有者权益	2,099.36	11,590.28	9,490.92	452.09

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，上海锦如置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 2,099.36 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 11,590.28 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 452.09%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 11 月 30 日起至 2021 年 11 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估

方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

5、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

6、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的， 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、 除委托人、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、 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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 4 月 22 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名：_____



资产评估师签名：_____

