

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海世茂股份有限公司
拟转让物业管理业务涉及的
相关资产组价值
资产评估报告**

**沪众评报字(2021)第 0508 号
(共一册, 第一册)**

**上海众华资产评估有限公司
二〇二一年十二月三日**

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： 3131020020202100800

资产评估报告名称： 上海世茂股份有限公司拟转让物业管理业务涉及
的相关资产组价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪众评报字（2021）第0508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： 林瑞雪(资产评估师)、王成全(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。

资产评估报告目录

声 明	1
摘要	2
正文	4
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概况	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	32
资产评估报告附件	33

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师不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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评估假设、使用限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海世茂股份有限公司
拟转让物业管理业务涉及的
相关资产组价值
资产评估报告

沪众评报字（2021）第 0508 号

摘要

重 要 提 示

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。

上海众华资产评估有限公司接受上海世茂股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海世茂股份有限公司拟转让的物业管理业务涉及的相关资产组在评估基准日 2021 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：对上海世茂股份有限公司物业管理业务涉及的相关资产组价值进行评估，为上海世茂股份有限公司拟进行物业管理业务转让的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估以审计模拟财务报表为范围确认评估对象和范围，评估对象为上海世茂股份有限公司物业管理业务涉及的相关资产组。评估范围为世茂物业管理有限公司全部资产和相关负债、上海世茂股份有限公司其他物业管理业务 29 项。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 06 月 30 日。

五、评估方法：本次评估结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法两种方法对拟转让资产组进行评估，然后加以分析比较，

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论：截止评估基准日 2021 年 06 月 30 日，经收益法评估，上海世茂股份有限公司物业管理业务资产组评估值为 165,100.00 万元，较账面净资产 9,329.07 万元，增值 155,770.93 万元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论仅对本次物业管理业务资产组转让之经济行为有效，资产评估报告评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日即 2021 年 06 月 30 日起至 2022 年 06 月 29 日止。

八、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2021 年 12 月 3 日。

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，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请资产评估报告使用者关注资产评估报告中载明的评估假设、使用限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**上海世茂股份有限公司
拟转让物业管理业务涉及的
相关资产组价值
资产评估报告**

沪众评报字（2021）第 0508 号

正文

上海世茂股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，上海世茂股份有限公司拟转让的物业管理业务涉及的相关资产组在评估基准日 2021 年 06 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、被评估资产组和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为上海世茂股份有限公司，被评估资产组范围为世茂物业管理有限公司全部资产和相关负债、上海世茂股份有限公司其他物业管理业务 29 项。

（一） 委托人概况

1. 公司简况

公司名称：上海世茂股份有限公司（简称：世茂股份）

统一社会信用代码：91310000132202878T

类型： 股份有限公司（中外合资、上市）

住所：上海市黄浦区南京西路 268 号

法定代表人：吴凌华

注册资本：人民币 375116.8261 万

经营范围：实业投资、房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学用品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品、办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）。【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】

经营期限：一九九二年七月一日至不约定期限

（二）被评估单位（业务）概况

2.1 公司名称：世茂物业管理有限公司（简称：世茂物业）

统一社会信用代码：91231000681413467Y

类型： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：黑龙江省牡丹江市爱民区东地明街5号

法定代表人：董静

注册资本：捌仟万圆整

经营范围：物业管理（在资质证书规定的范围内从事经营）；商业项目策划、推广、招商、经营、管理，项目投资及管理咨询；经销针纺织品、钟表眼睛、照相器材、文化用品、体育用品、办公用品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具装饰、装潢材料、机械电器设备、金属材料；房屋中介服务，广告设计、代理、发布，婚纱摄影；房屋出租、销售，室内外装潢、停车场管理；销售购物智能卡；场地租赁；会议展览展示服务；企业管理；市场营销策划；市场调查。【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】

经营期限：2009年05月26日至2048年11月05日

2.1.1 历史沿革

（1）公司初始创立：

世茂物业管理有限公司成立于2008年11月10日，公司设立时注册资本为2,000万元，系由上海世茂股份有限公司组建，股东出资额和持股比例如下：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
------	-------	-------	------

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
上海世茂股份有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%
合计	2,000.00	2,000.00	100.00%

该事项经黑龙江宝昌会计师事务所有限公司审验，并出具“黑宝会验字（2008）第 138 号”验资报告。

（2）第一次增资

根据修改后的章程及股东决定，公司增加注册资本 6,000.00 万元，由原股东出资，变更后股东出资额和持股比例如下：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
上海世茂股份有限公司	8,000.00	8,000.00	100.00%
合计	8,000.00	8,000.00	100.00%

该事项经黑龙江天健会计师事务所有限公司审验，并出具“黑天会验字（2013）第 007 号”验资报告。

截止评估基准日，被评估单位股东及股权比例情况见下表：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
上海世茂股份有限公司	8,000.00	8,000.00	100.00%
合计	8,000.00	8,000.00	100.00%

2.1.2 分支机构：

截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日，世茂物业管理有限公司的分支机构共有 34 家，具体明细及管理项目如下：

序号	公司名称	项目名称	业态	管理面积 (平方米)
1-1	世茂物业管理有限公司北京朝阳分公司	北京工三	办公	46,283.08
1-2		北京工三	商业	48,438.70
2-1	世茂物业管理有限公司深圳第二分公司	坪山案场	案场	不涉及
2-2		龙岗案场	案场	不涉及
3-1	世茂物业管理有限公司常熟分公司	常熟搜秀活力城物业项目	商业	70,602.00
3-2		常熟世茂广场	办公	45,234.02
3-2		常熟世茂玉珑花园	住宅	129,991.16
4-1	世茂物业管理有限公司常州分公司	常州世茂广场	办公	73,431.60

序号	公司名称	项目名称	业态	管理面积 (平方米)
4-2		常州世茂广场	商业	34,436.76
5-1	世茂物业管理有限公司济南分公司	济南世茂宽厚里项目	商业	44,196.00
5-2		济南世茂写字楼公寓项目	办公	121,512.00
6-1	世茂物业管理有限公司济南第二分公司	济南天城 (1.1-1.5 地块)	住宅	456,040.02
6-2		济南天城 (1.1-1.5 地块)	商业	80,899.89
7-1	世茂物业管理有限公司昆山分公司	昆山销售型物业	商业	31,020.39
7-2		昆山销售型物业	办公	86,554.04
8	世茂物业管理有限公司南昌分公司	南昌水城	案场	不涉及
9	世茂物业管理有限公司南通分公司	南通世茂 52+	商业	45,581.96
10-1	世茂物业管理有限公司宁波分公司	宁波君御湾	住宅	75,757.98
10-2		宁波茂悦商业中心	办公	46,689.92
10-3		宁波茂悦商业中心	商业	26,225.80
11-1	世茂物业管理有限公司青岛分公司	青岛拾贰府	住宅	47,382.65
11-2		青岛拾贰府	办公	26,351.85
11-3		青岛拾贰府	商业	1,296.71
12-1	世茂物业管理有限公司青岛胶南分公司	青岛国际中心一期地块	商业	13,723.67
12-2		青岛国际中心二期地块	办公	77,329.90
12-3		青岛国际中心二期地块	商业	2,917.79
13-1	世茂物业管理有限公司青岛开发区分公司	青岛诺沙湾 A 区	住宅	57,893.69
13-2		青岛诺沙湾 A 区	商业	720.93
13-3		青岛诺沙湾 BC 区	住宅	197,256.40
13-4		青岛诺沙湾 BC 区	商业	7,881.12
13-5		青岛诺沙湾 DE 区	住宅	199,293.42
13-6		青岛诺沙湾 DE 区	商业	11,701.55
14-1	世茂物业管理有限公司厦门分公司	世茂海峡大厦	办公	22,793.86
14-2		世茂海峡大厦	办公	124,123.94
14-3		海沧云街案场	案场	不涉及
15	世茂物业管理有限公司上海分公司	上海世茂人广 52+项目	商业	6,933.80
16	世茂物业管理有限公司上海第二分公司	无项目	不涉及	不涉及
17	世茂物业管理有限公司绍兴分公司	绍兴销售型物业	商业	66,800.00
18	世茂物业管理有限公司沈阳分公司	无项目	不涉及	不涉及
19	世茂物业管理有限公司石狮分公司	石狮宽厚里/幸福坊	商业	65,120.93
20	世茂物业管理有限公司苏州工业园区分公司	苏州铜雀台雅院	住宅	141,281.91
21-1	世茂物业管理有限公司苏州沧浪分公司	苏州南区/一期	商业	83,189.89
21-2		苏州南区/一期	办公	132,962.54
22	世茂物业管理有限公司苏州第一分公司	苏州御珑墅	住宅	94,636.07
23-1	世茂物业管理有限公司天津分公司	天津武清臻园	住宅	96,164.88

序号	公司名称	项目名称	业态	管理面积 (平方米)
23-2		天津武清茂悦府	住宅	156,328.36
24	世茂物业管理有限公司无锡分公司	无锡国际广场	住宅	119,973.25
25	世茂物业管理有限公司芜湖分公司	芜湖销售型物业	商业	25,731.63
26-1	世茂物业管理有限公司徐州分公司	徐州世茂广场（撤场）	办公	不涉及
26-2		徐州世茂广场（撤场）	商业	不涉及
27	世茂物业管理有限公司成都分公司	眉山启迪科技园	案场	不涉及
28-1	世茂物业管理有限公司深圳分公司	前海销售型物业	商业	8,114.41
28-2		前海销售型物业	办公	35,109.61
28-3		前海案场	案场	不涉及
28-4		坪山案场	案场	不涉及
28-5		皇庭/梅林案场	不涉及	不涉及
29-1	世茂物业管理有限公司南京雨花分公司	南京已售写字楼物业	商业	1,084.91
29-2		南京已售写字楼物业	办公	21,520.00
29-3		南京云尚城	住宅	84,687.34
29-4		南京云尚城	商业	1,138.43
30	世茂物业管理有限公司长沙分公司	基准日后无项目	不涉及	不涉及
31	世茂物业管理有限公司珠海分公司	珠海港珠澳口岸城案场	不涉及	不涉及
32	世茂物业管理有限公司福建分公司	永泰青云小镇案场服务	不涉及	不涉及
33	世茂物业管理有限公司三亚分公司	三亚月川案场	不涉及	不涉及
34-1	世茂物业管理有限公司厦门海沧分公司	厦门海沧云街物业服务	商业	33,478.81
34-2		厦门海沧云街物业服务	办公	89,957.06
小计				3,517,776.63

除上述在管项目外,根据上海世茂股份有限公司提供的物业服务协议及计划接管时间、房地产开发销售计划等资料,截至评估基准日,尚有 47 个在建未移交项目,预计交付面积约 614 万平方米,本次亦纳入范围。

2.1.3 长期股权投资情况

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值 (万元)
1	上海菲慕思商务信息咨询有限公司	100.00	5,000.00
2	上海茂源物业管理有限公司	51.00	-
合计		—	5,000.00

2.2 其他物业管理项目

序号	公司名称	项目名称	业态	管理面积 (平方米)
1	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	北京世茂大厦	办公	56,753.08
2	厦门世茂新领航置业有限公司集美分公司	厦门集美世茂广场	商业	35,846.85
3	济南世茂置业有限公司第一分公司	济南世茂广场	商业	73,805.68
4	昆山世茂华东商城开发有限公司	昆山世茂广场	商业	68,940.24
5	昆山世茂房地产开发有限公司	昆山世茂广场	商业	21,610.00

序号	公司名称	项目名称	业态	管理面积 (平方米)
6	南昌世茂商业管理有限公司	南昌世茂广场	商业	54,768.96
7-1	南京世茂新发展置业有限公司第一分公司	南京雨花世茂智汇园 (52+)	商业	13,497.00
7-2	南京世茂新发展置业有限公司第一分公司	南京雨花世茂联合办公	办公	143.15
7-3		南京雨花世茂写字楼	办公	50,549.53
8	南通世茂商业管理有限公司	南通世茂 52+	商业	50,026.38
9	福建世茂新里程投资发展有限公司厦门分公司	厦门海峡世茂 E mall	商业	41,692.21
9	福建世茂新里程投资发展有限公司厦门分公司	厦门海峡世茂大厦	办公	34,215.85
10	绍兴世茂投资发展有限公司	绍兴世茂广场	商业	100,934.96
11-1	前海世茂发展(深圳)有限公司第一分公司	深圳前海世茂大厦	商业	14,886.02
11-2		深圳前海世茂大厦	办公	100,867.14
12	沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	沈阳世茂项目	商业	29,984.72
13	石狮世茂商业管理有限公司	石狮世茂摩天城(业务转至灵秀分公司)	商业	不涉及
14	石狮世茂房地产开发有限公司灵秀分公司	石狮世茂摩天城	商业	76,394.80
15	苏州世茂商业物业管理有限公司	苏州世茂 52+	商业	48,000.00
16	苏州世茂投资发展有限公司第一分公司	苏州世茂 52+	商业	62,096.73
17	芜湖世茂新发展置业有限公司第一分公司	芜湖项目	商业	52,598.67
18	徐州世茂商业管理有限公司	徐州世茂 52+	商业	13,231.50
19	徐州世茂置业有限公司	徐州世茂 52+	商业	23,773.00
20	烟台世茂商业管理有限公司	烟台世茂项目	商业	4,837.55
21-1	长沙世茂投资有限公司第一分公司	长沙世茂 52+	商业	9,299.03
21-2		长沙世茂环球金融中心	办公	79,701.18
22	上海茂沃可思信息科技有限公司	上海世茂大厦 M-WORKS	办公	435.17
23	上海茂沃可思信息科技有限公司南京分公司	南京雨花 M-WORKS	办公	2,003.56
24	上海茂沃可思信息科技有限公司北京分公司	北京世茂大厦 M-WORKS	办公	3,714.00
25	上海茂沃可思信息科技有限公司长沙分公司	长沙茂空间	商业	5,031.44
26	上海茂沃可思信息科技有限公司深圳前海分公司	基准日后无业务	不涉及	不涉及
27	闽侯世茂商业管理有限公司	基准日后无业务	不涉及	不涉及
28	南京世曜商务咨询有限公司	南京鼓楼世茂 52+	商业	不涉及
29	厦门世茂商业管理有限公司	基准日后无业务	不涉及	不涉及
小计				1,129,638.40

3. 物业管理业务和经营概况介绍

世茂物业管理有限公司现为国家一级物业服务资质的管理公司，为世茂股份旗下销售物业提供全程物业管理与服务。

世茂物业管理有限公司携手世茂股份布局全国为各大商业综合体项目提供全方位、高品质管理服务，代表性项目包括深圳北京世茂大厦、上海世茂人广 52+、

前海世茂大厦、南京雨花世茂写字楼、长沙世茂环球金融中心、济南世茂宽厚里、厦门海峡世茂大厦等。

通过完整的专业化、规范化、标准化物业服务运作体系认证（ISO9001、ISO14001、OHSAS17001、ISO50001），融入管理服务实践，将管控标准及作业流程导入信息化系统，全方位实现标准落地、现场巡查及远程监控的结合，为高品质服务奠定基础。

世茂物业各地分公司目前多为当地行业协会副会长或会员单位，所管理的多个项目亦多次获得政府市优或先进单位表彰，物业费收缴率与客户满意度始终处于行业前列。

4. 评估基准日模拟财务报表两年一期资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总额	36,989.32	43,789.07	49,568.97
负债总额	28,150.29	34,459.99	40,239.90
所有者权益	8,839.03	9,329.07	9,329.07
项 目	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业收入	43,201.64	45,597.30	23,618.30
营业成本	29,230.52	29,361.67	14,963.15
利润总额	8,458.82	12,169.28	7,048.52
净利润	6,344.08	9,124.41	5,273.73

注：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。

上表财务数据均摘自由上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【上会师报字（2021）第 10935 号】审计报告。

2. 执行的主要会计政策及享受的相关税收优惠政策

增值税税率 13%、9%、6%、5%、3%。

企业所得税：模拟合并主体执行 25%的企业所得税税率。

城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

（二）委托人和资产组之间的关系

委托人系本次待转让物业管理业务资产组的持有人。

（三）委托人以外的其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

因上海世茂股份有限公司拟转让物业管理业务事宜，委托上海众华资产评估有限公司对所涉及的上海世茂股份有限公司物业管理业务涉及的相关资产组价值市场价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据资产评估委托合同，本次评估对象为上海世茂股份有限公司物业管理业务相关资产组。

（二）评估范围

本次评估以审计模拟财务报表为范围确认评估对象和范围，评估对象为上海世茂股份有限公司物业管理业务涉及的相关资产组。评估范围为世茂物业管理有限公司全部资产和相关负债、上海世茂股份有限公司其他物业管理业务 29 项。

以下列表：（模拟合并）

金额单位：人民币元

序号	科目名称	2021 年 6 月 30 日账面价值
1	一、流动资产合计	483,709,100.76
2	货币资金	323,973,162.57
3	应收票据	5,685,983.42
4	应收账款	13,968,752.92
5	预付款项	4,192,449.44
6	其他应收款	129,937,241.88
7	存货	669,265.82
8	其他流动资产	5,282,244.71
9	二、非流动资产合计	11,980,636.90
10	固定资产	4,059,388.43
11	使用权资产	5,618,651.61

序号	科目名称	2021年6月30日账面价值
12	无形资产	66,179.25
13	长期待摊费用	2,236,417.61
14	三、资产总计	495,689,737.66
15	四、流动负债合计	398,628,187.75
16	应付账款	9,681,707.02
17	合同负债	67,563,305.12
18	应付职工薪酬	4,671,639.03
19	应交税费	11,717,300.11
20	其他应付款	298,832,988.65
21	其中：应付股利	111,227,389.57
22	一年内到期的非流动负债	1,904,000.03
23	其他流动负债	4,257,247.79
24	五、非流动负债合计	3,770,807.42
25	租赁负债	3,770,807.42
26	六、负债总计	402,398,995.17
27	七、净资产（所有者权益）	93,290,742.49

单体报表：

1、世茂物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	2021年6月30日账面价值
1	一、流动资产合计	693,523,434.73
2	货币资金	196,344,088.09
3	应收票据	5,685,983.42
4	应收账款净额	28,399,772.11
5	预付款项净额	2,945,874.86
6	应收股利	5,552,824.35
7	其他应收款净额	449,134,837.22
8	存货净额	330,881.22
9	其他流动资产	5,129,173.46
10	二、非流动资产合计	60,971,880.95
11	长期股权投资	50,000,000.00
12	固定资产净额	3,210,025.17
13	无形资产净额	66,179.25
14	使用权资产	5,618,651.61
15	长期待摊费用	2,077,024.92
16	三、资产总计	754,495,315.68
17	四、流动负债合计	658,472,158.35
18	应付账款	7,932,991.07

序号	科目名称	2021年6月30日账面价值
19	预收款项	42,606,631.30
20	应付职工薪酬	4,671,639.03
21	应交税费	14,297,441.52
22	应付股利	132,259,405.89
23	其他应付款	454,800,049.51
24	一年内到期的非流动负债	1,904,000.03
25	五、非流动负债合计	3,770,807.42
26	租赁负债	3,770,807.42
27	六、负债总计	662,242,965.77
28	七、净资产（所有者权益）	92,252,349.91

2、上海世茂股份有限公司其他物业管理业务 29 项

金额单位：人民币元

序号	科目名称	2021年6月30日账面价值
1	一、流动资产合计	180,369,730.97
2	货币资金	139,584,747.98
3	应收账款净额	7,977,067.34
4	预付款项净额	2,158,827.47
5	其他应收款净额	30,649,088.18
6	二、非流动资产合计	955,416.67
7	固定资产净额	796,023.98
8	长期待摊费用	159,392.69
9	三、资产总计	181,325,147.64
10	四、流动负债合计	181,325,147.64
11	应付账款	3,628,477.82
12	预收款项	25,718,021.43
13	其他应付款	151,978,648.39
14	五、非流动负债合计	-
15	六、负债总计	181,325,147.64

2021年6月30日上海世茂股份有限公司物业管理业务相关资产组的模拟财务报表已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计并出具了【上会师报字(2021)第10935号】审计报告。

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。

(三) 物业管理相关资质证书

世茂物业管理有限公司取得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《物业服务企业资质证书》，证书编号：（建）110145，资质等级壹级。

(四) 主要实物资产概况

纳入本次评估范围的实物资产主要为存货、设备，具体包括原材料、电子设备。

1.1 世茂物业管理有限公司

原材料，共 105 项，主要为各家分公司存放于仓库的维修耗材；

电子设备，共 1,824 台/套，主要为笔记本电脑、打印机、投影仪等，分布在公司的各办公室内；

1.2 长期投资-上海茂源物业管理有限公司

原材料，共 136 项，主要为各家分公司存放于仓库的维修耗材；

电子设备，共 16 台/套，主要为电脑等，分布在公司的各办公室内。

1.3 上海世茂股份有限公司其他物业管理业务 29 项

电子设备，共 332 台/套，主要为笔记本电脑、打印机、空调等，分布在公司的各办公室内。

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。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本资产评估报告评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本资产评估报告所称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

本项目评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。该评估基准日与本项目《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对本次经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本项目的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 上海世茂股份有限公司关于聘请评估机构的说明；
2. 资产评估委托合同。

（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
3. 《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修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
6. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

7. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）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. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
14. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；
15. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）资产权属依据

1. 有关资产组业务合同、发票、会计报表、原始凭据及与评估有关的其他资料；
2. 评估对象涉及的协议、章程；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他证明资料。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的部分合同和协议；
2. 被评估单位提供的历史财务数据及未来收益预测资料；

3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 同花顺 iFinD 的相关上市公司财务数据及分析资料；
5. 同花顺 iFinD 的基准日国债收益率；
6. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 其他取价资料。

(六) 其他参考资料

1. 被评估单位提供的财务会计、经营资料；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 评估人员现场座谈记录、勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
4. 委托人和被评估单位关于进行资产评估的有关事项说明；
5. 评估基准日被评估资产组【上会师报字（2021）第 10935 号】审计报告；
6. 相关部门及人员提供的其他相关材料；
7. 其他相关价格参数资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的适用性分析和选择

1. 评估方法选择的相关规定

根据《资产评估基本准则》，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。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，资产评估师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。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。

收益法是指通过将被评估资产组预期收益资本化或折现以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资产组的历史经营情况、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。

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、可收集到的可比案例数量，考虑市场法的适用性。

资产基础法，是指以被评估资产组在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。

2. 本次评估选择的评估方法和理由

本次评估选择的评估方法为资产基础法和收益法，评估方法选择理由如下：

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，在公开市场上可以收集到相同或类似的资产组交易案例，且获取的可比交易案例的经营和财务数据充分、可靠，选取同类型资产组交易案例参照物的难度较大，故无法采用交易案例比较法。

根据我们对上海世茂股份有限公司所属物业管理业务历史经营情况、经营现状、经营计划及未来发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为被评估资产组在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，未来收益额和获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币量化，具备采用收益法评估的条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估资产组有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，本次评估可以采用资产基础法。

（二）资产基础法

1. 货币资金：包括库存现金、银行存款、其他货币资金。对库存现金进行盘点核实；对于银行存款、其他货币资金，获取对账单和余额调节表等并进行函证核实，人民币存款以核实后的账面价值确定评估值。

2. 应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。了解基准日票据的种类和金额，查阅票据凭证过程和结果及已变现票据的金额情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，判断可能形成坏账的票据金额，在此基础上确定应收票据的评估值。

3. 应收款项：包括应收账款、预付账款、其他应收款等。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，采用单项测试与账龄分析相结合的方法估计评估风险损失，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值；对预付款项具体分析形成的原因和客户的经营情况、货物或服务的交付情况及资金信用情况等，根据所能收回的相应货物资产或权利或可以收回的货币金额确定评估值。

4. 应收股利：收集核实相关公司章程等资料，并对被投资企业经营和财务情况进行分析，判断应收股利金额的正确性，以核实后的账面价值作为评估值。

5. 存货：包括原材料。

原材料：对于其中购进时间较短、库存周转较快、市场价格变化不大的原材料，以核实后的账面价值作为评估值。

6. 其他流动资产

评估人员在核对纳税申报表及明细账无误的基础上，按清查核实后的账面价值作为评估值。

7. 长期股权投资：首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次评估根据被评估单位持有股权的情况，结合取得的财务资料情况，对于控股的长期股权投资，首先对被投资单位评估基准日的整体资产进行评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例计算确定长期股权投资评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

8. 设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。重置成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

① 电子设备重置全价的确定

对于评估范围内的电子设备,价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置价格确定。对于符合增值税抵扣条件的设备,重置全价还应该扣除可抵扣的增值税。

(2) 成新率的确定

① 对于重大及主要设备采用综合成新率法:

根据设备经济寿命年限及已使用年限,通过对设备使用状况的现场勘察,并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率=理论成新率(年限法成新率)+勘察调整分值

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

或:综合成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

② 对于一般设备原则上采用理论成新率(年限法成新率),如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时,则根据勘察情况加以调整。

(3) 对于购置时间较长且存在二手市场交易价格的设备,采用二手价格进行评估。

(4) 待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估,无变现价值的评估值为零值。

9. 无形资产:对于外购的软件,对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件,参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率,计算评估价值。

10. 使用权资产:对于营业用房屋及建筑物、设备所形成的使用权资产,了解其形成原因并核对相关合同,以核实后的账面价值确定评估值。

11. 长期待摊费用

了解长期待摊费用核算的内容、原始发生额和摊销额等,查验长期待摊费用的合法性、合理性和真实性,了解长期待摊费用所形成的资产或权利及其收益期,按

照基准日尚存资产或权利的价值确定评估值，如果所形成的资产或权利已经在其他资产中反映，则评估值为零。

12. 关于负债的评估

对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定为评估值。

（三）收益法

1. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算业务资产组在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的业务相关现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营业务价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产负债价值减去付息债务得出物业管理业务相关资产组价值。

本次收益法预测，采用合并口径数据，由于世茂物业截至评估基准日持有上海茂源物业管理有限公司 51% 股权，故需要在得出股东全部权益价值后对少数股东权益进行扣减。

世茂物业归属于母公司的股东权益价值=股东全部权益价值-少数股东权益价值

2. 收益法预测过程

（1）对管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

（2）分析相关业务历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理性分析。

（3）在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

（4）根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，业务经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

3. 评估模型和计算公式

本次收益法评估模型考虑资产组经营模式选用企业自由现金流折现模型，公式如下：

物业管理业务相关资产组价值=物业管理业务资产组整体价值-付息债务价值

物业管理业务资产组整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估资产组经营相关的，评估基准日后自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

经营性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+永续年期的现金流量现值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+R)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(R-g) * (1+R)^n}$$

其中：P：评估基准日的资产组经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的自由现金流量；

R：折现率；

n：明确的预测期，是指从评估基准日至业务达到相对稳定经营状况的时间。

根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 一般取零。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过物业管理业务生产经营所需，评估基准日后自由现金流量预测不涉及的资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

(3) 非经营性资产负债价值

非经营性资产负债是指与物业管理业务相关资产组生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

(4) 付息债务价值

付息债务是指评估基准日物业管理业务相关资产组需要支付利息的负债，本次评估未涉及付息债务。

4. 收益指标

本次评估，使用自由现金流量作为评估对象的收益指标，基本定义为：

$$F = \text{净利润} + \text{税后付息债务利息} + \text{折旧和摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资本增加}$$

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到经营性资产价值。

5. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

T ：所得税率

R_d ：付息债务利率；

R_e ：权益资本成本

权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数： $\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - T) \times \frac{D}{E})$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

资产组按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2021年10月11日至2021年12月3日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。同时根据《资产评估职业道德准则》，进行了独立性调查。

（二）前期准备

1、拟定评估方案针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型业务资产的特点，拟定了评估方法及现场清查工作思路等。

2、组建评估团队根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产类型，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估（技术）人员。

3、实施项目培训

（1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2021年10月11日至2021年11月1日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估资产组所在公司的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估资产组所在公司的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估资产组的资产、财务、经营管理状况；

(3) 被评估资产组的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估资产组以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估资产组经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估资产组所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人和相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成资产评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

(一) 基本假设

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，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都

有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设物业管理业务资产组以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法针对性假设

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. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

6. 假设评估基准日后资产组的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

7. 本次评估只基于评估基准日物业管理业务现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和资产评估报告对评估对象的假设条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件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：

截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，世茂物业管理有限公司物业管理业务相关资产组的评估值为 9,644.69 万元。

(1) 世茂物业管理有限公司

资产：账面价值为 75,449.53 万元，评估价值为 75,786.15 万元，增值 336.62 万元，增值率为 0.45%。负债：账面价值为 66,224.30 万元，评估价值为 66,224.30 万元，无增减值变化。净资产：账面价值 9,225.23 万元，评估价值为 9,561.85 万元，增值 336.62 万元，增值率为 3.65%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表1-世茂物业

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100.00%
1 流动资产	69,352.34	69,634.76	282.42	0.41
2 非流动资产	6,097.19	6,151.39	54.20	0.89
3 长期股权投资净额	5,000.00	5,049.19	49.19	0.98
4 固定资产净额	321.00	322.84	1.84	0.57
5 无形资产净额	6.62	6.47	-0.15	-2.27

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100.00%
6 长期待摊费用	207.70	211.02	3.32	1.60
7 使用权资产	561.87	561.87		
8 资产总计	75,449.53	75,786.15	336.62	0.45
9 流动负债	65,847.22	65,847.22	0.00	0.00
10 非流动负债	377.08	377.08	0.00	0.00
11 负债合计	66,224.30	66,224.30	0.00	0.00
12 净资产（所有者权益）	9,225.23	9,561.85	336.62	3.65

(2) 上海世茂股份有限公司其他物业管理业务 29 项资产组

资产：账面价值为 18,132.51 万元，评估价值为 18,215.35 万元，增值 82.84 万元，增值率为 0.46%。负债：账面价值为 18,132.51 万元，评估价值为 18,132.51 万元，无增减值变化。净资产：账面价值 0.00 万元，评估价值为 82.84 万元，增值 82.84 万元（具体见下表）。

资产评估结果汇总表2-其他物业管理业务

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100.00%
1 流动资产	18,036.97	18,131.23	94.26	0.52
2 非流动资产	95.54	84.12	-11.42	-11.95
3 固定资产净额	79.60	73.50	-6.10	-7.66
4 长期待摊费用	15.94	10.62	-5.32	-33.38
5 资产总计	18,132.51	18,215.35	82.84	0.46
6 流动负债	18,132.51	18,132.51	0.00	0.00
7 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
8 负债合计	18,132.51	18,132.51	0.00	0.00
9 净资产（所有者权益）	0.00	82.84	82.84	

(二) 收益法评估结果：

截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，上海世茂股份有限公司物业管理业务相关资产组的价值为 165,100.00 万元，增值 155,770.93 万元。

(三) 评估结果的比较分析及最终评估结论的确定

收益法评估后的物业管理业务涉及的相关资产组评估价值为 165,100.00 万元，资产基础法评估后的评估价值为 9,644.69 万元，两者相差 155,455.31 万元。两种评

估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估各分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，即将构成资产组的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得资产组价值的方法。收益法是从资产组的未来获利能力角度出发，反映了资产组各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对资产组价值的显示范畴不同，企业拥有的市场资源、业务渠道、管理团队资源、客户资源等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

本次评估对象作为从事物业管理服务的轻资产企业，其账面资产价值不能充分体现资产组的内在价值，作为该类型企业核心资产的管理经验、人力资源、客户资源、在建未交付物业管理业务等软资产，未体现在会计账面，其资产价值在资产基础法中亦无法体现。综合本次评估目的，采用收益法评估能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。最终评估结论如下：

经评估，上海世茂股份有限公司物业管理业务涉及的相关资产组于评估基准日2021年6月30日在上述各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为人民币165,100.00万元，大写人民币：壹拾陆亿伍仟壹佰万元整。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在资产评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

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：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）需要说明的其他问题

1. 评估人员获得了拟转让的物业管理业务资产组的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。评估人员对资产组的盈利预测进行了必要

的调查、分析、判断，采信了盈利预测相关数据。评估人员对资产组盈利预测的利用，不是对资产组未来盈利能力的保证。

2. 关于本次物业管理业务资产组未来收益预测的相关数据，部分新增物业项目截至评估基准日尚未建设完工或移交物业接管，本次评估中依据被评估单位提供的物业服务协议及计划接管时间、房地产开发销售计划、物业管理面积、管理单价、管理成本等资料为基础，预测未来年度物业收入及成本。若实际物业接管时间计划与进度或服务内容等有较大差异时，需要相应调整评估结果。

3. 本资产评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。评估机构和评估专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

4. 本次资产评估报告中评估基准日业务资产组账面值摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【上会师报字（2021）第 10935 号】审计报告。

5. 本资产评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号），执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告及其评估结论仅用于本资产评估报告中载明的评估目的和用途，用于其它任何目的均无效。

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专业人员不承担责任。

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。

5. 未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6. 本报告评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日即 2021 年 06 月 30 日起至 2022 年 06 月 29 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 12 月 3 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



上海众华资产评估有限公司

二〇二一年十二月三日

资产评估报告附件

(目 录)

- 附件一： 上海世茂股份有限公司关于聘请评估机构的说明
- 附件二： 【上会师报字（2021）第 10935 号】审计报告
- 附件三： 委托人及相关物业管理公司营业执照副本复印件
- 附件四： 委托人及产权持有单位承诺函
- 附件五： 负责本评估业务的资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件六： 资产评估机构备案公告（沪财企备案[2017]7 号）复印件
- 附件七： 资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书
- 附件八： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件九： 资产评估汇总及明细表