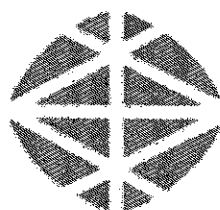


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟协议收
购上海高地资产经营管理有限公司 100%股权涉及上
海高地资产经营管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1350 号

（评估报告书）
共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 9 月 25 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202201587
合同编号:	东洲评委(202208172)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1350号
报告名称:	上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟协议收购上海高地资产经营管理有限公司100%股权涉及上海高地资产经营管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	271,000,000.00元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	林小亮 (资产评估师) 会员编号: 31180017 吴柏莹 (资产评估师) 会员编号: 31190152
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年09月25日



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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，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存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
(一) 委托人概况.....	7
(二) 被评估单位概况.....	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	11
(四) 其他资产评估报告使用人.....	11
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.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	16
(一) 经济行为依据.....	17
(二) 法律法规依据.....	17
(三) 评估准则依据.....	18
(四) 资产权属依据.....	19
(五) 评估取价依据.....	19
(六) 其他参考资料.....	20
七、 评估方法.....	20
(一) 评估方法概述.....	20
(二) 评估方法的选择.....	20
(三) 资产基础法介绍.....	21
(四) 收益法介绍.....	25
八、 评估程序实施过程和情况.....	28
九、 评估假设.....	30
(一) 基本假设.....	30
(二) 一般假设.....	31
(三) 收益法特别假设.....	31
十、 评估结论.....	32
(一) 相关评估结果情况.....	32
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	33
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	34
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	35
(五) 评估结论有效期.....	35
(六) 有关评估结论的其他说明.....	35
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 评估报告使用限制说明.....	38
十三、 评估报告日.....	39



上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟协议收购上海高地资产
经营管理有限公司 100%股权涉及上海高地资产经营管理有
限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1350 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司。

被评估单位：上海高地资产经营管理有限公司。

评估目的：股权协议收购。

经济行为：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟收购上海高地资产经营管理有限公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：本次评估范围系截至2022年6月30日上海高地资产经营管理有限公司的全部资产和负债。评估前单体口径总资产200,091,125.43元，其中：流动资产139,168,397.71元、非流动资产60,922,727.72元，其中：长期股权投资37,833,800.00元，固定资产23,088,927.72元，单体口径负债136,321,719.93元，单体口径净资产63,769,405.50元。合并口径总资产1,194,166,103.75元，合并口径负债1,046,887,965.28元，合并口径净资产147,278,138.47元，其中：归属于母公司净资产147,278,138.47元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年6月30日

评估方法：采用资产基础法和收益法，最后选取收益法的评估结论。



评估结论:经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币27,100.00万元。大写:人民币贰亿柒仟壹佰万元整。

评估结论使用有效期:为评估基准日起壹年内,即有效期截止 2023 年 6 月 29 日。

若本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特殊事項:

1、截至评估基准日,上海欣福到家信息科技有限公司、上海复灝投资有限公司、成都高地置业有限公司注册资本均未实缴,由于均为全资控股子公司,对评估结论没有影响,提醒报告使用者注意。

2、截至评估基准日上海高益能源科技有限公司已税务注销,已无任何资产负债,本次评估为零。

3、对于下属单位上海康卫物业管理有限公司账上的投资性房地产,与报告号东洲评报字【2022】第1515号《上海高地资产经营管理有限公司财务报告目的一公允价值计量涉及的下屬单位上海康卫物业管理有限公司中行别业商务楼办公房地产市场价值资产评估报告》标的相同,基准日相同均为2022年6月30日,该报告评估目的为公允价值计量,内涵与评估准则中的市场价值类型相对应,故而与本次评估报告中的市场价值类型相同,评估方法和评估假设的使用符合评估准则要求,委托人的确定符合评估准则要求,本次引用该评估报告中的评估结果9,824.00万元。

4、在子公司上海高地物业管理有限公司运输设备评估明细表中序号9#“帕萨特轿车”经核查,截止评估基准日无实物,也无牌照额度,评估为零。

5、经过调查,沪房地(闵)字(2006)第059752号、沪房地(闵)字(2006)第059742号、沪房地(闵)字(2006)第059730号、沪房地(闵)字(2006)第059721号、沪房地(闵)字(2006)第059723号的产证和产调结果以及获取的部分土地原始资料都未查到记载土地年限,土地可以确认为出让地,因为时间已比较长,还有一些土地原始资料无法获取,因此本次在采用收益法计算时通过向办理的相关人员访谈了解土地的估计取得时间计算。

以上特别事項可能对本评估结论产生影响,提请评估报告使用人在实施本次经济

行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟协议收购上海
高地资产经营管理有限公司 100%股权涉及上海高地资产
经营管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1350 号

正文

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司：

上海东洲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、收益法，按照必要的评估程序，对上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟协议收购上海高地资产经营管理有限公司股权所涉及的上海高地资产经营管理有限公司股东全部权益于 2022 年 6 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司（简称“委托人”）（600655 豫园股份）

统一社会信用代码：91310000132200223M

公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：上海市文昌路 19 号

法定代表人：黄震

注册资本：389,038.2974 万元人民币

成立日期：1987 年 11 月 25 日

营业期限：1987 年 11 月 25 日至无固定期限

经营范围：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大



型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。【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

公司名称：上海高地资产经营管理有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91310115763039077C

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区新金桥路 27 号 13 号楼 2 楼

法定代表人：冉飞

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2004 年 5 月 31 日

营业期限：2004 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日

经营范围：企业资产委托管理，企业购并重组策划，物业管理，酒店管理（除餐饮），停车场、库经营，房地产经纪，企业管理咨询（除经纪），市场营销策划，建筑工程领域内的技术开发、技术咨询、技术服务。【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】

上海高地资产经营管理有限公司于 2004 年 5 月 31 日取得自由贸易试验区市场监督管理局核发营业执照，并取得注册号 310115000836714，企业成立时注册资本为人民币 300 万元人民币。上海策源行房地产经纪有限公司出资 30.00 万元人民币，持股 10%；复地（集团）股份有限公司出资 270.00 万元，持股 90%。企业成立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	所占比例%
上海策源行房地产经纪有限公司	30.00	30.00	10.00
复地（集团）股份有限公司	270.00	270.00	90.00
合计	300.00	300.00	100.00

2006 年 7 月，根据股东会决议和股权转让协议，上海策源行房地产经纪有限公司将其持有的上海高地资产经营管理有限公司 10%的股权转让给复地（集团）股份有限公



司。上海高地资产经营管理有限公司注册资本由 300.00 万元增加为 1,000.00 万元。本次增资和股权转让完成后，企业股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	所占比例%
复地（集团）股份有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	1,000.00	100.00

2007 年 8 月，根据股东会决议，上海高地资产经营管理有限公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 10,000.00 万元人民币。本次增资完成后，企业股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	所占比例%
复地（集团）股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，上海高地资产经营管理有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	所占比例%
复地（集团）股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

上海高地资产经营管理有限公司（以下简称高地）是复星成员企业，成立于 2004 年，致力成为创新型幸福城市生活综合服务商，深化布局住宅、商用、公建三大业务赛道，同时围绕三大赛道开展多元创新业务，形成差异化核心竞争力，源源不断为企业注入发展的动力。

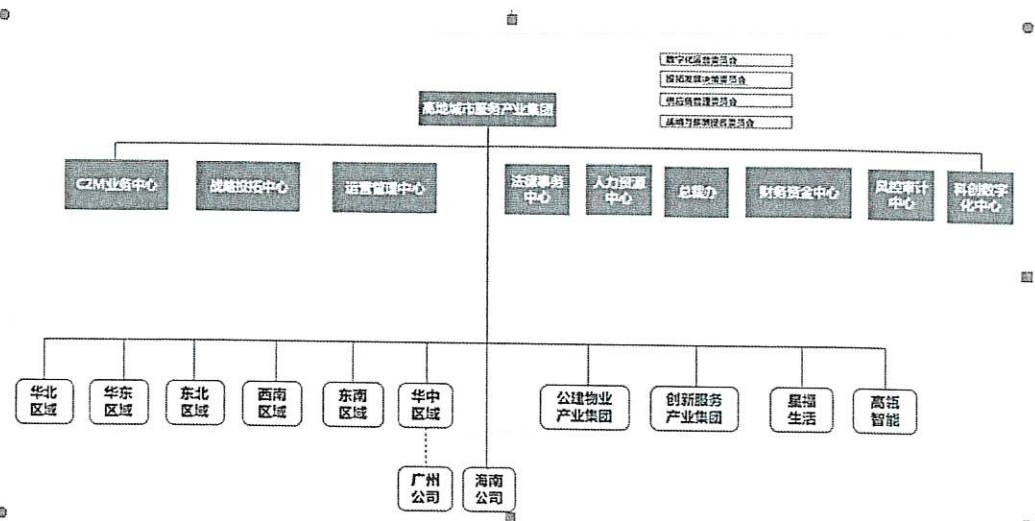
2021 年，高地位列全国物业百强排名 TOP15，16 年的精耕细作，形成了涵盖精品住宅、高端公寓、甲级写字楼、商业综合体、医院、产业园区、综合物流园、学校、政府办公楼、旅游景区、养老产业园、特色主题小镇等多元服务业态。物业收费管理模式包含酬金制、承包制。

作为国家一级资质的专业化物业管理企业和中国物业管理协会理事单位，已通过 ISO9001、ISO14001 和 ISO45001 三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。高地是企业信用评价 AAA 级信用企业、中国物业管理协会第五届理事单位、上海市物业管理行业协会第六届理事会副会长单位、中国社区扶贫联盟理事单位和上海市安全生产协会历史单位。企业布局全国，辐射全国 7 大区域 23 个省，布局上海、北京、深圳、广州、南京、成都、杭州、武汉、重庆、天津等 40 余座经济水平发展最高的一二线城市，服务于数十万用户。



高地的企业愿景是成为创新型幸福城市生活综合服务商、企业使命是打造复星健康、快乐、富足、智造四大板块流量入口及需求反哺双向平台，为全球家庭客户提供高品质的产品和服务、企业的价值的定位是复星战略生态下，以物业服务为发力基础，以生活服务升级为核心竞争机遇，以科创+投资驱动业务护城河，为城市家庭、企业、政府提供高附加值的服务，打造城市综合服务生态圈。

截止评估基准日，公司组织机构架构图如下：



公司近年经营状况如下：（母公司单体口径）

单位：万元

项目\年份	2021 年 1-12 月	2022 年 1-6 月
主营业务收入	1,297.39	403.97
净利润	-1,810.51	-112.19
项目\年份	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
资产总额	20,086.09	20,009.11
负债总额	13,596.96	13,632.17
净资产	6,489.13	6,376.94

公司近年经营状况如下：（合并口径）

单位：万元

项目\年份	2021 年 1-12 月	2022 年 1-6 月
主营业务收入	99,914.02	49,329.83
净利润	-6,993.54	169.47
归属于母公司净利润	-7,035.44	169.47
项目\年份	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
资产总额	119,850.62	119,416.61



负债总额	105,292.28	104,688.80
净资产	14,558.34	14,727.81
归属于母公司净资产	14,558.34	14,727.81

上述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（2022）专字第 61631176_B01 号）。

上海高地资产经营管理有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率 5%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%。

截止评估基准日，长期股权投资如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	注册资本（万元）
上海欣福到家信息科技有限公司	2021/9/9	100%	5,000.00
成都高地置业有限公司	2015/12/16	100%	100.00
上海复灏投资有限公司	2015/5/5	100%	100.00
上海高地物业管理有限公司	2006/9/27	100%	10,000.00
上海高益能源科技有限公司	2003/7/24	88.75%	2,000.00

注：评估基准日时上海高益能源科技有限公司已经税务注销。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为属于同一个集团的关联公司。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟收购上海高地资产经营管理有限公司 100% 股权。本次评估目的是反映上海高地资产经营管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致，



经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估对象系截至2022年6月30日上海高地资产经营管理有限公司股东全部权益价值，本次评估范围系截至2022年6月30日上海高地资产经营管理有限公司的全部资产和负债。评估前单体总资产200,091,125.43元，其中：流动资产139,168,397.71元、非流动资产60,922,727.72元，其中：长期股权投资37,833,800.00元，固定资产23,088,927.72元，负债136,321,719.93元，净资产63,769,405.50元。合并总资产1,194,166,103.75元，合并负债1,046,887,965.28元，合并净资产147,278,138.47元，归属于母公司净资产147,278,138.47元。

租赁

企业位于上海市宝山区环镇南路858弄12号楼401-410室（4层）系企业租赁的办公场所，租赁期限自2021年10月1日起至2023年9月30日止。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号（安永华明（2022）专字第61631176_B01号）。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等组成。其中存货为购买的车位。

2. 设备

主要为电子设备。

3. 房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物类包括房屋建筑物，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	用途
1	沪房地（浦）字（2007）第007042号	东方知音会所	钢混	2002/12/25	1,740.43	会所
2	沪房地（闵）字（2006）第059752号	龙柏香榭苑会所	钢混	2002/1/1	1,842.23	会所
3	沪房地（闵）字（2006）第059742号	春申城会所二期	钢混	2005/1/1	817.32	会所



4	沪房地（闵）字（2006）第 059730 号 沪房地（闵）字（2006）第 059721 号 沪房地（闵）字（2006）第 059723 号	春申城会所一期	钢混	2003/1/1	723.12	会所
5	沪房地（闵）字（2006）第 059988 号	金汇丽舍足球俱乐部	钢混	2002/1/1	2,734.02	体育馆
6	沪房地（长）字（2007）第 001411 号	上城 UPTOWN 会所	钢混	2004/1/1	984.06	会所
7	沪房地（长）字（2007）第 001410 号	上城 UPTOWN 游泳池	钢混	2004/1/1	694.17	游泳池
8	沪房地（松）字（2007）第 016822 号	爱伦坡一期会所	钢混	2004/1/1	764.52	会所
9	沪房地（松）字（2007）第 016826 号	爱伦坡一期会所	钢混	2004/1/1	1,475.03	会所
10	沪房地（松）字（2007）第 016823 号	爱伦坡一期会所	钢混	2004/1/1	575.58	会所
11	沪房地（松）字（2007）第 016824 号	爱伦坡二期会所	钢混	2004/1/1	1,527.95	会所
12	沪房地（松）字（2007）第 008773 号	香堤苑会所	钢混	2005/1/1	1,347.98	会所
	合计				15,226.41	

以上房屋建筑物未涉及到抵押担保情况。

4. 长期股权投资

具体明细如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	注册资本（万元）
上海欣福到家信息科技有限公司	2021/9/9	100%	5,000.00
成都高地置业有限公司	2015/12/16	100%	100.00
上海复灝投资有限公司	2015/5/5	100%	100.00
上海高地物业管理有限公司	2006/9/27	100%	10,000.00
上海高益能源科技有限公司	2003/7/24	88.75%	2,000.00

注：评估基准日时上海高益能源科技有限公司已经税务注销。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

母公司基准日账上无其他无形资产，另将账面未反映已拥有的知识产权纳入评估范围：

商标

序号	商标样式	商标名称	类别	申请日期
1		GOLTE INTELLINK	36	2021/12/10
2		GOLTE HOUSECARE	36	2021/12/10
3		GOLTE HOSPICARE	36	2021/12/10
4		GOLTE BIZSERVE	36	2021/12/10
5		GOLTE	36	2007/4/26

域名

序号	许可证号	域名	注册日期	到期日
1	沪 ICP 备 17042142 号-1	golte.cn	2007/4/17	2023-04-17

合同权益

合同权益：高地资产及下属高地物业与客户签署了长期的资产管理和物业管理合



同，高地资产、高地物业拥有通过合同保障获得收益的权利。

子公司上海欣福到家信息科技有限公司纳入评估范围内的账外知识产权如下：

商标

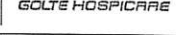
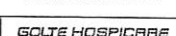
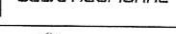
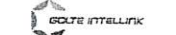
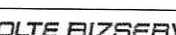
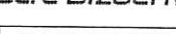
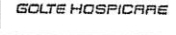
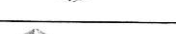
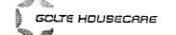
序号	商标样式	商标名称	类别	注册号	申请日期	有效日期
1		欣福家	44	61880842	2021/12/31	2031/12/30
2		欣福家	43	61872764	2021/12/31	2031/12/30
3		欣福家	45	61872783	2021/12/31	2031/12/30
4		欣福家	41	61851976	2021/12/31	2031/12/30
5		欣福家	9	61885590	2021/12/31	2031/12/30
6		星福生活	45	59500216	2021/9/27	2031/9/26
7		星福生活	44	59500581	2021/9/27	2031/9/26
8		星福生活	39	59514620	2021/9/27	2031/9/26
9		星福生活	43	59525170	2021/9/27	2031/9/26
10		星福生活	35	59498666	2021/9/27	2031/9/26
11		星福生活	36	59500624	2021/9/27	2031/9/26
12		星福生活	37	59507681	2021/9/27	2031/9/26
13		欣福到家	43	59512633	2021/9/27	2031/9/26
14		欣福到家	45	59500596	2021/9/27	2031/9/26
15		欣福到家	41	59498698	2021/9/27	2031/9/26
16		欣福到家	9	59510008	2021/9/27	2031/9/26
17		欣福到家	44	59498674	2021/9/27	2031/9/26
18		欣福到家	37	59512006	2021/9/27	2031/9/26
19		欣福到家	36	59519534	2021/9/27	2031/9/26
20		欣福到家	39	59509985	2021/9/27	2031/9/26

子公司上海高地物业管理有限公司纳入评估范围内的账外知识产权如下：

商标

序号	商标样式	商标名称	注册证号	申请日期
1		蜂米粒	62560943	2022/2/11
2		高地蜂米粒	62555003	2022/2/11
3		蜂米粒	62565662	2022/2/11
4		蜂米粒	62545712	2022/2/11
5		高地蜂米粒	62568358	2022/2/11
6		蜂米粒	62562532	2022/2/11
7		高地蜂米粒	62565591	2022/2/11
8		蜂米粒	62567067	2022/2/11
9		GOLTE HOSPICARE	61310981	2021/12/10
10		GOLTE HOSPICARE	61316187	2021/12/10
11		GOLTE INTELLINK	61291987	2021/12/10
12		GOLTE HOSPICARE	61299316	2021/12/10



13		GOLTE HOSPI CARE	GOLTE HOUSE CARE	61296815	2021/12/10
14		GOLTE HOSPI CARE	GOLTE HOSPI CARE	61303138	2021/12/10
15		GOLTE BIZSERVE	GOLTE BIZSERVE	61292063	2021/12/10
16		GOLTE HOSPI CARE	GOLTE HOUSE CARE	61294616	2021/12/10
17		GOLTE INTELLINK	GOLTE INTELLINK	61301529	2021/12/10
18		GOLTE INTELLINK	GOLTE INTELLINK	61305217	2021/12/10
19		GOLTE BIZSERVE	GOLTE BIZSERVE	61310939	2021/12/10
20		GOLTE HOSPI CARE	GOLTE HOSPI CARE	61299694	2021/12/10
21		GOLTE INTELLINK	GOLTE INTELLINK	61317397	2021/12/10
22		高地悦居 GOLTE HOUSE CARE	高地悦居 GOLTE HOUSE CARE	61312514	2021/12/10
23		GOLTE HOUSE CARE	GOLTE HOUSE CARE	61296799	2021/12/10
24		GOLTE HOSPI CARE	GOLTE HOSPI CARE	61304395	2021/12/10
25		GOLTE BIZSERVE	GOLTE BIZSERVE	61298165	2021/12/10
26		GOLTE BIZSERVE	GOLTE BIZSERVE	61289789	2021/12/10
27		GOLTE 高地	高地 GOLTE	23165347	2017/3/15
28		GOLTE 高地	高地 GOLTE	23165157	2017/3/15
29		GEECUP COFFEE	GEECUP COFFEE REFRESHMENTS MEETING WORK	24211277	2017/5/18

其中序号 29 商标所有权人为上海高地物业管理有限公司的子公司上海高迪餐饮服务有限公司，其余商标所有权人为上海高地物业管理有限公司。

域名

序号	许可证号	域名	注册日期	到期日
1	沪 ICP 备 17038144 号-1	www.golte.com.cn	2007/4/17	2023/4/17
2	沪 ICP 备 16025730 号-4	www.9lwujia.com	2016/5/4	2023-05-04
3	沪 ICP 备 16025730 号-3	www.goltestarlife.com	2020/6/3	2023-06-03

其中，序号 2 和序号 3 域名所有权人为上海高地物业管理有限公司的子公司上海旻汇信息科技有限公司，序号 1 所有权人为上海高地物业管理有限公司。

软件著作权

序号	软件名称	登记号	登记日期
1	高地企业门户系统 1.0	2022SR0383447	2022-03-23
2	高地数据管理平台 1.0	2022SR0383569	2022-03-23
3	高地统一身份管理系统 1.0	2022SR0383581	2022-03-23
4	高地蜂米粒 Appl. 0	2022SR0876693	2022-02-17
5	高地智能管理集成中心主数据管理系统 V1.0	2018SR770134	2018-09-21
6	高地智能管理集成中心设备管理系统 V1.0	2018SR770147	2018-09-21
7	高地智能管理集成中心 APP 端系统 V1.0	2018SR770161	2018-09-21
8	高地智能管理集成中心 400 客服系统 V1.0	2018SR770139	2018-09-21



9	高地智能管理集成中心系统管理平台 V1.0	2018SR770153	2018-09-21
10	高地智能管理集成中心巡视巡检系统 V1.0	2018SR770129	2018-09-21
11	高地智能管理集成中心工单调度系统 V1.0	2018SR768935	2018-09-21
12	高地智能管理集成中心报事报修系统 V1.0	2018SR768929	2018-09-21
13	高地智能管理集成中心品质核查系统 V1.0	2018SR768943	2018-09-21
14	高地生活 APP 系统 V1.0	2018SR758798	2018-09-18

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

对于下属单位上海康卫物业管理有限公司账上的投资性房地产，与报告号东洲评报字【2022】第 1515 号《上海高地资产经营管理有限公司财务报告目的一公允价值计量涉及的下属单位上海康卫物业管理有限公司中行别业商务楼办公房地产市场价值资产评估报告》标的相同，基准日相同均为 2022 年 6 月 30 日，该报告评估目的为公允价值计量，内涵与评估准则中的市场价值类型相对应，故而与本次评估报告中的市场价值类型相同，评估方法和评估假设的使用符合评估准则要求，委托人的确定符合评估准则要求，本次引用该评估报告中的评估结果 9,824.00 万元。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本次委托人作为标的企业本轮融资其中的投资者之一，投资行为独立自主，投资行为为市场化行为，故而选取了市场价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据



本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 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. 《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修正）；
3. 《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. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
13. 《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）；

14. 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）；

15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

18. 《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）；

19. 《财政部 税务总局 海关总署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）；

20. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

21. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订）；

22. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

23. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
14. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
17. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
19. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
20. 《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）；
21. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
22. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 知识产权证书；
2. 车辆行驶证、不动产权证书；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议）；
6. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
4. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
5. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
6. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；



8. 券商行业研究报告；
9. 同花顺证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
10. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《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。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、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。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的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购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估计算量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指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全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收、预付账款和其他应收款，在对应收款项类核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，



参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 存货

对于购买的车位，采用市场法评估，不含税增值税结果扣除土地增值税、所得税、税金及附加。

4. 其他流动资产

按照核实后的账面值评估。

5. 长期股权投资

对全资和控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。长期股权投资具体评估方法如下：

级别序号	公司名称	股权比例	评估方法
1	上海欣福到家信息科技有限公司	100%	资产基础法
2	成都高地置业有限公司	100%	资产基础法
3	上海复灏投资有限公司	100%	资产基础法
4	上海高地物业管理有限公司	100%	资产基础法
5	上海高益能源科技有限公司	88.75%	已注销

序号1-4资产、负债能够可靠计量，适合采用资产基础法评估，序号5已税务注销，无任何资产和债务；由于在母公司合并层面采用收益法，子公司未再另外采用收益法评估。

1、子公司资产基础法概况介绍

1) 成都高地置业有限公司拥有的车位采用市场法评估，扣除土地增值税及相关交易税费。

2) 对于子公司拥有的设备资产采用成本法评估，与母公司评估方法介绍相同。

3) 对于投资性房地产采用收益法评估。

4) 对于购买的专用软件采用市场法评估；对于软件著作权、商标、域名采用成本法评估。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资

料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《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），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

$$\begin{aligned}\text{设备重置全价（不含增值税）} &= \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值税）} \\ &+ \text{安装调试费（不含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本}\end{aligned}$$

对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$



尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

7. 固定资产-房屋建筑物

委估房产为购买取得，土地为住宅用途，房产为特殊用途，周边无同类型成交案例，不适合市场法评估；委估房地产已建成多年，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法；委估房产具有较大的收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估；委估房产为小区配套特殊物业，主要用于休闲娱乐，长期用于出租，适合采用收益法评估。

收益法：调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；

Fi—未来收益期的预期年收益额

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1—空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金及附加等。

8. 无形资产-其他

对于商标、域名，经调查了解，被评估单位注册商标、域名主要起到标识作用，无类似参照可比案例，无超额收益能力，因此本次评估对于在有效期限内的商标、域名采用成本法计算其评估值。

对于合同权益，是能为所有者带来稳定收益、前景良好的无形资产，根据对未来市场分析，委估无形资产具有一定的市场价值。评估人员经综合分析，对其采用多期超额收益进行评估，多期超额收益法是先估算被评估无形资产与其他贡献资产共同创造的整体收益，在整体收益中扣除其他贡献资产的贡献，将剩余收益确定为超额收益，并作为被评估无形资产所创造的收益，将上述收益采用恰当的折现率折现以获得无形资产



评估价值的一种方法。本次收益采用 EBIAT 口径，即：

$$\text{评估价值} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{CFF}_t}{(1+r)^t}$$

n = 详细预测期；

CFF_t = 第 t 年的资产贡献；

r = 折现率；

t = 详细预测年度。

其中：

合同权益贡献 = 经营现金流 - 相对应的营运资金的贡献 - 相对应的固定长期资产及折旧摊销的贡献 - 人力资本的贡献。其中：

折现率确定：采用累加法确定折现率。

9. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员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. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

上海高地资产管理有限公司及下属单位均围绕物业管理业务成立，适合采用合并



口径收益法评估。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息负债

其中：

（1）企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产、负债价值及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

式中：F_i—未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后至永续期，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

（2）确定未来收益期限。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。考虑企业历史亏损可弥补期限及进入运营稳定所需的时间，确定本次预测周期。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期为无限期，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。



(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

We：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd：为债务资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本采用资本资产定价修正模型(CAPM)来确定，计算公式为：

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

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：分别为企业自身的付息债务与权益资本。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。

本次评估涉及的非经营性资产负债概况如下：

①上海欣福到家信息科技有限公司、成都高地置业有限公司、上海复灏投资有限公司基本没有实质性的主营业务，仅有一小部分其他业务收入，本次将其全部资产负债分类为非经营性资产负债。

②存货-车位、投资性房地产、固定资产房屋建筑物不是主营业务所必须的资产，分类为非经营性资产。

③本次专项审计采用的权责发生制制定财务报表与企业历史的收付实现制不同，两种方式不同差异带来的科目差异本次重分类为非经营性及负债。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年7月中旬至2022年9月初。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证（2022年7月22-8月20日）：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；



- (3) 根据资产评估申报明细表内容,对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;
 - (4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件,对被评估单位提供的权属资料进行查验,核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况,请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷;
 - (5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点,分析拟定各类资产的具体评估方法;
 - (6) 对通用设备,主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料;
 - (7) 对所涉及到的无形资产,了解其成本构成、历史及未来的收益情况,对应产品的市场状况等相关信息;
 - (8) 对评估范围内的负债,主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。
2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解,判断企业未来一段时间内可能的发展趋势(2022年8月21日-9月10日)。具体如下:
- (1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况,主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;
 - (2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等,执行的税率及纳税情况,近几年的债务、借款以及债务成本等情况;
 - (3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩,包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况;
 - (4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;
 - (5) 了解企业资产配置及实际利用情况,分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况,并与企业管理层取得一致意见;
 - (6) 通过对被评估单位管理层访谈方式,了解企业的核心经营优势和劣势;未来几年的经营计划以及经营策略,如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等,以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等;主要的市场竞争者情况;以及所面临的经营风险,如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等;
 - (7) 了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向



等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息

的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法特别假设

（1）被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

（2）未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

（3）被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会



计政策在重要性方面保持一致。

(4) 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

(5) 本次假设企业办公、经营租赁场所可持续租赁使用以维持企业持续经营。

(6) 企业未来经营业务不会发生大变动，营业执照未来续期不存在实质性障碍，未来假设持续续期经营。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

(一) 相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位单体口径股东全部权益账面值为 6,376.94 万元，评估值 24,152.24 万元，评估增值 17,775.30 万元，增值率 278.74%。

被评估单位合并归母股东全部权益账面值为 14,727.81 万元，评估值 24,152.24 万元，评估增值 9,424.43 万元，增值率 63.99%。

增减值原因分析：

1. 流动资产

流动资产 13,916.84 万元，评估值为 14,059.51 万元，评估增值 142.67 万元，主要是因为购买的车位市场价值上涨所致。

2. 长期股权投资

长期股权投资账面净值 3,783.38 万元，评估净值为 12,414.72 万元，增值 8,631.34 万元。增值原因主要是长期股权投资账面为历史成本入账未体现控股子公司的历年经

营损益变动情况与评估按照当前时点股权价值评估差异所致。

3. 固定资产

固定资产账面净值 2,308.89 万元，评估净值为 3,409.10 万元，增值 1,100.21 万元。主要是因为评估估计的经济耐用年限与会计折旧年限差异所致以及会所当前市场价值大于账面净值所致。

4. 无形资产

无形资产账面值为 0.00 万元，评估值为 7,901.08 万元，增值 7,901.08 万元，系本次将账面未反映的可辨认无形资产纳入评估范围所致。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位单体口径股东全部权益账面值为 6,376.94 万元，评估值 27,100.00 万元，评估增值 20,723.06 万元，增值率 324.97%。

被评估单位合并归母股东全部权益账面值为 14,727.81 万元，评估值 27,100.00 万元，评估增值 12,372.19 万元，增值率 84.01%。

(二) 评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 27,100.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 24,152.24 万元高 2,947.76 万元，差异率 10.88%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重新取得的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；导致各评估方法的评估结果存在差异。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。



被评估单位为物业管理主营业务企业，企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含物业服务能力、管理优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。因此，本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币27,100.00万元。大写：人民币贰亿柒仟壹佰万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

评估汇总表如下：单位万元（合并口径）

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	105,642.35			
2	非流动资产	13,774.26			
3	其中：可供出售金融资产	0.00			
4	持有至到期投资	0.00			
5	债权投资	0.00			
6	其他债权投资	0.00			
7	长期应收款	0.00			
8	长期股权投资	0.00			
9	其他权益工具投资	0.00			
10	其他非流动金融资产	0.00			
11	投资性房地产	9,824.00			
12	固定资产	3,557.58			
13	在建工程	0.00			
14	生产性生物资产	0.00			
15	油气资产	0.00			
16	使用权资产	274.80			
17	无形资产	117.88			
18	开发支出	0.00			
19	商誉	0.00			
20	长期待摊费用	0.00			
21	递延所得税资产	0.00			
22	其他非流动资产	0.00			



23	资产总计	119,416.61			
24	流动负债	102,107.15			
25	非流动负债	2,581.65			
26	负债总计	104,688.80			
27	归母净资产	14,727.81	27,100.00	12,372.19	84.01

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

该公司拥有企业账面值上未反映的物业服务能力、管理优势等重要的无形资源价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估对象为股东全部权益价值，不涉及控股权溢价，最终评估结论未考虑控制权的影响；同时鉴于被评估单位本身为非上市公司，市场交易资料的局限性，本次评估结论也未考虑因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年6月30日至2023年6月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：



（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、在子公司上海高地物业管理有限公司运输设备评估明细表中序号9#“帕萨特轿车”经核查，截止评估基准日无实物，也无牌照额度，评估为零。

2、经过调查，沪房地（闵）字（2006）第059752号、沪房地（闵）字（2006）第059742号、沪房地（闵）字（2006）第059730号、沪房地（闵）字（2006）第059721号、沪房地（闵）字（2006）第059723号的产证和产调结果以及获取的部分土地原始资料都未查到记载土地年限，土地可以确认为出让地，因为时间已比较长，还有一些土地原始资料无法获取，因此本次在采用收益法计算时通过向办理的相关人员访谈了解土地的估计取得时间计算。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：安永华明（2022）专字第61631176_B01号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海高地资产经营管理有限公司的合并财务报表，包括2022年6月30日的合并资产负债表，截至2022年6月30日止6个月期间的合并利润表以及相关合并财务报表附注。我们认为，后附的上海高地资产经营管理有限公司的合并财务报表在所有重大方面按照合并财务报表附注二所述编制基础编制。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关



责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位未发现存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

租赁：

母公司：企业位于上海市宝山区环镇南路 858 弄 12 号楼 401-410 室（4 层）系企业租赁的办公场所，租赁期限自 2021 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。已在使用权资产反映。

子公司：

上海高地物业管理有限公司位于上海市宝山区环镇南路 858 弄复地中环天地 26 号房屋的使用权，租赁期限自 2021 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。

成都高地置业有限公司位于四川省成都市高新区益州大道中段 722 号名称为“复城国际广场 T1”的 804、805 号系企业租赁的办公场所，建筑面积 403.61 平方米，租赁期限自 2021 年 3 月 15 日起至 2024 年 3 月 14 日止。

除此之外，评估师通过现场调查及访谈，委托评估的资产未发现存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 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。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层及委托人多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 截至评估基准日，上海欣福到家信息科技有限公司、上海复灝投资有限公司、成都高地置业有限公司注册资本均未实缴，由于均为全资控股子公司，对评估结论没有影响，提醒报告使用者注意。

4. 截至评估基准日上海高益能源科技有限公司已税务注销，已无任何资产负债，本次评估为零。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）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本报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。



(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年9月25日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

林小亮



吴柏莹



评估报告日

2022 年 9 月 25 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟协议收购上海高地资产
经营管理有限公司 100%股权涉及上海高地资产经营管理有限公司股
东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2022】第 1350 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人法人营业执照
3. 被评估单位法人营业执照及章程
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位资产权属证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、
评估结论部分）

收益法测算表概况

被评估单位名称：上海高地资产经营管理有限公司		评估基准日：2022/6/30		单位：人民币万元				
经营性资产价值计算表		2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
归属于母公司损益		320.64	1,532.10	2,158.36	2,079.97	1,735.20	1,752.82	1,752.82
加：折旧和摊销		430.18	860.37	910.37	960.37	1,010.37	1,060.37	1,060.37
减：资本性支出		423.63	1,047.27	1,097.27	1,147.27	1,197.27	1,060.37	1,060.37
减：营运资金增加		-11,826.68	630.18	260.39	145.18	250.46	127.58	-
股权自由现金流		12,153.87	715.02	1,711.07	1,747.89	1,297.84	1,625.24	1,752.82
加：税后的付息债务利息		-6.00	0.60	-	-	-	-	-
企业自由现金流		12,147.87	715.62	1,711.07	1,747.89	1,297.84	1,625.24	1,752.82
折现率		12.10%	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%
折现系数		0.97	0.89	0.80	0.71	0.63	0.56	4.67
收益现值		11,805.30	638.40	1,361.67	1,240.83	821.92	918.10	8,183.22
经营性资产价值								24,969.44

序号	项目	账面价值：万元	评估价值：万元	备注
1	非经营性资产净值小计	849.14	2,166.30	1=6-13
2	溢余资产	-	-	
3	溢余资产和非经营性资产净值合计	849.14	2,166.30	3=1+2
4	非经营性资产和负债分析			
5	科目名称	账面价值：万元	评估价值：万元	
6	非经营性资产小计	37,744.72	39,061.88	6=7+8+9+10+11

7	其他应收款	22,143.25	22,143.25	
8	存货	2,596.75	2,814.08	
9	其他流动资产	872.55	872.55	
10	投资性房地产	9,824.00	9,824.00	
11	固定资产	2,308.16	3,408.00	
12	科目名称	账面价值：万元		评估价值：万元
13	非经营性负债小计	36,895.58	36,895.58	13=14+15
14	其他应付款	34,415.47	34,415.47	
15	递延所得税负债	2,480.11	2,480.11	

序号	收益法评估结果	金娃：万元	备注
1	经营性资产价值	24,969.44	
2	基准日非经营性资产评估值	2,166.30	
3	溢余资产评估值	0	
4	付息债务	28.26	
5	股东全部权益价值（取整）	27,100.00	1+2+3-4