

本资产评估报告  
依据中国资产评估  
准则编制

# 上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司因股东 股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

共 2 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2017）第 1217 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有  
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2017 年 11 月 18 日



由 扫描全能王 扫描创建



# 上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

## 上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司因股东 股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2017）第 1217 号

### 摘 要

一、委托人：上海大众房地产开发经营公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司

四、经济行为：根据上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》，上海大众房地产开发经营公司和上海大众物业管理有限责任公司拟将其持有的上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司合计 100%股权转让给上海大众企业管理有限公司。

五、评估目的：股权转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的股东全部权益，评估范围为上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 3,187,764.40 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2016 年 12 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法和收益法，评估结论依据资产基础法。



十、评估结论：经评估，上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司在评估基准日的资产总额账面价值 10,831,539.35 元，评估价值为 10,834,644.14 元，评估增值率为 0.03%，负债总额账面价值为 7,643,774.95 元，评估价值为 7,628,257.48 元，评估减值 0.20%，股东全部权益账面价值 3,187,764.40 元，评估价值为 3,206,386.66 元，评估增值率为 0.58%（股东全部权益价值评估值大写：叁佰贰拾万陆仟叁佰捌拾陆元陆角陆分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论有效期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。



## 评估报告目录

<b>第一部分</b>	<b>声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>评估报告正文</b> .....	<b>4</b>
	一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
	二、被评估单位概况.....	5
	三、评估目的.....	8
	四、评估对象和评估范围.....	8
	五、价值类型和定义.....	9
	六、评估基准日.....	9
	七、评估依据.....	9
	八、评估方法.....	11
	九、评估程序实施过程和情况.....	15
	十、评估假设.....	16
	十一、评估结论.....	17
	十二、特别事项说明.....	19
	十三、评估报告使用限制说明.....	19
	十四、评估报告日.....	20
	十五、签名盖章.....	21
<b>第四部分</b>	<b>附件</b> .....	<b>22</b>

- 一、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》
- 二、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司 2014 年度至评估基准日 2016 年 12 月 31 日的审计报告
- 三、上海大众房地产开发经营公司营业执照
- 四、上海大众物业管理有限责任公司营业执照
- 五、上海大众企业管理有限公营业执照
- 六、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司法人营业执照、验资报告
- 七、上海大众房地产开发经营公司承诺函
- 八、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估专业人员资质证书
- 十三、资产评估委托合同
- 十四、资产评估汇总表及明细表

## 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对其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假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司因股东 股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字(2017)第1217号

## 摘 要

一、委托人：上海大众房地产开发经营公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司

四、经济行为：根据上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》，上海大众房地产开发经营公司和上海大众物业管理有限责任公司拟将其持有的上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司合计100%股权转让给上海大众企业管理有限公司。

五、评估目的：股权转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的股东全部权益，评估范围为上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，资产评估申报表



列示的经审计的账面净资产为 3,187,764.40 元。

**七、价值类型：市场价值**

**八、评估基准日：2016 年 12 月 31 日**

**九、评估方法：采用资产基础法和收益法，评估结论依据资产基础法。**

**十、评估结论：**经评估，上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司在评估基准日的资产总额账面价值 10,831,539.35 元，评估价值为 10,834,644.14 元，评估增值率为 0.03%，负债总额账面价值为 7,643,774.95 元，评估价值为 7,628,257.48 元，评估减值 0.20%，股东全部权益账面价值 3,187,764.40 元，评估价值为 3,206,386.66 元，评估增值率为 0.58%  
( 股东全部权益价值评估值大写：叁佰贰拾万陆仟叁佰捌拾陆元陆角陆分 )。

**十一、评估结论的使用有效期：**评估结论有效期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

上海财瑞资产评估有限公司

2017 年 11 月 18 日



# 上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司因股东 股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字(2017)第1217号

## 正文

上海大众房地产开发经营公司:

上海财瑞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,对上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司因股东股权转让行为涉及股东全部权益在2016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

#### (一) 委托人概况

公司名称:上海大众房地产开发经营公司

统一社会信用代码:913101091332405347

公司类型:全民所有制

住所:保定路437号

注册资本:人民币20000.00万元整

法定代表人:杨国平

成立日期:1994年9月10日

经营期限:1994年9月10日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产业务咨询，房地产物业管理，室内装潢，建筑材料，金属材料，机电设备，通讯器材，五金交电。【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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的其他使用者为上海大众物业管理有限责任公司和上海大众企业管理有限公司，其基本情况：

### （1）上海大众物业管理有限责任公司

统一社会信用代码：91310109630362188Q

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：保定路 437 号

注册资本：人民币 300 万元整

法定代表人：张文华

成立日期：1995 年 6 月 14 日

经营期限：1995 年 6 月 14 日至 2045 年 6 月 13 日

经营范围：物业管理，停车场管理，室内装潢，自有房屋出租，水电安装，室内保洁，机电维修，销售建筑装潢材料，家用电器，日用百货，通信设备及其相关产品（除卫星地面接收装置），花卉。【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）上海大众企业管理有限公司

统一社会信用代码：91310118134565461X

公司类型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层S区182室

注册资本：人民币15900万元整

法定代表人：赵思渊

成立日期：1995年3月10日

经营期限：1995年3月10日至2025年3月9日

经营范围：出租汽车企业及相关企业的经营管理和企业管理，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，室内装潢，经营出租车汽车业务，销售汽车配件。【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】

此外，除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、被评估单位概况

公司名称：上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司

公司类型：有限责任公司（国内合资）

统一社会信用代码：913101077524988255

住 所：上海市普陀区长寿路888号102室

注册资本：人民币200万元整

法定代表人：张静

经营范围：酒店管理（除酒店经营），物业管理，承办展览展示活动，会务服务；酒店设备，机械设备，电器设备，办公设备，建筑材料，金属材料，五金交电，针纺织品，服装鞋帽，文体用品，日用百货（销售）；停车场（库）经营；小吃店（不含熟食卤味全部使用半成品加工 仅限咖啡饮料蒸点）。【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：2003年7月18日至2023年7月17日

**1、股权结构及历史沿革**

上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司成立于2003年7月，注册资本人民币200万元，其中：上海大众物业管理有限责任公司出资人民币40万元，占出资比例的20%；上海大众房地产开发经营公司出资人民币40万元，占出资比例的20%；上海大众工贸有限公司出资人民币22万元，占出资比例的11%；自然人股东王晓军出资人民币60万元，占出资比例的30%；自然人股东杨晓凤出资人民币38万元，占出资比例的19%。上述出资金额及比例已经上海信光会计师事务所有限公司2003年7月16日出具的《验资报告》（沪信光会验（2003）第0157号）确认在案。

2007年10月，自然人股东王晓军、自然人股东杨晓凤及上海大众工贸有限公司分别将其持有的上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司30%股权、19%股权及11%股权（合计60%股权）转让给股东上海大众房地产开发经营公司。上述股权转让行为已经上海联合产权交易所2007年10月22日出具的《产权交易凭证》（NO.0004040）确认在案。

至评估基准日，股东出资情况如下：

股东名称	投资金额（万元）	所占比例（%）
上海大众房地产开发经营公司	160	80
上海大众物业管理有限责任公司	40	20
合计	200	100

**2、经营管理情况：**

上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司是一家具有三级资质的物业管理公司。主

要负责上海市大众河滨大厦小区物业管理服务。大众河滨酒店式公寓楼位于上海普陀区长寿路商圈，由两栋高层建筑（A、B楼）及商业裙房建成，配备有地下车库等设备配套设施，总建筑面积达 52000 平方米，有业主 500 多户。根据上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司和上海市大众河滨大厦小区业主委员会签订的物业服务合同，A 楼住宅 14834.92 平方米，物业管理费 2.25 元/平方米；B 楼办公 19135.32 平方米，物业管理费 5.5 元/平方米；商服 13706.36 平方米，暂时无物业管理费。根据历史物业费缴纳情况，收缴率平均可达 95%。

公司现有员工共计 45 人。

经营场所：目前，上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司经营场所位于长寿路 888 号河滨大厦物业办公室，系由上海市大众河滨大厦小区业主委员提供的物业用房。

### 3、近三年资产负债、经营状况

近三年资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	957.09	1014.28	1083.15
负债总额	692.25	719.14	764.38
所有者权益	264.84	295.14	318.78

近三年经营情况为：

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	410.31	423.64	388.40

营业利润	36.44	40.59	31.66
净利润	28.20	30.31	23.64

上述财务数据 2014 年度至 2016 年度已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2015）第 111822 号、信会师报字（2016）第 110953 号、信会师报字（2017）第 ZA11576 号）。

#### 4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海大众房地产开发经营公司是被评估单位上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司控股股东，亦是本次股权转让行为中的出让方。

### 三、评估目的

本次评估目的为股东股权转让。

根据上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》，本次评估目的是为满足上海大众房地产开发经营公司和上海大众物业管理有限责任公司拟将其持有的上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司合计 100%股权转让给上海大众企业管理有限公司的需要，对上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

### 四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的全部资产及负债，包括上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司截止 2016 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。



**(一) 企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：**

资产类型	账面金额(元)
流动资产	10,296,059.66
固定资产	26,156.82
长期待摊费用	508,744.61
递延所得税资产	578.26
资产合计	10,831,539.35
负债合计	7,643,774.95
净资产	3,187,764.40

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA11576）。

主要资产状况：

被评估单位主要资产为货币资金，账面金额 10,263,782.97 元；长期待摊费用 508,744.61 元，系装修费用共 2 项。

## 五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：根据上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

## 七、评估依据

### (一) 经济行为依据

上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》

### (二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号)

### (三) 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[2017]31号)
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号)
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号)
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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、企业会计准则

#### **(四) 权属依据**

- 1、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司营业执照、验资报告、章程
- 2、各类交易合同及其他合同或协议

#### **(五) 取价及参考依据**

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、《2016年机电产品报价手册》(机械工业出版社)
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、WIND资讯系统
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料

7、《审计报告》(信会师报字(2015)第111822号、信会师报字(2016)第110953号、信会师报字(2017)第ZA11576号)

8、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料

9、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司历史经营状况分析资料

10、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司未来经营情况预测资料

11、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

### (一) 评估方法适用性分析及选择

1、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。

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。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类

似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司从事河滨大厦物业管理公司，经营稳定，每年的营业收入和盈利水平均能得到保证，经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法、收益法进行评估，经分析，最终采用资产基础法的评估结论作为本次评估的主结论。

## (二) 评估方法的具体应用

### 1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

#### (1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项，评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

#### (2) 关于机器设备的评估

根据评估目的和评估对象的现时状况，本次采用重置成本法进行评估。

主要计算公式：评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

##### 1. 电子设备重置全价

这些设备均系独立单台套电子设备，故通过市场询价，查询有关价格资料，按评估基准日电子设备的购置价格逐一加以确定。

考虑到被评估单位为小规模纳税人，不执行固定资产增值税抵扣制度，本次电子设备购置价格中均为含税价。

## 2. 电子设备成新率

评估人员根据国家有关的经济技术、财税等政策，通过现场查勘，对照相应设备的技术参数，掌握该设备实际运行状况、技术水平及日常维修保养现状，以设备的经济使用年限作为确定成新率的基础，综合考虑该设备的实际使用情况和损耗，确定合理的成新率。

### (3) 长期待摊费用的评估

通过核实原始凭证，了解长期待摊费用的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，确认长期待摊费用的存在，分析鉴定长期待摊费用涉及资产的使用的技术和经济条件，鉴定其应用能力。根据长期待摊费用的受益期限确定评估价值。

### (4) 递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，本次评估按其他应收款坏账实际减值金额计算递延所得税资产。

### (5) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

## 2、收益法

收益现值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。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

### (1) 收益模型的选取

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为股权自由现金流 ( FCFE )，相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现价值+溢余资产+非经营性资产价值

股权自由现金流=净利润+折旧与摊销-资本性支出-追加营运资本+付息负债净增加额

其中：现金流折现价值计算公式为：

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

式中：

P——现金流折现价值

n, i——收益期，i 为明确的预测期间的收益期 ( 从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间 )，n 为明确预测期后的收益期；

r——折现率

$F_i$ ——未来第 i 个收益期的年现金流

$F_n$ ——明确预测期后的年现金流

g——未来收益每年增长率，如假定 n 年后  $F_n$  不变，g 取零。

( 2 ) 收益年限，上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，企业经营期限自 2003 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日，根据工商登记有关规定，工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时，企业经营正常，没有发现限定年限的特殊情况，也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设，收益年限定为无限期。

( 3 ) 预期年收益额，企业主营业务收入包括物业收入及停车收入，根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中



的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

股权自由现金流=净利润+折旧与摊销-营运资金净增加-资本性支出净增加+付息债务净增加

(4) 折现率，折现率采用资本资产定价模型，即 CAPM。

$$r=R_f+\beta(R_m-R_f)+R_{sc}$$

式中：R<sub>f</sub>——无风险报酬率

R<sub>m</sub>——市场预期收益率

β——上市公司股票在市场上的风险率

R<sub>s</sub>——企业规模风险溢价

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### (一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

### (二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

### **(三) 开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段**

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

### **(四) 评定估算、汇总阶段**

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当

的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

#### **(五) 内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段**

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

### **十、评估假设**

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，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，评估专业人员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。

#### **1、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；
- (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) 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关金融监管政策、信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- (4) 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- (5) 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- (6) 假设上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

(7) 除非另有说明，假设上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司完全遵守所有有关的法律和法规；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；

(8) 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。

## 2、关键假设：

(1) 假设上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司拥有的三级物业管理资质到期后可以申请续期并获得批准；

(2) 假设上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的预期现金流在每年年内均匀流入。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些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，评估专业人员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。

## 十一、评估结论

### (一) 评估结论及变动原因分析

#### 1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日资产总额账面价值为 10,831,539.35 元，评估价值为 10,834,644.14 元，增值率为 0.03%，负债总额账面价值为 7,643,774.95 元，评估价值为 7,628,257.48 元，减值率为 0.20%，股东全部权益账面价值 3,187,764.40 元，评估价值为 3,206,386.66 元，增值率为 0.58%（具体见下表）。

### 资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%

流动资产	1,029.61	1,029.73	0.12	0.01
固定资产	2.62	2.84	0.22	8.40
长期待摊费用	50.87	50.87		
递延所得税资产	0.06	0.03	-0.03	-50.00
资产合计	1,083.16	1,083.47	0.31	0.03
流动负债	764.38	762.83	-1.55	-0.20
负债合计	764.38	762.83	-1.55	-0.20
股东全部权益	318.78	320.64	1.86	0.58

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表

## 2、评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 应收账款评估增值 5.26%，系根据可回收性评估所致；

(2) 递延所得税资产评估减值 49.54%，是由于被评估单位应收款项实际坏账少于企业计提的坏账准备金额，其相对应的递延所得税也评估减值；

(3) 其他应付款评估减值 0.23%，系按实际发放的年终奖确认实际负债评估值所致。

## (二) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法 (DCF) 对上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的股东全部权益的评估价值为 340 万元。

## (三) 评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的股东全部权益

价值 320.64 万元，采用收益法得出上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司股东全部权益价值 340 万元，两者差异值为 20 万元，差异率为 6.25%。两种方法评估结果接近。

鉴于收益法涉及的相关预测收入为酒店式公寓及商场的相关物业费收入，近年来受租客出租率及周边环境交通设施的影响，收益预测数据存在一定的不确定性。而资产基础法从企业经营的资产角度对股东全部权益价值进行评估的，资产基础法将各经营性资产和负债分别评估从而获得股权价值。相比较而言，资产基础法更能合理反映上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司的真实价值。基于上述理由，本次采用资产基础法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价值，即上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司股东全部权益价值评估值为 3,206,386.66 元。

评估结论依据以上评估工作得出。

**(四) 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。**

**(五) 本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。**

#### **(六) 评估结论的使用有效期**

本评估结论的有效期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

## **十二、特别事项说明**

**(一) 上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司在提供资料时未作特殊说明的，而**

本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(二) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(三) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(四) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 如果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。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价果；

(七) 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。

#### 十四、评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 18 日。



(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



法定代表人: 孙 磊



孙磊

资产评估师: 童 佳

童佳



资产评估师: 周 缜

周缜



2017年11月18日

联系地址: 上海市延安西路1357号

电话: 021-62261357

传真: 021-62257892

邮编: 200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)



由 扫描全能王 扫描创建

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)

## 附 件

(除特别注明的外,其余均为复印件)

- 一、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司《股东会决议》
- 二、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司 2014 年度至评估基准日 2016 年 12 月 31 日的审计报告
- 三、上海大众房地产开发经营公司法人营业执照
- 四、上海大众物业管理有限责任公司营业执照
- 五、上海大众企业管理有限公司营业执照
- 六、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司法人营业执照、验资报告
- 七、上海大众房地产开发经营公司承诺函
- 八、上海大众河滨酒店经营管理有限责任公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估专业人员资质证书
- 十三、资产评估委托合同
- 十四、资产评估汇总表及明细表