

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海华鑫股份有限公司拟协议转让所持有的
上海金陵投资有限公司 100% 股权涉及的上海金陵投资有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

共 3 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2022）第 2011 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

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

2022 年 7 月 7 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:	3131020008202200158
合同编号:	沪财瑞合同评(2022)0149号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪财瑞评报字(2022)第2011号
报告名称:	上海华鑫股份有限公司拟协议转让所持有的上海金陵投资有限公司100%股权涉及的上海金陵投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	195,481,330.46元
评估机构名称:	上海财瑞资产评估有限公司
签名人员:	王飞犇 (资产评估师) 会员编号: 31110005 欧阳怡菁 (资产评估师) 会员编号: 31170059
	
(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07月07日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
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.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型和定义.....	13
六、评估基准日.....	13
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	16
九、评估程序实施过程和情况.....	23
十、评估假设.....	24
十一、评估结论.....	26
十二、特别事项说明.....	28
十三、评估报告使用限制说明.....	29
十四、资产评估报告日.....	30
十五、签名盖章.....	31
附 件.....	32

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、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、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、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。



CAIRUI
CONSULT
SHANGHAI

上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海华鑫股份有限公司拟协议转让所持有的上海金陵投资有限公司

100%股权涉及的上海金陵投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2022）第 2011 号

摘 要

一、委托人：上海华鑫股份有限公司

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：上海金陵投资有限公司

四、经济行为：根据 2022 年 2 月 22 日上海仪电（集团）有限公司《关于同意上海华鑫股份有限公司转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权项目立项的批复》（沪仪集〔2022〕17 号）、上海华鑫股份有限公司《关于转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权的项目立项请示》（沪华司〔2022〕5 号）、《上海华鑫股份有限公司会议纪要》（2022 年第 1 期），本次经济行为系上海华鑫股份有限公司拟以非公开协议转让方式将其持有的上海金陵投资有限公司 100%股权转让给华鑫置业（集团）有限公司。

五、评估目的：协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海金陵投资有限公司的股东全部权益，评估范围为上海金陵投资有限公司的全部资产和负债，包括上海金陵投资有限公司截止 2021 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、在建工程、使用权资产及负债，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 191,526,521.31 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2021 年 12 月 31 日

九、评估方法：资产基础法、收益法，最终结果选择资产基础法结果。

十、评估结论：经评估，上海金陵投资有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日资产总额账面价值为 239,489,166.64 元，评估价值为 243,443,975.79 元，增值率为 1.65%，负债总额账面价值为 47,962,645.33 元，评估价值为 47,962,645.33 元，无增减值，股东全部权益账面价值 191,526,521.31 元，评估价值为 195,481,330.46 元，增值率为 2.06%（股东全部权益价值评估值大写：壹亿玖仟伍佰肆拾捌万壹仟叁佰叁拾元肆角陆分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

企业投资性房地产 38 幢证载建筑面积为 1842.09 平方米，其中地下面积 551.84 平方米。但经现场勘查，评估对象实际层数为地下 1 层、地上 1-3 层，根据企业情况说明，未在产证上登记的地上 3 层建筑面积为 645.13 平方米，即 38 幢地上建筑面积合计为 1935.38 平方米，地下面积为 551.84 平方米。本次评估按实际勘查的楼层情况及企业提供的实际建筑面积进行评估，本次评估中未考虑实际楼层和建筑面积与不动产权证登记的差异在未来可能产生的各种费用及税费。

特别提示：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。



上海华鑫股份有限公司拟协议转让所持有的上海金陵投资有限公司

100%股权涉及的上海金陵投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪财瑞评报字（2022）第 2011 号

正 文

上海金陵投资有限公司：

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，对上海金陵投资有限公司股权拟进行协议转让行为而涉及的上海金陵投资有限公司的股东全部权益在 2021 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：上海华鑫股份有限公司

统一社会信用代码：9131000013220382XX

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：中国（上海）自由贸易试验区金海路 1000 号

法定代表人：李军

注册资金：人民币 106089.9292 万元整

成立日期：1992 年 11 月 05 日

营业期限：1992 年 11 月 05 日至不约定期限

经营范围：投资管理，企业管理，商务信息咨询，数据处理，计算机软件开发，自有房屋租赁，物业管理，对高新技术产业投资，实业投资。【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

企业名称：上海金陵投资有限公司

统一社会信用代码：91310115132310625R

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼

法定代表人：陶力

注册资本：人民币 17166.0000 万元整

成立日期：1993 年 12 月 27 日

营业期限：1993 年 12 月 27 日至无固定期限

经营范围：实业投资,投资管理,室内装潢建筑材料,房屋租赁,物业管理,停车场收费,民用水电安装,制冷设备的安装、维修。【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】

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外,无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位基本情况介绍

1、股权结构及历史沿革

上海金陵投资有限公司成立于 1993 年 12 月 27 日,成立时企业注册资本为人民币 520 万元,由上海金陵股份有限公司 100%控股。

2009 年 1 月,上海金陵股份有限公司增加实缴出资 3,000 万元,累计实缴资本 3,520 万元。

2013 年,股东上海金陵股份有限公司更名为上海华鑫股份有限公司。

2021 年 6 月,上海华鑫股份有限公司与被评估单位签订增资协议,将其持有的金领之都 A 区房产作价 13646 万元人民币以增资的方式置入被评估单位,增资后被评估单位注册资本增加至 17166 万元,其中:货币出资 3,520 万元,实物出资 13646 万元。

截至评估基准日,具体股权结构如下:

序号	股东姓名(名称)	认缴资本额 (万元)	实缴资本额 (万元)	股权比例
1	上海华鑫股份有限公司	17166	17166	100%

2、经营管理情况:

上海金陵投资有限公司是华鑫股份旗下专业从事智慧园区物业管理的全资平台公司,主要经营管理智慧产业社区总计 56 万平方米,是上海市物业管理综合能力四星企业,是上海市物业服务综合能力四星企业、上海市物业管理行业诚信承诺企业(AAA)、上海市节水型企业、上海市安全文化建设示范企业。公司管理的项目获得“上海市物业管理优秀示范项目”、“上海市花园单位”等诸多荣誉。其中,金领之都 A 区还是上海市 60 家“四新”基地之一。目前企业拥有员工近 60 人,其中包含注册物业管理师、中高级物业经理、中高级技师等各岗的专业人员。一直以来,公司始终贯彻集团的战略目标,为已开发的楼盘做好前、中、后期物业管理服务。上海金陵投资有限公司积极开拓物业管理市场,以智慧园区为突破点,同时引进先进的管理理念、技术、服务等,在行业内打造自己的品牌,并且市场化地拓展物业管理规模,发展多种经营模式,提升经济效益。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日,上海金陵投资有限公司正在管理的园区一共有 5 个,共计管理建筑面积约 56 万平方米,其中最大的一个金桥园区系位于金海路 1000 号的“金领之都”,建筑面积约 31 万平方米。

3、评估基准日资产负债、经营状况

企业资产、负债、所有者权益情况:

单位:元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	112,232,255.35	91,107,057.66	239,489,166.64
负债总额	35,045,186.20	36,492,476.98	47,962,645.33
所有者权益	77,187,069.15	54,614,580.68	191,526,521.31

企业经营情况:

单位:元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	79,106,670.51	77,092,569.84	84,716,012.13
营业利润	11,559,552.81	8,421,663.68	7,355,911.43
净利润	9,226,948.20	6,427,511.53	5,451,940.63

上述数据摘自众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告(文号:众会字(2022)第 02517 号)。

4、上海金陵投资有限公司执行《企业会计准则》及其补充规定,主要税率如下:

主要税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税	1%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
城镇土地使用税	土地面积	3元/平方
房产税	从价计征：应收房产原值*70% 从租计征：租金	1.2%/12%

5、委托人、被评估单位以及受让方的关系

委托人上海华鑫股份有限公司系本次经济行为的出让方，也系被评估单位上海金陵投资有限公司的股东，本次经济行为的受让方系华鑫置业(集团)有限公司。

受让方企业名称：华鑫置业(集团)有限公司

统一社会信用代码：91310000132214107Y

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市四平路419号5楼-6楼

法定代表人：陈靖

注册资本：人民币230300.0000万元整

成立日期：1992年09月05日

营业期限：1992年09月05日至2060年12月31日

经营范围：房地产开发经营,工程项目管理,商务咨询,建筑智能化建设工程设计与施工,物业管理,销售建筑材料,电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务)。【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】

三、评估目的

本次评估目的系协议转让。

根据2022年2月22日上海仪电(集团)有限公司《关于同意上海华鑫股份有限公司转让所持上海金陵投资有限公司100%股权项目立项的批复》(沪仪集[2022]17号)、上海华鑫股份有限公司《关于转让所持上海金陵投资有限公司100%股权的项目立

项请示》(沪华司〔2022〕5号)、《上海华鑫股份有限公司会议纪要》(2022年第1期),本次评估目的是为满足上海华鑫股份有限公司拟进行协议转让上海金陵投资有限公司100%股权的需要,对上海金陵投资有限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金陵投资有限公司的股东全部权益,评估范围为评估对象涉及的上海金陵投资有限公司的全部资产及负债,包括上海金陵投资有限公司截止2021年12月31日经审计的资产负债表反映的流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、在建工程、使用权资产及负债,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。

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	105,257,346.09
货币资金	55,000,814.64
应收账款	1,228,618.23
预付账款	516,960.04
其他应收款	38,971,083.10
其他流动资产	9,539,870.08
二、非流动资产合计	134,231,820.55
投资性房地产	122,038,199.88
固定资产	429,000.15
在建工程	1,186,861.17
长期待摊费用	5,107,894.20
使用权资产	5,469,865.15
三、资产合计	239,489,166.64
四、流动负债合计	42,623,625.42
应付账款	2,935,160.54
预收账款	99,876.66
合同负债	3,133,493.40
应交税费	346,263.31
应付职工薪酬	38,441.90
其他应付款	35,748,815.97
一年内到期的非流动负债	321,573.64
五、非流动负债合计	5,339,019.91
租赁负债	5,339,019.91
六、负债合计	47,962,645.33
七、净资产	191,526,521.31

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。

上述数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：众会字（2022）第 02517 号）。

主要资产状况：

（1）投资性房地产

房屋建筑账面原值为 125,192,660.58 元，未计提减值准备，账面净值 122,038,199.88 元。具体情况如下：

序号	坐落	权证号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	新金桥路 1888 号、 金海路 1000 号	沪 (2021) 浦字 不动产权第 028991 号	11 幢	2,683.43	125,192,660.58	122,038,199.88
2			32 幢	63.07		
3			33 幢	33.39		
4			35 幢	14,255.32		
5			38 幢	1,842.09		
6			49 幢	9,103.03		
7			57 幢	11,824.19		
	合计			39,804.52	125,192,660.58	122,038,199.88

1) 房地产权属状况

评估对象位于上海市浦东新区新金桥路 1888 号、金海路 1000 号的“金领之都”。评估对象已取得《不动产权证书》（沪(2021)浦字不动产权第 028991 号），权证信息如下：

权利人	上海金陵投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新金桥路 1888 号、金海路 1000 号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：160944.00 平方米/ 建筑面积：39804.52 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2020 年 12 月 11 日起 2052 年 10 月 17 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：金桥出口加工区 34 街坊 9 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋状况：详见附记。
附记	
金海路 1000 号 38 幢其中地下面积 551.84 平方米；	

金海路 1000 号 49 幢地下 1 层车库中含人防面积 3867.56 平方米

1、房产产权转移过户后，受让公司自行使用并开展的业务必须符合上海金桥经济技术开发区管理委员会重点产业导向及标准的要求

2、如未来厂房及物业权属转移过户需经上海金桥经济技术开发区管理委员会书面同意。

附记：

幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	竣工日期	总层数
11 幢	全幢	2,683.43	工厂	厂房	2009 年	3
32 幢	全幢	63.07	工厂	厂房	2010 年	1
33 幢	全幢	33.39	工厂	厂房	2010 年	1
35 幢	全幢	14,255.32	工厂	厂房	2010 年	0
38 幢	全幢	1,842.09	工厂	厂房	2013 年	3
49 幢	全幢	9,103.03	工厂	厂房	2013 年	0
57 幢	全幢	11,824.19	工厂	厂房	2016 年	0
合计		39,804.52				

38 幢证载建筑面积为 1842.09 平方米，其中地下面积 551.84 平方米，经评估人员现场勘查，评估对象实际层数为地下 1 层、1-3 层，根据产权持有人提供的情况说明，38 幢地上 3 层建筑面积为 645.13 平方米，即 38 幢地上建筑面积为 1935.38 平方米，地下面积为 551.84 平方米。

2) 区位状况

委评共计 7 幢房地产位于同一宗地，宗地位于上海市浦东新区金海路 1000 号。所在宗地东至上海 ABB 变压器有限公司、南至新金桥路、西至曹家沟、北至金海路。周边由金海路、新金桥路构成道路网，有 630 路、991 路、1130 路、浦东 5 路、浦东 62 路等多条公交线路，距离地铁 9 号线约 800m。评估对象周边有学校、酒店、银行、邮政、超市等公共设施。

3) 实物状况

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	竣工日期	实物状况
1	沪房地(浦)字 (2013)第 016906 号	11 幢	钢混	1-3 层	2,683.43	2009 年	建筑地上共计 3 层，层高约 4m，建筑为弧型，弧形屋顶，外立面为石材干挂及玻璃幕墙，玻璃门、塑钢窗。地面铺设瓷砖，墙面涂刷乳胶漆，部分铺贴瓷砖，顶部木质吊顶。水电、消防配备齐全，安装有电梯一部。目前用做园区食堂。

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	竣工日期	实物状况
2	沪房地(浦)字(2013)第016905号	32幢	混合	1层	63.07	2010年	地上共计1层,层高约3.5m,外墙面为石材干挂,内部装修为:地面铺设地砖,墙面及顶部涂刷乳胶漆。目前用做园区门卫室。
3	沪房地(浦)字(2013)第016905号	33幢	混合	1层	33.39	2010年	地上共计1层,层高约3.5m,外墙面为染料涂刷,内部装修为:地面铺设地砖,墙面及顶部涂刷乳胶漆。目前用做园区门卫室。
4	沪房地(浦)字(2013)第016905号	35幢	钢混	地下1层	14,255.32	2010年	为地下停车场,地面为金刚砂地坪,墙面及顶面涂刷乳胶漆。
5	沪房地(浦)字(2014)第056201号	38幢	钢混	地下1层 1-2层	1,842.09	2013年	建筑实际为地下1层、1-3层,层高约4m,建筑为长方形,水泥平屋顶,外立面为石材干挂及玻璃幕墙,玻璃门、塑钢窗。地面铺设瓷砖,墙面涂刷乳胶漆,顶部石膏板吊顶。水电、消防配备齐全,安装有电梯一部。目前用做园区食堂、会议室等。
6	沪房地(浦)字(2013)第100123号	49幢	钢混	地下1层	9,103.03	2013年	为地下停车场,地面为金刚砂地坪,墙面及顶面涂刷乳胶漆。
7	沪(2016)浦字不动产权第020641号	57幢	钢混	地下1层	11,824.19	2016年	为地下停车场,地面为金刚砂地坪,墙面及顶面涂刷乳胶漆。
合计					39,804.52		

4) 权益状况

在本次评估基准日,委估项目无抵押等他项权利限制。

根据《不动产权证书》附记显示,“如未来厂房及物业权属转移过户需经上海金桥经济技术开发区管理委员会书面同意,且公司自行使用并开展的业务必须符合上海金桥经济技术开发区管理委员会重点产业导向及标准的要求”。

5) 租约情况

评估对象目前已出租,但剩余租期较短,具体情况如下:

楼号	面积 (M ²)	单位名称	租赁期限	租赁单价 (元/天/M ²)	房租 (元/月)	备注
11号楼1层部分	73.00	上海喜士多便利连锁有限公司	2021.6.1--2022.5.31	5.00	11,102.08	
11号楼三楼部分	240.00	上海泰肯餐饮管理有限公司	2021.5.1--2022.4.30	2.55	18,615.00	
11号楼1层838室	124.00	上海罕琛餐饮管理有限公司	2022.4.1--2023.3.31	4.00	15,128.00	
11号楼1层部分	34.00	上海市浦东新区金桥镇福裕饮品店	2022.3.1--2023.2.28	5.35	5,547.95	

11 号楼 2 层	1,100.00	上海香闻奥霖居餐饮管理有限公司	2022.1.1--2022.12.31	0.5-1.0	21,502.50	共用面积 790M ² *0.50 元, 专用 面积 310M ² *1.0 元 物业费 11000 元, @10 元
小计	1,571.00				71,895.53	
38 号楼 B1-2F	1,842.09	上海泰肯餐饮管理有限公司	2021.5.1--2022.4.30	0.4-0.8	33,645.12	共用面积 918.22M ² *0.4 元, 专用面积 923.87M ² *0.8 元 物业费 20262.99 元, @11 元
合计	3,413.09				105,540.65	

(4) 在建工程

在建工程账面价值为 1,186,861.17 元, 资产账面情况及具体分布情况如下表所示:

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	帐面价值
1	金桥结算平台开发	2020/04/17		100%	75.00%	369,759.99
2	A 区综合管理智慧巡逻车改建	2021/07/05		100%	57.14%	193,589.50
3	11#3F 装修工程	2021/11/18		100%	57.14%	256,098.87
4	A 区木质面油漆工程	2021/12/02		100%	60.08%	170,177.07
5	A 区 2021 年秋季绿化补种	2021/12/17		100%	57.14%	197,235.74
	合计					1,186,861.17

(5) 固定资产

固定资产账面原值 980,321.89 元, 账面净值 429,000.15 元, 未计提减值准备。固定资产分为车辆和电子设备两类。车辆系企业购入的 2 辆商务车, 保养良好。电子设备系 53 台/套/辆设备, 包括: 电脑、消防车、巡逻车、复印机、空调等, 均可正常使用。

截至评估基准日, 固定资产不存在抵押、担保等受限情况。

(6) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 5,107,894.20 元, 系金海路 1000 号金领之都 53 号楼的装修工程。工程起始于 2017 年, 完工于 2019 年, 2019 年已取得审价报告, 2021 年 7 月支付最后一笔质保金。根据 2017 年 12 月上海华鑫股份有限公司与上海金桥出口加工区开发股份有限公司签订的《关于“金领之都 A 区”部分物业之房地产买卖框架协议书》中 2.3 条款约定, “就甲方对 53 号楼 1、2 层 1667.97 平方米的食堂投入的装修成本, 经双方共同委托的第三方审价结算后, 乙方另行向甲方补偿审价结算确定的装修成本”。

鉴于此条款, 该项装修费应为上海金桥出口加工区开发股份有限公司承担, 金桥股

份出于一些内部事由，尚未支付该款项，因此该笔装修款一直保留在金陵投资账上，并未摊销。

（7）使用权资产

使用权资产账面价值 5,469,865.15 元，系企业向上海金桥出口加工区开发股份有限公司租赁的办公场所——浦东新区金海路 1000 号 31 幢 1 层西区（359.12M²）、43 幢 11 层（338.40M²），企业与母公司共签订 15 年租赁合同，自 2018 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。企业按摊余成本和实际利率法对该项资产进行初始计量及后续计量。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产。

无。

（三）对外租赁情况

上海金陵投资有限公司向上海金桥出口加工区开发股份有限公司租赁了两处办公地点，金海路 1000 号金领之都 43 号楼 11 楼，主要系财务人员以及管理人员的办公场所，另一处 31 号楼 1 层西区为物业中心，系物业管理人员的办公场所，物业中心为整个园区提供物业管理服务。

上述租赁物的租赁价格与市场价格相符，已计入使用权资产，纳入本次评估范围。被评估单位无账外其他有形及无形资产。

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。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2021 年 12 月 31 日；

(二)确定本评估基准日的主要因素是:根据 2022 年 2 月 22 日上海仪电(集团)有限公司《关于同意上海华鑫股份有限公司转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权项目立项的批复》(沪仪集〔2022〕17号)、上海华鑫股份有限公司《关于转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权的项目立项请示》(沪华司〔2022〕5号)、《上海华鑫股份有限公司会议纪要》(2022 年第 1 期)中明确的时点要求,主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

七、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、上海仪电(集团)有限公司《关于同意上海华鑫股份有限公司转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权项目立项的批复》(沪仪集〔2022〕17号)
- 2、上海华鑫股份有限公司《关于转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权的项目立项请示》(沪华司〔2022〕5号)
- 3、《上海华鑫股份有限公司会议纪要》(2022 年第 1 期)

(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》(2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令)
- 6、《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)
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338 号)
- 9、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估〔2019〕366 号)

- 10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）
- 12、《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第三次修正）
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年中华人民共和国国务院令第六53号）
- 14、《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第三次修正）
- 15、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）及上海市制定的实施办法
- 16、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

（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[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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37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——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）

- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 17、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、上海金陵投资有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海金陵投资有限公司企业产权登记表
- 3、车辆行驶证
- 4、租赁合同
- 5、房产证、房产登记信息等

（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、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）
- 4、IFind 资讯系统信息资料
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 6、《审计报告》
- 7、委托人和被评估单位提供的经营价格资料及其他资料
- 8、上海金陵投资有限公司历史经营状况分析资料
- 9、上海金陵投资有限公司未来经营情况预测资料
- 10、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，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

上海金陵投资有限公司目前业务以物业管理为主，并且管理的园区均为关联方企业名下的物业。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，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

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。

从企业总体状况及企业历史经营资料分析，上海金陵投资有限公司是华鑫股份旗下专业从事智慧园区物业管理的全资平台公司，主要经营管理智慧产业社区总计 56 万平方米，是上海市物业管理综合服务能力四星企业，为已开发的楼盘做好前、中、后期物业管理服务。企业每年收益来源稳定，未来的收益可以预期。因此基本具备了采用收益法评估的条件。

综上所述，本次评估适用收益法评估。

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，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。

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，采用资产基础法和收益法进行评估，最终评估结论依据收益法结果。

（二）资产基础法的具体应用

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，评估专业人员对银行存款余额同评估基准日银行对账单、银行存单等资料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) 对于应收款项和其他应收款，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场调查了解的情况，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。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 其他流动资产，增值税留抵税额及预缴企业所得税，评估人员核对明细账、总账与评估申报表一致性的基础上，核实了税金申报表以及相应的缴款凭证等资料，确认账面金额属实。本次评估以审定后账面值确认评估值。

（2）关于投资性房地产的评估

本次评估对象为工业园区内的工业房地产，根据评估目的，针对评估对象具体情况，评估人员在进行现场勘察、市场相关资料调查、收集、分析后，决定对评估对象采用市场比较法和收益法进行价值估算，房地合一评估，经综合分析后取收益法测算结果为评估结论。

1) 市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式：房地产比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

房地产评估价值 = \sum 比准价格 × 权重

2) 收益法是指在一定市场条件下，求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A \times (1+g)^n}{Y \times (1+Y)^n} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right]$$

式中 V—房地产收益价值（元，元/m²）

A—未来第 1 年的净收益（元，元/m²）

Y—报酬率（%）

g—年增长率（%）

n—收益递增年限（年）

N—收益年限

（3）关于设备的评估

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 车辆重置全价的确定

重置全价 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他费用 - 可抵扣增值税

车辆购置价通过向汽车经销商询价或者查阅互联网确定。

车辆购置税为不含税购置价的 10%。

其他费用主要包括：验车费、牌照费、固封费、拓钢印、车船税等。

重置全价=设备购置价+车辆购置税+其他费用 - 可抵扣增值税

2) 一般电子设备重置全价的确定

电子设备重置全价=设备购置价+购置价×运杂基础安装费费率+其他合理费用 - 可抵扣增值税

价值量小的电子设备的购置价通过向供货商询价、查阅互联网相关网站以及向企业设备采购人员调查等方式取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目均为不含增值税价，即不计增值税。

3) 综合成新率的确定

a. 对电子设备一般采用年限成新率。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

b. 车辆成新率的确定

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以行驶里程和使用年限孰低法，确定其理论成新率，并以技术观察法成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

计算公式：

综合成新率=技术观察法成新率×0.60+理论成新率×0.40

其中：

年限法理论成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程数-已行驶里程数）÷经济行驶里程数×100%

技术观察法成新率的确定是对被评估设备的主要结构进行技术检测和观察，对设备的各部分分别评分，按复杂程度、重要性、以及结构部分价值量大小确定各部分的权重，用各分项的得分乘以分项权重计算出其技术观察法成新率。

计算公式：

技术观察法成新率 = Σ （各部分得分×分项权重）×100%

(4) 关于在建工程的评估

在建工程项目均为园区修补、改建等工程项目，目前均已完工，第三方尚未出具相应的工程审价报告，故暂挂账上。其中一项工程价值已在投资性房地产中考虑，本次评估在建工程时不再重复估值。对于其他工程项目，考虑到上述工程周期短，金额较小，本次评估不再额外考虑资金成本及工程利润，按审计确认后的账面值作为本次评估值。

(4) 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用系金海路 1000 号金领之都 53 号楼的装修工程。根据上海华鑫股份有限公司与上海金桥出口加工区开发股份有限公司签订的《关于“金领之都 A 区”部分物业之房地产买卖框架协议书》中约定，金桥股份应向被评估企业补偿经审价结算确定的装修成本，因此该项装修费应为上海金桥出口加工区开发股份有限公司承担。

考虑到金桥股份与被评估企业的框架协议，以及金桥股份与被评估企业一直以来的业务往来关系密切，预计该笔工程款的可回收性较大，因此本次评估按第三方审价确认后金额确认本次评估值。

(5) 关于使用权资产的评估

系企业向上海金桥出口加工区开发股份有限公司租赁的办公场所。本次评估检查了企业提供的租赁台账，并按摊余成本和实际利率对所有计量数据进行核实，以确认所有入账金额正确无误。按审计核实后的账面值确认评估值。

(6) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

(1) 收益模型

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+溢余资产价值+非经营性资产价值

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：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

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，预计未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fn 不变，g 取零；

r—所选取的折现率。

(2) 收益年限，上海金陵投资有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，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。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构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，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 Fn 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 预期年收益额，企业主营业务收入系物业管理、租赁、停车管理费等收入，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，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

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+付息债务净增加

(4) 折现率，按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，折现率采用资本资产定价模型，CAPM

计算公式：

资本资产定价模型确定，计算公式： $r=R_f+\beta e \times ERP+\epsilon$

式中： R_f ——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

ERP ——市场风险溢价；

βe ——预期市场风险系数，通过查询同花顺资讯系统行业样本公司数据计算得出；

ϵ ——企业个别风险调整，经评估专业人员综合分析确定。

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和收集相关证明文件或实行其他替代测试程序的方式,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;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，将评估结果与委托人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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待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股权及其资产可能承担的抵押、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、本次评估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、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评估对象所在地有效价格为依据。

5、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) 收益法评估特别假设

1、被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2、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，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。

3、被评估单位各项业务相关资质有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

4、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。

5、本次评估假设被评估单位评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行。

6、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。

7、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。

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，上海金陵投资有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日资产总额账面价值为 239,489,166.64 元，评估价值为 243,443,975.79 元，增值率为 1.65%，负债总额账面价值为 47,962,645.33 元，评估价值为 47,962,645.33 元，无增减值，股东全部权益账面价值 191,526,521.31 元，评估价值为 195,481,330.46 元，增值率为 2.06%（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	10,525.73	10,525.73		
非流动资产	13,423.19	13,818.67	395.48	2.95
投资性房地产	12,203.82	12,587.00	383.18	3.14
固定资产	42.90	78.47	35.57	82.91
在建工程	118.69	95.42	-23.27	-19.61
长期待摊费用	510.79	510.79		
使用权资产	546.99	546.99		
资产合计	23,948.92	24,344.40	395.48	1.65
流动负债	4,262.36	4,262.36		
非流动负债	533.90	533.90		
负债合计	4,796.26	4,796.26		
股东全部权益	19,152.65	19,548.13	395.48	2.06

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 投资性房地产评估增值 3.14%，差异较小。主要原因是：投资性房地产系母公司于 2020 年增资时置入取得，与本次评估基准日相差不远，因此市场价格变化不大。

(2) 固定资产评估增值 355,689.77 元，其中，车辆增值 394,875.39 元，电子设备减值 39,185.62 元。车辆增值主要系由于车辆评估经济使用年限长于企业折旧年限，且本次评估考虑了 2 张沪牌公车牌照价值所致，电子设备减值系由于企业部分电子设备购入年限较长，设备原值跌价导致。

(3) 在建工程减值 232,680.74 元，主要是其中一项工程的评估值已体现在投资性房地产中，本次评估在建工程时不再重复考虑，以及由于金桥结算平台开发工程周期较长，考虑了相应的资金成本所致。

(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）对上海金陵投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，上海金陵投资有限公司的股东全部权益账面价值为 191,526,521.31 元，评估价值为 125,500,000.00 元，减值率 34.47%，减值原因主要为：因受到企业服务性质所限，企业所持房产用于园区物业配套使用而出现租金受限收入成本倒挂现象，并且企业总体人工成本以及费用成本略高所致。

(三) 评估结论的选择与确定

本次评估采用资产基础法得出上海金陵投资有限公司的股东全部权益价值 195,481,330.46 元，采用收益法得出上海金陵投资有限公司的股东全部权益价值 125,500,000.00 元。两者有一定差距，主要系两种评估方法考虑的角度不同，虽然收益法是从资产的未来盈利能力的角度对企业价值的评价，是委估企业的客户资源、内控管理、核心技术、管理团队、管理经验和实体资产共同作用下的结果，是从资产未来盈利能力的角度对企业价值的评价；但是因受到企业服务性质所限，企业所持房产用于园区物业配套使用而出现租金受限收入成本倒挂现象，并且企业总体人工成本以及费用成本略高，而资产基础法中是对投资性房地产进行市场价值的估值，因而使得收益法结果低于成本法评估结论。因此资产基础法结果更能反映上海金陵投资有限公司的真实价值。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。

上海金陵投资有限公司股东全部权益价值评估值为 195,481,330.46 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。当以本报告为基础进行部分股权交易时, 我们提请报告使用人注意, 部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

(六) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年, 即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 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) 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

企业投资性房地产 38 幢证载建筑面积为 1842.09 平方米, 其中地下面积 551.84 平方米。但经现场勘查, 评估对象实际层数为地下 1 层、地上 1-3 层, 根据企业情况说明, 未在产证上登记的地上 3 层建筑面积为 645.13 平方米, 即 38 幢地上建筑面积合计为 1935.38 平方米, 地下面积为 551.84 平方米。本次评估按实际勘查的楼层情况及企业提供的实际建筑面积进行评估, 本次评估中未考虑实际楼层和建筑面积与不动产权证登记的差异在未来可能产生的各种费用及税费。

(二) 上海金陵投资有限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。

(三) 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。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 资产评估报告使用人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。

(五) 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专业人员不承担责任;

(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) 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结果;

(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;

(八) 本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案, 评估结论不得被使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 7 月 7 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Wang Feisen".



资产评估师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ouyang Yiqing".



2022年7月7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

附 件

- 一、上海仪电（集团）有限公司《关于同意上海华鑫股份有限公司转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权项目立项的批复》（沪仪集〔2022〕17 号）、上海华鑫股份有限公司《关于转让所持上海金陵投资有限公司 100%股权的项目立项请示》（沪华司〔2022〕5 号）、《上海华鑫股份有限公司会议纪要》（2022 年第 1 期）
- 二、上海金陵投资有限公司 2020、2021 年专项审计报告
- 三、上海华鑫股份有限公司法人营业执照、企业产权登记证
- 四、上海金陵投资有限公司法人营业执照、企业产权登记证
- 五、房产证、房产登记信息
- 六、房屋租赁合同
- 七、车辆行驶证
- 八、上海金陵投资有限公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十、上海市财政局备案公告
- 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