

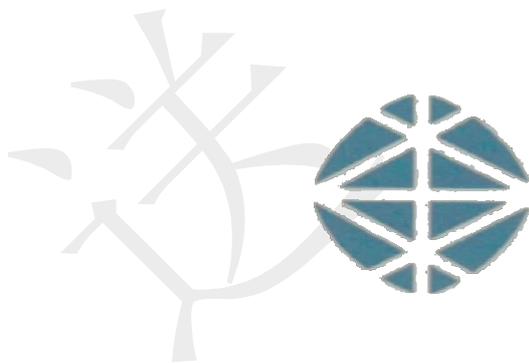
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新
世纪酒店发展有限公司部分股权所涉及的上海新世
纪酒店发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2246 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 10 月 14 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:	3131020001202402471
合同编号:	东洲评委(202408099)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【2024】第2246号
报告名称:	上海外服(集团)有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展有限公司部分股权所涉及的上海新世纪酒店发展有限公司股东全部权益价值
评估结论:	749,555,361.09元
评估报告日:	2024年10月14日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	管屹 (资产评估师) 会员编号: 31200097 任舒宁 (资产评估师) 会员编号: 31190148
 (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。

备案回执生成日期: 2024年10月15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（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、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)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
(一) 评估对象	10
(二) 评估范围	10
(三) 委估资产的主要情况	10
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	12
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	12
(六) 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	12
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
(一) 经济行为依据	12
(二) 法律法规依据	12
(三) 评估准则依据	14
(四) 资产权属依据	15
(五) 评估取价依据	15
(六) 其他参考资料	15
七、 评估方法	16
(一) 评估方法概述	16
(二) 评估方法的选择	16
(三) 资产基础法介绍	17
八、 评估程序实施过程 and 情况	23
九、 评估假设	25
(一) 基本假设	25
(二) 一般假设	25
十、 评估结论	26
(一) 相关评估结果情况	26
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	26
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	27
(四) 评估结论有效期	27
(五) 有关评估结论的其他说明	28
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	31
附件	33

上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展
有限公司部分股权所涉及的上海新世纪酒店发展有限公司股东全
部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2246 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上海外服（集团）有限公司委托，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，对上海外服（集团）有限公司拟股权转让涉及的上海新世纪酒店发展有限公司股东全部权益价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海外服（集团）有限公司

被评估单位：上海新世纪酒店发展有限公司

评估目的：公开挂牌股权转让

经济行为：《上海外服控股集团股份有限公司第十一届董事会第三十次会议决议》、《上海外服（集团）有限公司第一届董事会第三十五次会议决议》，上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展有限公司部分股权。

评估对象：上海新世纪酒店发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为上海新世纪酒店发展有限公司全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。上海新世纪酒店发展有限公司申报的全部资产合计账面价值252,839,044.94元，负债合计账面价值28,836,891.43元，所有者权益224,002,153.51元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年7月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。因本

次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用资产基础法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币749,555,361.09元。
大写：人民币柒亿肆仟玖佰伍拾伍万伍仟叁佰陆拾壹元零玖分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2024 年 07 月 31 日至 2025 年 07 月 30 日。

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。

特别事项：

2023 年 5 月，朱光耀与新世纪因要求解除劳动合同等事宜发生争议。朱光耀提起劳动仲裁，要求新世纪支付违法解除赔偿金、解除工会主席赔偿金、绩效工资差额等共计 1,236,961.45 元。劳动仲裁于 2023 年 8 月 24 日裁决，新世纪应支付朱光耀违法解除劳动合同赔偿金及工资奖金等共计 493,400.99 元。双方均不服仲裁裁决结果，遂提起诉讼，虹口法院已于 2024 年 9 月 29 日做出一审判决，判决本公司应支付朱光耀应休未休年休假工资 2,048.43 元、违法解除劳动合同赔偿金 424,522.56 元、2022 年度年终奖 66,830.00 元、2023 年年年终奖 22,886.99 元，共计 516,287.98 元。根据上海外服（集团）有限公司出具的情况说明，上海外服（集团）有限公司承诺将承担上述事项的赔偿金额。本次未考虑该事项对评估结论的影响。

其他特别事项，具体内容见资产评估报告正文“第十一项、特别事项说明”。

以上特别事项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。

上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店
发展有限公司部分股权所涉及的上海新世纪酒店发展有限
公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2246 号

正文

上海外服（集团）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，按照必要的评估程序，对上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展有限公司部分股权所涉及的上海新世纪酒店发展有限公司股东全部权益于 2024 年 7 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、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：上海外服（集团）有限公司（简称“委托人”或“外服集团”）

统一社会信用代码：91310000132209850J

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：上海市黄浦区会馆街55号10层

法定代表人：陈伟权

注册资本：180000万人民币

成立日期：1984-08-08

营业期限：1984-08-08 至 无固定期限

经营范围：许可项目：劳务派遣服务；职业中介活动；食品销售；保险兼业代理业务；互联网信息服务；基础电信业务；第二类增值电信业务；第一类增值电信业务；代理记账；对外劳务合作。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：人力资源服务

(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；物业管理；翻译服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)；数字技术服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；因私出入境中介服务；市场营销策划；社会经济咨询服务；商务秘书服务；企业管理咨询；薪酬管理服务；国内贸易代理；项目策划与公关服务；会议及展览服务；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务(不含金融信息服务)；税务服务；商务代理代办服务；市场主体登记注册代理；承接档案服务外包。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

公司名称：上海新世纪酒店发展有限公司(简称“被评估单位”，或者“新世纪”)

统一社会信用代码：913101097622165619

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：上海市虹口区曲阳路1000号520室

法定代表人：陈雷

注册资本：49000万人民币

成立日期：2004-04-30

营业期限：2004-04-30 至 2034-04-29

经营范围：一般项目：酒店管理；物业管理；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；商务信息咨询(不含投资类咨询)；代驾服务；非居住房地产租赁；销售日用百货，工艺美术品及礼仪用品(象牙及其制品除外)，五金交电，针纺织品。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海新世纪酒店发展有限公司，于2004年4月30日由上海大盛资产有限公司出资组建，注册资本人民币2000万元。业经上海众华沪银会计师事务所验证并出具“沪

众会字（2004）第 1088 号”《验资报告》。

根据公司原股东上海盛大资产有限公司与上海兰生（集团）有限公司于 2004 年签订的托管经营协议，上海盛大资产有限公司将其持有的新世纪 100%股权委托上海兰生（集团）有限公司经营管理。协议到期日为 2006 年年底，但实际托管期到 2011 年年底。

2012 年 12 月 28 日，根据沪国资委产权（2012）456 号“关于无偿划转上海新世纪酒店发展有限公司 100%股权的批复”，原上海兰生（集团）有限公司托管经营的子公司上海新世纪酒店发展有限公司 100%的股权划拨至上海东浩兰生国际贸易服务（集团）有限公司（原上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司）。

2013 年 4 月 5 日，根据上海东浩兰生国际服务贸易（集团）有限公司《关于无偿划转上海新世纪酒店发展有限公司 100%股权的通知》（沪东浩投字[2012]28 号文），将新世纪 100%股权无偿转让给集团内子公司上海市对外服务有限公司。至此，新世纪股东方变更为上海市对外服务有限公司（现更名为“上海外服（集团）有限公司”）。

上海新世纪酒店发展有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海外服（集团）有限公司	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经上海众华沪银会计师事务所验证并出具“沪众会字（2004）第 1088 号”《验资报告》验证。

（2）债转股

2024 年 7 月 19 日，东浩兰生（集团）有限公司同意上海外服（集团）有限公司对上海新世纪酒店发展有限公司的 4.7 亿元债权转为股权。2024 年 7 月 22 日根据上海外服控股集团股份有限公司第十一届董事会第二十七次会议决议，同意全资子公司上海外服（集团）有限公司以债转股方式向全资孙公司上海新世纪酒店发展有限公司增资人民币 4.7 亿元。本次增资完成后，新世纪公司的注册资本由人民币 2,000 万元增加至人民币 4.9 亿元。

截至评估基准日 2024 年 7 月 31 日，上海新世纪酒店发展有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
------	--------------	---------

上海外服（集团）有限公司	49,000.00	100.00
合计	49,000.00	100.00

2. 公司概况

上海新世纪酒店发展有限公司成立于 2004 年 4 月，上海外服集团总部于 2016 年搬入外服大厦。上海新世纪酒店发展有限公司负责外服大厦运行管理工作，监督管理物业公司、大厦服务供应商，协调落实及满足外服集团使用需求，对外负责与辖区工商、税务、市场监管、环保、公安、消防、街道、水电气公共服务单位联系协调，确保外服大厦正常有序运行。外服大厦地面建筑 24 层。1 层为办公楼大堂（酒店大堂）、3 层为会议中心，4 层员工餐厅，5 层员工健身房，6 层-11 层为租赁给酒店使用的楼层，历史年度 2 层、12 层-24 层为外服集团总部办公楼层。

3. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，新世纪资产合计为 25,283.91 万元，负债合计为 2,883.69 万元，所有者权益为 22,400.22 万元。公司前二年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
总资产	29,689.83	25,712.55	25,283.91
负债	54,636.11	50,133.43	2,883.69
所有者权益（净资产）	-24,946.28	-24,420.88	22,400.22

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 7 月
营业收入	5,138.70	5,591.72	2,484.45
营业利润	334.73	728.42	-180.32
净利润	250.13	525.41	-178.91

上述数据，历史年度及基准日财务数据摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%、6%和 3%，城建税为流转税的 7%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 100%股权, 为其控股股东。

（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

根据《上海外服控股集团股份有限公司第十一届董事会第三十次会议决议》、《上海外服(集团)有限公司第一届董事会第三十五次会议决议》, 上海外服(集团)有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展有限公司部分股权。本次评估目的是反映上海新世纪酒店发展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。本次拟实施的经济行为为部分股权转让, 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

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债, 具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值252, 839, 044. 94元, 负债合计账面价值28, 836, 891. 43元, 所有者权益224, 002, 153. 51元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 出具了标准无保留意见的专项审计报告, 报告文号为: 信会师报字[2024]第ZA24218号。

（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、非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款等组成。

2. 投资性房地产

投资性房地产为上海外服大厦，坐落在上海市虹口区曲阳路 1000 号，南临运光大楼，西至曲阳路，北至中环线，属于上海新世纪酒店发展有限公司所有。部分作为办公场地，部分作为酒店用房租赁给上海亚善酒店管理有限公司使用。投资性房地产具体明细如下：

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	沪房地虹字(2010)第 014311 号	上海市曲阳路 1000 号	钢混	1994 年	41,740.00	宾馆

经清查，外服大厦建筑面积共计 41,740.00 平方米，夹层至 24 层为地上层，地上建筑面积为 37,900.00 平方米，现作为酒店、及办公用房使用。地下一层建筑面积为 3,840.00 平方米，现作为设备用房、停车位使用，其中地下停车位数量为 45 个。

3. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。

其中机器设备共计 56 台（套）主要是断路器、变压器、电梯、机械体车库、高压柜高压室等；运输设备为 2 辆车，1 辆丰田柯斯达客车和 1 辆金龙客车；电子设备共计 73 台（套）主要为打印机、保险柜、立式空调、热水器、惠普电脑、笔记本电脑等。

4. 无形资产-土地使用权

被评估单位申报的无形资产系土地使用权，具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m ²)
1	沪房地(虹)字(2010)第 014311 号	虹口区曲阳路街道 289 街坊 1/1 丘	曲阳路 1000 号	国有建设用地使用权	宾馆	40 年	6,563.00

5. 无形资产-其他

其他无形资产系 2024 年年初购入的一套消防物联软件。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用均为外服大厦装修费用的摊销。

7. 递延所得税资产

系固定资产减值产生递延所得税资产。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

无。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(六) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 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. 《上海外服控股集团股份有限公司第十一届董事会第三十次会议决议》；
2. 《上海外服(集团)有限公司第一届董事会第三十五次会议决议》。

(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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《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）；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7. 《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）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；

9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

10. 《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）；

11. 《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）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

13. 《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〉》（沪国资委评估[2016]338号）；

14. 《关于规范本市国有资产评估项目评估机构选聘工作的指导意见》（沪国资委评估[2016]354号）；

15. 《上海市企业国有资产评估报告专家评审工作指引》（沪国资委评估[2019]104号）；

16. 《上海市国资委系统受托评估机构执业质量综合评价办法》（沪国资委评估

(2020) 145号;

17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
20. 《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）；
21. 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691号）；
22. 《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）；
23. 《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）；
24. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
25. 《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）；
26. 《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）；
27. 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. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
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. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《上海市房地产权证》；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
2. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
5. 中国城市地价动态监测网；
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单；
8. 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. 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；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012

年第12号)；

4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 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》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，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、成本法（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。

成本法（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、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。”

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。

被评估单位的主要资产为外服大厦，该房地产位于上海市虹口区，周边房地产市场较成熟，该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。因此采用市场法和收益法进行评估。

被评估单位的主要资产为外服大厦，该房地产位于上海市虹口区，周边房地产市场较成熟，该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值，故对房地产采用市场法和收益法进行评估。由于企业的主要资产是一幢房地产，企业的主营业务是经营出租该房地产，本次评估考虑到主要资产已经采用了收益法进行评估，故不再采用整体收益法。

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。新世纪资产规模较小，公司员工较少，目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较少。近期产权交易市场中与被评估单位产品类型、企业规模、企业所处的经营阶段等类似的企业股权交易案例少，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。由于同类企业的交易案例较少，且难以找到同被评估单位类似的可比上市公司，因此也不适用市场法。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估，并对主要资产采用收益法和市场法进行评估。

（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

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体为应收账款等，在对应收款项核实无误的基础上，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. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需

承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

本次分析选择收益法、市场法进行评估，并结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式合理确定评估价值。由于被评估单位的不动产为投资性房地产，该房地产位于上海市虹口区，周边房地产市场较成熟，该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

4. 无形资产-土地使用权：

对土地使用权纳入投资性房地产进行评估。

5. 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。

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。

▲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。

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

(1) 机器设备及其他电子设备

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：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

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。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

1) 成本法

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2) 市场法

本次对丰田柯斯达采用同款类似二手车辆交易市场价格确定评估值。

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备、闲置设备等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值；对部分生产厂家已停产的运输车辆，采用同款类似二手车辆交易市场价格确定评估值。

▲对于部分与外服大厦相关的机器设备，本次纳入投资性房地产进行评估。

6. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件。根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形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。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

本次结合无形资产的特点，对新世纪外购的软件采用市场法进行评估。

7. 长期待摊费用

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，了解入账依据、摊销年限，并抽查有关摊销凭证。

评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。由于长期待摊费用均为外服大厦的装修费用，因此纳入投资性房地产进行评估。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

9. 负债

负债全部为流动负债。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。

八、评估程序实施过程和情况

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2024年8月12日～8月18日。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：

（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) 对设备、投资性房地产及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。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；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(6) 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；

(7) 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。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，并与企业管理层取得一致意见。

(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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

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，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值22,400.22万元，评估值74,955.54万元，评估增值52,555.32万元，增值率234.62%。其中，总资产账面值25,283.91万元，评估值77,839.23万元，评估增值52,555.32万元，增值率207.86%。总负债账面值2,883.69万元，评估值2,883.69万元，无增减值变动。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	5,278.58	5,278.58	0.00	0.00
非流动资产	20,005.33	72,560.65	52,555.32	262.71
投资性房地产	7,511.88	72,218.45	64,706.57	861.39
固定资产	546.11	272.26	-273.85	-50.15
无形资产	3,843.62	68.51	-3,775.11	-98.22
长期待摊费用	8,102.29	0.00	-8,102.29	-100.00
递延所得税资产	1.43	1.43	0.00	0.00
资产总计	25,283.91	77,839.23	52,555.32	207.86
流动负债	2,883.69	2,883.69	0.00	0.00
负债总计	2,883.69	2,883.69	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	22,400.22	74,955.54	52,555.32	234.62

1) 投资性房地产

投资性房地产账面值 7,511.88 万元，评估值为 72,218.45 万元，增值 64,706.57 万元。评估增值的原因如下：企业财务折旧摊销金额较高，与市场对房地产价格的定价标准有一定差异；同时，企业取得房地产时间较早，取得时间至评估基准日房地产市场行情有所上涨

2) 固定资产

固定资产账面净值 546.11 万元，评估净值为 272.26 万元，减值 273.85 万元，主要系部分机器设备纳入投资性房地产所致。

3) 无形资产

无形资产账面值 3,843.62 万元，评估值为 68.51 万元，减值 3,775.11 万元。主要原因系本次将土地使用权纳入投资性房地产评估所致。具体说明如下：

(1) 无形资产-土地使用权账面值为 3,782.68 万元，评估值为 0.00 万元，评估减值 3,782.68 万元，评估减值的原因系：本次评估将无形资产-土地使用权与建筑物一并纳入投资性房地产进行评估，无形资产-土地使用权的价值在投资性房地产中体现。

(2) 无形资产-其他无形资产账面值为 60.94 万元，评估值为 68.51 万元，评估增值 7.57 万元，评估增值的原因系：企业财务对账面软件的摊销较快，账面净值较低，本次评估采用市场法对软件进行评估，比较客观地反映了软件的市场价值，故而增值。

4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 8,102.29 万元，评估值为 0.00 万元，减值 8,102.29 万元。主要原因系将长期待摊费用纳入投资性房地产所致。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

(四) 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 2024 年 07 月 31 日至 2025

年07月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）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：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（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：

1. 经与委托人外服集团沟通，新世纪在编员工合计 37 名（员工 16 人、集团及各事业部驾驶员 21 人），拟全部转入集团下属的一家实体公司，目前员工关系整体转移方案仍在报批流程中，拟在集团人力资源部指导下，新世纪协同做好相关员工的政策宣贯，在相关员工劳动关系转移过程中，尽力做到平稳转移。外服集团将承担人员安置相关的责任。本次评估未考虑前述职工安置问题对评估结论的影响。

2. 2023 年 5 月，朱光耀与新世纪因要求解除劳动合同等事宜发生争议。朱光耀提起劳动仲裁，要求新世纪支付违法解除赔偿金、解除工会主席赔偿金、绩效工资差额等共计 1,236,961.45 元。劳动仲裁于 2023 年 8 月 24 日裁决，新世纪应支付朱光耀违

法解除劳动合同赔偿金及工资奖金等共计 493,400.99 元。双方均不服仲裁裁决结果，遂提起诉讼，虹口法院已于 2024 年 9 月 29 日做出一审判决，判决本公司应支付朱光耀应休未休年休假工资 2,048.43 元、违法解除劳动合同赔偿金 424,522.56 元、2022 年度年终奖 66,830.00 元、2023 年年年终奖 22,886.99 元，共计 516,287.98 元。根据上海外服（集团）有限公司出具的情况说明，上海外服（集团）有限公司承诺将承担上述事项的赔偿金额。本次未考虑该事项对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

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：

（1）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告信会师报字[2024]第ZA24218号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2024]第ZA24218号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海新世纪酒店发展有限公司（以下简称公司）财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日及2024年07月31日的资产负债表，2022年度、2023年度及2024年1-7月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司2022年12月31日、2023年12月31日及2024年07月31日的公司财务状况以及2022年度、2023年度及2024年1-7月的公司经营成果和现金流量。”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已明确告知不存在重大期后事项。

(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:

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。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:

无。

(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. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

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2024年10月14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

徐峰

签字资产评估师

管屹

任舒宁



评估报告日

2024年10月14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 上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展有限公司部分股权所涉及的上海新世纪酒店发展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【2024】第 2246 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 上海外服（集团）有限公司营业执照和产权登记表
3. 上海新世纪酒店发展有限公司营业执照和产权登记表
4. 上海新世纪酒店发展有限公司专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
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
14. 资产评估汇总表或者明细表

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

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，按照必要的评估程序，对上海外服（集团）有限公司拟公开挂牌转让上海新世纪酒店发展有限公司部分股权所涉及的上海新世纪酒店发展有限公司股东全部权益于2024年7月31日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

被评估单位申报的股东权益22,400.22万元。本次评估值74,955.54万元，评估增值52,555.32万元，分析如下：

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

1) 投资性房地产

投资性房地产账面值7,511.88万元，评估值为72,218.45万元，增值64,706.57万元。主要原因系近年来房地产市场价格持续上涨的原因所致。

2) 固定资产

固定资产账面净值546.11万元，评估净值为272.26万元，减值273.85万元，主要系部分机器设备纳入投资性房地产所致。

3) 无形资产

无形资产账面值3,843.62万元，评估值为68.51万元，减值3,775.11万元。主要原因系本次将土地使用权纳入投资性房地产评估所致。

4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值8,102.29万元，评估值为0.00万元，减值8,102.29万元。主要原因系本次将长期待摊费用纳入投资性房地产所致。