

沪众评报字〔2021〕第 F0103 号评估报告 有效期延长的说明

沪众评报字〔2021〕F0103-3 号

致上海市第一中级人民法院：

我司受贵院委托，对贵院受理的（2020）沪 01 执 1299 号案件所涉标的物（上海舜龙房地产开发经营有限公司持有的威海天福国际投资有限公司 12% 股权）进行了资产评估，已提交贵院 5 份正式评估报告，报告文号为沪众评报字（2021）F0103 号，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，评估报告有效期截止日期为 2021 年 12 月 30 日止；由于被评估单位主要资产为其拥有的房地产，营业收入也主要为其拥有的房地产销售收入，评估基准日至今，房地产市场总体相对平稳，房地产资产的价格总体变化不大，同时被评估单位的经营状况也无重大变化，故综合考虑评估报告有效期延长一年，即评估报告有效截止日期为 2022 年 12 月 30 日止。（其他相关内容以原报告为准）。

特此说明！

上海众华资产评估有限公司
2022/7/4



**上海市第一中级人民法院委托的法院执行项目威海天福
国际投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告**

摘 要

一、委托人：上海市第一中级人民法院

二、评估报告使用人：根据上海市第一中级人民法院委托司法中介机构函的约定，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人，为本评估报告的合法使用人。

三、被评估单位：威海天福国际投资有限公司

四、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务

五、评估基准日：2020年12月31日

六、评估对象及评估范围：根据上海市第一中级人民法院委托司法中介机构函【(2020)沪01执1299号】，本次估价对象为上海市第一中级人民法院受理的(2020)沪01执1299号案件所涉标的物（上海舜龙房地产开发经营有限公司持有的威海天福国际投资有限公司12%股权）。评估范围为威海天福国际投资有限公司在2020年12月31日的经审计的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、负债等。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，威海天福国际投资有限公司在评估基准日2020年12月31日资产总额账面价值为283,689,952.72元，评估价值为377,924,560.65元，增值额为94,234,607.93元，增（减）值率为33.22%；负债总额账面价值为221,350,690.42元，评估价值为221,350,690.42元；股东全部权益账面价值62,339,262.30，评估价值为156,573,870.23元，增（减）值率为151.16%，（大写：

人民币壹亿伍仟陆佰伍拾柒万叁仟捌佰柒拾元零贰角叁分)。

上海舜龙房地产开发经营有限公司持有的威海天福国际投资有限公司 12%股权为 18,788,864.43 元 (大写: 人民币壹仟捌佰柒拾捌万捌仟捌佰陆拾肆元肆角叁分)。

十、评估结论使用有效期: 自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项: 详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告正文。

养护；建筑材料（不含油漆）、钢材、日用百货、五金交电购销；体育技术咨询服务。

（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）

2、公司概况

威海天福国际投资有限公司成立时间为 2009 年 12 月 9 日，注册资金人民币 10000 万。威海天福国际投资有限公司在 2009 年 12 月成立时的股权结构各股东出资情况如下：

序号	股东的姓名或者名称	出资额（万元）	出资比例
1	山东省文登市天福实业总公司	6000	60%
2	上海舜龙房地产开发经营有限公司	4000	40%

威海天福国际投资有限公司在 2014 年 5 月的股权变更为：

序号	股东的姓名或者名称	出资比例
1	山东省文登市天福实业总公司	100%

2014 年 10 月中邦置业集团有限公司收购了威海天福国际投资公司 70% 的股权，股权情况变更为：

序号	股东的姓名或者名称	出资比例
1	山东省文登市天福实业总公司	30%
2	中邦置业集团有限公司	70%

2019 年 2 月 27 日，威海天福国际投资公司进行了股权变更，变更后股权情况如下：

序号	股东的姓名或者名称	出资比例
1	山东省文登市天福实业总公司	18%
2	中邦置业集团有限公司	70%
3	上海舜龙房地产开发经营有限公司	12%

3、公司主营业务情况

以自有资金对房地产业投资；房地产开发经营、租赁；物业服务；建筑、市政、公路、桥梁、污水处理工程施工；建筑装修装潢；水电暖安装；绿化工程施工及养护；建

筑材料(不含油漆)、钢材、日用百货、五金交电购销;体育技术咨询服务。公司目前主要负责原有设施的维护保养公司,配合子公司文登天福房地产开发有限公司完成房地产项目开发工作。近年来营业收入较少,2019年和2020年已经连续两年亏损。

4、近三年及评估基准日资产负债、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位:元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	114,524,054.69	129,930,634.05	122,056,926.51
非流动资产	172,423,552.43	166,924,594.43	161,633,026.21
资产总计	286,947,607.12	296,855,228.48	283,689,952.72
流动负债	212,423,344.59	228,785,341.24	221,350,690.42
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	212,423,344.59	228,785,341.24	221,350,690.42
所有者权益合计	74,524,262.53	68,069,887.24	62,339,262.30

近三年及评估基准日经营情况为:

单位:元

项目	2018年1月1日至 2018年12月31日	2019年1月1日至 2019年12月31日	2020年1月1日至 2020年12月31日
主营业务收入	820,848.58	330,946.11	164,444.28
主营业务利润	4,034,921.78	-6,464,850.58	-5,732,644.87
净利润	4,051,470.81	-6,454,375.29	-5,732,644.87

5、执行的会计政策及相关税率

威海天福国际投资有限公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁发的《企业会计准则》及其他相关规定的披露规定编制财务报表。会计年度自公历1月1日起至12月31日止;以人民币为记账本位币。公司的主要税种及税率为:

序号	税种	计税基础	具体税率情况
1	增值税	按税务所核定缴纳	3%、6%、9%
2	城市维护建设税	应缴流转税	7%
3	教育费附加	应缴流转税	3%

二、非流动资产合计	161,633,026.21
长期投资	291,582.82
固定资产净额	11,332,265.09
在建工程	149,984,360.37
无形资产	24,817.93
三、资产总计	283,689,952.72
四、流动负债合计	221,350,690.42
应付账款	22,005,987.96
应付职工薪酬	16,793.62
应交税费	-250.00
其他应付款	199,328,158.84
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	221,350,690.42
七、净资产	62,339,262.30

上述资产和负债已由上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上会师报字(2021)第 6933 号审计报告确定。

主要资产的权益状况如下:

- 1、货币资金,货币资金账面价值为 60,858.38 元,主要为银行账户存款中。
- 2、预付账款,预付账款账面价值为 35,795,425.94 元,主要为预付工程款。
- 3、其他应收款,其他应收款账面价值为 36,977,480.63 元,主要为应收文登天福国际旅游休闲公司往来款 5,699,647.88 元,应收文登天福房地产开发有限公司的往来款 24,342,181.57 等。
- 4、存货及在建工程,存货账面价值为 49,223,161.56,在建工程账面价值为 149,984,360.37 元,主要为房地产开发产品,为天福国际度假山庄一期 B 区的房屋在建工程。

(1) 天福国际度假山庄一期 B 区概况

本项目一期开发总占地面积 27,992.00 平方米,主要房源为别墅,一期总共开发的房屋有 29 套,建筑面积合计为 16721.05 平方米;被评估单位于 2012 年 12 月取得土地使用权,2014 年 7 月 24 日取得建设用地规划许可证(地字第 37 10812014A0018 号),根据被评估单位提供的情况说明,被评估单位在只取得土地证和建设用地规划许可证的情况下开工建设,2014 年 10 月中邦置业集团有限公司通过股权转让的方式,入驻威海天福国际投资有限公司时,天福国际度假山庄一期 B 区已经建成。至评估基准日,该项目未办理竣工验收。

(2) 实物状况描述与分析

评估对象位于威海市文登区南潘家村,本次评估对象范围为房屋及其附属配套设施

以及占用分摊的土地使用权。评估对象房屋类型为别墅。

A、土地实物状况描述与分析

评估对象位于威海市文登区南潘家村，所在区域环境优美，有平缓的坡度、适合作为建设用地利用。评估对象土地用途为商业、住宅用地。山地势起伏，地基承载力较好。估价对象所在宗地土地开发程度已达“七通”（道路通、供水通、排水通、供电通、通讯通、排污通、燃气通）、场地内已建成有成熟的别墅和公寓等建筑物。

B、建筑物实物状况描述与分析

评估对象位于威海市文登区天福国际度假山庄一期B区。

主要可售房源为独立别墅，房屋总共有 58 套房屋，其中公寓有 31 套，建筑面积合计约为 16721.05 平方米。

(3) 权益状况描述与分析

根据被评估单位提供的于 2012 年 12 月 17 日取得的《国有土地证》【编号：文（2012）第 000145 号、第 000146 号、第 000147 号】所记载的资料，土地使用权详细登记情况记载如下：

文（2012）第 000145 号			
土地使用权人	文登天福国际投资有限公司		
座落	文登市南潘家村		
地号	371081-018-003-0153	图号	J51G069034
地类（用途）	商业、住宅	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052 年 10 月 15 日 2082 年 10 月 15 日
使用权面积	5403.0 m ²	其中 独用面积	/ m ²
		分摊面积	/ m ²

文（2012）第 000146 号			
土地使用权人	文登天福国际投资有限公司		
座落	文登市南潘家村		
地号	371081-018-003-0152	图号	J51G069034
地类（用途）	商业、住宅	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052 年 10 月 15 日 2082 年 10 月 15 日
使用权面积	4797.0 m ²	其中 独用面积	/ m ²
		分摊面积	/ m ²

文(2012)第000147号			
土地使用权人	文登天福国际投资有限公司		
座落	文登市南潘家村		
地号	371081-018-003-0152	图号	J51G069034
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052年10月15日 2082年10月15日
使用权面积	17792.0 m ²	其中 独用面积	/ m ²
		其中 分摊面积	/ m ²

另该工程于2014年7月24日取得了《建设用地规划许可证》(地字第3710812014A0018号), 证载详细信息如下:

用地单位	文登天福国际投资有限公司
用地项目名称	天福国际度假山庄一期B区
用地位置	309国道南, 初张路东
用地性质	商业居住
用地面积	贰万柒仟玖佰玖拾贰平方米
建设规模	壹万陆仟捌佰陆拾平方米
附图及附件名称	
1、规划图	
2、红线图: 2012A-025	

5、长期股权投资, 长期股权投资账面价值为291,582.82元, 截止到评估基准日, 被评估单位的长期投资有: 文登天福房地产开发有限公司, 认缴金额1000万元, 持股比例为100%; 文登天福国际旅游休闲度假有限公司, 认缴金额100万元, 持股比例为100%; 威海桃园社企业管理服务有限公司, 认缴金额30万元, 持股比例为100%。

6、固定资产, 固定资产原值为29,103,184.57元, 账面净值为11,332,265.09元, 其中构筑物及其他辅助设施的账面净值为9,317,515.81元; 机器设备的账面净值为1,964,704.63元; 电子设备的账面净值为50,044.65元; 另还有机动车两辆, 两辆机动车账面净值为0。固定资产均能正常使用, 维修保养情况较好。

8、无形资产, 无形资产账面价值为24,817.93元, 为用友财务软件及存货模块、工程计价软件。

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

(1) 存货账面净值 49,223,161.56 元, 评估值 233,153,532.28 元 (包含在建工程评估值)。账面价值以历史取得成本扣除折旧计量, 评估值以房屋在评估基准日的市场价值确定, 这些年来房地产市场价格增幅较大, 故产生较大增值。

(2) 长期股权投资账面净值为 291,582.82 元, 评估值为 55,719,071.00 元。在长期股权投资的被投资单位中, 子公司文登天福房地产开发有限公司的主要资产为中邦天福国际度假山庄二期房地产开发项目, 该项目本次评估产生较大增值。

(3) 固定资产账面净值 11,332,265.09 元, 评估值 16,197,092.42 元。账面价值以历史取得成本扣除折旧计量, 评估值以房屋在评估基准日的市场价值确定重置成本, 会计计提折旧的年限短于评估计算的经济耐用年限, 故产生较大增值。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、在产品及在建工程, 被评估单位的在产品及在建工程均为天福国际度假山庄一期 B 区的房地产开发项目, 该项目一期开发总占地面积 27,992.00 平方米, 主要房源为别墅, 一期总共开发的房屋有 29 套, 建筑面积合计为 16721.05 平方米; 被评估单位于 2012 年 12 月取得土地使用权, 2014 年 7 月 24 日取得建设用地规划许可证 (地字第 37 10812014A0018 号), 根据被评估单位提供的情况说明, 被评估单位在只取得土地证和建设用地规划许可证的情况下开工建设, 2014 年 10 月中邦置业集团有限公司通过股权转让的方式, 入驻威海天福国际投资有限公司时, 天福国际度假山庄一期 B 区已经建成。至评估基准日, 该项目未办理竣工验收。

2、被评估单位的长期股权投资中包括对文登天福房地产开发有限公司的投资, 持股比例为 100%, 文登天福房地产开发有限公司目前在开发的房地产项目为中邦天福国际度假山庄二期房地产开发项目, 该项目不动产证载土地面积合计 87,273 平方米 (规划用地面积 90,820 平方米), 项目规划总建筑面积 26,182 平方米, 用地性质商业用地, 容积率 0.2883, 总栋数 28 栋, 可售建筑面积 25960 平方米, 实际开发的形式为四合院式的办公楼。该项目已经办理了抵押登记, 根据《不动产登记证明》, 其抵押登记情况如下表:

鲁(2020)文登区 不动产证明第 0012861 号	
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	上海爱建信托有限责任公司
义务人	文登天福房地产开发有限公司
坐落	世纪大道 168-100 号等
不动产单元号	371003 018013 GB00155 F00030001
其他	登记原因: 土地及在建工程抵押权设立登记 不动产权利证书号: 鲁(2019)文登区不动产权第 0006778 号 抵押方式: 一般抵押 被担保债权数额: 10000 万元 债权履行期限: 2020 年 09 月 17 日至 2022 年 09 月 17 日止 在建建筑物抵押范围: 世纪大道 168-100 号等
附记	

鲁(2020)文登区 不动产证明第 0012835 号	
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	上海爱建信托有限责任公司
义务人	文登天福房地产开发有限公司
坐落	世纪大道 168-100 号等
不动产单元号	371003 018013 GB00156 W00000000
其他	登记原因: 土地抵押权设立登记 不动产权利证书号: 鲁(2019)文登区不动产权第 0012306 号 抵押方式: 一般抵押 被担保债权数额: 10000 万元 债权履行期限: 2020 年 09 月 17 日至 2022 年 09 月 17 日止
附记	

以上特别事项提请报告使用人注意。

(二) 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。

(三) 本次评估未考虑评估对象被查封以及可能存在的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响, 评估过程中视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

(四) 本次评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、

律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

(五) 威海天福国际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, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 本评估机构及评估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。

(七) 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。

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

(九) 本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估, 是为客观反映威海天福国际投资有限公司的委评资产在评估基准日的价值, 仅为实现评估目的而做, 我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(十) 评估人员通过网上公开查询, 被评估单位于 2021 年 05 月 24 日投资成立一尺见海(威海)酒店管理有限公司, 认缴金额为 100 万元人民币, 股权持有比例为 100%。

十二、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。评估报告使用人应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用人自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 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。

(四) 评估结论使用有效期为一年, 自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

资产评估结果—汇总表

评估基准日： 2020年 12月 31日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币万元

被评估单位：威海天福国际投资有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	12,205.69	30,598.73	18,393.04	150.69
2	非流动资产	16,163.31	7,193.73	-8,969.58	-55.49
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	29.16	5,571.91	5,542.75	19,008.06
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	1,133.23	1,619.71	486.48	42.93
9	在建工程净额	14,998.44		-14,998.44	-100.00
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	2.48	2.11	-0.37	-14.92
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	28,369.00	37,792.46	9,423.46	33.22
21	流动负债	22,135.07	22,135.07		
22	非流动负债				
23	负债总计	22,135.07	22,135.07		
24	净资产(所有者权益)	6,233.93	15,657.39	9,423.46	151.16

评估机构：上海众华资产评估有限公司
 法定代表人：茹英浩

项目负责人：李亚光

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2020年 12月 31日

表2

共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 威海天福国际投资有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	122,056,926.51	305,987,297.23	183,930,370.72	150.69
2	货币资金	60,858.38	60,858.38		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额	35,795,425.94	35,795,425.94		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	36,977,480.63	36,977,480.63		
10	存货净额	49,223,161.56	233,153,532.28	183,930,370.72	373.67
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	161,633,026.21	71,937,263.42	-89,695,762.79	-55.49
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额	291,582.82	55,719,071.00	55,427,488.18	19,009.17
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	11,332,265.09	16,197,092.42	4,864,827.33	42.93
20	在建工程净额	149,984,360.37		-149,984,360.37	-100.00
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	24,817.93	21,100.00	-3,717.93	-14.98
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	283,689,952.72	377,924,560.65	94,234,607.93	33.22

评估机构： 上海众华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2020年 12月 31日

表2

共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 威海天福国际投资有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	221,350,690.42	221,350,690.42		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	22,005,987.96	22,005,987.96		
37	预收账款				
38	应付职工薪酬	16,793.62	16,793.62		
39	应交税费	-250.00	-250.00		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	199,328,158.84	199,328,158.84		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	221,350,690.42	221,350,690.42		
54	七、净资产	62,339,262.30	156,573,870.23	94,234,607.93	151.16



评估机构： 上海众华资产评估有限公司