

股票简称：老凤祥
老凤祥 B

股票代码：600612
900905

编号：临 2010-014

老凤祥股份有限公司 资产收购的提示性公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、老凤祥股份有限公司（以下称“公司”或“本公司”）控股子公司上海申嘉文教用品有限公司（以下称“申嘉文教公司”）与上海林开实业有限公司（以下称“林开实业公司”）于 2010 年 5 月 14 日签订了《房地产买卖合同书》（以下称“合同”）。

2、经公司董事会六届十四次(临时)会议审议批准，同意申嘉文教公司以 6200 万元价格收购林开实业公司拥有的上海市松江区新浜镇文兵路 29 号 55876 平方米土地使用权及土地上建成的 37231.03 平方米全部房屋产权和附属设施、设备（以下称“上述标的资产”）。

3、申嘉文教公司本次收购的上述标的资产，已被林开实业公司作为抵押物，用于向上海农村商业银行股份有限公司申请使用贰仟叁佰万元贷款。林开实业公司作出承诺，在办理房地产权证过户手续之前，全部还清贷款本金及利息。

4、本次交易为非关联交易。

5、本次交易无须提交股东大会审议表决。

6、本次交易事项有助于推动公司铅笔产业升级改造和合理布局，满足国内外市场需要，增强产品竞争力，提高盈利水平。

一、交易概述

1、为了严格执行中国证监会和上海证券交易所有关规定，规范公司交易行为，经协商本公司控股子公司申嘉文教公司于 2010 年 5 月 14 日与林开实业公司签订了《房地产买卖合同书》。申嘉文教公司出资 6200 万元价格收购林开实业公司拥有的上述标的资产。

2、由于公司及申嘉文教公司与林开实业公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

3、2010 年 5 月 17 日，公司第六届董事会第十四次(临时)会议审议通过了《关于本公司控股子公司上海申嘉文教用品有限公司收购上

海林开实业有限公司资产的议案》。在董事会对该项交易事项表决时，与会的 5 名董事和独立董事一致表示赞成。2 名与会独立董事对本次交易发表了独立意见。

4、鉴于本次交易总额未达到《上海证券交易所股票上市规则》规定的标准，此项交易无须提交股东大会审议批准。

二、交易双方介绍

1、申嘉文教公司于 1989 年 10 月 23 日组建，注册资本 355 万元，本公司控股 95%。法定注册地址上海市嘉定区沪宜公路 2768 号，法定代表人秦伟民。经营范围包括文教用品，铅笔及配套零件的制造、销售。(涉及行政许可的，凭许可证经营)。截止 2009 年 12 月 31 日，总资产为 1846 万元，净资产为 788 万元。

2、林开实业公司成立于 2009 年 8 月 18 日，注册资本 500 万元，其中自然人陶玉林占 75%，自然人方雪金占 25%。法定注册地址上海市松江区新浜工业区文工路 29 号，法定代表人陶玉林。经营范围包括自有房屋租赁，钢材、化工产品及其原料(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、建筑装潢材料(除危险品)、厨房用品批发零售；市政工程，商务咨询，投资管理，物业管理，建筑装潢。截止 2010 年 3 月 31 日，总资产为 6339 万元，净资产为 434 万元。

三、交易标的情况

根据申嘉文教公司与林开实业公司约定，并经公司董事会六届十四次(临时)会议审议批准，同意申嘉文教公司以 6200 万元价格收购林开实业公司拥有的上述标的资产。

四、签署合约的主要内容

1、签署协议的双方：

出让方法定名称：上海林开实业有限公司

收购方法定名称：上海申嘉文教用品有限公司

2、签约日期：2010 年 5 月 14 日

3、收购价格：根据具有证券从业资格的上海财瑞房地产估价有限公司评估，并出具编号为沪财瑞房报（2010）0279 号《上海市松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产估价报告》(全文详见上海证券交易所网站)，以 2010 年 5 月 6 日为估价时点，上述标的资产的资产评估价值总额为 6308 万元。经交易双方协商确定，同意上述标的资产收购价格确定为 6200 万元。

4、付款方式：

(1)自合同生效之日并与上述标的资产部分房屋的租赁户上海高桥电缆厂有限公司签定三方协议后起拾个工作日内（前提是林开实

业公司必须兑现合同 5.7 所有必备条款), 申嘉文教公司向林开实业公司支付定金 300 万元。但该笔定金可直接抵扣最终交易价格。

(2)在房地产均过户至申嘉文教公司名下, 即土地使用者及房屋所有权人变更为申嘉文教公司, 申嘉文教公司在五个工作日内向林开实业公司支付 4900 万元转让款。剩余的 1000 万元转让款, 待林开实业公司履行完毕合同第五条 5.1、5.6 条款约定的事项后叁拾个工作日内支付 800 万元, 待林开实业公司履行完毕合同第五条 5.5 条款约定的事项后, 申嘉文教公司在叁拾个工作日内支付 200 万元。

5、合同生效条件: 合同由交易双方法定代表人或法人授权代表签字和公司盖章, 且由林开实业公司担保方上海林天市政建筑工程有限公司和申嘉文教公司担保方老凤祥股份有限公司法定代表人或法人授权代表签字并加盖公章之后, 经本公司董事会六届十四次(临时)会议审议批准后并正式在中国证监会指定的上海证券交易所网站上公告本次资产收购事项之日起生效。

五、本次交易目的及对公司影响

公司董事会认为: 申嘉文教公司出资收购林开实业公司拥有的上述标的资产的行为遵循了市场化原则, 在定价上以经具有资产评估业务资格的中介机构出具的评估结果为依据双方协商而定。此项交易有助于推动公司铅笔产业升级改造和合理布局, 满足国内外市场需要, 增强产品竞争力, 提高盈利水平。

六、独立董事意见

公司独立董事游隆基、张其秀参加了董事会六届十四次(临时)会议, 同意本次资产收购议案。2 名独立董事对本次交易发表了如下独立意见: (1) 本次交易依法经过董事会审议表决, 审议和表决的程序是合法合规的。(2) 本次交易有助于公司提升铅笔生产能级, 满足国内外市场需要, 增强产品竞争力, 提高盈利水平。(3) 本次交易的价格公平合理, 符合公司和股东的利益, 没有损害中小股东和其他股东的利益。

七、备查文件

- 1、公司董事会六届十四次(临时)会议决议;
- 2、《房地产买卖合同书》;
- 3、上海财瑞房地产估价有限公司出具的《上海市松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产估价报告》。

老凤祥股份有限公司董事会
2010 年 5 月 19 日

上海市松江区新浜镇文兵路 29 号工业

房地产估价报告摘要

估价报告编号：沪财瑞房报（2010）0279 号



估价结果要点摘录：

- 估价时点：2010 年 5 月 6 日
- 建筑面积：37231.03平方米
- 土地面积：55876平方米
- 市场价值：6308 万元
- 其中土地价值：2331.0 万元
- 建筑物价值：3977.0 万元
- 本估价结果仅供上海林开实业有限公司使用。



上海财瑞房地产估价有限公司

二〇一〇年五月十日

房地产抵押估价报告

项目名称：上海市松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产价值评估

委托方：上海林开实业有限公司

受托方：上海财瑞房地产估价有限公司

估价人员：袁捷、袁磊磊

估价时点：2010 年 5 月 6 日

估价作业日期：2010 年 5 月 6 日至 2010 年 5 月 10 日

估价报告编号：沪财瑞房报（2010）0279 号

目 录

一、致委托方函	1
二、估价师声明	2
三、估价的假设、限制条件和报告使用提示	3
四、估价结果报告	5
(一) 委托方	
(二) 受托方	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 估价时点	
(六) 价值定义	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价思路及方法	
(十) 估价结果	
(十一) 估价人员	
(十二) 审核人员	
(十三) 估价作业日期	
(十四) 估价报告应用的有效期	

五、附件 18

一、致委托方函

上海林开实业有限公司：

受贵方委托，我估价公司对位于上海市松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产进行了市场价值评估，估价对象建筑面积合计为37231.03平方米，土地面积为55876平方米，估价对象土地使用权来源为国有出让，土地剩余使用年限为45 年，房屋竣工日期为 2001 年，房屋用途为工厂，估价对象处于空置状态。

根据贵公司的委托要求，本次估价设定的估价目的为房地产转让提供市场价值参考依据，估价时点为2010 年 5 月 6 日。

我公司依据《房地产估价规范》，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用成本法和收益法，求得估价时点在满足本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制下的估价结果为：

估价对象市场价值为人民币陆仟叁佰零捌万元整（人民币6308 万元整）。

其中：

土地价值为人民币贰仟叁佰叁拾壹万元整（人民币2331.0 万元整），折合单价为417 元/平方米。

建筑物价值为人民币叁仟玖佰柒拾柒万元整（人民币3977.0 万元整）

详见下表：

估价对象	建筑面积	土地面积	市场价值
	(平方米)	(平方米)	(万元)
松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产	37231.03	55876	6308

此 致

上海财瑞房地产估价有限公司

法人代表：

二〇一〇年五月十日

二、估价师声明

我们郑重声明：

- (一)、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (二)、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (三)、 本估价报告的各组成部分共同构成一个完整、有机的整体，报告的使用人应全面仔细地阅读报告全文。我们不对任何片面、分割或断章取义地理解、使用本报告的行为造成的后果承担相应的法律责任。
- (四)、 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- (五)、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (六)、 估价人员袁磊磊已于2010年5月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，实地查看仅限于其表面特征，估价人员不承担对估价对象建筑结构、设备等内在质量及其他隐蔽部分进行调查、检测的责任。
- (七)、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- (八)、 未经受托方书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本估价报告对任何第三者不承担责任。

注册房地产估价师：袁捷、袁磊磊

二〇一〇年五月十日

三、估价的假设、限制条件和报告使用提示

(一) 估价的假设前提

1.1 委托方提供的一切文件、资料和数据是本次估价的重要依据，委托方对其真实性、完整性和准确性负责，如果资料失实或有所隐匿，本公司不承担任何责任。

1.2 本估价报告提供的市场价值，是估价对象的全部假设和限制条件下于估价时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于估价时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (3) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

1.3 本估价报告所提供的市场价值未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对房地产价格的影响，同时假定该物业无附带可能影响其价值的负担、限制等，估价结果是正常的公开市场价格。

1.4 房地产投资是一种流动性低、占有资金量大的长期投资。房地产市场与国家的宏观经济形势密切相关，对经济宏观政策发生改变或波动的反应十分敏感。本次估价未考虑国家经济形势及政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

1.5 本报告中所采用的建筑面积、土地面积引自《上海市房地产权证》（复印件），我们假设估价对象相应房地产权证中记载的内容和数据与估价时点相应房地产登记机关中所记载的内容完全一致且真实、准确地反映了估价对象于估价时点的权利状况，本公司对其产权的真实性、合法性不承担任何责任。

1.6 本所估价人员已对估价对象进行了现场勘察，现场勘察仅限于其表面特征，未对估价对象内部结构质量展开论证。本次估价以估价对象达到国家或行业规定的标准要求为前提。

1.7 本报告估价时点为2010年5月6日，现场勘查日期为2010年5月6日，本次估价假设估价对象在估价时点的现状与在完成实地勘查日的状况一致。

1.8 估价结果未考虑估价对象中的装潢费用及附属设施价值。

(二) 报告使用提示

2.1 本估价报告的估价目的为房地产转让提供市场价值参考依据。若委托方用于其他目的，需向本公司咨询后作必要修正，甚至于重新估价，否则本公司不承担任何责任。

2.2 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托方及注册房地产估价师不承担责任。

2.3 任何获得、使用、审核报告的相关单位未经本估价机构书面同意，不得随意向他人提供或公开。

(三) 报告使用提示

3.1 本估价报告的估价结果只反映了估价对象在估价时点的价值，报告使用人应定期或在房地产市场价格变化比较快时对房地产市场价格价值进行再评估。

3.2 估价对象至估价时点已设定抵押权。抵押权人为上海农村商业银行股份有限公司松江支行，登记日为 2009 年 12 月 29 日；权证或证明号为松 200917076296；债权数额为 2300 万元，债权履行期限自 2010 年 1 月 4 日至 2018 年 1 月 4 日止。至估价时点，该抵押权尚未注销。

四、估价结果报告

(一) 委 托 方：上海林开实业有限公司

单 位 地 址：上海市松江区新浜工业区文工路 29 号

法定代表人姓名：陶玉林

(二) 受 托 方：上海财瑞房地产估价有限公司

单 位 地 址：延安西路 1357 号

法 人 代 表：崔冰

估价机构资质等级：一级

估价机构资质证书编号：建房估证字（2007）060 号

联 系 人：袁磊磊

联 系 电 话：62261357-150

传 真：23025231-022

(三) 估价对象

3.1 估价范围界定

本次估价对象为位于上海市松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产，房屋建筑面积为 37231.03 平方米，土地面积为 55876 平方米。

3.2 房地产权登记状况

3.2.1 产权登记状况

- 权证编号：沪房地松字（2009）第 034542 号
- 权证取得时间：2009 年 11 月 2 日
- 土地状况

使用权来源	出让
用途	一类工业用地
地号	松江区新浜镇 21 街坊 6/4 丘
宗地（丘）面积	55876 平方米
使用期限	2004 年 1 月 11 日至 2055 年 1 月 10 日止
总面积	55876 平方米
独用面积	55876 平方米

- 房屋状况

估价对象房地产登记册——房屋状况及产权人信息摘录：

幢号	部位	建筑面积 (平方米)	其中地下 建筑面积	总层 数	房屋 类型	用途	竣工 日期
1 幢	全幢	4020.32	0.00	2	工厂	厂房	2001 年
2 幢	全幢	101.65	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
3 幢	全幢	148.26	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
4 幢	全幢	1299.72	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
5 幢	全幢	1298.63	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
6 幢	全幢	4028.33	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
7 幢	全幢	4016.45	0.00	2	工厂	厂房	2001 年
8 幢	全幢	4017.89	0.00	2	工厂	厂房	2001 年
9 幢	全幢	4017.17	0.00	2	工厂	厂房	2001 年
10 幢	全幢	4030.21	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
11 幢	全幢	1298.32	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
12 幢	全幢	2033.88	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
13 幢	全幢	5603.03	0.00	6	工厂	厂房	2001 年
14 幢	全幢	1289.50	0.00	2	工厂	厂房	2001 年
15 幢	全幢	27.67	0.00	1	工厂	厂房	2001 年
	总计	37231.03					

3.2.3 估价对象租赁状况

根据估价人员现场踏勘发现，估价对象目前处于空置状态。

3.2.4 估价对象他项权利状况

估价对象至估价时点已设定抵押权。抵押权人为上海农村商业银行股份有限公司松江支行，登记日为 2009 年 12 月 29 日；权证或证明号为松 200917076296；债权数额为 2300 万元，债权履行期限自 2010 年 1 月 4 日至 2018 年 1 月 4 日止。至估价时点，该抵押权尚未注销。

3.3 房地产实物状况

3.3.1 土地实物状况

- 四至范围：东至河道、南至文兵路、西至文工路、北至文超路
- 临街状态：三面临街，临文兵路、文工路、文超路
- 土地实际用途：工业
- 土地形状：多边形
- 地形(地势)：地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。
- 土地实际开发程度：土地开发程度为红线外五通一平，红线内五通一平。

3.3.2 建筑物和地上附着物状况

根据上海市房地产权证【沪房地松字（2009）第 034542 号】记载，估价对象共建有地上建筑物 15 幢，幢号 1-15 幢，总建筑面积 37231.03 平方米。其建筑物状况描述如下表：

1、7、8、9 号楼。总高 2 层。用途为车间，平面形状呈矩形。层高约 7.8 米。框架结构。现浇钢筋混凝土有梁板平屋面。女儿墙、PVC 落水管。细石混凝土面层，水泥地坪。砖砌框架填充墙，内外砂浆粉刷并刷涂料，外墙涂料。铝合金门窗。现浇钢筋砼楼梯二部，水泥砂浆踏步，每层设卫生间。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

2、15 号楼。总高 1 层，用途为门卫，平面形状呈矩形。层高约 3 米。混合结构。标准砖砌实心墙、梁柱砖墙混合承重。内外砂浆粉刷并刷涂料。塑钢门窗。平顶，水泥地坪铺地砖。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

3 号楼。总高 1 层，用途为配电室，平面形状呈矩形，层高约为 5 米。混合结构。标准砖砌实心墙、梁柱砖墙混合承重。内外砂浆粉刷并刷涂料。塑钢门窗。平顶，水泥地坪铺地砖。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

4、5、11、12 号楼。总高 1 层，用途为车间，平面形状呈矩形。层高约 7 米。钢

结构。钢结构支撑、地面以上 1 米砖砌墙，上部彩钢板。塑钢窗，卷帘门、单层彩钢板屋面、铝箔矿棉保温层。水泥面层、环氧树脂地坪。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

6、10 号楼。总高 1 层，用途为车间，平面形状呈矩形。层高约 7 米。钢结构。钢结构支撑、地面以上 1 米砖砌墙，上部彩钢板。塑钢窗，卷帘门、单层彩钢板屋面、铝箔矿棉保温层。水泥面层、环氧树脂地坪。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

13 号楼。总高 6 层。用途为宿舍，平面形状呈矩形。层高约 18 米。混合结构。标准砖砌实心墙，梁柱砖墙混合承重。内外砂浆粉刷并刷涂料。塑钢窗、平顶，女儿墙，天沟落水管。现浇钢筋砼楼梯二部，水泥面层铺地砖。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

14 号楼。总高 2 层。用途为食堂，平面形状呈矩形。层高约 7.8 米。框架结构。现浇钢筋混凝土有梁板平屋面。女儿墙、PVC 落水管。细石混凝土面层，水泥地坪。砖砌框架填充墙，内外砂浆粉刷并刷涂料，外墙涂料。铝合金门窗。现浇钢筋砼楼梯，水泥砂浆踏步。房屋竣工于 2001 年，现正常使用中，维修保养情况良好。

3.4 估价对象利用状况

经估价人员实地勘察，估价对象规划用途为工业。估价对象目前处于正常使用状态、维修保养状况良好。

3.5 影响估价对象价值的因素

3.5.1 个别因素

● 土地最佳用途

估价对象的土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，根据估价人员的实地勘察，估价对象地处工业厂房较为聚集区域，估价对象的目前使用状态，可体现估价对象的最高最佳使用。

● 宗地面积、形状及地形坡度

宗地面积为 55876 平方米；宗地形状多边形，厂区主出入口在文超路，临路宽约 250 米，进深约 185 米；宗地地势平坦。

● 宗地地质条件

宗地无不良的地质现象，对估价对象土地利用无影响。

● 宗地临路条件

宗地三面临路，南至文兵路、西至文工路、北至文超路。文兵路为双向二车道，不设非机动车道，无道路绿化带，路况一般；文超路为双向二车道，不设非机动车道，无道路绿化带，路况一般；文工路为双向四车道，设非机动车道，道路绿化带，路况较好。

- **宗地内开发程度**

估价对象已具备红线内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整）。

- **厂区情况**

估价对象共建有地上建筑物 15 幢，幢号 1-15 幢，总建筑面积 37231.03 平方米，容积率为 0.67。用途为办公和车间。

- **土地等级**

估价对象所在地块按上海市二零零三年颁布的基准地价划分属上海市九级地块。

3.5.2 区域因素

- **区域板块概况**

新浜镇位于松江区西南，东濒茄塘与泖港镇相邻，南依七仙泾与金山区枫泾镇接壤，西近朱枫公路以白牛塘为界，北傍大蒸塘与青浦区练塘镇隔水相望。镇域面积 44.74 平方公里，其中：陆地面积 40.91 平方公里，水域面积 3.83 平方公里。

- **工业聚集度**

估价对象紧邻文兵路，文兵路与叶新公路相交，叶新公路两侧企业林立，工业聚集度较高。

- **道路通达程度**

估价对象位于叶新公路南侧，省级道路叶新公路横贯东西，东邻 G15 高速公路，距虹桥国际机场 20 公里、上海市中心 35 公里。道路通达度一般。

- **交通便捷度**

估价对象地理位置较优越，道路交通便捷。镇区四纵四横主干道，构成镇区道路网络，松江 75 路、松新枫线、莲枫专线等数十条公交线路直通新浜。

- **基础设施配套**

估价对象宗地内外基础设施较齐全，达到“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路）。

- **公建配套聚集度**

估价对象近文兵路，沿文兵路往西可达新浜镇，所有公建配套均需至新浜镇，新

浜镇聚集了银行、邮局、医院、菜场等，基本能满足居民日常需要。

3.5.3 市场因素

- 工业土地一级市场回顾

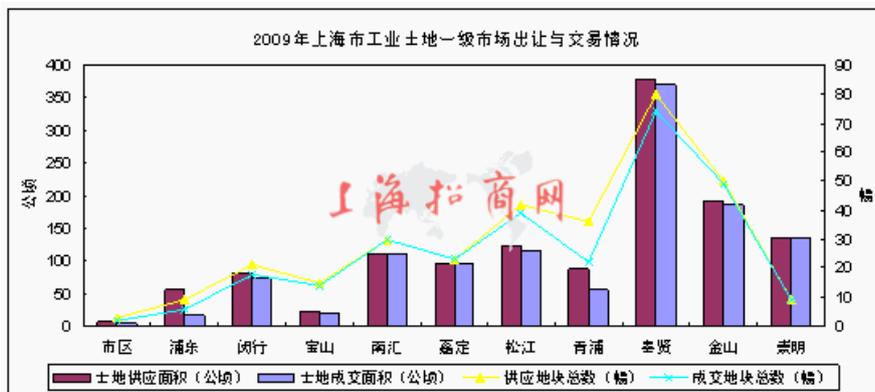


图 1 2009 年上海市工业土地一级市场出让与交易情况

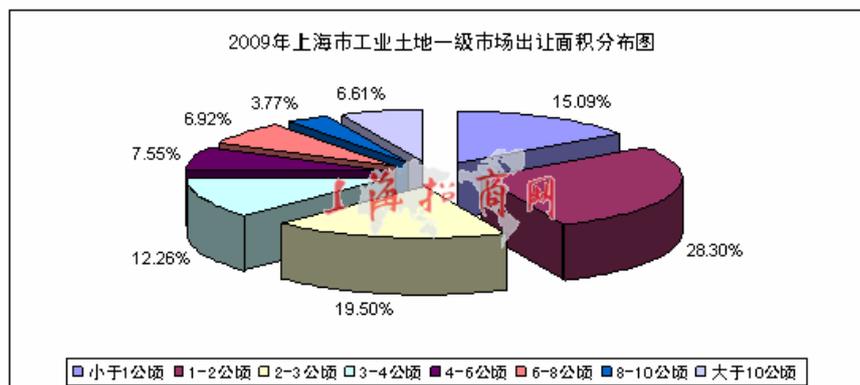


图 2 2009 年上海市工业土地一级市场出让面积分布图



图 3 2009 年上海市各区县工业土地一级市场成交均价

2009 年上海市共发布了 62 批次 318 幅工业土地的出让公告，总出让面积为 1289.775 公顷。截至目前，上海市工业土地一级市场已成交地块数为 286 幅，成交率达到 89.94%，未成交土地中有 26 幅是 12 月份发布的公告，需到 2010 年 2-3 月份挂

牌，因此预计 09 年上海工业土地一级市场成交率在 95% 以上。

图 1 显示，2009 年上海市工业土地一级市场出让地块数最多、出让面积最大的区域为奉贤区，80 幅工业地块的总出让面积为 379.463 公顷，占到 2009 年上海市工业土地一级市场总出让面积的近三成。图 2 显示，2009 年上海市工业土地一级市场单幅地块的出让面积集中在 4 公顷以下，占到 75.15%，其中单幅面积在 1-2 公顷的地块最多，占到 28.3%，由此可见，2009 年上海市工业土地一级市场的出让地块以中小面积地块为主。除此以外，2009 年上海市区的普陀、闸北和原浦东新区的外高桥、曹路、川沙地区均有少量地块出让。

图 3 显示，2009 年上海市工业土地一级市场成交均价位列前三的分别是市区、原浦东新区和闵行区，这主要是由其良好的产业基础和稀缺的工业土地资源造成的。

● 工业物业租赁市场回顾

1. 租售价格

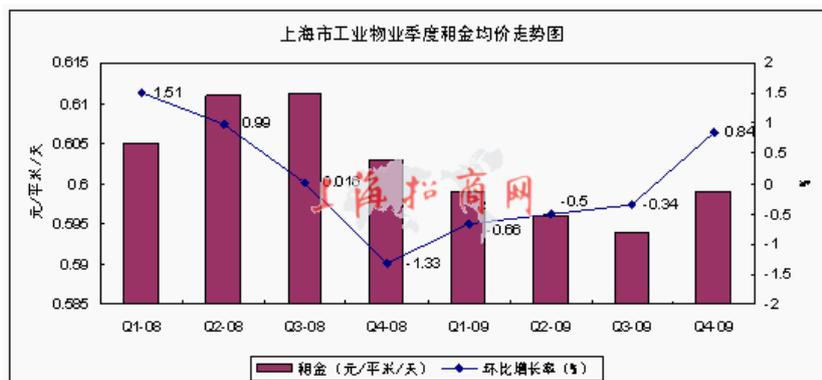


图 4 2009 年上海市工业物业租金均价走势图



图 5 2009 年上海市工业物业出售均价走势图

由图 4 和图 5 可以看出，2009 年上海市工业物业的租售均价呈现前抑后仰的态势。在国际金融危机的影响下，2009 年前三季度上海市工业物业租售均价持续走低，其中，租金从 0.599 元/平米/天下跌至 0.594 元/平米/天，跌幅为 0.83%，售价从 3085 元/平米下跌至 3079.4 元/平米，跌幅为 0.18%。金融危机对上海实体经济产生的不利影响是造成上海市工业物业租售价格持续下跌的主要原因。但是为了应对金融危机，国家采取

了多项救世措施，比如四万亿救世资金的投放、十大振兴产业的出台以及出口退税政策的调整等，挽救或盘活了很多实体企业，也对工业物业租赁市场产生了积极的影响，这也是租售均价跌幅不断缩小的主要原因。此外，随着国内需求的增加和海外市场的回暖，2009 年第四季度上海市工业物业的租售均价开始止跌回升。从租售价格的全面回升，可以看出上海市工业物业租赁市场开始逐步走出金融危机的阴影。

2. 需求市场

根据上海工业房地产测评研究小组对上海招商网后台 2009 年上海市工业物业需求信息的统计分析得出：

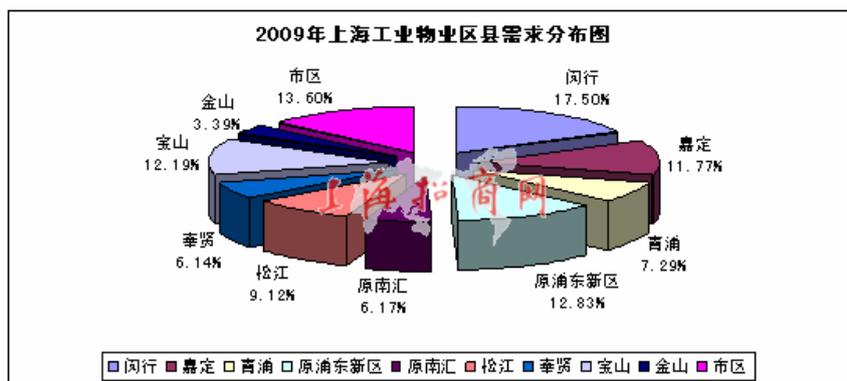


图 6 2009 年上海工业物业区县需求分布图

区域需求方面：由图 6 可以看出，2009 年大浦东、闵行和市区的需求量最大，分别占到总需求量的 19%、17.5% 和 13.6%，这不仅与区域的地理位置、交通条件和基础配套有关，还与区域的产业成熟度及大项目带动有关，比如大浦东是“两个中心”的核心区域、迪斯尼项目的所在地，闵行是大虹桥商务区以及正在申请中的国际贸易中心的核心区域。

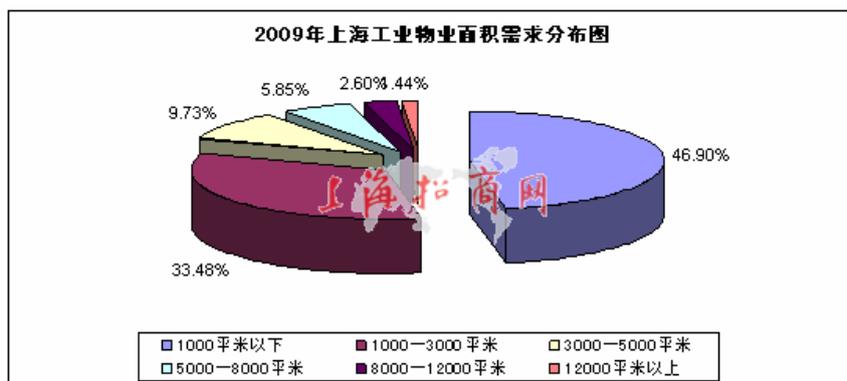


图 7 2009 年上海工业物业面积需求分布图

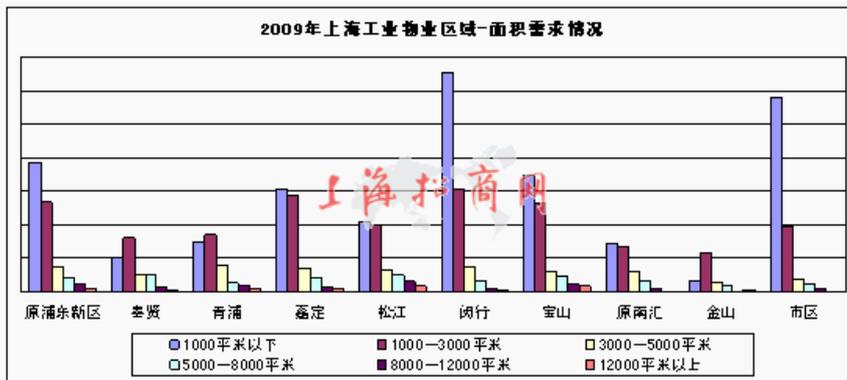


图 8 2009 年上海工业物业区域—面积需求情况

面积需求方面：由图 7 可以看出，2009 年上海工业物业的需求面积主要集中在 3000 平方米以下，占到总需求量的 80.38%，其中 1000 平方米以下的需求量占到 46.9%。同时，由图 8 可以看出，闵行、市区和原浦东新区又是 1000 平方米以下小面积厂房的主要需求地，这主要应该是受制于区域内的租金压力。

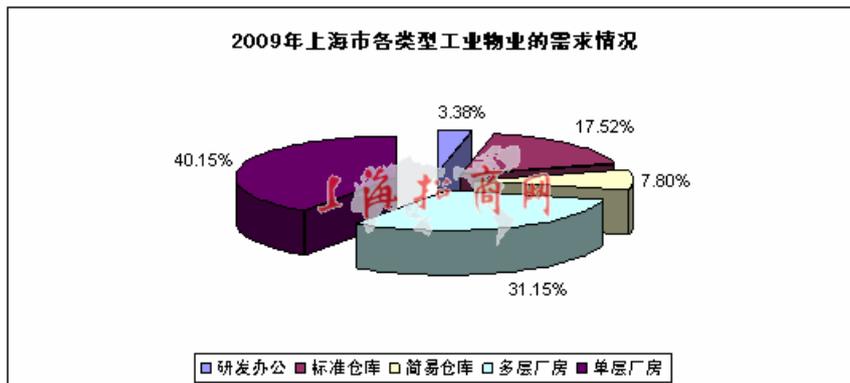


图 9 2009 年上海市各类型工业物业的需求情况

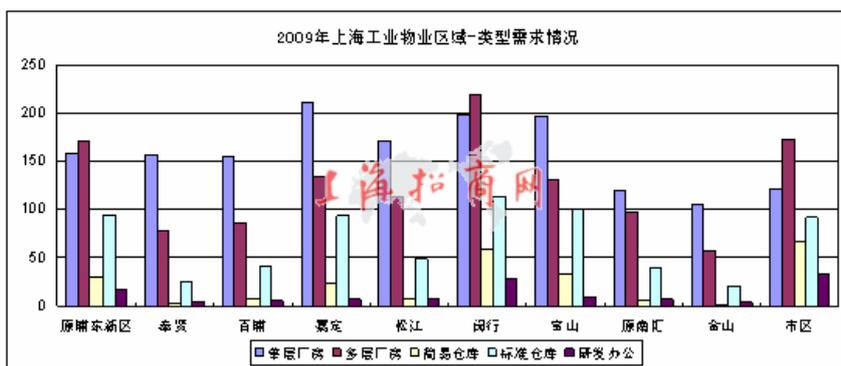


图 10 2009 年上海工业物业区域—类型需求情况

物业类型需求方面：由图 9 可以看出，2009 年上海市对工业厂房的需求量占到 71.3%，其中单层厂房的需求量占到 40.15%，而仓库的需求量只占 25.32%，其中标准仓库的需求量占到 17.52%，是简易仓库需求量的 2 倍多。由此可见，目前上海市对单层厂房和标准仓库的需求量仍然比较强劲。同时由图 10 可以看出，目前在单层厂房需

求强劲的情况下，市区、闵行区和原浦东新区的多层厂房需求量高于单层厂房，这一方面是由土地资源的稀缺性造成的，另一方面也与产业发展趋势有关。

(四) 估价目的：为房地产转让提供市场价值依据

(五) 估价时点：2010 年 5 月 6 日

(六) 价值定义

本次估价的房地产市场价值内涵为：估价对象（土地面积为：55876平方米，建筑面积为：37231.03平方米），土地用途为工业，土地尚可使用期限为45年，土地开发程度达到“五通一平”，房屋类型为工厂，建筑结构为钢混结构，竣工日期为2001年）在满足全部假设和限制条件下于估价时点所体现的市场价值。

(七) 估价依据

7.1 国家及上海市有关法律、法规依据

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则
- 《中华人民共和国城市规划法》
- 其他有关法律、法规、司法解释和政策

7.2 技术规范依据

- 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）

7.3 委托方提供的产权依据

- 《上海市房地产权证》[沪房地松字（2009）第 034542 号]
- 上海林开实业有限公司营业执照、组织机构代码证
- 委托方提供的其它相关资料

7.4 行为及取价依据

- 房地产估价业务约定书
- 委托方提供的资料证明
- 《上海市房地产市场报告》
- 上海市《房地产评估法规资料汇编》
- 估价人员实地勘察资料及调查资料
- 其它相关市场行情资料

(八) 估价原则

我们估价工作遵循合法原则、替代原则、估价时点原则、最高最佳使用原则。

合法原则：以估价对象的合法产权、合法用途、合法交易或合法处分为前提评估。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定；

替代原则：承认同一市场上相同房地产具有相同的市场价值，估价结果不得明显偏离类似房地产同等条件下的正常价格，该客观合理价格或价值是在公开市场上最可能形成或者成立的价格；

估价时点原则：评估结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值，具有很强的时间相关性和时效性。时间相关性是指资金的时间价值，时效性是指房地产市场价格的波动性；

最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提评估，表现为法律上允许，技术上支持，经济上可行。

(九) 估价思路及方法

9.1 估价思路

根据中华人民共和国房地产估价规范，房地产估价通常有市场比较法，收益法、成本法、假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或在开发潜力的房地产估价。

本次估价根据估价目的要求，针对估价对象具体情况，以及可能收集到的资料，采用

适宜的估价方法进行估价。

估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，本次估价以《房地产估价规范》为依据，根据本次估价的目的及收集的有关资料，估价人员通过对上海市社会经济发展状况的了解，特别是估价对象周边区域类似房地产市场的调查研究，认为市场比较法适用于市场交易案例较多的房地产的估价，估价对象所在周边区域类似工业厂房成交案例较少，故本次估价不适用此方法；只要是新近开发建设、可以假设重新开发建设或是计划开发建设的房地产，都可以采用成本法，本次估价可选用此方法；上海工业房地产目前已进入投资成熟期，厂房租赁需求较高，租赁市场较为活跃，相应的厂房租赁资料较易取得，故也可采用收益法估价，结合本次估价目的及结合估价时点近期工业房地产的供求形势，本次估价选用成本法与收益法进行估价，以此估算出估价对象客观合理的价值。

2.2 估价方法

● 成本法

成本法主要通过以下程序对估价对象的市场价值进行综合测算：首先运用适当方法估算出估价对象的土地重新取得价值；再运用重置成本法估算出建筑物的重置价值，结合成新率，得到估价对象建筑物价值；然后将上述结果相加获取估价对象的市场价值。

土地重新取得价值的求取：估价对象位于松江区新浜镇文兵路 29 号，土地使用权来源为出让，用途为工业用地，根据市场比较法的替代原理，选择与估价对象处于同一供需圈内的工业用地成交案例作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，最终得出估价对象的国有出让工业用地的使用权价值。其基本公式为：

估价对象国有土地使用权价值=成交案例土地使用权价值×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

建筑物及附属设施价值的求取：分别求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

重置价值=建安工程费+专业费+管理费+利息+利润

建筑物及附属设施价值=重置价值×成新率

● 收益法

所谓收益法，就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

首先对调查收集到的估价对象区域内租赁租金资料进行分析、比较，估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入），然后扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），

并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到估价对象的年净收益，再选用适当的资本化率，得到估价对象房地产总价值。

该方法的基本公式为：

净收入=潜在毛收入-空置等造成的收入损失-运营费用

=有效毛收入-运营费用

该方法的基本原理公式为：
$$V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：v—房地产价值

a—房地产年净收益

r—资本化率（综合还原利率）

s—净收益递增率

n—尚可收益年期

(十) 估价结果

估价人员依据《房地产估价规范》，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用成本法和收益法，求得估价时点在满足本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制下的估价结果为：

估价对象的市场价值为人民币陆仟叁佰零捌万元整（人民币6308万元整）。

详见下表：

其中：

土地价值为人民币贰仟叁佰叁拾壹万元整（人民币2331.0万元整），折合单价为417元/平方米。

建筑物价值为人民币叁仟玖佰柒拾柒万元整（人民币3977.0万元整）

估价对象	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	市场价值 (万元)
松江区新浜镇文兵路 29 号工业房地产	37231.03	55876	6308

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：袁 捷

3120090015

注册房地产估价师：袁磊磊

3120090002

(十二) 审核人员

注册房地产估价师：孙鸣红

3119980183

(十三) 估价作业日期

2010 年 5 月 6 日至 2010 年 5 月 10 日

(十四) 估价报告应用的有效期

当房地产市场较为稳定时，本估价报告自出具报告日起一年内有效（2010 年 5 月 10 日至 2011 年 5 月 9 日）。

五、附 件

- 1、《上海市房地产权证》[沪房地松字（2009）第 034542 号]
- 2、上海市房地产登记信息
- 3、上海林开实业有限公司营业执照
- 4、上海财瑞房地产估价有限公司营业执照
- 5、上海财瑞房地产估价有限公司房地产评估资质证书
- 6、注册房地产估价师资格证书
- 7、估价对象地理位置图

8、估价对象勘察照片