

上海新时达机器人有限公司
拟资产购置所涉及的上海昱硕投资管理有限公司
部分房地产价值评估报告
银信评报字[2016]沪第 0092 号

银信资产评估有限公司
2016 年 2 月 26 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方、产权持有单位概况.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
附 件.....	15



评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海新时达机器人有限公司

拟资产购置所涉及的上海昱硕投资管理有限公司

部分房地产价值评估报告

银信评报字[2016]沪第 0092 号

摘 要

一、项目名称：上海新时达机器人有限公司拟购置资产价值评估项目

二、委托方：上海新时达机器人有限公司

三、产权持有单位：上海昱硕投资管理有限公司

四、委托方以外的其他评估报告使用者：资产交易机构、国家法律、法规规定的其他使用者。

五、评估目的：上海新时达机器人有限公司拟购置上海昱硕投资管理有限公司部分房地产，需对所涉及的资产价值进行评估，并提供价值参考依据。

六、经济行为：上海新时达机器人有限公司拟资产购置所涉及的上海昱硕投资管理有限公司部分房地产价值。

七、评估对象：产权持有单位截至评估基准日位于马陆镇思义路 1518 号的部分房地产价值。

八、评估范围：产权持有单位截至评估基准日所拥有的位于马陆镇思义路 1518 号的土地使用权 48186.1 平方米，厂区房屋 14421.59 平方米。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2015 年 12 月 31 日

十一、评估方法：成本法

十二、评估结论：

于评估基准日 2015 年 12 月 31 日委估资产评估值为 11,523.54 万元（其中房产评估值 2,593.17 万元，土地使用权评估值 8,930.37 万元），大写人民币壹亿壹仟伍佰贰拾叁万伍仟肆佰元整。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对本次资产购置经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

该地块总的土地面积 84759 平方米，上海昱硕投资管理有限公司拟将其中的 48186.10 平方米转让给上海新时达机器人有限公司，拟转让部分已由上海嘉房房地产测绘有限公司出具了房屋土地权属调查报告书。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海新时达机器人有限公司

拟资产购置所涉及的上海昱硕投资管理有限公司

部分房地产价值评估报告

银信评报字[2016]沪第 0092 号

正文

上海新时达机器人有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本评估方法，按照必要的评估程序，对上海新时达机器人有限公司拟进行资产购置，所涉及的上海昱硕投资管理有限公司部分房地产在 2015 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、委托方、产权持有单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者

1、委托方概况

委托方名称：上海新时达机器人有限公司

统一社会信用代码：91310114087992371W

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：上海市嘉定区恒永路 518 弄 6 号 2 层 A 区

法定代表人：纪德法

注册资本：人民币 5000.0000 万元整

成立日期：2014 年 2 月 12 日

营业期限：2014 年 2 月 12 日至 2024 年 2 月 11 日

经营范围：工业机器人及配件的研发、生产及销售，自动化设备系统开发、技术服务。（限分支机构生产经营）。

【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、委托方以外的其他评估报告使用者

产权交易机构、国家法律、法规规定的其他使用者。

（二）产权持有单位概况

产权持有单位名称：上海昱硕投资管理有限公司



统一社会信用代码：91310114342313808C

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：上海市嘉定区尚学路 225、229 号 4 幢 1639 室

法定代表人：葛忠良

注册资本：人民币 5000.0000 万元整

成立日期：2015 年 6 月 11 日

营业期限：2015 年 6 月 11 日至 2045 年 6 月 10 日

经营范围：投资管理，投资咨询（除金融、证券），企业管理咨询，实业投资，创业投资，企业管理，资产管理，商务咨询，会务服务，财务咨询（不得从事代理记账）。

【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）委托方和产权持有单位关系

委托方拟收购产权持有单位资产。

二、评估目的

本次评估目的是上海新时达机器人有限公司拟购置上海昱硕投资管理有限公司部分房地产，需对所涉及的资产价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是产权持有单位截至评估基准日位于马陆镇思义路 1518 号的部分房地产价值。

评估范围是产权持有单位截至评估基准日所拥有的位于马陆镇思义路 1518 号的土地使用权 48186.1 平方米，厂区房屋 14421.59 平方米。

（一）房屋建筑物概况如下表所示：

序号	产证编号	建筑名称	建成年月	房屋状况					土地性质	土地到期日
				权利人名称	结构	总层数	所在楼层	建筑面积		
								(m2)		
1	沪房地嘉字（2015）第 027465 号	水泵房	2004 年	上海昱硕投资管理有限公司	钢混	1	全幢	108.37	出让工业	2053/5/28
2	沪房地嘉字（2015）第 027465 号	锅炉房	2004 年	上海昱硕投资管理有限公司	钢混	1	全幢	296.62	出让工业	2053/5/28
3	沪房地嘉字（2015）第 027465 号	仓库	2004 年	上海昱硕投资管理有限公司	钢混	1	全幢	102.5	出让工业	2053/5/28
4	沪房地嘉字（2015）第 027465 号	厂房 1	2004 年	上海昱硕投资管理有限公司	钢混	1	全幢	7009.26	出让工业	2053/5/28
5	沪房地嘉字（2015）第 027465 号	厂房 2	2004 年	上海昱硕投资管理有限公司	钢混	2	全幢	6833.25	出让工业	2053/5/28
6	沪房地嘉字（2015）第 027465 号	门卫	2004 年	上海昱硕投资管理有限公司	钢混	1	全幢	71.59	出让工业	2053/5/28



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

合计								14,421.59		
----	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--	--

(二) 无形资产--土地使用权概况如下表所示：

土地位置	权证编号	土地终止日期	用地性质	准用年限	面积 (M2)	开发程度	土地级别
思义路 1518 号	沪房地嘉字 (2015) 第 027465 号	2053/5/28	出让工业	50	48,186.10	五通一平	工业六级

该地块总的土地面积 84759 平方米，上海昱硕投资管理有限公司拟将其中的 48186.10 平方米转让给上海新时达机器人有限公司，拟转让部分已由上海嘉房房地产测绘有限公司出具了房屋土地权属调查报告书。

委估实物资产均处于受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

根据委托方和产权持有单位的具体情况，有利于本项目评估目的顺利实现，委托方与评估机构商定本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、资产评估业务约定书

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2005]第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第 72 号）；
- 3、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第 678 号）；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；



5、中华人民共和国国家标准 GB-T 18508-2001《城镇土地估价规程》；

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—不动产；
- 9、评估机构业务质量控制指南；
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 11、资产评估价值类型指导意见。

（四）产权依据

- 1、产权持有单位企业法人营业执照；
- 2、房屋产权证复印件（沪房地嘉字（2015）第 027465 号）；
- 3、房屋土地权属调查报告书；
- 4、上海市房地产登记信息；
- 5、上海市房地产登记簿。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用资料与参数手册》；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的存贷款利率为：一年期贷款利率 4.35%；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、上海市基准地价及调整体系；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

本次评估采用重置成本法进行。

1、房屋建筑物评估方法

工业用途房屋建筑物重置成本是从建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：

评估价值＝重置成本×成新率

重置完全单价＝建安工程费＋专业费用＋管理费＋资金成本＋利润

评估价值＝重置完全单价×建筑面积×成新率

建筑面积的确定上，对于已办理产权证明的房屋建筑物一般根据产权持有单位提供的房屋所有权证上记载的建筑面积确定。

在成新率的确定上，主要通过现场考察房屋建(构)筑物的工程质量、建筑物主体、水电、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综(1992)349 号有关不同结构、用途房屋使用年限的规定，综合确定成新率。

综合成新率＝年限法成新率×40%＋观察法成新率×60%

2、土地使用权评估方法

待估宗地为工业用地，近年上海市嘉定区及同级别工业用地土地市场上同级别的土地仅有一块出让，因此无足够可交易案例可供参考，无法采用市场比较法评估，故考虑采用基准地价修正法和成本逼近法进行评估，并最终采用基准地价修正法评估结果。

(1) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金成本、利润、土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

基本计算公式为：

土地使用权评估价值＝土地取得费＋土地开发费＋税费＋资金成本＋投资利润＋土地增值收益

(2) 基准地价修正法是以政府公布的基准地价为基础，再根据具体宗地各种地价影响因素与基准地价对应的土地级别区域整体影响因素状况的差别进行产业聚集度、交通便捷度、城市设施完备度和环境质量优劣度等区域因素和容积率等个别因素



的修正，求取宗地价格的方法。

在采用基准地价修正法评定土地价格时，根据需要修正的内容，采用下述公式计算：

$$P_i = P_o \times R_y \times R_d \times (1 + R_a) (1 + R_e) \times R_p$$

$$R_a = R_{a_i} \times W_{a_i}, \quad (i \text{ 为 } 1-n) \quad R_e = R_{e_j} \times W_{e_j}, \quad (j \text{ 为 } 1-m);$$

式中： P_i 评估土地的价格；

P_o 评估土地所在级别地域基准地价；

R_y 年期修正系数；

R_d 期日修正系数；

R_a 区域因素修正系数和；

R_e 个别因素修正系数和；

R_{a_i} 区域因素 i 修正系数；

W_{a_i} 区域因素；

R_{e_j} 个别因素 j 修正系数；

W_{e_j} 个别因素；

R_p 容积率修正系数； i 权重值 j 权重值

n 需修正的区域因素个数； m 需修正的个别因素个数。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划



根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方和资产占有方提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解委估资产及现状，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条



件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

于评估基准日2015年12月31日委估资产评估值为11,523.54万元（其中房产评估值2,593.17万元，土地使用权评估值8,930.37万元），大写人民币壹亿壹仟伍佰贰拾叁



万伍仟肆佰元整。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日产权持有单位资产价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、该地块总的土地面积 84759 平方米，上海昱硕投资管理有限公司拟将其中的 48186.10 平方米转让给上海新时达机器人有限公司，拟转让部分已由上海嘉房房地产测绘有限公司出具了房屋土地权属调查报告书。
- 2、本次基准地价修正法依据了《上海市 2014 年工业用地基准地价更新成果》（基准日 2014 年 1 月 1 日）。
- 3、企业存在的可能影响资产价值评估的瑕疵事项，在委托方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 4、没有考虑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评估结论的影响；
- 5、本次评估增减值可能存在的相关税赋未作考虑。
- 6、由于评估目的实施日与评估基准日不同，被评估资产在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

- 1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个



组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和委托方的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对委托方提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系委托方提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 2 月 26 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（本页无正文）

银信资产评估有限公司

首 席 评 估 师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2016 年 2 月 26 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托方企业法人营业执照复印件、产权持有单位企业法人营业执照；
- 2、房屋产权证复印件（沪房地嘉字（2015）第 027465 号）；
- 3、房屋土地权属调查报告书复印件；
- 4、委托方、产权持有单位资产评估承诺函；
- 5、签字注册资产评估师的承诺函；
- 6、评估人员资质证书复印件；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估业务约定书复印件。