

上海信达诺有限公司
资产处置项目涉及的部分房地产评估报告书

大学评估[2016]NJ-资0004号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
二零一六年五月二十日

上海信达诺有限公司
资产处置项目涉及的部分房地产评估报告书
目录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托方、产权所有者和业务约定书约定的评估报告使用者	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告提出日期.....	15
附件	16
附件一、评估对象涉及的资产清单或资产汇总表.....	18
附件二、其他与评估有关的文件.....	19

注册资产评估师声明

- 一、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 二、本评估报告的假设前提为：原地原用途持续使用假设、公开市场假设。
- 三、本评估报告仅供特定使用者基于特定目的使用，未经同意，本评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。特定使用者具体见本评估报告正文“一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者”，特定目的具体见本评估报告正文“二、评估目的”。
- 四、本评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“十一、特别事项说明”以及“十二、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断特别事项说明和使用限制可能带来的影响。
- 五、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

上海信达诺有限公司资产处置项目涉及的部分房地产 评估报告书

摘要

大学评估[2016]NJ-资0004号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门信达股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海信达诺有限公司资产处置之目的，而委托评估的部分房地产进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委估资产在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值采用收益法、成本法进行评估，为其资产处置提供价值参考依据。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，在评估基准日2016年4月30日，在公开市场和持续使用前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于公开市场的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的房地产的评估价值为：肆仟壹佰伍拾叁万肆仟元整(RMB41,534,000)。具体为：

产权人	地址	建筑面积（M ² ）	评估值（元）
上海信达诺有限公司	上海市浦东新区菲拉路 45 号	8,788.47	41,534,000

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估

本评估报告于二零一六年五月二十日提交委托方。

上海信达诺有限公司

资产处置项目涉及的部分房地产评估报告书

正文

大学评估[2016]NJ-资0004号

厦门信达股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对上海信达诺有限公司拟实施的资产处置行为涉及的部分房地产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权所有者和业务约定书约定的评估报告使用者

（一）委托方：厦门信达股份有限公司。

厦门信达股份有限公司

名称：厦门信达股份有限公司

统一社会信用代码：913502001549967873号

住所：厦门市湖里区兴隆路27号第七层

法定代表人：杜少华

注册资金：叁亿壹仟零捌拾捌万肆仟零肆拾叁元整

类型：股份有限公司（上市）

经营范围：信息技术咨询服务；酒、饮料及茶叶批发；酒、饮料及茶叶零售；其他预包装食品批发；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；集成电路设计；数字内容服务；其他未列信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；机械

设备仓储服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；贸易代理；其他贸易经纪与代理；石油制品批发（不含成品油、危险化学药品和监控化学药品）；其他化工产品批发（不含危险化学药品和监控化学药品）；金属及金属矿批发（不含危险化学药品和监控化学药品）；建材批发；煤炭及制品批发（不含危险化学药品和监控化学药品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学药品和监控化学药品）；其他农牧产品批发；黄金现货销售；蔬菜批发；体育用品及器材零售（不含弩）；体育用品及器材批发（不含弩）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；服务零售；鞋帽零售；纺织品及针织品零售；服装批发；纺织品、针织品及原料批发；鞋帽批发；肉、禽、蛋批发；其他机械设备及电子产品批发；五金产品批发；其他家庭用品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他文化用品批发。

（二）产权所有者：

名称：上海信达诺有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区菲拉路45号

法定代表人：姜峰

注册资金：贰仟叁佰零捌万柒仟捌佰壹拾叁元整

类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：国际贸易，国内区内企业间的贸易及区内贸易代理；区内仓储（除危险品）、区内商业性简单加工，贸易咨询服务；经营受让土地使用权地块内房地产业务，区内房产咨询业务。（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）委托方以外的其他评估报告使用者：

业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述业务约定书约定的报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评

估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估拟为上海信达诺有限公司拟资产处置这一经济行为作价值参考，不得作为其他经济目的、其他用途使用。

三、评估对象和评估范围

(一) 列入本次评估范围包括上海信达诺有限公司所属的上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产。相关详情如下：

产权人	地址	建筑面积 (M ²)	账面原值	账面净值
上海信达诺有限公司	上海市浦东新区菲拉路 45 号	8,788.47	20,755,501.34	13,171,244.46

(二) 概况：

1、房屋基本状况描述：				
名称	上海信达诺有限公司所属的上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地 产			
房屋座落	上海市浦东新区菲拉路 45 号			
小区四至	东至	丰泽公司	南至	泓明公司
	西至	轨道 6 号线	北至	菲拉路
所有权人	上海信达诺有限公司			
法定用途	工业	实际用途	工业	
国有土地使用权类型	出让	土地剩余使用年限	25.85 年	
2、区位状况：				
位置	位于上海外高桥自贸区内，菲拉路与富特西一路交叉口东南侧，其地理位置较为优越，周围有较多工业厂房，产业聚集度较高；			

地理位置图	
交通状况	区域内有菲拉路、富特西一路、富特北路、杨高北路等城市主、次干道，道路通达度高；周围城市交通管网完善，地铁 6 号线、815 路公交车等公交线路经过，交通便捷度较高；该区域暂无交通线路管制，交通线路条件较好。
周围环境	周围有较多工业厂房，绿化较好，环境较好。
区域配套	周围基础设施完备，配有学校、商店、超市、银行等市政设施齐全。
3、房屋实物状况	
建筑物实物状况	评估对象为一幢六层钢混结构厂房，于 1994 年建成，外墙贴墙砖，装设塑钢窗，并配有 4 台货梯,楼梯间地面为水泥地面，铁栏杆钢管扶手。评估对象位于第 1-6 层，目前出租作为保税仓库使用，采光通风较好。
层高	1-6 层每层高 5.5 米；
厂区环境	该厂区内四周为绿化带和铁栅栏围起，厂区内地面铺水泥道路、绿化较好。
室内装修状况	

评估对象为一幢 6 层钢混结构建筑物，建成于 1994 年，外墙贴墙砖；1-6 楼为工业仓库，地面为涂料涂面，天棚及墙面为涂料粉刷，铝合金窗；该楼配有 4 部货运电梯，每部载重 3 吨；楼梯间地面为水泥涂面，铁栏杆钢管扶手。

4、权益状况：

产 权 登 记 状 况	房屋座落	上海市浦东新区菲拉路 45 号		
	上海市土地房屋权证	《上海市房地产权证》沪房地浦字（2003）第 118243 号		
	权属人	上海信达诺有限公司		
	土地使用权来源	转让	分摊宗地面积	2,551.2 m ²
	土地用途	工业	房屋用途	厂房
	地号	浦东新区外高桥保税 区 13 街坊 1/0 丘	建筑面积	8,788.47 m ²
	总层数	6 层	层次	1-6 层
	土地批准使用期限	自 1994 年 12 月 5 日起至 2042 年 2 月 27 日止		
他项权利状况		经向委托方了解，至价值时点，未设定他项权利。		

评估的具体范围以委托方提供的评估明细表基础，凡列入该评估明细表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

四、价值类型及其定义

本次资产评估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

本项目资产评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价

标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据:

1、《厦门信达股份有限公司经营班子关于拟处置部分房屋资产的会议纪要》信达股总（2016）17号；

2、本公司与委托方签定的评估业务约定书。

(二)法律法规依据:

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日修订，2014年3月1日施行)；

2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003)；

3、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令，2003年12月31日)；

4、《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(2005年8月25日)；

5、《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)；

6、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；

7、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》(国资发产权[2004]268号)；

8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号)；

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令〔2001〕14号)；

10、厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知(厦国资产〔2014〕346号)；

11、相关法律法规和规章制度。

(三)准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20号)；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《城镇土地估价规程》；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10、相关的释义、讲解。

(四)权属依据

《上海市房地产权证》（沪房地浦字（2003）第118243号）。

(五)取价依据

- 1、《资产评估申报表》、会计报表等；
- 2、委托方申报材料及其他资料；
- 3、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 4、中国资产评估协会网站《行业数据库》；
- 5、WIND资讯资本终端；
- 6、CREIS中指数据库；
- 7、《上海市2013年基准地价更新成果》；
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 9、有关询价资料和参数资料；
- 10、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、

资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本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，恰当选择评估方法。

本次的评估目的是为上海信达诺有限公司资产处置提供价值参考，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和实际情况，考虑到评估人员已充分掌握该类房地产的建造成本及税费等资料，因此选取成本法作为本次评估的评估方法。根据评估对象的用途，并考虑评估对象可用于出租，具有潜在收益能力，并能用金额将预期收益表示出来，故对其采用收益现值标准，亦可按收益法进行评估；由于委估对象所在区域大面积的工业厂房交易案例很难获取，因此对估价对象不采用市场比较法。

成本法是在求取评估对象的价格时，以土地取得成本，开发成本或建造评估对象房产或类似房产所需耗费的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金来确定评估对象的重置价格。再扣除房产折旧，以此估算评估对象的价值。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常纯收益折算到评估时点的现值，求其之和得出评估对象价格的一种评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

我们接受厦门信达股份有限公司评估委托后，随即选派资产评估人员进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估人员正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2016年4月开始进行前期工作，2016年4月25日进驻现场，最终于2016年5月20日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：现场查看、检查核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息、具体计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估报告成立的前提条件和假设条件：续使用假设、公开市场假设。即对评估的资产是在原地、原用途持续使用和公开市场的价格标准下进行作价评定。

假设委估资产没有对应负债。

设定这些前述假设条件在资产评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或前述重要假设条件不成立时，本评估机构评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告书失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托方应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

纳入本次评估范围包括上海信达诺有限公司所属的上海市浦东新区菲拉路45号工业房地产。至评估基准日，账面原值20,755,501.34元，账面净值13,171,244.46元。相关详情如下：

产权人	地址	建筑面积 (M ²)	账面原值	账面净值
上海信达诺有限公司	上海市浦东新区菲拉路45号	8,788.47	20,755,501.34	13,171,244.46

经评估，在评估基准日2016年4月30日，在公开市场和持续使用前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于公开市场的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的房地产的评估价值

为：肆仟壹佰伍拾叁万肆仟元整(RMB41,534,000)。具体为：

产权人	地址	建筑面积 (M ²)	评估值 (元)
上海信达诺有限公司	上海市浦东新区菲拉路 45 号	8,788.47	41,534,000

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

评估增值原因分析：本次评估增值 2,836.28 万元，纳入本次评估范围的房产，浦东新区菲拉路 45 号系由上海信达诺有限公司于 1994 年 12 月购买，取得房产的时间较早，其账面原值为原始购置价及契税等历史成本，账面净值系计提折旧后的净值，由于 2013 年设立自贸试验区，自贸区内工业房地产市场价格涨幅较大，评估时按评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价格标准计价，形成了资产增值。

十一、特别事项说明

1、受厦门信达股份有限公司的委托，本次评估范围只对委托方申报的资产为限。

2、本次项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

3、本报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方对所提供资料的真实性和可靠性负责，对申报材料负完全的法律、管理责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责，对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

4、评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

5、对纳入本次评估范围的房地产进行评估时，我们对该设备的价值进行估算，不考虑其可能存在对应的负债、抵押、担保等其他事项。

6、本报告评估结论是对 2016 年 4 月 30 日基准日所评估资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

7、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托方须按国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定，将本评估报告报有关部门核准或备案后，本评估报告方生效。

2、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。即评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化

时，评估结果一般会失效。

3、根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2016年4月30日起计算，至2017年4月29日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方资产处置这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

5、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或误而可能导致的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

6、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

7、本评估机构对本估价报告拥有最终解释权。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为二零一六年五月二十日。

谨此报告！

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

法人代表：王健青

注册资产评估师：邓泽亚、黄侨抱

上海信达诺有限公司资产处置项目涉及的部分房地产 评估报告书

附件

重要声明:

关于《资产评估报告书附件》

使用范围的声明

本资产评估附件仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用,非为法律、行政法规规定,附件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人,也不得见诸于公开媒体。

附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表

附件二、其他与评估有关的文件

评估业务约定书；

委托方和被评估单位营业执照复印件；

房产证书复印件

评估机构营业执照复印件；

资产评估机构资格证书复印件；

参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件；