

评估咨询报告目录

第一部分 资产评估师声明	1
第二部分 评估咨询报告摘要	2
第三部分 评估咨询报告正文	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估咨询报告使用者.....	4
二、评估咨询目的.....	5
三、评估咨询对象和评估咨询范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估咨询基准日.....	7
六、评估咨询依据.....	7
七、评估咨询方法.....	9
八、评估咨询过程.....	9
九、评估咨询假设.....	10
十、评估咨询结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估咨询结论使用限制说明.....	12
十三、评估咨询报告日.....	13
第四部分 附件	14

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估咨询业务中，参照了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估咨询报告陈述的内容是客观的，并对评估咨询结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 评估咨询对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 我们与评估咨询报告中的评估咨询对象没有现存或者预期的利益关系; 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) 在执行本次评估咨询程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估咨询对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估咨询业务的目的是对评估咨询对象价值进行估算并发表专业意见。

(五) 我们出具的评估咨询报告中的分析、判断和结论受评估咨询报告中假设和限定条件的限制, 评估咨询报告使用者应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

中国天楹股份有限公司因了解资产价值行为涉及的 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司部分资产评估咨询报告

沪财瑞评咨（2016）4102 号

摘 要

一、委托方：中国天楹股份有限公司

二、评估咨询报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方为本评估咨询报告的合法使用者。

三、产权持有单位：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

四、评估咨询目的：了解资产价值

五、评估咨询基准日：2016 年 12 月 27 日

六、评估咨询对象及评咨询估范围：评估咨询对象和范围是秀浦路 2555 号 17 幢（即上海漕河泾康桥科技绿洲二期-1【3】号楼）的房地产，总建筑面积 10,198.32 平方米。

七、价值类型：本次评估咨询的价值类型为市场价值

八、评估咨询方法：本次评估咨询参照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估咨询对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用收益法及市场法对委估资产进行评估咨询测算，评估咨询结论依据市场法。

九、评估咨询结论：经实施必要的资产评估咨询程序，采用市场法得出评估咨询对象在评估咨询基准日 2016 年 12 月 27 日的评估咨询价值为人民币 160,110,000 元（大写：人民币壹亿陆仟零壹拾壹万元整）。

十、评估咨询结论使用有效期：自 2016 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 26 日

十一、对评估咨询结论产生影响的特别事项：

由于产权持有单位未提供评估咨询对象是否涉及抵质押等权利限制情况的信息及相关资料，本次无法对评估咨询对象的权利限制情况进行揭示，提请报告使用者关注。

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

上海财瑞资产评估有限公司

2016 年 12 月 28 日

中国天楹股份有限公司因了解资产价值行为涉及的 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司部分资产评估咨询报告

沪财瑞评咨（2016）4102 号

正文

中国天楹股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，参照有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法及市场法，按照必要的评估咨询程序，对秀浦路 2555 号 17 幢（即上海漕河泾康桥科技绿洲二期-1【3】号楼）的房地产在 2016 年 12 月 27 日的市场价值进行了评估咨询。现将资产评估咨询情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估咨询报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：中国天楹股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

住所：江苏省海安县城黄海大道（西）268 号 2 幢

注册资本：123855.7742 万元整

法定代表人：严圣军

统一社会信用代码：913206001924405605

经营范围：生活垃圾焚烧发电及蒸汽生产，自产产品销售，危险废弃物处理（前述所有范围权限仅限分支机构经营）；生活垃圾焚烧发电、可再生能源项目及环保设施的投资、开发；污泥处理、餐厨垃圾处理、建筑垃圾处理、污水处理、大气环境治理、噪声治理、土壤修复；垃圾焚烧发电成套设备、环保成套设备的研发、生产、销售；填埋气开发与利用；垃圾分类收运体系投资与运营；投资咨询服务；企业管理咨询服务；其他经济与商务咨询服务。（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）

经营期限：1984 年 12 月 31 日至不约定期限

（二）产权持有单位概况

1、注册登记情况

公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住所：浦东新区秀浦路 2388 号 A 楼 8 楼

注册资本：人民币 30000 万元

法定代表人：张龙

统一社会信用代码：91310115688745253X

经营范围：土地成片开发建设、经营管理，房地产开发经营，物业管理，市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询。（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）

经营期限：2009 年 05 月 08 日至 2029 年 05 月 07 日

（三）委托方与产权持有单位的关系

本次评估咨询的委托方中国天楹股份有限公司拟了解产权持有单位上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的秀浦路 2555 号 17 幢（即上海漕河泾康桥科技绿洲二期-1【3】号楼）房地产的市场价值。

（四）其他评估咨询报告使用者

本次评估咨询委托方为本评估咨询报告的合法使用者。

二、评估咨询目的

本次评估咨询目的为了解资产价值。

本次评估咨询目的是为满足中国天楹股份有限公司为了解资产价值的需要，对上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司拥有的秀浦路 2555 号 17 幢（即上海漕河泾康桥科技绿洲二期-1【3】号楼）房地产进行价值估算，并发表专业意见。

三、评估咨询对象和评估咨询范围

本次评估咨询对象和范围是秀浦路 2555 号 17 幢（即上海漕河泾康桥科技绿洲二期

-1【3】号楼) 房地产, 建筑面积 10,198.32 平方米。

1、土地情况

根据《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2016)第 285425 号)记载, 房地产权利人为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司, 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权取得方式为出让, 宗地号为康桥镇 19 街坊 43/3 丘, 宗地(丘)面积 77846 平方米, 土地使用期限为 2012 年 4 月 23 日至 2062 年 4 月 22 日止。

土地四至: 评估咨询对象土地东近康新公路, 西近环桥路, 南临秀浦路, 北近秀沿路。

土地级别: 基准地价工业六级(2013 年基准地价更新项目成果报告)。

2、建筑物情况

评估咨询对象位于漕河泾康桥商务绿洲园区内, 房地坐落为秀浦路 2555 号 17 幢(即上海漕河泾康桥科技绿洲二期-1【3】号楼), 建筑面积 10,198.32 平方米, 房屋地上 8 层, 地下一层, 首层层高 5 米, 2-8 层层高 4 米, 玻璃幕墙, 室内装修为毛坯, 室内水泥地面, 内墙及顶涂料, 各层均设卫生间及茶水间(预留管道, 但无设施), 设三部客体及一部货梯。

3、房地产个别因素

评估咨询对象位于秀浦路和环桥路交界处, 周边有上海迪斯尼、百联东郊购物中心、周浦公园、银行、邮局、超市等公共设施齐全, 环境状况较好。距地铁 11 号线康新公路站约 1 公里, 公交有康桥 6 路。

4、房地产区域因素

评估咨询对象位于康桥镇, 康桥镇位于浦东新区腹地, 城市外环线浦东段的两侧, 东靠迪士尼, 西临后世博, 北接自贸区张江板块。康桥镇位于浦东新区西北部, 东靠横沔镇, 南连周浦镇, 北与浦东新区北蔡镇、孙桥镇为邻, 西与闵行区陈行、三林镇接壤。

康桥已落户的内外资企业有 1300 余家, 规模以上工业企业 163 家。2002 年, 全镇实现工业总产值达 153.18 亿元, 其中规模以上工业企业 144.3 亿元。康桥聚集了美特斯邦威、纳铁福、三枪、百润香精等一批知名企业, 在建的项目有美特斯邦威总部、百润香精总部、聚诚园、奥克斯创研智造园等。

康桥镇距离浦东国际机场约 12 公里, 虹桥机场约 22 公里, 距离上海市中心约 15 公里, 距离上海国际航运中心—芦洋深水港(国家级建设)60 公里, 计划兴建的磁悬浮

高速铁路途经工业区。陆路有沪南公路、周南公路、浦川路、城市外环线环绕。通过外环线相连接而与沪宁、沪杭、沪嘉高速公路和 318、312 等国道相接。水路有咸塘港、梓康河、陆家浜河等河道，可直通黄浦江。

由于产权持有单位未提供评估咨询对象是否涉及抵质押等权利限制情况的信息及相关资料，本次无法对评估咨询对象的权利限制情况进行揭示。

四、价值类型和定义

本次评估咨询选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估咨询选择该价值类型，主要是基于本次评估咨询目的、市场条件、评估咨询假设及评估咨询对象自身条件等因素。

本报告所称“评估咨询价值”，是指所约定的评估咨询对象与范围在本报告约定的价值类型、评估咨询假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估咨询目的服务而提出的评估咨询意见。

五、评估咨询基准日

(一) 本项目评估咨询基准日是 2016 年 12 月 27 日；

(二) 本评估咨询基准日是经与委托方商定后确认的，以使评估咨询基准日尽可能地接近评估咨询目的的实现日期。

(三) 本次评估咨询中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估咨询基准日有效的标准、依据。

六、评估咨询依据

本次评估咨询参照以下评估依据：

（一）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第四十二号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及上海市制定的实施办法
- 3、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

（二）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》（财政部财企[2004]20号）
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）
- 8、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

（三）权属依据

- 1、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司营业执照
- 2、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司《上海市房地产权证》

（四）取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 3、WIND资讯系统
- 4、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估咨询方法

本次评估咨询参考资产评估基本方法。

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估咨询中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估咨询目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

评估咨询对象为刚建成的工厂，根据评估咨询目的以及评估咨询对象具体情况，评估人员遵循房地产评估法规和规范，确定运用收益法和市场比较法进行估算。

（二）评估方法的具体应用

1、收益法

收益法是指在一定市场条件下，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，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式为：房地产评估咨询价值=年收益/还原率 $\times[1-1/(1+\text{还原率})^{\text{收益年限}}]$

2、市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式为：房地产比准价格=可比实例价格 \times 交易情况修正系数 \times 交易日期修正系数 \times 区域因素修正系数 \times 个别因素修正系数

房地产评估咨询价值= \sum 比准价格 \times 权重

八、评估咨询程序实施过程和情况

我们参考资产评估的相关准则规定，对评估咨询范围内的资产进行评估咨询，具体步骤如下：

- 1、在充分了解本次评估咨询目的、确定评估咨询范围、选定评估咨询基准日的基础上，与资产评估咨询委托方签订《资产评估业务约定书》。
- 2、在掌握产权持有单位基本情况的前提下组成评估咨询小组，拟定评估咨询方案，作出工作计划的安排。
- 3、指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。
- 4、根据资产清查评估明细表以及收集的资料，结合产权持有单位的会计记录数据进行相关核对、询问和取证；对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录，并与资产管理沟人员沟通，获取使用与维护资料，了解资产的经营和管理情况；查阅资产的产权证明文件等相关资料。
- 5、在上述基础上，选择合适的评估咨询方法，开展市场调研询价工作，收集市场价格信息，进行评定估算。
- 6、根据以上资料进行整理汇总分析工作，起草资产评估咨询报告，经过三级审核，出具资产评估咨询报告。

九、评估咨询假设

评估人员参照资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估咨询基准日时成立，当未来经济环境或预期用途发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估咨询结果的责任。

- 1、本次评估咨询结果没有考虑评估咨询对象将来或现在承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价值等对评估咨询价值的影响；同时，本评估咨询报告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他不可抗力对资产价值的影响。
- 2、委托方提供的一切文件、资料和数据是本次评估咨询的重要依据，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。

3、本评估咨询报告中所采用的建筑面积引自产权持有单位提供的《上海市房地产权证》，我们假设评估咨询对象相应房地产权证中记载的内容和数据与评估咨询基准日相应房地产登记机关中所记载的内容完全一致且真实、准确地反映了评估咨询对象于评估咨询基准日的权利状况，本公司对其产权的真实性、合法性不承担任何责任。

4、假设评估咨询对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估咨询对象的真实价值。

5、本公司人员已对评估咨询对象进行了现场勘察，现场勘察仅限于其表面特征，未对评估咨询对象内部结构质量展开论证。本次评估咨询以评估咨询对象达到国家或行业规定的标准要求为前提。

十、评估咨询结论

我们参照国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经实施必要的资产评估咨询程序，采用市场法得出评估咨询对象在评估咨询基准日 2016 年 12 月 27 日的评估咨询价值为人民币 160,110,000 元（大写：人民币壹亿陆仟零壹拾壹万元整）。

十一、特别事项说明

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

由于产权持有单位未提供评估咨询对象是否涉及抵质押等权利限制情况的信息及相关资料，本次无法对评估咨询对象的权利限制情况进行揭示。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展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。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估咨询委托方和产权持有单位提供的营业执照、验资报告、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。

(四) 本评估咨询报告未考虑评估咨询增减值所引起的税负问题, 委托方或产权持有单位在使用本评估咨询报告为评估咨询目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估咨询是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估咨询过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估咨询。

十二、评估咨询报告使用限制说明

(一) 本评估咨询报告只能用于本评估咨询报告载明的评估咨询目的和用途。评估咨询报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估咨询报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

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

(三) 未征得评估机构同意, 评估咨询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) 评估咨询报告的使用有效期为一年, 自 2016 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 26 日。当评估咨询目的在评估咨询基准日后的一年内实现时, 以评估咨询结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估咨询结论;

(五) 如果存在评估咨询基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估咨询结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估咨询价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估咨询价值。

(六) 当政策调整对评估咨询结论产生重大影响时, 应当重新确定评估咨询基准日进行评估咨询。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告日为 2016 年 12 月 28 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：孙 磊

资产评估师：包秋鸣

首席评估师：沈 丰

资产评估师：陈映华

2016年12月28日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357 传真：021-62257892

邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、中国天楹股份有限公司营业执照
- 二、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司营业执照
- 三、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司《上海市房地产权证》
- 四、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 五、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 六、本项目评估人员包秋鸣、陈映华资质证书
- 七、资产评估业务约定书
- 八、现场勘查照片