

**上海五天实业有限公司以财务报告为目的
的资产入账项目涉及的投资性房地产
资产评估报告**

万隆评报字（2017）第1251号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年三月十五日

上海五天实业有限公司以财务报告为目的 的资产入账项目涉及的投资性房地产 资产评估报告目录

资产评估报告摘要	4
一、 委托方、产权拥有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结果	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制	17
十三、 评估报告日	17

】资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循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，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结果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、产权拥有单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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进行现场调查；我们已对评估对象的法律状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验。

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果的影响。

上海五天实业有限公司以财务报告为目的 的资产入账项目涉及投资性的房地产 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对上海五天实业有限公司以财务报告为目的的资产入账项目涉及的投资性房地产进行了评估。

评估目的：以财务报告为目的的资产入账

评估对象和范围：评估对象为上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产；评估范围具体如下：

权证号	坐落	实际用途	类别	建筑面积 (平方米)	账面价值 (元)
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号3幢	公寓	房地产	16,698.85	78,486,796.13
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号1幢	办公	房地产	33,278.95	402,436,741.05
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号2幢	办公	房地产	48,143.62	344,791,974.16
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢	办公	房地产	16,360.38	207,152,786.91
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢地下车库	车位	房地产	3,151.27	7,519,347.62
合 计				117,633.07	1,040,387,645.87

价值类型：市场价值

评估基准日：2016年12月31日

评估方法：收益法

评估结果及其使用有效期：

评估结果：经收益法评估，上海五天实业有限公司于本次评估基准日委托评估的投资性房地产评估值为大写人民币壹拾壹亿壹仟伍佰玖拾捌万玖仟伍佰伍拾柒元肆角（RMB 1,115,989,557.40元），具体如下：

权证号	建筑物名称	用途	实际用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 3 幢	工业	公寓	16,698.85	5,867.26	97,976,441.36
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 1 幢	工业	办公	16,698.85	12,064.33	401,488,172.40
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 2 幢	工业	办公	33,278.95	7,680.79	369,781,219.77
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 7 幢	工业	办公	48,143.62	14,493.72	237,122,834.66
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 7 幢地下车库	工业	车位	16,360.38		9,620,889.22
合 计				117633.07		1,115,989,557.40

上述评估结果自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结果产生影响的特别事项：

详见正文第十一部分“特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第 1251 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理理解评估结果，应认真阅读评估报告全文。



上海五天实业有限公司以财务报告为目的 的资产入账项目涉及的投资性房地产 资产评估报告

上海五天实业有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对上海五天实业有限公司以财务报告为目的的资产入账项目涉及的投资性房地产,在2016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、产权拥有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方即产权拥有单位概况

名称:上海五天实业有限公司

注册号:310229000651006

类型:有限责任公司(国内合资)

住所：青浦区徐泾镇华徐公路 888 号

法定代表人：林文昌

注册资本：人民币 18400.0000 万元整

成立日期：2002 年 6 月 7 日

营业期限：2002 年 6 月 7 日至 2002 年 6 月 6 日

经营范围：实业投资，绿化工程，商务信息咨询，计算机软硬件研究开发，自有房屋租赁，仓储服务，投资管理，货物运输代理，生产加工日用及工艺美术陶瓷制品、竹木制品、玻璃制品、藤、棕、草工艺制品、纸制品、塑料制品、不锈钢制品、包装材料、办公用品、办公设备、家具、电子产品、电子计算机、塑料搪瓷制品、工艺礼品、超市货架，销售化工原料及产品（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）、金属材料、矿产品（除专控）、木材、燃料油（除危险品）、电线、电缆、电缆附件、高低压电气及成套设备、广告器材、电子元件、液压和气压动力机械及元件、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、日用百货、机械电子设备、工艺美术品（不含金银首饰）、建筑材料、纸、纸制品、商用车及九座以上乘用车、汽车配件、船舶及器材、手表，化妆品，批发非实物方式；预包装食品（不含熟食卤味，冷冻冷藏）（在食品流通许可证核定的地址经营），从事货物及技术的进出口业务。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事

人。

二、评估目的

为满足委托方以财务报告为目的的资产入账需要，提供上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产市场价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本次评估对象为上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产。

评估范围如下：

权证号	坐落	实际用途	类别	建筑面积 (平方米)	账面价值 (元)
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号3幢	公寓	房地产	16,698.85	78,486,796.13
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号1幢	办公	房地产	33,278.95	402,436,741.05
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号2幢	办公	房地产	48,143.62	344,791,974.16
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢	办公	房地产	16,360.38	207,152,786.91
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢地下车库	车位	房地产	3,151.27	7,519,347.62
合 计				117,633.07	1,040,387,645.87

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估对象概况

1. 权属状况

根据产权拥有单位提供的《上海市房地产权证》和《上海市房地产信息登记簿》显示如下：

(1)权利人为上海五天实业有限公司，权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为工业用地，宗地号为青浦区徐泾镇3街坊17/5丘，使用年限为50年，宗地（丘）面积为62958.5平方米，使用权面积为62958.5平方米，使用期限为2003年9月8日至2053年9月7日止。房地产权利状况如下：

房地产权证	幢号	结构	建筑面积 (平方米)	总层 数	竣工日期
沪房地青字(2013)第002424号	888号3幢	钢混	16,698.85	7	2009年
沪房地青字(2013)第002424号	888号1幢	钢混	39,830.59	7	2008年
沪房地青字(2013)第002424号	888号2幢	钢混	48,143.62	5	2008年
沪房地青字(2013)第002424号	888号7幢	钢混	19,511.65	11	2012年

(2)他项权利状况：

截止评估基准日，青浦区华徐公路888号1幢已抵押于上海信达资产管理股份有限公司上海市分公司，青浦区华徐公路888号2幢、3幢和7幢已抵押于信达金融租赁有限公司。

2. 建筑物概况

委估房地产位于青浦区徐泾镇华徐公路888号，其中3幢的房地产建筑面积为16,698.85平方米，以出租为持有目的的建筑面积为16,698.85平方米，相对应的土地使用权面积9,992.68平方米，在会计核算上作为投资性房地产；1幢建筑面积39,830.59平方米，以出租为持有目的的建筑面积为33,278.95平方米，相对应的土地使用权面积14,472.15平方米，在会计核算上作为投资性房地产；2幢建筑面积48,143.62平方米，以出租为持有目的的建筑面积为48,143.62平方米，

相对应的土地使用权面积20,936.40平方米，在会计核算上作为投资性房地产；7幢建筑面积为19,511.65平方米，以出租为持有目的地上部分建筑面积为16,360.38平方米、地下部分建筑面积为3,151.27平方米，相对应的土地使用权面积8,485.11平方米，在会计核算上作为投资性房地产。

四、价值类型及其定义

本评估结果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

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结果较合理地评估目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年

主席令第四十六号)；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]；
- 4、《企业会计准则》2006 版；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——工作底稿；
- 6、资产评估准则——业务约定书；
- 7、资产评估准则——不动产；
- 8、企业国有评估报告指南；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、《上海市房地产权证》；
- 3、《上海市房地产信息登记簿》；
- 4、与委估资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

5、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的资产评估明细表；
- 6、评估基准日的央行一至三年期定期贷款利率 4.75%；
- 7、委托方提供的其他与评估有关的资料；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、由委托方即产权拥有单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

根据本次评估目的和评估价值类型，结合区域房地产市场的特点，选择相应的评估方法。

根据相关规定，上海市工业园区土地用途为工业性质的办公楼以及公寓只能随企业整体对外转让而不能单独对外出售，因此无法采用市场法进行评估。

评估对象是委托方以获取租金收益为目的而拥有的，且委估对象

处于对外租赁状态，有稳定的租金收入，可以收集到相关的出租数据，其未来收益是可以预期的，附近有活跃的同类资产租赁市场。同时，上海五天实业有限公司的经营模式为“吸引业务互补、分处于产业链不同环节的企业，形成创意生产生态链，打造创意产业孵化园”。该经营模式决定了房地产未来的用途为出租，而非出售，故本次评估房地产可采用收益法进行评估。

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上的现值，求其之和得出委估房地产价值的一种方法。

其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R}{r(1+r)^n} [1 - (1+r)^{-(m-n)}]$$

P - 房地产市场价值

R_i - 未来第 i 年净收益

R - 未来第 i 年以后每年等额净收益

r - 折现率

m - 评估基准日后资产尚可使用年限

n - 净收益有变化的期限

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

本公司了解委托方确定的评估目的和评估对象及范围，选定的评估基准日。听取产权拥有单位有关人员对于委估资产历史和现状的介绍，拟

定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2017年3月5日进驻现场，对产权拥有单位填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。评估小组于2017年3月8日结束现场工作。

（三）评定估算

评估人员根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估人员根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结果。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设；

(二) 使用假设: 评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用;

(三) 外部环境假设: 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化; 本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化, 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

(四) 委托方、产权拥有单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的;

(五) 假定产权拥有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为;

(六) 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果的影响。

十、评估结果

评估结果: 经收益法评估, 上海五天实业有限公司于本次评估基准日委托评估的投资性房地产评估值为大写人民币壹拾壹亿壹仟伍佰玖拾捌万玖仟伍佰伍拾柒元肆角 (RMB 1,115,989,557.40元), 具体如下:

权证号	建筑物名称	用途	实际用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号3幢	工业	公寓	16,698.85	5,867.26	97,976,441.36
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号1幢	工业	办公	16,698.85	12,064.33	401,488,172.40
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号2幢	工业	办公	33,278.95	7,680.79	369,781,219.77
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢	工业	办公	48,143.62	14,493.72	237,122,834.66
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢地下车库	工业	车位	16,360.38		9,620,889.22
合 计				117633.07		1,115,989,557.40

增减值原因分析：委估投资性房地产账面价值1,040,387,645.87元，评估值1,115,989,557.40元，评估增值75,601,911.53元，增值率为7.27%，增值主要原因为房地产租金上涨和空置率下降导致的评估增值。

十一、 特别事项说明

（一）评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（二）对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托方未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（三）本次评估对与资产的评估增减值相关联的税赋及其他涉税事项未作考虑。本评估公司认为，税赋问题应以国家财税机关认定的数额为准。

（四）评估基准日至本评估报告日之间，委托方及产权拥有单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结果的期后重大事项。

（五）该房地产土地使用权用途为工业，目前实际用途为公寓和办公。

（六）截止评估基准日（房地产权证为沪房地青字（2013）第002424号）青浦区华徐公路888号1幢已抵押于上海信达资产管理股份有限公司上海市分公司，青浦区华徐公路888号2幢、3幢和7幢已抵押于信达金融租赁有限公司。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- (三) 本评估报告未经核准或者备案，评估结果不得被使用。
- (四) 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- (五) 本评估结果自评估基准日起壹年内使用有效，本评估结果的使用有效期自评估基准日起至2017年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2017年3月15日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：

资产评估师
黄辉
31040032

资产评估师
吴小辉
34140024

二〇一七年三月十五日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方企业法人营业执照；
- 2、上海市房地产权证；
- 3、上海房地产信息登记簿；
- 4、委托方承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函；
- 6、评估机构资格证书；
- 7、评估机构营业执照；
- 8、资产评估师职业资格证书登记卡。