

上海瑞聚实业有限公司设备
市场租金价值评估项目
评估报告

鲁光报字[2017]第 011 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京鲁光资产评估有限公司

评估报告日：2017 年 05 月 05 日

评估报告目录

评估报告目录	1
资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
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	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	15
十四、评估机构和资产评估师	16
附件	17

资产评估师声明

一、 我们在执行本评估业务中，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由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。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。

上海瑞聚实业有限公司设备 市场租金价值评估项目 评估报告摘要

报字[2017]第 011 号

北京鲁光资产评估有限公司接受上海瑞聚实业有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海瑞聚实业有限公司设备在评估基准日 2017 年 03 月 31 日的年租金市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：因上海瑞聚实业有限公司拟了解上海瑞聚实业有限公司设备在评估基准日 2017 年 03 月 31 日的年租金市场价值，为此委托北京鲁光资产评估有限公司对该行为涉及的设备进行评估，为委托方提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象是上海瑞聚实业有限公司设备在评估基准日 2017 年 03 月 31 日的设备年租金市场价值。评估范围是上海瑞聚实业有限公司固定资产--设备，具体范围详见资产评估明细表。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 03 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用重置成本法、收益法进行评估。

六、评估结论：

截止评估基准日 2017 年 03 月 31 日，在持续经营条件下，上海瑞聚实业有限公司设备在本次评估基准日市场条件下的年租金市场价值为 9,977,332.64 元/年（不含税）。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 03 月 31 日至 2018 年 03 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

未发现对评估结论产生影响的特别事项。

九、评估报告日：本评估报告日为 2017 年 05 月 05 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中

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。

上海瑞聚实业有限公司设备 市场租金价值评估项目 评估报告正文

报字[2017]第 011 号

上海瑞聚实业有限公司：

北京鲁光资产评估有限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，采用重置成本法与收益法，按照必要的评估程序，对上海瑞聚实业有限公司的设备在评估基准日 2017 年 03 月 31 日的年租金市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方与被评估单位均为上海瑞聚实业有限公司。

(一)委托方与被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：上海瑞聚实业有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地：青浦区沪青平公路 1362 号 1 幢 1 层 A 区 191 室

法定代表人：吴崇林

注册资本：100 万元人民币

统一社会信用代码：91310118593153116A

成立日期：2012 年 04 月 05 日

经营范围：销售矿产品（除煤等专控产品）、五金交电、电子产品、机电设备、通讯器材、办公家具、金属材料、工艺礼品、玩具、酒店用品，投资管理，实业投资，创业投资，房地产开发，环保工程，建筑工程，市政工程，绿化工程，电子科技、化工科技、能源科技领域内的技术开发、技术服务，企业营销策划，商务信息评估，企业形象策划，公共关系评估，设备租赁，设计、制作、代理各类广告，货运代理，从事货物及技术的进出口业务，餐饮管理（不含食品生产经营）。【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、公司简介：

上海瑞聚实业有限公司（以下简称“公司”）成立于 2012 年 4 月 5 日，注册地址为青浦区沪青平公路 1362 号 1 幢 1 层 A 区 191 室，法定代表人为吴崇林。公司注册资本 100 万元，其中厦门紫光学大股份有限公司持股 99%，项丽琴持股 1%。

公司目前的主营业务为设备租赁业务，主要收入为向浙江银润休闲旅游开发有限公司提供设备租赁收取租金。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者包括：委托方的上级主管部门及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四)委托方与产权持有单位之间关系

委托方与产权持有单位同一单位。

二、评估目的

因拟了解上海瑞聚实业有限公司设备在评估基准日 2017 年 03 月 31 日的年租金市场价值，为此委托北京鲁光资产评估有限公司对该行为涉及的设备进行评估，为委托方提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象是上海瑞聚实业有限公司设备在评估基准日 2017 年 03 月 31 日的设备年租金市场价值。

评估范围是上海瑞聚实业有限公司申报的设备。详见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	原值	净值
4-6	固定资产—设备	90,196,084.19	70,548,900.50
合 计		90,196,084.19	70,548,900.50

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(二)主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：机器设备。实物资产的类型及特点如下：

机器设备：共 11 套设备，主要为摩天轮、黑暗乘骑、四维空间动感互动影院等游乐设备。

至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

(一)本项目评估基准日为 2017 年 03 月 31 日。

(二)由委托方确定评估基准日。

(三)本次评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、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、资产评估业务约定书。

(二)法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令)；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378 号令)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过)；
- 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)；
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102 号)；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号)；

- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3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、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 10、《中华人民共和国营业税暂行条例》；
- 11、《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 12、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号2006年）；
- 13、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 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、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 11、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（评协[2011]230号）；
- 12、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 14、《资产评估操作专家提示——中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）；

（四）产权依据

- 1、设备购置合同、发票；

- 2、委托方与产权持有单位承诺函；
- 3、产权持有单位提供的其它相关产权证明资料。

(五)取价依据

- 1、设备购置合同；
- 2、评估基准日银行贷款利率；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

(六)其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估采用重置成本法与收益法，系先通过重置成本法计算评估对象涉及的资产在评估基准日的市场价值，未来预期租金收益在适宜的折现率折算成的现时价值等于待出租资产的市场价值。其适用的基本条件是：具备持续经营的基础和条件。

(二)评估测算过程

1、设备市场价值的确定

1) 重置全价的确定

国产设备重置全价包括：设备购置价、运杂费、安装调试费等；同时，依据“财税〔2008〕170号”及“财税[2016]36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣增值税

进口专用设备：主要通过向设备代理商询价和查询企业近期设备购置合同的方式，了解委估设备近期的市场价格或价格变动趋势，以此确定设备的 FOB 价或 CIF 价，在此基础上调查企业是否享受进口设备关税、增值税的优惠政策；其他各项合理费用：如清关费(包括：海运费、海洋运输保险费、银行财务费、外贸代理费、商检费等)，国内运杂费、安装调试费、设计费、建设单位管理费、

资金成本等按合理情况予以考虑。对于近期引进的设备，经查证价格无变化的，原则按合同购置价加计国内运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价，在引进设备时合同规定包含运杂费及安装调试费，评估中不再另计。

重置全价= CIF 价+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣增值税

其中，资金成本按合理工期内的贷款利率资金均匀投入计算，半年以内不计资金成本。

资金成本=(CIF 价+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费)×不同年期的贷款利率×合理工期×1/2

2) 成新率的确定

通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 50%，理论成新率权重 50%。

公式为：综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%

3) 评估价值=重置价值×成新率

2、租金测算

本次租金评估采用收益法，收益法系通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产租金的一种评估方法。先以委估资产的现值为基础，确定未来的预期年租金收益额，从而求取拟出租资产的年租金。其适用的基本条件是：具备持续经营的基础和条件。本次采用收益法是通过年金化计算出对应的租金金额。

1)评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$A=P \times r / (1 - (1+r)^{-n})$$

式中：P 为租赁资产价值；

A 为租赁资产年租金；

r 为折现率；

n 为折现年期。

(三)评估结果的确定方法

对评估初步结论进行比较、分析，综合考虑初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

(一)宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(二)交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。
- 3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

(三)特定假设

- 1、假设产权持有单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。
- 2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

十、评估结论

(一)评估结论：

截止评估基准日 2017 年 03 月 31 日，在持续经营条件下，上海瑞聚实业有限公司设备在本次评估基准日市场条件下的年租金市场价值为 9,977,332.64 元/年（不含税）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(二)需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及

相关材料由委托方及产权持有单位负责提供,对其真实性、合法性由委托方及产权持有单位承担相关的法律责任;同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协{2003}18号)的规定,注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围,因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本次评估租金价值是在评估基准日市场条件下,委估范围内资产正常持续使用十年情况下的租金价值,如因设备报废产生的价值变动,由租赁方及承租方协商确定。

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责,而不对经济业务定价决策负责,资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响,评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据,仅作为有关当事人经济行为价值参考。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途,本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年,即从2017年03月31日至2018年03月30日止的期限内有效,超过1年有效期需重新进行评估。

(四)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)本报告复印无效,未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 05 月 05 日。

十四、评估机构和资产评估师

评估机构法定代表人：杨永

资产评估师：杨永

资产评估师：白琨

北京鲁光资产评估有限公司

2017 年 05 月 05 日

附件

- 附件一： 委托方及产权持有单位法人营业执照副本复印件
- 附件二： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件三： 委托方及产权持有单位承诺函
- 附件四： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件五： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件六： 资产评估明细表