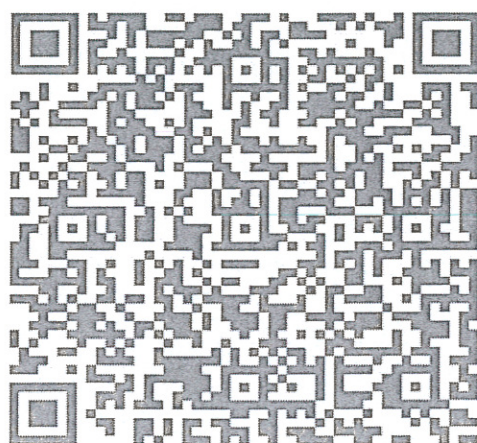


资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033202000210

资产评估报告名称： 上海五天实业有限公司 拟以财务报告为目的
(公允价值计量) 涉及其拥有的投资性房地产公
允价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字(2020)第10149号

资产评估机构名称： 万隆(上海)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 马文勤(资产评估师)、张明(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本报告依据中国资产评估准则编制

上海五天实业有限公司
拟以财务报告为目的（公允价值计量）涉及
其拥有的投资性房地产公允价值
资产评估报告

万隆评财字（2020）第10149号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二〇年三月十五日

上海五天实业有限公司

拟以财务报告为目的（公允价值计量）涉及

其拥有的投资性房地产公允价值

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制	22
十三、 资产评估报告日	23
附件:	24

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海五天实业有限公司

拟以财务报告为目的（公允价值计量）涉及

其拥有的投资性房地产公允价值

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拟以财务报告为目的（公允价值计量）涉及其拥有的投资性房地产进行了评估。

评估目的：以公允价值模式进行后续计量

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；评估范围为评估对象涉及的位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号的办公用房、公寓用房及地下车位，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	105,420,000.00
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	203,425,000.00
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	218,986,000.00
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	122,648,000.00
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	4,724,000.00
合 计				117,633.07	655,203,000.00

注：沪房地青字（2013）第 002424 号房地产证中土地使用权未按房屋建筑物的建筑面积进行分摊，本次评估范围涉及的房屋建筑物包含了应分摊的土地面积。

价值类型：公允价值

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

评估方法：收益法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经评估，上海五天实业有限公司委托评估的投资性房地产于本次评估基准日的评估值为大写人民币伍亿零壹佰捌拾玖万壹仟元整（RMB

501,891,000.00 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	5,674.16	94,752,000.00
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	33,278.95	4,675.27	155,588,000.00
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	48,143.62	3,277.19	157,776,000.00
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	16,360.38	5,430.31	88,842,000.00
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	3,151.27	1,565.40	4,933,000.00
合 计				117633.07		501,891,000.00

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告正文第十一部分“特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自【万隆评财字(2020)第10149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论，应认真阅读评估报告全文。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2020）第 10149 号

上海五天实业有限公司 拟以财务报告为目的（公允价值计量）涉及 其拥有的投资性房地产公允价值 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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，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拟以财务报告为目的（公允价值计量）涉及其拥有的投资性房地产，在 2019 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、委托人（即产权持有单位）概况

名称：上海五天实业有限公司

统一社会信用代码：91310118739789134P



类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

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 2022 年 6 月 6 日

经营范围：实业投资，绿化工程，商务咨询，计算机软硬件研究开发，自有房屋租赁，仓储服务(除危险化学品)，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(象牙及其制品除外)、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、木材、燃料油、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(象牙及其制品除外)、建筑材料、纸、纸制品、汽车、汽车配件、船舶及器材、手表、化妆品、橡胶原料及制品，从事货物及技术的进出口业务，停车场管理服务。【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】

(二) 委托人以外的其他评估报告使用者

- 1、资产评估委托合同中未约定明确的其他评估报告使用者；
- 2、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。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人即产权持有单位。

二、评估目的

本次评估目的是为了满足不同委托方拟实施对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的需要，提供上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产公允价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产。

评估范围为评估对象涉及的位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路888号的办公用房和公寓用房及地下车位。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	105,420,000.00
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	203,425,000.00
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	218,986,000.00
沪房地青字(2013)	青浦区徐泾镇华徐公路	办公	房地产	16,360.38	122,648,000.00

第 002424 号	888 号 7 幢				
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	4,724,000.00
合 计				117,633.07	655,203,000.0

注：沪房地青字（2013）第 002424 号房地产证中土地使用权未按房屋建筑物的建筑面积进行分摊，本次评估范围涉及的房屋建筑物包含了应分摊的土地面积。

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、地理位置

青浦区，中国上海市市辖区，位于上海市西部，太湖下游，黄浦江上游。东与闵行区毗邻，南与松江区、金山区及浙江省嘉兴市嘉善县接壤，西与江苏省苏州市吴江区、苏州市昆山市相连，北与嘉定区相接。

以青浦城区为中心，东部河江交错，西部湖荡群集，内河航运具有天然优势，可通行 50~300 吨货船，是江浙沪的重要水上通道。青浦水系丰富，农业较发达。

区内白鹤镇是西气东输管道的终点。境内有全国重点文物保护单位的福泉山遗址、崧泽古文化遗址、旧青浦、陈云故居、蟠龙古镇和江南水乡古镇朱家角镇等。

2、建筑物概况

评估对象位于上海市青浦区华徐公路 888 号，园区名为中国梦谷，四至为：东至汇龙路，西临华徐公路，南倚徐祥路，北靠泗沙路。

评估对象 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,其余面积为公司自用,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。

委估房地产目前已出租给上海铁联企业管理咨询有限公司,维护保养较好。

3、市政基础设施条件及周围环境

评估对象周边市政基础设施齐全,周围环境较优。

4、权属状况

根据产权持有单位提供的《上海市房地产权证》和《上海市不动产登记簿》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62959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	房屋类型	用途	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	其他	公寓	16,698.85	7	2009年
沪房地青字(2013)第002424号	888号1幢	工厂	办公	39,830.59	7	2008年
沪房地青字(2013)第002424号	888号2幢	工厂	办公	48,143.62	5	2008年
沪房地青字(2013)第002424号	888号7幢	工厂	办公	19,511.65	11	2012年

备注：其中888号7幢建筑面积中含地下建筑面积3151.27平方米，用途为车位。

(2)他项权利状况：

序号	坐落	抵押权人	抵押期限	限制人	限制方式	限制期限
1	华徐公路 888号3幢	信达金融租 赁有限公司	2015/12/24-2 020/12/330	福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2018/10/16-2021/10/15
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
2	华徐公路 888号1幢	信达金融租 赁有限公司	2015/12/24-2 020/12/30	北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14
				福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2018/10/16-2021/10/15
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
3	华徐公路 888号2幢	信达金融租 赁有限公司	2014/9/25-20 19/10/25	北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
				北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14
				福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				杭州市下城区人民法院	轮候查封	2018/9/3-2021/9/2
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18

				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2018/10/16-2021/10/15
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
				北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14
4	华徐公路 888号7幢	信达金融租 赁有限公司	2014/9/25-20 19/10/25	福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
				北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14

(三) 引用其他机构评估结论的资产概况

本次资产评估未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

根据评估目的,确定本次评估对象的价值类型为公允价值。

执行以财务报告为目的的评估业务,根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》,公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

评估基准日2019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人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

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

资产评估委托合同(资产评估行为依据)。

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年中华人民共和国主席令第 46 号);

2、《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改<中华人民共和国公司法>的决定》第四次修正);

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日中华人民共和国财政部令第 86 号;2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

5、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015];

6、财政部《企业会计准则》体系;

7、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（财资[2017]43号）；
- 2、资产评估职业道德准则（中评协[2017]30号）；
- 3、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协〔2018〕36号）；
- 4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2018〕35号）；
- 5、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协〔2018〕37号）；
- 6、资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38号）；
- 7、以财务报告为目的的评估指南（中评协[2017]45号）；
- 8、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 9、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 10、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；
- 11、投资性房地产评估指导意见（中评协[2017]53号）；
- 12、《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

（四） 权属依据

- 1、《上海市房地产权证》；
- 2、《上海市不动产登记簿》；
- 3、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、委托评估的资产评估明细表;

5、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

6、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率;

7、委托人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、由委托人即产权持有单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《以财务报告为目的的评估指南》，资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《投资性房地产评估指导意见》，本次评估的目的系为了反映投资房地产于评估基准日的公允价值，为委托方以公允价值计量投资性房地产提供参考意见，公允价值的评估一般采用市场法和收益法。

市场法适用于同类房地产交易案例比较多的估价，本次评估对

象为工业用地上建造的办公楼和公寓以及地下车位。据《上海市不动产登记簿上》记载：2013-10-24 根据青房管[3013]85 号文，上海五天实业有限公司位于青浦区徐泾镇华徐公路 888 号，该项目认定为单位租赁房（公共租赁房），该项目只租不售，只发大产证，不得分割办理小产证。除随同单位资产整体处置外，单位租赁房不得转让，因此无法采用市场法进行评估。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，本次评估对象是委托人以获取租金收益为目的而持有的，且评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，并且附近有活跃的同类资产租赁市场，故本次评估房地产可采用收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

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。

公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r_1)^i} + \frac{R}{(1+r_2)^n(r_2-I)} \left[1 - \left(\frac{1+I}{1+r_2} \right)^{m-n} \right] + V1$$

其中：P—房地产公允价值

R_i—租约内房地产净收益

R—租约外房地产净收益

I—租约外未来第 i 年以后每年净收益的增长率

r_1 —租约内的折现率

r_2 —租约外的折现率

m —评估基准日后资产尚可使用年限

n —租约期限

V_1 —房屋建筑物残值的现值

当土地剩余年限小于建筑物剩余使用年限时，需考虑土地使用权到期后房屋建筑物残值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2020年3月5日至2020年3月6日进驻现场，对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(三) 整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法;资产评估项目组根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。

(四) 形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设,是假定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,

以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）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。

（三）继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。

（四）假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

（五）委托人（即产权持有单位）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。

（六）没有考虑当前及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。

（七）假定产权持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。

（八）本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论如下：

经收益法评估，上海五天实业有限公司委托评估的投资性房地产于本次评估基准日的评估值为大写人民币伍亿零壹佰捌拾玖万壹仟元整（RMB501,891,000.00 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	5,674.16	94,752,000.00
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	33,278.95	4,675.27	155,588,000.00
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	48,143.62	3,277.19	157,776,000.00
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	16,360.38	5,430.31	88,842,000.00
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	3,151.27	1,565.40	4,933,000.00
合 计				117,633.07		501,891,000.00

(二) 主要增减值情况分析:

增减值原因分析: 委估投资性房地产账面价值655,203,000.00元, 评估值501,891,000.00元, 评估减值153,312,000.00元, 减值率为23.40%, 减值的主要原因为园区周边租赁市场行情持续恶化, 根据补充协议对合同期内租金的降低, 造成评估减值。

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) 本次评估结论中的评估值为不含税价值。

(三) 本次评估以委托人提供的房地产相关权属资料所载的相关数据、信息为依据。评估人员取得的房地产相关权属资料是委托人通过复印的方式提交给评估人员, 委托人未提供正本给评估人员进行核对。本次评估假设评估对象相关权属资料中记载的内容与评估基准日房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致,

且真实、准确地反映了评估对象于评估基准日的权利状况。如有不符，则本评估报告自动失效。

（四）对评估对象可能存在的影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在委托人未做特殊说明，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。

（五）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。

（六）评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（七）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、2幢、3幢和7幢存在以下影响评估工作的重大事项：

1、房地产抵押状况和房地产权利限制状况：

序号	坐落	抵押权人	抵押期限	限制人	限制方式	限制期限
1	华徐公路888号3幢	信达金融租赁有限公司	2015/12/24-2020/12/330	福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2018/10/16-2021/10/15
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
				北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14
2	华徐公路	信达金融租	2015/12/24-2	福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4

	888号1幢	赁有限公司	020/12/30	福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2018/10/16-2021/10/15
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
				北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14
3	华徐公路 888号2幢	信达金融租 赁有限公司	2014/9/25-20 19/10/25	福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				杭州市下城区人民法院	轮候查封	2018/9/3-2021/9/2
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2018/10/16-2021/10/15
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
4	华徐公路 888号7幢	信达金融租 赁有限公司	2014/9/25-20 19/10/25	北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14
				福建省厦门市翔安区人民法院	正式查封	2016/9/5-2022/9/4
				福建省福州市中级人民法院	轮候查封	2018/8/15-2021/8/14
				上海市青浦区人民法院	轮候查封	2018/9/7-2022/2/17
				广东省深圳市南山区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				江苏省南京市玄武区人民法院	轮候查封	2018/9/19-2021/9/18
				湖南省高级人民法院	轮候查封	2018/10/17-2021/10/16
				上海市浦东新区人民法院	轮候查封	2018/10/23-2021/11/1
				北京市高级人民法院	轮候查封	2019/1/7-2022/1/6
				北京市第二中级人民法院	轮候查封	2019/3/15-2022/3/14

2、影响评估结果的重要合同：

根据委托人提供的《园区租赁合同》及《补充协议》显示，青浦区华徐公路888号的中国梦谷西虹桥产业园由上海铁联企业咨询管理有限公司承租并自行运营，产业园建筑面积为124,774.16平方米（建筑面积中包含辅助性用房建筑面积589.45m²）；租金为245.5万/月（含税），合同约定租金按每三年递增一次，增长率为5%；租赁期限为2019年4月1

日至2024年3月31日止，合同约定在合同期满后，目标产业园的土地使用性质和用途未发生变化的情况下，双方的租期自动顺延至2029年3月31日。

3、评估基准日之后房地产权利限制增加的限制人如下：

序号	坐落	限制人	限制方式	限制期限
1	华徐公路 888 号 7 幢	广东省深圳市福田区人民法院	轮候查封	2020/3/16-2023/3/15

本次评估未考虑房地产抵押状况和房地产权利限制状况对评估结论产生的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2020年12月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。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，才可以使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本评估报告日: 2020 年 3 月 15 日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

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
马文勤
32160026

资产评估师
张明
32190230

二〇二〇年三月十五日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 委托人企业法人营业执照；
- 2、 上海市房地产权证；
- 3、 上海不动产登记簿；
- 4、 委托人承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 7、 资产评估机构企业法人营业执照；
- 8、 资产评估师职业资格证书登记卡；