



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

冠福控股股份有限公司拟出售股权涉及的
上海五天实业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2024]第 1036 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2024 年 3 月 28 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	9
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、资产评估报告日	31
第四部分、资产评估报告附件	32

第一部分、声明

声明

冠福控股股份有限公司：

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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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、负债清单由委托人、被评估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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受冠福控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对冠福控股股份有限公司拟实施出售股权事宜涉及的上海五天实业有限公司股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为冠福控股股份有限公司拟实施出售股权事宜涉及的上海五天实业有限公司股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海五天实业有限公司的股东全部权益；评估范围是上海五天实业有限公司经审计的账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，上海五天实业有限公司经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 66,910.32 万元，总负债为 14,030.27 万元，净资产为 52,880.05 万元；评估后的股东全部权益为 56,037.62 万元，增值 3,157.57 万元，增值率 5.97%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

2. 截止评估基准日，青浦区华徐公路 888 号（房地产权证号：沪房地青字（2013）第 002424 号）1 幢、2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢和 8 幢存在查封等权利限制状况，具体如下：

序号	坐落	限制人	限制类型	限制方式	限制原因
1	华徐公路 888 号 1 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
2	华徐公路 888 号 2 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
3	华徐公路 888 号 3 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
4	华徐公路 888 号 5 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
5	华徐公路 888 号 6 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
6	华徐公路 888 号 7 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
7	华徐公路 888 号 8 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号

本次评估未考虑房地产权利限制状况对评估结论产生的影响。

3. 此次纳入评估范围的房屋建筑物（1 号别墅、2 号别墅、3 号别墅）尚未办理产权证，房屋建筑面积以被评估单位的申报面积为准；若办理权属登记手续后，评

估面积与权属登记面积有所差异，评估值应做相应调整；本报告以上房屋建筑物的评估结果中未考虑办理产权证所发生的相关税费。

4. 评估人员按照税法规定和企业会计准则的有关要求，计算复核了应交税费和递延所得税，本次评估对应交税费和递延所得税按审计后账面值列示。如果主管税务部门最终核定金额与应交税费和递延所得税账面值出现差异，应交税费和递延所得税负债评估值将根据主管税务部门的最终核定数调整。

5. 根据企查查查询结果：上海祥宏园林工程有限公司与上海五天实业有限公司建设工程施工合同纠纷的案件（案号：（2023）沪0118民初21519号）尚未判决，本次评估未考虑上海五天实业有限公司涉及的法律纠纷可能承担的预计负债对评估结果的影响。

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。

第三部分、资产评估报告正文

冠福控股股份有限公司拟出售股权涉及的 上海五天实业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2024]第 1036 号

冠福控股股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对冠福控股股份有限公司拟实施出售股权事宜涉及的上海五天实业有限公司股东全部权益在 2023 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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：冠福控股股份有限公司

住所：荆州开发区深圳大道 118 号（自主申报）

注册资本：贰拾陆亿叁仟叁佰捌拾叁万陆仟贰佰玖拾圆人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：邓海雄

成立日期：2002 年 9 月 28 日

统一社会信用代码：9135000070536404XU

经营范围：对医疗业，制造业，采矿业，能源业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，居民服务业，教育业，文化、体育和娱乐业的投资；仓储服务（不含危险品）；物业管理；房屋租赁；对外贸易；企业管理咨询；会议及展览服务；日用品、体育用品、建筑材料、化工产品（不含危险

化学品和易制毒化学品）、五金交电、金属材料、电子产品、针纺织品的销售；计算机技术、医疗、医药技术的研发。（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）被评估单位概况

名称：上海五天实业有限公司

住所：青浦区徐泾镇华徐公路 888 号

注册资本：20000 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：龚新文

成立日期：2002-06-07

统一社会信用代码：91310118739789134P

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】

1. 公司基本情况及历史沿革

上海五天实业有限公司系由福建冠福现代家用股份有限公司和福建省德化冠峰耐热瓷有限公司共同投资组建的有限责任公司，于 2002 年 6 月 7 日在上海市工商行政管理局青浦分局登记注册，取得 310229000651006 号企业法人营业执照。公司注册地：青浦区徐泾镇华徐公路 888 号。法定代表人：林文洪。

2006 年 2 月，公司增资人民币 2,100 万元，其中：福建冠福现代家用股份有限

公司认缴 2,250 万元，福建省德化冠峰耐热瓷有限公司认缴 225 万元，注册资本变更为 3,000 万元。

2006 年 4 月，公司增资人民币 2,000 万元，其中：福建冠福现代家用股份有限公司认缴 1,500 万元，福建省德化冠峰耐热瓷有限公司认缴 500 万元，注册资本变更为 5,000 万元。

2007 年 1 月，公司增资人民币 5,400 万元，由福建冠福现代家用股份有限公司认缴，注册资本变更为 10,400 万元。

2008 年 9 月，公司增资人民币 4,000 万元，由福建冠福现代家用股份有限公司认缴，注册资本变更为 14,400 万元。

2009 年 4 月，公司增资人民币 4,000 万元，由福建冠福现代家用股份有限公司认缴，注册资本变更为 18,400 万元。

2015 年 9 月，福建省德化冠峰耐热瓷有限公司名称变更为福建冠福实业有限公司；2017 年 2 月，福建冠福现代家用股份有限公司名称变更为冠福控股股份有限公司。

2021 年 5 月，公司法定代表人变更为龚新文。

2023 年 10 月，股东福建冠福实业有限公司退出，所持股份变更为能特科技有限公司；2023 年 12 月，能特科技有限公司退出，公司变成冠福控股股份有限公司全资子公司。

2023 年 12 月，冠福控股股份有限公司以债转股方式对上海五天实业有限公司增资 9.88 亿元，其中 1,600 万元计入上海五天实业有限公司的注册资本，其余 97,200 万元计入资本公积。本次增资完成后，上海五天实业有限公司注册资本由 18,400 万元增加至 20,000 万元。

截止评估基准日，上海五天实业有限公司注册资本 20,000 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	冠福控股股份有限公司	20,000	100
	合 计	20,200	100

2. 组织结构

公司设股东会，股东会由全体股东组成；公司设董事会，任期三年，任期届满可以连任。董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生。公司设经理一名，由

董事会聘任或者解聘，任期三年。公司不设监事会，设监事一人，任期三年。

3. 公司财务及经营情况

上海五天实业有限公司近三年资产及损益状况如下表：（金额单位：人民币万元）

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	69,579.03	69,733.38	66,910.32
负债合计	124,696.70	117,387.82	14,030.27
所有者权益合计	-55,117.67	-47,654.44	52,880.05
项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业总收入	2,477.14	1,869.40	2,728.66
营业总成本	8,571.96	7,660.88	7,139.18
净利润	8,221.23	7,463.24	1,734.49

以上 2021 年-2023 年数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中兴财光华审会字（2022）第 304072 号”、“中兴财光华审会字（2023）第 304105 号”、“中兴财光华审会字（2024）第 304096 号”专项审计报告。2021 年审计报告意见类型为保留意见，2022 年和 2023 年审计报告意见类型为无保留意见。

上海五天实业有限公司执行中华人民共和国《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除投资性房地产以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据冠福控股股份有限公司第七届董事会第一次会议决议，冠福控股股份有限公司拟实施出售股权事宜，湖北众联资产评估公司接受冠福控股股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的上海五天实业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是上海五天实业有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为上海五天实业有限公司经审计的账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，企业的资产总额为 669,103,227.80 元，负债总额 140,302,696.14 元，净资产 528,800,531.66 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	116,023.35	四、流动负债合计	19,295,701.09
货币资金	114,023.35	应付账款	738,891.10
应收账款	2,000.00	应付职工薪酬	16,825.48
其他应收款	-	应交税费	1,630,163.61
二、非流动资产合计	668,987,204.45	其他应付款	16,909,820.90
投资性房地产	661,379,700.00	五、非流动负债合计	121,006,995.05
固定资产	7,607,504.45	递延所得税负债	121,006,995.05
三、资产总计	669,104,012.60	六、负债合计	140,302,696.14
		七、净资产（股东全部权益）	528,800,531.66

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：“中兴财光华审会字（2024）第 304096 号”，审计意见为：无保留意见。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次上海五天实业有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：投资性房地产、房屋建筑物和设备等。

1. 投资性房地产情况：

（1）地理位置

青浦区，中国上海市辖区，地处上海市西南部，太湖下游，黄浦江上游。东与虹桥综合交通枢纽毗邻，西连江苏省吴江、昆山两市，南与松江区、金山区及浙江省嘉善县接壤，北与嘉定区相接。

青浦居江、浙、沪交汇处，境内地势平坦，河港纵横，道路宽广，气候宜人。东距上海虹桥国际机场仅 6.4 公里，318 国道贯穿全境，沪宁、沪杭高速公路越境而过，水陆空交通便捷，通讯功能已达国内、国际程控化。青浦物产丰富，工业门类齐全，商贸市场繁荣，文化教育发达，综合经济实力已雄居中国百强县 20 位。

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

委估投资性房地产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。

委估投资性房地产 1 幢建筑面积 39,830.59 平方米，钢混结构，建成于 2008 年，房屋证载用途为工厂，实际用途为办公，相对应的土地使用权面积 20,097.70 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，钢混结构，建成于 2008 年，房屋证载用途为工厂，实际用途为办公，相对应的土地使用权面积 24,292.29 平方米，在会计核算上作为投资性房地产；3 幢的房地产建筑面积为 16,698.85 平方米，钢混结构，建成于 2009 年，房屋证载用途为其他，实际用途为公寓，相对应的土地使用权面积 8,425.90 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，其中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，钢混结构，建成于 2012 年，房屋证载用途为工厂，实际用途为办公，相对应的土地使用权面积 9,845.18 平方米，在会计核算上作为投资性房地产。

委估投资性房地产评估基准日以前年度均整体出租给其他公司经营，维护保养较好。

(3) 市政基础设施条件及周围环境

委估投资性房地产周边市政基础设施齐全，周围环境较优。

(4) 权属状况

根据被评估单位提供的《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 62,959 平方米，使用权面积为 62,958.5 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：

权证号	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	华徐公路 888 号 1 幢	工厂	办公	39,830.59	7	2008 年
沪房地青字(2013)第 002424 号	华徐公路 888 号 2 幢	工厂	办公	48,143.62	5	2008 年
沪房地青字(2013)第 002424 号	华徐公路 888 号 3 幢	其他	公寓	16,698.85	7	2009 年
沪房地青字(2013)第 002424 号	华徐公路 888 号 7 幢	工厂	办公	19,511.65	11	2012 年

备注：其中华徐公路 888 号 7 幢建筑面积中含地下建筑面积 3,151.27 平方米，用途为车位。

②他项权利状况

截止评估基准日，青浦区华徐公路 888 号（房地产权证号：沪房地青字（2013）第 002424 号）1 幢、2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢和 8 幢存在查封等权利限制状况，具体如下：

序号	坐落	限制人	限制类型	限制方式	限制原因
1	华徐公路 888 号 1 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
2	华徐公路 888 号 2 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
3	华徐公路 888 号 3 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
4	华徐公路 888 号 5 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
5	华徐公路 888 号 6 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
6	华徐公路 888 号 7 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
7	华徐公路 888 号 8 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号

2. 房屋建筑物情况：

公司的房屋建筑物主要为公司自建的1号、2号和3号别墅，建成于2012年，建筑面积均为960平方米，尚未办理产权证书。房屋建筑物外墙为砖墙，外墙窗为断桥铝合金窗；内墙为普通乳胶漆面层内墙，地砖和地板地面，扣板吊顶，配有电梯。企业对房屋建筑物的维护保养情况较好，外观成色较好，使用情况正常，目前处于空置状态。

3. 设备情况：

公司的设备类资产主要车辆车牌号和电子设备。

车辆车牌号主要为公司所有的上海地区的车牌号，共10个，分别为沪FD2056、沪FH6815、沪FP9087、沪G13067、沪G13827、沪G79266、沪A4B999、沪J66232、沪FD2156、沪FK8239。

电子设备共1822台(套)，主要为家具、空调、洗衣机、电视机、电脑、打印机、实木床等。

上述设备类资产位于上海五天实业有限公司投资性房地产楼栋内，委估的设备类资产均可正常使用，能够满足企业日常的办公经营的需要。上海五天实业有限公司具有较完整的财产管理和财务核算制度，对设备类资产设备采用直线法计提折旧。该公司的设备管理制度较健全，对设备类资产能做到定期维护保养。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

无。

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

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此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1. 冠福控股股份有限公司第七届董事会第一次会议决议；
- 2. 湖北众联资产评估有限公司与上海五天实业有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

- 1. 《中华人民共和国公司法》（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通过修订，自公布之日起施行）；
- 2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
- 4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；
- 5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
- 7. 《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）；
- 8. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委 财政部 证监会令第 36 号，2018 年 7 月 1 日起正式实施）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局及海关总署公告2019年第39号）；

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号，1995年1月1日起施行；2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于城市房地产管理法第三次修正的决定，自2020年1月1日起施行）；

12. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正），1999年1月1日起施行；2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于土地管理法第三次修正的决定，自2020年1月1日起施行）；

13. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

14. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；

15. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；

16. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；

17. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
14. 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》；
15. 《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 企业出资证明（公司章程等）；
3. 重大机器设备的购置发票；
4. 《上海市房地产权证》、《上海市房地产登记簿》等；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》杨志明著，由机械工业出版社出版于 2011-11-01；
2. 国家有关部门公布的物价指数；
3. 机械工业信息研究院 2023 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
4. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
5. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
6. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》；
7. 企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；
8. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
9. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
10. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
11. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
12. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根

据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位主营业务为房产租赁业务，其核心资产为投资性房地产，将预期租金收益资本化，在资产基础法中的投资性房地产已使用收益法进行评估，因此无需再使用收益法对企业价值进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款和其他应收款。

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对于人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，根据被评估各单位提供的明细表，评估人员了解了主要应收款项形成原因，向企业相关人员了解应收款项的可收回性，并借助于历史资料和现场调查情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项历史回收情况、欠款人信用及财务状况等。对有确凿性证据完全不能收回的，确认评估风险损失 100%；对其他部分无确凿证据证明有损失的，则参照企业计提坏账政策确认预计损失，并采用个别分析法对应收款项可收回的金额及其产生坏账的可能性进行分析。对应收款项，根据企业会计政策按帐龄分析法评估，预计坏帐损失率的方法为：

5年以上100%。按以上标准，不同款项分别按相关标准确认坏账损失的比率，进而确定应收账款的评估值。对已计提的坏账准备评估为零。

2. 关于投资性房地产的评估

根据资产评估方法准则和《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》，投资性房地产一般采用收益法或者市场法。

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》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3幢，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。并且房产证载明土地使用权类型为工业用地，附近园区整体出售的案例较少，可比性较差。故本次评估投资性房地产不适宜采用市场法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估，本次评估对象是委托人以获取租金收益或出售为目的而持有的，且评估对象历史年度均处于对外租赁状态，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，故本次评估投资性房地产可采用收益法进行评估。

◆收益法

收益法是在求取评估对象房地产价格时，运用适当还原率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

运用收益法估价一般分为下列4个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估

价对象的未来收益(如净收益); ③求取报酬率或资本化率、收益乘数; ④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

本次评估涉及的收益法公式为两阶段模型:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^n} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{(m-n)}} \right]$$

其中: V - 房地产在估价时点的收益价格

A_i - 房地产未来第 i 年的净收益

A - 房地产第 i 年以后等额净收益

Y - 房地产的报酬率(折现率)

m - 房地产的收益期限

n - 房地产净收益有变化的期限

3. 关于房屋建筑物类资产评估

待估房屋建筑物为 3 幢别墅, 由于历史原因无法办理产权证明。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察后, 根据估价对象的特点和实际状况, 根据估价人员掌握的资料, 考虑到该估价对象为可作为居住或办公用房, 可以产生收益, 可选用收益法进行评估。在同一供求圈内与估价对象类似的房地产市场交易不活跃, 同类型物业的交易案例较少, 不适合采用市场法, 若采用成本法无法体现该房地产市场价值, 故不宜使用成本法。

收益法是在求取评估对象房地产价格时, 运用适当还原率, 将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值, 求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产, 收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

运用收益法估价一般分为下列 4 个步骤: ①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料, 如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料; ②预测估价对象的未来收益(如净收益); ③求取报酬率或资本化率、收益乘数; ④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

本次评估涉及的收益法公式为净收益按一定比例递增, 收益年期为有限年的计

算公式：

$$V = A / (Y - s) \times \{1 - [(1 + s) / (1 + Y)]^n\}$$

其中：V - 房地产在估价时点的收益价格

A - 房地产的净收益

Y - 房地产的报酬率（折现率）

n - 房地产的收益期限

s - 净收益年增长率

4. 关于设备类固定资产评估

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

对于车辆车牌号，由于上海地区会定期公布个人车辆牌照拍卖成交价格，因此采用市场法进行评估。

对于其他电子和办公类设备，由于该部分资产主要为房地产配套设备，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

上海五天实业有限公司为增值税一般纳税人。

重置全价 = 设备购置价格（不含税价）+ 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本

A. 设备购置价格

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来

确定其购置价；

B. 设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C. 设备安装调试费

首先查询专用设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。

D. 资金成本

不论是企业自有资金还是从银行借贷资金用于设备购置，均计算资金成本。资金成本的计算时间按设备的合理工期并假设资金在合理工期内均匀投入考虑，贷款利率按评估基准日执行的商业银行同期贷款的基准利率确定。

②确定成新率

对于电子设备等一般、小型设备主要按理论成新计算其成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

③确定评估值

评估值=重置全价×成新率

5. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、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、委托人与资产

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。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2024 年 1 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，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. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料,并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题。

5. 没有考虑当前及将来可能承担的抵押、担保和查封事宜，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。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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

我们根据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，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对上海五天实业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

上海五天实业有限公司评估基准日账面总资产为 66,910.32 万元，负债为 14,030.27 万元，净资产 52,880.05 万元，采用资产基础法评估后的总资产 70,067.89 万元，增值 3,157.57 万元，增值率 4.72%；总负债评估值 14,030.27 万元，无增减值变化；股东全部权益 56,037.62 万元，增值 3,157.57 万元，增值率 5.97%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）：

项目名称		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
流动资产	1	11.60	11.60	-	-
非流动资产	2	66,898.72	70,056.29	3,157.57	4.72
其中：投资性房地产	3	66,137.97	66,137.97	-	-
固定资产	4	760.75	3,918.32	3,157.57	415.06
资产总计	5	66,910.32	70,067.89	3,157.57	4.72

流动负债	6	1,929.57	1,929.57	-	-
非流动负债	7	12,100.70	12,100.70	-	-
负债总计	8	14,030.27	14,030.27	-	-
净资产（所有者权益）	9	52,880.05	56,037.62	3,157.57	5.97

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 截止评估基准日，青浦区华徐公路 888 号（房地产权证号：沪房地青字（2013）第 002424 号）1 幢、2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢和 8 幢存在查封等权利限制状况，具体如下：

序号	坐落	限制人	限制类型	限制方式	限制原因
1	华徐公路 888 号 1 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
2	华徐公路 888 号 2 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
3	华徐公路 888 号 3 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
4	华徐公路 888 号 5 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	（2018）粤 0304 民初 38090 号
5	华徐公路 888 号 6 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	（2018）粤 0304 民初 38090 号
6	华徐公路 888 号 7 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	（2018）粤 0304 民初 38090 号
7	华徐公路 888 号 8 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	（2019）京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	（2018）粤 0304 民初 38090 号

本次评估未考虑房地产权利限制状况对评估结论产生的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 根据企查查查询结果：上海祥宏园林工程有限公司与上海五天实业有限公司建设工程施工合同纠纷的案件（案号：（2023）沪 0118 民初 21519 号）尚未判决，本次评估未考虑上海五天实业有限公司涉及的法律纠纷可能承担的预计负债对评估结果的影响。

2. 本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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、查封事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

3. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况；

无。

(五) 重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，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，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（七）其他需要说明的事项。

1. 本次评估结论中的评估值为不含税价值。

2. 根据委托人提供的《关于上海五天实业与申虹公司解除租赁合同的工作报告》，上海五天实业有限公司与上海申虹经济发展有限公司于2023年12月31日解除园区租赁合同，2024年1月至3月为交接期，交接期租金为773.325万元。本次投资性房地产评估交接期按约定的租金考虑，交接期后按市场客观租金计算，未考虑《工作报告》中约定的违约金和装修改造补偿款对投资性房地产评估结论产生的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2023年12月31日至2024年12月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 3 月 28 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2024 年 3 月 28 日

第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二：被评估单位专项审计报告；
- 附件三：委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件八：资产评估机构营业执照副本；
- 附件九：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件十：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件十一：资产评估汇总表或者明细表。

附件一：与评估目的相对应的经济行为文件

附件二：被评估单位专项审计报告

附件三：委托人和被评估单位营业执照

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

上海五天实业有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位股东拟转让股权事宜所涉及的上海五天实业有限公司股东全部权益价值，以 2023 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

2024 年 3 月 28 日

附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件八：资产评估机构营业执照副本

附件九：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

附件十：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论较大差异说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异主要原因是房屋建筑物和设备增值所致。

房屋建筑物增值主要由于账面价值是反映的历史投入成本情况，目前出租租金较高，采用收益法评估增值所致。

设备类增值主要是财务计提折旧的年限普遍较评估的经济使用年限短所致。

附件十一：资产评估汇总表或者明细表

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 16 层

法定代表人：胡家望

联系人：尚赤

联系电话：(027) 85826771

邮政编码：430077