

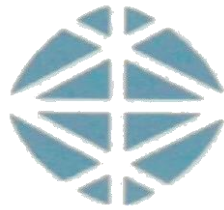
资产评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路
1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼房地产评估报告

报告文号： 东洲评报字【2017】第 0902 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 08 月 21 日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估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。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

目录

资产评估报告书

(目录)

项目名称	上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤 纷广场 22 号楼房地产评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 0902 号
声 明	2
目 录	3
摘 要	4
正 文	6
一、 委托方、产权持有单位及其他报告使用者概况	6
I. 委托方一	6
II. 委托方二	6
III. 产权持有单位	7
IV. 其他报告使用者	7
二、 评估目的	7
三、 评估范围和评估对象	8
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则	10
IV. 取价依据	10
V. 权属依据	11
VI. 其他参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
七、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及其他说明	11
III. 重置成本法	11
IV. 市场比较法	11
V. 基准地价修正法	11
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	12
十、 评估结论	13
I. 概述	13
II. 结论分析	13
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	14
I. 评估报告使用范围	14
II. 评估结论使用有效期	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	15
IV. 评估报告解释权	15
十三、 评估报告日	15
报告附件	17

摘要

资产评估报告书

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤纷 22 号楼房地产评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 0902 号
委托方	光明房地产集团股份有限公司、上海蔬菜（集团）有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
产权持有单位	上海农工商房地产置业有限公司。
经济行为	根据光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11 号），上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢房地产。
评估目的	部分资产转让。
评估基准日	2017 年 05 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海农工商房地产置业有限公司拟转让的部分资产，评估范围系上海农工商房地产置业有限公司拥有的位于新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢房地产，房屋建筑面积 14690.59 平方米及相应的土地使用权，其是一幢 24 层楼的高层商业酒店，房地产价值记账于存货科目，账面值为 289,402,049.26 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	房屋采用重置成本法测算，土地使用权采用市场比较法和基准地价修正法测算，最终确定委评资产市场价值。

评估结论	经评估，上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢于评估基准日 2017 年 5 月 31 日的市场价格为人民币 396,030,466.00 元（大写：人民币叁亿玖仟陆佰零叁万零肆佰陆拾陆元整）。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 5 月 30 日。
重大特别事项	<p>以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：</p> <p>（一）评估对象办理的上海市房地产权证记载房屋状况信息为空白，本次评估房屋面积根据房屋测绘报告记载面积确定，即委评房屋建筑面积 14,690.59 平方米。若将来面积等参数由权威部门重新测绘发生改变，则委评资产评估值亦作相应修改。</p> <p>（二）根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)文件，本次对文件中提及的“经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税为价外税，同时根据委托方要求，本次的评估值为不含税价格，提请报告使用者关注。</p> <p>（三）本次评估值为委评房地产的市场价值，不考虑其于存货科目中相应工程未付款对房产的价值影响，提请报告使用者关注。</p>

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

正文

资产评估报告书

(正文)

光明房地产集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受光明房地产集团股份有限公司和上海蔬菜（集团）有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用重置成本法和市场比较法，按照必要的评估程序，对上海农工商房地产置业有限公司拟转让的部分资产，在2017年05月31日的市场价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼房地产评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0902 号

一、委托方、产权持有单位及其他报告使用者概况

I. 委托方一	委托方：光明房地产集团股份有限公司 住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 838 号 25 楼 A 座 法定代表人：沈宏泽 注册资本：人民币 131871.9966 万元整 公司类型：股份有限责任公司（上市） 成立日期：1993 年 1 月 4 日 营业期限：1993 年 1 月 4 日至不约定期限 经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【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】
---------	--

II. 委托方二	委托方：上海蔬菜（集团）有限公司 住 所：上海市黄浦区外咸瓜街 39 号 法定代表人：吴梦秋 注册资本：人民币 32179.0000 万元整 公司类型：一人有限责任公司（法人独资） 成立日期：1997 年 8 月 5 日 营业期限：1997 年 8 月 5 日至不约定期限 经营范围：实业投资、国内贸易（除专项规定外）、资产管理、咨询服
----------	---

务、粮油及制品，自营和代理和类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止出口的商品及技术处除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易。

III. 产权持有单位

产权持有单位：上海农工商房地产置业有限公司
住 所：上海市青浦区华腾路 1288 号 1 幢 2 层 E 区 279 室
法定代表人：赵新
注册资本：人民币 10000.0000 万
公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期：2010 年 2 月 26 日
营业期限：2010 年 2 月 26 日至 2025 年 2 月 25 日
经营范围：房地产开发经营，物业管理，酒店管理，会展服务，室内外装潢，装饰工程，销售建筑材料、玩具、日用百货、办公用品、工艺礼品（象牙及其制品除外），电子产品、服装箱包、文体用品、针纺织品。
【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】

委托方和产权持有单位之间关系：
产权持有单位上海农工商房地产置业有限公司是委托方一光明房地产集团股份有限公司的全资子公司，委托方二上海蔬菜（集团）有限公司为本次资产转让的拟受让方。

IV. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、评估目的

根据光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11 号），上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢房地产，受让方为上海蔬菜（集团）有限公司或其指定单位。
本次评估即对上述经济行为所涉及的上海农工商房地产置业有限公司持有的新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢房地产于基准日 2017 年 5 月 31 日的市场价值提供参考。

三、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为上海农工商房地产置业有限公司拟转让的部分资产，评估范围系上海农工商房地产置业有限公司拥有的位于新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢房地产，建筑面积 14690.59 平方米及相应的土地使用权，其是一幢 24 层楼的高层商业酒店，房地产价值记账于存货科目，账面值为 289,402,049.26 元。

A、权属状况：

西郊乐缤纷广场 22 号楼

上海市房地产权证：

委评房地产为上海农工商房地产置业有限公司坐落于青浦区华新镇新府中路的“西郊乐缤纷”商业项目中其中一幢酒店，整个商业项目共取得两本上海市房地产权证，委评 22 号楼权证编号为“沪房地青字（2010）第 015475 号”，权利人：上海农工商房地产置业有限公司，房地坐落：青浦区华新镇新谊村（55-7 丘）；土地状况：权属性质：国有建设用地使用权，使用权取得方式：出让，用途：其他商服用地，宗地号：青浦区华新镇 9 街坊 55/7 丘，宗地（丘）面积：64423 平方米，使用期限：未详细记载；房屋状况：截止至基准日，委评房屋工程实体已完工，但未做竣工结算，未有房屋状况记载。

本次评估根据房屋测绘报告记载，委评房屋建筑面积 14,690.59 平方米，用途为旅（宾）馆。

将来若有关权威部门针对房屋面积有新的测量结果，则委评资产评估值亦作相应修改。

B、账面状况：

房地产价值记账于存货科目，账面值为 289,402,049.26 元。

C、房屋现状：

根据现场勘查，委评房地产已结构封顶，外装修实物已完成，内装修未做，目前处于空置状态。

D、租赁状况：

未有租赁情况。

2. 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。

3. 资产类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

四、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为**2017 年 05 月 31 日**。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（**【2017】11 号**）；
2. 评估业务约定书。

II. 法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（**2014 年 8 月 31 日**第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令**第 91 号**）及其实施细则；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令**第 32 号**；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令**第 12 号**；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令**第 14 号**；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院**2003 年**第**378 号**令；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令**第 3 号**；
10. 《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**；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号
12. 《中华人民共和国公司法》；
13. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
15. 《中华人民共和国土地管理法》；
16. 其它法律法规。

III. 评估准则

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——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
7. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
14. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
15. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
16. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 上海市公示土地成交案例；
2. 工程造价信息；
3. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
4. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的价格信息；
5. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

V. 权属依据	1. 上海房地产权证； 2. 其他权属的相关资料。
VI. 其他参考资料	1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 企业提供的资产评估明细表； 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. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
VII. 引用其他机构出具的评估结论	5. 其他有关价格资料。 无。

七、评估方法

I. 概述	委评房屋采用房地分估评估思路，其中房屋采用重置成本法测算，土地采用市场比较法和基准地价修正法测算。
II. 评估方法选取理由及其他说明	委评对象为一幢 24 层楼的商业酒店，土地为其他商服用地，房地产市场上相同物业类型几乎无大规模的房地产进行交易，可选取的市场案例较少，因此不适用于市场比较法；同时整幢酒店在市场上出租的情况也很少，因此也不适用于收益法测算。 本次采取房地分估的评估思路，地上房屋采用成本法测算，其相应土地使用权采取市场比较法和基准地价修正法测算评估。
III. 重置成本法	重置成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。 计算公式为： 资产评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值 或：资产评估值 = 重置全价 × 成新率。
IV. 市场比较法	市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。
V. 基准地价修正法	基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。
6. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。
7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的情况下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资

产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。
5. 评估人员对委评对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未进行结构测试、质量检测或功能检验。报告评估的假设前提为假设委评对象物业的工程质量达到国家建筑施工竣工验收规范的合格标准。评估基准日后，评估报告有效期内委评对象的质量发生变化，并对委评对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

I. 概述

经评估，上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤纷广场 22 号楼整幢于评估基准日 2017 年 5 月 31 日的市场价格为人民币 396,030,466.00 元（大写：人民币叁亿玖仟陆佰零叁万零肆佰陆拾陆元整）。

II. 结论分析

被评估单位在基准日市场状况下存货账面值 28,940.20 万元，评估值 39,603.05 万元，增值额 10,662.85 万元，增值率 36.84%。

增值原因：是上海近年来房地产市场呈不断上涨趋势。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

(金额单位：万元)

评估基准日：

2017 年 05 月 31 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	28,940.20	39,603.05	10,662.85	36.84
存货	28,940.20	39,603.05	10,662.85	36.84
委估资产合计	28,940.20	39,603.05	10,662.85	36.84

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 评估对象办理的上海市房地产权证记载房屋状况信息为空白，本次评估房屋面积根据房屋测绘报告记载面积确定，即委评房屋建筑面积 14,690.59 平方米。若将来面积等参数由权威部门重新测绘发生改变，则本次评估值亦作相应修改。

(二) 根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)文件，本次对文件中提及的“经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税为价外税，同时根据委托方要求，本次的评估值为不含税价格，提请报告使用者关注。

(三) 本次评估值为委评房地产的市场价值，不考虑其于存货科目中相应工程未付款对房产的价值影响，提请报告使用者关注。

4. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有

关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

3. 本报告含有的若干附件及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

1. 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日2017年05月31日起计算至2018年5月30日。

2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为2017年08月21日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

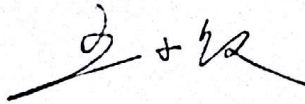
评估机构



上海东洲资产评估有限公司

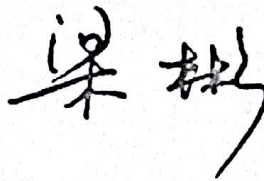
法定代表人

王小敏



总评估师

梁彬



签字注册资产评估师

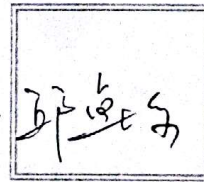
Tel:021-52402750

陈林根



Tel:021-52402761

邱卓尔



其他主要评估人员

薛漪萍

报告出具日期

2017年08月21日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook



报告附件
资产评估报告书
(报告附件)

项目名称 上海农工商房地产置业有限公司拟转让新府中路 1399 弄西郊乐缤
纷广场 22 号楼房地产评估报告

报告文号 东洲评报字【2017】第 0902 号
序号 附 件 名 称

1. 光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11 号）
2. 光明房地产集团股份有限公司营业执照
3. 上海蔬菜（集团）有限公司营业执照
4. 上海农工商房地产置业有限公司营业执照
5. 上海市房地产权证
6. 房屋测绘报告
7. 委托方及产权持有单位承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估师资格证书
13. 评估机构及注册资产评估师承诺函
14. 评估明细表