

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海华鑫股份有限公司拟以房地产向上海金陵投资有限公司 增资涉及的部分资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2020）第 2057 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2020 年 10 月 22 日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	5
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、产权持有单位概况.....	6
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型和定义.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	11
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程和情况.....	14
十、评估假设.....	15
十一、评估结论.....	16
十二、特别事项说明.....	17
十三、评估报告使用限制说明.....	19
十四、评估报告日.....	19
十五、签名盖章.....	20
第四部分 附件.....	21

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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海华鑫股份有限公司拟以房地产向上海金陵投资有限公司增资

涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 2057 号

摘 要

一、委托人：上海华鑫股份有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：上海华鑫股份有限公司

四、经济行为：根据《上海华鑫股份有限公司会议纪要》（2020 年第 20 期）、上海华鑫股份有限公司《关于对上海金陵投资有限公司增资涉及的金领之都 A 区剩余房产评估立项的请示》（沪华司（2020）43 号）及上海仪电（集团）有限公司《关于华鑫股份金领之都 A 区剩余房产评估立项的批复》（沪仪集（2020）140 号），上海华鑫股份有限公司以所拥有的部分房地产向上海金陵投资有限公司增资。

五、评估目的：上海华鑫股份有限公司以所拥有的部分房地产向上海金陵投资有限公司增资。

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海华鑫股份有限公司拟向上海金陵投资有限公司增资的部分房地产，评估范围为上海华鑫股份有限公司拥有的位于上海市浦东新区新金桥路 1888 号 11 幢、金海路 1000 号 32 幢、金海路 1000 号 33 幢、金海路 1000 号 35 幢、金海路 1000 号 38 幢、金海路 1000 号 49 幢及金海路 1000 号 57 幢房地产，

房地产总面积为 39,804.52 m²。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2020 年 8 月 31 日

九、评估方法：采用市场法和收益法，本次评估结论中需委托人自持房地产依据收益法，可出售房地产依据市场法。

十、评估结论：经评估，上海华鑫股份有限公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日委评资产账面价值为 10,689,415.76 元，评估价值为 136,460,000.00 元（大写：人民币壹亿叁仟陆佰肆拾陆万元整），增值率 1,176.59%。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估结果为含增值税的市场价值，同时未考虑若资产增资后视同销售将引起的土地增值税、所得税等税收事宜。

2、本次评估范围内的 32 幢、33 幢为金领之都园区的门卫室，建筑面积合计为 96.46 平方米，考虑到门卫室为金领之都整个产业园区服务，其价值已包含在园区整体房产中，不应单独计价，故本次评估值为 0 元。

3、依据委托人提供的资料及说明，委评房地产没有用途的限制，本次评估未考虑可能存在的用途限制的影响。

4、委评 11 幢、38 幢房地产产权登记为保留自用，同时根据委托人提供的说明，本次评估设定该部分房地产为自持房产。同时 38 幢房地产产证登记为地下一层、地上二

层，而评估人员实际勘查该房产实际为地上三层房地产，本次评估依据实际情况即 38 幢房地产为地上三层房地产进行评估。

5、根据委托人提供的租赁合同，委评房地产中 11 幢及 38 幢目前由上海金陵投资有限公司承租，租赁期限为 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，每平方米月租金为 12.6 元，每月租金为 59908.84 元。根据委托人提供的合作协议，目前委托人将其所有的 35 幢、49 幢、57 幢委托上海金陵投资有限公司负责管理并收取停车费，上海华鑫股份有限公司每车位收取收取固定金额 240 元，合作期限为 2018 年 1 月 1 日起至 2032 年 12 月 31 日。考虑到本次增资对象为上海金陵投资有限公司，增资行为完成后租赁合同及合作协议自然失效，故本次评估不考虑租赁合同及合作协议的影响。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

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。

上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO., LTD.
2020 年 10 月 22 日



上海华鑫股份有限公司拟以房地产向上海金陵投资有限公司增资

涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 2057 号

正文

上海华鑫股份有限公司：

上海财瑞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、客观和公正的原则，采用市场法与收益法，按照必要的评估程序，对上海华鑫股份有限公司拟实施增资行为涉及的房地产在 2020 年 8 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：上海华鑫股份有限公司

统一社会信用代码：9131000013220382XX

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：中国（上海）自由贸易试验区金海路 1000 号

法定代表人：李军

注册资金：人民币 106089.9292 万元整

成立日期：1992 年 11 月 05 日

营业期限：1992 年 11 月 05 日至不约定期限

经营范围：投资管理，企业管理，商务信息咨询，数据处理，计算机软件开发，自有房屋租赁，物业管理，对高新技术产业投资，实业投资。【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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、产权持有单位概况

产权持有单位与委托人为同一单位，简介如上。

三、评估目的

本次评估目的为上海华鑫股份有限公司以所拥有的部分房地产向上海金陵投资有限公司增资。

根据《上海华鑫股份有限公司会议纪要》（2020年第20期）、上海华鑫股份有限公司《关于对上海金陵投资有限公司增资涉及的金领之都A区剩余房产评估立项的请示》（沪华司（2020）43号）及上海仪电（集团）有限公司《关于华鑫股份金领之都A区剩余房产评估立项的批复》（沪仪集（2020）140号），本次评估目的是为满足上海华鑫股份有限公司以所拥有的部分房地产向上海金陵投资有限公司增资需要，对上海华鑫股份有限公司拥有的部分房地产进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海华鑫股份有限公司拟向上海金陵投资有限公司增资的部分房地产，纳入评估范围内的房地产为位于上海市浦东新区新金桥路1888号11幢、金海路1000号32幢、金海路1000号33幢、金海路1000号35幢、金海路1000号38幢、金海路1000号49幢及金海路1000号57幢房地产，建筑面积合计为39,804.52m²，与本次经济行为及委托人委托评估时的评估对象和评估范围一致。

企业申报评估的房地产在评估基准日的账面如下表：

序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	账面原值（元）	账面净值（元）
1	11幢	2,683.43	16,749,195.66	10,689,415.76
2	32幢	63.07	0.00	0.00
3	33幢	33.39	0.00	0.00
4	35幢	14,255.32	0.00	0.00
5	38幢	1,842.09	0.00	0.00
6	49幢	9,103.03	0.00	0.00
7	57幢	11,824.19	0.00	0.00
	合计	39,804.52	16,749,195.66	10,689,415.76

(二) 委评房地产权属情况

根据委托人及产权持有人提供的资料, 委估房地产已经办理房地产权证, 证载信息如下:

新金桥路 1888 号 11 幢

房地产权证号		沪房地浦字(2013)第 016906 号				
权利人		上海华鑫股份有限公司				
房地座落		新金桥路 1888 号				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权			幢号	详见附记
	使用权取得方式	出让			室号或部位	详见附记
	用途	工业用地			建筑面积	详见附记
	宗地号	浦东新区金桥出口加工区 34 街坊 9 丘			建筑类型	详见附记
	宗地(丘)面积	160944			用途	详见附记
	使用期限	2002 年 10 月 18 日至 2052 年 10 月 17 日			总层数	详见附记
	总面积	——			竣工日期	详见附记
	其中	共用面积	——			
	分摊面积	——				
附记						
幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1888 号 11 幢	全幢	2683.43	工厂	厂房	3	2009 年

金海路 1000 号 32 幢、33 幢、35 幢

房地产权证号		沪房地浦字(2013)第 016905 号				
权利人		上海华鑫股份有限公司				
房地座落		金海路 1000 号				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权			幢号	详见附记
	使用权取得方式	出让			室号或部位	详见附记
	用途	工业用地			建筑面积	详见附记
	宗地号	浦东新区金桥出口加工区 34 街坊 9 丘			建筑类型	详见附记
	宗地(丘)面积	160944			用途	详见附记
	使用期限	2002 年 10 月 18 日至 2052 年 10 月 17 日			总层数	详见附记
	总面积	——			竣工日期	详见附记
	其中	共用面积	——			
	分摊面积	——				
附记						
幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1000 号 32 幢	全幢	63.07	工厂	厂房	1	2010 年
1000 号 33 幢	全幢	33.39	工厂	厂房	1	2010 年
1000 号 35 幢	地下一层车库	14255.32	工厂	厂房	——	2010 年

金海路 1000 号 38 幢

房地产权证号		沪房地浦字(2014)第056201号				
权利人		上海华鑫股份有限公司				
房地座落		金海路1000号38幢				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权			幢号	详见登记信息
	使用权取得方式	出让			室号或部位	详见登记信息
	用途	工业用地			建筑面积	1842.09
	宗地号	浦东新区金桥出口加工区34街坊9丘			建筑类型	详见登记信息
	宗地(丘)面积	160944			用途	详见登记信息
	使用期限	2002年10月18日至2052年10月17日			总层数	详见登记信息
	总面积	——			竣工日期	详见登记信息
	其中	共用面积	——			
	分摊面积	——				
登记信息						
幢号	部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1000号38幢	地下1层, 1-2层	1842.09	工厂	厂房	3	2013年

金海路1000号49幢

房地产权证号		沪房地(浦)字(2013)第100123号				
权利人		上海华鑫股份有限公司				
房地座落		金海路1000号42-49幢				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权			幢号	详见登记信息
	使用权取得方式	出让			室号或部位	详见登记信息
	用途	工业用地			建筑面积	55307.05
	宗地号	浦东新区金桥出口加工区34街坊9丘			建筑类型	详见登记信息
	宗地(丘)面积	160944			用途	详见登记信息
	使用期限	2002年10月18日至2052年10月17日			总层数	详见登记信息
	总面积	——			竣工日期	详见登记信息
	其中	共用面积	——			
	分摊面积	——				
登记信息						
幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1000号49幢	地下一层车库	9103.03	工厂	厂房	——	2013年

金海路1000号57幢

房地产权证号		沪(2016)浦字不动产权第020641号				
权利人		上海华鑫股份有限公司				
房地座落		金海路1000号50-57幢				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权			幢号	详见附记
	使用权取得方式	出让			室号或部位	详见附记
	用途	工业用地			建筑面积	详见附记
	宗地号	浦东新区金桥出口加工区34街坊9丘			建筑类型	详见附记

宗地(丘)面积		160944		状	用途	详见附件
使用期限		2002年10月18日至2052年10月17日			总层数	详见附件
总面积		——			竣工日期	详见附件
其中	共用面积	——				
	分摊面积	——				
附记						
幢号	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1000号57幢	地下一层车库	11824.19	工厂	厂房	——	2016年

根据房屋的产权登记信息，委评房地产全部无查封，无抵押。

(三) 委评房地产区位状况与实物状况

委评共计9幢房地产位于同一宗地，宗地位于上海市浦东新区金海路1000号。所在宗地东至上海ABB变压器有限公司、南至新金桥路、西至曹家沟、北至金海路。周边由金海路、新金桥路构成道路网，有630路、991路、1130路、浦东5路、浦东62路等多条公交线路，距离地铁9号线约800m。评估对象周边有学校、酒店、银行、邮政、超市等公共设施。

建筑物详细情况如下：

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m ²)	竣工日期	实物状况
1	沪房地(浦)字(2013)第016906号	11幢	钢混	1-3层	2,683.43	2009年	建筑地上共计3层，层高约4m，建筑为弧形，弧形屋顶，外立面为石材干挂及玻璃幕墙，玻璃门、塑钢窗。地面铺设瓷砖，墙面涂刷乳胶漆，部分铺贴瓷砖，顶部木质吊顶。水电、消防配备齐全，安装有电梯一部。目前用做园区食堂。
2	沪房地(浦)字(2013)第016905号	32幢	混合	1层	63.07	2010年	地上共计1层，层高约3.5m，外墙面为石材干挂，内部装修为：地面铺设地砖，墙面及顶部涂刷乳胶漆。目前用做园区门卫室。
3	沪房地(浦)字(2013)第016905号	33幢	混合	1层	33.39	2010年	地上共计1层，层高约3.5m，外墙面为染料涂刷，内部装修为：地面铺设地砖，墙面及顶部涂刷乳胶漆。目前用做园区门卫室。
4	沪房地(浦)字(2013)第016905号	35幢	钢混	地下1层	14,255.32	2010年	为地下停车厂，地面为金刚砂地坪，墙面及顶面涂刷乳胶漆。
5	沪房地(浦)字(2014)第056201号	38幢	钢混	地下1层地上1-2	1,842.09	2013年	建筑实际为地上3层，层高约4m，建筑为长方形，水泥平屋顶，外立面为石材干挂及玻璃幕墙，玻璃门、塑钢窗。地面铺设

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m ²)	竣工日期	实物状况
				层			瓷砖, 墙面涂刷乳胶漆, 顶部石膏板吊顶。水电、消防配备齐全, 安装有电梯一部。目前用做园区食堂。
6	沪房地(浦)字(2013)第100123号	49幢	钢混	地下1层	9,103.03	2013年	为地下停车厂, 地面为金刚砂地坪, 墙面及顶面涂刷乳胶漆。
7	沪(2016)浦字不动产权第020641号	57幢	钢混	地下1层	11,824.19	2016年	为地下停车厂, 地面为金刚砂地坪, 墙面及顶面涂刷乳胶漆。
合计					39,804.52		

根据委托人提供的租赁合同, 委评房地产中 11 幢及 38 幢目前由上海金陵投资有限公司承租, 租赁期限为 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 每平方米月租金为 12.6 元, 每月租金为 59908.84 元。根据委托人提供的合作协议, 目前委托人将其所有的 35 幢、49 幢、57 幢委托上海金陵投资有限公司负责管理并收取停车费, 上海华鑫股份有限公司每车位收取收取固定金额 240 元, 合作期限为 2018 年 1 月 1 日起至 2032 年 12 月 31 日。根据委托人提供的《上海华鑫股份有限公司与上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于“金领之都 A 区”部分物业之房地产买卖框架协议书》的约定, 本次评估范围内的车位需为上海金桥出口加工区开发股份有限公司配备标准车位不少于 600 个。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值, 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, 某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2020 年 8 月 31 日;

(二) 确定本评估基准日的主要因素是: 经与委托人商定后确认, 以使评估基准日

尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《上海华鑫股份有限公司会议纪要》(2020年第20期)
- 2、上海华鑫股份有限公司《关于对上海金陵投资有限公司增资涉及的金领之都A区剩余房产评估立项的请示》(沪华司(2020)43号)
- 3、上海仪电(集团)有限公司《关于华鑫股份金领之都A区剩余房产评估立项的批复》(沪仪集(2020)140号)

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991年中华人民共和国国务院第91号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令)
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)
- 8、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估(2020)100号)
- 9、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估(2018)353号)
- 10、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号)
- 11、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)
- 12、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(2011年中华人民共和国国务院令第588号)
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)
- 14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年中华人民

共和国国务院第 55 号令) 及上海市制定的实施办法

15、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号) 及上海市制定的实施细则

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(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——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(四) 权属依据

- 1、上海华鑫股份有限公司营业执照
- 3、上海华鑫股份有限公司房地产权证及相关证明文件

(五) 取价及参考依据

- 1、《上海工程造价信息》(上海市建设工程定额管理总站主办)
- 2、《上海房地产市场报告》(上海社会科学院房地产业研究中心主办)
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合委估资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

由于委估的房地产市场交易活跃，能够取得足够的接近本次评估基准日的交易案例，因此，本次对房地产采用市场法评估。

2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

根据委评的房地产特点，工业办公用房有租金案例可查，未来收益可预期，评估专业人员经分析认为本次对委评资产可以采用收益法评估。

3、成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用成本法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

考虑到本次委估的房地产为工业办公用房，其重置成本很难合理的体现房地产市场

价值，因此本次评估不采用成本法测算评估对象市场价值。

(二) 评估方法的具体应用

1、市场法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、交易日期、房地产状况因素等各方面与估价对象具体条件进行比较修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

计算公式：

待估房地产比准价格= 交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

2、收益法

收益法是指在一定市场条件下，求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{计算公式：} \quad V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A \times (1+g)^n}{Y \times (1+Y)^n} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{(N-n)} \right]$$

公式中：

V—房地产收益价值（元，元/m²） A—未来第1年的净收益（元，元/m²）

Y—报酬率（%） g—年增长率（%） n—收益递增年限（年）

N—收益年限

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对于委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估

计划。评估专业人员指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查核实，对相关资料进行验证。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。

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；查阅相关资产的运行与维护资料；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。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、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。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及产权持有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，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资

产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

(三) 特别假设

1、假设被评估房地产按现有用途原地持续使用。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 评估结论及变动原因分析

1、评估结论

经评估，上海华鑫股份有限公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日委评资产账面价值为 10,689,415.76 元，评估价值为 136,460,000.00 元（大写：人民币壹亿叁仟陆佰肆拾陆

万元整), 增值率 1,176.59%。

评估结论详细情况见资产评估明细表

2、评估增减值原因

经评估, 委评资产评估增值为 125,770,584.24 元, 增值率 1,176.59%。增值主要由下列原因:

(1) 评估基准日纳入评估范围内的房地产只有 11 幢房地产有账面值, 其余房地产无账面值。其中 32 幢、33 幢、35 幢、38 幢房地产为金领之都三区项目, 成本已分摊至三区项目已出售房地产 (包括 12-31 幢) 中; 49 幢房地产为金领之都一区一期项目, 成本已分摊至一区一期已出售房地产 (包括 42-48 幢) 中; 57 幢房地产为金领之都一区二期项目, 成本已分摊至一区二期已出售房地产 (包括 50-56 幢) 中。

(2) 委评房地产由委托人自建, 账面值中只包含建造成本而不包含相关的利润。

(3) 近年来评估对象周边同类房地产市场价格持续上涨。

(二) 评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期: 经国有资产监督管理部门备案后, 本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本评估报告所示之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年, 即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、本次评估结果为含增值税的市场价值, 同时未考虑若资产增资后视同销售将引起的土地增值税、所得税等税收事宜。

2、本次评估范围内的 32 幢、33 幢为金领之都园区的门卫室, 建筑面积合计为 96.46 平方米, 考虑到门卫室为金领之都整个产业园区服务, 其价值已包含在园区整体房产中, 不应单独计价, 故本次评估值为 0 元。

3、依据委托人提供的资料及说明, 委评房地产没有用途的限制, 本次评估未考虑

可能存在的用途限制的影响。

4、委评 11 幢、38 幢房地产产权登记为保留自用，同时根据委托人提供的说明，本次评估设定该部分房地产为自持房产。同时 38 幢房地产产证登记为地下一层、地上二层，而评估人员实际勘查该房产实际为地上三层房地产，本次评估依据实际情况即 38 幢房地产为地上三层房地产进行评估。

5、根据委托人提供的租赁合同，委评房地产中 11 幢及 38 幢目前由上海金陵投资有限公司承租，租赁期限为 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，每平米月租金为 12.6 元，每月租金为 59908.84 元。根据委托人提供的合作协议，目前委托人将其所有的 35 幢、49 幢、57 幢委托上海金陵投资有限公司负责管理并收取停车费，上海华鑫股份有限公司每车位收取收取固定金额 240 元，合作期限为 2018 年 1 月 1 日起至 2032 年 12 月 31 日。考虑到本次增资对象为上海金陵投资有限公司，增资行为完成后租赁合同及合作协议自然失效，故本次评估不考虑租赁合同及合作协议的影响。

(二) 上海华鑫股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;

(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师不承担责任;

(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;

(五) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估;

(八) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 10 月 22 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师: 钱广寒 



资产评估师: 莫晶



2020年10月22日

联系地址: 上海市延安西路1357号
电话: 021-62261357 传真: 021-62257892
邮编: 200050 E-mail: mail@cairui.com.cn