

评估报告目录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
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、评估过程	11
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
第四部分 附件	16

注册资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中, 遵循了相关法律法规和资产评估准则, 恪守了独立、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清单由委托方申报并经其签章确认; 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。

(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) 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(五) 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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海仪电电子股份有限公司因资产转让行为涉及的

浦东新区金穗路 1398 号工业房地产评估报告

沪财瑞评报(2014)2019 号

摘 要

一、委托方：上海仪电电子股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、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：上海仪电电子股份有限公司

四、评估目的：为满足上海仪电电子股份有限公司资产转让的需要，对位于浦东新区金穗路 1398 号工业房地产市场价格价值进行估算，并发表专业意见。

五、评估基准日：2014 年 2 月 28 日

六、评估对象及评估范围：评估对象和范围是浦东新区金穗路 1398 号厂区内工业房地产。由《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2012)第 044462 号)确权，合计建筑面积 54776.85 平方米，相应土地使用权面积 82028 平方米(约折合 123.04 亩)。资产评估申报表列示的资产账面净值为 174,626,600.00 元。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用市场比较法、收益法、基准地价修正法对委估资产进行评估测算。最终采用市场比较法得出评估对象的价值。

九、评估结论：经实施必要的资产评估程序，采用市场比较法得出评估对象在评估基准日 2014 年 2 月 28 日的评估价值为人民币 500,202,000.00 元（大写：伍亿零贰拾万零贰仟元整），增值率为 186.44%。

十、评估报告使用有效期：自 2014 年 2 月 28 日至 2015 年 2 月 27 日

十一、重大特别事项：

见报告正文第“十一”条内容

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



2014 年 4 月 9 日

上海仪电电子股份有限公司因资产转让行为涉及的

浦东新区金穗路 1398 号工业房地产评估报告

沪财瑞评报(2014)2019 号

正文

上海仪电电子股份有限公司:

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场比较法、收益法、基准地价修正法,按照必要的评估程序,对上海仪电电子股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的浦东新区金穗路 1398 号工业房地产于 2014 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方即产权持有单位概况

公司名称: 上海仪电电子股份有限公司

企业法人营业执照注册号: 310000400047851(市局)

公司类型: 股份有限公司(中外合资、上市)

住 所: 上海市浦东新区张江高科技园区张衡路 200 号 1 号楼 2 楼

法定代表人: 黄峰

注册资本: 人民币 117294.308200 万

实收资本: 人民币 117294.308200 万

公司类型: 股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围: 生产销售真空电子器件及其应用产品、配件、基础材料和生产线设备(国家限制、禁止类及有特殊规定的产品除外), 经营性租赁业务(涉及许可经营的凭许可证经营)。

经营期限: 一九九三年五月二十八日至不约定期限。

(二) 委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

(三) 其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为资产转让。

根据上海仪电电子(集团)有限公司《关于同意上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示的批复》[沪仪电集(2014)15 号]、上海仪电电子股份有限公司《关于上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示》[沪电子股份司(2014)14 号]，本次评估目的是为满足上海仪电电子股份有限公司资产转让的需要，对位于浦东新区金穗路 1398 号工业房地产的市场价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海仪电电子股份有限公司因资产转让行为涉及的部分资产，评估范围是浦东新区金穗路 1398 号厂区内的工业房地产。厂区内目前共有房屋建筑 10 幢，由《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2012)第 044462 号)确权，合计建筑面积 54776.85 平方米，相应土地使用权面积 82028 平方米(约折合 123.04 亩)。

于评估基准日，其资产评估申报表列示的资产账面价值为 174,626,600.00 元。

与委托方委托评估时的范围一致，其在评估基准日的资产类型和帐面金额列表如下。

资产类型	账面原值(元)	账面净值(元)
投资性房地产	232,101,400.00	174,626,600.00

资产的类型、帐面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

资产状况：

金穗路 1398 号厂区内共有房屋建筑 10 幢，合计建筑面积 54776.85 平方米。其中：地上建筑面积 53878.64 平方米，地下建筑面积 898.21 平方米，相应土地使用权面积 82028

平方米(约折合 123.04 亩)。地上构筑物主要有围墙、道路和绿化等。

该厂区房地产共分三期开发,其中一、二期项目已完工,合计建筑面积 54776.85 平方米。三期建筑工程目前仅进行了打桩。

评估对象已取得《上海市房地产权证》,权证号为沪房地浦字(2012)第 044446 号,房地产权利人为上海仪电电子股份有限公司,房地坐落为金穗路 1398 号,土地使用权取得方式为出让,土地用途为工业,地号为浦东新区曹路镇永乐村 27 丘,土地(丘)面积为 82028 平方米(约折合 123.04 亩),建筑面积为 54776.85 平方米,土地使用年限为自 2000 年 12 月 28 日至 2050 年 12 月 27 日止。附记中记载情况如下:

序号	幢号	室号部位	建筑面积(m ²)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	1 幢	全幢	56.95	工厂	厂房	1	2003
2	10 幢	全幢	12505.58	工厂	厂房	3	2003
3	2 幢	全幢	72.15	工厂	厂房	1	2003
4	3 幢	全幢	34656.01	工厂	厂房	2	2003
5	4 幢	全幢	451.36	工厂	厂房	1	2003
6	5 幢	1 层	101.68	工厂	厂房	1	2003
7	5 幢	地下室	107.19	工厂	厂房	1	2003
8	6 幢	全幢	42.51	工厂	厂房	1	2003
9	7 幢	1-2 层	4391.22	工厂	厂房	2	2003
10	7 幢	地下室	791.02	工厂	厂房	2	2003
11	8 幢	全幢	130.89	工厂	厂房	1	2004
12	9 幢	全幢	1470.29	工厂	厂房	2	2004
合计			54776.85				

评估对象位于金穗路与榕桥路的交汇处,其四至范围为:东沿金穗路,南临榕桥路,西临金吉路,北近秦桥路。所在地块三面临街,土地形状呈矩形,很规则,红线外已具备七通一平开发水平。根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》确定,该地块土地等级为工业五级。

评估对象地处金桥出口加工区的东北边缘地带,附近有金桥出口加工区 71、72 号地块、浦发金桥工业城,欧姆龙控制电器公司、航天汽车机电股份公司、上海耐莱斯·詹姆斯伯雷阀门有限公司、上海减压器厂有限公司等。区域内工业集聚度较高,水、电、煤、通讯等基础设施齐全。公交 991、993、603、790、1045 路、蔡陆专线、施崂专线等从附近通过,距地铁 12 号线金海路车站约 0.6 公里,交通条件较好。

据现场勘查,该单位一、二期工程已完工,三期工程除部分桩基工程外,其他工程尚未开工建设。目前,三期工程原有建造设计方案已需变动,其未来设计和建造方案尚

未确定。

据委托方提供的 2007 年 3 月 5 日核发的《建设工程规划设计要求通知单》确定，该地块容积率已批准变更为 1.5。

于评估基准日，评估对象无抵押、质押等他项权利。

四、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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，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

(一) 本项目评估基准日是 2014 年 2 月 28 日；

(二) 评估基准日选取的依据是根据上海仪电电子(集团)有限公司《关于同意上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示的批复》[沪仪电集(2014)15 号]、上海仪电电子股份有限公司《关于上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示》[沪电子股份司(2014)14 号]，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国 2005 年主席令第四十二号)
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国 2008 年主席令第五号)
- 3、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令)
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委 2005 年第 12 号令)
- 5、《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)
- 6、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2012〕468 号)
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》及上海市制定的实施办法
- 8、《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

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)
- 2、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 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——业务约定书》(中评协[2007]189 号)
- 5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)
- 6、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)
- 7、《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号)
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)
- 9、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)
- 10、《城镇土地估价规程》(GB-T 18508 - 2001)
- 11、企业会计准则、企业会计制度

(三) 经济行为依据

- 1、上海仪电电子(集团)有限公司《关于同意上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示的批复》[沪仪电集(2014)15 号]
- 2、上海仪电电子股份有限公司《关于上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持

有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示》[沪电子股份司（2014）14 号]

（四）权属依据

- 1、上海仪电电子股份有限公司营业执照
- 2、《上海市房地产权证》（沪房地浦字（2012）第 044446 号）

（五）取价及参考依据

- 1、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》
- 2、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》
- 3、上海社会科学院房地产业研究中心主办《上海房地产市场报告》
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率
- 5、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

评估对象为工业投资性房地产，根据评估对象的特点，房地产评估的基本方法主要有市场比较法、收益法和成本法。

这三种评估方法分别从市场途径、收益途径和成本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和确定的价值类型，综合资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（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）要有一个活跃的公开市场；（2）公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

根据评估对象的特点，该类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，本次对评估对象采用市场法评估。

2、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。

评估对象周边类似物业出租案例较多，且未来租金报酬率可以预测，收益期限能够确定，故本次评估适用收益法。

3、成本法是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金后再乘以成新率得出评估对象房地产价格的一种估价方法。

评估对象虽然可采用成本法进行测算，但本次评估的评估目的是为满足委托方资产转让的需要，而成本法测算结果与房地产的实际市场价格水平的对应性相对较差。因此，不选用成本法作为本次评估的方法。

(二) 评估方法的具体应用

1、市场比较法

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

计算公式：房地产市场价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

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。

$$\text{计算公式: } V = \sum_{i=1}^m \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a_m}{r(1+r)^m} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-m}} \right]$$

注：式中 v -表示收益价格， r -表示房地产收益还原利率； m 表示房地产收益递增的年限； n -表示房地产未来可获收益的年限； a_i -表示前 m 年中每年的纯收益； a_m -表示第 m 年及其后稳定的纯收益。

3、基准地价修正法（属市场比较法类，本次评估土地价格验证采用基准地价法）

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件

和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

计算公式为:待估地块熟地(楼面地价)=基准地价熟地(楼面地价) $\times$ (1+宗地地价修正系数) $\times$ 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分三个阶段实施。

(一) 评估准备阶段

2014 年 3 月 24 日,委托方就本次评估工作与上海财瑞资产评估有限公司进行了初步沟通。上海财瑞资产评估有限公司与委托方就本次评估目的、评估基准日、评估范围和评估对象等问题协商一致,并签署了资产评估业务约定合同,制定出资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2014 年 3 月 27 日至 2014 年 4 月 9 日。主要工作如下:

首先,清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的资产清查评估明细表,进行账表核对,主要核对委估资产的名称、账面价值等;收集委估资产的有关产权资料。

其次,实地勘察。对委估资产的实物状况进行了较详细的勘察,走访委估资产的管理维护人员及使用人员。对委估资产的位置、环境等进行调查,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

再次,搜集价格资料。通过相关专业网站及现场实地调查搜集市场自价格资料。

最后,依据所搜集的资料,对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的初步结果。

(三) 提交报告阶段

根据评估公司内部审核制度,由总师室及总经理分别对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核,并重点安排了评估数据链接的稽核工作。同时将初步评估结果与委托方进行了审核沟通。在审核工作结束后,评估小组对评

估报告进行修改完善, 出具正式报告。

九、评估假设

评估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, 评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
2. 本次评估的有关资产的现行市价以评估基准日的市场有效价格为依据;
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;
4. 被评估资产现有用途不变持续使用;
5. 委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;
6. 评估人员所依据的对比资产、交易数据等均真实可靠;
7. 本次评估, 除特殊说明外, 未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响, 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它不可抗力对资产价格的影响;
8. 评估范围仅以委托方提供的资产清查评估申报表为准;
9. 假设评估对象在公开市场上进行交易, 买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息, 不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值。

十、评估结论

1、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, 经实施必要的资产评估程序, 采用市场法评估, 评估对象在评估基准日 2014 年 2 月 28 日的账面价值为人民币 174,626,600.00 元, 评估价值为人民币 500,202,000.00 元 (大写: 伍亿零贰拾万零贰仟元整), 增值率为 186.44%。

评估结论详细情况见评估明细表

2、评估结果与账面值变动情况及原因分析

投资性房地产账面价值 174,626,600.00 元, 评估价值 500,202,000.00 元, 增值

325,575,400.00 元, 增值率 186.44%。主要原因是: 近年来房地产市场价值的大幅上涨。

十一、特别事项说明

(一) 上海仪电电子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, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方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。

(三) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方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。

(四) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

十二、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。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估报告的使用有效期为一年, 自 2014 年 2 月 28 日至 2015 年 2 月 27 日。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。

(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, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(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。

十三、评估报告日

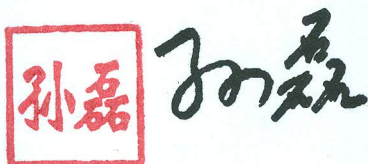
本评估报告的提出日期 2014 年 4 月 9 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊



中国注册资产评估师：孙咏梅



总评估师：沈丰



中国注册资产评估师：陈悦



2014 年 4 月 9 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

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海仪电电子(集团)有限公司《关于同意上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示的批复》[沪仪电集(2014)15 号]、上海仪电电子股份有限公司《关于上海仪电电子股份有限公司拟整体转让所持有的金穗路 1398 号土地厂房评估立项的请示》[沪电子股份司(2014)14 号]
- 二、上海仪电电子股份有限公司营业执照
- 三、上海仪电电子股份有限公司评估基准日 2014 年 2 月 28 日的会计报表
- 四、《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2012)第 044446 号)
- 五、房地产现场勘查照片
- 六、上海仪电电子股份有限公司承诺函
- 七、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 八、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 九、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十、本项目评估人员孙咏梅、陈悦资质证书
- 十一、资产评估业务约定书