

上海金桥（集团）有限公司

因资产转让行为涉及的部分资产评估报告

共 1 册/第 1 册（送审稿）

卷号：沪财瑞评报（2013）1324 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

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

2013 年 11 月 27 日

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	8
七、评估方法	9
八、评估过程	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
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。

上海金桥(集团)有限公司

因资产转让行为涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报(2013)1324号

摘 要

一、委托方：上海金桥(集团)有限公司、上海金桥出口加工区开发股份有限公司

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：上海金桥(集团)有限公司

四、评估目的：资产转让

五、评估基准日：2013年6月5日

六、评估对象及评估范围：评估对象是上海金桥(集团)有限公司申报的投资性房地产，评估范围是上海市浦东新区金穗路2218号全幢工业厂房，总建筑面积10803.13平方米，账面原为12,997,352.72元，账面净值为4,124,259.42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，采用市场比较法和收益法对委估资产进行评估测算，评估结论依据市场比较法得出。

九、评估结论：经实施必要的资产评估程序，评估对象在评估基准日2013年6月5

日的评估价值为人民币 76,432,000 元(大写:柒仟陆佰肆拾叁万贰仟元整)。

十、评估报告使用有效期:自 2013 年 6 月 5 日至 2014 年 6 月 4 日

十一、重大特别事项:

1、本报告评估结果中,未考虑房地产交易所涉及的手续费、营业税及附加、土地增值税等税费。

2、中国(上海)自由贸易试验区于 2013 年 9 月挂牌成立,受政策利好的驱动,物流、贸易、金融等大型企业入驻园区,催生了大量工业用地、产业园区用地的投资需求;另一方面,企业的迁入将带来大量的人口,从而拉动一系列包括商业、办公等方面的投资需求。金桥出口加工区距自贸区约 4 公里,受其辐射,委估房产的价格将出现上涨趋势。

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。

上海财瑞资产评估有限公司

2013 年 11 月 27 日

上海金桥（集团）有限公司

因资产转让行为涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报（2013）1324 号

正 文

上海金桥（集团）有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对上海金桥（集团）有限公司因资产转让行为涉及的上海市浦东新区金穗路 2218 号全幢工业厂房，在 2013 年 6 月 5 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）委托方概况

委托方 1（产权持有单位）：

名称：上海金桥（集团）有限公司

营业执照注册号：310000000057748

住所：浦东新区新金桥路 28 号

法定代表人姓名：黄国平

注册资本：人民币捌亿捌仟肆佰贰拾万壹仟元

实收资本：人民币捌亿捌仟肆佰贰拾万壹仟元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产(含侨汇房)，投资兴办企业，保税，仓储，经营和代理各类商品及技术的进出口业务，(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)，对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易(除专项规定)。

营业期限：一九九七年十二月二日至不约定期限。

委托方 2：

名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

营业执照注册号：310000400062043(市局)

住所：上海市浦东新金桥路 28 号

法定代表人：黄国平

注册资本：人民币 92882.504000 万元

实收资本：人民币 92882.504000 万元

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介(含侨汇、外汇房)；市政基础设施建设、工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询。(涉及行政许可的凭许可证经营)以下仓储运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构。

股东(发起人)：境内上市外资股；境内法人股；社会个人股；国家股。

营业期限：一九九三年十月七日至不约定期限

(二) 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。

根据上海金桥(集团)有限公司总裁办公会议决议(沪金集2013决(01)号),本次评估目的是为满足上海金桥(集团)有限公司资产转让的需要,对上海金桥(集团)有限公司的部分资产(上海市浦东新区金穗路2218号全幢工业厂房)进行价值估算,并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海金桥(集团)有限公司申报的投资性房地产,评估范围是上海市浦东新区金穗路2218号全幢工业厂房,总建筑面积10803.13平方米,委估资产账面原值为12,997,352.72元,账面净值为4,124,259.42元,与委托方委托评估时的范围一致。

资产类型	帐面价值(元)
投资性房地产	4,124,259.42

资产的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

资产状况如下:

1、权证登记状况

委估对象已取得《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2007)第052181号),房地坐落为金穗路2218号,权利人为上海金桥(集团)有限公司。

(1) 土地状况

权属性质:国有建设用地使用权

来源:转让

用途：工业用地

地号：浦东新区金桥出口加工区 40 街坊 4 丘

宗地(丘)面积：5028

分摊面积：未登记

使用期限：2007 年 5 月 29 日至 2049 年 11 月 9 日

(2) 房屋状况

室号或部位：全幢

建筑面积：10803.13 平方米

类型：工厂

用途：厂房

层数：5

竣工日期：1994 年

2、房地产实物状况

评估对象是金桥出口加工区内的标准化厂房，框架结构，层高约 4.2 米，钢门窗，外墙贴马赛克，内墙刷涂料，水泥地面(部分涂油漆)，普通照明，大楼配 2 部货梯。

评估对象曾租借给电池厂用于生产，对厂房、周围环境带来腐蚀性影响，厂房目前空置，由于使用年限稍长，部分门窗有损，外墙、屋顶出现裂缝，有渗水现象。在本次评估基准日，评估对象无抵押等他项权利限制。

3、个别因素

评估对象位于金穗路 2218 号，所在地块东临金穗路，南至川桥路，西靠金苏路，北临金闵路，根据《上海市 2010 年基准地价更新成果》，该地区处于工业用地五级地区。

4、区域因素

评估对象位于浦东金桥出口加工区。

上海金桥开发区是 1990 年 9 月经国务院批准设立的国家级经济技术开发区, 2001 年 9 月经国家海关总署批准设立金桥出口加工区。金桥开发区位于上海浦东新区中部, 西连陆家嘴金融贸易区, 北临外高桥保税区, 南接张江高科技园区, 以金桥路为界, 金桥出口加工区分为东西两部。东部为工业区, 西部则为生活区——金桥国际社区。

委估对象位于金桥出口加工区东部, 产业集聚度高, 区域内有德国巴斯夫、欧姆龙电器、三井高科技、日立电器, 华为技术等知名企业。

委估房产周边公交站点有 777 路、浦东 17 路、上川线等, 轨道交通 12 号线金穗路站在建设中, 交通便捷度较高。

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 2013 年 6 月 5 日;

(二) 本评估基准日是经与委托方商定后确认,以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期;

(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》
- 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)

(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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)
- 8、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)
- 9、企业会计准则、企业会计制度

(三) 经济行为依据

上海金桥(集团)有限公司总裁办公会议决议(沪金集 2013 决(01)号)

(四) 权属依据

- 1、上海金桥(集团)有限公司营业执照
- 2、房地产权证及相关证明文件

(五) 取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 3、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

房地产资产评估通常有市场比较法、收益法、成本法等。

这几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,综合企业的经营和资产情况、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、市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。评估对象为标准化厂房,近期、周边有较多类似房地产的交易案例,适宜采用市场比较法进行评估。

2、收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。评估对象为标准化厂房,周边类似房地产租赁活跃,未来的收益和风险可以预测,适宜采用收益法进行评估。

3、新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法评估。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产,以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分,通常是采用成本法评估。但成本法不适用于评估建筑物过于老旧的房地产的价值。

评估对象为标准化厂房,虽可采用成本法进行测算,但测算结果的可靠性较市场比较法和收益法低,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、个别因素等条件下与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。

基本公式为:房地产比准价格=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

房地产评估价值=Σ 比准价格×权重

2、收益法是指在一定市场条件下，求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益现值法计算公式

$$v = \frac{A}{(r-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V—评估值

g----净收益逐年递增的比例

r—折现率

n—收益期

A—房地产每年净收益。

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

2013年6月20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2013年7月1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、数量、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。对委估资产的地理位置、建筑物状况、租售状况、区域环境等进行调查,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。(通过现场走访房产中介机构、网络浏览查询相关房地产信息网站,获取房地产交易价格信息。)

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;

3. 产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4. 本评估报告中所采用的建筑面积、引自《上海市房地产权证》[沪房地浦字(2007)第052181号]，我们假设评估对象相应房地产权证中记载的内容和数据与评估基准日相应房地产登记机关中所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，本公司对其产权的真实性、合法性不承担任何责任；

5. 本公司评估人员已对评估对象进行了现场勘察，现场勘察仅限于其表面特征，未对评估对象内部结构质量展开论证，本次评估假设评估对象达到国家或行业规定的标准要求；

6. 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；

7. 评估范围仅以产权持有单位提供的资产清查评估申报表为准。

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，采用市场比较法得出在评估基准日2013年6月5日的投资性房地产账面价值为4,124,259.42元，评估价值为人民币76,432,000元（大写：柒仟陆佰肆拾叁万贰仟元整）。

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

投资性房地产评估增值72,307,740.58元，增值率1753.23%。

主要增值原因：近年来上海房地产市场出现了较大幅度的上涨，以及企业会计折旧

较快,评估值比账面值有较大增幅。

十一、特别事项说明

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

1、本报告评估结果中,未考虑房地产交易所涉及的手续费、营业税及附加、土地增值税等税费。

2、中国(上海)自由贸易试验区于2013年9月挂牌成立,受政策利好的驱动,物流、贸易、金融等大型企业入驻园区,催生了大量工业用地、产业园区用地的投资需求;另一方面,企业的迁入将带来大量的人口,从而拉动一系列包括商业、办公等方面的投资需求。金桥出口加工区距自贸区约4公里,受其辐射,委估房产的价格将出现上涨趋势。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二)上海金桥(集团)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。

(三)本评估机构及评估人员不对资产评估委托方提供的有关营业执照、房地产权证、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。

(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责任。

(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2013年6月5日至2014年6月4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 2013 年 11 月 27 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：虞建华

中国注册资产评估师：孙捷

总评估师：沈 丰

中国注册资产评估师：王磊

2013 年 11 月 27 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、上海金桥(集团)有限公司总裁办公会议决议(沪金集 2013 决(01)号)

二、上海金桥(集团)有限公司 2013 年 5 月 31 日的会计报表

三、上海金桥(集团)有限公司营业执照、企业国有资产产权登记证

四、上海金桥出口加工区开发股份有限公司营业执照

五、《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2007)第 052181 号)

六、上海金桥(集团)有限公司承诺函

七、上海金桥出口加工区开发股份有限公司承诺函

八、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函

九、上海财瑞资产评估有限公司资格证书复印件

十、上海财瑞资产评估有限公司营业执照复印件

十一、本项目评估人员孙捷、王磊资质证书复印件

十二、资产评估业务约定书