

## 上海龙樱彩色制版有限公司股权转让

## 股东全部权益价值资产评估说明

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、	委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	3
二、	关于评估目的的说明	6
三、	评估对象与评估范围	6
四、	关于评估基准日的说明	6
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	6
六、	资产负债清查情况说明	6
七、	已向评估机构提供的资料清单	8
第三部分	资产评估技术说明	9
一、	评估对象与评估范围说明	9
二、	资产核实情况总体说明	11
三、	具体各科目评估技术说明	13
(一)	流动资产的清查和评估	13
(二)	长期股权投资的清查和评估	14
(三)	固定资产-机器设备的清查和评估	14
(四)	其他非流动资产的清查和评估	16
(五)	负债的清查和评估	25
(六)	评估结果	25
(七)	特别事项	30

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、委托方主管部门了解评估有关情况、审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本公司—上海龙樱彩色制版有限公司因股东股权转让事宜，由股东上海界龙实业集团股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为而涉及本公司的2017年09月30日经审计的资产和负债进行了评估。现将有关事项说明如下：

### 一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

委托方：上海界龙实业集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：浦东新区川周公路7111号

法定代表人：费屹立

注册资本：人民币66275.3072万元整

社会统一信用代码号：91310000132227493A

营业期限：1991年1月5日至不约定期限

经营范围：包装装潢、彩色印刷，特种印刷，电脑纸品，照相制版，包装印刷物资及器材，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”，开展对销贸易和转口贸易，纸制品、塑料包装生产，文化用品，游戏产品研发、咨询、制作、销售（限分支机构经营）。计算机系统集成，数据处理服务，以电子商务方式从事包装装潢印刷、其他印刷品印刷，包装印刷设计及技术咨询服务，资产管理，实业投资，自有房屋租赁，物业管理。

【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】

被评估单位：上海龙樱彩色制版有限公司

统一社会信用代码：91310115607248192B

类 型：有限责任公司

住 所：浦东新区川周路7076弄2号

法定代表人：费钧德

注册资本：人民币1181.4220万元

成立日期：1991年08月08日

营业期限：1991年08月08日至2021年8月7日

经营范围：从事美术设计、制版、包装印前、包装印刷、其他印前、其他印刷（凭许可证经营），以上相关业务的技术服务。

【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. 企业性质及历史沿革

上海龙樱彩色制版有限公司成立于1991年8月8日，原由上海市界龙实业集团股份有限公司、池昌包装株式会社、中国包装进出口总公司和上海包装进出口有限公司共同出资设立，注册资本为220万美元，折合人民币11,814,220元，实收资本11,814,220元，已于1997年4月28日经上海长信会计师事务所出具(1997)066号验资报告审验。

2005年6月23日，龙樱制版公司第二届第十次董事会决议同意，浦府项字【2005】第499号文件批准，池昌包装株式会社将其全部股权转让给上海界龙艺术印刷有限公司。2013年12月，中国包装进出口总公司和上海包装进出口有限公司将其全部股权转让给上海市界龙实业集团股份有限公司。

截至本次评估基准日，上海龙樱彩色制版有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	投资比例 %
上海界龙实业集团股份有限公司	886.0665	886.0665	75%
上海界龙艺术印刷有限公司	295.3555	295.3555	25%
合计	1181.4220	1181.4220	100%

### 2. 资产、负债结构和经营状况

龙樱制版公司近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
总资产	495.81	425.23	544.99	717.05
负债	100.49	75.03	38.51	123.02
净资产	395.32	350.20	506.48	594.03

公司近三年和评估基准日的经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1月-9月
一、营业收入	164.69	213.68	164.91
减：营业成本	67.27	9.43	15.47
营业税金及附加	7.14	0.74	3.64
销售费用	-	-	-
管理费用	117.76	32.12	34.54
财务费用	0.16	0.15	0.03

项目	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1月-9月
资产减值损失	10.64	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-38.29	171.25	111.23
加：营业外收入	0.13	-	7.51
减：营业外支出	6.96	-	0.22
三、利润总额	-45.12	171.25	118.52
减：所得税费	-	14.97	30.98
四、净利润	-45.12	156.27	87.55

注：2014年-2015年数据摘自本公司财务报表，2016年及基准日的财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告（信会师报字[2017]第ZA16346号）。

### 3.企业经营场所情况介绍

龙樱制版公司办公场所位于浦东新区川周路7076弄2号，系在自有出让土地上自建的生产经营用房。

### 4.企业业务概况

龙樱制版公司主要从事美术设计和制版印刷生产，自1991年设立以来经营情况良好。但随着印刷行业的迅猛发展和印制行业设备工艺的革命性改造，龙樱制版公司进入了微利年代。2005年，日本投资方退出了经营，大部分设备都已报废，在用的设备也存在技术落后等情况，生产人员大部分离职，仅靠房屋出租维持企业日常活动。2009年6月23日公司董事会一致通过了停止对外经营的决议。截止本次评估现场勘查日，龙樱印刷公司仅有少量外聘兼职留守人员，除自有物业作为投资性房地产对外出租外，所有实物资产均已处置完毕。

### 5.会计政策和主要税率

龙樱制版公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。公司主要税项及税率见下表列示：

税种	税率(%)	计税基础
企业所得税	25	应纳税所得额
增值税	17、5	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项

税种	税率 (%)	计税基础
		税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税；简易征收系按不含税收入直接计征应交增值税
城市维护建设税	7	应纳增值税额
教育费附加	5	应纳流转税额

公司税务机关隶属于上海市浦东新区税务局第十三税务所。

## 二、 关于评估目的的说明

本项评估的目的是股权转让。

根据2017年10月13日召开的上海界龙实业集团股份有限公司总裁办公会议决议，上海界龙实业集团股份有限公司和上海界龙艺术印刷有限公司拟出让其持有的上海龙樱彩色制版有限公司股权，本次评估即对上海龙樱彩色制版有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

## 三、 评估对象与评估范围

本次资产评估的对象是本公司截至评估基准日的股东全部权益。评估范围是本公司截至评估基准日经审计确定的全部资产和负债。

评估前总资产账面值7,170,503.30元，流动资产账面值2,637,729.37元；非流动资产账面值4,532,773.93元，其中投资性房地产净额3,843,203.80元，固定资产账面净额10,360.00元；总负债账面值1,230,246.34元，均为流动负债，其中应付职工薪酬账面值33,914.80元，应交税费账面值232,826.54元，其他应付款账面值963,505.00元；净资产账面值5,940,256.96元。

纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

## 四、 关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为2017年09月30日。

根据转让时间进程需要，确定本项目资产评估基准日。

## 五、 可能影响评估工作的重大事项说明

现场查勘时委估对象已停止营业，现整体出租（包括相应的场地）给上海龙之樱酒店管理有限公司用于酒店及相关配套。目前正由承租方进行内外部装修，厂区建筑物内部的设施设备均已拆除，除宿舍楼及配电房外，生产车间及行政楼仅保留承重结构，内外墙由承租方全部凿除重建。

## 六、 资产负债清查情况说明

1、 列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布

地点及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由本公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2017年09月30日

金额单位：人民币元

资产及负债名称	账面值
货币资金	39,854.98
其他应收款净额	2,533,495.15
其他流动资产	64,379.24
投资性房地产净额	3,843,203.80
固定资产净额	10,360.00
在建工程净额	679,210.13
无形资产净额	2,242,788.60
应付职工薪酬	33,914.80
应交税费	232,826.54
其他应付款	963,505.00

2、实物资产的分布情况为：

截止日期：2017年09月30日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点
<b>流动资产</b>		
现金	7,550.02	出纳保管
<b>投资性房地产</b>		
其中：房屋建筑物	1,600,415.20	川周路7076弄2号
土地使用权	2,242,788.60	川周路7076弄2号
<b>固定资产</b>		
其中：车辆	10,360.00	使用中

3、清查工作的时间安排及实施方案。

清查工作的组织、时间计划、实施方案为：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	2017.10.27	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实和布置任务	公司负责人
第二阶段 自查阶段	2017.10.30-11.1	明确委托方责任人、自查要求；填制资产负债表、评估明细表	按有关规定进行布置，对委托方自查进行指导	财务负责人



阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第三阶段 清查阶段	2017. 11. 3-11. 7	配合评估人员核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性。	按操作规范要求，按分工逐一清查核实。	公司有关人员
第四阶段 分析总结	2017. 11. 8-11. 15	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写有关事项说明。	汇报清查结果并对清查差异作出说明；佐证清查结果。	公司有关人员

所有资产由管理人员按资产评估准则及规范进行了清查。

### 七、已向评估机构提供的资料清单

- 1、本公司企业法人营业执照；
- 2、本公司工商调档资料；
- 3、本公司前三年会计报表和基准日审计报告；
- 4、车辆权属证明；
- 5、各类重大合同；
- 6、资产清查评估明细申报表；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

(此页为签字页，无正文)

以上说明和资料是被评估单位上海龙樱彩色制版有限公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我们对上述情况说明和提供的资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：2017年11月17日



### 第三部分 资产评估技术说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围

本次资产评估的范围系截至 2017 年 09 月 30 日上海龙樱彩色制版有限公司经审计的资产负债表所列示的资产和负债。

##### 1. 委托评估的资产类型、账面金额

本次资产评估对象为上海龙樱彩色制版有限公司股东全部权益价值，评估范围系截至 2017 年 09 月 30 日上海龙樱彩色制版有限公司经审计的会计报表列示的全部资产和负债。

评估前总资产账面值 7,170,503.30 元，流动资产账面值 2,637,729.37 元；非流动资产账面值 4,532,773.93 元，其中投资性房地产净额 3,843,203.80 元，固定资产账面净额 10,360.00 元；总负债账面值 1,230,246.34 元，均为流动负债，其中应付职工薪酬账面值 33,914.80 元，应交税费账面值 232,826.54 元，其他应付款账面值 963,505.00 元；净资产账面值 5,940,256.96 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。各个科目具体如下：

截止日期：2017 年 09 月 30 日

金额单位：人民币元

资产及负债名称	账面值
货币资金	39,854.98
其他应收款净额	2,533,495.15
其他流动资产	64,379.24
投资性房地产净额	3,843,203.80
固定资产净额	10,360.00
在建工程净额	679,210.13
无形资产净额	2,242,788.60
应付职工薪酬	33,914.80
应交税费	232,826.54
其他应付款	963,505.00

##### (二) 实物资产的分布情况及特点

##### 1. 实物资产的分布情况为：

截止日期：2017 年 09 月 30 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点
<b>流动资产</b>		
现金	7,550.02	出纳保管
<b>投资性房地产</b>		
其中：房屋建筑物	1,600,415.20	川周路 7076 弄 2 号
土地使用权	2,242,788.60	川周路 7076 弄 2 号
<b>固定资产</b>		
其中：车辆	10,360.00	使用中

#### 主要实物资产的基本情况

(1) 本次委估的固定资产账面原值 259,000.00 元，账面净值 10,360.00 元，系一台在用车辆。企业设备折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	4-5	5	19-24

其中车辆账面原值 259,000.00 元，账面净值 10,360.00 元，系 1 辆别克轿车，以上资产处于正常使用中。

#### (2) 投资性房地产

龙樱制版公司目前主要的资产是在自有出让土地上建造的经营用房，财务核算在投资性房地产反映。投资性房地产-固定资产账面原值 9,239,865.62 元，账面净值为 1,600,415.20 元，系委估企业自建的位于上海市浦东新区川周路 7076 弄 2 号的厂房，证载建筑面积 6,584.70 平方米。投资性房地产-土地使用权账面原值 3,058,348.60 元，账面净值为 2,242,788.60 元，具体情况如下：

##### 1) 权利状况

房地产权证编号：沪房地浦字（2004）第 087456 号

权利人：上海龙樱彩色制版有限公司

房地坐落：川周路 7076 弄 2 号

土地使用权来源：出让

土地用途：工业

地号：浦东新区川沙镇界龙村 160/1 丘

宗地(丘)面积：9873 平方米

使用期限：2004 年 5 月 24 日至 2054 年 5 月 23 日

建筑面积：6,584.70 平方米

竣工日期：1992 年

##### 2) 实物状况

委估对象系上海龙樱彩色制版有限公司厂房，根据上海市房地产权证的相关记录，委估对象共计 6 幢，均为钢混结构，产证面积 6584.70 平方米，系行政楼、制版车间、印刷装订车间、配电房、宿舍及员工餐厅。委估宿舍楼及餐厅于 2010

年12月扩建，扩建面积合计约为400平方米。厂区内另有门卫一栋，建筑面积约130平方米，塑钢门窗，内外墙为涂料。

现场查勘时委估对象已停止营业，现整体出租（包括相应的场地）给上海龙之樱酒店管理有限公司用于酒店及相关配套。目前正由承租方进行内外部装修，厂区建筑物内部的设施设备均已拆除，除宿舍楼及配电房外，生产车间及行政楼仅保留承重结构，内外墙由承租方全部凿除重建。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 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（或者评估值）

无。

## 二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程。

1. 组织、实施时间等计划：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	2017.10.27	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实和布置任务	公司负责人
第二阶段 自查阶段	2017.10.30-11.1	明确委托方责任人、自查要求；填制资产负债表、评估明细表	按有关规定进行布置，对委托方自查进行指导	财务负责人
第三阶段 清查阶段	2017.11.3-11.7	配合评估人员核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性。	按操作规范要求，按分工逐一清查核实。	公司有关人员
第四阶段 分析总结	2017.11.8-11.15	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写有关事项说明。	汇报清查结果并对清查差异作出说明；佐证清查结果。	公司有关人员

2. 资产清查的主要过程

(1) 组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，本评估公司成

立了资产清查评估小组（简称评估小组）。评估小组由资产评估师金燕任项目负责人，组员包括资产评估师陈启萌，评估助理魏闻远。委托评估单位确定了王秀红为资产清查评估的联系人。评估小组于 2017 年 11 月 3 日开始现场工作。

### (2) 企业自查

评估小组根据委托单位确定的待评资产范围提出了企业自查的要求，由资产评估委托方按有关规定的要求填报各类资产、负债清查评估明细表，并根据所填报的明细表逐项进行自查。

### (3) 清查核实

在企业已经自查的基础上，评估小组 2017 年 11 月 3 日进入现场。首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

### (4) 汇总调整

评估小组对待评资产和负债清查核实后汇总分析各科目的清查核实情况，确定清查核实结果是否与账面记录存在差异，确定是否存在产权不清晰的资产，最后根据国家的有关规定及会计政策对需要调整的事项进行处理，调整报表。

#### (二) 影响资产核实的事项及处理方法

现场查勘时委估对象已停止营业，现整体出租（包括相应的场地）给上海龙之樱酒店管理有限公司用于酒店及相关配套。目前正由承租方进行内外部装修，厂区建筑物内部的设施设备均已拆除，除宿舍楼及配电房外，生产车间及行政楼仅保留承重结构，内外墙由承租方全部凿除重建。

#### (三) 核实结论

通过对委估资产的清查、核实，确定上海龙樱彩色制版有限公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符。所有委托评估的资产均为正常使用中的资产。

截止日期：2017 年 09 月 30 日

金额单位：人民币元

资产及负债名称	账面值
货币资金	39,854.98
其他应收款净额	2,533,495.15
其他流动资产	64,379.24
投资性房地产净额	3,843,203.80
固定资产净额	10,360.00

资产及负债名称	账面值
在建工程净额	679,210.13
无形资产净额	2,242,788.60
应付职工薪酬	33,914.80
应交税费	232,826.54
其他应付款	963,505.00

### 三、具体各科目评估技术说明

#### (一) 流动资产的清查和评估

##### 1、货币资金的清查和评估

货币资金账面值39,854.98元，其中现金7,550.02元，银行存款32,304.96元。

##### (1) 现金

委估单位的现金由评估人员和委估单位有关人员一起在现场盘点予以核实。将盘点日实际现金数量加上基准日至盘点日之间付出的现金、减去基准日至盘点日之间收入的现金得到基准日的现金余额，比较推算出的实际现金余额和账面现金余额两者之差来确定基准日账、实是否相符。评估基准日现金账面值为人民币7,550.02元，清查盘点日以当日实点现金数加上盘点日至评估基准日的现金支出数，减去盘点日至评估基准日的现金收入数，等于现金账面余额。

现金的评估值为7,550.02元。

##### (2) 银行存款

银行存款账面值32,304.96元，系企业在中国银行股份有限公司上海市川沙支行开立的1个人民币账户余额。评估人员收集了银行对账单，并将其与被评估单位提供的银行存款余额调节表进行清查核实，确认经调节后各账户余额完全一致。本次评估借阅了审计机构为本次评估目的所发出的银行询证函回函统计资料，以确认相关账户余额的真实准确。

银行存款评估值为32,304.96元。

##### (3) 货币资金评估值：

资产名称	账面值	评估值
现金	7,550.02	7,550.02
银行存款	32,304.96	32,304.96
货币资金合计	39,854.98	39,854.98

##### 2、其他应收款的清查和评估

其他应收款账面原值为 2,533,495.15 元，并未计提坏账准备，账面净值 2,533,495.15 元，系预付的电增容费、代缴养老公积金的个人部分、借书押金、预付电费等。

评估人员查阅了有关会计凭证，核对了总账、明细账，确认无误。评估人员对其他应收款采用了抽查合同、凭证，核实期后劳务提供等审验程序核对了账面价值。经逐笔了解了其他应收款的形成及历史交易情况，确认债权属实，本次评估按核实无误的账面值确定评估值。

其他应收款评估值为 2,533,495.15 元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	2,533,495.15	2,533,495.15
坏账准备	-	-
其他应收款净额	2,533,495.15	2,533,495.15

### 3、其他流动资产的清查和评估

其他流动资产的账面值 64,379.24 元，明细 1 项，系截止至 9 月末企业留待抵扣的增值税进项税。

评估人员核实了收集了企业的增值税纳税申报表、隔月缴纳的完税税单等审验程序，并核对了总账、明细账，确认留待抵扣税额无误。

本次评估将已完工的在建工程应付工程尾款未来可以抵扣的进项税列入本科目核算，并对其他流动资产按确实未来可抵扣金额确定评估值。

其他流动资产评估值为 90,265.16 元。

负债名称	账面值	评估值
其他流动资产	64,379.24	90,265.16

## (二) 投资性房地产的清查和评估

### 一) 清查

投资性房地产—房屋建筑物账面原值 9,239,865.62 元，账面净值为 1,600,415.20 元。系委估企业自建的位于上海市浦东新区川周路 7076 弄 2 号的厂房，证载建筑面积 6,584.70 平方米，具体情况如下：

#### (1) 权利状况

房地产权证编号：沪房地浦字（2004）第 087456 号

权利人：上海龙樱彩色制版有限公司

房地坐落：川周路 7076 弄 2 号

土地使用权来源：出让

土地用途：工业

地号：浦东新区川沙镇界龙村 160/1 丘



宗地(丘)面积: 9873 平方米

使用期限: 2004 年 5 月 24 日至 2054 年 5 月 23 日

建筑面积: 6,584.70 平方米

竣工日期: 1992 年

根据被评估单位提供的材料显示, 委估资产无抵押等他项权利限制登记。

### (2) 实物状况

委估对象系上海龙樱彩色制版有限公司厂房, 根据上海市房地产权证的相关记录, 委估对象共计 6 幢, 均为钢混结构, 产证面积 6584.70 平方米, 系行政楼、制版车间、印刷装订车间、配电房、宿舍及员工餐厅。根据被评估单位相关人员的介绍, 委估宿舍楼及餐厅于 2010 年 12 月扩建, 扩建面积合计约为 400 平方米。厂区内另有门卫一栋, 建筑面积约 130 平方米, 塑钢门窗, 内外墙为涂料。

现场查勘时委估对象已停止营业, 现整体出租(包括相应的场地)给上海龙之樱酒店管理有限公司用于酒店及相关配套。目前正由承租方进行内外部装修, 厂区建筑物内部的设施设备均已拆除, 除宿舍楼及配电房外, 生产车间及行政楼仅保留承重结构, 内外墙由承租方全部凿除重建。

根据双方签订的房屋租赁合同, 本次房屋租赁期限暂定为 17.5 年, 自 2017 年 1 月 1 日至 2034 年 6 月 30 日。租赁期内 2017 年年租金(含物业管理费)为 200 万元, 2018 年为 333.33 万元, 2019 年为 366.67 万元, 2020 年-2022 年 6 月 30 日年租金为 400 万元, 自 2022 年 7 月 1 日起, 每 3 年租金上浮调整一次, 上浮比例由双方协商确定, 最低上浮幅度不小于上一年度租金的 3%。

根据上述租赁合同第十二条第 3 款约定: 租赁方应维持房屋的原状, 除约定由租赁方搬移的移动物品外, 固定的装潢装饰物品不得搬移, 以确保房屋及附属设施、设备、装置以及附属物品处于良好、正常的使用状态下归还出租方, 不影响出租方的继续出租或使用。

### (3) 区位状况

委估对象位于浦东新区川沙镇界龙村, 川沙镇是浦东东南的主要交通集散地, 镇区交通体系完备, 距浦东国际机场 5 公里, 龙东路、迎宾大道两条市级快速干道穿越腹地, 直接和沪杭、沪宁高速公路、内环线、外环线连接。界龙村是全国第一家村级企业上市公司一界龙股份有限公司的所在地, 界龙村形成了一批以房地产、生物制药、彩印包装、工艺玩具为主的亿元企业群。川沙未来的产业导向是发展低能耗、无污染、技术密集型, 以航空运输为资源配置手段, 面向国内国际两个市场的临空产业, 川沙将成为继陆家嘴之后的一个浦东中心城的辅中心。

投资性房地产—土地使用权账面原值 3,058,348.60 元, 账面净值 2,242,788.60



元。系上海龙樱彩色制版有限公司厂房所对应的宗地，土地面积 9,873.00 平方米，土地权利情况如下：

房地产权证编号：沪房地浦字（2004）第 087456 号

权利人：上海龙樱彩色制版有限公司

房地坐落：川周路 7076 弄 2 号

土地使用权来源：出让

土地用途：工业

地号：浦东新区川沙镇界龙村 160/1 丘

宗地(丘)面积：9873 平方米

使用期限：2004 年 5 月 24 日至 2054 年 5 月 23 日

根据被评估单位提供的材料显示，委估资产无抵押等他项权利限制登记。

## 二) 评估思路及方法

根据估价规范，评估房地产市场价值的主要方法有比较法、收益法和成本法等，比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。估价时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查，各种估价方法的使用性分析如下：

(1) 比较法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映估价对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选比较法进行评估。委估对象周边缺乏类似可比交易案例，不符合比较法运用的条件。

(2) 收益法。委估对象的用途为工业厂房，周边有类似物业的租赁案例且委估对象已经出租，租赁期至 2034 年 6 月 30 日，因此可以采用收益法进行评估。

(3) 成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。根据现场勘查，委估对象的内部设施设备均已拆除，生产车间除主要承重结构外均已凿除重建，不再具有生产能力。目前处于由承租方进行整体改建为酒店的工程中，不符合成本法运用的条件。

故本次评估采用收益法。

收益法是预计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，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：V——房地产总价

r——资本化率

n——收益年限

Fi——未来第 i 个收益期的预期收益额

### 三) 评估过程

1、租约期内租金：委估对象租约期至2034年6月30日止，租约期内收益按租约租金，根据租赁合同的约定，2017年至2019年的租金为200万元/年、333.33万元/年、366.67万元/年，2020年至2022年6月30日的租金为400万元/年，2022年7月1日起租金每三个年度向上浮动调整一次，最低上浮调整幅度不小于上年度租金的3%（租金含物业管理费）。本次评估假设2022年7月1日租金每三年上浮3%。租约租金如下表所示：

年度	2017年9-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
年租金	50	333.33	366.67	400	400	406	412	412	424
年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年1-6月
年租金	424	424	437	437	437	450	450	450	232

#### 1) 年总费用

A. 房产税：取不含税年有效租金收入的12%。

B. 增值税附加税：委估企业的附加税税率为12%。

C. 管理及营销费用：取不含税年有效租金收入的2%。

D. 维修及保险费：取建安成本的2.2%（委估建筑物主要为钢混结构，根据当地建设工程相关的造价指标，结合估价对象的实际情况，类似结构建筑物的建安成本取2,000元/平方米）。

E. 城镇土地使用税：委估对象为四级区域，城镇土地使用税额为6元/平方米/年，根据《上海市城镇土地使用税实施规定》（沪府发[2007]42号）纳税人实际占有土地的使用权属于专有的，计税土地面积以房地产权证上记载的土地面积为准，故计税面积为9,873平方米。

#### 2) 确定资本化率 (r)

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

安全利率取一年期存款利率1.5%。

风险报酬率 = 经营风险利率 + 财务风险利率 + 行业风险利率

经营风险利率主要是指企业在经营过程中，市场需求，要素供给，以及同类企业间的竞争给企业未来预期收益带来的不确定性影响。委估对象位于浦东新区

川沙地区，近年来发展较快，因此风险利率取1.5%。

财务风险利率主要是指企业在经营过程中，资金周转、资金调度，以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响企业的预期收益。估价对象能够正常出租经营使用，故财务风险利率较低，取1.5%。

行业风险利率主要是企业所在的行业的行业性市场特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。由于目前受国家房地产政策调控影响，故取1.5%。

$$\text{风险报酬率} = 1.5\% + 1.5\% + 1.5\% = 4.5\%$$

$$\text{折现率} = \text{安全利率} + \text{风险报酬率} = 1.5\% + 4.5\% = 6.0\%$$

3) 计算房地产总价 (V') 如下表所示:

租金 年度	合同租金	不含税租金	年总费用	年净收入	折现期	租金现值
2017	50	47.6	16.3	31.3	0.25	31
2018	333.33	317.5	83.6	233.9	1.25	217.5
2019	366.67	349.2	88.3	260.9	2.25	228.8
2020	400	381	92.9	288.1	3.25	238.4
2021	400	381	92.9	288.1	4.25	224.9
2022	406	386.7	93.7	293	5.25	215.8
2023	412	392.4	94.6	297.8	6.25	206.9
2024	412	392.4	94.6	297.8	7.25	195.2
2025	424	403.8	96.2	307.6	8.25	190.2
2026	424	403.8	96.2	307.6	9.25	179.4
2027	424	403.8	96.2	307.6	10.25	169.3
2028	437	416.2	98.1	318.1	11.25	165.2
2029	437	416.2	98.1	318.1	12.25	155.8
2030	437	416.2	98.1	318.1	13.25	147
2031	450	428.6	99.9	328.7	14.25	143.3
2032	450	428.6	99.9	328.7	15.25	135.2
2033	450	428.6	99.9	328.7	16.25	127.5
2034/6/30	232	221	50.9	170.1	16.75	64.1
					合计	3,000.0

2、租约外租金采用比较法确定。

1) 确定市场租金单价

通过市场调查了解及评估师掌握的资料，据替代原理，按用途相同、地区相近（同一供需圈内）、价格类型相同、交易时间和交易情况正常的要求，从交易实例中选择了如下三个可比实例：

序号	物业坐落	建筑面积 (平方米)	类型	单位租金 (元/平方米/天)
1	川沙路	10,000	独栋厂房	1.40

序号	物业坐落	建筑面积 (平方米)	类型	单位租金 (元/平方米/天)
2	南六公路鹿达路	20,300	独栋厂房	1.30
3	祝桥空港	4,000	独栋厂房	1.40

## 1.1) 比较实例概况及因素条件说明

案例		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
坐落位置		川周公路 7076 弄 2 号	川沙路	南六公路鹿达路	祝桥空港
物业用途		厂房	厂房	厂房	厂房
建筑面积		7,129	10,000	20,300	4,000
租金单价		-	1.4	1.3	1.4
交易日期		-	2017/11	2017/11	2017/11
交易情况		-	挂牌价	挂牌价	挂牌价
区域因素	交通条件	交通便捷程度一般	交通便捷程度一般	交通便捷程度一般	交通便捷程度一般
	产业聚集度	产业聚集度一般	产业聚集度一般	产业聚集度一般	产业聚集度一般
	基础设施完备度	区域内七通一平	区域内七通一平	区域内七通一平	区域内七通一平
	公建配套完备度	区域内学校、医院、邮局、银行等配套设施较齐备	区域内学校、医院、邮局、银行等配套设施较齐备	区域内学校、医院、邮局、银行等配套设施较齐备	区域内学校、医院、邮局、银行等配套设施较齐备
	环境状况	周围自然及人文环境一般	周围自然及人文环境一般	周围自然及人文环境一般	周围自然及人文环境一般
个别因素	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	独立性	较好	较好	较好	较好
	地质条件	较好	较好	较好	较好
	设施与装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯

## 1.2) 比较因素条件修正

案例		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
交易价格		-	1.4	1.3	1.4
交易日期修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	103	103	103
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	公建配套完备度	100	100	100	100
小计		100	100	100	100
个别因素	结构	100	100	100	100
	独立性	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	设施与装修	100	100	100	100

案例		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素	面积	100	100	97	100
小计		100	100	97	100

修正说明:

交易日期修正: 三个案例均为近期挂牌价, 近期房地产市场变化不大, 因此不做修正。

交易情况修正: 三个案例均为挂牌价, 有一定的议价空间, 因此三个案例均向上修正+3。

区域情况修正: 委估对象与三个案例均位于川沙镇, 区域因素相似, 故不做修正。

面积修正: 委估对象的面积与案例 A、C 相近, 较案例 B 小, 一般情况下, 面积越大, 总价越高则单价越低, 因此案例 A、C 不作修正, 案例 B 向下修正-3。

### 1.3) 比较因素条件计算

案例	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			
交易单价	1.4	1.3	1.4
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/103	100/103	100/103
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/97	100/100
修正后价格	1.36	1.30	1.36
权重	1/3	1/3	1/3
比准单价	1.34 元/平方米/天		

因此, 委估对象的市场租金单价为 1.34 元/平方米/天。

### 2) 确定年增长率

委估对象现用于出租, 根据上海市统计年鉴商业营业用房租赁价格指数, 自 2003 至 2010 年年均增长约为 3%, 由于上海市统计年鉴商业营业用房租赁价格指数只统计到 2010 年, 对于 2010 年以后的参考居民消费价格指数 (即 CPI), 2011 年到 2015 年上海的 CPI 指数 (与上年相比) 分别为 105.2%、102.8%、103.3%、102.7%、102.4%, 平均年上涨幅度约为 3.3%, 并考虑 2003 年-2010 年租金上涨幅度均高于 CPI 上涨幅度, 综合考虑委估对象的情况, 假定每年租金递增 3%。

3) 经市场调查, 结合评估目的及考虑未来不确定因素, 假设空置率为 5% (一年中有半个月空置)。

### 4) 不含税年有效租金收入

根据国家税务总局颁布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理

暂行办法》的相关规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

$$\begin{aligned} \text{不含税年有效租金收入} &= \text{日租金} \times 365 \times \text{计租面积} \times \text{出租率} / (1+5\%) \\ &= 1.34 \times 365 \times 7,129 \times 95\% / (1+5\%) / 10000 = 315 \text{万元}。 \end{aligned}$$

#### 5) 确定年总费用

A. 房产税：取不含税年有效租金收入的12%。

B. 增值税附加税：委估企业的附加税税率为12%。

C. 管理及营销费用：取不含税年有效租金收入的2%。

D. 维修及保险费：取建安成本的2.2%（委估建筑物主要为钢混结构，根据当地建设工程相关的造价指标，结合估价对象的实际情况，类似结构建筑物的建安成本取2,000元/平方米）。

E. 城镇土地使用税：委估对象所在地为四级区域，城镇土地使用税额为6元/平方米，根据《上海市城镇土地使用税实施规定》（沪府发[2007]42号）纳税人实际占有土地的使用权属于专有的，计税土地面积以房地产权证上记载的土地面积为准，故计税面积为9,873平方米。

$$\text{税金} = \text{不含税年有效租金收入} \times (12\% + 5\% \times 12\%) = 315 \times 12.6\% = 39.69 \text{万元}。$$

$$\text{管理及营销费用} = \text{不含税年有效租金收入} \times 2\% = 315 \times 2\% = 6.3 \text{万元}。$$

$$\text{维修及保险费} = \text{建安成本} \times 2.2\% \times \text{建筑面积} = 2,000 \times 2.2\% \times 7,129 / 10000 = 31.37 \text{万元}。$$

$$\text{城镇土地使用税} = 6 \times 9,873 / 10000 = 5.92 \text{万元}$$

$$\begin{aligned} \text{年总费用} &= \text{税金} + \text{维修保险费} + \text{管理及营销费用} \\ &= 39.69 + 6.3 + 31.37 + 5.92 = 83.3 \text{万元}。 \end{aligned}$$

#### 6) 确定有效年净收入

$$\begin{aligned} \text{年有效净收入} &= \text{不含税年有效租金收入} - \text{年总费用} \\ &= 315 - 83.3 = 231.7 \text{万元}。 \end{aligned}$$

#### 7) 确定资本化率 (r)

同租约期内，即为6.0%。

#### 8) 确定收益年限 (n)

委估对象租约至2034年6月30日止，租约期为16.75年。

委估对象的土地使用年限至2054年5月23日，委估建筑物于1992年竣工，钢混结构，目前正处于酒店改建工程中，改建后将用于非生产用途，非生产性用房耐用年限为60年，按照孰短原则，故租约期外委估对象剩余收益年限按19.9年计算。

#### 9)、计算房地产总价 (V') 为：



年有效净收入为231.7万元，租金每年递增3%，则租约期满后第一年年净收益

$$=231.7 \times (1+3\%)^{16.75} = 380.65 \text{ 万元。}$$

$$\text{租约期外租金现值 } V' = 380.65 / (6\% - 3\%) \times \{1 - [(1+3\%) / (1+6\%)]^{19.9}\} / (1+6.0\%)^{16.75} \\ = 2,100 \text{ 万元 (取整)}$$

### 3、委估对象评估值的确定

委估对象评估值=租约内租金现值+租约期外租金现值=3,000+2,100=5,100万元。

### 四、评估结论

根据上述评估方法，投资性房地产的评估结果如下：

资产名称	账面净值	评估净值
投资性房地产	1,600,415.20	51,000,000.00

评估增值的主要原因是由于近年来上海房地产市场租金价格上涨所致。

### (三) 固定资产-机器设备的清查和评估

#### 1、设备的清查核实

委估设备的账面原值259,000.00元，账面净值10,360.00元，共计明细1项，系1辆办公用车，处于正常使用中。

#### 2、机器设备的评估方法

根据评估目的，本次评估采用重置成本法进行。

**计算公式：评估值=重置全价×成新率**

重置全价的确定：

在原地续用时，重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，即：

**重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用**

**=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用**

其他合理费用主要是项目建设的间接费用、购建设备的资金成本。对价值较小或购置期间较短的机器设备不考虑其它合理费用。

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2016年机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等取得；



评估基准日时，被评估企业购买的机器设备可以抵扣增值税，本项评估中有关重置全价中不包含相应增值税。

车辆重置全价计算公式如下：

**车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用**

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率的确定：

(1) 对车辆成新率的确定，参照《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

**综合成新率=理论成新率×调整系数 K**

其中：理论成新率 =  $(1-d)^n$

调整系数  $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

故综合成新率 =  $(1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率

$N$  = 车辆经济耐用年限

$1/N$  = 车辆平均年损耗率

$n$  = 车辆实际已使用年限

$k1$  = 车辆原始制造质量

$k2$  = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k3$  = 车辆维护保养情况

$k4$  = 车辆运行状态

$k5$  = 车辆停放环境状况

### 3、评估举例

例1：别克（BUICK）SGM7240ATA（车辆清查评估明细表第1页，序号1）

车牌号：沪GQ3977

制造厂家：上海通用汽车有限公司

型号规格：SGM7240ATA

行驶公里：151,332.00公里

购置年月：2008年8月

账面原值：259,000.00元                      账面净值：10,360.00元

1) 重置全价的确定：

该车尚在销售，经向厂家询价含增值税车价为219,800.00元

车辆购置税=219,800.00/1.17×10%=18,786.32元

其他费用取1,000.00元

重置全价含增值税。

车辆重置全价=219,800.00/1.17+18,786.32+1,000.00=207,649.57（元）

2) 成新率的确定

该车为小型车，N取15年，已使用9.13年，

理论成新率=（1-d）<sup>n</sup>

$d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ ，N=15，n=9.13

经计算，理论成新率为19%。

该车使用频率等处于正常状况，不进行调整，故调整系数K取1，综合成新率为19%。

3) 评估值的确定：

评估值=重置全价×成新率=207,649.57×19%=39,453.42（元）

4) 车辆牌照价值的确定：

评估人员根据评估基准日最近日期的上海市单位非营运性客车额度拍卖平均中标价来确定车辆牌照价值。2017年09月上海市单位非营运性客车额度拍卖平均中标价为145,120.00元/张，取本次车辆牌照价值为145,120.00元。

#### 4、评估结果及增减值分析

委估固定资产—设备的账面净值为10,360.00元，评估净值为184,573.42元，评估增值174,213.42元，增值率1,681.60%。

具体评估结果见下表：

资产名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
车辆	259,000.00	10,360.00	352,769.57	184,573.42
合计	259,000.00	10,360.00	352,769.57	184,573.42

设备增值的主要原因是：资产占有方对委估设备规定的折价年限短于评估时对设备所考虑的经济使用年限，因而导致设备每年的折旧值偏高；运输设备考虑了车辆牌照价值，造成评估增值。

#### （四）在建工程—设备安装工程的清查和评估

在建工程-设备安装工程的账面值为679,210.13元，系龙樱制版公司根据租

赁客户的要求，为租赁方正常经营提供的电梯和燃气配套设施。评估人员对通过对在建工程项目的清查核实，了解在建项目的具体内容、进度等情况，同时核查了与在设备项目批准文件、成本明细项目及相关合同和结算资料，并抽查了相关原始凭证。

根据收集的合同，两项工程均有尾款没有支付，但实际工程已经安装完成，待租赁客户的酒店正式经营即可使用。考虑到这两项配套设施是租赁方愿意支付租赁费的价值组成，本次评估将包括未付工程款在内的全部账面值转入投资性房地产统一估算评估值，并将未付工程款和可以抵扣的增值税进项税额在其他应付款和其他应收款中分别反映。

在建工程—设备安装工程评估值为0.00元。

资产名称	账面值	评估值
在建工程—设备安装工程	679,210.13	0.00

#### (五) 负债的清查和评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点检验核实各项负债在评估目的实现后，公司实际支付给债权人的债务额。

委估的负债包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

##### 1、应付职工薪酬的清查和评估

应付职工薪酬账面值为 33,914.80 元，系被评估单位应付的职工工资和奖金。评估人员核对了明细账与总账的一致性，并查阅了相关的计提和使用凭证，确认负债真实有效，本次评估按核实无误的账面值确定。

应付职工薪酬评估值为 33,914.80 元。

负债名称	账面值	评估值
应付职工薪酬	33,914.80	33,914.80

##### 2、应交税费的清查和评估

应交税费账面值 232,826.54 元，明细 4 项，系企业应缴的增值税、所得税、城建税、教育费附加。

评估人员核实了收集了企业的纳税申报表、隔月缴纳的完税税单，复核算了审计调整事项引起的税费变动过，确认应交税费余额无误。

应交税费评估值为 232,826.54 元：

负债名称	账面值	评估值
应交税费	232,826.54	232,826.54

##### 3、其他应付款的清查和评估

其他应付款账面值963,505.00元，明细4项，主要系代收的电增容费、应付

的租赁押金、工会经费等。

评估人员进行了抽查合同、凭证等审验程序款事项，对债务的真实性进行了验证，确认其他应付款余额均为未来实际需承担的债务。

评估人员在对在建工程项目的清查核实，根据收集的合同，两项工程均有尾款没有支付，但实际工程已经安装完成，待租赁客户的酒店正式经营即可使用。考虑到这两项配套设施是租赁方愿意支付租赁费的价值组成，本次评估将包括未付工程款在内的全部账面值转入投资性房地产统一估算评估值，并将未付工程款和可以抵扣的增值税进项税额在其他应付款和其他应收款中分别反映。

本次评估按调整后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为1,191,151.00元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	963,505.00	1,191,151.00

## 第四部分 评估结论及分析

### 一、评估结论及分析

经评估，评估基准日上海龙樱彩色制版有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 52,390,296.37 元。

评估前总资产账面值 7,170,503.30 元，评估值 53,848,188.71 元，增值 46,677,685.41 元，增值率 650.97%。

总负债账面值 1,230,246.34 元，评估值 1,457,892.34 元，增值 227,646.00 元，增值率 18.50%。

净资产账面值 5,940,256.96 元，评估值 52,390,296.37 元，增值 46,450,039.41 元，增值率 781.95%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

金额单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	263.77	266.36	2.59	0.98
非流动资产	453.28	5,118.46	4,665.18	1,029.20
其中：投资性房地产净额	384.32	5,100.00	4,715.68	1,227.02
固定资产净额	1.04	18.46	17.42	1,675.00
在建工程净额	67.92	-	-67.92	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>717.05</b>	<b>5,384.82</b>	<b>4,667.77</b>	<b>650.97</b>
流动负债	123.02	145.79	22.77	18.51
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>123.02</b>	<b>145.79</b>	<b>22.77</b>	<b>18.51</b>
<b>净资产</b>	<b>594.03</b>	<b>5,239.03</b>	<b>4,645.00</b>	<b>781.95</b>

本次评估增值较大的系公司的投资性房地产，主要原因是房地产购置年限较早，近年上海房地产升值幅度较大所致。

### 二、特别事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用

以及在评估基准日的外部经济环境前提下,根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值,没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响;同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时,评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托方用于本报告载明的股权转让服务。一般来说,由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同,同样的资产会表现出不同的价值,我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,恕不对上述资料的真实性负责。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作,我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

8. 在评估股东全部权益价值时,被评估单位所拥有的土地使用权相对于账面值发生了较大的增值。本次评估我们没有考虑与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税对评估结果的影响。我们敬请股权交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

9. 本项评估的目的是股权转让,除非另有说明,在评估股东权益价值时,我们没有考虑委估股权交易时,有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜(例如企业或个人所得税)需由国家税务机关依法处理。按通常惯例,股权交易是股东之间的经济行为,一般不涉及被评估单位的账务调整,因此,本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

10. 委估投资性房地产的产证用途为厂房,截止本次评估基准日,被评估单位已将其整体租赁,租赁方拟将其改建成酒店对外经营。租赁合同约定为厂房整体出租,由承租方负责酒店各类证照的办理并保证在租赁期内证照有效。本次评估对租赁合同期内的出租收益按租约规定估算,由于无法确定租期届满后委估企业能否继续使用该房屋用于酒店经营,故按工业用途计算租赁期届满后的租金收

益。

上海立信资产评估有限公司