

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	6
	五、评估基准日	6
	六、评估依据	7
	七、评估方法	8
	八、评估过程	9
	九、评估假设	11
	十、评估结论	11
	十一、特别事项说明	12
	十二、评估报告使用限制说明	12
	十三、评估报告日	13
第四部分	附件	15

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。

上海物资贸易股份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（2014）2048号

摘要

一、委托方：上海物资贸易股份有限公司

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：上海物资贸易股份有限公司

四、评估目的：为满足上海物资贸易股份有限公司资产转让的需要，对位于上海市嘉定区安驰路915号1幢商场的市场价值进行估算，并发表专业意见。

五、评估基准日：2014年7月31日

六、评估对象及评估范围：评估对象和范围是上海市嘉定区安驰路915号1幢商场，企业申报资产账面价值为13,225,144.49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，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7月31日的评估价值为人民币62,061,000.00元（大写：陆仟贰佰零陆

万壹仟元整)。

十、评估报告使用有效期：自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日

十一、重大特别事项：

1、至评估基准日，北侧展厅及维修车间已出租，租赁期为 2014-1-1 至 2015-12-31 止，本次评估未考虑租赁情况对评估值的影响。

2、该房屋建筑物产证及测绘报告中均只登记了总建筑面积，证载总面积为 4294.74 平方米，评估对象各楼层面积是根据被评单位提供的上海市竣工规划验收测量成果报告书所测得的面积进行修正确定。

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

2014 年 9 月 26 日

上海物资贸易股份有限公司因资产出让行为涉及的

部分资产评估报告

沪财瑞评报（2013）2048号

正文

上海物资贸易股份有限公司：

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，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对上海物资贸易股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的上海市嘉定区安驰路915号1幢于2014年7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：上海物资贸易股份有限公司

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：上海市黄浦区南苏州路325号7楼

注册资本：人民币49597.2914万

法定代表人：秦青林

企业法人营业执照注册号：310000400093913

经营范围：经营金属材料、矿产品（不含铁矿石）、化轻原料、建材、木材、汽车（含小轿车）及配件、机电设备、燃料（不含成品油）、五金交电、针纺织品；进出口贸易业务（不含进口商品的分销业务）；仓储、信息咨询及技术服务。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）（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）

经营期限：1994年09月16日至不约定期限

（二）委托方与产权持有单位的关系

委托方即产权持有单位。

（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。

根据百联集团有限公司文件《关于同意出售嘉定区安驰路915号房地产的批复》（百联集团资[2014]167号），本次评估目的是为满足上海物资贸易股份有限公司因资产转让的需要，对位于上海市嘉定区安驰路915号1幢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

评估对象和范围是上海市嘉定区安驰路915号1幢，建筑面积为4294.74平方米。与委托方委托评估时的范围一致，根据委托方提供的资产评估申报资料显示，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
固定资产	13,225,144.49

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：

1、评估对象权益状况

评估对象东近小路、南靠博园路、西近墨玉南路，北临安驰路，已取得《上海市房地产权证》，权证编号为沪房地嘉字（2010）第022873号，权利人为上海物资贸易股份有限公司，土地使用权来源为出让，土地用途为商业，地号为嘉定区安亭镇13街坊29/2丘，宗地（丘）面积为4893平方米，建筑面积为4294.74平方米，评估对象位于1幢，钢结构，2008年竣工，房屋类型为商场。

2、评估对象区位状况

评估对象位于嘉定区安亭镇。

安亭镇位于上海市西北郊，南濒沪宁高速公路，西接江苏省昆山市，北归嘉定区，

处于嘉定、江苏昆山、青浦三地之交界，距上海市中心 32 公里，距上海虹桥机场 20 公里。

安亭不仅是上海国际汽车城的核心区域，也是上海市“一城九镇”建设的重点镇。新镇区依托上海国际汽车城，以汽车产业、房地产业和旅游业三大产业为支撑，建成高起点、特色鲜明的现代化城镇，是以轿车工业和轿车生产配套工业为主的现代化综合性工业城。

评估对象位于安亭镇，配套设施齐全，有安亭荟城市生活广场、汽车城大厦、上海汽车会展中心、上海汽车博览公园等，并有安亭 4 路、安亭 2 路、翔安路、安虹路、陆安线等公交线路及地铁：11 号线安亭站。

3、评估对象实物状况

评估对象总高 3 层，一楼层高 6.8 米，分为 3 个区域，南北侧为汽车展厅，展厅部分被分割为 2 层，夹层已计入房屋总建筑面积；连接两展厅的为汽车维修车间。2-3 层层高约 3.4 米，室内采用大空间结构，墙面刷涂料、水泥地坪、矿棉板吊顶。评估对象各层面积分布如下表：

楼层	建筑面积（平方米）
1F	2149.34
1F 夹层	658.4
2F	743.5
3F	743.5
小计	4294.74

评估对象外墙采用玻璃幕墙、铝塑板，1 层展厅地面铺大理石，夹层地坪铺复合木地板、地毯，内墙面刷涂料，部分吊顶；汽车维修车间采用环氧树脂地坪，内墙刷涂料，夹心彩钢板屋面。

现场查勘日，北侧展厅及维修车间已出租，租赁期为 2014-1-1 至 2015-12-31 止，南侧展厅、2-3 层空置。委估房产结构良好、维护状况一般。

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 7 月 31 日；

(二) 评估基准日选取的依据是百联集团有限公司文件《关于同意出售嘉定区安驰路 915 号房地产的批复》(百联集团资[2014]167 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出让暂行条例》及上海市制定的实施办法
- 8、《城市房地产出让管理规定》(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、《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、《城镇土地估价规程》（GB-T 18508 - 2001）
- 10、企业会计准则、企业会计制度

（三）经济行为依据

- 1、《关于同意出售嘉定区安驰路915号房地产的批复》（百联集团资[2014]167号）
- 2、评估业务约定书

（四）权属依据

《上海市房地产权证》（沪房地嘉字（2010）第022873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

评估对象登记房屋用途为商场，根据评估对象的特点，房地产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场比较法。

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评估技术方法。

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，故本次估价适用收益法。

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估价的方法。

（二）评估方法的具体应用

1、市场法

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。

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。

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9月15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9月18日至2014年9月19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及房地产权证，主要核对委估资产的名称、权属、建筑面积等；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. 评估范围和评估对象账面金额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

评估对象在评估基准日 2014 年 7 月 31 日的账面价值为人民币 13,225,144.49 元，采用市场比较法得出评估价值为人民币 62,061,000.00 元（大写：陆仟贰佰零陆万壹仟元整），增值率为 369.27%。

委估房产分别位于1—3层，其中1层夹层实际为2层，根据“2013年上海市基准地价成果”，各楼层修正情况见下表：

楼层	楼层修正系数	单价（元/平方米）	面积（平方米）	总价（元）
1F	1	18,900	2149.34	40,622,526
夹层	0.65	12,285	658.4	8,088,444
2F	0.5	9,450	743.5	7,026,075
3F	0.45	8,505	743.5	6,323,468
小计		14,450（平均单价）	4294.74	62,061,000.00

注：表中各楼层面积是根据上海市竣工规划验收测量成果报告测定的面积进行修正确定。

2、评估结果与账面值变动情况及原因分析

评估值与账面价值比较，增值额为48,835,855.51元，主要增值原因：

近年来，评估对象周边同类房地产市场价值的持续自然增值。

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、至评估基准日，北侧展厅及维修车间已出租，租赁期为2014-1-1至2015-12-31止，本次评估未考虑租赁情况对评估值的影响。

2、该房屋建筑物产证及测绘报告中均只登记了总建筑面积，证载总面积为4294.74平方米，评估对象各楼层面积是根据被评单位提供的上海市竣工规划验收测量成果报告书所测得的面积进行修正确定。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）上海物资贸易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。

（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经济行为批文、营业执照、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 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 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 9 月 26 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：孙磊

中国注册资产评估师：杨洁

首席评估师：沈丰

中国注册资产评估师：孙蔚

2014年9月26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、百联集团有限公司文件《关于同意出售嘉定区安驰路 915 号房地产的批复》(百联集团资[2014]167 号)
- 二、上海物资贸易股份有限公司营业执照
- 三、《上海市房地产权证》(沪房地嘉字(2010)第 022873 号)
- 四、房地产权属位置图、房地产现场勘查照片
- 五、上海物资贸易股份有限公司承诺函
- 六、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 七、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 八、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 九、本项目评估人员杨洁、孙蔚资质证书
- 十、资产评估业务约定书