



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

冠福控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的
上海五天实业有限公司投资性房地产公允价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2024]第 1032 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2024 年 3 月 27 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人.....	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日	24
第四部分、资产评估报告附件	25

第一部分、声明

声明

冠福控股股份有限公司：

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。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受冠福控股股份有限公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对冠福控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产在 2023 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为冠福控股股份有限公司以财务报告为目的（以公允价值模式进行后续计量）涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产在 2023 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产。评估范围为评估对象涉及的位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号的工业办公用房、公寓用房和地下车位，评估范围具体如下：

权证号	建筑物名称	实际用途	类别	建筑面积 (平方米)	账面价值 (元)
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 1 幢	办公	房地产	39,830.59	206,184,000.00
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 2 幢	办公	房地产	48,143.62	171,851,000.00
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 3 幢	公寓	房地产	16,698.85	121,886,000.00
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 7 幢	办公	房地产	16,360.38	97,527,000.00
沪房地青字(2013)第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 7 幢地下车库	车位	房地产	3,151.27	4,272,000.00

合计			124,184.71	601,720,000.00
----	--	--	------------	----------------

三、价值类型：公允价值。

四、评估基准日：2023年12月31日

五、评估方法：收益法。

六、评估结论：经采用收益法评估，冠福控股股份有限公司委托评估的上海五天实业有限公司投资性房地产于评估基准日2023年12月31日的评估值为陆亿陆仟壹佰叁拾柒万玖仟柒佰元整（RMB66,137.97万元），具体如下：

权证号	建筑物名称	用途	实际用途	建筑面积 (平方米)	评估值 (元)
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号1幢	工业	办公	39,830.59	222,843,500.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号2幢	工业	办公	48,143.62	196,143,000.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号3幢	其他	公寓	16,698.85	130,631,800.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢	工业	办公	16,360.38	107,279,700.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢地下车库	工业	车位	3,151.27	4,481,700.00
合计				124,184.71	661,379,700.00

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自2023年12月31日至2024年12月30日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 截止评估基准日，青浦区华徐公路888号（房地产权证号：沪房地青字(2013)第002424号）1幢、2幢、3幢、5幢、6幢、7幢和8幢存在查封等权利限制状况，具体如下：

序号	坐落	限制人	限制类型	限制方式	限制原因
1	华徐公路888号1幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
2	华徐公路888号2幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
3	华徐公路888号3幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号

4	华徐公路 888 号 5 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
5	华徐公路 888 号 6 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
6	华徐公路 888 号 7 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号
7	华徐公路 888 号 8 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤 0304 民初 38090 号

本次评估未考虑相关负债及房地产权利限制状况对评估结论产生的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

冠福控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的 上海五天实业有限公司投资性房地产公允价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2024]第 1032 号

冠福控股股份有限公司：

湖北众联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，采用收益法，按照必要的评估程序，对冠福控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产在 2023 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：冠福控股股份有限公司

住所：荆州开发区深圳大道 118 号（自主申报）

注册资本：贰拾陆亿叁仟叁佰捌拾叁万陆仟贰佰玖拾圆人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：邓海雄

成立日期：2002 年 9 月 28 日

统一社会信用代码：9135000070536404XU

经营范围：对医疗业，制造业，采矿业，能源业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，居民服务业，教育业，文化、体育和娱乐业的投资；仓储服务（不含危险品）；物业管理；房屋租赁；对外贸易；企业管理咨询；会议及展览服务；日用品、体育用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、五金交电、金属材料、电子产品、针纺织品的销售；计算

机技术、医疗、医药技术的研发。（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）产权持有单位概况

名称：上海五天实业有限公司

住所：青浦区徐泾镇华徐公路 888 号

注册资本：20000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2002-06-07

法定代表人：龚新文

统一社会信用代码：91310118739789134P

经营范围：实业投资，绿化工程，商务咨询，计算机软硬件研究开发，自有房屋租赁，仓储服务（除危险化学品），投资管理，货物运输代理，生产加工日用及工艺美术陶瓷制品、竹木制品、玻璃制品、藤、棕、草工艺制品、纸制品、塑料制品、不锈钢制品、包装材料、办公用品、办公设备、家具、电子产品、电子计算机、塑料搪瓷制品、工艺礼品（象牙及其制品除外）、超市货架，销售化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、金属材料、矿产品、木材、燃料油、电线、电缆、电缆附件、高低压电气及成套设备、广告器材、电子元件、液压和气压动力机械及元件、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、日用百货、机械电子设备、工艺美术品（象牙及其制品除外）、建筑材料、纸、纸制品、汽车、汽车配件、船舶及器材、手表、化妆品、橡胶原料及制品，从事货物及技术的进出口业务，停车场管理服务。【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】

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人即产权持有单位。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，冠福控股股份有限公司以财务报告为目

的拟对上海五天实业有限公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，湖北众联资产评估公司接受冠福控股股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产的公允价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为上海五天实业有限公司拥有的投资性房地产。

（二）评估范围

评估范围为评估对象涉及的位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号的工业办公用房、公寓用房和地下车位，其中包含了委估投资性房地产配套的辅助设施以及所分摊的土地使用权价值，评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。具体评估范围如下：

权证号	建筑物名称	实际用途	类别	建筑面积 (平方米)	账面价值 (元)
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号1幢	办公	房地产	39,830.59	206,184,000.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号2幢	办公	房地产	48,143.62	171,851,000.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号3幢	公寓	房地产	16,698.85	121,886,000.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢	办公	房地产	16,360.38	97,527,000.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢地下车库	车位	房地产	3,151.27	4,272,000.00
合计				124,184.71	601,720,000.00

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估对象概况如下：

1. 地理位置

青浦区，中国上海市辖区，地处上海市西南部，太湖下游，黄浦江上游。东与虹桥综合交通枢纽毗邻，西连江苏省吴江、昆山两市，南与松江区、金山区及浙江省嘉善县接壤，北与嘉定区相接。

青浦居江、浙、沪交汇处，境内地势平坦，河港纵横，道路宽广，气候宜人。东距上海虹桥国际机场仅 6.4 公里，318 国道贯穿全境，沪宁、沪杭高速公路越境而

过，水陆空交通便捷，通讯功能已达国内、国际程控化。青浦物产丰富，工业门类齐全，商贸市场繁荣，文化教育发达，综合经济实力已雄居中国百强县 20 位。

区内白鹤镇是西气东输管道的终点。境内有全国重点文物保护单位的福泉山遗址、崧泽古文化遗址、旧青浦、陈云故居、蟠龙古镇和江南水乡古镇朱家角镇等。

2. 建筑物概况

评估对象位于上海市青浦区华徐公路 888 号，园区名为中国梦谷，四至为：东至汇龙路，西临华徐公路，南倚徐祥路，北靠泗沙路。

评估对象 1 幢建筑面积 39,830.59 平方米，钢混结构，建成于 2008 年，房屋证载用途为工厂，实际用途为办公，相对应的土地使用权面积 20,097.70 平方米，在会计核算上作为投资性房地产；2 幢建筑面积 48,143.62 平方米，钢混结构，建成于 2008 年，房屋证载用途为工厂，实际用途为办公，相对应的土地使用权面积 24,292.29 平方米，在会计核算上作为投资性房地产；3 幢的房地产建筑面积为 16,698.85 平方米，钢混结构，建成于 2009 年，房屋证载用途为其他，实际用途为公寓，相对应的土地使用权面积 8,425.90 平方米，在会计核算上作为投资性房地产；7 幢建筑面积为 19,511.65 平方米，其中地上部分建筑面积为 16,360.38 平方米、地下部分建筑面积为 3,151.27 平方米，钢混结构，建成于 2012 年，房屋证载用途为工厂，实际用途为办公，相对应的土地使用权面积 9,845.18 平方米，在会计核算上作为投资性房地产。

委估房地产评估基准日以前年度均整体出租给其他公司经营，维护保养较好。

3. 市政基础设施条件及周围环境

评估对象周边市政基础设施齐全，周围环境较优。

4. 权属状况

根据产权持有单位提供的《上海市房地产权证》和《上海市不动产登记簿》显示如下：

①权利人为上海五天实业有限公司，权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为工业用地，宗地号为青浦区徐泾镇 3 街坊 17/5 丘，使用年限为 50 年，宗地（丘）面积为 62,959 平方米，使用权面积为 62,958.5 平方米，使用期限为 2003 年 9 月 8 日至 2053 年 9 月 7 日止。房地产权利状况如下：

权证号	幢号	房屋类型	用途	建筑面积 (平方米)	总层数	竣工日期

沪房地青字(2013)第002424号	华徐公路888号1幢	工厂	办公	39,830.59	7	2008年
沪房地青字(2013)第002424号	华徐公路888号2幢	工厂	办公	48,143.62	5	2008年
沪房地青字(2013)第002424号	华徐公路888号3幢	其他	公寓	16,698.85	7	2009年
沪房地青字(2013)第002424号	华徐公路888号7幢	工厂	办公	19,511.65	11	2012年

备注：其中华徐公路888号7幢建筑面积中含地下建筑面积3,151.27平方米，用途为车位。

②他项权利状况

截止评估基准日，青浦区华徐公路888号（房地产权证号：沪房地青字（2013）第002424号）1幢、2幢、3幢、5幢、6幢、7幢和8幢存在查封等权利限制状况，具体如下：

序号	坐落	限制人	限制类型	限制方式	限制原因
1	华徐公路888号1幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
2	华徐公路888号2幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
3	华徐公路888号3幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
4	华徐公路888号5幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号
5	华徐公路888号6幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号
6	华徐公路888号7幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号
7	华徐公路888号8幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号

(三) 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

本次资产评估报告未引用其他机构评估结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为公允价值。

执行以财务报告为目的的评估业务，根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与冠福控股股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

7. 《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）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号，1995 年 1 月 1 日起施行；2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于城市房地产管理法第三次修正的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

9. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正），1999 年 1 月 1 日起施行；2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于土地管理法第三次修正的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

10. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

11. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；

12. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；

13. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；

14. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

8. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
14. 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》；
15. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 《上海市房地产权证》；
3. 《上海市房地产登记簿》
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同和权属证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
5. 产权持有单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
6. 委托人即产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
7. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
8. 评估人员现场勘察记录工作底稿、收集的各类与评估相关的佐证资料；
9. 由委托人即产权持有单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
10. 委托人提供的其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据资产评估方法准则和《以财务报告为目的的评估指南》，资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《投资性房地产评估指导意见》，本次评估的目的系为了反映投资房地产

于评估基准日的公允价值，为委托方以公允价值计量投资性房地产提供参考意见，公允价值的评估一般采用收益法。

市场法适用于同类房地产交易案例比较多的估价，本次评估对象为工业用地上建造的办公楼和公寓以及地下车位。据《上海市不动产登记簿》记载：2013-10-24 根据青房管[3013]85 号文，上海五天实业有限公司位于青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 3 幢，该项目认定为单位租赁房（公共租赁房），该项目只租不售，只发大产证，不得分割办理小产证。除随同单位资产整体处置外，单位租赁房不得转让。并且房产证载明土地使用权类型为工业用地，附近园区整体出售的案例较少，可比性较差。故本次评估房地产不适宜采用市场法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估，本次评估对象是委托人以获取租金收益或出售为目的而持有的，且评估对象历史年度均处于对外租赁状态，有稳定的租金收入，可以收集到相关的出租数据，其未来收益是可以预期的，并且附近有活跃的同类资产租赁市场，故本次评估房地产可采用收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

◆收益法

收益法是在求取评估对象房地产价格时，运用适当还原率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

运用收益法估价一般分为下列 4 个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估价对象的未来收益（如净收益）；③求取报酬率或资本化率、收益乘数；④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

本次评估涉及的收益法公式为两阶段模型：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^n} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{(m-n)}} \right]$$

其中：V - 房地产在估价时点的收益价格

- A_i - 房地产未来第 i 年的净收益
 A - 房地产第 i 年以后等额净收益
 Y - 房地产的报酬率（折现率）
 m - 房地产的收益期限
 n - 房地产净收益有变化的期限

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括产权持有单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2024 年 1 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括房屋建筑物类资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导产权持有单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2. 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3. 继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用；

4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5. 委托人（即产权持有单位）及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；

6. 没有考虑当前及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结论的影响。

7. 假定产权持有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；

8. 假设评估基准日后投资性房地产的租金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中期产生。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

（一）评估结论如下：

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，履行了资产评估必要的程序，采用收益法，对纳入评估范围的上海五天实业有限公司投资性房地产在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，其评估结论如下。

账面价值 60,172.00 万元，评估价值 66,137.97 万元，增值 5,965.97 万元，增值率 9.91%。

评估价值大写：（人民币）陆亿陆仟壹佰叁拾柒万玖仟柒佰元整。

具体如下：

权证号	建筑物名称	用途	实际用途	建筑面积 (平方米)	评估值 (元)
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号1幢	工业	办公	39,830.59	222,843,500.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号2幢	工业	办公	48,143.62	196,143,000.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号3幢	其他	公寓	16,698.85	130,631,800.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢	工业	办公	16,360.38	107,279,700.00
沪房地青字(2013)第002424号	青浦区徐泾镇华徐公路888号7幢地下车库	工业	车位	3,151.27	4,481,700.00
合计				124,184.71	661,379,700.00

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

(二) 主要增减值情况分析：

增减值原因分析：委估投资性房地产账面价值 60,172.00 万元，评估价值 66,137.97 万元，增值 5,965.97 万元，增值率 9.91%，增值的主要原因为上海五天实业有限公司与上海铁联企业管理咨询有限公司和上海申虹经济发展有限公司的园区租赁合同解除，租期外市场租金较原租赁合同租金有较大增长，因此收益法评估结果有一定增值。

十一、特别事项说明

以下为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：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 截止评估基准日，青浦区华徐公路 888 号（房地产权证号：沪房地青字（2013）第 002424 号）1 幢、2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢和 8 幢存在查封等权利限制状况，具体如下：

序号	坐落	限制人	限制类型	限制方式	限制原因
1	华徐公路 888 号 1 幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初 4 号
2	华徐公路 888 号 2 幢	北京市第二中级人民	司法限制	轮候查封	(2019)京 02 民初

		法院			4号
3	华徐公路888号3幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
4	华徐公路888号5幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号
5	华徐公路888号6幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号
6	华徐公路888号7幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号
7	华徐公路888号8幢	北京市第二中级人民法院	司法限制	轮候查封	(2019)京02民初4号
		广东省深圳市福田区人民法院	司法限制	轮候查封	(2018)粤0304民初38090号

本次评估未考虑相关负债及房地产权利限制状况对评估结论产生的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况；

无。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项:涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等,应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况;

无。

（七）其他需要说明的事项。

1. 本次评估结论中的评估值为不含税价值。

2. 根据委托人及产权持有单位提供的《关于上海五天实业与申虹公司解除租赁合同的工作报告》,上海五天实业有限公司与上海申虹经济发展有限公司于2023年12月31日解除园区租赁合同,2024年1月至3月为交接期,交接期租金为773.325万元。本次评估交接期按约定的租金考虑,交接期后按市场客观租金计算,未考虑《工作报告》中约定的违约金和装修改造补偿款对评估结论产生的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用;

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2023年12月31日至2024年12月30日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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专业人员不承担责任；

（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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 3 月 27 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2024 年 3 月 27 日

第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件四：签名资产评估师的承诺函；
- 附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件六：资产评估机构营业执照副本；
- 附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件九：资产评估汇总表或者明细表。

附件一：委托人和产权持有单位营业执照

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函

附件四：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

冠福控股股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位以财务报告为目的所涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产，以 2023 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

2024 年 3 月 27 日

附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件六：资产评估机构营业执照副本

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论较大差异说明

委估投资性房地产账面价值60,172.00万元，评估价值80,744.90万元，增值20,572.90万元，增值率34.19%，增值的主要原因为上海五天实业有限公司与上海铁联企业管理咨询有限公司和上海申虹经济发展有限公司的园区租赁合同解除，市场租金较原租赁合同租金有较大增长，因此收益法评估结果有较大增值，故资产账面价值与评估结论有较大差异。

附件九：资产评估汇总表或者明细表

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 16 层

法定代表人：胡家望

联系人：尚赤

联系电话：(027) 85826771

邮政编码：430077