本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

（报告书）

共 1 册 第 1 册

项目名称： **农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告**

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0296 号

上海东洲资产评估有限公司

2019 年 03 月 19 日

声　　明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

（目录）

项目名称 **农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告**

报告编号 东洲评报字【2019】第 0296 号

目录 ..... 3#
摘要 ..... 4#
正文 ..... 7#
一、# 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 ..... 7#
（一）#委托人概况： ..... 7#
（二）#产权持有单位概况: ..... 8#
（三）#委托人与产权持有单位之间的关系 ..... 8#
（四）#其他资产评估报告使用人 ..... 9#
二、# 评估目的 ..... 9#
三、# 评估对象和评估范围 ..... 9#
四、# 价值类型及其定义 ..... 14#
五、# 评估基准日 ..... 15#
六、# 评估依据 ..... 15#
（一）#经济行为依据 ..... 15#
（二）#法律法规依据 ..... 15#
（三）#评估准则依据 ..... 16#
（四）#资产权属依据 ..... 17#
（五）#评估取价依据 ..... 17#
（六）#其他参考资料 ..... 17#
（七）#引用其他机构出具的评估报告 ..... 17#
（八）#利用的其他专业报告 ..... 17#
七、# 评估方法 ..... 17#
（一）#评估方法概述 ..... 17#
（二）#评估方法的选择 ..... 18#
（三）#收益法介绍 ..... 18#
八、# 评估程序实施过程和情况 ..... 19#
九、# 评估假设 ..... 20#
（一）#基本假设 ..... 20#
（二）#一般假设 ..... 21#
十、# 评估结论 ..... 21#
（一）#评估结论 ..... 21#
（二）#资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 ..... 21#
（三）#评估结论有效期 ..... 22#
（四）#有关评估结论的其他说明 ..... 22#
十一、#特别事项说明 ..... 22#
十二、#评估报告使用限制说明 ..... 25#
十三、#评估报告日 ..... 26#

农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0296 号

（摘要）

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：光明房地产集团股份有限公司、上海牛奶（集团）有限公司

产权持有单位：农工商房地产(集团)有限公司

评估目的：部分资产协议转让

经济行为：根据光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174号）”文件及光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”，光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购，农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让涉及的瑕疵房地产，本次评估即为农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产提供市场价值参考

评估对象：农工商房地产(集团)有限公司拟协议转让的部分房地产

评估范围：评估范围为农工商房地产（集团）有限公司持有的8项房地产，建筑面积合计6,541.77平方米，房产用途包括办公、商业和其他。入账科目为存货，账面价值为1,577,571.24元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：采用收益法评估

因本次评估是光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购，农工商房地产

(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让涉及的瑕疵房地产。基于原交易时的评估方法为收益法，故本次仅选择收益法评估，并作为本次评估结论。

评估结论：经评估，产权持有单位拟协议转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币69,305,705.00元（含税）。大写人民币：陆仟玖佰叁拾万伍仟柒佰零伍元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

1）评估对象土地使用权性质为划拨，无法在市场上进行交易及更名，本次在评估测算中扣除出让金处理，本次评估处理原则与前次作价进股份公司时的作价方法相同。

2）本次委估资产中有部分房产实质是业主共有的配套设施用房，权利人农工商房地产（集团）有限公司无处置权和收益权，本次这部分房产价值评估为0，本次评估处理原则与前次作价进股份公司时的作价方法相同。这部分房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途/类型	建筑面积（M²）	备注
1	沪（2019）长字不动产权第002032 号	虹桥路 2222 弄 49 号 201 室	其他	387.06	业委会
2	沪（2018）长字不动产权第007291 号	程家桥路 80 弄 52 号底层	其他	261.21	业委会
3	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号地下室	其他	654.93	自行车库
4	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号六 p 层	办公	481.73	设备层
	合计			1,784.93	

3）编号沪（2018）杨字不动产权第016876号不动产权证书包含中原路99弄5-7、11-13、85、87号房产，截至评估基准日，该房地产权证未做产证分割，委托人仅将其中85、87号商铺纳入评估范围。故本次仅为纳入评估范围内的85、87号商铺提供评估结果做参考。

4）本次委估资产中有部分资产权证记载的权利人名称为农工商房地产（集团）有限公司的曾用名，权证未做变更，这部分房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	权证记载权利人名称
1	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号地下室	上海农工商房地产（集团）有限公司
2	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号六 p 层	上海农工商房地产（集团）有限公司

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0296 号

正文

光明房地产集团股份有限公司、上海牛奶（集团）有限公司：

上海东洲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，采用收益法评估，按照必要的评估程序，对农工商房地产(集团)有限公司拟转让的部分资产于 2018 年 12 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、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

1.委托人一

公司名称：光明房地产集团股份有限公司（简称“光明地产”）

股票代码：光明地产/600708

类　　型：其他股份有限公司（上市）

住　　所：中国（上海）自由贸易试验区张扬路838号25楼A座

法定代表人：沈宏泽

注册资本：人民币171433.5956万元整

成立日期：1993年1月4日

营业期限：1993年1月4日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【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】

2.委托人二

公司名称：上海牛奶（集团）有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：枫林路251号

法定代表人：万黎峻

注册资本：人民币80000.0000万元整

成立日期：1997年6月2日

营业期限：1997年6月2日至2047年6月1日

经营范围：生产、加工橡胶制品、畜牧机械、乳品食品加工机械、塑料及纸质包装容器，饲料销售，从事牛奶、奶牛领域内的科研和咨询服务，食品销售管理（非实物方式），实业投资，资产管理，自有房屋租赁，物业管理，附设分支机构。【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：

公司名称：农工商房地产（集团）有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：上海市普陀区长寿路798号208室

法定代表人：沈宏泽

注册资本：人民币112000.0000万元整

成立日期：1988年5月14日

营业期限：1988年5月14日至无固定期限

经营范围：企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源开发、置换、租赁、转让、房地产开发与房地产的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。【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】

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人光明房地产集团股份有限公司是产权持有单位农工商房地产（集团）有限公司的控股股东。

委托人上海牛奶（集团）有限公司是本次经济行为的协议受让方，是光明食品（集团）有限公司的控股子公司。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、 评估目的

部分资产协议转让。

根据光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174号）”文件及光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”，光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购，农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让涉及的瑕疵房地产，本次评估即为农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产提供市场价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

农工商房地产(集团)有限公司拟协议转让的部分房地产。

（二）评估范围

评估范围为农工商房地产（集团）有限公司持有的8项房地产，建筑面积合计6,541.77平方米，房产用途包括办公、商业和其他。入账科目为存货，账面价值为1,577,571.24元。

上述资产数据未经过审计机构的专项审计，由产权持有单位负责申报，经资产评估师与委托人沟通并获得确认。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

名称	账面价值
虹桥路 2282-2286 号（双）	684,492.30
虹桥路 2282-2286 号（双）底层	249,712.27
虹桥路 2222 弄 49 号 101 室等	344,146.61
程家桥路 80 弄 52 号底层	88,309.71
闵行区程家桥路 170 号	116,221.60
中原路 99 弄 5 号等（85 号、87 号）	6,444.00
南丹东路 8、18、28 号地下室	50,833.61
南丹东路 8、18、28 号六 p 层	37,411.14
合计	1,577,571.24

（三）委估资产的主要情况

1.概况

委评资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途/类型	建成时间	建筑面积（M²）
1	沪（2019）长字不动产权第 002033 号	虹桥路 2282-2286 号（双）底层北部部分等	文化馆	1995 年	1,341.91
2	沪（2018）长字不动产权第 007293 号	虹桥路 2282-2286 号（双）底层	办公	1995 年	1,187.25
3	沪（2019）长字不动产权第 002032 号	虹桥路 2222 弄 49 号 101 室等	办公、其他	2000 年	1,724.90
4	沪（2018）长字不动产权第 007291 号	程家桥路 80 弄 52 号底层	其他	1993 年	261.21
5	沪（2019）闵字不动产权第 009558 号	闵行区程家桥路 170 号	办公	1998 年	552.57
6	沪（2018）杨字不动产权第 016876 号	中原路 99 弄 5 号等（85 号、87 号）	店铺	1990 年	337.27
7	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号地下室	其他	1995 年	654.93
8	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号六 p 层	办公	1995 年	481.73
	合计				6,541.77

2.产权登记状况

1）虹桥路2282-2286号（双）底层北部部分等

产证编号	沪（2019）长字不动产权第 002033 号
权利人	农工商房地产（集团）有限公司
坐落	虹桥路 2282-2286 号（双）底层北部部分等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：划拨
用途	土地用途：文化体育娱乐/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：3220.00 平方米/ 建筑面积：1341.91 平方米

使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：长宁区程家桥街道 235 街坊 1/1 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋状况：详见附记

附记：

幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
	底层北部部分	149.58	文化馆		3	1995	划拨
	二、三层北部部分	1192.33	文化馆		3	1995	划拨
		1341.91					

2）虹桥路2282-2286号（双）底层

产证编号	沪（2018）长字不动产权第 007293 号
权利人	农工商房地产（集团）有限公司
坐落	虹桥路 2282-2286 号（双）底层
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：划拨
用途	土地用途：文化体育娱乐/房屋用途：办公
面积	宗地面积：3220.00 平方米/ 建筑面积：1187.25 平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：长宁区程家桥街道 235 街坊 1/1 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 室号部位：底层； 类型：办公楼； 总层数：3； 竣工日期：1995 年。

3）虹桥路2222弄49号101室等

产证编号	沪（2019）长字不动产权第 002032 号
权利人	农工商房地产（集团）有限公司
坐落	虹桥路 2222 弄 49 号 101 室等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：划拨
用途	土地用途：文化体育娱乐/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：1681.00 平方米/ 建筑面积：1724.90 平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：长宁区程家桥街道 233 街坊 18/2 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋状况： 详见附记

附记：

幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质

	201 室	387.06	其他		5	2000	划拨
	102 室	87.44	其他		5	2000	划拨
	101 室	127.92	其他		5	2000	划拨
	501 室	355.08	办公楼	办公	5	2000	划拨
	401 室	383.70	办公楼	办公	5	2000	划拨
	301 室	383.70	办公楼	办公	5	2000	划拨
		1,724.90					划拨

4）程家桥路80弄52号底层

产证编号	沪（2018）长字不动产权第 007291 号
权利人	农工商房地产（集团）有限公司
坐落	程家桥路 80 弄 52 号底层
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：划拨
用途	土地用途：住宅
面积	宗地面积：18983.00 平方米/ 建筑面积：261.21 平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：长宁区程家桥街道 236 街坊 6 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 室号部位：底层； 类型：其他； 总层数：6； 竣工日期：1993 年。

5）闵行区程家桥路170号

产证编号	沪（2019）闵字不动产权第 009558 号
权利人	农工商房地产（集团）有限公司
坐落	程家桥路 170 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：划拨
用途	土地用途：办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：389.00 平方米/ 建筑面积：552.57 平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区虹桥镇 885 街坊 7 丘； 使用权面积：389.00 平方米； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 幢号：1 室号部位：全幢； 类型：办公楼； 总层数：3； 竣工日期：1998 年。

6）中原路99弄5号等（85号、87号）

产证编号	沪（2018）杨字不动产权第 016876 号
权利人	农工商房地产（集团）有限公司
坐落	中原路 99 弄 5 号等（详见附记）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：划拨
用途	土地用途：住宅/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：14884.00 平方米/ 建筑面积：860.57 平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：杨浦区五角场镇街道 331 街坊 1 丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

附记：具体门牌号：中原路99弄5-7、11-13、85、87号。

幢号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
85 号	一层	185.72	店铺	店铺	1	1990 年	划拨
87 号	一层	151.55	店铺	店铺	1	1990 年	划拨
合计		337.27					

7）南丹东路8、18、28号地下室及六p层

产证编号		沪房地产徐字（2005）第 027627 号			
权利人		上海农工商房地产（集团）有限公司			
房地坐落		南丹东路 8、18、28 号			
土地状况	使用权来源	划拨	房屋状况	幢号	详见附记
	用途	住宅		室号或部位	详见附记
	地号	徐汇区徐家汇街道 127 街坊 10/1 丘		建筑面积	详见附记
	宗地（丘）面积	1725		类型	详见附记
	使用期限			用途	详见附记
	总面积	127.4		层数	详见附记
	独用面积			竣工日期	详见附记
	分摊面积	127.4			

附记：

幢号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
	地下室	654.93	其他		18	1995-10-1
	六 p 层	481.73	办公楼	办公	18	1995-10-1
合计		1,136.66				

3.清查情况说明

本次委估资产中有部分房产实质是业主共有的配套设施用房，权利人农工商房地产（集团）有限公司无处置权和收益权。这部分房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途/类型	建筑面积（M²）	备注
1	沪（2019）长字不动产权第 002032 号	虹桥路 2222 弄 49 号 201 室	其他	387.06	业委会

2	沪（2018）长字不动产权第 007291 号	程家桥路 80 弄 52 号底层	其他	261.21	业委会
3	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号地下室	其他	654.93	自行车库
4	沪房地徐字（2005）第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号六 p 层	办公	481.73	设备层
	合计			1,784.93	

可售（可收益）房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途/类型	建成时间	建筑面积（M²）
1	沪（2019）长字不动产权第 002033 号	虹桥路 2282-2286 号（双）底层北部部分等	文化馆	1995 年	1,341.91
2	沪（2018）长字不动产权第 007293 号	虹桥路 2282-2286 号（双）底层	办公	1995 年	1,187.25
3	沪（2019）长字不动产权第 002032 号	虹桥路 2222 弄 49 号 101 室等	办公、其他	2000 年	1,337.84
4	沪（2018）长字不动产权第 007291 号	程家桥路 80 弄 52 号底层	其他	1993 年	0.00
5	沪（2019）闵字不动产权第 009558 号	闵行区程家桥路 170 号	办公	1998 年	552.57
6	沪（2018）杨字不动产权第 016876 号	中原路 99 弄 5 号等（85 号、87 号）	店铺	1990 年	337.27
7	沪房地徐字(2005)第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号地下室	其他	1995 年	0.00
8	沪房地徐字(2005)第 027627 号	南丹东路 8、18、28 号六 p 层	办公	1995 年	0.00
	合计				4,756.84

四、 价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取的价值类

型为市场价值。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、产权持有单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174 号）”文件；

2. 光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”；

3. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号）；

2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表

大会常务委员会第二十九次会议通过）；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

11. 《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）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

13. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；

14. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估（2018）353号）；

15. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 《房地产权证》、《不动产权证书》；
2. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 搜房网等网站的房地产租金价格挂牌数据；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
2. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

无。

（八）利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

无。

七、 评估方法

（一）评估方法概述

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法。

市场法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

待估房地产评估值＝交易实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定

评估对象价值的评估方法。

计算公式：$P=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期。

成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

（二）评估方法的选择

本次采用收益法评估。

委评房地产为位于上海市，周边房地产租金市场较成熟，本次采用收益法进行评估。由于委估资产占用土地为划拨用地，评估结果将扣除出让金，出让金按照基准地价修正法确定。

适合采用的评估方法理由：该区域类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，收益法能较好体现房地产的市场价值，并且与委估房地产 2013 年 12 月 31 日进入光明房地产集团股份有限公司时采用的评估方法一致。

不适采用的评估方法理由：委估房地产土地为划拨条件下的瑕疵房地产，因划拨地上存量资产变性中存在的各类客观原因，划拨用地不具备正常交易及更名等可能性，故不适用市场法。该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

（三） 收益法介绍

调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。计算公式：$P=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；

八、 评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一） 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二） 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年1月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三） 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四） 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑产权持有单位及其资产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其评估结论的影响。

3.假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估对象于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结论

经评估，产权持有单位拟协议转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币69,305,705.00元（含税）。大写人民币：陆仟玖佰叁拾万伍仟柒佰零伍元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

主要增减值分析如下：

评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日　　金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	157.76	6,930.57	6,772.81	4,293.11
资产合计	**157.76**	**6,930.57**	**6,772.81**	**4,293.11**

增减值原因：

房地产评估值为6,930.57万元，账面价值157.76万元，增值率为4,293.11%。增值原因是近年来房地产升值较快导致。

（三）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（四）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1）评估对象土地使用权性质为划拨，无法在市场上进行交易及更名，本次在评估测算中扣除出让金处理，本次评估处理原则与前次作价进股份公司时的作价方法相同。

2）本次委估资产中有部分房产实质是业主共有的配套设施用房，权利人农工商房地产（集团）有限公司无处置权和收益权，本次这部分房产价值评估为0，本次评估处理原则与前次作价进股份公司时的作价方法相同。这部分房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途/类型	建筑面积（M²）	备注
1	沪（2019）长字不动产权第002032号	虹桥路2222弄49号201室	其他	387.06	业委会
2	沪（2018）长字不动产权第007291号	程家桥路80弄52号底层	其他	261.21	业委会
3	沪房地徐字（2005）第027627号	南丹东路8、18、28号地下室	其他	654.93	自行车库
4	沪房地徐字（2005）第027627号	南丹东路8、18、28号六p层	办公	481.73	设备层
	合计			1,784.93	

3）编号沪（2018）杨字不动产权第016876号不动产权证书包含中原路99弄5-7、11-13、85、87号房产，截至评估基准日，该房地产权证未做产证分割，委托人仅将其中85、87号商铺纳入评估范围。故本次仅为纳入评估范围内的85、87号商铺提供评估结果做参考。

4）本次委估资产中有部分资产权证记载的权利人名称为农工商房地产（集团）有限公司的曾用名，权证未做变更，这部分房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	权证记载权利人名称
1	沪房地徐字（2005）第027627号	南丹东路8、18、28号地下室	上海农工商房地产（集团）有限公司
2	沪房地徐字（2005）第027627号	南丹东路8、18、28号六p层	上海农工商房地产（集团）有限公司

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（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说明：

无。

（七）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

本次委估资产中部分资产已租赁，企业未申报除租赁外相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现除租赁外相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评

估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本次评估结果未考虑交易环节的税负对估值本身的影响，也未考虑企业持有物业出售所需要承担的土增税、所得税等税负。

3. 本次评估结果为含增值税市场价值，税率为5%。

4. 除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（六） 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的

依据。

（七） 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求产权持有单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门批准决定。

（八） 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年03月19日。

（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
签字资产评估师 Tel:021-52402166	林小亮
Tel:021-52402166	汤桂杰
资产评估报告日	2019 年 03 月 19 日
公司地址	200050 中国・上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话	021-52402166（总机）　021-62252086（传真）
网址	www.dongzhou.com.cn

扫描全能王 创建

资产评估报告

（报告附件）

项目名称 **农工商房地产(集团)有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告**

报告编号 东洲评报字【2019】第 0296 号

序号 **附件名称**

1. 光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174号）”文件
2. 光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”
3. 光明房地产集团股份有限公司法人营业执照
4. 上海牛奶（集团）有限公司法人营业执照
5. 农工商房地产(集团)有限公司法人营业执照
6. 产权持有单位房地产权证、不动产权证书及其他权利证明
7. 评估委托人和相关当事方承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估机构资格备案证书
12. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

（报告书）

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0297 号

上海东洲资产评估有限公司

2019 年 03 月 19 日

声　　明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

（目录）

项目名称 **上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告**

报告编号 东洲评报字【2019】第 0297 号

目录 ..... 3#
摘要 ..... 4#
正文 ..... 6#
一、# 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 ..... 6#
（一）#委托人概况： ..... 6#
（二）#产权持有单位概况: ..... 7#
（三）#委托人与产权持有单位之间的关系 ..... 7#
（四）#其他资产评估报告使用人 ..... 8#
二、# 评估目的 ..... 8#
三、# 评估对象和评估范围 ..... 8#
四、# 价值类型及其定义 ..... 9#
五、# 评估基准日 ..... 10#
六、# 评估依据 ..... 10#
（一）#经济行为依据 ..... 10#
（二）#法律法规依据 ..... 10#
（三）#评估准则依据 ..... 11#
（四）#资产权属依据 ..... 12#
（五）#评估取价依据 ..... 12#
（六）#其他参考资料 ..... 12#
（七）#引用其他机构出具的评估报告 ..... 12#
（八）#利用的其他专业报告 ..... 12#
七、# 评估方法 ..... 12#
（一）#评估方法概述 ..... 12#
（二）#评估方法的选择 ..... 13#
（三）#收益法介绍 ..... 13#
八、# 评估程序实施过程和情况 ..... 14#
九、# 评估假设 ..... 15#
（一）#基本假设 ..... 15#
（二）#一般假设 ..... 16#
十、# 评估结论 ..... 16#
（一）#评估结论 ..... 16#
（二）#资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 ..... 16#
（三）#评估结论有效期 ..... 17#
（四）#有关评估结论的其他说明 ..... 17#
十一、#特别事项说明 ..... 18#
十二、#评估报告使用限制说明 ..... 20#
十三、#评估报告日 ..... 21#

上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0297 号

（摘要）

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：光明房地产集团股份有限公司、上海牛奶（集团）有限公司

产权持有单位：上海明丰实业有限公司

评估目的：部分资产协议转让

经济行为：根据光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174号）”文件及光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”，光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购，上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让涉及的瑕疵房地产，本次评估即为上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产提供市场价值参考

评估对象：上海明丰实业有限公司拟协议转让的部分房地产

评估范围：评估范围为上海明丰实业有限公司持有的1项房地产，建筑面积80.45平方米，房产用途商业。入账科目为存货，账面价值为120,144.30元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：采用收益法评估

因本次评估是光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购，上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让涉及的瑕疵房地产。基于原交易时

的评估方法为收益法，故本次仅选择收益法评估，并作为本次评估结论。

评估结论：经评估，产权持有单位拟协议转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币855,622.00元（含税）。大写人民币：捌拾伍万伍仟陆佰贰拾贰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

1）评估对象土地使用权性质为划拨，无法在市场上进行交易及更名，本次在评估测算中扣除出让金处理。

2）截至评估基准日，西谈家渡路81弄5号101室房产已出租给上海腾艺电子科技有限公司使用。本次评估租约外按照市场租金进行测算。

3）本次委估资产权证记载的权利人名称为上海明丰实业有限公司的曾用名，权证未做变更，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	权证记载权利人名称
1	沪房地普字（1998）第 008725 号	西谈家渡路 81 弄 5 号 101 室	上海明丰实业总公司

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0297 号

正文

光明房地产集团股份有限公司、上海牛奶（集团）有限公司：

上海东洲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，采用收益法评估，按照必要的评估程序，对上海明丰实业有限公司拟转让的部分资产于 2018 年 12 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、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

1.委托人一

公司名称：光明房地产集团股份有限公司（简称“光明地产”）

股票代码：光明地产/600708

类　　型：其他股份有限公司（上市）

住　　所：中国（上海）自由贸易试验区张扬路838号25楼A座

法定代表人：沈宏泽

注册资本：人民币171433.5956万元整

成立日期：1993年1月4日

营业期限：1993年1月4日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【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】

2.委托人二

公司名称：上海牛奶（集团）有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：枫林路251号

法定代表人：万黎峻

注册资本：人民币80000.0000万元整

成立日期：1997年6月2日

营业期限：1997年6月2日至2047年6月1日

经营范围：生产、加工橡胶制品、畜牧机械、乳品食品加工机械、塑料及纸质包装容器，饲料销售，从事牛奶、奶牛领域内的科研和咨询服务，食品销售管理（非实物方式），实业投资，资产管理，自有房屋租赁，物业管理，附设分支机构。【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：

公司名称：上海明丰实业有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：上海市普陀区桃浦路226号

法定代表人：李艳

注册资本：5000.00万元人民币

成立日期：1992年01月07日

营业期限：1998年05月06日至2023年05月05日

经营范围：五金交电、金属材料、汽配件、建筑材料、工艺品（除金银饰品）、电器修理、日用百货、室内装潢。【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】

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人光明房地产集团股份有限公司是产权持有单位上海明丰实业有限公司的上级单位。

委托人上海牛奶（集团）有限公司是本次经济行为的协议受让方，是光明食品（集团）有限公司的控股子公司。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、 评估目的

部分资产协议转让。

根据光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174号）”文件及光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”，光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购，上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让涉及的瑕疵房地产，本次评估即为上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产提供市场价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

上海明丰实业有限公司拟协议转让的部分房地产。

（二）评估范围

评估范围为上海明丰实业有限公司持有的1项房地产，建筑面积80.45平方米，房产用途商业。入账科目为存货，账面价值为120,144.30元。

上述资产数据未经过审计机构的专项审计，由产权持有单位负责申报，经资产评估师与委托人沟通并获得确认。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

名称	账面价值
西谈家渡路 81 弄 5 号 101 室	120,144.30
合计	**120,144.30**

（三）委估资产的主要情况

1.概况

委评资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途	建成时间	建筑面积（M²）
1	沪房地普字（1998）第 008725 号	西谈家渡路 81 弄 5 号 101 室	商业	1985 年	80.45
	合计				80.45

2.产权登记状况

产证编号		沪房地普字（1998）第 008725 号			
权利人		上海明丰实业总公司			
房地坐落		西谈家渡路 81 弄 5 号			
土地状况	权属性质	国有	房屋状况	所有权性质	全民
	用途	商业		建筑面积	80.45
	地号	白玉街道 132 坊 16 丘（2-22）		幢数	
	土地等级			幢号	
	使用期限			室号或部位	101 室
	总面积	12.8		类型	店铺
	独用面积			结构	混合 1
	共用面积	766.0		层数	6
	分摊面积	12.8		竣工日期	1985

3.清查情况说明

根据房地产权证记载，委评房产所占用的土地为划拨用地。截至评估基准日，委评房产已出租给上海腾艺电子科技有限公司使用。

四、 价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现

的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、产权持有单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174 号）”文件；

2. 光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”；

3. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号）；

2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正)；

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号)；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；

11. 《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)；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

13. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号)；

14. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号)；

15. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 《房地产权证》;
2. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 搜房网等网站的房地产租金价格挂牌数据；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
2. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

无。

（八）利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

无。

七、评估方法

（一）评估方法概述

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法。

市场法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地

产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

待估房地产评估值＝交易实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：P＝ $\sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期。

成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

（二）评估方法的选择

本次采用收益法评估。

委评房地产为位于上海市，周边房地产租金市场较成熟，本次采用收益法进行评估。由于委估资产占用土地为划拨用地，评估结果将扣除出让金，出让金按照基准地价修正法确定。

适合采用的评估方法理由：该区域类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，收益法能较好体现房地产的市场价值，并且与委估房地产 2013 年 12 月 31 日进入光明房地产集团股份有限公司时采用的评估方法一致。

不适采用的评估方法理由：委估房地产土地为划拨条件下的瑕疵房地产，因划拨地上存量资产变性中存在的各类客观原因，划拨用地不具备正常交易及更名等可能性，故不适用市场法。该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

（三） 收益法介绍

调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，

调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。计算公式：$P=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；

八、 评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一） 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二） 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年1月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及

相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三） 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四） 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑产权持有单位及其资产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其评估结论的影响。

3.假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估对象于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结论

经评估，产权持有单位拟协议转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币855,622.00元（含税）。大写人民币：捌拾伍万伍仟陆佰贰拾贰元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

主要增减值分析如下：

评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日　　金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	12.01	85.56	73.55	612.41
资产合计	**12.01**	**85.56**	**73.55**	**612.41**

增减值原因：

房地产评估值为85.56万元，账面价值12.01万元，增值率为612.41%。增值原因是近年来房地产升值较快导致。

（三）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（四）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1）评估对象土地使用权性质为划拨，无法在市场上进行交易及更名，本次在评估测算中扣除出让金处理。

2）本次委估资产权证记载的权利人名称为上海明丰实业有限公司的曾用名，权证未做变更，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	权证记载权利人名称
1	沪房地普字（1998）第 008725 号	西谈家渡路 81 弄 5 号 101 室	上海明丰实业总公司

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知

存在重大期后事项。

（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说明：

无。

（七）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，西谈家渡路81弄5号101室房产已出租给上海腾艺电子科技有限公司使用。

企业未申报除租赁外的相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现除租赁外的相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有除租赁外的事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本次评估结果未考虑交易环节的税负对估值本身的影响，也未考虑企业持有物业出售所需要承担的土增税、所得税等税负。

3. 本次评估结果为含增值税市场价值，税率为5%。

4. 除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估

结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（六） 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

（七） 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求产权持有单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门批准决定。

（八） 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被

摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年03月19日。

（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
签字资产评估师	
Tel:021-52402166	林小亮
Tel:021-52402166	汤桂杰
资产评估报告日	2019 年 03 月 19 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166（总机） 021-62252086（传真）
网址 www.dongzhou.com.cn

扫描全能王 创建

资产评估报告

（报告附件）

项目名称 **上海明丰实业有限公司拟向上海牛奶（集团）有限公司协议转让部分房地产资产评估报告**

报告编号 东洲评报字【2019】第 0297 号

序号 **附件名称**

1. 光明房地产集团股份有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产相关承诺的请示（光明地产董办[2018]174号）”文件
2. 光明房地产集团股份有限公司和上海牛奶（集团）有限公司出具的“关于光明集团履行光明地产重组上市中瑕疵不动产回购资产市场价值评估委托函”
3. 光明房地产集团股份有限公司法人营业执照
4. 上海牛奶（集团）有限公司法人营业执照
5. 上海明丰实业有限公司法人营业执照
6. 产权持有单位房地产权证及其他权利证明
7. 评估委托人和相关当事方承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估机构资格备案证书
12. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函