（上接A21版）

4.3 其他业务利润

项目	2006年度	2005年度	2004年度
租赁	452,353.75	8,679,570.25	8,922,593.58
材料销售	617,443.32	2,111,312.11	1,259,544.97
其他	-19,248.98	181,737.70	-225,885.03
合计	1,050,548.09	10,972,620.06	9,956,253.52

租赁业务利润减少原因同上。

5、财务费用

项目	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	2,045,194.00	656,062.77	429,113.52
减:利息收入	383,936.45	384,776.25	128,458.77
汇兑损失	1,377.51	1,955.23	2.56
减:汇兑收益	-	1,528,276.70	1,483.23
手续费支出	327,659.23	16,727.26	10,718.88
其他	400.00	300.00	8,960.00
合计	1,990,694.29	-1,238,006.69	318,852.96

6、投资收益

6.1、合并数

	2006年度	2005年度	2004年度
股票投资收益	-	-	211.56
对被投资企业当期损益按权益法核算的调整金额	6,913,349.13	11,387,275.97	10,462,620.29
合计	6,913,349.13	11,387,275.97	10,462,831.85

6.2、母公司

	2006年度	2005年度	2004年度
对被投资企业当期损益按权益法核算的调整金额	30,420,780.60	40,714,330.16	18,677,644.68
合计	30,420,780.60	40,714,330.16	18,677,644.68

7、补贴收入

项目	2006年度	2005年度	2004年度
财政专项补贴	122,238.30	75,375.00	58,345.00
增值税返还	139,909.60	62,369.50	-
企业扶持基金	443,300.00	450,396.80	499,000.00
水利专项资金返还	-	-	-
非典补贴	-	-	-
合计	705,447.90	588,141.30	557,345.00

8、营业外收入

项目	2006年度	2005年度	2004年度
处理固定资产净收益	393,863.61	173,131.96	419,144.44
赔偿金	417,592.96	127,172.50	142,750.00
合计	811,456.57	300,304.46	561,894.44

9、营业外支出

项目	2006年度	2005年度	2004年度
处理固定资产净损失	426,614.96	454,748.73	7,517.99
赔偿金	188,688.82	10,000.00	-
罚款及滞纳金	158,526.73	179,896.57	1,403.42
资产减值准备	-390,008.88	-1,056,241.35	13,860,645.62
其他	30,000.00	-	-
合计	413,821.63	-411,596.05	13,869,567.03

10. 债务和解

10.1 本公司由于历史原因形成的需要解决的金融类债务及与金融类相关的债务（与金融类相关的债务主要系为他人向金融机构借款提供担保而形成的或有负债）。其中：金融类债务账面应付本金及利息3.14亿元，实际支付本金及利息1.09亿元，和解收益2.05亿元；涉及诉讼的担保本金金额共计人民币3.83亿元，以前年度已计提预计负债2.39亿元，实际需要承担的担保本金比照计提的预计负债减少1.02亿元。上述债务和解收益总计3.07亿元编制本模拟扩大财务报表时假设债务和解于2004年1月1日前完成并追溯2004年年初数。

10.2 根据本公司董事会五届十次会议通过的本公司与建材集团签署的《债权债务确认书》，截止2006年10月31日，本公司对建材集团的应付款项(债务)243,855,206.36元(系建材集团向本公司借权人支付或者通过本公司向本公司债权人支付的本公司由于历史原因形成的债务，其中包含1,500,000.00元为建材集团尚未支付的款项)。根据双方签署的《债务豁免协议》，建材集团豁免本公司上述债务中的150,000,000.00元(本公司计入资本公积，编制本模拟扩大财务报表时假设债务豁免于2004年1月1日完成并追溯2004年年初数)。

10.3 本公司2006年通过司法诉讼程序追讨原控股股东恒盛集团股份有限公司占用本公司资金及追偿为其承担担保责任而偿还资金的事宜，截止2006年12月21日，本公司已向受理法院支付诉讼费用共计人民币2,013,363.00元，向聘请的律师事务所支付律师费用共计人民币655,540.00元，上述合计2,668,903.00元的诉讼费用和律师费用系由建材集团提供给本公司，由本公司支付给上述相关主体，形成了本公司对建材集团的应付债务。根据2006年12月本公司与建材集团签署的《债务豁免协议》，建材集团豁免本公司上述应付债务2,668,903.00元，债务重组收益2,668,903.00元计入本公司资本公积。

四、盈利预测情况

(一)“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司盈利预测

“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司2007年、2008年的盈利预测已经上海众华沪银会计师事务所审核，并出具了《盈利预测审核报告》(沪众会字(2007)第0179号)。“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司的盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行决策时不应过分依赖该项资料。

1、盈利预测基础

上海建筑材料(集团)总公司以其相关注入上海棱光实业股份有限公司的资产模拟编制的2007年度、2008年度盈利预测根据2007年度、2008年度“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司的经营计划、各项业务收支计划、已签订的业务合同及其他有关资料，考虑市场和业务拓展计划，经过分析研究而编制的。编制该盈利预测所依据的会计政策在各重要方面均与上海棱光实业股份有限公司适用的企业会计准则一致。

2、盈利预测基本假设

在盈利预测期间：

(1)“建材创意产业园区—尚建园”所遵循的国家现行的法律、法规、方针政策无重大改变；

(2)国家现行的利率、汇率等无重大改变；

(3)“建材创意产业园区—尚建园”所在地区的社会、政治、经济环境无重大改变；

(4)“建材创意产业园区—尚建园”所处行业的政策和行业的社会经济环境无重大改变；

(5)假设目前执行的税收政策不变；

(6)“建材创意产业园区—尚建园”相关组织结构和会计主体不发生重大变化；

(7)“建材创意产业园区—尚建园”经营范围不发生重大变化；

(8)“建材创意产业园区—尚建园”所处市场不发生根本性的变化；

(9)“建材创意产业园区—尚建园”经营计划能够如期完成，无较大变化；

(10)“建材创意产业园区—尚建园”已签定的主要合同及所合谈主要项目假设基本能实现；

(11)“建材创意产业园区—尚建园”计划的投资项目能顺利进行，市场情况无重大不利变化；

(12)上海棱光实业股份有限公司向上海建筑材料(集团)总公司定向增发股票，上海建筑材料(集团)公司以其所拥有的资产注入上海棱光实业股份有限公司的行为已经完成；

(13)无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

3、盈利预测表

认购资产 2007年度盈利预测表 单位:万元

	棱光实业－产业园区	尚建园管理公司	合并抵消	全年合计
一、营业总收入	3890.0	4625.8	(3250.0)	5265.8
其中:营业收入	3890.0	4625.8	(3250.0)	5265.8
二、营业总成本	874.7	4595.2	(3250.0)	2219.9
其中:营业成本	545.7	3734.0	(3250.0)	1029.7
营业税金及附加	214.0	231.2		445.2
销售费用		230.0		230.0
管理费用	115.0	400.0		515.0
财务费用				-
资产减值损失				-
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				-
投资收益(损失以“-”号填列)				-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				-
汇兑收益(损失以“-”号填列)				-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	3015.3	30.6		3045.9
加:营业外收入				-
减:营业外支出				-
其中:非流动资产处置损失				-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3015.3	30.6		3045.9
减:所得税费用	995.1	10.1		1005.2
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	2020.2	20.5		2040.7
归属于母公司所有者的净利润				2030.7
少数股东损益				10.0

注1:合并抵销3,250万元系抵销尚建园管理公司支付给棱光实业的固定租金。

注2:根据尚建园管理公司的公司章程，利润分成比例约定为:在可分配利润低于352万元按照正常的各方投资比例分红，可分配利润高于352万元以上部分棱光实业分配34%，上海盛融实业有限公司分配6%，康盈投资有限公司分配60%。故2007年少数股东损益=20.5*49%=10万元。

认购资产 2008年度盈利预测表 单位:万元

	棱光实业－产业园区	尚建园管理公司	合并抵消	全年合计
一、营业总收入	4230	7110.5	(3250.0)	8090.5
其中:营业收入	4230	7110.5	(3250.0)	8090.5
二、营业总成本	950.6	4610.5	(3250.0)	2311.1
其中:营业成本	602.9	3895	(3250.0)	1247.9
营业税金及附加	232.7	355.5		588.2
销售费用				
管理费用	115	360		475
财务费用				
资产减值损失				
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)				
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	3279.4	2500		5779.4
加:营业外收入				
减:营业外支出				
其中:非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3279.4	2500		5779.4
减:所得税费用	1082.2	825		1907.2
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	2197.2	1675		3872.2
归属于母公司所有者的净利润				2826.6
少数股东损益				1045.6

注1:合并抵销3,250万元系抵销尚建园管理公司支付给棱光实业的固定租金。

注2:根据尚建园管理公司的公司章程，利润分成比例约定为:在可分配利润低于352万元按照正常的各方投资比例分红，可分配利润高于352万元以上部分棱光实业分配34%，上海盛融实业有限公司分配6%，康盈投资有限公司分配60%。故2008年少数股东损益=352*0.49+(1.675-352)*0.66=1,045.6万元。

4、盈利预测表各项目说明

就“建材创意产业园区—尚建园”盈利预测报告中的有关内容补充说明如下：

(1)营业收入：

营业收入主要为租赁收入、广告收入、物业管理收入等，主要是上海市徐汇区宜山路407号地块改建成“建材创意产业园区—尚建园”后对外招租形成的收入。预测是根据公司对外招租的进度、预计的租金及预计的出租率编制的。 单位:万元

收入项目	经营区域	2007年				2008年			
		出租率	平均收租期	平均租金	收入	出租率	平均收租期	平均租金	收入
租金收入	33600平米	80%	9个月	5.0元/平米/天	3,679	90%	12个月	5.25/平米/天	5,705
广告收入					640				980
物业管理收入	33600平米		9个月	20元/平米/月	605		12个月	20元/平米/月	806
活动场地收入	1791平米	50%	9个月	10元/平米/天	242	50%	12个月	10元/平米/天	327
停车场收入	200个车位	每天平均使用5小时	200天	5元/小时	100	每天平均使用5小时	365天	5元/小时	183
合计					5,266				8,091

其中:广告收入包括: 单位:万元

广告位分配		面积	单价		预计收入	
			(元/天/平方米)		2007年	2008年
室外广告位面积		881				
其中:	平面广告	681		10	122	190
	视频广告面积	200		50	180	280
室内广告位面积		1691				
其中:	平面广告	1526		8	220	340
	视频广告面积	165		40	118	170
合计		2572			640	980

注:根据与广告公司预沟通达成的意向，2007年按180天测算，2008年按280天测算。

营业收入2007年度预测为5,266万元，2008年度预测8,091万元，增幅53.65%，增加原因主要是因考虑工程完工期及免租期2007年按9个月预测(出租率为80%)，而2008年预测了全年的租赁期，且单位租金及出租率略有增加(出租率为90%)，其中单位租金系依据已签约合同及市场同类项目平均单位租赁价格预测。

(2)营业成本：

营业成本主要为土地及房屋折旧和物业管理成本，其中:折旧费根据上年末固定资产的账面原值和预测期间增减固定资产价值以及采用的折旧政策等进行预测，物业管理成本根据实际情况及变动趋势进行预测。 单位:万元

项目	2008年	2007年	备注
土地摊销	260	260	估计土地价值1.3亿元，分50年摊销
房屋折旧	343	286	估计房屋价值1.2亿元，按35年计提折旧，不考虑残值
物业管理支出	645	484	面积33600平方，16元/平方米/月，2007年按9个月测算
合计	1,248	1,030	

营业成本2007年度预测为1,030万元，2008年度预测1,248万元，增幅21.17%，增加原因主要是因考虑工程完工期及免租期后，2007年营业收入按9个月预测，而2008年按全年预测，故房屋折旧及物业管理费支出增加。

(3)营业税金及附加: 单位:万元

	2008年	2007年
营业税	567	426
城建税	15	13
教育费附加	6	6
	588	445

A、2007年计算如下： (单位:万元)

	棱光实业－产业园区(100%持有的非独立法人)	尚建园管理公司	合并抵销	合计
营业收入(1)	3,890	4,626	(3,250)	5,266
营业税率(2)	5%	5%		
营业税(3)=(1)*(2)	194	231		425
城建税率(4)	7%			
城建税(5)=(3)*(4)	14			14
教育费附加率(6)	3%			
教育费附加(7)=(3)*(6)	6			6
合计(8)=(3)+(5)+(7)	214	231		445

注:商建园管理公司系中外合作企业，按税法规定，不需缴纳城建税及教育费附加。

B、2008年计算如下： (单位:万元)

	棱光实业－产业园区(100%持有的非独立法人)	尚建园管理公司	合并抵销	合计
营业收入(1)	4,230	7,111	(3,250)	8,091
营业税率(2)	5%	5%		
营业税(3)=(1)*(2)	212	355		567
城建税率(4)	7%			
城建税(5)=(3)*(4)	15			15
教育费附加率(6)	3%			
教育费附加(7)=(3)*(6)	6			6
合计(8)=(3)+(5)+(7)	233	355		588

注:商建园管理公司系中外合作企业，按税法规定，不需缴纳城建税及教育费附加。

营业税金及附加2007年度预测为445万元，2008年度预测588万元，增幅32.10%，增加原因主要是因2008年收入增加而相应增加应缴税费。

(4)销售费用：

尚建园管理公司2007年、2008年盈利预测中的销售费用为： 单位:万元

	2008年	2007年
市场推广费		50
招商佣金		180
		230

盈利预测中的销售费用主要为园区招商过程中支付的市场推广费和佣金等。2007年度预测为230万元，系因2007年度需支付改建期市场推广费和招商佣金等所致。对2008年的销售费用预测为0，主要考虑的因素是，根据目前的租赁情况，园区在2007年底的出租率团可达到90%左右，出租情况已经基本达到饱和(剩余小部分未出租场地为园区公共活动场所等，用于商业展览、新品发布等用途)，同时2007年签署的合同租期一般都在2年以上，而2008年预测的出租率也是90%，因此，从预测假设条件来看，2008年不会发生市场推广费、招商佣金等销售费用。

(5)管理费用： 单位:万元

	2008年	2007年
房产税	115	115
顾问费		40
营运管理费用	360	360
	475	515

管理费用主要为工资及福利、办公费、房产税等，2007年度预测为516万元，2008年度预测为475万元，降幅7.77%，因2007年度需支付改建期顾问费，故比2008年度略高。

(6)关于尚建园管理公司净利润的计算过程

《尚建园管理公司章程》中约定:在尚建园管理公司可分配利润低于352万元时，按照正常的各方投资比例分红；对于尚建园管理公司可分配利润高于352万元以上部分，S*ST棱光分配34%，上海盛融实业有限公司分配6%，康盈投资有限公司分配60%。在编制尚建园管理公司盈利预测时，已考虑公司章程约定的收益分成比例，并据以计算当期归属于母公司所有者的净利润和少数股东损益。具体计算如下： 单位:万元

	2007年	2008年
棱光实业－产业园区(100%持有的非独立法人)净利润	2,020	2,197
尚建园管理公司净利润	21	1,675
合并净利润	2,041	3,872
其中:归属于母公司所有者的净利润	2,031	2,826
少数股东损益	10	1,046

其中:

2007年少数股东损益=21*49%=10万元;

2008年少数股东损益=352*49%+(1,675-352)*66%=1,046万元。

5、敏感性分析

(1)对尚建园管理公司的盈亏平衡分析

根据《合作合同》，由于尚建园管理公司独家运营“建材创意产业园区—尚建园”，因此，尚建园管理公司未来的盈利能力将十分关键，按照2008年盈利预测模型，对该公司的盈亏平衡进行分析，在出租率为90%、85%、80%、75%的情况下，所对应的平均租金只要维持在2.86元/平方米/天、3.03元/平方米/天、3.22元/平方米/天、3.44元/平方米/天以上，尚建园管理公司就可以维持盈亏平衡。而该租金水平远低于同一市场区域内同类物业的租金水平(为7-15元/天)。

具体的盈亏平衡分析如下： 平均租金

出租率%		2.86	3.03	3.22	3.44
	75%	-335	-237	-126	0
	80%	-224	-118	0	134
	85%	-112	0	126	268
	90%	0	119	252	403

(2)对“建材创意产业园区—尚建园”和尚建园管理公司51%股权合计产生利润的敏感分析

按照2008年盈利预测模型，下面是“建材创意产业园区—尚建园”和尚建园管理公司51%股权合计产生的利润在出租率分别为75%、80%、85%、90%和95%，对应租金水平在3.8元/平方米/天、4.53元/平方米/天、5.25元/平方米/天、5.98元/平方米/天、6.71元/平方米/天情况下，未来盈利能力的敏感性性分析。根据分析情况，本次通过定向增发注入的资产未来盈利前景具有稳定、良好的预期。

平均租金

出租率%		3.8	4.53	5.25	5.98	6.71
	75%	2,329	2,474	2,618	2,763	2,908
	80%	2,379	2,534	2,687	2,842	2,997
	85%	2,430	2,594	2,757	2,922	3,086
	90%	2,480	2,655	2,827	3,001	3,175
	95%	2,531	2,715	2,896	3,080	3,264

(二)公司备考盈利预测

根据经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计的沪众会字(2007)第0179号《尚建园盈利预测审核报告》、沪众会字(2007)第0174号《棱光实业盈利预测审核报告》，认购资产2007年、2008年的盈利预测情况，以及本次非公开发行完成后模拟的本公司在2007年全年盈利预测情况如下所示：

项目	认购资产		S*ST棱光(增发后)(2007年)
	2007年	2008年	
主营业务收入	5,265.8	8,090.5	27,519.1
主营业务成本	2,219.9	2,311.1	20,442.1
营业利润	3,045.9	5,779.4	7,934.0
利润总额	3,045.9	5,779.4	7,974.0
净利润	2,030.7	2,826.6	4,417.1

注:上表认购资产2007年、2008年的净利润数为扣除少数股东收益后，认购资产对本公司的实际利润贡献额;S*ST棱光2007年的净利润数为扣除少数股东权益后的母公司利润数。

本公司模拟扩大业务2007年度的盈利预测，以经中国注册会计师审核的本公司模拟扩大业务2004年度、2005年度和2006年度的经营业绩为基础，根据2007年度本公司及拟纳入本公司经营业务范围的生产经营计划、各项业务收支计划、已签订的业务合同及其他有关资料，考虑市场和业务拓展计划，经过分析研究而编制的。编制该盈利预测所依据的会计政策在各重要方面均与本公司适用的企业会计准则一致。

(三)定向增发前后盈利预测比较

根据分析，S*ST棱光如果不实施定向增发，2007年、2008年每股收益为0.158元/股(假设不实施定向增发，2008年能够维持2007年盈利水平)，而实施定向增发后，S*ST棱光每股收益增加到0.164元/股和0.194元/股。

具体比较见下表：

	盈利比较	2007年	2008年
不实施定向增发	公司盈利预测(亿元)	0.2386	0.2386
	公司总股本(亿股)	1.5138	1.5138
	每股收益(元/股)	0.158	0.158
实施定向增发	公司盈利预测(亿元)	0.4417	0.5213
	公司总股本(亿股)	2.6900	2.6900
	每股收益(元/股)	0.164	0.194

(四)上海建材集团对认购资产的盈利预测之承诺

鉴于上海建材集团对此次认购资产的未来盈利具有足够的信心，上海建材集团承诺:如果上述认购资产于2007年未能实现2,030.7万元利润，2008年未能完成2,826.6万元利润目标，承诺用现金弥补差额部分。

五、本次资产购买拟置入资产的评估情况

根据《非公开发行股票并购买资产协议》，本公司与上海建材集团同意聘请上海财瑞资产评估有限公司以2006年12月31日为基准日对“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司进行整体资产评估，并以评估价值作为转让价格的确定依据。上海财瑞资产评估有限公司对“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司的全部资产和负债进行了评估，出具了沪财瑞评报[2007]第3-006号《资产评估报告书》。该评估结果已经获得上海市国资委沪国资评核[2007]003号文件备案。

有关“建材创意产业园区—尚建园”及尚建园管理公司51%股权的资产评估结果如下表：

资产评估结果汇总表 (单位:万元)

资产类型	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期投资	13,500,000.00	13,500,000.00	11,351,613.54	-2,148,386.46	-15.91
长期股权投资	13,500,000.00	13,500,000.00	11,351,613.54	-2,148,386.46	-15.91
固定资产	62,355,469.22	62,355,469.22	65,230,000.00	2,874,530.78	4.61
在建工程	62,355,469.22	62,355,469.22	65,230,000.00	2,874,530.78	4.61
无形资产	84,938,116.78	84,938,116.78	132,787,200.00	47,849,083.22	56.33
土地使用权	84,938,116.78	84,938,116.78	132,787,200.00	47,849,083.22	56.33
资产合计	160,793,586.00	160,793,586.00	209,368,813.54	48,575,227.54	30.21

(一)资产评估技术说明

以资产占有方提供的资产负债清查评估明细表为依据，资产评估机构在全面清查复核的基础上进行评估，评估方法为单项资产加和法。具体评估情况如下：

1、长期投资——股权

长期投资账面值13,500,000.00元，本次评估对控股公司上海尚建园创意产业管理有限公司进行了整体资产评估，根据整体资产评估结果按比例确定评估值。

评估举例:上海尚建园创意产业管理有限公司

上海尚建园创意产业管理有限公司成立于2006年6月27日，注册资本人民币3000万元，截止评估基准日，实收资本16843691万元，股权结构如下：

上海建筑材料(集团)总公司应出资额1350万元，占注册资本的45%，实际出资1350万元，占注册资本的45%；

康盈投资有限公司应出资额1200万元，占注册资本的40%，实际出资2443691万元，占注册资本的8.15%；

上海盛融实业有限公司应出资额450万元，占注册资本的15%，实际出资90万元，占注册资本的3%。

2006年12月28日，建材集团与上海盛融实业有限公司签订了《股权转让协议》，建材集团受让上海盛融实业有限公司持有的尚建园6%的股权，尚建园的其他股东放弃了对本次股权转让的优先受让权。在本次股权转让完成后，建材集团将持有尚建园51%的股权。

公司45%股权账面投资列示为13,500,000.00元。根据本次对上海尚建园创意产业管理有限公司整体资产评估报告，截止2006年12月31日该公司的整体资产评估值为14,164,291.12元。目前该公司注册资金30,000,000元，已实际到位资金16,843,690.91元，占注册资金56.15%，其中，上海建筑材料(集团)总公司注册资金已全部到位。

则评估值为14,164,291.12*(45%/56.15%)=11,351,613.54元。

股权的评估值为11,351,613.54元。

长期投资的评估值为11,351,613.54元。

上海盛融实业有限公司转让建材集团6%的股权出资尚未到位，故6%股权未计入本次认购资产的评估价值。

2、固定资产

2.1、固定资产——在建工程的评估

在建工程主要为设计费、监理费、测绘费、工程款等，账面价值62,355,469.22元，根据评估人员现场勘察和委托企业有关人员介绍，评估基准日现场状况为“三通一平”，至评估基准日建筑物实际进度如下:一期中建筑面积为15540平方米的厂房工程主体结构已完成，正在进行内部、外墙面装修，装饰工程的形象进度大约为90%，安装工程(电气、弱电、管道、消防、通风)的形象进度大约为90%；一期中建筑面积为2193平方米的附属工程为基础开挖及基础底层，少量结构柱±0；二期建筑面积为14867平方米的业务及综合用房为基础开挖及基础底层，少量结构出±0。

对在建工程的评估方法采取重置成本法，以下是计算公式：

在建工程评估值=建安成本+勘察设计前期费+管理费+利息+利润。

通过对已知类似工程建安造价与估价对象对比分析，修正得到委估房产的单位建筑面积建安工程造价，然后再测算开发过程中的专业费、管理费、资金利息、正常开发利润等，得到委估房产的重置单价，求得委估房产的重置现价。

类似工程建安造价如下：

主要特征	基　础:钢筋砼方桩，桩承台独立基础。	
	楼　地　面:花岗岩台阶及地坪，大理石地坪，防火地毯，自动电梯镜面不锈钢饰面，镜面不锈钢包柱。	
	门　窗:铝合金门窗，不锈钢感应门全玻弹簧门，防火卷帘门。	
	外　粉　刷:塑铝板外墙，玻璃幕墙，不锈钢雨蓬。	
	内　粉　刷:进口乳胶漆，大理石及花岗岩墙面，轻钢龙骨石膏板吊顶。	
	屋　面:珍珠岩保温，聚乙烯橡胶共混防水卷材。	
	附属工程:彩色砼道路、铸铁花饰围墙、下水道、花坛等。	
	电　气:普通开关及插座，吸顶灯，荧光灯，电视、电话、电脑布线系统。	
	管　道:PVC－U给、排水管，消火栓系统。	
	设　备:空调、动力、照明配电箱。	

项　目	平方米造价(元、M2)	造价比例
一、建筑工程造价	2557.23	77.84%
其　1.打桩工程	124.54	3.79%
2.主体工程	1455.47	44.30%
中　3.装饰工程	977.22	29.74%
二、安装工程造价	728.19	22.16%
其　1.电气工程	220.70	6.72%
2. 弱电工程	85.49	2.60%
3. 管道工程	55.54	1.69%
4. 消防工程	104.62	3.18%
中　5.通风空调工程	261.81	7.97%
建筑安装工程造价(－)+(二)	3285.42	100.00%

委估房地产与类似工程基础、楼地面门窗、内外墙、设备基本相似，故不需修正。

根据项目目前的工程形象进度计算，一期厂房建安成本:124.54+1455.47+977.22×90%+728.19×90%=3115元/平方米

A、建安成本

根据项目目前的工程形象进度，已完成的建安造价估算如下表：

序号	幢号	类型	建筑面积(平方米)	形象进度	建安成本(元/平方米)	总造价(万元)
1	厂房工程	厂房	15540	主体结构	3115	4841
2	附属工程	厂房	3193	基础垫层	224.5	72
3	业务及综合用房	厂房	14867	基础垫层	224.5	333
	总计		33600			5246

B、勘察设计前期费

勘察设计前期费大多已签订了委托合同，根据资产占有方提供的清单，勘察设计前期费已支付了3561200元，取整为356万元。

C、管理费

管理费取建安成本、勘察设计前期费的5%，即(5246+356)×5%=280万元。

D、利息

项目于2006年4月开工，至评估基准日仅8个月，假设成本均匀投入，利率取一年银行贷款利率6.12%，即(5246+356+280)×((1+6.12%)0.333-1)=118万元。

E、利润

利润取大型房地产开发企业平均成本利润率8.9%，即(5246+356+280)×8.9%=523万元。

在建工程评估值

=建安成本+勘察设计前期费+管理费+利息+利润

=5246+356+280+118+523

=6523万元

经按上述方法评估，固定资产－在建工程的评估值为65230,000.00元。

固定资产的评估值为65,230,000.00元。

3、无形资产－土地使用权

3.1 估价对象区域概况

委估对象位于徐汇区宜山路407号，徐汇区位于上海市中心城区西南部。东经120.26度，北纬31.12度，至2001年12月，区域辖湖南、天平、斜土、枫林、徐家汇、田林、虹梅、康健、长桥、凌云、龙华、漕河泾12个街道和华泾镇；有居民委员会362个，村民委员会16个，全区共有常住人口315775户;户籍人口875300人，其中农业人口5723人；60周岁以上人口173600人，占总人口数的19556%；人口密度为15894人/平方公里，区人民政府驻漕溪北路236号。

徐汇区经济、社会各项事业发达，具有繁华的商业商贸区、舒适的高级居住区、领先的科技密集区、一流的文教优势区等诸多城市功能。首先，繁华的徐家汇商业中心，集中了东方商厦、太平洋百货、港汇广场、汇金百货、市百六店等一批知名商厦，商品琳琅满目，业态错位竞争，成为上海国际大都市繁荣繁华的标志性区域。美罗、上实一幢幢商务楼宇吸引了微软、埃克森美孚、巴胜等众多世界著名企业入驻，形成了万商云集之势。肇嘉浜路商务大道开发紧密密嵌，IT产业园、生物医药产业园蓬形初现。流光溢彩的衡山路休闲街、绿意盎然的徐家汇公园、气势恢宏的上海体育城、“巨无霸”的思考乐书局以及树达、永乐超级影院成为市民老少皆宜的休闲、娱乐、健身、求知的场所。其次，徐汇区素有上海高级居住区之称，区域内有各式花园洋房、公寓2000余幢，名园全市之最。丁香花园、复兴公寓、宋庆龄故居、淮海大楼、武康大楼等采摄了古今中外建筑流派，描绘了色彩斑斓的建筑历史风情画卷。同时又是一部鄙近代上海政治、经济、文化、社会历史的凝固纪亿。近年来，国内外知名开发商纷至沓来，投身于这片充满机遇的“热土”，中海蓝岛、万科华尔兹花园、凌建园等一批生态型、智能型新兴住宅小区雨后春笋般拔地而起，增添了住宅文化的现代气息。“住在徐汇”成为上海房地产市场的亮点。再次，徐汇区科技资源丰富。区域内有中科院上海分院、上海科学院等科研院所118所，国家级新兴技术开发区——漕河泾高新技术开发区也座落区内。徐汇区努力将资源优势转化为产业优势，逐步形成了电子信息、生物医药、新材料三大新兴技术产业。加快科技产业园区建设，形成了“三区二园”建设布局，即徐家汇科技密集区、大学产业园、漕河泾高新技术开发区、光科园、龙华园、宜山路工业区、华东理工大学产业园。第四，徐汇区拥内共有上海交通大学、复旦大学枫林校区、华东理工大学、上海师范大学、上海音乐学院等高等院校10余所。基础教育事业发达，南洋模范中学、上海中学、位育中学享誉海外。区内集中了中山医院、儿科医院、肿瘤医院、五官科医院等著名医疗机构，每千人病床数达到发达国家水平。上海图书馆、上海大舞台、上海电影制片厂、上海交响乐团、上海体育场等文化、体育设施和组织都座落在徐汇区。

3.2、土地状况

委估土地坐落于宜山路407号，面积21767平方米，账面价值29588663.42元，产权证权利人为上海建建筑材料(集团)总公司(护房地余字(2006)第022084号)，根据上海市徐汇区城市规划管理局工程设计方案的批复【护徐方(2006)04060817D01910】，总建筑面积33600平方米，改建成“建材创意产业园区”。

地号:徐汇区徐家汇街道146街坊8丘

用途:工业用地

使用权来源:出让

使用期限:2006年9月13日至2056年9月12日

土地面积:21767平方米

委估对象东临文定路，南临凯旋路，西临宜山路，北临蒲汇塘路。预估对象紧邻宜山路，距地铁三、四号线宜山路站较近，附近有多条公交线路，交通方便。

3.3、评估方法

根据评估人员的实地了解，当地工业用地二级市场的转让交易很少有案例可寻，而该地段房地产目前有较稳定的预期收益，故不宜采用市场比较法而采用收益还原法将出房地合一价格，再减去房屋建筑物的价格得出土地价格，同时本次评估对象位处基准地价四级，不适用于成本法测算，采用基准地价系数修正法测算评估宗地的土地使用权价值，取权重求得土地价值。

3.3.1、假设开发法评估过程

地块上地面积为21767平方米，土地用途为工业用地，规划总建筑面积为33600平方米，假设开发周期为2年。

假设开发法公式：

熟地价格=开发完成后的房地价值－由熟地建造房屋的开发成本－管理费－投资利息－销售税费－开发利润－买方购买熟地税费

A、开发完成后的房地价值

测算房地产价格，通过查阅中国投资在线欧森工业房地产网，松江区、浦东新区、闵行区、徐汇区工业厂房出租价格在2元至3.2元之间，根据委托方提供资料及评估人员搜集的资料，委托房地产地处徐汇区宜山路，临徐家汇商业区，地理位置较好，租金取2.9元较为合理。

a、基本参数确定

内容	单位	说明	取值
租金	元/平方米/天	上海漕河泾开发区2元/平方米，罗城路2元/平方米，田林路3.2元/平方米，估价对象租金范围2-3.5元/平方米，委估房地产