

上海新梅房地产开发有限公司
拟资产转让项目所涉及的
天目中路585号新梅大厦部分房地产
评估报告

上海新梅房地产开发有限公司
拟资产转让项目所涉及的
天目中路585号新梅大厦部分房地产
评估报告

万隆评报字（2016）第1669号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年九月十三日

上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让项目
所涉及的天目中路585号新梅大厦部分房地产
评估报告 目录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制	12
十三、评估报告日	13
附件:	15

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，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、产权持有者申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验。

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。

上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让项目 所涉及的天目中路585号新梅大厦部分房地产 评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让而涉及的上海市天目中路 585 号新梅大厦部分房地产进行了评估。

评估目的：拟资产转让（对外销售）

评估对象和范围：上海市天目中路 585 号新梅大厦 2 处房地产（12、14 层整层，建筑面积共 2,346.08 m²）

价值类型：市场价值

评估基准日：2016 年 8 月 31 日

评估方法：市场比较法、收益法

评估结论及其使用有效期：

委托评估的上海市天目中路 585 号新梅大厦部分房地产采用市场法的评估值为大写人民币叁仟柒佰柒拾贰万伍仟元整（RMB3,772.50 万元）；评估单价为 16,080.00 元/平方米。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见特别事项说明。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2016）第 1669 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让项目 所涉及的天目中路585号新梅大厦部分房地产 评估报告

上海新梅房地产开发有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受上海新梅房地产开发有限公司的委托,根据法律、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,对上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让所涉及的上海市天目中路585号新梅大厦部分房地产,在2016年8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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、本项目的委托方为上海新梅房地产开发有限公司

社会统一信用代码:913101081321624159

类型:有限责任公司(国内合资)



住所：上海市闸北区共和新路 2500 号

法定代表人：张静静

注册资本：人民币 5000.0000 万元整

成立日期：2000 年 8 月 23 日

营业期限：2000 年 8 月 23 日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营。建筑装饰材料（除专控及易燃易爆品）。【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、委托方以外的其他评估报告使用者

（1）业务约定书中约定的其他评估报告使用者
无。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）产权持有者概况

本次评估产权持有者即为委托方。

二、评估目的

为满足委托方拟资产转让（对外销售）的需要，提供上海市天目中路 585 号新梅大厦部分房地产市场价值的专业意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象与范围

1、评估对象为房地产。

2、评估范围为上海市天目中路 585 号新梅大厦 2 处房地产（12、14 层整层），建筑面积共 2,346.08 m²，对应房地产权证号：沪房地闸字（2003）第 018720 号。账面原值 21,682,700.84 元，账面净值 14,971,223.51 元。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

（二）评估对象概况

1、主要特点：

①地理位置：天目中路 585 号（新梅大厦）地处繁华的上海火车站东侧，紧临高架、环线、地铁等立体交通网络。西、南面紧邻天目中路立交。

②建筑物概况：天目中路 585 号（新梅大厦）建成于 2001 年 6 月，属钢混框架结构，总层数 21 层，净层高 2.4 米，标准层面积 1173 平方米，电梯 4 部，车位 30 个。委估房地产分布于 2 个楼层（12、14 层整层），1 张房地产权证，建筑面积共 2,346.08 平方米。委托方于 2003 年 6 月取得了上海市房地产权证。

③市政基础设施条件及周围环境：委估房地产土地开发程度达到“七通一平”，基础设施齐备、保证率高；对外交通便捷，周边有多条公交线路且距轨道交通站点较近；靠近交通公园、不夜城公园两处大型公共绿地，自然环境较好。

委估房地产于评估基准日部分已对外出租。其中，委估房地产新梅大厦 12 楼，于评估基准日已对外出租建筑面积 935.00 平方米；

委估房地产新梅大厦 14 楼，于评估基准日已对外出租建筑面积 978.00 平方米。租赁合同截止日期在 2016 年 9 月 30 日至 2018 年 11 月 30 日内。

2、权属状况:

①产权证登记情况:

委估房地产权利登记情况如下:

权证号	沪房地闸字(2003)第 018720 号				
权利人	上海新梅房地产开发有限公司				
房地坐落	天目中路 585 号				
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	房屋状况	幢号	585
	使用权取得方式	转让		室号或部位	2 处房产
	用途	综合		建筑面积	合计 2,346.08 平方米(详见下表)
	宗地号	闸北区北站街道 87 街坊 4/0 丘		类型	商办楼
	宗地(丘)面积	2943 平方米		用途	商办
	总面积	1948.5 平方米		总层数	21
	使用期限	详见下表		竣工日期	2001-6-1

具体部位、建筑面积及土地使用期限明细:

室号部位	建筑面积(平方米)	土地使用期限
1201	1,173.04	2002-03-08 至 2052-03-07
1401	1,173.04	2002-03-08 至 2052-03-07
合计	2,346.08	

②评估范围内的房地产均于评估基准日处于抵押状态，抵押权利人为大业信托有限责任公司，抵押期至 2016 年 9 月 30 日止，抵押登记证明号为静 2016080110540 号。

四、价值类型及其定义

本评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日 2016 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托方确定评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；

- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）权属依据

- 1、房地产权证；
- 2、其他权属证明资料。

（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、上海地区房地产市场价格信息资料，二手房市场监控研究系统及上海市租赁市场数据；
- 4、委托评估的各资产评估明细表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

结合本次评估目的及评估对象的具体情况，采用市场比较法和

收益法评估，综合分析两种评估方法所得出的评估结果确定最终评估结论。

1、市场比较法将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值。

计算公式：

估价对象房地产价格=比较案例价格×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、收益法是通过预计委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确定委估对象的评估值。

收益价值公式：

$$\text{委估对象房地产价格} = \frac{A}{(r-s)} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

上式中：A 为年净收益；

r 为资本化率；

s 为收益增长率；

n 为收益年限

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方（产权持有者）协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有者有关人员对于委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，选定评估人员。

（二）现场清查

评估人员对委托方委估的房地产进行了现场调查,通过询问、核对、勘察、检查等方式,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象的法律权属。对评估基准日时点上委估资产的状况,主要参考委托方资产管理人员的介绍。

（三）评定估算

评估人员根据评估业务的需要开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,并进行必要筛选、分析、归纳和整理,并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法;评估人员根据所选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师采用市场比较法进行评估,对初步评估结果进行综合分析,确定评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

- 1、市场假设:本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、使用假设:评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。
- 3、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。

4、委托方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。

5、假定产权持有者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。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

委托评估的上海市天目中路 585 号新梅大厦部分房地产采用市场法的评估值为大写人民币叁仟柒佰柒拾贰万伍仟元整 (RMB3,772.50 万元); 评估单价为 16,080.00 元/平方米。评估增值 2,275.38 万元, 增值率 151.98%, 评估增值原因主要为房地产市场价格上涨, 同时企业摊销年限短于房地产法定可使用年限。

十一、特别事项说明

1、委估房地产新梅大厦 12 楼, 于评估基准日已对外出租建筑面积 935.00 平方米; 委估房地产新梅大厦 14 楼, 于评估基准日已对外出租建筑面积 978.00 平方米。租赁合同截止日期在 2016 年 9 月 30 日至 2018 年 11 月 30 日内。

2、委估房地产均于评估基准日处于抵押状态, 抵押权利人为大业信托有限责任公司, 抵押期至 2016 年 9 月 30 日止, 抵押登记证明号为

静 2016080110540 号。

3、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不
对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，
在委托方与产权持有者未作特殊说明，而评估人员根据从业经验一
般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

除上述事项外，评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委
托方及产权持有者未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发
现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上事项特提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于
公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告
的使用有效期自 2016 年 9 月 13 日至 2017 年 8 月 30 日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2016 年 9 月 13 日。

(以下无正文)

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司
法定代表人：
地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼
邮编：200011
传真：021-63766556
电话：021-63788398



资产评估师：



资产评估师：



二〇一六年九月十三日

附件：

除特别注明的外，其实均为复印件

- 1、委托方（产权持有者）营业执照；
- 2、委估房地产权证；
- 3、委托方及相关当事方承诺函；
- 4、资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证书。