
资产评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华
都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88
号商业房地产评估报告

报告文号： 东洲评报字【2017】第 1037 号



上海东洲资产评估有限公司

2017年09月12日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

目录

资产评估报告书

(目录)

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业(集团)有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 1037 号
声 明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方、产权持有单位及其他报告使用者概况	6
I. 委托方	6
II. 产权持有单位	6
III. 其他报告使用者	7
二、 评估目的	7
三、 评估范围和评估对象	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则	10
IV. 取价依据	10
V. 权属依据	11
VI. 其他参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
七、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及其他说明	11
III. 市场比较法	11
IV. 收益法	12
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
I. 概述	14
II. 结论分析	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估结论使用有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	16
IV. 评估报告解释权	16
十三、 评估报告日	16
报告附件	18

摘要
资产评估报告书
(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 1037 号
委托方	光明房地产集团股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
产权持有单位	上海农工商华都实业（集团）有限公司。
经济行为	根据光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11 号），上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让上海市丽水路 58-88 号商业房地产
评估目的	拟资产转让。
评估基准日	2017 年 05 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司的部分资产，评估范围系上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的位于上海市丽水路 58-88 号商业房地产，房屋类型为商场，建筑面积合计 13255.70 平方米及相应的土地使用权，房地产价值记账于存货科目，账面原值为 176,980,000.00 元，账面净值为 119,217,350.84 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用市场比较法和收益法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取市场比较法的评估结论。

评估结论

经评估，光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产于评估基准日 2017 年 5 月 31 日的（不含增值税）市场价格为人民币 941,320,028.00 元（大写：人民币玖亿肆仟壹佰叁拾贰万零贰拾捌元整）。

评估结论使用有效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 5 月 30 日。

重大特别事项

截止评估基准日，委评房地产已抵押，抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行，债权数额 300,000,000 元，债务履行期限：从 2010-6-21 至 2025-6-20，本次评估不考虑委评房地产抵押权设立对房地产价值的影响。

截止评估基准日，委评房地产已全部对外出租，根据《中华人民共和国合同法》中规定：租赁物在租赁期间所有权变动的，不影响租赁合同的效力，故本次评估已考虑房地产出租对评估价值的影响。

其他存在重大特别事项，详见报告书有关事项说明。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

正文

资产评估报告书

(正文)

光明房地产集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司的部分资产，在2017年05月31日的租金市场价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1037 号

一、委托方、产权持有单位及其他报告使用者概况

I. 委托方	委托方：光明房地产集团股份有限公司 住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 838 号 25 楼 A 座 法定代表人：沈宏泽 注册资本：人民币 131871.9966 万元整 公司类型：股份有限责任公司（上市） 成立日期：1993 年 1 月 4 日 营业期限：1993 年 1 月 4 日至不约定期限 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】
II. 产权持有单位	产权持有单位：上海农工商华都实业（集团）有限公司 住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 828 号-838 号 4F 座 法定代表人：何为群 注册资本：人民币 26042.1000 万元整 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 成立日期：1993 年 4 月 5 日 营业期限：1993 年 4 月 5 日至 2026 年 6 月 18 日 经营范围：实业投资，投资管理，国内贸易（除专项审批外），房

产经营，物业管理。【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】

委托方和产权持有单位之间关系：

产权持有单位上海农工商华都实业（集团）有限公司是委托方是光明房地产集团股份有限公司是的全资子公司。

III. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、评估目的

根据光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11 号），光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产，本次评估即对上述经济行为所涉及的上海农工商华都实业（集团）有限公司于基准日 2017 年 5 月 31 日持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产的市场价值提供参考。

三、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司的部分资产，评估范围系上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的位于上海市丽水路 58-88 号商业房地产，房屋类型为商场，建筑面积合计 13255.70 平方米及相应的土地使用权，房地产价值记账于存货科目，账面原值为 176,980,000.00 元，账面净值为 119,217,350.84 元。

A、权属状况：

丽水路 58-88 号房地产

上海市房地产权证：

编号：沪房地黄字（2012）第 003612 号，权利人：上海农工商华都实业（集团）有限公司，房地坐落：丽水路 58-88 号；土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权，使用权取得方式：出让，用途：

商业，宗地号：黄浦区豫园街道 550 街坊 7/4 丘，宗地（丘）面积：

2981 平方米，使用期限 2001 年 5 月 28 日至 2041 年 5 月 27 日止；房屋状况：详见附记。

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
58-88 号	-1 层	1104.43	其他	特种用途	5	1994
58-88 号	1 层	2771.65	商场	商业	5	1994
58-88 号	2 层南首	2245.19	商场	商业	5	1994
58-88 号	3 层南首	2177.24	商场	商业	5	1994
58-88 号	4 层	3016.21	商场	商业	5	1994
58-88 号	5 层	1940.98	商场	商业	5	1994
合计		13255.70				

B、账面状况：

房地产价值记账于存货科目，账面原值 176,980,000.00 元，账面净值 119,217,350.84 元，该资产账面价值为历史成本计量。

C、宗地现状：

根据现场勘查，委评房地产除麦当劳外其余部分均正在装修，实际用途商业，目前全部空间均对外出租经营。

D、租赁状况：

(1) 出租方（甲方）：上海农工商华都实业（集团）有限公司，承租方（乙方）：上海农工商房屋置换有限公司，房屋坐落：丽水路 58-88 号，出租面积：13255.70 平方米，租赁期限 2016.1.1-2028.12.31，租金：每月租金 670,000 元，甲方同意乙方进行转租。

(2) 出租方（甲方）：上海农工商房屋置换有限公司，承租方（乙方）：上海城隍珠宝有限公司，房屋坐落：丽水路 58-88 号（部分），出租面积：12537.7 平方米（不含麦当劳面积 688 平方米，2021 年 8 月麦当劳到期后，该面积有乙方承租，2021 年 8 月开始乙方承租 13255.7 平方米），租赁期限 2016.1.1-2028.12.31，租金 3.56 元/平方米*天（前三年不递增，后面每年递增 5%）。

(3) 出租方：上海农工商房屋置换有限公司，承租方：上海麦当劳有限公司，房屋坐落：黄浦区丽水路 88 号局部 1 层、地下 1 层，出租面积：688 平方米，租赁期限：自餐厅开业日开始计算，至餐厅经营满二十年，租金：每年保底租金为人民币壹佰万元，或按乙

方销售总额的 9%计，两者取其高。

E、他项权利限制情况：

截止评估基准日，委评房地产已抵押，抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行，债权数额 300,000,000 元，债务履行期限：从 2010-6-21 至 2025-6-20。

2.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3.资产类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

四、价值类型及其定义

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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”，是指所约定的评估范围与对象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

1. 本项目资产评估基准日为2017年05月31日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11号）；
2. 评估业务约定书。

II. 法规依据

1. 《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）；

2. 《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）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
4. 《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；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第3号；
10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306号；
11. 《中华人民共和国公司法》；
12. 财政部令第33号《企业会计准则》；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 其它法律法规。

III. 评估准则

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20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——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
10. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
11. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 网上挂牌价格数据；
2. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

V. 权属依据

1. 上海市房地产权证；
2. 其他权属的相关资料。

VI. 其他参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估明细表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

VII. 引用其他机构出具的评估结论

5. 其他有关价格资料。
- 无。

七、评估方法

I. 概述

商业用房主要采用市场比较法和收益法评估。

II. 评估方法选取理由及其他说明

委评对象为大型购物商场，近期内在同一区域内几乎无大规模的类似房地产进行交易，评估人员通过对委评对象的实际租金状况进行分析，了解到商场中各商铺的价值与其商场沿街路口的距离远近关系很大，随临街深度而递减，商场商铺越接近道路部分价值越高，离开街道愈远其价值愈低。

考虑到同一深度的商场商铺价值基本相等，但由于宗地深度、宽度、形状、面积、位置等仍有差异，故在评估商场商铺时可先求出临街商铺的市场价值，再采用路线价法对上述因素进行修正。

而对临街商铺而言，该类型用房周边有较多类似房地产市场出售和出租案例，可采用市场比较法和收益法测算委评房地产的租金价值。

III. 市场比较法

指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、市场状况、房地产状况等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产租金价格的方法。

待估房地产租金评估价格=交易实例房地产租金价格×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。

考虑到同一深度的商场商铺价值基本相等，但由于宗地深度、宽度、形状、面积、位置等仍有差异，故在评估商场商铺时可先求出临街商铺的市场价值，再采用路线价法对上述因素进行修正。

路线价法就是依据路线价，配合深度指数和其他修正系数（宽度、

容积率、朝向、宽深比率等修正系数），用数学方法算出其他房地产的方法。

计算公式为：

$$V=u \times dv \times k_1 \times k_2 \times k_i \dots \times k_n$$

式中：V——待估商场交易单价/租金单价

u——路线价交易单价/租金单价

dv——深度修正率

ki——差异因素修正系数（i=1→n）

IV. 收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测委估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

计算公式：

其中：P——评估值（折现值）；r——所选取的折现率；n——收益年期；Fi——未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和

资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

6. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设：

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，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

5.评估人员对委评对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未对结构测试、质量检测或功能检验。报告评估的假设前提为假设委评对象物业的工程质量达到国家建筑施工竣工验收规范的合格标准。评估基准日后，评估报告有效期内委评对象的质量发生变化，并对委评对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

I. 概述

经评估，光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产于评估基准日 2017 年 5 月 31 日的（不含增值税）市场价格为人民币 941,320,028.00 元（大写：人民币玖亿肆仟壹佰叁拾贰万零贰拾捌元整）。

II. 结论分析

按照市场比较法评估，被评估单位在基准日市场状况下存货账面值 11,921.74 万元，评估值 94,132.00 万元，增值额 82,210.26 万元，增值率 689.58%。

本次评估结论主要采用市场比较法。增值原因：一是由于委评房地产由于多年折旧账面净值较低；二是上海近年来房地产市场呈不断上涨趋势，本次评估结论主要采用市场比较法故形成增值。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表

评估结果汇总表

（金额单位：万元）

评估基准日：

2017 年 05 月 31 日

项目	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
流动资产	11,921.74	94,132.00	82,210.26	689.58
其中：存货	11,921.74	94,132.00	82,210.26	689.58
委估资产合计	11,921.74	94,132.00	82,210.26	689.58

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注：

1. 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题,委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4. 截止评估报告提出日期,根据委托方及相关当事方的说明,我们了解到存在以下特别事项,提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 截止评估基准日,委评房地产已抵押,抵押权人:中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行,债权数额 300,000,000 元,债务履行期限:从 2010-6-21 至 2025-6-20,本次评估不考虑委评房地产抵押权设立对房地产价值的影响。

(二) 截止评估基准日,委评房地产已全部对外出租,根据《中华人民共和国合同法》中规定:租赁物在租赁期间所有权变动的,不影响租赁合同的效力,故本次评估已考虑房地产出租对评估价值的影响。

5. 除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,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。

6. 根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件,本次对文件中提及的“经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据委托方要求,本次的市场价格为不含税价格,提请报告使用者关注。

7. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而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,评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况

下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
3. 本报告含有的若干附件及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

1. 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日2017年05月31日起计算至2018年5月30日。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为2017年09月12日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构



上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

梁彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402720

蔡丽红



Tel:021-52402802

吴元晨

其他主要评估人员

陈磊圣

报告出具日期

2017年09月12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;www.ocea-china.com

E-mail

dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

报告附件
资产评估报告书
(报告附件)

项目名称 光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产评估报告

报告文号 东洲评报字【2017】第 1037 号

序号 附 件 名 称

1. 光明房地产集团股份有限公司《光明地产总裁办公会议纪要》（【2017】11 号）
2. 光明房地产集团股份有限公司营业执照
3. 上海农工商华都实业（集团）有限公司营业执照
4. 评估基准日会计报表
5. 上海市房地产权证
6. 委托方及产权持有单位承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 资产评估师资格证书
12. 评估机构及注册资产评估师承诺函