



HG ZH

# 上海众华资产评估有限公司

Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海新梅房地产开发有限公司了解市场价值涉及的  
上海市静安区(原闸北区)天目中路585号101室等8套房屋

部分资产评估报告

沪众评报字[2018]第386号

(共一册, 第一册)

上海众华资产评估有限公司

2018年07月30日

## 评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	2
第二部分 评估报告摘要	3
第三部分 评估报告正文	7
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	7
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
七、评估方法	12
八、评估过程	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
第四部分 附件	18

## 资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中，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由委托方申报并经其签章确认；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。

(三) 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。

(四) 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(五) 我们对资产进行了现场勘察，勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，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，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(六) 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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

**上海新梅房地产开发有限公司了解市场价值涉及的  
上海市静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋**

**部分资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0386 号

**摘 要**

**一、委托方：**上海新梅房地产开发有限公司

**二、评估报告使用者：**根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

**三、产权持有单位：**上海新梅房地产开发有限公司

**四、评估目的：**本次评估目的为上海新梅房地产开发有限公司了解市场价值涉及的上海市静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋进行评估，为委托方董事会决策提供参考依据。

**五、评估基准日：**2018 年 06 月 30 日

**六、评估对象及评估范围：**

（一）本次评估对象为上海新梅房地产开发有限公司名下部分资产，评估范围为静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋，总建筑面积为 7118.15 平方米。

（二）评估对象权利状况

① 产权证登记情况

土地状况：

项目	内容
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
房产坐落	天目中路 585 号
使用权来源	转让



用途	综合
地号	闸北区北站街道 87 街坊 4/0 丘
宗地（丘）面积	2943
总面积	1948.5

房屋状况：

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
585	101	424.88	办公楼	办公	21	2001-6-1
585	102	381.05	商场	商业	21	2001-6-1
585	201	655.74	商场	商业	21	2001-6-1
585	301	1361.94	商场	商业	21	2001-6-1
585	401	1361.94	商场	商业	21	2001-6-1
585	1301	586.52	办公楼	办公	21	2001-6-1
585	1901	1173.04	办公楼	办公	21	2001-6-1
585	2001	1173.04	办公楼	办公	21	2001-6-1
合计（平方米）		7118.15				

附记：

天目中路 585 号 102 室、201 室、301 室、401 室土地使用期限：2002-08-23 至 2052-08-22,101 室、501 室、601 室、701 室、801 室、901 室、1101 室、1201 室、1301 室、1401 室、1901 室、2001 室、2101 室土地使用期限：2002-03-08 至 2052-03-07 2006-03-28 更正

② 本次评估的评估对象总建筑面积为 7118.15 平方米，根据委托方提供的房屋租赁合同，本次出租面积共 5665.60 平方米，本次评估以证载面积为准。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

**七、价值类型：** 市场价值

**八、评估方法：** 本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，

以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法和收益法对评估资产进行评估测算，得出评估对象的市场价值。

## 九、评估结论：

采用市场法的评估结果，以2018年06月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，评估对象评估值为：12,012万元整（大写：壹亿贰仟零壹拾贰万元整），折合每平方米建筑面积单价：16,875元整（大写：壹万陆仟捌佰柒拾伍元整）。

十、评估结论使用有效期：自2018年06月30日至2019年06月29日

## 十一、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）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：

本次评估结果为房地产正常的市场价值（税费各付），未考虑其它因素对评估结果的影响（如承租人优先购买权、物业欠费等）。

根据委托方提供的租赁合同，办公及商业房地产租赁期内租金在市场客观租金范围之内，故不考虑租约对评估结果的影响。

本报告评估价值是在评估对象可持续使用、评估基准日外部经济环境不变的前提下，为实现本报告评估目的而提出的有序市场价值。在使用本报告时，需注意评估基准日后的价格标准、利率、汇率、税率及评估对象构成和数量、质量变化对评估价值的影响。

（二）上海新梅房地产开发有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方提供的营业执照、《上海市房地产权证》等资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



上海新梅房地产开发有限公司了解市场价值涉及的  
上海市静安区（原闸北区）天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋  
部分资产评估报告

沪众评报字[2018]第 0386 号

正文

上海新梅房地产开发有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对上海新梅房地产开发有限公司了解市场价值涉及的上海市静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋在 2018 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方即产权持有单位概况

名称：上海新梅房地产开发有限公司

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市静安区共和新路 2500 号

法定代表人：李勇军

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，建筑装潢材料（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〕

(二) 委托方与产权持有单位的关系

委托方即产权持有单位，为同一公司。



### (三) 其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方及国家法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据委托协议书，上海新梅房地产开发有限公司为了解市场价值而委托上海众华资产评估有限公司评估上海市静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋，为委托方董事会决策提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海新梅房地产开发有限公司名下部分资产，评估范围为静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋，总建筑面积为 7118.15 平方米。

### ① 产权证登记情况

土地状况：

项目	内容
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
房产坐落	天目中路 585 号
使用权来源	转让
用途	综合
地号	闸北区北站街道 87 街坊 4/0 丘
宗地(丘)面积	2943
总面积	1948.5

房屋状况：

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
585	101	424.88	办公楼	办公	21	2001-6-1
585	102	381.05	商场	商业	21	2001-6-1

585	201	655.74	商场	商业	21	2001-6-1
585	301	1361.94	商场	商业	21	2001-6-1
585	401	1361.94	商场	商业	21	2001-6-1
585	1301	586.52	办公楼	办公	21	2001-6-1
585	1901	1173.04	办公楼	办公	21	2001-6-1
585	2001	1173.04	办公楼	办公	21	2001-6-1
合计 (平方米)		7118.15				

附记:

天目中路 585 号 102 室、201 室、301 室、401 室土地使用期限: 2002-08-23 至 2052-08-22, 101 室、501 室、601 室、701 室、801 室、901 室、1101 室、1201 室、1301 室、1401 室、1901 室、2001 室、2101 室土地使用期限: 2002-03-08 至 2052-03-07 2006-03-28 更正

② 本次评估的评估对象总建筑面积为 7118.15 平方米, 根据委托方提供的房屋租赁合同, 本次出租面积共 5665.60 平方米, 本次评估以证载面积为准。

评估对象位于上海市静安区(原闸北区)天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋, 总建筑面积为 7118.15 平方米。外墙 1-4 层为马赛克, 5-21 层为玻璃幕墙。内墙为涂料, 室内装修为简单装修。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值, 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压制的情况下, 某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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”, 是指所约定的评估对象与范围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

(一) 本项目评估基准日是 2018 年 06 月 30 日。

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

## 六、评估依据

### (一) 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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
3. 《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修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,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修订);
5. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订);
6. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
10. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
11. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);



12. 公司注册资本登记管理规定（工商总局令第64号）。

## （二）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. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2017]32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—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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）。

## （三）经济行为依据

《资产评估业务约定书》。

## （四）权属依据

1. 上海新梅房地产开发有限公司（委托方即产权持有单位）营业执照；
2. 《上海市房地产权证》；
3. 《上海市不动产登记簿》；
4. 其他相关资料。

## （五）取价及参考依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）；
2. 《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》（上海市建设委员会编著）；
3. 《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）；
4. 《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）；
5. 中国人民银行公布的存贷款利率；
6. WIND 资讯系统；



7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
8. 《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(市政府令 71 号);
9. 评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法、成本法。

这三种评估方法分别从市场途径、收益途径和成本途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

### (一) 评估方法适用性分析及选择

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件:(1)要有一个活跃的公开市场;(2)公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

根据评估对象为店铺用途,该类资产市场交易较活跃,能够取得较多的接近本次评估基准日的交易案例,因此,本次对评估对象采用标准价调整法评估。

2、收益法是指先测算评估对象的价值,在确定其资本化率后,预测其未来收益,并综合考虑出租时所发生的费用,如维修费、管理费、保险费、税金、利息等,得到其合理租金的方法。

3、成本法是指首先估测评估对象的重置成本,然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到评估对象价值的各种评估技术方法的总称。

根据本次评估目的,结合评估对象的实际用途,本次采用市场法和收益法进行评估。

### (二) 评估方法的具体应用

#### (1) 市场法

市场法是指在一定市场条件下,在同一供需圈内,选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例,对其实际交易价格从实际交易情况、交易日期、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与评估对象具体条件进行比较修正,从而确定评估对象价格的估价方法。

计算公式：

待估房地产比准价格= 交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

## (2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各年的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象房地产价值的评估方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V—房地产收益价值

$A_i$ —未来第*i*年的净收益

$Y_i$ —未来第*i*年的报酬率（%）

n—收益期（年）

根据估价对象的特点，本次估价采用的收益法公式是按照有限年收益，逐年递增的计算模型，测算估价对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V—房地产收益价值

a—为未来第一年净收益

r—为报酬率

n—为房地产收益期限

g—为净收益逐年递增的比率

## 八、评估过程

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### (一) 接受委托阶段

2018年07月10日，上海新梅房地产开发有限公司正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年06月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

## （二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了钱进为该项目协调人和项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

## （三）开展资产核实和现场调查工作阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年07月12日至2018年07月17日。主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据委托方提供的资产清查评估明细表，进行实物核对，主要核对评估对象的名称、坐落、用途等；收集评估对象的有关产权资料。

其次，实地勘察。对评估对象的证物进行了较详细的勘察，走访评估对象的管理维护人员及使用人员。对评估对象的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。对周边同类型资产的交易、租金市场进行了解、比对，收集相应数据。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

## （四）评定估算、汇总阶段

2018年07月18日至2018年07月24日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

## （五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作



结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总师审核后出具正式报告。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的资产以委托方实际委托范围为评估前提；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整；
5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
6. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值。

## 十、评估结论

采用市场法的评估结果，以2018年06月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，评估对象评估值为：12,012万元整（大写：壹亿贰仟零壹拾贰万元整），折合每平方米建筑面积单价：16,875元整（大写：壹万陆仟捌佰柒拾伍元整）。

## 十一、特别事项说明

（一）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：

本次评估结果为房地产正常的市场价值（税费各付），未考虑其它因素对评估结果的影响（如承租人优先购买权、物业欠费等）。

根据委托方提供的租赁合同，办公及商业房地产租赁期内租金在市场客观租金范围之内，故不考虑租约对评估结果的影响。



本报告评估价值是在评估对象可持续使用、评估基准日外部经济环境不变的前提下，为实现本报告评估目的而提出的有序市场价值。在使用本报告时，需注意评估基准日后的价格标准、利率、汇率、税率及评估对象构成和数量、质量变化对评估价值的影响。

(二) 2015年11月4日，上海宣布静安区、闸北区"撤二建一"，设立新的静安区。

(三) 上海新梅房地产开发有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方提供的营业执照、上海市房地产权证等资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅作为为委托方董事会决策提供参考，不作其他评估目的和用途使用。

(二) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 评估报告未经核准，评估结论不得被使用。

(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期为一年，自2018年06月30日至2019年06月29日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

(七) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机

构重新确定评估价值。

(八) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 07 月 30 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人: 左英浩



左英浩

资产评估师: 钱进

钱进



资产评估师: 左英浩

左英浩



2018 年 07 月 30 日