

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海新华传媒文化传播有限公司因资产转让行为涉及的 部分资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2019）第 1092 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2019年8月22日

评估报告目录

第一部分	声明	1
第二部分	评估报告摘要	2
第三部分	评估报告正文	4
一、	委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、	产权持有单位概况	5
三、	评估目的	5
四、	评估对象和评估范围	5
五、	价值类型	6
六、	评估基准日	7
七、	评估依据	7
八、	评估方法	8
九、	评估程序实施过程和情况	10
十、	评估假设	11
十一、	评估结论	12
十二、	特别事项说明	13
十三、	评估报告使用限制说明	14
十四、	评估报告日	14
十五、	签名盖章	15
第四部分	附件	16

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人（即产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海新华传媒文化传播有限公司因资产转让行为涉及的 部分资产评估报告

沪财瑞评报字（2019）第 1092 号

摘 要

- 一、委托人：上海新华传媒文化传播有限公司
- 二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，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：上海新华传媒文化传播有限公司
- 四、评估目的：资产转让
- 五、评估对象及评估范围：本次评估对象为上海新华传媒文化传播有限公司因资产转让行为涉及的部分资产，评估范围为上海市闵行区浦秀路 1536 弄 27 幢 114 号联列住宅，建筑面积 274.45 平方米，列于投资性房地产科目，账面价值 10,138,708.18 元。
- 六、价值类型：市场价值
- 七、评估基准日：2019 年 5 月 31 日
- 八、评估方法：分别采用市场比较法和收益法评估，评估结论依据市场比较法得出。
- 九、评估结论：经评估，上海新华传媒文化传播有限公司委估资产在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的账面价值为 10,138,708.18 元，评估价值为人民币 15,780,875.00 元，（评估值大写：人民币壹仟伍佰柒拾捌万零捌佰柒拾伍元整），增值率 55.65%。
- 十、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 5 月 31 日

至 2020 年 5 月 30 日止。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本报告提供的房地产评估价格为含增值税价格。

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，应当阅读资产评估报告正文。



上海
财瑞资产评估
有限公司

上海财瑞资产评估有限公司

2019年8月22日

上海新华传媒文化传播有限公司因资产转让行为涉及的 部分资产评估报告

沪财瑞评报字（2019）第 1092 号

正文

上海新华传媒文化传播有限公司：

上海财瑞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，分别采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对上海新华传媒文化传播有限公司因资产转让行为涉及的上海市闵行区浦秀路 1536 弄 27 幢 114 号联列住宅在 2019 年 5 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、产权持有单位概况

（一）委托人（即产权持有单位）概况

名称：上海新华传媒文化传播有限公司

统一社会信用代码：91310115672731332J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浦东新区高桥镇石家街 127-131 号 401 室

法定代表人：黄琼

注册资本：人民币 2000.0000 万元整

成立日期：2008 年 4 月 8 日

营业期限：2008 年 4 月 8 日至不约定期限

经营范围：文化艺术交流活动策划，设计、制作、发布、代理各类广告，企业形象策划，市场信息咨询及调查，商务咨询（除经纪），会展服务，国内贸易（除专项审批），图书、报纸、期、电子出版物的批发、零售（凭许可证）。

[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、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的为资产转让。

根据《上海新华传媒股份有限公司总裁办公会议决议通知单》(编号 1914-3)、上海新华传媒股份有限公司战略投资部《关于申请公开挂牌出售“保利茉莉名邸”的请示》(沪新传媒战办[2019]32号),对上海新华传媒文化传播有限公司拟转让的部分资产(上海市闵行区浦秀路 1536 弄 27 幢 114 号联列住宅)进行市场价值估算,并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海新华传媒文化传播有限公司因资产转让行为涉及的部分资产,评估范围为评估对象涉及的上海市闵行区浦秀路 1536 弄 27 幢 114 号联列住宅,与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日的委估资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面原值(元)	账面净值(元)
投资性房地产	11,326,849.46	10,138,708.18

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

资产状况:

委估资产系位于上海市闵行区浦秀路 1536 弄 27 幢 114 号联列住宅,建筑面积 274.45 平方米。

1、权证登记情况

已取得《上海市房地产权证》(沪房地闵字(2014)第 056130 号),权证登记权利人均均为上海新华传媒文化传播有限公司。

(1) 土地情况

权属性质: 国有建设用地使用权

使用权取得方式: 出让

用途: 商住

宗地号：闵行区浦江镇 24 街坊 3/22 丘

宗地（丘）面积：57837 平方米

分摊面积：未登记

使用期限：2010 年 7 月 30 日至 2080 年 7 月 29 日止

（2）房屋状况

幢号	室号部位	建筑面积	建筑类型	用途	总层数	竣工日期
27	114 号 1-3 层	274.45	联列住宅	居住	3	2013 年

2、实物状况

评估对象位于闵行区浦江镇“保利茉莉公馆一期”住宅小区内，所在位置东至浦锦路、南至江栀路、西至浦秀路、北至南江桐路，根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》，该区域为上海市住宅用地基准地价七级地区。宗地形状规则，地势平坦，红线内外均通上水、通下水、排污、通电、通燃气、通讯、通路。

“保利茉莉公馆一期”住宅小区由独栋别墅、叠拼别墅、联列别墅、电梯洋房、小高层住宅等住宅产品组成，意大利式建筑风格，小区内有幼儿园、会所等设施。评估对象为联列住宅，位于小区北部，总高 3 层，地下 1 层，地上建筑面积 274.45 平方米，地下建筑面积约 130 平方米，南北面均有花园（约 40 平方米），室内门厅 1-2 层挑空，室内为毛坯，无电梯。

评估对象周边多为住宅区，如浦江华侨城、红缙半岛、浦江颐城等，附近公交线路较少，距离轨交 8 号线浦江镇站约 1.5 公里。

在本次评估基准日，评估对象处于空置状态。

在本次评估基准日，评估对象无抵押等他项权利限制。

五、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。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2019 年 5 月 31 日;

(二) 上海新华传媒文化传播有限公司为此次资产转让工作拟订了时间表, 为了加快整体工作的进程, 同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能, 经与各方协商, 确定评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《上海新华传媒股份有限公司总裁办公会议决议通知单》(编号 1914-3)
- 2、上海新华传媒股份有限公司战略投资部《关于申请公开挂牌出售“保利茉莉名邸”的请示》(沪新传媒战办[2019]32 号)

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令)
- 6、《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)
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338 号)
- 9、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估(2012)468 号)
- 10、《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)
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号)
- 12、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号)及上海市制定的

实施细则

（三）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[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 8、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 13、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

（四）权属依据

- 1、上海新华传媒文化传播有限公司营业执照
- 2、《上海市房地产权证》（沪房地闵字（2014）第056130号）

（五）取价及参考依据

- 1、《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）
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

八、评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场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、评估对象、价值类型，综合委估资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（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。

委估对象为联列住宅，该资产市场交易活跃，能够取得足够的接近本次评估基准日的交易案例，因此，本次适宜采用市场法评估。

2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：（1）委估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；（3）委估资产预期获利年限可以预测。

委估对象为联列住宅，周边类似房地产租赁活跃，未来的收益和风险可以预测，因此，本次适宜采用收益法评估。

3、成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产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委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

委估对象为联列住宅，虽可采用成本法进行测算，但测算结果的可靠性较市场比较法和收益法低，因此不选用成本法作为本次评估的方法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及相关资料的收集和分析，分别采用市场比较法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为市场比较法。

(二) 评估方法的具体应用

1、市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式：房地产比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

房地产评估价值 = Σ 比准价格 × 权重

2、收益法

收益法是指在一定市场条件下，求取评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，以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{计算公式： } V = \sum_{i=1}^m \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a_m}{r(1+r)^m} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-m}} \right]$$

公式中：v-表示评估价格，

r-表示房地产收益还原利率；

m 表示房地产收益递增的年限；

n-表示房地产未来可获收益的年限。

a_i 表示前 m 年中每年的纯收益；

a_m 表示第 m 年及其后稳定的纯收益。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。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。

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；查阅相关资产的运行与维护资料；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。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、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。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，进行评定估算、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）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及产权持有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，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业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，评估专业人员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。

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的有效价格为依据;

3. 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;有关信贷利率、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. 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;

5. 假设被评估资产现有用途不变并原地持续使用;

6. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

7. 本次评估,除特殊说明外,未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响,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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 评估结论及变动原因分析

1、评估结论

经评估,上海新华传媒文化传播有限公司投资性房地产在评估基准日 2019 年 5 月 31 日账面价值为 10,138,708.18 元,评估价值为人民币 15,780,875.00 元,增值率为 55.65% (具体见下表)。

资产评估结论汇总表

单位: 万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	1013.87	1578.09	564.22	55.65

评估结论详细情况见成本法评估明细表

(二) 评估结论与账面值比较增减原因分析

投资性房地产评估值为 15,780,875.00 元,评估增值 5,642,166.82 元,增值率 55.65%。主要原因是: 评估对象取得于 2013 年, 2013 年至今上海市房地产市场价格有一定幅度

上涨。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本评估报告所示之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自2019年5月31日至2020年5月30日止。

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。

十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本报告提供的房地产评估价格为含增值税价格。

（二）上海新华传媒文化传播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专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人即产权持有单位提供的有关营业执照、房地产权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人即产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

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

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其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其评估对象可实现价格的保证;

(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) 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, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;

(七) 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。

(八) 评估报告未经备案, 评估结论不得被使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 22 日。

(本页无正文)



资产评估师：莫晶



资产评估师：陈映华



2019年8月22日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、《上海新华传媒股份有限公司总裁办公会议决议通知单》(编号 1914-3)
- 二、上海新华传媒股份有限公司战略投资部《关于申请公开挂牌出售“保利茉莉名邸”的请示》(沪新传媒战办[2019]32号)
- 三、上海新华传媒文化传播有限公司法人营业执照、会计报表
- 四、《上海市房地产权证》(沪房地闵字(2014)第 056130 号)
- 五、上海新华传媒文化传播有限公司(委托人即产权持有单位)承诺函
- 六、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 七、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 八、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 九、本项目评估专业人员资质证书
- 十、资产评估委托合同