关于上海证券交易所

《关于对新黄浦预付款事项情况进展的问询函》

之核查意见答复

上海证券交易所：

上海东洲资产评估有限公司于 2020 年 09 月 14 日收到贵所出具的《关于对新黄浦预付款事项情况进展的问询函》（上证公函【2020】2529 号）。我司收到《问询函》后，立即组织了项目负责人员、签字评估师以及公司相关管理人员对审核意见进行了认真阅读和分析，在此基础上形成了本回复。现将本次回复内容具体汇报如下，请予审核。

1、（4）该房屋近三年的出租经营情况，并结合周边可比办公房产的交易价格，评估该房屋作价的合理性。

回复：经现场勘察，委评对象中除 16 层已对外出租，其余均处于毛坯空置状态。16 层房地产租赁面积为 1,463.64 平方米，含税租赁单价为 2.3 元/天•平方米，租赁日期自 2020 年 5 月 1 日起至 2023 年 4 月 30 日止。

委评对象位于南翔板块银翔路众仁路，该区域周边有较多类似房地产市场交易案例，市场较为活跃，评估人员通过现场勘察及对周边物业的走访调查，结合本次评估目的，主要采用市场法对委评房地产进行评估。

选取的案例情况如下：

比较因素	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	武威路 2909 弄 1 号 1411 室（连飞大厦）	银翔路 1227 弄 38 号 702 室(安居时代广场)	银翔路 819 号 102 室(中暨大厦)
房地产单价（含税）	26,147.00 元/平方米	27,268.00 元/平方米	22,538.00 元/平方米
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	成交	成交	成交
交易日期	2020/3/6	2019/3/29	2019/1/26

主要对比委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		银翔路 609 号 1401 室（南翔东方伟业广场）	武威路 2909 弄 1 号 1411 室(连飞大厦)	银翔路 1227 弄 38 号 702 室（安居时代广场）	银翔路 819 号 102 室（中暨大厦）
房地产单价(含税)		待估	26,147.00 元/平方米	27,268.00 元/平方米	22,538.00 元/平方米
房地产用途		办公	办公	办公	办公
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2020/8/31	2020/3/6	2019/3/29	2019/1/26
市场指数		4441	4434	4366	4361
区位状况	聚集程度	办公聚集度较好	办公聚集度一般	办公聚集度较好	办公聚集度较好
	打分系数	100	98	100	100
	交通条件	交通便捷度较好	交通便捷度较差	交通便捷度一般	交通便捷度较好
	打分系数	100	96	98	100
	配套设施	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	周边环境较好	临银翔湖公园，环境好	临横沥河，环境好	周边环境较好
	打分系数	100	103	103	100
实物状况	楼层状况	14 层（共 22 层）	14 层（共 17 层）	7 层（共 17 层）	1 层（共 20 层）
	打分系数	100	100	96.5	93.5
	建筑规模	建筑面积为 248.32 平方米	建筑面积 101.24 平方米	建筑面积 71.88 平方米	建筑面积 514.94 平方米
	打分系数	100	101	101	97
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	公共部位和室内均为毛坯状态	公共部位精装修，室内毛坯	公共部位精装修，室内毛坯	公共部位精装修，室内毛坯
	打分系数	100	104	104	104
	完损程度	房屋完损度较好	房屋完损度较好	房屋完损度较好	房屋完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高

	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	100	100	100

比较因素说明：

①交易情况：委评对象与比较案例均为成交价，故对比较案例的交易情况不进行修正。

②市场状况：委评房地产评估基准日为 2020 年 08 月 31 日，选取的比较案例时间分别为 2020 年 03 月，2019 年 03 月以及 2019 年 01 月。本次评估市场指数按照房天下公布的上海市办公楼指数确定。其中 2020 年 08 月指数为 4441，2020 年 03 月指数为 4434，2019 年 03 月指数为 4366，2019 年 01 月指数为 4361。

其余因素修正详见上表。

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
坐落		武威路 2909 弄 1 号 1411 室（连飞大厦）			银翔路 1227 弄 38 号 702 室（安居时代广场）			银翔路 819 号 102 室（中暨大厦）		
交易价格（含税）		26,147.00 元/平方米			27,268.00 元/平方米			22,538.00 元/平方米		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		4441	/	4434	4441	/	4366	4441	/	4361
房地产状况	聚集程度	100	/	98	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	96	100	/	98	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	103	100	/	103	100	/	100
	楼层状况	100	/	100	100	/	96.5	100	/	93.5
	建筑规模	100	/	101	100	/	101	100	/	97
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	104	100	/	104	100	/	104
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		25,730			27,110			24,330		
评估单价（含税）		25,720								

经市场法测算，银翔路 609 号 1401 室（南翔东方伟业广场）评估单价（含增值税）为 25,720.00 元/平方米。

并以上述市场法测算的评估单价作为基价对不同楼层、面积进行修正，最终得出本次委评对象评估值（含增值税）22,760.18 万元，折合评估评估单价（含增值税）为 26,250.00 元/平方米。

其中：

①楼层状况：基价银翔路 609 号 1401 室的层数为 14 层，本次委评对象的楼层主要分布在 14 层、15 层、16 层、18 层、19 层、21 层和 22 层，一般楼层越高，视野越开阔，结合实际情况对楼层以 14 为基价每一楼层进行+0.5%的修正。

②建筑面积：基价银翔路 609 号 1401 室的建筑面积为 248.32 平方米，本次委评对象的建筑面积主要有 100 多方和 200 多方两种户型，一般面积越小，投资总额较小，对投资者的压力也越小，易受投资者青睐，故综合比较后对 100 多方户型进行+1%的修正。

本次对办公用房的评估主要采用市场法，选取的比较案例均为成交案例，成交日期与评估基准日接近，且与委评对象属于同一区域，楼盘品质相似，具有较强的可比性，价值修正比率设置依据来源可靠，修正合理，评估结果具有合理性。

上海东洲资产评估有限公司

2020 年 9 月 15 日