

## 上海龙头（集团）股份有限公司 第七届董事会第五次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海龙头（集团）股份有限公司第七届董事会第五次会议于 2011 年 4 月 22 日以通讯表决方式召开。应参加表决的董事 9 人，实际表决的董事 9 人。

会议审议通过了以下议案：

一、会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《2011 年一季度报告》。

二、会议通报了《关于置换上海三枪（集团）有限公司卢湾区东台路 290 号、296—298 号房产的报告》

按照上海证券交易所“交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元需及时披露”的规定，公司经营层通报了对公司全资子公司上海三枪（集团）有限公司上海市卢湾区东台路 290 号、296—298 号零星房产的处置情况：

为合理配置公司资产、资源，提高公司资产使用效率，根据公司房地产规划相应对零星闲置房地产处置的要求，公司决定将上海三枪（集团）有限公司上海市卢湾区东台路 290 号、296—298 号以不低于市场评估价进行转让。经具一级资质的上海富申房地产估价有限公司出具的沪富估报（2011）第 037 号评估报告，上海市卢湾区东台路 290 号、296—298 号房产房屋总建筑面积 494.71M<sup>2</sup>，土地用途：办公，该块房产的市场评估价为 1039 万元。

由于该处房产为使用权房，因历史原因造成无法在房地产市场公开挂牌或拍卖，为妥善置换出该房产，公司经多方尝试，期间与多家意向买家反复沟通、商洽、谈判，最终决定以 1050 万元价格转让上海市卢湾区东台路 290 号、296—298 号房产，转让方为上海永业企业（集团）有限公司，预计该房地产处置净收益在 742.77 万元左右。

上海龙头（集团）股份有限公司  
董事会

2011 年 4 月 22 日



富申评估·1994

上海市卢湾区东台路 290 号、296—298 号  
办公用途房地产估价报告

**報告書 REPORT**

---

上海富申房地產估價有限公司

SHANGHAI FUSHEN REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY LIMITED



上海市卢湾区东台路 290 号、296-  
-298 号办公用途房地产估价

报

告

上海富申房地产估价有限公司

# 上海富申房地产估价有限公司

上海市卢湾区东台路 290 号、296-298 号

## 办公用途房地产估价报告

---

沪富估报(2011)第 037 号

估价项目名称：上海市卢湾区东台路 290 号、296-298 号

办公用途房地产估价

委 托 方：卢湾区公房资产经营管理有限公司

估 价 方：上海富申房地产估价有限公司

估 价 人 员：于俊铎、王 勇

估价作业日期：二 0 一 一 年 二 月 二 十 五 日

至二 0 一 一 年 三 月 八 日

估价报告编号：沪富估报(2011)第 037 号

## 目 录

一、致委托方函 .....	3
二、估价师声明 .....	4
三、估价的假设和限制条件 .....	5
四、估价结果报告 .....	6
(一) 委托方 .....	6
(二) 估价方 .....	6
(三) 估价对象 .....	6
(四) 估价目的 .....	8
(五) 估价时点 .....	8
(六) 价值定义 .....	8
(七) 估价依据 .....	8
(八) 估价原则 .....	9
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 估价人员 .....	10
(十二) 估价作业日期 .....	11
(十三) 估价报告的有效期限 .....	11
五、附件 .....	12

## 致委托方函

卢湾区公房资产经营管理有限公司：

我公司接受贵公司委托，对卢湾区东台路 290 号、296-298 号的房地产权的市场价值进行评估，为委托方房屋置换提供价格参考。

根据委托方提供的由卢湾区吉安房管所出具的《办公用房租金计算表》产编：[120-57-1]和[120-57-3]复印件记载，估价对象东台路 290 号、296-298 号，由上海市针织工业公司租赁使用，办公用途，总建筑面积 494.71M<sup>2</sup>。

经我公司估价人员遵循独立、客观、公正的原则和法定程序进行估价，确定估价对象在估价报告的假设和限制条件下，于估价期日 2011 年 3 月 4 日的房地产权市场价值为人民币 1039 万元，大写人民币壹仟零叁拾玖万元整，平均每平方米建筑面积单价为 21002 元。

承函

上海富申房地产估价有限公司  
法定代表人：蔡燕雯  
二〇一一年二月二十八日



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论。但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的勘察限于估价对象的外观和使用状况。不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检查的责任。
- 6、没有人对本估价提供了重要专业帮助。
- 7、未经委托双方允许，本报告不得向委托方和估价报告审查使用部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

中国土地估价师

于俊峰

中国注册房地产估价师

王勇

## 估价的假设和限制条件

- 1、 在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、 估价结果是根据估价目的和现行市场条件，在估价期日满足全部假设和限制条件下的房地产产权市场价值。
- 3、 委托方所提供的资料的合法性、真实性是估价报告成立的基本依据。
- 4、 估价对象的权属状况、建筑面积和用途，依据《卢湾区吉安房管所出具的《办公用房租金计算表》产编：[120-57-1]和[120-57-3]复印件所载信息确定。
- 5、 本次估价是按卢湾区公房资产经营管理有限公司的委托要求进行估价。
- 6、 本估价结果不考虑租赁、抵押、担保、等个别特殊原因对价值的影响。
- 7、 本估价报告按估价目的提供给委托方使用，即为委托方房屋置换提供价格依据。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后作必要修正甚至重新估价。
- 8、 按有关规定，本估价报告结果有效期自 2011 年 2 月 28 日至 2012 年 2 月 27 日止。

## 估价结果报告

### 一、委托方：卢湾区公房资产经营管理有限公司

联系地址：上海市南昌路 28 号

联系人：马娟

联系电话：53832530

### 二、估价方：上海富申房地产估价有限公司

单位地址：上海市徐汇区东台路 1223 号之俊大厦 28 楼

资质级别：中华人民共和国建设部颁发的《房地产估价机构壹级资质证书》（证书编号：建房估证字（2008）第 007 号）

机构负责人：樊 芸

法定代表人：蔡燕雯

联系电话：64675743

邮 编：200032

### 三、估价对象

#### （一）估价对象的权属状况：

根据委托方提供的由卢湾区吉安房管所出具的《办公用房租金计算表》产编：[120-57-1]和[120-57-3]复印件记载，估价对象东台路 290 号、296-298 号，由上海市针织工业公司租赁使用，办公用途，混合结构，总建筑面积 469.93M<sup>2</sup>。

## （二）估价对象的四至情况

估价对象东台路 290 号、296-298 号，地处上海市 2003 年基准地价（更新成果送审稿）三级地段。其四至为：东朝东台路；南临肇周路；西靠吉安路，北倚复兴中路。

## （三）估价对象的建筑物状况及周围交通情况

东台路是南北向的道路，估价对象东台路 290 号、296-298 号为坐西朝东的沿街建筑，建成年代较早，混合结构，外观为旧式里弄，内部已经改造装修，连成一体。与估价对象连成一排的建筑都是相同类型的旧式里弄，很少办公用途，大部分为居住用房，沿街的底层建筑，部分为“居改非”用途。

290 号底层为独立成套房屋，现状是已经改造，自建阁楼，室内木楼梯，下层地砖地坪，墙顶涂料粉刷，阁楼上也是涂料粉刷，塑钢窗，防盗门。

290 号的二层亭子间，已与 296-298 号的二层连成一体。

296-298 号共三层楼，底层进门是门卫室等，入内是将 296-298 号打通后重新分隔的大间，大部分地砖地坪，室内部分复合地板，分隔后的房间，下半部墙体，上半部玻璃，石膏板吊顶，涂料粉刷。

第二层也是将 296-298 号以及 290 号二层亭子间打通后重新分隔的，复合地板，墙顶涂料，塑钢窗、工艺木门。

第三层也是重新分隔并装修，复合地板，墙顶涂料，塑钢落地窗、工艺木门，窗外有一露台。

公建配套设施情况：周边的生活配套设施和商业服务设施齐全，

商业网点、菜市场就在旁边，周边还有大超市、大卖场等，

道路交通情况：估价对象周边有公交车有 17 路、864 路、地铁 8 号线、地铁 10 号线等公交线路，出行较方便。

#### （四）估价对象的目前使用情况

估价对象房地产目前处于空置状态。

### 四、估价目的

为委托方房屋置换提供价格参考。

### 五、估价时点

二〇一一年三月四日

### 六、价格定义

界定估价对象上海市卢湾区东台路 290 号、296-298 号，旧式里弄，混合结构，办公用途，建筑面积 494.71M<sup>2</sup>，在估价时点满足全部假设和限制条件下的房地产建筑面积产权市场价值。

### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》。

- 4、卢湾区公房资产经营管理有限公司的业务委托协议书。
- 5、《办公用房租金计算表》复印件。
- 6、估价人员现场勘察的有关资料。
- 7、估价人员市场调查了解的情况。

## 八、估价原则

本估价报告按独立、客观、公正的工作原则，遵循合法原则、替代原则和估价时点的估价原则进行估价。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家质量技术监督局和国家建设部联合颁布的《房地产估价规范》，房地产估价通常有市场比较法，收益法、成本法、假设开发法。市场比较法运用的前提是市场交易比较频繁，估价师能够收集得到较多的交易案例；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价。

根据委托方提供的资料及估价人员实地勘察、市场调查收集的有关资料，考虑估价对象房地产的特点及实际情况。经综合分析，目前与估价对象相类似的房地产有较多的市场成交案例，故选择具有可操作性、并能反映目前房地产市场供求关系的市场比较法进行估价，同时辅以收益法验证，综合分析后，确定估价对象的房地产市场价值。

市场比较法基本思路是根据替代原则，以相邻或相近区域处于同

一供需圈、房屋类型一致的房地产交易案例作为参照物，与估价对象的交易情况、交易日期、区域因素和个别因素分别进行比较和修正，得到估价对象房地产在估价期日的比准价格，用算术平均法求得估价对象在估价期日的房地产市场价格。

收益法是对用于出租或自用以及营业型或生产型的建筑物，用不同的方式求取纯收益，根据房地产使用年期和纯收益的年度变化情况，利用收益还原原理得到房地产价值的估价方法。

## 十、估价结果

经估价测算，估价对象上海市卢湾区东台路 290 号、296-298 号，旧式里弄，办公用途，混合结构，建筑面积 494.71M<sup>2</sup>，在满足估价的假设和限制条件，于估价时点 2011 年 3 月 4 日的房地产权市场价值为人民币 1039 万元，大写人民币壹仟零叁拾玖万元整，平均每平方米建筑面积单价为 21002 元。

## 十一、估价人员

法人代表：\_\_\_\_\_



总估价师：\_\_\_\_\_



中国注册土地估价师：



注册证书号：

2000310007

中国注册房地产估价师：



注册证书号：

3120030058

### 十二、估价作业日期

二〇一一年二月二十二日至二〇一一年二月二十八日

### 十三、估价报告的有效期限

二〇一一年二月二十八日至二〇一二年二月二十七日。

上海富申房地产估价有限公司

二〇一一年二月二十八日

