

证券代码：600630

股票简称：龙头股份

编号：临 2011-009

## 上海龙头（集团）股份有限公司 关于转让黄浦区泗泾路 21 号房屋使用权的公告

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。

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进出口有限公司所有的上海市黄浦区泗泾路 21 号房屋使用权转让情况：

为合理配置公司资产、资源，提高公司资产使用效率，根据公司对零星闲置房地产统一规划安排，公司决定将上海三枪进出口有限公司所有的上海市黄浦区泗泾路 21 号房屋使用权以不低于市场评估价进行转让。

经具一级资质的上海东洲房地产估价有限公司出具的沪东洲房估报字（2011）G020761 号评估报告，上海市黄浦区泗泾路 21 号使用权房建筑面积（全幢）为 446.8 平方米，另有阁楼 1.4 平方米，合计 448.2 平方米；房屋用途为办公。评估市场价值为 899.88 万元。

由于该房产为使用权房，产权归属教会以及现行政策规定等自身原因，造成该房产在公开拍卖过程中无竞标。现经公司多方努力及黄浦区区政府的协助，于 2011 年 11 月 10 日最终以 909 万元（高于评估价）价格协议转让，受让方为上海黄浦置地（集团）有限公司所属上海浦惠公共租赁住房运营有限公司，预计该房地产处置净收益在 850 万元左右。

上海龙头（集团）股份有限公司

董事会

2011 年 11 月 11 日



東洲集團  
ORIENT GROUP

上海东洲房地产估价有限公司  
Shanghai Orient Real Estate Appraisal Co., Ltd.  
(200052)上海市延安西路726号华敏翰尊国际大厦6A  
Add: 6A, No. 726 Yan'an Rd(w), Shanghai China  
Tel: 86-21-22312000 Fax: 86-21-62115113

## 房地产估价报告

估价项目名称: 关于上海市黄浦区泗泾路21号全幢办公  
房地产使用权价值估价报告

委 托 方: 上海龙头(集团)股份有限公司

估 价 方: 上海东洲房地产估价有限公司

估 价 人 员: 詹海兵 徐静 李杰

估价作业日期: 2011年7月25日 ~ 2011年7月27日

估价报告编号: 沪东洲房估报字(2011)G020761号



## 目 录

一、 致委托方函.....	3
二、 估价师声明.....	4
三、 估价的假设、限制条件和特别事项说明.....	5
(一) 估价假设条件.....	5
(二) 估价限制条件.....	6
(三) 特别事项说明.....	6
四、 估价结果报告.....	7
(一) 委托方.....	7
(二) 估价方.....	7
(三) 估价对象概况.....	7
(四) 估价目的.....	8
(五) 估价时点.....	9
(六) 价值定义.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	11
(十二) 估价作业日期.....	11
(十三) 估价报告应用的有效期.....	12
五、 附件.....	13



## 一、致委托方函

上海龙头（集团）股份有限公司：

受贵方的委托，估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，采用市场比较法、收益法，综合评定贵方委托的房地产使用权价值，估价结果如下：

（一）估价对象：上海市黄浦区泗泾路21号全幢，房屋用途为办公，建筑面积448.2平方米及相应的土地使用权面积。

（二）估价目的：为委托方转让黄浦区泗泾路21号全幢办公房地产的使用权提供价值参考。

（三）估价时点：2011年7月25日

（四）房地产承租人：上海三枪进出口有限公司

（五）估价结果：

房地产使用权市场价值：RMB899.88万元（人民币大写：捌佰玖拾玖万捌仟捌佰元），折合单价20078元/平方米。

注：1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

2、本报告仅限于上海龙头（集团）股份有限公司使用。

特此  
奉达

周佩祥  
上海东洲房地产估价有限公司

法定代表人：周佩祥

2011年7月27日

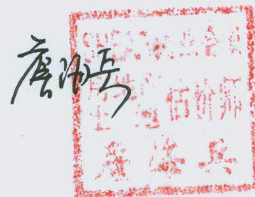
## 二、 估价师声明

### 我们郑重声明:

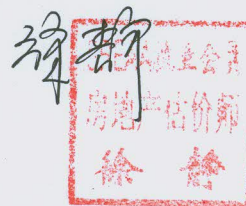
- (一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的;
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;
- (三) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系, 也与有关当事人没有个人利害关系或偏见;
- (四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告;
- (五) 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘;
- (六) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助;

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

注册房地产估价师: 詹海兵  
注册号: 3120060126



注册房地产估价师: 徐静  
注册号: 3120040032





### 三、 估价的假设、限制条件和特别事项说明

#### (一) 估价假设条件

1、本报告所称“市场价值”系指我们对估价对象全部假设和限制条件下，且权属完整下的价值反映。

2、“市场价值”是指交易双方有充裕的时间、必要的信息和相应的经验而达成的交易价格。即在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的公开交易市场。所谓公开市场是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，买卖双方不因任何利益抬高或降低估价对象的真实价值。

“市场价值”基于以下基本假设：

(1) 估价时点至报告提出日期间房地产市场保持稳定。

(2) 估价对象房地产现有法定用途不变。

(3) 房地产在正常情况下进行正常交易。

(4) 估价对象权属完整。

(5) 有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易程序符合国家法律规定。

3、本报告以委托方提供的资料和评估人员实地勘察、调查走访为依据，估价人员对委托方提供的资料真实性未作调查，如因资料的真实性问题引起估价对象的价格的失真，本公司不承担相应责任。

4、承租人合法有偿取得房地产的使用权。

5、估价人员仅对估价对象物业作一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试。报告估价的假设前提为假设估价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。估价时点后，估价报告有效期内委估对象的质量发生变化，并对委估对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

## (二) 估价限制条件

- 1、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
- 2、本估价结果为于估价时点，对应土地基础配套为现有状态下估价对象房地产所表现的价值。
- 3、报告有效期内，估价对象发生重大变化，并对估价对象市场价值产生重大影响，不能使用本评估结论。
- 4、估价时未考虑估价对象潜在的债权债务状况。

## (三) 特别事项说明

- 1、本报告专为委托方所用，并为本报告所列明之目的而作，除按规定送有关政府管理部门之外，本报告的全部或部分内容不得向任何媒体公开或转载于任何文件。对委托方不适当的使用本报告所引起的后果，估价机构不承担任何经济 and 法律责任。报告解释权为本估价机构所有。
- 2、对存在的影响房地产估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明，而估价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，估价机构及估价人员不承担相关责任。
- 3、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化，未考虑遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 4、本房地产为使用权房，面积取定依据委托方提供的公有非居住房屋租赁合同复印件。
- 5、本次估价委托方为上海龙头（集团）股份有限公司，房屋承租人为上海三枪进出口有限公司。

当上述事项以及估价中其他情况发生变化时，估价结果将会失效。



## 四、估价结果报告

### (一) 委托方

名称: 上海龙头(集团)股份有限公司  
地址: 上海市卢湾区制造局路584号10幢4楼  
联系人: 施先生  
联系电话: 13916385878

### (二) 估价方

估价方名称: 上海东洲房地产估价有限公司  
法定代表人: 周佩祥  
办公地址: 上海市定西路1279号2楼  
联系电话: (021) 62251997  
资质等级: 房地产评估一级  
证书编号: 建房估证字【2010】051号

### (三) 估价对象概况

#### 1、估价对象范围

黄浦区泗泾路21号全幢, 房屋用途为办公, 建筑面积448.2平方米及相应土地使用权面积。

#### 2、估价对象权属状况及限制状况

根据委托方提供的《公有非居住房屋租赁合同》记载状况

出租人: 新黄浦集团公司

承租人: 上海三枪进出口有限公司

房地坐落: 黄浦区泗泾路21号全幢

建筑面积:  $446.8 + 阁1.4 = 448.2m^2$

房屋用途: 办公

租赁合同期限: 10年, 自2002-3-1至2012-2-28



## 2、估价对象利用状况

作为居住使用，为公司员工集体宿舍。

## 3、估价对象租赁情况

根据委托方提供的《公有非居住房屋租赁合同》，估价对象出租人为新黄浦集团公司，承租人为上海三枪进出口有限公司。

## 4、建筑物及地上附着物状况

估价对象坐落于泗泾路21号，房屋为使用权房，房屋用途为办公；一层外墙为面砖，二层以上外墙为涂料；估价对象为全幢，总高为4层，朝向为南北，有独用楼梯，一楼为洗手间、淋浴室、警卫室等，二楼以上为职工宿舍，估价对象防水、隔热、保温、通讯、日照、采光、隔音较好。

## 5、估价对象地理位置、周围环境及交通情况

### (1) 四至状况

委估的房地产位于黄浦区泗泾路21号，东至江西中路，南至广东路，西至河南中路，北至泗泾路。

### (2) 办公聚积度

周边用地类型主要为居民区及商业区。

### (3) 市政配套

市政基础配套设施为“七通一平”。

### (4) 公共配套设施

所在区域各类公共配套设施配置较好，周围有银行、学校、商业配套、医院、邮局配套设施，公共配套设施较齐全。

### (5) 交通状况

周边有42路、66路、929路、隧道九线等公交线路。

## (四) 估价目的

为委托方转让黄浦区泗泾路21号全幢办公房地产的使用权提供价值参考。

## (五) 估价时点

2011年7月25日

## (六) 价值定义

- 1、价值类型：市场价值。“市场价值”是指交易双方有充裕的时间、必要的信息和相应的经验而达成的交易价格。即在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的公开交易市场。
- 2、价值内涵：市场价值为黄浦区泗泾路21号全幢房地产（市政基础设施为红线内外达到“七通一平”，房屋用途为办公，使用权房，建筑面积448.2平方米）于估价时点2011年7月25日及在满足全部假设和限制条件下所表现的假定未设立法定优先受偿权利下的价值。

## (七) 估价依据

- 1、法规依据
  - (1) 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；
  - (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
  - (3) 中华人民共和国国家标准GB/T 50291-1999《房地产估价规范》；
  - (4) 中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
- 2、行为依据
  - (1) 房地产估价委托协议书。
- 3、产权依据
  - (1) 《公有非居住房屋租赁合同》；
  - (2) 委托方《企业法人营业执照》；
  - (3) 承租人《企业法人营业执照》；
- 4、取价依据
  - (1) 《房地产评估法规资料汇编》；
  - (2) 估价人员现场勘察记录；
  - (3) 房地产估价人员现场查勘、进行多次周边市场调查了解类似物业情



况，所得资料；

(4) 其他相应的估价资料。

## (八) 估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

### 1、工作原则

本次估价工作遵循了客观性原则、科学性原则、专业性原则。

### 2、经济原则

本次估价工作遵循了估价时点原则、合法性原则、最高最佳使用原则，替代原则等房地产估价原则。

## (九) 估价方法

### 1、估价思路与方法：

估价对象位于黄浦区泗泾路21号全幢，为办公用房。该类型物业在市场上的交易实例较多，适宜采用市场比较法进行估价，同时，该类型物业租赁案例也较为丰富，也适宜采用收益法进行估价，对两种估价方法的估价结果进行综合分析评定，得到估价对象无权利负担状况下的市场价值。最后，根据《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》相关规定，求出估价对象房屋使用权的市场价值。

### 2、估价技术路线：

#### (1) 市场比较法：

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行适当的修正，以此估算估价对象客观合理价值的方法。

市场比较法的基本公式为：

估价对象房地产价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

#### (2) 收益法：

即预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到

估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值。收益法的基本公式为：

$P =$  未来收益期内各期收益的现值之和

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

式中：P—估价值

r—资本化率

n—估价对象尚可收益期

Fi—未来第i个收益期的预期收益额。

### (3) 估价对象评估价值的确定

结合估价对象的现状和特点，对两种估价方法的估价结果进行综合分析，采用适当的方法对两种结果进行综合分析评定，最终确定估价对象房地产市场价值。

### (十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，综合评估出位于黄浦区泗泾路21号全幢的房地产使用权市场价值RMB899.88万元（人民币大写：捌佰玖拾玖万捌仟捌佰元），折合单价20078元/平方米。

### (十一) 估价人员

注册房地产估价师：詹海兵

注册号：3120060126

注册房地产估价师：徐静

注册号：3120040032

### (十二) 估价作业日期

2011年7月25日 ~ 2011年7月27日



### (十三) 估价报告应用的有效期

当房地产市场较为稳定时,本报告从提出之日起应用有效期原则上可长达半年,即自估价报告出具之日2011年7月27日起至2012年1月26日止,但估价人员建议在房地产变化较快时对房地产价值进行再评估。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化,或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

上海东洲房地产估价有限公司

2011年7月27日



ORIENT

## 五、附件

1. 《公有非居住房屋租赁合同》复印件;
2. 委托方《企业法人营业执照》复印件;
3. 承租人《企业法人营业执照》复印件;
4. 估价对象地理位置示意图;
5. 估价对象内部和外观照片;
6. 估价机构的营业执照;
7. 估价机构的资质证书;
8. 估价人员的执业证书。

以上附件除特别注明外，其余均为复印件。