

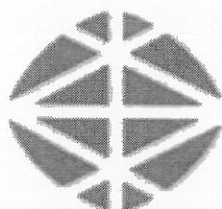
资产评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 10 月 28 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告
报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方及其他报告使用者概况	6
I. 委托方	6
II. 产权持有者	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 参考资料及其他	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及说明	11
III. 市场比较法	12
IV. 收益法	15
九、 评估程序实施过程和情况	18
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	20
I. 概述	20
II. 结论及分析	20
III. 其它	20
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估结论使用有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	22
十四、 评估报告日	22
报告附件	24

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号
委托方	光明房地产集团股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海金山房产经营有限公司。
评估目的	转让部分资产。
评估基准日	2016 年 8 月 31 日。
评估对象及评估范围	评估对象为上海金山房产经营有限公司拟转让的部分资产。评估范围系位于上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目，可出售物业建筑面积为 73,013.51m² 和 343 个地下车位。 截止评估基准日，已竣工的商业项目入账在“存货—开发成本”科目，由于本次评估为完全产权限定条件下的结果，即销售单价乘以可售面积确定评估值（不考虑项目应付未付款以及税费对价值的影响），因此本次账面价值不考虑。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用市场比较法及收益法进行评估，在对委估对象综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。
评估结论	经评估，本次委估的房地产在假设完全产权限定条件下于评估基准日 2016 年 8 月 31 日市场状况下的不含税评估结果为人民币 1,047,105,100.00 元。（大写：壹拾亿肆仟柒佰壹拾万伍仟壹佰元整）。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 8 月 30 日。

重大特别事项	1、截止评估基准日，委估上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘商业项目已竣工，并已办理上海市房地产权证，若基准日后所需发生的成本费用和该项目有关的负债均由上海金山房产经营有限公司承担。根据该情况以及本次评估目的，本次评估为完全产权限定条件下的结果，即销售单价乘以可售面积确定评估值（不考虑项目应付未付款以及税费对价值的影响）。 2、委估上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘商业项目已办理上海市房地产权证，本次委估建筑面积及土地使用权面积按照房地产权证记载为准。 3、本次资产评估结果反映的是商业物业价值和地下车位价值的加总，未考虑转让物业产生的相关税费对评估价值的影响。 4、除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。
--------	---

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

光明房地产集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对上海金山房产经营有限公司拟转让的坐落于上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘商业项目房地产在假设完全产权限定条件下于 2016 年 8 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：

项目名称	上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方

委托方一

企业名称：光明房地产集团股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：上海市浦东新区张杨路 838 号 25 楼 A 座

法定代表人：张智刚

注册资本：人民币 131,871.9966 万元整

成立日期：1993 年 1 月 4 日

营业期限：1993 年 1 月 4 日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。

【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】

委托方二

企业名称：上海牛奶（集团）有限公司

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：枫林路 251 号

法定代表人：钱瑞新

注册资本：80000.000000 万人民币

成立日期：1997 年 6 月 2 日

营业期限：1997 年 6 月 2 日至 2047 年 6 月 1 日

经营范围：生产、加工橡胶制品、畜牧机械、乳品食品加工机械、塑料及纸质包装容器，饲料销售，从事牛奶、奶牛领域内的科研和咨询服务，食品销售管理（非实物方式），实业投资，资产管理，自有房屋租赁，物业管理，附设分支机构。【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】

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为上海金山房产经营有限公司。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海金山房产经营有限公司

住 所：上海市金山区石化街道卫二路 429 号 4 号楼

注册资本：人民币壹亿元

法定代表人：郭骥谔

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：商品房出售，房产经营，住宅小区综合开发，房地产经营咨询，建筑、装饰工程，通讯器材，房屋修缮装潢，市政工程，配套建材，房屋租赁（涉及行政许可的凭许可证经营）。

三、评估目的

根据光明食品（集团）有限公司文件《关于购置光明地产金山 B8 商办项目立项的批复》（光明食品投资【2016】342 号），上海金山房产经营有限公司拟转让拥有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目，截止到评估基准日，该商业项目已竣工备案，并已办理上海市房地产权证，根据该情况以及本次评估目的，本次评估即对已竣工备案完成的商业项目于评估基准日的市场价值提供参考。

四、评估范围和评估对象

（一）账面状况

评估对象为上海金山房产经营有限公司拟转让的房地产。评估范围系

位于上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目，可出售物业建筑面积为 73,013.51m²和 343 个地下车位。
截止评估基准日，已竣工的商业项目入账在“存货—开发成本”科目，由于本次评估为完全产权限定条件下的结果，即销售单价乘以可售面积确定评估值（不考虑项目应付未付款以及税费对价值的影响），因此本次账面价值不考虑。

（二）项目概况

万盛金邸商业项目位于金山新城核心地段，北至龙皓路，南至龙轩路，西临蒙山北路，东面为天然河道。项目开发物业共 15 幢商业配套，为 8 幢 2 层、5 幢 3 层、1 幢 5 层及 1 幢 17 层的商业物业。项目紧邻金山区行政中心，周边生活配套完善，交通便利，教育、医疗资源成熟，金山国际幼稚园、金山小学、复旦大学附属金山医院近在咫尺。项目占地共 38,391.00 平方米（38/5、38/6 丘），规划总建筑面积为 93,439.35 平方米。本项目用地为商住用地。主要建设功能为：住宅、商业及相应配套设施。

项目中房产共计可售面积 73,013.51 平方米及 343 个地下车位，可出售面积按房地产权证确认（编号：沪房地金字（2016）第 017351 号、沪房地金字（2016）第 017352 号、沪房地金字（2016）第 017354 号、沪房地金字（2016）第 017355 号），根据企业提供的情况说明，该可售车库共 343 个。

商业项目于 2013 年 7 月开工，分 1、2 期开发，截止评估基准日，项目已办理竣工备案手续。

（三）已收集权属资料清单

序号	资料名称	编号
1	房地产权证	沪房地金字（2016）第 017351 号、沪房地金字（2016）第 017352 号、沪房地金字（2016）第 017354 号、沪房地金字（2016）第 017355 号
2	建设规划用地许可证	地字第沪金地（2012）EA31011620124174 号
3	建设工程规划许可证	建字第沪金建（2013）FA31011620130262 号、建字第沪金建（2014）FA31011620144815 号、建字第沪金建（2014）FA31011620140086 号、建字第沪金建（2015）FA31011620154995 号
4	施工许可证	1202JS0305D01、1202JS0305D02、1202JS0305D03
5	国有土地使用权出让合同	沪金房地（2004）出让合同第 079 号、沪金房地（2005）出让合同补第 008 号、沪金规土（2010）出让合同补字第 36 号、沪金规土（2012）出让合同补字第 3 号

（四）项目登记状况

权证编号	房地坐落	土地用途	宗地号	宗地丘面积（M ² ）	建筑面积（M ² ）	使用期限	附记
沪房地金字（2016）	金山区山阳镇海汇街、	出让商住用地	金山区山阳镇 8	19201	31150.98	居住用地：	金山区山阳镇海汇街 338、368、372、378、

第 017351 号	海汇街 334 弄（详见附记）		街坊 38/5 丘			2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日；商业用地；2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日	382、388、392、396、418、422、500 号，海汇街 334 弄 40、44、48 号
沪房地金字（2016）第 017352 号	金山区山阳镇海汇街 362、432 号	出让商住用地	金山区山阳镇 8 街坊 38/5 丘	19201	7827.04		地下 1 层车库
沪房地金字（2016）第 017354 号	金山区山阳镇海汇街 363、433 号	出让商住用地	金山区山阳镇 8 街坊 38/6 丘	19190	7179.47		地下 1 层车库
沪房地金字（2016）第 017355 号	金山区山阳镇海汇街、海汇街 333 弄（详见附记）	出让商住用地	金山区山阳镇 8 街坊 38/6 丘	19190	41862.53		金山区山阳镇海汇街 337、369、373、379、383、389、393、397、419、423、427、455、475、495，海汇街 333 弄 47、51、55、61、67、71、75、79 号

（五）区位状况介绍

万盛金邸位于金山新城板块的中心位置，社区东面一街之隔便有新金山国际幼儿园、金山小学、金山初级中学等，从学龄前到 9 年义务教育可谓全程无忧。社区南面为金山区的行政中心，区政府、法院、公安局等行政机关单位所在地；再往南，则是金山新城的商业中心：百联购物中心、东方商厦、国美电器、乐购、卜蜂莲花等各类购物中心，满足购物、休闲、娱乐等各类需求。此外，万盛金邸自带 7.3 万平方米的商业街，完善的商业配套解决了业主的后顾之忧。随着 22 号线的开通，金山新城的出行更为便捷，一线接驳上海南站，快速畅达徐汇等城市中心。万盛金邸距离 22 号线金山站卫仅 3 公里，有多辆公交可到达。

由于本次评估对象为单项资产，因此具体的评估范围及资产数量以委托方填报的资产评估申报表及说明为准。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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”，是指所约定的评估范围与对象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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 评估业务约定书。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
5. 《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；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
9. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
10. 财政部令 33 号《企业会计准则》；
11. 其它法律法规。

III. 评估准则

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；

	5. 资产评估准则—评估程序; 6. 资产评估准则—工作底稿; 7. 资产评估准则—业务约定书; 8. 资产评估准则—不动产; 9. 资产评估价值类型指导意见; 10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见; 11. 企业国有资产评估报告指南; 12. 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015); 13. 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014); 14. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	1. 房地产挂牌、成交或出租资料; 2. 中国房地产指数系统 (CREIS); 3. 上海市房地产市场行情; 4. 其他。
V. 权属依据	1. 上海金山房产经营有限公司、光明房地产集团股份有限公司《企业法人营业执照》; 2. 《上海市房地产权证》; 3. 建设工程规划许可证; 4. 建筑工程施工许可证; 5. 相关合同、协议等; 6. 其他权属的相关资料。
VI. 参考资料及其他	1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证; 2. 被评估单位提供的资产评估申报表; 3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料; 4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述	本次委估“存货—开发成本”科目的内容为办公房地产,因此采用市场比较法及收益法进行评估,在对委估对象综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。
II. 评估方法选取理由	根据《房地产估价规范》及《资产评估准则——不动产》的相关规定,应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分

及说明

析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场比较法作为主要的评估方法。

委估房地产为商业、酒店公寓、办公等用房，本次采用市场比较法和收益法进行房地合一的评估，且评估值为不含税价格。

III. 市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比}$$

价格

c. 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

1) 区位状况

聚集程度：一般商业的聚集度包括房地产的坐落、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于商业房地产而言，距离市区的商业圈越近、越位于社区的核心地段，具备较好的人流量都会提升其房地产价值，反之则客流量较差、市场价值越低，其价值受人流量影响较大，一般以委估对象自身情况为标准，对可比案例的聚集程度分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准，进行适当修正。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于商铺而言，一层的沿街商铺具备最好的客流条件、其价值最高，而背街或 2、3 楼商铺则难以吸引人流，其价值大大不如一层房屋，一般对于商铺类型的房地产，对一层沿街不做修正，对 2、3、4 层、不沿街背向分别做适当修正。

2) 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积或土地面积，商铺的营业面积、各类房

屋的实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、房地产面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但若房地产规模过小、影响了其正常使用条件，则会对价值产生不利影响，造成价值偏低。商铺类型的房地产面积越大其单价越低，超大型商场的单价远远低于单间门面商铺，其对价值影响较大。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式对其评定打分，并以委估对象为标准做适当修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于商铺用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低，根据对委估对象和可比实例的勘查，以委估对象为标准进行适当修正。

层高布局：该因素包括房地产的标准层层高，空间布局利用程度，对于商铺，一般层高在 3~3.6 米，层高越大，空间层次感越好，甚至可以额外利用增加使用空间，包括内部布局自由度更大，房地产价值越高。

3) 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为“严重受限、部分受限、正常”三个等级。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价

值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质或写字楼、商铺带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准进行适当修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

IV. 收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；F_i—未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 F_i = 租赁收入 - 年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 × (1 - 空置率及租金损失率) 后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加等。根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

a. 租金的确定

委评房地产有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平。

b. 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段出租型房地产 5 年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。

c. 空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

d. 年押金收入的确定

租金押金计算天数一般参照项目的实际押金天数确定，另押金收益按一年期存款利率 1.5% 计算。

e. 管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。

f. 维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

g. 保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构(屋墙、屋顶、屋架)之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

h. 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。

i. 税金及附加

增值税是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税

依据而征收的一种流转税，从计税原理上说，增值税是对商品生产、流通、劳务服务中多个环节的新增价值或商品的附加值征收的一种流转税。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告 2016 年第 16 号】，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。本次对企业出租房地产的增值税税率参照上述 5% 简易标准测算。附加包括教育费附加、地方教育费附加以及地方基金，按各地标准进行测算。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为 5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和個人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号）。财综[2010]98 号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

河道管理费，就是河道工程修建、维护及管理产生的费用，上海规定征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 1%。

j. 收益年限的确定

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准，划拨土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行

如下分析：

◆对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值。

◆对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

◆对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

◆自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值，可以根据具体情况，选用下列方法计算：

①先分别测算自价值时点起计算的剩余期限土地使用权和以收益期为使用期限的土地使用权在价值时点的价值，再将两者相减；

②先预测自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在收益期结束时的价值，再将其折现到价值时点。

k. 折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据委估对象所在地区的经济现状及未来预测、委估对象的用途及新旧程度等确定。

11) 评估值的确定

$$\text{根据计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

将上述各指标对号代入确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员根据评估对象、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，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

基本假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估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、汇率等无重大变化。
3. 本次评估假定委估资产在未来生产经营中能够按照原先设计和制造的用途继续使用。
4. 评估人员对委评对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未对结构测试、质量检测或功能检验。报告评估的假设前提为假设委评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。评估基准日后，评估报告有效期内委评对象的质量发生变化，并对委评对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

十一、评估结论

I. 概述	采用市场比较法及收益法进行评估，由于目前商业类房地产市场租售价格比不合理，故收益法结果并不能正确体现房地产价值，且本次评估目的为资产转让，因此市场比较法结果更能接近房地产的交易价格，在对委估对象综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。 评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。
II. 结 论 及 分析	存货—开发成本账面价值 0 元，评估价值 1,047,105,100.00 元，增值额为 1,047,105,100.00 元，其原因是根据本次评估目的，委估房地产的假设状况为完全产权限定条件下的结果，考虑账面价值的意义不大。 评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。
III. 其它	鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑委估资产流通性溢价或折价，以及流动性折扣。

评估结果汇总表 (金额单位: 万元)	项目	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
评估基准日:	存货—开发成本	0.00	104,710.51	104,710.51	/
2016 年 8 月 31 日	委评资产合计	0.00	104,710.51	104,710.51	/

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告提供的评估结论未考虑处置评估对象所需费用及有关税费，以及强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。
4. 截止评估基准日，委估上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘商业项目已竣工，并已办理上海市房地产权证，若基准日后所需发生的成本费用和该项目有关的负债均由上海金山房产经营有限公司承担。根据该情况以及本次评估目的，本次评估为完全产权限定条件下的结果，即销售单价乘以可售面积确定评估值（不考虑项目应付未付款以及税费对价值的影响）。
5. 委估上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘商业项目已办理上海市房地产权证，本次委估建筑面积及土地使用权面积按照房地产权证

记载为准。

6. 本次资产评估结果反映的是商业物业价值和地下车位价值的加总，未考虑转让物业产生的相关税费对评估价值的影响。

7. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

8. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

10. 本次评估报告的有效期为壹年，有效期至 2017 年 08 月 30 日止。超过有效期后，结合未来上海市房地产市场变化形势，本评估报告仅作参考。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2016 年 8 月 31 日起计算至 2017 年 8 月 30 日有效。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、

有资产项目 的特殊约定	核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
----------------	--------------------------------

IV. 评 估 报 告解释权	本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。
-------------------	--

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 10 月 28 日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

王小敏

首席评估师

梁 彬

梁彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

邱卓尔



Tel:021-52402166

姜海荣



报告出具日期

2016 年 10 月 28 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn; www.oa-china.com

E-mail

dongzhou@dongzhou.com.cn

Copyright© GCPVBook

资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号

序号 附 件 名 称

1. 光明食品（集团）有限公司文件《关于购置光明地产金山 B8 商办项目立项的批复》（光明食品投资【2016】342 号）
2. 上海金山房产经营有限公司《营业执照》
3. 光明房地产集团股份有限公司《营业执照》
4. 上海牛奶（集团）有限公司《营业执照》
5. 《上海市房地产权证》及其它权属证明
6. 委托方及资产占有方承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 注册资产评估师资格证书
12. 评估机构及注册资产评估师承诺函