

东方国际（集团）有限公司拟资产租赁所涉及的上海市黄
浦区制造局路 584 号部分房地产租金价格
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0059 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：东方国际（集团）有限公司

被评估单位：上海三枪（集团）有限公司

评估目的：资产租赁

经济行为：东方国际（集团）有限公司拟资产租赁部分房地产。

评估对象：部分房地产租金价格

评估范围：被评估单位申报的部分房地产，位于上海市黄浦区制造局路584号部分房地产，总建筑面积为22,073.88平方米，其中有证建筑面积为20,464.00平方米，无证建筑面积为1,609.88平方米，房屋类型为工业，所在地块土地使用权为性质为出让，土地使用权用途为工业，土地使用权使用期限为1997年5月10日至2047年5月9日，权利人为上海三枪（集团）有限公司，具体如下：

权证编号	房地产名称	总建筑面积 (m ²)	有证建筑面积 (m ²)	无证建筑面 积 (m ²)	用途
沪房地卢字 (1997) 第 001754 号	制造局路 584 号 10 号楼	9,221.00	9,221.00		工业(创意产业园)
	制造局路 584 号 6、9 号楼	5,803.00	5,803.00		工业(创意产业园)
	制造局路 584 号 5 号楼	2,166.88	1,507.00	659.88	工业(创意产业园)
	制造局路 584 号 2、4 号楼	3,933.00	3,933.00		工业(创意产业园)
无证	制造局路 584 号 D 座	950.00		950.00	工业(创意产业园)
合计		22,073.88	20,464.00	1,609.88	

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年11月30日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用市场法、收益法评估方法进行评估。

评估结论：经评估，东方国际（集团）有限公司拟资产租赁的部分资产于评估基准日的租金市场价格如下：

（1）上海市黄浦区制造局路584号部分已办理权证房地产、建筑面积为20,464.00平方米于评估基准日整体对外出租的工业（创意产业园）租金市场价格（含增值税）为人民币4.28元/平方米·天（大写：肆元贰角捌分/平方米·天）。

（2）上海市黄浦区制造局路584号部分无证房屋建筑物（不含土地使用权）、建筑面积为1,609.88平方米于评估基准日租金市场价格（含增值税）为人民币0.52元/平方米·天（大写：伍角贰分/平方米·天）。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2020 年 11 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 本次评估结果为含增值税市场价格，提请报告使用者关注。
2. 本次评估，上海市黄浦区制造局路 584 号部分房地产内部装修设定为毛坯状态。租金市场价格未考虑长期租赁、特别的押金要求和付款方式等其他因素可能对正常租金市场价格的影响，提请报告使用者关注。
3. 至本次评估基准日，上海市黄浦区制造局路 584 号部分房地产已对外出租，其他状况未发现。本次对上海市黄浦区制造局路 584 号部分房地产按空置状态进行评估，未考虑现有租赁情况对评估对象的影响，提请报告使用者关注。
4. 本次无证房屋建筑物租金评估，以委托方确认的不含土地使用权进行评估，只评估房屋建筑物租金，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海市资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

东方国际（集团）有限公司：

受贵方委托，以 2019 年 11 月 30 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师顾俊、马树新等人对贵方委托的东方国际（集团）有限公司拟资产租赁涉及的上海三枪（集团）有限公司部分房地产进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2020】第 0059 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：顾俊 马树新

顾俊
31190128

（资产评估师印章并签字）

资产评估师
马树新

（资产评估师印章并签字）

顾俊

马树新

上海东洲资产评估有限公司
（资产评估机构印章）
（评估机构法定代表人签字）

二〇二〇年三月