

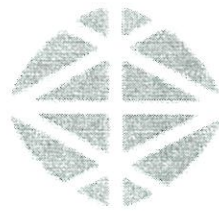
资产评估报告

(报告书、评估说明、评估明细表)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的
上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01
室、201 室、2 夹层 01 室房地产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0788 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 08 月 28 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

| | |
|---------------------|---|
| 项目名称 | 上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2018】第 0788 号 |
| 声明 | 1 |
| 正文 | 6 |
| 一、 委托人及其他报告使用者概况 | 6 |
| I. 委托人 | 6 |
| II. 其他报告使用者 | 7 |
| 二、 产权持有者及其概况 | 7 |
| 三、 评估目的 | 7 |
| 四、 评估对象和评估范围 | 7 |
| 五、 价值类型及其定义 | 10 |
| 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. 评估准则及规范 | 11 |
| IV. 取价依据 | 11 |
| VI. 权属依据 | 11 |
| VII. 其它参考资料 | 11 |
| VIII. 引用其他机构出具的评估结论 | 12 |
| 八、 评估方法 | 12 |
| I. 概述 | 12 |
| II. 评估方法选取理由及说明 | 12 |
| III. 市场比较法 | 13 |
| IV. 收益法 | 13 |
| 九、 评估程序实施过程和情况 | 13 |
| 十、 评估假设 | 14 |
| 十一、 评估结论 | 15 |
| I. 概述 | 15 |
| 十二、 特别事项说明 | 15 |
| 十三、 评估报告使用限制说明 | 17 |
| I. 评估报告使用范围 | 17 |
| II. 评估结论有效期 | 17 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | 17 |
| IV. 评估报告解释权 | 17 |
| 十四、 评估报告日 | 17 |

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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。

| | |
|-----------|---|
| 项目名称 | 上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2018】第 0788 号 |
| 委托人 | 上海新华传媒连锁有限公司。 |
| 其他报告使用者 | 资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。 |
| 产权持有者 | 上海新华传媒连锁有限公司。 |
| 经济行为 | 根据上海新华传媒股份有限公司出具的编号为 1816-3 “总裁办公会议决议通知单” 和上海新华传媒连锁有限公司出具的“关于建议出售商城路 660 号房产的请示” 文件，本次评估是为上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产提供价值参考依据。 |
| 评估目的 | 部分资产转让。 |
| 评估基准日 | 2018 年 06 月 30 日。 |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象为上海新华传媒连锁有限公司拟转让的部分房地产，评估范围系上海新华传媒连锁有限公司拥有的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产，委评资产建筑面积合计为 5,652.28 平方米，房屋用途为商业，房屋类型为商场，土地使用权用途为综合用地，土地使用权来源为转让，土地使用权使用期限至 2041 年 12 月 10 日，账面原值 95,766,630.77 元，账面净值 71,393,884.67 元。具体明细如下： |



| 序号 | 权证编号 | 房地产名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 用途 | 楼层 |
|----|---------------------|---------------|----|---------------------------|----|-----|
| 1 | 沪房地浦字(2007)第072313号 | 商城路660号1层整层 | 钢混 | 1,780.90 | 商业 | 1层 |
| 2 | 沪房地浦字(2007)第094718号 | 商城路660号1夹层01室 | 钢混 | 919.25 | 商业 | 1夹层 |
| 3 | 沪房地浦字(2007)第095735号 | 商城路660号201室 | 钢混 | 1943.14 | 商业 | 2层 |
| 4 | 沪房地浦字(2007)第094308号 | 商城路660号2夹层01室 | 钢混 | 1008.99 | 商业 | 2夹层 |
| | | 合计 | | 5,652.28 | | |

价值类型

市场价值。

评估方法

主要采用市场比较法和收益法评估，在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，产权持有者拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币186,595,872.00元（含税，增值税税率为5%）。

大写：人民币壹亿捌仟陆佰伍拾玖万伍仟捌佰柒拾贰元整。

评估结论使用有效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止2019年06月29日。

特别事项说明

截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

无该事项。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无该事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

无该事项。

(四) 评估资料不完整的情形；

无该事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

至评估基准日，评估对象部分区域已对外出租，具体如下表：



| 地址 | 租赁面积 | 承租方 | 租赁期 | 租金 |
|-----------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|--|
| 商城路 660号1层 部分场地 | 40.00 | 上海忆家数码 彩扩摄影制作 有限公司 | 2017年05月1 日至2020年04 月30日 | 月租金为7758.10元, 税 金387.90元, 月租金含税 合计8146元 |
| 底楼部分 和一夹层 全部 | 2356.00 | 上海三叶眼镜 批发市场经营 管理有限公司 | 2016年7月1 日至2021年6 月30日 | 月租金为267536.00元, 税金13377.00元, 月租金 含税合计280913元 |

已考虑了上述租赁情况对本次评估的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;
未发现。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的
瑕疵情形。

未发现。

资产评估报告

(正文)

上海新华传媒连锁有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、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,主要采用市场比较法和收益法评估,在综合分析后最终选取市场比较法的评估结论,按照必要的评估程序,对上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产在 2018 年 06 月 30 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 | 上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2018】第 0788 号 |

一、委托人及其他报告使用者概况

| | |
|--------|---|
| 1. 委托人 | 名称: 上海新华传媒连锁有限公司 类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资) 住所: 浦东新区高桥镇石家街 127-131 号 法定代表人: 刘航 注册资本: 人民币 22332.0000 万元整 成立日期: 2006 年 4 月 17 日 营业期限: 2006 年 4 月 17 日至不约定期限 经营范围: 图书报刊、电子出版物的批发、零售(连锁经营),音像制品连锁出租,影响制品批发,文教用品的批发、零售,玩具销售,实业投资,广告设计、制作、发布、票务代理,工艺品,国内贸易(除专项规定),物业管理,经济贸易咨询,家用电器及电子产品,日用百货,通信设备及相关产品,日用品,文体用品,网上提供图书、音像制品信息服务,会展服务,仓储(除危险品),普通货运(除危险品),眼镜(验光、配镜),服装,餐饮服务(限分支机构),信息技术服务,食品销售(限分支机构)。【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. 其他报告使用者 资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、产权持有者及其概况

同委托人。

三、评估目的

部分资产转让。

根据上海新华传媒股份有限公司出具的编号为 1816-3“总裁办公会议决议通知单”和上海新华传媒连锁有限公司出具的“关于建议出售商城路 660 号房产的请示”文件，本次评估是为上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为上海新华传媒连锁有限公司拟转让的部分房地产，评估范围系上海新华传媒连锁有限公司拥有的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产，委评资产建筑面积合计为 5,652.28 平方米，房屋用途为商业，房屋类型为商场，土地使用权用途为综合用地，土地使用权来源为转让，土地使用权使用期限至 2041 年 12 月 10 日，账面原值 95,766,630.77 元，账面净值 71,393,884.67 元。具体明细如下：

| 序号 | 权证编号 | 房地产名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 用途 | 楼层 |
|----|-----------------------|---------------------|----|---------------------------|----|------|
| 1 | 沪房地浦字(2007)第 072313 号 | 商城路 660 号 1 层整层 | 钢混 | 1,780.90 | 商业 | 1 层 |
| 2 | 沪房地浦字(2007)第 094718 号 | 商城路 660 号 1 夹层 01 室 | 钢混 | 919.25 | 商业 | 1 夹层 |
| 3 | 沪房地浦字(2007)第 095735 号 | 商城路 660 号 201 室 | 钢混 | 1943.14 | 商业 | 2 层 |
| 4 | 沪房地浦字(2007)第 094308 号 | 商城路 660 号 2 夹层 01 室 | 钢混 | 1008.99 | 商业 | 2 夹层 |
| | | 合计 | | 5,652.28 | | |

2. 产权登记状况



据委托人提供的《上海市房地产权证》，产权证中委估对象的登记信息如下：

① 商城路 660 号 1 层整层

| | | | |
|---------|---------------------------------------|-------|---------|
| 权证编号 | 沪房地浦字（2007）第 072313 号 | | |
| 权利人 | 上海新华传媒连锁有限公司 | | |
| 房地坐落 | 商城路 660 号 1 层整层 | | |
| 土地状况 | 房屋状况 | | |
| 使用权来源 | 转让 | 幢号 | 660 |
| 用途 | 综合用地 | 室号或部位 | 1 层整层 |
| 地号 | 浦东新区梅园新村街道 369 街坊 2 丘 | 建筑面积 | 1780.90 |
| 宗地（丘）面积 | 5435 | 类型 | 商场 |
| 使用期限 | 2007 年 8 月 16 日至 2041 年 12 月 10 日止 | 用途 | 商业 |
| 总面积 | 194.8 | 层数 | 26 |
| 其中 | 独用面积 | | |
| | 分摊面积 | 194.8 | |

② 商城路 660 号 1 层夹层 01 室

| | | | |
|---------|--|-------|---------|
| 权证编号 | 沪房地浦字（2007）第 094718 号 | | |
| 权利人 | 上海新华传媒连锁有限公司 | | |
| 房地坐落 | 商城路 660 号 1 层夹层 01 室 | | |
| 土地状况 | 房屋状况 | | |
| 使用权来源 | 转让 | 幢号 | 660 |
| 用途 | 综合用地 | 室号或部位 | 1 夹层 01 |
| 地号 | 浦东新区梅园新村街 道 369 街坊 2 丘 | 建筑面积 | 919.25 |
| 宗地（丘）面积 | 5435 | 类型 | 商场 |
| 使用期限 | 2007 年 10 月 17 日至 2041 年 12 月 10 日止 | 用途 | 商业 |
| 总面积 | 125.4 | 层数 | 26 |
| 其中 | 独用面积 | | |
| | 分摊面积 | 125.4 | |

③ 商城路 660 号 201 室

| | | | |
|---------|--|-------|---------|
| 权证编号 | 沪房地浦字（2007）第 095735 号 | | |
| 权利人 | 上海新华传媒连锁有限公司 | | |
| 房地坐落 | 商城路 660 号 201 室 | | |
| 土地状况 | 房屋状况 | | |
| 使用权来源 | 转让 | 幢号 | 660 |
| 用途 | 综合用地 | 室号或部位 | 201 |
| 地号 | 浦东新区梅园新村街道 369 街坊 2 丘 | 建筑面积 | 1943.14 |
| 宗地（丘）面积 | 5424 | 类型 | 商场 |
| 使用期限 | 2007 年 10 月 30 日至 2041 年 12 月 10 日止 | 用途 | 商业 |



| | | | |
|----------------------|--|-------|---------|
| 总面积 | 291.5 | 层数 | 26 |
| 其中 | 独用面积 | | |
| | 分摊面积 | 291.5 | |
| ④商城路 660 号 2 夹层 01 室 | | | |
| 权证编号 | 沪房地浦字(2007)第 094308 号 | | |
| 权利人 | 上海新华传媒连锁有限公司 | | |
| 房地坐落 | 商城路 660 号 2 夹层 01 室 | | |
| 土地状况 | 房屋状况 | | |
| 使用权来源 | 转让 | 幢号 | 660 |
| 用途 | 综合用地 | 室号或部位 | 2 夹层 01 |
| 地号 | 浦东新区梅园新村街道 369 街坊 2 丘 | 建筑面积 | 1008.99 |
| 宗地(丘)面积 | 5424 | 类型 | 商场 |
| 使用期限 | 2007 年 10 月 17 日至 2041 年 12 月 10 日止 | 用途 | 商业 |
| 总面积 | 148.8 | 层数 | 26 |
| 其中 | 独用面积 | | |
| | 分摊面积 | 148.8 | |

3. 评估对象实物状况:

评估对象位于上海市浦东新区商城路 660 号乐凯大厦裙房,包括 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产,具体情况如下:

(1) 四至:东:上海胜康廖氏大厦,西:良友大厦,南:人行步道,北:商城路。

(2) 总建筑面积:5,652.28 平方米

(3) 建筑结构:钢混结构

(4) 装饰装修:建筑物为玻璃幕墙及铝塑板立面,室内地面铺设大理石及地砖、墙面为涂料,局部石膏板吊顶。

4. 租赁状况

至评估基准日,评估对象部分区域已对外出租,具体如下表:

| 地址 | 租赁面积 | 承租方 | 租赁期 | 租金 |
|--------------------------|---------|----------------------------|---|---|
| 商城路 660 号 1 层 部分场地 | 40.00 | 上海忆家数码 彩扩摄影制作 有限公司 | 2017 年 05 月 1 日至 2020 年 04 月 30 日 | 月租金为 7758.10 元, 税金 387.90 元,月租金 含税合计 8146 元 |
| 底楼部分 和一夹层 全部 | 2356.00 | 上海三叶眼镜 批发市场经营 管理有限公司 | 2016 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日 | 月租金为 267536.00 元, 税金 13377.00 元,月租 金含税合计 280913 元 |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,具体资产评估范围和对象详见资产清查评估明细表。评估对象账面价值由产权持有者提供,未经过审计机构审计。

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 2018 年 06 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
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. 上海新华传媒连锁有限公司出具的“关于建议出售商城路 660 号房产的请示”文件；

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令 32 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 12 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）；
7. 《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



| | |
|--------------|--|
| | <p>委产权[2006]274号)；</p> <p>8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令)；</p> <p>9. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号)；</p> <p>10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；</p> <p>11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号)；</p> <p>12. 其它法律法规。</p> |
| III. 评估准则及规范 | <p>1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；</p> <p>2. 《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号)；</p> <p>3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2017)31号)；</p> <p>4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2017)32号)；</p> <p>5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协(2017)33号)；</p> <p>6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2017)34号)；</p> <p>7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号)；</p> <p>8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；</p> <p>9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号)；</p> <p>10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)；</p> <p>11. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；</p> <p>12. 其它相关行业规范。</p> |
| IV. 取价依据 | <p>1. 安居客、搜房网等网站的房地产挂牌价格数据；</p> <p>2. 其他。</p> |
| VI. 权属依据 | <p>1. 上海市房地产权证；</p> <p>2. 其它相关证明材料。</p> |
| VII. 其它参考资料 | <p>1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</p> <p>2. 企业提供的资产评估申报表；</p> <p>3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</p> |

4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其它有关价格资料。

VIII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法。市场法是根据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

待估房地产评估值 = 交易实例房地产价格 × 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

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

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

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期。

成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

II. 评估方法选取理由及说明

本次主要采用市场比较法和收益法评估，在综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。

委评房地产为位于上海市浦东新区商城路，周边房地产市场较成熟，本次采用市场比较法和收益法进行评估。

适合采用的评估方法理由：该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场比较法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其



市场价值。

III. 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、市场状况、房地产状况等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

待估房地产评估值 = 交易实例房地产价格 × 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

IV. 收益法

调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；

九、评估程序实施过程 and 情况

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清查核实，对产权持有者的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，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、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 现场实地清查。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 评定估算。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。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，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，在综合评价不同评估方法和初步价



值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

6. 各评估人员与产权持有者和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及产权持有者进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

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。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

5. 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。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

1. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估对象在评估基准日的市场价值进行了评估。

经评估，产权持有者拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 186,595,872.00 元（含税，增值税税率为 5%）。

大写：人民币壹亿捌仟陆佰伍拾玖万伍仟捌佰柒拾贰元整。

评估结果汇总表

（金额单位：万元）

评估基准日：

2018 年 06 月 30 日

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---------|----------|-----------|-----------|--------|
| 固定资产 | 7,139.39 | 18,659.59 | 11,520.20 | 161.36 |
| 其中房屋建筑物 | 7,139.39 | 18,659.59 | 11,520.20 | 161.36 |
| 委估资产合计 | 7,139.39 | 18,659.59 | 11,520.20 | 161.36 |

增减值原因：

固定资产—房屋建筑物评估值为 186,595,872.00 元，账面净值 71,393,884.67 元，增值率为 161.36%。增值原因是：房地产购买时间较早，因近年来房地产价格呈不断上涨趋势，故形成增值。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单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. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；



无该事项。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无该事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

无该事项。

(四) 评估资料不完整的情形；

无该事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

至评估基准日，评估对象部分区域已对外出租，具体如下表：

| 地址 | 租赁面积 | 承租方 | 租赁期 | 租金 |
|-----------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|---|
| 商城路 660号1层 部分场地 | 40.00 | 上海忆家数码 彩扩摄影制作 有限公司 | 2017年05月1 日至2020年04 月30日 | 月租金为7758.10元， 税金387.90元，月租金 含税合计8146元 |
| 底楼部分 和一夹层 全部 | 2356.00 | 上海三叶眼镜 批发市场经营 管理有限公司 | 2016年7月1 日至2021年6 月30日 | 月租金为267536.00元， 税金13377.00元，月租 金含税合计280913元 |

已考虑了上述租赁情况对本次评估的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

未发现。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

未发现。

4. 除以上所述之外，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。

5. 本次评估结果为含增值税市场价值。

6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，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。

7. 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。

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。评估报告的评估结论仅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. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
6. 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. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 06 月 30 日至 2019 年 06 月 29 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

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、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

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 08 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

首席评估师

张永卫



签字资产评估师
Tel:021-52402166

杨黎鸣

Tel:021-52402166

於隽蓉



其他主要评估人员

符宇骅

资产评估报告日

2018 年 08 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.oca-china.com

资产评估报告书 (报告附件)

项目名称 上海新华传媒连锁有限公司拟部分资产转让涉及的上海市浦东新区商城路 660 号 1 层整层、1 夹层 01 室、201 室、2 夹层 01 室房地产评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0788 号

序号 附件名称

1. 上海新华传媒连锁有限公司出具的“关于建议出售商城路 660 号房产的请示”文件
2. 委托人及产权持有者营业执照
3. 中华人民共和国不动产权证书
3. 评估委托人和相关当事方承诺函
4. 资产评估委托合同
5. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
6. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估机构资格备案证书
8. 资产评估师资格证明文件
9. 资产评估机构及资产评估师承诺函