

上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产市场租金报告

格律沪咨报字（2023）第 024 号

共一册 第一册

格律（上海）资产评估有限公司

GeLv (Shanghai) Assets Appraisal Co., Ltd

2023 年 8 月 1 日

目录

声明	1
报告摘要	2
报告正文	3
一、委托人及其他咨询报告使用人	3
二、咨询目的	4
三、咨询对象和咨询范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、咨询基准日	5
六、咨询方法	5
七、咨询程序实施过程和情况	6
八、咨询假设	6
九、咨询结论	7
十、特别事项说明	7
十一、咨询报告使用限制说明	7
十二、咨询报告日	8
咨询报告附件	9

声明

一、委托人或者其他咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告；委托人或者其他咨询报告使用人违反前述规定使用咨询报告的，咨询机构及其咨询人员不承担责任。

二、咨询报告仅供委托人、咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

三、咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格。

四、咨询报告使用人应当关注咨询结论成立的假设前提、咨询报告特别事项说明和使用限制。

五、咨询机构及其咨询人员遵守法律和行政法规，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的咨询报告依法承担责任。

六、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。

上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产市场租金

报告摘要

格律沪咨报字（2023）第 024 号

上海美特斯邦威服饰股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规，采用公认的咨询方法，对上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟了解的上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产年市场租金进行了咨询。现将咨询报告摘要如下：

咨询目的：上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟了解上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产年市场租金，为上述经济行为提供价值参考意见。

咨询对象：上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产年市场租金。

咨询范围：上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产，其中 1 幢全幢面积 11153.95 平方米，3 号全幢 8011.12 平方米以及 2 幢 12615.77 平方米，共计 31,780.84 平方米。

咨询基准日：2023 年 7 月 31 日。

价值类型：市场价值

咨询方法：市场法

咨询结论：上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产在咨询基准日 2023 年 7 月 31 日的年租金市场价值为人民币 30,300,000.00 元。（大写：人民币叁仟零叁拾万元整）

特别事项说明：详见“咨询报告正文”。

本咨询报告仅为咨询报告中描述的经济行为提供价值参考依据，咨询结论的使用有效期原则上为自咨询基准日起一年。如果资产状况、市场状况与咨询基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托咨询机构执行咨询更新业务或重新咨询。

咨询报告使用者应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询业务的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读咨询报告正文。

上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产市场租金

报告正文

格律沪咨报字（2023）第 024 号

上海美特斯邦威服饰股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律和行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，对上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产在咨询基准日 2023 年 7 月 31 日的年市场租金价值进行了咨询。现将资产咨询情况报告如下。

一、委托人及其他咨询报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：上海美特斯邦威服饰股份有限公司

社会统一信用代码：913100001321787408

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：中国(上海)自由贸易试验区康桥东路 800 号

法定代表人：胡佳佳

注册资本：251,250 万(元)

成立日期：2000 年 12 月 6 日

营业期限：2000 年 12 月 6 日至无固定期限

经营范围：许可项目:第二类增值电信业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:服装制造加工,服装、鞋、针纺织品、皮革制品、羽绒制品、箱包、玩具、饰品、工艺品、木制品、电子设备、五金交电、礼品、建筑材料、纸制品,日用百货,钟表眼镜,化妆品,日用口罩(非医疗),电子产品,家用电器,文具体育用品的销售,食品经营(销售预包装食品),从事货物及技术的进出口业务,从事计算机、网络科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让,技术开发,附设分支机构。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

（二）其他咨询报告使用人

国家法律、法规规定的其他使用人。

（三）委托人及产权持有人关系

产权持有人系委托人的控股子公司。

二、咨询目的

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟了解上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产年市场租金，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、咨询对象和咨询范围

咨询对象：上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产年市场租金；

咨询范围：上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产，其中 1 幢全幢面积 11153.95 平方米，3 号全幢 8011.12 平方米以及 2 幢 12615.77 平方米，共计 31,780.84 平方米；

主要资产概况如下：

1、委估资产法律权属情况

截至咨询基准日，委估资产均已取得不动产权证，详见下表：

	咨询对象	
权证编号	沪（2017）浦字不动产权第 086586 号	
权利人	上海库升服饰有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	康桥镇康桥东路 800 号	
不动产单元号	310115013012GB00206F0000100001； 310115013012GB00206F0000200001； 310115013012GB00206F0000300001；	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：工业/房屋用途：详见附记	
面积	宗地面积：56536.00 平方米 建筑面积：32202.84 平方米	
使用期限	国有建设用地使用权期限：2017 年 07 月 18 起 2051 年 06 月 06 日止	
状其权 况他利	土地状况	地号
		使用权面积
		南汇区康桥镇 17 街坊 28/2 丘 56536.00 平方米

2、委估资产的经济和物理状况：

位 置：委估资产位于康桥镇康桥东路 800 号；

四至状况：南至康桥东路、西至河道、北至河道、东至上海善能机械有限公司。

交通状况：公共交通便捷度一般，园区门口有浦东 101 路公交站，距离地铁 11 号线罗山路站 2.3 公里。

上述房屋维护保养状况一般。

本次咨询涉及的三幢房屋建筑物详情如下：

幢号	证载建筑面积 (m ²)	房屋类型	实际用途	总层数	竣工日期土地权利 性质	土地权利性 质
1	11153.95	工厂	办公	2	2003 年	出让
2	13037.77	工厂	办公	1	2003 年	出让
3	8011.12	工厂	办公、宿 舍	5	2003 年	出让

四、价值类型及其定义

根据咨询目的和具体咨询对象，本次咨询采用市场价值作为选定的价值类型。

本报告提供的市场价值为咨询对象在满足全部假设限制条件下于咨询基准日的市场价值。

市场租金的定义为：自愿买方和自愿卖方根据相关租赁条款，在经过适当营销，双方均具备相关知识，谨慎交易并且没有受到胁迫的条件下，通过公平交易在咨询基准日出租不动产权益预计得到的金额。

五、咨询基准日

本项目咨询基准日是 2023 年 7 月 31 日。

咨询基准日由委托人确定。

六、咨询方法

根据咨询目的，本次咨询采用市场法。

在具体运用上述咨询方法时，咨询人员遵守咨询原则，从市场调查资料中选择有关的原始数据，确定咨询测算过程中有关参数，按下述咨询技术路线和思路操作。

先选择咨询基准日近期的若干类似房地产出租实例，再对其实际租金从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与咨询对象具体条件比较进行修正，从而确定咨询对象的价格。

市场法的基本步骤为：搜集出租实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行权益状况调整→进行区位状况调整→进行实物状况调整→求取市场价值

其基本计算公式如下：

咨询对象市场价值 = 可比实例的租金 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数

七、咨询程序实施过程和情况

本次咨询程序主要分三个阶段进行。

（一）咨询准备阶段

与委托人洽谈，明确咨询业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订咨询委托合同；确定项目负责人，组成咨询项目组，编制咨询计划；辅导委托人准备咨询所需资料。

（二）咨询估算阶段

对收集的咨询资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据咨询对象、价值类型、咨询资料收集情况等相关条件，选择适用的咨询方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步咨询结果。

（三）编制和提交咨询报告阶段

根据相关法律、法规，对咨询报告进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就咨询报告有关内容进行必要沟通；按咨询委托合同的要求向委托人提交正式咨询报告。

八、咨询假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待咨询资产已经处在交易的过程中，咨询人员根据待咨询资产的交易条件等模拟市场进行咨询。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 持续使用假设：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。

（二）特殊假设

1. 本次咨询以本咨询报告所列明的特定咨询目的为基本假设前提；
2. 该物业的所有建筑均已获得产权及建造许可文件；
3. 该物业可不受限制地向国内和国外投资人/承租人转让/出租部分或整个物业；
4. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

5. 委托人提供的相关基础资料及参数真实、准确、完整。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本咨询结果一般会失效。

九、咨询结论

截止咨询基准日 2023 年 7 月 31 日，本次咨询范围内的上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产的年租金市场价值为人民币 30,300,000.00 元。（大写：人民币叁仟零叁拾万元整）

十、特别事项说明

以下为在咨询过程中已发现可能影响咨询结论但非咨询人员执业水平和能力所能咨询估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本次咨询结果是以产权持有人权属合法占有为前提条件下的价值。

2. 对纳入本次咨询范围的资产存在可能影响资产咨询价值的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特别说明而咨询人员已履行咨询程序仍无法获知的情况下，咨询机构及咨询人员不承担相关责任。

3. 咨询人员和咨询机构的法律责任是对本报告所述咨询目的下的资产价值做出专业判断，咨询工作在很大程度上依赖于委托人提供的有关资料，本机构不对管理部门决议、营业执照、资产清单等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4. 本次咨询结果不包括使用房屋涉及的物业管理费、水费、电费、气费、通讯等其他费用，且未考虑实际租赁过程中可能产生的空置损失、收租损失及免租期损失等。

在咨询基准日以后的有效期内，如果委托方提供的该部分信息有任何不实之处及随后发生了影响市场价值及法定权利的变动，应考虑进行相应调整或重新评估。

咨询报告使用者应注意以上特别事项对咨询结论产生的影响。

十一、咨询报告使用限制说明

（一）使用范围：本咨询报告只能用于本报告载明的咨询目的和用途。

（二）委托人或者其他咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告的，咨询机构及其咨询人员不承担责任。

（三）除委托人、咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

（四）咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论。咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

(五) 若未征得本咨询机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本咨询报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 咨询结论的有效使用期: 按现行规定, 本咨询报告的咨询结论的有效使用期为壹年, 该有效使用期从咨询基准日起计算。当前述咨询目的、咨询假设和限制条件等发生变化时, 咨询结论一般会失效。咨询机构不承担由于这些条件的变化而导致咨询结果失效的相关法律责任。

十二、咨询报告日

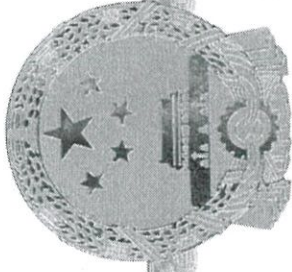
咨询报告提出日期为 2023 年 8 月 1 日。

格律(上海)资产评估有限公司



咨询报告附件

- 附件一：委托人法人营业执照（复印件）
- 附件二：咨询机构法人营业执照（复印件）
- 附件三：咨询对象涉及的主要权属证明资料（复印件）



营业执照

统一社会信用代码

913100001321787408

证照编号: 00000000202007200003

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



中国（上海）自由贸易试验区

名称 上海美特斯邦威服饰股份有限公司

注册资本 人民币251250.0000万元整

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 2000年12月06日

法定代表人 胡佳佳

营业期限 2000年12月06日 至 不约定期限

经营范围 许可项目：第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

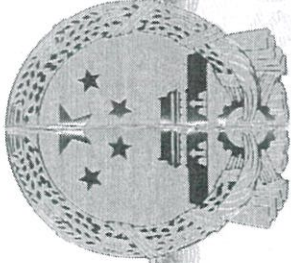
住所 中国（上海）自由贸易试验区康桥东路800号

一般项目：服装制造加工，服装、鞋、针纺织品、皮革制品、羽绒制品、箱包、玩具、饰品、工艺品、木制品、电子设备、五金交电、礼品、建筑材料、纸制品，日用百货，钟表眼镜，化妆品，日用口罩（非医疗），电子产品，家用电器，文具体育用品的销售，食品经营（销售预包装食品），从事货物及技术的进出口业务，技术服务、技术咨询、技术转让，技术开发，网络科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让，技术开发展分支机构。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2020年07月20日



营业执照

统一社会信用代码

91310120MA1HPLPR8W

证照编号: 4200000202107240051

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

注册资本 人民币200,0000万元整

成立日期 2018年08月09日

营业期限 2018年08月09日至 2038年08月08日

住所 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼

名称 格律(上海)资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张锋

经营范围 一般项目: 资产评估; 房地产评估; 招投标代理服务; 工程管理服务; 信息技术咨询服务; 市场调查(不含涉外调查); 企业管理(不含分支机构); 信息咨询服务(不含技术咨询); 企业管理咨询; 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 房地产经纪; 住房租赁; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 工程造价咨询业务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 建设工程监理。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)



登记机关

2021年07月24日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000744449



沪 (2017) 浦字

不动产权第 086586

号

权利人	上海库升服饰有限公司
共有情况	单独所有
坐落	康桥镇康桥东路800号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：56536.00平方米 建筑面积：32202.84平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017年07月18日起2051年06月06日止
权利其他状况	土地状况： 地号：南汇区康桥镇17街坊28/2丘； 使用权面积：56536.00平方米。 房屋状况：详见附记。

2017年07月18日

上
海
库
升
服
饰
有
限
公
司

附 记

18日起2051

上海市不动产登记
登记簿

不动产单元号	土地状况			房屋状况							
	使用面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
10115013012GB00206F00010001	0	0	0	1	全幢	11153.95	工厂	厂房	2	2003年	出让
10115013012GB00206F00020001	0	0	0	2	全幢	13037.77	工厂	厂房	1	2003年	出让
10115013012GB00206F00030001				3	全幢	8011.12	工厂	厂房	5	2003年	出让
合计				套数: 3			32202.84				

海
市
房
地
产
登
记
中
心



201725576559

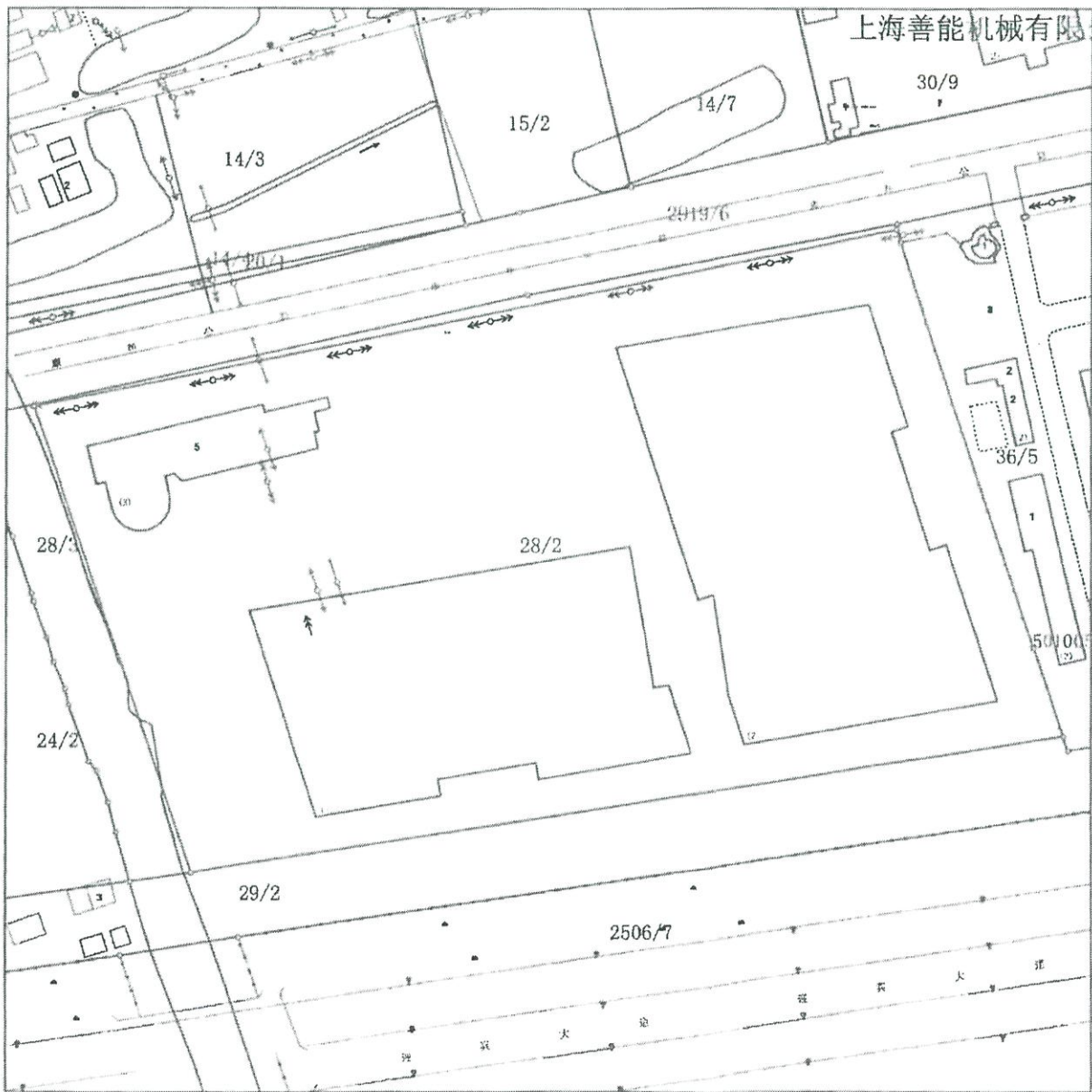
宗地图

区(县): 南汇区

街道: 康桥镇

街坊号: 17街坊

宗地号: 28/2



房产档案