



晋润海棠大厦物业情况及经营状况说明

- 一、项目名称：晋润海棠大厦（上海静安区江场西路 299 弄 49 号 1 号楼）
- 二、项目各项指标及运营情况说明：

上海晋润海棠大厦是一栋地上 16 层，地下 2 层的独栋甲级写字楼，建成于 2011 年，总建面 29588.1 平米，地下车位 240 个。

总建筑面积	29587m ² （地上）
土地年限	50年办公至2059年
标准层建筑面积	1802m ² （4-16F办公）
裙房面积	6181.57m ² （商业）
得房率	75%
总楼层	16层
标准层高	4.2米
物业管理费	13.5元/m ² /月
绿化面积	25%
停车场	B1B2
车位数量	地下车位240个（使用权）
车位价格	800元/月

大楼结构	框架结构、全玻璃幕墙、LOW-E中空玻璃
外墙饰面	石材幕墙面
标准层交房标准	公共部分精装修
紧急通道	2条
空调设备使用	三菱电机VRV空调
空调使用时间	各公司自行开启或关闭
网络运营商	电信、移动、联通
电力供应	60W/m ² 可增加
电梯数量	6部客梯2部货梯
电梯品牌	迅达电梯
电梯容量	1350KG（17人）
电梯速度	2米/秒
目前状况	满租



- ✓ 目标项目持有情况：上海 xxxx 公司 100%持有（目标公司）
- ✓ 目标项目总面积：29588.1 平方米，其中商业面积 6160.02 平方米，写字楼面积 23428.08 平方米。
- ✓ 物业管理公司：北京中铁第一太平物业管理公司，商业物业费 9.3 元每平方米每月，写字楼物业费 13.5 元每平方米每月，车位管理费 200 元每位每月。
- ✓ 目标项目分证情况：共计 32 本产证，标准层 4-16 层每层 2 本产证，面积分别是：891.91 平方米和 910.25 平方米。1 到 3 层一共有 6 本产证，其中一楼有 3 本产证，对应面积 108.14 平方米，375.56 平方米，822.99 平方米。二楼有两本产证对应面积 668.43 平方米，2087.45 平方米，3 层 1 本产证面积 2097.45 平方米。
- ✓ 目标公司贷款情况：总计贷款 3.5 亿元，贷款期限 15 年，目前已还本金 5000 万左右，剩余贷款本金 2.8 亿左右，已还款 5 年左右，剩余贷款期限 10 年。
- ✓ 目标项目运营情况：目前出租率约 95%，写字楼平均租金 3.5-4 元/平方米/天，底商平均租金 10 元/平方米/天。商业租约期限 3-5 年，写字楼租约期限 2-3 年。目前租金毛收益 3600 万元/年。

年经营收入构成（估算，实际以租赁协议为准）3600 万

办公：2900 万-3000 万，共 23428.08 平方米

底商：400 万-500 万，共 6160.02 平方米

车位：70-80 万（240 个，按照租户的租赁面积赠送较多）

- ✓ 车位：240 个车位，无产权仅使用权，B1 层有 93 个，B2 层有 147 个。

三、其他事项：



Shanghai

Lugano

Düsseldorf

Madrid



公司名下还有 4 套酒店式公寓，面积分别是：1221 室 52.7 平米，1222 室 52.7 平米，1223 室 52.7 平米，1519 室 43.99 平米。已办理 4 本产证，位于上海静安区江场西路 299 弄 7 号楼。

（上述其他类资产拟于交易时点剥离到指定的第三方公司，由此产生的各项交易成本由交易双方各自承担。）

