

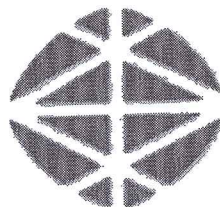
资产评估报告书

(报告书、评估明细表)

共1册 第1册

项目名称： 上海交大产业投资管理（集团）有限公司拟转让位于
上海市徐汇区淮海西路55号11楼办公房地产市场价
值资产评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第0463016号



上海东洲资产评估有限公司

2016年06月21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、负债清单由委托方、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，遵守相关法律、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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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	上海交大产业投资管理（集团）有限公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产市场价值资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0463016 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. 产权所有者	6
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	8
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
I. 经济行为依据	8
II. 法规依据	8
III. 评估准则	9
IV. 取价依据	9
V. 权属依据	9
VI. 参考资料及其他	9
八、评估方法	10
I. 概述	10
九、评估程序实施过程 and 情况	10
十、评估假设	11
十一、评估结论	11
I. 概述	11
十二、特别事项说明	12
十三、评估报告使用限制说明	12
I. 评估报告使用范围	12
II. 评估结论使用有效期	13
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	13
IV. 评估报告解释权	13
十四、评估报告日	13
报告附件	15



资产评估报告书

(摘要)

项目名称	上海交大产业投资管理(集团)有限公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路55号11楼办公房地产市场价值资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第0463016号
委托方	上海交大产业投资管理(集团)有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书中约定的委托方以外的其他报告使用者,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	上海交大产业投资管理(集团)有限公司。
评估目的	根据上海交大产业投资管理(集团)有限公司上海交大企业管理中心第四届董事会第八次会议决议,为上海交大产业投资管理(集团)有限公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路55号11楼办公房地产市场提供市场价值参考。
评估基准日	2016年04月30日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海交大产业投资管理(集团)有限公司持有的位于上海市徐汇区淮海西路55号11楼办公房地产,位于11层,建筑面积合计1,752.98平方米,普通装修。土地使用权为出让综合用地,使用年限为1994年4月13日至2044年4月12日。
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,在对被评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,被评估房地产于评估基准日的市场价值为人民币55,811,250.00元,大写人民币伍仟伍佰捌拾壹万壹仟贰佰伍拾元整。
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04月29日。



重大特别事项

1. 委估对象的《上海市房地产权证》为大产证，房地产权证（编号：沪房地市字（2000）第 100160 号）未办理分割，本次评估的分户建筑面积和总建筑面积以资产占有方提供的楼书为准。
2. 截止本次评估基准日，委估对象已设定抵押，抵押权人为交行徐汇支行。

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，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。

上海交大产业投资管理（集团）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，主要采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产在 2016 年 04 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	上海交大产业投资管理（集团）有限公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产市场价值资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0436016 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方

名称：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

住所：华山路 1954 号

法定代表人：刘玉文

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

成立日期：1998 年 12 月 18 日

营业期限：1998 年 12 月 18 日至不约定期限

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：教育产业投资，资本经营，技术开发、转让、服务、咨询、培训，高科技产品的开发研制，实业投资，国内贸易（除专项规定外）；房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询，创业投资与管理，投资咨询、服务，产权经纪。【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. 产权所有者

本次评估资产的产权所有者为委托方上海交大产业投资管理（集团）有限公司。



III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书中约定的其他报告使用者，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

名称：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

住所：华山路 1954 号

法定代表人：刘玉文

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

成立日期：1998 年 12 月 18 日

营业期限：1998 年 12 月 18 日至不约定期限

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：教育产业投资，资本经营，技术开发、转让、服务、咨询、培训，高科技产品的开发研制，实业投资，国内贸易（除专项规定外）；房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询，创业投资与管理，投资咨询、服务，产权经纪。【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】

三、评估目的

根据上海交大产业投资管理（集团）有限公司上海交大企业管理中心第四届董事会第八次会议决议，为上海交大产业投资管理（集团）有限公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产提供市场价值参考。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象为上海交大产业投资管理（集团）有限公司持有的位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产，位于 11 层，建筑面积合计 1,752.98 平方米，普通装修。土地使用权为出让综合用地，使用年限为 1994 年 4 月 13 日至 2044 年 4 月 12 日。具体明细如下表：

序号	室号	建筑面积	朝向
1	11A 室	170.55	北
2	11B 室	234.03	东
3	11C 室	353.86	东南
4	11D 室	234.03	南
5	11E 室	355.94	西南
6	11F 室	234.03	西
7	11G 室	170.55	北



	合计	1,752.99	

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04月30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. 《上海交大产业投资管理（集团）有限公司上海交大企业管理中心第四届董事会第八次会议决议》。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其施行细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号



令；

8. 《企业国有产权处置管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权处置有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
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；
11. 《中华人民共和国土地管理法》；
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
13. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
14. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
15. 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。

IV. 取价依据

1. 搜房网挂牌案例；
2. 其他。

V. 权属依据

1. 《上海市房地产权证》；
2. 其他权属的相关资料。

VI. 参考资料及其他

1. 委托单位提供的资产评估申报表；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他有关价格资料。



八、评估方法

I. 概述

主要采用市场比较法和收益法，在对被评估对象综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。

市场比较法：是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。

收益现值法：是指通过调查同一区域、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。

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

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来收益期的预期年收益额。

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。

十一、评估结论

I. 概述

经评估,被评估房地产于评估基准日的市场价值为人民币 55,811,250.00 元,大写人民币伍仟伍佰捌拾壹万壹仟贰佰伍拾元整。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

评估结论分析:

经评估,委估房地产账面价值 1,494.99 万元,评估值 5,581.13 万元,评估增值 4,086.14 元,增值率 273.32%

增值的主要原因如下:

因近年来房地产交易市场活跃,房地产价格上涨,而形成评估增值。



评估结果汇总表

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2016年04月30日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产—房屋建筑物	1,494.99	5,581.13	4,086.14	273.32
委估资产合计	1,494.99	5,581.13	4,086.14	273.32

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. 委估对象的《上海市房地产权证》为大产证, 房地产权证(编号: 沪房地市字(2000)第100160号)未办理分割, 本次评估的分户建筑面积和总建筑面积以资产占有方提供的楼书为准。
4. 截止本次评估基准日, 委估对象已设定抵押, 抵押权人为交行徐汇支行。
5. 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。
6. 若存在可能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。
7. 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已产生了明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
8. 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, 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。除此之外, 任何得到报告的第三方都不应视为评估报告使用者。
2. 未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. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日2016年04月30日至2017年04月29日。
2. 超过评估结论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

本评估报告日为2016年06月21日。（本页以下无正文）

资产评估报告书

【2016】第 0463016 号



東洲諮詢集團
Orient Consulting Group

上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

黎 云

Tel:021-52402166

朱淋云



其他主要评估人员

张骏豪

报告出具日期

2016 年 05 月 27 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
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

Copyright© GCPVBook



资产评估报告书

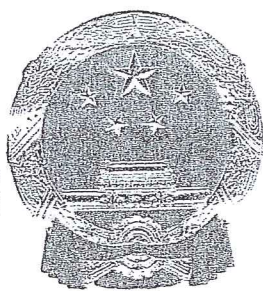
(报告附件)

项目名称 上海交大产业投资管理（集团）有限公司拟转让位于上海市徐汇区
淮海西路 55 号 11 楼办公房地产市场价值资产评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0463016 号

序号 附 件 名 称

1. 上海交大产业投资管理（集团）有限公司营业执照复印件
2. 《上海市房地产权证》复印件
3. 《上海交大产业投资管理（集团）有限公司上海交大企业管理中心第四届董事会第八次会议决议》
4. 《委托方及资产占有方承诺函》
5. 《评估业务约定书》
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 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
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 注册资产评估师资格证书
10. 《评估机构及注册资产评估师承诺函》



营业执照

统一社会信用代码 91310000631341207B
证照编号 00000000201602010098

名称 上海交大产业投资管理（集团）有限公司
类型 一人有限责任公司（法人独资）
住所 华山路 1954 号
法定代表人 刘玉文
注册资本 人民币 50000.0000 万元整

成立日期 1998 年 12 月 18 日
营业期限 1998 年 12 月 18 日 至 不约定期限

经营范围 教育产业投资，资本经营，技术开发、转让、服务、咨询、培训，高科技产品的开发研制，实业投资，国内贸易（除专项规定外），房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询，创业投资与管理，投资咨询、服务，产权经纪。
【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】



登记机关

2016年02月01日



上海市 房地产权证

沪房地市字(2000)第 100160 号

发证日期: 2000年10月12日

权 利 人		上海交大产业投资管理(集团)有限公司			
身 份 证 号					
房 地 座 落		淮海西路55号			
共 情		有 况			
土 地 状 况	权 属 性 质		国 有	用 途	综合用地
	地 号		徐家汇街道148街坊23/1丘(-1)		
	图 号		III18-15, 19-15		
	土 地 等 级				
	使 用 期 限		1994年04月13日至2044年04月12日		
使用面积	总 面 积		6612.0		
	独 用 积				
	共 用 积		6612.0	其中分摊面积	

房 屋 状 况	所有权性质	股份制
	建筑面积	18839.88
	幢数	
	幢号	
	室号或部位	地下二层, 四层, 六-十一层, 十二层 (A, B室)
	类型	其他, 办公楼
	结构	钢混
	层数	28
	竣工日期	1998年10月

面积单位: 平方米

上海交大产业投资管理（集团）有限公司

上海交大企业管理中心

第四届董事会第八次会议

决 议

上海交大产业投资管理（集团）有限公司和上海交大企业管理中心第四届董事会第八次会议于2016年6月18日上午9:30在申通信息广场九楼公司会议室召开。会议应出席董事五人，实到四人，其中俞伟景董事委托刘玉文董事出席并代为表决。公司监事、高管列席了会议。会议由董事长钱天东主持。会议的召开符合法律法规及章程的有关规定，所作决议合法有效。

会议经认真审议，形成如下决议：

会议审议通过《关于拟出售申通广场部分房屋的议案》。

为落实好公司三年滚动发展规划，进一步提升公司资产流动性，并为提高公司决策效率，会议同意公司出售申通信息广场第十一层整层房屋（以下简称“申通房产”），具体如下：

1、同意公司聘请评估机构以2016年4月30日为基准日对本公司持有的申通房产进行资产评估。

2、授权公司经营班子以不低于经教育部备案的申通房产截止评估基准日的资产评估值，通过上海联合产权交易所挂牌出让。

3、授权公司法定代表人刘玉文签署本次房产出让的相关文件。

公司经营班子在实施上述授权时，将建立必要的决策和风险控制程序，不得违反国家有关法规政策的规定。

以上事项，特此决议。

（以下无正文）

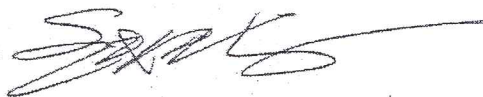
上海交大产业投资管理（集团）有限公司

上海交大企业管理中心

2016年6月18日

签署:

董事长:



董事:



董事:

徐晓东

董事:

俞伟号 (刘玉玉代)

董事:

梅剑

资产评估项目委托方承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因我公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产等事宜，我方委托上海东洲资产评估有限公司对该办公房地产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海交大产业投资管理（集团）有限公司


(评估委托方印章)


(委托方法定代表人签字)

二〇一六年五月十八日

资产评估项目占有方承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因我公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产等事宜，我方委托上海东洲资产评估有限公司对该办公房地产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 10、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

资产占有方印章

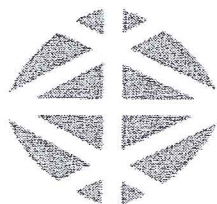


（占有方法定代表人签字）

二〇一六年五月十八日

评估业务约定书

ISO9000 文件标识号: DZ/YW-T-04(2010)



编号: 沪东洲评委(2016)第05054号

委托方: 上海交大产业投资管理(集团)有限公司

受托方: 上海东洲资产评估有限公司

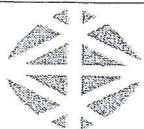
委托日期: 2016 年 05 月 13 日

地址: 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼 (邮编 200050)

电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086





上海东洲资产评估有限公司

ISO9000 质量记录表单

文件标识号:
DZ/YW-T-04(2010)

评估业务约定书

记录索引号:

本业务约定书确认上海交大产业投资管理(集团)有限公司
(以下简称委托方)委托上海东洲资产评估有限公司(以下简称受托方)对其
所委托的资产及相关负债进行资产评估,兹将有关事项约定如下:

一、 评估目的(在“□”中打√确认评估目的的类型)

- | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| ☐ 企业上市 | ☐ 企业破产 | ☐ 企业清算 | ☐ 企业增资 |
| ☐ 企业合并 | ☐ 企业分立 | ☐ 对外投资 | ☐ 决策参考 |
| ☐ 企业改制 | ☐ 组建股份公司 | ☐ 组建有限公司 | |
| ☐ 股权转让 | ☐ 股权收购 | ☐ 原股东股权比例变更 | |
| ☒ 资产转让 | ☐ 资产置换 | ☐ 资产收购 | ☐ 资产拍卖 |
| ☐ 资产出租 | ☐ 资产抵押 | | |
| ☐ 涉讼资产评估 | ☐ 法院判决参考 | ☐ 法院处置资产 | ☐ 仲裁 |
| ☐ 其他(具体说明,未约定划“/”) | ☐ 备注(未约定划“/”) | | |

单项房地产转让。

二、 评估对象和评估范围(在“□”中打√确认,金额单位:万元)

- | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| ☐ 企业整体价值 | ☐ 股东全部权益价值 | ☐ 股东部分权益价值 | |
| ☐ 部分资产 | ☒ 单项资产 | | |
| ☐ 涉及国有资产 | ☐ 涉及集体资产 | ☐ 涉及上市公司 | |
| ☐ 涉及拟上市公司 | | | |
| ☐ 资产合计 | _____ | ☐ 负债合计 | _____ |
| ☐ 净资产 | _____ | ☐ 已提折旧额 | _____ |
| ☐ 流动资产 | _____ | ☐ 固定资产 | _____ |
| ☐ 递延资产 | _____ | ☐ 无形资产 | _____共_____项 |
| ☐ 长期投资 | _____ | (共_____家,控股子公司计_____家) | |
| 其中: | ☐ 房屋建筑物 | _____面积 | _____M ² 共_____幢 |
| | ☐ 土地使用权 | _____面积 | _____M ² 共_____块 |
| ☐ 其他(具体说明,未约定划“/”): | | | |

评估对象位于上海市淮海西路 55 号 11 楼办公用途房地产,建筑面积 1,752.98 平方米。

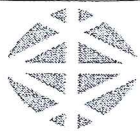
三、 评估基准日:

本次评估基准日确定为 2016 年 04 月 30 日。

四、 评估报告使用者及使用责任

(一) 评估委托方及国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。

(二) 报告使用者应当按照本协议约定的评估目的使用评估报告。当评估报告成立的前提条件、假设条件、遵循的原则与依据等发生变化,以及发生期后事项影响评估结论时,应对评估报告调整后方能使用。受托方及评估人员对报告使用者不当使用评



上海东洲资产评估有限公司

ISO9000 质量记录表单

文件标识号:
DZ/YW-T-04(2010)

评估业务约定书

记录索引号:

估报告所造成的后果不承担任何责任。

(三) 其他评估报告使用者: _____/_____. (无约定划“/”)

五、 评估报告提交期限及方式

受托方应在评估报告完成后向委托方提交书面评估报告书壹式叁份。评估报告提交的期限应当尽量配合委托方实行经济行为的需要。

评估报告提交的最后日期: ____/____年____/____月____/____日 (未约定划“/”)

六、 服务费金额、支付时间及方式

(一) 本项目服务费用为(人民币/美元) 贰万伍仟元, 由委托方负责向受托方支付。

(二) 一般支付时间及方式: 上述服务费用在本约定书签订后五个工作日内, 委托方应即支付 50%; 资产评估报告完成时, 再支付其余的 50%。一般采用银行票据支付或银行转账支付。

(三) 如评估项目具体情况发生重大变化, 导致评估工作量有较大幅度增加时, 委托方应该酌情调整服务费用。

(四) 支付方式其他约定 (未约定划“/”):

七、 双方的责任与义务

(一) 受托方责任与义务

1、 受托方应根据国家有关法律、法规和国有资产管理部门制定的资产评估管理办法, 以及行业惯例, 采用适当的评估方法, 按照必要且可行的评估程序, 对双方约定的评估目的、评估范围和评估基准日所涉及的资产进行评估, 并出具资产评估报告。

2、 在评估过程中如发现委托方在会计核算、财务管理、财产物资管理上有重大缺陷, 有可能对评估结论产生重大影响, 受托方应向委托方反映或在评估报告中说明。

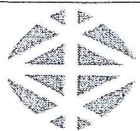
3、 受托方对委托方提供的评估资料负有保密责任。除法律、法规规定及行业惯例允许外, 未经委托方同意, 受托方不得将该资料提供给委托方以外第三者。

4、 对于因委托方的原因造成的评估工作无法按期完成、项目中止等情形, 受托方不承担任何责任。

5、 因委托方及有关单位与人员提供材料不当或不真实等原因, 导致评估报告产生错误结论, 受托方不承担任何责任。

(二) 委托方责任与义务

1、 委托方应对受托方开展资产评估工作给予充分的合作, 为受托方的评估工作提



上海东洲资产评估有限公司

ISO9000 质量记录表单

文件标识号:
DZ/YW-T-04(2010)

评估业务约定书

记录索引号:

供必要的条件,并提供资产评估所需的全部文件与资料,包括会计记录、财产物资清单、产权证书及其他有关资料。

2、委托方应按照评估行业主管部门与受托方的要求出具资产评估《承诺函》、《重大事项声明函》、《关于资产评估有关事项的说明》等必要的文件。

3、委托方应对其所提供的会计记录、财产物资清单等文件资料的真实性、完整性、合法性独立承担全部责任。委托方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

4、委托方应单独对经济行为的合法性负责,受托方接受资产评估不代表对经济行为的认可,亦不代表对其经济行为的约束。

八、 业务约定书的变更

业务约定书签订后,签约各方发现相关事项约定不明确,或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的,可以协商对业务约定书相关条款进行变更,并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

业务约定书签订后,评估目的、评估对象、评估基准日发生变化,或者评估范围发生重大变化,评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

由于某些原因,需要对本约定书有关事项进行变更时,要求变更一方应及时通知对方,并由双方协商解决。

九、 中止履行和解除业务约定书的情形

委托方因与评估目的相对应的经济行为停止实施,造成评估业务中止;或当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,评估机构可以中止履行业务约定书;相关限制无法排除时,评估机构可以解除业务约定书。

因委托方原因造成评估业务中止,委托方应当按照已完成的工作量支付相应的评估服务费,并应向受托方出具关于业务中止的书面确认函。

十、 争议的解决与违约责任

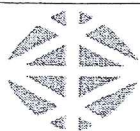
如双方发生争议,应本着友好协商的方式解决。无法解决的可以申请法院判决或申请仲裁,申请解决争议的地点应选择在受托方所在地。

十一、 约定书的有效期

本约定书壹式捌份,具有同等法律效力。本约定书经双方盖章签署后生效,并在约定事项全部完成日之前均有效,但自约定书签约日起最长不超过壹年。

十二、 其他约定

(本页以下无正文)



上海东洲资产评估有限公司

ISO9000 质量记录表单

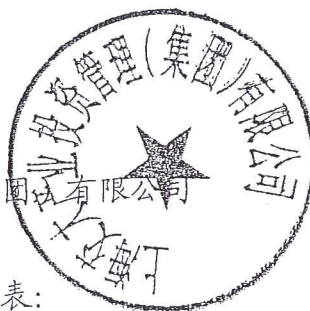
文件标识号:
DZ/YW-T-04(2010)

评估业务约定书

记录索引号:

(本页无正文)

委托方(盖章): 上海交大产业投资管理(集团)有限公司



法定代表人:



业务代表:

联系电话:

传真:

联系地址与邮编: 淮海西路 55 号 9 楼

受托方(盖章): 上海东洲资产评估有限公司



法人代表 王小敏

联系地址: 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼 (邮编 200050)

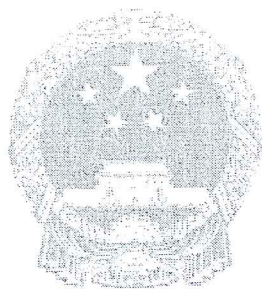
联系电话: 021-52402166

传真: 021-62252086

开户银行: 上海银行江苏路支行

银行帐号: 31643400014419472

签订日期: 2016 年 05 月 13 日



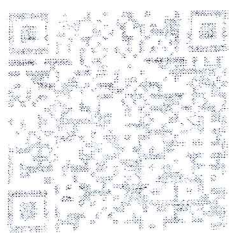
营业执照

(副本)

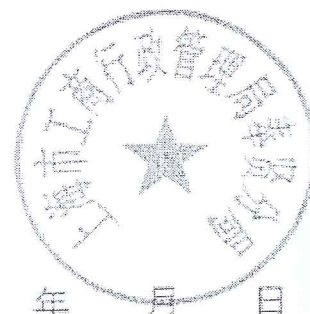
注册号 310231000177222

证照编号 26000000001405124558

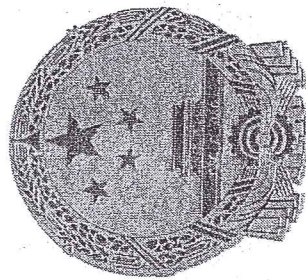
名称 上海东鑫资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区吕华路8号 401室
法定代表人 王十敏
注册资本 人民币 500.0000 万元整
成立日期 1996年2月14日
营业期限 1996年2月14日至2046年2月13日
经营范围 资产评估, 从事证券、期货相关评估业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



年 月 日



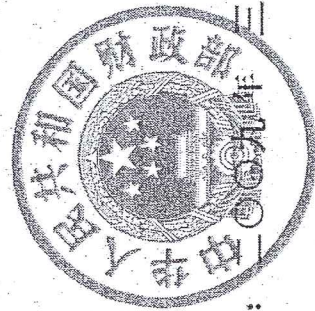
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
上海东洲资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

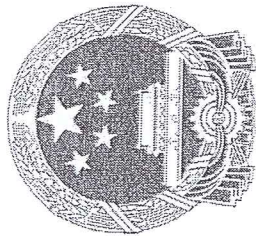
批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

发证时间：

二〇〇九年三月



序列号：0000068



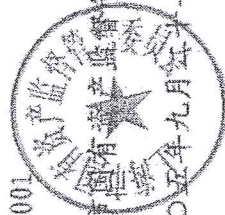
资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 31020001

批准机关: 上海市国有资产监督管理委员会

发证日期: 二〇〇五年九月廿一日



序列号: 00000307

机构名称	上海东洲资产评估有限公司
办公地址	延安西路889号太平洋企业中心19楼
首席合伙人 (法定代表人)	王小敏
批准文号	沪国资委评[2005]567号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 31050045

姓名: 黎云

性别: 女



身份证号: 310102197804293228

机构名称: 上海东洲资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2015年3月31日

初次注册时间: 2005年8月23日

本人签名:

黎云

本人印鉴:



(盖章)

2015年4月27日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 31130020

姓名: 朱淋云

性别: 男

身份证号: 310110198307023715

机构名称: 上海东洲资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年8月16日

初次注册时间: 2013年8月2日



本人签名:

朱淋云

本人印鉴:



检验登记



2014年4月2日



2016年4月27日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

上海交大产业投资管理（集团）有限公司：

受贵方委托，以 2016 年 4 月 30 日为评估基准日，我公司组织注册资产评估师黎云、朱淋云等人对贵方拟转让的位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产市场价值进行了清查核实、评定估算，并形成了沪东洲资评报字【2016】第 0463016 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、没有发生问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充分；
- 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。

承诺人评估师
黎云
31050045

(注册资产评估师印章并签字)

资产评估师
朱淋云
31130020

(注册资产评估师印章并签字)



二〇一六年五月二十五日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2016年 04月 30日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额	1,494.99	5,581.13	4,086.14	273.32
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额	1,494.99	5,581.13	4,086.14	273.32
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,494.99	5,581.13	4,086.14	273.32
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				



评估机构：上海东洲资产评估有限公司
法定代表人：王少敏



项目负责人：黎云
资产评估师：黎云
31050045

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 04月 30日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	14,949,873.75	55,811,250.00	40,861,376.25	273.32
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	14,949,873.75	55,811,250.00	40,861,376.25	273.32
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	14,949,873.75	55,811,250.00	40,861,376.25	273.32

评估机构：上海东洲资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 04月 30日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产				



评估机构：上海东洲资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2016年 04月 30日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海交大产业投资管理（集团）有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	14,949,873.75	55,811,250.00	40,861,376.25	273.32
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	14,949,873.75	55,811,250.00	40,861,376.25	273.32

被评估单位填表人： 谢文婷

填表日期： 2016年 05月 16日

评估人员： 张骏豪

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2016年 04月 30日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海交大产业投资管理（集团）有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计	19,493,788.75	14,949,873.75	55,811,250.00	55,811,250.00	36,317,461.25	40,861,376.25	186.30	273.32
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	19,493,788.75	14,949,873.75	55,811,250.00	55,811,250.00	36,317,461.25	40,861,376.25	186.30	273.32
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计								
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备								
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	19,493,788.75	14,949,873.75	55,811,250.00	55,811,250.00	36,317,461.25	40,861,376.25	186.30	273.32
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	19,493,788.75	14,949,873.75	55,811,250.00	55,811,250.00	36,317,461.25	40,861,376.25	186.30	273.32

被评估单位填表人： 谢文婷

评估人员： 张骏豪

填表日期： 2016年 05月 16日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2016年 04月 30日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额	1, 494. 99	5, 005. 54	3, 510. 55	234. 82
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	1, 494. 99	5, 005. 54	3, 510. 55	234. 82
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1, 494. 99	5, 005. 54	3, 510. 55	234. 82
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构：上海东洲资产评估有限公司
法定代表人：王小敏
项目负责人：黎云

