

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位
于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办
公、住宅房地产市场价格价值资产评估项目
资产评估报告

中企华评报字(2021)第 1141 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年四月七日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202100211

资产评估报告名称： 中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市28套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第1141号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赵亮(资产评估师)、任宝萍(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	16
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件.....	29

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、行政法规规定和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为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、产权持有人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、评估人员已经对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市场价值评估报告的要求。

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。

十、评估人员对房屋建筑物实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中船第九设计研究院工程有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，选用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：依据中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》（船资发〔2020〕53号），中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，为此需对评估基准日该经济行为所涉及房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产。

评估范围：纳入本次评估范围的是中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，建筑面积共计 2522.01 平方米。详见下表：

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)
1	沪房地普字(2007)第 016165 号	中船第九设计研究院工程有限公司	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	办公	钢混	547.65
2	103 房地证 2015 字第 45155 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5	住宅	钢混	122.76
3	103 房地证 2015 字第 45157 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7	住宅	钢混	180.28

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估报告

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)
4	闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206 室	住宅	混合	73.03
5	闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 105 室	住宅	混合	92.77
6	闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 306 室	住宅	混合	73.98
7	闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 106 室	住宅	混合	73.03
8	闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 305 室	住宅	混合	93.58
9	闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 406 室	住宅	混合	79.53
10	闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 205 室	住宅	混合	92.77
11	闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 405 室	住宅	混合	95.69
12	粤(2015)深圳市不动产权第 0035320 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101	住宅	混合	90.02
13	粤(2015)深圳市不动产权第 0035388 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 104	住宅	混合	90.02
14	粤(2015)深圳市不动产权第 0035525 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 201	住宅	混合	87.93
15	粤(2015)深圳市不动产权第 0035474 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 202	住宅	混合	77.53
16	粤(2015)深圳市不动产权第 0035459 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 203	住宅	混合	77.53
17	粤(2015)深圳市不动产权第 0035424 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 204	住宅	混合	87.93
18	粤(2015)深圳市不动产权第 0035530 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 301	住宅	混合	87.93
19	粤(2015)深圳市不动产权第 0035406 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 302	住宅	混合	77.53

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估报告

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m²)
20	粤(2015)深圳市不动产权第 0035446 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 303	住宅	混合	77.53
21	粤(2015)深圳市不动产权第 0035288 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 304	住宅	混合	87.93
22	粤(2015)深圳市不动产权第 0035499 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 402	住宅	混合	77.53
23	粤(2015)深圳市不动产权第 0035488 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 403	住宅	混合	77.53
合计						2522.01

评估基准日，评估范围内的房地产在中船第九设计研究院工程有限公司和中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，资产账面价值详见下表：

序号	评估对象	入账公司	建筑面积 (m²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	547.65	3,520,507.17	1,379,365.17
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5、6-7 (共 2 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	303.04	947,681.80	445,575.21
3	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206、105、306、106、305、406、205、405 室 (共 8 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	674.38	374,295.00	147,645.22
4	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101、104、201、201、203、204、301、302、303、304、402、403 (共 12 套)	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	996.94	627,900.00	224,310.21
合计			2,522.01	5,470,383.97	2,196,895.81

评估基准日，评估范围内的资产账面价值来自企业账面记载，未经审计。

评估基准日：2020 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：纳入评估范围的中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产（建筑面积共计 2522.01 平方米），于评估基准日 2020 年 11 月 30 日账面价值为 219.69 万元，评估价值为 13,877.45 万元，增值额为 13,657.76 万元，增值率为 6,216.84%。详

见下表:

资产评估结果汇总表

币种: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
非流动资产	2	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
其中: 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中: 土地使用权	9				
其他非流动资产	10				
资产总计	11	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
流动负债	12				
非流动负债	13				
负债总计	14				
净资产	15	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84

本次评估结果为买卖双方各自承担交易过程中产生的税费, 包含增值税的价格。

于评估基准日, 由于纳入评估范围内的深圳 12 套房地产的租赁价格与市场租金差距较大, 本次评估结果考虑了租赁权在市场法测算和收益法测算中对纳入评估范围内的深圳 12 套房地产市场价值的影响。于评估基准日, 纳入评估范围内的其它房地产不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考, 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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, 应当阅读资产评估报告正文。

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上
海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住
宅房地产市场价值资产评估项目

资产评估报告正文

中船第九设计研究院工程有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，选用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一)委托人暨产权持有人简介

企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司

统一社会信用代码：91310107425014619A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高康

注册资本：200000 万元

成立日期：1994 年 2 月 4 日

营业期限：1994 年 2 月 4 日至 2094 年 2 月 3 日

经营范围：房屋建筑工程，承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目；承包境外工程和境内国际国内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述工程的劳务人员；国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察，设计、监理，室内装饰、非标准设备设计、环境评价，承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销，起重机械制造（限分支），从事货物及技术的进出口业务，机电设备销售，技术

劳务输出，船舶装饰工程领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【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】

(二)产权持有人简介

企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司

统一社会信用代码：914403008922005411

类型：有限责任公司分公司

负责人：邹清水

成立日期：1986 年 5 月 2 日

营业期限：1986 年 5 月 2 日至 2094 年 2 月 1 日

(三)委托人与产权持有人关系

本次评估深圳市房产产权持有人中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司为委托人中船第九设计研究院工程有限公司的分公司。

(四)本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

依据中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》（船资发〔2020〕53 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，为此需对评估基准日该经济行为所涉及房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象：中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产。

评估范围：纳入本次评估范围的是中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，建筑

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估报告

面积共计 2522.01 平方米。详见下表:

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m²)
1	沪房地普字(2007)第 016165 号	中船第九设计研究院工程有限公司	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	办公	钢混	547.65
2	103 房地证 2015 字第 45155 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5	住宅	钢混	122.76
3	103 房地证 2015 字第 45157 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7	住宅	钢混	180.28
4	闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206 室	住宅	混合	73.03
5	闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 105 室	住宅	混合	92.77
6	闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 306 室	住宅	混合	73.98
7	闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 106 室	住宅	混合	73.03
8	闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 305 室	住宅	混合	93.58
9	闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 406 室	住宅	混合	79.53
10	闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 205 室	住宅	混合	92.77
11	闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 405 室	住宅	混合	95.69
12	粤(2015)深圳市不动产权第 0035320 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101	住宅	混合	90.02
13	粤(2015)深圳市不动产权第 0035388 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 104	住宅	混合	90.02
14	粤(2015)深圳市不动产权第 0035525 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 201	住宅	混合	87.93
15	粤(2015)深圳市不动产权第 0035474 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 202	住宅	混合	77.53
16	粤(2015)深圳市不	中船第九设计研	深圳市滨河路滨河新村	住宅	混合	77.53

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估报告

	动产第 0035459 号	究院工程有限公司深圳分公司	东区 18 栋 203			
17	粤(2015)深圳市不动产权第 0035424 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 204	住宅	混合	87.93
18	粤(2015)深圳市不动产权第 0035530 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 301	住宅	混合	87.93
19	粤(2015)深圳市不动产权第 0035406 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 302	住宅	混合	77.53
20	粤(2015)深圳市不动产权第 0035446 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 303	住宅	混合	77.53
21	粤(2015)深圳市不动产权第 0035288 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 304	住宅	混合	87.93
22	粤(2015)深圳市不动产权第 0035499 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 402	住宅	混合	77.53
23	粤(2015)深圳市不动产权第 0035488 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 403	住宅	混合	77.53
合计						2522.01

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的房地产在中船第九设计研究院工程有限公司和中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，资产账面价值详见下表：

序号	评估对象	入账公司	建筑面积 (m²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	547.65	3,520,507.17	1,379,365.17
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5、6-7 (共 2 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	303.04	947,681.80	445,575.21
3	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206、105、306、106、305、406、205、405 室 (共 8 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	674.38	374,295.00	147,645.22
4	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101、104、201、201、203、204、301、302、303、304、402、403 (共 12 套)	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	996.94	627,900.00	224,310.21
合计			2,522.01	5,470,383.97	2,196,895.81

评估基准日，评估范围内的资产账面价值来自企业账面记载，未经审计。

(三) 区位状况

1. 上海市丽晶阳光大厦

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至武宁路，南至长寿路，西至上海知音苑社区，北至武宁路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，区域内有武宁路、长寿路、曹杨路等城市主次干道，道路通达度较优。临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，公共交通便利度较优。区域内有飞雕商务大厦、西部大厦等写字楼，办公集中度一般。周边有中信银行、中国银行、889 广场购物中心、上海市普陀区人民医院等，各类公共配套设施齐全。

2. 重庆市西普大厦

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至建新南路，南至区府路，西至区府路，北至建新南路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，区域内有建新南路、华唐路、区府路等城市主次干道，道路通达度较优。距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，途径的公交线路有 108 路、125 路、138 路、181 路、319 路、465 路、818 路等线路，公共交通便利度较优。评估对象位于重庆市江北区城区，区域内有光华观府国际、东方家园、雨轩华新小区等，社区成熟度较高。周边有中国银行、CIC 天和里购物中心、重庆市红十字会医院(江北区人民医院)等，各类公共配套设施齐全。

3. 厦门市槟榔西里

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至凤屿路，南至槟榔西里，

西至天湖花园，北至厦门市槟榔小学。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，区域内有嘉禾路、湖滨东路、湖滨北路等城市主次干道，道路通达度较优。距地铁 1 号湖滨东路站约 850 米，距公交站凤屿路约 200 米，有 212 路、16 路、99 路、118 路公交经过交通便捷度较便捷。评估对象位于厦门市思明区城区，周边有天湖花园、南湖豪苑、湖东花园等多个住宅小区，社区成熟度高。周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善。

4.深圳市滨河新村

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至红岭南路，南至滨河大道，西至同心南路，北至东园路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，区域内有滨河大道、红岭南路、深南中路等城市主次干道，道路通达度较优。距地铁 9 号红岭南站约 600 米，距公交站上步小学约 100 米，有 14 路、23 路、29 路、62 路、377 路、B930 路等公交经过交通便捷度便捷。评估对象位于深圳市福田区城区，区域内有滨江新村、埔尾康乐楼、滨苑住宅小区等，社区成熟度较高。周边有深圳平乐骨伤科医院、深圳市第二人民医院中西医结合分院、中国银行、湘妹子湘菜馆、城市广场·深圳购物中心、永旺超市等，公共配套设施完善。

(四)权益状况

1.上海市丽晶阳光大厦

(1)房屋权益状况

根据委托人提供的《上海市房地产权证》（沪房地普字(2007)第 016165 号），评估对象房屋所有权人为中船第九设计研究院工程有限公司，坐落于上

海市普陀区武宁路 19 号，建筑面积共计 547.65 平方米，建成于 2002 年，规划用途为办公。详见下表：

序号	室号	楼层	规划用途	建筑面积 (m²)
1	901	9/25	办公	88.16
2	909	9/25	办公	88.16
3	910	9/25	办公	91.24
4	911	9/25	办公	112.30
5	912	9/25	办公	76.55
6	913	9/25	办公	91.24
合计				547.65

(2)土地权益状况

根据委托人提供的《上海市房地产权证》(沪房地普字(2007)第 016165 号)，评估对象土地使用权人为中船第九设计研究院工程有限公司，土地使用权来源为转让，用途为综合，宗地面积为 8874 平方米。

(3)他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

2.重庆市西普大厦

(1)房屋权益状况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》，评估对象房屋所有权人为中船第九设计研究院工程有限公司，坐落于重庆市江北区建新南路 16 号，建筑面积共计 303.04 平方米，规划用途为成套住宅。详见下表：

序号	房地产权证	坐落	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m²)
1	103 房地证 2015 字第 45155 号	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5	钢混	成套住宅	122.76
2	103 房地证 2015 字第 45157 号	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7	钢混	成套住宅	180.28
合计					303.04

(2)土地权益状况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》，评估对象土地使用权人为中船第九设计研究院工程有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇

住宅用地，共有使用权面积为 1510 平方米，土地使用权终止日期为 2047 年 7 月 26 日，至评估基准日，剩余土地使用年限为 27.04 年，土地分摊系数为 0.0498。

(3)他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

3.厦门市槟榔西里

(1)房屋权益状况

根据委托人提供的《厦门市不动产权证书》（闽（2015）厦门市不动产权第 0004508 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004600 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004711 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004559 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004611 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004573 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004717 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004704 号），评估对象房屋所有权人均为中船第九设计研究院工程有限公司，房屋权利性质均为商品房，用途均为住宅，房屋结构均为混合，建成年代均为 1989 年，房屋建筑面积共计 674.38 平方米。详见如下表：

序号	不动产权证书号	建筑物名称	详细地址	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	其中杂物间 面积 (m ²)
1	闽（2015）厦门市不动产权第 0004508 号	槟榔西里 1	思明区槟榔西里 126 号 105 室	1 层/6 层	92.77	7.70
2	闽（2015）厦门市不动产权第 0004600 号	槟榔西里 2	思明区槟榔西里 126 号 106 室	1 层/6 层	73.03	7.70
3	闽（2015）厦门市不动产权第 0004711 号	槟榔西里 3	思明区槟榔西里 126 号 205 室	2 层/6 层	92.77	7.70
4	闽（2015）厦门市不动产权第 0004559 号	槟榔西里 4	思明区槟榔西里 126 号 206 室	2 层/6 层	73.03	7.70
5	闽（2015）厦门市不动产权第 0004611 号	槟榔西里 5	思明区槟榔西里 126 号 305 室	3 层/6 层	93.58	8.43
6	闽（2015）厦门市不动产权第 0004573 号	槟榔西里 6	思明区槟榔西里 126 号 306 室	3 层/6 层	73.98	8.56
7	闽（2015）厦门市不动产权第 0004717 号	槟榔西里 7	思明区槟榔西里 126 号 405 室	4 层/6 层	95.69	10.34
8	闽（2015）厦门市不动产权第 0004704 号	槟榔西里 8	思明区槟榔西里 126 号 406 室	4 层/6 层	79.53	13.59
房屋建筑物合计					674.38	

(2)土地权益状况

根据委托人提供的《厦门市不动产权证书》（闽（2015）厦门市不动产权第

0004508 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004600 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004711 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004559 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004611 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004573 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004717 号、闽（2015）厦门市不动产权第 0004704 号），评估对象土地使用权人均为中船第九设计研究院工程有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为国有建设用地使用权，共有使用权面积为 404.68 平方米，土地使用权终止日期为 2060 年 5 月 18 日，至评估基准日，剩余土地使用年限为 40.04 年。各房屋建筑物分摊土地面积如下表：

序号	不动产权证号	房产证载权利人	建筑物名称	分摊土地面积
1	闽（2015）厦门市不动产权第 0004508 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 1	12.71
2	闽（2015）厦门市不动产权第 0004600 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 2	10.01
3	闽（2015）厦门市不动产权第 0004711 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 3	12.71
4	闽（2015）厦门市不动产权第 0004559 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 4	10.01
5	闽（2015）厦门市不动产权第 0004611 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 5	12.82
6	闽（2015）厦门市不动产权第 0004573 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 6	10.13
7	闽（2015）厦门市不动产权第 0004717 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 7	13.11
8	闽（2015）厦门市不动产权第 0004704 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 8	10.89

(3)他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

4.深圳市滨河新村

根据委托人提供的《深圳市不动产权证》（粤（2015）深圳市不动产权第 0035320 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035388 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035525 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035474 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035459 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035424 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035530 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035406 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035446 号、粤（2015）深圳市不

动产权第 0035288 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035499 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035488 号），评估对象房屋所有权人均为中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司，房屋权利性质均为商品房，用途均为住宅，建成年代均为 1984 年，房屋建筑面积共计 996.94 平方米。根据评估人员现场勘查，房屋结构均为混合。详见如下表：

序号	不动产权证号	房产证载权利人	建筑物名称	详细地址	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m2)
1	粤（2015）深圳市不动产权第 0035320 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 1	滨河路滨江新村东区 18 栋 101	1 层/8 层	90.02
2	粤（2015）深圳市不动产权第 0035388 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 2	滨河路滨江新村东区 18 栋 104	1 层/8 层	90.02
3	粤（2015）深圳市不动产权第 0035525 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 3	滨河路滨江新村东区 18 栋 201	2 层/8 层	87.93
4	粤（2015）深圳市不动产权第 0035474 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 4	滨河路滨江新村东区 18 栋 202	2 层/8 层	77.53
5	粤（2015）深圳市不动产权第 0035459 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 5	滨河路滨江新村东区 18 栋 203	2 层/8 层	77.53
6	粤（2015）深圳市不动产权第 0035424 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 6	滨河路滨江新村东区 18 栋 204	2 层/8 层	87.93
7	粤（2015）深圳市不动产权第 0035530 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 7	滨河路滨江新村东区 18 栋 301	3 层/8 层	87.93
8	粤（2015）深圳市不动产权第 0035406 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 8	滨河路滨江新村东区 18 栋 302	3 层/8 层	77.53
9	粤（2015）深圳市不动产权第 0035446 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 9	滨河路滨江新村东区 18 栋 303	3 层/8 层	77.53
10	粤（2015）深圳市不动产权第 0035288 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 10	滨河路滨江新村东区 18 栋 304	3 层/8 层	87.93
11	粤（2015）深圳市不动产权第 0035499 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 11	滨河路滨江新村东区 18 栋 402	4 层/8 层	77.53
12	粤（2015）深圳市不动产权第 0035488 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 12	滨河路滨江新村东区 18 栋 403	4 层/8 层	77.53
房屋建筑物合计						996.94

(2)土地权益状况

根据估价委托人提供的《深圳市不动产权证》（粤（2015）深圳市不动产权第 0035320 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035388 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035525 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035474 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035459 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035424 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035530 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035406 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035446 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035288 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035499 号、粤

(2015) 深圳市不动产权第 0035488 号), 评估对象土地使用权人均为中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司, 坐落均位于滨河路滨江新村东区 18 栋, 土地使用权性质均未记载, 土地用途为国有建设用地使用权, 共有使用权面积为 48259.3 平方米, 土地使用权终止日期为 2034 年 6 月 30 日, 至评估基准日, 剩余土地使用年限为 13.78 年。考虑评估对象权利性质为商品房, 且根据评估人员调查, 评估对象房地产在公开市场交易不受限制, 故本次评估设定评估对象土地使用权性质为出让。

(3)他项权利状况

根据估价委托人提供的《房产租赁合同》, 纳入评估范围内的 12 套房产, 均出租给深圳市深高新置业有限公司, 101 单位 90.02 平方米, 租金 3200 元/月, 104 单位 90.02 平方米, 租金 3200 元/月, 201 单位 87.93 平方米, 租金 3200 元/月, 202 单位 77.53 平方米, 租金 2900 元/月, 203 单位 77.53 平方米, 租金 2900 元/月, 204 单位 87.93 平方米, 租金 3200 元/月, 301 单位 87.93 平方米, 租金 3200 元/月, 302 单位 77.53 平方米, 租金 2900 元/月, 303 单位 77.53 平方米, 租金 2900 元/月, 304 单位 87.93 平方米, 租金 3200 元/月, 402 单位 77.53 平方米, 租金 2900 元/月, 403 单位 77.53 平方米, 租金 2900 元/月, 上述租金自租赁期限的第五年开始在上述租金的基础上逐年递增 5%, 租赁期限为 8 年, 自 2014 年 12 月 20 日至 2022 年 5 月 20 日止, 免租期 3 个月。评估对象于评估基准日不存在抵押、担保等其他他项权利。

(五)实物状况

1.上海市丽晶阳光大厦

(1)土地实物状况

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号, 项目宗地地势平坦, 形状较规则, 其四至为: 东至武宁路, 南至长寿路, 西至上海知音苑社区, 北至武宁路。土地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气), 宗地内“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)及场地平整。

(2)房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号, 建成于 2002

年，楼宇为钢混结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 9 层。配套通讯设施为电话接口，网络宽带接口，市政供水系统，中央空调，电梯，消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修为简单装修，装修详情如下：

外立面：墙砖、涂料；

公共部分装修：地面为地砖，墙面贴墙砖、刷涂料，顶棚为石膏吊顶；

内部装修：地面为地毯，墙面刷白，顶棚为 PVC 吊顶。

2. 重庆市西普大厦

(1) 土地实物状况

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至建新南路，南至区府路，西至区府路，北至建新南路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

(2) 房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，建成于 2000 年，楼宇为钢混结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 9 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统，电梯、消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修为简单装修，装修详情如下：

外立面：条形砖；

公共部分装修：地面为地砖，墙面贴墙砖、刷涂料，顶棚为石膏吊顶；

内部装修：地面为地砖，墙面刷白，顶棚为 PVC 吊顶。

3. 厦门市槟榔西里

(1) 土地实物状况

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至凤屿路，南至槟榔西里，西至天湖花园，北至厦门市槟榔小学。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、

通上水、通下水、通燃气)及场地平整。

(2)房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号,均建成于 1989 年,楼宇均为混合结构,总楼层为 6 层,评估对象位于 1-4 层。配套通讯设施为电话接口,有线电视接口,网络宽带接口,市政供水系统,市政供燃气系统,消防设施等,整体维护状况一般。评估基准日,评估对象整体装修均为简单装修,装修详情如下:

外立面:涂料;

公共部分装修:地面为水泥,墙面刷涂白,顶棚刷涂白;

内部装修:客厅及卧室地面为地砖,墙面刷白,顶棚为涂白;厨房及卫生间地面为地砖,墙面贴墙砖,顶棚为 pvc 吊顶。

4.深圳市滨河新村

(1)土地实物状况

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋,项目宗地地势平坦,形状较规则,其四至为:东至红岭南路,南至滨河大道,西至同心南路,北至东园路。土地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气),宗地内“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及场地平整。

(2)房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋,建成于 1984 年,楼宇为混合结构,总楼层为 8 层,评估对象位于 1-4 层。配套通讯设施为电话接口,有线电视接口,网络宽带接口,市政供水系统,市政供燃气系统,消防设施等,其中,201、203、301、303 整体维护状况良好,其他房屋建筑物整体维护状况一般。评估基准日,评估对象整体装修均为简单装修,装修详情如下:

外立面:涂料;

公共部分装修:地面为水泥,墙面刷涂白,顶棚刷涂白;

内部装修:客厅及卧室地面为地砖,墙面刷白,顶棚为涂白;厨房及卫生间地面为地砖,墙面贴墙砖,顶棚部分涂白,部分为 pvc 吊顶。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2020 年 11 月 30 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》（船资发〔2020〕53 号）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《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）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国

人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 国务院令第 588 号修订);

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

12. 《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);

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

16. 《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);

17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

- 10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。

(四)权属依据

- 1.《房地产权证书》;
- 2.《不动产权证书》;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估对象所在区域类似房地产市场交易案例;
- 2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.委托人提供的评估申报表;
- 2.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及评估方法的适用条件,类似评估对象主要的评估方法有市场法、收益法、假设开发法和成本法,本次评估选择市场法和收益法进行评估。理由如下:

1.选用的评估方法

评估对象周边类似房地产的交易实例较多,符合市场法的适用范围。

评估对象为可获得收益的房地产,其收益情况具有可预测性和持续性,评估人员可以预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值,故本次可以采用收益法进行评估。

2.不选用的评估方法

因评估对象均不属于待开发项目,故不宜选用假设开发法进行评估。

由于决定房地产价值的主要因素为市场供需关系和收益能力,若选用成本法测算的房地产价值往往与市场价格偏离较大,一般只有在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法的情况下方采用成本法,故本次评估结合

评估对象实际情况及评估目的未选用成本法进行评估。

3.评估方法定义

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式：

评估对象市场价值格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

收益法，是预计评估对象的正常年收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式：

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

其中：V——收益价值

A——年纯收益

R——报酬率

n——收益期

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 1 月 5 日至 2021 年 4 月 7 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2020 年 1 月 5 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 1 月 6 日—2021 年 2 月 26 日对评估对象涉及的房地产进行了必要的清查核实。

1.资产核实

(1)指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，主要了解房屋建筑物的基本结构类型，结合房屋建筑物的实际情况填写房屋现场勘察记录表。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围房地产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的

公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.在评估基准日的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场；
- 2.交易买家都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
- 3.本次评估假设评估对象按照目前的用途和使用方式等持续使用；
- 4.本次评估假设评估对象交易有一段合理的洽谈时间，并不考虑买家的附加出价；
- 5.本次评估所依据的评估对象权属证明文件均由委托人提供，评估人员在未到权属登记部门进行核实的情况下，对评估对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实进行了必要的检查。经检查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次评估以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提；
- 6.本次评估估价师在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况，对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，经调查，无理由怀疑评估对象存在安全隐患，因此本次评估以评估对象能够正常、安全使用为假设前提；
- 7.本次评估设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中船第九设计研究院工程有限公司的委托，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，选用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产（建筑面积共计 2522.01 平方米），在 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。根据评估人员调查，评估对象所在地房地产租售比较失衡，故收益法测算的房地产价值不能完全体现房地产的实际价格；而市场法是通过评估对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，故其评估结果更能客观反映评估对象的市场价值。因此，本次评估选用市场法评估结果作为最终测算结果。

根据以上评估工作得出评估结论如下：

纳入评估范围的中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产（建筑面积共计 2522.01 平方米），于评估基准日 2020 年 11 月 30 日的市场价值为 13,877.45 万元，详见下表：

资产评估结果汇总表

币种：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
非流动资产	2	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他非流动资产	10				
资产总计	11	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
流动负债	12				
非流动负债	13				
负债总计	14				

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
净资产	15	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84

本次评估结果为买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，包含增值税的价格。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(二)本报告评估结果仅相对于评估基准日市场状况，随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和评估对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值也将发生相应变化。本次评估报告价值仅为委托人提供价值参考依据，未考虑交易双方的特殊因素对评估结果的影响。

(三)本次评估未考虑对象可能存在欠缴税费、拖欠物业费、水电费等情况对评估结果的影响。

(四)于评估基准日，由于纳入评估范围内的深圳 12 套房地产的租赁价格与市场租金差距较大，本次评估结果考虑了租赁权在市场法测算和收益法测算中对纳入评估范围内的深圳 12 套房地产市场价值的影响。于评估基准日，纳入评估范围内的其它房地产不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

(五)评估人员对评估对象的勘察限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

(六)根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的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；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，

对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(七)结合本次评估目的，本次评估结果为买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，包含增值税的价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)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；

(三)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；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021 年 4 月 7 日。

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年四月七日



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有人营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书交回说明；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、资产评估委托合同。

关于深圳、厦门、重庆、上海等处房产处置的议案

各位董事：

为加快企业转型高质量发展，进一步提升公司整体竞争及盈利能力，中船九院拟将深圳、厦门、重庆、上海等处房产进行处置，有关事项如下。

一、背景情况

中船九院已于今年搬迁至上海市杨浦区中船工业大厦。为贯彻落实集团公司高质量发展战略，做强主业，更好地为集团公司“四大板块”业务发展服务，发挥中船九院在集团公司产业布局调整和工程设计咨询方面的作用。中船九院拟对几处空置、低效房产进行整体策划，分步处置，集中优势资源发展更具战略意义的重点业务，提升中船九院竞争力和盈利能力。

二、房产基本情况

中船九院现有各类住宅、商办、仓储等各类房产共 20 处，分布在上海、深圳、厦门、重庆等地。其中产权房 15 处，使用权房 5 处；普通住宅 12 处，商业用房 8 处。目前持有的房产中，作为办公、职工宿舍等自用房产有 9 处，有 6 处正对外出租，5 处空置。经全面梳理、综合分析，拟对其中 6 处空置、低效房产进行处置。

三、房产处置的必要性

1、中船工业大厦转固后，中船九院固定资产总量大增，从固定资产总量规模控制的角度来说，有必要处置及盘活公司低效资产，提高资产利用效率，增强国有资产保值增值能力。

2、外地房产管理不便，租户的后期维护难度大，周边房产出租竞争激烈，租金收入始终处于低位状态。如深圳 12 套房产年租金收益仅约 50 万，且租金收取困难；重庆房产因为房产装修和硬件设施老旧，大楼使用功能定位混乱，虽通过多种形式进行招租，一直未找到合适的稳定租客。

3、根据中船九院全资子公司中船勘院目前经营及财务现金流情况，中船勘院提出整合相应资产，通过处置现有低效资产，发展新业务，使中船勘院在未来发展中具有更强的竞争力。

四、房产处置总体思路及方案

今年以来，面对疫情带来的困难和挑战，中船九院一方面大力开拓市场，同时也积极推进管理提升，进行内部挖潜，盘活存量资源。在全面梳理了现有房产情况后，结合业务发展，中船九院确定了“一次统筹、分步实施”的处置原则，拟分步处置深圳、厦门、重庆、上海等处房产，逐步降低资产冗余度，更好地聚焦主业，建立精简化的发展模式。

拟处置房产基本信息如下：

序号	房产名称或座落地址	产权人	房产性质	面积(M ²)	购建日期	使用现状
1	深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋 (12 套)	中船九院深圳分公司	住宅	996.94	1984 年	出租
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6 楼 605、607 室 (2 套)	中船九院	住宅	303.4	2004 年	空置
3	厦门市思明区槟榔西里 126 号 105、106、205、206、305、306、405、406 室 (8 套)	中船九院	住宅	674.38	1988 年	出租
4	丽晶阳光大厦 武宁路 19 号 9 楼 901、909—913 室 (6 套)	中船九院	商办	547.65	2002 年	空置
5	厦门市思明区长青路 22 号 102、103、202 室 (3 套)	中船勘院	住宅	240.68	1990 年	自用

6	绥德路 2 弄 16 号（整栋）	中船勘院	仓储	3192.45	2006 年	出租
---	------------------	------	----	---------	--------	----

依据《企业国有资产交易监督管理办法》等相关政策法规，遵循国有资产处置合法合规要求，房产处置转让可以采用资产产权、股权挂牌交易二种资产处置路径。

通过对拟转让房地产的产权、股权交易优劣情况初步分析，结合市场对住宅、办公楼的不同需求以及转让房地产所想达到的经济收益目标，计划将深圳、厦门、重庆住宅、上海武宁路商办房产以资产交易方式分别对外转让，挂牌价格不低于评估备案金额，确保经济收益达到预期目标。考虑到上海绥德路房产为仓储用途，面积较大，区域位置和交通一般，但所处科研园区比较成熟，未来主要客户将以企业购买方为主，故绥德路房产计划以股权形式对外转让，即将该房产划拨至普舟公司（中船勘院下属全资子公司），将普舟公司名下真北路房产划拨至中船勘院，普舟公司 100%股权评估后转让。

五、下一步工作建议

中船九院拟分步实施转让上述房产。2020 年底启动转让上海市武宁路阳光大厦、深圳、厦门、重庆等处房产。本次转让事宜在获集团公司批复同意后，以 2020 年 11 月 30 日作为基准日开展评估工作，并按规定向集团公司办理备案，在履行上市公司决策程序和重大事项信息披露后，将在产权交易所进行公开挂牌转让，预计 2021 年完成相关转让工作，可获得税后收益 5000 多万元。2021 年启动转让上海绥德路房产，办理房产划拨手续，预计 2022 年完成，可获得税后收益 3000 多万元。

鉴于本次房产交易总额较大，中船九院将根据集团公司要求，请相关专业经纪、税务、评估单位介入协助开展相关工作，充分发挥专

业机构作用，加强与当地国土局、税务机关沟通协调，争取获得税负减免优惠，以较低的成本实现资产转让。

综上，中船九院分步实施转让深圳、厦门、重庆、上海等处房产，既能满足固定资产总量规模控制，提高资产周转利用率，又可以优化资源配置，聚焦主营业务发展，提升企业核心竞争力。

以上妥否，请审议。

2020年11月17日



中国船舶集团有限公司部发文件

船资发〔2020〕53号

关于同意中船第九设计研究院工程有限公司 开展房产处置前期工作的通知



中船第九设计研究院工程有限公司：

你公司《中船第九设计研究院工程有限公司关于深圳等处房产处置的请示》（九设司企字〔2020〕198号）收悉。经研究，同意你公司开展深圳等5处31套房产处置的前期工作，房产面积合计2763.05平方米，评估基准日为2020年11月30日。

接文后，请你公司按照国家和集团公司相关规定抓紧组织开展资产评估、备案等工作，制定处置方案，履行内部决策程序。在各项前期工作完成后，正式处置资产前，另行上报集团公司审批。

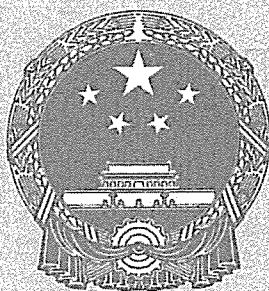
特此通知。



抄送：中船科技股份有限公司，本集团公司领导，总助级领导，综合管理部、财务金融部、资产部，存。

中国船舶集团有限公司综合管理部

2020年12月1日印发



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310107425014619A

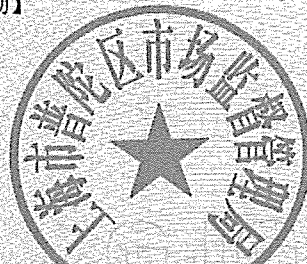
证照编号 07000000201802120087

名称 中船第九设计研究院工程有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 武宁路 303 号
法定代表人 高康
注册资本 人民币 200000.0000 万元整
成立日期 1994 年 2 月 4 日
营业期限 1994 年 2 月 4 日至 2094 年 2 月 3 日
经营范围 房屋建筑工程，承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目；承包境外工程和境内国际国内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述工程的劳务人员；国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察、设计、监理，室内装饰、非标准设备设计、环境评价，承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销，起重机械制造（限分支），从事货物及技术的进出口业务，机电设备销售，技术劳务输出，船舶装饰工程领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。

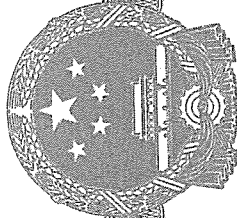
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2018 年 02 月 12 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403008922005411



名称 中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司

类型 有限责任公司分公司

负责人 邹清水

成立日期 1986年05月02日

营业场所 深圳市福田区华强北街道深南中路华联大厦1508室

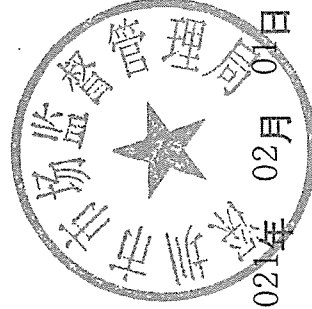
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



上海市房地产权证

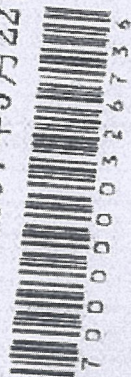
Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地普字(2007)第 016165 号

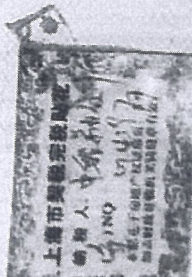


* 2 0 0 7 2 5 3 8 4 6 4 8 *

登记日: 2007年5月22日



7 0 0 0 0 0 0 3 2 6 7 3 6



根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Real Estate Administration of the People's Republic of China and Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legitimate rights and interests of the owner of land-use rights and the house owner, registration is hereby granted and this certificate is given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This certificate is the proof of the ownership rights to the real estate on State-owned land lot.



权 利 人		中船第九设计研究院工程有限公司		
房 地 坐 落		武宁路19号		
土 地 状 况	使用权来源		转让	
	用 途		综合	
	地 号		普陀区长寿路街道1街坊3/4丘	
	宗地(丘)面积		8874	
	使用期限			
总 面 积	独 面 积			
	其 中			
	用 积 摊 积			



房 屋 状 况		幢 号		详见附记	
		室号或部位		详见附记	
		建筑面积		详见附记	
		类 型		详见附记	
		用 途		详见附记	
		层 数		详见附记	
		竣工日期		详见附记	



证 单 位:

面积单位: 平方米

附 记

幢号	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	用途	层 数	竣工日期
	901	88.16	办公 楼	办公	25	2002-3-1
	909	88.16	办公 楼	办公	25	2002-3-1
	910	91.24	办公 楼	办公	25	2002-3-1
	911	112.30	办公 楼	办公	25	2002-3-1
	912	76.55	办公 楼	办公	25	2002-3-1
	913	91.24	办公 楼	办公	25	2002-3-1
合计		547.65				
	以	下	空		白	

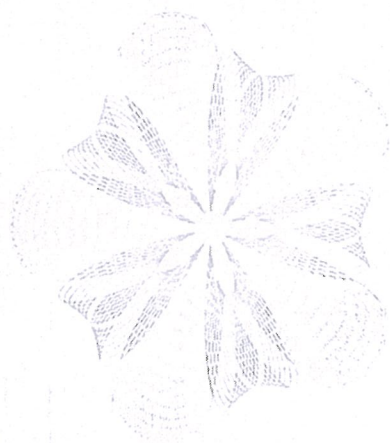


103 房地证 2015 字第 45155 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局信息中心



201510141020538



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 04911465

权 利 人	中船第九设计研究院工程有限公司				
证件名称及号码	组织机构代码证: 42501461-9				
坐 落	重庆市江北区建新南路16号6-5				
房地 籍 号	JB00400200060000010100100090005				
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构		
土 地 用 途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅		
土地使用权面积		楼 层	6 层 9		
共有使用权面积	1510㎡	房屋建筑面积	122.76㎡		
土地使用权终止日期	2047年07月26日	套内建筑面积	99.73㎡		
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间				



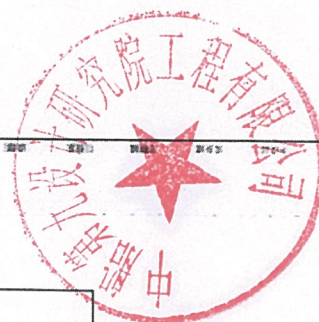
填证单位:

登记日期:

2015 年 10 月 16 日

土地分摊系数: 0.0458。

记 事





重庆市国土资源和房屋权属登记中心



201510141020540

重庆市国土资源和房屋管理局制

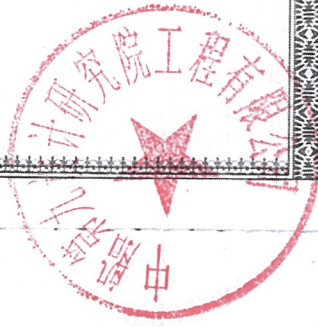
编号: 04911464

房地证 2015 字第 45157 号

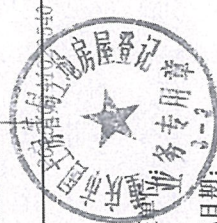
根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定,为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。



发证机关



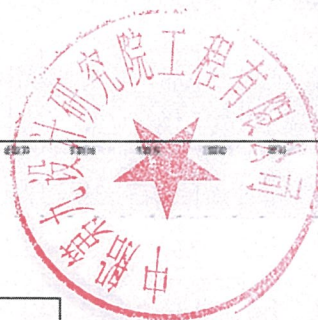
权利人	中船第九设计研究院工程有限公司				
证件名称及号码	组织机构代码证: 42501461-9				
坐落	重庆市江北区建新南路16号6-7				
房地籍号	JB00400200060000010100100090007				
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构		
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅		
土地使用权面积		楼层	6层 物理层 9		
共有使用权面积	1510㎡	房屋建筑面积	180.28㎡		
土地使用权终止日期	2047年07月26日	套内建筑面积	146.53㎡		
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间				



填证单位: 中船第九设计研究院工程有限公司
 填证日期: 2015年10月16日

2015 年 10 月 16 日

记事	土地分摊系数: 0.0498。
----	-----------------





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。

中国印花税额
5元



2015

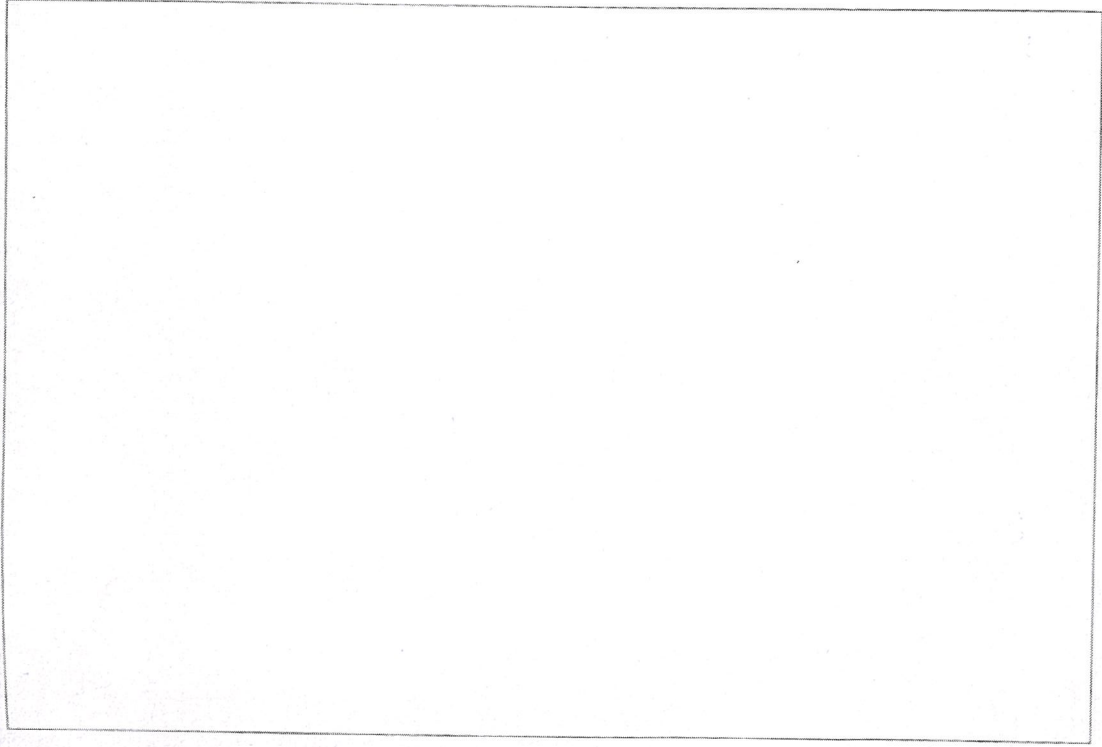


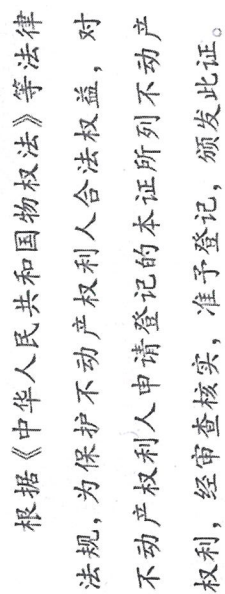
中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 35000049674



权利人	中船第九设计研究院工程有限公司
共有情况	100%
坐落	思明区槟榔西里126号105室
不动产单元号	—
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/住宅
面积	宗地面积: 404.68m ² /建筑面积: 92.77m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日
权利其他状况	土地分摊面积: 12.71m ² 专有建筑面积: 84.08m ² , 分摊建筑面积: 8.69m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积7.70平方米。



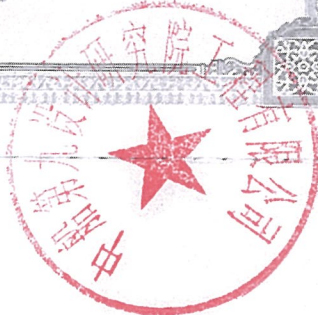


2015年11月4日

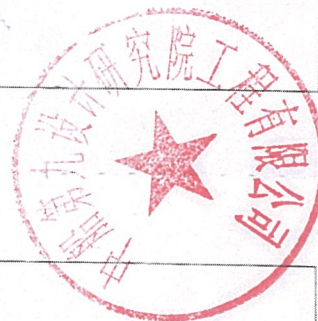


中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 35000049295



权利人	中船第九设计研究院工程有限公司
共有情况	100%
坐落	思明区槟榔西里126号106室
不动产单元号	—
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/住宅
面积	宗地面积: 404.68m ² /建筑面积: 73.03m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日
权利其他状况	土地分摊面积: 10.01m ² 专有建筑面积: 66.19m ² , 分摊建筑面积: 6.84m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积7.70平方米。





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。

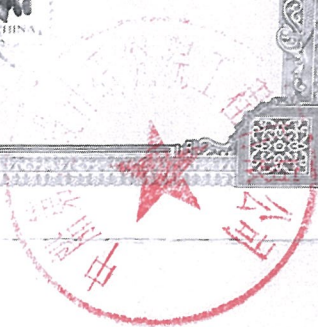
中国印花税额
5元



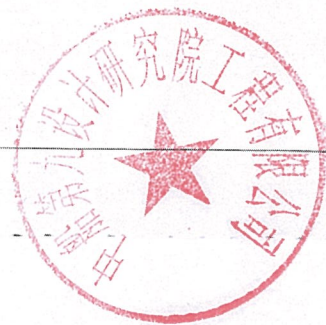
2015年11月5日



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 35000049298



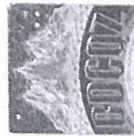
权利人	中船第九设计研究院工程有限公司	
共有情况	100%	
坐落	思明区槟榔西里126号205室	
不动产单元号	—	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	住宅/住宅	
面积	宗地面积: 404.68m ² /建筑面积: 92.77m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日	
权利其他状况	土地分摊面积: 12.71m ² 专有建筑面积: 84.08m ² , 分摊建筑面积: 8.69m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积7.70平方米。	



9 13 27 1-2014

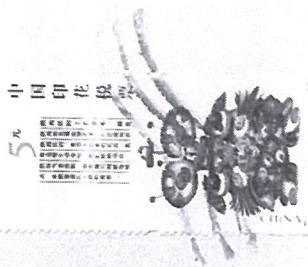
1000

中国环境科学出版社



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。

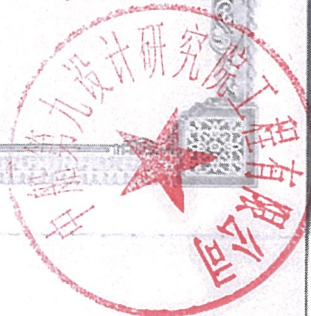
中国印花税法



2015 年 11 月 24 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 35000049675



权利人	中船第九设计研究院工程有限公司
共有情况	100%
坐落	思明区槟榔西里126号206室
不动产单元号	—
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅/住宅
面积	宗地面积：404.68m ² /建筑面积：73.03m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日
权利其他状况	土地分摊面积：10.01m² 专有建筑面积：66.19m²，分摊建筑面积：6.84m² 房屋结构：混合，竣工时间：1989 建筑面积含杂物间面积7.70平方米。





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。

5
中国印花税额



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 35000049293



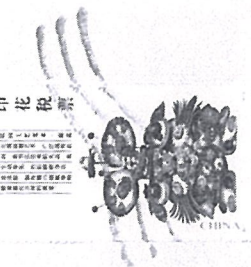
权利人	中船第九设计研究院工程有限公司	
共有情况	100%	
坐落	思明区槟榔西里126号305室	
不动产单元号	—	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	住宅/住宅	
面积	宗地面积: 404.68m ² /建筑面积: 93.58m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日	
权利其他状况	土地分摊面积: 12.82m ² 专有建筑面积: 84.81m ² , 分摊建筑面积: 8.77m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积8.43平方米。	





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,经审核核实,准予登记,颁发此证。

5元
中国印花税额



2015年11月4日

中华人民共和国国土资源部监制

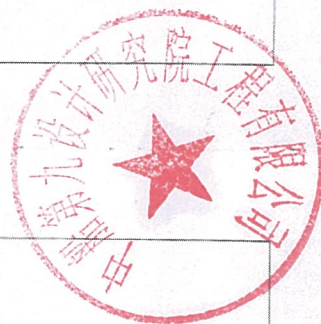
编号 No D 35000049296



闽 (2015) 厦门市 不动产权第 0004573 号

附 记

权利人	中船第九设计研究院工程有限公司	
共有情况	100%	
坐落	思明区槟榔西里126号306室	
不动产单元号	—	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	住宅/住宅	
面积	宗地面积: 404.68m ² /建筑面积: 73.98m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日	
权利其他状况	土地分摊面积: 10.13m ² 专有建筑面积: 67.05m ² , 分摊建筑面积: 6.93m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积8.56平方米。	



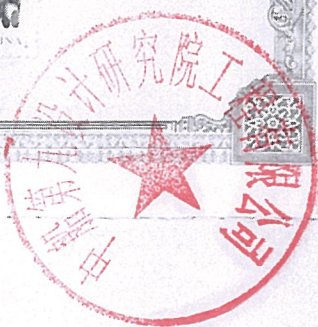


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

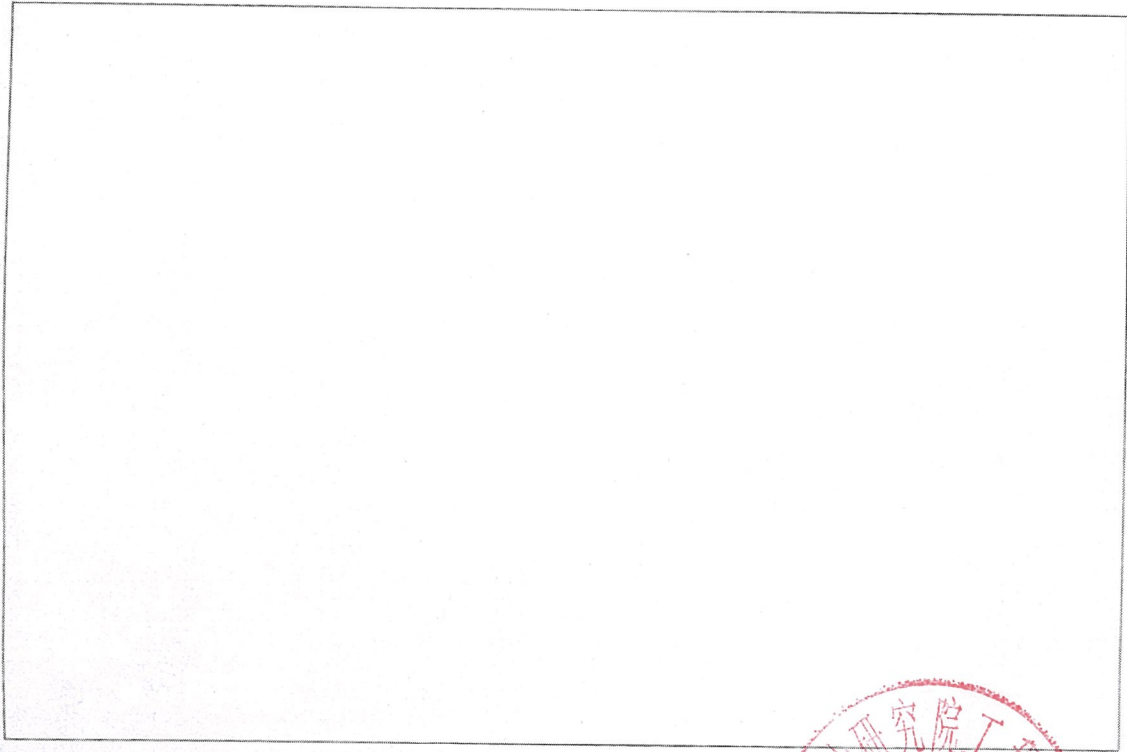
中国印花税额
5元



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 35000049297



权利人	中船第九设计研究院工程有限公司	
共有情况	100%	
坐落	思明区槟榔西里126号405室	
不动产单元号	---	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	住宅/住宅	
面积	宗地面积: 404.68m ² /建筑面积: 95.69m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2060年05月18日	
权利其他状况	土地分摊面积: 13.11m ² 专有建筑面积: 86.72m ² , 分摊建筑面积: 8.97m ² 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积10.34平方米。	





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。

中国印花税额

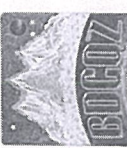
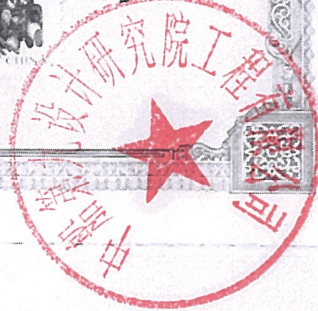
5元

根据《中华人民共和国印花税法》规定，纳税人应当按照规定的税率和计税依据，缴纳印花税额。本证所列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。

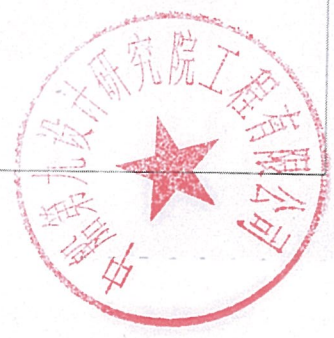


2015年11月5日

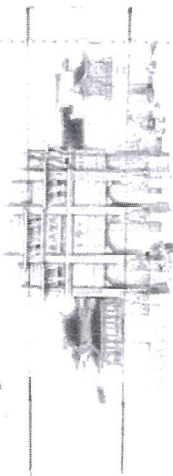
中华人民共和国国土资源部监制
编号NQ D 35000049292



权利人	中船第九设计研究院工程有限公司	
共有情况	100%	
坐落	思明区槟榔西里126号406室	
不动产单元号	—	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	住宅/住宅	
面积	宗地面积: 404.68㎡/建筑面积: 79.53㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 1990年05月19日起至2050年05月18日	
权利其他状况	土地分摊面积: 10.89㎡ 专有建筑面积: 72.08㎡, 分摊建筑面积: 7.45㎡ 房屋结构: 混合, 竣工时间: 1989 建筑面积含杂物间面积13.59平方米。	



5



CHINA 中国印花税票

2010

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。



登记机构 (章)

年 月 日

2013 11 11

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045516

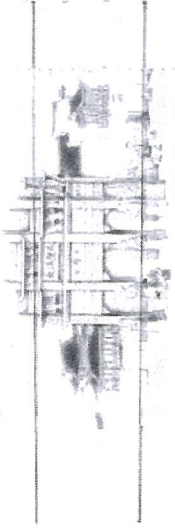
中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
宗地号: B126-0005 宗地面积: 48,599.3 平方米	
宗地坐落: 宝安区新安街道184号101	
宗地用途: 工业用地	
宗地取得时间: 1984年06月01日	
宗地取得方式: 出让	
宗地取得价款: 人民币36481.16元	

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027462号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



5



CHINA 中国印花税法

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。

登记机构 (章)

年 月 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045514

2015) 深圳市 不动产权第 0035388 号

中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]

单独所有

滨河路滨江新村东区18栋104

国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

商品房

住宅

90.02平方米

50年，自1984年06月30日至2034年06月30日止

宗地号: B126-0005 宗地面积: 46239.3平方米

套内建筑面积: **平方米

竣工日期: 1984年06月01日

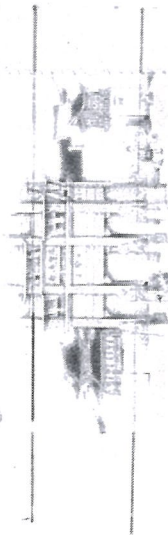
登记价: 人民币6481.10元

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027459号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



5



CHINA 中国印花税票

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。



登记机关 (章)

年 月 日

2015 11 10

中华人民共和国国土资源部监制

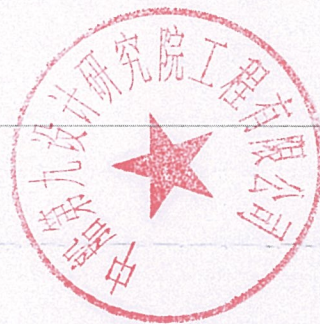
编号 NO D 44130045550

中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
权利人	单独所有
坐落	滨河路滨江新村东区18栋201
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权、房屋所有权
不动产用途	商品房
不动产面积	住宅
不动产分摊面积	87.93平方米
权利期限	60年，自1984年06月30日至2044年06月30日止

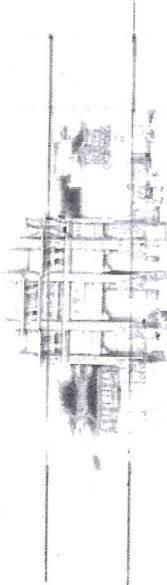
宗地号: B125-0035 宗地面积: 48259.3平方米
 宗地用途: 商业
 竣工日期: 1984年06月01日
 登记日期: 2015年06月01日

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027458号证变更而来。
 本不动产权上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



5



CHINA 中国印花税票

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。



登记机构 (章)

年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045553

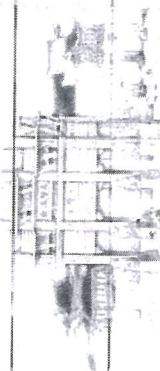
中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
滨河路滨河村东区18栋202	
国有建设用地使用权、房屋（构筑物）所有权	
商品房	
住宅	
71.53平方米	
60年，自1984年06月30日至2034年06月30日止。	
宗地号：B126-0003，宗地面积：40259.3平方米 房产建筑面积：**平方米 竣工日期：1984年06月01日 登记价：人民币48108.00元	



附 记

市场商品房。由原深房地字第0027457号证变更而来。
此不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

5



CHINA 中国印花税票

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。

登记机构 (章)

年 月 日



中华人民共和国国土资源部监制

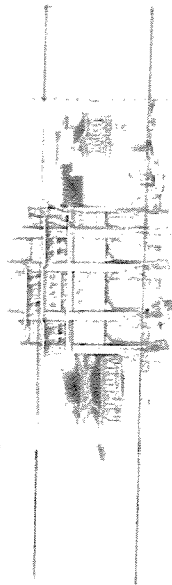
编号 No D 44130045554

中勘第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
黄河路滨江新村东区18栋203	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
商品房	
住宅	
建筑面积	
坐落: 1984年06月30日至2034年06月30日止	
宗地号: B126-0005 宗地面积: 48,539.3平方米 规划用地面积: 44平方米 竣工日期: 1984年06月01日 容积率: 1.4 建筑密度: 48.168%	

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027456号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



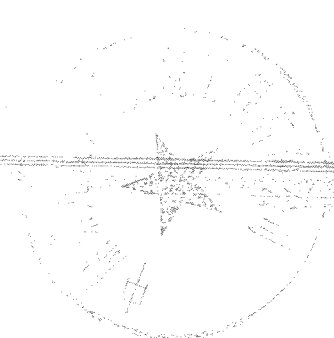


CHINA 中国印花税票

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

登记机关 (章)

年 月 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQ D 44130045509

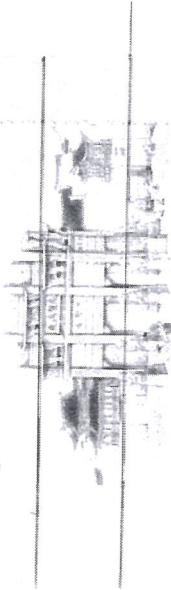
中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
滨河路滨江新村东区18栋204	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
商品房	
住宅	
87.63平方米	
使用年限：从1981年06月30日至2034年06月30日止	
宗地号：B126-0095，宗地面积：48259.3平方米	
宗地建筑面积：477平方米	
竣工日期：1984年06月01日	
登记价：人民币56481.10元	

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027455号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



5



CHINA 中国印花税票
苏州古村寨·横塘旧寨

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。



登记机构 (章)

年 月 日

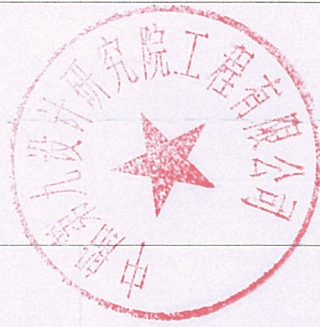
9415 11 16

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045549

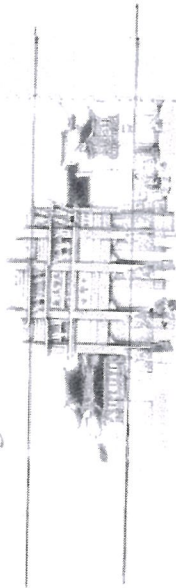
0015) 深圳市 不动产权第 0035530 号

中航第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
深圳市福田区东园18座301	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
商品房	
住宅	
61.91平方米	
004. 从1984年06月30日至2034年06月30日止	
宗地号:1126-0005,宗地面积:18.83公顷,3平方千米 其中建设用地:4.4平方千米 竣工日期:1984年06月01日 登记价:人民币26181.10元	



附 记
市场商品房。由原深房地字第0027454号让更而来。
本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记簿记载为准。

5



CHINA 中国印花税票

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。



登记机构 (章)

年 月 日

2015 10 10

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045510

2015) 深圳市 不动产权第 0035406 号

中皓第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]

单独所有

滨河路海江新城东区18栋302

国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

商品房

住宅

31.33平方米

9年，从1984年06月30日至2034年06月30日止

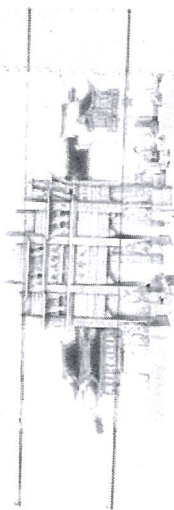
宗地号:B126-0005,宗地面积:48259.3平方米
宗地内建筑面积:44平方米
竣工日期:1984年06月01日
登记价:人民币48158.90元

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027453号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



5



CHINA 中国印花税票

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。



登记机构 (章)

2015 年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045508

中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]

单独所有

滨河路汇江新村东区18栋303

号

国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

商品房

住宅

77.63平方米

2014年12月06日至2034年06月30日止

宗地号:B126-0903 宗地面积:48259.3平方米

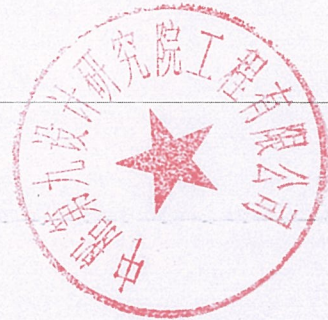
预售面积:***平方米

竣工日期:1991年06月01日

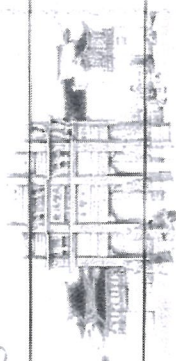
登记价:人民币48168.90元

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027452号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记簿记载为准。



5



潮州古村寨·牌坊街景
CHINA 中国印花税票

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。



登记机构 (章)

年 月 日

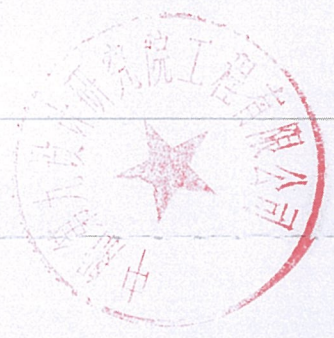
2015 11 16

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045517

2015) 深圳市 不动产权第 0035288 号

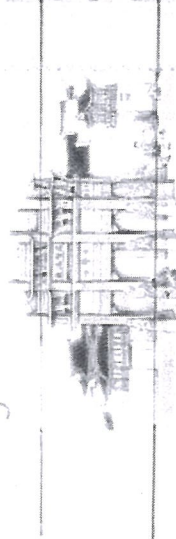
中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
江河路滨江新村东区18栋304	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
商品房	
住宅	
63.93平方米	
2014.12.1981年06月30日至2034年06月30日止。	
宗地号:B126-0005,宗地面积:48259.3平方米 预售面积:48259.3平方米 竣工日期:1984年06月01日 登记日期:1984年06月01日 登记面积:48259.3平方米	



附 记

市场商品房。由原深房地字第0027451号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记簿记载为准。

5



CHINA 中国印花税票
横街古村落·陈氏祠堂

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。



登记机构 (章)

年 月 日

2013 11 12

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130045551

2015) 深圳市 不动产权第 0035499 号

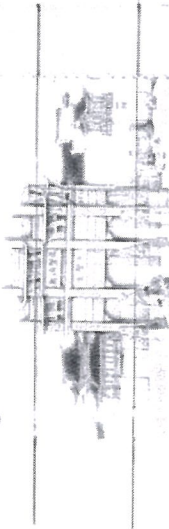
中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
黄河路滨江新城东区18栋402	
国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
商品房	
住宅	
77.03平方米	
60年，从1984年06月30日起至2044年06月30日止	
宗地号: E1136-0005 宗地面积: 48233.3平方米 规划建筑面积: 444平方米 竣工日期: 1984年06月05日 登记价: 人民币48168.90元	

附 记

市场商品房。由原深房地字第0027449号证变更而来，
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。



5



CHINA 中国印花税票

3000

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。



登记机构 (章)

年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

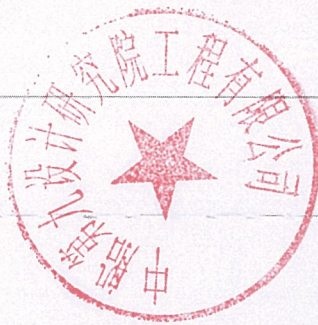
编号 No D 44130045552

015) 深圳市 不动产权第 0035488 号

中航第九设计研究院工程有限公司深圳分公司[100%]	
单独所有	
深圳市福田区东区18栋101	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
商品	
住宅	
175.3平方米	
2014年1月1日至2034年12月31日止	
宗地号:B126-0005,宗地面积:4829.3平方米 室内建筑面积:44平方米 竣工日期:1984年06月01日 登记价:人民币48168.00元	

附 记

市场商品房。由原源房地字第0027448号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记记载为准。



委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因我公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，我公司委托你公司对所涉及的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，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 二、纳入资产评估范围的资产与涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、于评估基准日，评估对象深圳市 12 套房产于评估基准日存在租赁权，均出租给深圳市深高新置业有限公司，101 单位 90.02 平方米，租金 3200 元/月，104 单位 90.02 平方米，租金 3200 元/月，201 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，202 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，203 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，204 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，301 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，302 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，303 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，304 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，402 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，403 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，上述租金自租赁期限的第五年开始在上述租金的基础上逐年递增 5%，租赁期限为 8 年，自 2014 年 12 月 20 日至 2022 年 5 月 20 日止，免租期 3 个月。除上述租赁权外，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保等其他他项权利。
- 四、我公司承诺对此次经济行为承担相应的法律责任，鉴于本次评估目的，我公司委托贵公司对本次评估工作保密；
- 五、不干预评估工作；
- 六、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方(印章)：中船第九设计研究院工程有限公司

法定代表人(签字)



年 月 日

资产评估师承诺函

中船第九设计研究院工程有限公司：

受你单位的委托，我们对中船第九设计研究院工程有限公司拟处置其所属的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，以 2020 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

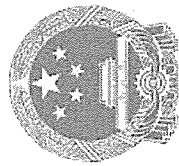
资产评估师：



资产评估师：



2021 年 4 月 7 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2533号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010618

机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。

中华人民共和国财政部制

情况说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

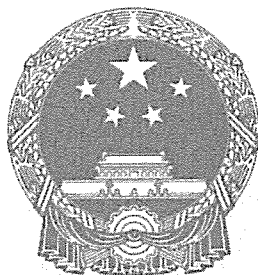
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (3-1)

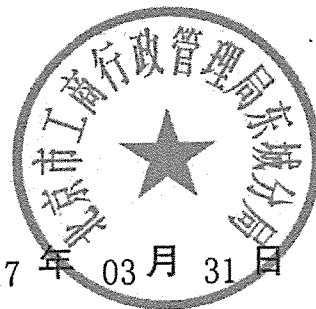
统一社会信用代码 91110101633784423X

名称 北京中企华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人 权忠光
注册资本 1000万元
成立日期 1996年12月16日
营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、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;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 03 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵亮

性别：女

登记编号：11140114



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次执业登记日期：2014-11-05

年检信息：通过（2020-07-17）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赵亮

本人印鉴：



打印日期：2020-07-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：任宝萍

性别：女

登记编号：11200011

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2020-03-09

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：任宝萍

本人印鉴：



打印日期：2020-04-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

合同编号: 2020 QH 7.072

Ph 2021 0060061000

资产评估委托合同

委托人（甲方）：中船第九设计研究院工程有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：上海市普陀区武宁路303号

签订时间：2020 年 12 月 日



甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

为委托人拟转让位于深圳市、重庆市、厦门市、上海市的部分住宅、商办房产提供市场价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为位于深圳市、重庆市、厦门市、上海市的部分住宅、商办房产。

详见下表：

序号	购建日期	面积(M ²)	房产名称或座落地址	产权人	房产性质
1	1984 年	996.94	深圳市福田区滨河路滨江新村(12套)	中船九院深圳分公司	住宅
2	2004 年	303.4	重庆市江北区建新南路16号(2套)	中船九院	住宅
3	1988 年	674.38	厦门市思明区槟榔西里126号(8套)	中船九院	住宅
4	2002 年	547.65	上海市丽晶阳光大厦,武宁路19号(6套)	中船九院	商办

最终范围以评估申报明细表为准。

三、评估基准日：2020 年 11 月 30 日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内

容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于20个工作日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版3份，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币7.5万元（人民币大写：柒万伍仟圆整）。

2、甲方除支付上述评估服务费外无须支付其他任何费用。

3、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），甲方须先付评估服务费总额的50%（计3.75万元），余下的50%（计3.75万元）在乙方提交资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的千分之二向乙方支付逾期违约金。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件 and 项目管理系统等高新技术手段提供高效服务的费用。

7、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

8、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

9、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：	北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：	中信银行北京东大桥支行
银行行号：	302100011163

银行账号： 8110701013201240535

外币（跨境人民币）收款账户信息

RECEIVER'S BANK: CHINA CITIC BANK H.O.GENERAL BANKING,
BEIJING, CHINA

SWIFT CODE: CIBKCNBJ100

BENEFICIARY NAME: CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.

ACCOUNT NO.: 8110701013201240535

七、关于发票的特别约定：

1、甲方支付评估服务费之前，乙方应当为甲方开具合法有效的全额增值税专用发票。

2、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，应签订补充协议另行约定，并及时更换发票。

3、如乙方提供给甲方的增值税专用发票不合格或不符合税务相关规定导致增值税专用发票无法通过认证或无法抵扣的，乙方应在甲方要求的期限内重新开具合格的增值税专用发票并送达甲方，相关费用由乙方承担。如乙方不能提供符合要求的增值税专用发票，甲方有权调整费用，或在扣除因乙方未能提供增值税专用发票而造成无法抵扣的损失后，支付剩余款项给乙方。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向甲方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方(盖章): 中船第九设计研究院工程
有限公司

甲方代表(签字):

乙方(盖章): 北京中企华资产评估
有限责任公司

乙方代表(签字):

地址: 上海市杨浦区河间路1280号

邮编: 200092

联系人:

电话: 021-62549700

传真:

地址: 北京市朝阳区工体东路18号
中复大厦三层

邮编: 100020

联系人:

电话: 010-65881818

传真: 010-65882651

廉洁协议

甲方: 中船第九设计研究院工程有限公司

乙方: 北京中企华资产评估有限责任公司

为了在工程建设中保持廉洁自律的工作作风,防止各种不正当行为的发生,根据国家有关建设工程承包和廉政建设的各项规定,结合工程建设的特点,特订立本协议如下:

一、甲乙双方应当自觉遵守国家、上海市、项目所在区域关于建设工程承包工作规则以及有关廉政建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关材料设备供应、工程、服务分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

十、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反本协议者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下给予承接后续工程的优先邀请投标权。

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方工程合同造价0.5% ~ 5%的违约金。由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

(1) 凡发生乙方用不正当手段行贿甲方工作人员，由甲方纪检监察机构立案，并给予当事人相应处理，甲方将追究乙方工程合同总价0.5% 的违约金。

(2) 凡发生乙方用不正当手段行贿甲方工作人员，由司法机关立案、处理，甲方将追究乙方工程合同总价1%违约金。

(3) 凡发现乙方用不正当手段行贿甲方工作人员，由司法机关立案、处理，属于大案、要案或形成串案的，甲方将追究乙方工程合同总价2%~5%的违约金。

十三、本廉洁协议作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

十四、本协议一式4份，甲方执2份，乙方执1份，送交见证部门一份。

甲方：中船第九设计研究院工程有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人

(签字)

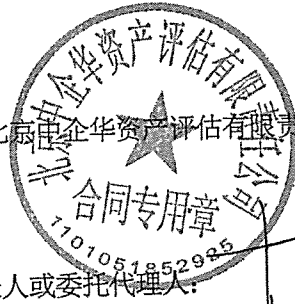


乙方：北京中企华资产评估有限责任公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人

(签字)



中船第九设计研究院工程有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年11月30日

表1

被评估单位：中船第九设计研究院工程有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产					
1	0.00	0.00	0.00		
非流动资产					
2	219.69	13,877.45	13,657.76	13,657.76	6,216.84
其中：长期股权投资					
3	0.00	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产					
4	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产					
5	219.69	13,877.45	13,657.76	13,657.76	6,216.84
在建工程					
6	0.00	0.00	0.00	0.00	
油气资产					
7	0.00	0.00	0.00	0.00	
无形资产					
8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权					
9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产					
10	0.00	0.00	0.00	0.00	
资产总计					
11	219.69	13,877.45	13,657.76	13,657.76	6,216.84
流动负债					
12	0.00	0.00	0.00	0.00	
非流动负债					
13	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计					
14	0.00	0.00	0.00	0.00	
净资产					
15	219.69	13,877.45	13,657.76	13,657.76	6,216.84

评估人员：赵亮、任宝萍

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

被评估单位：中船第九设计研究院工程有限公司

表4-6-1

房屋建设物资清单																	房屋建设物资准备		房屋建设物资准备									
序号	资产编号	宗地编号	宗地面积	宗地性质	房屋地址	详细地址	用途	结构	层数	层高	资产状况	建筑面积 (m²)	分摊的 土地使	建成 年月	成本单价 (元/m²)	折旧年限	账面价值	净值	评估价值	增值率%	评估单价 (元/m²)	金额单位: 人民币						
1	0150002	青浦区东郊 路街道(街 坊)341街	8874平方米	综合	中船第九设计研 究院工程有限公 司	上海市青浦区武宁 路19号9层901、 909—913室(356 层)	办公	钢混	9层/25 层	3.60	闲置	547.65		2002年	6,428.39	30年	3,520,307.17	1,379,365.17	12,630,500.00	815.67%	23,063	土地分摊系数 0.0498						
2	0150004	1510平方米	1510平方米	城镇住宅用地	中船第九设计研 究院工程有限公 司	重庆市江北区建新 南路16号6-5 层	住宅	钢混	9层/24 层	2.80	闲置	122.76		2000年	3,127.25	30年	947,681.80	445,575.21	1,014,600.00	455.44%	8,265	土地分摊系数 0.0499						
3	0150004	1510平方米	1510平方米	城镇住宅用地	中船第九设计研 究院工程有限公 司	重庆市江北区建新 南路16号6-7 层	住宅	钢混	9层/24 层	2.80	闲置	180.28		2000年		30年			1,460,300.00		8,100							
4	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号105室	住宅	混合	1层/6层	3.00	使用中	92.77	12.71	1989年	555.02	30年			5,362,500.00		57,804							
5	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号106室	住宅	混合	1层/6层	3.00	使用中	73.03	10.01	1989年		30年			4,263,600.00		58,381							
6	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号205室	住宅	混合	2层/6层	3.00	使用中	92.77	12.71	1989年		30年			5,577,000.00		60,116							
7	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号206室	住宅	混合	2层/6层	3.00	使用中	73.03	10.01	1989年		30年			4,434,200.00		60,718							
8	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号305室	住宅	混合	3层/6层	3.00	使用中	93.58	12.82	1989年		30年			5,842,000.00	27758.88%	62,428							
9	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号306室	住宅	混合	3层/6层	3.00	使用中	73.98	10.13	1989年		30年			4,664,700.00		63,054							
10	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号405室	住宅	混合	4层/6层	3.00	使用中	95.69	13.11	1989年		30年			5,973,700.00		62,428							
11	219160038 52-58	404.68平方 米	404.68平方 米	住宅	中船第九设计研 究院工程有限公 司	厦门市思明区梧栖 西里1126号406室	住宅	混合	4层/6层	3.00	使用中	79.53	10.89	1989年		30年			5,014,600.00		63,053							
12	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋101	住宅	混合	1层/8层	3.00	闲置	90.02		1984年	629.83	30年			7,005,200.00		77,818							
13	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋104	住宅	混合	1层/8层	3.00	使用中	90.02		1984年		30年			7,005,200.00		77,818							
14	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋201	住宅	混合	2层/8层	3.00	使用中	87.93		1984年		30年			7,434,600.00		84,551							
15	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋202	住宅	混合	2层/8层	3.00	使用中	77.53		1984年		30年			6,426,700.00		82,893							
16	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋203	住宅	混合	2层/8层	3.00	使用中	77.53		1984年		30年			6,555,200.00		84,550							
17	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋204	住宅	混合	2层/8层	3.00	使用中	87.93		1984年		30年			7,288,800.00	36695.83%	82,893							
18	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋301	住宅	混合	3层/8层	3.00	使用中	87.93		1984年		30年			7,434,600.00		84,551							
19	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋302	住宅	混合	3层/8层	3.00	使用中	77.53		1984年		30年			6,426,700.00		82,893							
20	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋303	住宅	混合	3层/8层	3.00	使用中	77.53		1984年		30年			6,555,200.00		84,550							
21	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋304	住宅	混合	3层/8层	3.00	使用中	87.93		1984年		30年			7,288,800.00		82,893							
22	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋402	住宅	混合	4层/8层	3.00	闲置	77.53		1984年		30年			6,557,900.00		84,585							
23	B126-0005	48259.3平方 米	48259.3平方 米	住宅	深圳滨河新 村	深圳市滨河路沙河 新村东区18栋403	住宅	混合	4层/8层	3.00	闲置	77.53		1984年		30年			6,557,900.00		84,585							
																	224,310.21											
																	627,900.00											
																	2,522.01											
																	5,470,865.92											
																	138,774,500.00											
																	138,774,500.00											
																	2,196,895.81											
																	138,774,500.00											
																	6216.849%											

评估人员：赵亮、任宝萍

北京中企华资产评估有限责任公司

**中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位
于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办
公、住宅房地产市场价值资产评估项目
资产评估说明**

中企华评报字(2021)第 1141 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年四月七日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围	4
一、评估对象与评估范围说明	4
二、企业申报的实物资产情况	6
三、企业申报的无形资产情况	8
四、企业申报的表外资产情况	8
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	8
第二章 资产核实情况总体说明	9
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	9
二、影响资产核实的事项及处理方法	10
三、核实结论	10
第三章 房屋建筑物评估技术说明	11
一、资产评估概况	11
二、价值类型及其定义	21
三、评估步骤和办法	22
四、评估测算过程	23
第四章 评估结论与分析	47
一、评估结论	47
二、评估对象增值原因分析	48
第四部分 评估说明附件	49

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及产权持有人编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、房屋建筑物评估技术说明、评估结论与分析共四章组成，详见下文。

第一章 评估对象与评估范围

一、评估对象与评估范围说明

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象：中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产。

评估范围：纳入本次评估范围的是中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，建筑面积共计 2522.01 平方米。详见下表：

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)
1	沪房地普字(2007)第 016165 号	中船第九设计研究院工程有限公司	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	办公	钢混	547.65
2	103 房地证 2015 字第 45155 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5	住宅	钢混	122.76
3	103 房地证 2015 字第 45157 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7	住宅	钢混	180.28
4	闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206 室	住宅	混合	73.03
5	闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 105 室	住宅	混合	92.77
6	闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 306 室	住宅	混合	73.98
7	闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 106 室	住宅	混合	73.03
8	闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 305 室	住宅	混合	93.58
9	闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 406 室	住宅	混合	79.53
10	闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 205 室	住宅	混合	92.77

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

11	闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 405 室	住宅	混合	95.69
12	粤(2015)深圳市不动产权第 0035320 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101	住宅	混合	90.02
13	粤(2015)深圳市不动产权第 0035388 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 104	住宅	混合	90.02
14	粤(2015)深圳市不动产权第 0035525 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 201	住宅	混合	87.93
15	粤(2015)深圳市不动产权第 0035474 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 202	住宅	混合	77.53
16	粤(2015)深圳市不动产权第 0035459 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 203	住宅	混合	77.53
17	粤(2015)深圳市不动产权第 0035424 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 204	住宅	混合	87.93
18	粤(2015)深圳市不动产权第 0035530 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 301	住宅	混合	87.93
19	粤(2015)深圳市不动产权第 0035406 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 302	住宅	混合	77.53
20	粤(2015)深圳市不动产权第 0035446 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 303	住宅	混合	77.53
21	粤(2015)深圳市不动产权第 0035288 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 304	住宅	混合	87.93
22	粤(2015)深圳市不动产权第 0035499 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 402	住宅	混合	77.53
23	粤(2015)深圳市不动产权第 0035488 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 403	住宅	混合	77.53
合计						2522.01

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的房地产在中船第九设计研究院工程有限公司和中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司固定资产-房屋建筑物科目中核算，资产账面价值详见下表：

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

序号	评估对象	入账公司	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	547.65	3,520,507.17	1,379,365.17
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5、6-7 (共 2 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	303.04	947,681.80	445,575.21
3	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206、105、306、106、305、406、205、405 室 (共 8 套)	中船第九设计研究院工程有限公司	674.38	374,295.00	147,645.22
4	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101、104、201、201、203、204、301、302、303、304、402、403 (共 12 套)	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	996.94	627,900.00	224,310.21
合计			2,522.01	5,470,383.97	2,196,895.81

评估基准日，评估范围内的资产账面价值来自企业账面记载，未经审计。

二、企业申报的实物资产情况

纳入本次评估范围的是中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，建筑面积共计 2522.01 平方米。

(一) 上海市丽晶阳光大厦

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至武宁路，南至长寿路，西至上海知音苑社区，北至武宁路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，建成于 2002 年，楼宇为钢混结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 9 层。配套通讯设施为电话接口，网络宽带接口，市政供水系统，中央空调，电梯，消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修为简单装修，装修详情如下：

外立面：墙砖、涂料；

公共部分装修：地面为地砖，墙面贴墙砖、刷涂料，顶棚为石膏吊顶；

内部装修：地面为地毯，墙面刷白，顶棚为 PVC 吊顶。

（二）重庆市西普大厦

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至建新南路，南至区府路，西至区府路，北至建新南路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，建成于 2000 年，楼宇为钢混结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 9 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统，电梯、消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修为简单装修，装修详情如下：

外立面：条形砖；

公共部分装修：地面为地砖，墙面贴墙砖、刷涂料，顶棚为石膏吊顶；

内部装修：地面为地砖，墙面刷白，顶棚为 PVC 吊顶。

（三）厦门市槟榔西里

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至凤屿路，南至槟榔西里，西至天湖花园，北至厦门市槟榔小学。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，均建成于 1989 年，楼宇均为混合结构，总楼层为 6 层，评估对象位于 1-4 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统，消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修均为简单装修，装修详情如下：

外立面：涂料；

公共部分装修：地面为水泥，墙面刷涂白，顶棚刷涂白；

内部装修：客厅及卧室地面为地砖，墙面刷白，顶棚为涂白；厨房及卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 pvc 吊顶。

（四）深圳市滨河新村

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至红岭南路，南至滨河大道，西至同心南路，北至东园路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，建成于 1984 年，楼宇为混合结构，总楼层为 8 层，评估对象位于 1-4 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统，消防设施等，其中，201、203、301、303 整体维护状况良好，其他房屋建筑物整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修均为简单装修，装修详情如下：

外立面：涂料；

公共部分装修：地面为水泥，墙面刷涂白，顶棚刷涂白；

内部装修：客厅及卧室地面为地砖，墙面刷白，顶棚为涂白；厨房及卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，顶棚部分涂白，部分为 pvc 吊顶。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京中企华资产评估有限责任公司指定了评估项目负责人、部门主管领导和公司主管领导，制定了详细的现场清查核实计划。

2021 年 1 月 6 日—2021 年 2 月 26 日，在委托人及相关人员的配合下，评估人员对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

(一)指导委托人暨产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人暨产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(二)初步审查和完善委托人暨产权持有人提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给委托人对资产评估申报明细表进行完善。

(三)现场实地勘察

依据委托人暨产权持有人提供的资料及评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对委估房屋建筑物及其分摊的土地使用权的勘察。依据委托人提供的《房地产权证》、《不动产权证书》及其他资料，主要核实其产权情况，了解房屋建筑物的基本结构类型，结合房屋建筑物的实际情况填写房屋现场勘察记录表。

(四)补充、完善房屋建筑物评估资料

评估人员根据现场实地勘察结果，并和委托人暨产权持有人等相关人员充分沟通，进一步完善房屋资料。

(五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权的产权证明文件资料进行查验，以确认作到产权清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查核实过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 房屋建筑物评估技术说明

一、资产评估概况

(一)坐落及分布

纳入本次评估范围的是中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，建筑面积共计 2522.01 平方米。详见下表：

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)
1	沪房地普字(2007)第 016165 号	中船第九设计研究院工程有限公司	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909-913 室 (共 6 套)	办公	钢混	547.65
2	103 房地证 2015 字第 45155 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5	住宅	钢混	122.76
3	103 房地证 2015 字第 45157 号	中船第九设计研究院工程有限公司	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7	住宅	钢混	180.28
4	闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206 室	住宅	混合	73.03
5	闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 105 室	住宅	混合	92.77
6	闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 306 室	住宅	混合	73.98
7	闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 106 室	住宅	混合	73.03
8	闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 305 室	住宅	混合	93.58
9	闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 406 室	住宅	混合	79.53
10	闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 205 室	住宅	混合	92.77
11	闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号	中船第九设计研究院工程有限公司	厦门市思明区槟榔西里 126 号 405 室	住宅	混合	95.69

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产
市场价值资产评估项目资产评估说明

12	粤(2015)深圳市不动产权第 0035320 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101	住宅	混合	90.02
13	粤(2015)深圳市不动产权第 0035388 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 104	住宅	混合	90.02
14	粤(2015)深圳市不动产权第 0035525 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 201	住宅	混合	87.93
15	粤(2015)深圳市不动产权第 0035474 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 202	住宅	混合	77.53
16	粤(2015)深圳市不动产权第 0035459 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 203	住宅	混合	77.53
17	粤(2015)深圳市不动产权第 0035424 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 204	住宅	混合	87.93
18	粤(2015)深圳市不动产权第 0035530 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 301	住宅	混合	87.93
19	粤(2015)深圳市不动产权第 0035406 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 302	住宅	混合	77.53
20	粤(2015)深圳市不动产权第 0035446 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 303	住宅	混合	77.53
21	粤(2015)深圳市不动产权第 0035288 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 304	住宅	混合	87.93
22	粤(2015)深圳市不动产权第 0035499 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 402	住宅	混合	77.53
23	粤(2015)深圳市不动产权第 0035488 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 403	住宅	混合	77.53
合计						2522.01

(二) 区位状况

1. 上海市丽晶阳光大厦

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至武宁路，南至长寿路，西至上海知音苑社区，北至武宁路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）

及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，区域内有武宁路、长寿路、曹杨路等城市主次干道，道路通达度较优。临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，公共交通便利度较优。区域内有飞雕商务大厦、西部大厦等写字楼，办公集中度一般。周边有中信银行、中国银行、889 广场购物中心、上海市普陀区人民医院等，各类公共配套设施齐全。

2.重庆市西普大厦

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至建新南路，南至区府路，西至区府路，北至建新南路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，区域内有建新南路、华唐路、区府路等城市主次干道，道路通达度较优。距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，途径的公交线路有 108 路、125 路、138 路、181 路、319 路、465 路、818 路等线路，公共交通便利度较优。评估对象位于重庆市江北区城区，区域内有光华观府国际、东方家园、雨轩华新小区等，社区成熟度较高。周边有中国银行、CIC 天和里购物中心、重庆市红十字会医院(江北区人民医院)等，各类公共配套设施齐全。

3.厦门市槟榔西里

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至凤屿路，南至槟榔西里，西至天湖花园，北至厦门市槟榔小学。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，区域内有嘉禾路、湖滨东路、湖滨北路等城市主次干道，道路通达度较优。距地铁 1 号湖滨东路站约 850 米，距公交站凤屿路约 200 米，有 212 路、16 路、

99 路、118 路公交经过交通便捷度较便捷。评估对象位于厦门市思明区城区，周边有天湖花园、南湖豪苑、湖东花园等多个住宅小区，社区成熟度高。周边有厦门亚当医院、厦门大学附属中山医院、中国建设银行、连城酒家、春天百货、万家顺超市等，公共配套设施完善。

4.深圳市滨河新村

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至红岭南路，南至滨河大道，西至同心南路，北至东园路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

评估对象房地产所在项目位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，区域内有滨河大道、红岭南路、深南中路等城市主次干道，道路通达度较优。距地铁 9 号红岭南站约 600 米，距公交站上步小学约 100 米，有 14 路、23 路、29 路、62 路、377 路、B930 路等公交经过交通便捷度便捷。评估对象位于深圳市福田区城区，区域内有滨江新村、埔尾康乐楼、滨苑住宅小区等，社区成熟度较高。周边有深圳平乐骨伤科医院、深圳市第二人民医院中西医结合分院、中国银行、湘妹子湘菜馆、城市广场·深圳购物中心、永旺超市等，公共配套设施完善。

(三)权益状况

1.上海市丽晶阳光大厦

(1)房屋权益状况

根据委托人提供的《上海市房地产权证》（沪房地普字(2007)第 016165 号），评估对象房屋所有权人为中船第九设计研究院工程有限公司，坐落于上海市普陀区武宁路 19 号，建筑面积共计 547.65 平方米，建成于 2002 年，规划用途为办公。详见下表：

序号	室号	楼层	规划用途	建筑面积（m ² ）
1	901	9/25	办公	88.16
2	909	9/25	办公	88.16
3	910	9/25	办公	91.24
4	911	9/25	办公	112.30

5	912	9/25	办公	76.55
6	913	9/25	办公	91.24
合计				547.65

(2)土地权益状况

根据委托人提供的《上海市房地产权证》（沪房地普字(2007)第 016165 号），评估对象土地使用权人为中船第九设计研究院工程有限公司，土地使用权来源为转让，用途为综合，宗地面积为 8874 平方米。

(3)他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

2.重庆市西普大厦

(1)房屋权益状况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》，评估对象房屋所有权人为中船第九设计研究院工程有限公司，坐落于重庆市江北区建新南路 16 号，建筑面积共计 303.04 平方米，规划用途为成套住宅。详见下表：

序号	房地产权证	坐落	房屋结构	规划用途	建筑面积（m ² ）
1	103房地证 2015 字第 45155 号	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5	钢混	成套住宅	122.76
2	103房地证 2015 字第 45157 号	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7	钢混	成套住宅	180.28
合计					303.04

(2)土地权益状况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》，评估对象土地使用权人为中船第九设计研究院工程有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有使用权面积为 1510 平方米，土地使用权终止日期为 2047 年 7 月 26 日，至评估基准日，剩余土地使用年限为 27.04 年，土地分摊系数为 0.0498。

(3)他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

3.厦门市槟榔西里

(1)房屋权益状况

根据委托人提供的《厦门市不动产权证书》(闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号), 评估对象房屋所有权人均为中船第九设计研究院工程有限公司, 房屋权利性质均为商品房, 用途均为住宅, 房屋结构均为混合, 建成年代均为 1989 年, 房屋建筑面积共计 674.38 平方米。详见如下表:

序号	不动产权证号	建筑物名称	详细地址	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	其中杂物间 面积 (m ²)
1	闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号	槟榔西里 1	思明区槟榔西里 126 号 105 室	1 层/6 层	92.77	7.70
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号	槟榔西里 2	思明区槟榔西里 126 号 106 室	1 层/6 层	73.03	7.70
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号	槟榔西里 3	思明区槟榔西里 126 号 205 室	2 层/6 层	92.77	7.70
4	闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号	槟榔西里 4	思明区槟榔西里 126 号 206 室	2 层/6 层	73.03	7.70
5	闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号	槟榔西里 5	思明区槟榔西里 126 号 305 室	3 层/6 层	93.58	8.43
6	闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号	槟榔西里 6	思明区槟榔西里 126 号 306 室	3 层/6 层	73.98	8.56
7	闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号	槟榔西里 7	思明区槟榔西里 126 号 405 室	4 层/6 层	95.69	10.34
8	闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号	槟榔西里 8	思明区槟榔西里 126 号 406 室	4 层/6 层	79.53	13.59
房屋建筑物合计					674.38	

(2)土地权益状况

根据委托人提供的《厦门市不动产权证书》(闽(2015)厦门市不动产权第 0004508 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004600 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004711 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004559 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004611 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004573 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004717 号、闽(2015)厦门市不动产权第 0004704 号), 评估对象土地使用权人均为中船第九设计研究院工程有限公司, 土地使用权类型为出让, 土地用途为国有建设用地使用权, 共有使用权面积

为 404.68 平方米，土地使用权终止日期为 2060 年 5 月 18 日，至评估基准日，
剩余土地使用年限为 40.04 年。各房屋建筑物分摊土地面积如下表：

序号	不动产权证号	房产证载权利人	建筑物名称	分摊土地面积
1	闽（2015）厦门市不动产权第 0004508 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 1	12.71
2	闽（2015）厦门市不动产权第 0004600 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 2	10.01
3	闽（2015）厦门市不动产权第 0004711 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 3	12.71
4	闽（2015）厦门市不动产权第 0004559 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 4	10.01
5	闽（2015）厦门市不动产权第 0004611 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 5	12.82
6	闽（2015）厦门市不动产权第 0004573 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 6	10.13
7	闽（2015）厦门市不动产权第 0004717 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 7	13.11
8	闽（2015）厦门市不动产权第 0004704 号	中船第九设计研究院工程有限公司	槟榔西里 8	10.89

(3)他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

4.深圳市滨河新村

根据委托人提供的《深圳市不动产权证》（粤（2015）深圳市不动产权第 0035320 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035388 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035525 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035474 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035459 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035424 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035530 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035406 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035446 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035288 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035499 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035488 号），评估对象房屋所有权人均为中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司，房屋权利性质均为商品房，用途均为住宅，建成年代均为 1984 年，房屋建筑面积共计 996.94 平方米。根据评估人员现场勘查，房屋结构均为混合。详见如下表：

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

序号	不动产权证号	房产证载权利人	建筑物名称	详细地址	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)
1	粤（2015）深圳市不动产权第 0035320 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 1	滨河路滨江新村东区 18 栋 101	1 层/8 层	90.02
2	粤（2015）深圳市不动产权第 0035388 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 2	滨河路滨江新村东区 18 栋 104	1 层/8 层	90.02
3	粤（2015）深圳市不动产权第 0035525 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 3	滨河路滨江新村东区 18 栋 201	2 层/8 层	87.93
4	粤（2015）深圳市不动产权第 0035474 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 4	滨河路滨江新村东区 18 栋 202	2 层/8 层	77.53
5	粤（2015）深圳市不动产权第 0035459 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 5	滨河路滨江新村东区 18 栋 203	2 层/8 层	77.53
6	粤（2015）深圳市不动产权第 0035424 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 6	滨河路滨江新村东区 18 栋 204	2 层/8 层	87.93
7	粤（2015）深圳市不动产权第 0035530 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 7	滨河路滨江新村东区 18 栋 301	3 层/8 层	87.93
8	粤（2015）深圳市不动产权第 0035406 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 8	滨河路滨江新村东区 18 栋 302	3 层/8 层	77.53
9	粤（2015）深圳市不动产权第 0035446 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 9	滨河路滨江新村东区 18 栋 303	3 层/8 层	77.53
10	粤（2015）深圳市不动产权第 0035288 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 10	滨河路滨江新村东区 18 栋 304	3 层/8 层	87.93
11	粤（2015）深圳市不动产权第 0035499 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 11	滨河路滨江新村东区 18 栋 402	4 层/8 层	77.53
12	粤（2015）深圳市不动产权第 0035488 号	中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司	滨河新村 12	滨河路滨江新村东区 18 栋 403	4 层/8 层	77.53
房屋建筑物合计						996.94

(2)土地权益状况

根据估价委托人提供的《深圳市不动产权证》（粤（2015）深圳市不动产权第 0035320 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035388 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035525 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035474 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035459 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035424 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035530 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035406 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035446 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035288 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035499 号、粤（2015）深圳市不动产权第 0035488 号），评估对象土地使用权人均为中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司，坐落均位于滨河路滨江新村东区 18 栋，土地使用权性质均未记载，土地用途为国有建设用地使用权，共有使用权面积为 48259.3 平方米，土地使用权终止日期为 2034 年 6 月 30 日，至评估基准日，剩余土地使用年限为 13.78 年。考虑评估对象权利性质为商品房，且

根据评估人员调查，评估对象房地产在公开市场交易不受限制，故本次评估设定评估对象土地使用权性质为出让。

(3)他项权利状况

根据估价委托人提供的《房产租赁合同》，纳入评估范围内的 12 套房产，均出租给深圳市深高新置业有限公司，101 单位 90.02 平方米，租金 3200 元/月，104 单位 90.02 平方米，租金 3200 元/月，201 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，202 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，203 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，204 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，301 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，302 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，303 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，304 单位 87.93 平方米，租金 3200 元/月，402 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，403 单位 77.53 平方米，租金 2900 元/月，上述租金自租赁期限的第五年开始在上述租金的基础上逐年递增 5%，租赁期限为 8 年，自 2014 年 12 月 20 日至 2022 年 5 月 20 日止，免租期 3 个月。评估对象于评估基准日不存在其他他项权利。

(四)实物状况

1.上海市丽晶阳光大厦

(1)土地实物状况

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至武宁路，南至长寿路，西至上海知音苑社区，北至武宁路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

(2)房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目位于上海市普陀区武宁路 19 号，建成于 2002 年，楼宇为钢混结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 9 层。配套通讯设施为电话接口，网络宽带接口，市政供水系统，中央空调，电梯，消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修为简单装修，装修详情如下：

外立面：墙砖、涂料；

公共部分装修：地面为地砖，墙面贴墙砖、刷涂料，顶棚为石膏吊顶；

内部装修：地面为地毯，墙面刷白，顶棚为 PVC 吊顶。

2. 重庆市西普大厦

(1) 土地实物状况

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至建新南路，南至区府路，西至区府路，北至建新南路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

(2) 房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目位于重庆市江北区建新南路 16 号，建成于 2000 年，楼宇为钢混结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 9 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统，电梯、消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修为简单装修，装修详情如下：

外立面：条形砖；

公共部分装修：地面为地砖，墙面贴墙砖、刷涂料，顶棚为石膏吊顶；

内部装修：地面为地砖，墙面刷白，顶棚为 PVC 吊顶。

3. 厦门市槟榔西里

(1) 土地实物状况

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至凤屿路，南至槟榔西里，西至天湖花园，北至厦门市槟榔小学。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

(2) 房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目均位于福建省厦门市思明区槟榔西里 126 号，均建成于 1989 年，楼宇均为混合结构，总楼层为 6 层，评估对象位于 1-4 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，

市政供燃气系统，消防设施等，整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修均为简单装修，装修详情如下：

外立面：涂料；

公共部分装修：地面为水泥，墙面刷涂白，顶棚刷涂白；

内部装修：客厅及卧室地面为地砖，墙面刷白，顶棚为涂白；厨房及卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 pvc 吊顶。

4.深圳市滨河新村

(1)土地实物状况

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，项目宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至红岭南路，南至滨河大道，西至同心南路，北至东园路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及场地平整。

(2)房屋建筑物实物状况

评估对象房地产所在项目均位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋，建成于 1984 年，楼宇为混合结构，总楼层为 8 层，评估对象位于 1-4 层。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，市政供燃气系统，消防设施等，其中，201、203、301、303 整体维护状况良好，其他房屋建筑物整体维护状况一般。评估基准日，评估对象整体装修均为简单装修，装修详情如下：

外立面：涂料；

公共部分装修：地面为水泥，墙面刷涂白，顶棚刷涂白；

内部装修：客厅及卧室地面为地砖，墙面刷白，顶棚为涂白；厨房及卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，顶棚部分涂白，部分为 pvc 吊顶。

二、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉状况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在评估基准日自愿进行交易的金额。

三、评估步骤和办法

(一)核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托人填写“清查评估明细表”，根据委托人提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积及使用维护状况等情况的核实。

(二)现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查后根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

(三)社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了周边类似房地产市场交易实例等有关资料，取得房地产评估的作价依据。

(四)评定估算

根据评估对象的实际情况，依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）及本次评估目的，采用市场法及收益法对评估对象市场价值进行评估估算。

(五)评估汇总及撰写说明

由评估公司对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查，在此基础上撰写评估技术说明。

(六)评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似评估对象主要的评估方法有市场法、收益法、假设开发法和成本法，本次评估选择市场法和收益法进行评估。理由如下：

1.选用的评估方法

评估对象周边类似房地产的交易实例较多，符合市场法的适用范围。

评估对象为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，

评估人员可以预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值，故本次可以采用收益法进行评估。

2.不选用的评估方法

因评估对象均不属于待开发项目，故不宜选用假设开发法进行评估。

由于决定房地产价值的主要因素为市场供需关系和收益能力，若选用成本法测算的房地产价值往往与市场价格偏离较大，一般只有在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法的情况下方采用成本法，故本次评估结合评估对象实际情况及评估目的未选用成本法进行评估。

3.评估方法定义

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式：

评估对象市场价值格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

收益法，是预计评估对象的正常年收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式：

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

其中：V——收益价值

A——年纯收益

R——报酬率

n——收益期

四、评估测算过程

典型案例 1：4-6-1 房屋建筑物第 1 项

评估对象名称：上海市丽晶阳光大厦

建筑面积：547.65 平方米

(一)市场法

1. 选取比较实例

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的三宗交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

实例名称		丽晶阳光大厦写字 楼 1	丽晶阳光大厦写字 楼 2	丽晶阳光大厦写字 楼 3
特征要素				
实例来源		商业网站	商业网站	商业网站
坐落位置		上海市普陀区武宁 路 19 号	上海市普陀区武宁 路 19 号	上海市普陀区武宁 路 19 号
交易总价(万元)		441	705.6	215.6
价格内涵	建筑面积(平方米)	176.32	280	88.16
	交易单价(元/平方米)	25011	25200	24456
	现产价/期房价	现房价	现房价	现房价
	财产范围	建筑物及分摊的土地 使用权	建筑物及分摊的土地 使用权	建筑物及分摊的土地 使用权
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	买卖双方各自承担 交易过程中产生的 税费，交易价格包 含增值税	买卖双方各自承担 交易过程中产生的 税费，交易价格包 含增值税	买卖双方各自承担 交易过程中产生的 税费，交易价格包 含增值税
	计价单位	元	元	元
交易时间		2020 年 11 月	2020 年 10 月	2020 年 11 月
交易情况		正常	正常	正常
房屋用途		办公	办公	办公
结构		钢混	钢混	钢混
楼层		中楼层/25	高楼层/25	高楼层/25
装修状况		一般精装	一般精装	简单装修
建成年代及维护状况		建成于 2002 年，维 护状况较优	建成于 2002 年， 维护状况较优	建成于 2002 年，维 护状况一般
配套设施设备		电梯、安防系统、 消防系统、通讯设 施等	电梯、安防系统、 消防系统、通讯设 施等	电梯、安防系统、 消防系统、通讯设 施等
空间布局		大开间有柱	大开间有柱	大开间有柱

2. 房地产价格因素说明表

项目		评估对象	丽晶阳光大厦写字 楼 1	丽晶阳光大厦写字 楼 2	丽晶阳光大厦写字 楼 3
交易单价(元/平 方米)		待估	25011	25200	24456
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2020 年 11 月 30 日	2020 年 11 月	2020 年 10 月	2020 年 11 月
区位 状况 因素	距商务中心 区距离	距离陆家嘴金融中 心 7km	距离陆家嘴金融中 心 7km	距离陆家嘴金融中 心 7km	距离陆家嘴金融中 心 7km
	办公集聚程 度	区域内有飞雕商务 大厦、西部大厦等 写字楼，办公集中 度一般	区域内有飞雕商务 大厦、西部大厦等 写字楼，办公集中 度一般	区域内有飞雕商务 大厦、西部大厦等 写字楼，办公集中 度一般	区域内有飞雕商务 大厦、西部大厦等 写字楼，办公集中 度一般
	临街状况	临主干道武宁路、	临主干道武宁路、	临主干道武宁路、	临主干道武宁路、

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地
产市场价值资产评估项目资产评估说明

		长寿路	长寿路	长寿路	长寿路
	交通便捷度	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优
	环境状况	周边环境状况较优	周边环境状况较优	周边环境状况较优	周边环境状况较优
	公共配套设施	周边有中信银行、中国银行、889 广场购物中心、上海市普陀区人民医院等，各类公共配套设施齐全	周边有中信银行、中国银行、889 广场购物中心、上海市普陀区人民医院等，各类公共配套设施齐全	周边有中信银行、中国银行、889 广场购物中心、上海市普陀区人民医院等，各类公共配套设施齐全	周边有中信银行、中国银行、889 广场购物中心、上海市普陀区人民医院等，各类公共配套设施齐全
实物状况因素	建筑品质	建筑品质一般	建筑品质一般	建筑品质一般	建筑品质一般
	楼层/总层	9/25（中楼层）	中楼层/25	高楼层/25	高楼层/25
	建筑面积	547.65	176.32	280	88.16
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设备设施	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等
	维护保养状况(考虑建筑年代)	建成于 2002 年，维护状况一般	建成于 2002 年，维护状况较优	建成于 2002 年，维护状况较优	建成于 2002 年，维护状况一般
	装修状况	简单装修	一般精装	一般精装	简单装修
	层高	3.6	3.6	3.6	3.6
	空间布局	大开间有柱	大开间有柱	大开间有柱	大开间有柱
权益状况因素	他项权利状况	无	无	无	无

3. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			25011	25200	24456
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100	100	100	100
交易时间	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离 特指所处地段方位，分为位于商务中心区/距商务中心区 1km 以内/1km-2km/2km-3km/2km 以上 5 个级别(差异修正指标：每差一个级别修正幅	100	100	100	100

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
		度为 3%)				
	办公集聚程度	分为高、较高、一般、较低、低，每相差一个级别修正 2%	100	100	100	100
	临街状况	分为临主干道/次干道/支路(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	交通便捷度	分优/较优/一般/较差/差，每差一个级别修正幅度为 2%	100	100	100	100
	环境状况	周边环境是否整洁气派等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。每个环境因素差一个级别修正幅度为 2%。	100	100	100	100
	公共配套设施	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 1%)	100	100	100	100
实物状况因素	建筑品质	根据建筑结构、建筑外观分为优/较优/一般/较差/差 5 个级别(差异修正指标：每相差一个级别，级别修正幅度为 3%)	100	100	100	100
	楼层/总层	分为低楼层/中楼层/高楼层，(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	102	102
	建筑面积	以评估对象面积为基准，每增加或减少 100 平米，相应调减或调增 1%，最大修正不超过 10%。	100	104	103	105
	建筑结构	全钢/全钢+钢混/钢混/砖混/(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	设备设施	分为电梯/中央空调/安防系统/消防系统/通讯设施等(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	维护保养状况(考虑建筑年代)	建成于 年，维护保养优/较优/一般/较差/差(差异修正指标：维护保养相差一个级别，修正幅度均为 1%)	100	101	101	100
	装修状况	包括公共及办公区域，内容包括了外墙、地面内墙面、天棚、照明、布线、门、隔断等方面；判断分别属于高级精装/一般精装/粗装/毛坯(差异修正指标：修正幅度均为 2%)	100	102	102	100
	层高	标准层层高 米；(差异修正指标：以评估对象为标准，每增/减 20cm，相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	空间布局	大开间无柱/大开间有柱/小开间/(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%);	100	100	100	100
权益状况因素	他项权利状况	指是否有抵押/租赁/地役权等他项权利(差异修正指标：抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 1%)	100	100	100	100

4. 影响因素修正系数比较表根据各影响因素比较系数，确定影响因素修正系数比较表如下：

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）	25011	25200	24456
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/100	100/100	100/100

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
区位状况因素	距商务中心区距离	100/100	100/100
	办公集聚程度	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100
实物状况因素	建筑品质	100/100	100/100
	楼层/总层	100/100	100/102
	建筑面积	100/104	100/103
	建筑结构	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100
	维护保养状况(考虑建筑年代)	100/101	100/101
	装修状况	100/102	100/102
	层高	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100
修正系数积		0.93	0.92
比准价格(元/平方米)		23260	23184
			22744

5.评估结果

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为市场价值的比准价格，即

市场法单价=（23260+23184+22744）/3=23063（元/平方米）

市场法总价=23063×547.65/10000=1263.05（万元）（含增值税）

(二)收益法

评估对象位于上海市普陀区武宁路 19 号，区域基础设施状况较好，公共设施配套状况较好。评估对象为办公用途房地产，该区域办公类物业租金收入水平较为稳定，收益情况较好，区域内同类房地产投资一般选择长期持有，本次评估是以评估对象永续经营为假设前提，选用全剩余寿命模式。

1.计算公式及评估测算过程

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

其中：V——收益价值

A——年纯收益

R——报酬率

n——收益期

运用全剩余寿命模式收益法进行房地产评估时，按下列步骤进行：

（1）测算未来年净收益；

(2) 确定收益期;

(3) 确定报酬率;

(4) 计算收益价值。

2. 测算未来年总收益

(1) 评估对象租金水平的确定

①根据委托人提供的资料，于评估基准日，评估对象不存在租赁权。根据评估基准日同类房地产交易的市场租金价格和评估对象的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，选取近期租赁市场的三个可比案例，案例概况如下表：

实例名称	丽晶阳光大厦写字楼 1	丽晶阳光大厦写字楼 2	丽晶阳光大厦写字楼 3
租金单价 (元/平方米·天)	2.83	3.19	3.00
价格内涵	按建筑面积计算租金，交易税费由租赁双方各自负担 (不含增值税、物业费、水电费)	按建筑面积计算租金，交易税费由租赁双方各自负担 (不含增值税、物业费、水电费)	按建筑面积计算租金，交易税费由租赁双方各自负担 (不含增值税、物业费、水电费)
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
交易时间	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	上海市普陀区武宁路 19 号	上海市普陀区武宁路 19 号	上海市普陀区武宁路 19 号
房屋用途	办公	办公	办公
楼层	高区/25	高区/25	中区/25
建筑面积 (平方米)	100	143	258
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	一般精装	一般精装	一般精装
空间布局	大开间有柱	大开间有柱	大开间有柱
配套设施	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等
案例来源	商业网站	商业网站	商业网站

② 房地产租赁价格影响因素说明表

项目	评估对象	丽晶阳光大厦写字楼 1	丽晶阳光大厦写字楼 2	丽晶阳光大厦写字楼 3
租金单价 (元/平方米·天)	待估	2.83	3.19	3.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
区位状况因	距商务中心区距离	距离陆家嘴金融中心 7km	距离陆家嘴金融中心 7km	距离陆家嘴金融中心 7km
	办公集聚程度	区域内有飞雕商务大厦、西部大厦等写字楼，办公集中	区域内有飞雕商务大厦、西部大厦等写字楼，办公集中	区域内有飞雕商务大厦、西部大厦等写字楼，办公集中

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地
产市场价值资产评估项目资产评估说明

素		度一般	度一般	度一般	度一般
	交通便捷度	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优	临近地铁 13 号线武宁路站；临近长寿路武宁路公交站，途径的公交有 13 路、54 路、316 路、321 路等，交通便捷度较优
	环境状况	周边环境状况较优	周边环境状况较优	周边环境状况较优	周边环境状况较优
	公共配套设施	区域内酒店、银行及各类购物餐饮等公共配套设施完备程度较高	区域内酒店、银行及各类购物餐饮等公共配套设施完备程度较高	区域内酒店、银行及各类购物餐饮等公共配套设施完备程度较高	区域内酒店、银行及各类购物餐饮等公共配套设施完备程度较高
实物状况因素	建筑品质	建筑品质一般	建筑品质一般	建筑品质一般	建筑品质一般
	楼层/总层	9/25（中区）	高层/25	高层/25	中区/25
	建筑面积	547.65	100	143	258
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设备设施	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等	电梯、安防系统、消防系统、通讯设施等
	维护保养状况(考虑建筑年代)	维护保养情况一般	维护保养情况较优	维护保养情况较优	维护保养情况较优
	装修状况	简单装修	一般精装	一般精装	一般精装
	物业管理水平	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	知名物业管理公司管理，管理水平优
	层高	3.6	3.6	3.6	3.6
	空间布局	大开间有柱	大开间有柱	大开间有柱	大开间有柱

③ 房地产租赁价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
租金单价（元/平方米·天）			2.83	3.19	3
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100	100	100	100
交易时间	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离 特指所处地段方位，分为位于商务中心区/距商务中心区 1km 以内/1km-2km/2km-3km/3km 以上 5 个级别(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%)	100	100	100	100
	办公集聚程度 分为高、较高、一般、较低、低，每相差一个级别修正 2%	100	100	100	100
	交通便捷度 分为交通便捷度优/较优/一般/较差/差，差一个级别修正幅度为 2%	100	100	100	100
	环境状况 周边环境是否整洁气派等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。每个环境	100	100	100	100

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

		因素差一个级别修正幅度为 2%。				
	公共配套设施	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标: 分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标每增加或减少一个指标, 修正幅度为 3%)	100	100	100	100
实物状况因素	建筑品质	根据建筑结构、建筑外观分为优/较优/一般/较差/差 5 个级别(差异修正指标: 每相差一个级别, 级别修正幅度为 3%)	100	100	100	100
	楼层/总层	分为低区/中区/高区, 每差一个等级修正 2%	100	102	102	100
	建筑面积	以评估对象面积为基准, 每增加或减少 100 平米, 相应调减或调增 1%, 最大修正不超过 10%。	100	104	104	103
	建筑结构	全钢/全钢+钢混/钢混/砖混/(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	设备设施	分为电梯/中央空调/安防系统/消防系统/通讯设施等(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 3%)	100	100	100	100
	维护保养状况(考虑建筑年代)	维护保养优/较优/一般/较差/差(差异修正指标: 维护保养相差一个级别, 修正幅度均为 1%)	100	101	101	101
	装修状况	包括公共及办公区域, 内容包括了外墙、地面内墙面、天棚、照明、布线、门、隔断等方面; 判断分别属于高级精装/一般精装/精装/毛坯(差异修正指标: 修正幅度均为 2%)	100	102	102	102
	物业管理水平	分为知名物业公司管理, 管理水平优/普通物业公司管理, 管理水平一般/无专业物业公司管理, 物业管理差 3 个指标。差异修正指标: 修正幅度均为 2%。	100	100	100	100
	层高	标准层层高 米; (差异修正指标: 以评估对象为标准, 每增/减 30cm, 相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	空间布局	大开间无柱/大开间有柱/小开间/(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 3%);	100	100	100	100

④ 房地产租赁价格影响因素修正指数表:

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
租金单价(元/平方米·天)		2.83	3.19	3
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	距商务中心区距离	100/100	100/100	100/100
	办公集聚程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑品质	100/100	100/100	100/100
	楼层/总层	100/102	100/102	100/100
	建筑面积	100/104	100/104	100/103
	建筑结构	100/100	100/100	100/100

	设备设施	100/100	100/100	100/100
	维护保养状况(考虑建筑年代)	100/101	100/101	100/101
	装修状况	100/102	100/102	100/102
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.9151	0.9151	0.9424
比准价格（元/平方米·天）		2.59	2.92	2.83

③评估结果

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为评估对象市场租金的比准价格，即：

$$\begin{aligned}\text{评估对象日租金单价} &= (2.59+2.92+2.83) / 3 \\ &= 2.78 \text{（元/平方米·天）}\end{aligned}$$

（2）评估对象出租空置率的确定

根据评估人员对评估对象周边类似房地产的市场调查，近几年该区域办公类房地产空置率水平一直处于 5%-10%之间。结合考虑评估对象装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 5%。

（3）房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，一般为押一个月的租金，则押金收入按照一个月租金的年利率计算。

$$\begin{aligned}\text{房地产年总收益} &= \text{租金单价} \times \text{可出租面积} \times 365 \times (1 - \text{空置率}) + \text{一个月租金} \times \\ &\quad \text{一年期存款利息率} \times (1 - \text{空置率}) = 527915 + 651 = 528566 \text{（元）}\end{aligned}$$

3.年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、城镇土地使用税、增值税、城市维护建设税及教育费附加、保险费、印花税等。各项费用取值计算过程如下：

（1）房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1%计算。评估人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为 3000 元/平方米。

$$\text{房屋维修费} = \text{重置总价} \times 1\% = 16430 \text{（元）}$$

（2）管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产

年租金收益的一定比例确定，本次评估取管理费 2%。

$$\text{管理费} = (\text{房地产年总收益} - \text{其他收入}) \times 2\% = 10558 \text{ (元)}$$

(3) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)，房产税的税率，依照房产不含税租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

$$\text{房产税} = (\text{房地产年总收益} - \text{其他收入}) \times 12\% = 63350 \text{ (元)}$$

(4) 城镇土地使用税：由于产权人提供的《上海市房地产权证》未记载评估对象分摊的土地使用权面积，且土地使用税金额较小，本次评估不予考虑土地使用税对评估结果的影响。

(5) 增值税及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》和《征收教育费附加的暂行规定》(国发[1986]50号)，增值税率 5%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。

$$\text{增值税} = (\text{房地产年总收益} - \text{其他收入}) \times 5\% = 26396 \text{ (元)}$$

$$\text{城市维护建设税及教育费附加} = \text{增值税} \times 12\% = 3168 \text{ (元)}$$

(6) 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰计，同类型房屋重置价格一般为 3000 元/平方米。经评估人员现场勘查及进行直线折旧计算，成新率约为 70%。

$$\text{保险费} = \text{重置价值} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} = 1150 \text{ (元)}$$

(7) 印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》第一条和第二条的规定中华人民共和国境内书立、领受财产租赁合同或具有合同性质的凭证的单位和个人，需要缴纳印花税，税率为租赁金额的 0.1%。

$$\text{印花税} = (\text{房地产年总收益} - \text{其他收入}) \times 0.1\% = 556 \text{ (元)}$$

(8) 年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用(不含增值税) = 房屋维修费 + 管理费 + 房产税 + 城市维护建设税及教育费附加 + 保险费 + 印花税 = 95212 元

4. 年租金净收益(A)

$$\text{年租金净收益(A)} = \text{房地产年总收益} - \text{年总费用} = 433354 \text{ (元)}$$

5.累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

根据中国房地产投资回报率调查报告及评估人员评估经验，上海市办公房地产长期租赁投资回报率确定约为 6%，本次评估结合评估对象的实际情况，综合分析后确定报酬率按 6%计取。

6.确定收益期

评估对象建筑结构为钢混结构，其经济寿命为 60 年，评估对象建成于 2002 年，截至评估基准日已使用 18 年，剩余 42 年经济耐用年限。由于产权人提供的《上海市房地产权证》（沪房地普字(2007)第 016165 号）中未记载评估对象分摊土地使用权的使用期限，且产权人未能提供记载评估对象分摊土地使用年限的其他权属资料，本次评估设定评估对象房屋建成年代往前倒推 2 年为评估对象土地使用权的取得年期，即本次评估设定评估对象分摊的土地使用权取得年代为 2000 年。办公用地的土地使用权年限为 50 年，至评估基准日，评估对象分摊的土地使用权已使用 20 年，剩余土地使用年限为 30 年。评估对象建筑物剩余经济耐用年限长于土地剩余使用年限，根据孰短原则，本次评估以土地的剩余使用年限 30 年作为收益期。

7.收益期外价值的计算

本次评估委托人未能提供评估对象房地产对应的《国有建设用地使用权出让合同》。根据《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号）第六章第四十条规定：“土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。”故本次评估未考虑

收益期结束后建筑物残值，即评估对象收益期外价值为 0。

8. 计算结果

根据收益法计算公式，得出计算结果为：

$$\begin{aligned} V &= A/R \times [1 - 1 / (1 + R)^n] \\ &= 433354 / 6\% \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{30}] / 10000 \\ &= 596.50 \text{ (万元) (不含增值税)} \end{aligned}$$

本次收益法测算结果为不含增值税价格，根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额，本次评估是增值税率取 5%，故含增值税价格为不含增值税价格的 1.05，则：

$$\text{评估对象含增值税的收益价值} = 596.50 \times (1 + 5\%) = 626.33 \text{ 万元}$$

$$\text{含增值税的收益单价} = 626.33 \times 10000 \div 547.65 = 11437 \text{ 元/平方米}$$

(三) 评估结果

由市场法和收益法测算出的评估对象单价分别为 23063 元/平方米和 11437 元/平方米，两种评估方法结果相差较大，收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值。根据评估人员调查，上海市办公房地产租售比较失衡，故收益法测算的房地产价值不能完全体现房地产的实际价格。而市场法是通过评估对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，故其评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估取市场法测算结果权重为 1，收益法测算结果权重取 0，即评估对象综合测算结果为（详见下表）：

$$\text{综合测算单价} = 23063 \times 100\% + 11437 \times 0\%$$

$$= 23063 \text{ (元/平方米)}$$

综合评估结果汇总表

币种：人民币

评估方法		市场法	收益法
测算结果	单价（元/平方米）	23063	11437
权重		1	0
评估单价（元/平方米）		23063	

典型案例 2：4-6-1 房屋建筑物第 2 项

评估对象名称：重庆市西普大厦 6-5

建筑面积：122.76 平方米

(一)市场法

1.选取比较实例

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的三宗交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

特征要素		实例名称	西普大厦 1	西普大厦 2	西普大厦 3
案例来源			现场调查	商业网站	商业网站
坐落位置			重庆市江北区建新南路 16 号	重庆市江北区建新南路 16 号	重庆市江北区建新南路 16 号
交易总价（万元）			103.85	161.65	95.95
价格内涵	建筑面积（平米）		126	180	122.7
	交易单价（元/平米）		8242	8981	7820
	现房价/期房价		现房价	现房价	现房价
	财产范围		建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权
	付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担		买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，价格包含增值税	买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，价格包含增值税	买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，价格包含增值税
交易时间			2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 3 月
交易情况			正常	正常	正常
证载用途			住宅	住宅	住宅
实际用途			办公	办公	办公
所在楼层/总楼层			高楼层/24	高楼层/24	低楼层/24
结构			钢混	钢混	钢混
装修状况			简单装修	简单装修	简单装修
朝向			东	南	西南
户型			两室一厅	五室两厅	两室一厅
配套设施状况			通讯系统、消防系统、安防系统、电梯	通讯系统、消防系统、安防系统、电梯	通讯系统、消防系统、安防系统、电梯
建成年代			2000 年	2000 年	2000 年

2.房地产价格因素说明表

项目		评估对象	西普大厦 1	西普大厦 2	西普大厦 3
交易单价（元/平方米）		待估	8242	8981	7820
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2020 年 11 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 3 月
区位状况	交通便捷度	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地
产市场价值资产评估项目资产评估说明

因素		公交站, 途径的 公交线路有 108 路、125 路、138 路、181 路、319 路、465 路、818 路等线路; 周边 交通干道有建新 南路、华唐路, 交通便捷度较优	站, 途径的公交 路线有 108 路、 125 路、138 路、 181 路、319 路、 465 路、818 路等 线路; 周边交通 干道有建新南 路、华唐路, 交 通便捷度较优	途径的公交线路有 108 路、125 路、 138 路、181 路、 319 路、465 路、 818 路等线路; 周 边交通干道有建新 南路、华唐路, 交 通便捷度较优	途径的公交线路有 108 路、125 路、 138 路、181 路、 319 路、465 路、 818 路等线路; 周 边交通干道有建新 南路、华唐路, 交 通便捷度较优
	自然和人文环境 质量	周边自然环境一 般, 人文环境一 般	周边自然环境一 般, 人文环境一 般	周边自然环境一 般, 人文环境一 般	周边自然环境一 般, 人文环境一 般
	社区成熟度	位于重庆市江北 区城区, 周边社 区成熟度较高	位于重庆市江北 区城区, 周边社 区成熟度较高	位于重庆市江北 区城区, 周边社 区成熟度较高	位于重庆市江北 区城区, 周边社 区成熟度较高
	基础设施	六通 (通路、通 电、通讯、通上 水、通下水、通 气)	六通 (通路、通 电、通讯、通上 水、通下水、通 气)	六通 (通路、通 电、通讯、通上 水、通下水、通 气)	六通 (通路、通 电、通讯、通上 水、通下水、通 气)
	公共配套设施	周边有中国银 行、CIC 天和里购 物中心、重庆市 红十字会医院(江 北区人民医院) 等, 各类公共配 套设施齐全	周边有中国银 行、CIC 天和里购 物中心、重庆市 红十字会医院(江 北区人民医院) 等, 各类公共配 套设施齐全	周边有中国银行、 CIC 天和里购物中 心、重庆市红十字 会医院(江北区人 民医院)等, 各类公 共配套设施齐全	周边有中国银行、 CIC 天和里购物中 心、重庆市红十字 会医院(江北区人 民医院)等, 各类公 共配套设施齐全
实 物 状 况 因 素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建成年代	2000 年	2000 年	2000 年	2000 年
	楼层/总层	9/24(中楼层)	高楼层/24	高楼层/24	低楼层/24
	房屋朝向	西南	东	南	西南
	户型布局	户型布局较优	户型布局较优	户型布局较优	户型布局较优
	建筑面积 (平米)	122.76	126	180	122.7
	层高 (米)	2.8	2.8	2.8	2.8
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	维护使用状况	现状维护一般	现状维护一般	现状维护较优	现状维护一般
权 益 状 况 因 素	他项权利状况	无	无	无	无

3. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100, 以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较, 得出房地产价格影响因素修正系数表如下:

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
----	-------------	------	-----	-----	-----

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地
产市场价值资产评估项目资产评估说明

交易单价（元/平方米）			待估	8242	8981	7820
交易情况		分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等	100	100	100	100
交易时间		根据当地房地产价格指数确定修正幅度	100	100.44	100.44	99.9
区位 状况 因素	交通便捷度	分为优/较优/一般/较差/差（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 2%）	100	100	100	100
	自然和人文环境质量	自然环境：根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断，分为优/较优/一般/较差/劣五个指标、人文环境：根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断，分为优/较优/一般/较差/劣（差异修正指标：普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%，别墅修正幅度为 2%）	100	100	100	100
	社区成熟度	居住社区成熟度指一公里半径范围内住宅物业类型、新建项目名称、售价等情况，同时考虑到未来 3 年内的发展潜力。分为社区成熟度高、较高、一般、较低、低（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	100	100	100	100
	基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 1%）	100	100	100	100
	公共配套设施	根据小区周边是否配套银行/餐饮娱乐设施/商场及购物中心/公园等分为：公共配套设施齐全/公共配套设施一般/公共配套设施较差，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	100	100	100	100
	建筑结构	分为钢/钢混/混合/砖木（差异修正指标：每相差一个级别，修正幅度为 2%，并求和得出最终修正系数指标）	100	100	100	100
实物 状况 因素	建成年代	建成年代（差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 3 年定为一个级别，每差 1 个级别修正幅度为 1%，修正幅度不超过 3%）	100	100	100	100
	楼层/总层	根据评估人员市场调查，有电梯的住宅楼一般分为高楼层、中楼层、低楼层三个级别，其中以高楼层为最佳楼层，其次为中楼层，最后为低楼层，差异修正幅度为每相差一个等级修正 2%	100	102	102	98
	房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北（差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修	100	99	101	100

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

		正幅度为 0.5%)				
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差, (每差 1 级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	建筑面积 (平米)	按建筑面积列示 (差异修正指标: 每相差 30 平方米, 级别修正幅度为 1%, 修正方向是随着面积递增, 修正系数随之降低)	100	100	98	100
	层高 (米)	标准层净高 (差异修正指标: 以评估对象为标准, 每增减 10cm, 相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为高级精装/一般精装/简单装修/毛坯 (差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	维护使用状况	维护使用状况分为好、较好、一般、较差、差 (差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	102	100
权益状况因素	他项权利状况	指是否有抵押/租赁/地役权等他项权利 (差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数; 地役权修正幅度为 1%)	100	100	100	100

4. 影响因素修正系数比较表根据各影响因素比较系数, 确定影响因素修正系数比较表如下:

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价 (元/平方米)		8242	8981	7820
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100.44	100/100.44	100/99.9
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	自然和人文环境质量	100/100	100/100	100/100
	社区成熟度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	楼层/总层	100/102	100/102	100/98
	房屋朝向	100/99	100/101	100/100
	户型布局	100/100	100/100	100/100
	建筑面积 (平米)	100/100	100/98	100/100
	层高 (米)	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	维护使用状况	100/100	100/102	100/100
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.9859	0.9668	1.0214
比准价格 (元/平方米)		8126	8683	7987

5. 评估结果

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为市场价值的比准价格，即

市场法单价=（8126+8683+7987）/3=8265（元/平方米）

市场法总价=8265×122.76/10000=101.46（万元）（含增值税）

（二）收益法

评估对象位于重庆市江北区建新南路 16 号，区域基础设施状况较好，公共设施配套状况较好，居住聚集度较高。评估对象为住宅用途房地产，该区域住宅类物业租金收入水平较为稳定，收益情况较好，区域内同类房地产投资一般选择长期持有，本次评估是以评估对象永续经营为假设前提，选用全剩余寿命模式。

1. 计算公式及评估测算过程

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

其中：V——收益价值

A——年纯收益

R——报酬率

n——收益期

运用全剩余寿命模式收益法进行房地产评估时，按下列步骤进行：

- （1）测算未来年净收益；
- （2）确定收益期；
- （3）确定报酬率；
- （4）计算收益价值。

2. 测算未来年总收益

（1）评估对象租金水平的确定

①根据委托人提供的资料，于评估基准日，评估对象不存在租赁权。根据评估基准日同类房地产交易的市场租金价格和评估对象的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，选取近期租赁市场的三个可比案例，案例概况如下表：

实例名称	西普大厦 1	西普大厦 2	西普大厦 3
租金单价（元/平方米·天）	1.07	0.97	1.05
价格内涵	按建筑面积计算租金，交易税费由租赁双方各	按建筑面积计算租金，交易税费由租赁双方各	按建筑面积计算租金，交易税费由租赁双方各

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地
产市场价值资产评估项目资产评估说明

	自负担（不含增值税、 物业费、水电气费）	自负担（不含增值税、 物业费、水电气费）	自负担（不含增值税、 物业费、水电气费）
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
交易时间	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	重庆市江北区建新南路 16 号	重庆市江北区建新南路 16 号	重庆市江北区建新南路 16 号
实际用途	办公	办公	办公
证载用途	住宅	住宅	住宅
楼层	低楼层/24	低楼层/24	中楼层/24
建筑面积（平方米）	250	240	198
朝向	西南	西南	西南
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	一般精装	一般精装	简单装修
配套设施	通讯系统、消防系统、 安防系统、电梯	通讯系统、消防系统、 安防系统、电梯	通讯系统、消防系统、 安防系统、电梯
建成年代	2000 年	2000 年	2000 年
案例来源	商业网站	商业网站	商业网站

② 房地产租赁价格影响因素说明表

项目	评估对象	西普大厦 1	西普大厦 2	西普大厦 3
租金单价（元/平方米· 天）	待估	1.07	0.97	1.05
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
区 位 状 况 因 素	交通便捷度	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，途径的公交线路有 108 路、125 路、138 路、181 路、319 路、465 路、818 路等线路；周边交通干道有建新南路、华唐路，交通便捷度较优	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，途径的公交线路有 108 路、125 路、138 路、181 路、319 路、465 路、818 路等线路；周边交通干道有建新南路、华唐路，交通便捷度较优	距离重庆市轨道交通 3 号线观音桥站约 500 米；临近华新街西普公交站，途径的公交线路有 108 路、125 路、138 路、181 路、319 路、465 路、818 路等线路；周边交通干道有建新南路、华唐路，交通便捷度较优
	自然和人文环境质量	周边自然环境一般，人文环境一般	周边自然环境一般，人文环境一般	周边自然环境一般，人文环境一般
	社区成熟度	位于重庆市江北区城区，周边社区成熟度较高	位于重庆市江北区城区，周边社区成熟度较高	位于重庆市江北区城区，周边社区成熟度较高
	基础设施	六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）	六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）	六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）
	公共配套设施	周边有中国银行、CIC 天和里购	周边有中国银行、CIC 天和里购	周边有中国银行、CIC 天和里购物中

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地
产市场价值资产评估项目资产评估说明

		物中心、重庆市 红十字会医院(江 北区人民医院) 等, 各类公共配 套设施齐全	物中心、重庆市 红十字会医院(江 北区人民医院) 等, 各类公共配 套设施齐全	心、重庆市红十字 会医院(江北区人 民医院)等, 各类公 配套设施齐全	心、重庆市红十字 会医院(江北区人 民医院)等, 各类公 配套设施齐全
实 物 状 况 因 素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建成年代	2000 年	2000 年	2000 年	2000 年
	楼层/总层	9/24(中楼层)	低楼层/24	低楼层/24	中楼层/24
	房屋朝向	西南	西南	西南	西南
	户型布局	户型布局较优	户型布局较优	户型布局较优	户型布局较优
	建筑面积(平 米)	122.76	250	240	198
	层高(米)	2.8	2.8	2.8	2.8
	装修状况	简单装修	一般精装	一般精装	简单装修
	维护使用状况	现状维护一般	现状维护一般	现状维护一般	现状维护一般

③ 房地产租赁价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100, 以评估对象的各项影响
因素与评估实例的进行比较, 得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下:

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
租金单价(元/平方米 ·天)			待估	1.07	0.97	1.05
交易情况		分正常/非正常, 非正常指交易一方有 特殊喜好的交易; 拍卖; 亲属之间交 易; 抵债; 税费非正常负担; 企业关 联方交易等	100	100	100	100
交易时间		根据当地房地产价格指数确定修正幅 度	100	100	100	100
区 位 状 况 因 素	交通便捷度	分为优/较优/一般/较差/差(差异修正 指标: 每相差一级别, 修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	自然和人文环 境质量	自然环境: 根据周边的绿化环境、自 然景观、空气质量、噪音污染等情况 判断, 分为优/较优/一般/较差/劣五个 指标、人文环境: 根据周边居住人群 素质、流动人口类型等综合判断, 分 为优/较优/一般/较差/劣(差异修正指 标: 普通住宅每个环境因素差一个级 别修正幅度为 1%, 别墅修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	社区成熟度	居住社区成熟度指一公里半径范围内 住宅物业类型、新建项目名称、售价 等情况, 同时考虑到未来 3 年内的发 展潜力。分为社区成熟度高、较高、 一般、较低、低(差异修正指标: 每 差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及 四通以下(差异修正指标: 每相差一 级别, 修正幅度为 1%)	100	100	100	100

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

	公共配套设施	根据小区周边是否配套银行/餐饮娱乐设施/商场及购物中心/公园等分为：公共配套设施齐全/公共配套设施一般/公共配套设施较差，差异修正幅度为相差一个等级修正 2%	100	100	100	100
实物状况因素	建筑结构	分为钢/钢混/混合/砖木（差异修正指标：每相差一个级别，修正幅度为 2%，并求和得出最终修正系数指标）	100	100	100	100
	建成年代	建成年代（差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 3 年定为一个级别，每差 1 个级别修正幅度为 1%，修正幅度不超过 3%）	100	100	100	100
	楼层/总层	根据评估人员市场调查，有电梯的住宅楼一般分为高楼层、中楼层、低楼层三个级别，其中以高楼层为最佳楼层，其次为中楼层，最后为低楼层，差异修正幅度为每相差一个等级修正 2%	100	98	98	100
	房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北（差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 0.5%）	100	100	100	100
	户型布局	户型根据室内空间分布分为优/较优/一般/较差，（每差 1 级别修正幅度为 2%）	100	100	100	100
	建筑面积（平方米）	按建筑面积列示（差异修正指标：每相差 30 平方米，级别修正幅度为 1%，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低）	100	96	96	97
	层高（米）	标准层净高（差异修正指标：以评估对象为标准，每增减 10cm，相应调增/减 1%）	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为高级精装/一般精装/简单装修/毛坯（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	100	102	102	100
	维护使用状况	维护使用状况分为好、较好、一般、较差、差（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	100	100	100	100

④ 房地产租赁价格影响因素修正指数表：

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
租金单价（元/平方米·天）		1.07	0.97	1.05
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	自然和人文环境质量	100/100	100/100	100/100
	社区成熟度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100

	建成年代	100/100	100/100	100/100
	楼层/总层	100/98	100/98	100/100
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100
	户型布局	100/100	100/100	100/100
	建筑面积（平米）	100/96	100/96	100/97
	层高（米）	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/102	100/102	100/100
	维护使用状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.0421	1.0421	1.0309
比准价格（元/平方米·天）		1.12	1.01	1.08

⑤评估结果

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为评估对象市场租金的比准价格，即：

$$\begin{aligned}\text{评估对象日租金单价} &= (1.12+1.01+1.08) / 3 \\ &= 1.07 \text{（元/平方米·天）}\end{aligned}$$

（2）评估对象出租空置率的确定

根据评估人员对评估对象周边类似房地产的市场调查，近几年该区域住宅类房地产空置率水平一直处于 5%-10%之间。结合考虑评估对象装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 5%。

（3）房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，一般为押一个月的租金，则押金收入按照一个月租金的年利率计算。

$$\begin{aligned}\text{房地产年总收益} &= \text{租金单价} \times \text{可出租面积} \times 365 \times (1 - \text{空置率}) + \text{一个月租金} \times \\ &\quad \text{一年期存款利息率} \times (1 - \text{空置率}) = 45547 + 56 = 45603 \text{（元）}\end{aligned}$$

3.年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、城镇土地使用税、增值税、城市维护建设税及教育费附加、保险费等。各项费用取值计算过程如下：

（1）房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1%计算。评估人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为 3000 元/平方米。

$$\text{房屋维修费} = \text{重置总价} \times 1\% = 3683 \text{（元）}$$

(2) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产年租金收益的一定比例确定，本次评估取管理费率为 2%。

管理费=（房地产年总收益-其他收入）×2%=911（元）

(3) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号），房产税的税率，依照房产不含税租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

房产税=（房地产年总收益-其他收入）×12%=5466（元）

(4) 增值税及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 2《营业税改增值税试点有关事项的规定》和《征收教育费附加的暂行规定》（国发〔1986〕50 号），增值税税率 5%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。

增值税=（房地产年总收益-其他收入）×5%=2277（元）

城市维护建设税及教育费附加=增值税×12%=273（元）

(5) 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1‰计，同类型房屋重置价格一般为 3000 元/平方米。经评估人员现场勘查及进行直线折旧计算，成新率约为 67%。

保险费=重置价值×成新率×保险费率=246（元）

(6) 印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》第一条和第二条的规定中华人民共和国境内书立、领受财产租赁合同或具有合同性质的凭证的单位和个人，需要缴纳印花税，税率为租赁金额的 0.1%。

印花税=（房地产年总收益-其他收入）×0.1%=48（元）

(7) 年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用（不含增值税）=房屋维修费+管理费+房产税+城市维护建设税及教育费附加+保险费+印花税=10627 元

4.年租金净收益(A)

年租金净收益(A)=房地产年总收益-年总费用=34976（元）

5.累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相

加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

根据中国房地产投资回报率调查报告及评估人员评估经验，重庆市住宅房地产长期租赁投资回报率确定约为 5%，本次评估结合评估对象的实际情况，综合分析后确定报酬率按 5%计取。

6.确定收益期

评估对象建筑结构为钢混结构，其经济寿命为 60 年，评估对象建成于 2000 年，截至评估基准日已使用 20 年，剩余 40 年经济耐用年限；评估对象土地使用权到期日为 2047 年 7 月 26 日，至评估基准日剩余 27.04 年土地剩余使用年限，考虑到住宅用地到期后自动续期，所以按房屋剩余年限测算收益价值，故本次评估以建筑物剩余经济耐用年限 40 年作为收益期。

7.计算结果

根据收益法计算公式，得出计算结果为：

$$\begin{aligned} V &= A/R \times [1 - 1 / (1 + R)^n] \\ &= 34976 / 5\% \times [1 - 1 / (1 + 5\%)^{40}] / 10000 \\ &= 60.02 \text{ (万元) (不含增值税)} \end{aligned}$$

本次收益法测算结果为不含增值税价格，根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额，本次评估是增值税率取 5%，故含增值税价格为不含增值税价格的 1.05，则：

评估对象含增值税的收益价值=60.02 × (1+5%)=63.02 万元

含增值税的收益单价=63.02 × 10000 ÷ 122.76=5134 元/平方米

(三)评估结果

由市场法和收益法测算出的评估对象单价分别为8265元/平方米和5134元/

平方米，两种评估方法结果相差较大，收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值。根据评估人员调查，上海市办公房地产租售比较失衡，故收益法测算的房地产价值不能完全体现房地产的实际价格。而市场法是通过评估对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，故其评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估取市场法测算结果权重为1，收益法测算结果权重取0，即评估对象综合测算结果为（详见下表）：

综合测算单价=8265×100%+5134×0%

=8265（元/平方米）

综合评估结果汇总表

币种：人民币

评估方法		市场法	收益法
测算结果	单价（元/平米）	8265	5134
权重		1	0
评估单价（元/平米）		8265	

第四章 评估结论与分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中船第九设计研究院工程有限公司的委托，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，选用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产（建筑面积共计 2522.01 平方米），在 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。根据评估人员调查，评估对象所在地房地产租售比较失衡，故收益法测算的房地产价值不能完全体现房地产的实际价格；而市场法是通过评估对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，故其评估结果更能客观反映评估对象的市场价值。因此，本次评估选用市场法评估结果作为最终测算结果。

根据以上评估工作得出评估结论如下：

纳入评估范围的中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产（建筑面积共计 2522.01 平方米），于评估基准日 2020 年 11 月 30 日的市场价值为 13,877.45 万元，详见下表：

资产评估结果汇总表

币种：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
非流动资产	2	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他非流动资产	10				

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产市场价值资产评估项目资产评估说明

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
资产总计	11	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84
流动负债	12				
非流动负债	13				
负债总计	14				
净资产	15	219.69	13,877.45	13,657.76	6,216.84

本次评估结果为买卖双方各自承担交易过程中产生的税费，包含增值税的价格。

二、 评估对象增值原因分析

于评估基准日，评估对象资产账面价值为 219.69 万元，评估价值为 13,877.45 万元，增值额为 13,657.76 万元，增值率为 6,216.84%。评估对象房地产取得年限较早，所在区域内房地产市场增长变动幅度较大造成评估增值。

第四部分 评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估的有关事项说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

(一)委托人暨产权持有单位简介

企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司

统一社会信用代码：91310107425014619A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：高康

注册资本：200000 万元

成立日期：1994 年 2 月 4 日

营业期限：1994 年 2 月 4 日至 2094 年 2 月 3 日

经营范围：房屋建筑工程，承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目；承包境外工程和境内国际国内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述工程的劳务人员；国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察，设计、监理，室内装饰、非标准设备设计、环境评价，承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销，起重机械制造（限分支），从事货物及技术的进出口业务，机电设备销售，技术劳务输出，船舶装饰工程领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【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】

(二)产权持有单位简介

企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司

统一社会信用代码：914403008922005411

类型：有限责任公司分公司

负责人：邹涓水

成立日期：1986 年 5 月 2 日

营业期限：1986 年 5 月 2 日至 2094 年 2 月 1 日

(三)委托人与产权持有单位关系

本次评估深圳市房产产权持有人中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司为委托人中船第九设计研究院工程有限公司的分公司。

(四)本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、关于评估目的说明

依据中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意中船第九设计研究院工程有限公司开展房产处置前期工作的通知》（船资发〔2020〕53 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟处置位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产，为此需对评估基准日该经济行为所涉及房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象及评估范围的说明

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象：中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住宅房地产。

评估范围：纳入本次评估范围的是中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市、重庆市、厦门市、深圳市 28 套办公、住

宅房地产，建筑面积共计 2522.01 平方米。详见下表：

序号	产权证号	证载权利人	详细地址	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)
1	沪房地普字 (2007)第 016165 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909 - 913 室 (共 6 套)	办公	钢混	547.65
2	103 房地证 2015 字第 45155 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	重庆市江北区建新南 路 16 号 6-5	住宅	钢混	122.76
3	103 房地证 2015 字第 45157 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	重庆市江北区建新南 路 16 号 6-7	住宅	钢混	180.28
4	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004559 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 206 室	住宅	混合	73.03
5	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004508 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 105 室	住宅	混合	92.77
6	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004573 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 306 室	住宅	混合	73.98
7	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004600 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 106 室	住宅	混合	73.03
8	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004611 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 305 室	住宅	混合	93.58
9	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004704 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 406 室	住宅	混合	79.53
10	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004711 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 205 室	住宅	混合	92.77
11	闽(2015)厦门市 不动产权第 0004717 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司	厦门市思明区槟榔西 里 126 号 405 室	住宅	混合	95.69
12	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035320 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 101	住宅	混合	90.02

		公司				
13	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035388 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 104	住宅	混合	90.02
14	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035525 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 201	住宅	混合	87.93
15	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035474 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 202	住宅	混合	77.53
16	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035459 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 203	住宅	混合	77.53
17	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035424 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 204	住宅	混合	87.93
18	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035530 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 301	住宅	混合	87.93
19	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035406 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 302	住宅	混合	77.53
20	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035446 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 303	住宅	混合	77.53
21	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035288 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 304	住宅	混合	87.93
22	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035499 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 402	住宅	混合	77.53

		公司				
23	粤(2015)深圳市 不动产权第 0035488 号	中船第九设计 研究院工程有 限公司深圳分 公司	深圳市滨河路滨河新 村东区 18 栋 403	住宅	混合	77.53
合 计						2522.01

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日,评估范围内的房地产在中船第九设计研究院工程有
限公司和中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司固定资产-房
屋建筑物科目中核算,资产账面价值详见下表:

序 号	评估对象	入账公司	建筑面积(m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	上海市普陀区武宁路 19 号 9 楼 901、909 - 913 室(共 6 套)	中船第九设计研 究院工程有限公 司	547.65	3,520,507.17	1,379,365.17
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5、6-7 (共 2 套)	中船第九设计研 究院工程有限公 司	303.04	947,681.80	445,575.21
3	厦门市思明区槟榔西里 126 号 206、105、306、106、 305、406、205、405 室(共 8 套)	中船第九设计研 究院工程有限公 司	674.38	374,295.00	147,645.22
4	深圳市滨河路滨河新村东 区 18 栋 101、104、201、 201、203、204、301、302、 303、304、402、403 (共 12 套)	中船第九设计研 究院工程有限公 司深圳分公司	996.94	627,900.00	224,310.21
合 计			2,522.01	5,470,383.97	2,196,895.81

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.本次评估无需考虑对象可能存在欠缴税费、拖欠物业费、水电

费等情况对评估结果的影响。

2.于评估基准日,由于纳入评估范围内的深圳 12 套房产的租赁价格与市场租金差距较大,本次评估考虑租赁权对评估对象该房地产价值的影响。

六、资产清查情况的说明

针对此次评估工作,中船第九设计研究院工程有限公司组织了相关部门负责人,于 2021 年 1 月 5 日至 2021 年 3 月 12 日,对纳入评估范围的房屋进行了清查工作,主要是核查房地产权属资料情况、房屋现状情况等。

七、委托方及产权持有单位提供的资料清单

- 1、《资产评估委托合同》;
- 2、公司营业执照等复印件;
- 3、产权证明文件复印件;
- 4、《租赁合同》;
- 5、其他与评估资产相关的资料。

委托方:中船第九设计研究院工程有限公司

法定代表人(签字):



2021 年 月 日