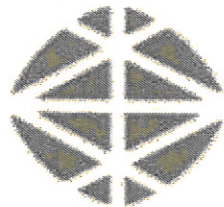


本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

上海同济建设有限公司拟资产转让所涉及的同济创
园部分办公用房市场价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0406 号

(报告书、附件、评估说明及结果表)
共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 03 月 25 日



声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估执业准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，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存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	7
(四) 其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
(一) 经济行为依据	9
(二) 法律法规依据	9
(三) 评估准则依据	10
(四) 资产权属依据	10
(五) 评估取价依据	11
(六) 其他参考资料	11
(七) 引用其他机构出具的评估报告	11
(八) 利用的其他专业报告	11
七、 评估方法	11
(一) 评估方法概述	11
(二) 评估方法的选择	12
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	14
(一) 基本假设	14
(二) 一般假设	14
十、 评估结论	15
(一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	15
(二) 评估结论有效期	15
(三) 有关评估结论的其他说明	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	18



上海同济建设有限公司拟资产转让所涉及的同济创园部分
办公用房市场价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0406 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海同济建设有限公司

产权持有单位：上海同济建设有限公司

评估目的：资产转让

经济行为：根据《资产评估委托合同》，上海同济建设有限公司拟转让拥有的同济创园部分房地产。

评估对象：位于上海市长江南路99弄1号的5项房地产市场价值。

评估范围：产权持有单位申报的部分房地产，系位于上海市宝山区的同济创园办公用房（涉及建筑面积2,329.37平方米），权利人为上海同济建设有限公司，根据《不动产权证书》（编号：沪（2020）宝字不动产权第020042号）记载，位于长江南路99弄1号。证载土地用途为商服用地，其中本次委评对象的土地用途为办公用地，土地使用权取得方式为出让，土地使用权宗地号为宝山区淞南镇1街坊88/3丘，土地使用权使用期限为2015年9月18日至2065年9月17日止。产权持有单位申报的资产在“投资性房地产-房屋”科目中核算，合计账面原值为55,904,880.00元，账面净值为52,551,459.45元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年12月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用市场法、收益法等评估方法



进行评估，综合分析后选取市场法的评估结论。评估结论为委估各项房地产评估值的简单汇总。

评估结论:经评估，纳入评估范围的部分房地产，评估值为人民币60,780,070.00元（含增值税销项税额）。大写人民币：陆仟零柒拾捌万零柒拾元整。具体明细如下：

办公用房（涉及1幢15~16层）评估结果表

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
1	沪(2020)宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1501	351.00	15	27,000.00	9,477,000.00
2	沪(2020)宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1502	226.57	15	27,000.00	6,117,390.00
3	沪(2020)宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1503	1,056.46	15	25,000.00	26,411,500.00
4	沪(2020)宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1601	423.94	16	27,000.00	11,446,380.00
5	沪(2020)宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1602	271.40	16	27,000.00	7,327,800.00
合计			2,329.37			60,780,070.00

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至2022年12月30日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

本次评估结论为含增值税销项税额市场价格，其中增值税销项税率为9%，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海同济建设有限公司拟资产转让所涉及的同济创园部分
办公用房市场价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0406 号

正文

上海同济建设有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对上海同济建设有限公司拟转让上海同济建设有限公司部分房地产所涉及的同济创园办公用房于 2021 年 12 月 31 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：上海同济建设有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91310110133276414F

公司类型：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：张晔

注册资本：人民币 30000.00 万元整

住 所：上海市宝山区长江南路 99 弄 1 号 1602 室

成立日期：1988 年 08 月 27 日

营业期限：1988 年 08 月 27 日至无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；房地产开发经营；建设工程质量检测；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；招投标代理服务；数据处理服务；计算机系统服务；软件开发；互联网数据服务；企业管理咨询；信息系用集成服务；机械设备、计算机软硬件及辅助设备、砼结构构件、五金产品、建筑材料、装饰装潢材料、电子产品、通信设备、机电产品、仪器仪表销售；机械加工（限分支机构经营）；膜材料加工（限分支机构



经营)、销售;从事计算机科技、数据科技、软件科技、机电科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二) 产权持有单位概况

同委托人。

(三) 委托人与产权持有单位之间的关系

委托人即为产权持有单位。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位,委托合同中约定的其他资产评估报告使用人,以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》,上海同济建设有限公司拟转让拥有的同济创园部分房地产。本次评估目的是反映同济创园办公用房(涉及建筑面积2,329.37平方米)于评估基准日的市场价值,为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为位于上海市长江南路99弄1号的5项房地产市场价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

产权持有单位申报的部分房地产,系位于上海市宝山区的同济创园办公用房(涉及建筑面积2,329.37平方米),权利人为上海同济建设有限公司,根据《不动产权证》



(编号：沪（2020）宝字不动产权第020042号）记载，位于长江南路99弄1号。证载土地用途为商服用地，其中本次委评对象的土地用途为办公用地，土地使用权取得方式为出让，土地使用权宗地号为宝山区淞南镇1街坊88/3丘，土地使用权使用期限为2015年9月18日至2065年9月17日止。产权持有单位申报的资产在“投资性房地产-房屋”科目中核算，合计账面原值为55,904,880.00元，账面净值为52,551,459.45元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产为投资性房地产，系位于上海市宝山区的同济创园办公用房（涉及建筑面积2,329.37平方米）。委评资产内部装修为毛坯，没有对外出租，目前为空置状态。具体明细如下：

办公用房								
序号	权证编号	门牌号	室号	建成年月	建筑面积 (m ²)	用途	楼层	楼号
1	沪（2020）宝字不动产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1501	1501	2018/6/30	351.00	办公	15	1 幢
2	沪（2020）宝字不动产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1502	1502	2018/6/30	226.57	办公	15	1 幢
3	沪（2020）宝字不动产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1503	1503	2018/6/30	1,056.46	办公	15	1 幢
4	沪（2020）宝字不动产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1601	1601	2018/6/30	423.94	办公	16	1 幢
5	沪（2020）宝字不动产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1602	1602	2018/6/30	271.40	办公	16	1 幢
	合计				2,329.37			

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系



且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《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）；
9. 《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）；



10. 《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）；
11. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令691号）；
12. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）；
14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）；
15. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
16. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46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-资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
11. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协【2017】38号）；
12. 《投资性房地产评估指导意见》中评协（2017）53号；
13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协【2018】37号）。

（四）资产权属依据

1. 《不动产权证书》；



2. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 房地产行业专业网络平台挂牌或成交信息；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
2. 其他相关参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

本资产评估报告无引用其他机构出具的评估报告。

（八）利用的其他专业报告

本资产评估报告未利用其他专业报告。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估有市场法、成本法、收益法三种基本方法，以及衍生的基准地价修正法、假设开发法等。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估资产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估资产的价值。

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

收益法，也称收益现值法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。



（二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产转让提供价格参考依据。

委评资产所涉及的房地产用途为办公用房（涉及 1 幢 15~16 层），本次主要采用市场法和收益法评估，并结合产权持有单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式确定评估价值。

（1）适合采用的评估方法理由：可找到该区域周边 1 年内同类型物业的交易案例，且能找到该区域周边的租赁案例，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

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

市场法：

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估对象价格 = 可比交易案例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

收益法：

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象市场价值的评估方法。

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

式中：P-评估值（折现值）；

r-所选取的折现率；

n-收益年期；

F_i-未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估执业准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本



项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2022年02月中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

（1）听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对房地产类资产，了解管理制度和实际执行情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件等；对房地产通过调研市场状况数据、房地产出售案例、出租案例相关信息等；

（7）对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步



评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑产权持有单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值。

经评估，纳入评估范围的部分房地产，评估值为人民币60,780,070.00元（含增值税销项税额）。大写人民币：陆仟零柒拾捌万零柒拾元整。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价（元）
1	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1501	351.00	15	27,000.00	9,477,000.00
2	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1502	226.57	15	27,000.00	6,117,390.00
3	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1503	1,056.46	15	25,000.00	26,411,500.00
4	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1601	423.94	16	27,000.00	11,446,380.00
5	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1602	271.40	16	27,000.00	7,327,800.00
合计			2,329.37			60,780,070.00

（一）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估基准日：2021年12月31日

金额单位：元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产净额	52,551,459.45	60,780,070.00	8,228,610.55	15.66

投资性房地产—房屋账面净值为52,551,459.45元，含税评估值60,780,070.00元，不含税评估值55,761,532.11元，增值3,210,072.66元，增值率为6.11%。经分析，评估对象产权取得后，上海市房地产市场有所增长，致使评估增值。

（二）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没



有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年12月31日至2022年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

无。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有单位已明确告知不



存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无。

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

至评估基准日，委评对象中房地产未对外出租。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

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

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

本次评估结论为含增值税销项税额市场价格，其中增值税销项税率为 9%，提请报告使用者关注。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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本报告的的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年03月25日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

签字资产评估师

张中华



吴柏莹



评估报告日

2022 年 03 月 25 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海同济建设有限公司拟资产转让所涉及的同济创园部分办公用房
市场价值

报告编号 东洲评报字【2022】第 0406 号

序号 附件名称

1. 上海同济建设有限公司营业执照
2. 上海市房地产权证
3. 评估委托人和相关当事方承诺函
4. 资产评估委托合同
5. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
6. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产评估机构及资产评估师承诺函



营业执照

统一社会信用代码

91310110133276414F

证照编号: 13000000202112160180

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



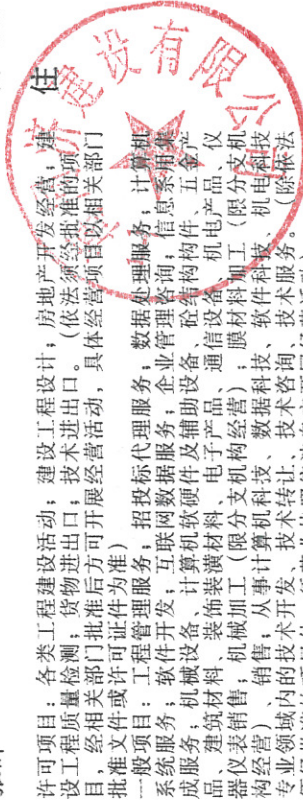
名称 上海同济建设有限公司
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
 法定代表人 张晔
 经营范围 许可项目: 各类工程建设活动; 建设工程设计; 房地产开发经营; 建设工程质量检测; 货物进出口; 技术进出口。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 工程管理服务; 招投标代理服务; 数据处理服务; 计算机系统服务; 软件开发; 互联网数据服务; 企业管理咨询; 信息咨询服务; 机械设备的租赁; 计算机软硬件及辅助设备、通信设备、电子产品、仪器仪表、建筑材料、装饰装潢材料、电子产品、机电产品、五金产品、建筑材料的销售; 机械设备的维修、维护; 计算机系统集成; 电子产品、机电产品、五金产品的销售; 仪器仪表销售; 机械设备的销售; 从事计算机科技、数据科技、软件科技、专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币30000.0000万元整

成立日期 1988年08月27日

营业期限 1988年08月27日至 不约定期限

住所 上海市宝山区区长江南路99弄1号1602室



登记机关

2021年12月16日



不动产权证书





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



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002191753



沪 (2020) 宝字

不动产权第 020042

号

权利人	上海同济建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长江南路99弄1号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商服用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：27202.80平方米/ 建筑面积：2329.37平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：宝山区淞南镇1街坊88/3丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

附 记

公司保留自有
商业用地40年，土地使用年限自2015年9月18日起至2055年9月17日
止
办公用地50年，土地使用年限自2015年9月18日起至2065年9月17日
止



202025404435

宗地图

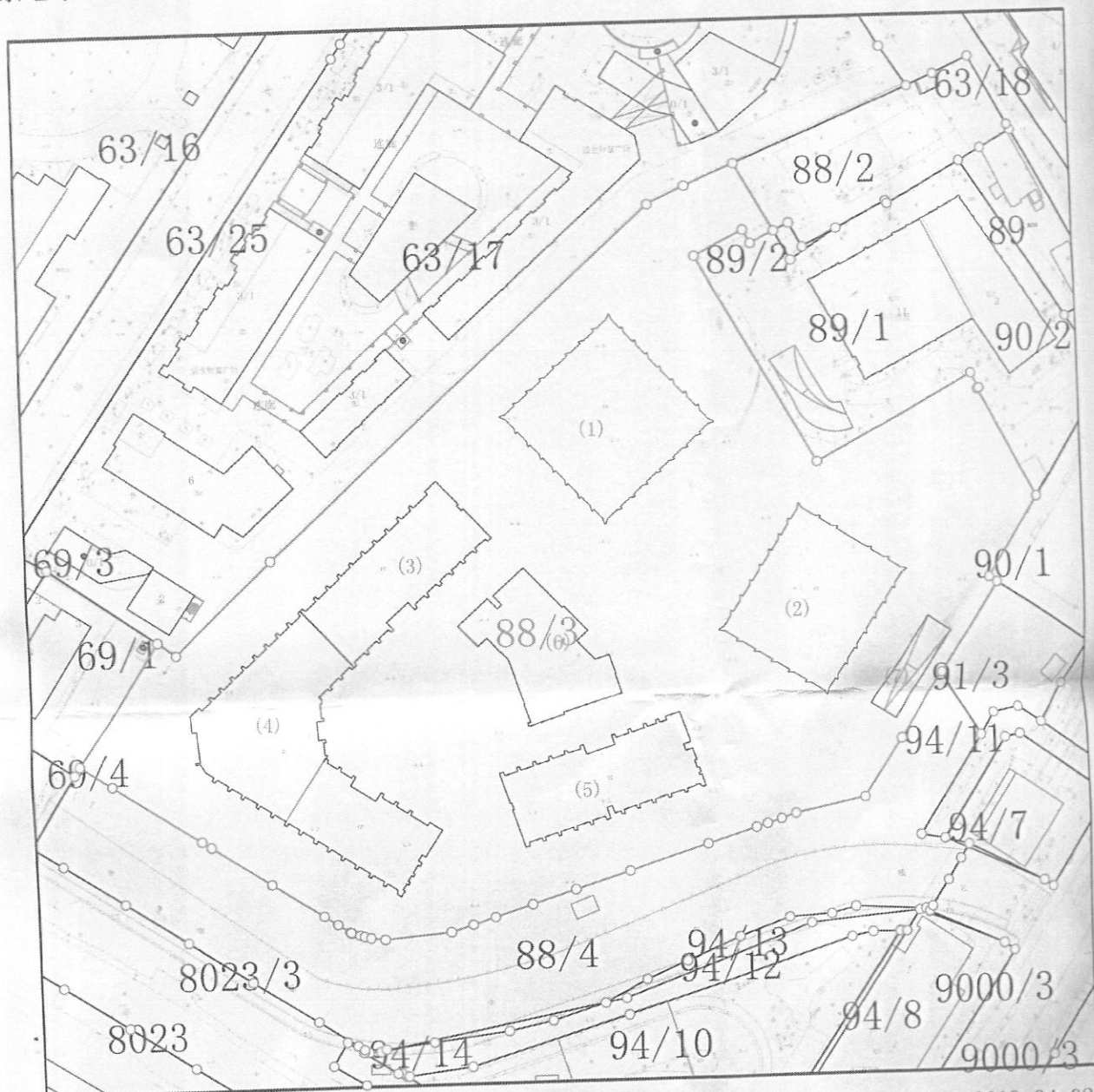
宝山 不动产登记章

区(县): 宝山区

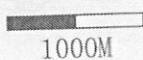
街道: 淞南镇

街坊号: 塘桥村

宗地号: 88/3



上海市规划和自然资源局

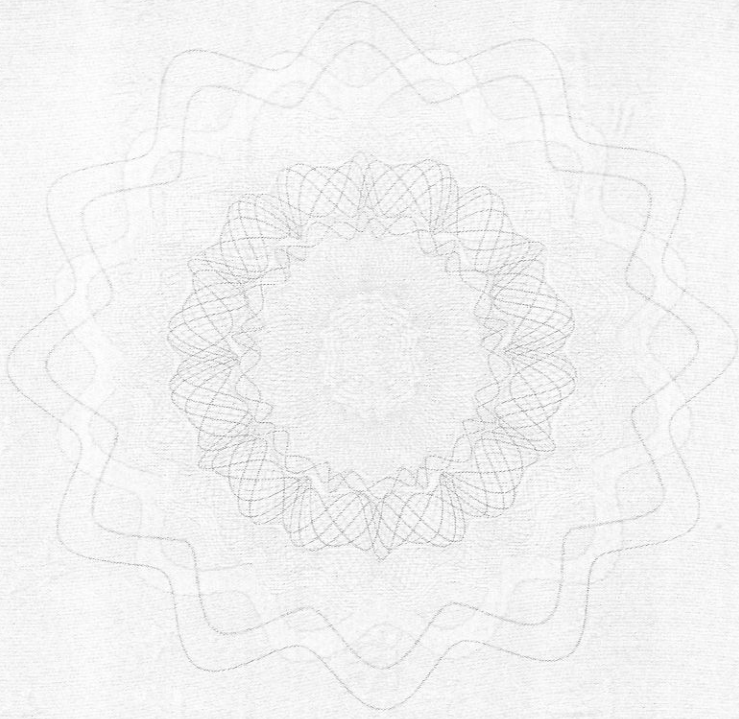


2019-04-02

附 记

不动产登记簿

不动产单元号	土地状况			房屋状况							
	使用权面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310113010007GB00117F00020029				99弄1号	1502	226.57	办公楼	办公	13	2018年	出让
310113010007GB00117F00020024				99弄1号	1503	1056.46	办公楼	办公	13	2018年	出让
310113010007GB00117F00020019				99弄1号	1501	351.00	办公楼	办公	13	2018年	出让
310113010007GB00117F00020006				99弄1号	1602	271.40	办公楼	办公	13	2018年	出让
310113010007GB00117F00020005				99弄1号	1601	423.94	办公楼	办公	13	2018年	出让
合计				套数: 5		2329.37					



资产评估项目委托人暨被评估单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海同济建设有限公司拟转让资产事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的同济创园部分办公用房市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；

承诺人：上海同济建设有限公司

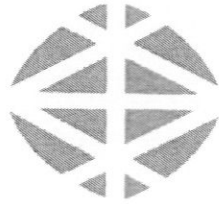


Handwritten signature of the legal representative in black ink.

(法定代表人签字)

2022年 02月 日

资产评估委托合同




编号：东洲评委（202202069）号

委托人：上海同济建设有限公司

受托人：上海东洲资产评估有限公司

日期：2022年2月 日

	上海东洲资产评估有限公司	文件标识号:
	资产评估委托合同	记录索引号:

依据《资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》以及国家其他有关法律、行政法规的规定，委托人、受托人双方经友好协商一致，于 2022 年 2 月 日就聘请上海东洲资产评估有限公司对 同济创园 1 号楼 15F-16F（被评估单位/（或）评估标的）进行资产评估事宜，达成本委托合同，以资共同遵守执行：

一、 评估目的（可在“□”中打√ 确认评估目的，也可以具体表述或补充说明。）

- 股权收购/转让 对外投资 企业/股东增资 股权抵押
 改制股份公司 改制有限公司 企业改制
 资产收购/转让 资产处置 资产抵押 资产出租
 企业破产/清算
 财务目的
 涉讼/仲裁资产评估
 上述选项之外其他需要具体明确表述或补充说明的评估目的：

同济建设拟出售同济创园 1 号楼 15F-16F，总产权证面积为 2329.37 m²

二、 评估对象和评估范围（在“□”中打√ 确认，也可以具体表述或补充说明。）

（一）评估对象

- 企业整体价值 股东全部权益价值 股东部分权益价值
 全部资产及负债 部分资产、负债 业务资产组/单项资产

（二）评估范围

- 全部资产及负债 全部资产 全部负债
 部分资产 部分负债

需要具体表述或补充说明的评估对象和范围：

三、 评估基准日：

本委托合同双方商定的本次评估基准日确定为 2021 年 12 月 31 日。

四、 评估报告使用范围：

（一） 委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为本委托合同项下之资产评估报告的合法使用人，除本委托合同约定的其他评估报告使用人外，其他任何机



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本委托合同约定的其他评估报告使用人情况: _____ / _____。(无约定划“/”)

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的, 受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 评估报告使用人应当在本委托合同项下之资产评估报告明确载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。实际使用时应当关注评估报告成立的假设条件、评估依据, 以及期后发生事项对评估结论的影响。

(四) 未经委托人书面许可, 受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得受托人同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、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、 评估报告提交期限及方式

评估报告初稿提交日期: _____年____月____日 (未约定划“/”)。

委托人和被评估单位提供评估所需的全部资料后, 受托人于____个工作日内出具评估报告。

受托人应在评估报告完成后向委托人提交书面评估报告壹式_____份。

六、 服务费金额、支付时间及方式

(一) 本委托合同约定评估服务费用 (人民币) 60000 元, 项目旅差费用另计 (人民币) / 元, 委托人需负责向受托人支付费用总额为 (人民币) 60000 元, (大写): 陆万 元。本委托合同约定的服务费用其他支付人或承担方式: _____ / _____ (未约定划“/”)。

(二) 支付时间进度约定

1. 受托人完成评估现场工作时, 委托人应向受托人支付本合同约定评估服务费用的 50%。

2. 受托人向委托人提交初步评估报告沟通意见时, 委托人应向受托人支付本合同约定评估服务费用的 30%。

3. 受托人向委托人提交正式资产评估报告书并经委托人确认, 且收到受托人开具的与应付费用相同数额的增值税专用发票后十日内, 一次性支付全部剩余评估服务费用。

(三) 支付方式一般采用银行票据支付或银行转账支付。


本委托合同约定的其他支付方式: _____ (未约定划“/”)。

受托人联系地址: 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼 (近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

	上海东洲资产评估有限公司	文件标识号:
	资产评估委托合同	记录索引号:

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

七、 双方的责任与义务

(一) 委托人责任与义务

1. 委托人及有关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料, 并保证资料的真实性、完整性、合法性。恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

2. 委托人或者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、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3. 委托人和其他相关当事人应当按照相关行政法规、主管部门的要求出具资产评估工作所需要的《承诺函》、《重大事项声明函》、《关于资产评估有关事项的说明》等必要的文件。

4. 委托人和相关当事人应当确认交付给资产评估机构的所有资料及项目名称、公司名称等信息均不涉及国家秘密。

5. 委托人应当单独对评估目的所对应的经济行为的合法性负责, 受托人承接本委托合同约定的资产评估事宜不代表对其经济行为合法性的认可, 亦不能保证评估目的所对应经济行为最终的实现。

(二) 受托人责任与义务

1. 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, 是受托人及其资产评估专业人员的责任。

2. 受托人对委托人、被评估单位及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。除国家法律、行政法规规定及资产评估准则规定外, 未经委托人同意, 受托人不得将该资料提供给委托人以外第三人。

3. 对于因委托人、被评估单位及有关政府部门单位的原因, 造成评估工作无法按期完成、无法及时提交评估报告、或造成项目中(终)止等情形, 委托人及受托人共同确认属于订立合同时无法预知因素, 双方互不追究责任, 受托人按照已完成的工作量收取服务费用及旅差费用。

4. 因委托人及被评估单位及其他相关当事人提供材料不当或不真实等原因, 一经发现, 经通知委托人后, 受托人有权单方面终止《资产评估委托合同》, 已收服务费用及旅差费用不予以退回。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。因上述原因对已出具的评估报告造成重大影响, 甚至形成错误结论, 由委托人自行负责, 由此给受托人造成损失的, 受托人可向委托人追偿。

5. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 经通知委托人后, 受托人有权单方面

受托人联系地址: 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼 (近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

终止《资产评估委托合同》，已收服务费用及旅差费用不予以退回。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。

八、 资产评估委托合同的变更

本委托合同构成委托人和受托人就本次评估工作的正式约定，并取代一切先前就本次评估工作所进行或达成的一切口头或书面的洽谈、陈述、承诺、安排和约定。

本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中原约定的内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。任何一方认为确需对本委托合同的相关事项进行变更时，要求变更一方应及时通知对方，并由双方协商一致完成变更。

九、 中止履行和解除委托合同的情形

1. 因委托人经济行为终止等原因造成评估业务终止，委托人应当按照受托人实际已完成的评估工作量支付相应的评估服务费，并应当向受托人出具关于评估业务终止的书面确认函。

2. 发生本合同第七条第（二）款第 3, 4, 5 项所列事由，本《资产评估委托合同》终止，并按照相关条款执行。

3. 因委托人或者其他相关当事人原因导致受托人评估人员执行评估程序受限，导致无法履行本委托合同，经通知委托人后，受托人可以单方解除本委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经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和旅差费用。

4. 委托人要求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，经通知委托人后，受托人有权单方解除资产评估委托合同，已收服务费用及旅差费用不予以退还。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。

5. 本委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，互不承担违约责任，但需及时通知另一方，法律另有规定的除外。

十、 争议的解决与违约责任

如双方发生争议，应本着友好协商的方式解决。无法协商解决的由受托人所在地法院诉讼解决。


受托人联系地址：上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼（近江苏路口）

联系人：

联系电话：021-52402166（总机）

传真：021-62252086

- 4 -

	上海东洲资产评估有限公司	文件标识号:
	资产评估委托合同	记录索引号:


十一、 合同的有效期

本合同壹式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。本合同经双方盖章签署后生效，并在合同约定事项全部完成日之前均有效。

十二、 其他约定（未约定请划“/”）

_____ / _____

(本页以下无正文)

	上海东洲资产评估有限公司	文件标识号:
	资产评估委托合同	记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)

委托人(盖章): 上海同济建设有限公司



法定代表人(或授权代表): 张晔



住所地址与邮编: 上海市宝山区长江南路99弄1号1602室

送达地址:

联系人:

联系电话:

传真号码:

受托人联系地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166(总机)

传真: 021-62252086



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

资产评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)



受托人(盖章): 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人:

住所地址与邮编: 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室(201400)

送达地址:

签订日期: 年 月 日

签订地址: 上海市长宁区

受托人其他相关信息:

地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼

电话: 021-52402166

开户银行: 上海银行江苏路支行

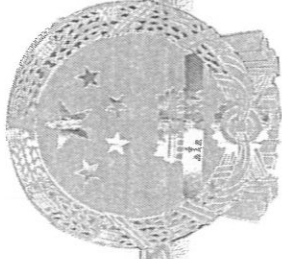
银行账户: 31643400014419472

受托人联系地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166(总机)

传真: 021-62252086



营业执照

统一社会信用代码

91310120132263099C

证照编号: 26000000202105280435

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



名称 上海东洲资产评估有限公司 注册资本 人民币1000.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1996年02月14日

法定代表人 王小敏

营业期限 1996年02月14日至 2046年02月13日

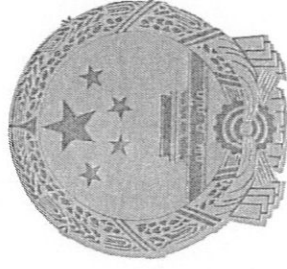
经营范围 一般项目：资产评估；从事证券、期货相关评估业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业开发、技术服务；企业管理咨询；技术交流、技术转让、技术推广；项目策划与公关服务；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区
百华路8号401室



登记机关

2021年05月28日



证券期货相关业务评估资格证书

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

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

发证时间：二〇〇九年三月二十日

序列号：0000068



上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第86号）和《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）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东湖资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富中国国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海鼎方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏立信资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海诚恒资产评估有限公司
27. 上海利沱资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司
29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上29家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员执业未情况等备案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。

上



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张中华

性别：男

登记编号：31170081

单位名称：上海东洲资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2017-11-21

年检信息：通过 (2021-04-28)

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：张中华

本人印鉴：
资产评估师
张中华
31170081



打印日期：2021-05-08

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：吴柏莹

性别：女

登记编号：31190152



单位名称：上海东洲资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2019-08-23

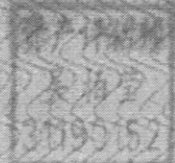
年检信息：通过（2021-04-28）

(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：

本人印鉴：



打印日期：2021-04-29

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>

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海同济建设有限公司：

受贵方委托，以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师张中华、吴柏莹等人对上海同济建设有限公司拟资产转让所涉及的同济创园部分办公用房市场价值进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2022】第 0406 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与被评估单位提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；

承诺人：张中华、吴柏莹

张中华
31170081
张中华
(资产评估师印章并签字)

吴柏莹
31190152
吴柏莹
(资产评估师印章并签字)



上海东洲资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

姜士敏
(评估机构法定代表人签字)

2022 年 03 月 25 日

上海同济建设有限公司拟资产转让所涉及的同济创园部分 办公用房市场价值 评估说明

目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	资产评估说明	4
第一章	评估对象与评估范围说明	5
一、	评估对象与评估范围内容	5
二、	实物资产的分布情况及特点	6
第二章	资产核实情况总体说明	7
一、	核实工作的组织、实施时间和过程	7
二、	核实结论	8
第三章	评估过程	9
一、	投资性房地产	9
第四部分	评估结论及分析	29
一、	评估结论	29

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编写，单位负责人
签字并加盖单位公章。

内容详见评估说明附件一：《企业关于进
行资产评估有关事项的说明》。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

(1) 评估对象

位于上海市长江南路 99 弄 1 号的 5 项房地产市场价值。

(2) 评估范围

产权持有单位申报的部分房地产，系位于上海市宝山区的同济创园办公用房（涉及建筑面积 2,329.37 平方米），权利人为上海同济建设有限公司，根据《不动产权证书》（编号：沪（2020）宝字不动产权第 020042 号）记载，位于长江南路 99 弄 1 号。证载土地用途为商服用地，其中本次委评对象的土地用途为办公用地，土地使用权取得方式为出让，土地使用权宗地号为宝山区淞南镇 1 街坊 88/3 丘，土地使用权使用期限为 2015 年 9 月 18 日至 2065 年 9 月 17 日止。产权持有单位申报的资产在“投资性房地产-房屋”科目中核算，合计账面原值为 55,904,880.00 元，账面净值为 52,551,459.45 元。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(3) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产为投资性房地产，系位于宝山区的同济创园办公用房（涉及建筑面积 2,329.37 平方米），具体明细如下：

办公用房								
序号	权证编号	门牌号	室号	建成年月	建筑面积 (m ²)	用途	楼层	楼号
1	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1501	1501	2018/6/30	351.00	办公	15	1 幢
2	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1502	1502	2018/6/30	226.57	办公	15	1 幢
3	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1503	1503	2018/6/30	1,056.46	办公	15	1 幢
4	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1601	1601	2018/6/30	423.94	办公	16	1 幢
5	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1602	1602	2018/6/30	271.40	办公	16	1 幢
	合计				2,329.37			

第二章 资产核实情况总体说明

一、 核实工作的组织、实施时间和过程

1. 组织和实施时间

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由资产评估师张中华（项目负责人）、资产评估师吴柏莹组成。产权持有单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2022年2月10日~2月12日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2021年2月14日~2月16日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

2. 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员就清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以产权持有单位提供的评估基准日资产负债表为标准，以资产占有方填制的各类资产评估明细表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

实物资产清查核实的主要方法是以评估明细表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细表，若有不符，查明原因，做好记录；二是产权持有单位实际拥有资产与相关的资产评估明细表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

对资产核实方法具体如下：

投资性房地产：主要以企业填报的《资产申报表》、房地产权证、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类

第三章 评估过程

一、 投资性房地产

1. 评估范围和对象概况

1.1 评估对象

部分房地产市场价值。

1.2 评估范围

产权持有单位申报的部分房地产，系位于上海市宝山区的同济创园办公用房（涉及建筑面积 2,329.37 平方米），权利人为上海同济建设有限公司，根据《不动产权证书》（编号：沪（2020）宝字不动产权第 020042 号）记载，其位于长江南路 99 弄 1 号。土地用途为商服用地，土地使用权取得方式为出让，土地使用权宗地号为宝山区淞南镇 1 街坊 88/3 丘，土地使用权使用期限为 2015 年 9 月 18 日至 2065 年 9 月 17 日止。产权持有单位申报的资产在“投资性房地产-房屋”科目中核算，合计账面原值为 55,904,880.00 元，账面净值为 52,551,459.45 元。

2. 清查核实情况

2.1 投资性房地产清查核实情况

投资性房地产清查核实明细表

办公用房								
序号	权证编号	门牌号	室号	建成年月	建筑面积 (m ²)	用途	楼层	楼号
1	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1501	1501	2018/6/30	351.00	办公	15	1 幢
2	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1502	1502	2018/6/30	226.57	办公	15	1 幢
3	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1503	1503	2018/6/30	1,056.46	办公	15	1 幢
4	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1601	1601	2018/6/30	423.94	办公	16	1 幢
5	沪（2020）宝字不动 产权第 020042 号	长江南路 99 弄 1 号 1602	1602	2018/6/30	271.40	办公	16	1 幢
	合计				2,329.37			

3.3 评估方法选择的介绍

根据《资产评估执业准则-不动产》的规定，房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

- (1) 对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- (2) 有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。
- (3) 收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- (4) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- (5) 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

3.4 评估方法适用性分析及评估思路介绍

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估目的是为资产转让提供价格参考依据。

委评资产所涉及的房地产用途为办公用房，本次主要采用市场法和收益法评估，并结合产权持有单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式确定评估价值。

(1) 适合采用的评估方法理由：可找到该区域周边 1 年内同类型物业的交易案例，且能找到该区域周边的租赁案例，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

(2) 不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

1) 区位状况

聚集程度：对于办公用房，一般办公的聚集度包括房地产的坐落、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公用房而言，越位于社区的核心地段，具备较好的人流量都会提升其房地产价值。

交通条件：对于办公用房，对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值。

市政配套：对于办公用房，主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高。

环境景观：对于办公用房，主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响。对于办公用房而言，楼层敏感性不是非常明显。

2) 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、房地产面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但若房地产规模过小、影响了其正常使用条件，则会对价值产生不利影响，造成价值偏低。商铺类型的房地产面积越大其单价越低，超大型商场的单价远远低于单间门面商铺，其对价值影响较大。

其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，待估房地产租金评估值=交易实例房地产租金价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$= \text{可比实例房地产租金价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} \\ \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

收益法：

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测委估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

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

其中：P-评估值（折现值）；r-所选取的折现率；n-收益年期；Fi-未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税附加等。

根据上述公式，运用收益法评估应按下列步骤分别获取数据：

1) 租金的确定

委评房地产若无租约限制，租金应当采用正常客观的市场租金。

委评房地产若有租约限制的，租赁期限内的租金应当采用租约约定的租金，租赁期限外的租金应当采用正常客观的市场租金。

筑物重置价的一定比例。

7) 保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构(屋墙、屋顶、屋架)之外,还包括房屋的附属设备,比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外,还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

8) 房产税

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定,出租性房地产必须按照租金收入计征房产税,房产税率为租金收入的12%。

9) 增值税附加

增值税附加包括城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加等。

城市维护建设税,简称:城建税,是我国为了加强城市的维护建设,扩大和稳定城市维护建设资金的来源,对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为:市区7%,县城和镇5%,乡村1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的,税率为5%。产权持有单位城市维护建设税税率为7%。

教育费附加,是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和個人征收的一种附加费,其作用是发展地方性教育事业,扩大地方教育经费的资金来源。税率为3%。

地方教育费附加,为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》,财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98号)。财综[2010]98号要求,各地统一征收地方教育附加,地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。

10) 收益期限的确定

收益期限是评估对象自评估基准日起至预期未来可以获取收益的时间。它一般应

12) 评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

根据计算公式：

将上述各指标对号代入确定评估值。

4. 评估实例

评估实例一：长江南路 99 弄 1 号 1503 室（评估明细表序号 3）

(1) 委评对象简介：

委估对象具体坐落于长江南路 99 弄 1 号 1503 室，土地用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：办公聚集度较好，临长江南路、逸仙路，靠近地铁 3 号线站点，街道内有多条公交线路，交通条件较好，生活配套设施较齐全，市政工程完备，环境较好，朝南，位于 15 层。

实物状况：建筑面积 1056.46 平方米，钢混，毛坯状态，房屋完损程度较好、无明显破损，层高约 3 米。

权益状况：企业自有完整产权，物业公司管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

(2) 市场法测算过程：

1) 搜集和选取可比交易案例：

根据上述市场背景分析，该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	湘源大厦	宝山万达广场	卓越时代广场
房地产单价（含增值税销项税额）	24,671	26,765	25,995
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2021/5/17	2021/8/1	2021/5/15

差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	评估对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	长江南路 99 弄 1 号 1503 室	湘源大厦	宝山万达广场	卓越时代广场	
房地产单价（含增值税销项税额）	待估	24,671.00	26,765.00	25,995.00	
房地产用途	办公	办公	办公	办公	
交易情况	待估	成交	成交	成交	
打分系数	100	100	100	100	
市场状况	2021-12-31	2021-5-17	2021-8-1	2021-5-15	
市场指数	4464	4451	4453	4451	
区位状况	聚集程度	办公聚集度较好	办公聚集度一般	办公聚集度较好	办公聚集度一般
	打分系数	100	90	100	90
	交通条件	临长江南路、逸仙路，靠近地铁 3 号线站点，街道内有多条公交线路，交通条件较好	临长江西路，街道内有多条公交线路，交通条件一般	临南北高架路，近地铁 1 号线，街道内有多条公交线路，交通条件较好	临南北高架路，近地铁 1 号线，街道内有多条公交线路，交通条件较好
	打分系数	100	95	100	100
	市政配套	生活配套设施较齐全，市政工程完备	生活配套设施较齐全，市政工程完备	生活配套设施较齐全，市政工程完备	生活配套设施较齐全，市政工程完备
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	朝南，位于 15 层	朝南，位于 12 层	朝南，位于 16 层	朝南，位于 16 层
打分系数	100	98	100	100	
实物状况	建筑规模	建筑面积 1056.46 平方米	建筑面积 48.64 平方米	建筑面积 46.95 平方米	建筑面积 67.32 平方米
	打分系数	100	110	110	110
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	打分系数	100	103	103	103
	完损程度	房屋完损程度较好、无明显破损	房屋完损程度较好、无明显破损	房屋完损程度较好、无明显破损	房屋完损程度较好、无明显破损
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米
打分系数	100	100	100	100	
权益状况	权利状况	企业自有完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	物业公司管理	物业公司管理	物业公司管理	物业公司管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜
打分系数	100	100	100	100	

上表因素修正介绍

(3) 收益法测算过程:

1) 房地产状况

序号	名称	内容	备注
1	房地产坐落	长江南路 99 弄 1 号 1503 室	
2	建成年月	2018-6-30	产证所示数据
3	启用年月	2018-6-30	企业实际开始使用房地产的日期
4	估值基准日	2021-12-31	
5	账面原值 (元)	25,355,040.00	
6	账面净值 (元)	23,834,133.20	
7	年折旧额 (元)	845,168.00	根据税法规定计算
8	土地用途	办公	产证所示数据
9	土地使用权来源	出让	产证所示数据
10	土地使用期限	2065-9-17	按施工期 3 年推算
11	建筑面积 (平方米)	1,056.46	产证所示数据
12	建筑物用途	办公	产证所示数据
13	建筑物结构	钢混	产证所示数据
14	可收益房产建筑面积 (平方米)	1,056.46	全部为办公用房
15	收益到期日	2065-9-17	按建筑物和土地尚可使用年限孰低填写, 但建筑物原则上不低于土地, 以月底为限。
16	目前年上缴租金 (万元)	0.00	使用权房需填写, 一般是合同上或者房卡上规定数据
17	上交租金未来增长率	3.00%	

2) 测算过程

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的不含税租金单价			元/天·M ² , 根据不含税的合同计算
2	押金的利息收入率		1.50%	按一个月租金的 1 年期存款利率计算
3	合约到期日			按照年月日格式填写
4	正常的市场不含税租金	市场法确定	2.20	附注 1
5	租金增长率	环比上涨率	3.00%	
6	空置率	年化空置率	5.00%	
7	管理费用率	按照收入的百分比	1.00%	一般按照收入的 1%-3% 计算
8	维修费用率	按照重置价格的百分比	1.00%	根据物业成新率在 0.5% (新造) ~2% 之间。
9	保险费率	按照重置价格的百分比	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
10	房产税率	按收入百分比	12.00%	房产出租按 12%
11	税金及附加率	按照不含税收入的百分比	0.90%	
12	所得税率	不考虑所得税	0.00%	折现率为税前收益率, 则不扣除所得税。
13	建筑成本单价	参考同类建筑物造价水平	4,500.00	参考同类建筑物造价水平
14	尚存收益期		43.80	

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。随着疫情的逐步控制，预计中长期市场持续向好，本次确定每年租金上涨率为 3%。

D、附注 4，空置率的确定

根据委估对象区域以及个别因素，本次评估确定空置率取整为 5%。

E、附注 5，收益期限

本次评估，根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益期限。

房屋于 2018 年 6 月 30 竣工，截至评估基准日，已使用 3.5 年，物业类型为办公，结构为钢混，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，委估房屋理论上可使用年限为 60 年，因此则建筑物剩余经济寿命为 56.5 年，使用终止日期为 2078 年 6 月 29 日。

根据《上海市房地产权证》（编号：沪房地闵字（2015）第 008896 号）记载，委估房地产土地使用权终止年限为 2065 年 9 月 17 日，因此截至评估基准日，土地使用权尚可使用年限为 43.8 年。收益期限按照建筑物剩余经济寿命以及土地使用权剩余期限孰低法确认，即按照土地使用权剩余期限 43.8 年确认，收益终止日期为 2065 年 9 月 17 日。

F、附注 6，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次估值中无风险报酬采用国际上企业价值估值中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的国债的平均到期实际收益率为 2.9%；风险因素分析：委估资产证载房屋类型为办公，综合风险因素取 4%，则：

名称	序号	计算公式/单位	数额
建筑面积	9	平方米	1,056.46
土地终止时建筑物残值	10	$9 \times 8 \times 5$	1,546,341
收益期	11		43.80
建筑物折现率	12		7.00%
折现系数			0.0516
建筑物残值现值	13	$10 \div (1+12\%)^{11}$	79,800.00

③长江南路 99 弄 1 号 1503 室收益法下委估总价：

长江南路 99 弄 1 号 1503 室收益法下委估总价（不含增值税销项税）=长江南路 99 弄 1 号 1503 室收益期计算的价值+长江南路 99 弄 1 号 1503 室在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值=13,690,000.00+79,800.00= 13,769,800.00 元。

故收益法下委估总价（含增值税销项税）=长江南路 99 弄 1 号 1503 室收益法下委估总价（不含增值税销项税）×（1+销项税率）=13,769,800.00 ×（1+9%）= 15,009,082.00 元。

长江南路 99 弄 1 号 1503 室收益法下委估单价（含增值税销项税）=收益法下委估总价（含增值税销项税）÷建筑面积=15,009,082.00÷1,056.46=14,206.96 元/m²。

4) 评估结论选取：

对于长江南路 99 弄 1 号 1503 室，本次采用市场法得出房地产评估单价为 25,000.00 元/m²，采用收益法得出评估单价为 14,209.33 元/m²，由于上海市办公用途房地产市场租售比长期不均衡，租金收益下价值远远难以体现办公用房合理的市场价值，因此本次经分析最终采用市场法结果，故委估长江南路 99 弄 1 号 1503 室评估单价（含增值税销项税）为 25,000.00 元/m²。

$$\begin{aligned}
 \text{委估房地产评估总价} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 25,000.00 \text{ 元/m}^2 \times 1,056.46 \text{ m}^2 \\
 &= 26,411,500.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

因此委估长江南路 99 弄 1 号 1503 室评估价值（含增值税销项税）为 26,411,500.00

第四部分 评估结论及分析

一、 评估结论

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，按照以上的评估程序对委估对象在评估基准日的市场价值进行评估。评估结论根据以上评估工作得出，具体情况如下：

经评估，纳入评估范围的部分房地产，评估值为人民币60,780,070.00元（含增值税销项税额）。大写人民币：陆仟零柒拾捌万零柒拾元整。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价（元）
1	沪（2020）宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1501	351.00	15	27,000.00	9,477,000.00
2	沪（2020）宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1502	226.57	15	27,000.00	6,117,390.00
3	沪（2020）宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1503	1,056.46	15	25,000.00	26,411,500.00
4	沪（2020）宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1601	423.94	16	27,000.00	11,446,380.00
5	沪（2020）宝字不动 产权第020042号	长江南路99弄1 号1602	271.40	16	27,000.00	7,327,800.00
合计			2,329.37			60,780,070.00

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、产权持有单位概况

（一）委托人

名称：上海同济建设开发有限公司

统一社会信用代码：91310110133276414F

企业类型：其他有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张晔

注册资本：人民币 30000.00 万元整

住所：上海市宝山区长江南路 99 弄 1 号 1602 室

成立日期：1988 年 08 月 27 日

营业期限：1988 年 08 月 27 日至无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；房地产开发经营；建设工程质量检测；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；招投标代理服务；数据处理服务；计算机系统服务；软件开发；互联网数据服务；企业管理咨询；信息系统集成服务；机械设备、计算机软硬件及辅助设备、砼结构构件、五金产品、建筑材料、装饰装潢材料、电子产品、通信设备、机电产品、仪器仪表销售；机械加工（限分支机构经营）；膜材料加工（限分支机构经营）、销售；从事计算机科技、数据科技、软件科技、机电科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有单位

同委托人。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、 资产清查情况

1. 资产清查范围

在进行资产评估清查申报前，公司财务人员和有关管理人员组成工作小组对资产进行了清查工作，并根据清查核实后的资产数额填报规定式样的资产评估清查明细表。

七、 已向评估机构提供的资料清单

1. 资产评估清查申报明细表；
2. 相关经济行为文件；
3. 产权证明文件；
4. 其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页)

委托人(产权持有单位): 上海同济建设有限公司



法定代表人:



年 月

投资性房地产评估汇总表

评估基准日: 2021年12月31日

表4-9

共 1 页 第 1 页
金额单位:人民币元

被评估单位: 上海同济建设有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-9-1	投资性房地产-房屋	52,551,459.45	60,780,070.00	8,228,610.55	15.66
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	52,551,459.45	60,780,070.00	8,228,610.55	15.66
4	4-9-2	投资性房地产-土地使用权				
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额	0.00	0.00	0.00	
7	4-9	投资性房地产净额	52,551,459.45	60,780,070.00	8,228,610.55	15.66

