

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



上海医疗器械（集团）有限公司拟了解资产价值所涉及的
上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的不动产
资产评估报告

金证评报字【2022】第 0218 号
(共一册，第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2022 年 12 月 02 日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	11
十一、 特别事项说明.....	12
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、 资产评估报告日.....	14
附 件.....	错误!未定义书签。

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、行政法规规定及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。

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。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估师已经对资产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资产评估报告的要求。

七、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。

上海医疗器械（集团）有限公司拟了解资产价值所涉及的
上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的不动产

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

金证（上海）资产评估有限公司接受上海医疗器械（集团）有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物及构筑物、土地使用权在 2022 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：上海医疗器械（集团）有限公司。

产权持有人：上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂。

经济行为：根据《资产评估委托合同》，上海医疗器械（集团）有限公司拟了解资产价值。

评估目的：了解资产价值。

评估对象：上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物及构筑物、土地使用权。

评估范围：上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物 40,343.07 m²、构筑物 6 项、土地使用权 38,490.00 m²。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 10 月 31 日。

评估方法：收益法。

评估结论：经评估，本次评估范围所涉及的不动产于评估基准日的市场价值合计为人民币 83,757.00 万元，大写捌亿叁仟柒佰伍拾柒万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2023 年 10 月 30 日截止。

特别事项说明：评估对象于评估基准日存在部分房产未取得房地产权证等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

上海医疗器械（集团）有限公司拟了解资产价值所涉及的
上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的不动产
资产评估报告

正文

上海医疗器械（集团）有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对上海医疗器械（集团）有限公司拟了解资产价值之经济行为所涉及的上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物及构筑物、土地使用权在 2022 年 10 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：上海医疗器械（集团）有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：上海市闵行区申虹路 683 弄 1 号 1001 室

法定代表人：孙家俊

注册资本：人民币 32,500.00 万元

经营范围：各类医疗器械经营（体外诊断试剂除外），从事货物及技术进出口业务，在医疗器械领域内的技术服务。【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

企业名称：上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂

企业类型：有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：上海市虹口区粤秀路 351 号

法定代表人：孙家俊

经营范围：生产医疗器械 I 类、II 类、III 类（范围见许可证），销售医疗器械 I 类、II 类、III 类（范围见许可证），五金工具，健身器械，日用化妆品，机械设备，仪器仪表，批发化

工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，上海医疗器械（集团）有限公司拟了解资产价值，为此需要对上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物及构筑物、土地使用权价值进行评估，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

本次评估对象为上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物及构筑物、土地使用权。

本次评估范围为上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂拥有的房屋建筑物 40,343.07 m²、构筑物 6 项、土地使用权 38,490.00 m²。

纳入本次评估范围的固定资产-房屋建筑物包括锻压车间、二车间、综合楼、5 车间、办公楼等，共 54 项，账面原值 17,122,831.38 元，账面净值 6,584,408.65 元，建筑面积合计 40,343.07 m²，部分已办理上海市房地产权证。上述房屋建筑物权利人均均为上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂，无抵押事项。

房屋建筑物清单

权证号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	他项权利
沪房地虹字（2002）第 007191 号	锻压车间-15#号楼	1996 年 1 月	1,929.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	冲切车间-14#号楼	1996 年 1 月	721.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	配电间	1996 年 1 月	73.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	西门卫	1999 年 9 月	208.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	锅炉房	1975 年 12 月	83.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	浴室	1975 年 12 月	475.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	油库（现在为锻压车间和车队的休息）	1996 年 9 月	97.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	二车间-1#号楼	1971 年 12 月	3,841.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	综合楼（第 4 层 3 车间，第 1、3 层 4 车间，食堂第 2 层）	1984 年 12 月	5,041.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	5 车间-13#西边	1978 年 12 月	2,217.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	6 车间（电镀）-8#号楼	1971 年 12 月	569.00	无
沪房地虹字（2002）第 007191 号	6 车间（抛车间）-6#号楼	1971 年 12 月	1,481.00	无

权证号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	他项权利
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	技术楼-4#号楼	1971 年 12 月	1,982.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	真空热处理 (#18 第一层)	1971 年 12 月	4,064.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	盐浴热处理楼-12#号楼	1971 年 12 月	731.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	配电间 2-9#东面	1971 年 12 月	118.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	空压房-11#东面	1986 年 12 月	142.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	机修间, 金工间-2#号楼	1971 年 12 月	892.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	办公楼 (现管理大楼) -3#号楼	1971 年 12 月	1,934.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	原锻压车间 (现皮带锤车间) -10#号楼	1971 年 12 月	1,036.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	原冲切车间 (现线切割车间) -7#号楼	1971 年 12 月	382.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	32#1-4 层 (8#号楼西北)	1971 年 12 月	466.00	无
沪房地虹字 (2002) 第 007191 号	二车间刀具组-49#	1971 年 12 月	543.00	无
无证	1#-单身宿舍	1975 年 12 月	288.00	无
无证	1#-边房	1975 年 12 月	34.98	无
无证	2#、3#-劳动服务部	1996 年 12 月	263.50	无
无证	4#、5#-二车间清洗间	1975 年 12 月	200.25	无
无证	11#-厕所	1986 年 12 月	39.25	无
无证	26#-网带炉	2005 年 12 月	189.00	无
无证	39#-五车间仓库	2004 年 12 月	120.00	无
无证	44#-抛丸房	2009 年 12 月	100.00	无
无证	48#、50#、51#-边房	2008 年 12 月	203.00	无
无证	32#夹层	1985 年 12 月	30.00	无
无证	33#-仓库边角	1997 年 1 月	14.80	无
无证	20#-电镀钢车间	1975 年 12 月	68.80	无
无证	15#-精工更衣室	1999 年 12 月	24.00	无
无证	五金仓库等	2000 年 1 月	612.00	无
无证	落料仓库	2010 年 1 月	1,155.00	无
无证	55#-东边房	1995 年 12 月	144.00	无
无证	55#-西边房	1995 年 12 月	296.40	无
无证	53#-南边房	2000 年 12 月	71.61	无
无证	立磨车间 (模具组南)	2004 年 12 月	126.00	无
无证	9#夹层 (1 号楼 4 层夹层)	2008 年 12 月	810.00	无
无证	六车间仓库、检验间-9#号楼	1996 年 8 月	252.00	无
无证	成品仓库-3 号库 (13#号楼与 10#号楼之间)	2009 年 12 月	241.08	无
无证	13#房屋	2009 年 3 月	1,632.40	无
无证	抛车间钢结构房屋	2009 年 3 月	500.00	无
无证	厕所 (泵房、开水间)	1996 年 9 月	507.00	无
无证	抛丸房	1996 年 9 月	60.00	无
无证	二层楼办公房 (1 车间) -14#号楼西边	1996 年 10 月	730.00	无
无证	模库房	1996 年 9 月	120.00	无
无证	模库房	2002 年 9 月	362.00	无
无证	材料仓库 (现冷作、电工)	1983 年 12 月	803.00	无
无证	金属材料库	2009 年 12 月	1,320.00	无

经现场清查，房地产权证中 35 幢已改建为 13#房屋，且房地产权证未作变更。

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施主要包括围墙、煤气管道等，共 6 项，概况如下：

构筑物及其他辅助设施清单

名称	结构	建成年月
围墙（公司周围围墙）	砖砌	1971 年 12 月
市政管网-燃气管道埋设		2016 年 4 月
污水工程专用设备		1994 年 12 月
防空洞（#12 的地下室，现为更衣室）	框架	1974 年 12 月
地下室	框架	1971 年 12 月
下水道	钢筋混凝土	1986 年 12 月

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权包括 1 项土地，账面原值 16,653,549.10 元，账面净值 12,177,907.84 元，面积 38,490.00 m²。为划拨取得的工业用地，已办理上海市房地产权证。上述土地无抵押事项。

土地清单

权利人	权证号	土地位置	用地性质	面积（m ² ）	他项权利
上海医疗器械（集团）有限公司手术器械厂	沪房地虹字（2002）第 007191 号	粤秀路 351 号	划拨工业	38,490.00	无

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（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. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,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);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号公布,国务院令第691号修订);
6. 《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号公布,财政部、国家税务总局令第65号修订);
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
8. 《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);
9. 其他有关法律法规。

(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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 上海市房地产权证;
2. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 上海市不动产市场租金价格信息；
2. 基准日近期定期存款利率；
3. 其他相关取价依据。

(六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
3. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
5. 其它有关参考依据。

七、评估方法

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现来确定其价值的评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

对评估范围内各项资产的评估方法介绍如下：

1. 房屋建筑物类

评估对象系工业厂房，地处内中环间，地理位置好，且可获取周边工业类创意产业园的租金收入水平，故本次采用收益法评估。

收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益期限；

F_i—未来第 i 年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用

= 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入 - 运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

2. 土地使用权

由于房屋建筑物类采用收益法评估，其结果为房地合一价值，土地使用权不再单独评估，其价值已包含在房屋建筑物类收益法评估结果中。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估业务委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评

估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

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：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与产权持有人相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设委托人及产权持有人提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

5.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

本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，签字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

（一）房屋建筑物和土地使用权评估结果

采用收益法评估，纳入本次评估范围的房屋建筑物和土地使用权账面价值合计为1,890.67万元，评估价值合计83,757.00万元，增值额81,866.33万元，增值率4,330.02%。

(二) 评估结论

本次评估范围所涉及的不动产于评估基准日的市场价值合计为人民币 83,757.00 万元，大写捌亿叁仟柒佰伍拾柒万元整。

(三) 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对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，即自评估基准日 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日。

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能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

(一) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，评估范围内部分房屋建筑物未取得房地产权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	1#-单身宿舍	混合	1975 年 12 月	288.00
2	1#-边房	混合	1975 年 12 月	34.98
3	2#、3#-劳动服务部	混合	1996 年 12 月	263.50
4	4#、5#-二车间清洗间	混合	1975 年 12 月	200.25
5	11#-厕所	混合	1986 年 12 月	39.25
6	26#-网带炉	混合	2005 年 12 月	189.00
7	39#-五车间仓库	混合	2004 年 12 月	120.00
8	44#-抛丸房	混合	2009 年 12 月	100.00
9	48#、50#、51#-边房	混合	2008 年 12 月	203.00
10	32#-夹层	混合	1985 年 12 月	30.00
11	33#-仓库边角	混合	1997 年 1 月	14.80
12	20#-电镀钢车间	混合	1975 年 12 月	68.80
13	15#-精工更衣室	混合	1999 年 12 月	24.00
14	五金仓库等	混合	2000 年 1 月	612.00
15	落料仓库	混合	2010 年 1 月	1,155.00
16	55#-东边房	混合	1995 年 12 月	144.00
17	55#-西边房	混合	1995 年 12 月	296.40
18	53#-南边房	混合	2000 年 12 月	71.61
19	立磨车间 (模具组南)	混合	2004 年 12 月	126.00
20	9#-夹层 (1 号楼 4 层夹层)	简易	2008 年 12 月	810.00
21	六车间仓库、检验间-9#号楼	混合	1996 年 8 月	252.00
22	成品仓库-3 号库 (13#号楼与 10#号楼之间)	混合	2009 年 12 月	241.08
23	13#房屋	框架	2009 年 3 月	1,632.40
24	抛车间钢结构房屋	钢结构	2009 年 3 月	500.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
25	厕所 (泵房、开水间)	混合	1996 年 9 月	507.00
26	抛丸房	混合	1996 年 9 月	60.00
27	二层楼办公房 (1 车间) -14#号楼西边	混合	1996 年 10 月	730.00
28	模库房	钢结构	1996 年 9 月	120.00
29	模库房	钢结构	2002 年 9 月	362.00
30	材料仓库 (现冷作、电工)	钢结构	1983 年 12 月	803.00
31	金属材料库	钢结构	2009 年 12 月	1,320.00

本次评估未考虑上述事项对评估结论可能带来的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估无重要的利用专家工作及报告的情况。

(五) 重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

(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情况

本次评估无评估程序受限情况。

(七) 其他需要说明的事项

本次评估结论含增值税。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人及产权持有人应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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对评估对象可实现价格的保证。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 12 月 02 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：罗佳

资产评估师：卜凡

资产评估报告日：2022 年 12 月 02 日

地址：上海市黄浦区龙华东路 868 号外滩中心办公 A 座 1303 室

邮编：200023 电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com