

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的
位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等
共计 24 套办公房地产市场价值资产评估报告

信资评报字〔2025〕第 040193 号



上海立信资产评估有限公司

2025 年 10 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3131020006202501467
合同编号：	HT-2025-1463
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	信资评报字〔2025〕第040193号
报告名称：	上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的位于上海市奉贤区望园南路1799弄56号501室等共计24套办公房地产市场价值资产评估
评估结论：	100,970,000.00元
评估报告日：	2025年10月10日
评估机构名称：	上海立信资产评估有限公司
签名人员：	宋雅丽（资产评估师） 正式会员 编号：31190058 周逸清（资产评估师） 正式会员 编号：31190076
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年10月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
正文	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	55
二、评估目的	6
三、评估对象、范围和基本情况	7
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
附 件	25

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估对象详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。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。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估对象价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委托对象所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见, 我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意, 评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立, 并且不应该被认为是委托对象在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况, 未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位, 我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定, 我们的评估以委托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。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外, 未经本资产评估机构许可, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的位于上海市 奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产 市场价值资产评估报告

摘 要

信资评报字[2025]第 040193 号

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，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海新华传媒股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对委估对象进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估对象截至 2025 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

评估对象及范围：本次评估对象为上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产市场价值（含分摊的土地使用权价值），建筑面积共计 5,453.92 平方米。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

评估目的：为委托人拟购买房地产提供市场价值参考。

价值类型：市场价值

评估方法：市场法及收益法，最终选取市场法评估结论

评估结论：经评估，委估的上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产，在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 10,097.00 万元（大写人民币壹亿零玖拾柒万元整），折合均价为 18,513 元/平方米。评估结论明细如下：

序号	室号或部位	建筑面积（平方米）	评估总价（元）	折合单价（元/平方米）
1	501	253.94	4,550,000	17,918
2	502	200.77	3,600,000	17,931
3	503	200.56	3,590,000	17,900
4	504	253.91	4,550,000	17,920
5	601	253.41	4,630,000	18,271

6	602	200.71	3,630,000	18,086
7	603	200.71	3,630,000	18,086
8	604	253.77	4,640,000	18,284
9	701	254.02	4,690,000	18,463
10	702	200.27	3,700,000	18,475
11	703	200.72	3,710,000	18,483
12	704	253.90	4,690,000	18,472
13	801	253.78	4,730,000	18,638
14	802	200.68	3,740,000	18,637
15	803	200.27	3,740,000	18,675
16	804	254.45	4,750,000	18,668
17	901	254.00	4,780,000	18,819
18	902	200.31	3,770,000	18,821
19	903	200.48	3,780,000	18,855
20	904	254.11	4,790,000	18,850
21	1001	253.85	4,830,000	19,027
22	1002	200.56	3,810,000	18,997
23	1003	200.56	3,810,000	18,997
24	1004	254.18	4,830,000	19,002
	合计	5,453.92	100,970,000	

特别提示：

1.本评估结论为评估对象在整体购买情况下的房地产价值；

2.本评估结论为含增值税价格，增值税税率为 9%；本次评估未考虑房地产转让过程中的契税、所得税、土地增值税等交易税费以及可能存在的抵押、担保、债务、司法限制及可能存在的其他权利对评估对象市场价值的影响；

3.本报告提出日期为 2025 年 10 月 10 日，评估结论的有效使用日期至 2026 年 6 月 29 日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的位于上海市
奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产
市场价值资产评估报告

正 文

信资评报字〔2025〕第 040193 号

上海新华传媒股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买房地产涉及的位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

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

名称：上海新华传媒股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132205681G

法定代表人：胡明华

住所：上海市闵行区剑川路 951 号 5 号楼一层西侧

类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：104488.785 万人民币

成立日期：1992 年 11 月 11 日

营业期限：1992 年 11 月 11 日至无固定期限

经营范围：图书报刊、电子出版物零售（连锁经营），图书报刊、电子出版物批发、零售和网上发行，网上音像制品零售、音像制品连锁零售出租、音像制品批发，文教用品的批发、零售，实业投资，广告设计、制

作、发布，国内贸易（除专项规定），物业管理，经济贸易咨询，家用电器，电子产品，仓储，寄递服务（不含信件）（涉及行政许可的，凭许可证经营）

（二）产权持有人

名称：上海上报传悦置业发展有限公司

统一社会信用代码：91310120312315810J

法定代表人：李翔

住所：上海市奉贤区海湾镇五四公路 4399 号 41 幢 229 室

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：45900 万人民币

成立日期：2014 年 8 月 21 日

营业期限：2014 年 8 月 21 日至 2034 年 8 月 20 日

经营范围：房地产开发经营，物业管理，实业投资，资产管理，建筑设备、装饰材料、日用百货、工艺美术品（除文物）、建筑材料的批发、零售，企业管理咨询，停车场经营管理，健身服务，会务服务，展览展示服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），酒店管理，餐饮企业管理，文化艺术交流策划，机械设备（除特种设备、农业机械）安装、维修，从事货物进出口及技术进出口业务。【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评估报告使用者

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托人、其它国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本项评估的目的是对上海新华传媒股份有限公司拟购买的位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考意见。

三、评估对象、范围和基本情况

1、评估对象和范围

本次资产评估对象和范围系截至 2025 年 6 月 30 日上海新华传媒股份有限公司拟购买房地产涉及的位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号 501 室等共计 24 套办公房地产（包含分摊的土地使用权价值），建筑面积共计 5,453.92 平方米。

2、权属状况

本次评估对象位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号，为“上报传悦坊”综合体项目的办公楼，已办理项目开发商整体的不动产权证 1 份，登记状况如下：

证号：沪（2021）奉字不动产权第 038770 号

权利人：上海上报传悦置业发展有限公司

共有情况：单独所有

坐落：奉贤区望园南路 1799 弄（详见登记信息）

不动产单元号：详见登记信息

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：文体用地、商办、商业用地/房屋用途：详见登记信息

面积：宗地面积：15698.50 平方米/建筑面积：21288.00 平方米

使用期限：-

权利其他状况：

土地状况：

地号：奉贤区江海镇 12 街坊 133/9 丘

使用权面积：-

独用面积：-

分摊面积：-

房屋状况：

详见登记信息

附记：

新建商品房；

共用地块；

上海上报资产管理有限公司出资比例 100%；文体用地使用期限：2014 年 10 月 22 日至 2064 年 10 月 21 日止；商办、商业用地：2014 年 10 月 22 日至 2054 年 10 月 21 日止；办公用地：2014 年 10 月 22 日至 2064 年 10 月 21 日止；商业用地：2014 年 10 月 22 日至 2054 年 10 月 21 日止；

根据《上海市不动产登记簿》记载，24 套办公房地产建筑面积共计 5,453.92 平方米，各套房地产权属登记状况如下：

序号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	房屋结构	所有权来源	竣工日期	房屋用途	总层数
1	501	253.94	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
2	502	200.77	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
3	503	200.56	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
4	504	253.91	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
5	601	253.41	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
6	602	200.71	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
7	603	200.71	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
8	604	253.77	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
9	701	254.02	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
10	702	200.27	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
11	703	200.72	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10

12	704	253.90	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
13	801	253.78	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
14	802	200.68	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
15	803	200.27	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
16	804	254.45	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
17	901	254.00	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
18	902	200.31	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
19	903	200.48	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
20	904	254.11	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
21	1001	253.85	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
22	1002	200.56	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
23	1003	200.56	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10
24	1004	254.18	办公楼	钢混	新建	2021 年	办公	10

3、实物状况

评估对象为“上报传悦坊”综合体项目的办公楼，“上报传悦坊”是南上海区域首个集文化、休闲、商业、办公于一体的文创旗舰综合体。该项目由知名建筑大师隈研吾担纲设计，以开放式购物街区为特色，形成漫游式的休闲体验，退台式及错落布置的建筑体将街区立体化；建筑外立面大量运用了木纹肌理材料，将文化和商业交织的关系整合起来。采用将自然、文化、建筑三者合而为一的设计理念，整个项目充满了对奉贤本土传统文化的碰撞再造，并与自然交相辉映，生动地营造出与以往不同的空间感受，从而与当地传统的空间尺度和文化底蕴产生新的互动。

项目内的三座办公楼分别定位为金融谷、传媒谷、创意谷，旨在吸引金融、传媒、文化创意等产业入驻，形成多形态创意办公区域。金融谷将打造成奉贤新城的金融中心，传媒谷将成为南上海文化传媒基地，而创意谷则将吸引文化创意产业中小企业入驻，推动区域产业升级。目前北京银行、兴业银行、中国移动上海分公司等一批金融机构和大型企业已经入驻“上报传悦坊”。

本次评估对象位于上海市奉贤区望园南路 1799 弄 56 号（定位为创意

谷），所在建筑物地上总高 10 层、地下 2 层，钢混结构，建成于 2021 年，建筑物外立面为玻璃幕墙和木纹肌理饰材，建筑物 1 层为公共大厅，地面铺设地砖，墙面墙砖，顶面板材吊顶，建筑物平面布局呈矩形，安防、网络、消防、电梯（2 客 1 货）、中央空调、新风等设备较齐全；评估对象位于 56 号 5-10 层，每层 4 套办公房，单套建筑面积约 200 至 250 平方米不等，24 套办公房建筑面积共计 5,453.92 平方米，电梯厅和通道等公区地面铺设地砖、墙面墙砖（部分涂料）、顶面板材吊顶，办公室内层高约 4.5 米，毛坯状态。

4、他项权利状况

根据《上海市不动产登记簿》记载，评估对象已办理房地产抵押登记，登记状况如下：

抵押权人	中国民生银行股份有限公司上海分行
登记证明号	沪（2024）奉字不动产证明第 16019295 号
债权数额	-
债务履行期限	期限从 2024-12-06 至 2034-12-05
受理日期	2024-12-10
核准日期	2024-12-11
抵押担保范围	-
关于不动产转让的约定	禁止、限制转让
备注	抵押合同约定，另有他处共同为 400,000,000 元债权担保。他处不动产须另行办理抵押登记

5、使用状况

经现场清查及被评估单位提供的资料，评估对象处于空置待售状态。

6、区位状况

评估对象位于上海市奉贤区奉贤新城板块。奉贤区位于上海南部，东与浦东新区接壤，西与金山区和松江区毗邻，南临杭州湾，北与闵行区相隔黄浦江。距上海市中心人民广场 42 千米，距浦东国际机场 30 千米，有 13.7 千米长的江岸线和 31.6 千米的海岸线，总面积 733.38 平方千米。截至 2024 年 7 月，奉贤区辖 4 个街道、8 个镇，另设有 1 个旅游区，区人民政

府驻南桥镇解放东路 928 号。2024 全年奉贤全区生产总值 1680.07 亿元，增长 2.1%。分业看，第一产业增加值 10.35 亿元，增长 7.1%；第二产业增加值 910.34 亿元，增长 0.1%，上拉地区生产总值 0.1 个百分点；第三产业增加值 759.38 亿元，增长 4.6%，上拉地区生产总值 1.9 个百分点。三次产业结构比重为 0.6：54.2：45.2，其中：第一产业比重没有变化，第二产业比重下降 9.7 个百分点，第三产业比重上升 9.7 个百分点。2024 年全年实现房地产业增加值 115.40 亿元，下降 5.0%。全年房地产开发投资 245.3 亿元，比上年下降 13.4%。房屋施工面积 960.1 万平方米，同比下降 1.9%。房屋竣工面积 83.2 万平方米，下降 23.2%。全区商品房销售面积 81.9 万平方米，同比下降 20.9%。全区商品房销售额 206.4 亿元，同比下降 16.0%。全区待售面积 181.9 万平方米，同比下降 9.6%。

奉贤新城是奉贤区的政治、经济、文化中心，规划范围：东至浦星公路，南至 G1503 上海绕城高速，西至南竹港和沪杭公路，北至大叶公路，总面积 67.91 平方公里，规划人口为 100 万左右。奉贤新城，将建设成为上海南部中心城市，统筹考虑辐射服务功能，公共服务设施按照 90-100 万人规模配置，打造富有人性化、人文化、人情味的人民城市，立足“新片区西部门户、南上海城市中心、长三角活力新城”，建设创新之城、公园之城、数字之城、消费之城、文化创意之都，打造“独立、无边界、遇见未见”的奉贤新城。

评估对象位于望园南路近南奉公路的“上报传悦坊”综合体内，“上报传悦坊”综合体四至范围：东临望园南路，南临南奉公路，西至住宅区、北临解放东路；区域周边以新建住宅区，商办楼、商业综合体为主，整体商办聚集度较高，主要有南方国际广场、南方国际中心大厦、中企联合大厦、南郊能源大厦、南郊聚润广场、恒龙金尊广场等；商业经营业态有餐饮店、咖啡店、儿童教培、美妆等；区域内交通较便捷，公共交通主要奉浦快线、海湾快线、南团快线、奉贤 21 路、奉贤 2 路等，距离轨交 5 号线望园路站

约 1300 米,自驾交通主要通过南奉公路往西通往沪金高速等城市快速路网;区域内绿化率一般,街面市容及卫生环境较好。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估对象的市场价值。

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。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的理由为:

根据委托人的委托。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结论因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 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》(2023 年 12 月 29 日第 14 届全国人大常委会第七次会议第二次修订);

3.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

4.《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）；

5.《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12号）；

6.《国有资产评估管理办法》（2020年中华人民共和国国务院令第732号修订）；

7.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

8.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；

9.《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）；

10.《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；

11.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

12.《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；

13.财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

14.其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 13.《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 14.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 15.财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）权属依据

- 1.营业执照复印件；
- 2.不动产权证复印件；
- 3.不动产登记信息；
- 4.资产评估申报表；
- 5.企业提供的其它权属资料。

（四）取价依据

- 1.评估人员现场勘察记录；
- 2.RESO 房地产信息化系统，搜房网；
- 3.评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次评估对象为办公房地产，评估房地产市场价值的主要方法有市场

法、收益法和成本法等，评估时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

A、市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象的房屋用途为办公用途，无自持条件等限售方面的限制，在市场上可以进行转让，且周边同类型的房地产交易案例较多，故可以采用市场法进行测算。

B、收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估对象用途为办公用途，可用于出租经营，故应采用收益法作为其中一种评估方法。

C、成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的房屋用途为办公，属于收益性房地产范畴，周边类似房地产的市场交易活跃，采用成本法评估可能会造成估值与其实价值发生偏离，因此不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，确定本次评估所采用的方法为市场法和收益法。

1、市场法：

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、收益法：

收益法是求取委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，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适当的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = Fi / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n] + V_B$$

其中：V—房地产收益现值（折现值）

r—所选取的报酬率

n—房地产的收益年限

Fi—未来收益期的预期年收益额

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

（二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关权属资料

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产明细表和相关权属资料。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，

确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估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。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

（五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

（六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结论与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定委估对象在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用

方式，持续地使用下去。

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。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

5、不考虑通货膨胀对评估结论的影响。

6、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，委估的上海市奉贤区望园南路1799弄56号501室等共计24套办公房地产，在评估基准日2025年6月30日的市场价值为人民币10,097.00万元（大写人民币壹亿零玖拾柒万元整），折合均价为18,513元/平方米。评估结论明细如下：

序号	室号或部位	建筑面积（平方米）	评估总价（元）	折合单价（元/平方米）
1	501	253.94	4,550,000	17,918

2	502	200.77	3,600,000	17,931
3	503	200.56	3,590,000	17,900
4	504	253.91	4,550,000	17,920
5	601	253.41	4,630,000	18,271
6	602	200.71	3,630,000	18,086
7	603	200.71	3,630,000	18,086
8	604	253.77	4,640,000	18,284
9	701	254.02	4,690,000	18,463
10	702	200.27	3,700,000	18,475
11	703	200.72	3,710,000	18,483
12	704	253.90	4,690,000	18,472
13	801	253.78	4,730,000	18,638
14	802	200.68	3,740,000	18,637
15	803	200.27	3,740,000	18,675
16	804	254.45	4,750,000	18,668
17	901	254.00	4,780,000	18,819
18	902	200.31	3,770,000	18,821
19	903	200.48	3,780,000	18,855
20	904	254.11	4,790,000	18,850
21	1001	253.85	4,830,000	19,027
22	1002	200.56	3,810,000	18,997
23	1003	200.56	3,810,000	18,997
24	1004	254.18	4,830,000	19,002
	合计	5,453.92	100,970,000	

（二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（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。委托人与被评估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情况

委托人及产权持有人已按要求提供评估所需的其它关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉产权持有人截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人暨产权持有人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相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（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，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人暨产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（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情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据《上海市不动产登记簿》记载，评估对象办理房地产抵押登记：抵押权人为中国民生银行股份有限公司上海分行；登记证明号：沪（2024）奉字不动产证明第16019295号；债务履行期限从2024-12-06至2034-12-05；抵押合同约定，另有他处共同为400,000,000元债权担保。他处不动产须另行办理抵押登记。

除以上抵押担保事项外，未发现其它担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（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

本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

1.本评估结论为评估对象在整体购买情况下的房地产价值。

2.本报告评估价值为包含增值税的评估价值，增值税税率为9%；本次评估未考虑房地产转让过程中的契税、所得税、土地增值税等交易税费以及可能存在的抵押、担保、债务、司法限制及可能存在的其他权利对评估对象市场价值的影响。

3.评估结论仅反映委估对象于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。提请报告使用者关注该事项对报告结论的影响并审慎使用。

4.本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估对象的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5.当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结论将会失效。

6.本报告仅为委托人用于本报告载明的为委托人拟购买房地产提供市场价值参考服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

7.产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8.本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

9.本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2.资产评估报告的使用范围：

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；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3.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专业人员不承担责任。

4.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。

5.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其评估对象可实现价格的保证。

6.本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十三、资产评估报告日

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 2025 年 10 月 10 日。

(本页系信资评报字[2025]第 040193 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

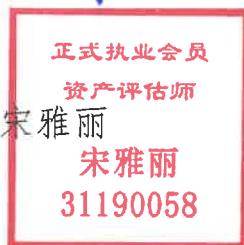


法定代表人:

杨伟敏

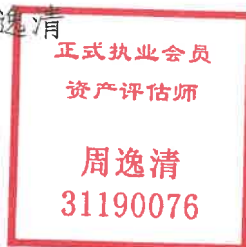
资产评估师:

宋雅丽



资产评估师:

周逸清



2025 年 10 月 10 日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn

附 件

除特别注明的以外，均为复印件：

- 一、资产评估委托合同
- 二、委托人和产权持有人营业执照
- 三、不动产权证及不动产登记簿
- 四、委托人和产权持有人承诺函（原件）
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 六、上海立信资产评估有限公司营业执照
- 七、上海立信资产评估有限公司资格证书
- 八、证券期货相关业务评估资格证书
- 九、参加本评估项目的人员资格证书
- 十、评估对象清查评估明细表