

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海住友物业有限公司  
拟资产转让所涉及的部分资产  
资产评估报告

信资评报字[2021]第 080020 号



上海立信资产评估有限公司

2021 年 4 月 16 日

# 目 录

声 明 .....	- 1 -
摘 要 .....	- 3 -
正 文 .....	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	- 5 -
二、评估目的 .....	- 6 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 6 -
四、价值类型 .....	- 8 -
五、评估基准日 .....	- 8 -
六、评估依据 .....	- 9 -
七、评估方法 .....	- 10 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 12 -
九、评估假设 .....	- 13 -
十、评估结论 .....	- 14 -
十一、特别事项说明 .....	- 14 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 17 -
十三、资产评估报告日 .....	- 17 -
附 件 .....	- 19 -

## 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对其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，委估资产和负债的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资产价值所做的分析、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估资产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估资产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房屋建筑物和机器设备等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资产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。



**上海住友物业有限公司**  
**拟资产转让所涉及的部分资产**  
**资产评估报告**  
**摘要**

信资评报字[2021]第 080020 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住友物业有限公司的委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对上海住友物业有限公司拟实施资产转让而涉及的部分资产在 2021 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估对象：**上海住友物业有限公司的部分资产。

**评估范围：**上海住友物业有限公司所持有的位于上海市番禺路 955 号的房地产，根据上海住友物业有限公司在 2021 年 2 月 28 日的资产负债表，委估资产账面值为 10,025 万元。

**评估基准日：**2021 年 2 月 28 日

**评估目的：**因资产转让需要而了解委估对象的市场价值（含税价）

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**市场法和收益法，最终选取市场法的结果。

**评估结论：**经评估，上海住友物业有限公司在评估基准日的部分资产市场价值为人民币 12,006 万元，大写人民币壹亿贰仟零陆万元，折合单价为 28,741 元/平方米（含税价）。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2021年2月28日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	10,025	12,006	1,981	20
<b>资产合计</b>	<b>10,025</b>	<b>12,006</b>	<b>1,981</b>	<b>20</b>

**评估结论使用有效期：**本评估结论的使用有效期为一年，即自**2021年2月28日**至**2022年2月27日**有效。

**对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：**

- 1、本次评估的资产市场价值为含税价（含增值税）。
- 2、本次评估的资产价值为委估对象的市场价值，不涉及转让过程中可能产生的税费，提请报告使用人注意。

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。

**上海住友物业有限公司**  
**拟资产转让所涉及的部分资产**  
**资产评估报告**  
**正文**

信资评报字[2021]第 080020 号

上海住友物业有限公司：

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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施资产转让而涉及的部分资产在 2021 年 2 月 28 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人及被评估单位

企业名称：上海住友物业有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

营业场所：番禺路 667 号 5F 座

法定代表人：宋培林

注册资本：100.0000 万元整

成立日期：1995 年 12 月 19 日

营业期限：1995 年 12 月 19 日至 2035 年 12 月 18 日

经营范围：物业管理，停车收费，室内装潢及设计，经济信息咨询服务，建筑机械及工具、仪器仪表（除计量器具）的安装、修理、建筑材料、装潢材料、百货、五金交电、普通机械销售。【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）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人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

因资产转让需要而了解委估对象的市场价值（含税价）。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为上海住友物业有限公司的部分资产。评估范围为上海住友物业有限公司所持有的位于上海市番禺路 955 号的房地产。根据上海住友物业有限公司在 2021 年 2 月 28 日的资产负债表，委估资产账面净值为 10,025 万元，涉及投资性房地产。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

### （二）委估资产基本情况

#### （1）账面状况

根据上海新南洋昂立教育科技股份有限公司在 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，委估资产账面净值为 10,025 万元，涉及投资性房地产。根据企业提供的资料，委估对象为权利人最近取得。

#### （2）产权状况

委估房地产已办理《不动产权证》，权证登记情况如下：

权属编号	沪（2021）徐字不动产权第 005312 号
权利人	上海住友物业有限公司

坐落	番禺路 955 号
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：商业、办公用途/房屋用途：商业、办公
总面积	宗地面积：1388 平方米 建筑面积：4177.32 平方米
使用权期限	土地使用期限：2004 年 7 月 26 日起至 2054 年 7 月 26 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：徐汇区徐家汇街道 149 街坊 3 丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况： 房屋类型：店铺、办公楼； 房屋用途：商业、办公； 建筑面积：底层北部店铺面积 553.44 平方米，底层南部、2-6 层办公楼面积 3623.88 平方米； 总层数：6； 竣工日期：1988 年；

### (3) 土地基本状况

评估对象土地坐落于番禺路 955 号，四至范围：东临乐山路、南为虹桥路、西近番禺路、北近秀山路，土地权利性质为国有出让用地，土地用途为商业、办公，宗地面积为 1,388 平方米，土地使用期限为 2004 年 7 月 26 日起至 2054 年 7 月 26 日止，地号：徐汇区徐家汇街道 149 街坊 3 丘。评估对象宗地形状规则，地形较平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平，地基地质条件适于建筑，无不良地质现象。该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通讯、通水、通气）及红线内“场地平整”。宗地内道路、绿化、地下管网等均已建成，目前处于正常使用中。

### (4) 建筑物基本状况

评估对象位于徐汇区番禺路 955 号，总建筑面积 4,177.32 平方米，其中底层北部店铺面积 553.44 平方米，底层南部、2-6 层办公楼面积 3,623.88 平方米。委估对象所处建筑物外墙为涂料，局部为装饰性面砖，内墙涂料，公共区域铺设地砖，石膏吊顶，配有一部电梯，铝合金窗，竣工日期为

1988 年。

建筑物目前正常使用，维护状况良好，成新度约为七成新。

#### (5) 区位状况

评估对象位于番禺路 955 号，四至范围：东临乐山路、南为虹桥路、西近番禺路、北近秀山路，属于徐家汇街道，邻近徐家汇商圈。徐家汇位于上海中心城区的西南部，紧邻上海交通大学和徐汇区委区政府，是上海市十大著名的商业中心之一，该商圈是集购物、娱乐、办公、商贸、休闲、住宿、餐饮、培训教育为一体的综合性商业区域。委估对象靠近轨交 3 号线以及 10 号线，周边公交线路配套较多，主要公路交通为内环高架路。

除上述纳入评估范围的资产外，上海住友物业有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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 2021 年 2 月 28 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

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果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.85%
五年期及以上	4.65%

## 六、评估依据

### （一）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. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
4. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
5. 《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）；
6. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
7. 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——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53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. 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）产权依据

1. 《不动产权证书》（沪（2021）徐字不动产权第005312号）；
2. 其他产权证明资料。

### （四）取价依据

1. 房天下、RESO 房地产信息化系统等网站公布的房地产市场交易数据；
2. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
4. 评估人员现场勘察记录；
5. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

本次委估对象为房地产，评估可以采用多种方法进行。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。市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地



产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法等方法的情况下的房地产估价。评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、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：

### 1) 市场法

由于估价对象用途为办公及店铺，根据估价人员调查了解，估价对象所在区域存在大量类似物业的成交案例，因此适宜采用市场法估价。

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

收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。根据估价人员调查了解的情况，估价对象的用途为办公及店铺，且可通过出租获取收益，是典型的收益型物业，符合收益法运用的条件。

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（不含增值税）→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→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

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

式中：R<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元）

V—建筑物余值

r—资本化率（%）

N—未来可获收益的年限（年）

### 3) 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。估价对象的用途为办公及店铺，具有较强的市场性，如果采用成本累加的方法进行评估，其结果可能与市场价值差异较大，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用的估价方法确定为市场法及收益法。

## 八、评估程序实施过程和情况

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：

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2021年3月下旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 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。

### 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由产权持有人提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。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。

### 4. 对委估资产进行清查核实

2021年3月31日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，现场工作时间 1 天。

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。

#### 5. 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。

#### 6. 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，将评估结果与委托人(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

即假定上海住友物业有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

#### 2. 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，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

#### 3. 不考虑新冠疫情对评估结果的影响。

#### 4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

#### 5. 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

经市场法评估，上海住友物业有限公司在评估基准日 2021 年 2 月 28 日的部分资产市场价值（含税价）评估值为人民币 12,006.00 万元，增值额 1,981 万元，增值率 20%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	10,025	12,006	1,981	20
<b>资产合计</b>	<b>10,025</b>	<b>12,006</b>	<b>1,981</b>	<b>20</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估增值 1,981 万元，评估主要增值原因分析如下：

委估房地产账面值为不含税价，评估结果为含税价。另外，委估对象为企业新近取得，由母公司转入，入账金额根据 2020 年 6 月 30 日的评估值入账，至目前的基准日，价值略有上升。

### （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 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 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

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

### （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。委托人与被评估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，委托人与被评估单位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

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

#### （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

本次资产评估不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### （九）房产交易过程中可能涉及的税费

本次评估的资产价值为委估对象的市场价值，未考虑房地产交易过程中可能涉及的各项税费。

#### （十）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产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。

2. 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资产的市场价值，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。

3. 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，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的资产转让服务。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。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

6. 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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 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。

8. 本次评估的资产市场价值为含税价（含增值税）。

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

(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)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和送交财产评估主管部门审查使用,本资产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。

(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专业人员不承担责任。

(四)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。

(五)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。

## 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 2021 年 4 月 16 日。

(本页系信资评报字[2021]第 080020 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：姚凌



资产评估师：胡星



2021 年 4 月 16 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, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人及资产占有方法人营业执照
- 三、不动产权证
- 四、委托人和相关当事人承诺函(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法人营业执照副本和资格证明文件
- 七、资产评估师资格证明文件
- 八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)