

## 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： 3131020029202101064

资产评估报告名称： 上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路299弄8-13号1\_3层商业房地产市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字〔2021〕第0558号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 颜继军(资产评估师)、罗伟忠(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的  
上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层  
商业房地产市场价值资产评估报告

沪申威评报字（2021）第0558号

上海申威资产评估有限公司

2021年9月22日



## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
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评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
十四、评估机构.....	22
附 件.....	24



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人使用；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专业人员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专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

本报告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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房地产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。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的 上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层 商业房地产市场价值资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 0558 号

## 摘 要

以下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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

### 一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司，产权持有人为上海开开（集团）有限公司，报告使用人为委托人及其上级主管部门、法律法规规定的相关政府职能部门。

### 二、 评估目的

拟资产转让

### 三、 评估对象和评估范围

本次资产评估的对象和范围是上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）。

### 四、 价值类型

市场价值类型

### 五、 评估基准日

2021 年 8 月 31 日

### 六、 评估方法

采用市场法、收益法

### 七、 评估结论



评估前上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产帐面价值为 94,756,824.00 元。

本评估报告选用市场法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司委托评估的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的评估值为 109,226,079.00 元，大写人民币：壹亿零玖佰贰拾贰万陆仟零柒拾玖元整，折合建筑面积平均单价为 29,772.00 元/平方米，评估增值为 14,469,255.00 元，增值率为 15.27%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2021 年 8 月 31 日到 2022 年 8 月 30 日期间内有效。

#### 八、重大特别事项

1、根据评估人员现场勘察以及委托人介绍确认本次评估对象室内已进行内部二次装饰，本次评估报告已作现状描述，本报告评估结果不包含评估对象室内二次装饰工程价值，提请报告使用人予以关注。

2、根据评估人员现场勘察以及委托人介绍，确认评估对象上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产现状室内底层已按照餐饮及零售格局重新砌隔墙、进行分割使用，二层、三层已按照体检及医疗格局重新砌隔墙、进行分割使用，本次评估不考虑未来按照法定用途及室内格局恢复隔墙的费用，提请报告使用人予以关注。

3、根据委托人提供的上海市静安区不动产登记中心查询的《上海市不动产登记簿》记载，评估对象上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产未设定抵押、权利限制等信息，提请报告使用人予以关注。

4、根据评估人员现场勘察以及委托人提供的相关《租赁情况统计表》、《租赁合同》记载，评估对象商业房地产已出租使用，由于租约期内租金水平与市场平均租金



水平基本一致，故本评估报告评估结果不考虑上述租赁合同剩余期限及租约内租金水平对评估结果价值的影响，提请报告使用人予以关注。

5、根据委托人提供的《关于上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产的情况说明》记载，2020 年 9 月 17 日上海静安国有资产经营有限公司通过司法拍卖的方式取得了上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，并于 2020 年 11 月 25 日取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2020）静字不动产权第 021551 号]。2021 年 8 月 26 日，上海静安国有资产经营有限公司通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产注入上海开开（集团）有限公司，并且办理了不动产交易手续，上海开开（集团）有限公司成为上述不动产的权利人，并取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]。根据相关不动产权证附图页房屋建筑面积测算表记载并经委托人自行测算，上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产 1 层、2 层、3 层建筑面积分别为 542.60 平方米、1,563.15 平方米、1,563.15 平方米，本次评估测算房地产分层建筑面积委托人提供相关情况说明为准，如与实际不一致，本报告评估结果应做相应调整，提请报告使用人予以关注。

6、根据国务院于 2015 年 11 月 11 日批复上海市《关于撤销闸北区建制将原闸北区行政区域划入静安区的请示》，同意上海市闸北区其行政区域并入上海市静安区。本次评估报告中所涉相关描述仍以相关登记信息为准，提请评估报告使用人予以关注。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用人应当充分考虑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。

本评估报告提出日期为 2021 年 9 月 22 日。





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

# 上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的 上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层 商业房地产市场价值资产评估报告 正 文

沪申威评报字（2021）第0558号

上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产在 2021 年 8 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

### （一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：上海开开（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132266468E

住 所：上海市静安区江宁路 575 号 401 室

法定代表人：庄虔贇

注册资本：人民币 70,476.00 万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：1996 年 06 月 28 日

营业期限：1996 年 06 月 28 日至不约定期限

经营范围：衬衫，羊毛衫，针棉织品，服装鞋帽，日用百货，皮革用品，纺织面料，家用电器，视听器材，工艺品（除专项规定），制冷设备，收费停车场（配建），



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

化工原料（除危险品），化工产品（除危险品），自营和代理经外经贸部核准的公司进出口商品目录内商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，自有房屋出租。  
【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）委托人概况

企业名称：上海雷允上药业西区有限公司

统一社会信用代码：9131010613281054XC

住 所：上海市静安区新闻路 921 号 202 室

法定代表人：张翔华

注册资本：人民币 13,678.00 万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：1990 年 12 月 13 日

营业期限：1990 年 12 月 13 日至不约定期限

经营范围：中成药、中药饮片、中药材、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、麻醉药品（罂粟壳）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（与经营范围相适应）、蛋白同化制剂、肽类激素批发，食品、酒类商品、医疗器械、健身器材、日用百货、化妆品、工艺品（象牙及其制品除外）、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）、玻璃仪器、家用电器、宠物用品、食用农产品、劳防用品销售，会务会展服务，营养健康咨询服务，公关活动组织策划，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），自有房产租赁，自有设备租赁，从事信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，各类广告的设计、制作、代理、发布，从事货物及技术的进出口业务，道路货物运输（除危险品）；以下限分支机构经营：本经营场所内从事图书报刊的零售。 【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】。

### （三）委托人与产权持有人关系

委托人上海雷允上药业西区有限公司系产权持有人上海开开（集团）有限公司的控股企业。

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的、法律法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据上海开开（集团）有限公司第四届董事会2021年第9次会议决议[（开集）董决字第（2021-9-3）号]、上海市静安区国有资产监督管理委员会《关于开开集团拟通过协议转让方式转让江场西路、武定路两处房产的批复》（静国资委[2021]8号）以及《资产评估委托合同》，上海开开（集团）有限公司拟资产转让，由上海开开（集团）有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的位于上海市静安区江场西路299弄8-13号1\_3层商业房地产在评估基准日2021年8月31日的市场价值进行评估，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海开开（集团）有限公司第四届董事会2021年第9次会议决议[（开集）董决字第（2021-9-3）号]；
- 2、上海市静安区国有资产监督管理委员会《关于开开集团拟通过协议转让方式转让江场西路、武定路两处房产的批复》（静国资委[2021]8号）；
- 3、资产评估委托合同。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象和范围是上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路299弄8-13号1\_3层商业房地产（房屋建筑面积为3,668.76平方米）。



## 1、建筑物基本状况

2021 年 9 月 6 日，委托人陪同评估机构对其拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产进行了现场勘察，勘察情况如下：

评估对象位于上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层，属于“中铁中环时代广场”办公楼配套商业用房，“中铁中环时代广场”地处上海市静安区江场西路与万荣路交界处，房屋平面呈 L 型，为一幢高层商办楼。

评估对象所在建筑物地上共 17 层，其中 1-3 层为商业裙房、4 层及以上为办公楼，建筑物采用钢混结构，现浇楼地面、平屋顶。评估对象位于第 1-3 层部位，房屋用途为店铺。其中底层四开间门面位于该幢办公楼北侧，每开间宽约 4.5-5.0 米，进深约 25 米，层高约 4.5 米；二层及三层店铺平面呈 L 型，于评估基准日内部已装修改造为“上海市北高新门诊部及体检中心”经营使用，建筑物干挂大理石外墙面（部分玻璃幕墙），铝合金窗，入口处无框玻璃大门、底层沿街大平面式落地玻璃橱窗，室内根据商业经营使用要求进行二次装饰及设施、设备配置，并布置广告招牌，公共部位地砖地面，上下楼层间消防楼梯相连（并配置垂直电梯两部）、石膏板吊顶（部分刷涂料），涂料内墙面（部分装饰板饰面），金属格栅日光灯照明（部分筒灯照明）、VRV 吸顶式空调。

评估对象房地产竣工于 2011 年，水、电、通讯等设施齐全。

经评估人员现场查勘，评估对象结构完好，维护保养状况较好。

## 2、土地基本状况

四至：评估对象所在宗地东近江场二路、南近汶水路、西临万荣路、北临江场西路，两面临路；

形状：地块形状呈近似长方形；

开发程度：宗地红线外“七通”（即道路通、供电通、电讯通、燃气通、供水通、排



雨水通、排污水通及宗地内场地平整)；

国有建设用地使用权使用期限：2009 年 05 月 18 日起至 2049 年 05 月 17 日止。

### 3、评估对象权益状况

根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]记载房地产登记的具体情况如下：

- (1) 不动产权利人：上海开开（集团）有限公司
- (2) 共有情况：单独所有
- (3) 坐落：江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层
- (4) 不动产单元号：310108009001GB00018F00190001
- (5) 权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权
- (6) 土地权利性质：出让
- (7) 土地用途：商业、办公、宾馆
- (8) 房屋用途：店铺
- (9) 房屋建筑面积：3,668.76 平方米
- (10) 宗地面积：51,849.00 平方米
- (11) 土地地号：闸北区大宁路街道 327 街坊 40 丘
- (12) 国有建设用地使用权使用期限：2009 年 05 月 18 日起至 2049 年 05 月 17 日止
- (13) 室号部位：1\_3 层
- (14) 房屋类型：店铺
- (15) 房屋总层数：17 层
- (16) 房屋竣工日期：2011 年

上述列入评估范围的房地产建筑面积及相应分摊的土地使用权面积根据企业提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]记载的房



屋建筑面积及相应分摊的土地使用权面积确定，与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

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

根据具体情况，为确切地反映评估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，经评估机构与委托人、产权持有人一致商定，本项目资产评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

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。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 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》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大第三次会议表决通过）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；



- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第 50 号，2011 年 10 月 28 日修订）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 7、《中华人民共和国财政部、税务总局、海关总署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）；
- 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、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 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、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 15、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100 号）；
- 16、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353 号）；
- 17、关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（沪国资委评估〔2019〕366 号）；
- 18、《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）；
- 19、《中华人民共和国土地管理法》（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）；



20、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

21、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—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、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42 号；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46 号；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48 号。

## （三）经济行为依据

- 1、上海开开（集团）有限公司第四届董事会 2021 年第 9 次会议决议[（开集）董决字第（2021-9-3）号]；
- 2、上海市静安区国有资产监督管理委员会《关于开开集团拟通过协议转让方式转让江场西路、武定路两处房产的批复》（静国资委[2021]8 号）；
- 3、资产评估委托合同。

## （四）权属依据

- 1、委托人及产权持有人企业法人营业执照；





2、《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]。

#### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 5、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》；
- 6、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》；
- 7、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 8、评估人员现场勘察记录；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法适应性分析

房地产通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法等：

(1)市场比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

评估对象为商业用房，在评估基准日的近期有较多的类似房地产出售的交易案例，适宜采用市场比较法进行评估。

(2)收益法：该方法适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些评估对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

评估对象为商业用房，租赁活跃，具有经济收益且未来的收益和风险可以预测，



适宜采用收益法进行评估。

(3)成本法：新近开发完成的房地产（简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产（简称旧的房地产）、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产（如期房），都可以采用成本法进行估价。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

评估对象为整幢大楼中的部分商业用房，虽然可采用成本法进行测算，但测算结果与市场比较法和收益法相比较差异较大，故不具备成本法选用条件，因此不选用成本法作为本次评估的方法。

(4)假设开发法：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法等成本以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地、典型的各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修。如果是拆除重建、则属于毛地的范畴）。

评估对象为已经建成且正常使用的商业用房，因此不选用假设开发法作为本次评估的方法。

## （二）评估方法介绍

本次委托评估的主要为商业类房地产的市场价值，评估技术思路与方法如下：

根据市场调查，周边有较多类似房地产出售、出租收益的案例，本次评估采用市场比较法、收益法进行评估。

1、市场法又称市场比较法，是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：



评估价值=参照物成交价格×（委估物评估基准日价格指数/参照物成交价格时间价格指数）×（正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数）×（委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数）×（委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数）

## 2、收益法：

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$v = \frac{A}{(R-S)} \times \left( 1 - \left( \frac{1+S}{1+R} \right)^n \right) + \text{收益期结束后建筑物价值}$$

A—未来每年的净现金流（元/平方米）；

R—折现率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）；

S—租金递增率。

## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划。
- 4、指导委托人或产权持有人对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到委评对象现场，听取有关人员对委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评



资产的权属资料，对照资产评估申报明细表的内容进行实物核对、勘察，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或产权持有人提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、除非另有说明，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律、法规。

5、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。



6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1、产权持有人提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按法定用途继续使用。

## 十、评估结论

评估前上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产帐面价值为 94,756,824.00 元。

本评估报告选用市场法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司委托评估的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的评估值为 109,226,079.00 元，大写人民币：壹亿零玖佰贰拾贰万陆仟零柒拾玖元整，折合建筑面积平均单价为 29,772.00 元/平方米，评估增值为 14,469,255.00 元，增值率为 15.27%。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

根据委托人提供的账面价值，评估增值为 14,469,255.00 元，增值率为 15.27%，评估增值原因为：评估对象是上海静安国有资产经营有限公司拍卖取得，再通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产注入上海开开（集团）有限公司，账面记载的取得成本较低，且近年来上海市商业房地产市场交易价格平稳增涨，故造成评估增值。

评估结论详细情况见资产评估明细表。



## 十一、特别事项说明

(一)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市场价值，没有考虑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。

(二)对可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(三)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(四)本报告评估结果包含增值税，但未考虑评估对象在转让中可能涉及的除增值税外其他各税费影响。

(五)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事项（包括但不限于）：

1、根据评估人员现场勘察以及委托人介绍确认本次评估对象室内已进行内部二次装饰，本次评估报告已作现状描述，本报告评估结果不包含评估对象室内二次装饰工程价值，提请报告使用人予以关注。

2、根据评估人员现场勘察以及委托人介绍，确认评估对象上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产现状室内底层已按照餐饮及零售格局重新砌隔墙、进行分割使用，二层、三层已按照体检及医疗格局重新砌隔墙、进行分割使用，本次评估不考虑未来按照法定用途及室内格局恢复隔墙的费用，提请报告使用人予以关注。

3、根据委托人提供的上海市静安区不动产登记中心查询的《上海市不动产登记簿》记载，评估对象上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产未设定抵押、权利限制等信息，提请报告使用人予以关注。

4、根据评估人员现场勘察以及委托人提供的相关《租赁情况统计表》、《租赁合



同》记载，评估对象商业房地产已出租使用，由于租约期内租金水平与市场平均租金水平基本一致，故本评估报告评估结果不考虑上述租赁合同剩余期限及租约内租金水平对评估结果价值的影响，提请报告使用人予以关注。

5、根据委托人提供的《关于上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产的情况说明》记载，2020 年 9 月 17 日上海静安国有资产经营有限公司通过司法拍卖的方式取得了上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，并于 2020 年 11 月 25 日取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2020）静字不动产权第 021551 号]。2021 年 8 月 26 日，上海静安国有资产经营有限公司通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产注入上海开开（集团）有限公司，并且办理了不动产交易手续，上海开开（集团）有限公司成为上述不动产的权利人，并取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]。根据相关不动产权证附图页房屋建筑面积测算表记载并经委托人自行测算，上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产 1 层、2 层、3 层建筑面积分别为 542.60 平方米、1,563.15 平方米、1,563.15 平方米，本次评估测算房地产分层建筑面积委托人提供相关情况说明为准，如与实际不一致，本报告评估结果应做相应调整，提请报告使用人予以关注。

6、根据国务院于 2015 年 11 月 11 日批复上海市《关于撤销闸北区建制将原闸北区行政区域划入静安区的请示》，同意上海市闸北区其行政区域并入上海市静安区。本次评估报告中所涉相关描述仍以相关登记信息为准，提请评估报告使用人予以关注。

(六)至评估基准日，产权持有人承诺，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及产权持有人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**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、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其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及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监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构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、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

5、本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效。

6、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2022 年 8 月 30 日止）。

9、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路816号C楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为2021年9月22日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市虹口区东体育会路816号置汇谷C楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013

（以下无正文）



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路816号C楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：

资产评估师  
颜继军  
(资产评估师) 颜继军

资产评估师  
罗伟忠  
(资产评估师) 罗伟忠

其他评估人员：

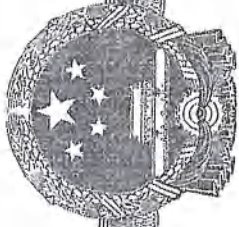
2021年9月22日



## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、上海开开（集团）有限公司企业法人营业执照；
- 2、上海雷允上药业西区有限公司企业法人营业执照；
- 3、《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第019884号]；
- 4、上海开开（集团）有限公司第四届董事会2021年第9次会议决议[（开集）董决字第（2021-9-3）号]；
- 5、上海市静安区国有资产监督管理委员会《关于开开集团拟通过协议转让方式转让江场西路、武定路两处房产的批复》（静国资委[2021]8号）；
- 6、现场勘察照片；
- 7、委托人承诺函；
- 8、产权持有人承诺函；
- 9、资产评估机构和资产评估人员承诺函；
- 10、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7号）；
- 11、证券期货相关业务评估资格证书；
- 12、评估人员资质证书；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照；
- 14、资产评估委托合同；
- 15、投资性房地产--房屋建筑物评估明细表。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000132266468E

证照编号: 00000000202107190064



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 上海开开(集团)有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 庄虔贇

经营范围

衬衫, 羊毛衫, 针棉织品, 服装鞋帽, 日用百货, 皮革用品, 纺织面料, 家用电器, 视听器材, 工艺品(除专项规定), 制冷设备, 收费停车场(筹建), 化工原料(除危险品), 化工产品(除危险品), 自营和代理经外贸部核准的公司进出口商品及技术除外, 经营进料加工和“三来一补”业务, 经营对销贸易和转口贸易, 自有房屋出租。  
【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】

注册资本 人民币70476.0000万元整

成立日期 1996年06月28日

营业期限 1996年06月28日至不约定期限

住所 上海市静安区江宁路575号401室



登记机关

2021年07月19日

编号: 1322664682021022200002

### 企业产权登记表

企业名称	上海开开(集团)有限公司			
国家出资企业	上海开开(集团)有限公司	企业级次	1	
注册地点	上海市-静安区	注册日期	1996-06-28	
注册资本(万元)	58000.00	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	静安区国有资产监督管理委员会	49350.00	49350.00	85.0900
2	上海静安国有资产经营有限公司	8650.00	8650.00	14.9100
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		58000.00	58000.00	100.00

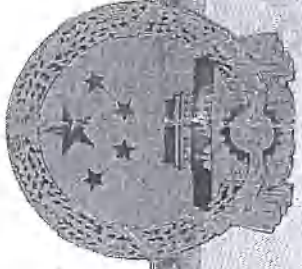
(专用章)

产权登记时间: 2021-02-22

打印时间: 2021-02-22

备注:

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任



# 营业执照

统一社会信用代码

9131010613281054XC

证照编号: 06000000202008200042

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 上海雷允上药业西区有限公司  
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人 张翔华

经营范围

中成药、中药饮片、中药材、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、麻醉药品(限罂粟壳)、第二类精神药品(制剂)、医疗用毒性药品(与经营范围相适应)、蛋白同化制剂、肽类激素批发,及其制品(除危险品)、日用百货、化妆品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品、玻璃仪器、家用电器、宠物用品、食用农产品、防护用品销售、会务会展服务、技术咨询、自有房产租赁、自有设备租赁,从事信息技术领域的技术开发、技术推广及技术咨询业务、技术转让,各类广告的设计、制作、代理、发布,从事货物及技术的进出口业务,道路运输(除危险品);以下限分支机构经营:  
【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】

注册资本 人民币13678.0000万元整

成立日期 1990年12月13日

营业期限 1990年12月13日至 不约定期限

住所 上海市静安区新闻路921号202室



不得复制, 盖章有效

此证仅用于办理向市场监督管理部门



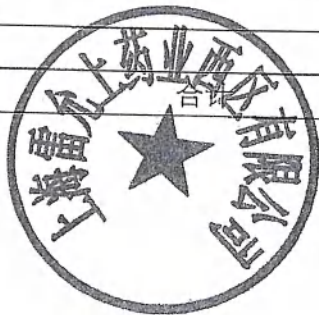
登记机关

2020年08月20日

编号: 13281054X2020072900001

## 企业产权登记表

企业名称		上海雷允上药业西区有限公司		
国家出资企业		上海开开(集团)有限公司	企业级次	3
注册地点		上海市-静安区	注册日期	1990-12-13
注册资本(万元)		13678.00	组织形式	有限责任公司
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	上海开开实业股份有限公司	13678.00	13678.00	100.0
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
		13678.00	13678.00	100.00



(专用章)



产权登记时间: 2020-07-29

打印时间: 2020-07-31

备注:

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任



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。

不动产登记

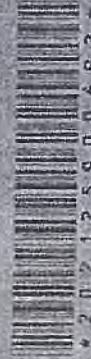
不动产登记簿



登记机构专用章

(06)

2021年08月26日



\* 2 0 2 1 2 5 9 0 0 6 9 3 \*

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002897063



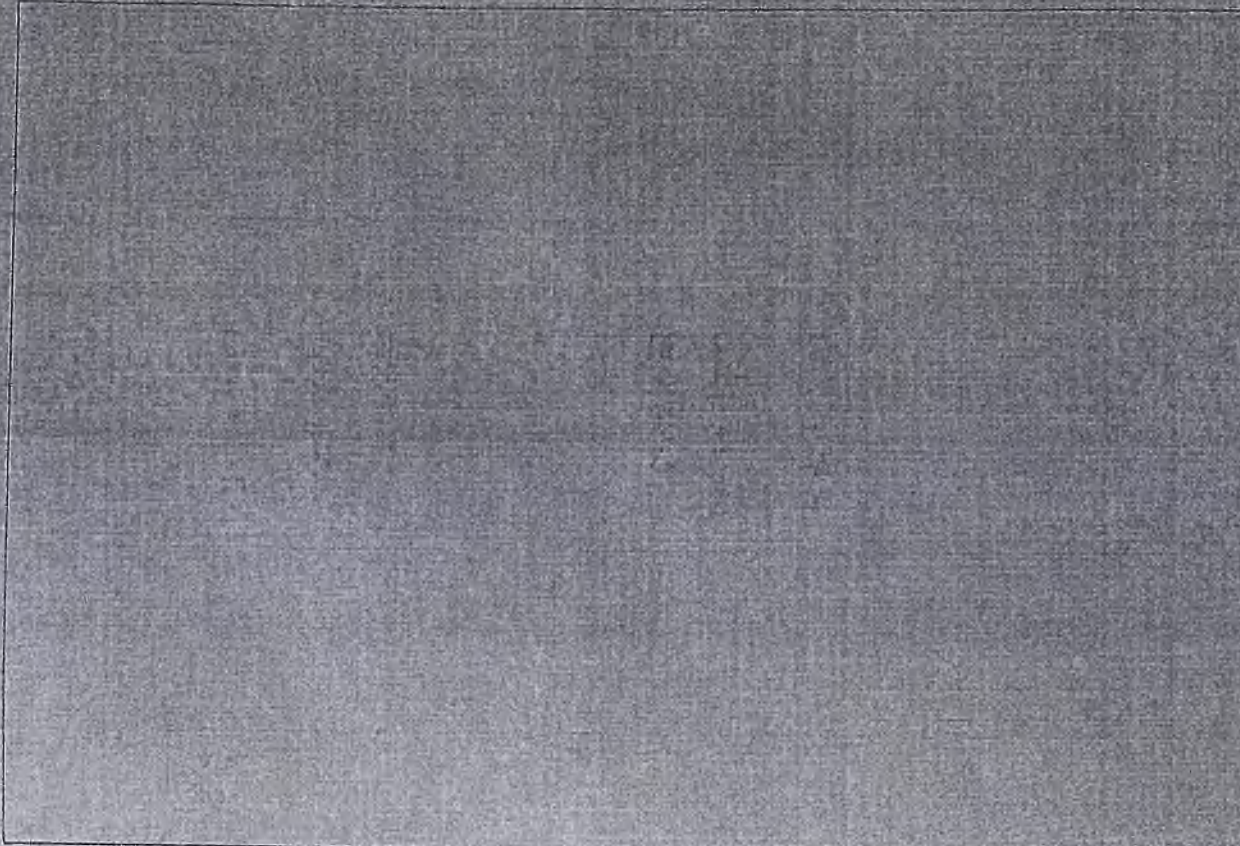




沪 ( 2021 ) 静字 不动产权第 019884 号

附 记

权利人	上海开开(集团)有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	江场西路299弄8-13号1_3层	
不动产单元号	310108009001GB00018F00190001	
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、宾馆/房屋用途: 店铺	
面积	宗地面积: 51849.00平方米/ 建筑面积: 3668.76平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2009年05月18日起2049年05月17日止	
权利其他状况	土地状况: 土地坐落: 闸北区大宁路街道327街坊40丘; 土地用途: 商业、办公、宾馆/房屋用途: 店铺; 土地权利性质: 出让; 房屋坐落: 静安区大宁路街道327街坊40丘; 房屋用途: 商业、办公、宾馆/房屋用途: 店铺; 房屋层数: 17层; 房屋竣工日期: 2011年。	





附图页



通过“随申办”扫码查看房屋平面图



通过“随申办”扫码查看地籍图

# 上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统共查阅到房屋、土地、文件3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

## 房屋状况及产权人信息

No:202109131200

房屋坐落	江场西路299弄8-13号1_3层		
幢号		部位	1_3层
建筑面积	3668.76	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2011年
房屋用途	店铺	总层数	17
权利人	上海开开(集团)有限公司		
共有人及共有情况	上海市不动产登记		
房地产权证号	沪(2021)静字不动产权第010884号		
受理日期	2021-08-23	资料查调专用章	2021-08-26
备注			

查询日期: 2021年09月10日09点05分54秒

# 上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统共查阅到房屋、土地、文件3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

## 土地状况信息

No:202109131201

土地坐落	江场西路299弄8-13号1 3层		
土地宗地号	闸北区大宁路街道327街坊40丘		
使用期限	2009-05-18至2049-05-17止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	商业、办公、宾馆
宗地(丘)面积	51849.00	使用权面积	0.00
独用面积	0.00	分摊面积	0.00
权利人	上海开开(集团)有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2021)静字不动产权第019884		
受理日期	2021-08-23	核准日期	2021-08-26
备注			

查询日期: 2021年09月10日09点05分54秒

# 上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统共查阅到房屋、土地、文件3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

## 文件登记信息

No: 202109131202

申请人	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行 上海中铁市北投资发展有限公司		
房地产坐落	江场西路299弄1号等		
文件名称	承诺书	文件号	
登记证明号	闸201008015945		
受理日期	2010-11-19		
备注	在房屋建设工程抵押权预告登记“期房转现房”时,应归物业管理区域内全体业主所有的配套设施		



查询日期: 2021年09月10日09点05分54秒

**关于上海市静安区（原闸北区）江场西路  
299弄 8-13号 1\_3层店铺房地产的情况说明**

上海申威资产评估有限公司：

2020年9月17日，上海静安国有资产经营有限公司通过司法拍卖的方式取得了上海市静安区（原闸北区）江场西路299弄8-13号1\_3层店铺房地产，并于2020年11月25日取得了沪（2020）静字不动产权第021551号《上海市不动产权证书》。2021年8月26日，上海静安国有资产经营有限公司通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路299弄8-13号1\_3层店铺房地产注入上海开开（集团）有限公司，并且办理了不动产交易手续，上海开开（集团）有限公司成为上述不动产的权利人，并取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第019884号]。根据相关不动产权证附图页房屋建筑面积测算表记载以及我司自行测算，上海市静安区（原闸北区）江场西路299弄8-13号1\_3层店铺房地产1层、2层、3层建筑面积分别为542.60平方米、1,563.15平方米、1,563.15平方米。

特此说明！

上海开开（集团）有限公司

2021年8月26日



# 上海开开（集团）有限公司

(开集)董决字第(2021-9-3)号

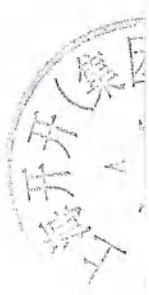
## 第四届董事会 2021 年第 9 次会议决议

根据《公司法》及本公司章程的有关规定，上海开开（集团）有限公司第四届董事会本年度第 9 次会议于 2021 年 9 月 7 日在集团公司会议室召开。本次会议应到会董事 7 人，实际到会董事 7 人。监事会成员列席会议。会议的召开和程序符合《公司法》的有关规定。会议审议并通过如下决议：

为推进集团大健康产业转型发展战略，落实医药、医疗、医养三轮驱动发展策略，紧抓企业改革发展新机遇，为大健康发展增加和储备不动产资源，减少与控股企业日常关联交易。经董事会审议，原则同意开开集团转让武定路 1130 号 1 层、1132 号 1 层、1134 号 1 层、1136 号 1 层、1138 号 1 层、1142 号 1-2 层，江场西路 299 弄 8-13 号 1-3 层房产，受让方分别为上海开开实业股份有限公司和上海雷允上药业西区有限公司。同时聘请专业资产评估公司对房产进行评估，转让价格不低于区国资委核准备案的评估价。根据国资监管要求，上述事项报区国资委审批。

以上事项表决结果：同意 7 人，占董事总数 100%。

特此决议

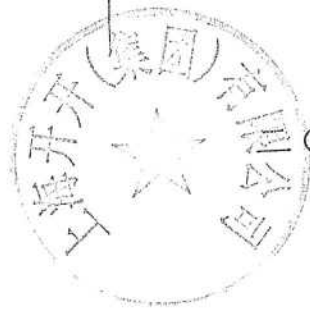


(此页为签字页)

董事长: 刘俊

董事: 高华 李芳

陈冲 孙 斌 董 颖



〇二一年九月七日

有限公司



# 上海市静安区国有资产监督管理委员会文件

静国资委产〔2021〕8号

## 上海市静安区国有资产监督管理委员会 关于开开集团拟通过协议转让方式转让 江场西路、武定路两处房产的批复

上海开开（集团）有限公司：

你公司报来《关于拟通过协议转让方式转让江场西路299弄8-13号1-3层、武定路1142号等两处房产的请示》（开集〔2021〕27号）收悉，经区政府同意，现就你公司请示内容批复如下：

（一）原则同意开开集团以不低于经国资备案（核准）的评估价格，以非公开协议转让方式，将江场西路299弄8-13号1-3层转让给雷允上公司，将武定路1130号1层、1132号1层，1134号1层、1136号1层、1138号1层、1142号1-2层等房产转让给开开实业。

(二) 受让主体收购房产后，要结合房屋租赁相关规定和全面预算工作要求，加强对收购后房产的管理，切实发挥房产资源在促进开开集团大健康产业发展中的积极作用。

(三) 交易双方按照相关法律法规及国资监管规定规范操作。

上海市静安区国有资产监督管理委员会

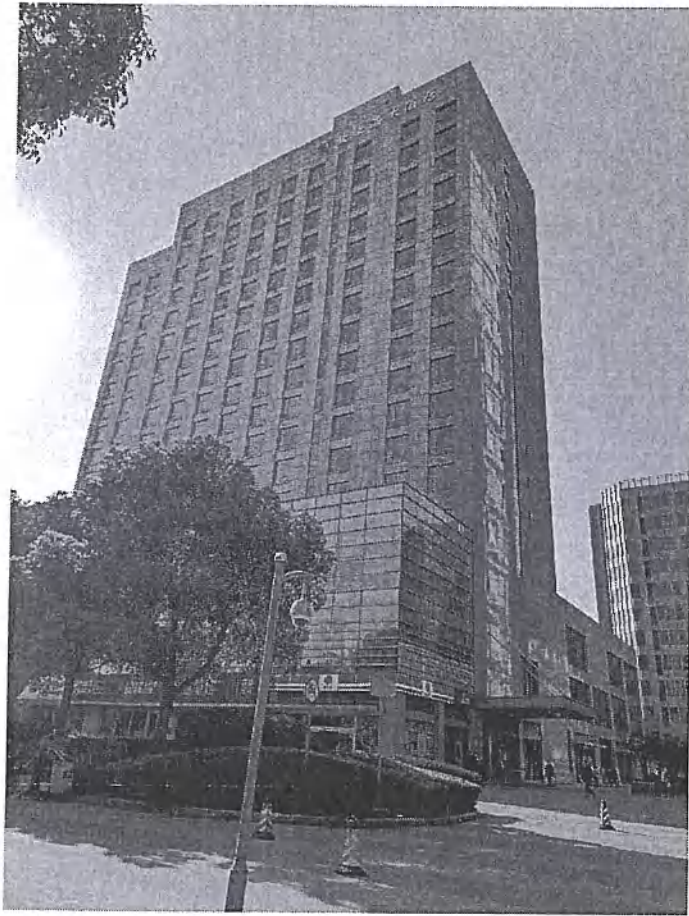
2021年9月15日



上海市静安区国有资产监督管理委员会办公室

2021年9月15日印发

现场勘察照片



现场照片一



现场照片二

现场勘察照片



现场照片三



现场照片四

现场勘察照片



现场照片五



现场照片六

# 上海市静安区资产评估项目委托方承诺函

上海申威资产评估有限公司：

因拟资产转让涉及的房地产市场价值事宜，上海开开（集团）有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的上海市静安区（原闸北区）江场西路299弄8-13号1-3层商业房地产市场价值进行评估。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资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，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，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；
- 10、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海开开（集团）有限公司

（评估委托方印章）

（委托方法定代表人签字）

二〇二一年九月十日



# 上海市静安区资产评估项目委托方承诺函

上海申威资产评估有限公司：

因拟资产转让涉及的房地产市场价值事宜，上海雷允上药业西区有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1-3 层商业房地产市场价值进行评估。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资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，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，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；
- 10、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海雷允上药业西区有限公司

(评估委托方印章)

\_\_\_\_\_  
(委托方法定代表人签字)

二〇二一年九月十日



## 上海市静安区资产评估项目占有方承诺函

上海申威资产评估有限公司：

因拟资产转让涉及的房地产市场价值事宜，上海开开（集团）有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方名下的上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1-3 层商业房地产市场价值进行评估。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、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 10、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海开开（集团）有限公司

（资产占有方印章）

（占有方法定代表人签字）

二〇二一年九月十日





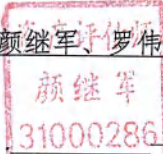
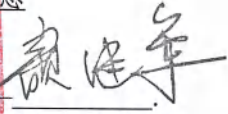
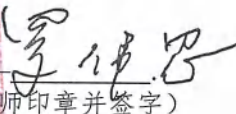
# 上海市静安区资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

上海静安国有资产经营有限公司：

受贵方委托，以2021年08月31日为评估基准日，上海申威资产评估有限公司组织注册资产评估师颜继军、罗伟忠等人对贵方因拟以资产转让涉及的房地产市场价值事宜所涉及的上海市静安区江场西路299弄8-13号1-3层商业房地产市场价值进行了清查核实、评定估算，并形成了沪申威咨报字〔2021〕第0558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资产占有方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各类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；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：颜继军、罗伟忠

  
颜继军  
31000286  
(注册资产评估师印章并签字)  
  
罗伟忠  
(注册资产评估师印章并签字)  


上海申威资产评估有限公司

  
(资产评估机构印章)  
  
(评估机构法定代表人签字)

二零二一年九月十日

# 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. 上海东洲资产评估有限公司
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. 上海富申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. 上海琳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. 上海宏大信宇资产评估有限公司
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. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

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基本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。



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

# 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

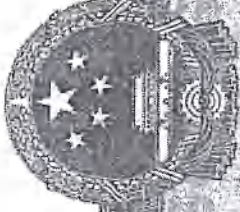
上海申威资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证监编号：0210073007

证号：0000105





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101091329001907

证照编号: 09000000202108250059



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 上海申威资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马丽华

经营范围

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估  
或者项目评估; 生产设备租赁转让(不得从事金融租赁), 商务信息  
咨询(除经纪)

【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】

注册资本 人民币200,000.00万元整

成立日期 1992年07月19日

营业期限 1992年07月19日至 2038年08月19日

住所 上海市虹口区东体育会路860号2号楼202室



登记机关

2021年08月25日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：颜继军

性别：男

登记编号：31000286



单位名称：上海申威资产评估有限公司



初次执业登记日期：2002-05-24

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：

*颜继军*

本人印鉴：



打印日期：2021-05-28

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://cas.ces.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗伟忠

性别：男

登记编号：31000290



单位名称：上海申威资产评估有限公司



初次执业登记日期：2002-05-24

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：

*罗伟忠*

本人印鉴：



打印日期：2021-06-23



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.caa.org.cn>



# 资产评估委托合同

沪申威评报字(2021)第0558号

本委托合同确认上海开开(集团)有限公司、上海雷允上药业西区有限公司(以下简称委托人)委托上海申威资产评估有限公司(以下简称受托人)就其所委托的上海市静安区(原闸北区)江场西路299弄8-13号1-3层商业房地产的市场价值进行评估,并将有关事项约定如下:

## 一、基本事项

1、评估目的:(在“□”中打√确认评估目的的类型)

- |                                     |  |                                 |                                 |
|-------------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 股权转让       | <input type="checkbox"/> 破产清算            | <input type="checkbox"/> 歇业清算   | <input type="checkbox"/> 非同比例增资 |
| <input type="checkbox"/> 企业合并       | <input type="checkbox"/> 企业分立            | <input type="checkbox"/> 资产出资   | <input type="checkbox"/> 非同比例减资 |
| <input type="checkbox"/> 股份制改制      | <input type="checkbox"/> 组建股份公司          | <input type="checkbox"/> 组建有限公司 | <input type="checkbox"/> 决策参考   |
| <input type="checkbox"/> 股权收购       | <input checked="" type="checkbox"/> 资产转让 | <input type="checkbox"/> 资产置换   | <input type="checkbox"/> 资产收购   |
| <input type="checkbox"/> 资产拍卖       | <input type="checkbox"/> 资产租赁            | <input type="checkbox"/> 资产抵押   | <input type="checkbox"/> 资产担保   |
| <input type="checkbox"/> 以非货币资产偿还债务 | <input type="checkbox"/> 涉讼资产评估          | <input type="checkbox"/> 法院处置资产 | <input type="checkbox"/> 仲裁     |
| <input type="checkbox"/> 有限责任公司改制   | <input type="checkbox"/> _____           |                                 |                                 |

2、评估对象:(在“□”中打√确认)

- 资产组合  股东全部权益  股东部分权益  单项资产  
 资产和负债(净资产)  \_\_\_\_\_

3、评估范围:(在“□”中打√确认)

- 全部资产和负债  经审计后资产负债表上的资产和负债

上海市静安区(原闸北区)江场西路299弄8-13号1-3层商业房地产 ( 详见评估申报明细表)

4、评估基准日:本次评估基准日为2021年8月31日。

5、价值类型:(在“□”中打√确认)

- 市场价值  残余价值  清算价值  投资价值  在用价值  \_\_\_\_\_

6、资产评估报告使用范围:

本委托合同约定资产评估报告仅供委托人及法律、行政法规另有规定的使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本委托合同约定资产评估报告仅用于上海开开(集团)有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区(原闸北区)江场西路299弄8-13号1-3层商业房地产的市场价值。评估结论的使用有效期为自评估基准日起壹年有效。

7、评估报告提交期限和方式:

评估报告提交期限:资产评估报告相关盖章资料齐全并且通过审核备案后五个工作日

评估报告提交方式:  快递  面交  转交  其他

## 二、服务费金额及支付方式

1、本项资产评估费为(人民币)叁万捌仟元整,出差外省市或上海郊区(县)的

差旅费、住勤费等另计人民币零元，合计人民币（含增值税大写）叁万捌仟元整，由委托人（上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司各自承担评估费用的50%）负责向受托人支付。

2、上述服务费在本委托合同经双方签章后，委托人应支付全部评估费用的 50%，待评估报告交付时一次支付余款。

### 三、双方的责任与义务

根据《中华人民共和国民法典》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估委托合同》特制定本委托合同。

#### （一）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、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、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，受托人有权拒绝履行评估委托合同。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人违反本委托合同约定，不当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任何责任。

4、受托人对委托人提供的评估资料负有保密责任。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及评估资料向委托人、被评估单位外的第三方提供或公开（法律、行政法规另有规定的除外）。

5、因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，并可要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已完成的工作量支付相应的评估费用。

6、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，受托人有权单方解除资产评估委托合同，且本合同约定的评估费用照常全额收取。

#### （二）委托方责任与义务

1、委托人应如实披露相关信息，应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、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；委托人或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、作为资产评估程序的一部分，委托人和其他相关当事人应各自按行业主管部门及受托方人要求，出具资产评估的《承诺函》及《资产评估有关事项说明》（样本由受托人另行提供），对评估事项等情况作详尽必要的承诺。同时应根据受托人要求，对其所提供的材料以签字、盖章或者其他法律允许的方式进行确认。

4、委托人应按照本委托合同约定条件向受托人支付评估费用。非因受托人原因造成资产评估业务终止、解除的，委托人应当按照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。

5、未征得受托人书面同意，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、行政法规另有规定的除外）

6、本委托合同约定，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。

#### 四、 委托合同的变更

1、签约双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订委托合同。

2、评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约双方应协商签订补充合同或者重新签订委托合同。

#### 五、 违约责任和争议解决

1、签约任何一方不履行委托合同约定或不完全履行约定的，应按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、因不可抗力致使一方无法履行本委托合同的，应根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

3、有关本委托合同的一切争议应通过友好协商解决，如果协商不成的，应提交受托人所在地有司法管辖权的人民法院审理。争议期间，各方仍应继续履行未涉争议的条款。

六、本委托合同一式三份，经双方签署后生效，委托人执两份、受托人执一份，具有同等法律效力。

#### 七、其他约定

委托方联系人：赵国平 13585586890

（以下无正文）

委托人(盖章): 上海开开(集团)有限公司  
法定代表人:

地址: 上海市静安区江宁路575号401室

邮编

联系电话:

联系人:

传真:

受托人: 上海申威资产评估有限公司  
法定代表人:

地址: 上海市东体育会路816号C座

联系人:

邮编: 200083

电话: (021) 31273006

传真: (021) 31273013

开户银行: 农行闸北支行营业部

银行账号: 033348-00040016525

签订日期: 2021年9月5日

签订地点:

上海七二九

委托人(盖章): 上海雷允上药业西区有限公司

法定代表人:

地址: 上海市静安区新闻路921号202室

邮编:

联系电话:

联系人:

传真:

(本页无正文)

有限公司

# 资产评估结果--汇总表

评估基准日：2021年08月31日

表1

共1页 第1页  
金额单位:人民币万元

产权持有人：上海开开（集团）有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额	9,475.68	10,922.61	1,446.93	15.27
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	9,475.68	10,922.61	1,446.93	15.27
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	9,475.68	10,922.61		15.27
	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

项目负责人：颜继军



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2021年 08月 31日

表2

共 2 页 第 1 页

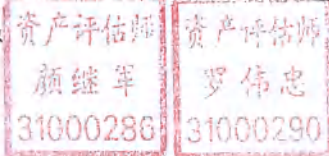
金额单位: 人民币元

产权持有人: 上海开开(集团)有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	94,756,824.00	109,226,079.00	14,469,255.00	15.27
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	94,756,824.00	109,226,079.00	14,469,255.00	15.27
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	94,756,824.00	109,226,079.00	14,469,255.00	15.27

评估机构: 上海申威资产评估有限公司

评估人员: 颜继军、罗伟忠



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2021年 08月 31日

表2

共 2 页 第 2 页

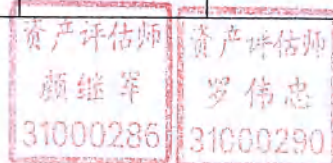
金额单位: 人民币元

产权持有人: 上海开开(集团)有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利(应付利润)				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产				

评估机构: 上海申威资产评估有限公司

评估人员: 颜继军、罗伟忠



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年08月31日

表4

产权持有人：上海开开（集团）有限公司

共1页 第1页

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	94,756,824.00	109,226,079.00	14,469,255.00	15.27
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
19	4	非流动资产合计	94,756,824.00	109,226,079.00	14,469,255.00	15.27

被评估单位填表人：赵国平

# 投资性房地产评估汇总表

评估基准日: 2021年 08月 31日

产权持有人: 上海开开(集团)有限公司

表4-5

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

序号	编号	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	94,756,824.00	94,756,824.00	109,226,079.00	109,226,079.00	14,469,255.00	14,469,255.00	15.27	15.27
2		房屋减值准备								
3		投资性房地产-房屋净额	94,756,824.00	94,756,824.00	109,226,079.00	109,226,079.00	14,469,255.00	14,469,255.00	15.27	15.27
4	4-5-2	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								
7	4-5	投资性房地产净额	94,756,824.00	94,756,824.00	109,226,079.00	109,226,079.00	14,469,255.00	14,469,255.00	15.27	15.27

被评估单位填表人: 赵国平

填表日期: 2021年 09月 03日

评估人员: 颜继军、罗伟忠





# 投资性房地产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2021年 08月 31日

产权持有人: 上海开开(集团)有限公司

表4-5-1  
共1页 第1页  
金额单位:人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	评估原值	成新率%	评估净值	增值率 %	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区(原闸北区)江场西路299弄8-13号1-3层店铺房地	钢混	2011年	平方米	3,668.76	25,828.00	94,756,824.00	94,756,824.00	109,226,079.00	100	109,226,079.00	15.27	29,772.00	
2															
3															
4															
5															
6															

评估人员: 颜继军、罗伟忠



评估机构: 上海申威资产评估有限公司

上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的  
上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层  
商业房地产市场价值资产评估说明

沪申威评报字〔2021〕第0558号

上海申威资产评估有限公司

2021年9月22日

## 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
一、 委托人、产权持有人与资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
二、 关于经济行为的说明.....	6
三、 关于评估对象和评估范围的说明.....	6
四、 关于评估基准日的说明.....	8
五、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	8
六、 资产清查核实情况说明.....	9
七、 资料清单.....	10
第三部分 资产评估说明.....	13
第一章 评估对象与评估范围说明.....	13
一、 评估对象与评估范围内容.....	13
二、 企业申报的全部资产情况.....	13
第二章 资产核实情况总体说明.....	15
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	15
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	16
三、 核实结论.....	16
第三章 评估的方法的选择.....	17
一、 评估方法的选择.....	17
二、 评估方法.....	18

第四章 评估技术说明.....	19
一、市场比较法.....	20
二、收益法.....	26
第五章 评估结论.....	32

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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。

上海申威资产评估有限公司

2021 年 9 月 22 日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估 报告使用人概况

#### （一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：上海开开（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132266468E

住 所：上海市静安区江宁路 575 号 401 室

法定代表人：庄虔贇

注册资本：人民币 70,476.00 万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：1996 年 06 月 28 日

营业期限：1996 年 06 月 28 日至不约定期限

经营范围： 衬衫，羊毛衫，针棉织品，服装鞋帽，日用百货，  
皮革用品，纺织面料，家用电器，视听器材，工艺品（除专项规定），  
制冷设备，收费停车场（配建），化工原料（除危险品），化工产  
品（除危险品），自营和代理经外经贸部核准的公司进出口商品目  
录内商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及  
技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转  
口贸易，自有房屋出租。【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）委托人概况

企业名称：上海雷允上药业西区有限公司

统一社会信用代码：9131010613281054XC

住 所：上海市静安区新闻路 921 号 202 室

法定代表人：张翔华

注册资本：人民币 13,678.00 万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：1990 年 12 月 13 日

营业期限：1990 年 12 月 13 日至不约定期限

经营范围：中成药、中药饮片、中药材、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、麻醉药品（罂粟壳）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（与经营范围相适应）、蛋白同化制剂、肽类激素批发，食品、酒类商品、医疗器械、健身器材、日用百货、化妆品、工艺品（象牙及其制品除外）、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）、玻璃仪器、家用电器、宠物用品、食用农产品、劳防用品销售，会务会展服务，营养健康咨询服务，公关活动组织策划，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），自有房产租赁，自有设备租赁，从事信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，各类广告的设计、制作、代理、发布，从事货物及技术的进出口业务，道路货物运输（除危险品）；以下限分支机构经营：本经营场所内从事图书报刊的零售。【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】。

### （三）委托人与产权持有人关系

委托人上海雷允上药业西区有限公司系产权持有人上海开开（集团）有限公司的控股企业。

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的、法律法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

## 二、关于经济行为的说明

根据上海开开（集团）有限公司第四届董事会 2021 年第 9 次会议决议[（开集）董决字第（2021-9-3）号]、上海市静安区国有资产监督管理委员会《关于开开集团拟通过协议转让方式转让江场西路、武定路两处房产的批复》（静国资委[2021]8 号）以及《资产评估委托合同》，上海开开（集团）有限公司拟资产转让，由上海开开（集团）有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的位于上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、上海开开（集团）有限公司第四届董事会 2021 年第 9 次会议决议[（开集）董决字第（2021-9-3）号]；

2、上海市静安区国有资产监督管理委员会《关于开开集团拟通过协议转让方式转让江场西路、武定路两处房产的批复》（静国资委[2021]8 号）；

3、资产评估委托合同。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象和范围是上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）。

### 1、建筑物基本状况

2021 年 9 月 6 日，上海开开（集团）有限公司相关人员对其拟以资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产进行了现场勘察，勘察情况如下：

上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，属于



“中铁中环时代广场”办公楼配套商业用房，“中铁中环时代广场”地处上海市静安区江场西路与万荣路交界处，房屋平面呈 L 型，为一幢高层商办楼。

其所在建筑物地上共 17 层，其中 1-3 层为商业裙房、4 层及以上为办公楼，建筑物采用钢混结构，现浇楼地面、平屋顶。评估对象位于第 1-3 层部位，房屋用途为店铺。其中底层四开间门面位于该幢办公楼北侧，每开间宽约 4.5-5.0 米，进深约 25 米，层高约 4.5 米；二层及三层店铺平面呈 L 型，现内部已装修改造为“上海市北高新门诊部及体检中心”经营使用，建筑物干挂大理石外墙面（部分玻璃幕墙），铝合金窗，入口处无框玻璃大门、底层沿街大平面式落地玻璃橱窗，室内根据商业经营使用要求进行二次装饰及设施、设备配置，并布置广告招牌，公共部位地砖地面，上下楼层间消防楼梯相连（并配置垂直电梯两部）、石膏板吊顶（部分刷涂料），涂料内墙面（部分装饰板饰面），金属格栅日光灯照明（部分筒灯照明）、VRV 吸顶式空调。

房地产竣工于 2011 年，水、电、通讯等设施齐全。

## 2、土地基本状况

四至：所在宗地东近江场二路、南近汶水路、西临万荣路、北临江场西路，两面临路；

形状：地块形状呈近似长方形；

开发程度：宗地红线外“七通”（即道路通、供电通、电讯通、燃气通、供水通、排雨水通、排污水通及宗地内场地平整）；

国有建设用地使用权使用期限：2009 年 05 月 18 日起至 2049 年 05 月 17 日止。

## 3、权益状况

根据《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产

权第019884号]记载房地产登记的具体情况如下：

- (1) 不动产权利人：上海开开（集团）有限公司
- (2) 共有情况：单独所有
- (3) 坐落：江场西路299弄8-13号1\_3层
- (4) 不动产单元号：310108009001GB00018F00190001
- (5) 权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权
- (6) 土地权利性质：出让
- (7) 土地用途：商业、办公、宾馆
- (8) 房屋用途：店铺
- (9) 房屋建筑面积：3,668.76平方米
- (10) 宗地面积：51,849.00平方米
- (11) 土地地号：闸北区大宁路街道327街坊40丘
- (12) 国有建设用地使用权使用期限：2009年05月18日起至2049年05月17日止
- (13) 室号部位：1\_3层
- (14) 房屋类型：店铺
- (15) 房屋总层数：17层
- (16) 房屋竣工日期：2011年

上述列入评估范围的房地产建筑面积及相应分摊的土地使用权面积根据《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第019884号]记载的房屋建筑面积及相应分摊的土地使用权面积确定，与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、关于评估基准日的说明

本次资产评估的评估基准日是2021年8月31日，评估基准日根据本次经济行为的性质，并尽可能与评估目的的计划实现日较为接近而确定。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产室内已进行内部二次装饰。

2、上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产现状室内底层已按照餐饮及零售格局重新砌隔墙、进行分割使用，二层、三层已按照体检及医疗格局重新砌隔墙、进行分割使用。

3、根据上海市静安区不动产登记中心查询的《上海市不动产登记簿》记载，上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产未设定抵押、权利限制等信息。

4、根据《关于上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产的情况说明》记载，2020 年 9 月 17 日上海静安国有资产经营有限公司通过司法拍卖的方式取得了上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，并于 2020 年 11 月 25 日取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2020）静字不动产权第 021551 号]。2021 年 8 月 26 日，上海静安国有资产经营有限公司通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产注入上海开开（集团）有限公司，并且办理了不动产交易手续，上海开开（集团）有限公司成为上述不动产的权利人，并取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]。根据相关不动产权证附图页房屋建筑面积测算表记载并经我公司自行测算，上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产 1 层、2 层、3 层建筑面积分别为 542.60 平方米、1,563.15 平方米、1,563.15 平方米。

## 六、资产清查核实情况说明

我司相关人员 2021 年 9 月 6 日对评估范围内的上海市静安区江

场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）进行了核实和市场调查，并准备了评估相关资料。具体情况如下：

上述列入评估范围的房地产建筑面积及相应分摊的土地使用权面积根据我司提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]记载的房屋建筑面积及相应分摊的土地使用权面积确定，与委托评估时确定的范围一致。

### 七、资料清单

- 1.相关经济行为文件；
- 2.《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]；
- 3.其他与评估相关的资料。

以上提供的资料是为配合上海申威资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述提供资料的真实性负责。

（本页无正文）

委托人暨产权持有人：上海开开（集团）有限公司

法定代表人：



2021 年 9 月 6 日

（本页无正文）



委托人：上海雷允上药业西区有限公司

法定代表人：



2021 年 9 月 6 日

## 第三部分 资产评估说明

### 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

本次资产评估的对象和范围是上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区（原闸北区）江场西路299弄8-13号1\_3层商业房地产（房屋建筑面积为3,668.76平方米）。

#### 二、企业申报的全部资产情况

列入本次核实范围的全部资产为上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，具体分布地点及特点如下：

##### 1、建筑物基本状况

2021年9月6日，委托人陪同评估机构对其拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产进行了现场勘察，勘察情况如下：

评估对象位于上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层，属于“中铁中环时代广场”办公楼配套商业用房，“中铁中环时代广场”地处上海市静安区江场西路与万荣路交界处，房屋平面呈 L 型，为一幢高层商办楼。

评估对象所在建筑物地上共 17 层，其中 1-3 层为商业裙房、4 层及以上为办公楼，建筑物采用钢混结构，现浇楼地面、平屋顶。评估对象位于第 1-3 层部位，房屋用途为店铺。其中底层四开间门面位于该幢办公楼北侧，每开间宽约 4.5-5.0 米，进深约 25 米，层高约 4.5 米；二层及三层店铺平面呈 L 型，于评估基准日内部已装修改造为“上海市北高新门诊部及体检中心”经营使用，建筑物干挂

大理石外墙面（部分玻璃幕墙），铝合金窗，入口处无框玻璃大门、底层沿街大平面式落地玻璃橱窗，室内根据商业经营使用要求进行二次装饰及设施、设备配置，并布置广告招牌，公共部位地砖地面，上下楼层间消防楼梯相连（并配置垂直电梯两部）、石膏板吊顶（部分刷涂料），涂料内墙面（部分装饰板饰面），金属格栅日光灯照明（部分筒灯照明）、VRV 吸顶式空调。

评估对象房地产竣工于 2011 年，水、电、通讯等设施齐全。

经评估人员现场查勘，评估对象结构完好，维护保养状况较好。

## 2、土地基本状况

四至：评估对象所在宗地东近江场二路、南近汶水路、西临万荣路、北临江场西路，两面临路；

形状：地块形状呈近似长方形；

开发程度：宗地红线外“七通”（即道路通、供电通、电讯通、燃气通、供水通、排雨水通、排污水通及宗地内场地平整）；

国有建设用地使用权使用期限：2009 年 05 月 18 日起至 2049 年 05 月 17 日止

## 3、评估对象权益状况

根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]记载房地产登记的具体情况如下：

- （1）不动产权利人：上海开开（集团）有限公司
- （2）共有情况：单独所有
- （3）坐落：江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层
- （4）不动产单元号：310108009001GB00018F00190001
- （5）权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权
- （6）土地权利性质：出让



- (7) 土地用途：商业、办公、宾馆
- (8) 房屋用途：店铺
- (9) 房屋建筑面积：3,668.76 平方米
- (10) 宗地面积：51,849.00 平方米
- (11) 土地地号：闸北区大宁路街道 327 街坊 40 丘
- (12) 国有建设用地使用权使用期限：2009 年 05 月 18 日起至  
2049 年 05 月 17 日止
- (13) 室号部位：1\_3 层
- (14) 房屋类型：店铺
- (15) 房屋总层数：17 层
- (16) 房屋竣工日期：2011 年

上述列入评估范围的房地产建筑面积及相应分摊的土地使用权面积根据企业提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]记载的房屋建筑面积及相应分摊的土地使用权面积确定，与委托评估时确定的范围一致。

## 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，我公司成立了资产评估核实小组，并于 2021 年 9 月 6 日开始工作。

在产权持有人已经自查的基础上，评估小组进入现场。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；然后会同企业有关人员对资产评估申报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及相关负债的真实性，做到不重、不漏。

评估小组对待评资产核实后汇总分析各科目的核实情况，确定

核实结果是否与申报记录存在差异，确定是否存在产权不清晰的资产。

评估小组于 2021 年 9 月 7 日结束资产核实工作。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法。

1、评估对象室内已进行内部二次装饰，本次评估不考虑评估对象室内二次装饰工程价值。

2、评估对象上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产现状室内底层已按照餐饮及零售格局重新砌隔墙、进行分割使用，二层、三层已按照体检及医疗格局重新砌隔墙、进行分割使用，本次评估不考虑未来按照法定用途及室内格局恢复隔墙的费用。

3、根据上海市静安区不动产登记中心查询的《上海市不动产登记簿》记载，评估对象上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产未设定抵押、权利限制等信息。

4、根据《关于上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产的情况说明》记载，2020 年 9 月 17 日上海静安国有资产经营有限公司通过司法拍卖的方式取得了上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，并于 2020 年 11 月 25 日取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2020）静字不动产权第 021551 号]。2021 年 8 月 26 日，上海静安国有资产经营有限公司通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产注入上海开开（集团）有限公司，并且办理了不动产交易手续，上海开开（集团）有限公司成为上述不动产的权利人，并取得了《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第 019884 号]。根据相关不动产权证附图页房屋建筑面积测算表记载并经我公司自行测算，上海市静安

区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产 1 层、2 层、3 层建筑面积分别为 542.60 平方米、1,563.15 平方米、1,563.15 平方米。

### 三、核实结论

经核实，列入评估范围全部资产为上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产，核实结果与企业申报内容一致。

## 第三章 评估方法的选择

### 一、评估方法的选择

房地产通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法等：

(1)市场比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

评估对象为商业用房，在评估基准日的近期有较多的类似房地产出售的交易案例，适宜采用市场比较法进行评估。

(2)收益法：该方法适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些评估对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

评估对象为商业用房，租赁活跃，具有经济收益且未来的收益和风险可以预测，适宜采用收益法进行评估。

(3)成本法：新近开发完成的房地产（简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产（简称旧的房地产）、正在开发的

房地产（即在建工程）、计划开发的房地产（如期房），都可以采用成本法进行评估。成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。

评估对象为整幢大楼中的部分商业用房，虽然可采用成本法进行测算，但测算结果与市场比较法和收益法相比较差异较大，故不具备成本法选用条件，因此不选用成本法作为本次评估的方法。

(4)假设开发法：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法等成本以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地、典型的各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修。如果是拆除重建、则属于毛地的范畴）。

评估对象为已经建成的商业用房，因此不选用假设开发法作为本次评估的方法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合本次评估目的，采用市场比较法、收益法对上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产的市场价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

## 二、评估方法

本次委托评估的主要为商业类房地产的市场价值，评估技术思路与方法如下：

根据市场调查，周边有较多类似房地产出售、出租收益的案例，本次评估采用市场比较法、收益法进行评估。

1、市场法又称市场比较法，是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物成交价格×(委估物评估基准日价格指数/参照物成交价格时间价格指数)×(正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数)×(委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数)×(委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数)

2、收益法：

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \frac{A}{(R - S)} \times \left( 1 - \left( \frac{1 + S}{1 + R} \right)^n \right)$$

A—未来第i年的净现金流(元/平方米)；

R—折现率(%)；

n—未来可获收益的年限(年)；

S—租金递增率。

#### 第四章 评估技术说明

评估对象商业房地产的评估测算(以上海市静安区(原闸北区)江场西路299弄8-13号1层商业房地产为例)

##### 一、市场比较法

1、市场比较法评估公式：

评估价值=参照物成交价格×(委估物评估基准日价格指数/参照物成交价格时间价格指数)×(正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数)×(委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数)×(委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数)

## 2、评估测算过程

### (1) 比较实例的选择:

	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	上海市静安区阳城路398号1-2层商业房地产	上海市静安区万荣路近江场西路1层商业房地产	上海市静安区汾西路1号101室商业房地产
成交日期	2020-06-1	2021-03-18	2019-9-24
交易情况	上海市澜思网上房地产信息系统成交案例	上海58同城网上房地产系统挂牌案例	上海市澜思网上房地产信息系统成交案例
建筑面积(m <sup>2</sup> )	316.18	113.66	1,515.51
总价(万元)	1,360.00	500.00	5,613.00
含税单价(元/m <sup>2</sup> )	43,013.00	43,991.00	37,037.00

### (2) 层次表外修正:

	修正前 含税单价 (元/平方米)	底层设定为	二层设定为	楼层修正系数	修正后 含税单价 (元/平方米)
案例 A	43,013.00	100	70	$1.18=100\div[(100+70)\div 2]$	50,604.00
案例 B	43,991.00	100	70	1.00	43,991.00
案例 C	37,037.00	100	70	1.00	37,037.00

### (3) 修正因素的说明:

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	上海市静安区(原闸北区)江场西路299弄8-13号1层商业房地产	上海市静安区阳城路398号1-2层商业房地产	上海市静安区万荣路近江场西路1层商业房地产	上海市静安区汾西路1号101室商业房地产
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2021-8-31	2020-06-1	2021-03-18	2019-9-24
竞得方	待估	上海澜思网上房地产系统成交案例	上海58同城网上房地产系统挂牌案例	上海澜思网上房地产系统成交案例
建筑面积(m <sup>2</sup> )	542.46	316.18	113.66	1,515.51
总价(万元)		1,360.00	500.00	5,613.00
修正后含税单价(元/m <sup>2</sup> )		50,604.00	43,991.00	37,037.00
区域状况	繁华程度	地处上海市静安区,属于上海市静安区永和阳城区域,周边商业、办公、居住聚集度高,	地处上海市静安区,属于上海市静安区,属于市北高新技术服务业园区商圈区域,周边商业、办公、居住聚集度一般,	地处上海市静安区,属于市北高新技术服务业园区商圈辐射区域,周边商业、办公、居住聚集度一般,

上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产市场价值资产评估说明

		集度较高,较繁华	繁华程度高	较高,较繁华	繁华程度一般
交通条件		位于上海市静安区,周边有十多条公交线路及轨道交通 1 号线,交通出行较便捷	位于上海市静安区,周边有十多条公交线路及轨道交通 7 号线,交通出行较便捷	位于上海市静安区,周边有十多条公交线路及轨道交通 1 号线,交通出行较便捷	位于上海市静安区,周边有十多条公交线路及轨道交通 1 号线,交通出行较便捷
基本设施状况		七通一平、基础设施配套较齐全	七通一平、基础设施配套较齐全	七通一平、基础设施配套较齐全	七通一平、基础设施配套较齐全
环境状况		周边为商业、办公以及居住区,环境质量较好	周边为商业、办公以及居住区,环境质量较好	周边为商业、办公以及居住区,环境质量较好	周边为商业、办公以及居住区,环境质量较好
城市规划		较有利	较有利	较有利	较有利
实物状况	临街状况	一面临内街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑面积	542.46	316.18	113.66	1,515.51
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业品质	普通	普通	普通	普通
	新旧程度	2011 年	2015 年	2011 年	2008 年
	装修装饰	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	约 4.50 米	约 4.50 米	约 4.50 米	约 4.50 米
	层次	1F/17F	1-2F/18F	1F/18F	1F/2F
	停车便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	业态限制	不限餐饮	限餐饮	限餐饮	限餐饮
	面宽、进深	正常	正常	正常	正常
	权益状况	土地使用年限	≤40 年	相近	相近
规划限制		商业	商业	商业	商业
租赁或占有		无	无	无	无
共有情况		无	无	无	无
抵押或担保		无	无	无	无
其他		无	无	无	无

(4) 修正系数的比较:

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	上海市静安区(原闸北区)江场西路 299 弄 8-13 号 1 层商业房地产	上海市静安区阳城路 398 号 1-2 层商业房地产	上海市静安区万荣路近江场西路 1 层商业房地产	上海市静安区汾西路 1 号 101 室商业房地产
交易情况	100	100	103	100
期日修正	100	102	101.5	104
询价依据		上海澜思网上房地产系统成交案例	上海 58 同城网上房地产系统挂牌案例	上海澜思网上房地产系统成交案例
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	542.46	316.18	113.66	1,515.51
总价 (万元)		1,360.00	500.00	5,613.00
修正后含税单价 (元/m <sup>2</sup> )		50,604.00	43,991.00	37,037.00
繁华程度	100	105	100	95
交通条件	100	100	100	100
基本设施状况	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100

上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产市场价值资产评估说明

城市规划	100	100	100	100
临街状况	100	105	105	105
建筑面积	100	102.5	103	95
建筑结构	100	100	100	100
物业品质	100	100	100	100
新旧程度	100	104	100	97
装修装饰	100	100	100	100
层高	100	100	100	100
层次	100	100	100	100
停车便捷度	100	100	100	100
业态限制	100	95	95	95
面宽、进深	100	100	100	100
土地使用年限	100	100	100	100
规划限制	100	100	100	100
租赁或占有	100	100	100	100
共有情况	100	100	100	100
抵押或担保	100	100	100	100
其他	100	100	100	100

(5) 修正系数的确定:

		案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落		上海市静安区阳城路 398 号 1-2 层商业房地产	上海市静安区万荣路近江场西路 1 层商业房地产	上海市静安区汾西路 1 号 101 室商业房地产
交易情况		<b>100/100</b>	<b>100/103</b>	<b>100/100</b>
期日修正		<b>102/100</b>	<b>101.5/100</b>	<b>104/100</b>
区域状况	繁华程度	100/105	100/100	100/95
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基本设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
	小计	<b>0.952</b>	<b>1.000</b>	<b>1.053</b>
实物状况	临街状况	100/105	100/105	100/105
	建筑面积	100/102.5	100/103	100/95
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	物业品质	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/104	100/100	100/97
	装修装饰	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	层次	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	使用限制	100/95	100/95	100/95
	面宽、进深	100/100	100/100	100/100
	小计	<b>0.940</b>	<b>0.973</b>	<b>1.088</b>
状况权益	土地使用年限	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100



租赁或占有	100/100	100/100	100/100
共有情况	100/100	100/100	100/100
抵押或担保	100/100	100/100	100/100
其他	100/100	100/100	100/100
小计	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

各项因素的修正:

#### A、交易情况

根据本次评估目的,评估对象为正常交易,比较实例A、C均为上海市澜思网上房地产信息系统成交案例,属于真实成交案例,故不作修正;比较实例B为上海58同城网上房地产系统挂牌案例,根据目前市场交易行情,一般最终成交价格与挂牌价格之间存在3-5%的下浮空间,故根据市场实际,作一定修正,修正系数为103。

#### B、交易时间

委估房地产的评估基准日为2021年8月31日,比较实例A、B、C的成交或挂牌日期分别在2020年6月、2021年3月、2019年9月,挂牌日期与评估基准日有一定差距,根据房天下产业网公布的中国百城新房价格指数(商业类)进行修正,指数分别为2688、2674、2672、2683,修正系数分别为102、101.5、104。

#### C、区域因素

繁华程度修正:评估对象与可比实例A、B、C分别地处上海市静安区市北高新技术服务业园区、上海市静安区永和阳城区域、上海市静安区市北高新技术服务业园区、上海市静安区临汾路商圈辐射区域,评估对象与可比实例B整体商业、住宅、办公配套较为成熟,繁华程度较高,但可比案例A所在区域人口密集、居住氛围浓郁、繁华程度高;可比案例C所在区域人口密集、居住氛围一般、繁华程度一般,根据市场实际,作一定修正,修正系数分别为105、100、95。

#### D、个别因素

建筑结构修正：评估对象与三个实例均为钢混结构，不需修正。

临街状况修正：评估对象所在建筑物一面临内街，比较实例 A、B、C 所在建筑物一面临街，一般直接临街商铺人流量远大于内街商铺，租售价格也高于内街商铺，故根据市场实际，作一定修正，修正系数分别为 105、105、105。

外部装修修正：评估对象与比较实例 A、B、C 情况相同，不作修正。

内部装修修正：评估对象与实例 A、B、C 均为为毛坯房，情况相同，不作修正。

层高修正：评估对象与比较实例 A、B、C 的层高均为 4.50 米，情况相同，不作修正。

建筑面积修正：评估对象为 542.46 平方米，可比实例 A 为 316.18 平方米（底层面积为 158.09 平方米），可比实例 B 为 113.66 平方米，可比实例 C 为 1,515.51 平方米，一般面积小更有利于租售，且单价较高，故修正系数分别为 102.5、103、95。

新旧程度修正：评估对象竣工于 2011 年，可比实例 A、B、C 分别竣工于 2015 年、2011 年、2008 年，成新度情况与商业房地产的租售价格呈正比例关系，故根据市场实际，作一定修正，修正系数分别为 104、100、97。

层次修正：作为商业类物业，层次的高低对房地产市场价值有较大影响，评估对象与可比实例 A、B、C 分别为底层、第 1-2 层、底层、底层，根据评估人员分析，作相应调整，修正系数分别为 118、100、100（一般设定底层商业房地产修正系数为 100、二层为底层租售价格的 70，一至二层的修正系数为 85， $85 = (100 + 70) \div 2$ ，此前已做表外修正，故不重复修正。

面宽、进深修正：委估对象与实例 A、B、C 面宽、进深均正常，

故不需修正。

业态限制修正：作为商业类物业可经营的业态主要有服装鞋帽、超市百货零售、美容美发、网吧棋牌、KTV影院、中餐、西餐、饮料奶茶等大类，评估对象所在商铺均可经营餐饮类业态、经营业态不受限，可比实例A、B、C所在商铺均不可经营餐饮类业态、经营业态受限，一般全业态类商业房地产更有利于租售，且单价较高，故根据市场实际，作一定修正，修正系数分别为95、95、95。

#### E、权益状况

评估对象与可比案例A、B、C各类权益状况一致，此不做调整。

#### (5) 修正后价格的确定

	案例 A	案例 B	案例 C
土地坐落	上海市静安区 阳城路 398 号 1-2 层店铺房地产	上海市静安区 万荣路近江场西路 1 层店铺房地产	上海市静安区 汾西路 1 号 101 室 商业房地产
交易单价	50,604.00	43,991.00	37,037.00
交易情况修正	1.000	0.971	1.000
期日修正修正	1.020	1.015	1.040
区域状况修正	0.952	1.000	1.053
个别状况修正	0.940	0.973	1.088
权益状况修正	1.000	1.000	1.000
修正后单价	46,190.00	42,185.00	44,129.00
算术平均单价 44,168.00 元/平方米 (取整)			

评估对象房地产市场法评估结果详见下表：

序号	不动产权 证编号	评估对象	房屋建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	结构	总层 数	竣工 日期	典型房屋基准 单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼层 修正	面积 修正	性质 修正	朝向 修正	含税评估单 价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
1	沪(2021)静字 不动产权第 019884号	上海市静安区江场 西路299弄8-13 号1层商业房地产	542.46	店铺	钢混	17层	2011年	44,168.00	1.000	1.000	1.000	1.000	44,168.00	23,959,373.00	
2	沪(2021)静字 不动产权第 019884号	上海市静安区江场 西路299弄8-13 号2层商业房地产	1,563.15	店铺	钢混	17层	2011年	44,168.00	0.700	0.950	1.000	1.000	29,372.00	45,912,842.00	
3	沪(2021)静字 不动产权第 019884号	上海市静安区江场 西路299弄8-13 号3层商业房地产	1,563.15	店铺	钢混	17层	2011年	44,168.00	0.600	0.950	1.000	1.000	25,176.00	39,353,864.00	
合计			3,668.76										29,772.00	109,226,079.00	

## 二、收益法

评估人员通过市场调查了解到，目前评估对象附近区域内相同物业的租赁价格一般为6.00元/平方米·天—6.60元/平方米·天，周边

同类型物业平均出租率水平在90%—95%。

### 1、年纯收益的求取

类似物业市场出租收益情况调查如下表：

房地坐落	月租金总价 (元/月)	面积(m <sup>2</sup> )	业态限制修正	底层单价 (元/m <sup>2</sup> /日)
上海市静安区江场西路299弄底层商业房地产	27000	150	1.00	6.00
上海市静安区共和新路3400号底层商业房地产	18000	100	1.10	6.60
上海市静安区共和新路3088弄2幢底层商业房地产	17000	103	1.10	6.05
平均				6.22

比较实例A、B、C均为上海市安居客房地产信息网上房地产信息服务系统挂牌实例，根据目前市场交易行情，一般最终成交价格与挂牌价格之间存在3-5%的下浮空间，故根据市场实际，作一定修正，修正系数均为97，增值税为价外税，对上述类似出租收益均考虑所含税费，修正后实际租金为6.03元/天/平方米(6.03=6.22×0.97)

物业实际租金收益=6.03元/天/平方米

经评估人员市场询价分析并综合考量，确定以可比案例平均租金6.03元/天·m<sup>2</sup>作为本次评估测算基础，空置率取5%。

#### (1) 确定年总收益

1.1 日租金纯收入：6.03元/平方米·天

1.2 出租率：95%

1.3 天数：365天

1.4 面积：542.46平方米

#### (2) 确定年总成本

2.1 管理费为含增值税收入的：2.00%

2.2 维修费为重置成本的：3.00%

2.3 保险费为重置成本的：0.20%

2.4 房产税为不含增值税收入的：12%

2.5 税金及附加为应缴增值税的：12%

按照房屋的结构，装修情况，咨询了相关造价、工程监理公司

专业人员，结合当地建设工程造价水平，确定评估对象钢混结构办公楼的建安成本为 4000 元/平方米。

年纯收益=年总收益-年总成本

## 2、收益年期

根据相关《不动产权证》，房屋的实际用途为商业，建筑结构为钢混结构，可使用年限为 60 年，该建筑物竣工日期为 2011 年，至评估基准日已使用 10 年，尚可使用年限为 50 年。商业用地土地法定最高使用年限为 40 年，即自 2009 年 05 月 18 日起至 2049 年 05 月 17 日止，至评估基准日尚可使用年限为 27.73 年，按建筑物使用年限与土地剩余使用年限孰短原则，本次评估收益年期取 27.73 年。

## 3、折现率

折现率是将未来有限期的预期收益换算成现值的比率，用有限期预期收益还原。

折现率=无风险报酬率（安全利率）+风险报酬率（风险调整系数）

无风险报酬率（安全利率）按评估基准日十年及十年以上到期国债收益率 3.86%确定。

风险报酬率（风险调整系数）主要包括管理风险、财务风险等，一般取 1%-4.5%，考虑商业类房产风险较高，综合取折现率为 8.00%。

根据委估房地产所处区段及近年来房地产租赁市场的价格行情，取近 10 年租金收益年递增 3%，10 年后因难以预测维持不变。

## 4、收益面积的确定

委估房地产建筑面积为 542.46 平方米，全部用于出租。

## 5、计算如下：

收益法计算公式：

$$v = \frac{A}{(R-S)} \times \left( 1 - \left( \frac{1+S}{1+R} \right)^n \right) + \text{收益期结束后建筑物价值}$$

A—未来每年的净现金流（元/平方米）；

R—折现率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）；

S—租金递增率。

具体计算过程如下表：

序号	项目	计算式	相关参数	测算结果(元/m <sup>2</sup> )
一、	第 1 年不含税收入(元/m <sup>2</sup> )	=日租金×年计算天数×(1-空置率)+年押金利息收入 =6.03×365×(1-5%)+7.73=2098.63		2,098.63
(1)	日租金(元/m <sup>2</sup> /日)		6.03	
(2)	空置率(%)		5	
(3)	年计算天数(日)		365	
(4)	年押金利息收入(元/m <sup>2</sup> )	=日租金×3 个月×十年期国债收益率×(1-空置率)=6.03×90×0.0386×0.95=7.73		7.73
二、	年运营费用(元/m <sup>2</sup> )	=年租赁、管理费+年维修费+年保险费+年税金=373.81		373.81
(1)	建安造价(元/m <sup>2</sup> )		4,000	
(2)	年租赁、管理费(元/m <sup>2</sup> )	=年含税收入÷1.05×0.02=39.97	2.00%	39.97
(3)	年维修费(元/m <sup>2</sup> )	=建安造价×0.02=80	2.00%	80.00
(4)	年保险费(元/m <sup>2</sup> )	=建安造价×0.002=8	0.20%	8.00
(5)	年税金(元/m <sup>2</sup> )(房产税 12%)	=年含税收入÷1.05×0.12=239.84	12.00%	239.84
(6)	税金及附加(元/m <sup>2</sup> )	年含税收入÷1.05×0.003	0.30%	6.00
三、	房地产净收益 A 元/m <sup>2</sup> )	=年含税收入÷1.05-年运营费用 =1724.82		1,724.82
四、	收益年限 n(年)		27.73	
五、	报酬率：R (%)		8.00%	
(1)	安全利率（取十年期国债利率）		3.86%	
(2)	风险调整值（根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等综合确定）		4.14%	
六、	房地产收益递增比率：S (%)		3.0%	
七、	收益递增年期：t (年)		10	
八、	收益单价(元/m <sup>2</sup> )			22,724

	$V=A/(R-S)*\{1-[(1+S)/(1+R)]^t\}+A*(1+S)^{(t-1)}/[R*(1+R)^t]*[1-1/(1+R)^{(N-t)}]$ (未来收益前 t 年按一定比率递增递减, t 年后保持不变) A-年净收益 R-报酬率 N-收益年期 S-收益递增递减比率 t-t 年	
九、	收益面积 (m <sup>2</sup> )	542.46
	收益总价(万元)	1,233.00

6、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

因无法了解至土地使用年期结束时建筑物的重置成本，故考虑按评估基准日的重置成本结合土地使用年期结束后的建筑物成新率确定建筑物余值。

年限法成新率=土地使用年期结束时建筑物尚可使用年限÷（土地使用年期结束时建筑物已使用年限+土地使用年期结束时建筑物尚可使用年限）×100%

$$\text{折现修正系数 } K=[1-1/(1+r)^N]$$

$$\begin{aligned} \text{建筑物的余值} &= 22 \div (38+22) \times 100\% \\ &= 37\% \end{aligned}$$

建筑物的余值=4,000.00 元/平方米×37%=1,480.00 元/平方米  
(取整)

建筑物的余值在评估基准日的折现后价值=1,480.00 元/平方米÷  
(1+8%)<sup>27.73</sup>=175 元/平方米 (取整)

$$\begin{aligned} \text{收益法评估单价} &= \text{收益期价值} + \text{收益期结束后建筑物价值} \\ &= 22,724.00 + 175.00 \\ &= 22,899.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

评估对象房地产收益法评估结果详见下表：

上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产市场价值资产评估说明

序号	不动产权证编号	评估对象	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋类型	结构	总层数	竣工日期	典型房屋基准单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼层修正	面积修正	性质修正	朝向修正	含税评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
1	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1 层商业房地产	542.46	店铺	钢筋混凝土	17 层	2011 年	22,899.00	1.000	1.000	1.000	1.000	22,899.00	12,421,792.00	
2	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 2 层商业房地产	1,563.15	店铺	钢筋混凝土	17 层	2011 年	22,899.00	0.700	0.950	1.000	1.000	15,228.00	23,803,648.00	
3	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 3 层商业房地产	1,563.15	店铺	钢筋混凝土	17 层	2011 年	22,899.00	0.600	0.950	1.000	1.000	13,052.00	20,402,234.00	
合计			3,668.76										15,435.00	56,627,674.00	

### 三、评估结果

评估前上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产帐面价值为 94,756,824.00 元。

#### （一）市场法评估结论

经评估，以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司委托评估的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的评估值为 109,226,079.00 元，大写人民币：壹亿零玖佰贰拾贰万陆仟零柒拾玖元整，折合建筑面积平均单价为 29,772.00 元/平方米，评估增值为 14,469,255.00 元，增值率为 15.27%。

#### （二）收益法评估结论

经评估，以 2021 年 8 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司委托评估的上海市静安区江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的评估值为 56,627,674.00 元，大写人民币伍仟陆佰陆拾贰万柒仟陆佰柒拾肆元整，折合建筑面积平均单价为 15,435.00 元/平方米，评估减值为 -38,129,150.00 元，减值率为 40.24%。

#### （三）最终评估结论



经分析比较，采用收益法评估，由于租赁市场租金偏低造成租售比倒挂，收益价格不能正确体现评估对象市场价值，而采用市场法的评估结果比较真实的反映了评估对象的市场价值，在考虑此次评估目的的基础上，采取市场法的评估价值做为本次委估房地产的最终评估结果。

评估对象房地产评估结果详见下表：

序号	不动产权证编号	评估对象	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋类型	结构	总层数	竣工日期	典型房屋基准单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼层修正	面积修正	性质修正	朝向修正	含税评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
1	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区江场西路299弄8-13号1层商业房地产	542.46	店铺	钢混	17层	2011年	44,168.00	1.000	1.000	1.000	1.000	44,168.00	23,959,373.00	
2	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区江场西路299弄8-13号2层商业房地产	1,563.15	店铺	钢混	17层	2011年	44,168.00	0.700	0.950	1.000	1.000	29,372.00	45,912,842.00	
3	沪(2021)静字不动产权第019884号	上海市静安区江场西路299弄8-13号3层商业房地产	1,563.15	店铺	钢混	17层	2011年	44,168.00	0.600	0.950	1.000	1.000	25,176.00	39,353,864.00	
合计			3,668.76										29,772.00	109,226,079.00	

修正情况：

楼层修正：作为商业类物业，层次的高低对房地产市场价值有较大影响，一般设定底层商业房地产修正系数为100、二层为底层租售价格的70，三层的修正系数为60。

建筑面积修正：作为商业类物业，建筑面积的大小对房地产市场价值有较大影响，一般面积小更有利于租售，且单价较高，故修正系数为0.95。

## 第五章 评估结论

评估前上海开开（集团）有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区江场西路299弄8-13号1\_3层商业房地产帐面价值为94,756,824.00元。

本评估报告选用市场法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以2021年8月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海开开（集团）有限公司、上海雷允上药业西区有限公司委托评估的上海市静安区江场西路299弄8-13号1\_3层商业房

地产（房屋建筑面积为 3,668.76 平方米）在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的评估值为 109,226,079.00 元，大写人民币：壹亿零玖佰贰拾贰万陆仟零柒拾玖元整，折合建筑面积平均单价为 29,772.00 元/平方米，评估增值为 14,469,255.00 元，增值率为 15.27%。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

根据委托人提供的账面价值，评估增值为 14,469,255.00 元，增值率为 15.27%，评估增值原因为：评估对象是上海静安国有资产经营有限公司拍卖取得，再通过实物资产增资的方式将上海市静安区（原闸北区）江场西路 299 弄 8-13 号 1\_3 层商业房地产注入上海开开（集团）有限公司，账面记载的取得成本较低，且近年来上海市商业房地产市场交易价格平稳增涨，故造成评估增值。

上海申威资产评估有限公司

2021 年 9 月 22 日

