

9/26
郑

上海开开（集团）有限公司拟转让不动产
涉及的上海市武定路1142号1-2层等15处
房地产市场价值
资产评估报告

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： 3131020033202100696

资产评估报告名称： 上海开开（集团）有限公司拟转让不动产涉及的
上海市武定路1142号1-2层等15处房地产市场价
值资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2021）第10546号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 郑铭（资产评估师）、郭献一（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）有限公司拟转让不动产
涉及的上海市武定路1142号1-2层等15处
房地产市场价格
资产评估报告**

万隆评报字（2021）第10546号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二一年九月二十二日

上海开开（集团）有限公司拟转让不动产 涉及的上海市武定路1142号1-2层等15处 房地产市场价值资产评估报告

目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	6
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	20
十二、 资产评估报告使用限制.....	22
十三、 资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	24

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。

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。

上海开开（集团）有限公司拟转让不动产 涉及的上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处 房地产市场价格资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海开开（集团）有限公司拟转让不动产涉及的上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产市场价格进行了评估。

评估目的：拟转让不动产。

评估对象和评估范围：评估对象为上海开开（集团）有限公司拟转让不动产的市场价值；评估范围为上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产（建筑面积合计为 4013.70 平方米）。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 7 月 31 日

评估方法：市场法、收益法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用市场法的评估结果，上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产市场价格评估值为 13,963.00 万元，大写人民币壹亿叁仟玖佰陆拾叁万元整。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告正文，第“十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2021）第 10546 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆评报字(2021)第10546号

上海开开(集团)有限公司拟转让不动产
涉及的上海市武定路1142号1-2层等15处
房地产市场价值
资产评估报告

上海开开(集团)有限公司,

上海开开实业股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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、公正的原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对上海开开(集团)有限公司拟转让不动产涉及的上海市武定路1142号1-2层等15处房地产,在2021年7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资产评估报告使用人

(一)委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

委托人1同为产权持有人

企业名称:上海开开(集团)有限公司



统一社会信用代码：91310000132266468E

企业类型：有限责任公司(国有控股)

法定住所：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：70476.000000万人民币

成立日期：1996年06月28日

营业期限自：1996年06月28日至

主要经营范围：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】

委托人2

企业名称：上海开开实业股份有限公司

统一社会信用代码：913100001322312146

法定代表人：庄虔贇

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定住所：上海市万航渡路888号

注册资本：24300.000000万人民币

成立日期：1997年08月04日

营业期限自：1997年08月04日至

经营范围：生产衬衫、羊毛衫、针棉织品、服装、鞋帽、纺织面料、床上用品、卧具用品、家纺产品、座椅套、特种劳动保护用品；内销日用百货、五金交电、一般工艺品、皮革制品、玻璃制品、雨具；销售自产产品并提供产品咨询及售后服务；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】

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(1) 资产评估委托合同中未明确约定其他资产评估报告使用人。

(2) 法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

(二) 委托人、其他资产评估报告使用人与产权持有人关系
委托人1同为产权持有人,也是委托人2的大股东和实际控制人。

二、评估目的

为满足上海开开（集团）有限公司拟转让不动产的需要，提供上海市武定路1142号1-2层等15处房地产市场价值的专业意见。

本次经济行为经上海开开（集团）有限公司董事会、上海市静安区国有资产监督管理委员会同意。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为上海开开(集团)有限公司拟转让不动产的市场价值。

(二) 评估范围为上海市武定路1142号1-2层等15处房地产(建筑面积合计为4013.70平方米)。

具体详见下表:

序号	权证	房地座落	部位	房屋类型	建筑面积(平方米)
1	沪(2021)静字不动产权第011449号	上海市武定路1142号1-2层等	1-2层	商场	2738.23
2		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 仓储1	其他	397.93
3		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 仓储2	其他	162.9
4		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 仓储3	其他	87.17
5		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 车位07	其他	70.88
6		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 车位08	其他	70.88
7		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 车位09	其他	70.88
8		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 车位10	其他	70.88
9		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 车位11	其他	70.88
10		上海市武定路1142号1-2层等	地下1层 车位12	其他	70.88
11	沪(2021)静字不动产权第011488号	武定路1138、1138号-1	1层	店铺	46.16
12	沪(2021)静字不动产权第011474号	武定路1136号	1层	店铺	18.71
13	沪(2021)静字不动产权第011466号	武定路1134号	1层	店铺	45.39
14	沪(2021)静字不动产权第011486号	武定路1132号	1层	店铺	45.21
15	沪(2021)静字不动产权第011469号	武定路1130号	1层	店铺	46.72
		合计			4013.70

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）账面值情况

本次评估的房地产账面原值 120,384,700 元，账面净值 119,961,124.18 元，系上海开开（集团）有限公司股东上海市静安区国有资产监督管理委员会增资投入。

（四）评估范围内的资产概况

（1）地理位置：评估对象房地产坐落于上海市武定路 1142 号、1138-1130 号，北至小区，南至武定路，西至武定南路，东至延平路。周边有阳光科技广场、康定中学、上海市儿童医院、中国建设银行、中国农业银行等相关公建配套设施齐全。附近有 23 路、138 路、76 路等公交线路通达该片区，距离上海火车站约 2 公里，距离虹桥机场约 10 公里，商业繁华度较好，环境一般，交通便利。

（2）建筑物概况：评估对象座落于上海市武定路 1142 号、1138-1130 号。评估对象所在楼宇为一幢总高 29 层综合楼宇，评估对象位于该楼宇 1-2 层商场、1 层沿街商铺、地下 1 层储藏室及地下 1 层车位，评估对象于 2005 年竣工，沿街道路为武定路，建筑面积合计为 4013.70 平方米，大楼为框架结构，外墙为石材贴面，1-2 层商场内墙面为涂料刷白、地面铺设瓷砖，天花板为石膏板吊顶，层高约 4.5 米，大门为玻璃门，内部配有中央空调、洗手间，并留有安全通道，水电、消防设施齐全；1 层店铺内墙面为涂料刷白、地面水泥找平，层高约 4.5 米，大门为玻璃门，并留有安全通道，水电、消

防设施齐全；地下仓储室及车库地面为水泥找平，墙面刷白，层高约5米。

根据现场勘察该商场、店铺、地下仓储室及地下车位维护状况一般。

(3) 权属状况

评估基准日上述房地产共6本产证，登记权利人为上海开开(集团)有限公司，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，土地使用期限2002-7-13至2072-7-12，(产证附记中记载：住宅用地70年<其中商业用地40年，办公用地50年>)。地号为静安区曹家渡街道118街坊53/1丘，宗地(丘)面积为25,346.00平方米。

不动产登记信息：

序号	房地座落	不动产权证	幢号	部位	房屋类型	建筑面积	竣工	总层数
1	武定路1142号1-2层等	沪(2021)静字不动产权第011449号	1128弄1-5号	地下1层仓储1	其他	397.93	2005	29
2	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层仓储2	其他	162.9		
3	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层仓储3	其他	87.17		
4	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层车位07	其他	70.88		
5	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层车位08	其他	70.88		
6	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层车位09	其他	70.88		
7	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层车位10	其他	70.88		
8	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层车位11	其他	70.88		
9	武定路1142号1-2层等		1128弄1-5号	地下1层车位12	其他	70.88		

10	武定路1142号1层等		1142号1层	商场	114.84		
11	武定路1142号2层等		1142号2层	商场	2623.39		
12	武定路1138、1138号-1	沪(2021)静字不动产权第011488号	1138、1138号-1 1层	店铺	46.16		
13	武定路1136号	沪(2021)静字不动产权第011474号	1136 1层	店铺	18.71		
14	武定路1134号	沪(2021)静字不动产权第011466号	1134 1层	店铺	45.39		
15	武定路1132号	沪(2021)静字不动产权第011486号	1132 1层	店铺	45.21		
16	武定路1130号	沪(2021)静字不动产权第011469号	1130 1层	店铺	46.72		
	合计				4013.70		

本次列入评估范围的资产为上述上海市武定路1142号1-2层等15处房地产，现在为空置状态。

根据房地产登记簿查询信息，截至评估基准日，本次评估对象无设立其他抵押、担保等他项权利记录。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

(五) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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2021年7月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、上海开开（集团）有限公司董事会决议；
- 2、上海市静安区国有资产监督管理委员会批复。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院第91号令）；
- 3、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（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)；

6、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第709号, 2019年3月2日)；

7、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

8、《中华人民共和国公司法》(2018年修订)；

9、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年颁布的中华人民共和国主席令第五号)；

10、《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)；

11、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；

12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年4月1日财政部、税务总局、海关总署公告第39号)；

13、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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[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）。

（四）权属依据

- 1、上海开开（集团）有限公司《营业执照》；
- 2、上海开开实业股份有限公司《营业执照》；
- 3、《不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第011449号、沪（2021）静字不动产权第011488号、沪（2021）静字不动产权第011474号、沪（2021）静字不动产权第011466号、沪（2021）静字不动产权第011486号、沪（2021）静字不动产权第011469号]；

- 4、房地产登记簿查询信息。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、委托评估的资产明细申报表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、委托人与产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 7、上海市房地产市场信息；

8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

9、委托人与产权持有人共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

(六) 其他参考依据

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

七、评估方法

根据资产评估执业准则,对单项资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法和市场法三种基本方法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

结合本次评估目的及评估对象的具体情况,采用市场法和收益法评估。

(1) 市场法

即选择符合条件的参照物,进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正,从而确定评估值。计算公式为:

评估价值=参照物价格×(评估对象评估基准日价格指数/参照物交易时间价格指数)×(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)×(评估对象区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数)×(评估对象个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数)

(2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率,将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值,求其之和来确定评估对象房地产的价格的一种评估方法,土地收益年限到期后房屋建筑物

视作无价值。

计算公式：

$$V=A \div (R-S) \times \{1 - [(1+S) \div (1+R)]^t\} + A \times (1+S)^{(t-1)} \div [R \times (1+R)] \times [1 - 1 \div (1+R)^{(N-t)}]$$

其中：V—房地产现值

A—年纯收益

R—折现率（%）

S—年纯收益增长率

N—未来可获收益的年限（年）

t—收益递增年数（年）

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、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，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2021年9月2日进驻现场，结合产权持有人

填报的资产清查评估明细表和相关资料，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。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，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2021年9月6日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估项目组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、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的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交

正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(二) 继续使用假设：是指处于使用中的产权持有人资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

(三) 最高最佳使用假设：以评估对象不动产权证登记用途为最高最佳用途为前提评估。

(四) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

(五) 委托人及相关当事方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

(六) 假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(七) 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结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成

立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估结论：采用市场法的评估结果，上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产市场价格评估值为 13,963.00 万元，大写人民币壹亿叁仟玖佰陆拾叁万元整。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

（一）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有人有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（二）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（三）评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（四）本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明，而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承

担相关责任。

（五）本报告评估结果含增值税，但未考虑评估对象在过户过程中可能涉及的各项税费影响。

（六）本报告对评估对象所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求产权持有人按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行相关的帐务处理，应当依据国家有关规定。

（七）评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

（八）本次评估中，资产评估师未对房屋的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋的评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（九）上海开开（集团）有限公司《企业产权登记表》记载注册资本为 58000.00 万元，企业已增资至 70476.00 万元，《企业产权登记表》尚未变更。

（十）除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用人应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适

当考虑。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2022年7月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和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。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评

估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是
对评估对象可实现价格的保证。

（五）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，
而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准
文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2021年9月22日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司



地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：郑铭



资产评估师：郭献一



二〇二一年九月二十二日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、上海开开（集团）有限公司董事会决议；
- 2、上海市静安区国有资产监督管理委员会批复；
- 3、上海开开（集团）有限公司《企业产权登记表》；
- 4、上海开开（集团）有限公司营业执照复印件；
- 5、上海开开实业股份有限公司营业执照复印件；
- 6、《不动产权证书》[沪（2021）静字不动产权第011449号、沪（2021）静字不动产权第011488号、沪（2021）静字不动产权第011474号、沪（2021）静字不动产权第011466号、沪（2021）静字不动产权第011486号、沪（2021）静字不动产权第011469号]复印件；
- 7、不动产登记簿查询信息；
- 8、资产评估委托人承诺函；
- 9、签字资产评估师承诺函；
- 10、评估机构营业执照复印件；
- 11、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）复印件；
- 12、证券业务评估机构备案清单复印件；
- 13、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 14、资产评估业务委托合同复印件；
- 15、资产评估结果明细表。

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: 刘俊 李芳

刘俊 李芳 刘俊 丁雁



二〇二一年九月七日



情况说明

静安区国有资产监督管理委员会：

我司于2021年9月7日（开集）董决字第（2021-9-3）号第四届董事会2021年第9次会议决议中所述拟转让的武定路1142号1-2层房产，不动产权证号为：沪（2021）静字不动产权第011449号，含附记记载全部不动产（含店铺及地下仓库、车位），与评估报告内所评估的对象一致，一并转让给上海开开实业股份有限公司。

特此说明

上海开开（集团）有限公司

2021年9月22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	I	
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

(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(配建), 化工原料(除危险品), 化工产品(除危险品), 自营和代理境外经贸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】

注册资本 人民币70476.00000万元整

成立日期 1996年06月28日

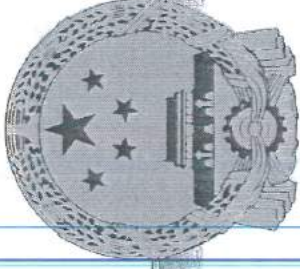
营业期限 1996年06月28日至不约定期限

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



营业执照

统一社会信用代码

913100001322312146

证照编号:00000002201906110010

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。



本件仅用于资产评估

名称 上海开开实业股份有限公司

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人 庄虔贇

经营范围 生产衬衫、羊毛衫、针织品、服装鞋帽、纺织面料、床上用品、卧具用品、家纺产品、座椅套、特种劳动防护用品;内销日用百货、五金交电、一般工艺品、皮革制品、玻璃制品、雨具;销售自产产品并提供产品咨询及售后服务;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24300.0000万

成立日期 1997年08月4日

营业期限 1997年08月4日至不约定期限

住所 上海市万航渡路888号



登记机关

2019年06月11日

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



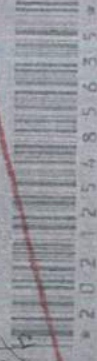
2021年 05 月 11 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002887793

本件仅用于 不动产登记



权利人	上海开开(集团)有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武定路1142号1_2层等	
不动产单元号	详见附记	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：住宅/房屋用途：详见附记	
面积	宗地面积：25346.00平方米/ 建筑面积：3811.51平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2002年07月13日起2072年07月12日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：静安区曹家渡街道118街坊53/1丘； 使用面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。	

不动产单元号	土地状况			房屋状况							
	使用权面积	专用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310106005009C800075F00210031				1128弄1-5号	地下1层仓储2	162.90	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210004				1128弄1-5号	地下1层仓储1	397.93	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210032				1128弄1-5号	地下1层仓储3	97.17	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210008				1128弄1-5号	地下1层车位07	70.88	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210006				1128弄1-5号	地下1层车位08	70.88	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210010				1128弄1-5号	地下1层车位09	70.88	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210011				1128弄1-5号	地下1层车位10	70.88	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210012				1128弄1-5号	地下1层车位11	70.88	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00210013				1128弄1-5号	地下1层车位12	70.88	其他	特种用途	29	2005年	出让
310106005009C800075F00430001				1142号	1_2层	2738.23	商场	商业	29	2005年	出让
合计				幢数：10		3811.51					

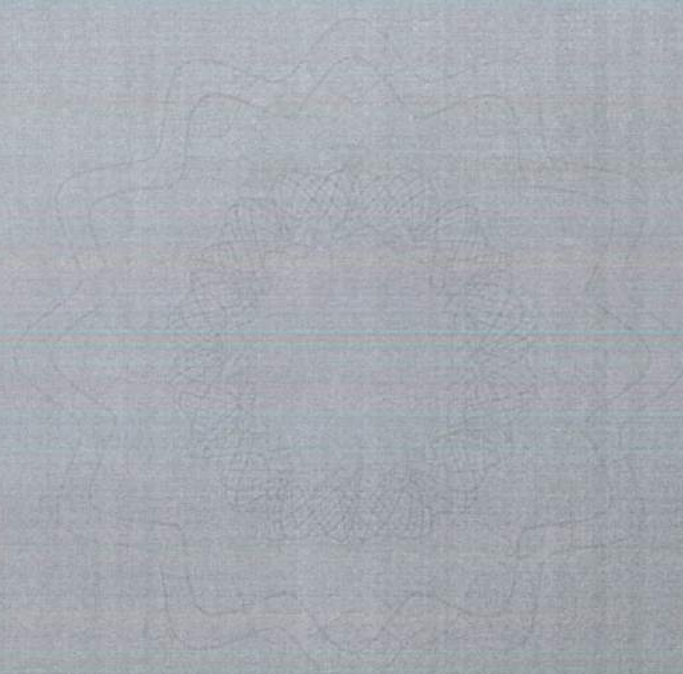
附 图 页



通过“随申办”扫码查看 房屋平面图



通过“随申办”扫码查看 地图

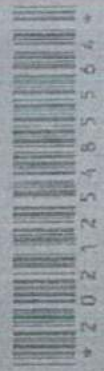




根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2022年 05月 11日



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D 31002887781

本证用于
陈彦涛



住宅用地70年（其中商业用地40年，办公用地50年）
增加门牌号武定路1138号-1

权利人	上海开开(集团)有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	武定路1138, 1138-1号1层		
不动产单元号	310106005009GB00075F00380001		
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: 住宅/房屋用途: 店铺		
面积	宗地面积: 25346.00平方米/ 建筑面积: 46.16平方米		
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2002年07月13日起2072年07月12日止		
权利其他状况	土地状况: 地号: 静安区曹家渡街道118街坊53/1丘; 使用权面积: 相应的土地面积; 分摊面积: 房屋状况: 部位: 1层; 室: 店铺; 层数: 29; 竣工日期: 2005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





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。



2024年 05月 11日



202125485436

本件仅用于
不动产登记



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002887780



权利人	上海开开(集团)有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武定路1136号1层	
不动产单元号	3101060060090600075F00390001	
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：住宅/房屋用途：店铺	
面积	宗地面积：25346.00平方米/ 建筑面积：18.71平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2002年07月13日起2072年07月12日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：静安区曹家渡街道118街坊53/1丘； 使用权面积：相应的土地面积； 分摊面积：； 房屋状况：部位：1层； 套型：店铺； 层数：29； 竣工日期：2005年。	

住宅用地70年（其中商业用地40年，办公用地50年）



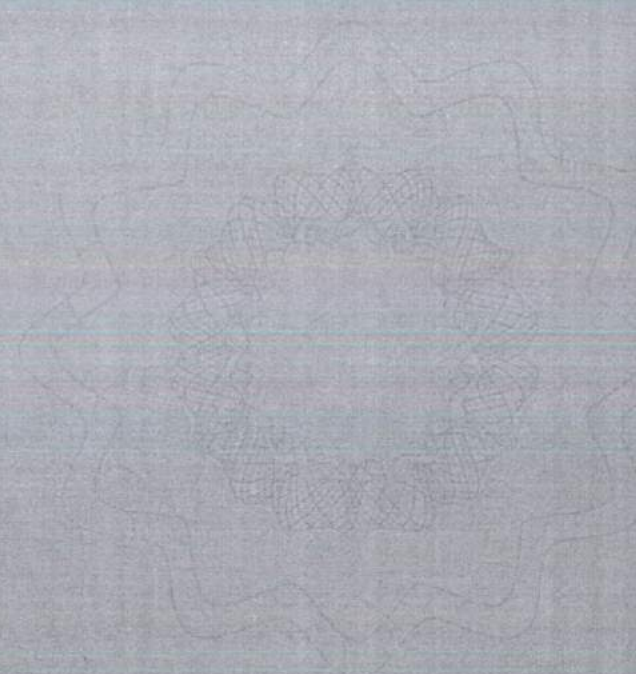
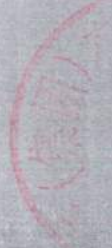
附 图 页



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

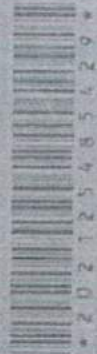


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关(章)

2021年05月11日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 31002887681



本件仅用于
资产评估



权利人	上海开开(集团)有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武定路1134号1层	
不动产单元号	3101060050098800075F00400001	
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：住宅/房屋用途：店铺	
面积	宗地面积：25346.00平方米/ 建筑面积：45.39平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2002年07月13日起2072年07月12日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：静安区曹家渡街道118街坊53/1丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋状况：部位：1层； 房屋类型：店铺； 房屋层数：29； 竣工日期：2005年。	

住宅用地70年（其中商业用地40年，办公用地50年）

2018



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

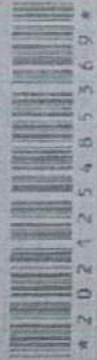


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

本件仅用于
商多译佐



2024年 05月 11日



202125485369



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002887779



沪 (2021) 静字 不动产权第 011486 号

住宅用地70年（其中商业用地40年，办公用地50年）

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	武定路1132号1层		
不动产单元号	310106005009GB00075F00410001		
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：住宅/房屋用途：店铺		
面积	宗地面积：25346.00平方米/ 建筑面积：45.21平方米		
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2002年07月13日起2072年07月12日止		
权利其他状况	<p>土地状况： 地址：静安区曹家渡街道118街坊53/1丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋分幢面积：； 房屋幢号：1132； 房屋部位：1层； 房屋类型：店铺； 房屋层数：29； 竣工日期：2005年。</p>		

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

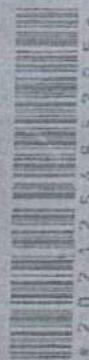
公司
注册

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



登记机构(章)

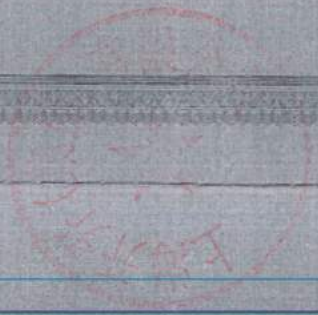
2022年 05月 11日



202125485295

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002887778



房产评估

本件仅用于



沪 (2021) 静字 不动产权第 011469 号

附 记

住宅用地70年（其中商业用地40年，办公用地50年）

权利人	上海开开（集团）有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	武定路1130号1层		
不动产单元号	310106005009GB00075F00420001		
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：住宅/房屋用途：店铺		
面积	宗地面积：25346.00平方米/ 建筑面积：46.72平方米		
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2002年07月13日起2072年07月12日止		
权利其他状况	<p>土地状况： 地号：静安区曹家渡街道118街坊53/1丘； 使用权面积：相应的土地面积； 分摊面积： 房屋状况： 室号部位：1层； 类型：店铺； 总层数：29； 竣工日期：2005年。</p>		

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 地址图

房屋图



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2类登记簿信息。

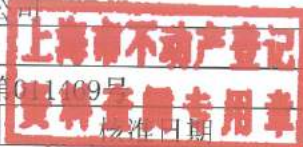
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202109119020

房屋坐落	武定路1130号1层		
幢号		部位	1层
建筑面积	46.72	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	2005年
房屋用途	店铺	总层数	29
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011109号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

查询日期: 2021年09月09日16点04分58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2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:202109119021

土地坐落	武定路1130号1层		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011009		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

查询日期: 2021年09月09日16点04分58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2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:202109131519

房屋坐落	武定路1132号1层		
幢号	1132	部位	1层
建筑面积	45.21	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	2005年
房屋用途	店铺	总层数	29
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011086号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131520

土地坐落	武定路1132号1层		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011166		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131194

房屋坐落	武定路1134号1层		
幢号		部位	1层
建筑面积	45.39	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	2005年
房屋用途	店铺	总层数	29
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011006号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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: 202109131195

土地坐落	武定路1134号1层		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011406		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131906

房屋坐落	武定路1136号1层		
幢号		部位	1层
建筑面积	18.71	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	2005年
房屋用途	店铺	总层数	29
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011454号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131907

土地坐落	武定路1136号1层		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011174号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131325

房屋坐落	武定路1138, 1138-1号1层		
幢号		部位	1层
建筑面积	46.16	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	2005年
房屋用途	店铺	总层数	29
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011488号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年) 增加门牌号武定路1138号-1		

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2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:202109131326

土地坐落	武定路1138, 1138-1号1层		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011438		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年) 增加门牌号武定路1138号-1		

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2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:202109131812

房屋坐落	武定路1142号1_2层等		
幢号	1142号	部位	1_2层
建筑面积	2738.23	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	商场	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	商业	总层数	29
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011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131813

土地坐落	武定路1142号1、2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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01149号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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: 202109131814

房屋坐落	武定路1142号1_2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层车位12
建筑面积	70.88	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011449号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131815

土地坐落	武定路1142号1 2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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01149号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131823

房屋坐落	武定路1142号1 2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层车位11
建筑面积	70.88	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131824

土地坐落	武定路1142号1 2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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0119号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131825

房屋坐落	武定路1142号1 2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层车位10
建筑面积	70.88	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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01119号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131826

土地坐落	武定路1142号1_2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011419		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131827

房屋坐落	武定路1142号1_2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层车位09
建筑面积	70.88	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011449号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131828

土地坐落	武定路1142号1_2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011191		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131838

房屋坐落	武定路1142号1 2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层车位08
建筑面积	70.88	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131840

土地坐落	武定路1142号1 2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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01149号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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: 202109131860

房屋坐落	武定路1142号1、2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层车位07
建筑面积	70.88	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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 资料查询专用章		
房地产权证号	沪(2021)静字不动产权第011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131861

土地坐落	武定路1142号1、2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011449号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131867

房屋坐落	武定路1142号1 2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层仓储3
建筑面积	87.17	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011449号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131868

土地坐落	武定路1142号1 2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131880

房屋坐落	武定路1142号1 2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层仓储1
建筑面积	397.93	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131881

土地坐落	武定路1142号1_2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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011491号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131886

房屋坐落	武定路1142号1 2层等		
幢号	1128弄1-5号	部位	地下1层仓储2
建筑面积	162.90	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	投资入股	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	29
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011419号		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

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2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:202109131887

土地坐落	武定路1142号1 2层等		
土地宗地号	静安区曹家渡街道118街坊53/1丘		
使用期限	2002-07-13至2072-07-12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	住宅
宗地(丘)面积	25346.00	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0149		
受理日期	2021-05-07	核准日期	2021-05-11
备注	住宅用地70年(其中商业用地40年,办公用地50年)		

查询日期: 2021年09月10日09点05分54秒

资产评估委托人暨产权持有人承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因上海开开（集团）有限公司拟转让不动产事宜，上海开开（集团）有限公司与上海开开实业股份有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产于 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、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；

五、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；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料（若涉及）真实、完整；

九、接受国资评估项目监管部门的监督检查；

十、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

委托人名称（印章）：上海开开（集团）有限公司
法定代表人（签字）



年 月 日

资产评估委托人承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因上海开开（集团）有限公司拟转让不动产事宜，上海开开（集团）有限公司与上海开开实业股份有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产于 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、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；

五、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；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料（若涉及）真实、完整；

九、接受国资评估项目监管部门的监督检查；

十、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

委托人名称（印章）：上海开开实业股份有限公司

法定代表人（签字）



资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海开开（集团）有限公司，


上海开开实业股份有限公司：

受贵方委托，以2021年07月31日为评估基准日，我公司组织资产评估师郑铭、郭献一等人对上海开开（集团）有限公司拟转让不动产涉及的上海市武定路1142号1-2层等15处房地产的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，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提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范的完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人  郑铭
34060004 郑铭

(资产评估师印章并签字)

 郭献一
37000679 郭献一

(资产评估师印章并签字)


万隆（上海）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)

年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114132261800G

证照编号: 06000000202106090121



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 万隆(上海)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 赵宇

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 1996年04月02日

营业期限 1996年04月02日 至 2041年04月01日

经营范围

企业整体资产评估, 单项资产评估包括: 房地产, 机器设备, 流动资产和无形资产, 资产评估咨询, 证券业评估, 资信评估。
 【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】

住所 上海市静安区沪太路1111弄5号501-7室

登记机关



2021年06月09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



中国资产评估

China Appraisal Society

早上好! 今天是: 2021年05月31日 10:04:21 星期一

首页 协会介绍 资格考试 行业培训 师所管理 会员管理 评估标准 专业研究 业务监管 国际交流 办事指南

搜索

ENGLISH

当前位置: 首页 » 新闻动态 » 要闻 » 正文

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2021年5月18日)

[来源]财政部 [作者] [发表时间]2021-03-11

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑铭

性别：男

登记编号：34060004



单位名称：万隆（上海）资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2006-01-19

年检信息：通过（2021-04-28）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭献一

性别：男

登记编号：37000679



单位名称：万隆（上海）资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2001-12-27

年检信息：通过（2021-04-28）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同

Asset Appraisal Entrustment Contract



万隆（上海）资产评估有限公司

WANLONG (SHANGHAI) ASSETS EVALUATION CO., LTD.

资产评估委托合同

编号: 2022(-048007)评字第162

经资产评估机构和委托人友好协商,根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估准则》及其他相关法律、法规的有关规定,在平等自愿的基础上就有关评估事宜约定如下:

一. 资产评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式

(一) 资产评估机构的名称、住所、联系人及联系方式

资产评估机构名称: 万隆(上海)资产评估有限公司

资产评估机构住所: 上海市静安区沪太路1111弄5号501-7室

资产评估机构办公地址(邮寄地址): 中国·上海迎勋路168号

18楼

联系人:

联系方式:

(二) 委托人的名称、住所、联系人及联系方式

委托人一名称: 上海开开(集团)有限公司

委托人住所: 上海市静安区江宁路575号401室

联系人:

联系方式:

委托人二名称: 上海开开实业股份有限公司

委托人住所: 上海市静安区万航渡路888号

联系人:

联系方式:

二. 评估目的:

为满足上海开开（集团）有限公司拟转让不动产的需要，提供上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处不动产市场价值的专业意见。

三. 评估对象和评估范围

（一）评估对象:

上海开开（集团）有限公司拟转让的不动产。

（二）评估范围:

位于上海市武定路 1142 号 1-2 层等 15 处房地产（建筑面积合计为 4013.70 平方米）。

具体详见下表:

序号	权证	房地座落	部位	房屋类型	建筑面积 (平方米)
1	沪(2021)静字不动 产权第 011449 号	上海市武定路 1142 号 1-2 层等	1-2 层	商场	2738.23
2		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 仓储 1	其他	397.93
3		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 仓储 2	其他	162.9
4		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 仓储 3	其他	87.17
5		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 车位 07	其他	70.88
6		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 车位 08	其他	70.88
7		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 车位 09	其他	70.88
8		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层	其他	70.88

			车位 10		
9		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 车位 11	其他	70.88
10		上海市武定路 1142 号 1-2 层等	地下 1 层 车位 12	其他	70.88
11	沪（2021）静字不动 产权第 011488 号	武定路 1138、1138 号-1	1 层	店铺	46.16
12	沪（2021）静字不动 产权第 011474 号	武定路 1136 号	1 层	店铺	18.71
13	沪（2021）静字不动 产权第 011466 号	武定路 1134 号	1 层	店铺	45.39
14	沪（2021）静字不动 产权第 011486 号	武定路 1132 号	1 层	店铺	45.21
15	沪（2021）静字不动 产权第 011469 号	武定路 1130 号	1 层	店铺	46.72
		合计			4013.70

四. 评估基准日

2021 年 7 月 31 日

五. 资产评估报告使用范围

（一）除法律、法规另有规定的外，资产评估报告原则上仅供委托人使用。除委托人外，双方约定无其他资产评估报告使用人。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规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。

（三）评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年有效，委托人及其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方公开，法律、法规另有规定的除外。

（五）委托人及其他资产评估报告使用人未征得资产评估机构同意，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、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六. 资产评估报告提交期限和方式

（一）委托人（或督促被评估单位或产权持有者）应于 年 月 日前提提供资产评估所需的全部资料。

（二）在本资产评估委托合同签订的前提下，资产评估机构在实施了必要的资产评估程序且委托人、被评估单位（或产权持有者）及相关当事方提供了资产评估所必需资料后 15 个工作日内出具评估报告征求意见稿，待委托人反馈意见后出具正式资产评估报告。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，资产评估机构应立刻向委托人汇报，征得委托人同意后变更约定事项。

（三）如果委托人对资产评估报告征求意见稿有异议，资产评估机构应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估报告征求意见稿给出回

复。

(四) 在委托人确认可以出具正式资产评估报告的 3 个工作日内, 资产评估机构应向委托人提交正式资产评估报告。

(五) 如资产评估机构已经履行合同约定义务, 而委托人未能在资产评估报告征求意见稿提供后六个月内给予资产评估机构出具正式资产评估报告的确认, 经资产评估机构书面催告之后, 委托人无正当理由拒绝确认出具正式资产评估报告的, 正式资产评估报告视为资产评估机构提供资产评估报告征求意见稿当日出具。

(六) 若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序, 在委托人确认后, 资产评估机构方可将资产评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的 4 个工作日内, 资产评估机构应向委托人提交正式资产评估报告。

(七) 资产评估报告壹式肆份, 提交方式为邮寄送达。

(八) 资产评估机构提供正式资产评估报告, 视为完成合同约定。

七. 资产评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式

(一) 资产评估服务费

1. 资产评估服务费的收取标准: 按中国资产评估协会中评协 [2009]199 号文【《关于贯彻实施〈资产评估收费管理办法〉尽快做好资产评估收费管理工作的通知》】结合项目工作量综合确定。

2. 资产评估服务费: 双方商定资产评估服务费为人民币陆万元整 (RMB60000 元) (含增值税), 由委托人共同承担, 各自承担 50%。

3. 资产评估机构为执行本次资产评估业务而发生的外埠差旅费、食宿费由委托人承担，不计入资产评估服务费。

4. 资产评估报告超过肆份的，另外收取工本费每份 500 元。

5. 可能涉及的翻译、函证等其他费用由委托人承担，另计收取。

(二) 支付时间及支付方式

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。收款账户信息如下：

收款单位：万隆（上海）资产评估有限公司

开户银行：上海银行浦西支行

银行账号：31615900005016074

委托人付款后，资产评估机构将增值税专用发票邮寄给付款人。

若付款人提出付款前需资产评估机构开具发票的，付款人取得发票并

不代表其已支付相关款项，其付款义务应至资产评估机构实际收到相关款项为止。

(四) 委托人支付资产评估服务费完毕，视为完成合同约定。

八. 资产评估机构和委托人的其他权利和义务

(一) 委托人的权利和义务

1、提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

2、委托人应当为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执业评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据评估业务需

要，负责资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事方之间的协调。

3、委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章、法律允许的其他方式等。

4、委托人或相关当事人、其他资产评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，不得将资产评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开。

5、委托人应当按约定的评估服务费、支付时间和方式及时足额地支付评估费用。

（二）资产评估机构的权利和义务

1、资产评估机构应当遵守相关法律、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，是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的责任。

2、资产评估机构应派出具有足够经验的资产评估师和其他资产评估专业人员完成资产评估工作。

3、资产评估机构在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

4、资产评估机构应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若资产评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，资产评估机构有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

5、资产评估机构对委托人及相关当事方提供的评估资料负有保密责

任。未经委托人书面同意，资产评估机构不得将该资料提供给委托人以外的第三者，法律、法规另有规定的除外。

6、委托人及相关当事方如拒绝提供或者不如实提供执行资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

7、委托人或者相关当事方原因导致评估程序受限无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以解除资产评估委托合同。

8、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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

9、委托人或相关当事人、其他资产评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，擅自将资产评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

10、由于委托人原因中止资产评估业务、解除委托合同的，资产评估机构按照已执行资产评估业务的时间、进度，或已完成的工作量向委托人收取相应的评估服务费用。

11、如因委托人或相关当事方故意提供虚假资料直接导致资产评估机构因出具错误资产评估报告造成经济损失的，资产评估机构有权向委托人追偿。

九. 违约责任和争议解决

(一)签约双方的任何一方不履行资产评估委托合同义务或履行义务不符合约定的，应当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。

(二) 签约双方因不可抗力事项无法履行资产评估委托合同的,应当根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律、法规另有规定的除外。

(三) 资产评估委托合同履行过程中产生争议时,签约双方应友好协商解决。协商未能解决时,由当事人向有管辖权的上海市嘉定区人民法院提起诉讼。

十. 委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 双方应当按照资产评估委托合同全面履行义务。

(二) 资产评估委托合同生效后,如评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化,或评估范围发生重大变化时,双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

(三) 如果因委托人原因资产评估师、其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中受到限制,无法完整实施评估计划、执行评估程序,且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响,资产评估师、其他资产评估专业人员采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响,资产评估机构可以中止履行资产评估委托合同,并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在合理期限内能排除限制,并及时以书面形式通知资产评估机构,双方应当继续履行约定,并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议;如委托人未能在上述期限内排除限制,双方应当解除资产评估

委托合同。

(四) 资产评估业务委托合同解除后,委托人和资产评估机构可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度,确定评估服务费收取或退回的比例或金额;同时资产评估机构应将已经取得的相关评估资料移交给委托人。

(五) 签订资产评估委托合同时尚未明确的内容、签约各方发现相关事项存在遗漏或者在合同履行中约定内容发生变化,评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

十一. 补充条款

鉴于评估工作的特殊性,资产评估机构开始评估工作后,委托人更改评估基准日视为另行委托,不影响资产评估机构按本协议约定收取各项费用的权利。

若资产评估机构已提交报告初稿,委托人取消或终止评估委托的,委托人和付款人仍需支付本合同约定的全部费用。

十二. 签约时间

本资产评估委托合同签订于 年 月 日,壹式叁份,自各方当事人签字盖章之日起生效。除出现本资产评估委托合同约定终止之情形或经双方同意终止合同外,资产评估机构完成资产评估报告并提交给委托人,委托人按本合同第七条支付完资产评估服务费为本合同的终止时间。

(以下无正文)

(本页为签署页)

委托人一 (盖章): 上海开开(集团)有限公司

法定代表人或签约人:

住所:

电话:

邮编:

签订日期:



委托人二 (盖章): 上海开开实业股份有限公司

法定代表人或签约人:

住所:

电话:

邮编:

签订日期:



资产评估机构 (盖章):

法定代表人或签约人:

办公地址: 上海迎勋路 168 号 18 楼

电话: 021-63788398

邮编: 200011

签订日期:



资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2021年 07月 31日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币万元

被评估单位： 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	11,996.11	13,963.00	1,966.89	16.40
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	在建工程净额	11,996.11	13,963.00	1,966.89	16.40
10	工程物质净额				
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	11,996.11	13,963.00	1,966.89	16.40
21	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： 万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人： 赵宇

项目负责人： 郑铭

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2021年 07月 31日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 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	119,961,124.18	139,630,000.00	19,668,875.82	16.40
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				
19	固定资产净额	119,961,124.18	139,630,000.00	19,668,875.82	16.40
20	在建工程净额				
21	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	119,961,124.18	139,630,000.00	19,668,875.82	16.40

评估机构： 万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年 07月 31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位：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：万隆（上海）资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年 07月 31日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海开开（集团）有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	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	119,961,124.18	139,630,000.00	19,668,875.82	16.40
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				
18	4	非流动资产合计	119,961,124.18	139,630,000.00	19,668,875.82	16.40

被评估单位填表人：陆晓奕
填表日期：2021年 09月 06日

评估人员：郑铭、郭献一

固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年 07月 31日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海开开（集团）有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计	120,384,700.00	119,961,124.18	139,630,000.00	139,630,000.00	19,245,300.00	19,668,875.82	15.99	16.40
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	120,384,700.00	119,961,124.18	139,630,000.00	139,630,000.00	19,245,300.00	19,668,875.82	15.99	16.40
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计								
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备								
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	120,384,700.00	119,961,124.18	139,630,000.00	139,630,000.00	19,245,300.00	19,668,875.82	15.99	16.40
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	120,384,700.00	119,961,124.18	139,630,000.00	139,630,000.00	19,245,300.00	19,668,875.82	15.99	16.40

被评估单位填表人：陆晓奕

填表日期：2021年 09月 06日

评估人员：郑铭，郭献一

