

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： 3133020001311101202100039

资产评估报告名称： 上海泛微网络科技有限公司拟转让的部分资产价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕1-40号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 韩桂华(资产评估师)、陆婷婷(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

上海泛微网络科技股份有限公司
拟转让的部分资产价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2021〕1-40号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年四月十七日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告·附件	
一、委托人暨产权持有人法人营业执照	13
二、评估对象涉及的主要权属证明资料	14
三、委托人暨产权持有人的承诺函	29
四、签名资产评估师的承诺函	30
五、资产评估机构备案公告	31
六、资产评估机构法人营业执照	32
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	33
委估资产评估结果汇总表	35

资产评估师声明

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。

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关注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。

上海泛微网络科技股份有限公司 拟转让的部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕1-40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,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为上海泛微网络科技股份有限公司(以下简称“泛微网络股份公司”)

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

泛微网络股份公司拟转让其拥有的位于上海市闵行区江柳路 888 弄 3 号等的 5 套住宅类房屋,为此需要对泛微网络股份公司委估的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供泛微网络股份公司委估的部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为泛微网络股份公司委估的部分资产,按照泛微网络股份公司提供的委估资产清单,委估的资产系位于上海市闵行区江柳路 888 弄 3 号等的 5 套住宅类房屋,合计建筑面积 1,711.61 平方米,截至评估基准日委估的资产合计账面原值 36,520,262.14 元,账面净值 26,791,691.34 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，泛微网络股份公司委估的部分资产截至 2021 年 3 月 31 日的评估价值为 61,820,000.00 元(人民币陆仟壹佰捌拾贰万元整)，与账面价值 26,791,691.34 元比较，评估增值 35,028,308.66 元，增值率为 130.74%，主要系近年来房地产市场价格上涨所致。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对泛微网络股份公司拟转让部分资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

上海泛微网络科技有限公司 拟转让的部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕1-40号

上海泛微网络科技有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，主要采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的部分资产在2021年3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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为上海泛微网络科技有限公司。

（一）概况

1. 名称：上海泛微网络科技有限公司（以下简称“泛微网络股份公司”）
2. 住所：上海市奉贤区环城西路3006号
3. 法定代表人：韦利东
4. 注册资本：21,229.2121万元人民币
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：9131000070322836XD
7. 登记机关：上海市市场监督管理局
8. 经营范围：计算机领域内技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，计算机网络工程，计算机软件开发，商务信息咨询，电子产品、通讯设备（不含卫星广播电视地面接收设施）批发、零售，从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人即产权持有人。

（三）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

泛微网络股份公司拟转让其拥有的位于上海市闵行区江柳路 888 弄 3 号等的 5 套住宅类房屋，为此需要对泛微网络股份公司委估的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供泛微网络股份公司委估的部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为泛微网络股份公司委估的部分资产，按照泛微网络股份公司提供的委估资产清单，委估的资产系位于上海市闵行区江柳路 888 弄 3 号等的 5 套住宅类房屋，合计建筑面积 1,711.61 平方米，钢混结构，房屋类型为联列住宅和公寓，竣工日期均为 2014 年，建筑物内部精装修，目前维护和保养情况正常。

截至评估基准日委估的资产合计账面原值 36,520,262.14 元，账面净值 26,791,691.34 元，账面值包括房屋购置成本和产权持有人支出的装修费用，购置于 2015 年，均已取得上海市不动产权证。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2021 年 3 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；

2. 《民法典》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
7. 《资产评估执业准则——不动产》；
8. 《资产评估价值类型指导意见》；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 泛微网络股份公司提供的《营业执照》；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 房屋购置合同及其发票等；
4. 上海市不动产权证；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 发票、付款凭证；
3. 上海市房地产市场交易信息；
4. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
5. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
6. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
7. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

对于住宅类房屋，由于评估人员可取得待估房屋所处区域一定数量的交易案例，本次采用市场法评估。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

(二) 市场法简介

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

A. 可比实例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

(A) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 不动产状况修正：是将可比实例状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区位状况修正时考虑

的因素主要有地区的繁华程度、交通条件、周围环境、配套设施等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等其他权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、物业管理条件等。

C. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估鉴于比准价格接近，按算术平均值确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2021年4月2日开始，评估报告日为2021年4月17日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估假设委估资产按照目前的用途和方式继续使用。

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，泛微网络股份公司委估的部分资产截至2021年3月31日的评估价值为61,820,000.00元(人民币陆仟壹佰捌拾贰万元整)，

与账面价值 26,791,691.34 元比较,评估增值 35,028,308.66 元,增值率为 130.74%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
固定资产	26,791,691.34	61,820,000.00	35,028,308.66	130.74

评估结论根据以上评估工作得出,详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对泛微网络股份公司委估的部分资产价值评估中,评估人员对泛微网络股份公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是泛微网络股份公司的责任,评估人员的责任是对泛微网络股份公司提供的资料作必要的查验,资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结论会受到影响。

2. 委估资产的评估结果为含税价格。

3. 根据收集的交易案例资料,本次市场法评估采用的交易案例建筑面积数据为地上建筑面积,考虑评估对象和交易案例位于同一小区、户型相似,本次评估参考交易案例按照地上建筑面积进行测算,未考虑地下建筑面积差异对评估结果可能产生的影响。

4. 泛微网络股份公司承诺,截至评估基准日,若存在与委估资产相关的应付账款等,由泛微网络股份公司承担。本次评估未考虑委估的资产在评估基准日可能存在的应付未付款。

5. 委估资产的账面值包括房屋购置成本和产权持有人支出的装修费用,本次评估的价值内涵是基准日委估资产现状的市场价值,评估人员无法合理区分居住人对房屋的装修和产权持有人对房屋的装修,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6. 泛微网络股份公司承诺,截至评估基准日,公司不存在与评估对象相关的资产抵押、质押、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产组

合价值的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

8. 本次对泛微网络股份公司委估的部分资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，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。

11. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人和法律、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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日止。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资

产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 17 日。



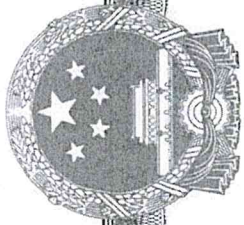
资产评估师：

韩桂华



陆婷婷





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000070322836XD

证照编号: 00000000202106170031



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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 上海泛微网络科技有限公司

注册资本 人民币26061.7793万元整

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期 2001年03月14日

法定代表人 韦利东

营业期限 2001年03月14日至不约定期限

经营范围

计算机领域内技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让, 计算机网络工程, 计算机软件开发, 商务信息咨询, 电子产品、通讯设备(不含卫星广播电视地面接收设施)批发、零售, 从事货物及技术的进出口业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

住所 上海市奉贤区环城西路3006号



登记机关

2021年06月17日

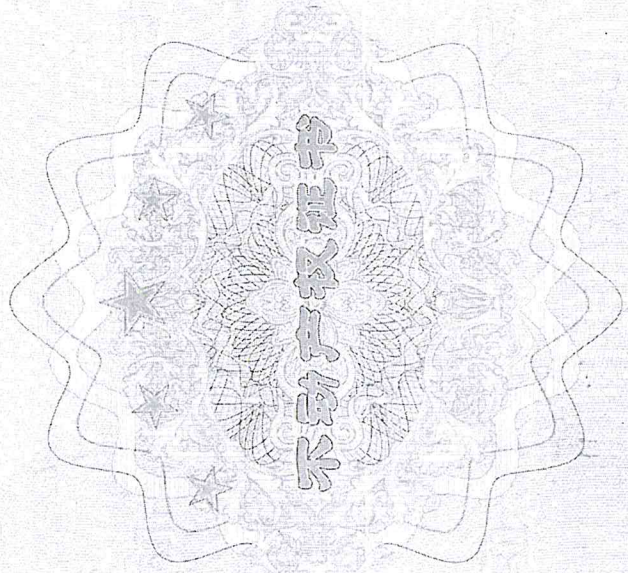


根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000148731

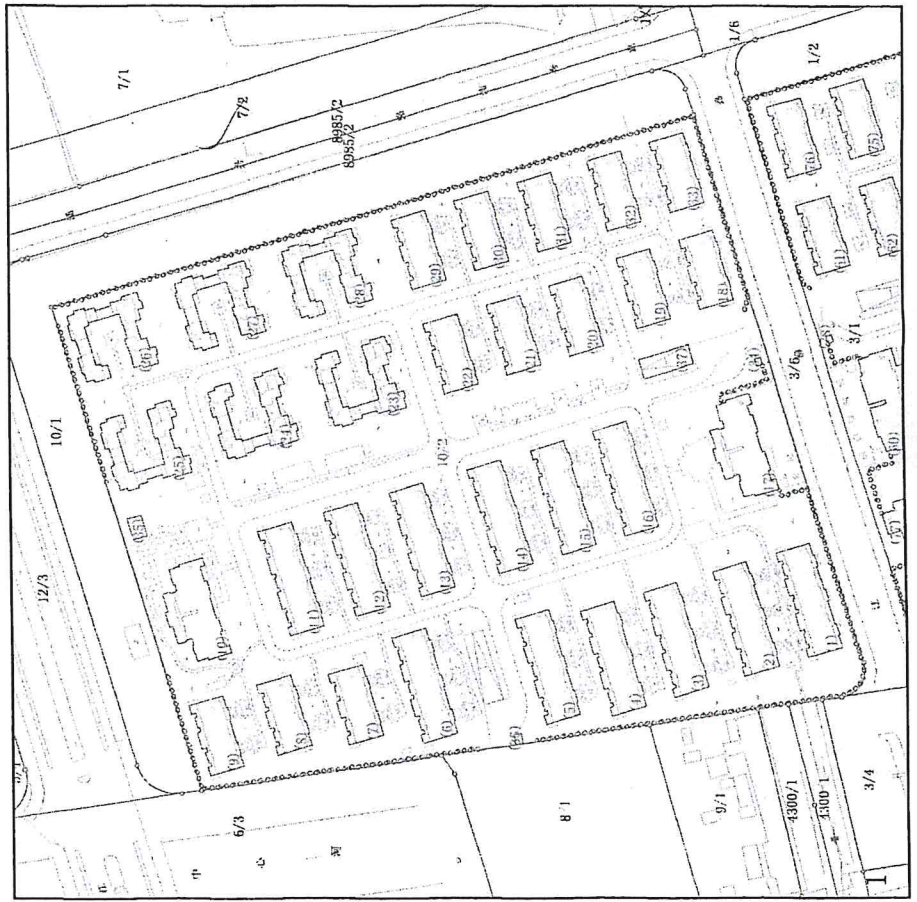


权利人	上海泛微网络科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	江柳路888弄3号	
不动产单元号	310112012001GB00318F01530001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：住宅/房屋用途：居住	
面积	宗地面积：51145.00平方米/ 建筑面积：390.81平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年07月30日起2080年07月29日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区浦江镇22街坊10/2丘； 使用权面积：； 分摊面积：。 房屋幢号：33； 套数：33； 部位：3号1_3层； 类型：联列住宅； 总层数：3； 竣工日期：2014年。	

建筑面积中含有地下附属面积163.01 平方米。

宗地图

区(县): 闵行区
 街道: 浦江镇
 街坊号: 22街坊
 宗地号: 10/2

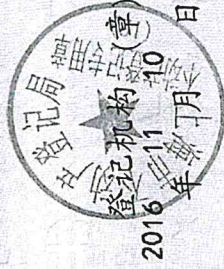


闵行区
 不动产登记
 章

2016-05-11

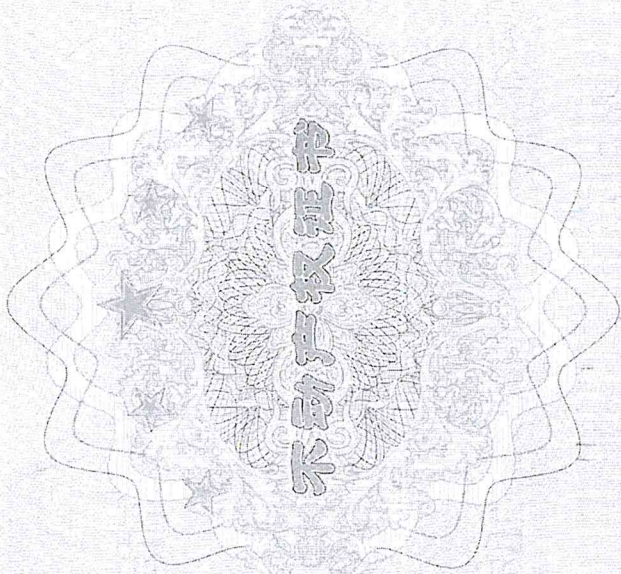
18.4136V

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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000148712



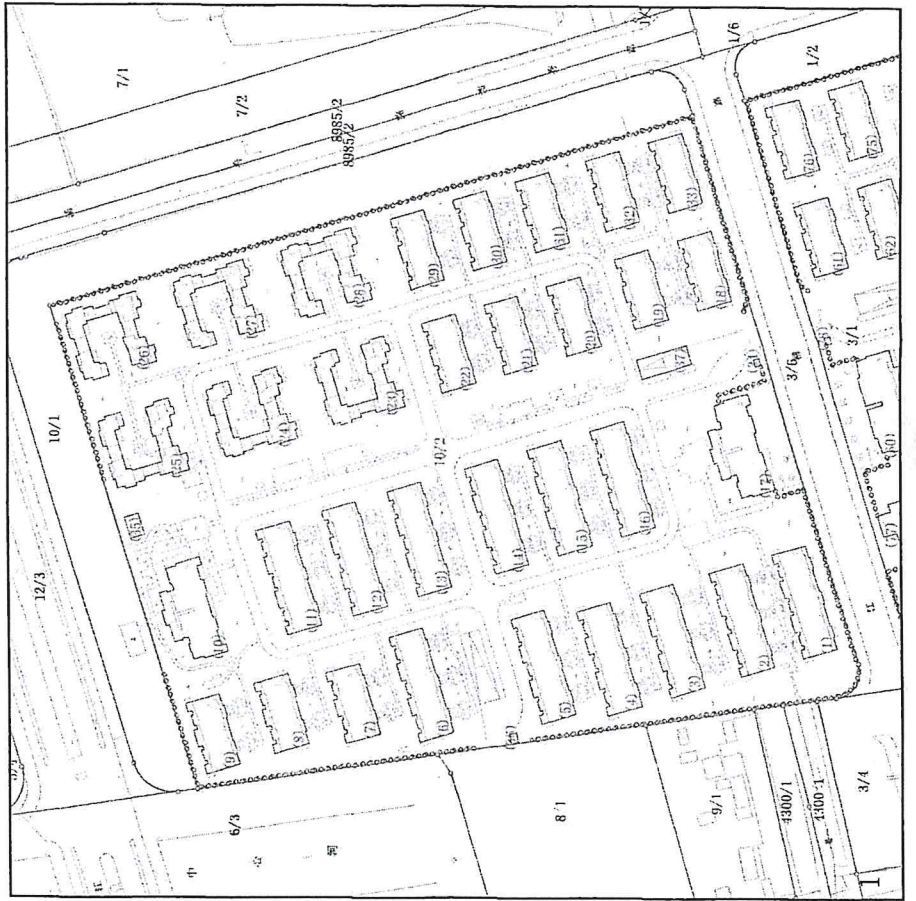
权利人	上海泛微网络科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	江柳路888弄37号	
不动产单元号	310112012001GB00318F01010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：住宅/房屋用途：居住	
面积	宗地面积：51145.00平方米/ 建筑面积：390.81平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年07月30日起2080年07月29日止	
权利其他状况	土地状况：闵行區浦江鎮22街坊10/2丘； 使用权面积：相应的土地面积； 单独面积：； 房屋幢数：20； 房屋套数：37号1_3层； 房屋类型：联列住宅； 总层数：3； 竣工日期：2014年。	

建筑面积中含有地下附属面积163.01平方米。

37

宗地图

区(县): 闵行区
 街道: 浦江镇
 街坊号: 22街坊
 宗地号: 10/2





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。

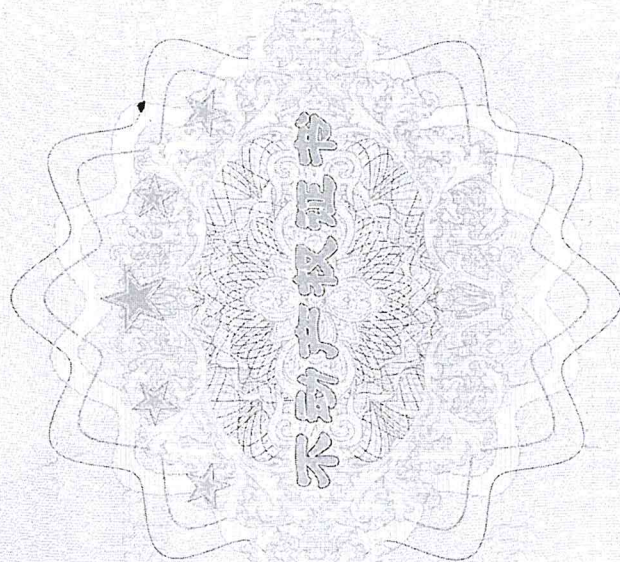


登记机关(章)
2016年11月10日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000148725

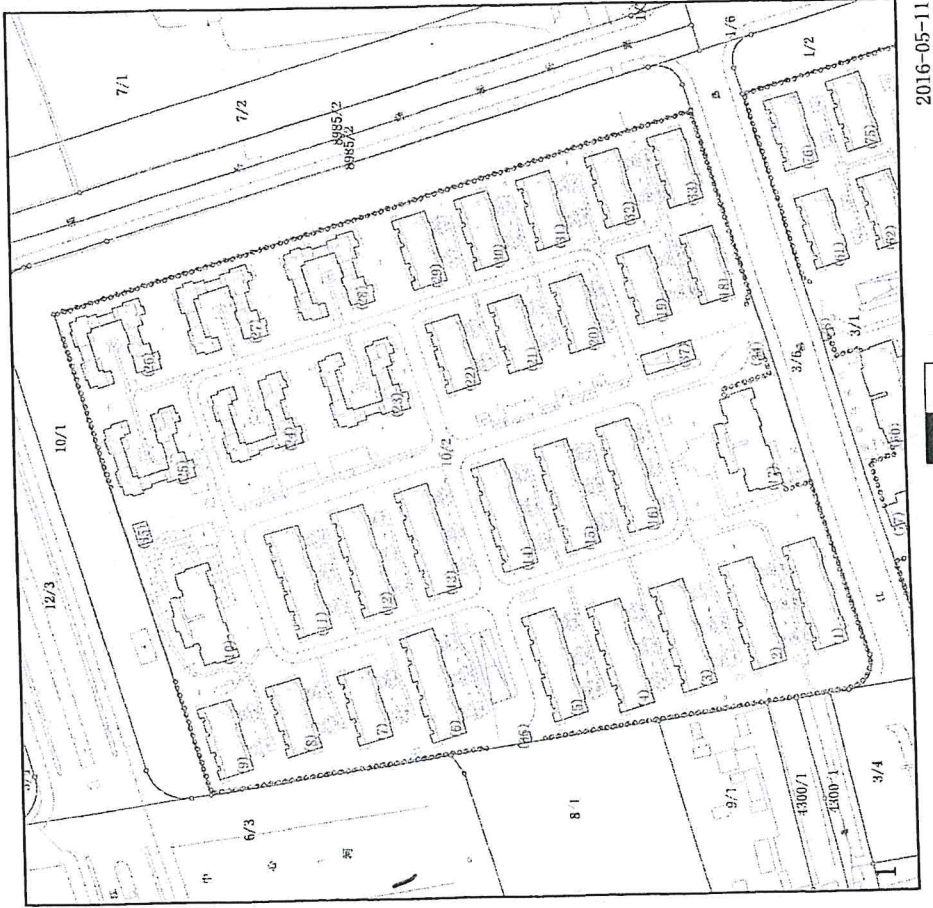


权利人	上海泛微网络科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	江柳路888弄67号	
不动产单元号	310112012001GB00318F01050001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：住宅/房屋用途：居住	
面积	宗地面积：51145.00平方米/ 建筑面积：390.81平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年07月30日起2080年07月29日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区浦江镇22街坊10/2丘； 使用权面积：； 单独使用面积：； 房屋幢号：21； 房屋套数：21； 房屋类型：联列住宅； 房屋层数：3； 房屋竣工日期：2014年。	

建筑面积中含有地下附属面积163.01平方米。

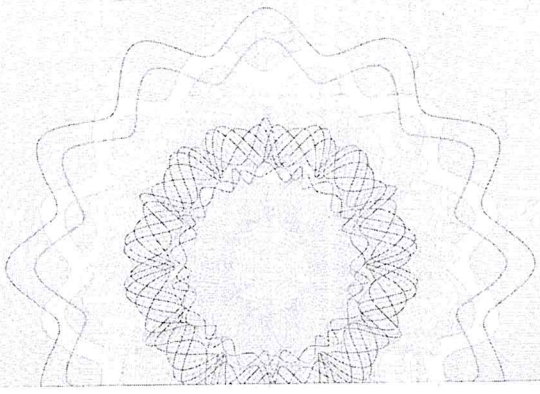
宗地图

区(县): 闵行区
 街道: 浦江镇
 街坊号: 22街坊
 宗地号: 10/2



2016-05-11

18.4130M



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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000148720



不动产权证书

权利人	上海泛微网络科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	江柳路888弄78号	
不动产单元号	310112012001GB00318F01080001	
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：居住	
面积	宗地面积：51145.00平方米/ 建筑面积：401.92平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年07月30日起2080年07月29日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区浦江镇22街坊10/2丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋状况： 房屋幢号：22； 房屋部位：78号1_3层； 房屋类型：联列住宅； 房屋总层数：3； 竣工日期：2014年。	

建筑面积中含有地下附属面积174.12平方米。

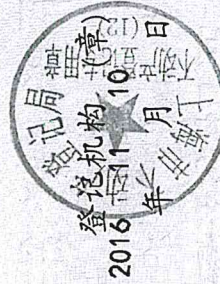
宗地图

区(县): 闵行区
 街 道: 浦江镇
 街 坊号: 22街坊
 宗地号: 10/2



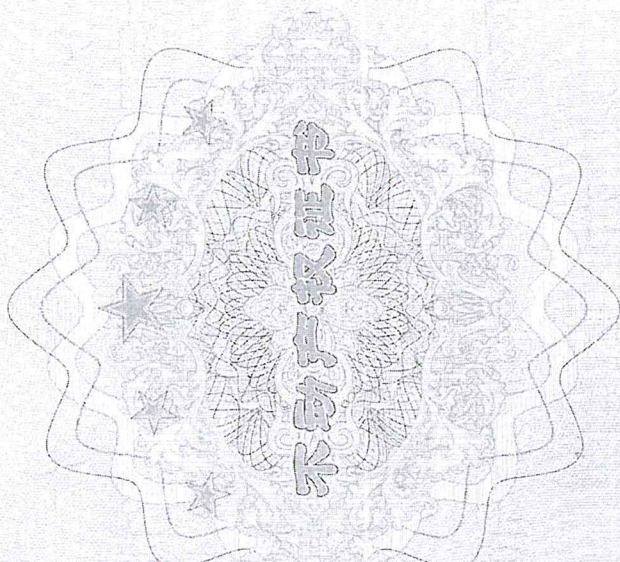
闵行区
 不动产登记
 章

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。

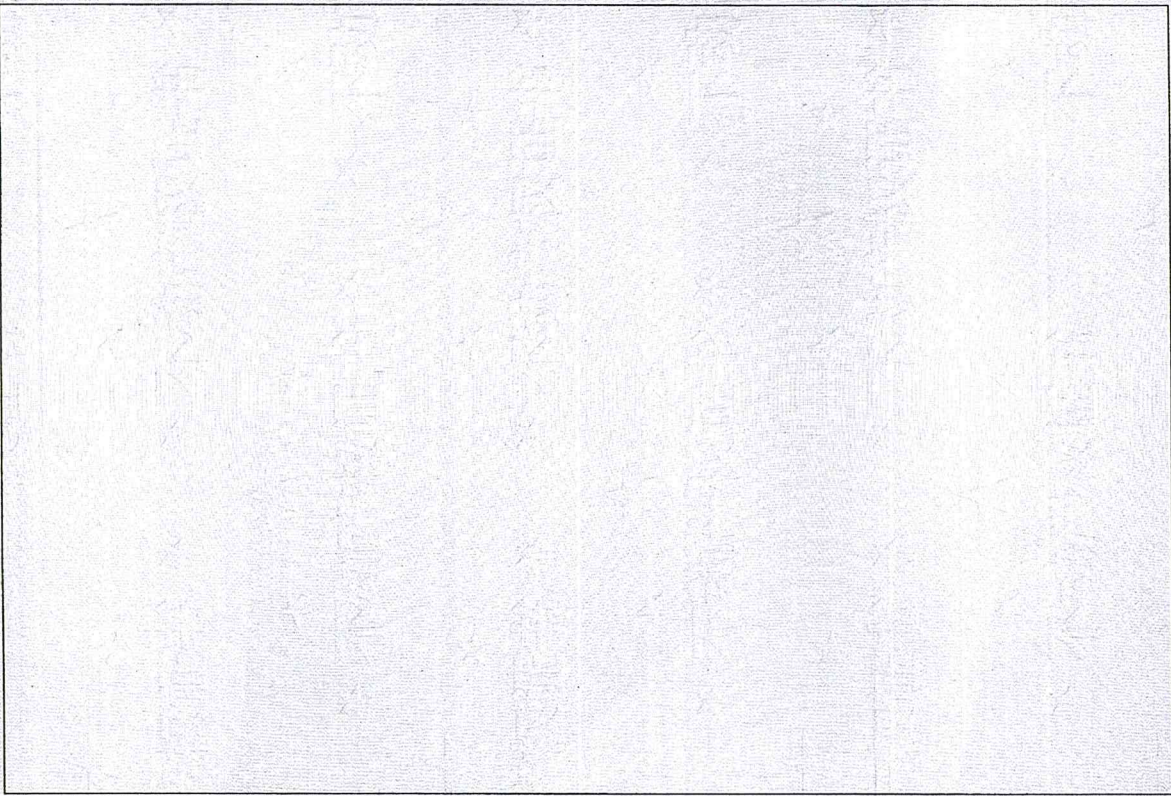


中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000148721

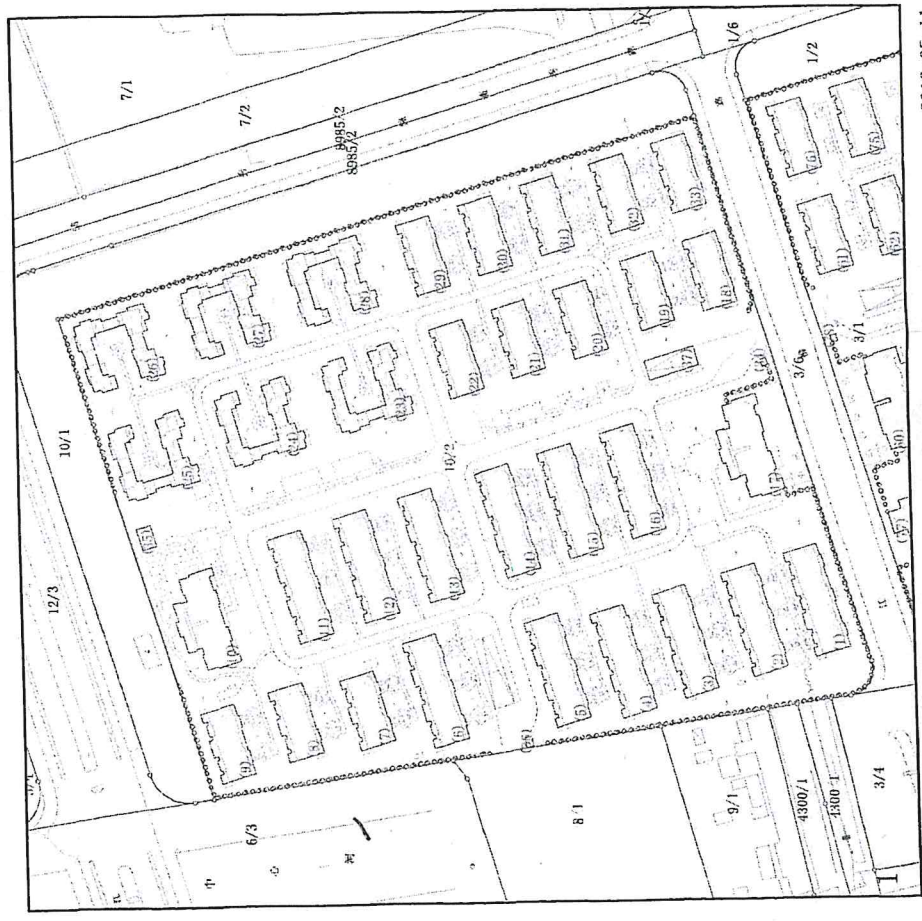


权利人	上海泛微网络科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	江柳路888弄130号201室	
不动产单元号	310112012001GB00318F00670001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：住宅/房屋用途：居住	
面积	宗地面积：51144.85平方米/ 建筑面积：137.26平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年07月30日起2080年07月29日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区浦江镇22街坊10/2丘； 使用权面积：相应的土地面积； 单独分宗面积：。 房屋幢号：10； 房屋部位：130号201室； 房屋类型：公寓； 总层数：8； 竣工日期：2014年。	



宗地图

区(县): 闵行区
 街道: 浦江镇
 街坊号: 22街坊
 宗地号: 10/2



闵行区
 浦江镇
 22街坊
 10/2

委托人暨产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

我公司拟转让位于上海市闵行区江柳路 888 弄 3 号等的 5 套住宅类房屋，为此委托贵公司对委估的部分资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人暨产权持有人：上海泛微网络科技有限公司

企业负责人：



二〇二一年四月十七日

资产评估师承诺函

上海泛微网络科技有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让的部分资产，以 2021 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



二〇二一年四月十七日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

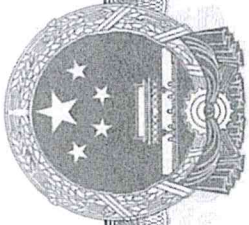
二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



营业执照

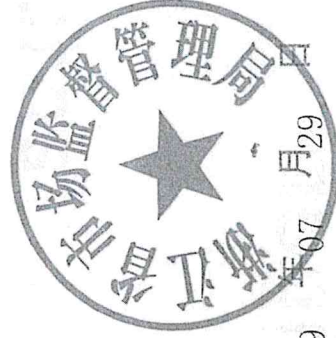
(副本)

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



统一社会信用代码
913300001429116867 (1/1)

名称	坤元资产评估有限公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月01日
法定代表人	俞华开	营业期限	2000年03月01日至长期
经营范围	资产评估及有关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	杭州市西溪路128号901室		



登记机关

2019



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩桂华

性别：男

登记编号：33030090

单位名称：坤元资产评估有限公司
上海分公司

初次执业登记日期：2003-08-09

年检信息：通过（2020-06-14）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-07-20

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：陆婷婷

性别：女

登记编号：33120056

单位名称：坤元资产评估有限公司
上海分公司

初次执业登记日期：2012-11-12

年检信息：通过（2020-06-14）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：陆婷婷

本人印鉴：
资产评估师
陆婷婷
33120056



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://ex.cas.org.cn>

固定资产--房屋建筑物评估申报明细表

评估基准日：2021年3月31日

表4-8-1

金额单位：人民币元

产权持有人：上海泛微网络科技有限公司



序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估价值		评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	原值	增值率%	
1	沪(2016)闵字不动产权第008381号	江柳路888弄3号1-3层	钢混	2014年	390.81	6,773,749.68	5,004,107.52					
2	沪(2016)闵字不动产权第008394号	江柳路888弄37号1-3层	钢混	2014年	390.81	7,420,939.88	5,364,721.38					
3	沪(2016)闵字不动产权第008399号	江柳路888弄67号1-3层	钢混	2014年	390.81	7,420,939.88	5,364,721.38					
4	沪(2016)闵字不动产权第008401号	江柳路888弄78号1-3层	钢混	2014年	401.92	7,420,939.88	5,364,721.38					
5	沪(2016)闵字不动产权第008403号	江柳路888弄130号201室	钢混	2014年	137.26	4,280,292.93	3,162,066.15					
6		江柳路888弄3号装修费		2016年10月		792,086.87	625,913.85					
7		江柳路888弄37号装修费		2016年10月		803,345.29	634,810.06					
8		江柳路888弄67号装修费		2016年10月		801,970.93	633,724.02					
9		江柳路888弄78号装修费		2016年10月		805,996.80	636,905.60					
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
固定资产--房屋建筑物合计						1,711.61	36,520,262.14	26,791,691.34				
减：减值准备												
固定资产--房屋建筑物净额						1,711.61	-----	26,791,691.34				

产权持有人填表人员：张元雪

填表时间：2021年4月2日

固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年3月31日

表4-8-1

金额单位：人民币元

序号	产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估价值		评估增值(减)值		备注
						原值	净值	原值	净值	增值	减值	
1	沪(2016)闵字不动产权第006381号	江柳路888弄3号1_3层	钢混	2014年	390.81	6,773,749.68	5,004,107.52	12,240,000.00	12,240,000.00	7,235,892.48	144.60	
3	沪(2016)闵字不动产权第008394号	江柳路888弄37号1_3层	钢混	2014年	390.81	7,420,939.88	5,364,721.38	13,450,000.00	13,450,000.00	8,085,278.62	150.71	
5	沪(2016)闵字不动产权第008399号	江柳路888弄67号1_3层	钢混	2014年	390.81	7,420,939.88	5,364,721.38	13,450,000.00	13,450,000.00	8,085,278.62	150.71	
6	沪(2016)闵字不动产权第008401号	江柳路888弄78号1_3层	钢混	2014年	401.92	7,420,939.88	5,364,721.38	13,450,000.00	13,450,000.00	8,085,278.62	150.71	
7	沪(2016)闵字不动产权第008403号	江柳路888弄130号201室	钢混	2014年	137.26	4,280,292.93	3,162,066.15	9,230,000.00	9,230,000.00	6,067,933.85	191.90	
8		江柳路888弄3号装修费		2016年10月		792,086.87	625,913.85	0.00	0.00	(625,913.85)	(100.00)	在房屋中考虑
11		江柳路888弄37号装修费		2016年10月		803,345.29	634,810.06	0.00	0.00	(634,810.06)	(100.00)	在房屋中考虑
12		江柳路888弄67号装修费		2016年10月		801,970.93	633,724.02	0.00	0.00	(633,724.02)	(100.00)	在房屋中考虑
13		江柳路888弄78号装修费		2016年10月		805,996.80	636,905.60	0.00	0.00	(636,905.60)	(100.00)	在房屋中考虑
14												
		固定资产--房屋建筑物合计			1,711.61	36,520,262.14	26,791,691.34	61,820,000.00	61,820,000.00	35,028,308.66	130.74	
		减：减值准备										
		固定资产--房屋建筑物净额			1,711.61	-----	26,791,691.34	-----	61,820,000.00	35,028,308.66	130.74	



产权持有人：上海微网络科技股份有限公司

评估人员：刘博

评估人员：刘博

填表时间：2021年4月2日

评估人员：刘博

产权持有人填表人员：张元雪

评估人员：刘博