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

上海泛微网络科技股份有限公司拟转让的部分资 资产评估报告名称: 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

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

上海泛微网络科技股份有限公司:

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股份有限公司。

(一) 概况

- 1. 名称: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")
- 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、出租等他项权 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

TĞ 日	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
项 目	A	В	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。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。



#01





上海泛微网络科技股份有限公司 茶 允

证照编号: 00000000202106170031

会信用代码

茶

统

9131000070322836XD

股份有限公司(上市、自然人投资或控股) 挺

米

韦利东 \prec 表 * 定 法

郊

计算机领域内技术服务、技术开发、技术咨询、技术特让, 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。 11 范 训

【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】

人民币26061.7793万元整

K

愆

#

洪

2001年03月14日 期 Ш 47

至 不约定期限 2001年03月14日 阅 翔 当 沿 ţīou;

上海市奉贤区环城西路3006号 刑

生

Ш

米

村

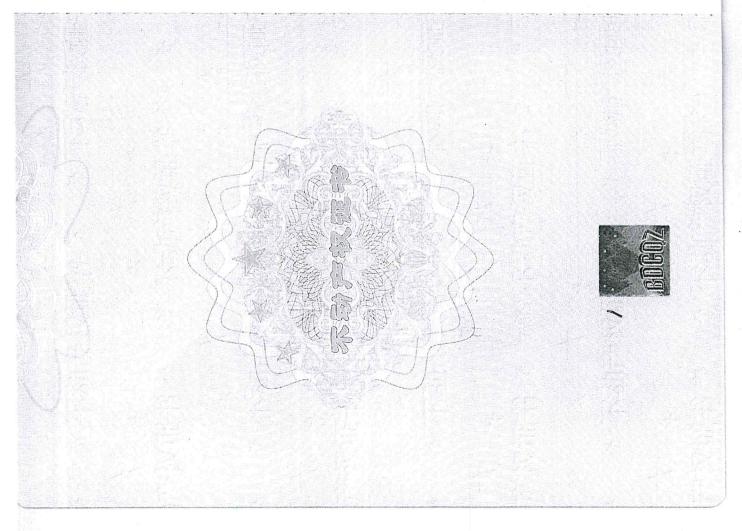
记

喜

件 2021

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxi.gov.cn



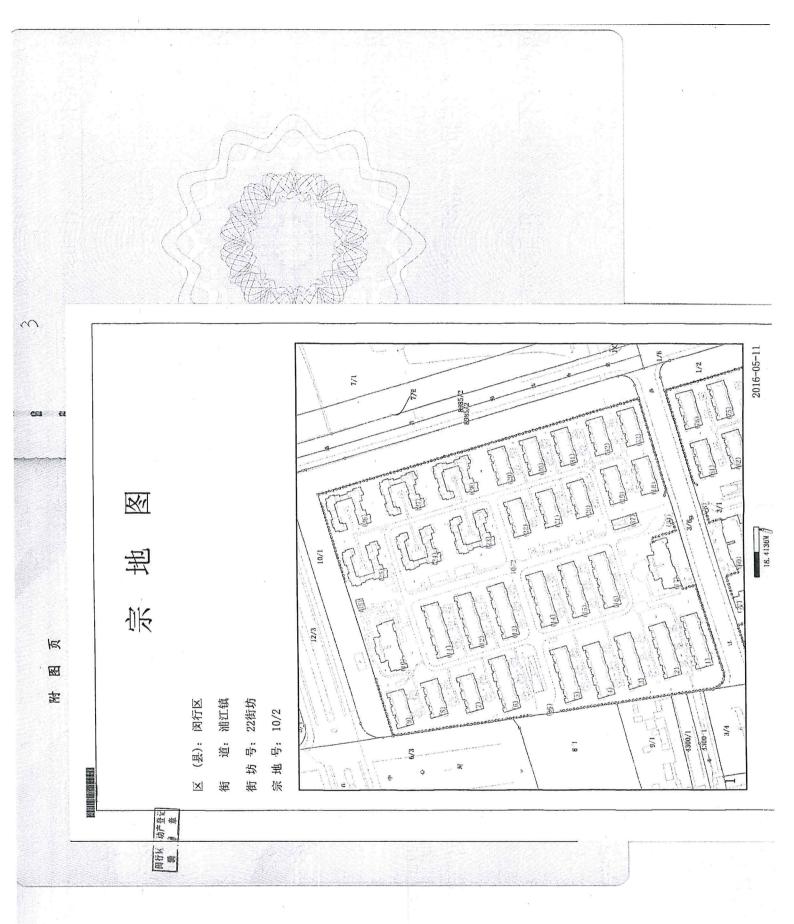


The American Control of the Control	TO AL
Contract to the last	
ah	V
PP	
and the property of the	
	2152
A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	
The second second	
~	
008381	
The state of the s	
~	
1000 1000	-5-54
The March	
<u> </u>	
No. 12 Year and the	
女	2623
440	and the same of
Chile	-130
4,77	11/1/200
	1200
	1200
	-525
CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	100
-16	10000
Committee and the second	2070
	33000
THE RESERVE TO STATE OF THE PARTY OF THE PAR	
灶	25.5
	100000
and the second	2455
220 110 100	1,25
The second state of the	22,25
THE RESERVE TO SERVE	CASSES.
THE PERSON NAMED IN	155-211
The second second second	
~	1985
K	1
K	
不	
K	-
K	-
K	- [
K	Ī
K	-
, K	-
. *	
	-
·	
(水) (水)	
(天)	
(天)	

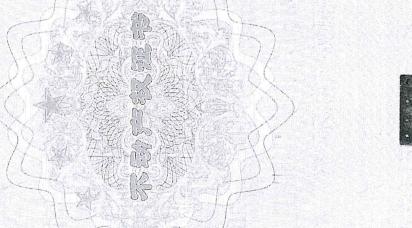
2016 阅字不动产权第 号	上海泛微网络科技股份有限公司	单视所有	江柳路888弄3号	310112012001GB00318F01530001	国有建设用地使用数/房屋听有数十七七七五十二十七十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	上地田沙 计令/克姆田沙 居住	工地吊路: IT七/房運用班: IAII 宗地面积: 51145.00平方米/	建筑面积:390.81平方米 国有建设用地使用权使用期限:2010年07月30日起2080	年0/月29月止 土地状况:	地号:因行区浦江镇22街坊10/2丘; 使用权面积: 相应的土地面积; 身屋状况面积: 第 整号部位: 341_3层; 整号部位: 351_3层; 数型: 联列住宅; 战区数: 33;	
道 (2)	枚利人	共有情况	州	不动产单元号	权利类型	权利性质	用纸	面	使用期限	枚利其他状况	

站 宝 建筑面积中含有地下附属面积163.01 平方米。

15





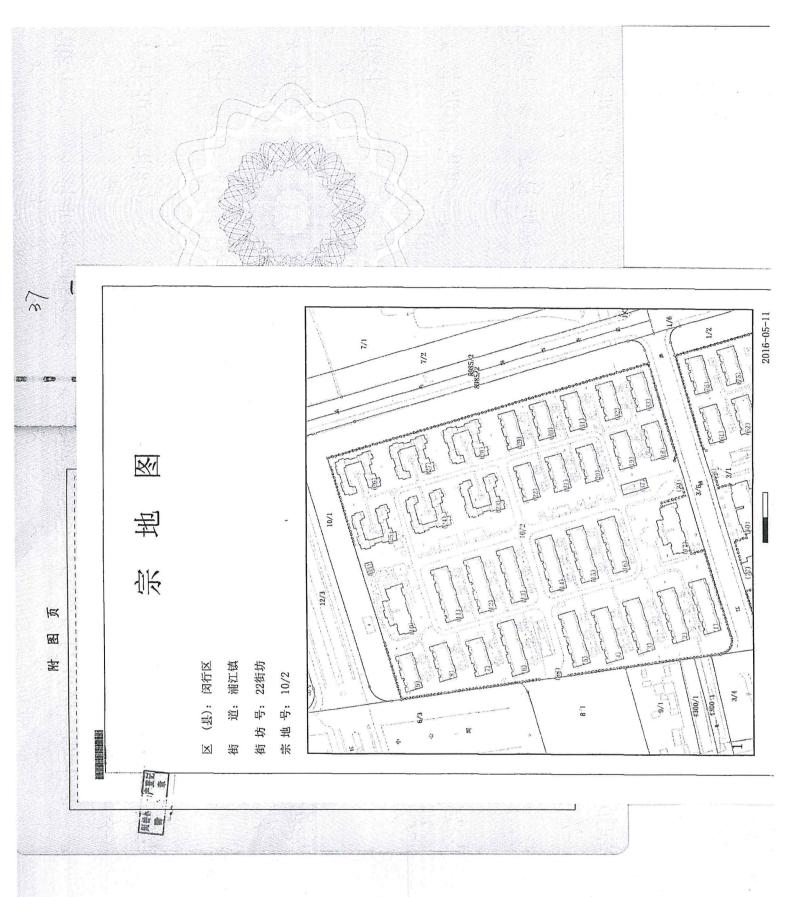




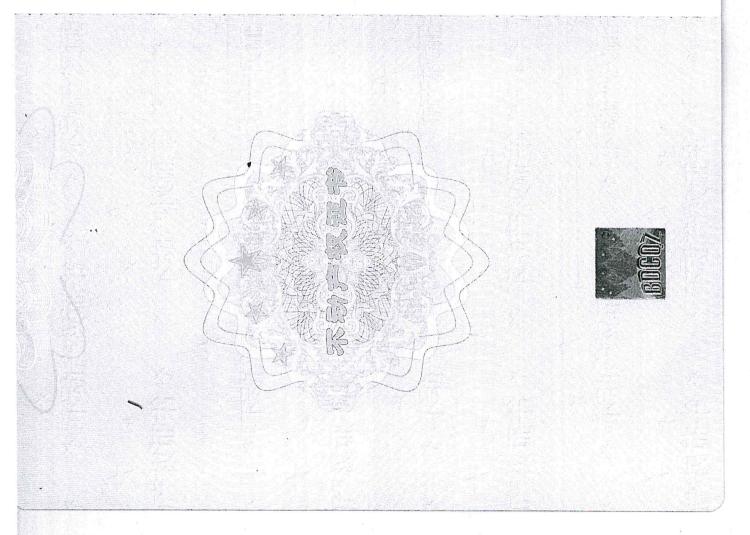
	white the
THE PROPERTY OF	20050 NG
A 1	198225
Dh	(Allegania)
208394	
The second	
State of the last	
Street Land	C 800-21
-CM	100 September 2
CH	Darmer.
如	1
THE UNIVERSAL PROPERTY.	H 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12
4	- 1750 Tu
村	
1	
-	- 7.
1	7
K	7
1	7
۲	7/
1	7
۲	7
,	7
.	7
1	7/
F	7
	7
	7
	7
1	7
	7
Y	7
1	7
Y	7
	7
Y	7
	7
	7
	7
	7
	7
	7
	7
	7
	7
	7
河宁	7
	7
	7
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	
() () ()	7
() () ()	
() () ()	

)	上海泛微网络科技股份有限公司	单独所有	江柳路888弄37号	310112012001GB00318F01010001	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地权利性质:出让	士地用途:住宅/房屋用途:居住三地河和:51145 00平之光/	Harry Control	国有建设用地使用校使用期限;2010年07月30日起2080年07月29日止 年07月29日止 七胎状况:	在号:闵行区浦江镇22街坊10/2丘; 使用校面积:相应的土地面积; 价加面积;; 证明。 宣语:20; 整局部位:37号1_3层; 数型部形列住宅; 数二百期:2014年。
2016		单独角	江	31011	国有類	出	十 6	() ()	年07月十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十	作
沙 (20	友 本 人	共有情况	刹粹	不动产单元号	权利类型	权利性质	用後	西	使用期限	枚利其他状况

岇 玄 建筑面积中含有地下附属面积163.01 平方米。





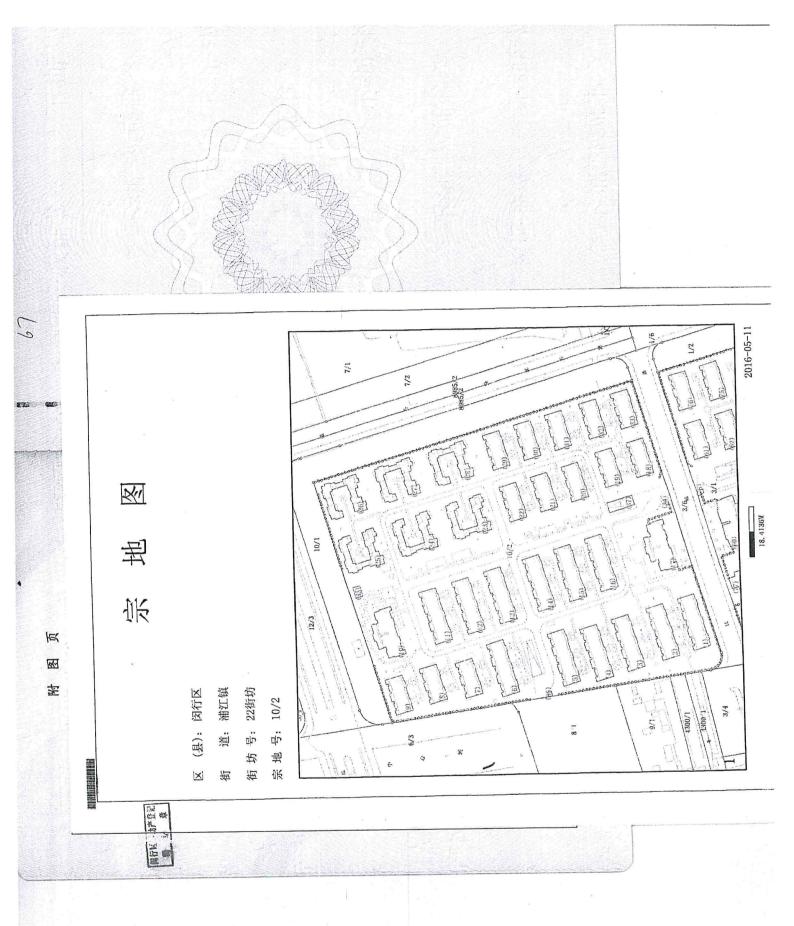


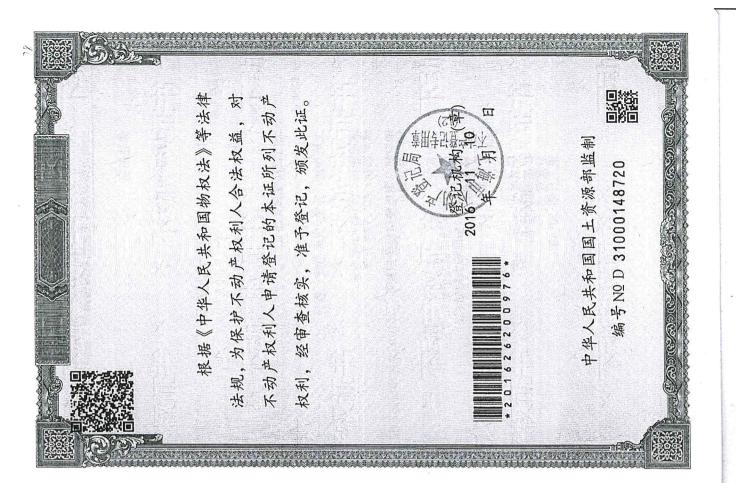
	afr	
		2000
	n_{L}	7
	~ [
	-43	
		married treg
		The last
-		
Acres 6		
	SECTION.	
008399	ATT .	
-	The same	
2.00	1	
N. Charles	THE	
-	1000	
DESCRIPTION OF THE PERSON OF T	William.	
STORY OF	1000	
120000000		
	ない	100
	-207	Village.
	7177	CHARLES .
		1000
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	100	- COLD
	-13	C2537-17
		The same
		Charles .
	235250	1000
	200	
	村	
	าล	
		1,000
		10 X10XX
	22/	
	_	Street,
	#	1100
	- L	1000
		10000
	100	77.836
	K	
	-1-	- Sec. 1
	Section.	256.13
		105212
		73/2 F (78)
		100 100
		100
		TEXT CAPA
() C		THE SAME
2250000		50 5 8 150
		715357
		150-175
		51.5 Peg 3
		17. P. S.
The same	F-67 144	SENTEL.
		LILLAND!
		Act of the
		410 1 125
		100
		5571 08
		1000
		Control Plan
JAMES CO.		200
12.		COST COST
414	195	332 425
1000	The same	AL OF THE
TERROR.		Distr. 176
MARK TO	220	250
1-0	1650	274 165
还	100	100
reformed t	14.75	DF120
		751/ P-02
	977	170
		1960,000
	BAST	
	To the	
7)	
٧)	
7	2	
74.4	?	
01.6) }	

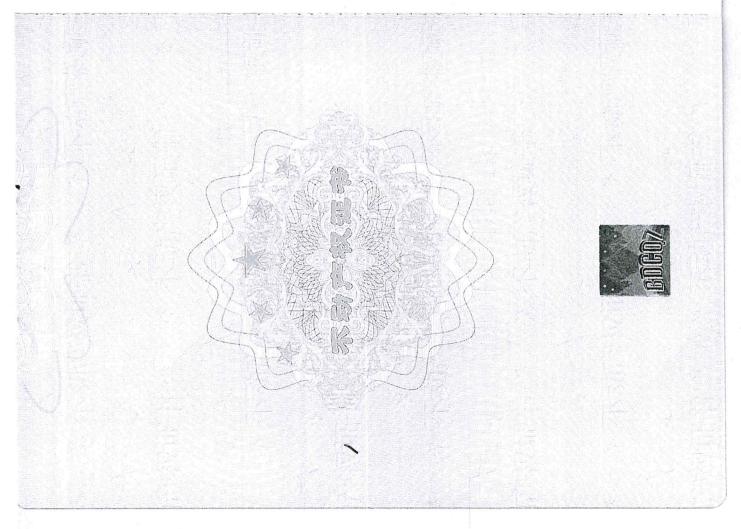
2016)	上海泛微网络科技股份有限公司	单独所有	江柳路888寿67号	310112012001@B00318F01050001	国有建设用地使用权/房屋所有权 🔹	土地权利性质;出让		宗地面积: 51145.00平方米/ 建筑面积: 390.81平方米	国有建设用地使用权使用期限: 2010年07月30日起2080 年07月29日止	土地状况, 他号: 闵行区浦江镇22街坊10/2丘; 他号: 闵行区浦江镇22街坊10/2丘; 晚用板面积: ; 旁域无况。 室号部位: 67号1_3层; 数型: 联列住宅; 竣工日期: 2014年。
。) ——	校利人	共有情况	州林	不动产单元号	权利类型	权利性质	用級	<i>电</i>	用期	校利其他状况

岇 宏

建筑面积中含有地下附属面积163.01 平方米。





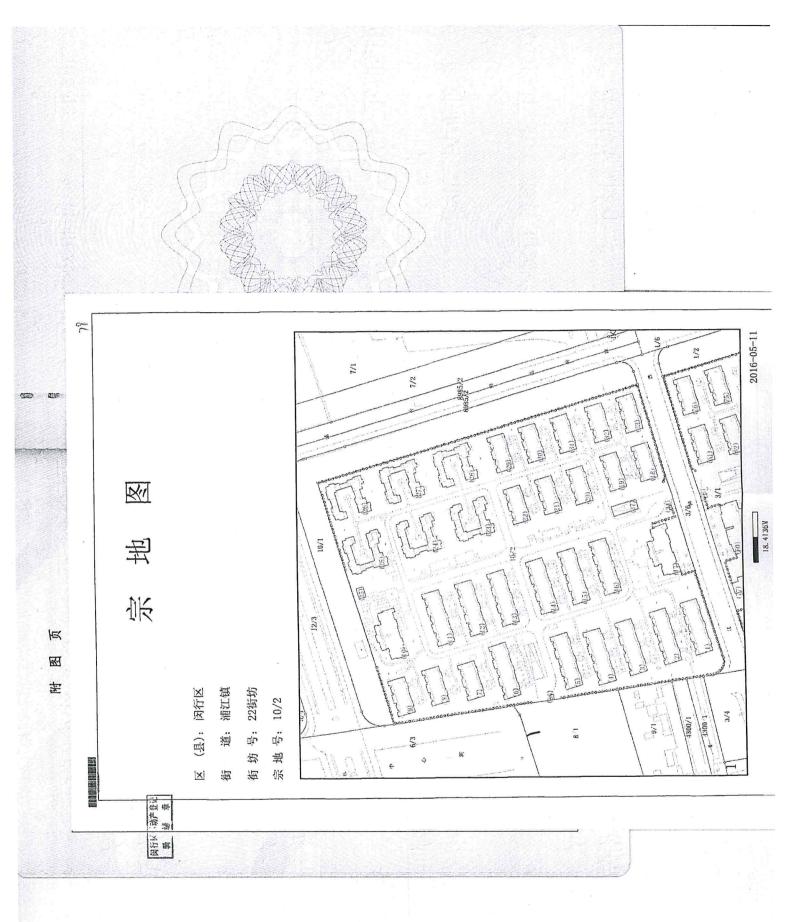


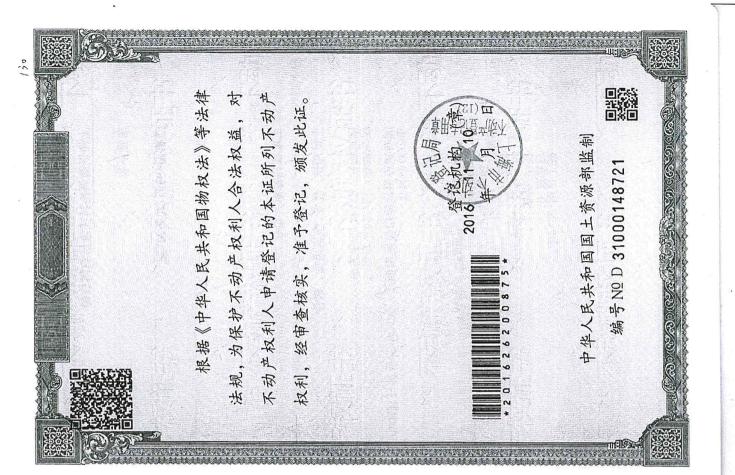
	477
The state of the s	Section 1
afr	55
TILLY	200
The Control of the Control	333
	250
	51
	22
	38-
	- 141
	55
	237
	200
	100
	100
	22
	CERT
	28
	200
	044
NAME OF THE PARTY	32.5
	2363
	775
District Control of the Control of t	252
The state of the s	100
0	31/10
	1700
008401	750
200 m	X55
The fact that the second of the	100
	200
A VALUE OF THE PARTY OF THE PAR	285
July .	
当产权第	38
414	100
The state of the s	100 N
The company agent the same than	535X
The state of the s	9/17
Control State Control Control	352
	37.5
	2660
THE RESERVE ASSESSED.	2477
- Tribling - The sale	500
The second second	6-3
T. L. Charges Section 1	55%
The second second	No.
A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	ANY:
12.0	777
111	40
The state of the s	524
	12.50
K	
TOTAL SHEET SECTION AND ADDRESS.	3557
AND THE SEASON OF THE	200
211100020000000000000000000000000000000	EE-A
THE PERSON NAMED IN COLUMN	CM 7
THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE	1542
122-120-2009	5
A CONTRACTOR	
13/11/2015/27/2014/19:20	
STATE OF THE PARTY	
THE RESIDENCE OF STREET	
THE RESERVE OF STREET	
THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	
THE STREET STREET	
A PARTY OF THE PAR	
	1
61	P.
nL	
徘	Carlot Services
件	がある
佐	がある。
外	
外区	では、大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大
区	一年 大学 は
安	ではままでは
逐	
逐	ではまたのでは
(((((((((((((((((((
逐 (では、日本のでは、日本には、日本のでは、日本には、日本には、日本には、日本には、日本には、日本には、日本には、日本に
(((((((((((((((((((では ままま の の の の の の の の の の の の の の の の の
(((((((((((((((((((所はないのでは、
	所はまたのでは、
	1000 · 1
	ではたからのからない
	では、大学の大学の大学の大学
	では、大学のでは、大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大学の大
	子は主動をおりのはない
	ではまたであるができた。
	下生を であるが 一般を
2016 闵字)	ではまたである。温いのできると
	になるというというないというという
	ではていているのでは、大きのでは、
	ではていたのである。
	下外主题 医影响 医影响 经存货 医三十二
	100mm (100mm) (100mm
	中心主题 中部的人物 经营业的
	子なるないのでは、一般のないのでは、
	下は 生物である 一次
	アルモ かいかん はいかい かんしょう はいしん
	The state of the s
2016	下は下記である(400mm)を持ちてきる。 12 mm
	ではるないというないのでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ

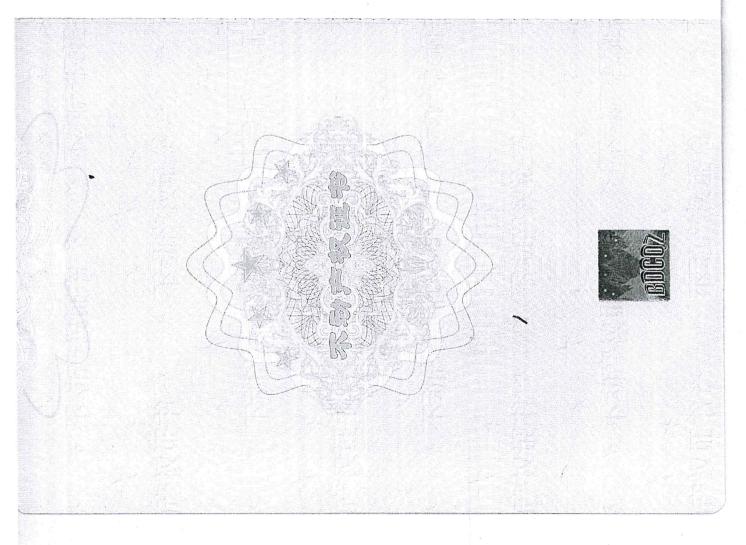
2016 阅字 不动产权第 98401 号	上海泛微网络科技股份有限公司	单独所有	江柳路888弄78号	310112012001GB00318F01080001	图有建设用地使用权/房屋所有权	土地权利性质:出让	土地用途: 住宅/房屋用途: 居住	宗地面积, 51145,00平方米/ 建筑面积, 401,92平方米	国有建设用地使用权使用期限: 2010年07月30日起2080年07月29日止		地号:(闵行区浦江镇22街坊10/2丘,使用权面积:相应的土地面积;独用面积::, 独用面积:: 为摊面积:: 房屋状况::	曜号 : 2.78号1_3层; 英型号部位:78号1_3层; 英层数:3 竣工日期:2014年。	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	友利人	共有情况	刹粹	不动产单元号	枚利类型	权利性质	₩		¥	使用期限		权利其他状况	

岇 宝 建筑面积中含有地下附属面积174.12 平方米。

24



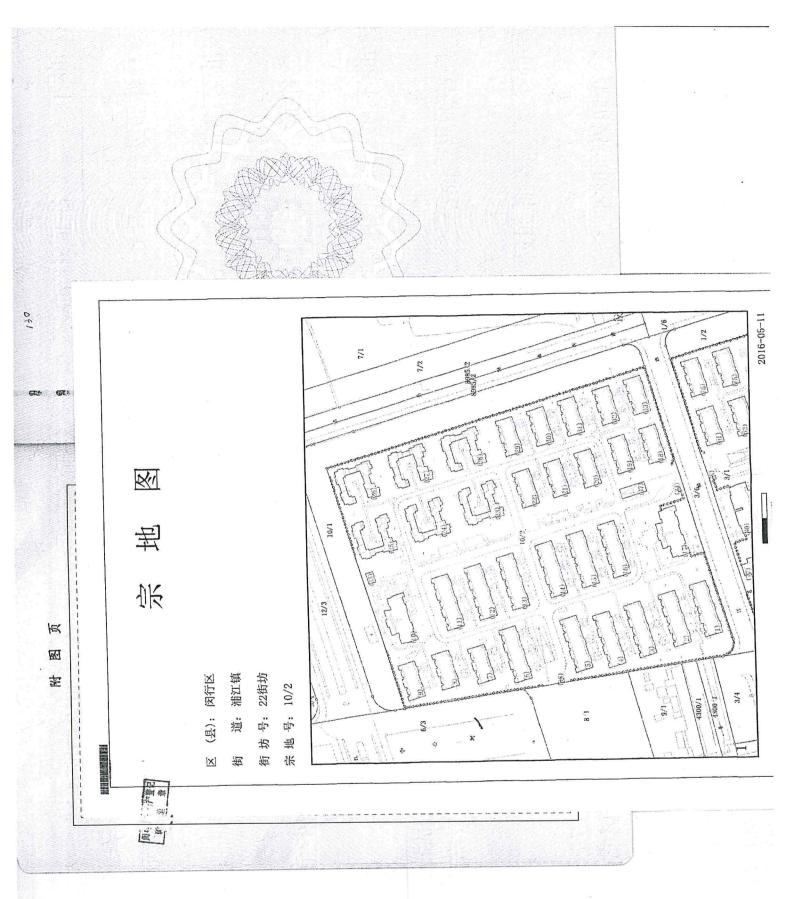




沾

邓

ph.									超2080					
2016 阅字 不动产权第 008403	上海泛微网络科技股份有限公司	单独所有	江柳路888弄130号201室	310112012001GB00318F00670001	国有建设用地使用权/房屋所有权	士地权利性质;出让	土地用途: 住宅/房屋用途: 居住	宗地面积:51144.85平方米/ 建筑面积:137.26平方米	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	土地状况:	地号:1闵行区浦江镇22街坊10/2丘; 使用权面积:相应的土地面积; 独用面积:; 由屋拉港面积:。	か 値室炎 ふらう 型	总层数:8; 竣工目期:2014年。	
)) (20	校利人	共有情况	米級	不动产单元号	权利类型	权利性质			国 茶	使用期限		女生	某他状况	



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。



二〇二一年四月十七日

资产评估师承诺函

上海泛微网络科技股份有限公司:

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:

资产评估师 韩桂华 33030090

The Both

331200

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。







913300001429116867

信用代码

∮|1

社

统

責仟万元整 本 沤 串 洪

Ш 2000年03月01 销 Ш 小 送

有限责任公司(自然人投资或控股)

超

米

坤元资产评估有限公司

松

섮

长期 至 Ш 2000年03月01 贸 崩 늵 皿

杭州市西溪路 128 号 901 室 出 生

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)

#

쑀

甽

從



米 10 试

迦

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过 国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址hittp://www.gsxt.gov.cn

俞华开

法定代表人



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: 南海

本人印鉴:

资产评估师 韩 桂 华 33030090



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://cv.cas.ovg.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:

本人印鉴:

Paris de la company de la comp

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

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

建成 建成 建成 建成 建成 建成 建成 建成	表4-8-1 会麵单位, 人里币亚	1 1	增值率%	+																					
16 日本党	₹ H	评估力																							
		价值		_													-	-							
レ施技機関係対数限的有限が 対定権等の 対定権等の 対定権等の 対定権等の 対し(6) 同学不効率状態の 1(6) 同学不効率状態の 1(7) 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10,		评估		├									-	-				-	_			-			
上華受機収納 技能の有限を有限を有限を表示 结构 建成 建成 建成面积 16) 図字不効产技算の0839号 (工施路888弄3号) 3层 桁混 2014年 390.81 7,420,933 16) 図字不効产技算00830号 (工施路888弄3号) 3层 桁混 2014年 390.81 7,420,933 16) 図字不効产技算00830号 (工施路888弄78号) 3层 桁線 2014年 390.81 7,420,933 16) 図字不効产技算008403号 (工施路888弄78号) 3层 桁線 2014年 137.26 4,280,293 16) 図字不効产技算008403号 (工施路888弄78号基修費 2016年10月 803,534 工施路888子78号基修費 2016年10月 805,599 工厂施路888子78号基修費 2016年10月 805,99 工厂施路888子78号基修費 2016年10月 805,99 产—房屋建筑均合计 1,711.61 36,520,26 产品产展建筑均分析 1,711.61 36,520,26		介值			5,364,721.38	5,364,721.38	5,364,721.38	3,162,066.15	625,913.85	634,810.06	633.724.02	636.905.60											26.791.691.34		26 791 691 34
上海泛熱回発料技股份有限分配 建筑物名称 结构 建成 建 16)均字不动产权第008391号 江柳路888弄37号13层 桁混 2014年 16)均字不动产权第008399号 江柳路888弄37号13层 桁混 2014年 16)均字不动产权第008403号 江柳路888弄37号20号201章 桁線 2016年10月 16)均字不动产权第008403号 江柳路888弄37号装修费 2016年10月 江柳路888弄37号装修费 2016年10月 江柳路888弄78号装修费 2016年10月 江柳路888弄78号装修费 2016年10月 江柳路888弄78号装修费 2016年10月 广——房屋建筑物合计 1 广——房屋建筑物合计 1			原值	6,773,749.68	7,420,939.88	7,420,939.88	7,420,939.88	4,280,292.93	792,086.87	803,345.29	801.970.93	805,996.80											36,520,262.14		
上海泛機QGAN技股份有限分配		建筑面积	(平方米)	390.81	390.81	390.81	401.92	137.26															1,711.61		1 711 61
 上海泛機図発料技股份有限公司 116) 闵子不动产权第008381号 116) 闵子不动产权第008381号 116) 闵字不动产权第008399号 116) 闵字不动产权第008401号 116) 闵字不动产权第008401号 116) 闵字不动产权第008401号 116) 闵字不动产权第008401号 116) 汉字不动产权第008401号 116) 汉字不动产权第008383号 117		建成	年月	2014年	2014年	2014年	2014年	2014年	2016年10月	2016年10月	2016年10月	2016年10月													
上海泛戲网络科技股份有限公司 116) 闵字不动产权第008339号 116) 闵字不动产权第008399号 116) 闵字不动产权第008401号 116) 闵字不动产权第008401号 116) 闵字不动产权第008403号 116) 闵字不动产权第008403号 116) 闵字不动产权第008403号 116) 闵字不动产权第008403号 116) 闵字不动产权第008403号		结构	,	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混																	
2				工柳路888弄3号13层	江柳路888弄37号1.3层			江柳路888弄130号201室	江柳路888弄3号装修费	江柳路888弄37号装修费	江柳路888弄67号装修费	江柳路888弄78号装修费													
2 4 4 4 4 4 4 4 4 4	上海泛微网络科技股份有限空间。	文版 人	份	-																				值准备	产——房屋建筑物净额
	双持有人:		마		共		弘		2	7		6	0	1	2	3	4	2	9	7	8	6	固定资	减: 须	固定资

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 本部 人名西西

产权	产权持有人: 上海泛微网络科 英股份有限公司										金额	金额单位: 人民币元
赴		2# Air Am A 2h	\$	建成	建筑面积	账面价值	个值	评估价值	价值	评估增(减)值) 值	ţ,
中	1 集出	年为名名	₹ 	年月	(平方米)	原值	净值	原值	净值	增减值	增值率%	世
	沪(2016)闵字不动卒权第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	
9	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	00.00	00.00	(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	00.00	(634,810.06)	(100.00)	在房屋中考虑
12	Par.	江柳路888弄67号装修费		2016年10月		801,970.93	633,724.02	00.00	00'0	(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	00.00	00.00	(636,905.60)	(100.00)	在房屋中考虑
14	Figure											
3	 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	
												1 2 2

产权持有人填表人员: 张元雪

填表时间: 2021年4月2日

评估人员: 刘博