

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海市天宸股份有限公司

拟了解位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块
1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所
在土地的公允价值资产评估报告

银信咨报字[2023]第 02014 号

银信资产评估有限公司

2023 年 5 月 25 日

目 录

评估师声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人与产权持有人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制	14
十三、评估报告日期	15
十四、资产评估机构印章	15
附件	16



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

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、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及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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

上海市天宸股份有限公司

拟了解位于上海市闵行区颞桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值资产评估报告

银信咨报字[2023]第 02014 号

摘要

一、项目名称：上海市天宸股份有限公司拟了解位于上海市闵行区颞桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值资产评估项目

二、委托人：上海市天宸股份有限公司

三、其他评估报告使用者：

（1）被评估单位的股东会、董事会；（2）工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者

四、产权持有人：上海天宸健康管理有限公司

五、评估目的：上海市天宸股份有限公司拟了解位于上海市闵行区颞桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值，并为此提供参考意见

六、经济行为：了解公允价值

七、评估对象和范围：本次评估对象为位于上海市闵行区颞桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值。

委估资产截止 2022 年 12 月 31 日，本次评估范围内的委估资产具体明细如下：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路99号9楼
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：200002

1) 委估 1B 区域拟建房产 (3/7/9 号楼) 所在土地详细如下:

序号	东地块 (1-B) 业态	委估业态 地上建筑面积 (m ²)	委估业态所在产证
1	高层办公-3 号楼	11,106.60	沪 (2020) 闵字不动产权第 060167 号
2	商务综合楼-7/9 号楼	15,111.30	沪 (2020) 闵字不动产权第 060167 号
	合计	26,217.90	

2) 委估 1B 土地拟建房产 (3/7/9 号楼) 地上建筑分摊成本详细如下:

单位：人民币元

名称及规格型号	东区-1B 已发生成本 (含税)	分摊比例	1B 土地拟建房产 (3/7/9 号楼) 地上建筑应分摊成本
前期工程费	31,512,342.05	28.50%	8,982,153.19
天宸艺术酒店	3,900,950.00		不参与成本分摊
建筑安装工程费	15,598,382.07	28.50%	4,446,101.06
合计	51,011,674.12		13,428,254.25

上表中东区-1B 已发生的开发成本财务数据经审计审定。

八、价值类型：公允价值

九、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

十、评估方法：市场比较法

十一、评估结论：

我们在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的评估结论，具体如下：

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日委估资产评估值如下：

1) 委估 1B 区域拟建房产 (3/7/9 号楼) 所在土地估值如下：

序号	东地块 (1-B) 业态	地上建筑面积 (m ²)	评估值 (元)	评估单价 (元/m ²)	委估业态所在产证
1	高层办公-3 号楼	11,106.60	91,140,870.67	8,206.01	沪 (2020) 闵字不动产权第 060167 号
2	商务综合楼-7/9 号楼	15,111.30	151,599,583.86	10,032.20	沪 (2020) 闵字不动产权第 060167 号
	合计	26,217.90	242,740,454.53		

2) 委估 1B 土地拟建房产 (3/7/9 号楼) 地上建筑分摊成本的评估值 (含税) 为：

13,428,254.25 元 (含税)，详细如下：

分摊比例计算	标的物地上计容面积 (m ²)	(3/7/9 号楼) 地上建筑应分摊成本 (元)	单方估值 (元/m ²)
楼栋			
T3	11,106.60	5,688,565.77	512.18
T7	5,493.00	2,813,398.50	512.18
T9	9,618.30	4,926,289.97	512.18
合计	26,217.90	13,428,254.25	

综上合计评估值为 **256,168,708.78** 元 (大写：贰亿伍仟陆佰壹拾陆万捌仟柒佰零捌元柒角捌分)。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

十二、评估结论及使用有效期：

本评估结论仅对了解位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、特别事项说明：

1、抵押事项：产权持有人以位于颛桥镇 880 街坊 1/1 丘（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向交通银行股份有限公司上海杨浦支行申请最高额借款 5.3 亿元，借款合同编号为 TCJK2021001，贷款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日止，贷款利率为贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点数得出。

2、本次评估中的地上房屋建筑面积数据来源于上海天宸健康管理有限公司提供的《施工总图主要技术经济指标中的建筑面积》，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

3、本次评估中评估值未考虑所得税、增值税及土地增值税等，估值均为含税价。

4、本次评估基于 1B 地块的现状，假设上海天宸健康管理有限公司未来将在 1B 地块区域拟建房产 3/7/9 号楼，地上计容面积分别为 11,106.60 m²、5,493.00 m² 以及 9,618.30 m² 合计 26,217.90 m²，1B 地块的总地上计容面积为 91,981.00 m²，以 3/7/9 号楼的地上计容面积为基础计算所占土地价值，同时以 3/7/9 号楼地上计容面积占总地上计容面积计算分摊比例，分摊截止评估基准日账面上已发生的 1B 成本来确认拟建房产 3/7/9 号楼的公允价值，最终今后应以 3/7/9 号楼实际面积为准进行调整。本次评估结论仅供参考。

以上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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

上海市天宸股份有限公司 拟了解位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所 在土地的公允价值资产评估报告

银信咨报字[2023]第 02014 号

正文

上海市天宸股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地在 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人与产权持有人概况

（一）委托人和其他评估报告使用者：

1、委托人：上海市天宸股份有限公司（简称：天宸股份）

注册号/ 统一社会信用代 码	91310000132210173W	名称	上海市天宸股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	叶茂菁
注册资本	68667.7113 万人民币	成立日期	1989-07-13
住所	上海市长宁区延安西路 2067 号 29 楼		
营业期限自	1989-07-13	营业期限至	无固定期限



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

经营范围	实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易（除专项规定）、房地产开发经营。【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：摘自全国企业信用信息公示系统

2、委托人以外的其他资产评估报告使用人：

(1) 被评估单位的股东会、董事会；(2) 工商行政管理部门；(3) 国家法律、法规规定的其他使用者。

3、产权持有人名称：上海天宸健康管理有限公司（简称：天宸健康）

注册号/ 统一社会信用代码	91310112631457322T	名称	上海天宸健康管理有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	VINCENT MAO GING YE (叶茂菁)
注册资本	130500 万人民币	成立日期	1999 年 05 月 04 日
住所	上海市闵行区银都路 2889 号		
营业期限自	1999 年 05 月 04 日	营业期限至	2029 年 05 月 03 日
经营范围	健康管理,医院管理,企业管理,出版物印刷、出版物经营,软件开发,停车场(库)经营,房地产开发经营,房屋租赁、室内外装潢,物业服务,实业投资,人才中介,企业形象策划,文化艺术交流与策划,医疗器械、计算机软件的销售,从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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：摘自全国企业信用信息公示系统

4、委托人和产权持有人之间的关系。

产权持有人系委托人的控股子公司。

二、评估目的

上海市天宸股份有限公司拟了解位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值，并为此提供参考意见。

三、评估对象和范围

本次评估对象为位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

委估资产截止 2022 年 12 月 31 日，本次评估范围内的委估资产具体明细如下：

1) 委估 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）所在土地详细如下：

序号	东地块（1-B）业态	委估业态 地上建筑面积（m ² ）	委估业态所在产证
1	高层办公-3 号楼	11,106.60	沪（2020）闵字不动产权第 060167 号
2	商务综合楼-7/9 号楼	15,111.30	沪（2020）闵字不动产权第 060167 号
	合计	26,217.90	

2) 委估 1B 土地拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本详细如下：

单位：人民币元

名称及规格型号	东区-1B 已发生成本（含税）	分摊比例	1B 土地拟建房产（3/7/9 号楼） 地上建筑应分摊成本
前期工程费	31,512,342.05	28.50%	8,982,153.19
天宸艺术酒店	3,900,950.00		不参与成本分摊
建筑安装工程费	15,598,382.07	28.50%	4,446,101.06
合计	51,011,674.12		13,428,254.25

上表中东区-1B 已发生的开发成本财务数据经审计审定。

抵押事项：

产权持有人以位于颛桥镇 880 街坊 1/1 丘（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向交通银行股份有限公司上海杨浦支行申请最高额借款 5.3 亿元，借款合同编号为 TCJK2021001，贷款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日止，贷款利率为贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点数得出。

除抵押事项外，委估实物资产均处于受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

根据上海天宸股份有限公司评估目的的要求，需确定位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

土地在 2022 年 12 月 31 日的公允价值，评估基准日确定为 2022 年 12 月 31 日。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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 10 月 26 日中华人民共和国主席令第十五号）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第二十三号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 29 日国务院令第六百九十一号）；
- 5、《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 年第三十九号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年国务院第七百四十三号令）；
- 8、《中华人民共和国契税法》（2020 年中华人民共和国主席令第五十二号）；
- 9、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 2、《投资性房地产评估指导意见》（中评协（2017）53 号）；
- 3、《资产评估基本准则》（财字[2017]43 号）；
- 4、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]37 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]38 号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

- 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）；
- 13、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；

（三）产权依据

- 1、产权持有人营业执照；
- 2、产权持有人填报的部分资产清查评估明细表
- 3、房地产权证：（沪（2020）闵字不动产权第060167号）。
- 4、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、产权持有人提供的资产清单及其他资料；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、当地建筑、安装、装修预算定额及相关取费标准、建设工程标准与造价信息；
- 4、评估人员收集的（市场询价案例及其他）各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

结合本次评估评估目的，对于委估资产土地使用权按市场法比较法评估，对于已发生的建设成本，按清查无误的账面值确认其评估值。

评估方法介绍：

市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场比较法公式：

待评土地单价 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 区域因素修正 × 个别因素修正

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

4、本次评估基于1B地块的现状，假设上海天宸健康管理有限公司未来将在1B地块区域拟建房产3/7/9号楼，地上计容面积分别为11,106.60m²、5,493.00m²以及9,618.30m²合计26,217.90m²，1B地块的总地上计容面积为91,981.00m²，以3/7/9号楼的地上计容面积为基础计算所占土地价值，同时以3/7/9号楼地上计容面积占总地上计容面积计算分摊比例，分摊截止评估基准日账面上已发生的1B成本来确认拟建房产3/7/9号楼的公允价值，最终今后应以3/7/9号楼实际面积为准进行调整。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人及产权持有人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论：

在评估基准日2022年12月31日委估资产的评估值如下：

1) 委估1B区域拟建房产（3/7/9号楼）所在土地估值如下：

序号	东地块（1-B）业态	地上建筑面积（m ² ）	评估值（元）	评估单价（元/m ² ）	委估业态所在产证
1	高层办公-3号楼	11,106.60	91,140,870.67	8,206.01	沪（2020）闵字不动产权第060167号
2	商务综合楼-7/9号楼	15,111.30	151,599,583.86	10,032.20	沪（2020）闵字不动产权第060167号
	合计	26,217.90	242,740,454.53		

2) 委估1B土地拟建房产（3/7/9号楼）地上建筑分摊成本的评估值（含税）为：

13,428,254.25元（含税），详细如下：

分摊比例计算 楼栋	标的物地上计容面积 (m ²)	(3/7/9号楼) 地上建筑应分摊成本（元）	单方估值 (元/m ²)
T3	11,106.60	5,688,565.77	512.18
T7	5,493.00	2,813,398.50	512.18
T9	9,618.30	4,926,289.97	512.18
合计	26,217.90	13,428,254.25	

综上合计评估值为**256,168,708.78**元（大写：贰亿伍仟陆佰壹拾陆万捌仟柒佰零捌元柒角捌分）



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、抵押事项：产权持有人以位于颛桥镇 880 街坊 1/1 丘（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向交通银行股份有限公司上海杨浦支行申请最高额借款 5.3 亿元，借款合同编号为 TCJK2021001，贷款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日止，贷款利率为贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点数得出。

2、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、企业存在的可能影响部分资产评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、根据本次评估目的，仅对委估资产的公允价值提供参考，不应当被认为是对资产是否可交易及其交易价格的保证，评估机构和资产评估师也不承担相关当事人对于资产交易决策的责任，提请报告使用者注意。

5、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

6、本次评估中的地上房屋建筑面积数据来源于上海天宸健康管理有限公司提供的《施工总图主要技术经济指标中的建筑面积》，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

7、本次评估中评估值未考虑所得税、增值税及土地增值税等，估值均为含税价。

8、本次评估基于 1B 地块的现状，假设上海天宸健康管理有限公司未来将在 1B 地块区域拟建房产 3/7/9 号楼，地上计容面积分别为 11,106.60 m²、5,493.00 m²以及 9,618.30 m²合计 26,217.90 m²，1B 地块的总地上计容面积为 91,981.00 m²，以 3/7/9 号楼的地上计容面积为基础计算所占土地价值，同时以 3/7/9 号楼地上计容面积占总地上计容面积计算分摊比例，分摊截止评估基准日账面上已发生的 1B 成本来确认拟建房产 3/7/9 号楼的公允价值，最终今后应以 3/7/9 号楼实际面积为准进行调整。本次评估结论仅供参考

十二、评估报告使用限制

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2022年12月31日至2023年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日期

本评估报告提出日期为2023年5月25日。

十四、资产评估机构印章



2023年5月25日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号9楼
电 话： 021-63391088
传 真： 021-63391116 邮编： 200002

附件

- 1、委托人及产权持有人的企业法人营业执照复印件；
- 2、房地产权证（沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）；
- 3、委托人及产权持有人的承诺函（原件）；
- 4、资产评估机构资格证书复印件；
- 5、资产评估机构企业法人营业执照复印件。



营 业 执 照

统一社会信用代码 91310000132210173W

证照编号 00000000201705050012

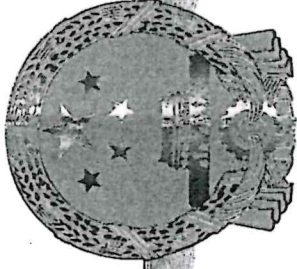
名 称	上海市天宸股份有限公司
类 型	其他股份有限公司(上市)
住 所	上海市长宁区延安西路 2067 号 29 楼
法定代表人	叶茂菁
注 册 资 本	人民币 68667.7113 万元整
成 立 日 期	1989 年 7 月 13 日
营 业 期 限	1989 年 7 月 13 日 至 不约定期限
经 营 范 围	实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易(除专项规定)、房地产开发经营。 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登 记 机 关

2017年 05 月 05 日





统一社会信用代码

91310112631457322T

证照编号: 1200000202107200497

营业执照



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 上海天宸健康管理有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 VINCENT MAO GING YE(叶茂菁)

经营范围 健康管理, 医院管理, 企业管理, 出版物印刷、出版物经营, 软件开发, 停车场(库)经营, 房地产开发经营, 房屋租赁、室内外装潢, 物业服务, 实业投资, 人才中介, 企业形象策划, 文化艺术交流与服务, 医疗器械、计算机软硬件的销售, 从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。
【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130500.0000万元整

成立日期 1999年05月04日

营业期限 1999年05月04日至 2029年05月03日

住所 上海市闵行区银都路2889号



登记机关

2021年07月20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。

登记机构 (章)

2020年 11月 30日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ D 31002573508



沪 (2020) 闵字 不动产权第 060167 号

权利人	上海天宸健康管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	颛桥镇880街坊1/1丘
不动产单元号	310112008003GB00431W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商办
面积	90103.00平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2003年05月27日起
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区颛桥镇880街坊1/1丘； 使用权面积：90103.00平方米。

1、受让人自持增
2、自持增
3、自持增
4、出资比
5、公司85%
6、公司6
5、办公、
上的房屋
上控规中
方可预售
在的总地
的10%需
的总面
三、落地
变更，以
6、自持增
房地产权
国有建
2043年5月

- 1、受让人应当按出让年限自持福利院物业。
- 2、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 4、出资比例：上海天宸健康管理有限公司（上海市天宸股份有限公司 85%，上海科讯投资管理有限公司 8.25%，上海峰盈企业发展有限公司 6.75%）。
- 5、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让合同中出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商办用地中，控规中的01-04A-02地块中可销售部分需在总地块公建配套开工后，方可预售90%可售面积，01-03A-04及01-03A-11地块中可销售部分需在总地块公建配套竣工后，方可预售90%可售面积；可售面积中剩余的10%需在总地块竣工1年后，经过评估，总税收达到我区商办用地单位面积平均税收水平以上，且重点项目实现“税收、功能、注册”三落地，方可销售。
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。
国有建设用地使用权出让年限为：商业40年，自2003年5月27日至2043年5月26日；办公50年，自2003年5月27日至2053年5月26日

自27日起



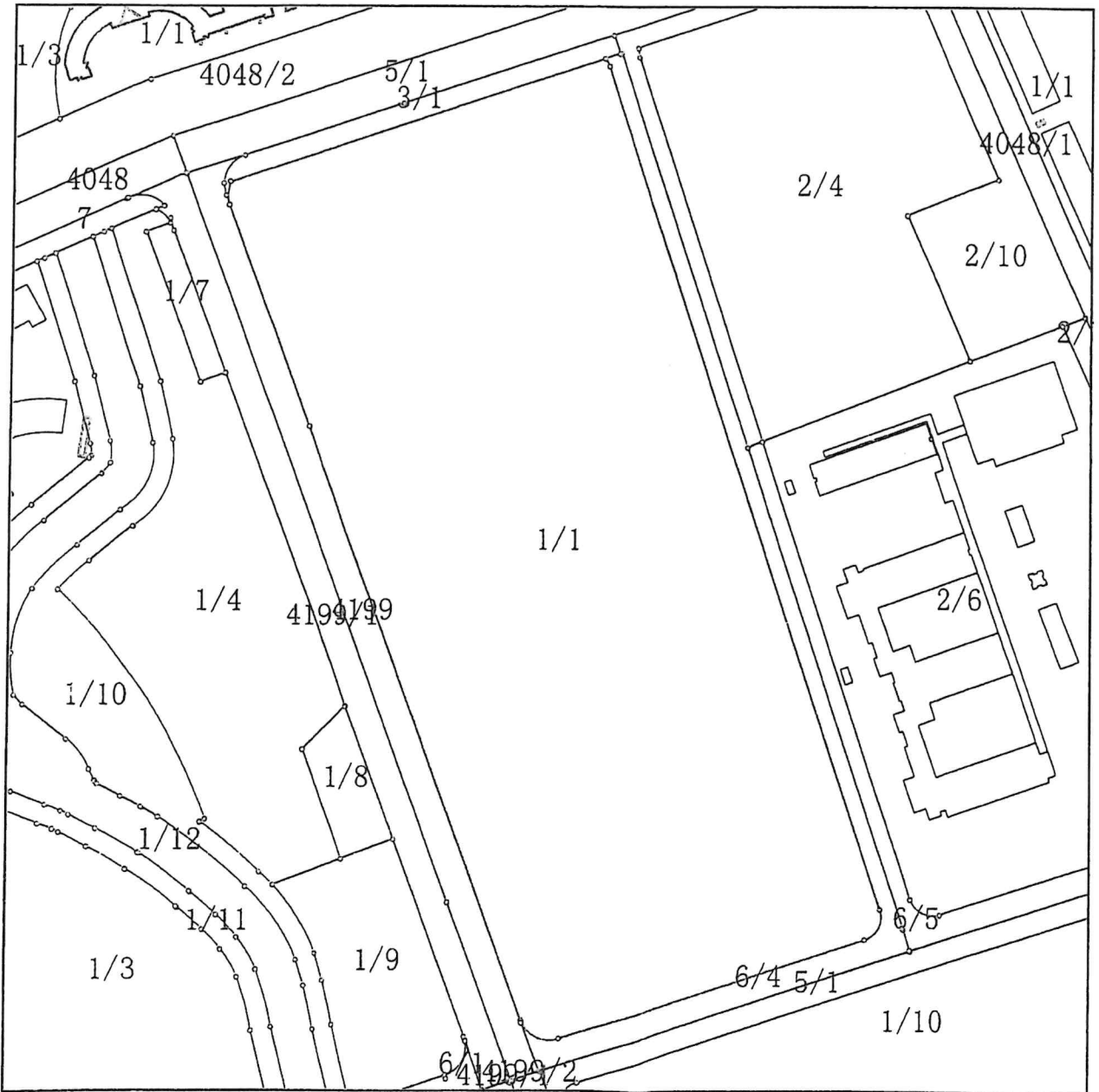
宗地 图

区(县): 闵行区

街 道: 颛桥镇

街坊号: 880 街坊

宗地号: 1/1



资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因上海市天宸股份有限公司拟了解位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值，并为此提供参考意见。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；

承诺人：上海市天宸股份有限公司

（评估委托人印章）

——叶茂菁——

（法定代表人签字）

2023 年 5 月

被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因上海市天宸股份有限公司拟了解位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的东地块 1B 区域拟建房产（3/7/9 号楼）地上建筑分摊成本以及所在土地的公允价值，并为此提供参考意见。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。

承诺人（被评估单位印章）：上海天宸健康管理有限公司

（被评估单位法定代表签字）：叶茂菁



2023 年 5 月

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



营业执照

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202105180025

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 银信资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 梅惠民
 经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程造价；资产评估咨询；会计、财务、税务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价(准B级)，信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
 【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2000.0000万元整
 成立日期 1994年11月16日
 营业期限 1994年11月16日至 2042年11月15日
 住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室
 一3



登记机关

2021年05月18日