

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分资产
所涉及的部分房地产市场价格
资产评估报告

信资评报字[2020]第 30090 号



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分资产
所涉及的部分房地产市场价格
资产评估报告

信资评报字[2020]第 30090 号



上海立信资产评估有限公司

2020 年 08 月 21 日

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： 3131020006202000540

资产评估报告名称： 上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分资产所涉及的部分房地产市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 信资评报字（2020）第30090号

资产评估机构名称： 上海立信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 高军(资产评估师)、张蓉蓉(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。

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象和评估范围	- 7 -
四、价值类型	- 8 -
五、评估基准日	- 8 -
六、评估依据	- 9 -
七、评估方法	- 11 -
八、评估程序实施过程和情况	- 12 -
九、评估假设	- 13 -
十、评估结论	- 14 -
十一、特别事项说明	- 15 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 18 -
十三、资产评估报告日	- 18 -
附件	- 20 -

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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分资产
所涉及的部分房地产市场价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字[2020]第 30090 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海雷允上药业西区有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分资产所涉及的部分房地产在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：上海市静安区商业网点管理办公室所持有的部分资产。

评估范围：上海市静安区商业网点管理办公室所持有的部分房地产。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

评估目的：拟收购部分资产

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法，最终选取市场法的评估结果。

评估结论：经评估，上海市静安区商业网点管理办公室在评估基准日所持有的部分资产市场价值（含增值税）为人民币 566.00 万元，大写人民币伍佰陆拾陆万元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
房屋建筑物	0.00	566.00	566.00	
资产总计	0.00	566.00	566.00	

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2020年4月30日至2021年4月29号有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

根据委估对象房地产权证记载，委估对象土地性质为国有划拨，一般情况下，该类房地产需由产权持有单位补缴土地出让金，更新产证后方可进行转让。本次评估期间，产权持有单位已完成土地出让金的补缴，但新的不动产权证仍在办理当中。根据上述情况，本项评估时假设委估房地产土地性质为出让，自评估基准日起，商业房地产土地使用年限为40年进行评估。因此本报告评估结论为委估房地产土地性质为出让条件下的市场价值（含增值税），未考虑土地出让金、契税、土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。

如后续新办理的不动产权证记载的相关信息与本次评估所提供的资料及假设不一致，本报告应作相应修改后重新出具，提请报告使用人予以关注。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分资产 所涉及的部分房地产市场价值

资产评估报告

正文

信资评报字[2020]第 30090 号

上海雷允上药业西区有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购部分资产所涉及的部分房地产在 2020 年 4 月 30 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：上海雷允上药业西区有限公司

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

营业场所：上海市静安区新闻路 921 号 202 室

法定代表人：张翔华

注册资本：人民币 13,678.0000 万元整

成立日期：1990 年 12 月 13 日

核准日期：1990 年 12 月 13 日至 2026 年 12 月 41 日

经营范围：中成药、中药饮片、中药材、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、麻醉药品（限罂粟壳）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（与经营范围相适应）、蛋白同化制剂、肽类激素批发，食品、

酒类商品、医疗器械、健身器材、日用百货、化妆品、工艺品（象牙及其制品除外）、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、玻璃仪器、家用电器、宠物用品、食用农产品、劳防用品销售，会务会展服务，营养健康咨询服务，公关活动组织策划，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），自有房产租赁，自有设备租赁，从事信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，各类广告的设计、制作、代理、发布，从事货物及技术的进出口业务，道路货物运输（除危险品）；以下限分支机构经营：本经营场所内从事图书报刊的零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）产权持有单位

企业名称：上海市静安区商业网点管理办公室（简称：静安网点办）

住所：上海市静安区巨鹿路 915 号 807 室

开办资金：100 万元

法定代表人：陈涛

举办单位：上海市静安区商务委员会（上海市静安区经济委员会、上海市静安区粮食局）

宗旨和业务范围：对本区商业网点建设、发展、布局提出规划方案，实行区域商业网点统一管理。

有效期：2017 年 03 月 21 日至 2022 年 03 月 21 日

（三）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是拟收购部分资产。

上海雷允上药业西区有限公司拟收购部分房地产，委托上海立信资产评估有限公司对涉及的房地产市场价值进行评估，提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为上海市静安区商业网点管理办公室所持有的部分资产。评估范围为上海市静安区商业网点管理办公室所持有的部分房地产。企业申报的表内资产具体类型和账面金额如下：

截止日期：2020年4月30日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
房屋建筑物	1.00

委估房地产具体情况如下：

（1）权利状况

根据上海市房地产权证，记载的信息如下：

权证编号：静字（2000）第 002216 号

权利人：上海市静安区商业网点管理办公室

房地坐落：海防路 100 弄 21 号 101-103 室

土地权利性质：划拨

土地用途：商业

地号：静安区江宁路街道 83 坊 1 丘（11-25）

宗地面积：16.30 平方米

建筑面积：104.60 平方米

委估房地产土地性质为国有划拨，本次评估期间，产权持有单位已完成土地出让金的补缴，但新的不动产权证仍在办理当中。根据上述情况，本项评估时假设委估房地产土地性质为出让，自评估基准日起，商业房地

产土地使用年限为 40 年进行评估。

（2）房屋建筑物状况

委估房地产坐落于静安区海防路 100 弄 21 号，东近句容路，南近海防路、西临昌化路，北近新丰路。委估对象为海防路 100 弄 21 号 101-103 室，总建筑面积 104.60 平方米，房屋用途为商业，室内为普通装修，普通水卫及照明设施。委估房屋建成于 1996 年，正常维护。

现场勘查时房屋在正常使用，租赁期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日，租期为 2 年，租金标准为每日每平方米 2.41 元。

（二）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014年修订);
3. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);
8. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

12. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);
13. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
15. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
16. 《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号);
17. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号);
18. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号);
19. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号);
20. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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);
13. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
14. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

1. 资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 事业单位法人证书;
2. 房地产权证;
3. 上海市国有建设用地使用权出让合同
4. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 房地产估价案例查询系统;
2. 房地产网络交易平台公布的案例信息;
3. 房屋租赁合同;
4. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

房地产的评估可以采用多种方法进行,可以将房屋和土地合在一起作为不可分割的整体进行评估,也可以将房屋和土地分开,分别地进行评估。具体采用何种方法,取决于房地产的用途、评估目的、所掌握的资料等。

本次评估所涉及的房屋建筑物用途为办公,周边有较多的可比交易案例,可以很好地反映委估对象的市场价值,因此采用市场法进行评估;同

时，委估对象是典型的收益型物业，符合收益法的适用条件。

综上所述，本次评估委估房屋建筑物采用市场法和收益法。

1、市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式：

评估对象价格 = 交易实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

2、收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中：

R_i - 未来第 i 年的净收益（元）

V - 收益期末资产的变现收入

r - 资本化率（%）

n - 未来可获收益的年限（年）

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020年7月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

3. 收集资料

评估工作开展以后，由产权持有单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2020年7月24日本公司评估人员随同产权持有单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间1天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理状况。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定上海雷允上药业西区有限公司委估的资产在评估目的实现后，

仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 根据委估对象房地产权证记载，委估对象土地性质为国有划拨，一般情况下，该类房地产需由产权持有单位补缴土地出让金，更新产证后方可进行转让。本次评估期间，产权持有单位已完成土地出让金的补缴，但新的不动产权证仍在办理当中。根据上述情况，本项评估时假设委估房地产土地性质为出让，自评估基准日起，商业房地产土地使用年限为 40 年进行评估。

十、评估结论

(一) 评估结论

经市场法、收益法评估，最终选取市场法的评估结果，上海市静安区商业网点管理办公室所持有的部分资产在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的市场价值（含增值税）为人民币 566.00 万元，增值额 566.00 万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
房屋建筑物	0.00	566.00	566.00	
资产总计	0.00	566.00	566.00	

增值额 566.00 万元，主要是由于委估房地产以名义价值 1.00 元/项入账，不计提折旧导致大幅增值。

（二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 号有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估

结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债、或有资产等事项

评估师通过现场调查，未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，且国内疫情已得到有效控制，经济恢复向好趋势明显，从上海房地产的相关指数看，疫情未对本次委估的房地产交易价格及租赁价格产生不利影响，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的收购部分资产服务。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。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 委估房地产系划拨取得，无取得成本，因事业单位管理需要，以房地产名义价值 1.00 元/项入账，不计提折旧。

9. 根据委估对象房地产权证记载，委估对象土地性质为国有划拨，一般情况下，该类房地产需由产权持有单位补缴土地出让金，更新产证后方可进行转让。本次评估期间，产权持有单位已完成土地出让金的补缴，但新的不动产权证仍在办理当中。根据上述情况，本项评估时假设委估房地产土地性质为出让，自评估基准日起，商业房地产土地使用年限为 40 年进行评估。因此本报告评估结论为委估房地产土地性质为出让条件下的市场价值（含增值税），未考虑土地出让金、契税、土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。

10. 如后续新办理的不动产权证记载的相关信息与本次评估所提供的资料及假设不一致，本报告应作相应修改后重新出具，提请报告使用人予以关注。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

(1) 委托人；

(2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

(3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2020 年 08 月 21 日。

(本页系信资评报字[2020]第 30090 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：高军



资产评估师：张蓉蓉



2020 年 08 月 21 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人营业执照
- 三、产权持有单位事业单位法人证书
- 四、房地产权属证明文件
- 五、上海市国有建设用地使用权出让合同
- 六、委托人承诺函(原件)
- 七、产权持有单位承诺函(原件)
- 八、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 九、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 十、资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估汇总表或者明细表

上海雷允上药业西区有限公司 第七届第二十九次董事会决议

上海雷允上药业西区有限公司（以下简称“公司”）董事会第七届第二十九次会议于2020年6月18日在公司会议室召开。应到董事5人，实到5人，会议符合《中华人民共和国公司法》和公司《章程》的有关规定，会议由公司董事长张翔华先生主持。会议对《关于拟购置海防路100弄21号101-103室房产的报告》进行了审议，并通过决议如下：

1、同意雷允上公司购置海防路100弄21号101-103室房产（建筑面积104.6平方米）。此房产初评估价约为556.20万元。公司需聘请具有证券从业资格的资产评估有限公司对房产进行评估，以最终评估价格购置该房产。此次房产购置相关房地产交易契税和手续费等按国家房地产交易相关规定执行。

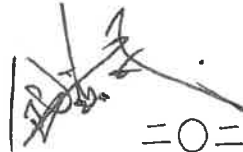
2、同意雷允上公司使用动拆迁补偿专款购置上述房产，并授权雷允上经理室按财务管理要求和权限办理相关手续。

特此决议。

董事长签字：



董事签字：



二〇二〇年六月十八日

上海开开实业股份有限公司 第九届董事会第八次会议决议

上海开开实业股份有限公司第九届董事会第八次会议于2020年6月30日在公司召开，应到董事9名，实到董事9名，3名监事及其他高级管理人员列席了会议，本次会议的召开和程序符合《公司法》与《公司章程》的有关规定，会议由董事长庄虔赞女士主持，会议审议通过了如下议案：


关于全资子公司上海雷允上药业西区有限公司拟购置房产的议案。

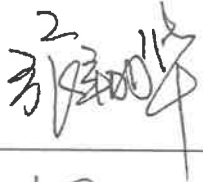
特此决议

(以下为签署页，无正文)

上海开开实业股份有限公司第九届董事会第八次会议决议签署页
(此页为签署页，无正文)

董事签名：

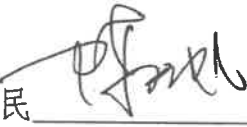
庄虔赞 

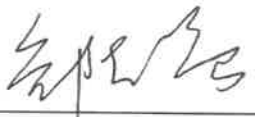
张翔华 

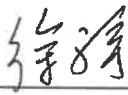
高东铭 

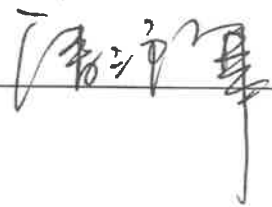
刘光靓 

阚海星 

陈亚民 

邹志强 

徐宗宇 

唐沪军 

2020年6月30日



营业执照

统一社会信用代码 9131010613281054XC
证照编号 06000000201707110011

名称 上海雷允上药业西区有限公司

类型 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

住所 上海市静安区新闻路921号202室

法定代表人 张翔华

注册资本 人民币13678.0000万元整

成立日期 1990年12月13日

营业期限 1990年12月13日至2026年12月31日

经营范围

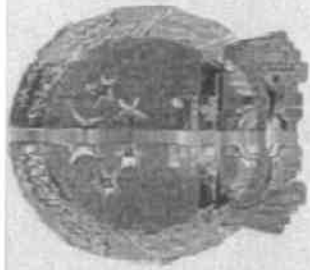
中成药、中西饮片、中药材、化学药制剂、抗生素、生化药品、兽药制品、麻醉药品（限批发）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（与经营范围相适应）、蛋白同化制剂、肽类激素批发、食品原料、酒类制品、保健食品、健身器材、日用百货、化妆品、工艺品（象牙及其制品除外）、化工产品（除危险化学品、易燃易爆品、危险化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、玻璃仪器、家用电器、家用用品、食用农产品、预包装食品、各类广告的设计、制作、代理、发布、从事货物及技术的进出口业务；以下分支机构经营：本经营场所内从事零售、批发、图书报刊的零售。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2017年07月11日



事业单位法人证书

统一社会信用代码 12310106425037634Q

名称 上海市静安区商业网点管理办公室

法定代表人 陈涛

宗旨和
业务范围 对本区商业网点建设、发展、布局
提出规划方案，实行区域商业网点
统一管理。

经费来源 自收自支

开办资金 100万元

住所 上海市静安区巨鹿路915号807室

上海市静安区商务委员会（上海市静安
区经济委员会、上海市静安区粮食局）

举办单位



登记管理机关

2017年03月21日至2022年03月21日

有效期 每年3月31日前应当向登记管理机关报送年度报告并在上海市事业单位登记管理网上公示。

上海市 房地产权证

沪房地静字(2000)第002216号



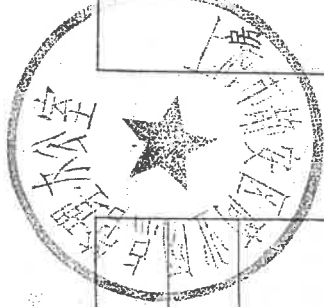
发证日期: 2000年05月23日

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的~~土地、房屋~~及其~~附着物~~其他附着物,经调查审核,准予登记,发给此证。

本证是划拨土地上的房地产权利凭证。



张 贰



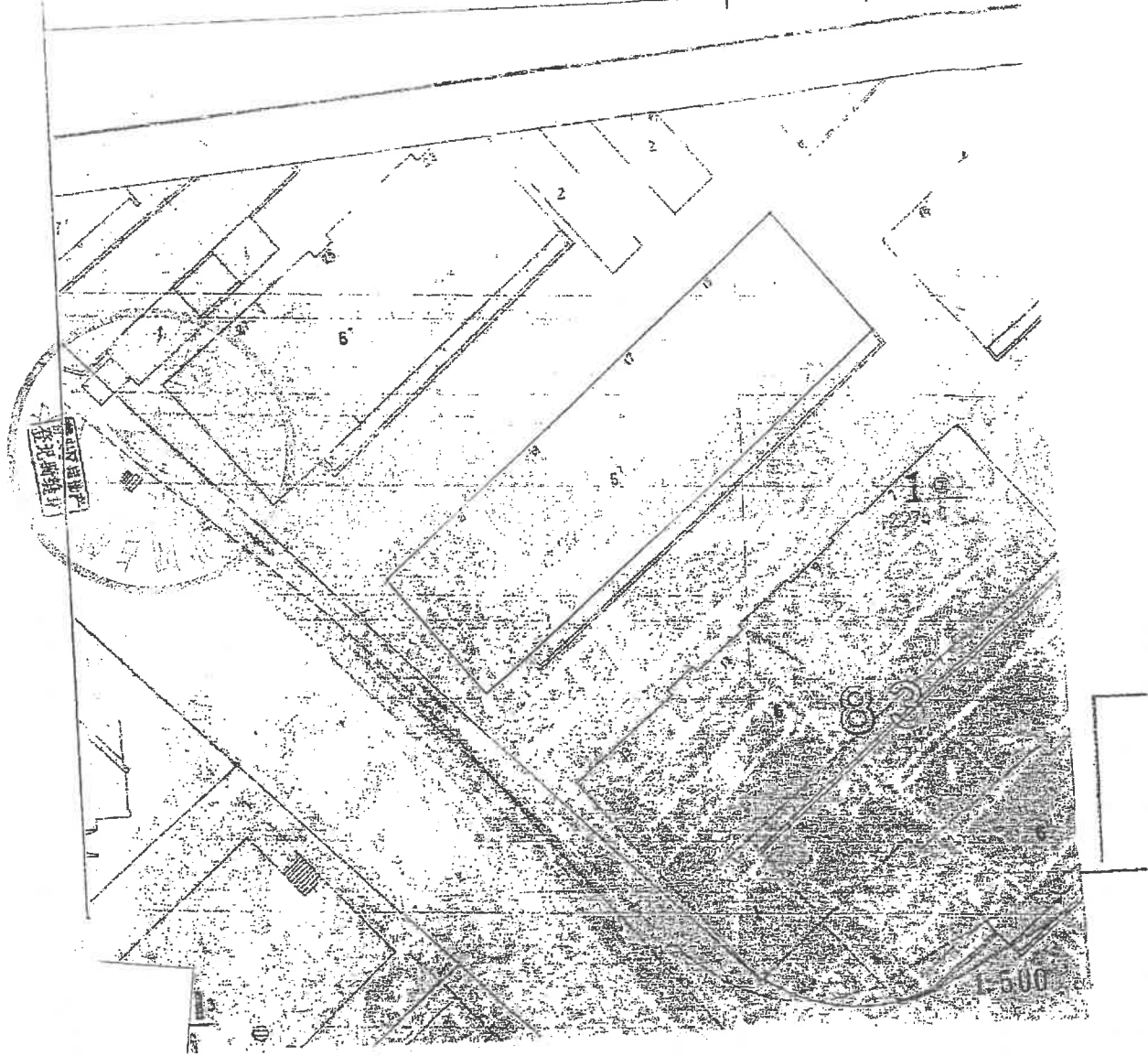
权利人	上海市静安区商业网点管理办公室		
身份证号	42503763—4		
房地座落	海防路100弄21号101-103室		
共情	有况		
土地	权属性质	国有	用途 商业
	地号	静安区江宁路街道88坊1丘 (11-26)	
地	图号	IV4-9	
	土地等级		
状	使用期限		
	总面积	16.30	
况	使用面积		
	独面积		
	共面积	196.60	其中分摊面积 16.30

屋 状 况		所有权性质	全民
幢	幢号	建筑面积	104.60
室号或部位	101-3	幢数	
类	型	幢号	
类	新工房2	室号或部位	101-3
结	构	类	
层	数	结	混合1
竣工日期	1996年	层	6

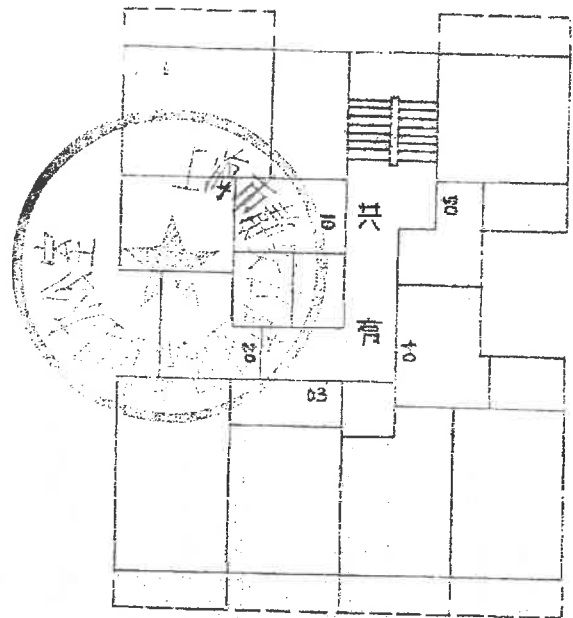
面积单位：平方米

地籍图

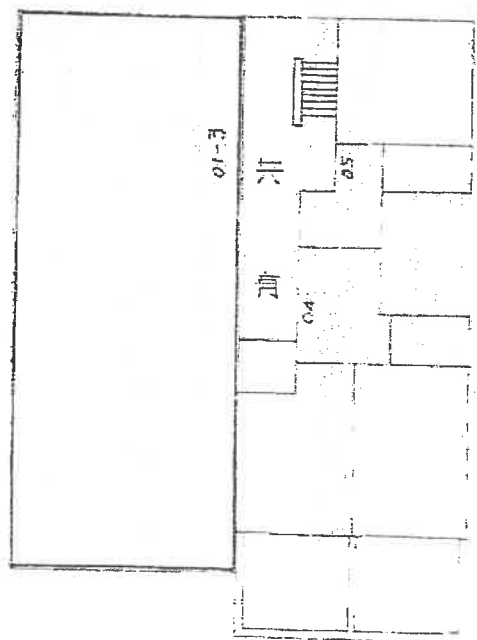
房屋



设计说明



二楼



底三

上海市国有建设用地使用权出让合同 (经营性用地)

沪静规划资源(2020)出让合同第 20 号 (1.0 版)



上海市静安区规划和自然资源局
二〇二〇年七月二十三日



062020002001

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 上海市静安区规划和自然资源局

通讯地址： 大统路 480 号

邮政编码： 200070

电 话： 63805390

传 真： 52130137

受 让 人： 上海市静安区商业网点管理办公室

出资比例：

联 系 人： 陈涛

通讯地址： 巨鹿路 915 号 807 室

邮政编码：

电 话： 13321936891

传 真：

开户银行：

账 号：

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权(经营类)，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让年限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地的房屋土地权属调查报告书成果号为 ，宗地总面积大写 平方米(小写 平方米)，其中出让宗地面积为大写壹拾陆點叁平方米(小写16.3平方米)。【海防路100弄21号101-103室出让面积为16.3平方米】。

本合同项下的出让宗地坐落于东至句容路、南至海防路、西至昌化路、北至安远路。

本合同项下出让宗地的地上平面界址点坐标及界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的地上竖向界限以 米高程平面为上界限，以 米高程平面为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件2。

本合同项下出让宗地的地下平面界址点坐标及界址图见附件3。

本合同项下出让宗地的地下竖向界限以 米高程平面为上界限，以 米高程平面为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件4。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为商业用地。

第六条 出让人同意在付清全部国有建设用地使用权出让价款之日起 个工作日内将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该出让宗地应达到 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年限为商业用地:40年，按交付土地之日(即交地确认书签订之日)起算；原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年限自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下出让宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹佰叁拾柒万元（小写 1370000.00 元）。

第九条 本合同项下出让宗地的定金为国有建设用地使用权出让价款的 20 %，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。自本合同签订之日起的 5 个工作日内，受让人应当向地方国库支付保证本合同切实履行的定金。

第十条 受让人同意按照本条第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款余额：

(一) 本合同签订之日起 90 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额。

涉及商品住房用地的，须在合同签订后的 1 个月内，即 \ 之前，缴纳土地出让价款的 50%（含定金），剩余部分在 \ 之前付清。

(二) 按以下时间和金额分 \ 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款余额。

第一期 为土地出让价款的 \%，付款时间：签订出让合同之日起 \ 个工作日内，即 \ 之前。

第二期 为土地出让价款的 \%，付款时间：签订出让合同之日起 \ 个工作日内，即 \ 之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的期限不得超过一年，其中第一期付款需在签订合同后的 1 个月内，按照不低于土地出让总价款 50% 的比例（含定金）缴交。

受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款余额时，应当按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的有效的一年期贷款市场报价利率，向出让人支付利息。

受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款的计息期为第一期支付土地出让价款限缴之日（含当日）即 \，至受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款余额之日（不含当日）。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本出让宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人在本合同项下出让宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件5）。其中：

（一）地上部分规划条件：

地上建设用地规划性质： ；

地上建筑容积率： ，计容面积 平方米；

地上建筑面积 104.6 平方米；

混合用地各用途建筑面积比例： ；

地上建筑限高 ；

地上建筑密度： 。

（二）地下部分规划条件：

地下建设用地规划性质： ；

地下建（构）筑物水平投影最大占地面范围： ；

起止深度： 米；

地下总用地面积： 平方米；

地下总建筑面积： 平方米；

其中：商业用途建筑面积： 平方米；

办公用途建筑面积： 平方米；

其他用途建筑面积： 平方米（工业、仓储、研发、教育、文化、医疗等）；

项目配套设施（含住宅套内地下室）建筑面积： 平方米；

单建停车库用途建筑面积： 平方米；

住宅配套停车库用途建筑面积： 平方米；

非住宅配套停车库用途建筑面积： 平方米。

本合同未约定但在建设阶段需进行地下空间开发的，受让人应在办理建设工程规划许可证之后的三个月内，与出让人签订补充出让合同，完善地下部分规划条件。

（三）公共服务设施、公共空间建设要求： 。

（四）其他土地、规划建设条件： 。

第十三条 受让人应按本条第 项规定进行后续开发建设；

(一) 受让人须在已经批准的控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划(见附件6)基础上进行方案设计,经规划管理部门批准后进行地块的开发建设。

(二) 本地块为附带建设方案(见附件7)出让,受让人须以该方案为基础实施深化,经规划管理部门批准后进行地块的开发建设。

(三) 其他设计开发要求:

第十四条 本合同项下出让宗地涉及住宅项目建设的,住宅套数下限: 。受让人应按以下规定进行住宅部分的开发建设:

(一) 本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 %以上,计 平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给 住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

(二) 全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的 %以上(不包含保障性住房等),计 平方米以上,保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的 %以上,计 平方米以上。

(三) 本地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 %,计 平方米以上(中小套型住宅设计建设标准为:多层住宅建筑面积不大于90平方米、小高层住宅建筑面积不大于95平方米、高层住宅建筑面积不大于100平方米)。

(四) 住宅地块鼓励开放布局,促进交流;鼓励建设围合式住宅,沿城市道路形成连续、活力的城市界面;鼓励社区服务设施复合设置,开放共享,方便使用。

(五) 其他住宅部分的开发建设要求: 。

第十五条 本合同项下出让宗地涉及商业、办公用途的,受让人应按以下规定进行开发建设:

(一) 办公地块不得建设公寓式办公。商业地块未经约定不得建设公寓式酒店。

(二) 商业、办公地块建筑外部空间需对外开放,合理布局室外场地。与周边地块对接,形成连续舒适的城市公共开放空间和慢行系统。

第十六条 本合同项下出让宗地中需保护、保留建筑(包括文物保护单位及优秀历史建筑)的位置: ,占地面积: 平方米,建筑面积: 平方米,房屋用途: ,受让人应按以下约定保护、利用和管理上述建筑: 。

本合同项下出让宗地中需现状保留建筑的位置 ，占地面积： 平方米，建筑面积： 平方米，房屋用途： ，受让人应按以下约定利用和管理上述建筑： 。

其他保护、利用和管理要求： 。

第十七条 受让人同意本合同项下出让宗地建设项目在交付土地后 个月内开工，在交付土地后 个月内竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十八条 本合同项下出让宗地中的绿地率为 ，绿化面积不小于 平方米，集中绿地率： ，屋顶绿化实施面积 ，受让人应按以下约定建设及管理： 。

第十九条 受让人同意本合同项下出让宗地应当符合节能、节地等资源能源节约的要求，具体按以下规定执行：

（一）本合同项下出让宗地实施装配式建筑应满足相关政策、标准等文件要求，装配式建筑面积的比例为： %，建筑单体预制装配率： ，应按以下规定建设及管理： 。

（二）本合同项下出让宗地中建筑应当达到的绿色建筑标准为： 。

（三）其他资源能源节约要求： 。

第二十条 受让人在本合同项下出让宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与出让宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要建设的地下铁道、隧道、综合管廊、地下道路、民防工程、地下管道等与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第二十一条 本合同项下出让宗地建设项目的功能管理要求如下：

（一）功能业态要求： 。

（二）引入行业要求： 。

（三）其他功能管理要求： 。

第二十二条 本合同项下出让宗地建成物业的运营管理要求如下：

第二十三条 受让人应按照本条第 项规定自持物业。

1、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）；

2、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 $\underline{\quad}$ %（计 $\underline{\quad}$ 平方米以上）的商业物业不少于 $\underline{\quad}$ 年；

3、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 $\underline{\quad}$ %（计 $\underline{\quad}$ 平方米以上）的办公物业不少于 $\underline{\quad}$ 年；

4、受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业；

5、受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 $\underline{\quad}$ %（计 $\underline{\quad}$ 平方米以上）的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁；

6、受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地；

7、其他物业自持要求： $\underline{\quad}$ 。

第二十四条 受让人在开发建设本合同项下出让宗地期间，出让宗地范围内渣土应按以下规定处置：

地下空间利用产生的渣土，鼓励综合利用，需要外运的，应当优先运输到绿化和市容管理部门指定的滩涂造地、景观营造等区域；区县渣土管理部门无法指定区域的，应当运输到符合《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》（市政府令第50号）规定的消纳场所。

第二十五条 受让人应履行地质灾害防治和地质资料汇交义务，根据《地质灾害防治条例》、《地质资料管理条例》、《上海市地面沉降防治管理条例》、《上海市地质资料管理办法》和《上海市地质灾害危险性评估管理规定》，承担建设项目地质灾害防治和建设工程岩土工程勘察报告的汇交义务，并对用地范围内布设的地面沉降监测和防治设施，以及浅层地热能监测设施等进行保护。

第二十六条 受让人应当做好本合同项下出让宗地建设项目竣工档案资料的收集和整理，并按规定向市城建档案馆或区（县）城建档案管理部门报送。

第二十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让年限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 $\underline{\quad}$ 项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第二十八条 本合同项下出让宗地在出让年限内, 政府保留对本合同项下出让宗地的规划调整权, 原规划如有修改, 该出让宗地已有的建筑物不受影响, 但在出让年限内该出让宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建, 或者期限届满申请续期时, 必须按届时有效的规划执行。

第二十九条 本合同项下出让宗地建设项目在按照合同约定竣工后, 受让人应向出让人申请规划土地综合验收。

出让人依据本合同约定, 组织征询相关部门的验收评定意见, 作为合同履行情况的依据。

第三十条 本合同项下出让宗地在综合验收阶段, 实测计容建筑面积超过合同约定总量的, 但在规划许可允许误差控制范围内的, 超出面积部分以本合同约定的地价补缴国有建设用地使用权出让价款, 再予以验收。

实测总建筑面积超出规划许可允许误差控制范围的, 对超出建筑面积部分依法处理后, 再予以验收。对于违法面积补缴国有建设用地使用权出让价款的, 应将全部超出面积(含规划允许误差范围超出面积)按照届时补缴的时点进行地价市场评估, 并在经出让人集体决策后, 按市场评估价与本合同约定地价两者择高补缴。

第三十一条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权, 在本合同约定的出让年限届满前, 出让人不得收回; 在特殊情况下, 根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的, 出让人应当依照法定程序报批, 并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第三十二条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款, 领取不动产

权证后，应按本合同约定，进行国有建设用地使用权转让、出租、抵押。按本合同第二十三条约定需自持的物业外，首次转让的，同时应当完成开发投资总额的百分之二十五以上。未满足本合同约定的转让条件的，国有建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让。

第三十三条 受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第（一）项规定执行：

（一）向出让人提出申请，经出让人同意后执行；

（二）由 （出让人或其指定单位）优先收购。

第三十四条 本合同项下出让宗地为营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地的，应由受让人按本合同第二十三条约定自持。确需整体转让的，按照本条第（一）项规定执行：

（一）向出让人提出申请，经出让人同意后执行；

（二）由 （出让人或其指定单位）以 优先收购。

第三十五条 本合同项下出让宗地中由受让人自持的物业应与本合同项下出让宗地上的其他房屋一并申请办理初始登记，不得单独办理不动产权证。

第三十六条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同的约定，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第三十七条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和不动产权证中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的转让年限为本合同约定的出让年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和不动产权证中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第三十八条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及不动产权证等，按照《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

受让人在本合同第二十三条约定的物业持有期间内办理转移登记，或变更不动产权证附记栏中注记的相关约定内容，需经出让人审核同意。

第三十九条 办公、商业可售部分以层为单元进行销售。本合同项下出让宗地上的房屋

或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中 ；其他登记和销售等要求： 。

第四十条 本合同项下国有建设用地使用权的受让人，其出资比例、股权结构、实际控制人等均不得擅自改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先经出让人同意后方可实施。

第四十一条 国有建设用地使用权抵押时所担保的主债权仅限于开发建设该出让地块的贷款，且不得超过合同约定的土地出让价款总额。以房屋在建工程、新建房屋连同土地抵押等情形，应当按照《上海市房地产抵押办法》的有关规定办理。

本合同项下出让宗地需自持部分物业，应当整体抵押，不得分割抵押。抵押权实现时，受让人应执行本合同中约定的权利和义务。

第五章 期限届满

第四十二条 本合同约定的出让年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下出让宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下出让宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

根据履约情况进行综合评定后，出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第四十三条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产权证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下出让宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (二) 项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

(三) 由受让人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第四十四条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下出让宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第四十五条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第四十六条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第四十七条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可要求受让人赔偿损失。

第四十八条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并要求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要

求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第四十九条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第五十条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 % 的违约金。

第五十一条 受让人违反本合同约定，受让人应承担以下违约责任：

1、本合同项下出让宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

2、擅自改变土地用途和建设条件，违法情节严重、拒不整改、拒不接受处罚的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权。

3、违反本合同第四十条约定，擅自改变出资比例、股权结构、实际控制人等，拒不整改的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权。

4、 。

第五十二条 土地出让人交地前完成土壤和地下水地质环境调查、评估及修复等相关工

作。受让人在使用过程中发生污染的，受让人应承担土壤和地下水地质环境调查、评估及修复的相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，出让人可无偿收回国有建设用地使用权，并有权追缴土壤和地下水地质环境治理修复的有关费用。

第五十三条 受让人违反本合同中相关职能部门提出的出让要求的，由相关职能部门依法依规追究责任。

第五十四条 若受让人在本合同项下出让宗地的出让活动中违反出让文件的相关规定，出让人决定取消其竞得资格的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权，扣除本合同约定的定金之后，返还剩余年期的国有建设用地使用权价款。

受让人在本合同项下出让宗地的出让活动中违反出让文件的相关规定，出让人解除本合同的，出让人和受让人同意本合同项下出让宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施，按照本条第（二）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

（三）由受让人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第五十五条 因受让人违反本合同约定，出让人收回国有建设用地使用权的，出让人和受让人同意本合同项下出让宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施，按照本条第（二）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

（三）由受让人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第五十六条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下出让宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1%向受让人给付违约金，土地出让年限自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可要求出让人赔偿

损失。

第五十七条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地出让年限自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第五十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律和上海市的地方性法规、规章。

因履行本合同发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，按照本条第（二）款约定处理。

- （一）向仲裁机构申请仲裁；
- （二）依法向人民法院提起诉讼。

第五十九条 特别约定：

\

第九章 附 则

第六十条 本合同项下出让宗地出让方案经静安区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第六十一条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第六十二条 本合同项下出让宗地出让中产生的相关文件包括但不限于地块出让公告、出让文件、答疑纪要、补充公告、受让人提交的材料（如申请表、投标文件）等，与本合同具有同等法律效力，但上述文件与合同不一致的，以本合同为准。

第六十三条 本合同和附件共 二十六 页，以中文书写为准。

第六十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当

一致，不一致的，以大写为准。

第六十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第六十六条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

出让人(章):



法定代表人(委托代理人):

(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人):

(签字):

陈靖

附件清单

- 1、出让宗地地上平面界址图
- 2、出让宗地地上竖向界限
- 3、出让宗地地下平面界址图
- 4、出让宗地地下竖向界限
- 5、规划管理部门确定的出让宗地规划条件
- 6、控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划
- 7、地块建设方案
- 8、不动产权证应注记内容

附件 1

出让宗地地上平面界址图

北

比例尺：1: _____

附件 2

出让宗地地上竖向界限

上界限高程

高程起算基点

h= m

h= m

采用的高程系：

比例尺：1：

附件 3

出让宗地地下平面界址图

北

比例尺: 1: _____

附件 4

出让宗地地下竖向界限

上界限高程

高程起算基点

h= m

h= m

采用的高程系：

比例尺：1：

附件 5

规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附件 6

控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划

附件 7

地块建设方案

附件 8

不动产权证应登记内容

\

国有建设用地使用权出让合同调整说明

本合同首页括号内为合同版本号，首次签订时为 1.0 版，若签订补充合同，版本号升级为 2.0 版，再有修改版本的，依次类推。

上海市静安区资产评估项目委托方承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因拟收购部分资产事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海市静安区商业网点管理办公室的部分资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海雷允上药业西区有限公司

(评估委托方印章)

张翔华
(委托方法定代表人签字)

二〇二〇年七月三十一日

上海市静安区资产评估项目占有方承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因拟收购部分资产事宜，上海雷允上药业西区有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方部分资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 10、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海市静安区商业网点管理办公室

(资产占有方印章)

(占有方法定代表人签字)



陈伟

二〇二〇年七月三十一日

上海市静安区资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

上海雷允上药业西区有限公司：

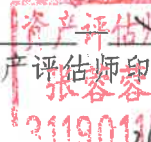
受贵方委托，以2020年04月30日为评估基准日，我公司组织资产评估师高军、张蓉蓉等人对贵方因拟收购部分资产事宜所涉及的上海市静安区商业网点管理办公室的部分房地产进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报资〔2020〕第30090号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：高军、张蓉蓉



（注册资产评估师印章并签字）



（注册资产评估师印章并签字）



上海立信资产评估有限公司
（资产评估机构印章）

（评估机构法定代表人签字）

二〇二〇年八月二十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310104132265131C

证照编号: 04000000201906200056



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、许可、监
管信息。

名称 上海立信资产评估有限公司

注册资本 人民币200.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1996年02月12日

法定代表人 杨伟曦

营业期限 1996年02月12日至 2050年07月11日

经营范围

所有资产评估业务; 资产评估咨询业务和培训业务, 资产评估
(探矿权和采矿权); 计算机信息系统领域内的技术开发、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】

住所 上海市徐汇区肇嘉浜路301号23楼



登记机关

2019年06月20日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高军

性别：女

登记编号：22000409

单位名称：上海立信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2001-04-19

年检信息：通过（2019-05-05）

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：2019-05-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.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：张蓉蓉

性别：女

登记编号：31190115

单位名称：上海立信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2019-08-23

年检信息：2019年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张蓉蓉

本人印鉴：
资产评估师
张蓉蓉
31190115



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-09-04

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>

资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2020年 04月 30日

表1

共 1 页 第 1 页
金额单位:人民币万元

被评估单位: 上海市静安区商业网点管理办公室

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	0.00	566.00	566.00	
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	0.00	566.00	566.00	
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	0.00	566.00	566.00	
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: 上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟墩

项目负责人: 高军



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年 04月 30日

表2
共 2 页 第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海市静安区商业网点管理办公室

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	1.00	5,660,000.00	5,659,999.00	565,999,900.00
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	1.00	5,660,000.00	5,659,999.00	565,999,900.00
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	1.00	5,660,000.00	5,659,999.00	565,999,900.00

评估机构：上海立信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年04月30日

表2

共2页 第2页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海市静安区商业网点管理办公室

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



评估机构：上海立信资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年 04月 30日

表4

共 1 页 第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海市静安区商业网点管理办公室

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	1.00	5,660,000.00	5,659,999.00	565,999,900.00
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
19	4	非流动资产合计	1.00	5,660,000.00	5,659,999.00	565,999,900.00

被评估单位填表人：陈涛

填表日期：2020年 07月 23日

评估人员：高军、张蓉蓉、陆佳琦

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年 04月 30日

表4-6
共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海市静安区商业网点管理办公室

序号	编号	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
1		房屋建筑物类合计	1.00		5,660,000.00	5,660,000.00	5,659,999.00	5,659,999.00	565,999,900.00	565,999,900.00
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	1.00		5,660,000.00	5,660,000.00	5,659,999.00	5,659,999.00	565,999,900.00	565,999,900.00
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								
6		设备类合计								
7	4-6-4	固定资产—机器设备								
8	4-6-5	固定资产—车辆								
9	4-6-6	固定资产—电子设备								
11	4-6-7	固定资产—土地								
13		固定资产合计	1.00		5,660,000.00	5,660,000.00	5,659,999.00	5,659,999.00	565,999,900.00	565,999,900.00
14		减：固定资产减值准备								
15	6	固定资产净额	1.00		5,660,000.00	5,660,000.00	5,659,999.00	5,659,999.00	565,999,900.00	565,999,900.00

评估人员：高军、张蓉蓉、陆佳琦

被评估单位填表人：陈涛
填表日期：2020年 07月 23日

