

本报告依据中国资产评估准则编制

上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上  
海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司投资  
性房地产市场价值资产评估报告

沪美评报字【2021】第 8004 号  
(共 1 册 第 1 册)

上海美评资产评估有限公司  
2021 年 2 月 3 日

## 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。

## 目 录

声明.....	1
目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	6
一、 委托人和其他资产评估报告使用人.....	6
I. 委托人.....	6
II. 其他资产评估报告使用人.....	6
二、 产权持有人概况.....	7
三、 评估目的.....	8
四、 评估对象和评估范围.....	8
五、 评估基准日.....	23
六、 价值类型.....	23
七、 评估依据.....	24
I. 经济行为依据.....	24
II. 法规依据.....	24
III. 评估准则依据.....	25
IV. 取价依据.....	26
V. 权属依据.....	26
VI. 其它参考资料.....	26
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	26
八、 评估方法.....	26
I. 概述.....	27
II. 评估方法选取理由及说明.....	27
III. 收益法介绍.....	27
IV. 市场法介绍.....	28
九、 评估程序实施过程和情况.....	28
十、 评估假设.....	29
十一、 评估结论.....	30
I. 概述.....	30
II. 结论分析.....	31
十二、 特别事项说明.....	32
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	34
I. 评估报告使用范围.....	34
II. 评估报告使用限制.....	35
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	35
IV. 资产评估报告解释权.....	35
十四、 资产评估报告日.....	36
报告附件.....	38

上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上海西盟物贸有限公司、  
上海物华假日酒店有限公司投资性房地产市场价值资产评估报告  
(摘要)

委托人	上海亚通股份有限公司。
其他资产评估报告使用人	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的其他资产评估报告使用人，及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，为本报告的合法使用人。
产权持有人	上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司。
评估目的	上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试，需要对上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司的投资性房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。
评估基准日	2020年12月31日。
评估对象和范围	根据委托人及注册会计师的要求，本次评估对象为上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的投资性房地产。 评估范围为上海西盟物贸有限公司持有的房地产权证号分别为：《沪房地崇字（2004）第002147号》、《沪房地崇字（2004）第002144号》、《沪房地崇字（2004）第002154号》、《沪房地崇字（1999）第000588号》的投资性房地产；上海物华假日酒店有限公司持有的房地产权证号为《沪房地崇字（2011）第002592号》的投资性房地产（含无证面积638平方米的辅房）。 截至评估基准日，上海西盟物贸有限公司纳入评估范围内的投资性房地产账面净值为4,379,846.40元；上海物华假日酒店有限公司纳入评估范围的投资性房地产账面净值为5,608,302.88元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和市场法，最终选择市场法的评估结果。

## 评估结论

经市场法评估，上海西盟物贸有限公司于评估基准日持有的坐落在城桥镇西门路 88-116 号，权证号为《沪房地崇字（2004）第 002147 号》、城桥镇西门路 118-198 号，权证号为《沪房地崇字（2004）第 002144 号》、新崇西路 23 号 106 室，权证号为《沪房地崇字（1999）第 000588 号》、新崇西路 17 号 104 室，权证号为《沪房地崇字（2004）第 002154 号》等四项投资性房地产价值为 72,888,665.87 元，大写为：人民币柒仟贰佰捌拾捌万捌仟陆佰陆拾伍元捌角柒分；上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的坐落于城桥镇新崇南路 28 号、178 号，权证号为《沪房地崇字（2011）第 002592 号》的投资性房地产价值为 29,535,252.40 元，大写为：人民币贰仟玖佰伍拾贰万捌仟柒佰柒拾肆元陆分。明细如下：

序号	产权持有人	权证号	结构	证载用途	现实用途	地址	建筑面积（平方米）	评估总价（万元）	评估单价（元/平方米）
1	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字（2004）第 002147 号	混合	店铺	店铺	城桥镇西门路 88-116 号	1,011.92	1,756.58	17,358.89
2	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字（2004）第 002144 号	混合	店铺	店铺	城桥镇西门路 118-198 号	3,035.75	5,269.72	17,358.89
3	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字（1999）第 000588 号	混合	住宅	住宅	新崇西路 23 号 106 室	86.65	134.95	15,574.67
4	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字（2004）第 002154 号	混合	住宅	住宅	新崇西路 17 号 104 室	86.8	127.61	14,701.25
5	上海物华假日酒店有限公司	沪房地崇字（2011）第 002592 号	混合	办公	商铺及酒店	城桥镇新崇南路 28 号、178 号	2,847.16	2,953.53	10,373.58
6	上海物华假日酒店有限公司	无证	混合	--	商铺	城桥镇新崇南路 28 号、178 号	638	--	--
合计							7068.28	10,242.39	

注：上海物华假日酒店有限公司位于城桥镇新崇南路 28 号、178 号的房地产，存在 638 平方米辅房未取得房地产权证，未单独考虑其价值，具体情况见“特别事项说明第 11 条”。

## 评估结论有效期

自评估基准日起一年内有效。

## 重大特别事项

无。具体情况请关注本报告的“特别事项说明”。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上海西盟物贸有限公司、  
上海物华假日酒店有限公司投资性房地产市场价值资产评估报告  
(正文)

沪美评报字【2021】第 8004 号

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海亚通股份有限公司：

上海美评资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司的投资性房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人和其他资产评估报告使用人

I. 委托人	<p>委托人营业执照载明——</p> <p>名称：上海亚通股份有限公司</p> <p>类型：其他股份有限公司（上市）</p> <p>住所：崇明县八一路 1 号</p> <p>法定代表人：梁俊</p> <p>注册资本：人民币叁亿伍仟壹佰柒拾陆万肆仟零陆拾肆元整</p> <p>成立日期：1993 年 10 月 14 日</p> <p>营业期限：1993 年 10 月 14 日至不约定期限</p> <p>经营范围：房地产开发经营，金属材料、机械设备、汽车零配件、化工产品（除危险化学品、易制毒化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸用品）、建筑装饰材料、木材、家具、五金交电、百货的批发零售。【涉及行政许可的，凭许可证件经营】</p>
II. 其他资产评估	<p>根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的其他资产评估报告使用人，以及法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。</p>

报告使用  
人

## 二、产权持有人概况

产权持有人营业执照载明——

### 1.上海西盟物贸有限公司

名称：上海西盟物贸有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：上海市崇明县城桥镇西门路 88 号-198 号

法定代表人：龚学军

注册资本：人民币叁仟零壹拾捌万元整

成立日期：1999 年 1 月 6 日

营业期限：1999 年 1 月 6 日至不约定期限

经营范围：金属材料、农业机械及配件、汽车配件、机电产品、化工产品（不含危险品）、建筑材料、装饰材料、木材及制品、家具、水暖器材及配件、五金交电、百货、服装、鞋帽、煤炭的销售，自有房屋租赁（崇明县城桥镇西门路 88-198 号），商务咨询，从事货物及技术的进出口业务，食品流通。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 2.上海物华假日酒店有限公司

名称：上海物华假日酒店有限公司

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：崇明县城桥镇新崇南路 26 号、178 号

法定代表人：陆建刚

注册资本：人民币肆拾万元整

成立日期：1994 年 5 月 10 日

营业期限：1994 年 5 月 10 日至不约定期限

经营范围：住宿、美容美发，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

委托人为产权持有人的股东。截至评估基准日，上海亚通股份有限公司直接持有上海西盟物贸有限公司 70% 的股权，并通过全资子公司上海亚通出租汽车有



限公司持有剩下的 30%的股权；上海亚通股份有限公司持有上海物华假日酒店有限公司 100%的股权。

### 三、评估目的

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试，需要对上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司的投资性房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

### 四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的投资性房地产，评估范围为上海西盟物贸有限公司持有的房地产权证号分别为：《沪房地崇字（2004）第 002147 号》、《沪房地崇字（2004）第 002144 号》、《沪房地崇字（2004）第 002154 号》、《沪房地崇字（1999）第 000588 号》的投资性房地产；上海物华假日酒店有限公司持有的房地产权证号为《沪房地崇字（2011）第 002592 号》的投资性房地产（含无证面积 638 平方米的辅房）。

根据《资产评估申报表》，截至评估基准日，上海西盟物贸有限公司纳入评估范围内的投资性房地产账面原值为 9,051,531.78 元，账面净值为 4,379,846.40 元；上海物华假日酒店有限公司纳入评估范围的投资性房地产账面原值为 10,439,689.14 元，账面净值为 5,608,302.88 元。

#### 2.主要资产状况

根据评估申报资料，纳入评估范围的资产权属清楚，不存在任何争议。

2.1 上海西盟物贸有限公司纳入评估范围内的房地产共 4 项，分别为坐落于崇明县城桥镇西门路 88-116 号的店铺、崇明县城桥镇西门路 118-198 号的店铺、崇明县城桥镇新崇西路 17 号 104 室的住宅和崇明县城桥镇新崇西路 23 号 106 室的住宅。

其中：

2.1.1 坐落于崇明县城桥镇西门路 88-116 号的店铺，房地产权证号为《沪房地崇字（2004）第 002147 号》。

2.1.1.1 评估对象基本状况：

名称：崇明区城桥镇西门路 88-116 号店铺；

坐落：东至新崇中路住宅小区，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；

范围：上海市崇明区城桥镇西门路 88-116 号及相对应的土地面积；

规模：评估对象位于城桥镇西门路 88-116 号，房屋所占土地总面积 938.0 平方米，房屋建筑物面积 1011.92 平方米，共二层。

实际用途：店铺；

权属：上海西盟物贸有限公司。

### 2.1.1.2 评估对象权属状况：

据委托人提供的上海市房地产权证《沪房地崇字（2004）第 002147 号》，评估对象房地产权证登记状况如下：

权利人	上海西盟物贸有限公司	
房地坐落	城桥镇西门路 88-116 号（原 24 号）	
土地状况	使用权来源	出让
	用途	住宅
	地号	崇明县城桥镇 3 街坊 29 丘
	宗地（丘）面积	17898 平方米
	使用期限	2004 年 5 月 27 日至 2074 年 5 月 26 日止
	总面积	938.0 平方米
	其中	独用面积
	分摊面积	
房屋状况	幢号	88-116
	室号或部位	全幢
	建筑面积	1011.92 平方米
	类型	店铺
	用途	店铺
	层数	2
	竣工日期	1998 年

### 2.1.1.3 评估对象他项权利及其他受限制状况：

抵押状况：

至评估基准日，评估对象存在他项权利（抵押）记录，根据不动产登记簿记载：

房地产坐落	城桥镇西门路 88 号-116 号（原 24 号）		
幢号	88-116	部位	全幢
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司上海崇明区支行		

登记证明号	沪（2019）崇字不动产证明第 20005078 号		
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2019-9-11	核准日期	2019-9-16
备注	最高债权数额：9000000.00 元，债权发生期间 2019-8-26 至 2026-8-25		

## 租约限制状况：

至评估基准日，位于城桥镇西门路 88-116 号和城桥镇西门路 118-198 号的房地产均为出租状态，租赁合同均为一年一签，2020 年分别租给 40 家企业或个人，合计租金 1,445,614.00 元。2020 年度的租赁合同均已到期，截至评估现场日 2021 年度租赁合同尚未签订。根据对往年的租赁合同进行查看，续租的可能性较大。

## 2.1.1.4 评估对象利用状况：

经评估人员实地勘查，评估对象法定用途为店铺，实际用途为店铺，房屋处于正常使用状态。

## 2.1.1.5 土地状况：

四至状况：东至新崇中路住宅小区，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；

使用权来源：出让；

用途：住宅；

地号：崇明县城桥镇 3 街坊 29 丘；

使用面积：总面积 938.0 平方米，未注明独用面积和分摊面积；

形状：矩形；

地形地势：平坦；

土壤地基条件：较好；

基础设施完备程度：七通（通上水、通雨水、通污水、通讯、通煤气或天然气、通电力、通道路）一平（即场地平整）；

土地等级：住宅 9 级（《2013 年上海市基准地价更新成果》）。

## 2.1.1.6 建筑物概况：

层数和高度：2 层，层高 3.75 米；

建筑结构：砖混结构；

建筑装饰、设施设备基本情况如下表：

项 目	内 容
装 修	墙面乳胶漆，防盗门、玻璃门、木门；铝合金窗；部分地面采用瓷砖

外墙材料	乳胶漆
厨房	无
卫生间	标准洁具
电 梯	无
智能设施	宽带接入
空 调	挂式空调
消防设施	灭火器
供电系统	双回路供电
通讯设备	预留电话接口、宽带网络接口、移动电话无线覆盖

维护状况：由于该物业管理一般，基础设施设备维护一般；

完损状况：该物业基础设施设备维护、清洁、安保情况一般，整体保养情况一般，完损状况属基本完好房；

保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常；

房屋朝向：朝西。

#### 2.1.1.7 区域状况

##### 2.1.1.7.1 位置状况

坐落：东至新崇中路住宅小区，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路，地处上海市崇明区城桥镇西门路 88-116 号；

距离：距上海市中心人民广场约 100 公里，距浦东国际机场约 100 公里，距上海虹桥交通枢纽约 115 公里，距上海火车站约 95 公里；

朝向：坐东朝西。

##### 2.1.1.7.2 交通状况

道路状况：评估对象西临西门路，该道路为双向车道，出行便捷；距离沪陕高速约 45 公里。

出入可利用交通工具：评估对象附近整体交通状况良好。有城桥 1 路、城桥 2 路、城桥 3 路、城桥 4 路等公交线路途径，临近南门长途汽车站、申崇汽车站、南门港口等，公共交通出行便捷。

交通管制情况：交通管制一般发生在旅游观光、庆典区域，而评估对象明显不属于这些区域，故基本无交通管制情况。

停车便利度：评估对象附近地上停车位较紧张，供给不足，停车便利性一般。

##### 2.1.1.7.3 环境状况

自然环境：评估对象周边绿化率整体一般，周边多为上世纪末开发建设的住宅建筑，以公共绿化为主，评估对象距离南门广场 400 米、距离瀛洲公园约 1 公

里。瀛洲公园建于 1983 年，由周谷城题写园名。公园南濒长江，北与瀛洲广场与学宫（孔庙）、博物馆隔路相望，是崇明唯一一座综合性公园。故这里自然环境良好。

人文环境：评估对象所处的新崇西路社区，附近有崇明幼儿园、崇明区实验小学、崇明区实验中学、崇明区西门小学、崇明区社会主义学院、寒山寺、崇文学宫、崇明区博物馆等，人文环境良好。

景观：评估对象周边视野内均为低层建筑，道路宽广，视野宽阔，行道树茂盛，屋顶街角基本无杂物堆放，电线杆、广告牌、标示牌竖立状态和外观设计较美观。

#### 2.1.1.7.4 商业繁华度

评估对象周边办公楼有瀛霄商务楼、崇明信息大楼、良茂大厦等办公楼，办公集聚度一般；商业设施有吉买盛购物中心、8 壹广场、国美电器等商业设施，商业繁华度良好。

#### 2.1.1.7.5 外部配套设施状况

基础设施：根据《2013 年上海市基准地价更新成果》，评估对象所属区域位于住宅 9 级地段，市政设施完善，宗地红线内外达到“七通（即上水、雨水、污水、电、通讯、燃气、道路）一平（即场地平整）”，能满足正常生活需要。

公共服务设施：评估对象周边公共设施完善，有建设银行、工商银行、农业银行等银行，有崇明幼儿园、崇明区实验小学、崇明区实验中学、崇明区西门小学、崇明区社会主义学院等教育机构，有上海交通大学附属新华医院（崇明）、崇明区中心医院等医疗机构，有南门景观大堤、八一路步行街等活动场所，另有邮政局等公共服务设施。

2.1.2 坐落于崇明县城桥镇西门路 118-198 号的店铺，房地产权证号为《沪房地崇字（2004）第 002144 号》的房地产。

#### 2.1.2.1 评估对象基本状况：

名称：崇明区城桥镇西门路 118-198 号的店铺；

坐落：本区东至新崇中路住宅小区，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；

范围：上海市崇明区城桥镇西门路 118-198 号及相对应的土地面积；

规模：该建筑位于城桥镇西门路；118-198 号房屋所占土地总面积 2814.1 平方米、分摊面积 2814.1 平方米，房屋建筑物面积 3035.75 平方米，共两层；

紧邻城桥镇西门路 88-116 号。

实际用途：店铺；

权属：上海西盟物贸有限公司。

## 2.1.2.2 评估对象权属状况:

据委托人提供的上海市房地产权证《沪房地崇字（2004）第 002144 号》，评估对象房地产权证登记状况如下：

权利人		上海西盟物贸有限公司	
房地坐落		城桥镇西门路 118-198 号（原 26-30 号）	
土地状况	使用权来源		出让
	用途		住宅
	地号		崇明县城桥镇 3 街坊 29 丘
	宗地（丘）面积		17898 平方米
	使用期限		2004 年 5 月 27 日至 2074 年 5 月 26 日止
	总面积		2841.1 平方米
	其中	独用面积	
分摊面积		2841.1 平方米	
房屋状况	幢号		118-198
	室号或部位		全幢
	建筑面积		3035.75 平方米
	类型		店铺
	用途		店铺
	层数		2
	竣工日期		1998 年

## 2.1.2.3 评估对象他项权利及其他受限制状况:

## 抵押状况:

至评估基准日，评估对象存在他项权利（抵押）记录，根据不动产登记簿记载：

房地产坐落	城桥镇西门路 118 号-198 号（原 26-30）		
幢号	118-198	部位	全幢
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司上海崇明区支行		
登记证明号	沪（2019）崇字不动产证明第 20005077 号		
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2019-9-11	核准日期	2019 年-9-16
备注	最高债权数额：21000000.00 元，债权发生期间 2019-8-26 至 2026-8-25		

## 租约限制状况:

至评估基准日，位于城桥镇西门路 88-116 号和城桥镇西门路 118-198 号的房地产为出租状态，租赁合同均为一年一签，2020 年分别租给 40 家企业或个人，合计租金 1,445,614.00 元。2020 年度的租赁合同均已到期，截至评估现场日 2021 年度租赁合同尚未签订。根据对往年的租赁合同进行查看，续租的可能性较大。

#### 2.1.2.4 评估对象利用状况：

经评估人员实地勘查，评估对象法定用途为店铺，实际用途为店铺，房屋处于正常使用状态。

#### 2.1.2.5 土地状况：

四至状况：东至新崇中路住宅小区，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；  
使用权来源：出让；

用途：住宅；

地号：崇明县城桥镇 3 街坊 29 丘；

使用面积：总面积 2841.1 平方米，未注明独用面积，分摊面积 2841.1 平方米；

形状：矩形；

地形地势：平坦；

土壤地基条件：较好；

基础设施完备程度：七通（通上水、通雨水、通污水、通讯、通煤气或天然气、通电力、通道路）一平（即场地平整）；

土地等级：住宅 9 级（《2013 年上海市基准地价更新成果》）

#### 2.1.2.6 建筑物概况：

层数和高度：2 层，层高 3.75 米；

建筑结构：砖混结构；

建筑装饰、设施设备基本情况如下表：

项 目	内 容
装 修	墙面乳胶漆，防盗门、玻璃门、木门；铝合金窗；部分地面采用瓷砖
外墙材料	乳胶漆
厨 房	无
卫 生 间	标准洁具
电 梯	无
智能设施	宽带接入
空 调	挂式空调

消防设施	灭火器
供电系统	双回路供电
通讯设备	预留电话接口、宽带网络接口、移动电话无线覆盖

维护状况：由于该物业管理良好，基础设施设备维护一般；

完损状况：该物业基础设施设备维护、清洁、安保情况一般，整体保养情况一般，完损状况属基本完好房；保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常；

房屋朝向：朝南。

2.1.2.7 区域状况：

城桥镇西门路 88-116 号紧邻城桥镇西门路 118-198 号，故西门路 118-198 号的区位概况与西门路 88-116 号相同。

2.1.3 坐落于崇明县城桥镇新崇西路 17 号 104 室的住宅，房地产权证号为《沪房地崇字（2004）第 002154 号》。

2.1.3.1 评估对象基本状况：

名称：崇明区城桥镇新崇西路 17 号 104 室住宅；

坐落：东至新崇西路，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；

范围：上海市崇明区城桥镇新崇西路 17 号 104 室及相对应的土地面积；

规模：该建筑位于城桥镇新崇西路 17 号 104 室房屋所占土地总面积 67.0 平方米、独用面积 28.2 平方米、公用面积 38.8 平方米，房屋建筑物面积 86.80 平方米，建筑物共六层，评估对象位于一层。

用途：住宅；

权属：上海西盟物贸有限公司。

2.1.3.2 评估对象权属状况：

据委托人提供的上海市房地产权证《沪房地崇字（2004）第 002154 号》，评估对象房地产权证登记状况如下：

权利人	上海西盟物贸有限公司	
房地坐落	城桥镇新崇西路 17 号 104 室	
土地状况	使用权来源	划拨
	用途	住宅
	地号	崇明县城桥镇 3 街坊 29 丘
	宗地（丘）面积	17898 平方米
	使用期限	
	总面积	67.0 平方米



	其中	独用面积	28.2 平方米
		共用面积	38.8 平方米
房屋状况	幢号		17
	室号或部位		104
	建筑面积		86.80 平方米
	类型		公寓
	用途		
	层数		6
	竣工日期		1998 年

### 2.1.3.3 评估对象他项权利及其他受限制状况:

抵押状况:

至评估基准日, 评估对象住宅房地产未抵押。

租约限制状况:

至评估基准日, 评估对象未出租。

### 2.1.3.4 评估对象利用状况:

经评估人员实地勘查, 评估对象法定用途为住宅, 实际用途为住宅, 房屋处于正常使用状态。

### 2.1.3.5 土地状况:

四至状况: 东至新崇西路, 西至西门路, 南至新崇南路, 北至人民路;

使用权来源: 划拨;

用途: 住宅;

地号: 崇明县城桥镇 3 街坊 29 丘;

使用面积: 总面积 67.0 平方米, 独用面积 28.2 平方米、公用面积 38.8 平方米;

形状: 矩形;

地形地势: 平坦;

土壤地基条件: 较好;

基础设施完备程度: 七通 (通上水、通雨水、通污水、通讯、通煤气或天然气、通电力、通道路) 一平 (即场地平整);

土地等级: 住宅 9 级 (《2013 年上海市基准地价更新成果》)

### 2.1.3.6 建筑物概况:

层数和高度: 6 层, 层高 2.8 米, 评估对象位于 1 层;

建筑结构: 砖混结构;

建筑装修、设施设备基本情况如下表:

项 目	内 容
装 修	客厅和卧室地面：木地板，普通吊顶，墙面乳胶漆，木门、铝合金窗；部分地面采用瓷砖
外墙材料	瓷砖
厨 房	标准灶具
卫 生 间	标准洁具
电 梯	无
智能设施	宽带接入
空 调	挂式空调
消防设施	无
供电系统	双回路供电
通讯设备	有线电视；预留电话接口、宽带网络接口、移动电话无线覆盖

维护状况：由于该物业管理良好，基础设施设备维护良好；

完损状况：该物业基础设施设备维护、清洁、安保情况良好，整体保养情况良好，完损状况属基本完好房；

保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常；

房屋朝向：朝南。

#### 2.1.3.7 区域状况：

评估对象与城桥镇西门路 88-116 号相邻，属同一宗地，故区位概况与其相同。

2.1.4 坐落于崇明县城桥镇新崇西路 23 号 106 室的住宅，房地产权证号为《沪房地崇字（1999）第 000588 号》的房地产。

##### 2.1.4.1 评估对象基本状况：

名称：崇明区城桥镇新崇西路 23 号 106 室住宅；

坐落：东至新崇西路，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；

范围：上海市崇明区城桥镇新崇西路 23 号 106 室及相对应的土地面积；

规模：该建筑位于城桥镇新崇西路 23 号 106 室房屋所占土地总面积 67.4 平方米、独用面积 28.8 平方米、公用面积 17898.0 平方米，分摊面积 38.6 平方米，房屋建筑物面积 86.65 平方米，建筑物共六层，评估对象位于第一层。

用途：住宅；

权属：上海西盟物贸有限公司。

##### 2.1.4.2 评估对象权属状况：

据委托人提供的上海市房地产权证《沪房地崇字（1999）第 000588 号》，评估对象房地产权证登记状况如下：

权利人	上海西盟物贸有限公司				
房地坐落	城桥镇新崇西路 23 号				
土地状况	权属性质	国有	用途	住宅	
	地号	城桥镇 3 街坊 1/2 丘			
	图号	III215-216/29-30.31-32			
	使用面积	总面积	67.4 平方米		
		独用面积	28.8 平方米		
共用面积		17898.0 平方米	其中分摊面积	38.6 平方米	
房屋状况	所有权性质				
	建筑面积	86.65 平方米			
	幢数				
	幢号				
	室号或部位	106 室			
	类型	职工住宅			
	结构	混合			
	层数	6			
	竣工日期				

#### 2.1.4.3 评估对象他项权利及其他受限制状况：

抵押状况：

至评估基准日，评估对象住宅房地产未抵押。

租约限制状况：

至评估基准日，评估对象未出租。

#### 2.1.4.4 评估对象利用状况：

经评估人员实地勘查，评估对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，房屋处于正常使用状态。

#### 2.1.4.5 土地状况：

四至状况：东至新崇西路，西至西门路，南至新崇南路，北至人民路；

使用权来源：划拨；

用途：住宅；

地号：城桥镇 3 街坊 1/2 丘；

使用面积：总面积 67.4 平方米，独用面积 28.8 平方米、分摊面积 38.6 平方；

形状：矩形；

地形地势：平坦；

土壤地基条件：较好；

基础设施完备程度：七通（通上水、通雨水、通污水、通讯、通煤气或天然气、通电力、通道路）一平（即场地平整）；

土地等级：住宅 9 级（《2013 年上海市基准地价更新成果》）

#### 2.1.4.6 建筑物概况：

层数和高度：6 层，层高 2.8 米，评估对象位于 1 层；

建筑结构：砖混结构；

建筑装饰、设施设备基本情况如下表：

项 目	内 容
装 修	客厅和卧室地面：木地板，普通吊顶，墙面乳胶漆，木门、铝合金窗；部分地面采用瓷砖
外墙材料	瓷砖
厨 房	标准灶具
卫 生 间	标准洁具
电 梯	新装电梯
智能设施	宽带接入
空 调	挂式空调
消防设施	无
供电系统	双回路供电
通讯设备	有线电视；预留电话接口、宽带网络接口、移动电话无线覆盖

维护状况：由于该物业管理良好，基础设施设备维护良好；

完损状况：该物业基础设施设备维护、清洁、安保情况良好，整体保养情况良好，完损状况属基本完好房；

保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常；

房屋朝向：朝南。

#### 2.1.4.7 区位状况：

评估对象与城桥镇新崇西路 17 号 104 室住宅为同一小区，故区位概况与其相同。

2.2 上海物华假日酒店有限公司纳入评估范围内的房地产共 1 项，房地产权证

号为《沪房地崇字（2011）第 002592 号》，坐落于城桥镇新崇南路 26 号、178 号。

### 2.2.1 评估对象基本状况：

名称：物华酒店；

坐落：东至富民街小区，西至富民路，南至新崇南路，北至富民街小区；

范围：上海市崇明区城桥镇新崇南路 26 号、178 号及相对应的土地面积；

规模：该建筑共计 5 层位于城桥镇新崇南路 26 号、178 号房屋所占土地总面积 1455 平方米、使用权面积 1454.6 平方米，房屋建筑物面积 2847.16 平方米（另有无证面积 638 平方米的辅房）。

实际用途：评估对象共五层，其中：一层为商铺，局部一层（酒店大堂）及二层以上为宾馆；

权属：上海西盟物贸有限公司。

### 2.2.2 评估对象权属状况：

据委托人提供的上海市房地产权证《沪房地崇字（2011）第 002592 号》，评估对象房地产权证登记状况如下：

权利人	上海物华假日酒店有限公司		
房地坐落	城桥镇新崇南路 26 号、178 号		
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	主让	
	用途	商业办公	
	宗地号	崇明县城桥镇 2 街坊 63 丘	
	宗地（丘）面积	1455 平方米	
	使用权面积	1454.6 平方米	
	其中	独用面积	
		分摊面积	
使用期限	2005 年 4 月 14 日至 2046 年 4 月 13 日止		
房屋状况	详见附记		

附记：

序号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	全幢	19.73	办公楼	办公	1	1996
2	二层局部	312.00	办公楼	办公	5	

2	一、三、四、 五层	1737.73	办公楼		5	
3	全幢	90.52	办公楼		1	1996
4	1_2层	299.54	办公楼		3	1994
4	3层	180.37	办公楼	办公	3	2000
5	全幢	91.99	办公楼		1	1996
7	二层	115.28	办公楼		5	
合计		2847.16				

### 2.2.3 评估对象他项权利及其他受限制状况：

抵押状况：

至评估基准日，评估对象住宅房地产未抵押。

租约限制状况：

上海物华假日酒店有限公司位于城桥镇新崇南路 28 号、178 号为出租状态，根据租赁合同记载：

承租人 1：上海酷睿酒店管理有限公司

租赁面积：1800 平方米；

租赁期为：5 年，自 2017 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日；

租金：年租金为 480,000.00 元，自 2021 年 1 月 1 日开始租金递增 5%。

承租人 2：徐平

租赁面积：1300 平方米（包含 638 平方米无证辅房）；

租赁期为：5 年，自 2019 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日；

租金：年租金为 400,000.00 元，自 2022 年 3 月 1 日开始租金递增 5%。

### 2.2.4 评估对象利用状况：

经评估人员实地勘查，评估对象法定用途为办公，实际用途为酒店，房屋处于正常使用状态。

### 2.2.5 土地状况：

四至状况：东至富民街小区，西至富民路，南至新崇南路，北至富民街小区；

使用权来源：出让；

用途：商业办公；

地号：崇明县城桥镇 2 街坊 63 丘；

使用面积：总面积 1454.6 平方米，建筑面积 2847.16 平方米；

形状：矩形；

地形地势：平坦；

土壤地基条件：较好；

基础设施完备程度：七通（通上水、通雨水、通污水、通讯、通煤气或天然气、通电力、通道路）一平（即场地平整）；

土地等级：住宅 9 级（《2013 年上海市基准地价更新成果》）

2.2.6 建筑物概况：

层数和高度：5 层，层高 3.75 米；

建筑结构：砖混结构；

建筑装饰、设施设备基本情况如下表：

项 目	内 容
装 修	承租方正在装修中
外墙材料	外墙涂料
厨 房	标准灶具
卫 生 间	标准洁具
电 梯	无
智能设施	宽带接入
空 调	挂式空调
消防设施	无
供电系统	双回路供电
通讯设备	网络电视；预留电话接口、宽带网络接口、移动电话无线覆盖

维护状况：由于该物业管理良好，基础设施设备维护良好；

完损状况：该物业基础设施设备维护、清洁、安保情况良好，整体保养情况良好，完损状况属基本完好房；

保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常；

房屋朝向：朝南。

评估对象另有 638 平方米的辅房未取得房地产权证，也未见相关建造手续。辅房实际用途为商铺，根据租赁合同，该辅房未单独出租，仅与有证房产配套出租。评估人员对其进行了现场勘察，并做了记录：

结构类型	混合	竣工时间	1998 年
建筑面积（平方米）	638 平方米	檐高	2.4 米
层数（地下/地上）	地上一层	朝向	南
项目	基本状况		现状
结构部分	地基基础	砼	足够承载力
	承重构件	墙	梁板柱墙坚固

	非承重件	砖	节点坚固严实
	屋面	瓦	完整无渗漏
	地面	磨石	轻度磨损
装修部分	门窗	平开；铝合金；单层	轻度变形
	外墙	涂料	轻度剥落
	内墙	涂料	轻度剥落
	顶棚	石膏板	轻度变形
设备部分	给排水	暗管；PVC	轻度陈旧可用
	采暖	空调	轻度陈旧可用
	电梯	无	
	照明	吊灯	使用良好
	供配电	暗管暗线；单回路供电	使用良好
	通讯	带宽	基本满足要求
	电视	有线电视系统	使用良好
	燃气	煤气	使用良好
	卫生洁具	标准洁具	使用良好

### 2.2.7 区位状况：

评估对象与上海西盟物贸有限公司纳入评估范围的房屋建筑物相距不足 500 米，故区位概况与其相同。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。  
资产类型及其账面金额明细情况详见评估明细表。

## 五、评估基准日

本评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

1. 评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托人协商确定。

2. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 六、价值类型



本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估参考意见。

## 七、评估依据

- |           |  |
|-----------|--|
| I. 经济行为依据 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》；</li> <li>2. 关于进行资产评估的决议。</li> </ol>   |
| II. 法规依据  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《中华人民共和国公司法》；</li> <li>2. 《中华人民共和国资产评估法》；</li> <li>3. 《中华人民共和国证券法》；</li> <li>4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；</li> <li>5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）及其实施细则；</li> <li>6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；</li> <li>7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；</li> <li>8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017）；</li> <li>9. 《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；</li> <li>10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，2011.1.8 修订）；</li> <li>11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；</li> <li>12. 《中华人民共和国物权法》；</li> <li>13. 《中华人民共和国房地产管理法》；</li> </ol> |

14. 《中华人民共和国城乡规划法》；
15. 《中华人民共和国土地管理法》；
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，1990）；
17. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年修订版）；
19. 《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；
20. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
21. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
22. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
23. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
24. 《企业会计准则》；
25. 其它相关法律法规。

### III. 评估 准则依据

1. 资产评估基本准则  
《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）。
2. 资产评估执业准则
  - 2.1 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
  - 2.2 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
  - 2.3 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
  - 2.4 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
  - 2.5 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
  - 2.6 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
  - 2.7 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）。
3. 资产评估指导意见
  - 3.1 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
  - 3.2 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
  - 3.3 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）。
4. 资产评估指南
  - 4.1 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
  - 4.2 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号）；
  - 4.3 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）。

IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《资产评估常用数据与参数手册》；</li> <li>2. 《房屋完损等级评定标准》；</li> <li>3. 上海市住房和城乡建设管理委员会发布的房屋造价指标；</li> <li>4. 《上海市 2013 年基准地价更新成果》（虽然该文件已超过有效期，但由于目前尚无新的替代文件，因此，本次评估涉及的部分参数仍参照该文件并进行适当调整）；</li> <li>5. 中国城市地价动态监测网；</li> <li>6. 产权持有人评估基准日会计报表；</li> <li>7. 产权持有人提供的房屋出租合同；</li> <li>8. 评估基准日近期贷款市场报价利率（LPR 利率）；</li> <li>9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</li> <li>10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；</li> <li>11. 其他相关取价资料。</li> </ol>
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委托人和产权持有人营业执照；</li> <li>2. 上海市房地产权证《沪房地崇字（2004）第 002147 号》；</li> <li>3. 上海市房地产权证《沪房地崇字（2004）第 002144 号》；</li> <li>4. 上海市房地产权证《沪房地崇字（2004）第 002154 号》；</li> <li>5. 上海市房地产权证《沪房地崇字（1999）第 000588 号》；</li> <li>6. 上海市房地产权证《沪房地崇字（2011）第 002592 号》；</li> <li>7. 其它相关证明材料。</li> </ol>
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 产权持有人提供的评估明细表；</li> <li>2. 评估机构技术统计资料；</li> <li>3. 其它相关资料。</li> </ol>
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。

## 八、评估方法

## I. 概述

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

1. 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。
2. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。
3. 市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

## II. 评估方法选取理由及说明

根据相关准则要求，资产评估专业人员执行评估业务，应当根据评估目的、价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量以及影响评估方法选择的其他因素，分析收益法、市场法和成本法三种评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种评估基本方法。

经分析，本次评估对象为投资性房地产，作为投资性房地产，首选的方法应为市场法和收益法。因投资性房地产主要作为出租用途，房地产的整体价值已经不能简单的采用土地取得成本、建安成本及其它费用的累加，其市场价值中除包含累加成本外，还包含较大部分的增值收益，此部分增值收益较难准确计量，因此不适用成本法。

因房地产市场上与评估对象类似房地产交易案例较多，因此可采用市场比较法；同时评估对象同区域内相似房地产出租案例较多，因此也可以采用收益法。故本次评估采用市场法和收益法进行评估。

## III. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算评估对象房地产的未来各期（通常为年）的净收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。

## 评估模型及公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>—未来第i年的报酬率（%）

t—持有期（年）

## 收益预测方法

- 1.出租型房地产，应以房地产的租金作为测算依据。有租约的，租赁期内，应以合同租金收入作为租赁收入的计算依据；无租约的，应以市场租金作为租赁收入的计算依据。
- 2.根据评估假设条件，本次评估采用剩余使用年限作为收益期。分析房地产的房屋剩余使用年限与土地剩余使用年限后确定剩余使用年限作为收益期。
- 3.对租金收入与各项费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。

## 折现率选取

- 1.折现率，即资本化率，是收益法确定评估价值的重要参数。
- 2.评估模型：本次评估采用安全利率加风险调整值法来确定资本化率。  
资本化率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

## IV. 市场法介绍

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此测算评估对象的合理价格或价值的方法。

在市场法计算时我们按照替代原则，选取与评估对象相类似的案例作为比较实例，然后就交易情况、市场状况、房地产状况条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

## 评估模型及公式

市场法的基本公式为：

比准价格=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

其中房地产状况修正系数是由区位状况、实物状况、权益状况三类修正系数加权平均取得。

## 九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

- 1.与委托人接洽，明确评估业务基本事项，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划；

2. 指导产权持有人填报评估申报表；
3. 对该单位填报的评估申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件；
4. 评估人员对管理层进行访谈，听取了产权持有人对评估涉及的资产历史和现状的介绍；
5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的模型或公式，进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论；
6. 评估人员进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托人交换意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
2. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者地位平等，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；
3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假

定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，资产处于最高最佳利用状态。

(二) 一般假设：

- 1.本次评估对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了必要关注，并进行了实地查勘，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其是安全的。
- 2.评估专业人员对评估对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未进行结构测试、质量检测或功能检验。本次评估假设评估对象与其使用用途、要求相匹配，无特殊性。
- 3.本报告除特别说明外，对即使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等影响评估价值的非正常因素未予考虑。
- 4.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；
- 5.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
- 6.本次估算未特别考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况、假设和限制条件为依据进行，这些假设在评估基准日时成立，而当未来经济环境发生较大变化，评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

经收益法评估，上海西盟物贸有限公司于评估基准日持有的坐落在城桥镇西门路 88-116 号，权证号为《沪房地崇字（2004）第 002147 号》、城桥镇西门路 118-198 号，权证号为《沪房地崇字（2004）第 002144 号》、新崇西路

23号106室，权证号为《沪房地崇字（1999）第000588号》、新崇西路17号104室，权证号为《沪房地崇字（2004）第002154号》等四项投资性房地产价值为5181.10万元，较账面净值437.98万元增值4743.12万元，增值率为1083%；上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的坐落于城桥镇新崇南路28号、178号，权证号为《沪房地崇字2011第002592号》的投资性房地产价值为2,775.39万元，较账面净值560.83万元增值2214.56万元，增值率为395%。

经市场法评估，上海西盟物贸有限公司于评估基准日持有的坐落在城桥镇西门路88-116号，权证号为《沪房地崇字（2004）第002147号》、城桥镇西门路118-198号，权证号为《沪房地崇字（2004）第002144号》、新崇西路23号106室，权证号为《沪房地崇字（1999）第000588号》、新崇西路17号104室，权证号为《沪房地崇字（2004）第002154号》等四项投资性房地产价值为7288.87万元，较账面净值437.98万元增值6,850.88万元，增值率为1564%；上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的坐落于城桥镇新崇南路28号、178号，权证号为《沪房地崇字2011第002592号》的投资性房地产价值为2,953.53万元，较账面净值560.83万元增值2392.69万元，增值率为427%。

## II. 结论分析

本次评估采用市场法结论，主要理由是：由于历年来房地产的售价增长较快，而相应的房地产租金增长明显滞后于房价的增长。收益法基于市场租金水平，市场法取自价值时点的市场成交状况，二者相比，市场法更能反映其价值。故选取市场法评估结果。

经市场法评估，上海西盟物贸有限公司于评估基准日持有的坐落在城桥镇西门路88-116号，权证号为《沪房地崇字（2004）第002147号》、城桥镇西门路118-198号，权证号为《沪房地崇字（2004）第002144号》、新崇西路23号106室，权证号为《沪房地崇字（1999）第000588号》、新崇西路17号104室，权证号为《沪房地崇字（2004）第002154号》等四项投资性房地产价值为7288.87万元，较账面净值437.98万元增值6,850.88万元，增值率为1564%；上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的坐落于城桥镇新崇南路28号、178号，权证号为《沪房地崇字2011第002592号》的投资性房地产价值为2,953.53万元，较账面净值560.83万元增值2392.69万元，增值率为427%。明细如下：



序号	产权持有人	权证号	结构	证载用途	现实用途	地址	建筑面积(平方米)	评估总价(万元)	评估单价(元/平方米)
1	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字(2004)第002147号	混合	店铺	店铺	城桥镇西门路88-116号	1,011.92	1,756.58	17,358.89
2	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字(2004)第002144号	混合	店铺	店铺	城桥镇西门路118-198号	3,035.75	5,269.72	17,358.89
3	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字(1999)第000588号	混合	住宅	住宅	新崇西路23号106室	86.65	134.95	15,574.67
4	上海西盟物贸有限公司	沪房地崇字(2004)第002154号	混合	住宅	住宅	新崇西路17号104室	86.8	127.61	14,701.25
5	上海物华假日酒店有限公司	沪房地崇字(2011)第002592号	混合	办公	商铺及酒店	城桥镇新崇南路28号、178号	2,847.16	2,953.53	10,373.58
6	上海物华假日酒店有限公司	无证	混合	--	商铺	城桥镇新崇南路28号、178号	638	--	--
合计							7068.28	10,242.39	

注：上海物华假日酒店有限公司位于城桥镇新崇南路28号、178号的房地产，存在638平方米辅房未取得房地产权证，未单独考虑其价值，具体情况见“特别事项说明第11条”。

## 十二、特别事项说明

特别事项可能对评估结论产生影响，提请报告使用人予以关注。

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场价值估值意见，而不对其它用途负责。
2. 本项目报告拟用于商誉减值测试目的，按照《企业会计准则第8号——资产减值》相关定义，资产组对应价值类型应为可收回价值，即公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定；但经与委托人及注册会计师沟通后确定，本次评估对象为上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司于评估基准日持有的投资性房地产，价值类型为市场价值。因此本次评估仅对评估对象的市场价值进行评估，而未对评估对象的可收回价值进行评估。委托人及注册会计师可根据实际情况适当使用评估结果。
3. 本次评估与上年度对应评估目的报告资产组范围、重要参数、价值类型一致，不存在差异。

4. 本次评估未考虑扣除相关交易税、费等对评估结果的影响。
5. 商誉是否减值由企业管理层依据财政部《企业会计准则》综合判断，本报告不对商誉是否减值发表意见。
6. 收购时纳入评估范围内的投资性房地产与本次纳入评估范围内的投资性房地产，在收购日至本次减值测试日期间无扩建、改良或重大维修改造的迹象，仅对其进行了简单的维护或改良，也未改作他用。
7. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
8. 在评估基准日后，至 2021 年 12 月 31 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。
9. 纳入评估范围的，房地产权证号为《沪房地崇字（2004）第 002154 号》的房地产，坐落于崇明县城桥镇新崇西路 17 号 104 室的住宅，土地使用权取得方式为划拨，本次评估时已扣除应补缴的土地出让金。
10. 纳入评估范围的，房地产权证号为《沪房地崇字（2011）第 002592 号》，坐落于城桥镇新崇南路 26 号、178 号的房地产，证载用途为办公，实际用途为商铺及酒店，本次评估时采用收益法和市场法对其进行评估。收益法评估，是根据最高最佳使用原则，将其按照实际用途进行评估；市场法评估，考虑其在交易时应当按照证载用途进行交易，因此按照证载用途进行评估。
11. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：  
上海物华假日酒店有限公司纳入评估范围内的投资性房地产中，有 638 平方米的辅房未取得房地产权证，也未见相关建造手续。评估人员对其进行了现场勘察，并做了记录。该辅房实际用途为商铺，根据相关租赁合同，该辅房未单独出租，仅与有证房产配套出租，故本次评估未单独考虑其价值，仅将其作为配套用房，仅在案例比较中进行修正评估。
12. 委托人未提供的其他关键资料情况：无。

13.未决事项、法律纠纷等不确定因素；无。

14.自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

15.评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断，经过调查了解，本事项对评估结论影响不大。

16.担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

（1）抵押担保情况

上海西盟物贸有限公司位于城桥镇西门路 88-116 号和城桥镇西门路 118-198 号的房地产皆存在他项权利（抵押）记录，本次评估结论是按完整产权状态下的市场价值进行评估的。提请报告使用者关注他项权利（抵押）的存在对市场价值的相应影响。

（2）房产出租情况

①上海西盟物贸有限公司位于城桥镇西门路 88-116 号和城桥镇西门路 118-198 号的房地产为出租状态，租赁合同一年一签，2020 年度的租赁合同已到期，截至评估现场日 2021 年度租赁合同尚未签订；

②上海物华假日酒店有限公司位于城桥镇新崇南路 28 号、178 号为出租状态，实际租赁面积包含 638 平方米无证辅房。由于已签订房屋租赁合同，本次在评估时相应的考虑了由于租约条件设定对房地产价值的影响。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由经济行为涉及的委托人、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。

2. 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

估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。本评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日起计算。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
6. 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

## II. 评估报告使用限制

1. 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目的及用途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。
2. 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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
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。

## III. 涉及国有资产项目的特殊约定

无。

## IV. 资产评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除法律、行政法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 2 月 3 日，为资产评估人员专业意见形成日。

(本页无正文)

评估机构

上海美评资产评估有限公司



资产评估专业人员

资产评估师  
张琦  
31200159

资产评估师  
付磊  
31200145

报告出具日期

2021年2月3日

地址 中国·上海市宝山区宝祁路 611 号综合楼 1 楼  
邮编 200444  
全国免费热线 400 656 8881  
电话 021 66286318  
传真 021 66286398  
网址 www.haiyuecpa.com  
E-mail haiyuecpa@163.com