

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020029202200635
合同编号:	申威2022-0208 (评报)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪申威评报字(2022)第0123号
报告名称:	上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的 上海市奉贤区北银河路168号工业房地产市场价格 资产评估报告
评估结论:	169,835,437.00元
评估机构名称:	上海申威资产评估有限公司
签名人员:	章琦 (资产评估师) 会员编号: 31210072 李胜杰 (资产评估师) 会员编号: 31200115
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年10月20日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的
上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产市场价值
资产评估报告

沪申威评报字〔2022〕第0123号

（共1册，第1册）

上海申威资产评估有限公司

2022 年 10 月 20 日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	76
三、评估对象和评估范围	87
四、价值类型	11
五、评估基准日	1241
六、评估依据	1241
七、评估方法	1514
八、评估程序实施过程 and 情况	1847
九、评估假设	2120
十、评估结论	2224
十一、特别事项说明	2322
十二、评估报告使用限制说明	2524
十三、评估报告日	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
附 件	27



声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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为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、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

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对实物资产的勘查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。

十一、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。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的 上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产市场价格价值 资产评估报告

沪申威评报字〔2022〕第0123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，应当阅读评估报告正文。

上海申威资产评估有限公司接受委托，对因上海氯碱化工股份有限公司拟
资产协议转让涉及的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产市场价格价值进行了
评估。

一、评估目的：资产协议转让。

二、评估对象：上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的上海市
奉贤区北银河路 168 号工业房地产市场价格价值。

三、评估范围：上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的上海市
奉贤区北银河路 168 号工业房地产（房屋建筑面积合计为 8,604.14 平方米、土
地使用权面积为 109,707.60 平方米、构筑物及其他辅助设施共 8 项）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 2 月 28 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

本次评估采用成本法的评估结果，在假设条件成立的前提下，上海氯碱化工
股份有限公司委托评估的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产（房屋建筑



面积合计为 8,604.14 平方米、土地使用权面积为 109,707.60 平方米、构筑物及其他辅助设施共 8 项)在评估基准日 2022 年 2 月 28 日的评估价值为大写人民币：壹亿陆仟玖佰捌拾叁万伍仟肆佰叁拾柒元整 (RMB169,835,437.00 元)，评估结论详见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 2 月 28 日

金额单位：人民币元

评估对象	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
固定资产	27,021,269.04	23,485,499.00	-3,535,770.04	-13.09
其中：房屋建筑物	15,458,879.66	15,372,218.00	-86,661.66	-0.56
构筑物及其他辅助设施	11,562,389.38	8,113,281.00	-3,449,108.38	-29.83
无形资产-土地使用权	56,404,169.29	146,349,938.00	89,945,768.71	159.47
合计	83,425,438.33	169,835,437.00	86,409,998.67	103.58

评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

根据委托人提供的账面价值，房地产评估增值为 86,409,998.67 元，增值率为 103.58%，房屋建筑物及构筑物及其他辅助设施减值主要是部分按照残余价值评估，实物维护保养状况较差，成新率较低，故造成评估减值；土地增值主要是近年来上海市工业用地土地使用权政府出让价格呈平稳上升趋势，故造成评估增值。

八、评估结论使用有效期：上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即有效期截至 2023 年 2 月 27 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：本次评估结果不包含增值税，也未考虑除增值税以外其他交易税费对评估值的影响。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2022 年 10 月 20 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的 上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产市场价值 资产评估报告

沪申威评报字〔2022〕第 0123 号

正 文

上海氯碱化工股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产在 2022 年 2 月 28 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

1、委托人

企业名称：上海氯碱化工股份有限公司

统一社会信用代码：91310000607200180E

住 所：上海市化学工业区神工路 200 号

法定代表人：张伟民

注册资本：人民币 115640.00 万元整

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：1992 年 07 月 04 日

营业期限：1992 年 07 月 04 日至不约定期限



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

经营范围：许可项目：危险化学品生产；危险化学品经营；用于传染病防治的消毒产品生产；货物进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品），化工产品销售（不含许可类化工产品），化工机械设备、包装材料的批发、佣金代理（拍卖除外），消毒剂销售（不含危险化学品），普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），仓储设备租赁服务，非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人为本次资产协议转让受让人上海华谊工业气体有限公司。

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人。

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）产权持有人

1、概况

委托人即产权持有人。

2、委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人系同一公司。

（三）受让人

1、概况

企业名称：上海华谊工业气体有限公司



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

统一社会信用代码：913101206074310850

住 所：上海市化学工业区目华路 201 号 706 室

法定代表人：顾卫忠

注册资本：人民币 16,422.00 万元整

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2001 年 04 月 19 日

营业期限：2001 年 04 月 19 日至不约定期限

经营范围：生产本体聚合 ABS 树脂，销售自产产品，化工产品领域的技术咨询及技术服务，从事货物及技术的进出口业务，自有设备租赁，仓储。【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、委托人和产权持有人及受让人之间的关系

委托人与产权持有人系同一公司，委托人与受让人系同一集团名下控股子公司。

二、评估目的

为满足委托人拟实施资产协议转让的需要，提供上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产（房屋建筑面积合计为 8,604.14 平方米、土地使用权面积为 109,707.60 平方米、构筑物及其他辅助设施共 8 项）在评估基准日 2022 年 2 月 28 日市场价值的专业意见。

本次经济行为已获得的经济行为文件：

1、上海氯碱化工股份有限公司《董事会十届十六次会议决议》（2022 年 9 月 5 日）；

2、上海华谊（集团）公司《关于同意上海市奉贤区北银河路 168 号房地产非公开协议转让的批复》[沪上海华谊资字（2022）26 号]。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

三、评估对象和评估范围

(一) 本次资产评估的对象是上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产市场价值。

(二) 本次资产评估的范围是上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产（房屋建筑面积合计为 8,604.14 平方米、土地使用权面积为 109,707.60 平方米、构筑物及其他辅助设施共 8 项）。

1、建筑物基本状况

2022 年 3 月 16 日，委托人陪同评估机构对其拟资产协议转让涉及的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产进行了现场勘查，勘查情况如下：

评估对象位于上海市奉贤区北银河路、联合路交界处，所在的（国有）出让工业用地上共有证载 10 幢房屋建筑物，各幢房屋建筑物的结构、建筑面积、现状等情况如下表：

序号	幢号及部位	实际用途	结构	房屋类型	竣工日期	总层数	建筑面积 (m ²)	现场勘查情况
1	上海市奉贤区北银河路 168 号 2 幢房屋建筑物	综合办公楼	钢混	工厂	2015 年	3 层	2,501.47	三层钢混结构，房屋平面呈矩形，钢筋混凝土梁柱，混凝土平屋面，层高约 4.85 米，外墙面石材贴面，铝合金窗、底层入口无框玻璃大门，现浇楼梯，内部地砖地面，内墙面刷涂料、矿棉板以及石膏板吊顶，普通工业用照明灯、VRV 吸顶式空调；于评估基准日已停止使用，工业照明、卫生、消防设施齐全。
2	上海市奉贤区北银河路 168 号 3 幢房屋建筑物	冷冻、成型车间、成品仓库	钢混	工厂	2015 年	2 层	3,165.50	双层钢混结构，房屋平面呈矩形，钢筋混凝土梁柱，混凝土平屋面，层高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金窗、底层入口钢板大门，内部现浇楼梯，内部水泥地面，内墙面及天棚面刷涂料，普通工业用照明灯；于评估基准日已停止使用，工业照明、卫生、消防设施齐全。
3	上海市奉贤区北银河路 168 号 4 幢房屋建筑物	公用工程及生产装置车间	钢混	工厂	2015 年	1 层	191.65	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，钢筋混凝土梁柱，混凝土平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金门窗，内部地砖地面，内墙面及天棚面刷涂料，普通工业用照明灯；于评估基准日已停止使用，工业照明、卫生、消防设施齐全。
4	上海市奉贤区北银河路 168 号 5 幢房屋建筑物	公用工程及生产装置车间	钢混	工厂	2015 年	1 层	260.39	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，钢筋混凝土梁柱，混凝土平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金门窗，内部地砖地面，内墙面及天棚面刷涂料，普通工业用照明灯；于评估基准日已停止使用，工业照明、卫生、消防设施齐全。
5	上海市奉贤区北银河路 168 号 6 幢房屋建筑物	公用工程（控制室及 MCC）	钢混	工厂	2015 年	1 层	789.66	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，钢筋混凝土梁柱，混凝土平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金门窗，内部地砖地面，内墙面及天棚面刷涂料，普通工业用照明灯；于评估基准日已停止使用，工业照明、卫生、消防设施齐全。
6	上海市奉贤区北银河路 168 号 7 幢房屋建筑物	公用工程（辅助设施楼）	钢混	工厂	2015 年	1 层	479.07	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，钢筋混凝土梁柱，混凝土平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金门窗，内部地砖地面，内墙面及天棚面刷涂料，普通工业用照明灯；于评估基准日已停止使用，工业照明、卫生、消防设施齐全。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	幢号及部位	实际用途	结构	房屋类型	竣工日期	总层数	建筑面积 (m²)	现场勘查情况
7	上海市奉贤区北银河路 168 号 8 幢房屋建筑物	公用工程及生产装置车间	钢混	工厂	2015 年	1 层	313.31	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金窗、钢板大门，内部水泥地面，普通工业用照明灯具，于评估基准日已停止使用。
8	上海市奉贤区北银河路 168 号 9 幢房屋建筑物	公用工程（消防泵房、机修车间）	钢混	工厂	2015 年	1 层	819.64	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，平屋面，檐高约 4.85 米，外墙面刷涂料，铝合金窗、钢板大门，内部水泥地面，普通工业用照明灯具，于评估基准日已停止使用。
9	上海市奉贤区北银河路 168 号 10 幢房屋建筑物	公用工程（1#传达室）	钢混	工厂	2015 年	1 层	36.22	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金门窗，内部地砖地面，普通工业用照明灯具，于评估基准日已停止使用。
10	上海市奉贤区北银河路 168 号 11 幢房屋建筑物	公用工程（2#传达室）	钢混	工厂	2015 年	1 层	47.23	单层钢混结构，房屋平面呈矩形，平屋面，檐高约 4.70 米，外墙面刷涂料，铝合金门窗，内部地砖地面，普通工业用照明灯具，于评估基准日已停止使用。
合计							8,604.14	-

评估对象房地产房屋建筑物证载竣工时间为 2015 年，根据委托人提供的相关资料记载实际竣工日期为 2008 年，水、电、通讯等设施齐全。

2、构筑物基本状况

评估对象位于上海市奉贤区北银河路、联合路交界处，所在的（国有）出让工业用地上共有消防水池、外管架、道路、围墙等 8 项室外构筑物及附属设施，室外构筑物及附属设施的结构、规格、尺寸、现状等情况如下表：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	总高度 (m)	计量单位	面积 (m²)	体积 (m³)
1	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（原料罐区设备基础）	砼	2015 年	40.00	20.00	-	立方米	800.00	-
2	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（消防水池）	混凝土	2015 年	-	-	-	立方米	-	6,267.45
3	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（循环水池）	混凝土	2015 年	-	-	-	立方米	-	2,328.90
4	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（事故池）	混凝土	2015 年	-	-	-	立方米	-	11,016.00
5	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（地磅）	混凝土	2015 年	-	-	-	平方米	62.79	-
6	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（外管架）	钢架	2015 年	9,000.00	-	-	米	-	-
7	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区室外总体（道路）	砼	2015 年	4,500.00	4.00	-	平方米	18,000.00	-
8	上海市奉贤区北银河路 168 号厂区公用工程（围墙）	砖及铸铁栏杆	2015 年	1,300.00	-	2.20	平方米	2,860.00	-

评估对象房地产室外构筑物及附属设施 2015 年竣工（根据委托人提供的相关资料记载实际竣工日期为 2008 年）。

以上建构筑物，经评估人员现场勘查，评估对象结构基本完好，室外构筑物及附属设施实物维护保养状况较差，现状空置中。



其中，建筑物序号 3、4、5、7，构筑物序号 1、3，共计 6 项，系委托人于 2014 年按残值购入，根据委托人提供的情况说明，此次仍按照建构筑物残余价值进行评估。

3、土地基本状况

四至：所在宗地东近楚华路、南临北银河路、西临联合路、北近普工路，两面临路；

形状：地块形状呈近似长方形；

开发程度：宗地红线外“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整）；

土地使用权来源：（国有）出让；

地类用途：工业用地；

土地使用期限：2014 年 5 月 28 日至 2056 年 9 月 17 日止；

土地面积：109,707.60 平方米。

4、评估对象权益状况

产权持有人已办理了《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 013703 号]，房地产登记的具体情况如下：

4.1 房地产权利人：上海氯碱化工股份有限公司

4.2 房地产权证编号：沪房地奉字（2015）第 013703 号

4.3 登记日：2015 年 10 月 26 日

4.4 房地坐落：奉贤区北银河路 168 号

4.5 土地权属性质：国有建设用地使用权

4.6 使用权取得方式：出让

4.7 土地用途：工业用地



4.8 宗地号：奉贤区上海市化学工业区 17 街坊 1/1 丘

4.9 宗地（丘）面积：109,708.00 平方米

4.10 土地使用权面积：109,707.60 平方米

4.11 土地使用期限：2014 年 05 月 28 日至 2056 年 09 月 17 日止

4.12 房屋类型：工厂

4.13 建筑面积合计：8,604.14 平方米

分幢房地产信息详见下表：

序号	房地产权证编号	权利人	房地坐落	幢号	室号 部位	房屋建筑 面积 (m ²)	房屋 类型	房屋 结构	房屋 层数	竣工 日期
1	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	2 幢	全幢	2,501.47	工厂	钢混	3 层	2015 年
2	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	3 幢	全幢	3,165.50	工厂	钢混	2 层	2015 年
3	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	4 幢	全幢	191.65	工厂	钢混	1 层	2015 年
4	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	5 幢	全幢	260.39	工厂	钢混	1 层	2015 年
5	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	6 幢	全幢	789.66	工厂	钢混	1 层	2015 年
6	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	7 幢	全幢	479.07	工厂	钢混	1 层	2015 年
7	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	8 幢	全幢	313.31	工厂	钢混	1 层	2015 年
8	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	9 幢	全幢	819.64	工厂	钢混	1 层	2015 年
9	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	10 幢	全幢	36.22	工厂	钢混	1 层	2015 年
10	沪房地奉字(2015)第 013703 号	上海氯碱化工股份有限公司	奉贤区北银 河路 168 号	11 幢	全幢	47.23	工厂	钢混	1 层	2015 年
合计						8,604.14				

上述列入评估范围的房地产建筑面积、土地使用权面积根据企业提供的《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 013703 号]记载的房屋建筑面积、土地使用权面积确定；室外构筑物及附属设施的结构、规格、尺寸、数量，分别根据企业提供的《固定资产—构筑物及其他辅助设施清查申报表》记载的数据确定，与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本评估结论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

本项目的评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）所选定的评估基准日临近期间，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。

（三）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

上海氯碱化工股份有限公司《董事会十届十六次会议决议》（2022 年 9 月 5 日）；

2、上海华谊（集团）公司《关于同意上海市奉贤区北银河路 168 号房地产非公开协议转让的批复》[沪上海华谊资字（2022）26 号]。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（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 年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大第三次会



议表决通过）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第 50 号，
2011 年 10 月 28 日修订）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

7、《中华人民共和国财政部、税务总局、海关总署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 39 号）；

8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；

9、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

10、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

14、《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）；

15、《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）；

16、关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（沪国资委评估〔2019〕366 号）；

17、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

18、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代



表大会常务委员会第十二次会议修正）；

19、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

20、其他有关法规和规定。

（三）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—资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》中评协〔2017〕38 号；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35 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。

（四）权属依据

- 1、委托人及产权持有人企业法人营业执照；
- 2、《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 013703 号]；
- 3、《上海市不动产登记簿》。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；



- 3、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 4、评估人员现场勘查记录；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

房地产通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法等：

1、市场比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

评估对象为非标化工类工业房地产，在评估基准日的近期没有类似房地产出售的交易案例，不适宜采用市场比较法进行评估。

2、收益法：该方法适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些评估对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

评估对象为非标化工类工业房地产，评估基准日未来的收益和风险难以预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

3、成本法：新近开发完成的房地产（简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产（简称旧的房地产）、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产（如期房），都可以采用成本法进行评估。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

评估对象为非标化工类工业房地产，土地价值可单独测算，而且本次评估对象为整个厂区内的全部工业用房，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地



产的价值或价格，具备成本法选用条件，因此可选用成本法作为本次评估的方法。

4、假设开发法：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法等成本以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地、典型的各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修。如果是拆除重建、则属于毛地的范畴）。

评估对象为已建成非标化工类工业房地产，因此不选用假设开发法作为本次评估的方法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合本次评估目的，采用成本法对上海氯碱化工股份有限公司拟资产协议转让涉及的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产的市场价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑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，形成合理评估结论。

（二）评估方法介绍

本次委托评估的主要为非标化工类工业房地产的市场价值，评估技术思路与方法如下：

根据市场调查，周边有较多类似房地产开发建设成本和土地取得成本案例，本次评估采用成本法进行评估。

成本法是测算估价对象在评估基准的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

房地分估：对地上建筑物采用重置成本法、对土地采用市场法、基准地价系数修正法分别测算其价值，房屋建筑物价值加上土地使用权评估值得到评估对象房地合一评估值。



成本法的基本公式如下：

房地产价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值

1、房屋建筑物采用重置成本法评估

重置成本法是从建筑物成本构成的角度去估算，是以开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润和税费，然后乘以成新率，以此确定待估建筑物价格的方法。

重置成本法基本公式如下：

房屋建筑物价值=建筑物重置成本×综合成新率

其中：建筑物重置成本=建安工程费+前期费用+管理费+资金成本+开发利润+销售费用

综合成新率的确定：

综合成新率采用简单平均法，理论年限法成新率及打分法勘查成新率权数分别取 50%、50%。则综合成新率公式为：

成新率=年限法理论成新率×50%+勘查成新率×50%。

2、按残值评估的房屋建筑物和构筑物采用假设清算法评估

计算公式为：

可回收净值=可变现收入-拆除清理费。

3、土地采用市场比较法、基准地价系数修正法

市场法又称比较法、市场比较法，是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物价格×（委估物评估基准日价格指数/参照物交易时间价格指



数) × (正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数) × (委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数) × (委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数)

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件进行比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。运用基准地价系数修正法的公式为：

基本公式：宗地地上部分的楼面价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（或楼层修正系数）×（1+区域因素修正系数+个别因素修正系数）×物业持有修正系数+土地开发程度修正系数

期日修正系数按照地价水平指数进行测算；

容积率修正根据容积率修正系数表进行修正。

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确业务基本事项

了解评估对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

（二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划（或方案）；向委托人、被评估单位提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对被评估单位的资产清查做必要指导。



（四）进行评估现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产实物状况进行了必要的清查核实，对被评估对象涉及的资产实物状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

1.1 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映实物状况、状态、装修、出租、抵押、司法限制等情况的文件资料等。

1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”、“不动产登记证明”、“租赁合同”、“抵押合同”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

1.3 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

1.5 查验产权证明文件资料



评估人员对纳入评估范围的不动产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估对象不动产状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- 2.1 评估对象“不动产登记证明”、“租赁合同”、“抵押合同”等情况；
- 2.2 评估对象以往的评估及交易情况；
- 2.3 影响被评估对象所在地的宏观、区域经济因素；
- 2.4 其他相关信息资料。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算形成初步结果

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。



九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规。

6、没有考虑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结论的影响。

7、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，评估工作以委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法



为假设前提。

（二）特殊假设

- 1、产权持有单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
- 2、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途继续使用。
- 3、无其他不可抗力因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 4、本次评估目的为资产协议转让，协议转让方为上海氯碱化工股份有限公司，受让方为上海华谊工业气体有限公司。本报告的评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

十、评估结论

本次评估采用成本法的评估结果，在假设条件成立的前提下，上海氯碱化工股份有限公司委托评估的上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产（房屋建筑面积合计为 8,604.14 平方米、土地使用权面积为 109,707.60 平方米、构筑物及其他辅助设施共 8 项）在评估基准日 2022 年 2 月 28 日的评估价值为大写人民币：壹亿陆仟玖佰捌拾叁万伍仟肆佰叁拾柒元整（RMB169,835,437.00 元），评估结论详见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 2 月 28 日

金额单位：人民币元

评估对象	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
固定资产	27,021,269.04	23,485,499.00	-3,535,770.04	-13.09
其中：房屋建筑物	15,458,879.66	15,372,218.00	-86,661.66	-0.56
构筑物及其他辅助设施	11,562,389.38	8,113,281.00	-3,449,108.38	-29.83
无形资产-土地使用权	56,404,169.29	146,349,938.00	89,945,768.71	159.47
合计	83,425,438.33	169,835,437.00	86,409,998.67	103.58



评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

根据委托人提供的账面价值，房地产评估增值为 86,409,998.67 元，增值率为 103.58%，房屋建筑物及构筑物及其他辅助设施减值主要是部分按照残余价值评估，实物维护保养状况较差，成新率较低，故造成评估减值；土地增值主要是近年来上海市工业用地土地使用权政府出让价格呈平稳上升趋势，故造成评估增值。

十一、特别事项说明

（一）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市场价值，没有考虑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他不可抗力对资产价值的影响。

（二）对可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托时未做特殊说明，而评估人员根据从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应责任。

（三）在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估值的影响。

（四）本次评估结果不包含增值税，也未考虑除增值税以外其他交易税费对评估值的影响。

（五）以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、根据上海氯碱化工股份有限公司《关于上海氯碱化工股份有限公司上海市奉贤区北银河路 168 号地块上部分建构筑物按残值评估的情况说明》记载，下表 1 中所列示的房屋建筑物和构筑物系上海氯碱化工股份有限公司 2014 年从上海涂料



有限公司以残值价格购入，本次评估按照上述情况说明所述情况，将上述资产按残余价值评估，提请评估报告使用人予以关注。

表-1 需按残余价值评估的房屋建筑物和构筑物

序号	项目名称	结构	建筑面积 或体积	竣工日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	室外总体（原料罐区）	砼	800.00	2015 年	58,390.28	38,513.24
2	室外总体（循环水池）	砼	2,328.90	2015 年	121,173.71	91,435.67
3	公用工程（控制室及 MCC）	钢混	789.66	2015 年	208,528.98	157,352.48
4	公用工程（鼓风机房）	钢混	191.65	2015 年	311,518.05	205,472.13
5	公用工程（空压制氮站）	钢混	260.39	2015 年	423,251.68	279,169.74
6	公用工程（循环水泵房）	钢混	313.31	2015 年	509,270.65	335,906.42
合计			4,683.91		1,632,133.35	1,107,849.68

2、根据委托人提供的《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 013703 号]记载，评估对象上海市奉贤区北银河路 168 号工业房地产房屋建筑物竣工日期为 2015 年；另据委托人提供的相关资料确认，评估对象房屋建筑物系委托人 2014 年通过从上海涂料有限公司协议收购在建工程取得，评估对象房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施于 2008 年竣工，委托人收购完成后至 2015 年办理了《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 013703 号]，故本次评估成本法理论年限法成新率中竣工年限按照 2008 年为准进行测算，提请评估报告使用人予以关注。

（六）至评估基准日，产权持有人承诺，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及产权持有人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

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。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

十二、评估报告使用限制说明

1、若本报告涉及国有资产，如需应由国有资产管理部门或其授权单位备案的，则备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为的用途使用。

3、本资产评估报告仅供委托人（或产权持有人）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。

4、委托人（或产权持有人）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。

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其评估对象可实现价格的保证。

6、评估结论使用有效期：为自评估基准日起壹年内，即有效期截至 2023 年 2 月 27 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 10 月 20 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市虹口区东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

(此页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：

资产评估专业人员：

其他评估人员：



2022 年 10 月 20 日



附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、上海氯碱化工股份有限公司企业法人营业执照及国有企业产权登记表；
- 2、上海华谊工业气体有限公司企业法人营业执照及国有企业产权登记表；
- 3、《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 013703 号]；
- 4、《关于上海氯碱化工股份有限公司 D4 地块上部分建构物按残值评估说明》；
- 5、上海氯碱化工股份有限公司《董事会十届十六次会议决议》（2022 年 9 月 5 日）；
- 6、上海华谊（集团）公司《关于同意上海市奉贤区北银河路 168 号房地产非公开协议转让的批复》[沪上海华谊资字（2022）26 号]；
- 7、现场勘查照片；
- 8、委托人承诺函；
- 9、产权持有人承诺函；
- 10、资产评估机构和资产评估人员承诺函；
- 11、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7 号）；
- 12、证券期货相关业务评估资格证书；
- 13、评估人员资质证书；
- 14、资产评估机构企业法人营业执照；
- 15、资产评估委托合同；
- 16、固定资产--房屋建筑物评估明细表；
- 17、固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表；
- 18、无形资产—土地使用权评估明细表。