

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的  
位于昌平路 678 号 1-2 层房地产  
市场租金项目

## 资产评估报告

中同华沪评报字（2024）第 2090 号  
共壹册 第壹册



**中同华资产评估（上海）有限公司**  
**China Alliance Appraisal (Shanghai) Co.,Ltd.**

报告日期：2024 年 8 月 12 日

地址：上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 3 层 B 座

邮编：200120

传真：021-69350688

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131200011202400090
合同编号:	中同华沪合同字(2024)197号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华沪评报字(2024)第2090号
报告名称:	上海开开(集团)有限公司拟招租所涉及的位于昌平路678号1-2层房地产市场租金项目
评估结论:	4.00元/m <sup>2</sup> ·天
评估报告日:	2024年08月12日
评估机构名称:	中同华资产评估(上海)有限公司
签名人员:	王晓珏 (资产评估师) 会员编号: 31180023 武琪 (资产评估师) 会员编号: 31230062



(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。

备案回执生成日期: 2024年08月13日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	3
一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	3
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	7
（一）评估方法的选择 .....	7
（二）评估方法简介 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	8
九、评估假设 .....	8
十、评估结论 .....	9
十一、特别事项说明 .....	9
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	11
资产评估报告附件 .....	13

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托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。

上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的  
位于昌平路 678 号 1-2 层房地产  
市场租金项目

资产评估报告摘要

中同华沪评报字（2024）第 2090 号

上海开开（集团）有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或“我公司”）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的位于昌平路678号1-2层房地产在评估基准日的市场租金进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的位于昌平路678号1-2层房地产租金市场价值提供价值参考依据。

评估对象：昌平路678号1-2层房地产租金市场价值。

评估范围：上海开开（集团）有限公司申报的位于昌平路678号1-2层房地产。

评估基准日：2024年8月1日。

价值类型：市场价值。

评估方法：比较法。

评估结论：本资产评估报告采用比较法评估结果（含增值税）作为评估结论。委托房地产整体招租情况下，日租金为4.00元/m<sup>2</sup>·天。具体结论如下：

序号	房地产权证	建筑物名称	产证/ 拟招租用途	产证/ 拟招租面积 (m <sup>2</sup> )	含税租金单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)
1	沪（2021）静字不动产权第 022549 号	昌平路 678 号 1-2 层	办公	2,467.70	4.00
合计				2,467.70	

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大事项特别说明

无。

上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的  
位于昌平路 678 号 1-2 层房地产  
市场租金项目

## 资产评估报告正文

中同华沪评报字（2024）第 2090 号

### 上海开开（集团）有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司接受贵公司的委托，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，采用比较法，按照必要的评估程序，对上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的位于昌平路678号1-2层房地产在2024年8月1日的市场租金进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人暨产权持有人为上海开开（集团）有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

##### （一）委托人暨产权持有人概况

注册登记情况

企业名称：上海开开（集团）有限公司（以下简称“开开集团”或委托人或产权持有人）

统一社会信用代码：91310000132266468E

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住所：上海市静安区江宁路 575 号 401 室

法定代表人：庄虔贇

成立日期：1996 年 06 月 28 日

营业期限：1996 年 06 月 28 日至不约定期限

注册资本：人民币 77923.0000 万元整

经营范围：衬衫，羊毛衫，针棉织品，服装鞋帽，日用百货，皮革用品，纺织面料，家用电器，视听器材，工艺品（除专项规定），制冷设备，收费停车场（配建），化工原料（除危险品），化工产品（除危险品），自营和代理经外经贸部核准的公司进出口商品目录内商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，自有房屋出

租。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （二）委托人和产权持有人之间的关系

本次评估的委托人暨产权持有人。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人暨产权持有人、与经济行为相关的企业和资产评估委托合同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，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。

## 二、评估目的

根据资产评估委托合同的约定，本评估报告的评估目的是为上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的位于昌平路678号1-2层房地产于评估基准日2024年8月1日的市场租金提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是上海开开（集团）有限公司拟招租所涉及的位于昌平路678号1-2层房地产的租金市场价值。

评估范围是上海开开（集团）有限公司申报的位于上海市昌平路678号1-2层房地产。详情见下表：

序号	建筑物名称	地址	房地产权证	产证/拟招租用途	产证/拟招租面积（m <sup>2</sup> ）	室号或部位
1	昌平路678号	上海市静安区昌平路678号	沪（2021）静字不动产权第022549号	办公	2,467.70	1-2层
合计					2,467.70	

截止至评估基准日，委估房产1层处于空置中，2层为关联单位临时使用。

委托人拟将委估房产以办公用途对外租赁，委估房产绿化覆盖率较好，周边有地铁7号线，及公交113路、506路、76路等，交通条件较好，房屋其余状态一般，完损程度一般。

具体评估范围仅以委托人提供的评估申报表内容为准。

## 区位状况

委估房产为上海开开（集团）有限公司所有，地处上海市静安区昌平路678号1-2层，周边有静安商务中心、800秀秀场、静安MOHO、昌平大厦等写字楼，办公聚集程度较好。委估对象位于静安区工人文化宫附近，东至西康路，南至昌平路，西至常德路，北至余姚路，地理位置较好。交通状况便利，500米内有地铁7号线，公交113

路、506 路、76 路等，1 公里内有地铁 13 号线。

7 月中旬，房地产服务机构仲量联行、CBRE 世邦魏理仕、戴德梁行等陆续发布 2024 年上海写字楼上半年运行数据。由于样本选择不同，各家机构数据稍有差异，但呈现的趋势基本一致：今年上半年，上海写字楼租金持续下行。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型：市场价值。

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

具体定义如下：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租金。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 8 月 1 日；

评估基准日由委托人确定。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

7. 《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. 《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）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令 第 732 号修订）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令 第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；

14. 《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）；

15. 《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）；

16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

## （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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

### （三）权属依据

- 1.上海市房地产权证（沪（2021）静字不动产权第 022549 号）；
- 2.委托人提供的其他权属证明文件。

### （四）取价依据

- 1.上海市房地产租金挂牌信息；
- 2.国家宏观、行业统计分析资料；
- 3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

### （五）其他依据

- 1.委托人提供的《资产评估申报明细表》；
- 2.上海开开（集团）有限公司与中同华上海签订的《资产评估委托合同》；
- 3.委托人提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》要求，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、比较法、成本法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。评估人员根据评估目的、价值类型、委估资产的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析：

成本法是采用成本累加的方法计算资产租赁价格的一种方法，办公房地产租金由市场供需定价，故不适宜采用成本法。本次评估是对房地产的租金市场价值进行评估，未独立经营，收入与成本无法确定，故不宜采用收益法。而评估对象周边房地产相似房产租赁市场活跃，可取得同一地区类似房产租赁案例，故适用比较法评估。

### （二）评估方法简介

比较法：比较法又称直接交易案例比较法，亦称市场法、现行市价法，是运用评估的替代原理进行的。比较法是将委估对象与近期内已发生交易的类似对象加以比较对照，从已经发生了交易的类似用途的租金价格，修正得出委估房产最可能实现的合理租金价格的一种方法。其基本公式如下：

基本公式：委估对象租金价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 权益状况修正。

评估单价 =  $\sum$ 修正单价 ÷ 3

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导委托人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查等方式对评估对象涉及的房地产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的租金的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

### （二）特殊假设

- 1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3.本次评估假设委托人的经营业务合法，被评估资产在符合使用管制要求并完全产权的情况下使用。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用比较法对委估房地产市场租金进行评估。

### （一）比较法评估结果

本资产评估报告采用比较法评估结果（含增值税）作为评估结论。委估房地产整体招租情况下，日租金为 4.00 元/m<sup>2</sup>·天。具体结论如下：

序号	房地产权证	建筑物名称	产证/ 拟招租用途	产证/ 拟招租面积 (m <sup>2</sup> )	含税租金单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)
1	沪（2021）静字不动产权第 022549 号	昌平路 678 号 1-2 层	办公	2,467.70	4.00
合计				2,467.70	

评估结论详细情况见评估明细表。

### （二）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十一、特别事项说明

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和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

### （五）重大期后事项

无。

**（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况；**

无。

**（七）其他需要说明的事项**

1.本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在现状利用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告是在委托人及相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

3.评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

4.本次评估目的为了解市场租金，故本评估报告不对委估对象账面情况及他项权利状况进行阐述；本次评估是假设估值对象为完整产权下进行的，未考虑查封、抵押等可能存在的他项权利对估值结论的影响，提请报告使用者注意。

5.本次评估未考虑基准日后房价波动影响。

6.本次估值结论为含增值税的租金价值，且为房地合一的租金价值。提请报告使用者注意。

7.在评估基准日以后的有效期内，如果资产面积及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产面积发生变化时，应根据原评估方法对资产面积进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产面积、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8.本评估结论中的单价是指房产单位租金（含税价），租金价格是采用先付租金

的方式，未考虑后付租金计算方式、支付方式的不同、长期租赁、特别的押金要求、空置率以及业主和租户双方的权利、义务和责任关系等对租金价格的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

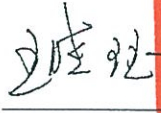
## 十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2024年8月12日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：王晓珏



资产评估师：武琪



中同华资产评估（上海）有限公司

2024年8月12日



## 资产评估报告附件

- 附件一：委托人暨产权持有人的营业执照复印件
- 附件二：沪（2021）静字不动产权第022549号上海市房地产权证
- 附件三：委托人暨产权持有人承诺函原件
- 附件四：签名资产评估师的承诺函
- 附件五：单位会员证书
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件八：签名资产评估师资格证明文件复印件
- 附件九：《资产评估委托合同》
- 附件十：委估房产照片