

本报告依据中国资产评估准则编制

中船第九设计研究院工程有限公司拟处置房地产
所涉及的上海丽晶阳光大厦、深圳市滨河新村
部分房地产市场价格价值评估项目
资产评估报告

中联评报字[2024]第 3753 号

共 1 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年十二月九日



目 录

声明	1
摘要	3
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
附件	29



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。



中船第九设计研究院工程有限公司拟处置房地产 所涉及的上海丽晶阳光大厦、深圳市滨河新村 部分房地产市场价值评估项目 资产评估报告

中联评报字[2024]第 3753 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中船第九设计研究院工程有限公司的委托，就中船第九设计研究院工程有限公司拟处置部分房地产之经济行为，对所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产。主要为房屋建筑物。

评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产在评估基准日 2024 年 8 月 31 日的评估结论如下：

采用市场法对滨河新村的住宅进行评估，评估结果如下表：

序号	房产名称	账面原值 (万元)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)
1	深圳滨河新村 6 套	80.01	51.48	2,127.85



采用收益法、市场法对上海丽晶阳光大厦的写字楼进行评估，评估结果如下表：

序号	房产名称	账面原值 (万元)	账面价值 (万元)	市场法评估 值 (万元)	收益法评估 值 (万元)
1	上海市普陀区武宁路 19 号丽晶阳光大厦 9 楼 901、909—913 室	352.05	99.18	969.34	936.86

上海丽晶阳光大厦的写字楼市场法评估值 969.34 万元较收益法评估值 936.86 万元高 32.48 万元，评估人员对两种方法的评估结论进行分析，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，最终选用市场法的结果作为评估结论，故本次评估的上海丽晶阳光大厦写字楼最终评估值为 969.34 万元。

综上，委估资产账面值 150.66 万元，评估值 3,097.19 万元，评估增值 2,946.53 万元，增值率 1,955.75%。上述评估结果为含增值税价格，增值税率 5%。

增值原因：委估房产购置时间较早，产权持有人取得房地产后，各类房地产价格均有一定程度的上涨，导致本次评估值相对账面价值增值。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日使用有效。

以上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。



中船第九设计研究院工程有限公司拟处置房地产 所涉及的上海丽晶阳光大厦、深圳市滨河新村 部分房地产市场价值评估项目 资产评估报告

中联评报字[2024]第 3753 号

中船第九设计研究院工程有限公司：

中联资产评估集团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、公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，就中船第九设计研究院工程有限公司拟处置部分房地产之经济行为，对所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产在评估基准日 2024 年 8 月 31 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中船第九设计研究院工程有限公司，产权持有人为中船第九设计研究院工程有限公司、中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司。

(一) 委托人暨产权持有人一概况

名称：中船第九设计研究院工程有限公司（简称“中船九院”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市武宁路 303 号

法定代表人：高康



注册资金：200000 万人民币

成立日期：1994 年 2 月

营业期限：1994 年 2 月 4 日至 2094 年 2 月 3 日

社会信用代码：91310107425014619A

经营范围：房屋建筑工程，承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目；承包境外工程和境内国际国内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述工程的劳务人员；国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察，设计、监理，室内装饰、非标准设备设计、环境评价，承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销，起重机械制造（限分支），从事货物及技术的进出口业务，机电设备销售，技术劳务输出，船舶装饰工程领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【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）产权持有人二概况

企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司

类型：有限责任公司分公司

住所：深圳市福田区华强北街道深南中路华联大厦 1508 室

负责人：邹涓水

成立日期：1986 年 5 月 2 日

营业期限：1986 年 5 月 2 日至 2094 年 2 月 1 日

统一社会信用代码：914403008922005411

经营范围：船舶工业及投资 200 万元以上建筑工程甲级设计。技术咨询。

（三）委托人与产权持有人之间的关系



本次资产评估的委托人为中船第九设计研究院工程有限公司，产权持有人一为中船第九设计研究院工程有限公司（即委托人），产权持有人二为中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司，是委托人的下属分公司。

（四）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据《关于中船第九设计研究院工程有限公司处置上海、深圳 12 套房产重新开展资产评估的请示》（九设司企字〔2024〕155 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟处置部分房地产。

本次资产评估的目的是反映中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产。截至评估基准日，账面价值 150.66 万元，主要为房屋建筑物。

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。

（一）主要资产情况

1. 房屋建筑物



本次评估范围内的房屋建筑物账面原值 4,320,625.49 元，账面净值 1,506,638.58 元，共计 7 项。建成于 1984—2002 年间，主要为中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的位于上海市及深圳市的办公、住宅房地产，涉及房屋建筑面积为 1,037.81 平方米，截至评估基准日，纳入评估范围的房地产已取得房屋产权证明或不动产权证，且产权无瑕疵，具体情况如下：

（1）实物状况

①上海市丽晶阳光大厦 9 楼 901、909 - 913 室

委估对象为商业办公楼，位于上海市普陀区武宁路 19 号上海市丽晶阳光大厦 9 楼，上海市丽晶阳光大厦处长寿路商业街上，东临不夜城商圈，西接中山公园，南纳南京路，北控中山北路武宁路五大商业区。丽晶阳光大厦为高级办公楼，其中六层商场、两栋住宅楼——阳光新苑形成一个建筑整体。丽晶阳光大厦地下两层停车场，丽晶阳光大厦地上 1-6 层商业群房，7-25 层为智能化纯办公室。

建筑面积：547.65 平方米

建筑结构：钢混

建筑功能：商办

总层数：25 层

所在层数：9 层

设施设备：具有水电、通讯、网络、安防等基本设施，大楼配备四部客梯，一部货梯，集中式中央空调，普通水卫及照明设施。

建筑外观及装饰装修：委估对象外立面涂料、墙砖，内部内墙刷白，地面主要为地毯、顶棚为 PVC 吊顶、塑钢窗。

层高：约 3.2 米

建成年份：2002 年

使用、维护状况及成新状况：正常维护，成新状况一般



②深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 1-2、4 层

建筑面积：490.16 平方米

建筑结构：混合

建筑功能：居住

总层数：8 层

所在层数：1-2、4 层

设施设备：具有水电、通讯、网络、安防等基本设施，配备普通水卫及照明设施。

所在楼栋未安装电梯。

建筑外观及装饰装修：委估对象外立面涂料，内部部分内墙刷白，部分内墙贴墙砖，地面为地砖、顶棚部分刷白，部分为 PVC 吊顶，塑钢窗、防盗门。

层高：约 3.5 米

建成年份：1984 年

使用、维护状况及成新状况：正常维护，成新状况一般

(2) 权益状况

①上海市丽晶阳光大厦 9 楼 901、909 - 913 室

权属证明文件编号：沪房地普字（2007）第 016165 号

坐落：普陀区武宁路19 号

权利人：中船第九设计研究院工程有限公司

土地使用权来源：转让

土地用途：综合

地号：普陀区长寿路街道 1 街坊 3/4 丘

宗地面积：8874.00 平方米

房屋用途：办公

建筑面积：547.65 平方米



室号：901 室、909 - 913 室

类型：办公楼

总层数：25

竣工日期：2002 年

②深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 1-2、4 层

权属证明文件编号：深圳市不动产权第 0035320 号、第 0035388 号、第 0035474 号、第 0035459 号、第 0035499 号、第 0035488 号

坐落：深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 101、104、202-203、402-403

权利人：中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司

共有情况：单独所有

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：商品房

宗地面积：48259.30 平方米

土地使用权终止日期：2034 年 6 月 30 日

房屋用途：住宅

建筑面积：490.16 平方米

室号部位：101、104、202-203、402-403 室

总层数：8 层

竣工日期：1984 年

（3）区位状况

①上海市丽晶阳光大厦 9 楼 901、909 - 913 室

评估对象位于上海市普陀区武宁路 19 号，宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至武宁路，南至长寿路，西至上海知音苑社区，北至武宁路。土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及



场地平整。

上海，简称“沪”或“申”，中华人民共和国直辖市，中国国家中心城市，中国的经济、金融、贸易、航运中心，首批沿海开放城市。地处长江入海口，隔东中国海与日本九州岛相望，南濒杭州湾，西与江苏、浙江两省相接。上海辖 16 个市辖区，总面积 6340 平方公里，属亚热带湿润季风气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬暖夏凉。上海是中国重要的经济、交通、科技、工业、金融、会展和航运中心，是世界上规模和面积最大的都会区之一。上海港货物吞吐量和集装箱吞吐量均居世界第一，是一个良好的滨江滨海国际性港口。上海也是中国大陆首个自贸区“中国（上海）自由贸易试验区”所在地。2022 年，上海市实现地区生产总值 44652.80 亿元，下降 0.2%。第一产业增加值 96.95 亿元，下降 3.5%；第二产业增加值 11458.43 亿元，下降 1.6%，第三产业增加值 33097.42 亿元，增长 0.3%。

普陀区，是上海市辖区之一，地处上海市区西部市郊结合部。位于东经 121°39'，北纬 31°25'，区域面积 55.53 平方公里。东距铁路上海站 3.2 公里，东南距市中心人民广场 5.1 公里，西南距虹桥机场 8.8 公里。区境西、北和嘉定、宝山区相接，东、南和闸北、静安、长宁、闵行等区毗连。普陀区是上海市西部的水陆交通要道。吴淞江（俗称苏州河）横贯全境，是西连太湖流域，东通黄浦江、长江的内河航道。19 世纪末叶。中外商人凭藉吴淞江水运之便，纷纷在两岸兴建工厂，促进了境内经济的发展，逐步成为上海著名的老工业区。

评估对象位于上海市普陀区武宁路 19 号丽晶阳光大厦，周边大型社区云集：阳光新苑、上海知音苑、达安花园。该区域交通、配套、医疗、教育等资源丰富。

交通状况：距离最近地铁 13 号线武宁路 153 米，周边有 13 路、54 路、136 路，838 路，941 路等公交车，交通便捷。



周边环境及配套设施状况如下:

学校: 华东师范大学(中北校区), 华东政法大学, 司法鉴定科学研究院, 上海市静安区老年大学(万航校区), 上海音乐学院附属安师实验中学, 静安区图书馆, 国粹研究院, 上海市市西中学, 上海市经济管理学校等。

购物: 悦达 889 商业广场, 家乐福(武宁店), 芳汇广场, 中服免税店, KiNG88 购物中心, 快客便利店(武长店), 盒马鲜生(KiNG88 店), 万航渡路 888 号, HANSSEM 汉森家居中国旗舰店, 豪浦广场等

银行: 中信银行(长寿路支行)、中国建设银行(长寿路支行)、中国银行(普陀支行)等。

医疗: 复旦大学附属华山医院, 静安区妇幼保健所, 华东医院, 上海市儿童医院(北京西路院区), 上海市静安区牙病防治所武宁门诊部, 上海市普陀区中心医院, 上海市长宁区妇幼保健院, 上海市儿童医院-门诊, 上海逆时针医疗美容门诊部, 上海市眼病防治中心。

②深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 1-2、4 层

评估对象位于广东省深圳市福田区滨河路滨江新村东区 18 栋, 宗地地势平坦, 形状较规则, 其四至为:东至红岭南路, 南至滨河大道, 西至同心南路, 北至东园路。土地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气), 宗地内“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及场地平整。

深圳, 简称“深”, 别称鹏城, 是广东省下辖的副省级市、计划单列市、超大城市, 国务院批复确定的中国经济特区、全国性经济中心城市和国际化城市, 是中国第一个全部城镇化的城市。深圳地处中国华南地区、广东南部、珠江口东岸, 东临大亚湾和大鹏湾, 西濒珠江口和伶仃洋, 南隔深圳河与香港相连, 也是粤港澳大湾区四大中心城市之一、国际性综合交通枢纽、国际科技产业创新中心、中国三大全国性金融中心



之一，并全力建设全球海洋中心城市、中国特色社会主义先行示范区、综合性国家科学中心。深圳水陆空铁口岸俱全，是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市。

福田区隶属于广东省深圳市，是深圳市中心城区，市委市政府所在地，位于深圳中部，东起红岭路与罗湖区相连，西至侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗隔河相望，北至白尾石、大脑壳、黄竹园等山脊与龙华新区民治街道毗邻。福田区总面积 78.8 平方公里，主要由中心城区和深南大道两侧带状经济开发区域及部分丘陵、山地、海滩组成，地形北高南低，位于北回归线以南，属亚热带海洋性气候区。

评估对象位于深圳市滨河路滨河新村东区 18 栋 1-4 层，周边大型社区云集：台湾花园、富豪大厦、东园大厦。该区域交通、配套、医疗、教育等资源丰富的。

交通状况：距离地铁 9 号线红岭南站 330 米，周边有 12 路、23 路、101 路，113 路，204 路等公交车，交通便捷。

周边环境及配套设施状况如下：

学校：爱华锦龙幼儿园、深圳市滨河小学、罗湖高级中学、深圳市福田区上步小学、深圳城市学院等。

购物：城市广场、深圳万象城、茂业百货、佳宁娜广场、天虹商场、永旺超市、华润万家、乐福生活超市等。

银行：中国建设银行（深圳罗湖支行）、平安银行（深圳分行营业部）、中国农业银行（深圳市分行）、中国银行（罗湖支行）等。

医疗：深圳平乐骨伤科医院（福田红岭院区）、深圳市第二人民医院中西医结合分院、深圳市中医院第一门诊部等。

（4）他项权利状况

经核实，委估资产未被抵押、查封等。



（5）房地产利用状况

评估对象目前处于闲置状态。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2024 年 8 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人申报的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于中船第九设计研究院工程有限公司处置上海、深圳 12 套房产重新开展资产评估的请示》（九设司企字〔2024〕155 号）。

（二）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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

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

4. 《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);

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

7. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第 732 号)修订);

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);

9. 《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, 2016 年);

10. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日修订并施行);

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日修订并施行);

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年修订);

13. 《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第 12 号, 2005 年 8 月 25 日);

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

16. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);

17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

8. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37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. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 不动产权证;

2. 其他参考资料。



(五) 取价依据

1. 房地产市场价格调查资料;
2. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
3. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 委托人提供的其他资料
4. 其他有关与评估相关的信息资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

1. 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等,评估人员分析了不同评估方法的适用性,最终确定各类资产的合理的评估方法:具体如下:

(1) 滨河路滨河新村

委估的滨河新村 6 套房产是具备单独转让可能的房地产且有成交案例,故可以采用市场法对滨河新村 6 套房进行评估;

收益法是指通过将待评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的方法。由于当前房地产市场租售比严重倒挂,收益法评估的



结果不能真实合理体现委估房地产的现行市场价值水平，故不采用收益法对滨河新村 6 套房产进行评估；

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。通常适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。评估对象建成时间较久，且只为整体房地产中的一部分，也无法获取开发建设信息、竣工结算等资料，故不适用成本法。

（2）上海丽晶阳光大厦

委估的上海丽晶阳光大厦为具备单独转让可能的房地产且可以找到类似交易的商业办公楼案例，故本次可以采用市场法对上海丽晶阳光大厦进行评估；

收益法是指通过将待评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的方法。上海丽晶阳光大厦该楼盘主要以出租为主，委估的房产虽未出租，但房产具有潜在的出租能力，市面上同楼盘出租的案例较多，可以采用收益法对上海丽晶阳光大厦进行评估；

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。通常适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。上海丽晶阳光大厦位于普陀区武宁路 19 号，该地区处于上海市商业繁华地段，属于单纯型商务办公房地产，对于单纯型商务办公房地产主要采用比较法、收益法。成本法往往用在商务办公房地产的在建工程估价，上海丽晶阳光大厦建成时间较久，无法获取开发建设信息、竣工结算等资料，且只为整体房地产中的一部分，故不



适用成本法。

2.评估方法介绍

(1) 市场法

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,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下:

$$P=P_{\text{案例}}*A*B*C*D*E$$

其中:

P: 待估房产评估价值;

$P_{\text{案例}}$: 可比交易实例价格;

A: 交易情况修正系数;

B: 交易日期修正系数;

C: 区域因素修正系数;

D: 个别因素修正系数;

E: 权益状况因素修正系数。

(2) 收益法

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下:

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + F$$

其中:

V:房产价值;

A:年净收益;

Y:报酬率(折现率)

g:增值率;



n:收益年限;

F:收益期结束时房屋建筑物或土地使用权的残值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日;根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通,进一步确定了资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况后,收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况,在此基础上拟定初步工作方案,制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,及资产清单等样表,要求产权持有人进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系,辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1. 初步了解整体情况



听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解委估资产的经营状况、物理状态等情况。

2. 审阅核对资料

对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，房屋建筑物全面盘点勘查。对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对土地使用权，查阅了相关权证等资料，了解其四至。

4. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

5. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对评估对象资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。



九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一） 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，由于本次委估资产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

（二） 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资



产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

7. 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出中船第九设计研究院工程有限公司拟处置的部分房地产在评估基准日 2024 年 8 月 31 日的评估结论如下：

采用市场法对滨河新村的住宅进行评估，评估结果如下表：

序号	房产名称	账面原值 (万元)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)
1	深圳滨河新村 6 套	80.01	51.48	2,127.85

采用收益法、市场法对上海丽晶阳光大厦的写字楼进行评估，评估结果如下表：

序号	房产名称	账面原值 (万元)	账面价值 (万元)	市场法评估 值 (万元)	收益法评估 值 (万元)
1	上海市普陀区武宁 路 19 号丽晶阳光 大厦 9 楼 901、 909—913 室	352.05	99.18	969.34	936.86

上海丽晶阳光大厦的写字楼市场法评估值 969.34 万元较收益法评估值 936.86 万元高 32.48 万元，评估人员对两种方法的评估结论进行分



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，最终选用市场法的结果作为评估结论，故本次评估的上海丽晶阳光大厦写字楼最终评估值为 969.34 万元。

综上，委估资产账面值 150.66 万元，评估值 3,097.19 万元，评估增值 2,946.53 万元，增值率 1,955.75%。上述评估结果为含增值税价格，增值税率 5%。

增值原因：委估房产购置时间较早，产权持有人取得房地产后，各类房地产价格均有一定程度的上涨，导致本次评估值相对账面价值增值。

十一、 特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

本次评估未发现委估资产存在产权瑕疵事项。

(二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现委估资产存在法律、经济纠纷等未决事项。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(四) 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人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的



所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，未进行任何结构和材质测试。

3. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(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，资产数量、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。

6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。



十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有人在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开；

(四) 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；

(五) 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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(七) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评



估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起计算，至 2025 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年十二月九日。



(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

法定代表人: 胡兴

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年十二月九日



附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
3. 产权持有人涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（北京市财政局《变更备案公告》）（复印件）；
7. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
9. 资产评估委托合同（复印件）；
10. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

