

本报告依据中国资产评估准则编制

中国东方航空股份有限公司拟转让
所持新上海国际大厦有限公司股权项目
涉及其股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2024）第 2048 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年十一月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3111020141311101202400032
合同编号:	1222024037
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2024)第2048号
报告名称:	中国东方航空股份有限公司拟转让所持新上海国际大厦有限公司股权项目 涉及其股东全部权益价值
评估结论:	1,432,188,848.65元
评估报告日:	2024年11月20日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	赵任任 (资产评估师) 会员编号: 11070039 施慧玲 (资产评估师) 会员编号: 31190048
 (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11月20日

目 录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 5

 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .. 5

 二、评估目的 12

 三、评估对象和评估范围 12

 四、价值类型 13

 五、评估基准日 13

 六、评估依据 13

 七、评估方法 17

 八、评估程序实施过程 and 情况 22

 九、评估假设 24

 十、评估结论 24

 十一、特别事项说明 25

 十二、资产评估报告的使用限制说明 27

 十三、资产评估报告日 27

资产评估报告附件 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、行政法规规定及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、负债清单由委托人、被评估单位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。

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。

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。

中国东方航空股份有限公司拟转让
所持新上海国际大厦有限公司股权项目
涉及其股东全部权益价值
资产评估报告摘要

天兴评报字（2024）第 2048 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国东方航空股份有限公司的委托，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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国东方航空股份有限公司拟转让所持新上海国际大厦有限公司 20%股权项目而涉及新上海国际大厦有限公司（简称：新上海国际大厦）的股东全部权益在 2024 年 6 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、评估目的：根据《关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司 20%股权的请示》（东航呈批件 2024-5402）和《中国东方航空股份有限公司董事会决议》（董十（7）），中国东方航空股份有限公司拟转让所持新上海国际大厦有限公司的 20%股权，需要对新上海国际大厦有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：新上海国际大厦有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：评估范围为新上海国际大厦有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 28,684.72 万元，负债账面价值 1,663.51 万元，净资产账面价值 27,021.21 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，新上海国际大厦有限公司总资产账面价值为 28,684.72 万元，评估价值为 144,882.40 万元，增值额为 116,197.68 万元，增值率为 405.09%，

负债账面价值为 1,663.51 万元,评估价值为 1,663.51 万元,无增减值;净资产账面价值为 27,021.21 万元,评估价值为 143,218.89 万元,增值额为 116,197.68 万元,增值率为 430.02%。

资产基础法评估结果汇总表

单位: 万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,836.43	5,836.43	-	-
非流动资产	22,848.29	139,045.97	116,197.68	508.56
其中: 投资性房地产	21,512.43	138,848.86	117,336.43	545.44
固定资产	155.41	197.11	41.70	26.83
无形资产	-	-	-	-
其他	1,180.45	-	-1,180.45	-100.00
资产总计	28,684.72	144,882.40	116,197.68	405.09
流动负债	1,663.51	1,663.51	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,663.51	1,663.51	-	-
净资产	27,021.21	143,218.89	116,197.68	430.02

报告使用者在使用本报告的评估结论时, 请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响; 并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论, 但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项, 提醒报告使用者特别关注以下几项:

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

经清查, 无房产证的房产明细如下:

楼层	产证类型	实际出租面积 (m ²)	实际用途	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)
地下 P1-1	产证外	180.00	出租, 配套商业	389.24	173.05
地下 P1-2	产证外	160.00	出租, 配套商业		
地下 P1-3	产证外	28.00	出租, 配套商业		

楼层	产证类型	实际出租面积 (m²)	实际用途	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)
合计		368.00		389.24	173.05

本次评估房屋建筑物的面积以被评估单位提供的租赁合同上面的金额为准，如后期补办房产证，可能会与证载面积有差异；同时本次评估未考虑无房产证对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（二）其他重要特别事项详见“十一、特别事项说明”，此处不再重复描述。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权交易的价值参考依据，而不能取代委托人进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 6 月 30 日起，至 2025 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中国东方航空股份有限公司拟转让
所持新上海国际大厦有限公司股权项目
涉及其股东全部权益价值
资产评估报告

天兴评报字（2024）第 2048 号

中国东方航空股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国东方航空股份有限公司拟转让所持新上海国际大厦有限公司 20%股权而涉及新上海国际大厦有限公司的股东全部权益在 2024 年 6 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、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：中国东方航空股份有限公司（简称“东航股份”）

股票代码：600115.SH

注册地址：上海市浦东新区国际机场机场大道 66 号

法定代表人：王志清

注册资本：2229129.657 万元人民币

企业类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

成立日期：1995 年 04 月 14 日

营业期限：1995 年 04 月 14 日 至 无固定期限

统一社会信用代码：913100007416029816

经营范围：国内和经批准的国际、地区航空客、货、邮、行李运输业务及延伸服务；通用航空业务；航空器维修；航空设备制造与维修；国内外航空公司的

代理业务；与航空运输有关的其他业务；保险兼业代理服务（意外伤害保险）。
电子商务（不涉及第三方平台等增值电信业务）；空中超市（涉及许可证配额及
专项许可的商品除外）；商品的批发、零售（涉及国家限制及许可证的除外）。

【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）被评估单位概况

1.基本信息

企业名称：新上海国际大厦有限公司（简称：新上海国际大厦）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 360 号

法定代表人：刘广安

注册资本：16,657.50 万元

实收资本：16,657.50 万元

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

成立时间：1992 年 11 月 17 日

统一社会信用代码：91310115607221395X

经营范围：一般项目：从事在批租地块内投资建造综合性大楼，经营管理大
楼各种功能用房；非居住房地产租赁；经营收费停车库、保龄球房；其他经营项
目另行报批。（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.历史沿革、公司股权结构及变更情况

新上海国际大厦有限公司成立于 1992 年 11 月，注册资本 2000 万美元，由股
东上海市投资信托公司（出资 300 万美元，持股比例 15%）、中国经济开发信托投
资公司（出资 400 万美元，持股比例 20%），上海航空公司（出资 400 万美元，持
股比例 20%）、上海市陆家嘴金融贸易开发公司（出资 400 万元美金，持股比例
20%）、日本 ATS 株式会社（出资 500 万元美金，持股比例 25%）共同组建。该次
出资已于 1992 年 12 月 5 日由上海中华会计师事务所有限公司出具沪中会报字(92)
第 259 号验资报告验证。出资情况具体如下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	持股比例
1	上海市投资信托公司	300.00	15%

2	中国经济开发信托投资公司	400.00	20%
3	上海航空公司	400.00	20%
4	上海市陆家嘴金融贸易开发公司	400.00	20%
5	日本 ATS 株式会社	500.00	25%
合计		2000.00	100.00%

2000 年 11 月，经上海市浦东新区人民政府《关于同意新上海国际大厦有限公司调整经营范围、变更投资方名称及注册地址的批复》【浦府项字（2000）第 304 号】确认：“上海市投资信托公司”更名为“上海国际信托投资公司”，“上海航空公司”更名为“上海航空股份有限公司”，“上海市陆家嘴金融贸易开发公司”更名为“上海陆家嘴（集团）有限公司”。

2003 年 2 月新上海国际大厦有限公司增加注册资本 1000 万美元，增资后股东上海国际信托投资公司累计出资 450 万美元（持股比例 15%）、中国经济开发信托投资公司累计出资 600 万美元（持股比例 20%）、上海航空股份有限公司累计出资 600 万美元（持股比例 20%）、上海陆家嘴（集团）有限公司累计出资 600 万美元（持股比例 20%）和日本 ATS 株式会社累计出资 750 万美元（持股比例 20%）。本次增资已于 2003 年 2 月 28 日由上海沪博会计师事务所有限公司出具沪博会验字（2003）第 0801 号验资报告验证。出资情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	持股比例
1	上海国际信托投资公司	450.00	15%
2	中国经济开发信托投资公司	600.00	20%
3	上海航空股份有限公司	600.00	20%
4	上海陆家嘴（集团）有限公司	600.00	20%
5	日本 ATS 株式会社	750.00	25%
合计		3000.00	100.00%

2004 年，经上海市浦东新区人民政府《关于同意新上海国际大厦有限公司股权转让的批复》【浦府项字（2004）第 258 号】确认：上海国际信托投资公司将其持有的 15%的股权划转到上海市上投实业投资有限公司。

2009 年 8 月，经上海市浦东新区人民政府《关于同意新上海国际大厦有限公司股权转让以及变更投资名称的批复》【浦府项字（2009）第 542 号】确认：“上海市上投实业投资有限公司”更名为“上海国际集团资产管理有限公司”，中国经济开发信托投资 20%的股权划转到中经信投资有限公司。

2009 年 10 月日本 ATS 株式会社通过上海联合产权交易所将其持有的 25%的股权无偿转让给上海国际集团资产管理有限公司，该次变更后注册资本和累计实收资本为人民币 16,657.50 万元，其中：上海国际资产管理有限公司累计出资人民币 6,663 万元（持股比例 40%）、中经信投资有限公司累计出资人民币 3,331.50 万元（持股比例 20%）、上海陆家嘴（集团）有限公司累计出资人民币 3,331.50 万元（持股比例 20%），上海航空股份有限公司累计出资人民币 3,331.50 万元（持股比例 20%）。该次股权变动已于 2010 年 9 月 1 日由上海众和会计师事务所有限公司出具沪众会验（2010）第 0062 号验资报告验证。变更后各出资情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	上海国际集团资产管理有限公司	6,663.00	40%
2	中经信投资有限公司	3,331.50	20%
3	上海航空股份有限公司	3,331.50	20%
4	上海陆家嘴（集团）有限公司	3,331.50	20%
合计		16,657.50	100.00%

2010 年 7 月，经中国东方航空股份有限公司《关于将上海航空股份有限公司对外投资股权的股东变更为中国东方航空股份有限公司的通知》【东方股发（2010）第 321 号】确认：上海航空股份有限公司对外投资股权的股东方将由上海航空股份有限公司变更为中国东方航空股份有限公司。

2011 年，根据新上海国际大厦股东会决议，会议同意上海陆家嘴（集团）有限公司将持有新上海国际大厦 20%的股权转让给上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

2012 年 12 月，根据新上海国际大厦股东会决议，会议同意上海市浦东新区国有资产监督管理委员会将持有新上海国际大厦 20%的股权转让给上海国际集团资产管理有限公司。变更后出资情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	上海国际集团资产管理有限公司	9,994.50	60%
2	中经信投资有限公司	3,331.50	20%
3	中国东方航空股份有限公司	3,331.50	20%
合计		16,657.50	100%

2018 年 9 月，中润经济发展有限责任公司吸收合并了中经信投资有限公司，吸收合并后中润经济发展有限责任公司持有新上海国际大厦 20%的股权。

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，新上海国际大厦股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	上海国际集团资产管理有限公司	9,994.50	60%
2	中润经济发展有限责任公司	3,331.50	20%
3	中国东方航空股份有限公司	3,331.50	20%
合计		16,657.50	100%

3.公司主要资产概况

（1）投资性房地产

被评估单位的投资性房地产为新上海国际大厦，新上海国际大厦位于浦东新区浦东南路 360 号，为自建商办地产。建成于 1997 年，证载建筑面积 52,584.97 m²，其中办公用房建筑面积 36,714.65 平方米，商业配套用房建筑面积 2,870.20 平方米，车库建筑面积 13,000.12 平方米；纳入评估范围内的产证外面积为 368.00 平方米，为地下商业配套用房。新上海国际大厦为钢筋混凝土结构，地下 3 层，局部 4 层，地上 44 层。地下主要为车库，地上 1 层为大厅，2-44 层部分为办公楼，部分为商业。新上海国际大厦土地使用权性质为出让，用途为：综合用地，土地使用期限为：1994 年 11 月 4 日-2044 年 11 月 3 日。

（2）固定资产—设备类资产

运输设备为车辆。电子办公设备为各类计算机、空调机、家具、服务器等，

分布在各办公区域内。设备均能正常使用。

4.公司主营业务概况

新上海国际大厦有限公司的主要资产为新上海国际大厦，该幢大厦建成于1997 年，位于上海市陆家嘴金融中心商务圈。纳入本次评估范围内的证载房屋建筑面积 52,584.97 平方米，其中办公用房建筑面积 36,714.65 平方米，商业配套用房建筑面积 2,870.20 平方米，车库建筑面积 13,000.12 平方米；纳入评估范围内的产证外面积为 368.00 平方米，为地下商业配套用房。

新上海国际大厦从事在批租地块内投资建造综合性大楼，经营管理大楼各种功能用房，经营收费停车库。公司主营业务为办公房租赁，兼营其他配套设施、停车位租赁等。

5.财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目名称	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-6-30
流动资产：				
流动资产合计	2,188.99	3,190.70	4,620.42	5,836.43
非流动资产：				
投资性房地产	24,432.67	23,264.58	22,096.48	21,512.43
固定资产	161.67	132.03	101.52	155.41
在建工程	0.00	59.92	357.83	0.00
长期待摊费用	1,038.80	799.14	680.33	1,180.45
非流动资产合计	25,633.14	24,255.66	23,236.17	22,848.29
资产总计	27,822.13	27,446.36	27,856.59	28,684.72
流动负债合计	1,779.75	1,847.05	1,327.32	1,663.51
非流动负债合计				
负债总计	1,779.75	1,847.05	1,327.32	1,663.51
净资产	26,042.38	25,599.31	26,529.27	27,021.21

经营状况表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	4,218.78	3,225.53	4,216.31	1,891.10
营业成本	1,203.34	1,198.18	1,210.46	604.19
税金及附加	258.85	197.19	252.34	124.93
销售费用	294.79	276.30	140.21	114.75
管理费用	797.72	744.40	711.73	462.09
研发费用				
财务费用	-5.69	-6.45	-33.47	-23.65
资产减值损失				
信用减值损失				
公允价值变动损益	0.00	2.11	-2.11	0.00
投资收益	33.77	50.27	41.94	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	15.11	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.25
营业利润	1,703.55	868.29	1,989.98	609.03
营业外收入	115.09	280.19	188.54	46.96
营业外支出				
利润总额	1,818.63	1,148.48	2,178.52	655.99
减：所得税费用	456.07	291.55	548.57	164.06
净利润	1,362.57	856.93	1,629.96	491.93

注：2021 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健沪审（2022）21 号无保留意见审计报告；2022 年数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2023]5073 号无保留意见审计报告；2023 年和 2024 年 1-6 月数据均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了信会师报字（2024）第 ZL60009 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人东航股份持有被评估单位新上海国际大厦 20%的股权。

二、评估目的

根据《关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司 20%股权的请示》（东航呈批件 2024-5402）和《中国东方航空股份有限公司董事会决议》（董十（7）），中国东方航空股份有限公司拟转让所持新上海国际大厦有限公司的 20%股权，需要对新上海国际大厦有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新上海国际大厦有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为新上海国际大厦有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 28,684.72 万元，负债账面价值 1,663.51 万元，净资产账面价值 27,021.21 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	5,836.43
非流动资产	22,848.29
其中：投资性房地产	21,512.43
固定资产	155.41
无形资产	
其他	1,180.45
资产总计	28,684.72
流动负债	1,663.51
非流动负债	-
负债总计	1,663.51
净资产	27,021.21

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的

评估对象和评估范围一致，且业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字（2024）第 ZL60009 号审计报告。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

3.企业申报的表外资产的情况

无。

4.引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

根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

评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司 20%股权的请示》（东航呈批件 2024-5402）。

2. 《中国东方航空股份有限公司董事会决议》（董十（7））。

（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.《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);

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008年国务院令第512号)

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号);

8.《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);

9.《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);

10.《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);

11.《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);

12.《国有资产评估管理办法》(国务院1991年91号令,国务院2020年732号令);

13.《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);

14.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001);

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005);

16.《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);

17.《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);

18.《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);

- 19.《关于印发〈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)；
- 20.《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》（国资发产权〔2016〕41号）；
- 21.《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42号）；
- 22.《中华人民共和国财政部令(第35号) 行政单位国有资产管理暂行办法》；
- 23.《行政事业性国有资产管理条例》（中华人民共和国国务院令 第738号）》（自2021年4月1日起施行）；
- 24.《中央行政事业单位国有资产配置管理办法》财资〔2018〕98号；
- 25.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 26.《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；
- 27.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
- 28.《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）；
- 29.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订)；
- 30.国土资源部办公厅《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）；
- 31.其它相关的法律法规文件。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
16. 《资产评估专家指引第8号--资产评估中的核査验证》（2019年）；
17. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 不动产权证；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率（LPR）及外汇汇率；
4. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
5. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协

议、合同书、发票等财务资料；

7. 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。

8. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。由于

被评估单位的主要资产为投资性房地产，业务是对投资性房地产进行经营及租赁，本次已对投资性房地产采用市场法和收益法两种方法进行评估，企业价值中已考虑收益法因素，故不再重复进行整体收益法评估。

市场法的基本前提是标的资产及可比公司需要有一个充分公开且活跃的交易市场，由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

经分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款；负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（1）货币资金：为现金和银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 投资性房地产

房地产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法，是指首先测算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因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

收益法，是指通过将被评估房产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的思路。

市场法，是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有角度直接、过程直观、数据直接取材于市场、结果说服力强的特点。

委估房地产地处陆家嘴金融中心。对于有产证的办公、商业的房地产，市场交易活跃，可以从公开市场查询到较多成交案例，市场法可验证性强，说服力强，本次评估办公和商业的房地产可以采用市场法；对于车位，由于目前陆家嘴中心大厦的车位基本只租不售，故市场上无法找到车位成交案例，车位不适合市场法进行评估；对于无产证的房地产，基本无市场交易可比实例的无法采用市场法评估。故本次仅对有产证的办公和商业采用市场法进行评估。

委估房地产地处陆家嘴金融中心，地段成熟，交易活跃，委估房地产用途为办公、商业及车位；房地产租赁市场活跃，有较多租赁成交案例，具备收益法采用条件，适宜选用收益法。

委估房地产地处陆家嘴金融中心，用途为办公、商业及车位；商业房地产受所处地段、人流量、周边环境、建筑设计风格等诸多因素影响较大，与其建造成本弱相关。实务中，对商业、办公用房极少选用成本法，因此，本次评估不宜选用成本法。

1) 市场法

市场比较法，根据替代原则，选择与委估对象处于同一供需圈内的房产作为

比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出委估对象的各付各税比准价格。具体计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。公式表达如下：

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：评估对象价格；

V_B ：比较案例价格；

A：评估对象交易情况指数 / 比较案例交易情况指数
= 正常交易情况指数 / 比较案例交易情况指数

B：评估对象估价期日价格指数 / 比较案例交易日期价格指数

D：评估对象区域因素条件指数 / 比较案例区域因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

最后以出售房地产的各付各税价值扣除增值税，得出投资性房地产的评估值。

2) 收益法

收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。它是预测房产的未来收益并将其转化为价值的方法。评估思路为：首先通过市场法或者租赁合同的约定确定房产的月租金价值 B，通过 B 代入计算年总收益、年总支出，并最终计算房屋价值 V。具体计算公式如下表所示：

$$V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V 为房地产价值；

A 为年纯收益，通过计算年总收入扣减年总支出得出年纯收益；

r 为折现率；

n 为收益年期；

s 为租金增长率。

（2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和电子设备。

1) 车辆的评估

纳入本次评估范围内的车辆均已停产，无现行类比价格进行参考，本次采用二手价对车辆进行评估。

①计算公式

评估对象市场价格=比较案例价格×个别因素修正

②比较实例选择和修正

估价人员参照提供的资料、调查二手车交易价格有关资料，并调查了二手车交易网站大量二手车交易价格，选取相同或相似的三个可比实例，然后与被评估对象进行因素修正。

③车牌价值的确定

上海市单位非营业性客车车牌需单独评估，评估价值参照评估基准日交易市场平均拍卖价格 136,016.00 元/块确定。

2) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、办公家具等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（3）长期待摊费用

长期待摊费用为房屋建筑及附属设备的改造费用合并和投资性房地产中评估，不再单独评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资

产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对投资性房地产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查投资性房地产、设备等资产。评估人员查阅了相关不动产权证、设备购置合同发票、车辆行驶证和登记证等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘查的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。

评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设

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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，新上海国际大厦有限公司总资产账面价值为 28,684.72 万元，评估价值为 144,882.40 万元，增值额为 116,197.68 万元，增值率为 405.09%，负债账面价值为 1,663.51 万元，评估价值为 1,663.51 万元，无增减值；净资产账面价值为 27,021.21 万元，评估价值为 143,218.89 万元，增值额为 116,197.68 万元，增值率为 430.02%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,836.43	5,836.43	-	-
非流动资产	22,848.29	139,045.97	116,197.68	508.56
其中：投资性房地产	21,512.43	138,848.86	117,336.43	545.44
固定资产	155.41	197.11	41.70	26.83
无形资产	-	-	-	-
其他	1,180.45	-	-1,180.45	-100.00
资产总计	28,684.72	144,882.40	116,197.68	405.09
流动负债	1,663.51	1,663.51	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,663.51	1,663.51	-	-
净资产	27,021.21	143,218.89	116,197.68	430.02

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）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经营，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公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估最终结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价；也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，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。

（五）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

（七）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字（2024）第 ZL60009 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（八）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

经清查，无房产证的房产明细如下：

楼层	产证类型	实际出租面积（m ² ）	实际用途	账面原值（万元）	账面净值（万元）
地下 P1-1	产证外	180.00	出租，配套商业	389.24	173.05
地下 P1-2	产证外	160.00	出租，配套商业		
地下 P1-3	产证外	28.00	出租，配套商业		
合计		368.00		389.24	173.05

本次评估房屋建筑物的面积以被评估单位提供的租赁合同上面的金额为准，如后期补办房产证，可能会与证载面积有差异；同时本次评估未考虑无房产证对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（九）本次投资性房地产评估中办公和商业的市场法结果是按不含增值税市场销售价格确定评估值，如投资性房地产实际交易过程中可能还会产生土增税、所得税等税费，本次评估值中并未考虑，提请评估报告使用者注意。

（十）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，未发现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。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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；

（六）本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；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

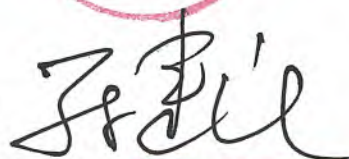
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 11 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民



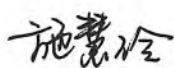
资产评估师：赵任任



正式执业会员
资产评估师

赵任任
11070039

资产评估师：施慧玲



正式执业会员
资产评估师

施慧玲
31190048

二〇二四年十一月二十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）
- 十、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 十一、公示材料（复印件）

中国东方航空股份有限公司

董事会决议

编号：董十（7）

中国东方航空股份有限公司（以下简称“公司”）第十届董事会第7次普通会议根据《公司章程》和《董事会议事规则》的规定，经董事长王志清召集，于2024年11月8日召开。

参加会议的董事确认会前均已收到本次董事会会议通知。本次会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，参加本次会议的董事已达法定人数，会议合法有效。

公司董事长王志清，独立董事孙铮、陆雄文、罗群、冯咏仪、郑洪峰审议了有关议案，董事刘铁祥因公务不能亲自出席本次会议，已授权委托董事长王志清代为出席并行使表决权，参会董事一致同意并作出以下决议：

一、审议通过《关于选举副董事长的议案》。

同意选举刘铁祥为公司第十届董事会副董事长，任期与本届董事会任期一致。

二、审议通过《关于调整董事会专门委员会成员的议案》。

同意调整公司董事会专门委员会组成人员，刘铁祥为董事会航空安全与环境委员会委员并担任主席、规划发展与数字化委员会委员并担任主席；罗群为董事会航空安全与环境委员会委员，任期与第十届董事会任期一致。

三、审议通过《关于江苏公司增资扩股的议案》。

同意公司会同其他股东以货币方式对中国东方航空江苏有限公司（简称“江苏公司”）同比例增资合计 20 亿元人民币，其中公司增资 12.5125 亿元人民币，签署增资扩股协议书，同时修改江苏公司的章程相应内容。

四、审议通过《关于公司 2024 年投资计划中期调整的议案》。

同意对公司 2024 年投资计划进行中期调整。

五、审议通过《关于转让新上海国际大厦股权的议案》。

同意公司将所持新上海国际大厦有限公司（简称“新上海国际”）20%股权转让给东航资产管理有限公司，股权转让价格以经上级国有资产监管机构备案的新上海国际资产评估报告中的净资产评估值为基础确定，评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

本议案为关联交易议案，关联董事王志清、刘铁祥回避了表决。本次关联交易已经公司独立董事专门会议审议通过，一致同意将该议案提交董事会审议。独立董事认为：本次关联交易遵循了公平、公正原则，按一般商业条款达成，符合公司和全体股东的整体利益，对公司股东而言公平合理。

六、审议通过《关于转让研发中心和上海飞培股权的议案》。

同意公司向中国东方航空集团有限公司（简称“中国东航集团”）转让所持东航技术应用研发中心有限公司（简称

“研发中心”）100%股权和上海东方飞行培训有限公司（简称“上海飞培”）100%股权，股权转让价格以经上级国有资产监管机构备案的评估报告中的净资产评估值为基础确定，资产评估基准日为2024年6月30日，并同意将本议案提交公司最近一次股东大会审议。

本议案为关联交易议案，关联董事王志清、刘铁祥回避了表决。本次关联交易已经公司独立董事专门会议审议通过，一致同意将该议案提交董事会审议。独立董事认为：本次关联交易遵循了公平、公正原则，按一般商业条款达成，符合公司和全体股东的整体利益，对公司股东而言公平合理。

七、审议通过《关于召开公司2024年第二次临时股东大会的议案》。

同意公司召开2024年第二次临时股东大会，并授权董事长择机发布公司2024年第二次临时股东大会通知。



(本页无正文，为中国东方航空股份有限公司第十届董事会第7次普通会议“董十(7)”决议之签字页)

董事签字：

王志清

王志清

刘铁祥



孙 铮

陆雄文

罗 群

冯咏仪

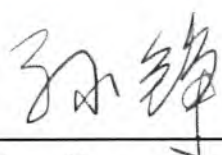
郑洪峰

(本页无正文，为中国东方航空股份有限公司第十届董事会
第7次普通会议“董十(7)”决议之签字页)

董事签字:

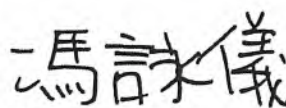
王志清

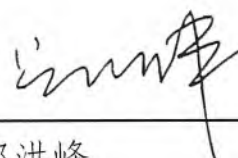
刘铁祥


孙 铮

陆雄文


罗 群


冯咏仪


郑洪峰

(本页无正文，为中国东方航空股份有限公司第十届董事会
第7次普通会议“董十(7)”决议之签字页)

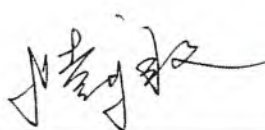
董事签字:

王志清

刘铁祥



孙 铮



陆雄文

罗 群

冯咏仪

郑洪峰

东航呈批件稿纸

东航呈批件2024-5402

紧急程度： 紧急

公司领导意见：

公司领导 刘铁祥 (2024-10-16 13:05)

同意。

公司领导 周启民 (2024-10-12 21:59)

拟同意。

公司领导 成国伟 (2024-10-13 11:18)

拟同意。

公司领导 郭俊秀 (2024-10-12 17:49)

拟同意。

集团办公室意见：

办公室 刘坤强 (2024-10-12 15:57)

呈刘总、周总会、成副总批示，请郭总法审阅。建议提交集团投委会审议。

办公室 朱晨波 (2024-10-12 09:35)

呈刘总、周总会、成副总批示，请郭总法审阅。建议提交集团投委会审议。

办公室 集团公文处理人 (2024-10-12 09:18)

拟呈刘总、周总会、成副总批示，请郭总法审阅。建议提交集团投委会审议。

集团会签部门/单位意见：

股份办公室意见：

办公室 朱晨波 (2024-10-12 09:10)

报集团公司。建议提交集团投委会审议。

办公室 办公室送审 (2024-10-12 08:50)

拟报集团公司。建议提交集团投委会审议。



会签 09时48分

财务管理部 周文培 (2024-10-12 06:49)
拟同意

审计部 邵祖敏 (2024-10-11 13:27)
无意见

法律合规部 方志刚 (2024-10-11 10:51)
拟同意。

股份汇报部门意见:

规划发展部 张渊 (2024-10-10 19:15)
拟同意, 请财务部、法律部、审计部会签后, 呈公司领导阅示。

规划发展部 钱奇 (2024-10-10 19:04)
拟同意, 建议请财务部、法律部、审计部会签。

09时48分

拟稿单位: 规划发展部

拟稿人: 潘力猷

电话: 021-22334141

拟稿时间: 2024 10 10 17:39:13

文件标题: 关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司20%股权的请示

摘要:

新上海国际大厦有限公司是东航股份持股20%的参股投资公司。该公司主要从事不动产租赁经营管理业务。结合公司经营发展实际需要, 东航股份拟将所持新上海国际20%股权以非公开协议转让方式转让给中国东航全资子公司东航资产管理有限公司, 转让价格以经中国东航备案的净资产评估值为基础确定, 评估基准日拟定为2024年6月30日。建议提请中国东航投委会审议。

正文内容: *【模板参考】

公司领导:

新上海国际大厦有限公司(以下简称“新上海国际”)是东航股份持股20%的参股投资公司。该公司主要从事不动产租赁经营管理业务。结合公司经营发展实际需要, 东航股份拟将所持新上海国际20%股权以非公开协议转让方式转让给中国东航全资子公司东航资产管理有限公司(以下简称“东航资产”)。现将具体情况及相关建议请示如下:

一、企业基本情况

新上海国际成立于1992年11月, 当时注册资本为2,000万美元, 由上海市投资信托公司(出资300万元美金, 持股15%)、中国经济开发信托投资公司(出资400万元美金, 持股20%)、上海航空公司(出资400万元美金, 持股20%)、上海市陆家嘴金融贸易开发公司(出资400万元美金, 持股20%)、日本ATS株式会社(出资500万元美金, 持股25%)共同组建。

新上海国际成立以来经历多次股权变动, 目前公司注册资本为人民币16,657.5万元, 股东单位分别为: 上海国际资产管理有限公司(简称“国际资产”, 出资9,994.5万元, 持股60%)、东航股份(出资3,331.5万

元，持股20%)、中润经济发展有限责任公司(简称“中润发展”，出资3,331.5万元，持股20%)。

新上海国际的董事会由9名董事组成，其中国际资产委派5名，中润发展委派2名，东航股份委派2名。

目前公司主要从事新上海国际大厦的办公用房及功能用房的经营租赁业务。新上海国际大厦位于上海市浦东新区浦东南路360号，地处陆家嘴金融区，为5A级智能综合办公大楼，占地6,781平方米，总建筑面积约83,000平方米，其中地上48层，地下4层。

截至2024年6月底，新上海国际总资产2.86亿元，净资产2.70亿元。2021年-2023年，新上海国际营业收入分别为4,219万元、3,226万元、4,216万元，净利润分别为1,363万元、857万元、1,630万元。2021-2023年，东航股份分别获得分红260万元、140万元、300万元，历年累计获得分红9,530万元。

二、转让必要性

(一) 有利于加强参股投资企业管理。

新上海国际虽然长期经营回报稳定，但该公司业务与东航股份缺乏直接的战略协同，因此东航股份考虑退出该参股投资。鉴于目前新上海国际的其他两家股东均无受让意向，对外部公开挂牌转让股权也存在一定复杂性和不确定性，拟由中国东航旗下拥有不动产运营管理领域专业优势的东航资产受让上述股权，既能确保东航股份及时退出，同时也有利于我方股东更好参与新上海国际的经营管理。

(二) 有利于有效补充东航股份现金流。

2024年以来，受全球经济下行、消费不及预期等综合因素影响，东航股份经营面临较大压力。通过本次新上海国际股权转让，不仅可以优化股权投资结构，还能有效补充东航股份现金流，助力实现全年经营目标。

三、转让可行性

(一) 受让方具备资产运营专业经验。

东航资产在房地产开发及不动产运营管理等方面拥有较为丰富的专业经验和资源优势。由东航资产受让新上海国际股权，有利于更加专业地参与新上海国际的运营管理，更好支持该公司经营发展，并为各方股东带来更好的投资回报。

(二) 股权转让符合国资委相关规定。

东航股份是中国东航的控股子企业，东航资产是中国东航的全资子企业。根据国资委《企业国有资产交易监督管理办法》等相关政策规定，经中国东航审议批准，东航股份可以采取非公开协议转让方式将所持新上海国际股权转让给东航资产，并以经中国东航备案的资产评估结果为基础确

定转让价格。

四、转让方案

东航股份以非公开协议转让方式将所持新上海国际20%股权转让给东航资产，股权转让价格以经中国东航备案的新上海国际资产评估报告中的净资产评估值为基础确定，评估基准日拟定为2024年6月30日。计划2024年12月底前完成股权转让交易。

根据初步评估，按上述方式完成股权调整，东航股份、东航资产均需按交易价格的0.05%税率缴纳印花税。因东航股份目前有较强的可弥补亏损额度，因此股权转让无需缴纳企业所得税（以上以实际缴税结果为准）。

五、经济性分析

东航股份对新上海国际的投资成本为5,246.81万元。根据市场价值预估，新上海国际20%股权的净资产价值约2.7亿元（最终以经备案的净资产评估值为准），预计东航股份转让所持20%股权将获得收益约2.18亿元，经济效益总体可行。

六、风险及应对措施

时间进度风险：股权转让项目的落实开展，涉及集团内部决策审批流程、审计评估程序，以及新上海国际的公司治理决策程序，年底前完成时间较为紧张。

应对措施：相关职能部门和单位将密切协同配合，统筹同步推进各项工作，并积极沟通新上海国际及其他两家股东支持配合，确保规范高效按时完成股权转让工作。

七、相关建议

（一）建议同意东航股份以非公开协议转让方式将所持新上海国际20%股权转让给东航资产，股权转让价格以经中国东航备案的新上海国际资产评估报告中的净资产评估值为基础确定，评估基准日为2024年6月30日。

（二）建议提请中国东航投委会审议。

妥否，请批示。

附件：新上海国际大厦股权转让项目可研报告

附件:

附件:新上海国际大厦股权转让项目可研报告.docx

会签部门内部办理意见:

财务管理部 周文培 (2024-10-12 06:49)

拟同意。

财务管理部 李海涛 (2024-10-11 13:30)

拟同意。

财务管理部 郭俊婕 (2024-10-11 13:18)

拟同意

财务管理部 郭奕奕 (2024-10-11 09:35)

拟同意。



新上海国际大厦有限公司

审计报告及财务报表

2023 年度和 2024 年 1-6 月

信会师报字[2024]第 ZL60009 号



新上海国际大厦有限公司

审计报告及财务报表

(2023 年 01 月 01 日至 2024 年 6 月 30 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-37





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审计报告

信会师报字[2024]第 ZL60009 号

新上海国际大厦有限公司：

一、 审计意见

我们审计了新上海国际大厦有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日的资产负债表，2023 年度和 2024 年 1-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年度和 2024 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：王首一



中国注册会计师：李飞



2024年11月6日





新上海国际大厦有限公司

资产负债表

2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、一	58,215,741.52	45,664,673.45
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
会以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、二	148,545.00	151,939.00
应收款项融资			
预付款项	七、三		387,619.00
▲应收保费			
▲应收分保账款			
▲应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款			
其中: 应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
其中: 原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		58,364,286.52	46,204,231.45
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
会持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、四	215,124,328.35	220,964,807.73
固定资产	七、五	1,554,088.95	1,015,249.92
其中: 固定资产原价		3,517,628.42	2,742,390.42
累计折旧		1,963,539.47	1,727,140.50
固定资产减值准备			
在建工程	七、六		3,578,316.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、七	11,804,441.84	6,803,317.04
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		228,482,859.14	232,361,690.92
资产总计		286,847,145.66	278,565,922.37

注: 带△科目为金融类企业专用; 带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

企业法定代表人:

安刘印

主管会计工作负责人:

黄颖

会计机构负责人:

王利





新上海国际大厦有限公司

资产负债表（续）

2023年12月31日和2024年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	2023	2024	2024
流动资产:			
货币资金			
应收账款			
预付账款			
其他流动资产			
流动资产合计			
非流动资产:			
长期股权投资			
固定资产			
无形资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计			
流动负债:			
应付账款			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他流动负债			
流动负债合计			
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)			
资本公积			
盈余公积			
未分配利润			
所有者权益(或股东权益)合计			
负债和所有者权益(或股东权益)总计			

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

黄颖

会计机构负责人:

王静





新上海国际大厦有限公司

利润表

2023 年度和 2024 年 1-6 月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		18,910,989.57	42,163,101.04
其中: 营业收入	七(十六)	18,910,989.57	42,163,101.04
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,823,143.39	22,812,682.54
其中: 营业成本	七(十六)	6,041,867.49	12,104,592.16
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保额的分摊			
△减: 摊回保险服务费用			
△承保财务损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加		1,249,325.74	2,523,423.23
销售费用	七(十七)	1,147,537.38	1,402,126.52
管理费用	七(十七)	4,620,892.39	7,117,254.66
研发费用			
财务费用	七(十七)	-236,479.61	-334,714.03
其中: 利息费用			
利息收入		237,146.53	336,598.59
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益	七(十八)	2,500.26	
投资收益(损失以“-”号填列)	七(十九)		419,379.20
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(十九)		-21,065.40
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(二十)		151,105.86
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		6,090,346.44	19,899,838.16
加: 营业外收入	七(二十一)	469,559.99	1,885,398.08
其中: 政府补助			
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		6,559,906.43	21,785,236.24
减: 所得税费用	七(二十二)	1,640,606.13	5,485,650.21
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,919,300.30	16,299,586.03
持续经营净利润		4,919,300.30	16,299,586.03
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 不能转损益的保险合同金融变动			
6. 其他			
将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 可转损益的保险合同金融变动			
10. 可转损益的分出再保险合同金融变动			
11. 其他			
七、综合收益总额		4,919,300.30	16,299,586.03
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

黄颖

会计机构负责人:





新上海国际大厦有限公司
现金流量表
2023 年度和 2024 年 1-6 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,982,229.05	43,945,774.98
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,961,732.39	2,351,713.24
经营活动现金流入小计		23,943,961.44	46,297,488.22
购买商品、接受劳务支付的现金		21,206.37	739,488.17
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,637,724.46	3,569,986.95
支付的各项税费		4,336,713.68	10,613,110.42
支付其他与经营活动有关的现金		3,186,250.54	3,951,150.36
经营活动现金流出小计		9,181,895.05	18,903,735.90
经营活动产生的现金流量净额	七、十四	14,762,066.39	27,393,752.32
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			36,218,638.11
取得投资收益收到的现金			419,379.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			177,309.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			36,815,326.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,425,409.28	6,489,082.47
投资支付的现金			12,000,000.00
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,425,409.28	18,489,082.47
投资活动产生的现金流量净额		-2,425,409.28	18,326,243.84
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			7,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			7,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-7,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		12,336,657.11	38,719,996.16
加: 期初现金及现金等价物余额		45,493,973.45	6,773,977.29
六、期末现金及现金等价物余额		57,830,630.56	45,493,973.45

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

黄颖

会计机构负责人:



新上海国际大厦有限公司
二〇二三年度和二〇二四年一至六月财务报表附注
(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

新上海国际大厦有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系由上海国际集团资产管理有限公司、中国东方航空股份有限公司、中润经济发展有限责任公司共同出资组建的有限责任公司, 成立于 1992 年 11 月 17 日, 公司取得了由上海市自由贸易试验区市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》, 统一社会信用代码为 91310115607221395X。营业期限为 1992 年 11 月 17 日至 2042 年 11 月 16 日。公司注册资本 16,657.50 万元, 实收资本为 16,657.50 万元。截至 2024 年 6 月 30 日, 出资人及出资情况如下:

股东	认缴出资 (万元)	认缴比例(%)	实缴出资 (万元)	实缴比例 (%)
上海国际集团资产管理有限公司	9,994.50	60.00	9,994.50	60.00
中国东方航空股份有限公司	3,331.50	20.00	3,331.50	20.00
中润经济发展有限责任公司	3,331.50	20.00	3,331.50	20.00
总计	16,657.50	100.00	16,657.50	100.00

公司法定代表人: 刘广安。

组织形式: 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)。

企业注册地、总部地址: 上海市自由贸易试验区浦东南路 360 号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司主要从事的经营范围为: 从事在批租地块内投资建造综合性大楼, 经营管理大楼各种功能用房; 非居住房地产租赁; 经营收费停车库、保龄球房; 其他经营项目另行报批。(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)

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海国际集团资产管理有限公司, 最终控制人为上海国际集团有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年度和 2024 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（五） 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融

负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额

中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依

据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资

产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(六) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

详见本附注“四、（五）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的投资性房地产，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(九) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：装修改建费

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入

当期损益。

(十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3、 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(十二) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采

用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 本公司收入确认的具体政策

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(十三) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产

的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

（一）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（二）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（三）属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（五）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（五）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（十五）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确:

-企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的,该负债应当归类为流动负债。

-对于企业贷款安排产生的负债,企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称契约条件),企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时,仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件,不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

-对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指,企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源(如商品或服务)或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的,如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认,则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,企业在首次执行该解释规定时,应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。本公司执行该规定未对本公司产生影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时,应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息,以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易:一个或多个融资提供方提供资金,为企业支付其应付供应商的款项,并约定该企业根据安排的条款和条件,在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比,供应商融资安排延长了该企业的付款期,或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,企业无需在首次执行该解释规定的中

期报告中披露该规定要求的信息。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，本公司执行该规定未对本公司产生影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布了《企业会计准则应用指南汇编 2024》，规定保证类质保费用应计入营业成本。本公司执行该规定未对本公司产生影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	简易计税	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
房产税	按房产原值一次扣减 30%后余值	1.2%
城镇土地使用税	占用土地面积	10 元/平方米/年

(二) 税收优惠

根据税收优惠核定通知书，沪税政（1987）189 号，新上海国际大厦有限公司从价计缴房产税。

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	332.96	332.96
银行存款	57,830,297.60	45,493,640.49
应计利息	385,110.96	170,700.00
合计	58,215,741.52	45,664,673.45
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项		

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无因资金集中管理支取受限，无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	148,545.00		151,939.00	
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	148,545.00		151,939.00	

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	账面价值	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	148,545.00	100.00			148,545.00	151,939.00	100.00			151,939.00
其中：										
账龄组合	148,545.00				148,545.00	151,939.00				151,939.00
合计	148,545.00	100.00			148,545.00	151,939.00	100.00			151,939.00

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	148,545.00	100.00		151,939.00	100.00	
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	148,545.00	100.00		151,939.00	100.00	

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海麦睿坦贸易有限公司	48,515.00	32.66	
重庆銳渝金融租赁股份有限公司	41,780.00	28.13	
江苏省招标中心有限公司	40,500.00	27.26	
上海中域咖烨咖啡有限公司	8,000.00	5.39	
上海市国防科技工业协会	2,800.00	1.88	
合计	141,595.00	95.32	

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)				387,619.00	100.00	
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合计				387,619.00	100.00	

(四) 投资性房地产

1、以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	481,033,911.90			481,033,911.90
其中：1、房屋、建筑物	481,033,911.90			481,033,911.90
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	260,069,104.17	5,840,479.38		265,909,583.55
其中：1、房屋、建筑物	260,069,104.17	5,840,479.38		265,909,583.55
2、土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	220,964,807.73			215,124,328.35
其中：1、房屋、建筑物	220,964,807.73			215,124,328.35
2、土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	220,964,807.73			215,124,328.35
其中：1、房屋、建筑物	220,964,807.73			215,124,328.35
2、土地使用权				

(五) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,554,088.95	1,015,249.92
固定资产清理		
合计	1,554,088.95	1,015,249.92

1、 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	2,742,390.42	775,238.00		3,517,628.42
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	650,044.00			650,044.00
电子设备	219,720.43			219,720.43
办公设备	1,872,625.99	775,238.00		2,647,863.99
酒店业家具				
其他				
二、累计折旧合计：	1,727,140.50	236,398.97		1,963,539.47
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	598,003.35			598,003.35
电子设备	179,880.14	7,309.68		187,189.82
办公设备	949,257.01	229,089.29		1,178,346.30
酒店业家具				
其他				
三、固定资产账面净值合计	1,015,249.92			1,554,088.95
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	52,040.65			52,040.65
电子设备	39,840.29			32,530.61
办公设备	923,368.98			1,469,517.69
酒店业家具				
其他				
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,015,249.92			1,554,088.95
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	52,040.65			52,040.65
电子设备	39,840.29			32,530.61
办公设备	923,368.98			1,469,517.69
酒店业家具				
其他				

(六) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程				3,578,316.23		3,578,316.23
工程物资						
合计				3,578,316.23		3,578,316.23

1、 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
17、31 楼装修项目				3,578,316.23		3,578,316.23
合计				3,578,316.23		3,578,316.23

2、 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入长期待摊费用金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
17、31 楼装修项目	7,546,800.00	3,578,316.23	3,230,371.31	6,808,687.54			90.22%	100.00%				自有资金
合计	7,546,800.00	3,578,316.23	3,230,371.31	6,808,687.54								

(七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修改建费	6,803,317.04	6,808,687.54	1,807,370.44	192.30	11,804,441.84
合计	6,803,317.04	6,808,687.54	1,807,370.44	192.30	11,804,441.84

(八) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	308,244.91	6,400.00
1 年以上		
合计	308,244.91	6,400.00

(九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		1,874,202.32	1,872,174.72	2,027.60
二、离职后福利-设定 提存计划		152,428.44	152,428.44	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其 他福利				
五、其他				
合计		2,026,630.76	2,024,603.16	2,027.60

2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴 和补贴		1,443,152.67	1,443,152.67	
二、职工福利费		113,283.50	113,283.50	
三、社会保险费		89,240.10	89,240.10	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费及生育保险费		87,762.00	87,762.00	
工伤保险费		1,478.10	1,478.10	
其他				
四、住房公积金		110,856.00	110,856.00	
五、工会经费和职工教育经费		28,863.05	26,835.45	2,027.60
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		88,807.00	88,807.00	
合计		1,874,202.32	1,872,174.72	2,027.60

3、 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		147,809.28	147,809.28	
二、失业保险费		4,619.16	4,619.16	
三、企业年金缴费				
合计		152,428.44	152,428.44	

(十) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	165,350.80	4,041.41	150.02	169,242.19
企业所得税	1,290,975.32	1,690,703.36	2,127,137.12	854,541.56
城市维护建设税	11,574.56	67,304.94	67,570.04	11,309.46
房产税	545,782.84	1,091,565.68	1,091,565.68	545,782.84
土地使用税	10,940.00	21,880.00	21,880.00	10,940.00
个人所得税	1,577.89	69,637.57	69,637.57	1,577.89
教育费附加(含地方教育费附加)	8,267.54	48,074.95	48,264.31	8,078.18
合计	2,034,468.95	2,993,207.91	3,426,204.74	1,601,472.12

(十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	14,723,398.24	11,232,350.93
合计	14,723,398.24	11,232,350.93

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金	13,194,874.00	10,775,730.00
项目工程款	963,753.30	101,405.52
其他	564,770.94	355,215.41
合计	14,723,398.24	11,232,350.93

(十二) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	166,575,000.00	100.00			166,575,000.00	100.00
上海国际集团资产管理 有限公司	99,945,000.00	60.00			99,945,000.00	60.00
中国东方航空股份有限 公司	33,315,000.00	20.00			33,315,000.00	20.00
中润经济发 展有限责任 公司	33,315,000.00	20.00			33,315,000.00	20.00

(十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	30,087,700.00			30,087,700.00
二、其他资本公积	181,406.04			181,406.04
合计	30,269,106.04			30,269,106.04
其中：国有独享资本公积				

(十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	53,045,009.64			53,045,009.64
任意盈余公积金				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	53,045,009.64			53,045,009.64

(十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	15,403,586.81	7,733,959.38
期初调整金额		
本期期初余额	15,403,586.81	7,733,959.38
本期增加额	4,919,300.30	16,299,586.03
其中：本期净利润转入	4,919,300.30	16,299,586.03
其他调整因素		
本期减少额		8,629,958.60
其中：本期提取盈余公积数		1,629,958.60
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		7,000,000.00
转增资本		
其他减少		

项目	本期金额	上期金额
本期期末余额	20,322,887.11	15,403,586.81

(十六) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	18,694,418.18	6,041,867.49	41,566,418.33	12,104,592.16
房屋及车位租金	18,694,418.18	6,041,867.49	41,566,418.33	12,104,592.16
2. 其他业务小计	216,571.39		596,682.71	
其他零星租金	216,571.39		596,682.71	
合计	18,910,989.57	6,041,867.49	42,163,101.04	12,104,592.16

(十七) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	511,045.38	883,795.02
销售服务费	636,492.00	518,331.50
合计	1,147,537.38	1,402,126.52

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	1,807,370.44	2,548,309.97
职工薪酬	1,515,585.38	2,359,285.73
折旧费	236,398.97	349,288.58
装修改建费	21,206.37	246,844.49
聘用费	98,197.73	125,903.80
中介机构费	89,500.00	99,500.00
邮电通信费	13,459.00	66,015.40
劳动保险费	26,400.00	50,400.00
业务活动费	5,000.00	27,660.06

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	12,272.50	17,882.30
其他	795,502.00	1,226,164.33
合计	4,620,892.39	7,117,254.66

3、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用		
其中：租赁负债利息费用		
减：利息收入	237,146.53	336,598.59
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	666.92	1,884.56
合计	-236,479.61	-334,714.03

(十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	2,500.26	
合计	2,500.26	

(十九) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益		419,379.20
合计		419,379.20

(二十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-21,065.40

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计		-21,065.40

(二十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益		151,105.86	
合计		151,105.86	

(二十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及罚款收入	469,559.99	1,885,398.08	469,559.99
合计	469,559.99	1,885,398.08	469,559.99

(二十三) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,640,606.13	5,485,650.21
递延所得税调整		
其他		
合计	1,640,606.13	5,485,650.21

(二十四) 现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,919,300.30	16,299,586.03
加：资产减值损失		
信用减值损失		

新上海国际大厦有限公司
2023 年度和 2024 年 1-6 月
财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
投资性房地产折旧	5,840,479.38	11,680,958.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	236,398.97	349,288.58
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,807,370.44	2,548,309.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		-151,105.86
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		21,065.40
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)		-419,379.20
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	391,013.00	353,796.90
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,567,504.30	-3,288,768.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,762,066.39	27,393,752.32
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	57,830,630.56	45,493,973.45
减: 现金的期初余额	45,493,973.45	6,773,977.29
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	12,336,657.11	38,719,996.16

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	57,445,519.60	45,323,273.45
其中：库存现金	332.96	332.96
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	57,830,297.60	45,493,640.49
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	57,830,630.56	45,493,973.45

八、 或有事项

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无重大资产负债表日后事项。

十、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
上海国际集团资产管理有限公司	上海市静安区威海路 511 号 3 楼 C 区	开展各种境内外投资业务，资产管理业务等	350,000.00	60.00	60.00

注：本公司最终控制方为上海国际集团有限公司。

(二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	所属集团持有该上市公司 5%以上股份

注：上海国际集团有限公司控制、共同控制或重大影响的公司均为本公司的关联方。

(三) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交 易内容	关联交易定价方 式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类 交易比 例（%）	金额	占同类 交易比 例（%）
上海国际集团 资产管理有限 公司	聘用费	参照市场价协议 议价	438,232.86	9.48	1,149,253.86	16.15
中国太平洋保 险（集团）股 份有限公司	商业保 险费	参照市场价协议 议价	88,807.00	100.00	95,900.56	100.00

十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容
无。

新上海国际大厦有限公司
2024 年 11 月 6 日



统一社会信用代码

913100007416029816

营业执照

(副本)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

证照编号: 20000002202311280002

名称 中国东方航空股份有限公司

注册资本 人民币2229129.6570万

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期 1995年04月14日

法定代表人 王志清

住所 上海市浦东新区国际机场机场大道66号

经营范围 国内和经批准的国际、地区航空客、货、邮、行李运输业务及延伸服务；通用航空业务；航空器维修；航空设备制造与维修；国内外航空公司的代理业务；与航空运输有关的其他业务；保险兼业代理服务（意外伤害保险）。电子商务（不涉及第三方平台等增值电信业务）；空中超市（涉及许可证配额及专项许可的商品除外）；商品的批发、零售（涉及国家限制及许可证的除外）。【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】

此件仅供资产评估用

登记机关



2023 年 11 月 30 日

有效期至: 2024 年 12 月 31 日

2023 年 11 月 29 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310115607221395X

证照编号: 41000000202108190181



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、
备案、许可、监
管信息。

中国(上海)自由贸易试验区

名称 新上海国际大厦有限公司

注册资本 人民币16657.5000万元整

类型 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期 1992年11月17日

法定代表人 刘广安

营业期限 1992年11月17日至 2042年11月16日

经营范围 一般项目:从事在批租地块内投资建设综合性大楼,经营管理大楼各种功能用房;非居住房地产租赁;经营收费停车库、保龄球房;其他经营项目另行报批。(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)

住所 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路360号

登记机关



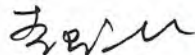
2021 年 08 月 19 日

资产评估师承诺函

中国东方航空股份有限公司：

受贵单位委托，我们对中国东方航空股份有限公司拟转让所持有的新上海国际大厦有限公司 20%股权项目涉及新上海国际大厦有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：赵任任 



资产评估师：施慧玲 



2024 年 11 月 20 日

委托人承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟转让所持有的新上海国际大厦有限公司 20%股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的新上海国际大厦有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：中国东方航空股份有限公司

法定代表人或授权代表：

王志法

日期：2024 年 11 月 20 日

被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司拟转让所持有的新上海国际大厦有限公司 20% 股权的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的新上海国际大厦有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：新上海国际大厦有限公司

法定代表人或授权代表：

刘安



日期：2024 年 11 月 20 日

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：11020141

设立备案机关：北京市财政局

设立公函编号：京财国[2000]66 号

设立公函日期：2000 年 05 月 08 日



扫码查看详细信息

机构名称：北京天健兴业资产评估有限公司

统一社会信用代码：91110102722611233N

组织形式：有限责任公司

法定代表人：孙建民

注册资本：1,000.00 万元

办公场所：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦
23 层

成立日期：2000 年 07 月 19 日

资产评估师数：108 人

年检信息：通过

有效期：2025 年 04 月 30 日





统一社会信用代码

91110102722611233N

营业执照

(副本) (3-1)



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、
备案、许可、监
管信息

名称 北京天健兴业资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙建民

经营范围 一般项目：资产评估；破产清算服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务（须在中国矿业权评估师协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房地产评估；土地整治服务；价格鉴证评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；版权代理；工程管理服务；信息技术咨询服务；科技中介服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 2000年07月19日

营业期限 2000年07月19日至2049年07月18日

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

登记机关



2022年 08月 18日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11070039

会员姓名：赵任任

证件号码：320322*****7

所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司上
海分公司

年检情况：通过（2024-04-28）

职业资格：资产评估师
土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

赵任任



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：31190048

会员姓名：施慧玲

证件号码：320623*****5

所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司上
海分公司

年检情况：通过（2024-04-28）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

施慧玲



(有效期至 2025-04-30 日止)



资产评估委托合同

甲方：中国东方航空股份有限公司

地址：上海市闵行区虹翔三路 36 号

联系人及联系方式：魏巍 021-22376277

乙方：北京天健兴业资产评估有限公司

地址：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 A 座 23 层

联系人及联系方式：鲍亚建（13816081990）

中国东方航空股份有限公司（简称“东航股份”）拟转让所持有的新上海国际大厦有限公司股权。依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》，甲方委托乙方对上述新上海国际大厦有限公司股东全部权益价值进行评估，经双方认真协商达成以下协议：

一、评估要素

1. 评估目的：中国东方航空股份有限公司拟转让所持有的新上海国际大厦有限公司股权，需对该经济行为涉及的新上海国际大厦有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，从而为该经济行为提供价值参考依据。

2. 评估对象和评估范围：甲方所指定的评估对象为：新上海国际大厦有限公司股东全部权益价值，评估范围为：新上海国际大厦有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债，具体以被评估单位申报的评估明细表为准。

3. 评估基准日：甲方确定评估基准日为2024年6月30日。

4. 价值类型：市场价值。

二、资产评估报告使用人及报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：甲方。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 资产评估报告的用途：本合同涉及的资产评估报告仅供甲方用于评估报告载明的使用目的使用，不得用作其他用途。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。恰当理解和使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定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。

3. 评估结论的使用有效期：自评估基准日起一年内有效。
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书面同意，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。

三、甲方（委托人）的责任和义务

1. 甲方协调被评估单位根据乙方资产评估工作的需要，安排财务管理人员、资产管理人员等对评估范围内的资产及负债进行清查，根据双方约定的时间完成资产清点和资产申报工作，填报相关资产状况及业务调查表。
2. 甲方协调被评估单位按约定的日期为乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并对其提供的评估明细表、收益预测表及相关证明材料签章确认。
3. 甲方及被评估单位承诺，对乙方向甲方及被评估单位提供的有关资产评估的文件格式、主要资料清单、表格及其他文字资料，仅在本次资产评估过程中使用，未经乙方许可，甲方及被评估单位不向第三方提供。
4. 甲方按照本合同的约定向乙方支付评估费用。
5. 出现如下情况，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费：
 - (1) 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的；
 - (2) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的；
 - (3) 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同；
 - (4) 委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同。

四、乙方的责任和义务



1. 甲方组织完成资产清查和评估申报、填报相关资产状况及业务调查表后，乙方即组织评估人员到甲方指定的现场执行评估业务。

2. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告。

3. 在甲方提供资料齐全的情况下，完成评估工作，提交符合资产评估准则的评估报告。

4. 对甲方（或被评估单位）所提供的全部资料，仅在评估过程中使用。未经许可，受托人保证不向第三者以任何方式透露，对涉及本次经济行为的有关信息予以严格保密。除下列情况外，乙方及其相关工作人员应当对执行业务过程中知悉的甲方、被评估单位一切未公开披露信息予以保密：（1）取得委托人的书面授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；（3）接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；（4）监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

5. 乙方在本次项目中不得随意更换项目负责人、重要评估人员和签字评估师。

五、评估费用及支付方式

根据本次评估的工作量及工时预算，综合考虑项目资产特点、项目执行成本和行业收费水平，双方确定评估费用为人民币壹拾贰万元整（含增值税6%），不含税价人民币113,207.55元，税额人民币6,792.45元。如因国家税收政策调整相关税率，本合同不含税价格不变，根据合同不含税价格和变更后税率进行结算。此评估费用包含差旅费（全部资产评估业务人员为本项目所发生的由评估机构所在地至工作现场的交通费用及工作现场发生的食宿费等现场工作费用）。评估费用是以下述条件为基础计算的：

1. 甲方的评估范围及评估工作内容按此合同的有关条款所约定。
2. 甲方、乙方履行本合同所规定的各自的责任和义务。
3. 乙方评估人员在资产现场的办公条件（办公室、打印复印、网络等）由甲方提供并承担。
4. 费用支付方式。



甲方完成评估备案后，乙方开具增值税专用发票，甲方收到增值税专用发票核对无误后在二十二个工作日内向乙方付款。

甲方开票信息：

公司名称：中国东方航空股份有限公司

公司地址：上海市浦东新区国际机场机场大道66号

社会统一信用代码(税号):913100007416029816

开户行名称：工商银行虹桥机场支行

开户行账号：1001229409004692281

乙方公司信息：

公司名称：北京天健兴业资产评估有限公司

社会统一信用代码(税号):91110102722611233N

公司地址：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

乙方指定的银行账户为：

户名：北京天健兴业资产评估有限公司上海分公司

账号：1219 0999 9410 201

开户行：招商银行上海分行丽园支行

5. 非乙方原因造成项目中止或委托人不需要乙方出具正式报告的，甲方须按照乙方实际已完成的工作量向乙方支付费用，具体比例如下：

(1) 乙方进驻评估现场5个工作日内，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的50%；

(2) 乙方完成现场评估工作或向甲方提供初步评估结果后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的90%；

(3) 乙方向甲方提供评估报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的100%。

甲方将在中/终止合同或甲方不需要报告后二十二个工作日内向乙方指定的帐号汇入相应的评估费用，乙方同时向甲方提供对应金额的增值税专业发票。

六、合同的变更



1. 本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可以协商对本合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同。

2. 签订本合同后或执行本合同过程中，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估要素发生变化，甲乙双方签订补充协议或者重新签订合同。

七、违约责任和争议的解决

1. 因不可抗力导致双方或某一方无法履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，法律另有规定的除外。

2. 甲方或乙方如因一方违反本合同，应根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，向对方支付违约金。

3. 如果因甲方违反服务合同项下的义务，导致乙方受到行政处罚、民事赔偿及其他各种损失，甲方应就该损失对乙方进行足额赔偿。

4. 与本合同有关或因执行本合同所产生之争议，应由双方友好协商解决，协商不成时，凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会/上海国际仲裁中心仲裁，仲裁在上海国际航空仲裁院进行。

八、合同的有效期间

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效，至约定事项全部完成之日止。

九、合规承诺

1. 双方承诺致力于以高的道德规范、行业准则和商业惯例开展业务合作，确保在诚实守信、公开透明、依法合规的前提下签订和履行本合同，并使其商业伙伴以相同的行为准则行事，坚决抵制腐败、贿赂等违法违规行为。

2. 合同各方及其商业伙伴在开展业务合作过程中，不得为获得不正当利益，直接或间接向对方管理人员或业务人员给付、提供、承诺、授权给予任何有价值物，包括但不限于现金、代金券、折扣、返利、佣金、不适当的礼品、娱乐活动、餐饮招待等；不得为获得不正当利益，通过合谋、串通等方式签订合同或影响合同的正常履行。



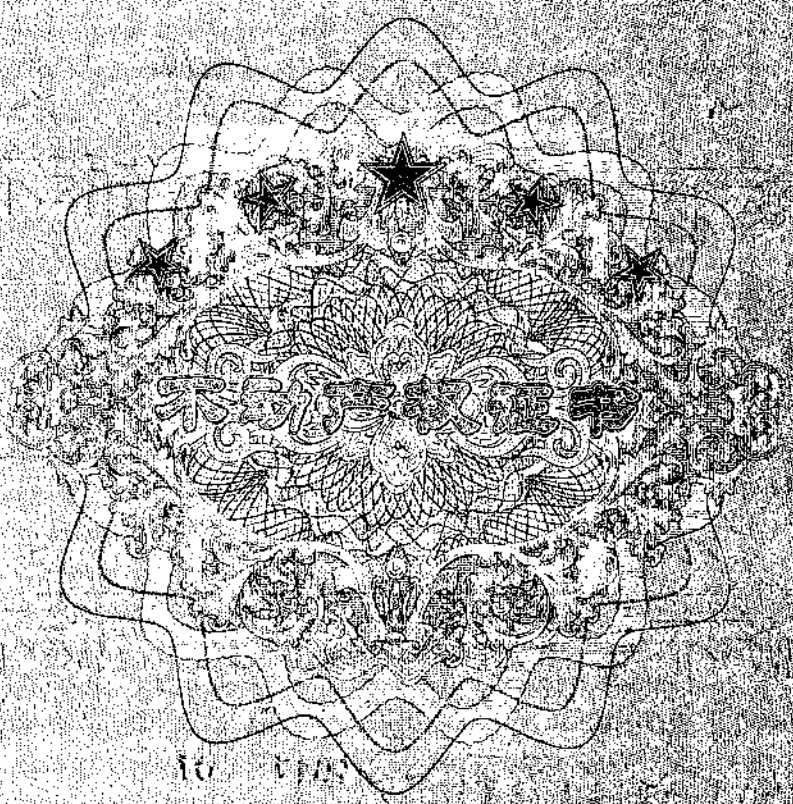
3. 在合同签订和履行过程中，合同各方及其商业伙伴发现任何涉及业务合作的违法违规行为或存在合规隐患的，可以向上级单位合规监督邮箱 (compliancepoint@ceair.com) 进行举报，上级单位将组织调查核实并对信息提供者进行严格保密，保护信息提供者的合法权益。

甲方：中国东方航空股份有限公司	乙方：北京天健兴业资产评估有限公司
法定代表人 或授权代表：周峰	法定代表人 或授权代表：孙建民
日期：2024年 11月 14日	日期： 年 月 日





中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017年 07 月 14 日



* 2 0 1 7 2 5 5 5 2 6 9 8 *

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000666317



沪 (2017) 浦字 不动产权第 080542

号



权利人	新上海国际大厦有限公司
共有情况	单独所有
坐落	浦东南路360号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：综合用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：6811.00平方米/ 建筑面积：52584.97平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：1994年11月04日起2044年11月03日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区梅园新村街道13街坊1丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

沪 (2017) 浦字 不动产权第 080542

号

权利人	新上海国际大厦有限公司
共有情况	单独所有
坐落	浦东南路360号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：综合用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：6811.00平方米/ 建筑面积：52584.97平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：1994年11月04日起2044年11月03日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区梅园新村街道13街坊1丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

不动产单元号	土地状况			房屋状况							土地权利性质
	使用权面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	
310115010001GB00040F00010201	5.35		5.35	360号	237号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010202	5.35		5.35	360号	238号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010203	5.35		5.35	360号	239号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010052	5.35		5.35	360号	401号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010053	5.35		5.35	360号	402号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010054	5.35		5.35	360号	403号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010055	5.35		5.35	360号	404号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010056	5.35		5.35	360号	405号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
				360号	406			特种		1997	

附记

310115010001GB00040F00010057	5.35	5.35	号	号车位	64.04	其他	用途	39	年	出让
310115010001GB00040F00010058	5.35	5.35	360号	407号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010059	5.35	5.35	360号	408号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010060	5.35	5.35	360号	409号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010061	5.35	5.35	360号	410号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010062	5.35	5.35	360号	411号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010063	5.35	5.35	360号	412号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010065	5.35	5.35	360号	414号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010175	5.35	5.35	360号	211号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010176	5.35	5.35	360号	212号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010178	5.35	5.35	360号	214号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010179	5.35	5.35	360号	215号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010185	5.35	5.35	360号	221号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010186	5.35	5.35	360号	222号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

平
记

310115010001GB00040F00010187	5.35	5.35	360号	223号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010188	5.35	5.35	360号	224号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

图 记

310115010001GB00040F00010189	5.35	5.35	360号	225号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010190	5.35	5.35	360号	226号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010191	5.35	5.35	360号	227号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010192	5.35	5.35	360号	228号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010193	5.35	5.35	360号	229号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010194	5.35	5.35	360号	230号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010195	5.35	5.35	360号	231号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010196	5.35	5.35	360号	232号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010197	5.35	5.35	360号	233号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010198	5.35	5.35	360号	234号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010199	5.35	5.35	360号	235号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010200	5.35	5.35	360号	236号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010204	5.35	5.35	360号	240号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010205	5.35	5.35	360号	241号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010206	5.35	5.35	360号	242号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010207	5.35	5.35	360号	243号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010208	5.35	5.35	360号	244号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010209	5.35	5.35	360号	245号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010210	5.35	5.35	360号	246号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010211	5.35	5.35	360号	247号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010212	5.35	5.35	360号	248号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010213	5.35	5.35	360号	249号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010214	5.35	5.35	360号	250号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010215	5.35	5.35	360号	251号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010216	5.35	5.35	360号	252号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010217	5.35	5.35	360号	253号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010218	5.35	5.35	360号	254号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010219	5.35	5.35	360号	255号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010220	5.35	5.35	360号	256号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010221	5.35	5.35	360号	257号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010222	5.35	5.35	360号	258号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010223	5.35	5.35	360号	259号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010224	5.35	5.35	360号	260号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010177	5.35	5.35	360号	261号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010270	28	28	360号	金库	334.83	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010225	5.35	5.35	360号	101号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

率
已

310115010001GB00040F00010228	5.35	5.35	360号	102号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010229	5.35	5.35	360号	103号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010230	5.35	5.35	360号	104号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010231	5.35	5.35	360号	105号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010232	5.35	5.35	360号	106号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010233	5.35	5.35	360号	107号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010237	5.35	5.35	360号	108号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010269	5.35	5.35	360号	109号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010234	5.35	5.35	360号	110号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010235	5.35	5.35	360号	111号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

率
已

310115010001GB00040P00010236	5.35	5.35	360 号	112 号车位	64.04	其他	特种 用途	39	1997 年	出让
310115010001GB00040P00010238	5.35	5.35	360 号	114 号车位	64.04	其他	特种 用途	39	1997 年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010239	5.35	5.35	360号	115号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010240	5.35	5.35	360号	116号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010241	5.35	5.35	360号	117号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010242	5.35	5.35	360号	118号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010243	5.35	5.35	360号	119号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010244	5.35	5.35	360号	120号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010245	5.35	5.35	360号	121号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010246	5.35	5.35	360号	122号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010247	5.35	5.35	360号	123号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010248	5.35	5.35	360号	124号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010249	5.35	5.35	360号	125号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010250	5.35	5.35	360号	126号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010251	5.35	5.35	360号	192号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010252	5.35	5.35	360号	193号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010253	5.35	5.35	360号	194号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010226	5.35	5.35	360号	195号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010254	5.35	5.35	360号	196号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010255	5.35	5.35	360号	197号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010256	5.35	5.35	360号	198号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010265	5.35	5.35	360号	增10车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010266	5.35	5.35	360号	增11车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010267	5.35	5.35	360号	增12车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010268	5.35	5.35	360号	增13车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
			360号	增1			特种		1997	

平
记

310115010001GB00040F00010257 5.35 : 5.35 号 车位 : 64.04 其他 用途 : 39 年 : 出让

附 记

310115010001GB00040F00010259	5.35	5.35	360号	增3车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010258	5.35	5.35	360号	增2车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010260	5.35	5.35	360号	增4车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010261	5.35	5.35	360号	增5车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010262	5.35	5.35	360号	增6车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010263	5.35	5.35	360号	增7车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010227	5.35	5.35	360号	增8车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010264	5.35	5.35	360号	增9车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010003	294.44	294.44	360号	3层	3521.56	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010004	292.86	292.86	360号	4层	3502.68	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010005	244.06	244.06	360号	5层	2919.01	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010006	239.99	239.99	360号	6层	2870.24	办公楼	办公	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010007	234.1	234.1	360号	7层	2799.98	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010008	127.26	127.26	360号	8层	1521.97	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010273	119.92	119.92	360号	10层	1434.14	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010026	128.69	128.69	360号	14层	1539.14	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010011	121.62	121.62	360号	12层	1454.55	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010010	121.26	121.26	360号	11层	1450.25	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010027	128.69	128.69	360号	15层	1539.14	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010029	128.69	128.69	360号	17层	1539.14	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010040			360号	1901	500.62	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010041			360号	1902	1038.52	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010283	0		360号	2004	503.74	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010012	122.69	122.69	360号	23层	1468.37	办公楼	办公	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010043			360号	2402	1316.35	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010049			360号	2606	303.08	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010015	122.79	122.79	360号	30层	1468.37	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010016	122.79	122.79	360号	31层	1468.37	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010017	113.87	113.87	360号	33层	1361.85	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010284	0		360号	3403	527.06	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010018	118.44	118.44	360号	35层	1416.52	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010023	118.44	118.44	360号	40层	110.65	办公楼	办公	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010025	41.3	41.3	360号	咖啡厅层保留	493.79	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010024	12.23	12.23	360号	屋面三层	146.06	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010070	5.35	5.35	360号	419号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010071	5.35	5.35	360号	420号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010072	5.35	5.35	360号	421号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010073	5.35	5.35	360号	422号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010074	5.35	5.35	360号	423号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010075	5.35	5.35	360号	424号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010076	5.35	5.35	360号	425号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010077	5.35	5.35	360号	426号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010078	5.35	5.35	360号	427号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010079	5.35	5.35	360号	428号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010080	5.35	5.35	360号	429号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010081	5.35	5.35	360号	430号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010082	5.35	5.35	360号	431号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010083	5.35	5.35	360号	432号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

率
已

310115010001GB00040F00010084	5.35	5.35	360号	433号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010085	5.35	5.35	360号	434号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010086	5.35	5.35	360号	435号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010087	5.35	5.35	360号	436号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010088	5.35	5.35	360号	437号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010089	5.35	5.35	360号	438号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010091	5.35	5.35	360号	440号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010090	5.35	5.35	360号	439号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010092	5.35	5.35	360号	441号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010093	5.35	5.35	360号	442号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

军 记

310115010001GB00040F00010094	5.35	5.35	360号	443号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010095	5.35	5.35	360号	444号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010096	5.35	5.35	360号	445号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010097	5.35	5.35	360号	446号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010098	5.35	5.35	360号	447号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010272	55.96	55.96	360号	金库	669.23	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010064	5.35	5.35	360号	增17车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010099	5.35	5.35	360号	增18车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010100	5.35	5.35	360号	增19车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010102	5.35	5.35	360号	301号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010101	5.35	5.35	360号	增20车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010103	5.35	5.35	360号	302号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010104	5.35	5.35	360号	303号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010105	5.35	5.35	360号	304号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

平
記

310115010001GB00040F00010106	5.35	5.35	360号	305号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010107	5.35	5.35	360号	306号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010108	5.35	5.35	360号	307号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010109	5.35	5.35	360号	308号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010110	5.35	5.35	360号	309号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010111	5.35	5.35	360号	310号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010112	5.35	5.35	360号	311号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010113	5.35	5.35	360号	312号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010115	5.35	5.35	360号	314号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010116	5.35	5.35	360号	315号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010117	5.35	5.35	360号	316号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010118	5.35	5.35	360号	317号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010124	5.35	5.35	360号	323号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010125	5.35	5.35	360号	324号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010126	5.35	5.35	360号	325号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010127	5.35	5.35	360号	326号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010128	5.35	5.35	360号	327号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010129	5.35	5.35	360号	328号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010130	5.35	5.35	360号	329号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010131	5.35	5.35	360号	330号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010132	5.35	5.35	360号	331号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010133	5.35	5.35	360号	332号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

率
出

310115010001GB00040F00010134	5.35	5.35	360 号	333 号车位	64.04	其他	特种 用途	39	1997 年	出让
310115010001GB00040F00010135	5.35	5.35	360 号	334 号车位	64.04	其他	特种 用途	39	1997 年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010136	5.35	5.35	360号	335号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010138	5.35	5.35	360号	337号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010139	5.35	5.35	360号	338号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010140	5.35	5.35	360号	339号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010141	5.35	5.35	360号	340号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010142	5.35	5.35	360号	341号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010143	5.35	5.35	360号	342号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010146	5.35	5.35	360号	345号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010145	5.35	5.35	360号	344号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010144	5.35	5.35	360号	343号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010147	5.35	5.35	360号	346号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010148	5.35	5.35	360号	347号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010149	5.35	5.35	360号	348号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010150	5.35	5.35	360号	349号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010151	5.35	5.35	360号	350号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010152	5.35	5.35	360号	351号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010153	5.35	5.35	360号	352号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010154	5.35	5.35	360号	353号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010155	5.35	5.35	360号	354号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010156	5.35	5.35	360号	355号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010157	5.35	5.35	360号	356号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010158	5.35	5.35	360号	357号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附 记

310115010001GB00040F00010159	5.35	5.35	360号	358号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010160	5.35	5.35	360号	359号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让

附
记

310115010001GB00040F00010161	5.35	5.35	360号	360号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010162	5.35	5.35	360号	361号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010271	30.6	30.6	360号	金库	365.64	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010114	5.35	5.35	360号	增14车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010163	5.35	5.35	360号	增15车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010164	5.35	5.35	360号	增16车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010165	5.35	5.35	360号	201号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010166	5.35	5.35	360号	202号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010167	5.35	5.35	360号	203号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010168	5.35	5.35	360号	204号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010169	5.35	5.35	360号	205号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
				206						

附 记

310115010001GB00040F00010170	5.35	5.35	360 号	号车 位	64.04	其他	特种 用途	39	1997 年	出让
------------------------------	------	------	----------	---------	-------	----	----------	----	-----------	----

附
记

310115010001GB00040F00010171	5.35	5.35	360号	207号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010173	5.35	5.35	360号	209号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010172	5.35	5.35	360号	208号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
310115010001GB00040F00010174	5.35	5.35	360号	210号车位	64.04	其他	特种用途	39	1997年	出让
合计		套数: 232 52584.97								

平
记

附 记

新建商品房

原登记日: 1998年11月4日

原产证号: 市1998100406

换发



浦东新区不动产登记
骑缝章

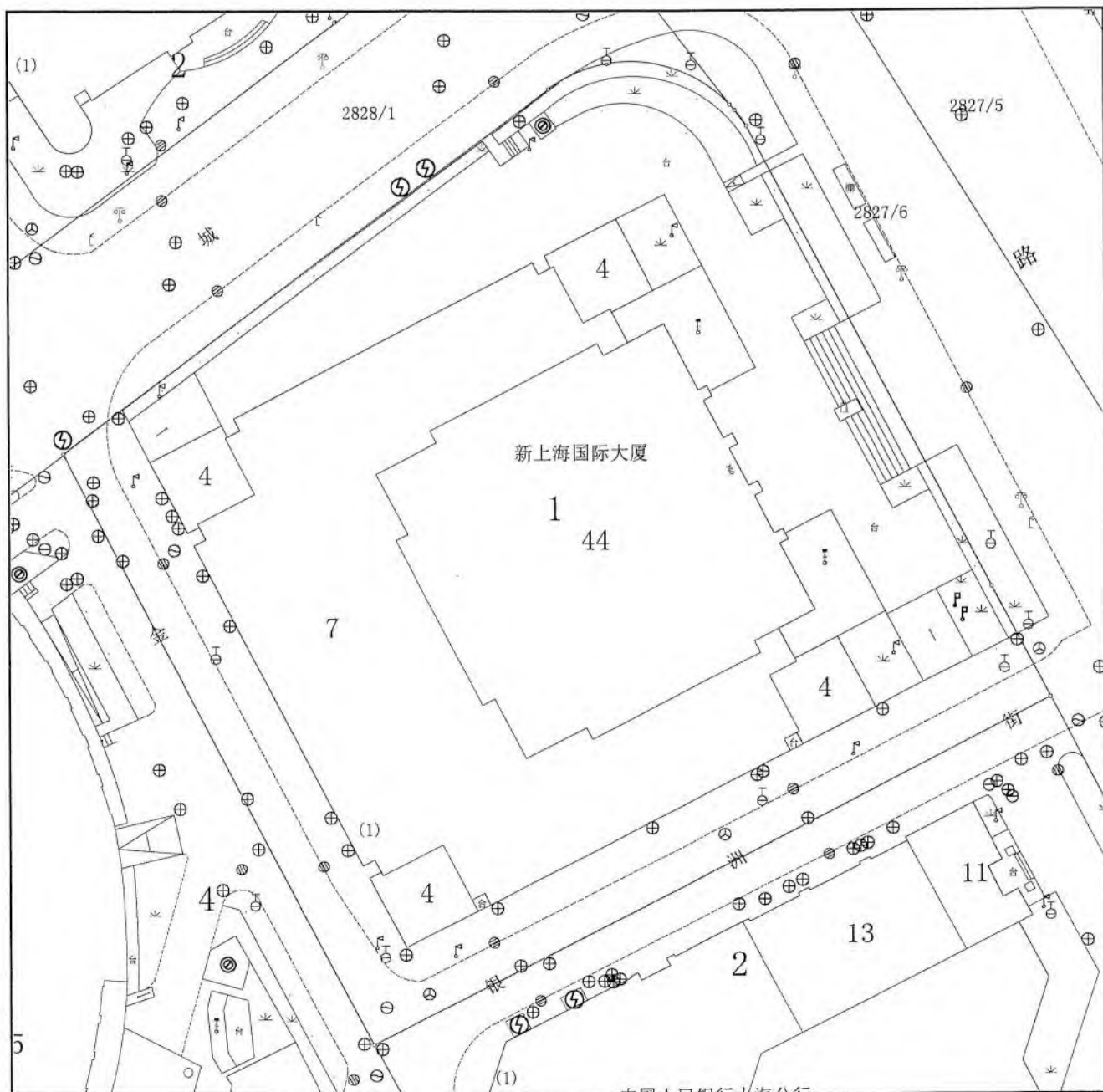
宗地图

区（县）：浦东新区

街 道：梅园新村街道

街 坊 号：13街坊

宗 地 号：1



6.7514M

2017-07-04

东航呈批件稿纸

东航呈批件2024-6146

紧急程度： 紧急 11月18日完成评估报告 ☐ 打印时隐藏

公司领导意见：

公司领导 周启民 （2024-11-14 20:14）

同意

总师级公司领导意见：

集团办公室意见：

集团会签部门/单位意见：

股份办公室意见：

办公室 朱晨波 （2024-11-14 17:13）

呈周总会批示。

办公室 办公室送审 （2024-11-14 17:09）

拟呈周总会批示。

会签意见:

规划发展部 张渊 (2024-11-13 16:33)
拟同意。

法律合规部 方志刚 (2024-11-13 14:39)
拟同意。

董事会办公室/政策研究室 李干斌 (2024-11-13 11:28)
拟同意。

审计部 邵祖敏 (2024-11-13 09:42)
已阅。

股份呈报部门意见:

财务管理部 周文培 (2024-11-14 13:42)
拟同意, 呈公司领导审批。

财务管理部 李海涛 (2024-11-12 16:58)
拟同意。

财务管理部 财务会计部 (2024-11-12 12:08)
请领导审批。

财务管理部 郭俊婕 (2024-11-12 10:43)
建议请董事办、规划部、法律合规部、审计部会签。

财务管理部 高鹏 (2024-11-12 10:38)
拟同意

拟稿单位: 财务管理部

拟稿人: 郭奕奕

电话: 021-22330794

拟稿时间: 2024/11/12 9:52:54

文种: 请示

文件标题: 关于股份公司拟转让持有新上海国际大厦有限公司20%股权项目评估结果公示相关事宜的请示

摘要:

287/300

关于股份公司拟转让新上海国际大厦有限公司20%股权项目评估结果公示相关事宜的请示: 一、公示范围: 董事办、规划部、法律合规部、审计部; 二、公示时间: 2024年11月12日至2024年11月18日; 三、公示内容: 1. 行为文件; 2. 选聘评估机构; 3. 评估公司简介; 4. 评估过程; 5. 评估报告内容。评估结论: 经资产基础法评估, 新上海国际大厦有限公司总资产账面价值为28,684.72万元, 评估价值为144,882.40万元, 增值额为116,197.68万元, 增值率为405.09%, 负债账面价值为1,663.51万元, 评估价值为1,663.51万元, 无增减值; 净资产账面价值为27,021.21万元, 评估价值为143,218.89万元, 增值额为116,197.68万元, 增值率为430.02%。

正文内容: *【模板参考】

公司领导:

股份公司拟将持有的新上海国际大厦有限公司20%股权转让给东航资产管理, 根据《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》(国资发产权〔2016〕41号文件)要求, 财务部采用呈批件流转方式对股份公司拟转让新上海国际大厦有限公司20%股权的结果相

关事宜进行公示。

一、公示范围。

董事办、规划部、法律合规部、审计部。

二、公示时间。

公示时间为2024年11月12日至2024年11月18日。

三、公示内容。

（一）行为文件

《中国东方航空股份有限公司董事会决议》（董十〔7〕）、《关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司20%股权的请示》（东航呈批件2024-5402）（附件1-2）。

（二）招标过程

财务部于2024年10月11日对集团备选库的5家评估机构发出询价邀请，并会同相关部门于10月15日对投标的5家评估公司综合打分，北京天健兴业资产评估有限公司（简称“天健兴业”）得分最高，被聘为本次项目的资产评估机构（附件3）。

（三）评估公司简介

北京天健兴业资产评估有限公司，2000年7月成立，注册资本1000万元，在全国范围内拥有专职人员300余名，其中注册资产评估师120余人，60%的注册资产评估师具有10年以上的评估服务经验。拥有数位资深人士是财政部及国资委评估审核专业组主要成员。截至2023年，天健兴业收入及综合排名连续多年在国内评估行业排名前三。迄今为止，一直保持着执业规范、技术过硬、无投诉、无不良记录的最佳执业记录。

（四）评估过程

根据资产评估相关法律和规范要求，基于会计核算一般原则，天健兴业依据资产评估委托合同约定事项，对股份公司提供的法律性文件、会计记录以及相关资料验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，开展了必要的市场调查、产权查验、实地勘察与核对工作，2024年11月9日正式评估报告定稿。

（五）评估报告内容

1. 评估报告名称：《中国东方航空股份有限公司拟转让所持新上海国际大厦有限公司股权项目涉及其股东全部权益价值资产评估报告》（天兴评报字（2024）第2048号）。

2. 评估委托人：中国东方航空股份有限公司。

3. 评估目的：《中国东方航空股份有限公司董事会决议》（董十〔7〕）、《关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司20%股权的请

示》(东航呈批件2024-5402),中国东方航空股份有限公司拟转让新上海国际大厦有限公司的股权,需要对新上海国际大厦有限公司的股东全部权益进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

4. 评估对象:新上海国际大厦有限公司的股东全部权益价值。

5. 评估方法:资产基础法。

6. 评估基准日期:2024年6月30日。

7. 评估结论:经资产基础法评估,新上海国际大厦有限公司总资产账面价值为28,684.72万元,评估价值为144,882.40万元,增值额为116,197.68万元,增值率为405.09%,负债账面价值为1,663.51万元,评估价值为1,663.51万元,无增减值;净资产账面价值为27,021.21万元,评估价值为143,218.89万元,增值额为116,197.68万元,增值率为430.02%。

妥否,请批示。

附件:

1. 中国东方航空股份有限公司董事会决议
2. 关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司20%股权的请示
3. 关于选聘股份公司拟转让新上海国际大厦有限公司20%股权项目评估机构的请示
4. 评估明细表

附件:

[中国东方航空股份有限公司董事会决议.pdf](#)

[关于东航股份转让所持新上海国际大厦有限公司20%股权的请示.pdf](#)

[关于选聘股份公司拟转让新上海国际大厦有限公司20%股权项目评估机构的请示.pdf](#)

[评估明细表.xlsx](#)