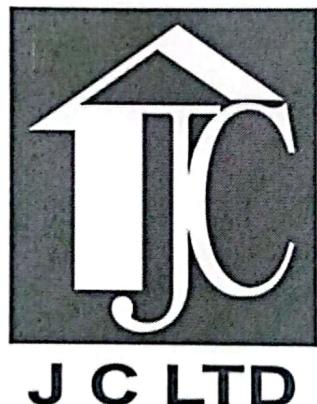


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

二一三电器(上海)有限公司拟转让涉及的 部分资产评估报告

沪加评报字（2023）第 0235 号



上海加策资产评估有限公司

2023 年 11 月 29 日



扫描全能王 创建

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131090002202300286
合同编号:	加策评委[2023]第0333号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪加评报字(2023)第0235号
报告名称:	二一三电器(上海)有限公司拟转让涉及的部分资产评估报告
评估结论:	7,970,000.00元
评估报告日:	2023年11月29日
评估机构名称:	上海加策资产评估有限公司
签名人员:	丁红辉 (资产评估师) 会员编号: 31000737 孙士现 (资产评估师) 会员编号: 31120006



(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: 2023年11月30日



扫描全能王 创建

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
附 件	19



扫描全能王 创建

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

(四) 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。



(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对评估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是评估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



二一三电器(上海)有限公司拟转让涉及的 部分资产评估报告

沪加评报字(2023)第0235号

摘要

以下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。

一、委托人：二一三电器(上海)有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有人：二一三电器(上海)有限公司

四、评估目的：拟资产转让

五、评估基准日：2023年10月27日

六、评估对象及评估范围：评估对象为二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产价值。评估范围为二一三电器(上海)有限公司持有的位于上海市浦东新区东靖路2250弄3号1003室房地产。(详见资产评估明细表)

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况和现行市场价格标准，采用市场法和收益法对评估对象进行了评估，评估结论依据市场法。

九、评估结论：经评估，于评估基准日2023年10月27日二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产的市场价值为人民币7,970,000.00元(大写：人民币柒佰玖拾柒万元整)。



十、评估结论使用有效期：自 2023 年 10 月 27 日至 2024 年 10 月 26 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

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，应认真阅读资产评估报告正文。



二一三电器(上海)有限公司拟转让涉及的 部分资产评估报告

沪加评报字(2023)第0235号

正文

二一三电器(上海)有限公司：

上海加策资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，分别采用市场法和收益法对二一三电器(上海)有限公司拟资产转让持有的部分房地产于评估基准日2023年10月27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概况

(一) 委托人暨产权持有人

企业名称：二一三电器(上海)有限公司

统一社会信用代码：91310114703270728A

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：何建文

注册资本：人民币1,135.1000万元整

成立日期：2001年03月27日

营业期限：2001年03月27日至2041年03月26日

住所：嘉定区南翔镇嘉前路688弄13号

经营范围：经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），电工电气及电子产品、元器件、成套装置研发、生产、销售，及其以上相关业务的咨询服务。

【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) 委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

(三) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其



他评估报告使用者。

二、评估目的

本项评估的目的：为委托人拟资产转让部分房地产的市场价值提供参考意见。

根据《天水二一三电器集团有限公司文件》(天电财发[2023]43号),《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复》(长城电工规划发[2023]150号),二一三电器(上海)有限公司拟转让其持有的部分房地产,委托上海加策资产评估有限公司对二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产市场价值进行评估,并发表专业意见,为实现本经济行为目的提供价值参考。

已取得的经济行为文件：

1. 《天水二一三电器集团有限公司关于申请处置低效闲置房产的请示》(天电财发[2023]43号);
2. 《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复》(长城电工规划发[2023]150号)。

三、评估对象和评估范围

评估对象为二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产价值。评估范围为二一三电器(上海)有限公司持有的位于上海市浦东新区东靖路2250弄3号1003室房地产。

(一) 权属状况

单位：平方米

产证编号		沪房地浦字(2011)第015821号
登记日		2011年3月2日
权利人		二一三电器(上海)有限公司
房地坐落		东靖路2250弄3号1003室
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	住宅商业体育等综合用地
	宗地号	浦东新区高行镇南行村2丘
	宗地(丘)面积	235,683
	使用权面积	—
	其中	独用面积 分摊面积
房屋状况	使用期限	2006年10月10日至2074年10月28日止
	幢号	3
	室号或部位	1003
	建筑面积	129.87



建筑类型	公寓
用途	居住
总层数	16
竣工日期	2005 年

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》至价值时点，未发现抵押权、租赁权、典当权、地役权等他项权利。

(二) 实物状况

评估对象位于浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室，所在物业为“新里绿地崴廉公寓”，位于 3 号楼，所在建筑物总层数为 16 层，评估对象位于第 10 层，房屋竣工于 2006 年，外立面 1-3 层贴墙砖，4 层及以上刷涂料，单元门为推拉不锈钢玻璃大门。根据委托人相关人员介绍及评估人员现场勘查，评估对象处于空置状态，入户门为钢木防盗门，塑钢窗；室内装修：客厅及卧室地面铺复合木地板，墙面刷涂料，客厅天花板为石膏板吊顶，卧室天花板刷涂料；厨房为组合橱柜，地面铺设地砖；卫生间地面铺设瓷砖，墙面贴防水瓷砖到顶，普通洗面盆，坐式马桶。整体维修保养情况一般。

1. 位置

评估房地产坐落于上海市浦东新区，东临金京路，南邻高行绿地公园，西临金高路，北临东靖路，地理位置一般。

2. 交通

评估对象距离地铁 12 号线约 1 公里，附近公交线路有 181 路、774 路、843 路、浦东 17 路等多路公交线路，交通较便捷。地面规划有较少停车位，机动车停车状况一般。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境

评估房地产坐落于浦东新区，建筑物密集度一般，有一定空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

(2) 人文环境

评估对象周边无主要人文景观，也无重大负面影响，人文环境一般。

(3) 景观

估价对象周边无特殊景观，从估价对象所在楼层只能看到其他楼宇和小区景观。景观情况一般。



4. 外部配套设施

评估对象周边市政基础设施齐全，达到“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污污水通、供电通、通讯通、燃气通），场地内已建成成熟小区；估价对象周边公共服务设施较齐全，主要商场有：万嘉商业广场、绿地乐和城等；主要学校有：高行中学等；其他配套设施有：上海金高中西医结合医院及各银行网点等金融机构。估价对象所属区域市政基础设施完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目评估基准日为 2023 年 10 月 27 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人协商一致确定。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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);
3. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号、2021年1月1日起施行);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正，2020年1月1日起实施);



-
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正, 2020年1月1日起实施);
 6. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);
 7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);
 8. 国务院国有资产监督管理委员会 第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
 9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
 10. 《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);
 11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
 12. 其他有关法规和规定。
- (二) 评估准则依据
1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
 2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
 3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
 4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
 5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
 6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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——不动产》(中评协[2017]38号);
 9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
 10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
 11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
 12. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
 13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 经济行为依据



1.《天水二一三电器集团有限公司关于申请处置低效闲置房产的请示》(天电财发[2023]43号)。

2.《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复》(长城电工规划发[2023]150号)。

(四) 权属依据

1. 委托人暨被评估单位营业执照(副本);
- 2.《上海市房地产权证》及《上海市不动产登记簿》;
- 3.其他产权证明资料。

(五) 取价依据

- 1.上海市房地产交易平台查询系统;
- 2.网上挂牌信息及评估人员市场调查;
- 3.评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据《中华人民共和国房地产评估规范》及《资产评估准则》，房地产评估通常使用的方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。市场比较法适用于同一供求圈内，类似房地产交易案例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下房地产评估。

根据本次评估目的和委托方提供的资料，评估人员对评估对象进行的实地查看和权属状况调查，以及对当地类似房地产市场的调查和分析，评估人员发现该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租赁市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场比较法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用市场法、收益法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。



(二) 评估方法的介绍

(1) 市场法

指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法，评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位
状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法

求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬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。

收益法的操作步骤是：确定收益法估价模式→根据评估资产房地产实际状况确定收益期或持有期→搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入（不含增值税）→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法的基本计算公式为：

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

其中：V—房地产收益价值

A_i—未来第 i 年的净收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率 (%)

n—收益期 (年)

根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。本次采用报酬资本化法，即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，本次估价采用全剩余寿命模式，适用的具体收益法公式为：

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



其中：V—房地产收益价值；

a—未来第一年净收益；

r—房地产报酬率；

g—净收益逐年递增的比率；

n—房地产收益期限。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、评估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案；
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由委托人提供评估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托人提供了评估资产的全部清单和有关的上海市不动产登记簿。我们对企业负责人进行访谈，听取了委托人相关人员对企业情况以及评估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对评估资产进行清查核实

本公司评估人员随同委托人单位相关人员至评估房地产所在地进行了实地勘察和清查核实。

期间按委托人单位提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解房地产的出租、管理状况。

根据企业申报评估范围内的房地产，逐一进行现场勘察，查阅收集评估资产的



权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请委托人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据评估资产的实际状况和特点，确定评估对象具体评估方法。

5. 评定估算

根据对评估资产的清查核实情况、评估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对评估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

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

（一）基本假设

1. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论评估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易



各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成重大不利影响。

2. 除非另有说明，假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。
3. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

(三) 特定假设

委托人提供的基础性资料、上海市房地产权证等所有证据资料是真实、准确、完整。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论

经评估，于评估基准日 2023 年 10 月 27 日二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产的市场价值为人民币 7,970,000.00 元（大写：人民币柒佰玖拾柒万元整）

经评估，采用市场法，于评估基准日 2023 年 10 月 27 日二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产市场价值为 797 万元。

经评估，采用收益法，于评估基准日 2023 年 10 月 27 日二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产市场价值为 124 万元。

收益法评估值与市场交易成交价格相差较大，主要原因为：上海市住宅房地产近几年价格迅速上涨，而租金价格上涨水平低于销售价格上涨，租售比差异较大。收益法取得的评估值无法正确反映目前房地产市场价值，故收益法结果仅作参考，评估结论采用市场法计算结果。

(二) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 10 月 27 日至 2024 年 10 月 26 日有效

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形



本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。
委托人与产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任无。

(五) 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。

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

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该单位是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自



然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告评估结果含增值税，未考虑评估对象在交易中可能涉及的各类税费影响。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，敬请评估报告使用人关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体

3. 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。

4. 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。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 本报告应按有关国资管理办法进行核准、备案，并自核准、备案后生效；

7. 如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。



9. 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为【2023年11月29日】。





(本页系报告签署页)



资产评估师: 丁红辉



资产评估师: 孙士现



【2023年11月29日】

联系地址: 上海市徐汇区沪闵路 9510 号 3 层

邮政编码: 200233

电话: 总机 86-021-3469 9669

网址: www.jcsurveyors.com



附件

(除特别注明的以外,以下均为复印件)

- 一、 委托人营业执照(副本);
- 二、 《天水二一三电器集团有限公司关于申请处置低效闲置房产的请示》(天电财发[2023]43号)及《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复》(长城电工规划发[2023]150号);
- 三、 《上海市房地产权证》及《上海市不动产权登记簿》;
- 四、 委托人承诺函(原件);
- 五、 资产评估委托合同;
- 六、 资产评估机构及资产评估师承诺函(原件);
- 七、 上海加策资产评估有限公司营业执照副本和资格证明文件;
- 八、 资产评估师资格证明文件;
- 九、 资产评估汇总表。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91310114703270728A

证照编号: 14000000202112230216

名称: 二二三电器(上海)有限公司
类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人: 何建文

经营范围: 经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外);电工电气及电子产品、元器件、成套装置的量研发、生产、销售;及以上相关设备的咨询服务。
【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】

注册资本: 人民币11135.1000万元整

成立日期: 2001年03月27日

营业期限: 2001年03月27日至2041年03月26日

住所: 嘉定区南翔镇嘉前路688弄13号

登记机关

2021年12月23日



扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
了解更多资讯,监
督投诉。



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统向市场监督管理部门报送上一年度年度报告。未按照规定期限、未按照规定内容报送上一年度年度报告的,将被依法列入经营异常名录或者标记为经营异常状态。

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址:<http://www.gsxt.gov.cn>

天水二一三电器集团有限公司文件

天电财发〔2023〕43号

签发人：何建文

天水二一三电器集团有限公司 关于申请处置低效闲置房产的请示

兰州长城电工股份有限公司：

根据 2023 年甘肃电气集团《关于进一步做好低效无效资产处置有关工作的通知》精神，我公司按照要求积极配合加快对低效无效资产的梳理和摸排工作，对企业所属房产的使用现状做了专项摸排，现将清查出的闲置房产情况汇报如下：

一、公司现有低效房产的基本情况

本次共清查出 4 套闲置房产，总建筑面积 645.53 平方米，房屋原值为 2,940,276.04 元，净值 1,324,527.51 元（详情见附



件 1：低效闲置房产明细表）。其中二一三公司总部房产 3 套，下属子公司二一三电器（上海）有限公司（以下简称上海公司）房产 1 套，具体情况如下：

1. 成都住宅楼房 1 套，位于成都市青羊区太升北路 56 号 7 层 5 号，建筑面积 137.04 平方米，资产入账日期 2004 年，房屋原值 536,454.60 元，现净值 287,105.14 元。该房屋原为成都分公司办公使用，2021 年企业营销体制转型，将分销业务转为总部直营后，分公司商务财务人员转回总部办公，此房屋便闲置。

2. 兰州住宅楼房 2 套，位于兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号，建筑面积分别为 189.12 平方米、189.5 平方米，入账日期 2009 年，2 套房屋原值 1,266,251.64 元，现净值 836,271.44 万元。该 2 套房屋原为兰州分公司办公、员工住宿和库房用，后公司营销体制改革将分公司业务并入西北大区，商务和财务人员转回总部办公，此房屋 1 套闲置，1 套因常住人员少经常空置，利用率不高。

3. 上海公司自有住宅楼房 1 套，位于上海市浦东新区东靖路 2250 弄，建筑面积 129.87 平方米，入账日期 2006 年，房屋原值 1,137,569.80 元，现净值 201,150.93 元。该住房为 2006 年购买的员工宿舍，上海公司搬迁至现在的嘉定区南翔镇后，此住房距离现公司地址较远，员工往来上班不方便就一直闲置。

二、公司对低效房产拟处置意见

根据电气集团发[2021]58 号文件关于下发《甘肃电气装备



集团有限公司低效无效资产处置清退实施方案》的通知中，关于对低效无效资产的认定标准，我公司上述 4 套房产属于“闲置或出租收益率低、经营效益不好的建构筑物、设备、房产、酒店、宾馆、土地等实物资产”，此 4 套房产已列入 2023 年《甘肃电气集团低效无效资产统计表》计划处置类资产。

为了提升企业资产质量和经营效益，增加现金流入，盘活低效闲置资产，我公司计划对该 4 套房产予以变卖处置，处置议案已报公司审议。现经公司 2023 年 3 月 17 日党委会议讨论，总经理办公室会审议通过，我公司上报总部审批。

若批准，我公司将按批复意见，并依据资产管理标准要求的程序办理相关手续后，分别委托房产当地的交易平台公开转让。房屋处置完成后，我公司对处置情况和结果将及时上报长城电工总部。

特此请示，请予以批复。

附件：1. 二一三公司低效闲置房产明细表
2. 4 套房屋房产证扫描件



兰州长城电工股份有限公司文件



长城电工规划发〔2023〕150号

兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复

天水二一三电器集团有限公司：

你公司上报的《天水二一三电器集团有限公司关于申请处置低效闲置房产的请示》（天电财发〔2023〕43号）收悉，经长城电工2023年4月4日党委会研究、总经理办公会审议通过，现就你公司低效闲置房产的处置批复如下：

- 一、同意你公司对现有的4套低效闲置房产进行处置；
- 二、要求你公司聘请第三方资产评估机构对上述低效闲置房产进行资产评估，并出具正规的评估报告，以不低于评估的价格在产权交易所公开挂牌出让，并做好财务处理工作；

- 1 -



扫描全能王 创建

三、处置完成后，要求你公司将上述效闲置房产处置的全套资料分别向长城电工和甘肃电气集团进行报备。
此复。



兰州长城电工股份有限公司综合管理部 2023年5月30日印发

- 2 -



扫描全能王 创建

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



201125131379

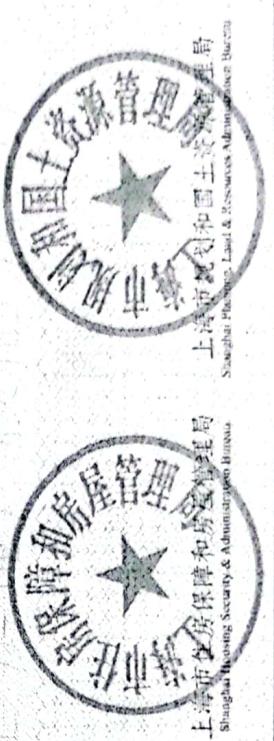
登记日：2011年3月2日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



扫描全能王 创建

权利人	二一三电器(上海)有限公司		
房地坐落	东靖路2250弄3号1003室		
权属性质	国有建设用地使用权		
使用权取得方式	出让		
用途	住宅商业体育等综合用地		
宗地号	浦东新区高行镇南行村2丘		
宗地(丘)面积	235683		
使用权面积			
其中	独用积	分摊积	
使用期限	2005年10月10日至 2074年10月28日止		

幢号	3
室号或部位	1003
建筑面积	129.87
建筑类型	公寓
居住用途	
总层数	16
竣工日期	2005年

房地产登记处

浦东新区

填证单位:



扫描全能王 创建

面积单位: 平方米

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权、宅基地12类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、文件3类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202331708946

房屋坐落	东靖路2250弄3号1003室		
幢号	3	部位	1003
建筑面积	129.87	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2005年
房屋用途	居住	总层数	16
权利人	二一三电器（上海）有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2011015821		
受理日期	2011-02-16	核准日期	2011-03-02
备注			

打印日期：2023年11月20日 10点50分01秒



扫描全能王 创建

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权、宅基地12类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、文件3类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202331708947

土地坐落	东靖路2250弄3号1003室		
土地宗地号	浦东新区高行镇南行村2丘		
使用期限	2006-10-10至2074-10-28 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅商业体育等综合用地
宗地(丘)面积	235683.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	二一三电器(上海)有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2011015821		
受理日期	2011-02-16	核准日期	2011-03-02
备注			

打印日期：2023年11月20日 10点50分01秒



扫描全能王 创建

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权、宅基地12类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、文件3类登记簿信息。

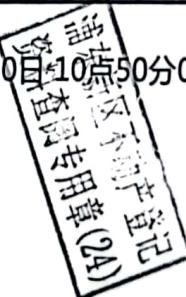
2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

文件登记信息

NO.202331708948

申请人	中国银行上海市浦东分行		
房地产坐落	东靖路2250弄		
文件名称	放弃抵押权承诺书	文件号	
登记证明号	(文件)2005010614		
受理日期	2005-01-03		
备注	在办理东靖路2250弄1-8、11、12、18、19、22-24、27-30号商品房/商铺的预告登记时，放弃浦200414114287号抵押证中相应部位抵押权。		

打印日期：2023年11月20日10点50分01秒



资产评估项目委托方暨被评估单位承诺函

上海加策资产评估有限公司：

因二一三电器(上海)有限公司拟转让事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海市浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室住宅房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：二一三电器(上海)有限公司

(委托方暨被评估单位印章)

(委托方法定代表人签字)

2023 年 月 日



扫描全能王 创建

上海加策资产评估有限公司

资产评估委托合同

合同编号：加策评委[2023]第 0333 号

委托人：二一三电器(上海)有限公司

住所：嘉定区南翔镇嘉前路 688 弄 13 号

受托人：上海加策资产评估有限公司

住所：中国（上海）自由贸易区临港新片区

宏祥北路 83 弄 1-42 号 20 棧 118 室

办公（联系）地址：上海市徐汇区沪闵路 9510 号三楼

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》的规定，经双方沟通协商，就委托人委托受托人使用恰当的评估方法进行资产评估的相关事宜达成一致，并于上海市徐汇区签订本资产评估委托合同，以资共同遵守。

第一条 评估目的

二一三电器(上海)有限公司拟转让所持的上海市浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室住宅房地产，为此提供市场价值专业意见。

第二条 评估对象及范围

评估对象：上海市浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室的市场价值。

评估范围：上海市浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室。（详见评估申报表）

第三条 评估基准日

2023 年 10 月 27 日

第四条 价值类型

价值类型：市场价值

第五条 评估报告的使用



(一)除法律、法规另有规定的外，评估报告仅供委托人使用。除委托人外，无其他评估报告使用人。

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以任何理由成为评估报告的使用人。

(二)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三)评估报告只能在报告明示的有效使用期内使用。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(四)如果涉及国有资产或集体资产，评估报告需经相关国有资产或集体资产监督管理部门核准或备案后方可使用。

(五)未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

(六)委托人及本合同约定的其他评估报告使用人未征得资产评估机构书面同意，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、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七)委托人或者其他评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

第六条 评估报告提交期限和方式

(一)委托人应(或委托人应督促被评估单位及相关当事方)于2023年11月日前提供资产评估所需的全部资料。

(二)在本资产评估委托合同签订的前提下，资产评估机构在实施了必要的资产评估程序且委托人、被评估单位(或产权持有者)及相关当事方提供了资产评估机构要求的全部资料后10个工作日内出具评估报告征求意见稿，待委托人书面反馈意见后出具正式评估报告。

如果在评估过程中出现评估资料提供时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，资产评估机构应及时向委托人通报，与委托人协商变更约定事项。

(三)如果委托人对评估报告征求意见稿有异议，资产评估机构应按独立、



客观、公正的原则就是否修改评估报告征求意见稿给出回复。

(四) 在委托人确认可以出具正式评估报告的 3 个工作日内，资产评估机构应向委托人提交正式评估报告。

(五) 如资产评估机构已经履行本合同约定义务，而委托人未能在评估报告征求意见稿提供后的 60 天内给予资产评估机构出具正式评估报告的确认，经资产评估机构书面催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具正式评估报告的，则视为资产评估机构发出书面催告之日起已出具正式评估报告，评估机构可以不提供纸质报告。

(六) 若涉及国有资产或集体资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，资产评估机构方可将评估报告报送予相关国资或集资部门或其授权单位，相关国资或集资部门或其授权单位要求评估机构提供的除外。

(七) 本合同约定评估机构出具评估报告壹式肆份，提交方式为邮寄或面交送达。

(八) 资产评估机构提供正式评估报告，视为已完成合同约定。

第七条 评估服务费用、支付时间和方式

(一) 经各方商定，本项评估服务费为人民币大写伍万伍仟元 (RMB55,000 元) (此金额含增值税，增值税税率 6%)，由委托人负责向受托人支付。

(二) 资产评估机构为执行本次资产评估业务而发生的差旅费、食宿费等各项支出由委托人另行承担。

(三) 评估报告超过约定份数的，另外收取工本费每份 500 元。

(四) 上述评估服务费在本资产评估委托合同签订生效后，评估人员正式进入评估现场前，委托人须先支付评估服务费总额的 50%，待评估机构提供初稿后，委托人确认初稿并通知出具正式报告后 5 个工作日内支付余下的 50%。

(五) 非因评估机构原因造成评估业务中止(终止)时，委托人应当按照评估机构已完成的工作量支付相应的评估服务费，具体标准如下：

(1) 受托人完成现场工作：委托人支付评估服务费的 50%；

(2) 受托人提交报告初稿：委托人支付评估服务费的 80%；

(3) 受托人提交正式报告：委托人支付评估服务费的 100%。

(六) 评估机构收款账户信息如下：





收款单位：上海加策资产评估有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海龙漕路支行

银行账号：31050 17353 0000000 931

第八条 委托人的权利与义务

(一) 委托人对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、合规性、可行性负责。

(二) 委托人及相关当事方应按约定时间依法提供评估业务所需全部资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及有效性。

(三) 委托人应按委托合同约定条件及时、足额支付评估费用。

(四) 委托人应当正确理解评估结论，按委托合同的约定恰当使用评估报告。

(五) 委托人应当为评估机构开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据评估业务需要，负责评估机构与相关当事方之间的协调。

(六) 委托人及相关当事方应当对提供的全部文件包括但不限于申报表、权属证明、财务会计信息及其他相关资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

(七) 委托人要求提供虚假评估报告或者有其他干预评估工作的，评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应当按照评估机构已经开展资产评估业务的时间、进度或者已完成的工作量向评估机构支付相应的评估服务费。

第九条 受托人的权利与义务

(一) 遵守相关法律、行政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和估算并出具评估报告，是评估机构的责任。

(二) 委派具备专业胜任能力的资产评估专业人员为本项目提供资产评估服务，遵循相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，履行适当的资产评估程序，按委托合同约定完成评估业务。

(三) 资产评估机构对委托人及相关当事方提供的评估资料负有保密责任。未经委托人书面同意，资产评估机构不得将该资料提供给委托人以外的第三者，法律、法规另有规定的除外。

(四) 委托人及相关当事方如拒绝提供或者不如实提供执行资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评



估委托合同。

(五) 委托人或者相关当事方原因导致评估程序受限，评估机构无法履行资产评估委托合同的，资产评估机构可以解除资产评估委托合同。

(六) 委托人或相关当事人、其他评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，擅自将评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

(七) 如因委托人或相关当事方故意提供虚假资料直接导致资产评估机构因出具错误评估报告造成经济损失的，资产评估机构有权向委托人追偿。

(八) 鉴于评估工作的特殊性，资产评估机构开始评估工作后，委托人更改评估基准日视为另行委托，不影响资产评估机构按本协议约定收取各项费用的权利。

第十条 违约责任和争议解决

(一) 签约任何一方不履行委托合同约定或不完全履行约定的，应按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 双方因不可抗力，无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(三) 因委托人原因导致提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展的资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(四) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同与本合同具有同等法律效力，补充合同内容与本合同内容不一致的，以补充合同为准。

(五) 本资产评估委托合同在执行过程中如产生争议，各方应及时友好协商解决。经协商不能达成一致时，合同任何一方可向合同签订地仲裁机构申请仲裁，或直接向受托人所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 各方应当按照资产评估委托合同全面履行义务。



(二)资产评估委托合同生效后，如评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化，或评估范围发生重大变化时，各方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

(三)如果因委托人原因，资产评估师、其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，资产评估师、其他资产评估专业人员采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，资产评估机构可以中止履行资产评估委托合同，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知资产评估机构，各方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；如委托人未能在上述期限内排除限制，各方应当解除资产评估委托合同。

(四)资产评估业务委托合同解除后，资产评估机构收取的评估费用不予退还，并有权按本合同约定情形收取相应费用。

(五)签订资产评估委托合同时尚未明确的内容、签约各方发现相关事项存在遗漏或者在合同履行中约定内容发生变化，评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

第十二条 其他

(一)本项目若涉及引用其他专业机构报告的，应在补充条款中约定。

(二)本资产评估委托合同壹式肆份，各方各执贰份，自各方盖章之日起生效。

(三)除出现本资产评估委托合同约定终止之情形或经各方同意终止合同外，资产评估机构完成评估报告并提交给委托人，委托人按本合同第六条支付完资产评估服务费（二者孰晚）为本合同的终止时间。

第十三条 补充条款

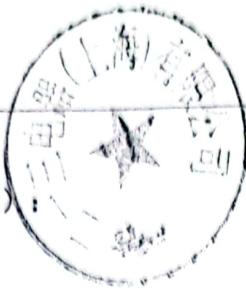
(以下无正文)

(签署页)





委托人(盖章):



法定代表人或签约人:



联系人:



法定代表人或签约人:



联系人:

电话:

电话: 021-34699669

签订日期: 2023-10-27

签订日期: 2023-10-27

委托人指定的增值税专用发票开票信息

(未填写则视为要求开具增值税普通发票)

名称: 二一三电器(上海)有限公司

纳税人识别号: 91310114703270728A

地址、电话: 上海市嘉定区南翔镇嘉前路 688 弄 13 号楼 021-50323213

开户行及账号: 中国工商银行上海市南翔支行 1001703719300378519



评估机构及签字资产评估师承诺函

二一三电器(上海)有限公司：

受贵方委托，以 2023 年 10 月 27 日为评估基准日，上海加策资产评估有限公司组织资产评估师对二一三电器(上海)有限公司拟转让涉及的部分资产进行了清查核实、评定估算，并形成了沪加评报字（2023）第 0235 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复，不遗漏；
2. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
3. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理、选用依据充足；
4. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
5. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
6. 资产评估价值公允、计算准确；
7. 资产评估工作规范地完成所有程序；
8. 资产评估工作独立进行，未受任何人干预；
9. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；

承诺人：

(评估师印章并签字)



(资产评估机构法定代表人签字)

(评估师印章并签字)



2023 年 11 月 29 日



扫描全能王 创建



统一社会信用代码

913101096957745386

证照编号: 42000000202212080423

营业执照

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

名 称 上海加策资产评估有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

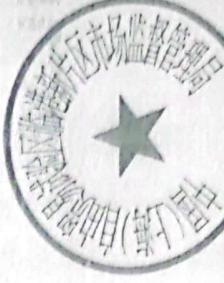
法 定 代 表 人 冯郁芬

经 营 范 围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。
【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】

成 立 日 期 2009年10月13日

住 所 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区
宏洋北路83弄1-42号20幢118室

扫描市场主体身份
码了解更多信息
登记、备案信息，体
验更多应用服务。



2022 年 12 月 08 日

登 记 机 关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

准予变更（备案）登记通知书

NO. 09000003202007030014

统一社会信用码：
913101096957745386

上海加策资产评估有限公司：

经审查，你提交名称（原企业名称上海宏大信宇资产评估有限公司，变更后企业名称上海加策资产评估有限公司）、住所、法定代表人、出资情况变更，主要成员、章程备案登记申请，材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

注册官：

袁川伟



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。
此份送达申请人。



扫描全能王 创建

内资公司备案通知书

NO. 09000003202007030014

统一社会信用码：
913101096957745386

上海加策资产评估有限公司：

经审查，你提交的备案申请材料齐全，符合法定形式，我局予以备案。

本次备案的事项：

备案事项	原备案内容	本次备案内容
董事、监事、经理	监事：李洁 执行董事：朱宁宇	监事：侯红骏 总经理：俞德勤 执行董事：潘黎敏
2020-07-02 章程备案		

注册官： 李洁



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。
此份送达申请人。



扫描全能王 创建

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号)和《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)的相关规定和要求, 原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构, 第一批共 29 家, 已经交回资产评估资格证书, 且符合《资产评估法》第十五条规定的条件, 现依法进行备案公告。名单公告如下:

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆(上海)资产评估有限公司



6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司



28. 上海朗路资产评估有限公司
29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017 年 12 月 5 日印发



上海市财政局

沪财企备案〔2022〕19号

关于上海加策资产评估有限公司法人及股东 变更备案的公告

上海加策资产评估有限公司法人及股东变更备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、法定代表人由俞德勤变更为冯郁芬。
- 二、上海加策资产评估有限公司股东发生变更，变更后的股东为冯郁芬、潘黎敏、丁红辉、马树忠、鲍慧芬、张忠良和曹伟伟。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。



特此公告。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2022年9月2日印发

- 2 -



扫描全能王 创建



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31000737

会员姓名：丁红辉

证件号码：310228197312073818

所在机构：上海加策资产评估有限公司



扫码查看详细信息

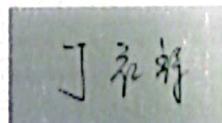
年检情况：通过（2023-04-27）

职业资格：资产评估师

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2024-04-27 日止)

打印时间：2023年08月21日



扫描全能王 创建



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 31120006

会员姓名: 孙士现

证件号码: 310110197611180016

所在机构: 上海加策资产评估有限公司



年检情况: 通过 (2023-04-27)

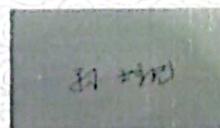
[扫码查看详细信息](#)

职业资格: 资产评估师

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2024-04-27 日止)

打印时间: 2023 年 08 月 22 日



扫描全能王 创建

资产评估结果—汇总表

评估基准日： 2023年 10月 27日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：二一三电器(上海)有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	17.27	797.00	797.00	4,514.94
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	17.27	797.00	797.00	4,514.94
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构： 上海加策资产评估有限公司
法定代表人： 冯郁芬

项目经理： 丁红辉



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2023年 10月 27日

被评估单位： 二一三电器（上海）有限公司

共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付款项净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	172,709.43	7,970,000.00	7,797,290.57	4,514,659
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	172,709.43	7,970,000.00	7,797,290.57	4,514,659
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	172,709.43	7,970,000.00	7,797,290.57	4,514,659

评估机构： 上海加策资产评估有限公司



扫描全能王 创建

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2023年 10月 27日

被评估单位：二一三电器(上海)有限公司

共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产				

评估机构： 上海加策资产评估有限公司



扫描全能王 创建

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 10月 27日

被评估单位：二一三电器(上海)有限公司

表4
共1页第1页
金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
			期初余额	本期增加			
1	4-1	可供出售金融资产净额					
2	4-2	持有至到期投资净额					
3	4-3	长期应收款净额					
4	4-4	长期股权投资净额					
5	4-5	投资性房地产净额					
6	4-6	固定资产净额	172,709.43		7,970,000.00	7,797,290.57	4,514.69
7	4-7	在建工程净额					
8	4-8	工程物资净额					
9	4-9	固定资产清理					
10	4-10	生产性生物资产净额					
11	4-11	油气资产净额					
12	4-12	无形资产净额					
13	4-13	开发支出					
14	4-14	商誉净额					
15	4-15	长期待摊费用					
16	4-16	递延所得税资产					
17	4-17	其他非流动资产					
18	4	非流动资产合计	172,709.43		7,970,000.00	7,797,290.57	4,514.69

被评估单位填表人： 王烈安
填表日期： 2023年 10月 27日

评估人员： 丁红辉、孙士现



固定资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 10月 27日

被评估单位：二一三电器（上海）有限公司

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
			原值	净值	原值	净值		
1		房屋建筑物合计	1,137,569.80	172,709.43		7,970,000.00	-1,137,569.80	7,797,290.57
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	1,137,569.80	172,709.43		7,970,000.00	-1,137,569.80	7,797,290.57
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施						
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽						
5		设备类合计						
6	4-6-4	固定资产—机器设备						
7	4-6-5	固定资产—车辆						
8	4-6-6	固定资产—电子设备						
9	4-6-7	固定资产—土地						
10		固定资产合计	1,137,569.80	172,709.43		7,970,000.00	-1,137,569.80	7,797,290.57
11		减：固定资产减值准备						
12	6	固定资产净额	1,137,569.80	172,709.43		7,970,000.00	-1,137,569.80	7,797,290.57
							-100,00	4,514.69

被评估单位填表人： 王烈安
填表日期： 2023年 10月 27日

评估人员： 丁红辉、孙士现



扫描全能王 创建

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 10月 27日

表4-6-1

评估人员：丁红辉、孙士现

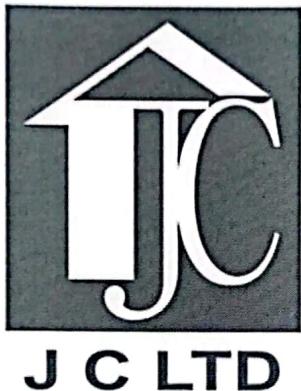
被评估单位填表人：王烈安
填表日期：2023年10月27日



扫描全能王 创建

二一三电器(上海)有限公司拟转让涉及的 部分资产评估说明

沪加评报字（2023）第 0235 号



上海加策资产评估有限公司

2023 年 11 月 29 日



扫描全能王 创建

目录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明	2
第一部分资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实情况总体说明	4
第二部分 评估技术说明	5
第三部分评估结论与分析	20
一、评估结果	20
附件企业关于进行资产评估有关事项的说明	21
一、委托人与产权持有单位概况	21
二、关于经济行为的说明	21
三、关于评估对象与评估范围的说明	22
四、关于评估基准日的说明	24
五、可能影响评估工作的重大事项说明	24
六、资产情况说明	24
七、资料清单	25



扫描全能王 创建

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。



资产评估说明

第一部分资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象为二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产价值。评估范围为二一三电器(上海)有限公司持有的位于上海市浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室房产。

(二) 权属状况

单位：平方米

产证编号	沪房地浦字（2011）第 015821 号	
登记日	2011 年 3 月 2 日	
权利人	二一三电器(上海)有限公司	
房地坐落	东靖路 2250 弄 3 号 1003 室	
土地 状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	住宅商业体育等综合用地
	宗地号	浦东新区高行镇南行村 2 丘
	宗地（丘）面积	235,683
	使用权面积	—
	其中 独用面积	—
	分摊面积	—
房屋 状况	使用期限	2006 年 10 月 10 日至 2074 年 10 月 28 日止
	幢号	3
	室号或部位	1003
	建筑面积	129.87
	建筑类型	公寓
	用途	居住
	总层数	16
	竣工日期	2005 年

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》至价值时点，未发现抵押权、租赁权、典当权、地役权等他项权利。

(三) 实物状况

评估对象位于浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室，所在物业为“新里绿地嘉廉公寓”，位于 3 号楼，所在建筑物总层数为 16 层，评估对象位于第 10 层，房屋竣工



于 2006 年, 外立面 1-3 层贴墙砖, 4 层及以上刷涂料, 单元门为推拉不锈钢玻璃大门。根据委托人相关人员介绍及评估人员现场勘查, 评估对象处于空置状态, 入户门为钢木防盗门, 塑钢窗; 室内装修: 客厅及卧室地面铺复合木地板, 墙面刷涂料, 客厅天花板为石膏板吊顶, 卧室天花板刷涂料; 厨房为组合橱柜, 地面铺设地砖; 卫生间地面铺设瓷砖, 墙面贴防水瓷砖到顶, 普通洗面盆, 坐式马桶。整体维修保养情况一般。

1. 位置

评估房地产坐落于上海市浦东新区, 东临金京路, 南邻高行绿地公园, 西临金高路, 北临东靖路, 地理位置一般。

2. 交通

评估对象距离地铁 12 号线约 1 公里, 附近公交线路有 181 路、774 路、843 路、浦东 17 路等多路公交线路, 交通较便捷。地面规划有较少停车位, 机动车停车状况一般。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境

评估房地产坐落于浦东新区, 建筑物密集度一般, 有一定空气、噪声等污染, 自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

(2) 人文环境

评估对象周边无主要人文景观, 也无重大负面影响, 人文环境一般。

(3) 景观

估价对象周边无特殊景观, 从估价对象所在楼层只能看到其他楼宇和小区景观。景观情况一般。

4. 外部配套设施

评估对象周边市政基础设施齐全, 达到“七通”(道路通、供水通、排雨水通、排污通、供电通、通讯通、燃气通), 场地内已建成成熟小区; 估价对象周边公共服务设施较齐全, 主要商场有: 万嘉商业广场、绿地乐和城等; 主要学校有: 高行中学等; 其他配套设施有: 上海金高中西医结合医院及各银行网点等金融机构。估价对象所属区域市政基础设施完善, 供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。



二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对委估房地产现场清查工作。现场清查工作为 2023 年 10 月 31 日。

(二) 主要清查过程

1、本公司评估人员随同委托人单位相关人员至委估房地产所在地进行了实地勘察和清查核实。

由委托人按资产评估准则的要求，填制资产清查评估明细申报表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、核对、现场勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产清查核实的事项。

具体缴税金额需报经国家征税机关核准。

(四) 核实结论

根据委托人申报的资产评估明细表，评估人员在委托人相关人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现存在差异的事项。



第二部分 评估技术说明

一、概况

(一) 评估范围

评估对象为二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产价值。评估范围为二一三电器(上海)有限公司持有的位于上海市 浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室房产。

(二) 权属状况

单位：平方米

产证编号		沪房地浦字(2011)第015821号
登记日		2011年3月2日
权利人		二一三电器(上海)有限公司
房地坐落		东靖路 2250 弄 3 号 1003 室
土地 状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	住宅商业体育等综合用地
	宗地号	浦东新区高行镇南行村 2 丘
	宗地(丘)面积	235,683
	使用权面积	—
	其中	独用面积
		分摊面积
房屋 状况	使用期限	2006 年 10 月 10 日至 2074 年 10 月 28 日止
	幢号	3
	室号或部位	1003
	建筑面积	129.87
	建筑类型	公寓
	用途	居住
	总层数	16
竣工日期		2005 年

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》至价值时点，未发现抵押权、租赁权、典当权、地役权等他项权利。

(三) 实物状况

评估对象位于浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室，所在物业为“新里绿地嘉廉公寓”，位于 3 号楼，所在建筑物总层数为 16 层，评估对象位于第 10 层，房屋竣工



于 2006 年, 外立面 1-3 层贴墙砖, 4 层及以上刷涂料, 单元门为推拉不锈钢玻璃大门。根据委托人相关人员介绍及评估人员现场勘查, 评估对象处于空置状态, 入户门为钢木防盗门, 塑钢窗; 室内装修: 客厅及卧室地面铺复合木地板, 墙面刷涂料, 客厅天花板为石膏板吊顶, 卧室天花板刷涂料; 厨房为组合橱柜, 地面铺设地砖; 卫生间地面铺设瓷砖, 墙面贴防水瓷砖到顶, 普通洗面盆, 坐式马桶。整体维修保养情况一般。

1. 位置

评估房地产坐落于上海市浦东新区, 东临金京路, 南邻高行绿地公园, 西临金高路, 北临东靖路, 地理位置一般。

2. 交通

评估对象距离地铁 12 号线约 1 公里, 附近公交线路有 181 路、774 路、843 路、浦东 17 路等多路公交线路, 交通较便捷。地面规划有较少停车位, 机动车停车状况一般。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境

评估房地产坐落于浦东新区, 建筑物密集度一般, 有一定空气、噪声等污染, 自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

(2) 人文环境

评估对象周边无主要人文景观, 也无重大负面影响, 人文环境一般。

(3) 景观

估价对象周边无特殊景观, 从估价对象所在楼层只能看到其他楼宇和小区景观。景观情况一般。

4. 外部配套设施

评估对象周边市政基础设施齐全, 达到“七通”(道路通、供水通、排雨水通、排污通、供电通、通讯通、燃气通), 场地内已建成成熟小区; 估价对象周边公共服务设施较齐全, 主要商场有: 万嘉商业广场、绿地乐和城等; 主要学校有: 高行中学等; 其他配套设施有: 上海金高中西医结合医院及各银行网点等金融机构。估价对象所属区域市政基础设施完善, 供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。



二、评估方法

根据《中华人民共和国房地产评估规范》及《资产评估准则》，房地产评估通常使用的方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。市场比较法适用于同一供求圈内，类似房地产交易案例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下房地产评估。

根据本次评估目的和委托方提供的资料，评估人员对评估对象进行的实地查看和权属状况调查，以及对当地类似房地产市场的调查和分析，评估人员发现该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租赁市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场比较法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用市场法、收益法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

(一) 评估方法的介绍

(1) 市场法

指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法，评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法

求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬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。



收益法的操作步骤是：确定收益法估价模式→根据评估资产房地产实际状况确定收益期或持有期→搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入（不含增值税）→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法的基本计算公式为：

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

其中：V—房地产收益价值

A_i—未来第 i 年的净收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。本次采用报酬资本化法，即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，本次估价采用全剩余寿命模式，适用的具体收益法公式为：

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

其中：V—房地产收益价值；

a—未来第一年净收益；

r—房地产报酬率；

g—净收益逐年递增的比率；

n—房地产收益期限。

三、评估过程

(一) 市场法评估测算过程

(1) 比较实例的选择

通过市场调查了解，收集与评估对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、价值时点接近、交易情



况正常的要求，我们从市场已交易案例中选择的三个可比实例（详见表-1）。

表1 可比实例状况表：

可比实例状况	案例1	案例2	案例3
名称	新高苑	新高苑	新里绿地威廉公寓
房屋坐落	高宝路 229 弄 30 号 201 室	高宝路 379 弄 51 号 602 室	东靖路 2250 弄 97 号 503 室
建筑面积 (m ²)	117.36	109.12	98.25
房屋用途	居住	居住	居住
成交日期	2023 年 3 月 29 日	2023 年 10 月 14 日	2023 年 4 月 9 日
成交单价 (元/m ²)	59,646	62,775	61,069
成交总价 (万元)	700 (含税)	685 (含税)	600 (含税)
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付
交易税费负担情况	税费各自负担	税费各自负担	税费各自负担
交易目的	转让	转让	转让

(2) 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括统一财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位。

名称 项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
财产范围	房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权	房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权	房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权	房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	一次性支付
融资条件	常规融资	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	各自负担	各自负担	各自负担	各自负担
计价单位	房地单价, 元/m ²	房地单价, 元/m ²	房地单价, 元/m ²	房地单价, 元/m ²

(3) 可比案例因素的选择和条件说明

根据影响住宅价格的主要因素，结合评估对象和可比实例的差异情况，选择比较因素，并对因素条件说明（如表-2 所示）。

表2 因素条件说明表

修正因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址	东靖路 2250 弄 3 号 1003 室	高宝路 229 弄 30 号 201 室	高宝路 379 弄 51 号 602 室	东靖路 2250 弄 97 号 503 室
案例来源	-	成交查价系统	成交查价系统	成交查价系统



	成交单价(元/平方米)	—	59,646	62,775	61,069
	市场状况调整(日期调整)	2023/10/27	2023/3/29	2023/10/14	2023/4/9
	交易情况修正	正常	正常	正常	正常
房地 产状 况调 整	权 益 状 况	权利限制情况	设定无抵押、出租及其他特殊情 况影响	无抵押、出租 及其他特殊情 况影响	无抵押、出租 及其他特殊情 况影响
		土地使用年限	土地使用年限类 似	土地使用年限 类似	土地使用年限 类似
		商服繁华程度	一般	一般	一般
		住宅集聚度	较高	较高	较高
		道路通达和公交便捷度	较通达,便捷度 一般	较通达,便捷 度一般	较通达,便捷 度一般
		基础设施状况	较齐全	较齐全	较齐全
		公共服务设施完备度	较完备	较完备	较完备
		自然环境	一般	一般	一般
		人文环境	一般	一般	一般
		楼外景观	一般	一般	一般
实 物 状 况	楼层	10/16	2	6	5
	朝向	整体朝南	整体朝南	整体朝南	整体朝南
	停车方便程度	一般	一般	一般	一般
	小区内位置	一般	一般	一般	一般
	城市规划	前景较好	前景较好	前景较好	前景较好
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	建筑品质	一般	一般	一般	一般
	楼宇设施设备	一般	一般	一般	一般
	使用、维护及完损状况	一般	一般	一般	一般
	装修标准	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	建筑面积(平方米)	129.87	117.36	109.12	98.25
	其他附加因素	无	无	无	无

(4) 比较因素条件指数表

根据评估对象与可比实例的差异，确定评估对象和可比实例的各因素条件指数和系数，结果见表-3、表-4。

表-3 比较因素条件指数表

修正因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址	东靖路 2250 弄 3 号 1003 室	高宝路 229 弄 30 号 201 室	高宝路 379 弄 51 号 602 室	东靖路 2250 弄 97 号 503 室
案例来源	—	成交查价系统	成交查价系统	成交查价系统
成交单价(元/平方米)	—	59,646	62,775	61,069
市场状况调整(日期调整)	65,348	65,518	65,348	65,842



交易情况修正		-	0	0	0
房地 产状 况调 整	权益状 况	权利限制情况	-	0	0
		土地使用年限	-	0	0
	权益状况调整指数小计Σ		-	0.0	0.0
	区位状 况	商服繁华程度	-	0	0
		住宅集聚度		0	0
		道路通达和公交 便捷度	-	0	0
		基础设施状况	-	0	0
		公共服务设施完 备度	-	0	0
		自然环境	-	0	0
		人文环境	-	0	0
		楼外景观	-	0	0
		楼层	-	-3.5	-2.0
		朝向		0	0
		停车方便程度	-	0	0
		小区内位置		0	0
		城市规划	-	0	0
	区位状况调整指数小计Σ		-	-3.5	-2.0
实物状 况	物业管理		-	0	0
	建筑品质		-	0	0
	楼宇设施设备		-	0	0
	使用、维护及完 损状况		-	0	0
	装修标准		-	0	0
	建筑面积(平方 米)		-	1	2
	其他附加因素		-	0.0	0
实物状况调整指数小计Σ		-	1.0	2.0	3.0

(5) 比较修正说明:

1) 市场状况修正

由于房地产价格受市场影响，其价格在不同时间段内会有波动，在比较时，应对市场情况加以修正。本报告评估基准日为 2023 年 10 月 27 日，所选可比实例交易日期分别为 2023 年 9 月 25 日、2023 年 3 月 14 日、2023 年 2 月 24 日。至评估基准日时，根据上海市住宅指数，各时点的住宅指数如下表：



日期	2023/10/27	2023/3/29	2023/10/14	2023/4/9
指数	65,348	65,518	65,348	65,842

故本次估价市场状况调整为 65348/65518、65348/65348、65348/65842。

2) 交易情况修正

由于房地产具有不可移动性等特点，其价格往往容易受当时的一些特殊行为所影响，在比较时，应对个别的特殊交易情况加以修正。本次估价所选可比实例一、二、三为市场上的成交价格，故不作交易情况修正。

3) 权利限制情况

求取评估对象的市场价值，根据《上海市不动产登记簿》评估对象为无抵押、出租及其他特殊情况影响，可比实例均无抵押、出租及其他特殊情况影响，故本次估价不作指数调整。

4) 土地权益状况

可比实例均为国有出让住宅用地，土地使用期限类似，故本次估价不作指数调整。

5) 建筑物权益状况

评估对象与可比实例均为完全产权，故本次估价不作指数调整。

6) 区位状况调整：

①楼层：同类高层住宅在价格上有一定的差异，价格差异如下：

居住房屋的楼层调整系数（有电梯）

总层数 层次	四	五	六	七	高层
1	0%	0%	0%	0%	-3%
2	2%	2%	2%	2%	-1%
3	4%	4%	4%	4%	-0.50%
4	4%	5%	5%	5%	0%
5		5%	6%	6%	0%
6			6%	7%	0.50%
7				7%	1%
8~(顶层-1)					每增加一层加 0.5%
顶层					同(顶层-1)

本次评估调整如下：

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
所在楼层	10/16	2	6	5



指数调整	-	-3.5	-2.0	-2.5
------	---	------	------	------

7) 实物状况调整:

①建筑面積:评估对象及可比实例建築面積分别为129.87平方米、117.36平方米、109.12平方米、98.25平方米,以每相差10平方米向上或向下修正1,故本次建築面積分别調整为101、102、103。

(6) 比較因素条件修正计算表

根据各因素修正后,得到评估对象在所有权状态下的市场单价:

比較因素	比較实例	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例单价(元/平方米)	59,646	62,775	61,069	
市场状况调整	65348/65518	65348/65348	65348/65842	
交易情况修正	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
	区位状况调整	100/96.5	100/98	100/97.5
	实物状况调整	100/101	100/102	100/103
修正后价格(元/平方米)	61,039	62,800	60,354	

修正后评估结果取算术平均值: = (61,039+62,800+60,354) /3=61,398 (元/平方米, 取整)

根据《上海市房地产权证书》记载,估价对象建築面積为129.87平方米,故:

市场价值=61,398 元/平方米×129.87 平方米=797 万元(取整)

(二)、收益法测算过程

1、有效毛收入的测算

(1) 估价对象潜在毛收入的确定

根据委托人提供的资料及市场客观租金情况,先求取估价对象日单位平均租金,以及租赁保证金和押金等的利息收入等,以确定估价对象的潜在毛收入。

根据估价人员对估价对象周边住宅用房的调查,收集信息如下:

1) 比較实例选择

通过市场调查了解,收集与估价对象相似的市场交易实例若干,根据替代原理,按用途相同、地区相同(或同一供需圈内)、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求,我们从交易实例中选择同在该区域的三个比較实例(详见下表)。



可比实例状况	案例 1	案例 2	案例 3
名称	绿地威廉公寓	高弘家苑	东源名都
房屋坐落	东靖路 2250 弄*号*室 (低区)	莱阳路 2328 弄*号*室 (高 区)	双桥路 1139 弄*号*室 (高区)
建筑面积 (m ²)	128.31	120.85	118.14
房屋用途	住宅	住宅	住宅
土地性质	出让	出让	出让
成交日期	近期	近期	近期
可比实例成交单价 (元/ m ²)	2.34 (含税)	2.21 (含税)	2.26 (含税)
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付
交易税费负担情况	税费各自负担	税费各自负担	税费各自负担
交易目的	出租	出租	出租

②比较因素的选择

根据影响住宅房地产价格的主要因素，结合估价对象和比较实例的差异情况，选择比较因素并确定估价对象和比较案例的各因素条件指数和系数（如表-2、-3、-4 所示）。

表-2 因素条件说明表、

修正因素	估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址	东靖路 2250 弄 3 号 1003 室	东靖路 2250 弄 *号*室 (低 区)	莱阳路 2328 弄* 号*室 (高区)	双桥路 1139 弄* 号*室 (高区)
案例来源		市场挂牌信息	市场挂牌信息	市场挂牌信息
交易单价	—	2.34	2.21	2.26
市场状况调整 (日期调整)	2023 年 10 月 27 日	近期	近期	近期
交易情况修正	正常	正常	正常	正常
房 地 产 状 况 调 整	权 益 状 况	权利限制情况	无特殊情况影 响	无特殊情况影 响
	土 地 使 用 年 限	土地使用年限一致	土地使用年限一 致	土地使用年限一 致
	区 位 状 况	商服繁华程度	较繁华	较繁华
		住宅集聚度	较高	较高
		道路通达和公 交便捷度	较通达，较便 捷	较通达，较便 捷
		基础设施状况	较齐全	较齐全
		公共服务设施 完备度	较完备	较完备



	自然环境	一般	一般	一般	一般
	人文环境	一般	一般	一般	一般
	楼外景观	一般	一般	一般	一般
	楼层	10/16 (中区)	低区	高区	高区
	朝向	整体朝南	整体朝南	整体朝南	整体朝南
	停车方便程度	一般	一般	一般	一般
	小区内位置	一般	一般	一般	一般
	城市规划	前景较好	前景较好	前景较好	前景较好
实物状况	物业管理	一般	一般	一般	一般
	建筑品质	一般	一般	一般	一般
	楼宇设施设备	一般	一般	一般	一般
	使用、维护及完损状况	一般	一般	一般	一般
	装修标准	简单装修	精装修	精装修	精装修
	建筑面积(平方米)	129.87	128.31	120.85	118.14
	其他附加因素	无、	无	无	无

表-3 比较因素条件指数表

修正因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址		东靖路 2250 弄 3 号 1003 室	东靖路 2250 弄 *号*室 (低 区)	莱阳路 2328 弄 *号*室 (高 区)	双桥路 1139 弄 *号*室 (高 区)
案例来源			市场挂牌信息	市场挂牌信息	市场挂牌信息
交易单价			2.34	2.21	2.26
市场状况调整 (日期调整)		100	100	100	100
交易情况修正		0	3	3	3
房地产状况调整	权益状况	权利限制情况	0	0	0
		土地使用年限	0	0	0
	权益状况调整指数小计Σ		0	0	0
	区位状况	商服繁华程度	0	0	0
		住宅集聚度	0	0	0
		道路通达和公交便捷度	0	0	0
		基础设施状况	0	0	0
		公共服务设施完备度	0	0	0
		自然环境	0	0	0
		人文环境	0	0	0
		楼外景观	0	0	0
		楼层	0	-2	2
		朝向	0	0	0



	停车方便程度	0	0	0	0
	小区内位置	0	0	0	0
	城市规划	0	0	0	0
区位状况调整指数小计Σ			-2	2	2
实物状况	物业管理	0	0	0	0
	建筑品质	0	0	0	0
	楼宇设施设备	0	0	0	0
	使用、维护及完损状况	0	0	0	0
	装修标准	0	2	2	2
	建筑面积(平方米)	0	0	0	1
	其他附加因素	0	0	0	0
	实物状况调整指数小计Σ		2	2	3

表4 比较因素系数修正表

比较实例		案例一	案例二	案例三
比较因素				
比较实例单价(元/平方米)		2.34	2.21	2.26
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
交易情况修正		100/103	100/103	100/103
房产状况调整	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
	区位状况调整	100/98	100/102	100/102
	实物状况调整	100/102	100/102	100/103
修正后价格		2.27	2.06	2.09

修正后日租金取算术平均值: = $(2.27+2.06+2.09)/3=2.14$ (元/平方米, 取整)
至小数点后两位)

经测算, 评估对象日租金收益为 2.14 元/平方米 (含增值税), 且本次租金收益为
期末收益。

(2) 根据典型案例所处区域住宅出租情况调查分析, 目前平均出租率为 87%(含
租金损失率), 评估对象年实际客观租金平均单价= $2.14\times(87\%) \times 365 = 679.56$ 元/平
方米。

(3) 评估对象租房保证金利息收益, 保证金为 3 个月的实际租金, 利率取 1 年
定期 1.75%。

$$\text{收益} = 679.56/4 \times 1.75\% = 1.01 \text{ 元/平方米}$$

(4) 客观收益

客观收益合计为 680.57 元/平方米

2、费用项目



(1) 管理费用：取客观租金收益的 2.0%。

$$\text{管理费用} = 679.56 \times 2.0\% = 13.61 \text{ 元/平方米}$$

(2) 物业维修费：上海市同类住宅平均造价为 4,500.00 元/平方米。估价对象处于正常使用状态，故取评估对象造价的 1.5% 作为物业维修费。

$$\text{物业维修费} = 4,500.00 \times 1.5\% = 67.50 \text{ 元/平方米。}$$

(3) 保险费用：保险费用一般取建筑物重置价格的 0.1%~0.3%。根据估价对象的实际情况，本次评估取 0.20%。

$$\text{保险费用} = 4,500.00 \times 0.20\% = 9.00 \text{ 元/平方米。}$$

(4) 房产税、增值税及附加费：

本次评估使用简易计算方式测算增值税，以客观租金收益即潜在毛租金收入扣除空置和租金损失后为测算基础，计算公式为：应扣缴税额=购买方支付的价款 \div （1+税率） \times 税率，税率为 5%；附加税费为城市维护建设税 7%、教育附加税 3%、地方教育附加税 2%，综合税率为 12%，按增值税计，房产税按租金收入扣除增值税后的 12% 计。

①增值税

根据财税〔2016〕36 号文件，按照 5% 的征收率计算应纳税额

$$\begin{aligned}\text{增值税} &= (\text{客观租金收益} / (1+5\%)) \times 5\% \\ &= (679.56 / (1+5\%)) \times 5\% \\ &= 32.36 \text{ 元/平方米·年}\end{aligned}$$

②增值税的附加税

根据相关政策，上海出租房地产按增值税额的 12% 缴纳城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

$$\begin{aligned}\text{增值税的附加税} &= \text{增值税} \times 12\% \\ &= 32.36 \times 12\% \\ &= 3.88 \text{ 元/平方米·年}\end{aligned}$$

③房产税

根据财税〔2008〕24 号文件，以租金收入 4% 计算缴纳

$$\text{房产税} = (\text{客观租金收益} / (1+5\%)) \times 4\%$$



$$= (679.56 / (1+5\%)) \times 4\%$$

=25.89 元/平方米·年

(5) 费用支出

费用支出合计为 152.24 元/平方米

3、净收益的求取

出租纯收益 = 680.57 - 152.24 = 528.33 元/平方米。

(1) 还原率：为【安全利率+风险利率】，安全利率取一年存款年利率 1.75%，
风险包括经营风险、利息率风险和市场风险，由于评估对象为住宅用房，所以还原率
(安全利率+风险利率) 取 6.85%。

(2) 收益期：根据委托人提供的《上海市房地产权证》评估对象土地使用期限
为 2074 年 10 月 28 日，至价值时点剩余土地使用期限为 51.04 年；评估对象竣工日期
为 2005 年，建筑物耐用年限为 60 年，故建筑物剩余使用年限为 42.21 年，由于建筑
物经过修缮保养等一般能超过耐用年限，故本次取剩余土地使用年限 51.04 年，则至
价值时点，估价对象的收益年限为 51.04 年。

4、评估计算

收益还原法公式的选择：

由于评估对象的收益期 51.04 年，根据上海统计年鉴，2022-2023 的 CPI 指数尚
未更新，故本次以 2021 年 CPI 指数为准，近三年的复合增长率为 $102.92 \div 100 = 1.45\%$ ，
故本次住宅出租纯收益状况一平均每年递增 1.45% 为准。

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

式中：V——评估价值

a——纯收益

g——纯收益年递增比率

r——综合还原利率

n——收益年期

评估值 = 纯收益 / (6.75% - 1.45%) × { 1 - ((1 + 1.45%) / (1 + 6.75%)) ^{51.04} } = 9,091
(元/平方米，取整)。



含税价为: $9,091 \times (1+0.05) = 9,546$ (元/平方米, 取整)

根据《上海市房地产权证书》记载, 估价对象建筑面积为 129.87 平方米, 故:

市场价值=9,546 元/平方米×129.87 平方米=124 万元 (取整)

四、评估结论的选取

经评估, 采用市场法, 于评估基准日 2023 年 10 月 27 日二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产市场价值为 797 万元。

经评估, 采用收益法, 于评估基准日 2023 年 10 月 27 日二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产市场价值为 124 万元。

收益法评估值与市场交易成交价格相差较大, 主要原因为: 上海市住宅房地产近几年价格迅速上涨, 而租金价格上涨水平低于销售价格上涨, 租售比差异较大。收益法取得的评估值无法正确反映目前房地产市场价值, 故收益法结果仅作参考, 评估结论采用市场法计算结果。



第三部分评估结论与分析

一、评估结果

经评估，于评估基准日 2023 年 10 月 27 日二一三电器(上海)有限公司持有的上海市浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室房地产的市场价值为人民币 7,970,000.00 元（大写：人民币柒佰玖拾柒万元整）。



2023 年 11 月 29 日



附件企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

(一) 委托人暨产权持有人

企业名称：二一三电器(上海)有限公司

统一社会信用代码：91310114703270728A

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：何建文

注册资本：人民币1,135.1000万元整

成立日期：2001年03月27 日

营业期限：2001年03月27 日至 2041年03月26日

住所：嘉定区南翔镇嘉前路688弄13号

经营范围：经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），电工电气及电子产品、元器件、成套装置研发、生产、销售，及其以上相关业务的咨询服务。

【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) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

本次评估的目的：为委托人拟资产转让部分房地产的市场价值提供参考意见。

根据《天水二一三电器集团有限公司文件》(天电财发[2023]43号),《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复》(长城电工规划发[2023]150号),二一三电器(上海)有限公司拟转让其持有的部分房地产,委托上海加策资产评估有限公司对二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产市场价值进行评估，并发表专业意见，为实现本经济行为目的提供价值参考。

已取得的经济行为文件：



1. 《天水二一三电器集团有限公司关于申请处置低效闲置房产的请示》(天电财发[2023]43号)。

2. 《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司处置低效闲置房产的批复》(长城电工规划发[2023]150号)。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为二一三电器(上海)有限公司持有的部分房地产价值。评估范围为二一三电器(上海)有限公司持有的位于上海市浦东新区东靖路2250弄3号1003室房地产。

(一) 权属状况

单位: 平方米

产证编号		沪房地浦字(2011)第015821号
登记日		2011年3月2日
权利人		二一三电器(上海)有限公司
房地坐落		东靖路2250弄3号1003室
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	住宅商业体育等综合用地
	宗地号	浦东新区高行镇南行村2丘
	宗地(丘)面积	235,683
	使用权面积	—
	其中 独用面积	—
	分摊面积	—
使用期限		2006年10月10日至2074年10月28日止
房屋状况	幢号	3
	室号或部位	1003
	建筑面积	129.87
	建筑类型	公寓
	用途	居住
	总层数	16
	竣工日期	2005年

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》至价值时点,未发现抵押权、租赁权、典当权、地役权等他项权利。

(三) 实物状况



评估对象位于浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室，所在物业为“新里绿地嘉廉公寓”，位于 3 号楼，所在建筑物总层数为 16 层，评估对象位于第 10 层，房屋竣工于 2006 年，外立面 1-3 层贴墙砖，4 层及以上刷涂料，单元门为推拉不锈钢玻璃大门。根据委托人相关人员介绍及评估人员现场勘查，评估对象处于空置状态，入户门为钢木防盗门，塑钢窗；室内装修：客厅及卧室地面铺复合木地板，墙面刷涂料，客厅天花板为石膏板吊顶，卧室天花板刷涂料；厨房为组合橱柜，地面铺设地砖；卫生间地面铺设瓷砖，墙面贴防水瓷砖到顶，普通洗面盆，坐式马桶。整体维修保养情况一般。

1. 位置

评估房地产坐落于上海市浦东新区，东临金京路，南邻高行绿地公园，西临金高路，北临东靖路，地理位置一般。

2. 交通

评估对象距离地铁 12 号线约 1 公里，附近公交线路有 181 路、774 路、843 路、浦东 17 路等多路公交线路，交通较便捷。地面规划有较少停车位，机动车停车状况一般。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境

评估房地产坐落于浦东新区，建筑物密集度一般，有一定空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

(2) 人文环境

评估对象周边无主要人文景观，也无重大负面影响，人文环境一般。

(3) 景观

估价对象周边无特殊景观，从估价对象所在楼层只能看到其他楼宇和小区景观。景观情况一般。

4. 外部配套设施

评估对象周边市政基础设施齐全，达到“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污通、供电通、通讯通、燃气通），场地内已建成成熟小区；估价对象周边公共服务设施较齐全，主要商场有：万嘉商业广场、绿地乐和城等；主要学校有：高行中学等；其他配套设施有：上海金高中西医结合医院及各银行网点等金融机构。估价对



象所属区市政基础设施完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2023年10月27日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人协商一致确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产情况说明

(一) 资产清查情况

1、列入清查范围的资产的种类，产权状况，实物资产分布地点及特点。

列入清查范围的评估对象位于浦东新区东靖路 2250 弄 3 号 1003 室，所在物业为“新里绿地崴廉公寓”，位于 3 号楼，所在建筑物总层数为 16 层，评估对象位于第 10 层，房屋竣工于 2006 年，外立面 1-3 层贴墙砖，4 层及以上刷涂料，单元门为推拉不锈钢玻璃大门。根据委托人相关人员介绍及评估人员现场勘查，评估对象处于空置状态，入户门为钢木防盗门，塑钢窗；室内装修：客厅及卧室地面铺复合木地板，墙面刷涂料，客厅天花板为石膏板吊顶，卧室天花板刷涂料；厨房为组合橱柜，地面铺设地砖；卫生间地面铺设瓷砖，墙面贴防水瓷砖到顶，普通洗面盆，坐式马桶。整体维修保养情况一般。

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，我公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。通过对资产的全面清理，核实了委估资产的实际状况，填写评估明细申报表。

在资产清查过程中，未发现其他严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳



入评估范围的资产权属清晰。

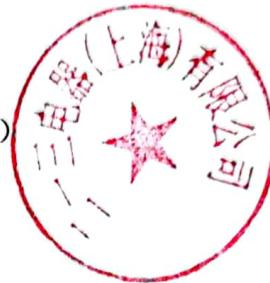
七、资料清单

1. 资产评估委托合同；
2. 委托人营业执照（副本）；
3. 委估对象《上海市房地产权证》；
4. 委托人承诺函（原件）；
5. 资产评估申报表。



(此页无正文)

委托人暨资产占有人：（盖章）



法定代表人：（签字）



日期：2023年 月 日



扫描全能王 创建