

关于《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江
SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》的
评估复核报告

银信核报字[2019]沪第 014 号

银信资产评估有限公司

2019 年 11 月 15 日

目 录

声明.....	1
一、委托人、产权持有人和其他报告使用人.....	2
二、评估复核依据.....	3
三、评估复核目的.....	4
四、原评估机构及经办评估人员基本情况.....	4
五、原报告评估结果.....	5
六、评估复核过程.....	5
七、评估复核结论.....	6
八、评估复核结论.....	15
九、特别事项说明.....	15
十、评估复核报告使用限制说明.....	16
十一、评估复核报告日.....	16
十二、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	16
附件	17



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

声明

一、本评估复核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、委托人或者其他评估复核报告使用人应当按照法律、行政法规规定使用评估复核报告；委托人或者其他评估复核报告使用人违反前述规定使用评估复核报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估复核报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估复核报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为评估复核报告的使用人。

本资产评估机构及签字资产评估师提示评估复核报告使用人应当正确理解和使用评估复核结论，评估复核结论不等同于评估复核对象可实现价格，评估复核结论不应当被认为是对其评估复核对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及签字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，根据原报告（沪国衡估字（2018）第 C025 号）陈述的内容对其采用评估方法的恰当性、以及评估假设的合理性等进行了复核并对本复核报告的结论合理性承担相应的法律责任。

四、评估复核对象涉及的资产清单来源为上海国衡房地产估价有限公司出具的沪国衡估字（2018）第 C025 号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》及委托人提供的资料；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估复核报告是委托人和相关当事方的责任。

五、本资产评估机构及签字资产评估师与评估复核报告中的评估复核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、本资产评估机构出具的评估复核报告中的分析、判断和结果受评估复核报告中假设和限制条件的限制，评估复核报告使用人应当充分考虑评估复核报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估复核结论的影响。



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

关于《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》的 评估复核报告

银信核报字[2019]沪第 014 号

上海绿庭投资控股集团股份有限公司：

我们接受贵公司的委托，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，在贵公司提供资料的基础上，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟了解评估对象国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，并和相关单位实施协议补偿，所涉及的上海国衡房地产估价有限公司出具的沪国衡估字（2018）第 C025 号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》（以下简称原报告）进行了复核，并履行了我们认为必要的资产评估复核程序。现将有关评估复核情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人名称：上海绿庭投资控股集团股份有限公司（原名：上海大江（集团）股份有限公司）

统一社会信用代码：91310000607270330T

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：上海市松江区新松江路 180 弄 3 号 5 层东区

法定代表人：龙炼

注册资本：71113.2100 万

成立日期：1994 年 4 月 19 日

经营期限：1994 年 4 月 19 日至不约定期限

经营范围：投资管理；物业管理；房地产经纪；住房租赁经营；自有房屋的出租；园区管理服务；商业综合体管理服务；从事符合国家产业政策的投资业务（具体



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

项目另行报批)；投资信息咨询；商务信息咨询；财务管理咨询；企业管理咨询；信息科技、智能化科技、网络科技咨询与服务；建筑材料、五金材料、钢材、电梯、空调的批发和进出口。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 产权持有人

产权持有人名称：（即委托人）

(三) 其他资产评估报告使用人

产权持有人股东以及国家法律、法规规定的评估复核报告使用人。

二、评估复核依据

(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）中华人民共和国主席令第四十六号；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财字[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]37号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

（三）产权依据

- 1、委托人（即产权持有人）营业执照复印件；
- 2、产权持有人上海市房地产权证（沪房地松字 2009 第 014787 号）复印件；
- 3、“上海大江（集团）股份有限公司”名称变更为“上海绿庭投资控股集团股份有限公司”的“准予变更登记通知书”复印件；
- 4、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、委托人（即产权持有人）提供的其他与评估有关的资料。

三、评估复核目的

原价值时点为 2018 年 12 月 31 日的“上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告”由上海国衡房地产估价有限公司于 2019 年 11 月 8 日出具。该估价公司无证券期货相关业务评估资格。因委托人上海绿庭投资控股集团股份有限公司为上市公司，拟了解评估对象国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，并和相关单位实施协议补偿，其有关经济行为须经具有证券期货相关业务评估资格的评估机构评估，故本评估公司接受委托对原报告结论的合理性进行评估复核。

四、原评估机构及经办评估人员基本情况

原评估机构上海国衡房地产估价有限公司为作为专业的房地产（土地）评估机构，具有以下执业资格：

- ①中华人民共和国房地产估价机构资质证书——壹级资质；
- ②土地评估机构资信等级证书——A 级资信；
- ③土地评估中介机构注册证书——全国范围内从事土地评估业务。



银信委估房地产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

上海国衡房地产估价有限公司办公场所位于上海市浦建路 243 号，法定代表人为谈勇，统一社会信用代码为 913101101338007304。

经查验中国资产评估协会网站，该估价公司无证券期货相关业务评估资格。

原报告的签字资产评估师为施裕泉（估价师注册号：312000064）和陆琳（估价师注册号：31200170003）。

五、原报告评估结果

以下评估结论引用原报告“沪国衡估字（2018）第 C025 号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》”中的评估结论，即：

经采用成本法评估，上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施在满足本报告的假定和限制条件下于价值时点 2018 年 12 月 31 日的补偿价格评估结果为：人民币壹亿零肆佰伍拾贰万贰仟壹佰玖拾捌元整（RMB 104,522,198 元）

估价结果一览表

序号	名称	评估价值（元）	备注
1	国有出让土地使用权	100,215,681	
2	房屋	1,184,687	
3	附属设施	3,121,830	
	合计	104,522,198	

六、评估复核过程

在接受评估复核委托后，我们参照资产评估准则有关规定，实施了以下评估复核程序：

1、与委托人洽谈，明确评估复核业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定本次评估复核方法和评估复核程序。本次评估复核依据委托人提供的原报告及技术测算过程资料，对原估价机构以其在原报告中的描述为依据并结合评估人员的现场勘查，对其选择的评估方法、假设前提等



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

进行了复核。根据原报告所采用的评估方法，通过重新测算产权持有人股东全部权益于评估基准日的价值分析判断原评估结论的合理性、准确性。

2、要求委托人提供由上海国衡房地产估价有限公司出具的沪国衡估字（2018）第 C025 号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》（包括估价报告书及技术测算过程）。

3、通过与委托人沟通，对上海国衡房地产估价有限公司出具的沪国衡估字（2018）第 C025 号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》中评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估复核项目的进展情况及时补充收集所需要的评估复核资料，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

4、具体了解上海国衡房地产估价有限公司估价时采用的评估思路，并对原报告进行复核。对所收集的资产评估资料进行充分分析，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论。对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论。

5、根据与委托人约定的评估复核工作内容，对原报告的估价结果的合理性发表评估复核意见，并向委托人提交评估复核报告草稿，并征求其意见。

6、经委托人确认无误后，提交正式评估复核报告书。

七、评估复核结论

1、评估报告合规性方面

（1）评估报告主要内容

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告应当包含以下主要内容：标题及文号、声明、摘要、正文、附件。

原报告包含上述内容，符合准则要求。

（2）评估报告的声明部分应当包含的内容

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告的声明部分应当包含以下内容：资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；提醒评估报告使用者关注评估



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

报告特别事项说明和使用限制。

原报告包含上述内容，符合准则要求。

(3) 评估报告的摘要部分应当包含的内容

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告的声明部分应当包含以下内容：评估业务的主要信息及评估结论。

原报告包含上述内容，符合准则要求。

(4) 评估报告的正文部分应当包含的内容

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告的正文部分应当包含以下内容：委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型及其定义、评估基准日、评估依据、评估方法、评估程序实施过程和情况、评估假设、评估结论、特别事项说明、评估报告使用限制说明、评估报告日、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或者合伙人签字。

原报告包含上述内容，符合准则要求。

(5) 评估报告使用者的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告使用者部分应当包含以下内容：委托人、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

原报告此部分并未包含“国家法律、法规规定的评估报告使用者”。

(6) 评估目的的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告载明的评估目的应当惟一，表述应当明确、清晰。

原报告评估目的为“明确估价对象国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，为估价委托人和相关单位实施协议补偿提供价值参考”。表述明确、清晰且唯一，符合准则要求。

(7) 评估对象和评估范围的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告中应当载明评估对象和评估范围，并具体描述评估对象的基本情况，通常包括法律权属



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

状况、经济状况和物理状况。

原报告中，对评估对象的表述为“估价对象为上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内面积为 124,183 平方米的国有出让畜牧用途土地使用权；未办理房地产权证的房屋房屋（建筑面积为 1229.89 平方米）和 11 项附属设施。”

原报告中，涉及评估范围的表述为“列入本次评估范围的估价对象为上海大江（集团）股份有限公司松江区松江 SHD-05-007 号地块的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施的补偿价格。

其中，关于法律权属状况、经济状况和物理状况，原报告表述明确，符合准则要求。

原报告描述清晰，对此是如下描述的：

A、估价对象范围

估价对象为上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内面积为 124,183 平方米的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋（建筑面积为 1,229.89 平方米）和 11 项附属设施。

B、房地产座落

估价对象位于上海松江区松江 SHD-05-007 号地块；其四至：东面是上海达和荣艺包装有限公司离辰塔路约 300 米，南临闵塔路，西面是农田等，北临松腾混凝土制品有限公司。估价对象距松江区人民政府约 7.1 公里，估价对象处于外郊环间，地理位置较差。

C、房地产概况

根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号）复印件，根据产证记载，估价对象房地产仅有土地使用权进行了权利登记；登记状况如下：

土地使用权权利人：上海大江（集团）股份有限公司

坐落：松江区松江 SHD-05-007 号地块

权属性质：国有出让

用途：畜牧用地



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

地号：松江区石湖荡镇 11 街坊 213/1 丘

使用期限：2006 年 9 月 25 日至 2056 年 9 月 24 日

总面积：124183.0 平方米

独用面积：124183.0 平方米

D、权属状况

根据《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号），本次列入评估范围的面积为 124,183 平方米的国有出让土地使用权属于上海大江（集团）股份有限公司；据估价委托人和上海大江（集团）股份有限公司【现更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司】等单位相关人员介绍：本次列入评估范围的房屋（建筑面积 1229.89 平方米）和 11 项附属设施亦由上海大江（集团）股份有限公司投资建设。

本估价报告仅对其国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施进行估价，对其权属未作进一步考证，请估价委托人根据相关政策规定，对估价对象的权利人进行核定。如有变化，请及时通知评估单位。

本报告提供的价格不考虑抵押权等他项权利及其他权利限制对价格的影响。

E、土地状况

估价对象土地呈平行四边形，较规则，地势平坦、无明显不良地质现象，地基承载力较好。估价对象土地性质为国有土地，土地开发程度已达到红线内外“五通”状态。经企业及所在区域的多年经营建设，供水、供电、道路等市政基础设施基本能满足生产经营的需要。

F、房屋状况

据现场查看估价对象房屋成新、保养状况一般，属于可使用房屋；但可能因企业经营情况等因素目前大部分房屋空置未使用。

G、估价对象状况

(I) 土地状况

估价对象所在土地东面是上海达和荣艺包装有限公司离辰塔路约 300 米，南临闵塔路，西面是农田等，北临松腾混凝土制品公司，属松江区石湖荡镇。土地使用期限至 2056 年 9 月 24 日止，截至价值时点 2018 年 12 月 31 日，估价对象土地剩余使用年限 37.73 年；估价对象所在土地呈平行四边形，较规则；其地势平坦、无明显不良



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

地质现象，地基承载力较好，总占地面积为 124,183 平方米，该土地使用权的权利人为上海大江（集团）股份有限公司，土地性质为国有出让土地，用途为畜牧用地。经现场查看，目前土地开发程度已达到红线内外“五通”，供水、供电、道路等市政基础设施基本能满足需要。土地状况详见附件二：土地使用权查看及估价明细表。

（II）房屋状况

列入本次评估范围的房屋共有 3 幢，总建筑面积为 1229.89 平方米，房屋结构主要为混合结构。经估价师现场查勘，建筑物内给水、排水、供电、通讯等设施正常运转，内外部结构无明显损坏，整体维护状况较好。各项房屋的主要特征如下：

序号	房屋名称	结构	层数	屋面	墙体	门窗	楼面	地面	檐高 (米)	建筑面积 (平方米)
1	配电房	混合	3	人字顶	砖墙	铁门窗	现浇	砼地	9.3	271.64
2	办公综合楼	混合	3	四坡顶	砖墙	铁门窗	现浇	砼地	9.3	923.40
3	门卫室	砖混	1	人字顶	砖墙	塑钢门窗	/	砼地	2.9	34.85

（III）附属设施状况

列入本次评估范围内的附属设施共 11 项，主要包括：道路场地、自来水管、下水道和配电设备等，附属设施具体情况如下：

序号	项 目	主要特征	单 位	数 量
1	道路场地	15cm 道渣，10cm 砼，c20	M ²	18110
2	自来水管	DN20	M	2430
3	自来水管	DN40	M	220
4	自来水开户费	2 吋	户	1
5	化粪池	砖砼	座	2
6	下水道	De230mm	M	2448
7	下水道	De300mm	M	1016
8	围墙	砖墙	M ²	3516
9	门柱	砖砼	座	2
10	大门	铁制	座	1
11	配电设备	630 用电容量及电线等	套	1

根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号）复印件，根据产证记载，估价对象房地产仅有土地使用权进行了权利登记；登记状况如下：

土地使用权权利人：上海大江（集团）股份有限公司



银信委估房地产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

坐落：松江区松江 SHD-05-007 号地块

权属性质：国有出让

用途：畜牧用地

地号：松江区石湖荡镇 11 街坊 213/1 丘

使用期限：2006 年 9 月 25 日至 2056 年 9 月 24 日

总面积：124183.0 平方米

独用面积：124183.0 平方米

根据《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号），本次列入评估范围的面积为 124,183 平方米的国有出让土地使用权属于上海大江（集团）股份有限公司；据估价委托人和上海大江（集团）股份有限公司【现更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司】等单位相关人员介绍：本次列入评估范围的房屋（建筑面积 1229.89 平方米）和 11 项附属设施亦由上海大江（集团）股份有限公司投资建设。

本估价报告仅对其国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施进行估价，对其权属未作进一步考证，请估价委托人根据相关政策规定，对估价对象的权利人进行核定。如有变化，请及时通知评估单位。

本报告提供的价格不考虑抵押权等他项权利及其他权利限制对价格的影响。

（8）价值类型及其定义的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号），评估报告应当明确价值类型及其定义，并说明选择价值类型的理由。

原报告中，对价值类型及其的表述为“本估价报告提供的估价结果为估价对象国有出让畜牧用途土地使用权的市场价格；房屋建筑物、附属设施的重置成本结合成新的价格。本次评估不考虑租赁、抵押等他项权利及其他权利限制的影响。”

选择价值类型的理由经估价委托人及相关单位确认。

原报告此部分表述明确，理由完整，符合准则要求。

（9）评估基准日的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号），评估报告应当载明评估基准日，并与业务约定书约定的评估基准日保持一致。评估报告应当说明选取评估基准日时重点考虑的因素。评估基准日可以是现在时点，也可以是过去或者



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

将来的时点。

价值时点 2018 年 12 月 31 日，由估价委托人确定。

原报告评估基准日部分表述明确，符合准则要求。

（10）评估依据的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号），评估报告应当说明评估遵循的法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

原报告中，评估依据表述较全面，涉及的相关部分有：“有关的法律、法规”、“估价规范”、“估价计算依据和参考资料”、“估价委托人及资产占有方提供的有关资料”、“估价委托人及资产占有方提供的有关资料”、“估价师收集的其他资料”。

（11）评估方法的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号），评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。

原报告中对选用的评估方法及理由表述清楚，明确。对此是如下描述的：

根据《中华人民共和国房地产估价规范》、《松江区关于规范工业用地收购工作的暂行规定》的有关规定，结合本次估价的目的是估价对象的特点，在充分收集估价所需资料的前提下，经综合分析考虑，采用成本法作为本次估价的基本方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，测算步骤如下；a、选择具体估价路径；b、测算重置成本或重建成本；c、测算折旧；d、计算成本价值。

（12）评估实施程序的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号），评估报告应当说明评估程序实施过程中现场调查、资料收集与分析、评定估算等主要内容。

原报告对此部分表述明确，包含上述内容，符合准则要求。

（13）评估假设的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号），评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。

原报告此部分包含了评估假设，包含评估假设对评估结论的影响。

（14）评估结论的表述



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），注册资产评估师应当在评估报告中以文字和数字形式清晰说明评估结论。通常评估结论应当是确定的数值。经与委托人沟通，评估结论可以使用区间值表达。

原报告此部分包含上述内容，符合准则要求。

（15）特别事项的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告的特别事项说明通常包括下列内容：产权瑕疵；未决事项、法律纠纷等不确定因素；重大期后事项；在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。注册资产评估师应当说明特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注。

原报告此部分包含上述内容，符合准则要求。

（16）评估报告使用限制说明的表述

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告的使用限制说明通常包括下列内容：评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；评估报告的使用有效期；因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

原报告此部分包含上述内容，符合准则要求。

（17）评估报告日与签字盖章

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告载明的评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。评估报告应当由两名以上注册资产评估师签字盖章，并由评估机构盖章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报告上签字。

原报告此部分符合准则要求。

（18）评估报告附件应当包含的内容

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号），评估报告附件通常包括：评估对象所涉及的主要权属证明资料；委托人和相关当事方的承诺函；



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件；评估对象涉及的资产清单或资产汇总表。

原报告中，附件内容包含“评估对象所涉及的主要权属证明资料”、“评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件”。本项复核评估发现原报告附件缺少“相关当事方的承诺函”。

2、评估结果合理性方面

本次评估复核人员取得原报告的评估技术说明，因此本复核报告主要通过测算、复验方法对《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》评估结果的合理性进行评估复核，以验证上海国衡房地产估价有限公司出具的原报告评估结果的合理性。

本次原报告采用资产基础法对评估对象进行评估，我们在相同评估方法的基础上对其评估结论进行了复核。

在本次评估复核中采用以下评估假设：

- ①、本次评估复核以本评估复核报告所列明的特定评估复核目的为前提。
- ②、本次评估复核所涉及资产以评估基准日的账面存量为前提，资产权属没有争议，可以维持原有用途继续使用下去；有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。
- ③、本次评估复核未考虑所涉及资产将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。
- ④、本次评估复核测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。
- ⑤、原报告（沪国衡估字（2018）第 C025 号）及所涉及的房地产相关资料由委托人提供，评估人员假定其所提供资料真实、准确、完整，并以此为前提进行评估复核。

经上述评估，产权持有人评估基准日委估房地产评估值为 104,522,198 元。

经采用成本法进行评估复核，产权持有人评估基准日委估房地产评估值为



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

104,522,198元（大写：壹亿零肆佰伍拾贰万贰仟壹佰玖拾捌元整）。原报告评估结果为104,522,198元（大写：壹亿零肆佰伍拾贰万贰仟壹佰玖拾捌元整）。经复核，此次重新测算的资产结果与原评估报告结果相符，可以认定原报告评估结果是合理的。

八、评估复核结论

本次我们按照相关法律法规及资产评估准则，对上海国衡房地产估价有限公司出具的沪国衡估字（2018）第C025号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江SHD-05-007号地块房屋协议补偿估价报告》（原报告）评估复核、追溯测算，确认原报告的评估结果合理。

九、特别事项说明

1、上海绿庭投资控股集团股份有限公司未提供房地产登记处登记资料查询资料，资产是否存在抵押、质押、担保及其他情况以房地产交易登记资料记载的情况为准。

2、本项复核评估报告本评估公司未对委托人与产权持有人提供的有关营业执照、权证等证据资料进行独立审查，仅对房地产权证复印件进行了复核，不对上述资料的真实性负责。

3、本项复核评估报告评估人员注意到，上海大江（集团）股份有限公司已更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司，截至本评估复核报告出具日，产权持有人上海市房地产权证（沪房地松字2009第014787号）的权利人尚未办理更名手续，权利人仍载明为上海大江（集团）股份有限公司，

4、本次评估复核中房屋、附属设施的面积等数据来源于委托人提供的资产复核评估申报表。委托人说明本次列入复核评估范围的房屋（建筑面积1229.89平方米）和11项附属设施亦由上海大江（集团）股份有限公司投资建设。

6、本项评估复核，我公司评估复核人员未取得原报告评估工作底稿，系根据提供的技术说明进行测算做出的复核意见。我公司仅对上述评估复核结论承担责任，并不担保评估报告中具体指标选择或计算的准确，也不对因评估报告在具体资产作价方面产生的差异承担任何责任。

7、委托人应对其所提供资料的真实性和完整性负责，如委托人提供的上述资料中



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

存在重大虚假或隐瞒事实真相的行为，本评估复核结论无效，由此引起的相关后果由委托人负责，本公司不承担相应的法律责任。

8、资产评估报告由原上海国衡房地产估价有限公司出具，不因本评估复核报告而转移其法律责任。

本报告签字资产评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十、评估复核报告使用限制说明

1、本评估复核报告仅用于评估复核报告载明的目的和用途，委托人或者其他评估复核报告使用人违反前述规定使用评估复核报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

2、本评估复核报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估复核报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为评估复核报告的使用人。

3、未征得评估机构同意，评估复核报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十一、评估复核报告日

本评估复核报告日为2019年11月15日。

十二、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：


资产评估师
唐丽敏
31000096

资产评估师：


资产评估师
褚亚鸣
31000734

2019年11月15日



银信委估房地产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

附件

- 1、资产评估机构营业执照、资产评估机构备案证明、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 2、签字资产评估师资格证书登记卡复印件；
- 3、委托人（即产权持有人）营业执照复印件；“上海大江（集团）股份有限公司”名称变更为“上海绿庭投资控股集团股份有限公司”的“准予变更登记通知书”复印件；产权持有人上海市房地产权证（沪房地松字 2009 第 014787 号）复印件；
- 4、委托人承诺函（原件）；
- 5、原报告：上海国衡房地产估价有限公司出具的沪国衡估字（2018）第 C025 号《上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告》复印件。



营 业 执 照

统一社会信用代码 9131000063026043XD
证照编号 00000000201605190011

名 称 银信资产评估有限公司
类 型 有限责任公司(国内合资)
住 所 嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
法定代表人 梅惠民
注册 资 本 人民币 2000.0000 万元整
成 立 日 期 1994 年 11 月 16 日
营 业 期 限 1994 年 11 月 16 日 至 2042 年 11 月 15 日
经 营 范 围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【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】



登 记 机 关

2016 年 05 月 09 日



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。

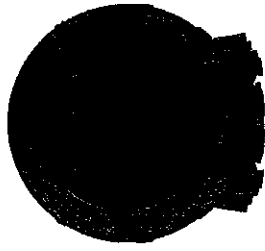


信息公开属性：主动公开

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



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
银信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2008]360号 证书编号：0210002001
变更文号： 财办企[2012]8号
序列号：000119

发证时间： 年 月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：唐丽敏

性别：女

登记编号：31000096

单位名称：银信资产评估有限公司

初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过 (2018-05-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年11月14日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：褚亚鸣

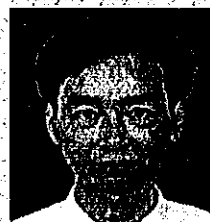
性别：男

登记编号：31000734

单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2002-05-24

年检信息：通过 (2019-05-06)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

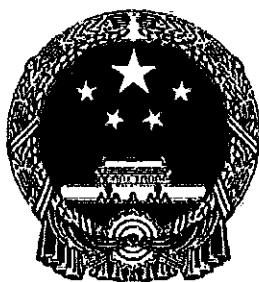
本人签名：褚亚鸣

本人印鉴：
资产评估师
褚亚鸣
31000734



打印日期：2019-05-28

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310000607270330T

证照编号 00000002201804200023

名称	上海绿庭投资控股集团股份有限公司
类型	股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)
住所	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 5 层东区
法定代表人	龙炼
注册资本	人民币 71113.2100 万
成立日期	1994 年 4 月 19 日
营业期限	1994 年 4 月 19 日 至不约定期限
经营范围	投资管理; 物业管理; 房地产经纪; 住房租赁经营; 自有房屋的出租; 园区管理服务; 商业综合体管理服务; 从事符合国家产业政策的投资业务(具体项目另行报批); 投资信息咨询; 商务信息咨询; 财务管理咨询; 企业管理咨询; 信息科技、智能化科技、网络科技咨询与服务; 建筑材料、五金材料、钢材、电梯、空调的批发和进出口。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2018 年 04 月 20 日

准予变更登记通知书

核准号：00000002201502060129

注册号：310000400080320

上海绿庭投资控股集团股份有限公司：

经审查，你提交的变更（备案）登记申请材料齐全，符合法定形式，我局准予变更登记。请你自本通知书发出之日起第10个工作日到我局领取营业执照。

变更事项：

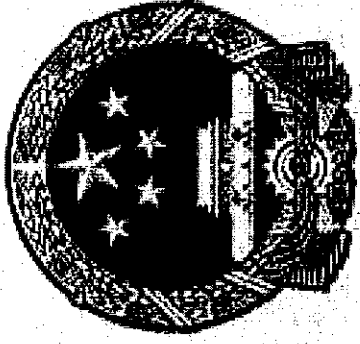
名称。

登记事项	变更前	变更后
名称	上海大江食品集团股份有限公司	上海绿庭投资控股集团股份有限公司

注册官：

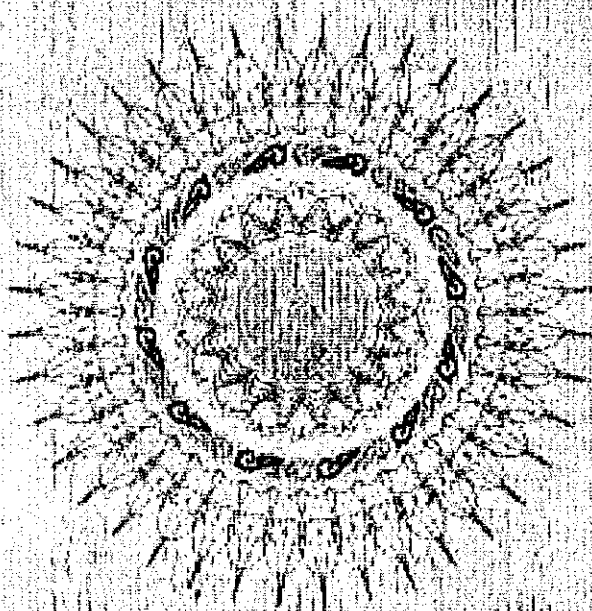


注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。
此份送达申请人。



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



注 意 事 项

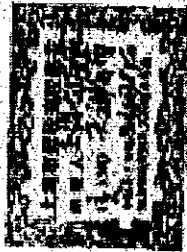
- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市房屋土地资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当在房屋地产权登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Points of Attention

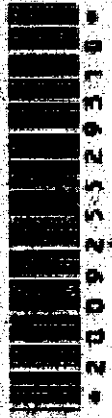
1. This certificate is the proof of real estate registration, which shall come into effect by affixing the seals of Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau and the real estate registration organ.
2. The real estate owner must comply with the laws and regulations of the State and the related provisions on real estate administration promulgated by the government. Relevant registration shall be timely made when the real estate is transferred or altered.
3. For any changes to the rights to the real estate recorded in this Certificate, reference shall be made to the Real Estate Register.
4. No alteration shall be made to this certificate. The altered certificate shall be invalid.

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



沪房地—松 (2009) 第 014787 号



登记日： 2009年6月23日



根据《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》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物，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利凭证。

In accordance with the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Real Estate Administration of the People's Republic of China and Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legitimate rights and interests of the owner of land-use rights and the house owner, registration is hereby granted and this certificate is 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 the ownership rights to the real estate on State-owned land lot.



上海市房屋土地资源管理局

Shanghai Housing and Real Estate Registration Bureau

权利人		上海大江(集团)股份有限公司	
房地坐落		松江区松江SHD-05-007号地块	
土地状况		使用权来源	出让
		用途	畜牧用地
地号		松江区石湖荡镇11街坊213/1丘	
宗地(丘)面积		124183	
使用期限		2006年9月25日至 2056年9月24日止	
总面积		124183.0	
其中		独面积	124183.0
		分摊面积	

房屋状况		幢号	以下空白
		室号或部位	
		建筑面积	
		类型	
		用途	
		层数	
		竣工日期	
		 松江区房地产登记处	
		验证单位:	

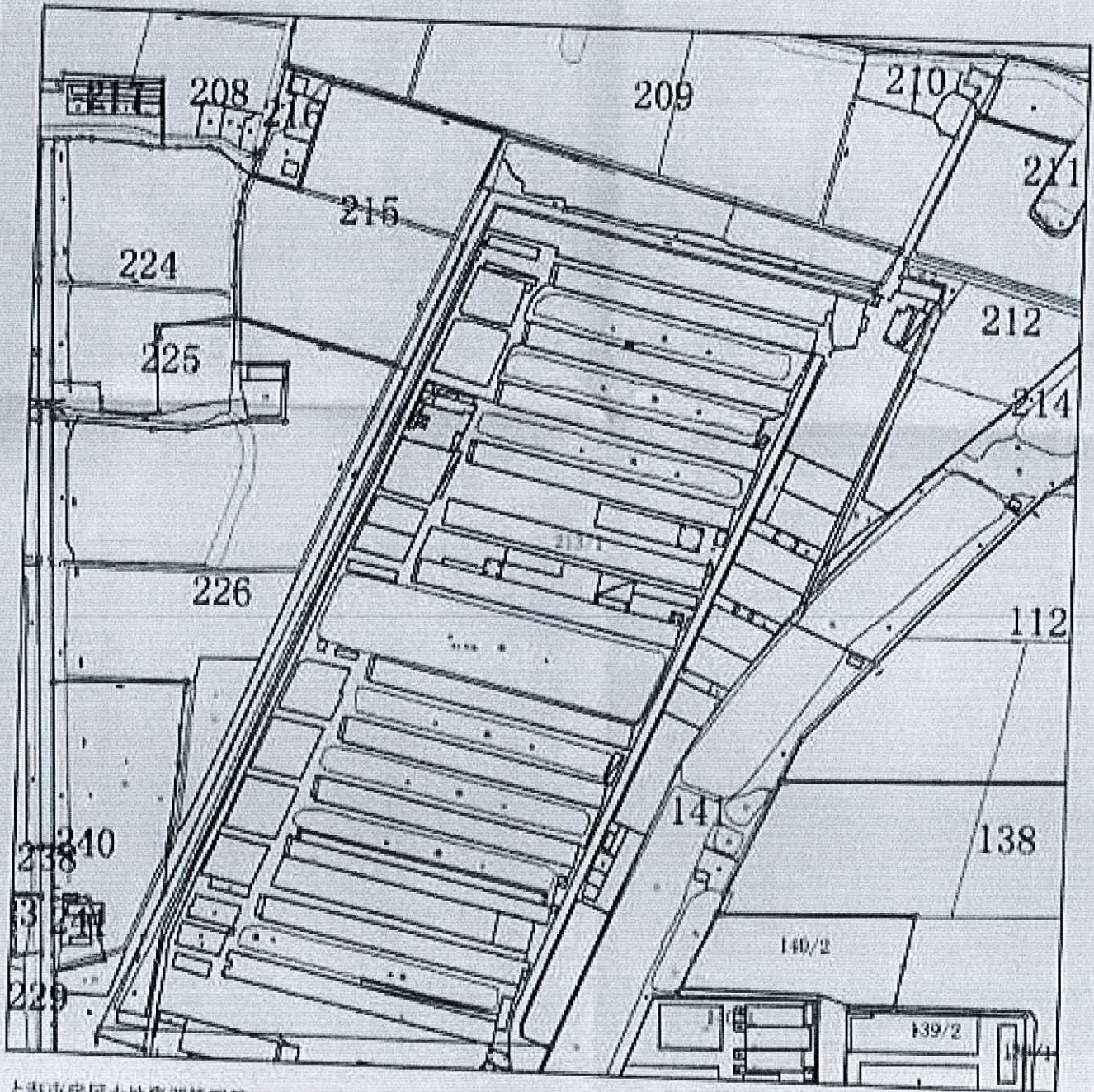
面积单位: 平方米



"200926529310"

宗地 图

区(县): 松江区
 街 道: 石湖荡镇
 街坊号: 11街坊
 宗地号: 213/1



上海市房屋土地资源管理局

32.94971M

2009-08-24

资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

原价值时点为 2018 年 12 月 31 日的“上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价报告”由上海国衡房地产估价有限公司于 2019 年 11 月 8 日出具。该估价公司无证券期货相关业务评估资格。因委托人上海绿庭投资控股集团股份有限公司为上市公司，拟了解评估对象国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，并和相关单位实施协议补偿，故委托贵公司对原报告结论的合理性进行评估复核。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：上海绿庭投资控股集团股份有限公司
(评估委托人印章)

(委托人法定代表人签字)

2019 年 11 月

上海大江（集团）股份有限公司
位于松江区松江 SHD-05-007 号地块
房屋协议补偿估价报告

上海国衡房地产估价有限公司

SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

中国·上海

SHANGHAI CHINA

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海国衡房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海大江（集团）股份有限公司位于松江区 松江SHD-05-007号地块房屋协议补偿估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪国衡估字（2018）第C025号		出具报告日期	2019年11月08日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师（一）	施裕泉		签字估价师（二）	陆琳
		其他估价师				
		法定代表人	谈勇			
		合作方				
委托方	上海石湖荡资产管理咨询有限公司					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)						
	坐落	上海市 松江区 松江区松江SHD-05-007号地块				
	估价对象	土地面积	124183平方米	建筑面积	1229.89平方米	
	居住类					
	非居住类	其他				
估价 目的	估价服务	其他目的的估价				
估价 结果	价值时点	2018年12月31日				
	评估总价	104522198(元)				

协议补偿估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2018）第 C025 号

估价项目名称：上海大江（集团）股份有限公司位于松江区
松江 SHD-05-007 号地块房屋协议补偿估价

估价委托人：上海石湖荡资产投资管理有限公司

估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：施裕泉 3120000064 陆琳 3120170003

估价报告出具日期：二〇一九年十一月八日

致估价委托人函

上海石湖荡资产投资管理有限公司：

受贵单位的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》和《石湖荡镇工矿企业建设用地减量化补偿办法》等的规定和技术要求，对石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目所涉及的上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施的补偿价格进行评估，为估价委托人和相关单位实施协议补偿提供价格参考依据。本公司评估人员按照必要的评估程序、评估方法对估价对象进行了实地查勘和分析计算，对估价对象在 2018 年 12 月 31 日所表现的补偿价格作出了公允反映。现将估价对象概况和估价结果报告如下：

一、 估价目的

明确估价对象国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，为估价委托人和相关单位实施协议补偿提供价格参考。

二、 估价对象

估价对象为上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号）所记载的面积为 124,183 平方米的国有出让畜牧用途土地使用权；未办理房地产权证的房屋（建筑面积为 1,229.89 平方米）和 11 项附属设施。

三、 价值时点

2018 年 12 月 31 日

四、 价值类型

经估价委托人及相关单位确认：本估价报告提供的估价结果为估价对象国有出让畜牧用途土地使用权的市场价格；房屋建筑物、附属设施的重置成本结合成新的价格。本次评估不考虑租赁、抵押等他项权利及其他权利限制的影响。

五、 估价方法

本报告主要采用成本法进行评估。

六、 估价结果

上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施在满足本报告的假定和限制条件下于价值时点 2018 年 12 月 31 日的补偿价格评估结果为：

人民币：壹亿零肆佰伍拾贰万贰仟壹佰玖拾捌元整

(RMB 104,522,198 元)

估价结果一览表

序号	名称	评估价值(元)	备注
1	国有出让土地使用权	100,215,681	
2	房屋	1,184,687	
3	附属设施	3,121,830	
	合计	104,522,198	

(详见报告附件)



七、特殊事项说明

1、根据估价委托人与估价方的商定，列入本次评估范围的估价对象为上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江SHD-05-007号地块的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施的补偿价格。本报告及附件评估明细表中，国有土地使用权人根据《上海市房地产权证》（沪房地松字2009第014787号）确定；房屋所有人和附属设施所涉及的权属单位均由估价委托人等相关人员确认提供。本估价机构及估价人员仅对国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施进行估价，对其权属未作进一步考证，请估价委托人在核实相关权属证明的基础上加以确定和调整。

2、根据《房地产估价规范》和估价委托人要求，估价人员对估价对象土地使用权、房屋和附属设施进行了实地查看；估价对象土地使用权、性质等信息根据《上海市房地产权证》（沪房地松字2009第014787号）确定，房屋和附属设施计价数量、规格等通过实地查看测量并经估价委托人及相关单位审核确定。

3、经估价委托人确认：本估价报告提供的估价结果是估价对象国有出让畜牧用途土地使用权的市场价格；房屋建筑物、附属设施的重置成本结合成新价格。本次评估不考虑租赁、抵押等他项权利及其他权利限制的影响。该估价结果供估价委托人参考，具体补偿金额根据项目补偿方案由协议双方协商确定。

4、本次评估报告的价值时点为二〇一八年十二月三十一日，由估价委托人确定。本项目的首次现场查勘日期为二〇一八年十二月三

日，在此之后又对估价对象进行复核、复查工作。本次估价以价值时点的市场状况、法律法规为依据。假设估价对象于勘察时点的勘察状况与价值时点状况一致。

5、根据《准予变更登记通知书》等工商资料，经估价委托人确认，上海大江（集团）股份有限公司现已更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司。

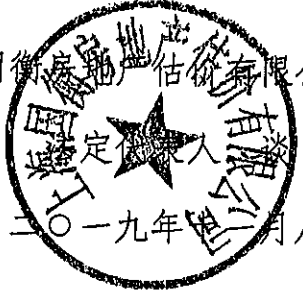
6、经估价委托人介绍，本次石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目所涉及地块土地总面积为220.3亩，其中124,183平方米（折合186.27亩）已办理国有土地出让手续，并登记于《上海市房地产权证》（沪房地松字2009第014787号）。经估价委托人确认，列入本次估价范围的为《上海市房地产权证》（沪房地松字2009第014787号）所记载的面积为124,183平方米的国有出让畜牧用途土地使用权，不包括未办证土地。

7、根据上海市房地产权证，本次列入评估范围的面积为124,183平方米的国有出让土地使用权属于上海大江（集团）股份有限公司；本公司估价人员现场查勘工作由估价委托人等相关人员陪同，据估价委托人和上海大江（集团）股份有限公司【现更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司】等单位相关人员介绍：本次列入评估范围的房屋（建筑面积1229.89平方米）和附属设施的权属亦属于上海大江（集团）股份有限公司。

8、经估价委托人确认，本估价范围不包括上海大江（集团）股份有限公司原材料、产成品和办公用品等物资的搬迁费用。

本页无正文内容

上海国衡房地产估价有限公司
定 入 勇
二〇一九年 月 八日



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	8
估价假设和限制条件.....	9
估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象概况.....	12
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
附 件.....	23

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》和《石湖荡镇工矿企业建设用地减量化补偿办法》等进行估价工作，形成意见、结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了房地产权证复印件以及估价的相关资料。我们对这些资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、本估价报告提供的估价结果是建立在房屋和附属设施的建筑设计符合国家现行有关设计规定，建筑施工符合国家现行有关建筑规范的基础上，假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的建造费用不会发生突发变化，是相对平稳的。

3、估价师对估价对象作了一般性的查勘，并未对结构、装饰等内在的质量和环境污染进行测试，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测情况下，我们假设估价对象房屋是安全的，环境污染控制在合理的范围内。

二、未定事项假设

由于估价委托人未提供估价对象所在地块的未来用地规划，本报告结合本次估价的估价目的和估价对象的实际情况，假设所在地块未来用地规划对估价对象无明显影响。

没有资料显示估价对象存在房地产租赁、房地产抵押状况和房地产权利限制状况。本报告的估价目的是为估价委托人和相关单位实施

协议补偿提供价格参考，根据《房地产估价规范》，本报告不考虑租赁、抵押等他项权利及其他权利限制对价格的影响。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在事项，故本报告无不相一致假设。

四、不相一致假设

根据《准予变更登记通知书》等工商资料，经估价委托人确认，上海大江（集团）股份有限公司现已更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司，而房地产权证尚未办理更名。本报告的估价目的是为估价委托人协议补偿提供价格参考，本报告不考虑产权人更名对价格的影响。

五、依据不足假设

（1）本报告假设估价对象的使用人、用途以及协议补偿行为符合国家相关法律法规且权属无异议，并以此为前提。

（2）本次评估报告的价值时点为二〇一八年十二月三十一日，由估价委托人确定。本项目的首次现场查勘日期二〇一八年十二月三日，在此之后又对估价对象进行复核、复查工作。本次估价以价值时点的市场状况、法律法规为依据。假设估价对象于勘察时点的勘察状况与价值时点状况一致。

（3）由于估价委托人及资产占有方未能提供其隐蔽工程及房屋建筑物、构筑物原始建造技术资料，估价师根据上海大江（集团）股份有限公司【现更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司】提供的资料为依据，结合估价师的现场查勘和工作经验进行评估，并以

此为前提。

六、报告使用限制条件

（一）估价目的限制说明

1、本估价报告和估价结果专为估价委托人所使用，并仅为本报告所列的估价目的服务，若用于其他用途或目的，估价报告无效。

2、本报告不作为任何形式的产权证明。未经估价机构的书面同意，本估价报告的全部或者任何一部分不得用于公开的文件、通告或声明中，也不得以任何方式公开发表。

3、本报告含有若干附件，并构成报告之主要组成部分，与本报告具有同等法律效力。

4、估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

（二）估价报告使用期限限制说明

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 11 月 8 日起至 2020 年 11 月 7 日止。

2、超过报告使用期限使用估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、单位名称：上海石湖荡资产投资管理有限公司
- 2、地址：松江区石湖荡镇古松路 60 号
- 3、联系人：蒋伟荣

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：上海国衡房地产估价有限公司
- 2、法定代表人：谈 勇
- 3、住所：上海市杨浦区淞沪路 98 号 1701-2 室
- 4、统一社会信用代码：913101101338007304
- 5、备案等级：一级
- 6、证书编号：沪建房估证字【2019】23 号
- 7、有效期限：2019 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 19 日
- 8、联系人：施裕泉
- 9、联系电话：（8621）-58755972

三、估价目的

明确估价对象国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，为估价委托人和相关单位实施协议补偿提供价格参考。

四、估价对象概况

1、估价对象范围

估价对象为上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江

SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号）所记载的面积为 124,183 平方米的国有出让畜牧用途土地使用权；未办理房地产权证的房屋（建筑面积为 1,229.89 平方米）和 11 项附属设施。

2、房地产座落

估价对象位于上海松江区松江 SHD-05-007 号地块；其四至：东面是上海达和荣艺包装有限公司离辰塔路约 300 米，南临闵塔路，西面是农田等，北临松腾混凝土制品公司。估价对象距松江区人民政府约 7.1 公里，估价对象处于外郊环间，地理位置较差。

3、房地产概况

根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号）复印件，根据产证记载，估价对象房地产仅有土地使用权进行了权利登记；登记状况如下：

土地使用权权利人：上海大江（集团）股份有限公司

坐落：松江区松江 SHD-05-007 号地块

权属性质：国有出让

用途：畜牧用地

地号：松江区石湖荡镇 11 街坊 213/1 丘

使用期限：2006 年 9 月 25 日至 2056 年 9 月 24 日

总面积：124183.0 平方米

独用面积：124183.0 平方米

4、权属状况

根据《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号），本次列入评估范围的面积为 124,183 平方米的国有出让土地使用权属于上海大江（集团）股份有限公司；据估价委托人和上海大江（集团）股份有限公司【现更名为上海绿庭投资控股集团股份有限公司】等单位相关人员介绍：本次列入评估范围的房屋（建筑面积 1229.89 平方米）和 11 项附属设施亦由上海大江（集团）股份有限公司投资建设。

本估价报告仅对其国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施进行估价，对其权属未作进一步考证，请估价委托人根据相关政策规定，对估价对象的权利人进行核定。如有变化，请及时通知评估单位。

本报告提供的价格不考虑抵押权等他项权利及其他权利限制对价格的影响。

5、土地状况

估价对象土地呈平行四边形，较规则，地势平坦、无明显不良地质现象，地基承载力较好。估价对象土地性质为国有土地，土地开发程度已达到红线内外“五通”状态。经企业及所在区域的多年经营建设，供水、供电、道路等市政基础设施基本能满足生产经营的需要。

6、房屋状况

据现场查看估价对象房屋成新、保养状况一般，属于可使用房屋；

但可能因企业经营情况等因素目前大部分房屋空置未使用。

7、估价对象状况

(1) 土地状况

估价对象所在土地东面是上海达和荣艺包装有限公司离辰塔路约 300 米，南临闵塔路，西面是农田等，北临松腾混凝土制品公司，属松江区石湖荡镇。土地使用期限至 2056 年 9 月 24 日止，截至价值时点 2018 年 12 月 31 日，估价对象土地剩余使用年限 37.73 年；估价对象所在土地呈平行四边形，较规则；其地势平坦、无明显不良地质现象，地基承载力较好，总占地面积为 124,183 平方米，该土地使用权的权利人为上海大江（集团）股份有限公司，土地性质为国有出让土地，用途为畜牧用地。经现场查看，目前土地开发程度已达到红线内外“五通”，供水、供电、道路等市政基础设施基本能满足需要。土地状况详见附件二：土地使用权查看及估价明细表。

(2) 房屋状况

列入本次评估范围的房屋共有 3 幢，总建筑面积为 1229.89 平方米，房屋结构主要为混合结构。经估价师现场查勘，建筑物内给水、排水、供电、通讯等设施正常运转，内外部结构无明显损坏，整体维护状况较好。各项房屋的主要特征如下：

序号	房屋名称	结构	层数	屋面	墙体	门窗	楼面	地面	檐高 (米)	建筑面积 (平方米)
1	配电房	混合	3	人字顶	砖墙	铁门窗	现浇	砼地	9.3	271.64
2	办公综合楼	混合	3	四坡顶	砖墙	铁门窗	现浇	砼地	9.3	923.40
3	门卫室	砖混	1	人字顶	砖墙	塑钢门窗	/	砼地	2.9	34.85

(3) 附属设施状况

列入本次评估范围内的附属设施共 11 项, 主要包括: 道路场地、自来水管、下水道和配电设备等, 附属设施具体情况如下:

序号	项 目	主要特征	单 位	数 量
1	道路场地	15cm 道渣, 10cm 砼, c20	M ²	18110
2	自来水管	DN20	M	2430
3	自来水管	DN40	M	220
4	自来水开户费	2 吋	户	1
5	化粪池	砖砼	座	2
6	下水道	De230mm	M	2448
7	下水道	De300mm	M	1016
8	围墙	砖墙	M ²	3516
9	门柱	砖砼	座	2
10	大门	铁制	座	1
11	配电设备	630 用电容量及电线等	套	1

8、区域环境

估价对象位于松江区石湖荡镇, 东濒姚泾河、小横潦泾(又名坝河), 与永丰街道为邻; 南临横潦泾、竖潦泾、园泄泾、来泥潮, 与泖港镇和新浜镇一衣带水; 西靠青松江, 与青浦区练塘镇交界; 北倚泖河、斜塘, 又沿沪杭铁路, 与小昆山镇和永丰街道相隔, 总面积为 44.07 平方公里, 全镇总人口 5.8 万人, 其中本地户籍人口 2.8 万。

沪杭铁路穿越全镇, 沪杭高速公路和沈海高速公路“八”字排开, 且均有上下出口。区级松蒸公路和塔闵路与高速公路相连接, 可直达上海和杭州等地。估价对象所在区域主要以小型企业和农村住宅为主, 周边公共配套设施不完善, 医院、学校、菜场、商场等公共设施均距离 1-2 公里。

五、价值时点

2018 年 12 月 31 日, 由估价委托人确定。

六、价值类型

经估价委托人及相关单位确认：本估价报告提供的补偿价格估价结果为估价对象国有出让畜牧用途土地使用权的市场价格；房屋建筑物、附属设施的重置成本结合成新价格。本次评估不考虑租赁、抵押等他项权利及其他权利限制的影响。

七、估价原则

本次估价遵循国家和行业规定的下列原则：

1、 独立、客观、公正原则

在估价中估价机构和估价师不受任何单位和个人的干扰，不带自己的情感、好恶和偏见，不偏袒相关当事人中的任何一方，公平正直、实事求是地进行估价。

2、 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地利用管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、 替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产，同一供求范围是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的房地产所

处的区域范围。

4、 价值时点原则

房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。房地产价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断地变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平，因此必须确定价格的价值时点，才能确定估价对象在某一时点上的价格。

八、 估价依据

1、 有关的法律、法规

- (1)、《中华人民共和国资产评估法》
- (2)、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》
- (3)、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》
- (4)、《松江区关于规范工业用地收购工作的暂行规定》
- (5)、其他有关的法律、法规和规章制度

2、 估价规范

- (1)、《房地产估价规范》[国家标准 GB/T50291—2015]
- (2)、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》
- (3)、《资产评估准则》

3、 估价计算依据和参考资料

- (1)、《石湖荡镇工矿企业建设用地减量化补偿办法》
- (2)、《上海市征地财物补偿标准 2017》
- (3)、《上海市建筑工程综合预算定额 2000》

- (4)、《上海市建筑工程装饰预算定额 2000》
 - (5)、《上海市工程造价信息》
 - (6)、《上海市园林工程概预算定额苗木材料调整价格》
 - (7)、《机电产品报价手册》
 - (8)、上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册
- 4、估价委托人及资产占有方提供的有关资料；
- (1)、《上海市房地产权证》（沪房地松字 2009 第 014787 号）
 - (2)、《上海市国有土地使用权出让合同》及配套合同复印件
[沪松房地（2006）出让合同第 279 号]；
 - (3)、有关上海大江（集团）股份有限公司名称变更的“准予变更登记通知书”复印件
 - (4)、资产占有方提供的资产清单
 - (5)、估价委托人及资产占有方提供的其他相关资料
- 5、估价师收集的其他资料
- (1)、估价师的现场勘测记录
 - (2)、估价师收集的其他资料。

九、估价方法

1、估价方法

根据《中华人民共和国房地产估价规范》、《松江区关于规范工业用地收购工作的暂行规定》的有关规定，结合本次估价的目的是估价对象的特点，在充分收集估价所需资料的前提下，经综合分析考虑，采用成本法作为本次估价的基本方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：a. 选择具体估价路径；b. 测算重置成本或重建成本；c. 测算折旧；d. 计算成本价值。

2、技术路线

(1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、公示地价系数修正法等；根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象为国有出让畜牧用途土地的具体特点及估价目的等，本次估价采用成本逼近法和收益还原法进行评估并通过综合分析确定估价结果。

A、成本逼近法是从生产费用论的角度出发，以土地取得、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格。

计算公式为：

土地价格 = 土地取得费及税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资
利润 + 土地增值收益

B、收益还原法是预测估价对象未来各年正常净收益，利用还原利率将未来各年的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的估价方法。估价公式：

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

式中 V ——收益价格（元/平方米）；

A_i ——未来第 i 年的净收益（元/平方米）；

R ——还原利率（%）；

n ——未来可获收益的年限（年）

(2) 房屋建筑物

对企业房屋按重置成本结合成新价格确定评估值。

估价房屋的重置成本为：通过估价人员现场查勘及收集的有关房屋资料计算房屋各分部分项工程量，并依据上海市现行工程造价文件及本地区价值时点的建安价格水平得出各分部分项单价，估算出重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态房屋所需的建造成本，再加上相应的专业费、管理费、投资利息和开发利润等，来求取建筑物的重置成本。

成新率采用综合成新率，计算公式为：综合成新率 = 使用年限法理论成新率 \times 30% + 技术鉴定法成新率 \times 70%

(3) 构筑物（附属设施）

按重置成本结合成新确定评估值。

对于结构相对复杂的构筑物重置价格评估采用：首先通过估价人员现场查勘及收集的有关构筑物（附属设施）资料计算构筑物各分部分项工程量，然后依据上海市现行工程造价文件及本地区价值时点的建安价格水平得出各分部分项单价，估算出重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态构筑物（附属设施）所需的建造成本与合理

期间费用之和计算取得。对结构相对简单构筑物的建安重置价格采用相关的工程造价指标修正计算取得。

十、估价结果

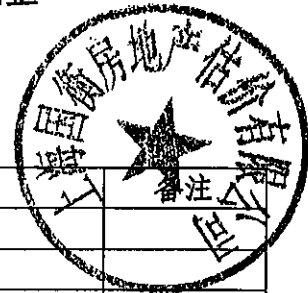
上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇企业减量化清退、清拆项目范围内的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施在满足本报告的假定和限制条件下于价值时点 2018 年 12 月 31 日的补偿价格评估结果为：

人民币：壹亿零肆佰伍拾贰万贰仟壹佰玖拾捌元整

(RMB 104, 522, 198 元)

估价结果一览表

序号	名称	评估价值(元)	
1	国有出让土地使用权	100,215,681	
2	房屋	1,184,687	
3	附属设施	3,121,830	
	合计	104,522,198	



(详见报告附件)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施裕泉	3120000064		2019年11月8日
陆琳	3120170003		2019年11月8日

十二、实地查勘期

本报告的首次实地查勘期为 2018 年 12 月 3 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2018 年 12 月 3 日至 2019 年 11 月 8 日止。

附 件

- 附件一、估价结果一览表
- 附件二、土地使用权查看及估价表
- 附件三、房屋查看及估价明细表
- 附件四、附属设施查看及估价明细表
- 附件五、房屋建筑物平面位置示意图
- 附件六、《上海市房地产权证》复印件
(沪房地松字 2009 第 014787 号)
- 附件七、上海大江（集团）股份有限公司名称变更的“准予变更登记通知书”复印件
- 附件八、房地产估价咨询业务约定书
(沪国衡房估委字 2018 第 C025 号)
- 附件九、专业帮助情况和相关专业意见声明
- 附件十、估价对象地理位置示意图
- 附件十一、估价对象实地查勘照片
- 附件十二、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件十三、注册房地产估价师估价资质证书复印件

二〇一九年十一月八日

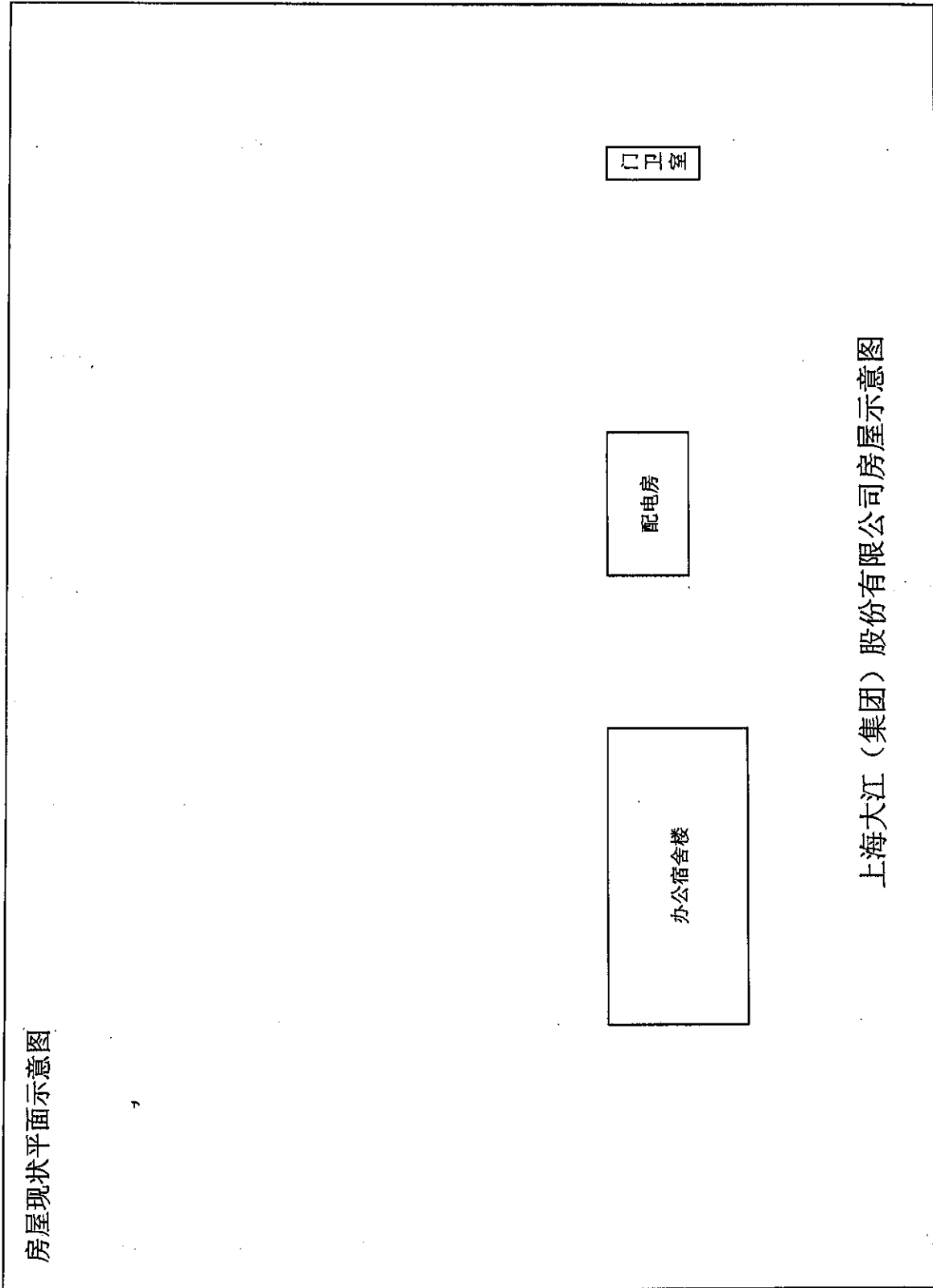
附件一 估价结果一览表

编号：沪国衡估字(2018)第0025号

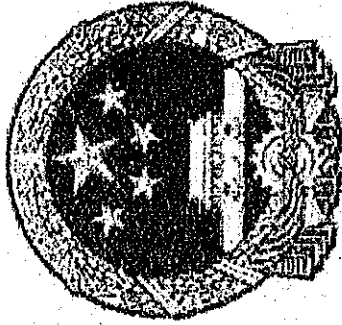
上海大江（集团）股份有限公司		估价结果汇总表			
单位名称		序号	名称	金额(元)	备注
房地产权利人					
房屋坐落	松江区松江SHD-05-007号地块	一	国有出让土地使用权	100,215,681	
项目名称	石湖荡镇企业建设用地减量清退、清拆项目	二	房屋	1,184,687	
委托方	上海石湖荡资产投资管理有限公司	三	附属设施	3,121,830	
土地性质	国有出让畜牧用地		以下空白		
土地面积	124,183平方米				
建筑面积	1,229.89平方米				
估价目的	协议补偿估价				
价值类型	<p>本次估价提供的评估补偿价格是估价对象国有出让畜牧用途土地使用权的市场价格；房屋建筑物、附属设施的重置成本结合成新价格。具体补偿金额应由协议双方协商确定。</p>				
价值时点	2018-12-31				
估价机构	上海国衡房地产估价有限公司		总计	104,522,198元	
估价人员	陆琳 施霖泉		大写:	壹亿零肆佰伍拾贰万贰仟壹佰玖拾捌元整	



房屋现状平面示意图

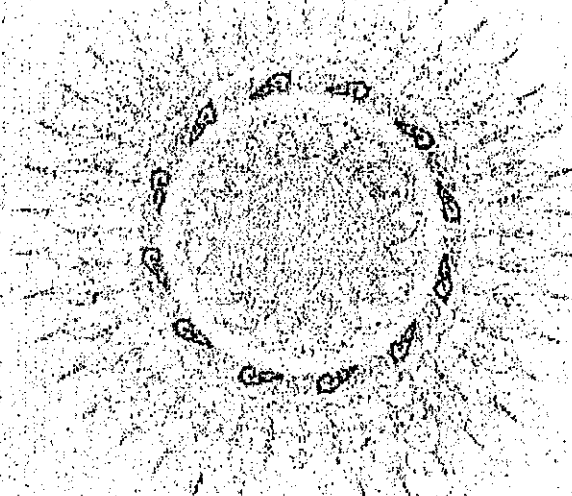


上海大江（集团）股份有限公司房屋示意图



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

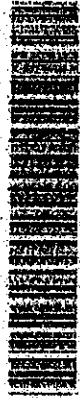


上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

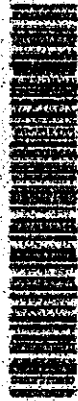


沪房地私字(2009)第 014787 号



200925529310

登记日：2009年6月23日



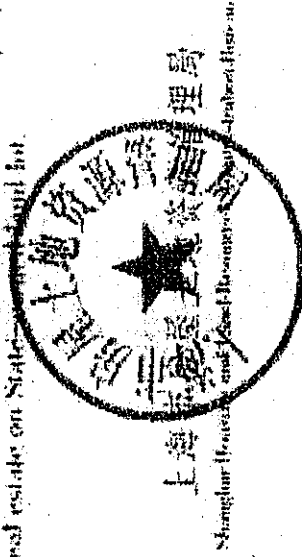
25000001470114

根据《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》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定，为维护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物，经审核，准予登记，颁发权证。

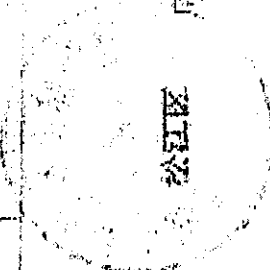
本证是国家所有土地上的房屋地产权利凭证。

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

This certificate is the proof of the ownership rights to the real estate on State-owned land.



权利人	上海大江(集团)股份有限公司		
房地坐落	松江区松江SHP-05-007号地块		
土地	使用权来源	出让	
	用途	畜牧用地	
状况	地号	松江区石湖荡镇11街坊213/1丘	
	宗地(丘)面积	124183	
	使用期限	2005年9月25日至 2056年9月24日止	
况	总面积	124183.0	
	其中	利用面积	124183.0
		分摊面积	

幢号	号	以下空白
房屋座落部位		
建筑面积		
类型		
用途		
层数		
竣工日期		
		
登记单位: 松江区房地产权登记处		

房屋坐落: 11街坊



1200025522110

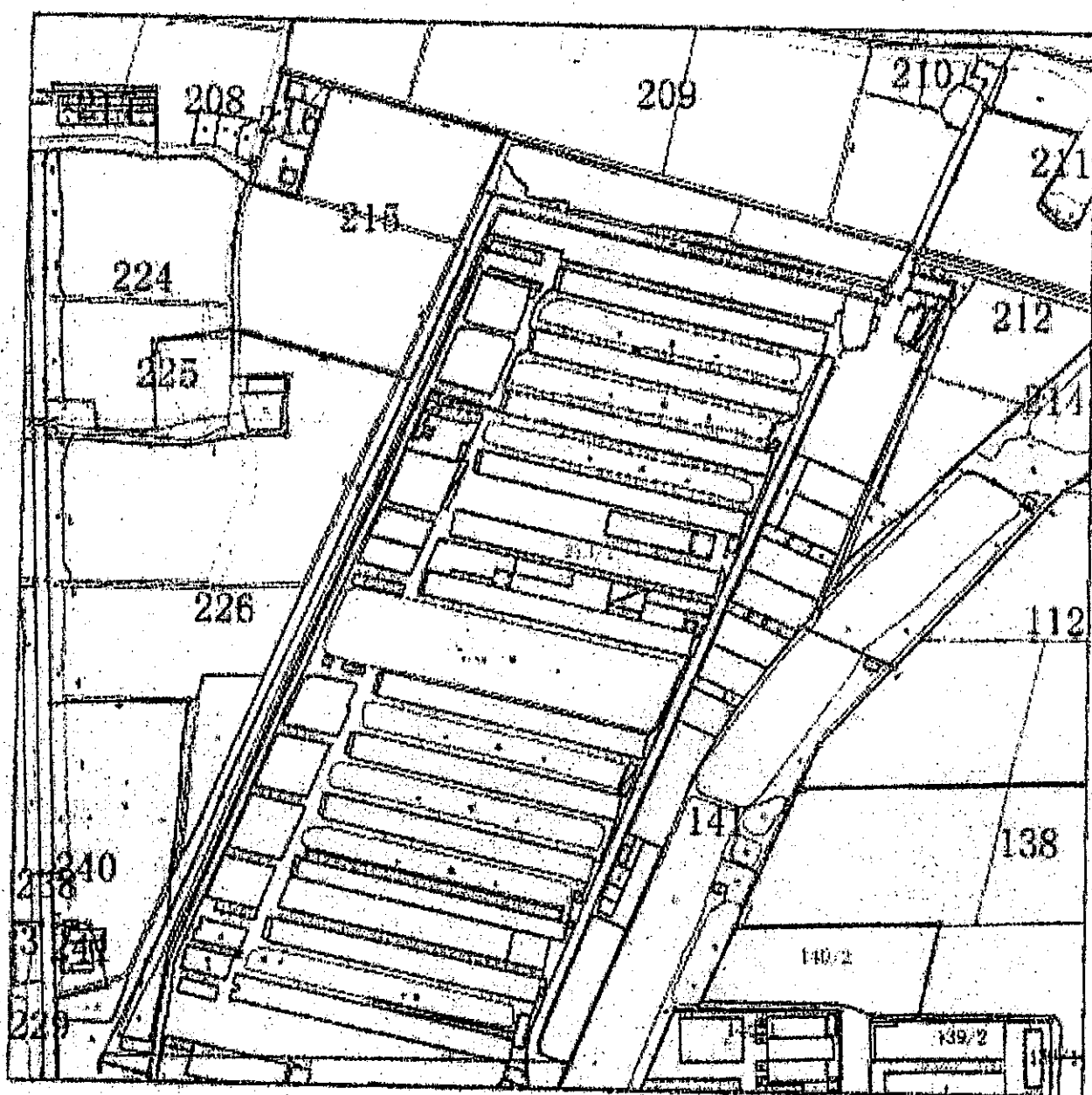
宗地 图

区(县): 杨浦区

街 道: 石湖荡镇

街坊号: 11街坊

宗地号: 210/1



注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记附凭证，经上海市房屋土地发
展管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律，法规和政
府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，
应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地
产登记册。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Points of Attention

- 1. This certificate is the proof of real estate registration, which shall come into effect by affixing the seals of Shanghai Housing and Land Development Administration Bureau and the real estate registration organ.
- 2. The real estate owner must comply with the laws and regulations of the State and the related provisions on real estate administration promulgated by the government. Relevant registration shall be timely made when the real estate is transferred or altered.
- 3. For any changes to the rights to the real estate recorded in this Certificate, reference shall be made to the Real Estate Register.
- 4. No alteration shall be made to this certificate. The altered certificate shall be invalid.

准予变更登记通知书

核准号：00000002201502060129

注册号：310000400080320

上海绿庭投资控股集团股份有限公司：

经审查，你提交的变更（备案）登记申请材料齐全，符合法定形式，我局准予变更登记。请你自本通知书发出之日起第10个工作日到我局领取营业执照。

变更事项：

名称。

登记事项	变更前	变更后
名称	上海大江食品集团股份有限公司	上海绿庭投资控股集团股份有限公司

注册官：



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。

企业名称变更预先核准通知书

沪工商注名预核字第02201207300028号

根据《企业名称登记管理规定》、《企业名称登记管理实施办法》及《上海市企业名称登记管理规定》等规定, 同意上海大江(集团)股份有限公司申请变更的企业名称预先核准为:

上海大江食品集团股份有限公司

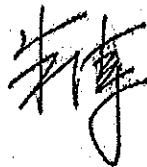
企业注册资本为: 67630.6696万人民币

该预先核准的企业名称保留期自2012年07月30日至2013年01月30日。企业名称在保留期内, 不得转让。

企业名称预先核准时不审查投资人资格和企业变更条件, 企业名称预先核准不视为企业已经变更。

经企业登记机关变更登记, 颁发营业执照后企业名称正式生效。本通知书不得作为从事经营活动的凭证。

四级注册官:



附承诺书

上海国衡房地产估价有限公司

房地产估价咨询业务约定书

沪国衡房估委字（2018）第 C025 号

本约定书确认上海石湖荡资产投资管理有限公司（以下简称委托方）委托上海国衡房地产估价有限公司（简称受托方）就其所委托的国有土地使用权、房屋等资产进行估价，并将有关事项约定如下：

一、 估价目的、范围和期日

（一）、估价目的：

明确因石湖荡镇工矿企业建设用地减量化清退、清拆项目所涉及的上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋和附属设施于价值时点的补偿价格，为委托方和相关单位实施协议补偿提供价格参考。

（二）、估价范围：

上海大江（集团）股份有限公司位于松江区松江 SHD-05-007 号地块列入石湖荡镇工矿企业建设用地减量化清退、清拆项目范围内面积为 124,183 平方米的国有出让畜牧用途土地使用权、房屋（建筑面积为 1,229.89 平方米）和 11 项附属设施。

（三）、价格类型：

本次评估补偿价值的价值类型为国有出让畜牧用途土地使用权的市场价格；房屋建筑物、附属设施的重置成本结合成新价格。

（四）、价值时点：2018 年 12 月 31 日

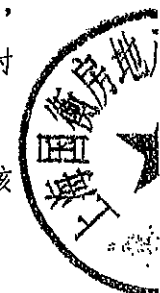
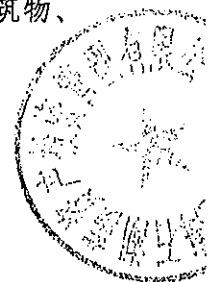
二、 双方的责任

（一）、受托方责任

- 1、受托方应按照国家有关法律、法规和房屋土地管理部门制定的房地产估价管理办法，采用正确的估价方法和必要的估价程序，按照约定的估价目的、范围和估价期日对委估房地产等进行估价，并出具房屋协议补偿估价报告。
- 2、受托方对委托方提供的估价资料负有保密责任。未经委托方同意，受托方不得将该资料提供给受托方以外的第三者。

（二）、委托方责任：

- 1、委托方有关人员应对受托方开展估价工作给予充分的合作，并提供房地产估价所需



的全部文件、清单、产权证书及其它有关资料。

2、委托方应对其所提供的文件资料、清单的真实性、合法性承担全部责任。

三、 服务费金额

本次评估服务费根据评估内容分三部分：1、土地价格评估收费参照国家土地管理局计价格（1994）2017号文件《关于土地价格评估收费的通知》所规定的收费标准计收。

2、根据上海市物价局、上海市住房保障和房屋管理局和上海市规划和国土资源管理局共同颁布的沪价督【2014】1号文的精神，房屋评估收费按建筑面积以每平方米16元记取；

3、装修、附属物设施、设备等资产按照评估价的1%计收。

本次估价费总金额在估价机构出具房屋协议补偿估价报告后按前述约定计算确定评估费总金额并由委托方向受托方支付。

四、 本约定书一式肆份，经双方签署后生效，双方各执贰份

委托方

上海有湖荡资产投资管理有限公司

委托方负责人：蔡洪辉

地址：松江区古松路60号

联系电话：

委托方联系人：蒋伟荣

受托方

上海国衡房地产估价有限公司

受托方负责人：谈勇

地址：浦东新区浦建路243号

联系电话：58755972

开户行：浦发川沙支行

银行帐号：076538-4122174202

受托方联系人：施裕泉

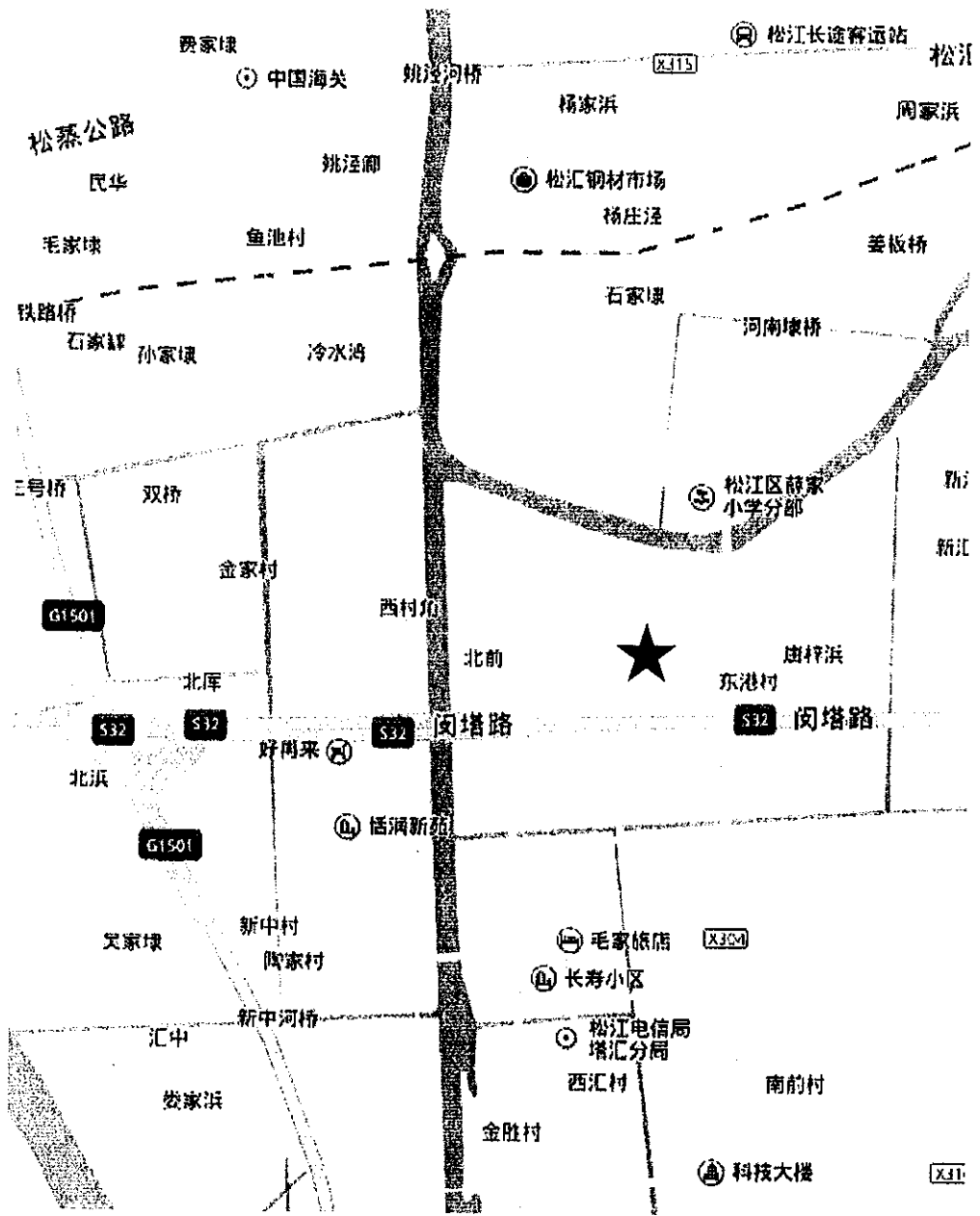
签定日期：2018年12月29日

专业帮助情况和相关专业意见声明

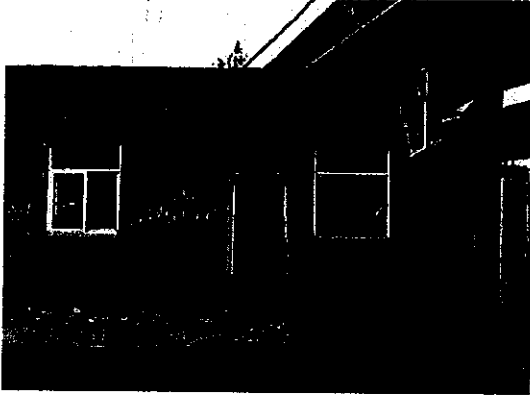
在本次估价工作中，没有本公司以外人员的专业帮助或专业意见，特此声明。

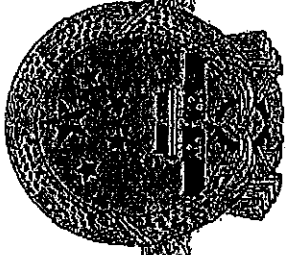


松江 SHD-05-007 号地块地理位置示意图



松江 SHD-05-007 号地块现场实景





营业执照

统一社会信用代码

913101101338007304

证照编号:10000000201908050136

扫描二维码，
“国家企业信用信息公示系统”
公众版网站，
即可查询企业
信息。许可、监管信息，
请登录“国家企业信用信息公示系统”
公众版网站。



名称 上海国衡房地产估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 谈勇
 经营范围 房地产评估测量;代办工程预决算;代办房屋拆迁征地事务及
 房地产咨询服务。
 【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200.0000万元整
 成立日期 1996年12月10日
 营业期限 1996年12月10日至 2026年12月09日
 住所 上海市杨浦区淞沪路98号1701-2室



登记机关

2019年08月05日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张勇

住所：上海市杨浦区淞沪路98号1701-2室

统一社会信用代码：913101101338007304

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2019】23号

有效期限：2019年07月20日至2022年07月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00112991



姓名 / Full name

施裕霖

性别 / Sex:

男

身份证件号码 / ID No.

310108196906230010

注册号 / Registration No.

3120000064

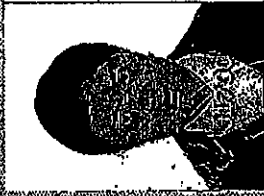
执业机构 / Employer

上海国衡房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-5

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张强

职位 / Position

身份证号 / ID No.

310227198101100000

身份证号 / Identification No.

1420170003

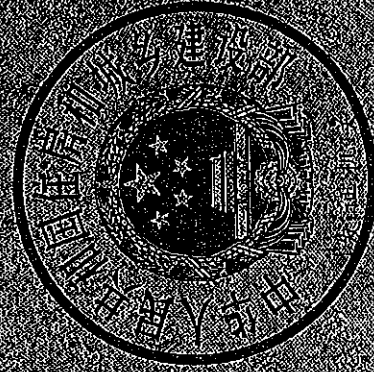
职位 / Approver

上海国海房地产经纪有限公司

有效期 / Validity

2020-2-19

签发人 / Issuer's signature



上海市人民政府

SHANGHAI MUNICIPAL PEOPLE'S GOVERNMENT