中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3131190002202600381
合同编号：	GL-2026186
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	格律沪评报字（2026）第297号
报告名称：	上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼13C房地产价值资产评估报告
评估结论：	4,237,200.00元
评估报告日：	2026年08月24日
评估机构名称：	格律（上海）资产评估有限公司
签名人员：	徐浩 （资产评估师） 正式会员 编号：31210070 郭芳 （资产评估师） 正式会员 编号：23120041
徐浩、郭芳已实名认可	
（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：2026年08月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼13C房地产价值资产评估报告

格律沪评报字(2026)第297号

共一册第一册

格律（上海）资产评估有限公司

GeLv（Shanghai）AssetsAppraisalCo.,Ltd

2026年8月24日

目录

声明 1
资产评估报告摘要 2
资产评估报告正文 4
一、委托人及其他资产评估报告使用人 4
二、评估目的 5
三、评估对象和评估范围 5
四、价值类型及其定义 6
五、评估基准日 7
六、评估依据 7
七、评估方法 8
八、评估程序实施过程和情况 9
九、评估假设 11
十、评估结论 12
十一、特别事项说明 13
十二、资产评估报告使用限制说明 13
十三、资产评估报告日 14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 15
资产评估报告附件 16

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产价值资产评估报告摘要

格律沪评报字(2026)第 297 号

上海三毛企业（集团）股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为事宜涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 在 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为，为此需对该经济行为所涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C。

评估范围：广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C。

评估基准日：2026 年 5 月 31 日。

价值类型：市场价值

评估方法：市场法（辅以收益法验证）

评估结论：截至评估基准日 2026 年 5 月 31 日，经市场法评估，上海三毛企业（集团）股份有限公司所有的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 市场价值为 423.72 万元（大写：肆佰贰拾叁万柒仟贰佰元整），折合单价为 34,960 元/平方米。

项目	账面原值（元）	账面净值（元）	评估净值（元）	评估增值（元）	增值率
海王大厦住宅楼 13C	1,268,146.01	737,243.69	4,237,200.00	3,499,956.31	475%

评估结论使用注意事项：

1、评估结论与账面净值差异显著，主要原因为：企业财务核算采用的折旧政策导致该房产在会计账面上的净值与评估基准日公开市场的公允交易价值存在差异。本次评估采用市场法，结论更能反映该资产在评估基准日的公开市场价值。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

1、评估结论经市场法评估得出为不含增值税价。

2、本次评估仅根据委托人提供的委估房地产相关资料进行了评估，本次评估是建立在委托人提供的相关资料真实有效的基础上，当实际委估房地产相关资料出现重大差异时，需对评估结果进行相应调整。

3、本次评估结论未考虑企业自身增值税率和市场通常情况增值税率存在差异的影响。

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

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产价值资产评估报告正文

格律沪评报字(2026)第 297 号

上海三毛企业（集团）股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为事宜涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼13C房地产在2026年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海三毛企业（集团）股份有限公司，产权持有人为上海三毛企业（集团）股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

（一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：上海三毛企业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：913100006072514987

组织机构代码：607251498

法定代表人：吴重晖

公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

注册资本：20,099.1343 万元人民币

成立日期：1994 年 01 月 11 日

营业期限：1994-01-11 至 永久存续

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1476 号、1482 号 1401-1415 室

经营范围：在国家允许投资的领域依法进行投资；公司自有房产的对外租赁、物业管理；生产毛条、毛纱、纺织品及服装，销售自产产品及相关业务的技术咨询；软件、网站设计与开发、网页制作，系统集成、企业信息化的技术管理服务；矿产品（含铁矿石）、金属材料（贵金属除外）、钢材的批发；预包装食品（不含熟食

卤味、冷冻冷藏）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品限批发非实物方式）、食用农产品（粮食、生猪、牛、羊等家畜产品除外）、通信设备及相关产品、计算机软硬件（音像制品、电子出版物除外）、日用百货、工艺品（文物除外）、五金交电、建材（水泥除外）、装潢材料、汽车配件、化妆品、文化用品、钟表眼镜（隐形眼镜除外）、照相器材、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、一类医疗器械的批发、网上零售、进出口、佣金代理（拍卖除外）以及售后服务；通信设备（专控除外）的维修；仓储（食品、危险品除外）；票务代理（航空票务代理除外）。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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）委托人与产权持有人之间的关系

委托人暨产权持有人。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本次评估目的为拟资产转让行为涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象：广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产。

评估范围：广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C。

（一）评估对象概况

1、土地概况

评估对象坐落于广东省深圳市南山区南油大道路与创业路交汇处，所属建筑为海王大厦住宅楼。所在宗地号为 T104-0039，宗地面积 7,967.3 平方米，土地用途为商业、办公、住宅，所在区为南山区。土地使用年限为 50 年，从 1992 年 11 月 28 日至 2042 年 11 月 27 日止。宗地形状较规则，地势平坦，土地开发程度已达“七通一平”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整），周边市政配套设施完善。

2、建筑物概况

评估对象为海王大厦住宅楼 13C 号房地产，房地产名称“海王大厦住宅楼 13C”，建筑面积 121.2 平方米，房屋用途为住宅，竣工日期为 1994 年 12 月 20 日。该建筑为住宅业态，水电、通讯、消防等配套设施齐全，使用及维护保养情况良好。

3、权益概况

根据委托人提供的《房地产权证》（深房地字第 4000564043 号）及权属登记资料，评估对象登记情况如下：

项目	内容
权利人	上海三毛企业（集团）股份有限公司[100%]
权证编号	深房地字第 4000564043 号
登记日期	2013 年 5 月 30 日
登记机构	深圳市房地产权登记中心
宗地号	T104-0039
宗地面积	7,967.3 ㎡
土地用途	商业、办公、住宅
所在区	南山区
土地位置	南山区南油大道路与创业路交汇处
土地使用年限	50 年（1992 年 11 月 28 日至 2042 年 11 月 27 日）
房地产名称	海王大厦住宅楼 13C
建筑面积	121.2 ㎡
房屋用途	住宅
竣工日期	1994 年 12 月 20 日

委估房地产均处于正常使用或受控状态。未考虑其存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目评估基准日是 2026 年 5 月 31 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、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

2、《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）；

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表决通过）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，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》（2017 年 2 月 24 日修订）；

7、《企业会计准则 —— 基本准则》（财政部令第 33 号，财政部令第 76 号修改）；

8、《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 27 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，2026 年 1 月 1 日起施行）；

9、《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第 826 号，2026 年 1 月 1 日起施行）；

10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订）；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

12、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

13、其他与资产评估、房地产转让相关的法律、法规及政策文件。

（二）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）权属依据

1、房地产权证；

2、其他权属证明文件。

（四）取价依据

1、网上及调查的房屋租赁交易价格；

2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；

3、与此次资产评估有关的其他资料。

（五）其他参考依据

1、《房地产评估规范》(GB/T50291-2015)；

2、产权持有人提供的资产清单和评估申报表；

3、其他取价依据。

七、评估方法

（一）评估方法简介和选择

依据资产评估准则的规定，单项资产的评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。采用市场法评估市场价值，即通过市场中可比案例的比较而获得某时点的价格水平。在市场上有相对可比案例的情况下，市场法评估的结果能够直观反映

拟评估对象的客观市场价值水平。

由于纳入本次评估上海三毛企业（集团）股份有限公司申报的房地产，存在一个公开且较为活跃市场，可以收集到与评估对象类似的可比案例，因此本次评估可以采用市场法进行评估。

所在区域房地产市场发育较成熟且存在可比的类似房地产案例，故采用收益法评估亦能体现委估资产现行运营状态下的市场价值，因此适宜选用收益法。由于评估对象为住宅用途，成本法所得评估结果为成本价值，难以准确体现评估对象的房地产价值，且评估对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选市场法及收益法作为评估方法，故未选取成本法。

综上所述，本次评估目的是确定上海三毛企业（集团）股份有限公司申报的房地产市场价值，根据委估房地产的周边情况，市场较活跃，可以找到比较案例，满足市场法的条件，考虑到市场租售比失调的情况，并且市场法更能反映市场情况，综合分析后本次评估取市场法的评估结果作为最终评估结论。故本次评估值选取市场法结果为本次评估结果。

（二）具体评估方法介绍

1、市场法

市场法的计算步骤如下：

根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产市场价值进行区域状况修正、实物状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出该房地产在评估基准日的市场价值。

本次评估目的是确定评估对象房地产的市场价值，根据委估房地产的周边情况，市场较活跃，可以找到比较案例，满足市场法的条件，因此，选用市场法确定基准日的比准价格。基本公式：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益因素修正系数。

2、收益法

收益法是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。

在具体运用上述评估方法时，选择报酬资本化法中的持有加转售模式求取评估对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，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：选择具体评估方法模式→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率（或资本化率、收益乘数）→计算收益价值。

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

Ai—未来第 i 年的净收益

Yi—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

根据委估对象的特点，按照有限年收益，逐年递增的计算模型。具体细化公式如下：

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

其中：V—房地产收益价值

a—为未来第一年净收益

r—为报酬率（%）

n—为房地产收益期限（年）

g—为净收益逐年递增的比率（%）

首先确定委估对象本身所带来的净收益，用有效毛收入减去运营费用得到净收益，再确定合适的报酬率及收益年限，选用递增的计算模型，计算出委估对象的收益价值。

收益法的操作步骤是：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→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。

八、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

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

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段编制初步评估报告阶段

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

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

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

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

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

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。

（二）特定假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

4、本次评估假设产权持有人未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

5、本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7、产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

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

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）市场法评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估结论：截至评估基准日 2026 年 5 月 31 日，经市场法评估，上海三毛企业（集团）股份有限公司所有的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 市场价值为 423.72 万元（大写：肆佰贰拾叁万柒仟贰佰元整），折合单价为 34,960 元/平方米。

项目	账面原值（元）	账面净值（元）	评估净值（元）	评估增值（元）	增值率
海王大厦住宅楼 13C	1,268,146.01	737,243.69	4,237,200.00	3,499,956.31	475%

评估结论使用注意事项：

1、评估结论与账面净值差异显著，主要原因为：企业财务核算采用的折旧政策导致该房产在会计账面上的净值与评估基准日公开市场的公允交易价值存在差异。本次评估采用市场法，结论更能反映该资产在评估基准日的公开市场价值。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 5 月 31 日起至 2027 年 5 月 30 日止。

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人对此应特别关注：

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵事项

无。

（二）委托人未提供其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）抵押担保/质押事项

无。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

本次评估中，无其他重大期后事项。

（七）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（八）其他需要说明的事项

1、评估结论为不含增值税价。

2、本次评估仅根据委托人提供的委估房地产相关资料进行了评估，本次评估是建立在委托人提供的相关资料真实有效的基础上，当实际委估房地产相关资料出现重大差异时，需对评估结果进行相应调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本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专业人

员不承担责任；

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

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

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

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，资产评估结论形成日期为 2026 年 8 月 24 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：





格律（上海）资产评估有限公司

2026 年 8 月 24 日

资产评估报告附件

一、委托人法人营业执照复印件

二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

三、委托人和其他相关当事人的承诺函

四、资产评估机构法人营业执照复印件

五、资产评估机构备案文件复印件

六、签字资产评估师资格证明文件复印件

七、评估明细表

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91310000607251498?

证照编号：00000002202508190019

扫描经营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。

名　　称　上海三毛企业（集团）股份有限公司

类　　型　股份有限公司（外商投资、上市）

法定代表人　吴亚军

经营范围　在国家允许开发的领域依法进行投资；公司自有房产的对外租赁；物业管理；生产毛条、毛纱、纺织品及服装；销售自产产品及相关业务的技术咨询、软件、网站设计与开发、网页制作、系统集成、企业信息化的技术管理服务；矿产品（含铁矿石）、金属材料（贵金属除外）、钢材的批发（涉及许可证的凭许可证经营）；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（经营限批准文号方式）、食用农产品（粮食、生猪、牛羊等畜产品除外）、通讯设备及相关产品、计算机软硬件（音像制品、电子出版物除外）、日用百货、机电设备（小轿车除外）、润滑油、建材（水泥除外）、装潢材料、汽车配件、化妆品、文化用品、针纺织品（服装除外）、照相器材、珠宝首饰（生产、镶钻除外）、技术咨询服务、网上字体、动画、佣金代理（拍卖除外）以及售后服务、运输服务（客运除外）的批发、零售；仓储（食品、危险品除外）；服务外包（人力资源除外）。（外商投资国家特别管理措施、涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）

（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　上海市市场监督管理局

2025 年 08 月 19 日

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公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

上海三毛企业（集团）股份有限公司会议纪要

总经理办公会纪要

（2026年—9期）

时　　间：2026年6月10日（9：00）

地　　点：公司6楼会议室

出 席 人：方　果

列 席 人：何贵云、易　珽、沈建华、王乙辉、吴晓莺
刘　航、朗波敏、张　琪、陈冠宇、罗安怡
王晓茜

主 持 人：方　果

记 录 人：易　珽

2026年6月10日，上海三毛企业（集团）股份有限公司召开总经理办公会，会议通报2026年8期总经办决策事项实施进展，

审议通过9项议题，并听取各部门工作进展汇报。会议纪要如下：

六、办公室主任易珽汇报《关于上海三毛处置深圳、重庆三套房产的议题》

为全面落实重庆机电集团非资管企业非生产性及闲置生产性不动产处置“清零行动”工作部署，进一步优化公司资产结构，聚焦主业高质量发展，会议经研究决定，同意处置深圳海王大厦13B、13C、重庆香樟林别墅共计三套房产和启动评估选聘，房屋价值评估总预算不超过4万元，以邀请招标方式选聘符合资质要求的资产评估机构，评估基准日为2026年5月31日。

会议要求：办公室负责落实。

分送：总经理，财务总监、风控合规部、董事会办公室、人力资源部

上海三毛企业（集团）股份有限公司办公室　　2026年6月10日印发

权　利　人

上海三毛企业（集团）股份有限公司[100%]**********

土　　地

宗 地 号	T104-0039	宗地面积	7967.3㎡
土地用途	商业、办公、住宅	所 在 区	南山
土地位置	南山区南油大道路与创业路交汇处		
使用年限	50年，从1992年11月28日至2042年11月27日止。		

深房地字第 4000564043 号

（ 正本 ）

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2013年05月30日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	海王大厦住宅楼13C		
建筑面积	121.2㎡	套内建筑面积	**㎡
用　　途	住宅	竣 工 日 期	1994年12月20日
登 记 价	人民币1230180.00元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。
该业主于2013年05月28日购买商品房。
以下空白

资产评估项目委托人暨被评估单位承诺函

格律（上海）资产评估有限公司：

因拟资产转让事宜，我方委托贵方，对该经济行为所涉及的深圳市南山区海王大厦13C房地产进行评估，评估基准日为2026年5月31日。为确保资产评估机构客观、公证、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．评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；

2．所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；

3．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；

4．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；

5．我方将独立承担因委估资产权属、资产类型与质量以及被评估单位（或产权持有人）企业财务状况等方面可能存在的瑕疵而导致评估目的所对应的经济行为无法实现的一切后果；

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的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7．不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；

8．按照本项目《资产评估业务委托合同》的约定支付足额的评估服务费。

承诺人（印章）：上海三毛企业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：

2026年6月30日

统一社会信用代码

91310120MA1HPLPR8W

证照编号：420000002020080501 25

营业执照

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）自由贸易试验区临港新片区

名　　称　格律（上海）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　张锋

经营范围　一般项目：资产评估，房地产评估，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），财务咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），电子商务（不得从事金融业务）。（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）

注册资本　人民币200.0000万元整

成立日期　2018年08月09日

营业期限　2018年08月09日至 2038年08月08日

住　　所　中国（上海）自由贸易试验区临港新片区申港大道133号716室

登记机关　中国（上海）自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局

2020 年08 月05 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

上海市财政局

沪财企备案〔2019〕6号

备案公告

格律（上海）资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为格律（上海）资产评估有限公司，组织形式为公司制。

二、法定代表人为张锋。

三、格律（上海）资产评估有限公司的股东基本情况，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。

上海市财政局

2019年5月18日

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　　2019年3月19日印发

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31210070

会员姓名：徐浩

证件号码：330481**********2

所在机构：格律（上海）资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

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：

（有效期至：2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 08 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：23120041

会员姓名：郭芳

证件号码：230104**********2

所在机构：格律（上海）资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 08 日

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

表6-1-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海三毛企业（集团）股份有限公司
评估基准日：2026年5月31日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	成本单价(元/㎡)	账面原值	账面净值	评估净值	评估增值	增值率	备注
1	深房地字第4000564043号	深圳市南山区海王大厦13C		1994年12月20日	121.2		1,268,146.01	737,243.69	4,237,200.00	3,499,956.31	475%	
小 计					121.20		1,268,146.01	737,243.69	4,237,200.00	3,499,956.31	475%	
合 计					121.20		1,268,146.01	737,243.69	4,237,200.00	3,499,956.31	475%	

填表日期：　　年　　月　　日　　评估人员：

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟资产转让行为涉及的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产价值资产评估说明

格律沪评报字(2026)第 297 号

（共一册，第一册）

格律（上海）资产评估有限公司

GeLv（Shanghai）AssetsAppraisalCo.,Ltd

2026 年 8 月 24 日

评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明 1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明 2
第三部分资产评估说明 3
一、评估对象与评估范围说明 3
二、资产核实情况总体说明 3
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程 3
（二）影响资产核实的事项及处理方法 3
（三）核实结论 3
三、评估技术说明 3
四、评估结论 7

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人及产权持有人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托人与被评估单位提供，见附件一）

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象

评估对象：广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产。

（二）评估范围

评估范围：广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 房地产房地产市场价值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对房地产情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2026 年 5 月 31 日开始，到 2026 年 8 月 24 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、现场实地勘察

依据委托方提供的房地产权证、评估调查表，对资产进行现场勘察。

2、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

除上述事项外，未发现影响评估的其他事项。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、评估价值类型和评估人员所收集的资料，确定采用市场法进行评估。

（一）评估对象概况

1、土地概况

评估对象坐落于广东省深圳市南山区南油大道路与创业路交汇处，所属建筑为海王大厦住宅楼。所在宗地号为 T104-0039，宗地面积 7,967.3 平方米，土地用途为商业、办公、住宅，所在区为南山区。土地使用年限为 50 年，从 1992 年 11 月 28 日至 2042 年 11 月 27 日止。宗地形状较规则，地势平坦，土地开发程度已达“七通一平”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整），周边市政配套设施完善。

2、建筑物概况

评估对象为海王大厦住宅楼 13C 号房地产，房地产名称“海王大厦住宅楼 13C”，建筑面积 121.2 平方米，房屋用途为住宅，竣工日期为 1994 年 12 月 20 日。该建筑为住宅业态，水电、通讯、消防等配套设施齐全，使用及维护保养情况良好。

3、权益概况

根据委托人提供的《房地产权证》（深房地字第 4000564043 号）及权属登记资料，评估对象登记情况如下：

项目	内容
权利人	上海三毛企业（集团）股份有限公司[100%]
权证编号	深房地字第 4000564043 号
登记日期	2013 年 5 月 30 日
登记机构	深圳市房地产权登记中心
宗地号	T104-0039
宗地面积	7,967.3 ㎡
土地用途	商业、办公、住宅
所在区	南山区
土地位置	南山区南油大道路与创业路交汇处
土地使用年限	50 年（1992 年 11 月 28 日至 2042 年 11 月 27 日）
房地产名称	海王大厦住宅楼 13C
建筑面积	121.2 ㎡
房屋用途	住宅
竣工日期	1994 年 12 月 20 日

委估房地产均处于正常使用或受控状态。未考虑其存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

（三）评估程序

1、评估前的准备工作

明确评估目的、评估基准日、评估范围等基本事项，接受评估委托，根据委托人提供的深房地字第4000564043号房地产权证，核实评估范围。

2、现场勘察

根据资产房地产权证，对委估房地产进行调查核实及现场勘察，核对建筑物的名称、坐落地点、结构形式等，并对照房地产评估基准日时的现状，在勘察时，还主要察看了房地产的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

3、对委估房地产租赁价格进行分析评价，并写出评估案例。

4、汇总结果，对评估结果进行全面分析评价。

（四）评估方法

依据资产评估准则的规定，单项资产的评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。采用市场法评估市场价值，即通过市场中可比案例的比较而获得某时点的价格水平。在市场上有相对可比案例的情况下，市场法评估的结果能够直观反映拟评估对象的客观市场价值水平。

由于纳入本次评估上海三毛企业（集团）股份有限公司申报的房地产，存在一个公开且较为活跃市场，可以收集到与评估对象类似的可比案例，因此本次评估可以采用市场法进行评估。

所在区域房地产市场发育较成熟且存在可比的类似房地产案例，故采用收益法评估亦能体现委估资产现行运营状态下的市场价值，因此适宜选用收益法。由于评估对象为住宅用途，成本法所得评估结果为成本价值，难以准确体现评估对象的房地产价值，且评估对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选市场法及收益法作为评估方法，故未选取成本法。

综上所述，本次评估目的是确定上海三毛企业（集团）股份有限公司申报的房地产市场价值，根据委估房地产的周边情况，市场较活跃，可以找到比较案例，满

足市场法的条件，考虑到市场租售比失调的情况，并且市场法更能反映市场情况，综合分析后本次评估取市场法的评估结果作为最终评估结论。故本次评估值选取市场法结果为本次评估结果。

1、市场法

市场法的计算步骤如下：

根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产市场价值进行区域状况修正、实物状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出该房地产在评估基准日的市场价值。

本次评估目的是确定评估对象房地产的市场价值，根据委估房地产的周边情况，市场较活跃，可以找到比较案例，满足市场法的条件，因此，选用市场法确定基准日的比准价格。基本公式：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益因素修正系数。

2、收益法

收益法是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。

在具体运用上述评估方法时，选择报酬资本化法中的持有加转售模式求取评估对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，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：选择具体评估方法模式→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率（或资本化率、收益乘数）→计算收益价值。

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

Ai—未来第i年的净收益

Yi—未来第i年的报酬率（%）

n—收益期（年）

根据委估对象的特点，按照有限年收益，逐年递增的计算模型。具体细化公式如下：

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

其中：V—房地产收益价值

a—为未来第一年净收益

r—为报酬率（%）

n—为房地产收益期限（年）

g—为净收益逐年递增的比率（%）

首先确定委估对象本身所带来的净收益，用有效毛收入减去运营费用得到净收益，再确定合适的报酬率及收益年限，选用递增的计算模型，计算出委估对象的收益价值。

收益法的操作步骤是：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→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。

（五）市场法计算

1、可比实例选择

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，我们从交易案例中选择同在该区域的三个可比实例（详见表-1）。

表 1 可比实例状况表

房屋坐落	海王大厦	海王大厦	海王大厦
可比实例单价(元/平方米)	33,735.00	32,838.00	34,653.00
建筑面积(平方米)	83.00	121.20	121.20
房屋类型	居住	居住	居住
土地性质	国有出让	国有出让	国有出让
价格类型	市场信息	市场信息	市场信息
交易日期	2026 年 6 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
案例来源	市场信息	市场信息	市场信息

2、比较因素的选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合评估对象和可比实例的差异情况，选择比较因素（如表-2 所示）。

3、因素条件说明

评估对象和可比实例的各因素条件说明如表-2 所示。

表-2　　因素条件说明表

修正因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址		海王大厦住宅楼 13C	海王大厦	海王大厦	海王大厦
案例来源		—	市场信息	市场信息	市场信息
交易单价(元/平方米)		—	33,735.00	32,838.00	34,653.00
市场状况调整		2026/5/31	2026 年 6 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
交易情况修正		正常	市场信息	市场信息	市场信息
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	无抵押、出租及其他特殊情况影响
	土地权益状况	国有出让用地，土地使用期限类似	国有出让用地，土地使用期限类似	国有出让用地，土地使用期限类似	国有出让用地，土地使用期限类似
	建筑物权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
区位状况	商服聚集度	较好	较好	较好	较好
	住宅聚集度	较好	较好	较好	较好
	道路通达度	一般	一般	一般	一般
	公共交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	保障率高	保障率高	保障率高	保障率高
	公共设施完备度	较好	较好	较好	较好
	自然环境	一般	一般	一般	一般
	人文环境	较好	较好	较好	较好
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	楼外景观	一般	一般	一般	一般

	所在楼层	中层	低层	中层	中层
	距离主干道距离	较近	较近	较近	较近
	城市规划	前景较好	前景较好	前景较好	前景较好
	建筑品质	较好	较好	较好	较好
	装修情况	简装	简装	简装	简装
	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	较好	较好	较好
	建筑面积（平方米）	121.2	83.00	121.20	121.20
	层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
	建筑功能	正常	正常	正常	正常
	空间布局	较好	较好	较好	较好

4、编制比较因素条件指数表及比较因素系数修正表

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		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址		海王大厦住宅楼 13C	海王大厦	海王大厦	海王大厦
案例来源		—	市场信息	市场信息	市场信息
交易单价(元/平方米)		—	33,735.00	32,838.00	34,653.00
市场状况调整		100	100	100	100
交易情况修正		—	3	3	3
权益状况	权利限制情况	—	0	0	0
	土地权益状况	—	0	0	0
	建筑物权益状况	—	0	0	0
权益状况调整指数小计Σ		—	**0.0**	**0.0**	**0.0**
区位状况	商服聚集度	—	0	0	0
	住宅聚集度	—	0	0	0
	道路通达度	—	0	0	0
	公共交通便捷度	—	0	0	0
	基础设施状况	—	0	0	0
	公共设施完备度	—	0	0	0
	自然环境	—	0	0	0
	人文环境	—	0	0	0
	物业管理	—	0	0	0
	楼外景观	—	0	0	0
	所在楼层	—	-6	0	0

	距离主干道距离	—	0	0	0
	城市规划	—	0	0	0
区位状况调整指数小计Σ		—	-6.0	0.0	0.0
	建筑品质	—	0	0	0
	装修情况	—	0	0	0
	楼宇设施设备	—	0	0	0
	使用、维护及完损状况	—	-5	-5	-5
	建筑面积（平方米）	—	2	0	0
	层高	—	0	0	0
	建筑功能	—	0	0	0
	空间布局	—	0	0	0

5、比较因素条件指数说明：

（1）市场状况调整

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，应对市场情况加以调整。本报告价值时点为 2026 年 5 月 31 日，所选可比实例均为近期案例，且近期内房地产市场状况较稳定，故本次评估不作指数调整。

（2）交易情况

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。调整如下：

	评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正	正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价
修正指数	0	3	3	3

（3）权益状况

求取评估对象的市场价值

可比实例设定为与评估对象一致，故本次评估不作指数调整。

（4）区位状况

1.楼层修正

评估对象楼层为中区，三个比较案例，分别为低区、中区、中区，楼层越好，相对单价越高，故可比案例一、二、三修正-6、0、0。

	评估对象	案例一	案例二	案例三
所在楼层	中层	低层	中层	中层
修正指数		-6	0	0

（5）实物状况

1.建筑面积（平方米）

评估对象建筑面积为121.2平方米，三个比较案例，面积分别为83.00平方米、121.20平方米、121.20平方米，面积越小，相对利用率越高，故可比案例一、二、三修正2、0、0。

	评估对象	案例一	案例二	案例三
建筑面积（平方米）	121.2	83.00	121.20	121.20
修正指数		2	0	0

2.使用、维护及完损状况

评估对象使用、维护及完损状况较好，三个比较案例，使用、维护及完损状况均为一般，使用、维护及完损状况越好，相对单价越高，故可比案例一、二、三均修正-5。

	评估对象	案例一	案例二	案例三
使用、维护及完损状况	较好	一般	一般	一般
修正指数		-5	-5	-5

表4　比较因素系数修正表

	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) (元/平方米)	33735.00	32838.00	34653.00
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/103	100/103	100/103
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/94	100/100	100/100
实物状况调整	100/97	100/95	100/95
修正后价格(元/平方米)	35,921	33,560	35,414
修正后平均单价(元/平方米)	34,960.00		
取整总价（万元）	423.72		

收益法

1、有效毛收入的测算

（1）评估对象潜在毛收入的确定

至价值时点，评估对象部分已出租，权利人未能提供租赁明细，故本次评估采用市场客观租金来测算评估对象收益价值

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，我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例。（详见表-1）

表-1 可比案例状况表

可比实例状况	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋坐落	海王大厦	海王大厦	海王大厦
可比实例单价(元/平方米)	2.65	2.74	2.73
建筑面积(平方米)	50.00	84.00	83.00
房屋类型	居住	居住	居住
土地性质	国有出让	国有出让	国有出让
价格类型	市场信息	市场信息	市场信息
交易日期	2026 年 6 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
案例来源	市场信息	市场信息	市场信息

2、比较因素的选择

根据影响商务办公房地产价格的主要因素，结合评估对象和比较案例的差异情况，选择比较因素（如表-2 所示）。

3、因素条件说明

评估对象和比较案例的各因素条件说明（如表-2 所示）。

表-2 因素条件说明表

修正因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址		海王大厦住宅楼 13C	海王大厦	海王大厦	海王大厦
案例来源		—	市场信息	市场信息	市场信息
交易单价(元/平方米)		—	2.65	2.74	2.73
市场状况调整		2026/5/31	2026 年 6 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
交易情况修正		正常	市场信息	市场信息	市场信息
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	无抵押、出租及其他特殊情况影响
	土地权益状况	国有出让用地，土地使用	国有出让用地，土地使用	国有出让用地，土地使用	国有出让用地，土地使用

		期限类似	期限类似	期限类似	期限类似
	建筑物权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
区位状况	商服聚集度	较好	较好	较好	较好
	住宅聚集度	较好	较好	较好	较好
	道路通达度	一般	一般	一般	一般
	公共交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	保障率高	保障率高	保障率高	保障率高
	公共设施完备度	较好	较好	较好	较好
	自然环境	一般	一般	一般	一般
	人文环境	较好	较好	较好	较好
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	楼外景观	一般	一般	一般	一般
	所在楼层	中区	低区	高区	中区
	距离主干道距离	较近	较近	较近	较近
	城市规划	前景较好	前景较好	前景较好	前景较好
	建筑品质	较好	较好	较好	较好
	装修情况	简装	简装	简装	简装
	楼宇设施设备	一般	一般	一般	一般
	使用、维护及完损状况	较好	一般	较好	较好
	建筑面积	121.2	50.00	84.00	83.00
	层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
	建筑功能	正常	正常	正常	正常
	空间布局	较好	较好	较好	较好

4、编制比较因素条件指数表及比较因素系数修正表

根据评估对象与比较案例的差异,确定评估对象和比较案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		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址		海王大厦住宅楼 13C	海王大厦	海王大厦	海王大厦
案例来源		—	市场信息	市场信息	市场信息
交易单价(元/平方米)		—	2.65	2.74	2.73
市场状况调整		100	100	100	100
交易情况修正		—	3	3	3
权益状况	权利限制情况	—	0	0	0
	土地权益状况	—	0	0	0
	建筑物权益状况	—	0	0	0
权益状况调整指数小计Σ		—	**0.0**	**0.0**	**0.0**

区位状况	商服聚集度	—	0	0	0
	住宅聚集度	—	0	0	0
	道路通达度	—	0	0	0
	公共交通便捷度	—	0	0	0
	基础设施状况	—	0	0	0
	公共设施完备度	—	0	0	0
	自然环境	—	0	0	0
	人文环境	—	0	0	0
	物业管理		0	0	0
	楼外景观	—	0	0	0
	所在楼层	—	-6	6	0
	距离主干道距离	—	0	0	0
	城市规划	—	0	0	0
区位状况调整指数小计Σ		—	-6.0	6.0	0.0
	建筑品质	—	0	0	0
	装修情况	—	0	0	0
	楼宇设施设备	—	0	0	0
	使用、维护及完损状况	—	-5	0	0
	建筑面积	—	3	2	2
	层高	—	0	0	0
	建筑功能	—	0	0	0
	空间布局	—	0	0	0

5、比较因素条件指数说明

（1）市场状况调整

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，应对市场情况加以调整。本报告价值时点为2026年5月31日，所选可比实例均为近期案例，且近期内房地产市场状况较稳定，故本次评估不作指数调整。

（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。调整如下：

	评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正	正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价
修正指数	0	3	3	3

（3）权利限制情况

由于房地产权利限制会限制房地产的使用，容易影响房地产的价值。一般权利限制越大，价值越低，在比较时对有权利限制的情况应加以修正。本报告评估对象和所选可比案例，均无权利限制情况，故不修正。

（4）权益状况

可比实例设定为与评估对象一致，故本次评估不作指数调整。

（5）区位状况

1.所在楼层

评估对象所在楼层为中区，三个比较案例，分别为低区、高区、中区，楼层越好，相对租金越高，故可比案例一、二、三修正-6 、6、0。

	评估对象	案例一	案例二	案例三
所在楼层	中区	低区	高区	中区
修正指数		-6	6	0

（6）实物状况

1.建筑面积

评估对象建筑面积为121.2平方米，三个比较案例，面积分别为50.00 平方米、84.00 平方米、83.00平方米，面积越小，相对利用率越高，故可比案例一、二、三修正3、2、2。

	评估对象	案例一	案例二	案例三
建筑面积	121.2	50.00	84.00	83.00
修正指数		3	2	2

2.使用、维护及完损状况

评估对象使用、维护及完损状况较好，三个比较案例，使用、维护及完损状况为一般、较好、较好，使用、维护及完损状况越好，相对租金越高，故可比案例一修正-5。

	评估对象	案例一	案例二	案例三
使用、维护及完损状况	较好	一般	较好	较好
修正指数		-5	0	0

表-4 比较因素系数修正表

	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)	2.65	2.74	2.73
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/103	100/103	100/103
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/94	100/106	100/100
实物状况调整	100/98	100/102	100/102
修正后价格(元/平方米)	2.79	2.46	2.60
修正后平均单价(元/平方米)	2.62		

三个比较价格算术平均为 2.62 元/平方米/天

根据上述测算，市场法所得租金单价为：2.62 元/平方米/天

（1）有效出租面积率的确定

由于在类似的房地产租赁市场上，通常以单位租金价格和房地产权证记载的建筑面积计算租金的，由于评估对象存在一些配套设施，因此本次评估设定有效出租面积的比率为 95%

即评估对象的年潜在毛收入为： 2.62×365×95%＝907.44 元/平方米.年

考虑到租赁保证金和押金等的利息收入较少，本次评估不予考虑。

（2）空置率和有效出租面积率的确定

由于在类似的房地产租赁市场上，通常以单位租金价格和房地产权证记载的建筑面积计算租金的，由于评估对象存在一些配套设施，因此本次评估设定有效出租面积的比率为 95%，另外，根据对周边类似房地产的了解，结合评估对象实际情况，经综合考虑，确定本次评估空置率为 10%。

空置损失：907.44×10%=90.74 元/平方米.年

（3）有效毛收入的确定

评估对象的年有效毛收入为：

2.62×365×95%－90.74＝816.7 元/平方米.年

2、运营费用的测算

根据住宅用房出租的情况，经营费用一般由增值税及附加、房产税、管理费用、维修费用、保险费等组成：

运营费用测算表

费用项目	计算基数	费率	金额（元/㎡·年）	备注
增值税及附加	不含税收入	5.00%	38.89	以年有效毛收入为基数，÷1.05×5%
附加税费	增值税额	12.00%	4.67	城建税 7%+教育费附加 3%+地方教育附加 2%
房产税	不含增值税收入	1.20%	197.4	按原值的百分之七十×1.2%计征
管理费用	年有效毛收入	2.0%	16.33	取 2%
维修费用	建筑物重置成本	2.0%	70	建筑物重置成本 3500 元/㎡，取 2%
保险费用	建筑物重置成本	0.20%	7	建筑物重置成本 3500 元/㎡，取 0.2%
建筑物重置成本	3500 元/㎡			
运营费用合计	—	—	334.29	

其中：房产税根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164 号）第五条，并经《深圳市人民政府关于公布有效规范性文件目录(1979—2015 年)的通知》（深府规〔2022〕6 号）明确继续有效至 2027 年 12 月 31 日，深圳地区企业持有的经营性房产按房产原值从价计征房产税，年应纳税额为"房产原值×70%×1.2%"。

经与委托方沟通确认，因该房产取得时间较早，相关历史入账凭证及账面原值资料不完整，无法提供符合税法核算要求的房产原值依据。依据前述办法第五条"房产原值不实或没有账面原值的，由房产所在地的税务机关参照同类房产核定"之规定，本次参照税务机关核定房产原值的通用口径，将建筑物重置成本与应分摊地价一并计入房产原值：建筑物重置成本参考深圳市同期同类钢筋混凝土结构住宅建安造价平均水平审慎取定 3,500 元/㎡；应分摊地价根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121 号）"对按房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价"之规定，结合评估对象所在南油商圈区位特征、物业建成年代及剩余土地使用年限等因素，审慎取定 20,000 元/㎡。

增值税及附加、房产税以不含增值税的有效毛收入为基数计取。

3、年净收益

净收益=有效毛收入-运营费用

=816.7－334.29＝482.41 元/平方米/年

4、报酬率的确定

①市场提取

收集市场上相同或者类似房地产的净收益、价格等资料测算报酬率。这种方法所采用的数据资料均来自于市场，可直接反映市场的供求状况和大体水平，理论上讲是求取报酬率的最理想方法。

净收益中所需扣减项目列表	
非固定扣减项目——营运费用	固定扣减项目
考虑因空置造成的收入损失	房产税
维持房地产正常生产、经营的费用支出 （如管理费、维修维护费、水电气等费用）	增值税及附加

选取评估对象所在地区近期发生出租出售交易的同类型房地产案例，收集他们的租金、售价、空置率、收益年限等多个指标，进行测算可得：住宅房地产报酬率为 5.5%。

②安全利率＋风险调整值

报酬率＝安全利率＋投资风险补偿率＋管理负担补偿率＋缺乏流动性补偿率－投资带来的优惠率

安全利率:根据房地产的社会经济环境，以价值时点一年期定期存款利率 1.50%作为安全利率。

投资风险补偿率:是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的房地产行业投资风险补偿率为 2.5-5.5%

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.1%。

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 0.5%。

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为-0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为-0.6%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为-1.1%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
无风险报酬率	1.50%	目前最新一年期定期存款利率 1.50%
投资风险补偿率	4.0%~5.5%	住宅经营稳定，但考虑区位及市场波动，投资风险补偿率按 4.5%考虑
管理负担补偿率	0.1%	住宅物业管理相对简单，按 0.1%考虑
缺乏流动性补偿率	0.5%	交易频率较低、变现周期较长，按 0.5%考虑
易于获得融资的优惠率	-0.5%	按照评估人员的经验按-0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	-0.6%	按照评估人员的经验按-0.6%考虑
报酬率区间	**5.0%~6.5%**	

得到住宅用途房地产的报酬率区间为 5.0%~6.5%。

报酬率确定

根据上述两种方法，市场提取法测算结果为 5.5%，累加法区间 5.0%~6.5%，两种方法结果相互印证、趋于一致。结合评估对象为住宅、收益相对稳定的特点，并考虑国资背景项目谨慎性原则，确定本次评估住宅用途房地产的报酬率取 5.5%。

5、收益期的确定

根据委托方提供的《房地产权证》，评估对象土地使用权来源为出让，于价值时点土地使用权剩余期限为 16.49 年；评估对象建筑物建于 1994 年，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点建筑物尚可使用寿命超过剩余土地使用期限。本次评估以假设评估对象土地使用期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，故在此设定评估对象的收益期为 16.49 年。

6、净收益逐年递增的比率（g）

根据国家统计局发布的有关数据显示，目前国内的通胀预期未变，考虑到房地产租金价格增长水平与通货膨胀水平基本保持相同水平，本次评估净收益逐年递增率将以此为基础确定。但评估人员考虑到评估对象实际的租金增长水平受到住宅业态的限制，故根据谨慎原则，确定评估对象净收益逐年递增率为 2%。

7、持有期内收益的确定

根据收益法有限年收益，逐年递增的计算公式，计算结果如下：

本次评估收益法的计算公式如下：

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

V =482.41÷（5.5%-2%）×[1-(1+2%)$^{16.49}$÷(1+5.5%)$^{16.49}$]

=5,881 元/平方米

根据委托方提供的《房地产权证》，评估对象总建筑面积为 121.2 平方米，评估对象收益价值如下：

房地产收益价值=5,881 元/平方米×121.2 平方米

=71.28 万元（取整）

根据上述测算，评估对象广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 市场价值市场法评估值为 423.72 万元（大写：肆佰贰拾叁万柒仟贰佰元整），折合单价为 34,960 元/平方米。收益法评估值为人民币取整 71.28 万元（大写：柒拾壹万贰仟捌佰元整），折合单价为 5,881 元/平方米。

本次评估目的是确定上海三毛企业（集团）股份有限公司申报的房地产市场价值，根据委估房地产的周边情况，租赁市场较活跃，可以找到比较案例，满足市场法的条件，考虑到市场租售比失调的情况，并且市场法更能反映市场情况，综合分析后本次评估取市场法的评估结果作为最终评估结论。故本次评估值选取市场法结果为本次评估结果。

四、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

截至评估基准日 2026 年 5 月 31 日，经市场法评估，上海三毛企业（集团）股份有限公司所有的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼 13C 市场价值为 423.72 万元（大写：肆佰贰拾叁万柒仟贰佰元整），折合单价为 34,960 元/平方米。

项目	账面原值（元）	账面净值（元）	评估净值（元）	评估增值（元）	增值率
海王大厦住宅楼 13C	1,268,146.01	737,243.69	4,237,200.00	3,499,956.31	475%

评估结论使用注意事项：

1、评估结论与账面净值差异显著，主要原因为：企业财务核算采用的折旧政策导致该房产在会计账面上的净值与评估基准日公开市场的公允交易价值存在差异。本次评估采用市场法，结论更能反映该资产在评估基准日的公开市场价值。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人与产权持有人概况

（一）委托人暨产权持有人概况

委托人

企业名称：上海三毛企业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：913100006072514987

组织机构代码：607251498

法定代表人：吴重晖

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：20,099.1343 万元人民币

成立日期：1994 年 01 月 11 日

营业期限：1994-01-11 至 永久存续

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1476 号、1482 号 1401-1415 室

经营范围：在国家允许投资的领域依法进行投资；公司自有房产的对外租赁、物业管理；生产毛条、毛纱、纺织品及服装，销售自产产品及相关业务的技术咨询；软件、网站设计与开发、网页制作，系统集成、企业信息化的技术管理服务；矿产品（含铁矿石）、金属材料（贵金属除外）、钢材的批发；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品限批发非实物方式）、食用农产品（粮食、生猪、牛、羊等家畜产品除外）、通信设备及相关产品、计算机软硬件（音像制品、电子出版物除外）、日用百货、工艺品（文物除外）、五金交电、建材（水泥除外）、装潢材料、汽车配件、化妆品、文化用品、钟表眼镜（隐形眼镜除外）、照相器材、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、一类医疗器械的批发、网上零售、进出口、佣金代理（拍卖除外）以及售后服务；通信设备（专控除外）的维修；仓储（食品、危险品除外）；票务代理（航空票务代理除外）。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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）委托人与产权持有人之间的关系

委托人暨产权持有人。

（三）其他资产评估报告使用人

本次评估报告仅供资产评估委托合同约定的和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、 关于经济行为的说明

本次评估目的因房地产出租拟了解租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

1、 评估对象：本次资产评估对象为：深圳市南山区海王大厦 13C 房地产市场价值。

四、 关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是为 2026 年 5 月 31 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。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

委托人承诺评估所涉及车辆存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

六、 资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 经济行为文件；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 其他资料。

（本页无正文，为“关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页）

委托人：上海三毛企业（集团）股份有限公司

法定代表人（机构负责人）：

年 月 日