

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁所涉及的
位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金市场价值
资产评估报告

银信评报字（2024）第 090027 号

银信资产评估有限公司

2024 年 06 月 11 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202401222
合同编号:	HT2024-090030
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第090027号
报告名称:	上海新南洋昂立教育科技有限公司拟资产租赁所涉及的位于徐汇区龙耀路175号部分办公房地产年租金市场价值资产评估报告
评估结论:	33,740,000.00元
评估报告日:	2024年06月11日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	方黎敏 (资产评估师) 会员编号: 31120014 刘海宇 (资产评估师) 会员编号: 31210104
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年06月13日

目 录

声 明	1
摘 要	1
正 文	3
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	12
附 件	13



声 明

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

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托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。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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勘查；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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088 传 真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁所涉及的 位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金市场价值 资产评估报告

银信评报字（2024）第 090027 号

摘 要

一、项目名称：上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁所涉及的位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金市场价值评估项目

二、委托人：上海新南洋昂立教育科技股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）产权持有人

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、产权持有人：上海益基房地产开发有限公司

五、评估目的：资产租赁

六、经济行为：上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁，对其所涉及的办公房地产年租金进行评估并提供价值参考。

七、评估对象：上海益基房地产开发有限公司所持有的位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金。

八、评估范围：沪（2024）徐字不动产权第 002448 号不动产权证书所载明的部分办公房地产，证载建筑面积为 247,949.00 平方米，土地使用权面积为 18,621.81 平方米，本次列入评估范围的建筑面积为 13,919.42 平方米。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024 年 05 月 31 日

十一、评估方法：市场法

十二、评估结论：于评估基准日，采用市场法的评估结论，评估对象的年租金评估值为 3,374.00 万元(大写：叁仟叁佰柒拾肆万元整)。

十三、评估结论使用有效期：



本评估结论仅对本次评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内(即 2024 年 05 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日) 有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、本次评估结果的租金内涵：包含增值税、开发商装修（简装）、未配置家具家电，不包括房屋维修费、物业服务费及水电费，未考虑押金数额、支付方式、租赁期限及免租期等其他因素的影响。

2、产权持有人承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项；

3、未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项；

4、本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责；

5、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁所涉及的 位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金市场价值 资产评估报告

银信评报字（2024）第 090027 号

正 文

上海新南洋昂立教育科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁所涉及的位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金在 2024 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：上海新南洋昂立教育科技股份有限公司

统一社会信用代码	913100001322131129	机构名称	上海新南洋昂立教育科技股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	周传有
注册资本	人民币 28654.8830 万元整	成立日期	1983 年 8 月 4 日
营业期限	1983 年 8 月 4 日至不约定期限		
住所	上海市徐汇区淮海西路 55 号 11C		
经营范围	从事教育科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，高新技术产品的生产和销售，教育产业投资，技工贸一体化服务，经营高新技术工业园区，技术咨询，转让，服务，投资入股，兴办实体，人员培训，生活服务，自有房屋和仪器设备租赁，化工产品（除危险品外），金属材料，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外。经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易。 【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：摘自营业执照。

（二）产权持有人

产权持有人名称：上海益基房地产开发有限公司



银信资产评估有限公司
地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电 话：021-63391088 传 真：021-63391116
电子邮箱：valuerc@yinxincpv.com

统一社会信用代码	91310000336466090N	机构名称	上海益基房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(港澳台法人独资)	法定代表人	倪秉
注册资本	美元 63000.0000 万	成立日期	2015 年 09 月 14 日
营业期限	2015 年 09 月 14 日至 2065 年 09 月 13 日		
住所	上海市徐汇区宛平南路 521 号恒昌花园 B 幢 201 室		
经营范围	房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理，停车场（库）经营管理，展览展示服务，市场营销策划，设计、制作、代理、发布各类广告。 【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：摘自营业执照。

（三）委托人与产权持有人关系

委托人拟承租产权持有人的部分办公房地产。

（四）其他资产评估报告使用人

- 1、产权持有人；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

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

二、评估目的

本次评估目的为上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁，对其所涉及的办公房地产年租金进行评估并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是上海益基房地产开发有限公司所持有的位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金。

根据沪（2024）徐字不动产权第 002448 号不动产权证书，证载建筑面积为 247,949.00 平方米，土地使用权面积为 18,621.81 平方米，不动产权利人为上海益基房地产开发有限公司，房屋用途为办公，土地使用权用途为办公楼、瞻仰景观休闲用地、商业用地，土地使用权权利性质为出让。办公楼、瞻仰景观休闲用地土地使用权终止日期为 2065 年 12 月 30 日，商业用地土地使用权终止日期为 2055 年 12 月 30 日。

本次列入评估范围的建筑面积为 13,919.42 平方米。具体明细如下：



序 号	不动产权证书	坐落	名义楼层/实际楼层	用途	建筑面积(m ²)
1	沪(2024)徐字不动 产权第002448号	徐汇区龙耀路 175号	48层/43层	办公	3,266.54
2			49层/44层	办公	3,242.52
3			50层/45层	办公	2,397.81
4			51层/46层	办公	3,189.70
5			52层/47层	办公	1,822.85
合计					13,919.42

评估对象星扬西岸中心坐落徐汇滨江西岸传媒港，北至龙耀路辅路，西至云锦路，南至龙爱路，东至云绣路，紧临黄浦江畔。星扬西岸中心单层面积约 2700-3300 平，部分楼层可分割单元，净层高 3 米，双层大堂挑高约 10 米，标准楼层铝板金属吊顶、乳胶漆墙面、金属框玻璃门，VAV 空调系统。星扬西岸中心地上 68 层（名义楼层，实际 61 层），地下 3 层，系超高层地标办公，共分 5 区，电梯数量共 40 部，1 区 7 部，2-5 区各 6 部，双层转换电梯共 4 部，停车场转换电梯 2 部、消防电梯 3 部。自带 2.6 万 m² 的商业配套，大堂直通地铁站，建成于 2022 年，办公集聚度较高。

评估对象在评估基准日处于空置状态，不存在抵押、担保等他项权利。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

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2024 年 05 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

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年中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 6、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》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 13、关于印发《上海市房地产租金评估技术指引（试行）》的通知（沪房地估协会[2024]1号）；
- 14、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）产权依据

- 1、不动产权证书（沪（2024）徐字不动产权第002448号）；

（四）取价依据

- 1、评估基准日当地房地产市场有关价格信息资料；
- 2、产权持有人提供的其他与评估有关的资料；



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

进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法：是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，再扣除各种贬值因素估算评估值。

收益法：是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行资产评估时，被评估资产必须具有独立的连续提供未来收益的能力，资产的未来收益必须能用货币计量；产权持有人所承担的风险也必须能用货币来衡量。

市场法：是指将评估对象与参考资产或资产组合、在市场上已有的类似交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

（一）评估方法的选择

采用成本法评估拟出租资产的租金，即将租赁资产视为一项有效投资，而租金就是正常的回报，其回报（即租金）的成本构成要素根据租金的内涵不同主要区分为基本收益、风险报酬及其他等。

租赁资产租金评估时，一般很少运用成本法。采用成本法评估思路往往难以考虑租赁资产的租赁期限、资产租赁期满后的剩余价值（回收价值）等因素对租金水平的影响，因此本次不宜采取成本法进行评估。

采用收益法评估拟出租资产的租金，即假定未来的收益（或现金流）能够获得一定的报酬率并补回当下的租赁资产价值，可根据拟出租资产本身的市场价值、适当的折现率、拟租赁期限，求出未来收益年金。

本次拟出租资产未来的收益（或现金流）具有较大的不确定性，且目前当地房地产市场租售比很难得到平衡，因此本次不宜采取收益法进行评估。



本次评估对象所在区域可以取得足够的同类可比租赁案例，故可以采用市场法评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用市场法对评估对象进行评估。

（二） 评估方法简介

市场比较法是指将评估对象与参考资产或资产组合、在市场上已有的类似交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

计算公式如下：

评估值=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

八、 评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一） 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二） 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三） 编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四） 现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，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，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。



（五） 确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六） 评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，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，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七） 出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一） 基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二） 宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、评估对象所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。



（三） 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四） 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一） 评估结论

于评估基准日，评估对象的年租金评估值为 3,374.00 万元(大写：叁仟叁佰柒拾肆万元整)。

（二） 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论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他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。



十一、 特别事项说明

1、本次评估结果的租金内涵：包含增值税、开发商装修（简装）、未配置家具家电，不包括房屋维修费、物业服务费及水电费，未考虑押金数额、支付方式、租赁期限及免租期等其他因素的影响。

2、产权持有人承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项；

3、未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项；

4、本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责；

5、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

本报告签字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。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请专业人士提供相应服务。

（二） 限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内



容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

（三） 评估结论的使用有效期

本评估结论仅对本次评估之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2024 年 05 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、 资产评估报告日

本评估报告日为 2024 年 06 月 11 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：方黎敏



资产评估师：刘海宇



2024 年 06 月 11 日



附 件

- 1、委托人、产权持有人营业执照复印件；
- 2、不动产权证书（沪（2024）徐字不动产权第 002448 号）；
- 3、徐汇区黄埔江南延伸段 WS5 单元 188S-H-2 地块项目工程测量成果资料复印件；
- 4、评估对象部分照片；
- 5、委托人承诺函（原件）；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、资产评估机构营业执照复印件；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件。



营业执照

统一社会信用代码 913100001322131129

证照编号 00000000201902200031

名称 上海新南洋昂立教育科技股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 上海市徐汇区淮海西路 55 号 11C
法定代表人 周传有
注册资本 人民币 28654.8830 万元整
成立日期 1983 年 8 月 4 日
营业期限 1983 年 8 月 4 日 至 不约定期限
经营范围

从事教育科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，高新技术产品的生产和销售，教育产业投资，技工贸一体化服务，经营高新技术工业园区，技术咨询，转让，服务，投资入股，兴办实体，人员培训，生活服务，自有房屋和仪器设备租赁，化工产品（除危险品外），金属材料，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外。经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易。

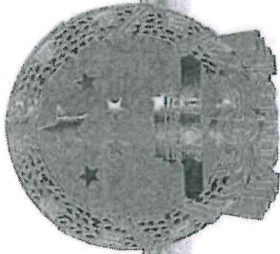
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2019年 02月 20 日



营业执照

统一社会信用代码

91310000336466090N

证照编号: 04:000002201912260003

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上海益基房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(台港澳法人独资)

法定代表人 倪秉

经营范围 房地产开发经营, 房地产租赁经营, 物业管理, 停车场(库)经营管理, 展览展示服务, 市场营销策划, 设计、制作、代理、发布各类广告。
【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 美元63000.0000万

成立日期 2015年09月14日

营业期限 2015年09月14日至 2065年09月13日

住所 上海市徐汇区宛平南路521号恒昌花园B幢201室

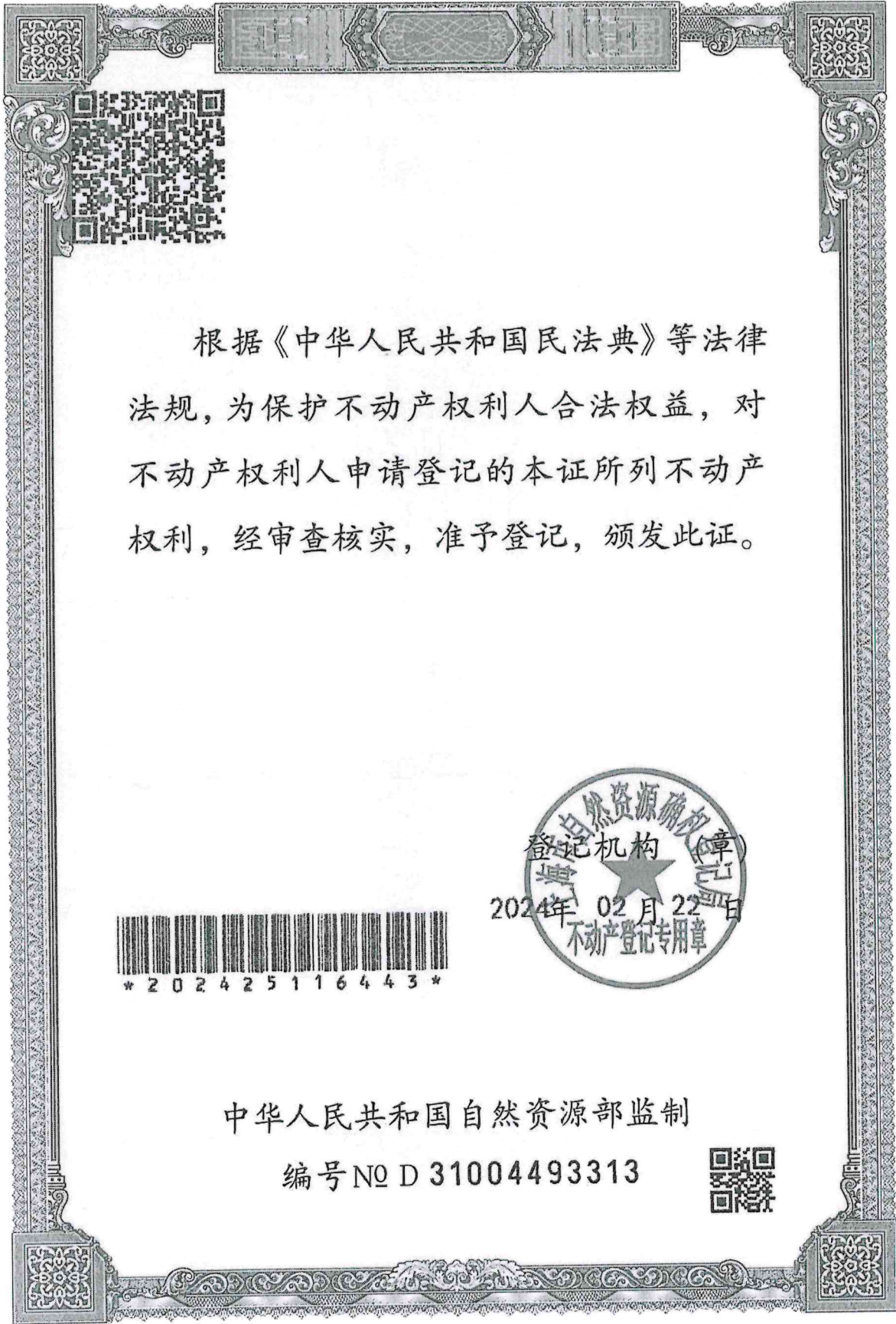


登记机关

2019年12月26日



中华人民共和国
不动产权证书



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



* 2 0 2 4 2 5 1 1 6 4 4 3 *



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31004493313



沪 (2024) 徐字

不动产权第 002448

号

权利人	上海益基房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙耀路175号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有土地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：办公楼、瞻仰景观休闲用地、商业用地/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：18621.81平方米/ 建筑面积：247949.00平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：徐汇区龙华街道181街坊5丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积； 分摊面积； 房屋状况：详见登记信息。

附 记

办公楼：起始日期：2015年12月31日，终止日期：2065年12月30日；
瞻仰景观休闲用地：起始日期：2015年12月31日，终止日期：2065年12月30日；

商业用地：起始日期：2015年12月31日，终止日期：2055年12月30日；

1、1) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配建商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外)；

2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于%(计平方米以上)的商业物业不少于年；

3) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于%(计平方米以上)的办公物业不少于年；

4) 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于%(计平方米以上)的住宅物业(除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外)；

5) 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于%(计平方米以上)的商业物业；

6) 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于%(计平方米以上)的办公物业；

7) 受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地。

8) 受让人应当按出让年限整体持有文化设施。

9) 受让人应当按出让年限整体持有公寓式办公物业。

10) 受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业。

11) 其他物业自持要求：
2、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：销售最小单位为：办公部分登记最小单位为：销售最小单位为：其他登记和销售等要求：

3、自持部分物业转让时需出让人同意。

4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。

5、出资比例：
股权结构：
实际控制人：

变更以上内容的需出让人同意。
6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。

根据上海市国有建设用地使用权出让合同(经营性用地)沪徐国有建设用地使用权出让合同(2021)510号(4.0版)第五十九条特别约定：1、本地块为附带附加图则出让，受让人须以该附加图则及规划执行为基础实施深化，经规划部门批准后进行地块的开发建设。5、项目通过综合验收(即取得建设工程规划验收合格证，国有建设用地土地核验合格证明，建设项目(工程)竣工档案验收合格证，地名批准书，地质资料汇交凭证)后，地块内100%物业须长期持有以本款为准。持有届满后，若需转让，项目只可整体转让。转让条款与合同第三十二条冲突的，以本款为准。
其中1幢室号部位地下3_地下1夹层机动车库建筑面积中地下3层含9659平方米为民防工程；

附图页



通过“随申办”扫码查看房屋平面图



通过“随申办”扫码查看地籍图

工程测量成果资料

项目名称: 徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目

测绘内容: 房屋建筑面积计算报告书(实测)

委托单位: 上海益基房地产开发有限公司

项目负责人: 雷建华

部门负责人: 柏桂清

报告审核人: 彭乐平

(测绘资质证书号: 甲测资字31100394)

上海京海工程技术有限公司
二〇二三年五月廿六日



报告目录

- 1、测绘项目技术说明书.....共 1 页
- 2、建筑面积测量成果汇总表.....共 7 页
- 3、房屋分套建筑面积测量成果表.....共 20 页
- 4、出租分区平面图 共 69页
- 5、数字化地形盘片共 1 盘



测绘项目技术说明书

项目名称	徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目	报告编号	JH-2019-1-01
委托单位	上海益基房地产开发有限公司	作业部门	上海京海工程技术有限公司
<p>作业依据:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、下达的测绘项目任务单及技术说明书; 2、委托方提供的规划核准资料及其它有关资料; 3、GB50026-2020《工程测量标准》; 4、GB/T 17986.1-2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》和GB/T 17986.2-2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》; 5、DG/TJ08-2312-2019《城市工程测量标准》; 6、DGJ08-86-2010《1:500 1:1000 1:2000数字地形测量规范》; 7、上海市建筑工程“多测合一”技术规程; 8、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局有关文件; 9、CH/T 1004-2005《测绘技术设计规定》; 10、CH/T 1001-2005《测绘技术总结编写规定》; 11、DG/TJ 08-2322-2020《测绘成果质量检验标准》。 <p>本项目所涉及到的施测依据有 <u>1、2、5、6、7、8、9、10、11、12。</u></p> <p>作业范围:</p> <p>本测绘项目位于 <u>徐汇区。</u></p> <p>质量目标要求 <input checked="" type="checkbox"/> 基本要求:合格;创优目标:一次性通过验收,优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/></p> <p>仪器设备、软件:</p> <p>本项目采用的仪器设备有:</p> <p>本项目采用的内外业应用软件有: <u>AUTOCAD2006、Excel 2003</u> 等。</p> <p style="text-align: right;">项目负责人:雷建华 设计者:雷建华 审核者:柏桂清 日期:2023.04.15 日期:2023.04.15</p>			
<p>质量检验结论:</p> <p>我公司依据上述所列规范对项目进行了两级检查,测量内容齐全,测量过程符合规范要求,测量成果、成图精度能满足客户的需要。本项目成果、成图资料可以提供客户使用。</p> <p style="text-align: right;">检验者: 柏桂清 日期: 2023.04.17</p>			
<p>技术小结:</p> <p>本工程测量项目系上海京海工程技术有限公司按甲方委托要求,根据施测依据所列的有关规范细则施测完成。各项成果成图资料符合规范要求,资料齐全,手续完备,可作为正式成果提供给顾客。</p> <p style="text-align: right;">编写者:雷建华 审核者:彭乐平 日期:2023.05.09 日期:2023.05.09</p> <p>(本工程资料中未署名部分,抄录者:雷建华、检查者:柏桂清、复查者:彭乐平)</p>			

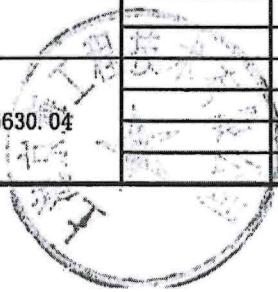


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 1 页

建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后建筑面积	备注	
2幢175号	地下1夹层/地下1夹层	35KV开关站	158.40	340.92		35KV开关站不分摊	
	1层/1层		182.52				
1幢175号	地下3层/地下4层	车库	工具间	12.60	16950.00		车库(含人防)不分摊
			其他	15450.14			
		全幢共用		1427.40			
		门栋共用		59.86			
	地下2层/地下3层	车库	工具间1	23.77	16733.32		车库不分摊
			工具间2	36.84			
			工具间3	23.64			
			工具间4	40.58			
			工具间5	40.58			
			工具间6	29.26			
			工具间7	18.55			
			其他	15636.37			
	全幢共用		726.07				
	指定层共用		157.66				
	地下1层/地下2层	车库	工具间1	30.85	16895.14		车库不分摊
			工具间2	75.48			
			工具间3	34.58			
			工具间4	13.02			
			工具间5	19.01			
			管道间	32.97			
		其他	12840.29				
		商业		445.74			
		管理用房		36.90			
		全幢共用		1710.54			
	指定层共用		313.63				
	指定层共用(商业)		1172.35				
	门栋共用		169.78				
	地下1夹层/地下1层	车库	工具间1	26.68	12832.11		车库不分摊
工具间2			39.24				
工具间3			25.62				
工具间4			31.46				
工具间5			43.88				
工具间6			59.71				
其他		7009.40					
商业		893.56					
自行车库		862.80					
员工后勤用房		229.56					
全幢共用		877.70					
指定层共用		942.22					
指定层共用(商业)		1387.71					
门栋共用		402.57					
1层/1层	车库	87.07	8100.72		车库不分摊		
	商业	2863.70					
	指定层共用	514.14					
	指定层共用(商业)	2174.50					
2层/2层	商业	2539.08	6630.04				
	指定层共用	638.10					
	指定层共用(商业)	1896.45					
	门栋共用	1556.41					

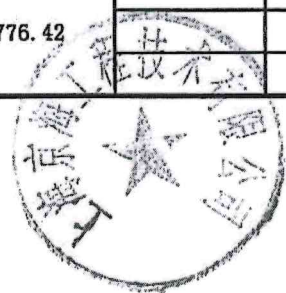


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 2 页

建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后建筑面积	备注
1幢175号	3层/3层	办公	1630.52	7795.75		
		商业	2886.04			
		指定层共用	597.52			
		本层共用(办公)	577.69			
		指定层共用(商业)	1742.52			
		门栋共用	361.46			
	4层/4层	办公	1664.36	6176.73		
		商业	1812.74			
		指定层共用	448.78			
		本层共用(办公)	578.08			
		指定层共用(商业)	1309.01			
		门栋共用	363.76			
	5层/5层	办公	1700.32	2855.15		
		指定层共用	208.54			
		本层共用(办公)	579.20			
		门栋共用	367.09			
	6层/6层(避难层)	避难区域	713.55	2675.04		避难区域不分摊
		门栋共用	1961.49			
	7层/7层	办公	1426.78	2701.97		
		物业管理用房	337.56			
		业委会	37.90			
		本层共用(办公)	541.73			
		门栋共用	358.00			
	8层/8层	办公	1829.86	2727.93		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	368.49			
	9层/9层	办公	1854.56	2752.75		
本层共用(办公)		529.58				
门栋共用		368.61				
10层/10层	办公	1878.12	2776.42			
	本层共用(办公)	529.58				
	门栋共用	368.72				

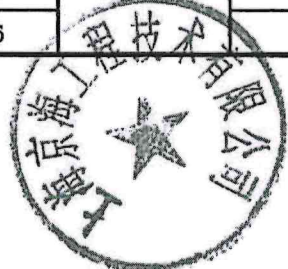


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 3 页

建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后建筑 面积	备注
1幢175号	11层/11层	办公	1900.50	2798.90		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	368.82			
	12层/12层	办公	1921.72	2820.22		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	368.92			
	15层/13层	办公	1941.80	2840.39		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	369.01			
	16层/14层	办公	1960.68	2859.36		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	369.10			
	17层/15层	办公	1978.38	2877.14		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	369.18			
	18层/16层	办公	1994.92	2893.76		
		本层共用(办公)	529.58			
		门栋共用	369.26			
	19层/17层(避难层)	避难区域	749.22	2909.18		避难区域不分摊
		全幢共用	106.86			
		门栋共用	2053.10			
20层/18层	办公	2047.98	2923.41			
	本层共用(办公)	512.84				
	门栋共用	362.59				
21层/19层	办公	2060.94	2936.43			
	本层共用(办公)	512.84				
	门栋共用	362.65				
22层/20层	办公	2114.80	2948.24			
	本层共用(办公)	532.23				
	门栋共用	301.21				
23层/21层	办公	2119.28	2958.87			
	本层共用(办公)	538.33				
	门栋共用	301.26				

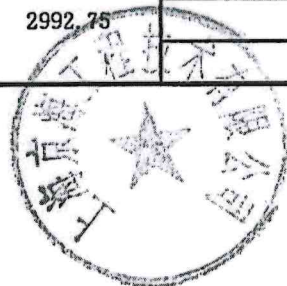


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 4 页

建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后建筑 面积	备注
1幢175号	25层/22层	办公	2128.63	2968.26		
		本层共用(办公)	538.33			
		门栋共用	301.30			
	26层/23层	办公	2136.80	2976.46		
		本层共用(办公)	538.33			
		门栋共用	301.33			
	27层/24层	办公	2143.76	2983.45		
		本层共用(办公)	538.33			
		门栋共用	301.36			
	28层/25层	办公	2149.48	2989.19		
		本层共用(办公)	538.33			
		门栋共用	301.38			
	29层/26层	办公	2154.00	2993.73		
		本层共用(办公)	538.33			
		门栋共用	301.40			
	30层/27层	办公	2121.30	2997.04		
		本层共用(办公)	572.83			
		门栋共用	302.91			
	31层/28层(避难层)	避难区域	757.37	2999.97		避难区域不分摊
		门栋共用	2242.60			
	32层/29层	办公	2146.80	2999.32		
		本层共用(办公)	548.51			
		门栋共用	304.01			
	33层/30层	办公	2204.42	2998.46		
本层共用(办公)		549.77				
门栋共用		244.27				
35层/31层	办公	2197.43	2996.24			
	本层共用(办公)	554.55				
	门栋共用	244.26				
36层/32层	办公	2193.96	2992.75			
	本层共用(办公)	554.55				
	门栋共用	244.24				

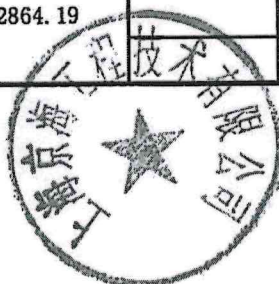


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 5 页

建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后建筑 面积	备注
1幢175号	37层/33层	办公	2189.27	2988.03		
		本层共用(办公)	554.55			
		门栋共用	244.21			
	38层/34层	办公	2183.57	2982.30		
		本层共用(办公)	554.55			
		门栋共用	244.18			
	39层/35层	办公	2176.14	2974.83		
		本层共用(办公)	554.55			
		门栋共用	244.14			
	40层/36层	办公	2114.08	2966.43		
		本层共用(办公)	557.80			
		门栋共用	294.55			
	41层/37层	办公	2104.10	2956.41		
		本层共用(办公)	494.79			
		门栋共用	357.52			
	42层/38层	办公	2112.22	2941.54		
		本层共用(办公)	476.38			
		门栋共用	352.94			
	43层/39层(避难层)	避难区域	783.73	2927.35		避难区域不分摊
		门栋共用	2143.62			
	45层/40层	办公	2084.49	2913.63		
本层共用(办公)		533.76				
门栋共用		295.38				
46层/41层	办公	2069.33	2898.40			
	本层共用(办公)	533.76				
	门栋共用	295.31				
47层/42层	办公	2106.49	2882.05			
	本层共用(办公)	534.24				
	门栋共用	241.32				
48层/43层	办公	2064.92	2864.19			
	本层共用(办公)	558.04				
	门栋共用	241.23				

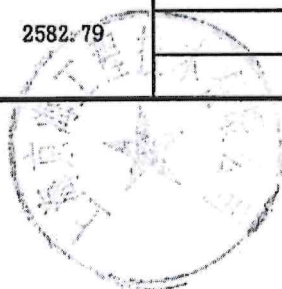


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 6 页

建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后建筑 面积	备注
1幢175号	49层/44层	办公	2045.98	2845.16		
		本层共用(办公)	558.04			
		门栋共用	241.14			
	50层/45层	办公	2025.28	2824.36		
		本层共用(办公)	558.04			
		门栋共用	241.04			
	51层/46层	办公	2004.35	2803.32		
		本层共用(办公)	558.04			
		门栋共用	240.93			
	52层/47层	办公	1981.75	2780.61		
		本层共用(办公)	558.04			
		门栋共用	240.82			
	53层/48层	办公	1957.75	2756.50		
		本层共用(办公)	558.04			
		门栋共用	240.71			
	55层/49层	办公	1932.55	2731.17		
		本层共用(办公)	558.04			
		门栋共用	240.58			
	56层/50层(避难层)	避难区域	668.52	2701.09		避难区域不分摊
		门栋共用	2032.57			
57层/51层	办公	1951.25	2674.08			
	本层共用(办公)	482.49				
	门栋共用	240.34				
58层/52层	办公	1922.07	2644.76			
	本层共用(办公)	482.49				
	门栋共用	240.20				
59层/53层	办公	1895.81	2614.32			
	本层共用(办公)	479.18				
	门栋共用	239.33				
60层/54层	办公	1864.43	2582.79			
	本层共用(办公)	510.23				
	门栋共用	208.13				

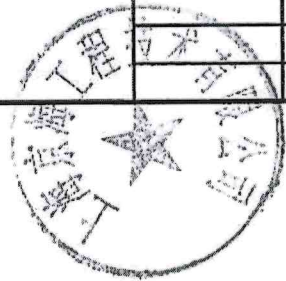


建筑面积测量成果汇总表

建筑面积单位:平方米

共 7 页 第 7 页

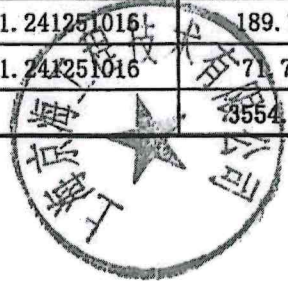
建筑名称	名义楼层/实际楼层	使用性质	建筑面积	单层建筑面积	分摊后最终建筑面积	备注
1幢175号	61层/55层	办公	1902.49	2549.87		
		本层共用(办公)	461.75			
		门栋共用	185.63			
	62层/56层	办公	1868.47	2515.69		
		本层共用(办公)	461.75			
		门栋共用	185.47			
	63层/57层	办公	1833.30	2480.35		
		本层共用(办公)	461.75			
		门栋共用	185.30			
	65层/58层	办公	1652.54	2298.54		
		本层共用(办公)	461.75			
		门栋共用	184.25			
	66层/59层	办公	1617.79	2263.61		
		本层共用(办公)	461.75			
		门栋共用	184.07			
	67层/60层	办公	1581.77	2227.40		
		本层共用(办公)	461.75			
		门栋共用	183.88			
	68层/61层	办公	1543.51	2188.94		
		本层共用(办公)	461.75			
门栋共用		183.68				
屋顶1层/屋顶1层	全幢共用	500.41	870.71			
	门栋共用	370.30				
屋顶2层/屋顶2层	门栋共用	114.44	114.44			
合计	车库	51681.59	253026.71	51681.59	车库不分摊	
	管理用房	36.90		36.90	管理用房不分摊	
	自行车库	862.80		862.80	自行车库不分摊	
	员工后勤用房	229.56		229.56	员工后勤用房不分摊	
	业委会	37.90		62.27		
	物业管理用房	337.56		554.71		
	避难区域	3672.39		3672.39	避难区域不分摊	
	全幢共用	5348.98				
	商业	11440.86		25641.84		
	办公	106387.80		170284.65		
	指定层共用	3820.59				
	指定层共用(商业)	9682.54				
	本层共用(办公)	28498.32				
	门栋共用	30988.92				



房屋分套建筑面积计算成果表

第1页

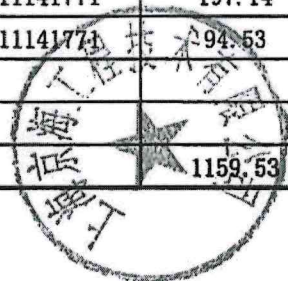
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
地下1层/地下2层 (商业)	B101	42.42	1.241251016	52.65	95.07
	B102	67.49	1.241251016	83.77	151.26
	B103	67.58	1.241251016	83.89	151.47
	B104	93.93	1.241251016	116.59	210.52
	B105	47.69	1.241251016	59.20	106.89
	B106	47.25	1.241251016	58.65	105.90
	B107	79.38	1.241251016	98.53	177.91
	小计	445.74		553.28	999.02
地下1夹层/地下1层 (商业)	BM01	109.36	1.241251016	135.74	245.10
	BM02	72.85	1.241251016	90.43	163.28
	BM03	57.61	1.241251016	71.51	129.12
	BM04	95.25	1.241251016	118.23	213.48
	BM05	83.43	1.241251016	103.56	186.99
	BM06	141.56	1.241251016	175.71	317.27
	BM07	26.91	1.241251016	33.40	60.31
	BM08	152.14	1.241251016	188.84	340.98
	BM09	154.45	1.241251016	191.71	346.16
	小计	893.56		1109.13	2002.69
1层/1层 (商业)	L101	215.14	1.241251016	267.04	482.18
	L102	74.96	1.241251016	93.04	168.00
	L103	249.51	1.241251016	309.71	559.22
	L104	135.49	1.241251016	168.18	303.67
	L105	415.31	1.241251016	515.50	930.81
	L106	325.43	1.241251016	403.94	729.37
	L107	145.70	1.241251016	180.85	326.55
	L108	74.58	1.241251016	92.57	167.15
	L109	184.23	1.241251016	228.68	412.91
	L110	207.85	1.241251016	257.99	465.84
	L111	189.59	1.241251016	235.33	424.92
	L112	97.02	1.241251016	120.43	217.45
	L113	144.47	1.241251016	179.32	323.79
	L114	193.80	1.241251016	240.55	434.35
	L115	152.86	1.241251016	189.74	342.60
	L116	57.76	1.241251016	71.70	129.46
	小计	2863.70		3554.57	6418.27



房屋分套建筑面积计算成果表

第2页

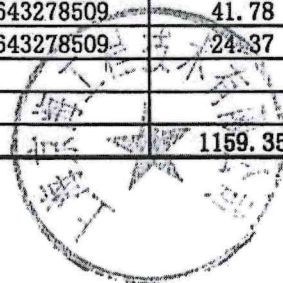
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
2层/2层 (商业)	L201	308.60	1.241251016	383.05	691.65
	L202	222.70	1.241251016	276.43	499.13
	L203	235.33	1.241251016	292.10	527.43
	L204	233.62	1.241251016	289.98	523.60
	L205	225.92	1.241251016	280.42	506.34
	L206	149.49	1.241251016	185.56	335.05
	L207	136.43	1.241251016	169.34	305.77
	L208	168.64	1.241251016	209.33	377.97
	L209	357.14	1.241251016	443.30	800.44
	L210	80.79	1.241251016	100.28	181.07
	L211	84.49	1.241251016	104.87	189.36
	L212	247.09	1.241251016	306.70	553.79
	L213	88.84	1.241251016	110.27	199.11
		小计	2539.08		3151.63
3层/3层 (商业)	L301	356.10	1.241251016	442.01	798.11
	L302	247.93	1.241251016	307.74	555.67
	L303	201.00	1.241251016	249.49	450.49
	L304	328.72	1.241251016	408.02	736.74
	L305	336.92	1.241251016	418.20	755.12
	L306	230.12	1.241251016	285.64	515.76
	L307	274.96	1.241251016	341.30	616.26
	L308	380.09	1.241251016	471.79	851.88
	L309	96.33	1.241251016	119.57	215.90
	L310	84.97	1.241251016	105.47	190.44
	L311	184.29	1.241251016	228.75	413.04
	L312	164.61	1.241251016	204.32	368.93
		小计	2886.04		3582.30
3层/3层 (办公)	301	277.21	0.711141771	197.14	474.35
	302	151.62	0.711141771	107.82	259.44
	303	277.21	0.711141771	197.14	474.35
	304	132.93	0.711141771	94.53	227.46
	305	235.61	0.711141771	167.55	403.16
	306	145.80	0.711141771	103.68	249.48
	307	277.21	0.711141771	197.14	474.35
	308	132.93	0.711141771	94.53	227.46
	环走道	304.42			
	其他	273.27			
		小计	2208.21		1159.53



房屋分套建筑面积计算成果表

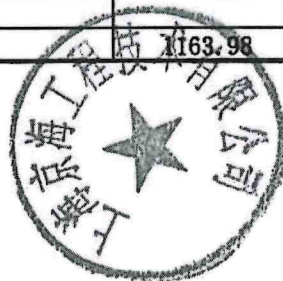
第3页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
4层/4层 (商业)	L401	149.43	1.241251016	185.48	334.91
	L402	217.81	1.241251016	270.36	488.17
	L403	283.23	1.241251016	351.56	634.79
	L404	408.55	1.241251016	507.11	915.66
	L405	525.74	1.241251016	652.58	1178.32
	L406	132.59	1.241251016	164.58	297.17
	L407	95.39	1.241251016	118.40	213.79
	小计	1812.74		2250.07	4062.81
4层/4层 (办公)	401	284.26	0.702336116	199.65	483.91
	402	153.67	0.702336116	107.93	261.60
	403	284.34	0.702336116	199.70	484.04
	404	134.95	0.702336116	94.78	229.73
	405	175.70	0.702336116	123.40	299.10
	406	212.24	0.702336116	149.06	361.30
	407	284.20	0.702336116	199.60	483.80
	408	135.00	0.702336116	94.82	229.82
	环走道	304.81			
	其他	273.27			
	小计	2242.44		1168.94	2833.30
5层/5层 (办公)	501	140.71	0.693887233	97.64	238.35
	502	186.55	0.693887233	129.44	315.99
	503	155.30	0.693887233	107.76	263.06
	504	186.55	0.693887233	129.44	315.99
	505	103.97	0.693887233	72.14	176.11
	506	136.61	0.693887233	94.79	231.40
	507	111.60	0.693887233	77.44	189.04
	508	131.71	0.693887233	91.39	223.10
	509	515.80	0.693887233	357.91	873.71
	510	31.52	0.693887233	21.87	53.39
	环走道	305.93			
	其他	273.27			
	小计	2279.52		1179.82	2880.14
7层/7层 (办公物业用房 业委会)	701物业管理用房	337.56	0.643278509	217.15	554.71
	702	160.67	0.643278509	103.36	264.03
	703	194.93	0.643278509	125.39	320.32
	704	105.11	0.643278509	67.62	172.73
	705	141.18	0.643278509	90.82	232.00
	706	105.11	0.643278509	67.62	172.73
	707	194.93	0.643278509	125.39	320.32
	708	159.87	0.643278509	102.84	262.71
	709	194.93	0.643278509	125.39	320.32
	710	105.11	0.643278509	67.62	172.73
	711	64.94	0.643278509	41.78	106.72
	712业委会	37.90	0.643278509	24.37	62.27
	环走道	263.63			
	其他	278.10			
	小计	2343.97		1159.35	2961.59



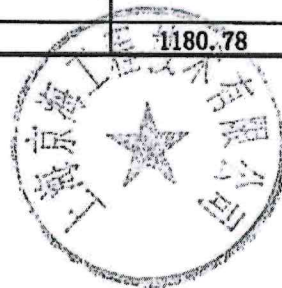
房屋分套建筑面积计算成果表

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
8层/8层 (办公)	801	198.94	0.629156573	125.16	324.10
	802	161.38	0.629156573	101.53	262.91
	803	198.94	0.629156573	125.16	324.10
	804	106.49	0.629156573	67.00	173.49
	805	142.69	0.629156573	89.77	232.46
	806	106.49	0.629156573	67.00	173.49
	807	198.94	0.629156573	125.16	324.10
	808	161.38	0.629156573	101.53	262.91
	809	198.94	0.629156573	125.16	324.10
	810	106.49	0.629156573	67.00	173.49
	811	142.69	0.629156573	89.77	232.46
	812	106.49	0.629156573	67.00	173.49
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
	小计	2359.44			1151.24
9层/9层 (办公)	901	202.62	0.624286433	126.49	329.11
	902	162.63	0.624286433	101.53	264.16
	903	202.62	0.624286433	126.49	329.11
	904	107.74	0.624286433	67.26	175.00
	905	143.93	0.624286433	89.85	233.78
	906	107.74	0.624286433	67.26	175.00
	907	202.62	0.624286433	126.49	329.11
	908	162.63	0.624286433	101.53	264.16
	909	202.62	0.624286433	126.49	329.11
	910	107.74	0.624286433	67.26	175.00
	911	143.93	0.624286433	89.85	233.78
	912	107.74	0.624286433	67.26	175.00
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
	小计	2384.14			1157.76
10层/10层 (办公)	1001	206.13	0.619760434	127.75	333.88
	1002	163.82	0.619760434	101.53	265.35
	1003	206.13	0.619760434	127.75	333.88
	1004	108.93	0.619760434	67.51	176.44
	1005	145.12	0.619760434	89.94	235.06
	1006	108.93	0.619760434	67.51	176.44
	1007	206.13	0.619760434	127.75	333.88
	1008	163.82	0.619760434	101.53	265.35
	1009	206.13	0.619760434	127.75	333.88
	1010	108.93	0.619760434	67.51	176.44
	1011	145.12	0.619760434	89.94	235.06
	1012	108.93	0.619760434	67.51	176.44
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
	小计	2407.70			1163.98



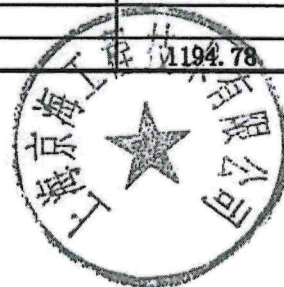
房屋分套建筑面积计算成果表

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
11层/11层 (办公)	1101	209.46	0.615565046	128.94	338.40
	1102	164.95	0.615565046	101.54	266.49
	1103	209.46	0.615565046	128.94	338.40
	1104	110.06	0.615565046	67.75	177.81
	1105	146.26	0.615565046	90.03	236.29
	1106	110.06	0.615565046	67.75	177.81
	1107	209.46	0.615565046	128.94	338.40
	1108	164.95	0.615565046	101.54	266.49
	1109	209.46	0.615565046	128.94	338.40
	1110	110.06	0.615565046	67.75	177.81
	1111	146.26	0.615565046	90.03	236.29
	1112	110.06	0.615565046	67.75	177.81
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
	小计	2430.08		1169.90	3070.40
12层/12层 (办公)	1201	212.62	0.611677364	130.05	342.67
	1202	166.01	0.611677364	101.54	267.55
	1203	212.62	0.611677364	130.05	342.67
	1204	111.14	0.611677364	67.98	179.12
	1205	147.33	0.611677364	90.12	237.45
	1206	111.14	0.611677364	67.98	179.12
	1207	212.62	0.611677364	130.05	342.67
	1208	166.01	0.611677364	101.54	267.55
	1209	212.62	0.611677364	130.05	342.67
	1210	111.14	0.611677364	67.98	179.12
	1211	147.33	0.611677364	90.12	237.45
	1212	111.14	0.611677364	67.98	179.12
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
	小计	2451.30		1175.44	3097.16
15层/13层 (办公)	1501	215.61	0.608076784	131.11	346.72
	1502	167.04	0.608076784	101.57	268.61
	1503	215.61	0.608076784	131.11	346.72
	1504	112.15	0.608076784	68.20	180.35
	1505	148.34	0.608076784	90.20	238.54
	1506	112.15	0.608076784	68.20	180.35
	1507	215.61	0.608076784	131.11	346.72
	1508	167.04	0.608076784	101.57	268.61
	1509	215.61	0.608076784	131.11	346.72
	1510	112.15	0.608076784	68.20	180.35
	1511	148.34	0.608076784	90.20	238.54
	1512	112.15	0.608076784	68.20	180.35
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
	小计	2471.38		1180.78	3122.58



房屋分套建筑面积计算成果表

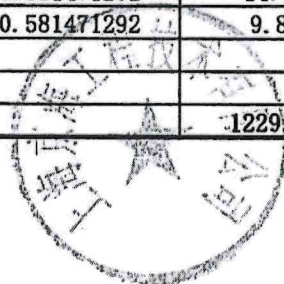
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
16层/14层 (办公)	1601	218.42	0.604758649	132.09	350.51
	1602	168.00	0.604758649	101.60	269.60
	1603	218.42	0.604758649	132.09	350.51
	1604	113.10	0.604758649	68.40	181.50
	1605	149.30	0.604758649	90.29	239.59
	1606	113.10	0.604758649	68.40	181.50
	1607	218.42	0.604758649	132.09	350.51
	1608	168.00	0.604758649	101.60	269.60
	1609	218.42	0.604758649	132.09	350.51
	1610	113.10	0.604758649	68.40	181.50
	1611	149.30	0.604758649	90.29	239.59
	1612	113.10	0.604758649	68.40	181.50
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
小计	2490.26		1185.74	3146.42	
17层/15层 (办公)	1701	221.06	0.601705414	133.01	354.07
	1702	168.87	0.601705414	101.61	270.48
	1703	221.06	0.601705414	133.01	354.07
	1704	114.00	0.601705414	68.59	182.59
	1705	150.20	0.601705414	90.38	240.58
	1706	114.00	0.601705414	68.59	182.59
	1707	221.06	0.601705414	133.01	354.07
	1708	168.87	0.601705414	101.61	270.48
	1709	221.06	0.601705414	133.01	354.07
	1710	114.00	0.601705414	68.59	182.59
	1711	150.20	0.601705414	90.38	240.58
	1712	114.00	0.601705414	68.59	182.59
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
小计	2507.96		1190.38	3168.76	
18层/16层 (办公)	1801	223.51	0.598901249	133.86	357.37
	1802	170.02	0.598901249	101.83	271.85
	1803	223.51	0.598901249	133.86	357.37
	1804	114.54	0.598901249	68.60	183.14
	1805	151.34	0.598901249	90.64	241.98
	1806	114.54	0.598901249	68.60	183.14
	1807	223.51	0.598901249	133.86	357.37
	1808	170.02	0.598901249	101.83	271.85
	1809	223.51	0.598901249	133.86	357.37
	1810	114.54	0.598901249	68.60	183.14
	1811	151.34	0.598901249	90.64	241.98
	1812	114.54	0.598901249	68.60	183.14
	环走道	255.01			
	其他	274.57			
小计	2524.50		1194.78	3189.70	



房屋分套建筑面积计算成果表

第7页

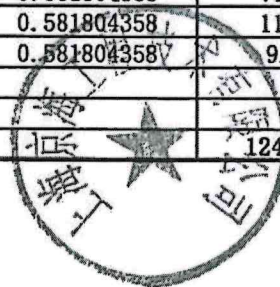
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
20层/18层 (办公)	2001	229.90	0.579883607	133.32	363.22
	2002	171.08	0.579883607	99.21	270.29
	2003	229.90	0.579883607	133.32	363.22
	2004	120.15	0.579883607	69.67	189.82
	2005	152.80	0.579883607	88.61	241.41
	2006	120.12	0.579883607	69.66	189.78
	2007	229.94	0.579883607	133.34	363.28
	2008	171.08	0.579883607	99.21	270.29
	2009	229.94	0.579883607	133.34	363.28
	2010	120.12	0.579883607	69.66	189.78
	2011	152.80	0.579883607	88.61	241.41
	2012	120.15	0.579883607	69.67	189.82
	环走道	242.89			
	其他	269.95			
小计	2560.82		1187.62	3235.60	
21层/19层 (办公)	2101	231.82	0.577893999	133.97	365.79
	2102	171.78	0.577893999	99.27	271.05
	2103	231.82	0.577893999	133.97	365.79
	2104	120.76	0.577893999	69.79	190.55
	2105	153.53	0.577893999	88.72	242.25
	2106	120.72	0.577893999	69.76	190.48
	2107	231.86	0.577893999	133.99	365.85
	2108	171.78	0.577893999	99.27	271.05
	2109	231.86	0.577893999	133.99	365.85
	2110	120.72	0.577893999	69.76	190.48
	2111	153.53	0.577893999	88.72	242.25
	2112	120.76	0.577893999	69.79	190.55
	环走道	242.89			
	其他	269.95			
小计	2573.78		1191.00	3251.94	
22层/20层 (办公)	2201	233.56	0.581471292	135.81	369.37
	2202	172.44	0.581471292	100.27	272.71
	2203	233.56	0.581471292	135.81	369.37
	2204	121.31	0.581471292	70.54	191.85
	2205	154.18	0.581471292	89.65	243.83
	2206	121.27	0.581471292	70.52	191.79
	2207	233.59	0.581471292	135.83	369.42
	2208	172.44	0.581471292	100.27	272.71
	2209	233.59	0.581471292	135.83	369.42
	2210	121.27	0.581471292	70.52	191.79
	2211	154.18	0.581471292	89.65	243.83
	2212	121.31	0.581471292	70.54	191.85
	办公A	25.15	0.581471292	14.62	39.77
	办公B	16.95	0.581471292	9.86	26.81
	环走道	242.90			
	其他	289.33			
小计	2647.03		1229.72	3344.52	



房屋分套建筑面积计算成果表

第8页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
23层/21层 (办公)	2301	235.16	0.584435851	137.44	372.60
	2302	173.11	0.584435851	101.17	274.28
	2303	235.14	0.584435851	137.42	372.56
	2304	121.69	0.584435851	71.12	192.81
	2305	154.85	0.584435851	90.50	245.35
	2306	121.69	0.584435851	71.12	192.81
	2307	235.14	0.584435851	137.42	372.56
	2308	173.11	0.584435851	101.17	274.28
	2309	235.16	0.584435851	137.44	372.60
	2310	121.69	0.584435851	71.12	192.81
	2311	154.85	0.584435851	90.50	245.35
	2312	121.69	0.584435851	71.12	192.81
	后勤办公1	19.05	0.584435851	11.13	30.18
	后勤办公2	16.95	0.584435851	9.91	26.86
	环走道	242.90			
	其他	295.43			
小计	2657.61		1238.58	3357.86	
25层/22层 (办公)	2501	236.52	0.583026097	137.90	374.42
	2502	173.59	0.583026097	101.21	274.80
	2503	236.50	0.583026097	137.89	374.39
	2504	122.18	0.583026097	71.23	193.41
	2505	155.34	0.583026097	90.57	245.91
	2506	122.18	0.583026097	71.23	193.41
	2507	236.50	0.583026097	137.89	374.39
	2508	173.59	0.583026097	101.21	274.80
	2509	236.52	0.583026097	137.90	374.42
	2510	122.18	0.583026097	71.23	193.41
	2511	155.35	0.583026097	90.57	245.92
	2512	122.18	0.583026097	71.23	193.41
	后勤办公1	19.05	0.583026097	11.11	30.16
	后勤办公2	16.95	0.583026097	9.88	26.83
	环走道	242.90			
	其他	295.43			
小计	2666.96		1241.05	3369.68	
26层/23层 (办公)	2601	237.70	0.581804358	138.29	375.99
	2602	174.02	0.581804358	101.25	275.27
	2603	237.69	0.581804358	138.29	375.98
	2604	122.61	0.581804358	71.34	193.95
	2605	155.77	0.581804358	90.63	246.40
	2606	122.61	0.581804358	71.34	193.95
	2607	237.69	0.581804358	138.29	375.98
	2608	174.02	0.581804358	101.25	275.27
	2609	237.70	0.581804358	138.29	375.99
	2610	122.61	0.581804358	71.34	193.95
	2611	155.77	0.581804358	90.63	246.40
	2612	122.61	0.581804358	71.34	193.95
	后勤办公1	19.05	0.581804358	11.08	30.13
	后勤办公2	16.95	0.581804358	9.86	26.81
	环走道	242.90			
	其他	295.43			
小计	2675.13		1243.22	3380.02	



房屋分套建筑面积计算成果表

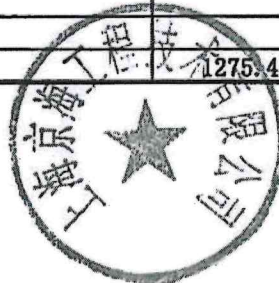
第9页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
27层/24层 (办公)	2701	238.70	0.580770908	138.63	377.33
	2702	174.40	0.580770908	101.29	275.69
	2703	238.68	0.580770908	138.62	377.30
	2704	122.98	0.580770908	71.42	194.40
	2705	156.14	0.580770908	90.68	246.82
	2706	122.98	0.580770908	71.42	194.40
	2707	238.68	0.580770908	138.62	377.30
	2708	174.40	0.580770908	101.29	275.69
	2709	238.70	0.580770908	138.63	377.33
	2710	122.98	0.580770908	71.42	194.40
	2711	156.14	0.580770908	90.68	246.82
	2712	122.98	0.580770908	71.42	194.40
	后勤办公1	19.05	0.580770908	11.06	30.11
	后勤办公2	16.95	0.580770908	9.84	26.79
	环走道	242.90			
	其他	295.43			
小计	2682.09			1245.02	3388.78
28层/25层 (办公)	2801	239.51	0.579926589	138.90	378.41
	2802	174.70	0.579926589	101.31	276.01
	2803	239.49	0.579926589	138.89	378.38
	2804	123.29	0.579926589	71.50	194.79
	2805	156.46	0.579926589	90.74	247.20
	2806	123.29	0.579926589	71.50	194.79
	2807	239.49	0.579926589	138.89	378.38
	2808	174.70	0.579926589	101.31	276.01
	2809	239.51	0.579926589	138.90	378.41
	2810	123.29	0.579926589	71.50	194.79
	2811	156.46	0.579926589	90.74	247.20
	2812	123.29	0.579926589	71.50	194.79
	后勤办公1	19.05	0.579926589	11.05	30.10
	后勤办公2	16.95	0.579926589	9.83	26.78
	环走道	242.90			
	其他	295.43			
小计	2687.81			1246.56	3396.04
29层/26层 (办公)	2901	240.13	0.579262571	139.10	379.23
	2902	174.96	0.579262571	101.35	276.31
	2903	240.11	0.579262571	139.09	379.20
	2904	123.55	0.579262571	71.57	195.12
	2905	156.71	0.579262571	90.78	247.49
	2906	123.55	0.579262571	71.57	195.12
	2907	240.11	0.579262571	139.09	379.20
	2908	174.96	0.579262571	101.35	276.31
	2909	240.13	0.579262571	139.10	379.23
	2910	123.54	0.579262571	71.56	195.10
	2911	156.71	0.579262571	90.78	247.49
	2912	123.54	0.579262571	71.56	195.10
	后勤办公1	19.05	0.579262571	11.03	30.08
	后勤办公2	16.95	0.579262571	9.82	26.77
	环走道	242.90			
	其他	295.43			
小计	2692.33			1247.75	3401.75

房屋分套建筑面积计算成果表

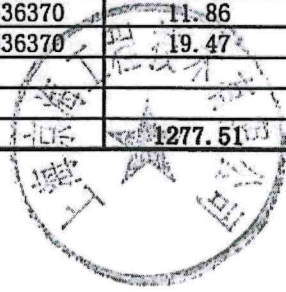
第10页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
30层/27层 (办公)	3001	240.56	0.604679140	145.46	386.02
	3002	175.68	0.604679140	106.23	281.91
	3003	240.55	0.604679140	145.46	386.01
	3004	123.22	0.604679140	74.51	197.73
	3005	157.42	0.604679140	95.19	252.61
	3006	123.22	0.604679140	74.51	197.73
	3007	240.55	0.604679140	145.46	386.01
	3008	175.68	0.604679140	106.23	281.91
	3009	240.56	0.604679140	145.46	386.02
	3010	123.22	0.604679140	74.51	197.73
	3011	157.42	0.604679140	95.19	252.61
	3012	123.22	0.604679140	74.51	197.73
	环走道	242.90			
	其他	329.93			
	小计	2694.13		1282.72	3404.02
32层/29层 (办公)	3201	242.07	0.586313013	141.93	384.00
	3202	178.54	0.586313013	104.68	283.22
	3203	242.07	0.586313013	141.93	384.00
	3204	125.22	0.586313013	73.42	198.64
	3205	160.27	0.586313013	93.97	254.24
	3206	125.17	0.586313013	73.39	198.56
	3207	242.13	0.586313013	141.96	384.09
	3208	178.54	0.586313013	104.68	283.22
	3209	242.13	0.586313013	141.96	384.09
	3210	125.17	0.586313013	73.39	198.56
	3211	160.27	0.586313013	93.97	254.24
	3212	125.22	0.586313013	73.42	198.64
	环走道	230.34			
	其他	318.17			
	小计	2695.31		1258.70	3405.50
33层/30层 (办公)	3301	241.85	0.578597118	139.93	381.78
	3302	178.54	0.578597118	103.30	281.84
	3303	241.85	0.578597118	139.93	381.78
	3304	125.25	0.578597118	72.47	197.72
	3305	160.29	0.578597118	92.74	253.03
	3306	125.19	0.578597118	72.43	197.62
	3307	241.93	0.578597118	139.98	381.91
	3308	178.54	0.578597118	103.30	281.84
	3309	241.90	0.578597118	139.96	381.86
	3310	125.16	0.578597118	72.42	197.58
	3311	160.25	0.578597118	92.72	252.97
	3312	125.20	0.578597118	72.44	197.64
	办公1	27.20	0.578597118	15.74	42.94
	办公2	31.27	0.578597118	18.09	49.36
	环走道	230.34			
	其他	319.43			
	小计	2754.19		1275.45	3479.87



房屋分套建筑面积计算成果表

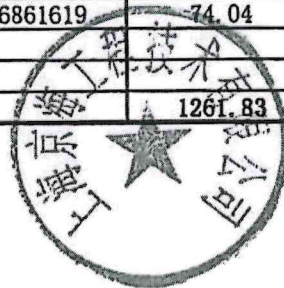
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
35层/31层 (办公)	3501	241.43	0.582347900	140.60	382.03
	3502	178.42	0.582347900	103.90	282.32
	3503	241.46	0.582347900	140.61	382.07
	3504	125.19	0.582347900	72.90	198.09
	3505	160.22	0.582347900	93.30	253.52
	3506	125.13	0.582347900	72.87	198.00
	3507	241.53	0.582347900	140.65	382.18
	3508	178.44	0.582347900	103.91	282.35
	3509	241.48	0.582347900	140.63	382.11
	3510	125.13	0.582347900	72.87	198.00
	3511	160.14	0.582347900	93.26	253.40
	3512	125.17	0.582347900	72.89	198.06
	办公1	20.32	0.582347900	11.83	32.15
	办公2	33.37	0.582347900	19.43	52.80
	环走道	230.34			
	其他	324.21			
	小计	2751.98		1279.65	3477.08
36层/32层 (办公)	3601	240.81	0.582852211	140.36	381.17
	3602	178.30	0.582852211	103.92	282.22
	3603	240.84	0.582852211	140.37	381.21
	3604	125.06	0.582852211	72.89	197.95
	3605	160.10	0.582852211	93.31	253.41
	3606	125.00	0.582852211	72.86	197.86
	3607	240.92	0.582852211	140.42	381.34
	3608	178.30	0.582852211	103.92	282.22
	3609	240.87	0.582852211	140.39	381.26
	3610	125.00	0.582852211	72.86	197.86
	3611	160.01	0.582852211	93.26	253.27
	3612	125.06	0.582852211	72.89	197.95
	办公1	20.32	0.582852211	11.84	32.16
	办公2	33.37	0.582852211	19.45	52.82
	环走道	230.34			
	其他	324.21			
	小计	2748.51		1278.74	3472.70
37层/33层 (办公)	3701	240.01	0.583536370	140.05	380.06
	3702	178.12	0.583536370	103.94	282.06
	3703	240.04	0.583536370	140.07	380.11
	3704	124.88	0.583536370	72.87	197.75
	3705	159.91	0.583536370	93.31	253.22
	3706	124.82	0.583536370	72.84	197.66
	3707	240.11	0.583536370	140.11	380.22
	3708	178.12	0.583536370	103.94	282.06
	3709	240.06	0.583536370	140.08	380.14
	3710	124.82	0.583536370	72.84	197.66
	3711	159.83	0.583536370	93.27	253.10
	3712	124.86	0.583536370	72.86	197.72
	办公1	20.32	0.583536370	11.86	32.18
	办公2	33.37	0.583536370	19.47	52.84
	环走道	230.34			
	其他	324.21			
	小计	2743.82		1277.51	3466.78



房屋分套建筑面积计算成果表

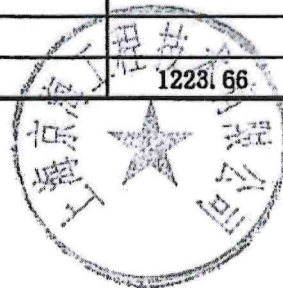
第12页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
38层/34层 (办公)	3801	239.07	0.584371821	139.71	378.78
	3802	177.87	0.584371821	103.94	281.81
	3803	239.11	0.584371821	139.73	378.84
	3804	124.65	0.584371821	72.84	197.49
	3805	159.65	0.584371821	93.29	252.94
	3806	124.58	0.584371821	72.80	197.38
	3807	239.17	0.584371821	139.76	378.93
	3808	177.87	0.584371821	103.94	281.81
	3809	239.11	0.584371821	139.73	378.84
	3810	124.58	0.584371821	72.80	197.38
	3811	159.60	0.584371821	93.27	252.87
	3812	124.62	0.584371821	72.82	197.44
	办公1	20.32	0.584371821	11.87	32.19
	办公2	33.37	0.584371821	19.50	52.87
	环走道	230.34			
	其他	324.21			
小计	2738.12		1276.00	3459.57	
39层/35层 (办公)	3901	237.84	0.585467409	139.25	377.09
	3902	177.58	0.585467409	103.97	281.55
	3903	237.84	0.585467409	139.25	377.09
	3904	124.31	0.585467409	72.78	197.09
	3905	159.37	0.585467409	93.31	252.68
	3906	124.27	0.585467409	72.76	197.03
	3907	237.93	0.585467409	139.30	377.23
	3908	177.58	0.585467409	103.97	281.55
	3909	237.87	0.585467409	139.27	377.14
	3910	124.27	0.585467409	72.76	197.03
	3911	159.28	0.585467409	93.25	252.53
	3912	124.31	0.585467409	72.78	197.09
	办公A	20.32	0.585467409	11.90	32.22
	办公B	33.37	0.585467409	19.54	52.91
	环走道	230.34			
	其他	324.21			
小计	2730.69		1274.09	3450.23	
40层/36层 (办公)	4001	236.40	0.596861619	141.10	377.50
	4002	177.17	0.596861619	105.75	282.92
	4003	236.59	0.596861619	141.21	377.80
	4004	123.93	0.596861619	73.97	197.90
	4005	158.89	0.596861619	94.84	253.73
	4006	124.15	0.596861619	74.10	198.25
	4007	236.31	0.596861619	141.04	377.35
	4008	177.17	0.596861619	105.75	282.92
	4009	236.59	0.596861619	141.21	377.80
	4010	123.94	0.596861619	73.98	197.92
	4011	158.89	0.596861619	94.84	253.73
	4012	124.05	0.596861619	74.04	198.09
	环走道	230.35			
	其他	327.45			
	小计	2671.88		1261.83	3375.91



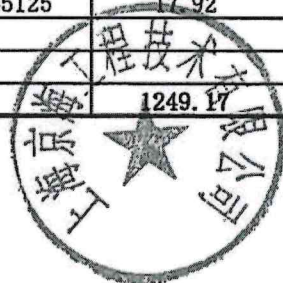
房屋分套建筑面积计算成果表

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
41层/37层 (办公)	4101	358.47	0.560606001	200.96	559.43
	4102	176.70	0.560606001	99.06	275.76
	4103	358.47	0.560606001	200.96	559.43
	4104	158.41	0.560606001	88.81	247.22
	4105	358.47	0.560606001	200.96	559.43
	4106	176.70	0.560606001	99.06	275.76
	4107	358.47	0.560606001	200.96	559.43
	4108	158.41	0.560606001	88.81	247.22
	环走道	230.35			
	其他	264.44			
	小计	2598.89		1179.58	3283.68
42层/38层 (办公)	4201	358.59	0.548451287	196.67	555.26
	4202	178.60	0.548451287	97.95	276.55
	4203	358.59	0.548451287	196.67	555.26
	4204	160.33	0.548451287	87.93	248.26
	4205	358.59	0.548451287	196.67	555.26
	4206	178.60	0.548451287	97.95	276.55
	4207	358.59	0.548451287	196.67	555.26
	4208	160.33	0.548451287	87.93	248.26
	环走道	217.09			
	其他	259.29			
	小计	2588.60		1158.44	3270.66
45层/40层 (办公)	4501	229.80	0.587022366	134.90	364.70
	4502	173.72	0.587022366	101.98	275.70
	4503	229.90	0.587022366	134.96	364.86
	4504	126.43	0.587022366	74.22	200.65
	4505	155.87	0.587022366	91.50	247.37
	4506	126.54	0.587022366	74.28	200.82
	4507	229.80	0.587022366	134.90	364.70
	4508	173.72	0.587022366	101.98	275.70
	4509	229.90	0.587022366	134.96	364.86
	4510	126.44	0.587022366	74.22	200.66
	4511	155.87	0.587022366	91.50	247.37
	4512	126.50	0.587022366	74.26	200.76
	环走道	216.96			
	其他	316.80			
	小计	2618.25		1223.66	3308.15



房屋分套建筑面积计算成果表

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
46层/41层 (办公)	4601	227.42	0.589392579	134.04	361.46
	4602	172.96	0.589392579	101.94	274.90
	4603	227.49	0.589392579	134.08	361.57
	4604	125.79	0.589392579	74.14	199.93
	4605	155.13	0.589392579	91.43	246.56
	4606	125.90	0.589392579	74.20	200.10
	4607	227.42	0.589392579	134.04	361.46
	4608	172.96	0.589392579	101.94	274.90
	4609	227.49	0.589392579	134.08	361.57
	4610	125.79	0.589392579	74.14	199.93
	4611	155.13	0.589392579	91.43	246.56
	4612	125.85	0.589392579	74.18	200.03
	环走道	216.96			
	其他	316.80			
小计	2603.09			1219.64	3288.97
47层/42层 (办公)	4701	224.88	0.583931328	131.31	356.19
	4702	172.18	0.583931328	100.54	272.72
	4703	224.88	0.583931328	131.31	356.19
	4704	125.12	0.583931328	73.06	198.18
	4705	154.35	0.583931328	90.13	244.48
	4706	125.23	0.583931328	73.13	198.36
	4707	224.77	0.583931328	131.25	356.02
	4708	172.18	0.583931328	100.54	272.72
	4709	224.88	0.583931328	131.31	356.19
	4710	125.12	0.583931328	73.06	198.18
	4711	154.35	0.583931328	90.13	244.48
	4712	125.12	0.583931328	73.06	198.18
	办公1	23.80	0.583931328	13.90	37.70
	办公2	29.63	0.583931328	17.30	46.93
	环走道	217.17			
	其他	317.07			
	小计	2640.73			1230.03
48层/43层 (办公)	4801	222.03	0.604945125	134.32	356.35
	4802	171.26	0.604945125	103.60	274.86
	4803	222.03	0.604945125	134.32	356.35
	4804	124.46	0.604945125	75.29	199.75
	4805	153.40	0.604945125	92.80	246.20
	4806	124.57	0.604945125	75.36	199.93
	4807	221.93	0.604945125	134.26	356.19
	4808	171.26	0.604945125	103.60	274.86
	4809	222.03	0.604945125	134.32	356.35
	4810	124.46	0.604945125	75.29	199.75
	4811	153.40	0.604945125	92.80	246.20
	4812	124.46	0.604945125	75.29	199.75
	办公	29.63	0.604945125	17.92	47.55
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
	小计	2622.96			1249.17



房屋分套建筑面积计算成果表

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
49层/44层 (办公)	4901	219.01	0.608106037	133.18	352.19
	4902	170.39	0.608106037	103.62	274.01
	4903	219.01	0.608106037	133.18	352.19
	4904	123.61	0.608106037	75.17	198.78
	4905	152.55	0.608106037	92.77	245.32
	4906	123.70	0.608106037	75.22	198.92
	4907	218.91	0.608106037	133.12	352.03
	4908	170.39	0.608106037	103.62	274.01
	4909	219.01	0.608106037	133.18	352.19
	4910	123.61	0.608106037	75.17	198.78
	4911	152.55	0.608106037	92.77	245.32
	4912	123.61	0.608106037	75.17	198.78
	办公	29.63	0.608106037	18.02	47.65
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
小计	2604.02			1244.19	3290.17
50层/45层 (办公)	5001	215.72	0.611628294	131.94	347.66
	5002	169.44	0.611628294	103.63	273.07
	5003	215.72	0.611628294	131.94	347.66
	5004	122.67	0.611628294	75.03	197.70
	5005	151.61	0.611628294	92.73	244.34
	5006	122.76	0.611628294	75.08	197.84
	5007	215.62	0.611628294	131.88	347.50
	5008	169.44	0.611628294	103.63	273.07
	5009	215.72	0.611628294	131.94	347.66
	5010	122.67	0.611628294	75.03	197.70
	5011	151.61	0.611628294	92.73	244.34
	5012	122.67	0.611628294	75.03	197.70
	办公	29.63	0.611628294	18.12	47.75
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
小计	2583.32			1238.71	3263.99
51层/46层 (办公)	5101	212.37	0.615263656	130.66	343.03
	5102	168.51	0.615263656	103.68	272.19
	5103	212.37	0.615263656	130.66	343.03
	5104	121.72	0.615263656	74.89	196.61
	5105	150.66	0.615263656	92.70	243.36
	5106	121.83	0.615263656	74.96	196.79
	5107	212.28	0.615263656	130.61	342.89
	5108	168.51	0.615263656	103.68	272.19
	5109	212.37	0.615263656	130.66	343.03
	5110	121.72	0.615263656	74.89	196.61
	5111	150.66	0.615263656	92.70	243.36
	5112	121.72	0.615263656	74.89	196.61
	办公	29.63	0.615263656	18.23	47.86
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
小计	2562.39			1233.21	3237.56



房屋分套建筑面积计算成果表

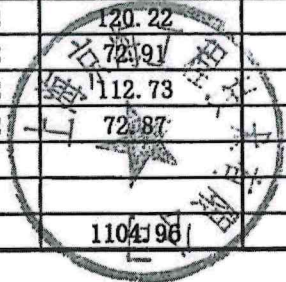
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
52层/47层 (办公)	5201	208.78	0.619275306	129.29	338.07
	5202	167.47	0.619275306	103.71	271.18
	5203	208.78	0.619275306	129.29	338.07
	5204	120.70	0.619275306	74.75	195.45
	5205	149.64	0.619275306	92.67	242.31
	5206	120.79	0.619275306	74.80	195.59
	5207	208.67	0.619275306	129.22	337.89
	5208	167.47	0.619275306	103.71	271.18
	5209	208.78	0.619275306	129.29	338.07
	5210	120.70	0.619275306	74.75	195.45
	5211	149.64	0.619275306	92.67	242.31
	5212	120.70	0.619275306	74.75	195.45
	办公	29.63	0.619275306	18.35	47.98
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
小计	2539.79			1227.25	3209.00
53层/48层 (办公)	5301	204.95	0.623636870	127.81	332.76
	5302	166.39	0.623636870	103.77	270.16
	5303	204.97	0.623636870	127.83	332.80
	5304	119.59	0.623636870	74.58	194.17
	5305	148.55	0.623636870	92.64	241.19
	5306	119.71	0.623636870	74.66	194.37
	5307	204.86	0.623636870	127.76	332.62
	5308	166.39	0.623636870	103.77	270.16
	5309	204.96	0.623636870	127.82	332.78
	5310	119.60	0.623636870	74.59	194.19
	5311	148.55	0.623636870	92.64	241.19
	5312	119.60	0.623636870	74.59	194.19
	办公	29.63	0.623636870	18.48	48.11
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
小计	2515.79			1220.94	3178.69
55层/49层 (办公)	5501	319.67	0.628333103	200.86	520.53
	5502	164.98	0.628333103	103.66	268.64
	5503	319.67	0.628333103	200.86	520.53
	5504	147.14	0.628333103	92.45	239.59
	5505	319.67	0.628333103	200.86	520.53
	5506	164.98	0.628333103	103.66	268.64
	5507	319.67	0.628333103	200.86	520.53
	5508	147.14	0.628333103	92.45	239.59
	办公	29.63	0.628333103	18.62	48.25
	环走道	217.17			
	其他	340.87			
	小计	2490.59			1214.28



房屋分套建筑面积计算成果表

第17页

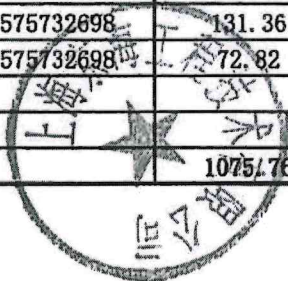
楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
57层/51层 (办公)	5701	218.21	0.575915819	125.67	343.88
	5702	154.00	0.575915819	88.69	242.69
	5703	201.80	0.575915819	116.22	318.02
	5704	106.10	0.575915819	61.10	167.20
	5705	144.69	0.575915819	83.33	228.02
	5706	106.10	0.575915819	61.10	167.20
	5707	201.80	0.575915819	116.22	318.02
	5708	154.00	0.575915819	88.69	242.69
	5709	218.21	0.575915819	125.67	343.88
	5710	125.01	0.575915819	72.00	197.01
	5711	196.32	0.575915819	113.06	309.38
	5712	125.01	0.575915819	72.00	197.01
	环走道	200.43			
	其他	282.06			
	小计	2433.74		1123.75	3075.00
58层/52层 (办公)	5801	214.12	0.580658930	124.33	338.45
	5802	152.66	0.580658930	88.64	241.30
	5803	199.12	0.580658930	115.62	314.74
	5804	102.91	0.580658930	59.76	162.67
	5805	143.27	0.580658930	83.19	226.46
	5806	102.91	0.580658930	59.76	162.67
	5807	199.12	0.580658930	115.62	314.74
	5808	152.66	0.580658930	88.64	241.30
	5809	214.12	0.580658930	124.33	338.45
	5810	123.14	0.580658930	71.50	194.64
	5811	194.90	0.580658930	113.17	308.07
	5812	123.14	0.580658930	71.50	194.64
	环走道	200.43			
	其他	282.06			
	小计	2404.56		1116.06	3038.13
59层/53层 (办公)	5901	206.33	0.582846232	120.26	326.59
	5902	151.88	0.582846232	88.52	240.40
	5903	196.09	0.582846232	114.29	310.38
	5904	100.64	0.582846232	58.66	159.30
	5905	142.46	0.582846232	83.03	225.49
	5906	100.64	0.582846232	58.66	159.30
	5907	196.09	0.582846232	114.29	310.38
	5908	151.88	0.582846232	88.52	240.40
	5909	206.26	0.582846232	120.22	326.48
	5910	125.10	0.582846232	72.91	198.01
	5911	193.42	0.582846232	112.73	306.15
	5912	125.02	0.582846232	72.87	197.89
	环走道	198.47			
	其他	280.71			
	小计	2374.99		1104.96	3000.77



房屋分套建筑面积计算成果表

第18页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
60层/54层 (办公)	6001	202.63	0.609263294	123.46	326.09
	6002	150.44	0.609263294	91.66	242.10
	6003	193.82	0.609263294	118.09	311.91
	6004	96.57	0.609263294	58.84	155.41
	6005	140.91	0.609263294	85.85	226.76
	6006	96.57	0.609263294	58.84	155.41
	6007	193.82	0.609263294	118.09	311.91
	6008	150.44	0.609263294	91.66	242.10
	6009	202.63	0.609263294	123.46	326.09
	6010	122.35	0.609263294	74.54	196.89
	6011	191.90	0.609263294	116.92	308.82
	6012	122.35	0.609263294	74.54	196.89
	环走道	198.47			
	其他	311.76			
小计	2374.66			1135.95	3000.38
61层/55层 (办公)	6101	206.29	0.570149225	117.62	323.91
	6102	148.93	0.570149225	84.91	233.84
	6103	192.54	0.570149225	109.78	302.32
	6104	91.36	0.570149225	52.09	143.45
	6105	139.20	0.570149225	79.36	218.56
	6106	91.36	0.570149225	52.09	143.45
	6107	192.54	0.570149225	109.78	302.32
	6108	148.93	0.570149225	84.91	233.84
	6109	206.29	0.570149225	117.62	323.91
	6110	127.66	0.570149225	72.79	200.45
	6111	229.73	0.570149225	130.98	360.71
	6112	127.66	0.570149225	72.79	200.45
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
小计	2364.24			1084.72	2987.21
62层/56层 (办公)	6201	200.52	0.575732698	115.45	315.97
	6202	147.37	0.575732698	84.85	232.22
	6203	186.77	0.575732698	107.53	294.30
	6204	90.19	0.575732698	51.93	142.12
	6205	137.64	0.575732698	79.24	216.88
	6206	90.19	0.575732698	51.93	142.12
	6207	186.77	0.575732698	107.53	294.30
	6208	147.37	0.575732698	84.85	232.22
	6209	200.52	0.575732698	115.45	315.97
	6210	126.48	0.575732698	72.82	199.30
	6211	228.17	0.575732698	131.36	359.53
	6212	126.48	0.575732698	72.82	199.30
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
小计	2330.22			1075.76	2944.23



房屋分套建筑面积计算成果表

第19页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
63层/57层 (办公)	6301	194.56	0.581722761	113.18	307.74
	6302	145.75	0.581722761	84.79	230.54
	6303	180.81	0.581722761	105.18	285.99
	6304	88.98	0.581722761	51.76	140.74
	6305	136.01	0.581722761	79.12	215.13
	6306	88.98	0.581722761	51.76	140.74
	6307	180.81	0.581722761	105.18	285.99
	6308	145.75	0.581722761	84.79	230.54
	6309	194.56	0.581722761	113.18	307.74
	6310	125.27	0.581722761	72.87	198.14
	6311	226.55	0.581722761	131.79	358.34
	6312	125.27	0.581722761	72.87	198.14
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
小计	2295.05			1066.47	2899.77
65层/58层 (办公)	6501	177.47	0.616532075	109.42	286.89
	6502	132.06	0.616532075	81.42	213.48
	6503	164.59	0.616532075	101.48	266.07
	6504	74.64	0.616532075	46.02	120.66
	6505	121.38	0.616532075	74.83	196.21
	6506	74.64	0.616532075	46.02	120.66
	6507	164.59	0.616532075	101.48	266.07
	6508	132.06	0.616532075	81.42	213.48
	6509	177.47	0.616532075	109.42	286.89
	6510	110.87	0.616532075	68.35	179.22
	6511	211.90	0.616532075	130.64	342.54
	6512	110.87	0.616532075	68.35	179.22
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
小计	2114.29			1018.85	2671.39
66层/59层 (办公)	6601	180.39	0.624115394	112.58	292.97
	6602	130.32	0.624115394	81.33	211.65
	6603	167.75	0.624115394	104.70	272.45
	6604	64.88	0.624115394	40.49	105.37
	6605	119.33	0.624115394	74.48	193.81
	6606	64.88	0.624115394	40.49	105.37
	6607	167.75	0.624115394	104.70	272.45
	6608	130.32	0.624115394	81.33	211.65
	6609	180.39	0.624115394	112.58	292.97
	6610	100.97	0.624115394	63.02	163.99
	6611	209.84	0.624115394	130.96	340.80
	6612	100.97	0.624115394	63.02	163.99
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
小计	2079.54			1009.68	2627.47

房屋分套建筑面积计算成果表

第20页

楼层号	室号	套内面积	分摊系数	共有面积	分摊后建筑面积
67层/60层 (办公)	6701	174.30	0.632327544	110.21	284.51
	6702	128.53	0.632327544	81.27	209.80
	6703	161.65	0.632327544	102.22	263.87
	6704	63.76	0.632327544	40.32	104.08
	6705	117.54	0.632327544	74.32	191.86
	6706	63.76	0.632327544	40.32	104.08
	6707	161.65	0.632327544	102.22	263.87
	6708	128.53	0.632327544	81.27	209.80
	6709	174.30	0.632327544	110.21	284.51
	6710	99.85	0.632327544	63.14	162.99
	6711	208.05	0.632327544	131.56	339.61
	6712	99.85	0.632327544	63.14	162.99
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
	小计	2043.52		1000.20	2581.97
68层/61层 (办公)	6801	167.85	0.641470168	107.66	275.51
	6802	126.62	0.641470168	81.22	207.84
	6803	155.20	0.641470168	99.55	254.75
	6804	62.55	0.641470168	40.11	102.66
	6805	115.62	0.641470168	74.16	189.78
	6806	62.55	0.641470168	40.11	102.66
	6807	155.20	0.641470168	99.55	254.75
	6808	126.62	0.641470168	81.22	207.84
	6809	167.85	0.641470168	107.66	275.51
	6810	98.65	0.641470168	63.27	161.92
	6811	206.15	0.641470168	132.24	338.39
	6812	98.65	0.641470168	63.27	161.92
	环走道	201.26			
	其他	260.49			
	小计	2005.26			2533.53



上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
2幢175号出租分区平面图
(地下1夹层)

35KV开关站
(不分摊)

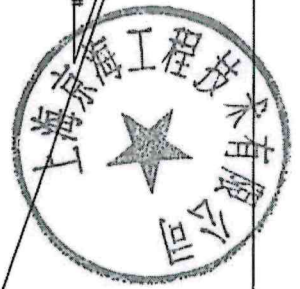
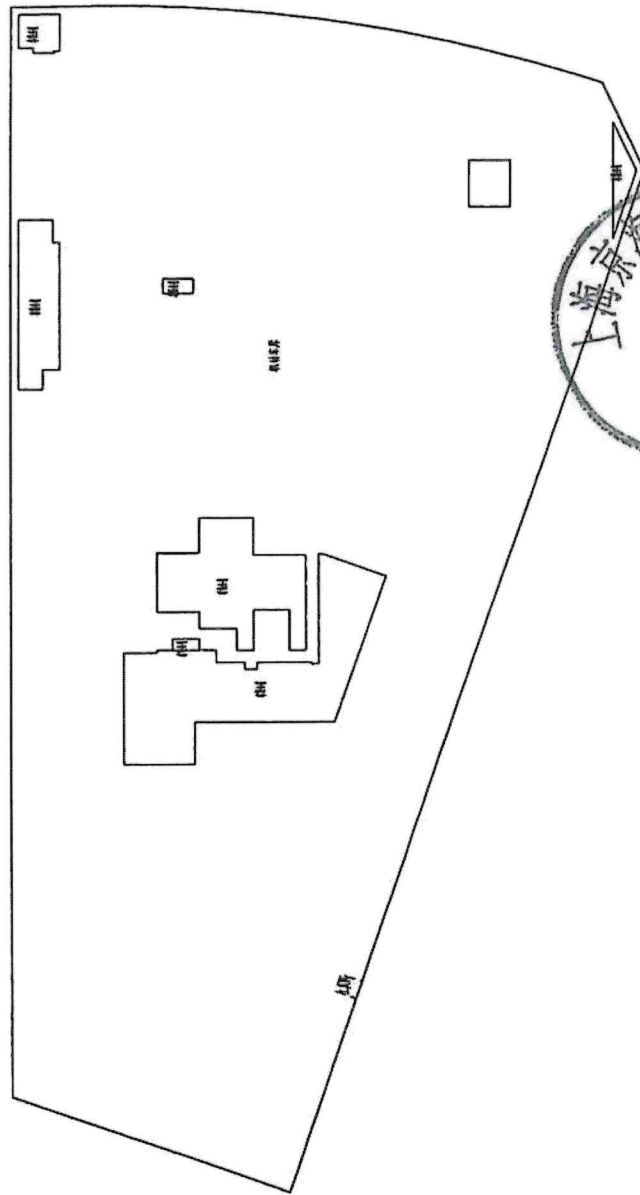


上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
2幢175号出租分区平面图
(1层)

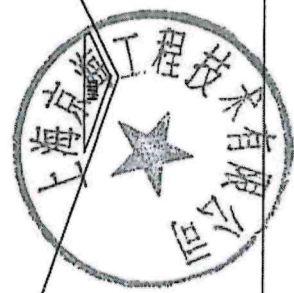
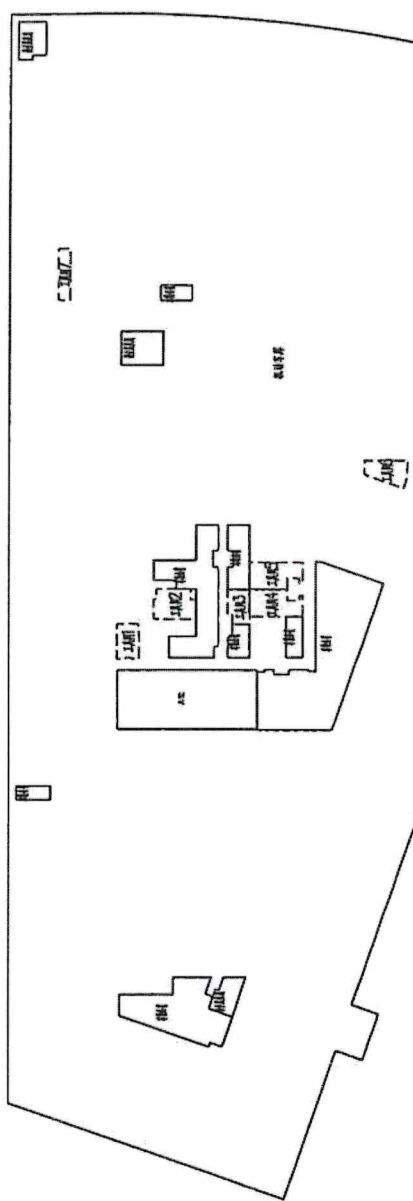


35KV开关站
(不分摊)

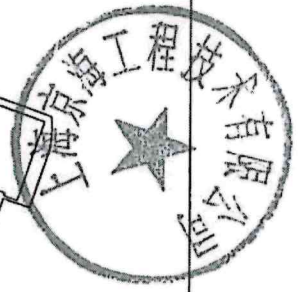
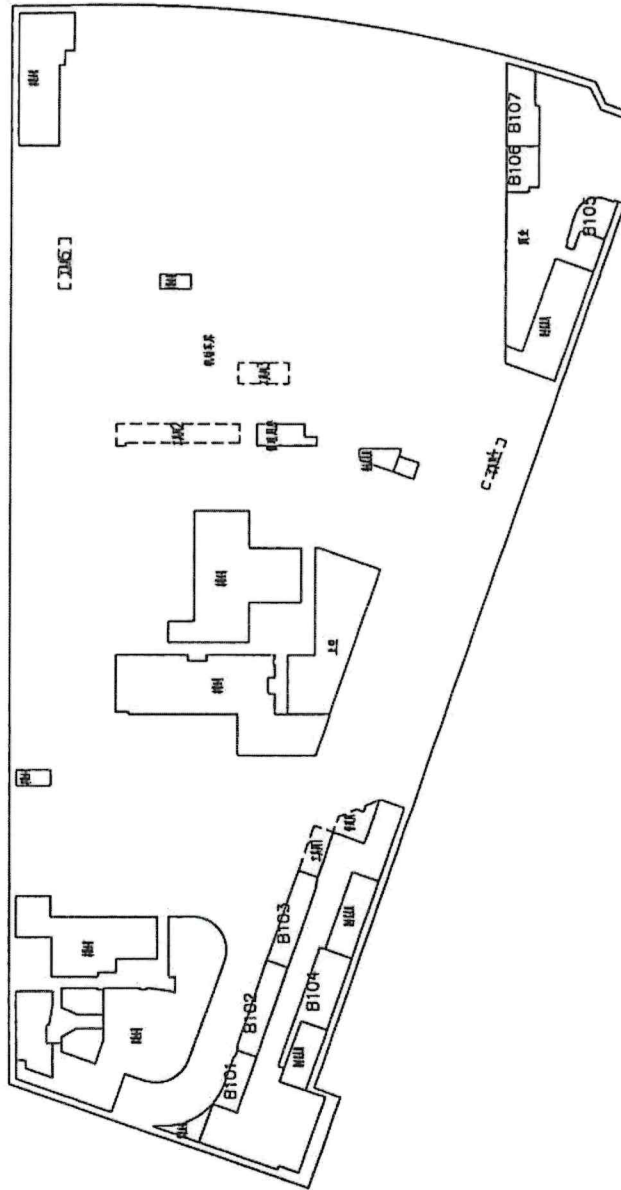
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(地下3/地下4层)



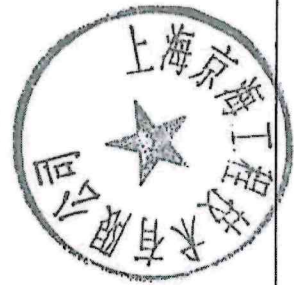
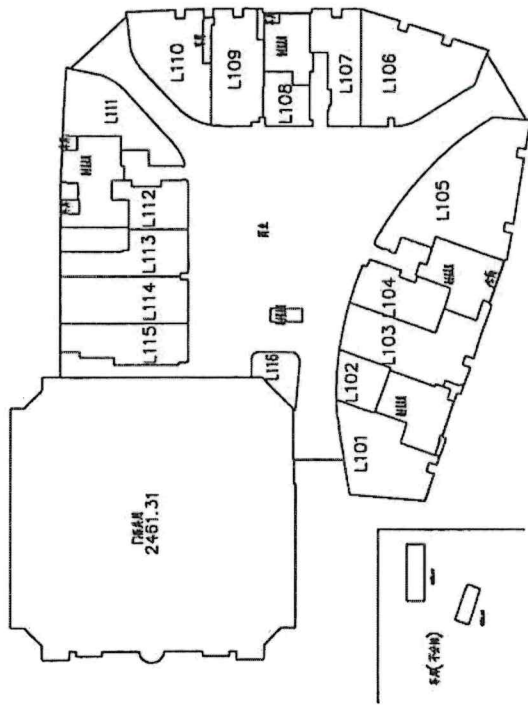
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(地下2/地下3层)



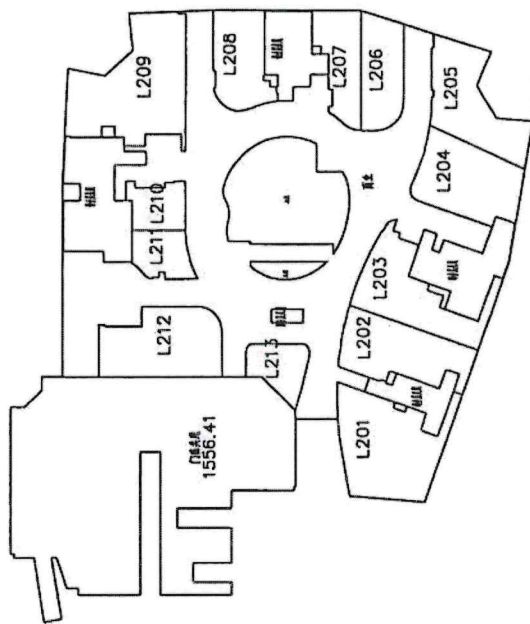
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-II-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(地下1/地下2层)



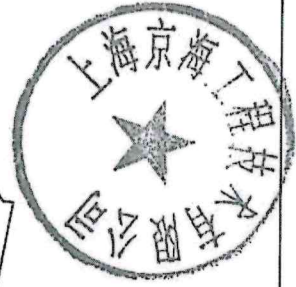
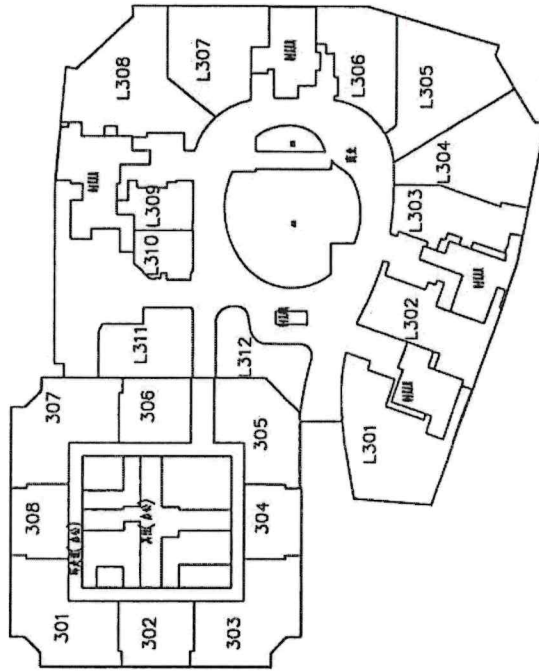
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(1层)



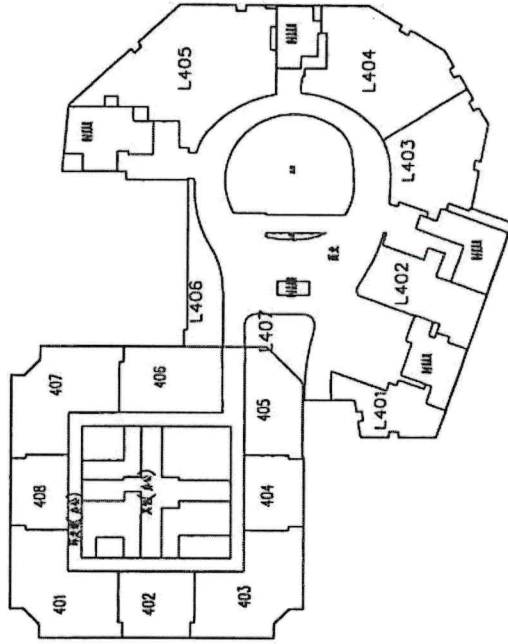
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(2层)



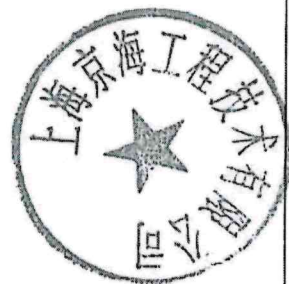
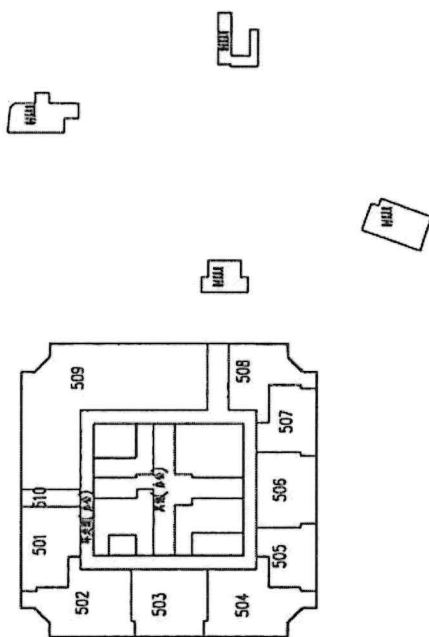
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(3层)



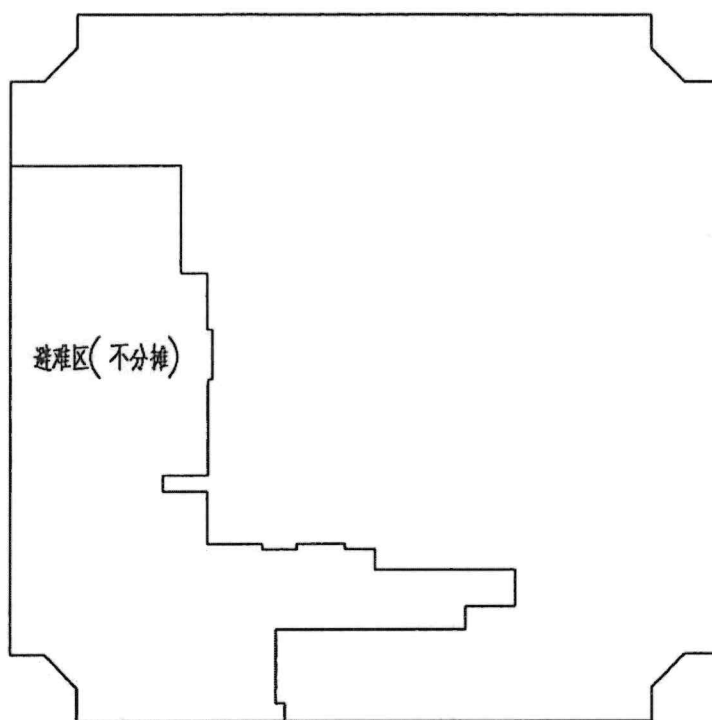
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(4层)



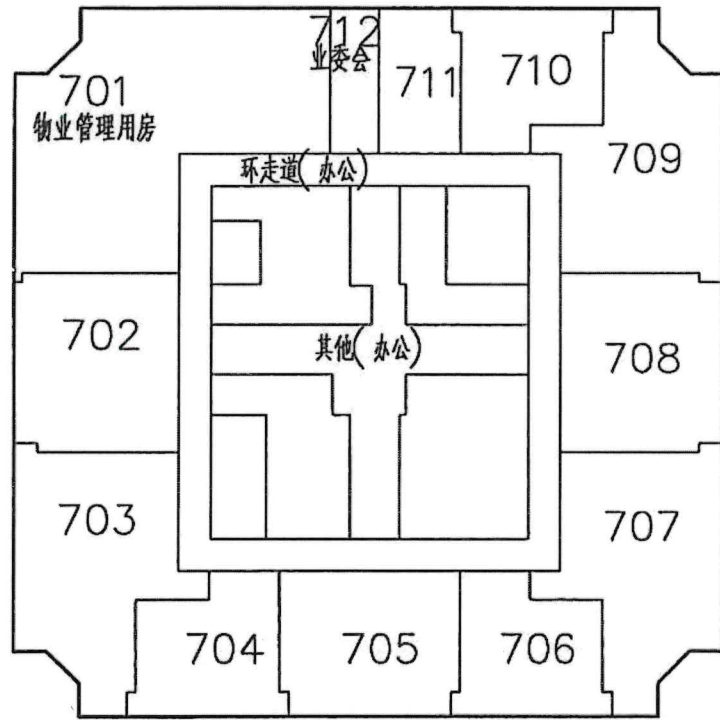
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(5层)



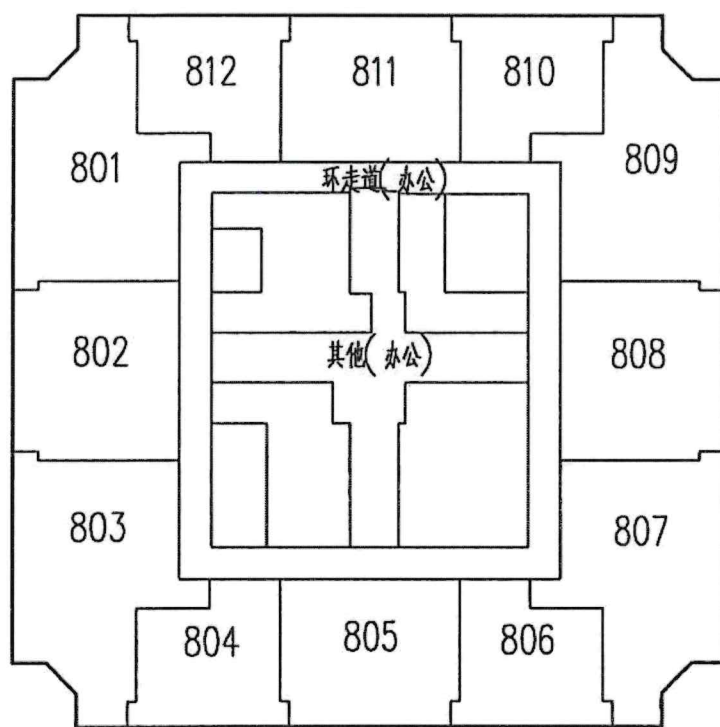
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(6层(避难层))



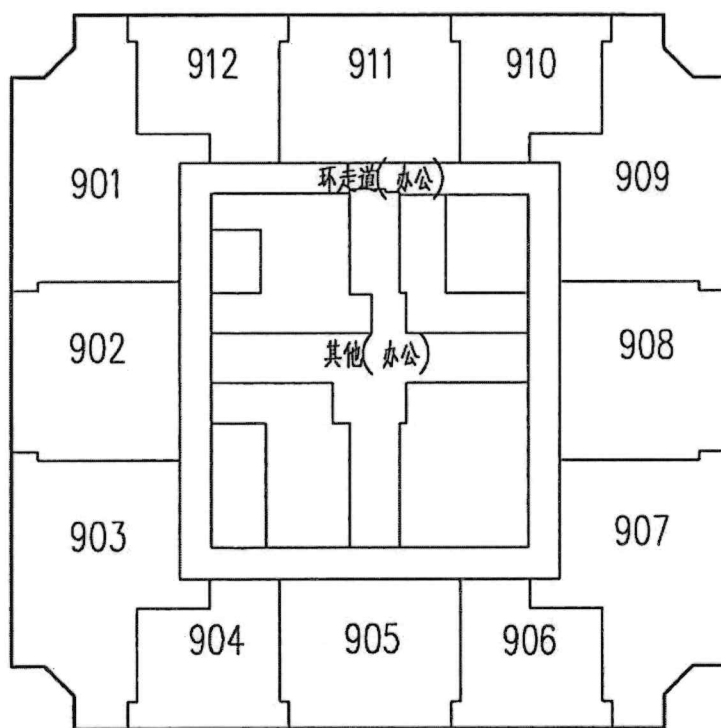
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(7层)



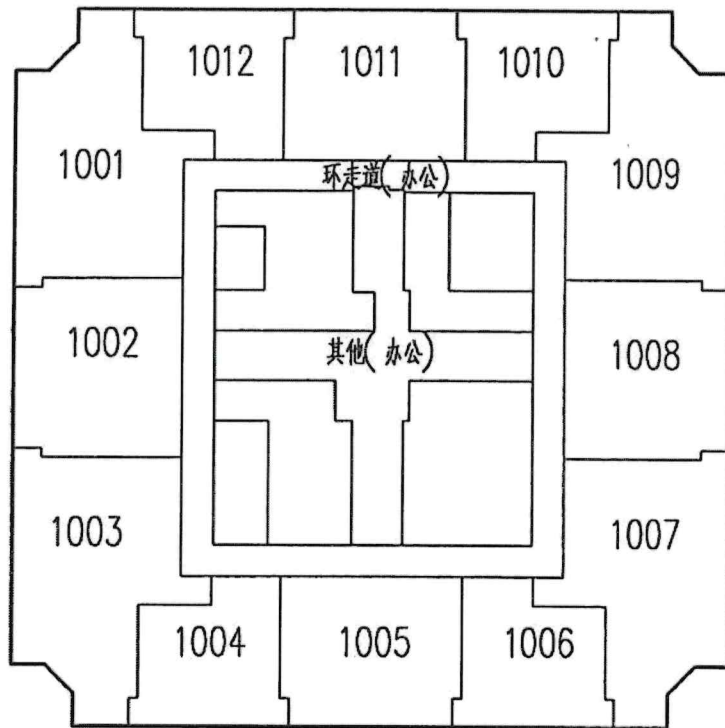
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(8层)



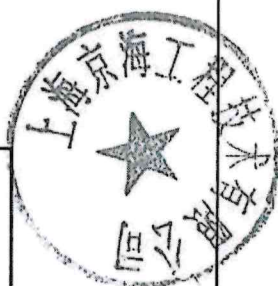
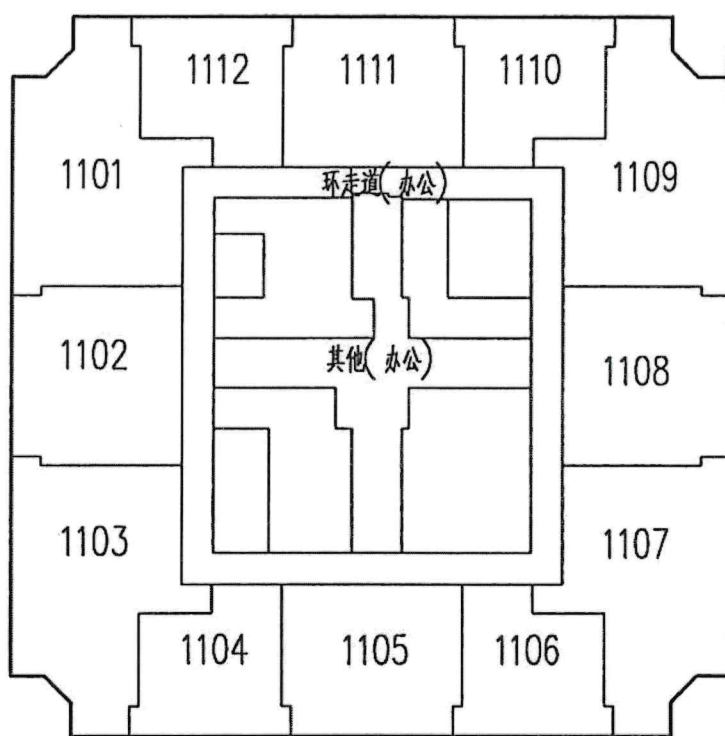
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(9层)



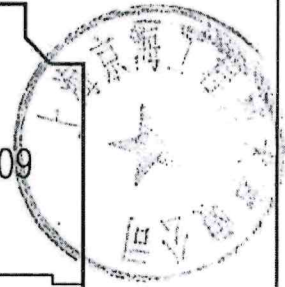
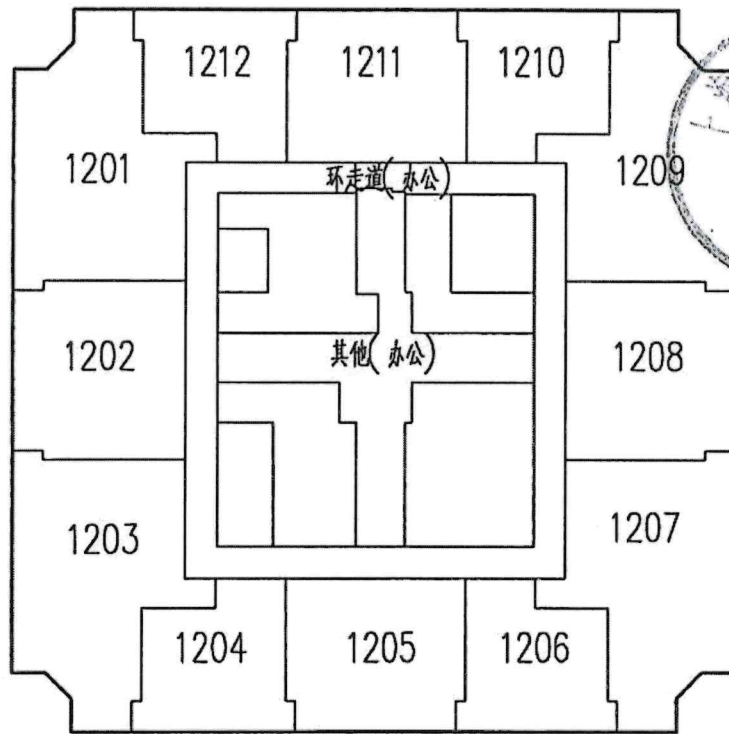
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(10层)



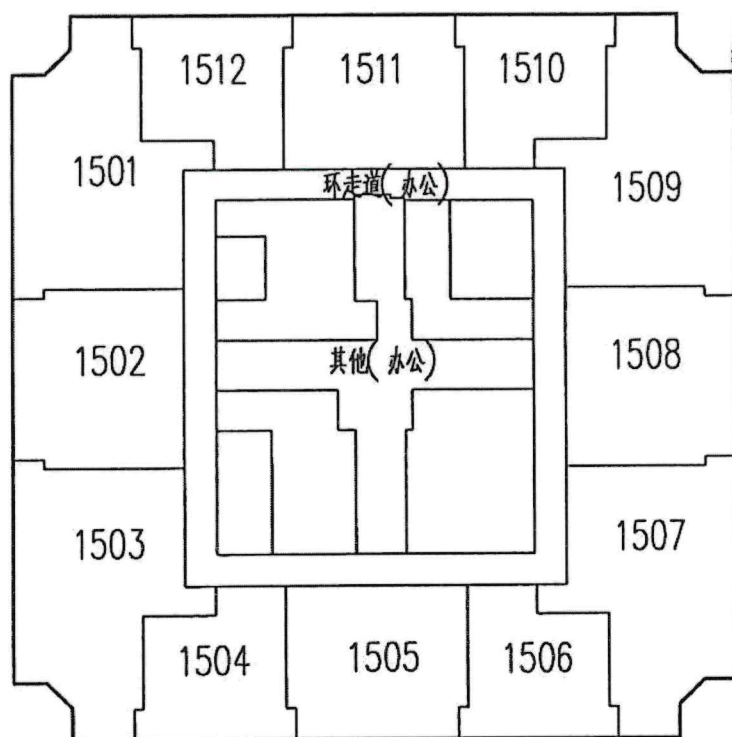
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(11层)



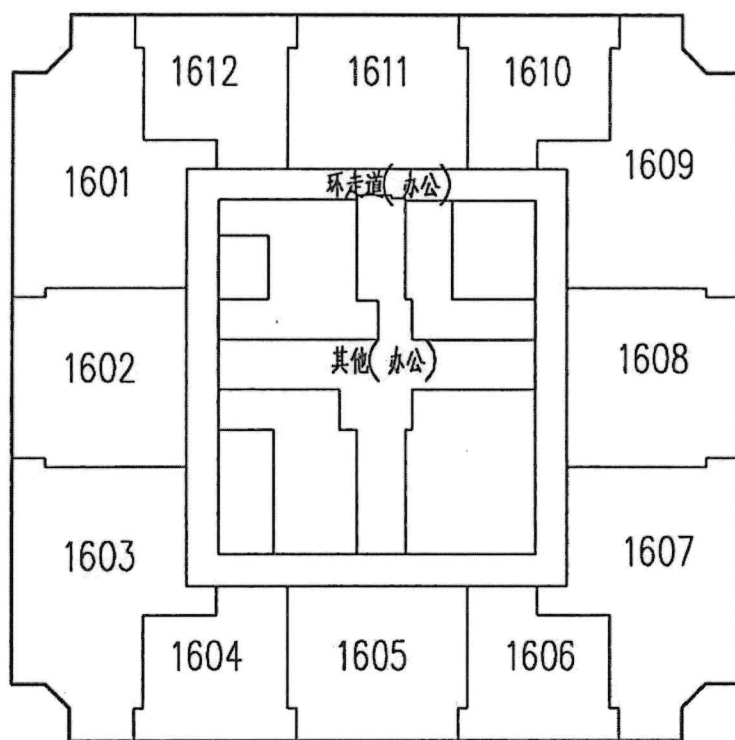
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(12层)



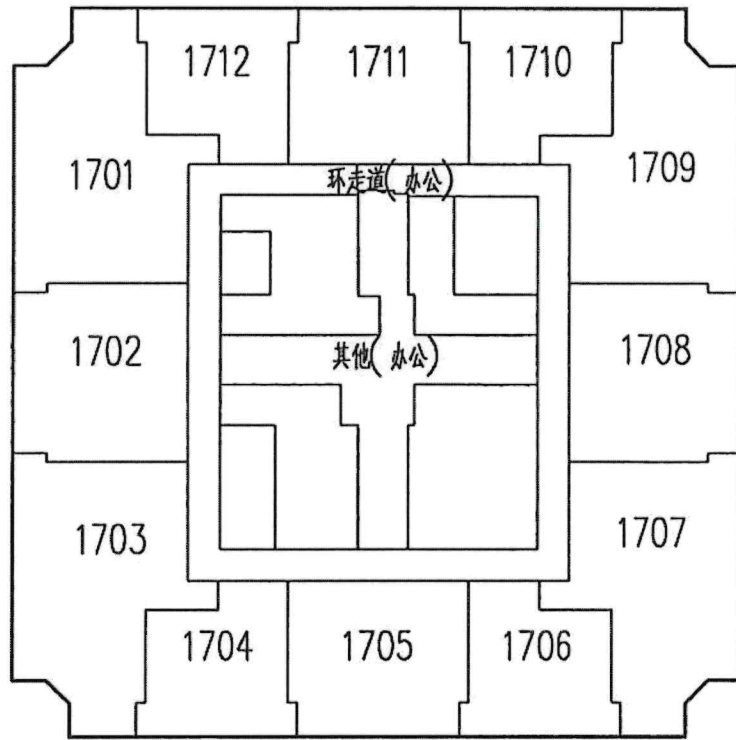
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(15层/13层)



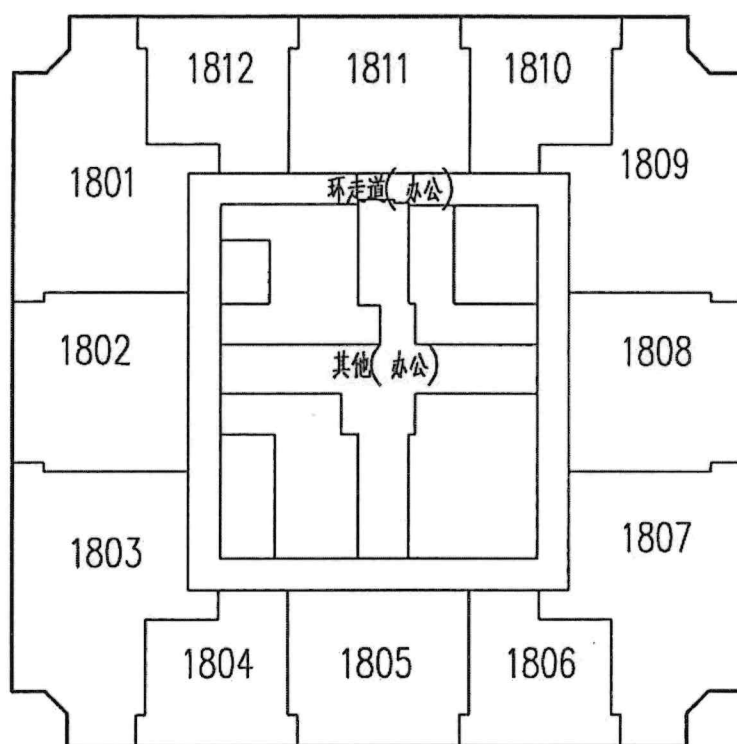
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(16层/14层)



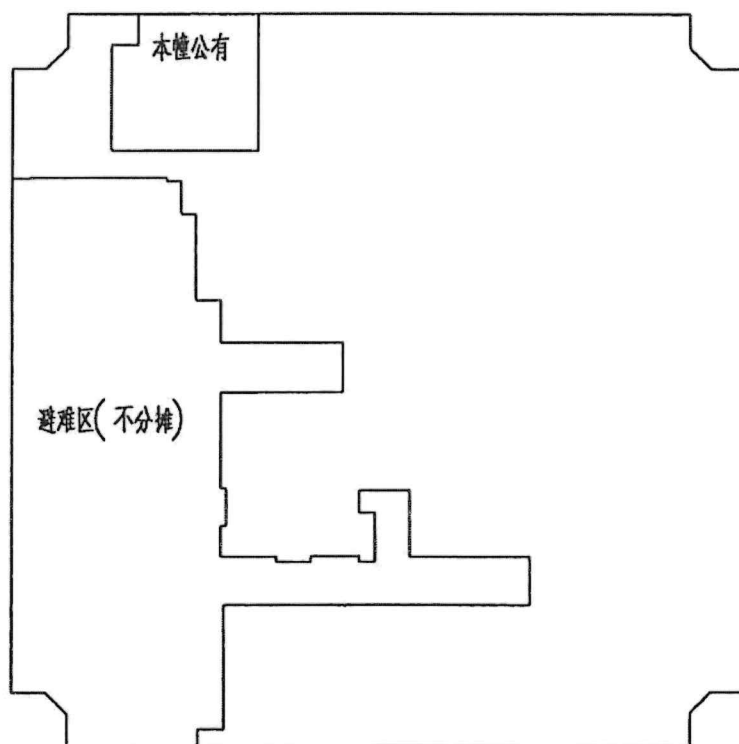
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(17层/15层)



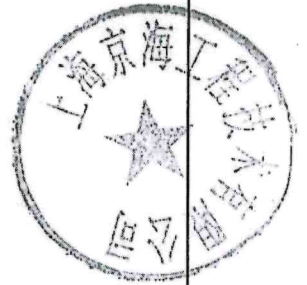
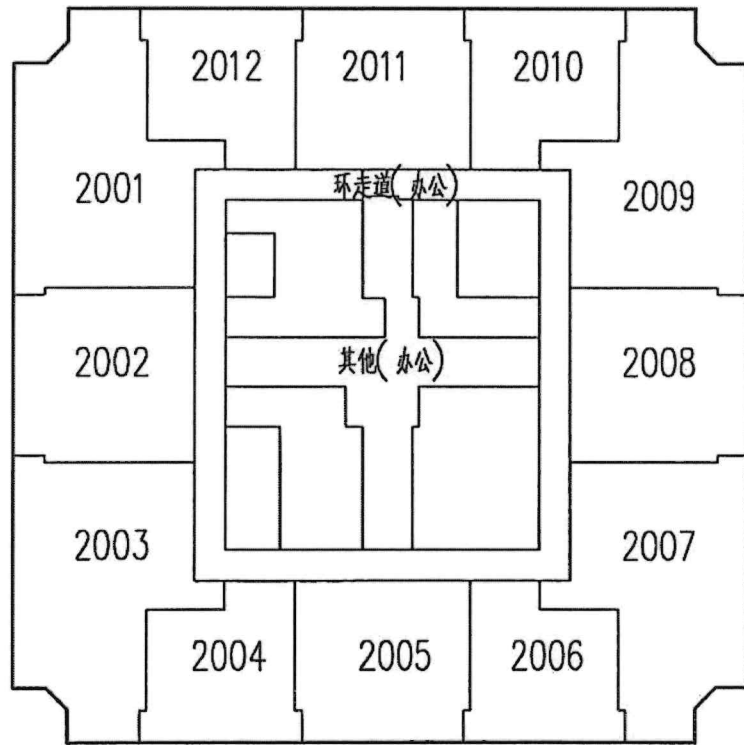
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(18层/16层)



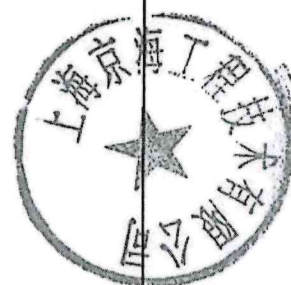
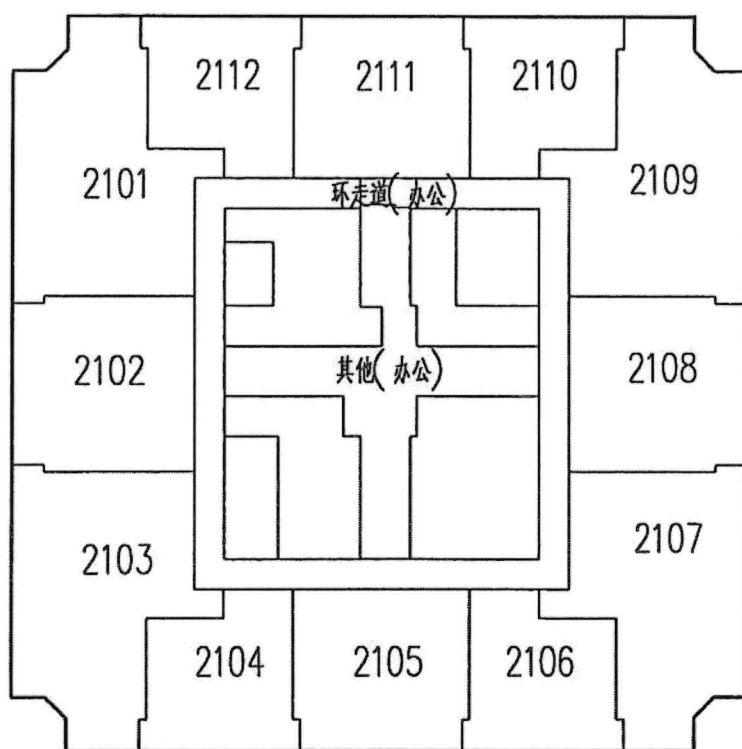
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(19层/17层(避难层))



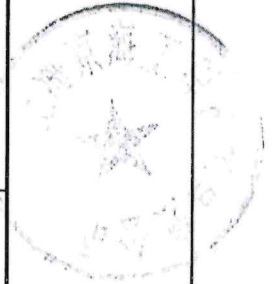
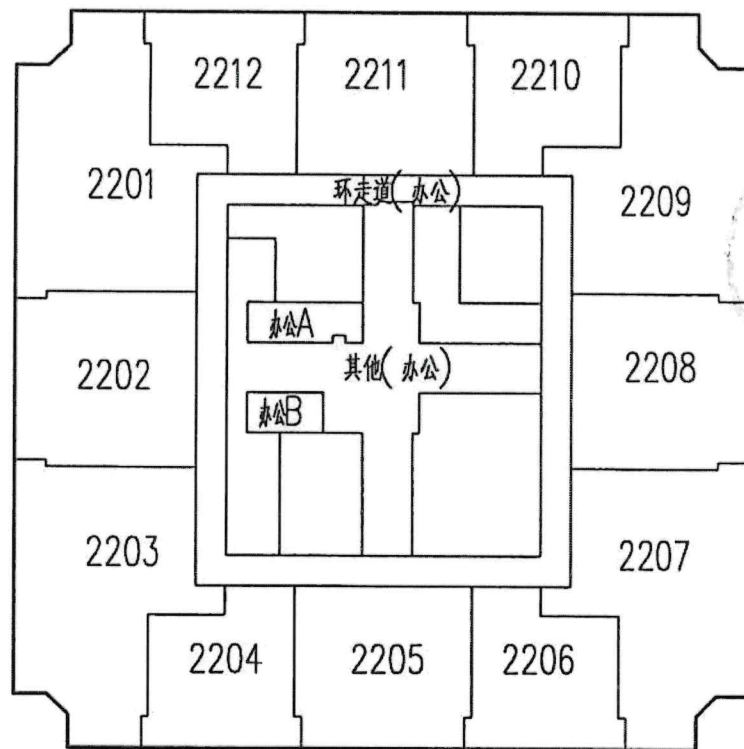
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(20层/18层)



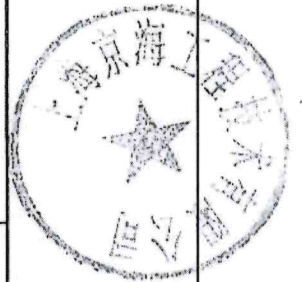
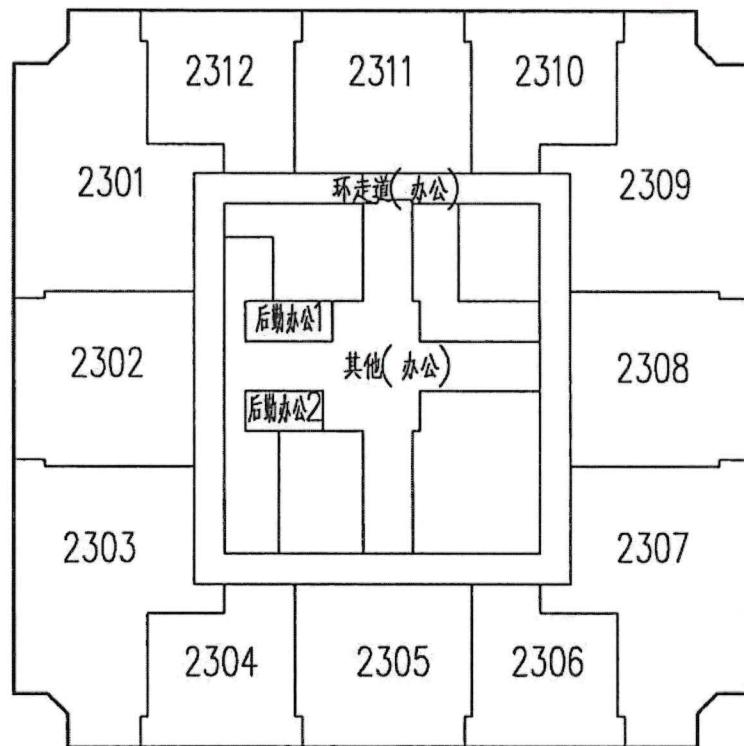
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(21层/19层)



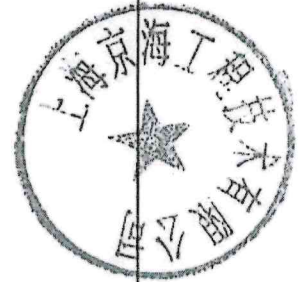
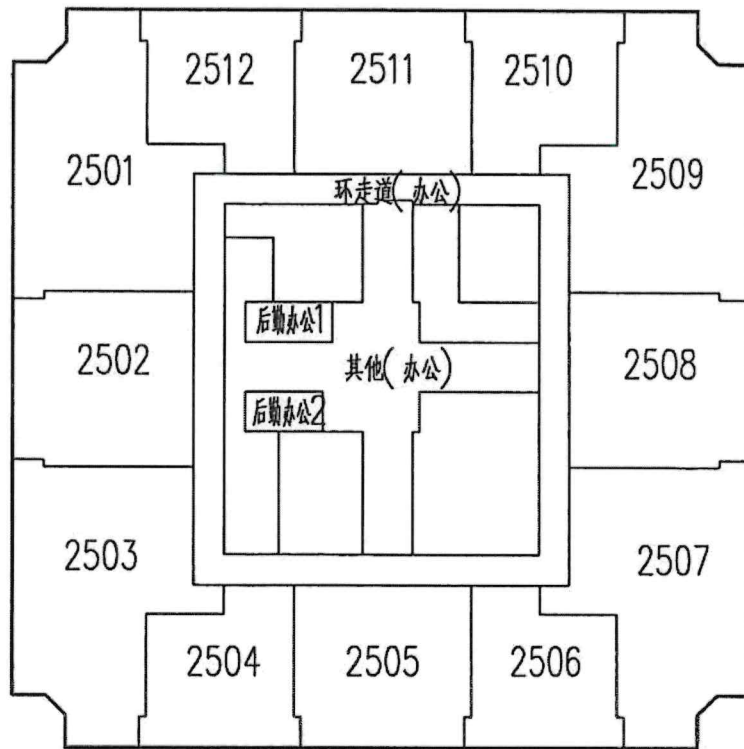
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(22层/20层)



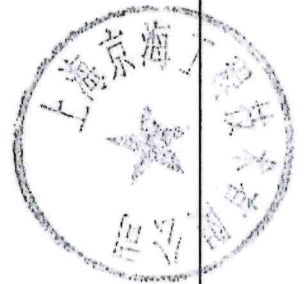
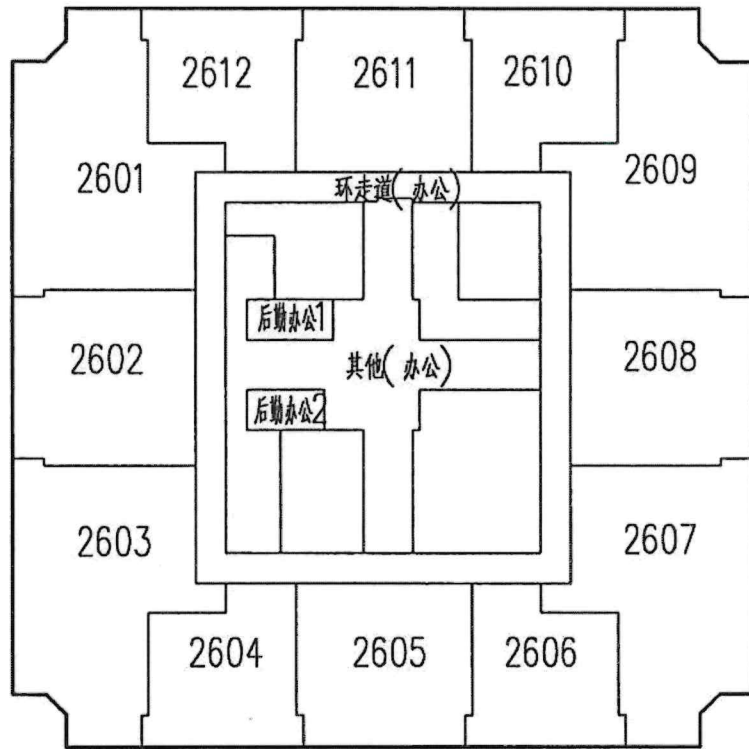
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(23层/21层)



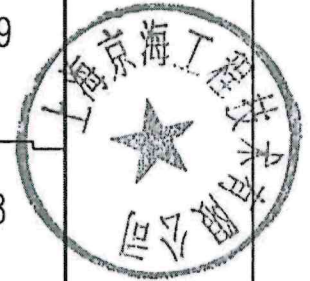
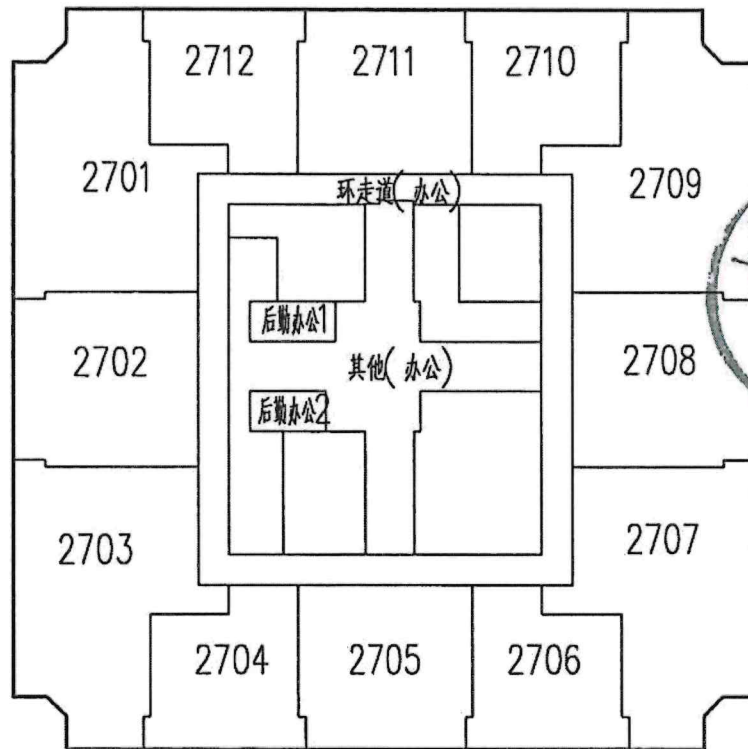
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(25层/22层)



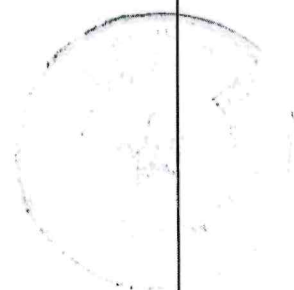
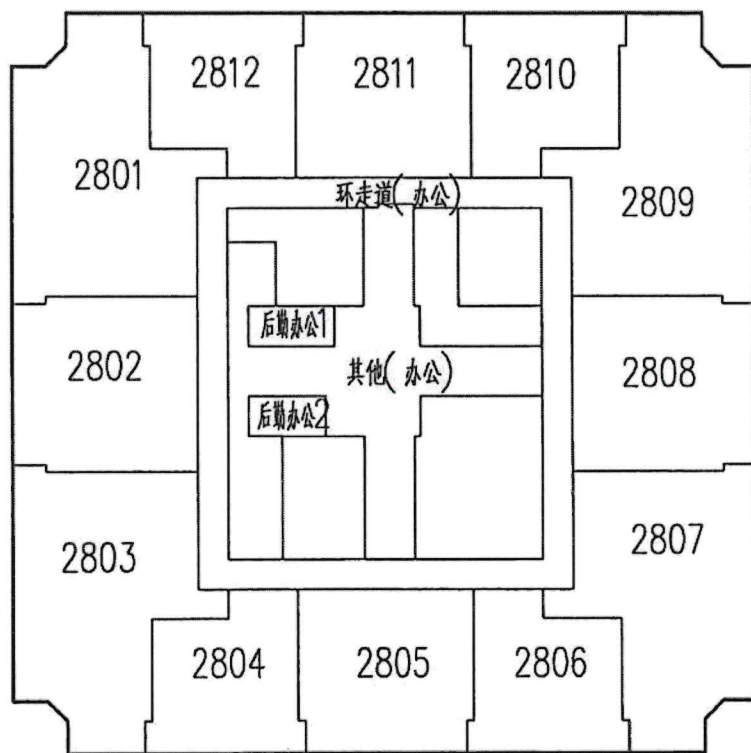
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(26层/23层)



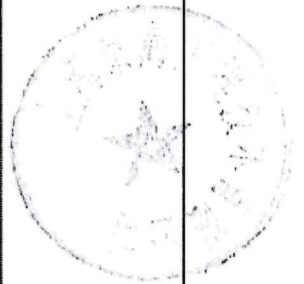
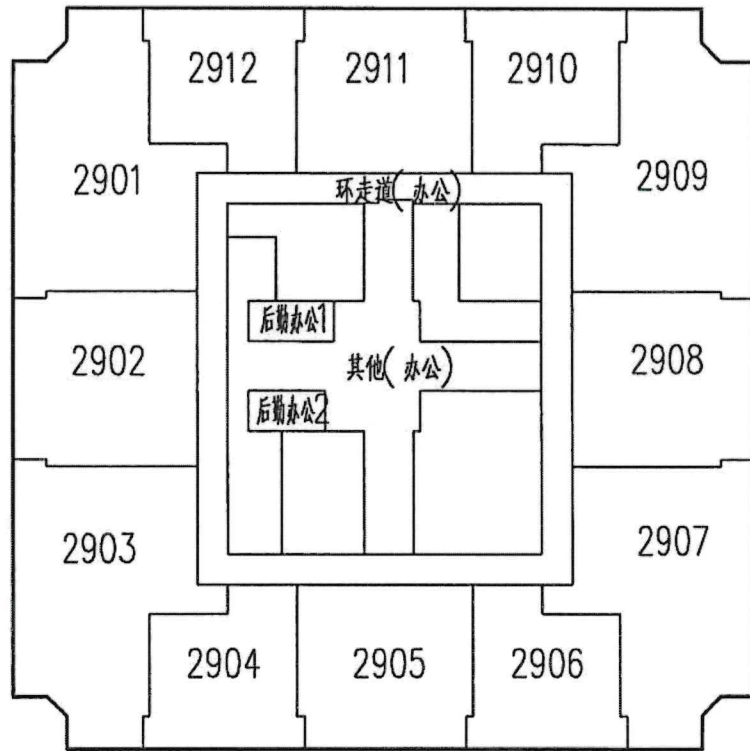
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(27层/24层)



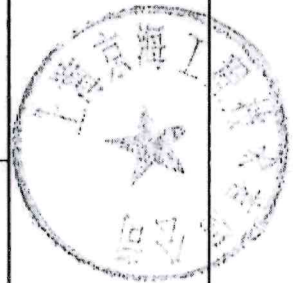
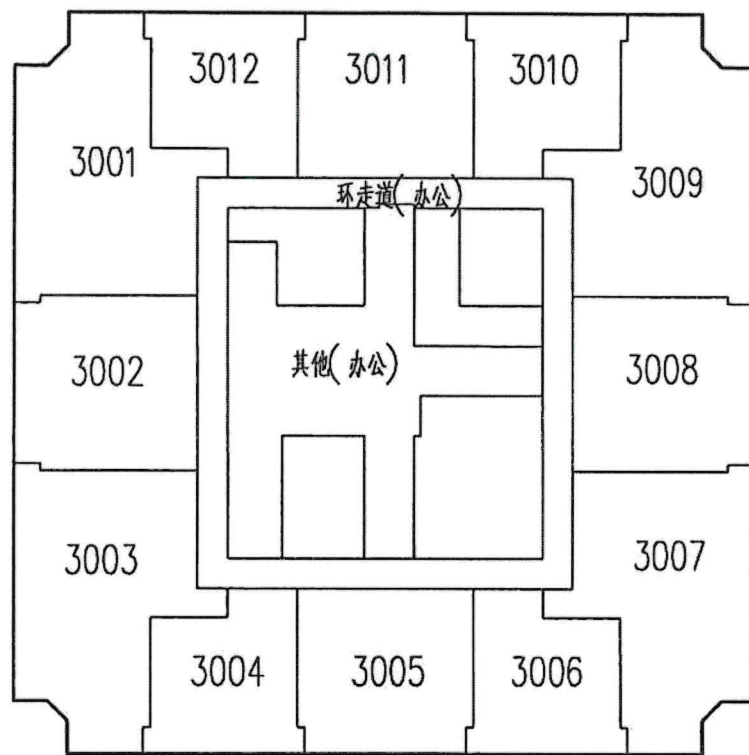
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(28层/25层)



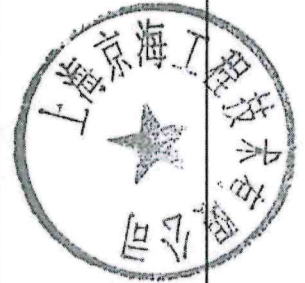
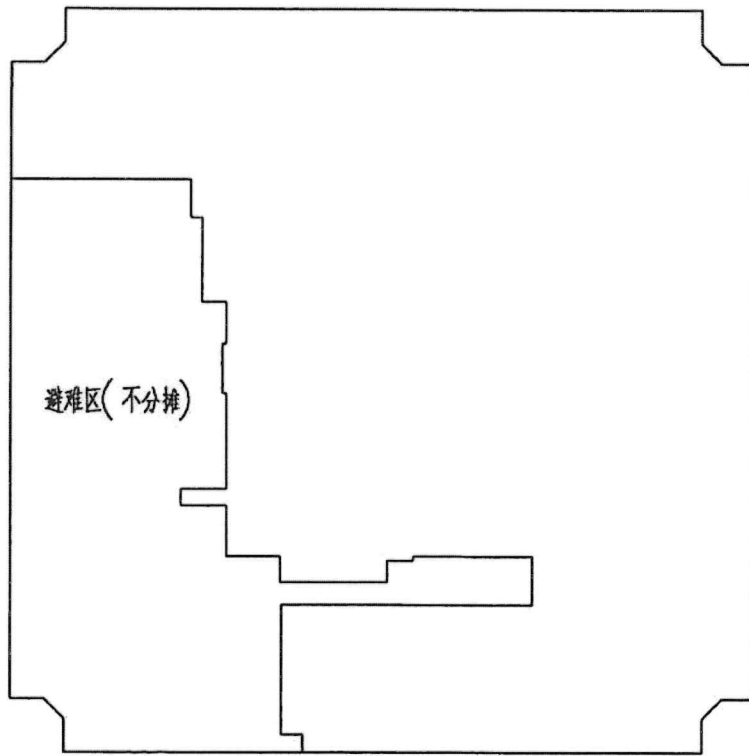
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(29层/26层)



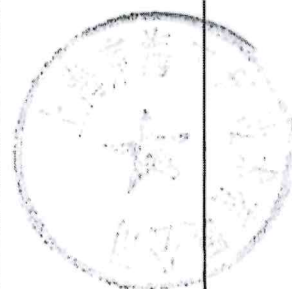
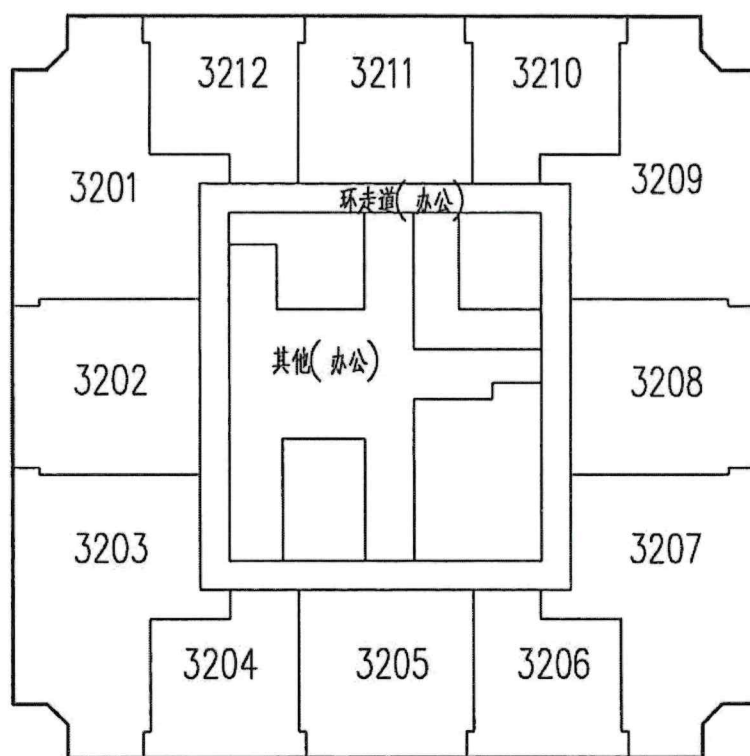
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(30层/27层)



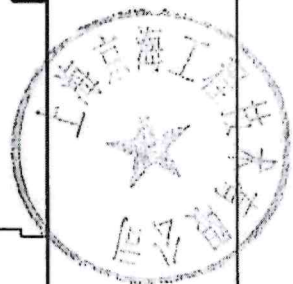
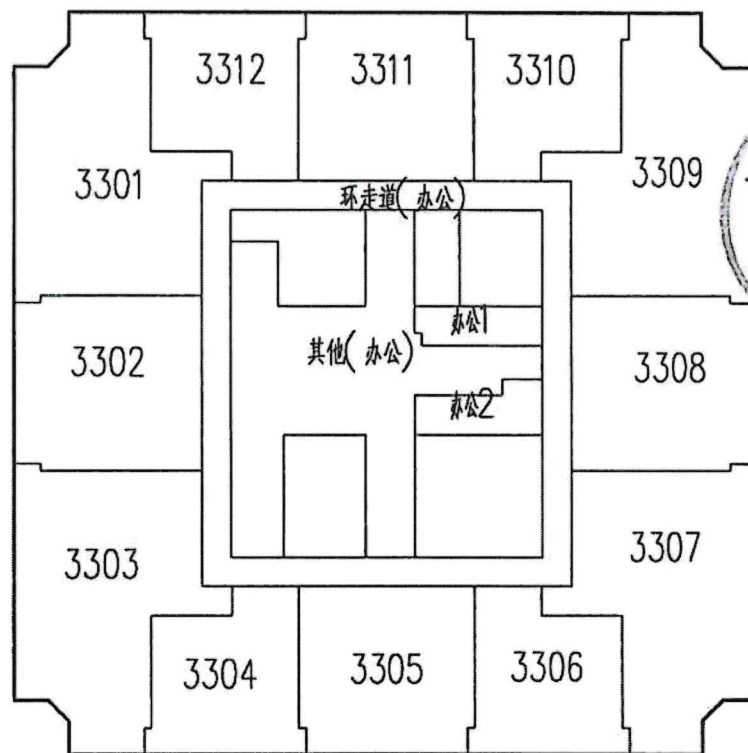
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(31层/28层(避难层))



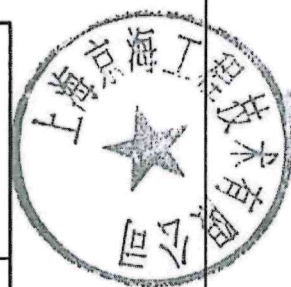
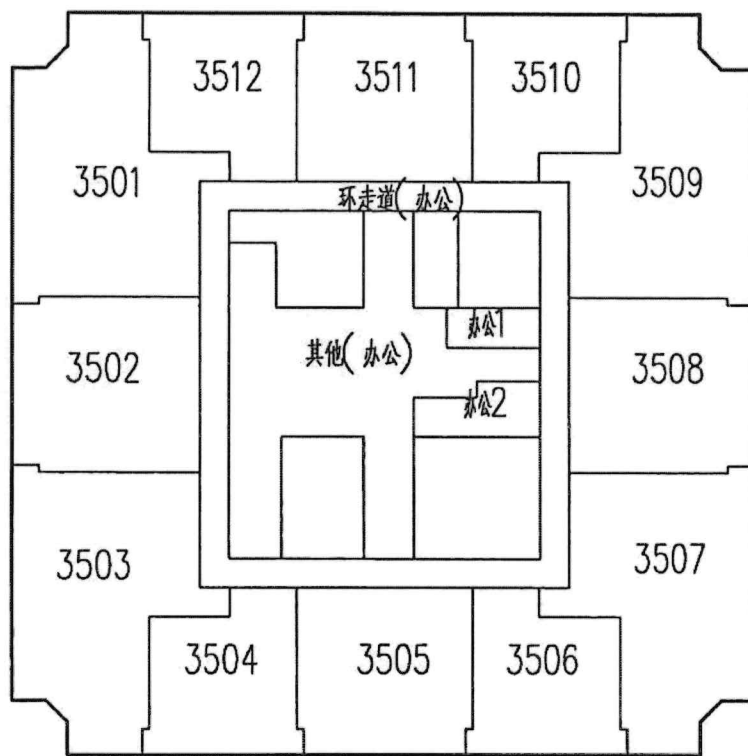
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(32层/29层)



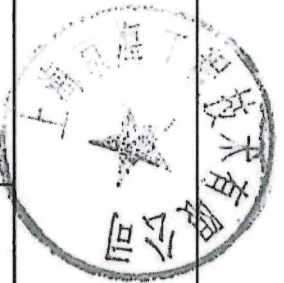
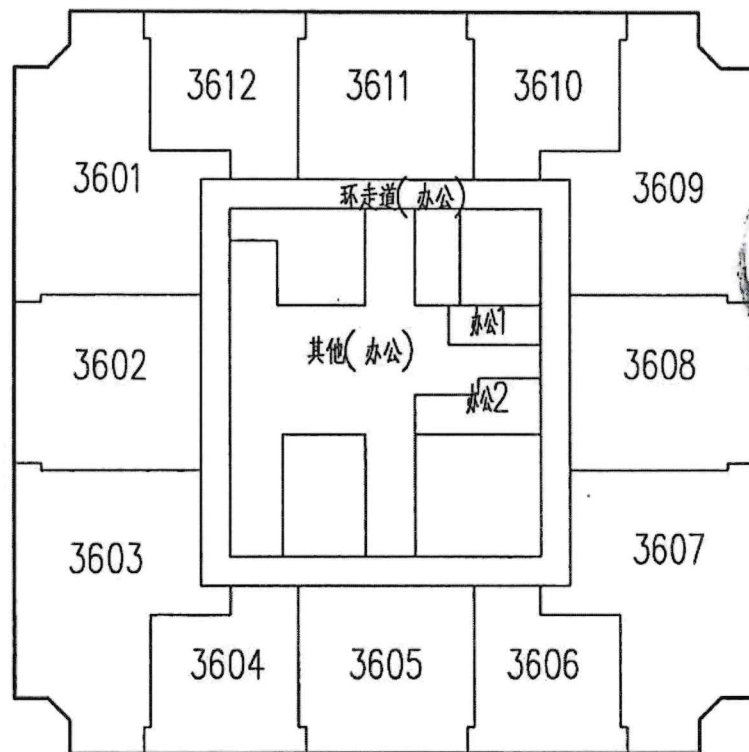
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(33层/30层)



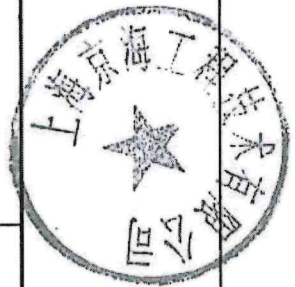
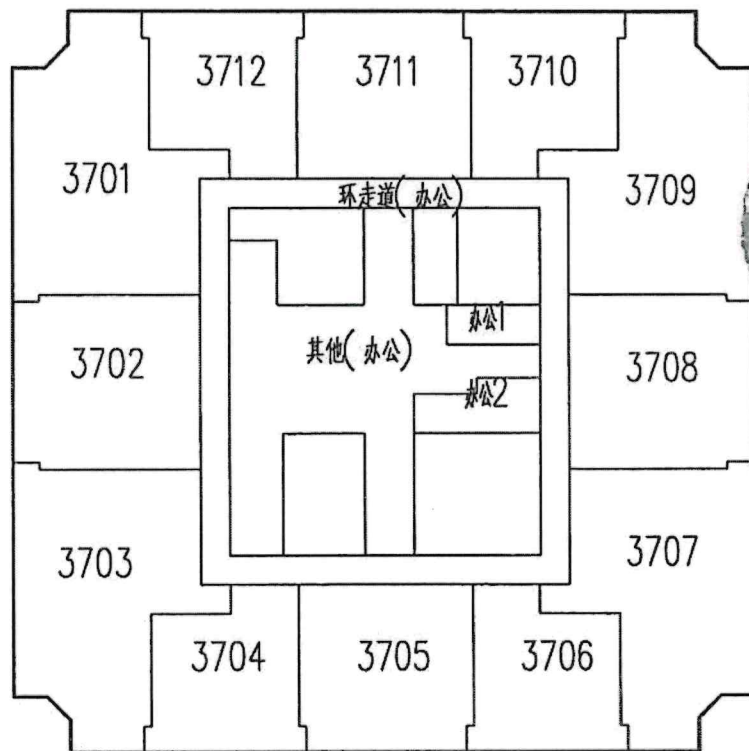
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(35层/31层)



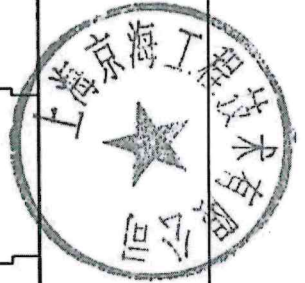
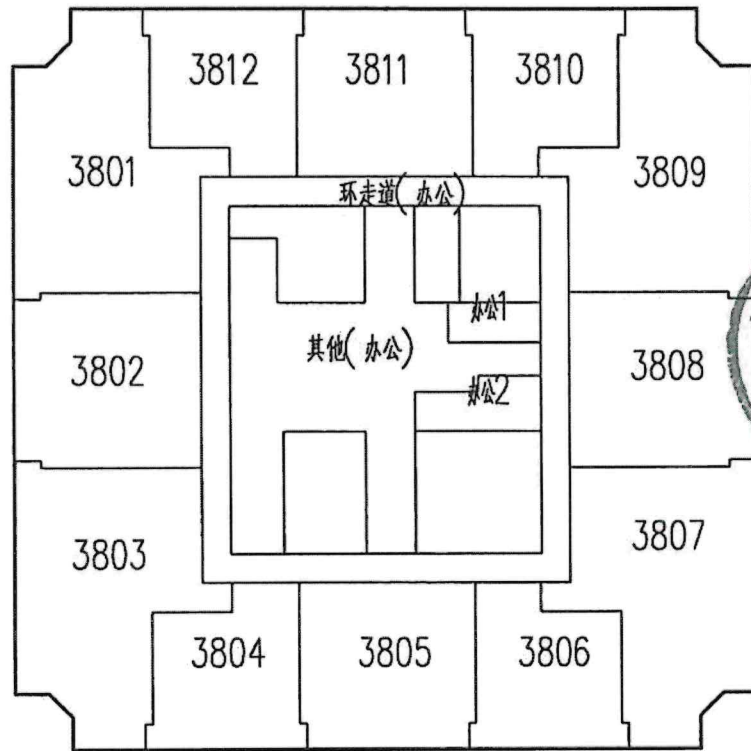
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(36层/32层)



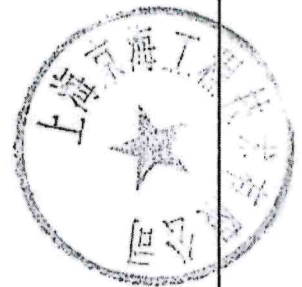
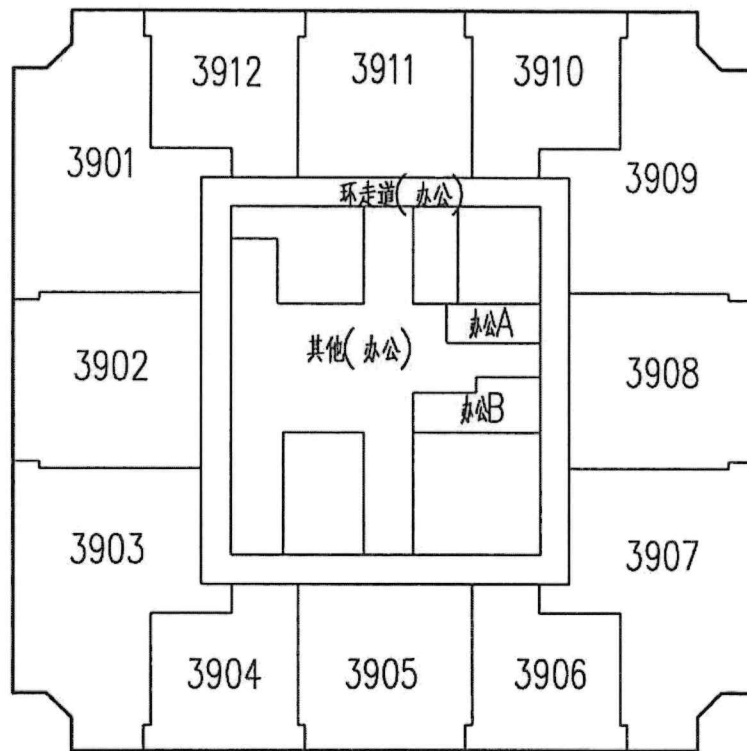
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(37层/33层)



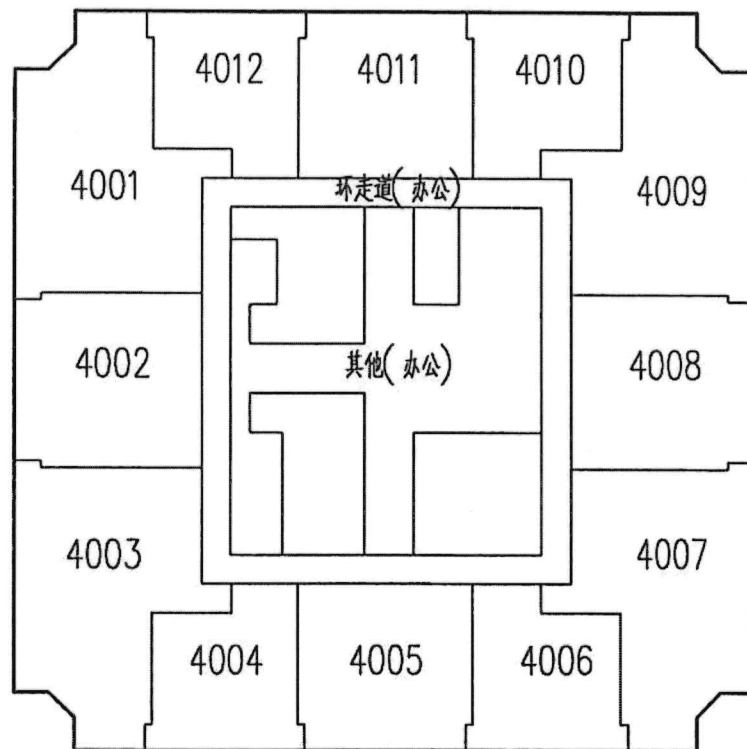
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(38层/34层)



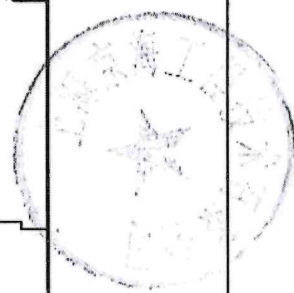
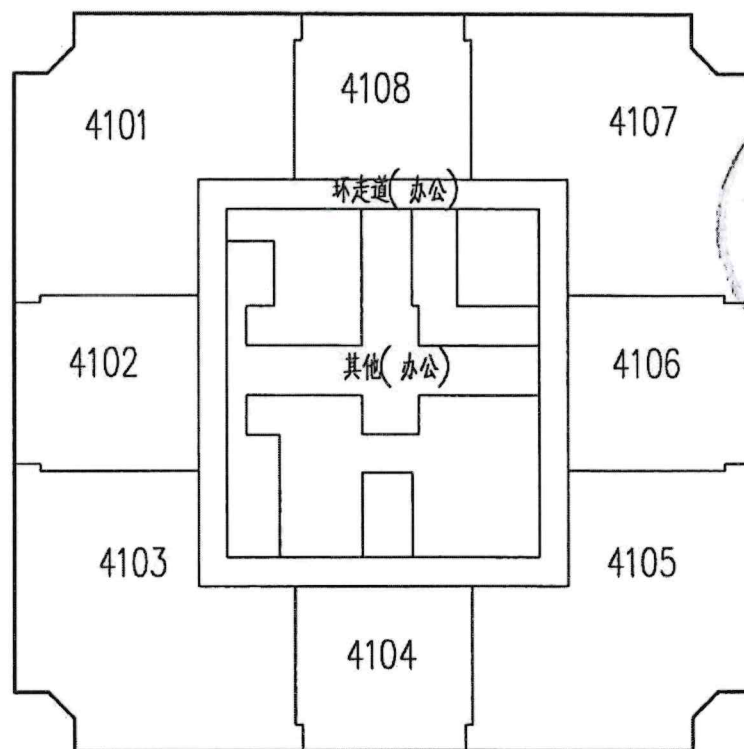
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(39层/35层)



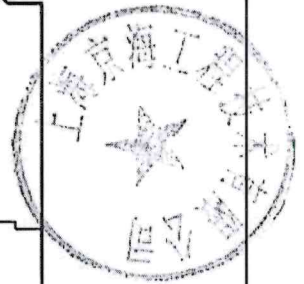
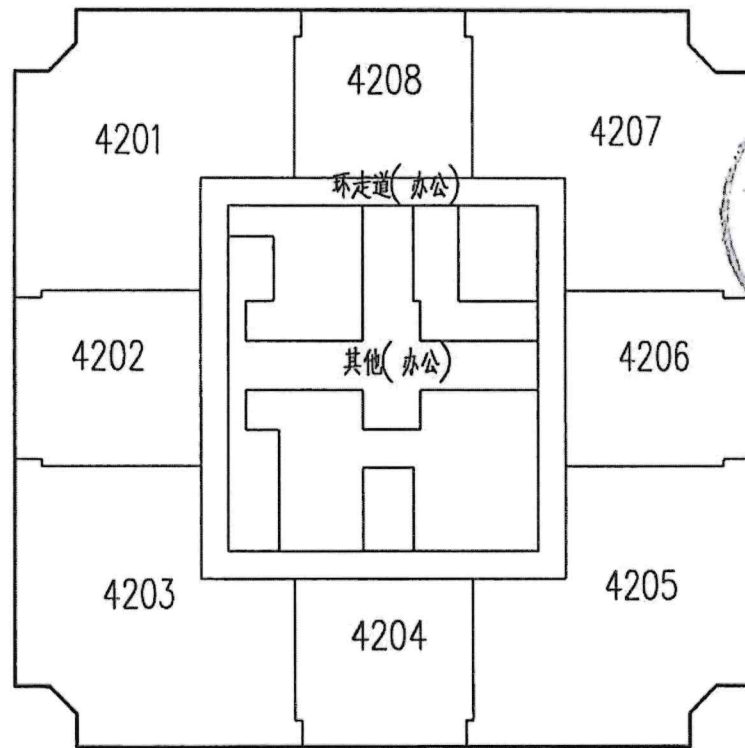
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(40层/36层)



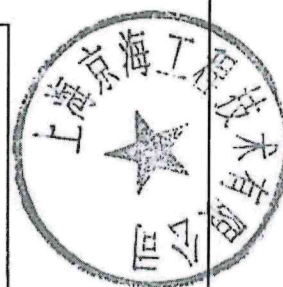
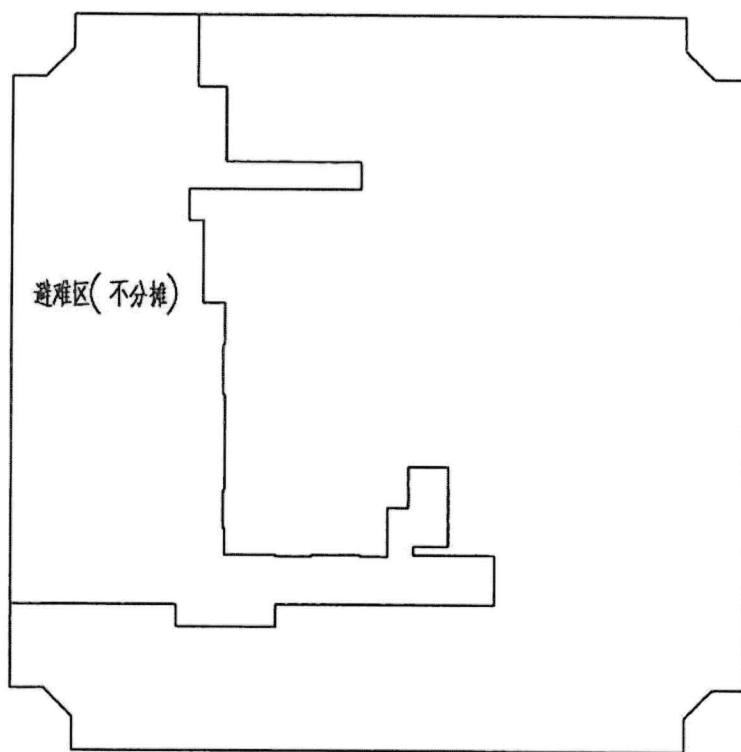
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(41层/37层)



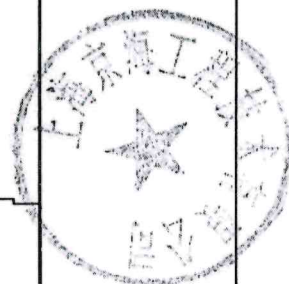
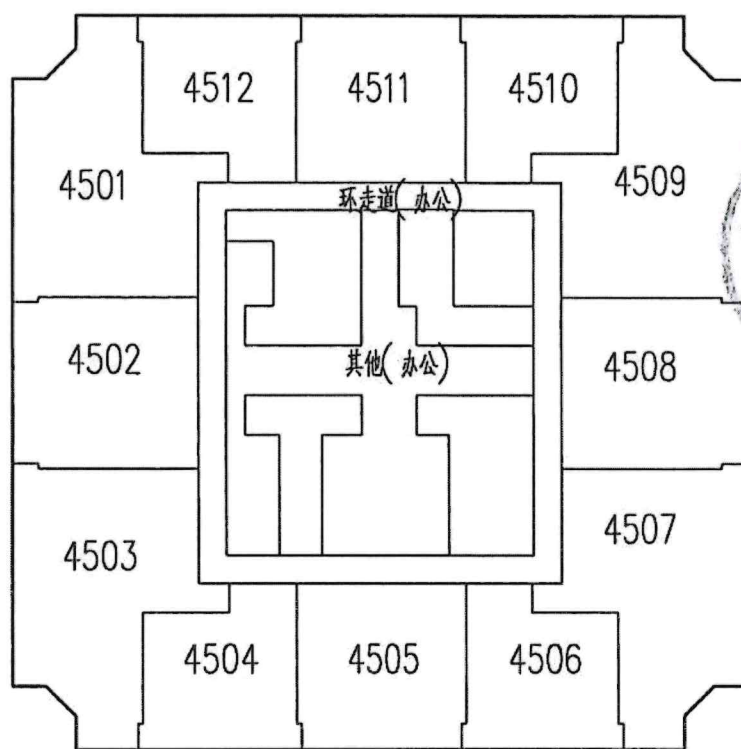
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(42层/38层)



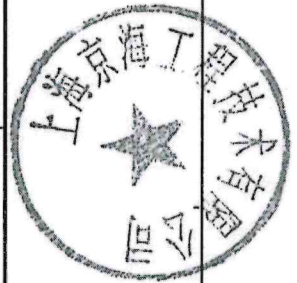
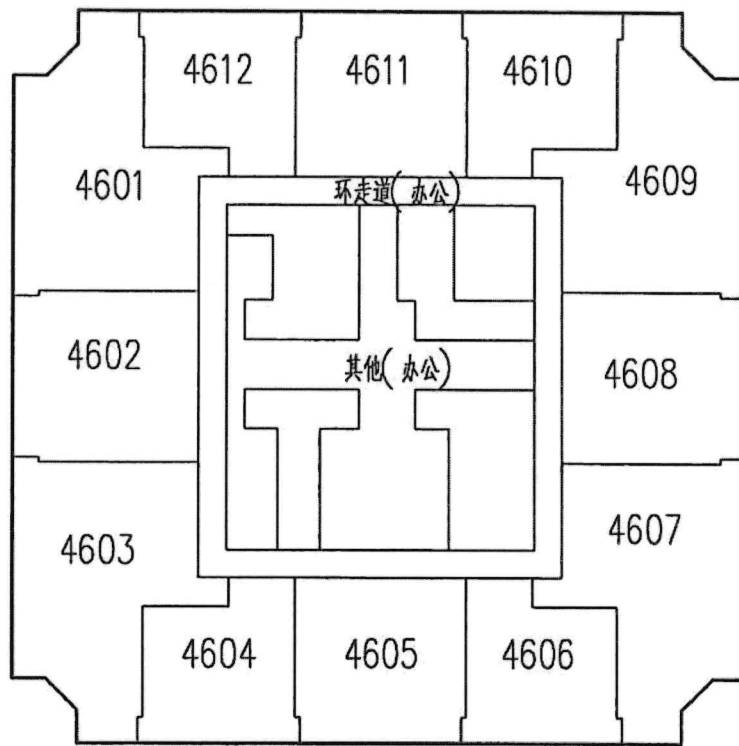
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(43层/39层(避难层))



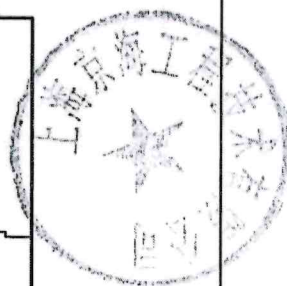
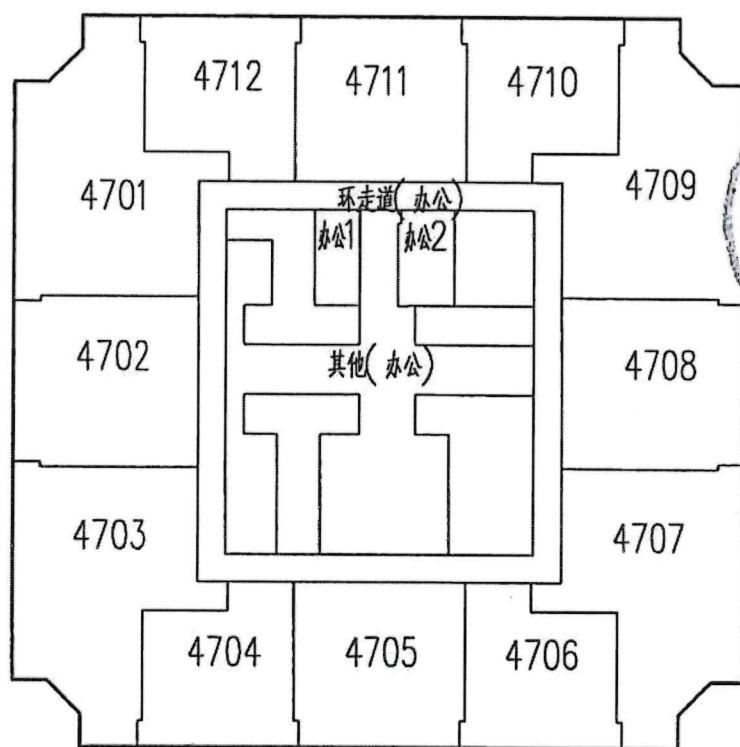
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(45层/40层)



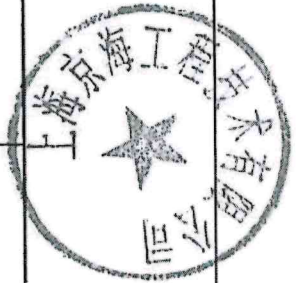
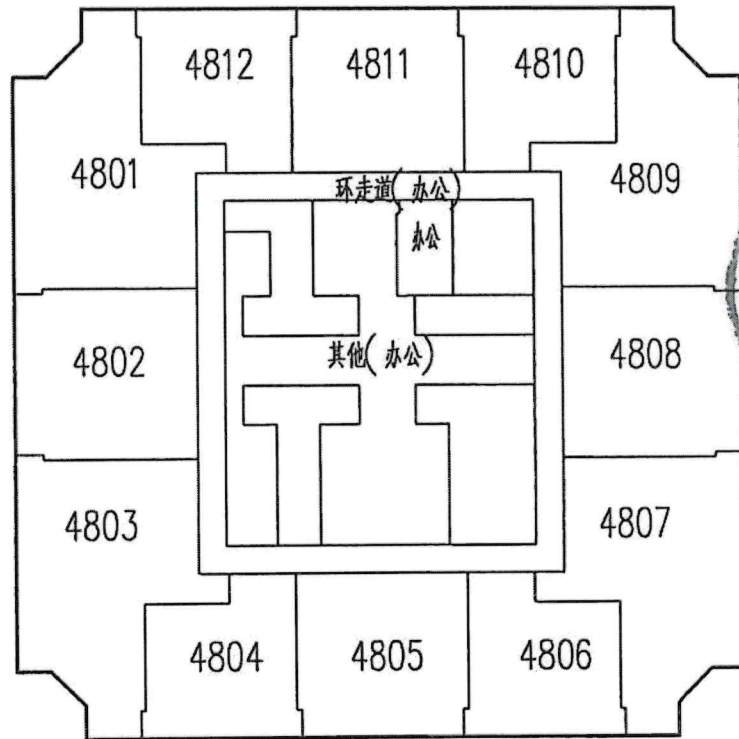
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(46层/41层)



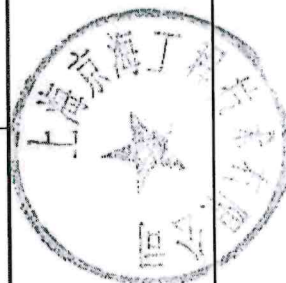
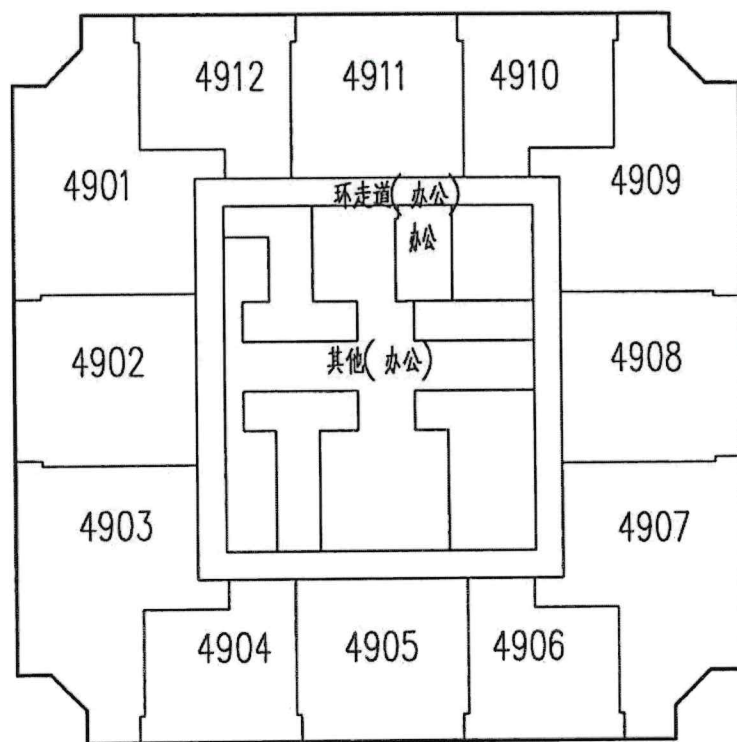
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(47层/42层)



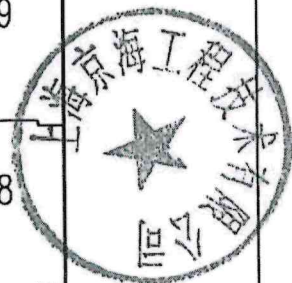
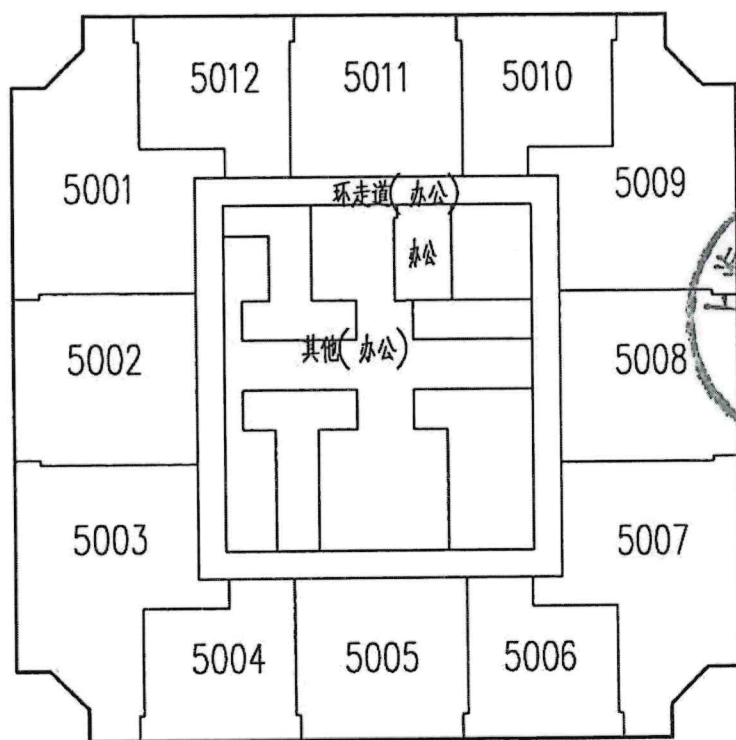
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(48层/43层)



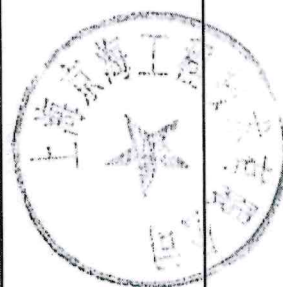
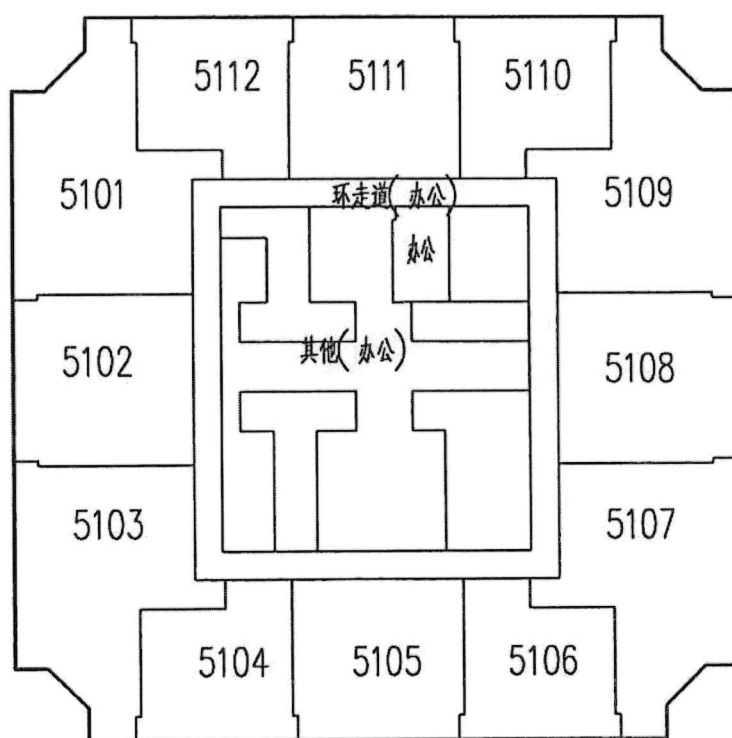
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(49层/44层)



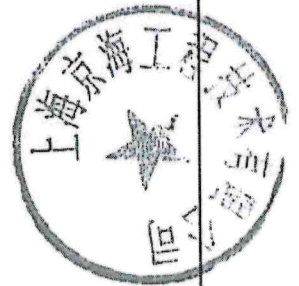
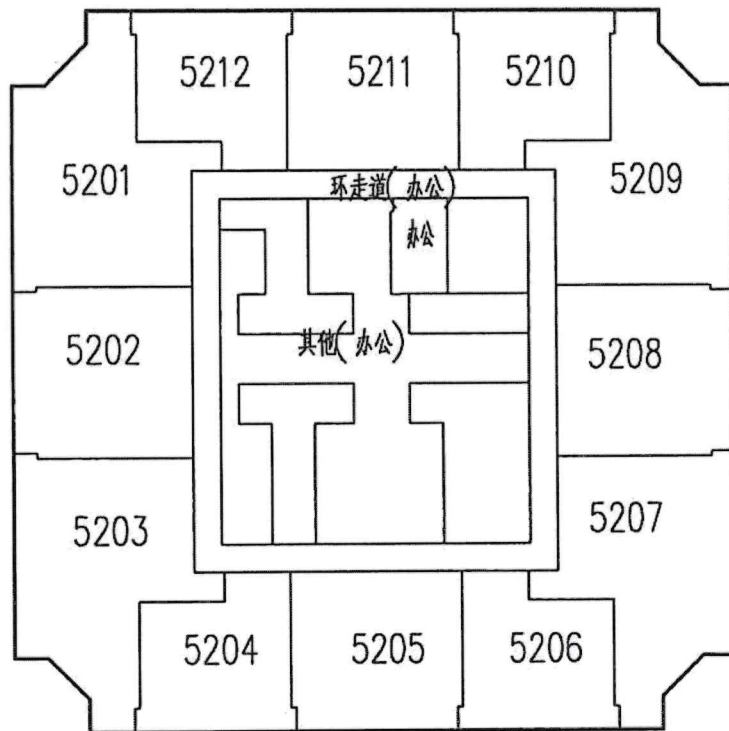
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(50层/45层)



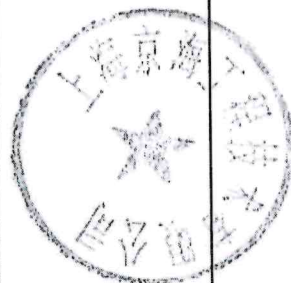
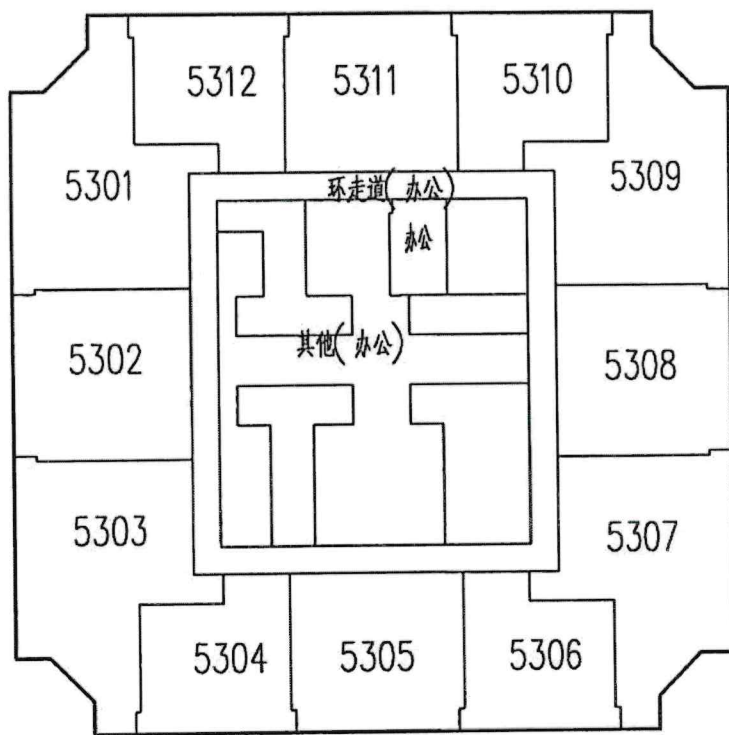
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(51层/46层)



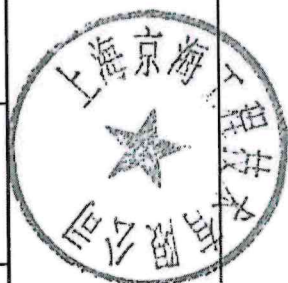
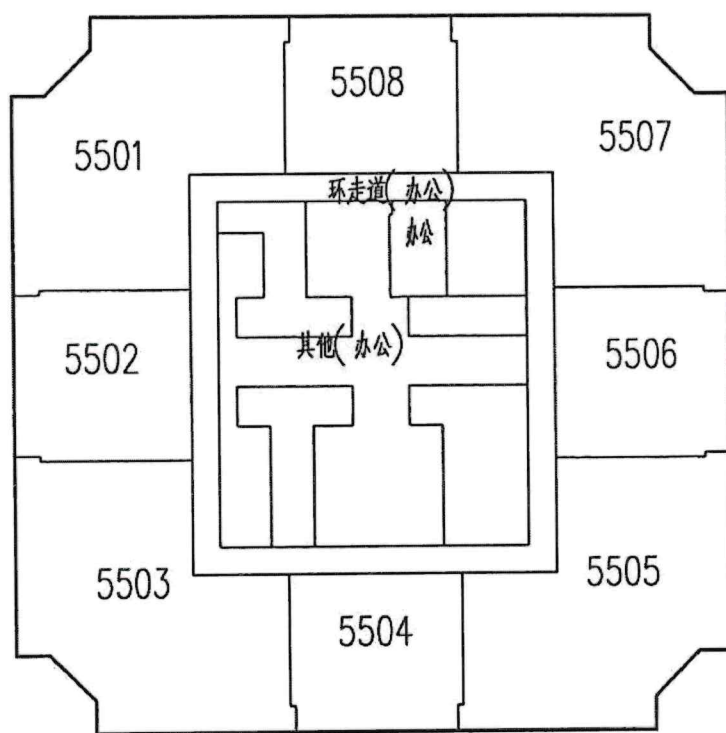
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(52层/47层)



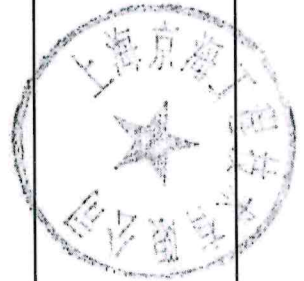
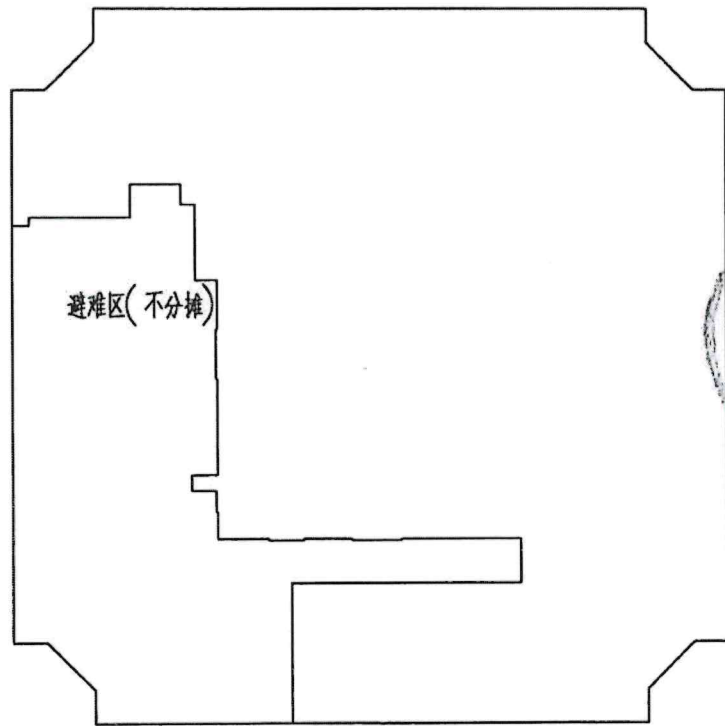
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(53层/48层)



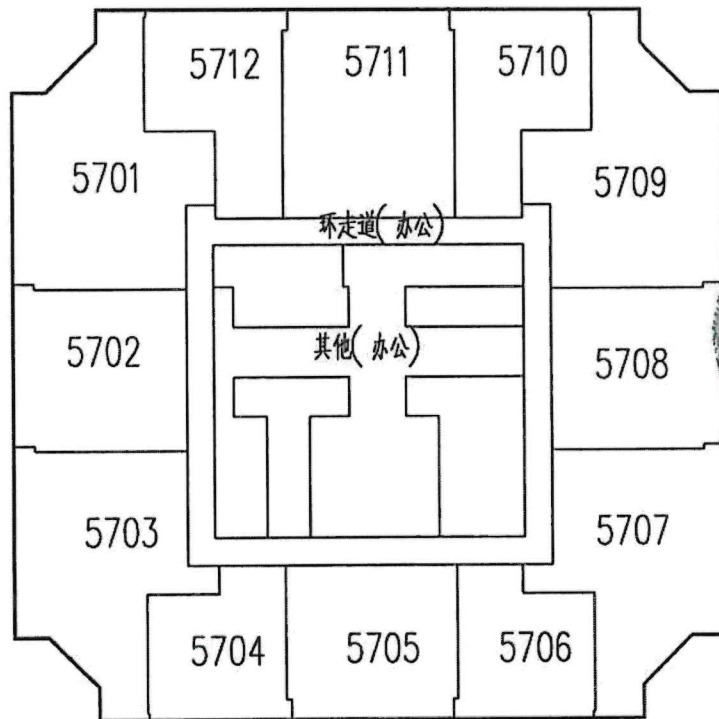
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(55层/49层)



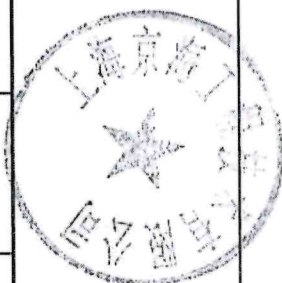
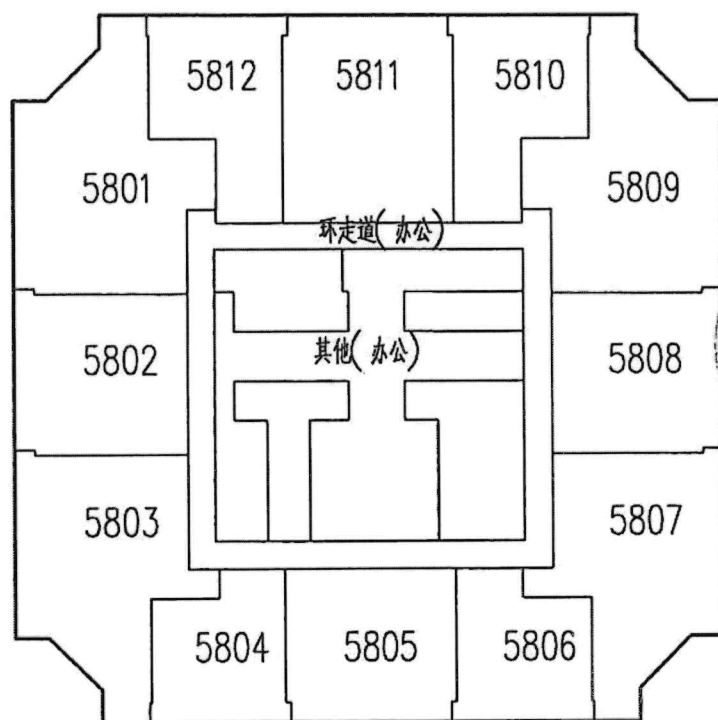
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(56层/50层(避难层))



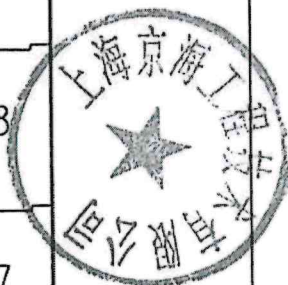
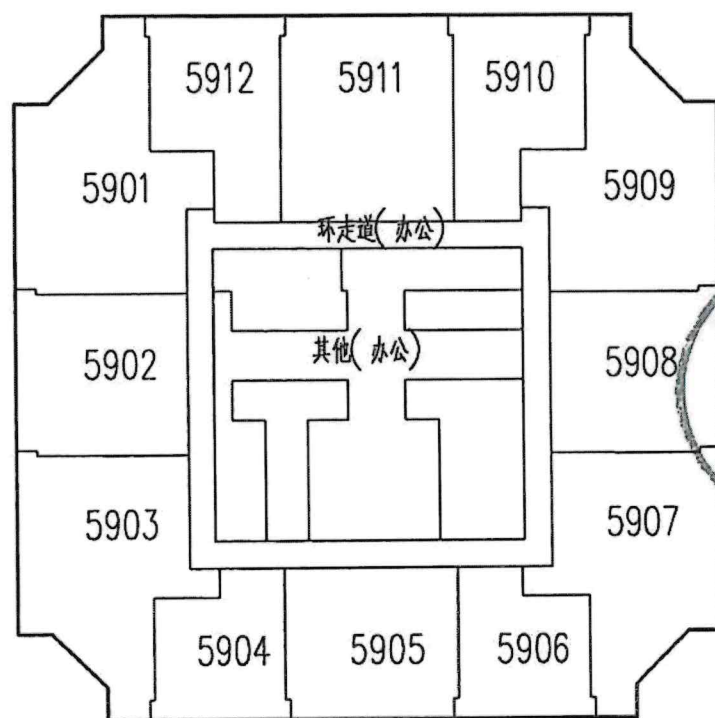
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(57层/51层)



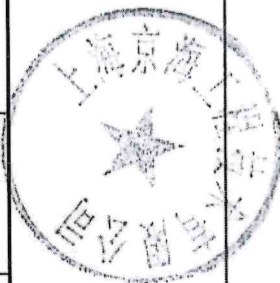
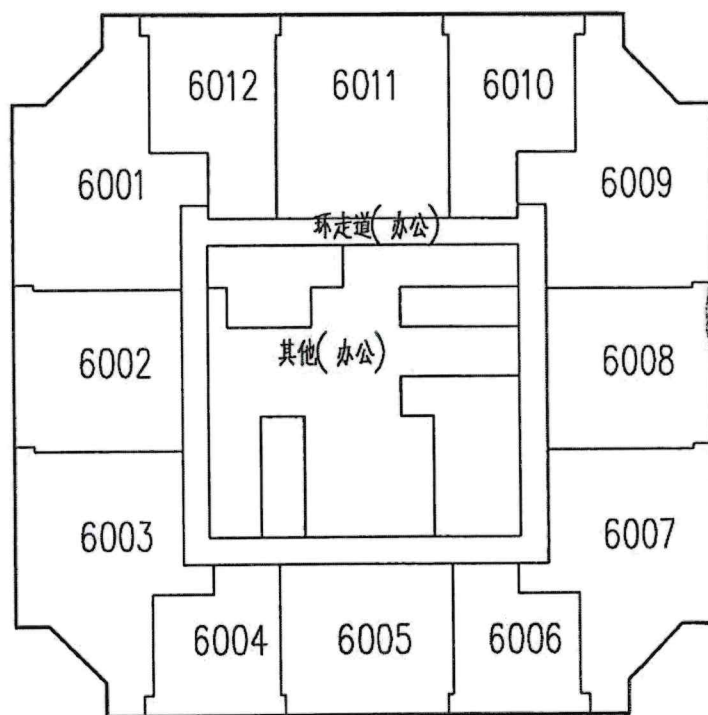
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(58层/52层)



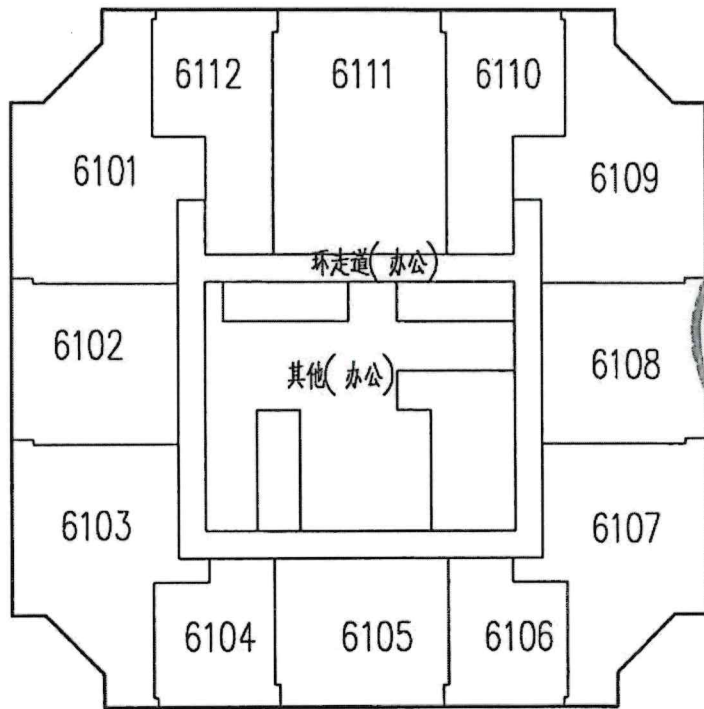
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(59层/53层)



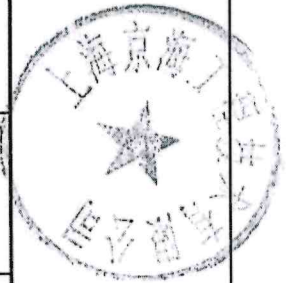
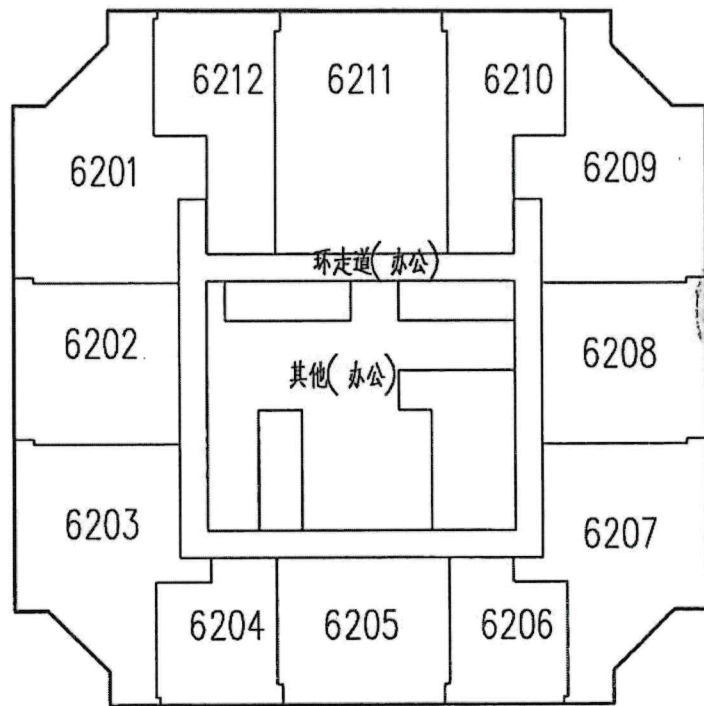
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(60层/54层)



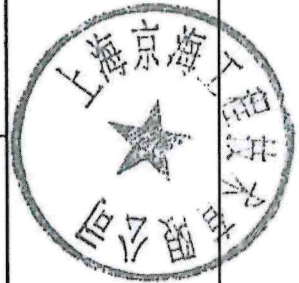
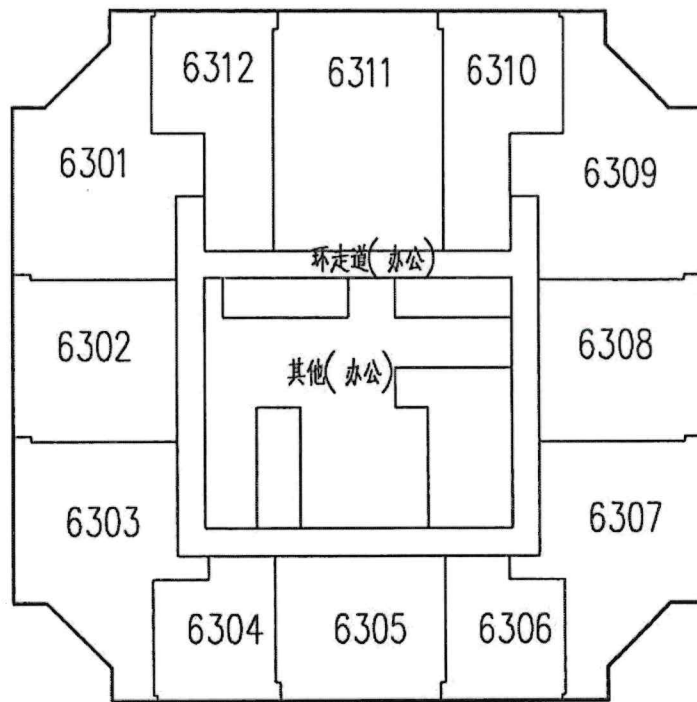
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(61层/55层)



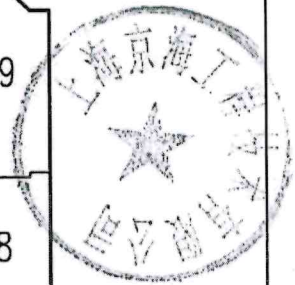
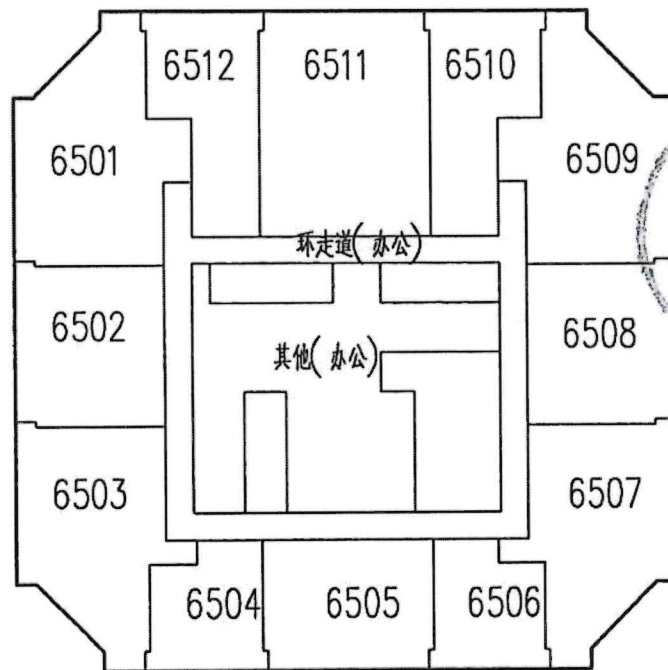
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(62层/56层)



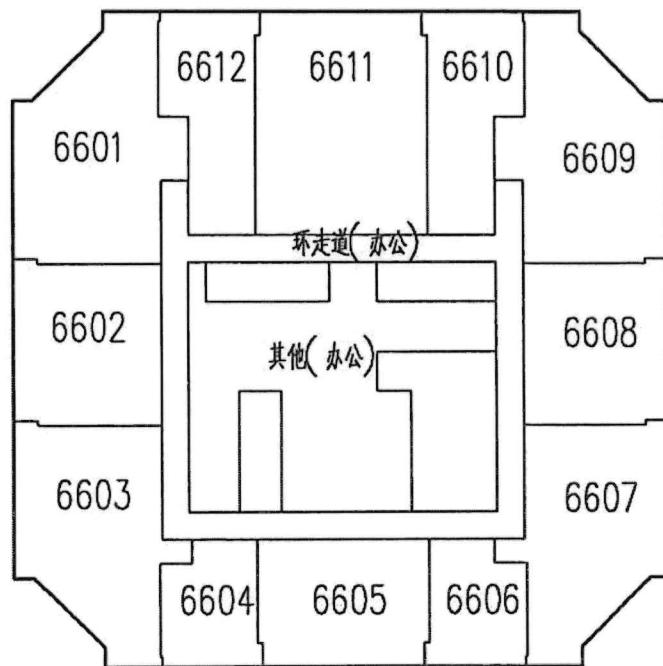
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(63层/57层)



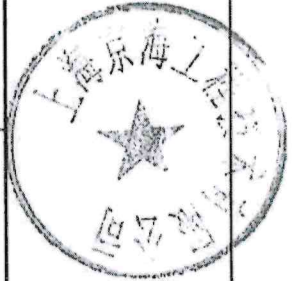
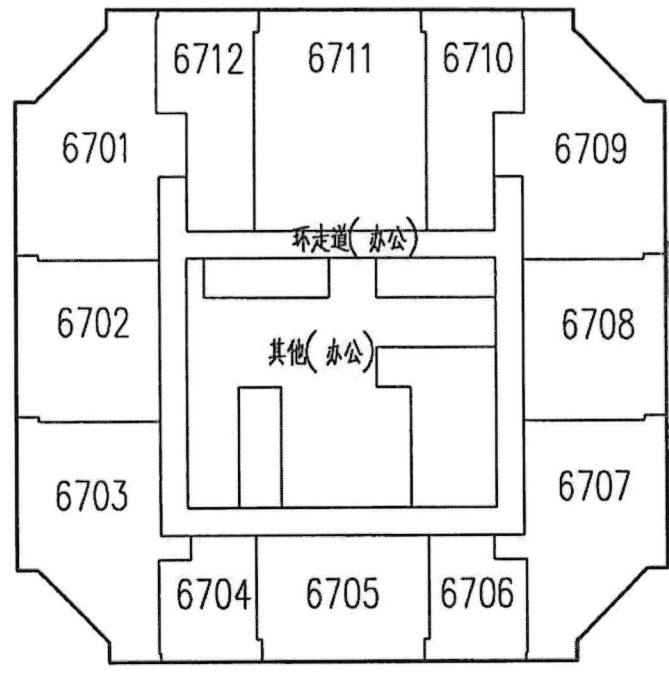
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(65层/58层)



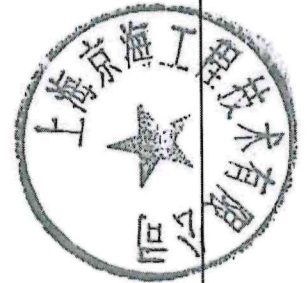
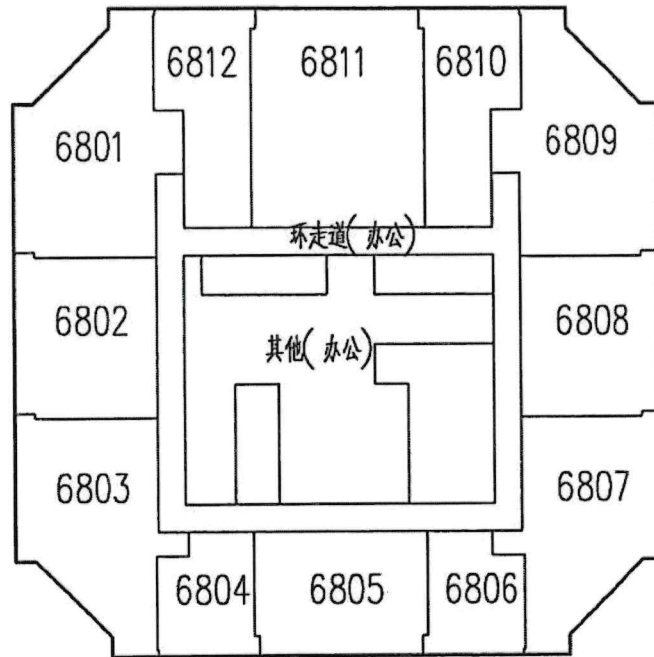
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(66层/59层)



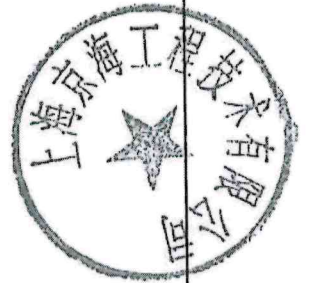
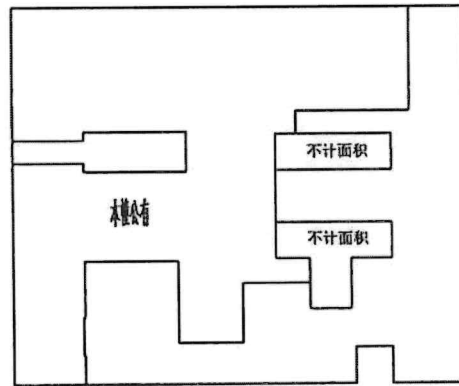
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(67层/60层)



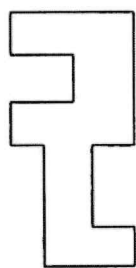
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(68层/61层)



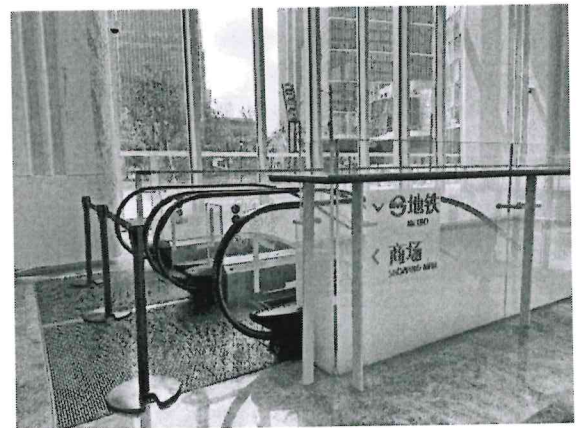
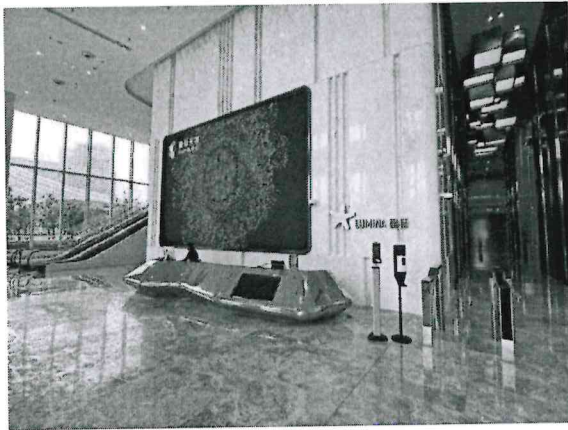
上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(屋顶1层)



上海益基房地产开发有限公司
徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-H-2地块项目
1幢175号出租分区平面图
(屋顶2层)



部分房产照片



资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因上海新南洋昂立教育科技股份有限公司拟资产租赁需要，我方委托贵方对该经济行为所涉及的龙耀路 175 号名义楼层 48F-52F（实际楼层为 43F-47F）房地产年租金进行评估。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. 我方所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
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. 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；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用。

承诺人：上海新南洋昂立教育科技股份有限公司

（评估委托人印章）

（委托人法定代表人签字）

2024 年 月 日

资产评估机构及资产评估师承诺函

上海新南洋昂立教育科技有限公司：

受贵方委托，以 2024 年 05 月 31 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师方黎敏、刘海宇对贵方拟资产租赁所涉及的龙耀路 175 号名义楼层 48F-52F（实际楼层为 43F-47F）房地产年租金市场价值进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字（2024）第 090027 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：

1. 具备相应的执业资格；
2. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
3. 核实评估委托方提供的评估委托范围与产权持有人提供的资产范围相一致；
4. 对纳入资产评估范围的各类资产进行必要的抽查、核实；
5. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
6. 充分考虑了影响评估价值的因素；
7. 评估结论合理；
8. 评估工作未受到干预并独立进行。

承诺人：

方黎敏



（资产评估师印章并签字）

刘海宇



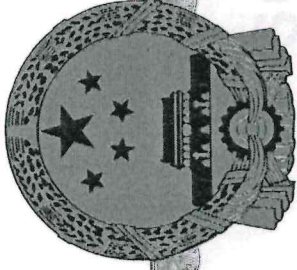
（资产评估师印章并签字）



（评估机构法定代表人签字）

程

二〇二四年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 1400000202105180025

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 银信资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 梅惠民
 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、经济鉴证业务咨询；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】

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
 住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室

-3



登记机关

2021年05月18日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：31020026

设立备案机关：上海市国有资产监督管理委员会

设立公函编号：沪国资评[1999]505号

设立公函日期：2000年03月31日



扫码查看详细信息

机构名称：银信资产评估有限公司

统一社会信用代码：
9131000063026043XD

组织形式：有限责任公司

法定代表人：梅惠民

注册资本：2,000.00 万元

办公场所：黄浦区四川中路213号久事商务大厦
9F 银信评估

成立日期：1994年11月16日

资产评估师数：126人

年检信息：

有效期：2025年04月30日





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：二〇一二年二月



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31120014

会员姓名：方黎敏

证件号码：330722*****4

所在机构：银信资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

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：

方黎敏



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31210104

会员姓名：刘海宇

证件号码：320682*****X

所在机构：银信资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

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：

刘海宇



(有效期至 2025-04-30 日止)