

### 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院出具的委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 1445 号]，我公司对浦东新区人民法院受理的（2019）沪 0115 执 5265 号一案所涉标的物“上海市黄浦区龙华东路 868 号 2101 室等 9 套办公房地产”（以下简称“估价对象”）的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

- 一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市黄浦区龙华东路 868 号 2101 室等 9 套办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，用途为商业金融、商务办公，剩余使用年限约 38.75 年；房屋建筑面积合计为 1863.33 平方米，类型均为办公楼，  
明细如下：

序号	权利人	房屋坐落及部位	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (平方米)
1					
2					
3					
4					
5	上海骏升商贸有限公司	龙华东路 868 号 2303 室	办公楼	办公	238.93
6	上海骏毅环保科技有限公司	龙华东路 868 号 2304 室	办公楼	办公	164.38
7	上海骏旭电子科技有限公司	龙华东路 868 号 2305 室	办公楼	办公	190.14
8	上海骏工实业有限公司	龙华东路 868 号 2306 室	办公楼	办公	200.23
9	上海骏广股权投资基金管理有限公司	龙华东路 868 号 2307 室	办公楼	办公	232.84
合计：					1863.33

三、价值时点：2019 年 5 月 30 日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销

后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

总价：RMB 99,250,000 元  
(大写为人民币玖仟玖佰贰拾伍万元整)

明细详见下表：

单位：人民币

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1				
2				
3				
4				
5	龙华东路 868 号 2303 室	238.93	1258	52651
6	龙华东路 868 号 2304 室	164.38	883	53717
7	龙华东路 868 号 2305 室	190.14	1032	54276
8	龙华东路 868 号 2306 室	200.23	1087	54288
9	龙华东路 868 号 2307 室	232.84	1251	53728
合计	——	1863.33	9925	——

七、特别提示

- 1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。
- 2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

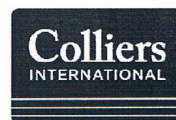
法定代表人：丁

2019年6月6日

上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

物业名称: 绿地浦晖国际



DEBIT NOTE

付款通知单

Unit NO:

单元号: 868#2303

Name:

业主姓名:

D/N No:

付款通知书编号: 202001-070

Date:

日期: 2020.03.20

项目 Item	支付月份 Payment Month	单价(人民币) Unit Price(RMB)	金额(人民币) Amount(RMB)
办公楼物业管理费 Management Fee for Officer	2019.01.01至2020.03.31	27元/m <sup>2</sup> /月	¥96,766.65
单元电费 Powe Fee			
单元加时空调费 Extra A/C Fee—Office			
车位管理费 Management Fee—Car Park			
其它 电费保证金 Others			
合计 Total Amount		¥96,766.65	

附注Remarks:

1、为方便缴纳管理费,请您按季度付费。

can pay the management fee every three months.

You

2、您可选择现金支付或转帐,如以转帐拨付,请汇至以下帐号,并将付款凭条以传真(8621-53011757)告知我们,以便确认:

can pay the fee by cash or transfer. If payment is made by wire transfer, please send to the following account, then notify us by Fax(8621-53011757)

You

上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

招行天山支行: 021900567010602

3、请于本通知书发出之日起,两周之内缴付上述款项。逾期缴付者,按约计收千分之三/日的滞纳金。

Please pay your Management Fee within two weeks from the "payment note" is issued. A "late payment charge" will be calculated at 0.3% per day for the amount after the two weeks period.

4、如有疑问,请垂询服务部: 53027801。

If you have any queries, please contact us on: 53027801.

5、如您已支付了上述费用,请不必理会本通知书。

Please ignore this note if the account is paid.

感谢您给我们的支持!

We appreciate your support!



上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

物业名称: 绿地浦晖国际



DEBIT NOTE

付款通知单

Unit NO:

单元号: 868#2304

Name:

业主姓名:

D/N No:

付款通知书编号: 202001-070

Date:

日期: 2020.03.20

项目 Item	支付月份 Payment Month	单价(人民币) Unit Price(RMB)	金额(人民币) Amount(RMB)
办公楼物业管理费 Management Fee for Officer	2018.11.01至2020.03.31	27元/m <sup>2</sup> /月	¥71,388.70
单元电费 Power Fee			
单元加时空调费 Extra A/C Fee—Office			
车位管理费 Management Fee—Car Park			
其它 电费保证金 Others			
合计 Total Amount		¥71,388.70	

附注Remarks:

- 1、为方便缴纳管理费,请您按季度付费。  
can pay the management fee every three months. You
- 2、您可选择现金支付或转帐,如以转帐拨付,请汇至以下帐号,并将付款凭条以传真(8621-53011757)告知我们,以便确认。  
can pay the fee by cash or transfer. If payment is made by wire transfer, please send to the following account, then notify us by Fax(8621-53011757) You

上海高力国际物业服务有限公司  
Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

招行天山支行: 021900567010602

- 3、请于本通知书发出之日起,两周之内缴付上述款项。逾期缴付者,按约计收千分之三/日的滞纳金。  
Please pay your Management Fee within two weeks from the "payment note" is issued. A "late payment charge" will be calculated at 0.3% per day for the amount after the two weeks period.

4、如有疑问,请垂询服务部: 53027801。  
If you have any queries, please contact us on: 53027801.

5、如您已支付了上述费用,请不必理会本通知书。  
Please ignore this note if the account is paid.

感谢您给我们的支持!  
We appreciate your support!

上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

物业名称: 绿地浦晖国际



DEBIT NOTE

付款通知单

Unit NO:

D/N No:

单元号: 868#2305

付款通知书编号: 202001-070

Name:

Date:

业主姓名:

日期: 2020.03.20

项目 Item	支付月份 Payment Month	单价(人民币) Unit Price(RMB)	金额(人民币) Amount(RMB)
办公楼物业管理费 Management Fee for Officer	2018.10.01至2020.03.31	27元/m <sup>2</sup> /月	¥92,408.04
单元电费 Power Fee			
单元加时空调费 Extra A/C Fee—Office			
车位管理费 Management Fee—Car Park			
其它 电费保证金 Others			
合计 Total Amount		¥92,408.04	

附注Remarks:

- 1、为方便缴纳管理费,请您按季度付费。  
can pay the management fee every three months. You
- 2、您可选择现金支付或转帐,如以转帐拨付,请汇至以下帐号,并将付款凭条以传真(8621-53011757)告知我们,以便确认。  
can pay the fee by cash or transfer. If payment is made by wire transfer, please send to the following account, then notify us by Fax(8621-53011757) You

上海高力国际物业服务有限公司  
Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

招行天山支行: 021900567010602

- 3、请于本通知书发出之日起,两周之内缴付上述款项。逾期缴付者,按约计收千分之三/日的滞纳金。  
Please pay your Management Fee within two weeks from the "payment note" is issued. A "late payment charge" will be calculated at 0.3% per day for the amount after the two weeks period.

4、如有疑问,请垂询服务部: 53027801。  
If you have any queries, please contact us on: 53027801.

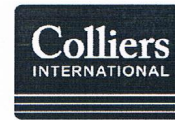
5、如您已支付了上述费用,请不必理会本通知书。  
Please ignore this note if the account is paid.

感谢您给我们的支持!  
We appreciate your support!

上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

物业名称: 绿地浦晖国际



DEBIT NOTE

付款通知单

Unit NO:

D/N No:

单元号: 868#2306

付款通知书编号: 202001-070

Name:

Date:

业主姓名:

日期: 2020.03.20

项目 Item	支付月份 Payment Month	单价(人民币) Unit Price(RMB)	金额(人民币) Amount(RMB)
办公楼物业管理费 Management Fee for Officer	2018.08.01至2020.03.31	27元/m <sup>2</sup> /月	¥105,035.78
单元电费 Power Fee			
单元加时空调费 Extra A/C Fee—Office			
车位管理费 Management Fee—Car Park			
其它 电费保证金 Others			
合计 Total Amount		¥105,035.78	

附注Remarks:

- 1、为方便缴纳管理费,请您按季度付费。  
can pay the management fee every three months. You
- 2、您可选择现金支付或转帐,如以转帐拨付,请汇至以下帐号,并将付款凭条以传真(8621-53011757)告知我们,以便确认。  
can pay the fee by cash or transfer. If payment is made by wire transfer, please send to the following account, then notify us by Fax(8621-53011757) You

上海高力国际物业服务有限公司  
Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

招行天山支行: 021900567010602

- 3、请于本通知书发出之日起,两周之内缴付上述款项。逾期缴付者,按约计收千分之三/日的滞纳金。  
Please pay your Management Fee within two weeks from the "payment note" is issued. A "late payment charge" will be calculated at 0.3% per day for the amount after the two weeks period.

4、如有疑问,请垂询服务部: 53027801。  
If you have any queries, please contact us on: 53027801.

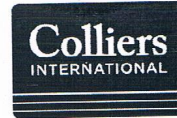
5、如您已支付了上述费用,请不必理会本通知书。  
Please ignore this note if the account is paid.

感谢您给我们的支持!  
We appreciate your support!

上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

物业名称: 绿地浦晖国际



DEBIT NOTE

付款通知单

Unit NO:

单元号: 868#2307

Name:

业主姓名:

D/N No:

付款通知书编号: 202001-070

Date:

日期: 2020.03.20

项目 Item	支付月份 Payment Month	单价(人民币) Unit Price(RMB)	金额(人民币) Amount(RMB)
办公楼物业管理费 Management Fee for Officer	2019.02.01至2020.03.31	27元/m <sup>2</sup> /月	¥88,013.52
单元电费 Power Fee			
单元加时空调费 Extra A/C Fee—Office			
车位管理费 Management Fee—Car Park			
其它 电费保证金 Others			
合计 Total Amount		¥88,013.52	

附注Remarks:

1、为方便缴纳管理费,请您按季度付费。

can pay the management fee every three months.

You

2、您可选择现金支付或转帐,如以转帐拨付,请汇至以下帐号,并将付款凭条以传真(8621-53011757)告知我们,以便确认:

can pay the fee by cash or transfer. If payment is made by wire transfer, please send to the following account, then notify us by Fax(8621-53011757)

You

上海高力国际物业服务有限公司

Colliers International Property Services(Shanghai)Company Limited

招行天山支行: 021900567010602

3、请于本通知书发出之日起,两周之内缴付上述款项。逾期缴付者,按约计收千分之三/日的滞纳金。  
Please pay your Management Fee within two weeks from the "payment note" is issued. A "late payment charge" will be calculated at 0.3% per day for the amount after the two weeks period.

4、如有疑问,请垂询服务部: 53027801。

If you have any queries, please contact us on: 53027801.

5、如您已支付了上述费用,请不必理会本通知书。

Please ignore this note if the account is paid.

感谢您给我们的支持!

We appreciate your support!