

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

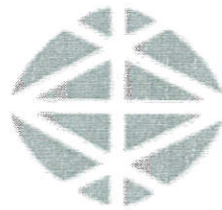
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电力股份有限公司拟对外作价出资所涉及的上海杨电能源环境科技有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1339 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 11 月 23 日

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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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、负债清单由委托人、被评估单位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现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

资产评估报告

(目录)

项目名称	上海电力股份有限公司拟对外作价出资所涉及的上海杨电能源环境科技有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1339 号
正文	6
一、 委托人及其他报告使用者概况	6
I. 委托人	6
II. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	10
四、 评估对象和评估范围	10
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	12
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则及规范	13
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	14
VI. 其它参考资料	14
VII. 引用其他机构出具的评估结论	14
八、 评估方法	14
I. 概述	14
II. 评估方法选取理由及说明	15
III. 资产基础法介绍	15
IV. 收益法介绍	16
九、 评估程序实施过程 and 情况	18
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	20
I. 概述	20
II. 结论及分析	22
III. 其它	22
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估结论有效期	25
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	25
IV. 评估报告解释权	25
十四、 评估报告日	25

资产评估报告

(摘要)

特别提示: 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

项目名称	上海电力股份有限公司拟对外作价出资所涉及的上海杨电能源环境科技有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1339 号
委托人	上海电力股份有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构, 及根据国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。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
被评估单位	上海杨电能源环境科技有限公司。
经济行为	根据《上海电力股份有限公司党委会决议》, 上海电力股份有限公司拟以其持有的上海杨电能源环境科技有限公司 100%股权对外出资。
评估目的	拟作价出资。
评估基准日	2018 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位的股东全部权益, 评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 74,361,505.26 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和收益法, 在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上, 最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,151,000,032.44 元。 大写: 人民币贰拾壹亿伍仟壹佰万零叁拾贰元肆角肆分。

评估结论使用有效期
重大特别事项

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 10 月 30 日。

截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

未发现。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估范围内的主要资产为定海街道 122 街坊 02-1 地块，截止本次评估基准日，该地块的证载权利人为上海电力股份有限公司。根据上海电力股份有限公司《关于同意 02-1 地块受让人由上海电力股份有限公司变更为上海杨电能源环境科技有限公司的批复》，以及政府相关审批部门出具的关于杨树浦发电厂地块有关情况说明，上海电力股份有限公司将 02-1 地块的产权变更到被评估单位名下，被评估单位是 02-1 地块土地使用权受让人，被评估单位享有使用、开发、处置该地块的全部权益。

因杨树浦发电厂被列入上海市风貌保护街坊，按风貌保护要求规划需要进行适当调整，相应的商办、文化用途的土地使用权证正在办理过程中。根据委托人、被评估单位出具的情况说明，被评估单位将在后期办理相关手续取得房地产开发资质。

(三) 评估程序受到限制的情形；

未发现。

(四) 评估资料不完整的情形；

未发现。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

企业的办公用房（上海市杨浦区杨树浦路 2900 号）系向上海电力股份有限公司杨树浦发电厂租赁，租赁期从 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，经了解为其租金水平为市场化价格，该租赁房产不纳入评估范围。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；未发现。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

1. 定海街道 122 街坊 02-1 地块地上原有房屋建筑物尚未拆除，经与委托人及被评估单位管理人员沟通了解，被评估单位不承担地上建筑物的拆除费用。提请报告使用者注意。

2. 根据国有建设用地出让合同（沪杨规土【2014】出让合同第 12 号）的约定，合同项下建设项目需在 2015 年 12 月 31 日之前开工，在 2018 年 12 月 31 日之前竣工。由于上海市规土局将杨厂地块内 10 处工业遗产确定为保留保护对象，规划更新工作尚未确定，致使项目无法按期开工。上海电力股份有限公司已向上海市杨浦区规划和国土资源局申请延期开工文件，双方约定另行确定开竣工日期。提请报告使用者注意。

资产评估报告 (正文)

上海电力股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对上海电力股份有限公司拟对外作价出资行为涉及的上海杨电能源环境科技有限公司股东全部权益在 2018 年 10 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。

项目名称	上海电力股份有限公司拟对外作价出资所涉及的上海杨电能源环境科技有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1339 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称:上海电力股份有限公司(股票代码:600021) 统一社会信用代码:913100006311887755 企业类型:股份有限公司(台港澳与境内合资、上市) 注册地址:上海市黄浦区中山南路 268 号 法定代表人:王运丹 注册资本:213973.9257 万人民币 成立日期:1998 年 6 月 4 日 营业期限:1998 年 6 月 4 日至无固定期限 经营范围:电力的开发、建设、经营及管理;组织电力、热力生产、销售自产产品;电力企业内部电力人员技能培训;合同能源管理;电力工程施工总承包;机电安装工程施工总承包;机电安装工程施工总承包(待取得相关建筑业资质后开展经营业务);招投标代理;新能源与可再生能源项目开发及应用;煤炭经销;电力及相关业务的科技开发与咨询服务;整体煤气化联合循环发电项目的技术开发与技术服务;自有物业管理;电力及合同能源管理相关的设备、装置、检测仪器及零部件等商品的进出口和自有技术的出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外);承包境外工程和
--------	--

境内国际招标投标工程；对外派遣境外工程及境外电站运行管理及维护所需的劳务人员；仓储。【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】

委托人与被评估单位之间关系：
委托人系被评估单位全资股东。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

企业注册登记信息：

企业名称：上海杨电能源环境科技有限公司

统一社会信用代码：913101103231851343

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：上海市杨浦区杨树浦路 2800 号 180 幢

法定代表人：叶志坚

注册资本：人民币 8000.0000 万元整

成立日期：2014 年 11 月 27 日

营业期限：2014 年 11 月 27 日至 2034 年 11 月 26 日

经营范围：能源与环境技术领域的技术咨询、技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业历史沿革：

(1) 2014 年 11 月，公司成立

公司成立于 2014 年 11 月 27 日，由上海电力股份有限公司出资设立。

设立时上海杨电能源环境科技有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
上海电力股份有限公司	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

(2) 2017 年 2 月，公司增资

2017 年 2 月 7 日，根据《上海杨电能源环境科技有限公司股东决定》，上海电力股份有限公司同意上海杨电能源环境科技有限公司注册资

本由人民币 1,000.00 万元增加至人民币 8,000.00 万元，由其认缴该项增资额。新章程约定认缴注册资本人民币 8,000.00 万元应于公司成立之日起 5 年内缴足，即应于 2019 年 11 月 26 日前应缴足全部认缴出资。增资后上海杨电能源环境科技有限公司的股权结构如下：

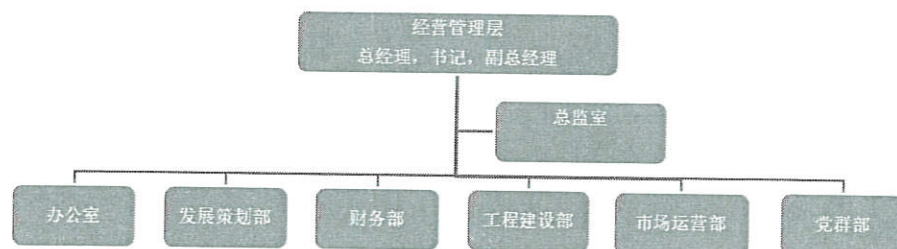
股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴/实缴比例(%)
上海电力股份有限公司	8,000.00	2,500.00	31.25
合计	8,000.00	2,500.00	31.25

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，上海杨电能源环境科技有限公司的股权结构不变。根据上海杨电能源环境科技有限公司章程约定，公司股东上海电力股份有限公司认缴的人民币 8,000.00 万元增资款应于 2019 年 11 月 26 日之前予以缴足。截至评估基准日，该笔认缴增资款已缴纳 4,700.00 万元，尚有 3,300.00 万未实际缴纳。

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，上海杨电能源环境科技有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴/实缴比例(%)
上海电力股份有限公司	8,000.00	4,700.00	58.75
合计	8,000.00	4,700.00	58.75

组织架构和经营管理结构：



企业经营概况：

上海杨电能源环境科技有限公司是国家电力投资集团有限公司上海电力股份有限公司子公司，坐落于上海市区东部，位于杨树浦路 2800 号，南濒黄浦江、北沿杨树浦路、东临复兴岛、西望杨浦大桥。

按照上海电力战略发展规划，企业于 2014 年 11 月 27 日成立，是杨树浦电厂后续开发项目实施主体之一的项目公司。企业组织机构按照集团公司对三级单位管理要求和“机构精简、管理高效、模式先进”的原则设置。

企业负责杨树浦电厂商办用地的地块建设开发和后续运营管理，同



时在有限授权投资范围内，开发与土地开发相关的现代服务业、新兴产业等项目，通过发挥优势和积极创新创业，形成产业化和规模化发展，为提升主业的经济效益作出贡献。主要经营范围为能源与环境技术领域内的技术咨询、技术服务。

根据委托人及被评估单位提供的情况说明，被评估单位将在后期办理相关手续，取得房地产开发资质。

被评估单位的主要资产为定海街道 122 街坊 02-1 地块，截至本次评估基准日，该地块的证载权利人为上海电力股份有限公司。根据上海电力股份有限公司《关于同意 02-1 地块受让人由上海电力股份有限公司变更为上海杨电能源环境科技有限公司的批复》，以及政府相关审批部门出具的关于杨树浦发电厂地块有关情况说明，上海电力股份有限公司将 02-1 地块的产权变更到被评估单位名下，被评估单位是 02-1 地块土地使用权受让人，被评估单位享有使用、开发、处置该地块的全部权益。

根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪杨规土【2014】出让合同第 12 号），定海街道 122 街坊 02-1 地块面积为 33891 平方米，土地用途为商业、文化、办公，容积率：4，商业占比大于或等于 10%、文化占比小余或等于 20%、办公占比大于或等于 70%。截至本次评估基准日，该地块地上已建有工业厂房、办公楼，地上建筑物尚未拆除。

企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
资产总额	1,022.20	1,549.34	2,761.55	64,373.42
负债总额	20.68	541.99	52.14	56,937.27
净资产	1,001.52	1,007.35	2,709.41	7,436.15

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-10月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	2.02	7.78	0.99	7.36
净利润	1.52	5.84	2.05	6.39

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-10月
经营活动产生的现金流量净额	1.57	0.24	4.28	6.44

投资活动产生的现金流量净额	-534.53	-778.55	-1,262.74	-907.60
筹资活动产生的现金流量净额	1,000.00	498.61	1,198.26	2,000.00
现金及现金等价物净增加额	467.04	-279.71	-60.20	1,098.83

上述数据，摘自于信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2015、2016、2017 年度审计报告（审计报告文号为“XYZH/2016BJA50303”、“XYZH/2017BJA50016”、“XYZH/2018BJA50090”）、本次专项审计报告（2018 年 1-10 月），专项审计报告文号为“XYZH/2018BJA50330”，审计报告均为无保留意见。

企业执行企业会计准则，增值税率为 6%、10%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

三、评估目的

根据《上海电力股份公司党委会决议》，上海电力股份有限公司拟以上海杨电能源环境科技有限公司 100%股权对外作价出资，本次评估目的是反映上海杨电能源环境科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为被评估单位的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 74,361,505.26 元。

评估基准日报表，总资产账面价值 643,734,169.67 元，负债合计 569,372,664.41 元，净资产 74,361,505.26 元。

截止日期：2018 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	12,553,743.85
货币资金	12,259,599.52
预付账款	294,144.33
非流动资产合计	631,180,425.82
固定资产净额	629,174.29
在建工程资产	33,497,955.54
无形资产净额	306,073.67
其他非流动资产	596,747,222.32
资产总计	643,734,169.67
流动负债合计	569,372,664.41
应付账款	110,138.82
应付职工薪酬	472,639.44
应交税费	165,740.63
其他应付款	568,624,145.52
负债总计	569,372,664.41
净资产	74,361,505.26

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一

致，且已经过信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，专项审计报告文号为“XYZH/2018BJA50330”，审计报告为无保留意见。

1. 该企业固定资产-设备包含机器设备及电子设备，总账面净值为629,174.29元。其中拥有机器设备6台(套)，账面净值167,082.09元，主要设备有：深信服防火墙、联想服务器以及不间断电源等。电子设备及其他设备53台(套)，账面净值462,092.20元，主要有：深度安全监测网关以及大批电脑、复印机、空调及保险箱等。经核实固定资产设备购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

2. 在建工程：主要为定海街道122街坊02-1地块的前期开发费用。

3. 其他非流动资产主要为定海街道122街坊02-1地块分摊的土地出让金、市政配套费及资金占用费596,046,404.99元。以及待抵扣增值税700,817.33元。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产无。

5. 企业申报的其他表外资产的类型、数量未申报。

6. 企业的办公用房(上海市杨浦区杨树浦路2900号)系向上海电力股份有限公司杨树浦发电厂租赁，租赁期从2018年1月1日至2018年12月31日，据了解为市场化价格，该租赁房产不纳入评估范围。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。



六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 《上海电力股份有限公司党委会决议》。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令 32 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权

- [2013]64号)；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
 14. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 财政部令第33号《企业会计准则》；
17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
4. 上海市基准地价更新成果（2013年）；
5. 中国城市地价动态监测网；
6. 信永中和会计师事务所有限公司审计报告；



7. 公司提供的部分合同、协议等;
8. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
10. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
12. 其他。

V. 权属依据

1. 国有资产产权登记证书;
2. 基准日股份持有证明;
3. 房地产权证;
4. 国有建设用地出让合同;
5. 投资合同、协议;
6. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 企业提供的资产评估申报表;
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
4. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等;
5. 企业与相关单位签订的订单合同;
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
8. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估单位经营情况较为稳定，开发方案基本确定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，以及被评估资产预期获利年限可以预测。故被评估单位也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估。

被评估单位今后的主要业务为房地产开发，由于待开发地块的唯一性形成房地产开发项目的非同质性，因而形成了企业自身的特殊性，市场上很难找到与其具有可比性的同类型公司的股权交易价值，因此不宜采用市场比较法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

固定资产

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。

对机器设备、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主



	要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。
在建工程-土建	在建工程-土建工程系开发项目的待摊基建支出及前期费用，评估人员抽查了部分原始发生凭证，确定账面值属实。本次将该科目与其他非流动资产中的杨电 02-1 地块土地使用权合并评估。
其他无形资产	评估人员抽查了部分原始发生凭证，核实有关摊销凭证并计算了摊销过程，确定账面值属实，根据市场询价结果，目前的账面值基本反映了其市场价值，故按照核实后账面值确定评估值。
其他非流动资产	对于土地使用权，按照目前已经签订的 1.0 版本的出让金合同及委托方相关说明，根据出让合同签署的控规指标采用成本法、假设开发法、收益法评估，最后以成本法结果作为评估结论。
负债	对于待抵扣增值税，本次按照核实后的账面值进行评估。 评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

IV. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

评估模型及公式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。
 股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值
 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r—所选取的折现率。

收益预测过程

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n —明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。由于土地可使用年限为 50 年，企业于 2014 年底拿地，本次预测期期间 n 选择为 46 年，截止到 2064 年 10 月。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为有限期。

g —未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，根据当地房地产市场状况， G 取 5%。

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。

折现率选取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

MRP 为市场风险溢价

ε 为公司特定风险调整系数



溢余及非经营
性资产负债

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。
6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关

当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保



事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。
5. 被评估单位取得杨浦发电厂 02-1 地块土地使用权，享有使用、开发、处置该地块的全部权益。
6. 基于待开发项目的后期安排，被评估单位可以达到房地产开发企业资质管理要求，评估人员假设被评估单位可以取得房地产开发资质。

（三）收益法假设：

1. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
2. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 2,151,000,032.44 元；其中：总资产账面值 643,734,169.67 元，评估值 2,720,372,696.85 元，增值额 2,076,638,527.18 元，增值率 322.59%；总负债账面值



569,372,664.41 元，评估值 569,372,664.41 元，无评估增减值；
净资产账面值 74,361,505.26 元，评估值 2,151,000,032.44 元，增
值额 2,076,638,527.18 元，增值率 2,792.63%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,255.37	1,255.37		
非流动资产	63,118.05	270,781.90	207,663.85	329.01
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	62.92	61.30	-1.62	-2.57
在建工程净额	3,349.80		-3,349.80	-100.00
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	30.61	30.61		
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	59,674.72	270,689.99	211,015.27	353.61
资产合计	64,373.42	272,037.27	207,663.85	322.59
流动负债	56,937.27	56,937.27	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	56,937.27	56,937.27	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	7,436.15	215,100.00	207,663.85	2,792.63

(金额单位：万元)

评估基准日：

2018年10月31日

增减值原因分析：

(1) 固定资产

固定资产账面净值 62.92 万元，评估净值为 61.30 万元，减值 1.62 万元。

经分析，本次评估减值的原因系近年来设备类产品更新较快，价格下滑幅度较大，故致使固定资产-设备类评估减值。

(2) 在建工程

在建工程账面净值 3,349.80 万元，评估净值为 0.00 万元，减值 3,349.80 万元。

系由于本次将该项估值合并至其他非流动资产序号 1 项予以评估，致使评估减值。

(3) 其他非流动资产

其他非流动资产账面净值 59,674.72 万元，评估净值为 270,689.99 万元，增值 211,015.27 万元。

经分析，本次评估增值的原因是：被评估单位的土地使用权原为上海电力股份有限公司自有的工业用地，通过采用存量补地价方式转性为商业办公用地，取得成本较低。该地块位于杨浦滨江发展带南段核心地区，按照上海市、杨浦区关于“高质量推进滨江开发”的部署要求，杨树浦发电厂地块将打造成为杨浦区滨江国际创新带的产业高地和标杆项目。基于上述原因，导致土地价格有较大幅度增长。评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 183,400.00 万元，比审计后账面净资产增值 175,963.85 万元，增值率 2366.33%。

II. 结论及分析

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 215,100.00 万元，增值额 207,663.85 万元，增值率 2,792.63%。

采用收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 183,400.00 万元。

二种评估方法的评估结果差异 31,700.00 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：被评估单位的核心资产为土地使用权及相关开发成本，本次采用假设开发法、收益法、成本法评估，最终以成本法结论作为评估结论。由于土地使用权的评估技术比较成熟，能够客观地反映基准日时点的市场价值。而在企业价值收益法评估过程中，需要考虑债务偿还、营运资金等因素，具有一定的不确定性。结合房地产行业的实际情况，资产基础法的结论更为可靠，从谨慎的角度考虑，本次评估采用资产基础法作为评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,151,000,032.44 元。大写：人民币贰拾壹亿伍仟壹佰万零叁拾贰元肆角肆分。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。



十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。
4. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估范围内的主要资产为定海街道 122 街坊 02-1 地块，截止本次评估基准日，该地块的证载权利人为上海电力股份有限公司。根据上海电力股份有限公司《关于同意 02-1 地块受让人由上海电力股份有限公司变更为上海杨电能源环境科技有限公司的批复》，以及政府相关审批部门出具的关于杨树浦发电厂地块有关情况说明，上海电力股份有限公司将 02-1 地块的产权变更到被评估单位名下，被评估单位是 02-1 地块土地使用权受让人，被评估单位享有使用、开发、处置该地块的全部权益。

因杨树浦发电厂被列入上海市风貌保护街坊，按风貌保护要求规划需要进行适当调整，相应的商办、文化用途的土地使用权证正在办理过程中。根据委托人、被评估单位出具的情况说明，被评估单位将在后期办理相关手续取得房地产开发资质。

(三) 评估程序受到限制的情形；

未发现。

(四) 评估资料不完整的情形；

未发现。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六)担保、租赁及其他或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

企业的办公用房(上海市杨浦区杨树浦路 2900 号)系向上海电力股份有限公司杨树浦发电厂租赁,租赁期从 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日,经了解为其租金水平为市场化价格,该租赁房产不纳入评估范围。

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;未发现。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

①定海街道 122 街坊 02-1 地块地上原有房屋建筑物尚未拆除,经与委托人及被评估单位管理人员沟通了解,被评估单位不承担地上建筑物的拆除费用。提请报告使用者注意。

②根据国有建设用地出让合同(沪杨规土【2014】出让合同第 12 号)的约定,合同项下建设项目需在 2015 年 12 月 31 日之前开工,在 2018 年 12 月 31 日之前竣工。由于上海市规土局将杨厂地块内 10 处工业遗产确定为保留保护对象,规划更新工作尚未确定,致使项目无法按期开工。上海电力股份有限公司已向上海市杨浦区规划和国土管理局申请延期开工文件,双方约定另行确定开竣工日期。提请报告使用者注意。

5. 除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下,评估结论将不成立且报告无效,不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务,以及按规定报送有关政府管理部门审查。

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. 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。

4. 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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

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

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 11 月 23 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师
Tel:021-52402166

武钢



Tel:021-52402166

张中华



其他主要评估人员

施江蕾

资产评估报告日

2018年11月23日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook