

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： 上海城投置地（集团）有限公司拟收购上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的上海新江湾城投资发展有限公司 36%股权行为涉及的上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2021】第 1118 号



上海东洲资产评估有限公司

2021年07月06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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

目录

项目名称	上海城投置地(集团)有限公司拟收购上海鼎盛股权投资合伙企业(有限合伙)持有的上海新江湾城投资发展有限公司 36%股权行为涉及的上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告	
报告编号	东洲评报字【2021】第 1118 号	
目录	.....	3
摘要	.....	4
正文	.....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	.....	7
(一) 委托人概况	.....	7
(二) 被评估单位概况	.....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	.....	12
(四) 其他资产评估报告使用人	.....	12
二、 评估目的	.....	12
三、 评估对象和评估范围	.....	12
四、 价值类型及其定义	.....	18
五、 评估基准日	.....	19
六、 评估依据	.....	19
(一) 经济行为依据	.....	19
(二) 法律法规依据	.....	19
(三) 评估准则依据	.....	21
(四) 资产权属依据	.....	21
(五) 评估取价依据	.....	22
(六) 其他参考资料	.....	22
(七) 引用其他机构出具的评估报告	.....	22
(八) 利用的其他专业报告	.....	22
七、 评估方法	.....	23
(一) 评估方法概述	.....	23
(二) 评估方法的选择	.....	23
(三) 资产基础法介绍	.....	24
八、 评估程序实施过程和情况	.....	30
九、 评估假设	.....	31
(一) 基本假设	.....	31
(二) 一般假设	.....	32
十、 评估结论	.....	33
1、 资产基础法评估结论	.....	33
2、 增减值原因分析:	.....	34
3、 关于评估结论的其他考虑因素	.....	35
4、 评估结论使用有效期	.....	35
十一、 特别事项说明	.....	35
十二、 评估报告使用限制说明	.....	38
十三、 评估报告日	.....	39

上海城投置地（集团）有限公司拟收购上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的上海新江湾城投资发展有限公司 36% 股权行为涉及的上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1118 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海城投置地（集团）有限公司

被评估单位：上海新江湾城投资发展有限公司

评估目的：股权收购（股权持有者上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）最终控制人均均为自然人）

经济行为：根据上海城投控股股份有限公司2021年第十五次总裁办公会议决议，上海城投置地（集团）有限公司拟收购上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的上海新江湾城投资发展有限公司36%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的总资产账面价值为 2,564,777,186.09 元，负债合计账面价值为 1,041,316,367.91 元，所有者权益账面价值 1,523,460,818.18 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021年04月30日

评估方法：采用资产基础法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币2,605,211,009.49元。

大写人民币：贰拾陆亿零伍佰贰拾壹万壹仟零玖元肆角玖分。

我们提示委托人：鉴于市场交易资料的局限性，本次评估结论未考虑因缺乏流动性的影响。本次评估对象是股东全部权益价值，不涉及部分股权的溢折价的考虑。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2022 年 04 月 29 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

1、公司开发的南地块二期由于土地性质为教育科研用地，未取得预售许可证，需按二手房进行销售。企业目前已实现销售5套房产，该5套房土增税是已按一手房预缴最后进行汇算清缴，基于上述因素，本次评估南地块二期系按一手房土增税汇算清缴政策进行土增税扣减，提请报告使用人注意该事项对评估值的影响。

2、企业开发的南地块二期项目目前工程结算尚未完成，企业委托的第三方的工程结算尚未定稿，企业已和工程监理单位对工程变更签证进行了初步核算，并按此估算了相关工程的预计结算金额，计提了暂估应付款，评估按此进行了相关测算，如期后实际工程结算有较大差异，则将影响评估结论，提请评估报告使用人注意。

3、本次评估对开发产品应承担的土地增值税的扣除系根据企业账面发生和预估的开发成本作为基数，未考虑企业开发成本中可能存在不符合土地增值税扣除相关规定而导致的差异对评估值的影响，如期后经过土增税汇算清缴经税务部门认可的开发成本与企业账面差异较大，则将对评估结果产生影响。

4、根据《上海市房地产登记证明》，上海新江湾城投资发展有限公司南地块二期房地产（对应的不动产权证：沪（2020）杨字不动产权第012709号）于评估基准日已经抵押。债权人为中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和上海浦东发展银行第一营业部，抵押担保债权金额为906,000,000.00元，基准日借款余额为535,114,804.25元，抵押到期日为2023年12月31日，本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响。

5、纳入评估范围的投资性房地产属于新江湾城B2-01地块二期项目一部分，2017年4月14日南地块二期取得《建设工程规划许可证》（沪杨建（2017）FA31011020174346号），许可证记载4#-7#楼为办公；2019年3月8日，根据上海市杨浦区规划和自然资源局《关于准予变更新江湾城B2-01地块二期项目建设工程设计方

案的决定》（沪杨规划资源许可变[2019]1号），南地块二期4#-7#楼用作租赁住房。根据《土地房屋权属调查报告书》（新江湾城B2-01地块二期项目），规划许可证中的4#-7#楼（报告书中的30-33幢）房屋类型为办公。根据不动产权证：沪（2020）杨字不动产权第012709号的记载，对应门牌号为国权北路1566弄41-43、46-48、57-59、65-67号地上部分用作租赁用房，且在租赁房政策不改变的情况下不得进行产权人的转移。

根据企业提供的情况说明，南地块4#-7#楼作为租赁住宅是企业自主申请后获批，后可申请不再作为租赁用房而作为办公出售。评估人员在企业的陪同下访谈了杨浦区房管局市场科科长王琼芬、规土局唐主任。市场科王科长明确表示，如果企业申请退租，在已作为租赁用房满3年的前提下，一般可获批退租。规土局唐主任明确表示，在明确不再作为租赁住房后，企业申请变更产证登记信息（附记信息）后，可变更权利人。

考虑到目前该等房屋已经与承租方签署了20年的租赁合同，本次评估假设租赁合同到期后（2040年6月30日）进行出售，评估结论是在该前提下得出的。提请报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

上海城投置地（集团）有限公司拟收购上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的上海新江湾城投资发展有限公司 36% 股权行为涉及的上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1118 号

正文

上海城投置地（集团）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，按照必要的评估程序，对上海城投置地(集团)有限公司拟收购上海新江湾城投资发展有限公司 36% 股权行为涉及的上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益于 2021 年 04 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海城投置地(集团)有限公司

统一社会信用代码：91310000630378833P

公司地址：上海市杨浦区国秀路 88 弄 42 号 303 室

法定代表人：陈晓波

注册资本：人民币 250000.000000 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：1996 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日

经营范围：工程技术咨询服务，房地产开发、经营，物业管理，工程、建设监理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

公司名称：上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“新江湾城投资公司”）

统一社会信用代码：91310110679328378W

公司地址：上海市杨浦区国浩路 701 号 301 室

法定代表人：张琛

注册资本：人民币 10000 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营期限：2008-08-26 至 2048-08-25

经营范围：一般项目：科技园开发建设，实业投资，房地产开发经营，物业管理；计算机软硬件、光机电一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让；会展服务；广告设计、制作，利用自有媒体发布广告；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

1、公司历史沿革及股东结构

（1）公司设立

上海新江湾城投资发展有限公司系由上海市城市建设投资开发总公司（上海城投（集团）有限公司的前身，以下简称“城投集团”）于 2008 年 8 月投资设立，注册资本及实收资本均为人民币 10000 万元，该等出资经上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（沪众会字（2008）第 3684 号）予以验证。

（2）第一次股权转让

2010 年 4 月，城投集团与上海城投控股股份有限公司（以下简称“城投控股”）签署股权置换协议，城投集团将持有的公司 100% 股权置换给城投控股，置换后公司成为城投控股的全资子公司。

（3）第二次股权转让

2012 年 1 月，城投控股将持有的公司 50% 股权分别转让给上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）36%、上海光控置业有限公司（后更名为上海城颐置业有限公司）10%、上海易居生源股权投资中心（有限合伙）2.27% 和上海易居生泉股权投资中心（有限合伙）1.73%。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例	出资方式
------	-----------	-----------	------	------



上海城投控股股份有限公司	5000	5000	50%	货币
上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）	3600	3600	36%	货币
上海光控置业有限公司	1000	1000	10%	货币
上海易居生源股权投资中心（有限合伙）	227	227	2.27%	货币
上海易居生泉股权投资中心（有限合伙）	173	173	1.73%	货币
合计	10000	10000	100%	--

（4）第三次股权转让

2017年7月，上海易居生源股权投资中心（有限合伙）和上海易居生泉股权投资中心（有限合伙）将其所持有的公司股权合计4%转让给上海韵筑投资有限公司。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例	出资方式
上海城投控股股份有限公司	5000	5000	50%	货币
上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）	3600	3600	36%	货币
上海光控置业有限公司	1000	1000	10%	货币
上海韵筑投资有限公司	400	400	4%	货币
合计	10000	10000	100%	--

注：2017年12月，城投控股全资子公司上海城投置地（集团）有限公司通过上海联合产权交易所摘牌上海光控置业有限公司100%股权，上海光控置业有限公司更名为上海城颐置业有限公司，城投控股直接和间接持有上海新江湾城投资发展有限公司60%股权。同时上海城投置地（集团）有限公司系上海新江湾城投资发展有限公司的建设管理方。

注：上海韵筑投资有限公司以2020年12月31日为基准日将其持有的公司4%股权协议转让给上海现代建筑设计（集团）有限公司，目前该行为已经取得了国资监管部门的备案许可。

2、公司概况

上海新江湾城投资发展有限公司系为开发新江湾城科技园项目（别称“湾谷科技园”）而成立的项目公司。

湾谷科技园项目位于新江湾城的西北部，分为南北两个地块，其中北块B1-01地块占地面积53969平方米，容积率为2.2；南块B2-01地块占地面积216449.00平方米，容积率2.5。两块土地的用地性质均为教育科研用地，地上建筑物房屋类型以研发办公为主，并配置相应的配套服务设施。

（1）南地块一期

首期开发建设的是南块 B2-01 地块一期项目（本次简称：“南地块一期”），占地面积 158933 平方米，正式开工日期为 2012 年 3 月 29 日，2013 年 6 月开始预售，2014 年 6 月 26 日完成竣工备案，2014 年 11 月取得《上海市房地产权证》（沪房地杨字（2014）第 021565 号）。

根据实测报告，总建筑面积为 545,064.62 平方米。地上建筑面积为 401,853.94 平方米，其中可售面积为 400,276.80 平方米（办公为 396,014.72 平方米，商业为 4,262.08 平方米）；地下建筑面积为 143,210.68 平方米，其中归属于 14 幢 1688 弄 61 号楼的地下室面积 1907.32 平方米、地下 1 层餐饮 7,806.01 平方米（未缴纳出让金）、地下车库面积 120,970.78 平方米（约 2988 个地下车库）、其余为变电站等附属用房。

根据企业提供的销控表，截止评估基准日，南地块一期地上办公已销售 388,536.16 平方米，未售办公面积为 7,478.56 平方米（为 14 幢 1688 弄 61 号楼整幢）；商业部分 4,262.08 平方米全部未售；地下车库已实现销售 428 个，未售 2560 个（其中 1 个车位保留自用），可售为 2559 个。

企业已于 2019 年对一期已售部分进行了土增税汇算清缴。

截止基准日，南地块一期未售部分明细如下：

	地上	地下	备注
办公（平方米）	7,478.56	1,907.32	14 幢 1688 弄 61 号楼整幢未售，目前 1 层约 1278 平方米作为湾谷党建中心配套服务用房，1 层剩余部分和 2 层租赁给上海创逸健身发展有限公司，3 层作为南地块 2 期城投宽庭样板房展示区，地下部分目前空置。
商业（平方米）	4,262.08	7,806.01	地下部分目前未缴纳出让金，作为园区配套食堂长期免租。
车库（个）		2,560.00	1 其中 1 个车位面积为 906.09 平方米，企业保留自用，可售为 2559 个，已于 2020 年 8 月委托给上海勇凯停车场建设管理有限公司经营，期限为 3 年。

（2）南地块二期

南块 B2-01 地块二期项目（本次简称：“南地块二期”），占地面积 57,516.00 平方米，于 2017 年 5 月 4 日取得施工许可证并开工建设，2020 年 4 月 21 日完成竣工验收备案，2020 年 7 月取得《不动产权证书》（沪（2020）杨字不动产权第 012709 号）。

根据实测报告，总建筑面积为 188,644.38 平方米。地上建筑面积为 136,384.01

平方米，其中可售面积为 88,303.70 平方米（办公为 86,675.55 平方米，商业-配套餐饮为 1,628.15 平方米），规划用作租赁用房面积为 47,191.88 平方米（在投资性房地产核算），不可售的垃圾房门卫等共计 888.43 平方米；地下建筑面积为 52,260.37 平方米，其中地下车库面积 46,701.65 平方米（约 956 个地下车库，可售车库 444 个，其余 512 个按规定归属于租赁用房）、其余为变电站等附属用房。

根据企业提供的资料，南地块二期 1543.46 平方米（对应的名义楼号 E8）和 4,353.26 平方米（对应的名义楼号 E4、E7、E10）已实现销售，已结转收入和成本。

南地块二期 1,239.06 平方米（对应的名义楼号 F2）和地下 20 个车位已签署销售合同，其中南地块二期 1,239.06 平方米（对应的名义楼号 F2）已经结转收入和成本，地下 20 个车位尚未结转收入和成本，已经预收款 200 万元。

南地块二期 604.58 平方米（对应的名义楼号 E12）已经签署意向合同，意向总金额为 3,140 万元，折合单价约 5.2 万元，于基准日收取了意向金 300 万元。同时附带销售 3 个车库，意向单价为 20 万元/个。

（3）北地块

北块 B1-01 地块项目（本次简称：“北地块”）占地面积 53969 平方米，容积率为 2.2，地上计容建筑面积 118731 平方米。目前尚未启动规划手续报批及设计工作。

3、公司人员

公司截止基准日无员工，项目建设及管理均由关联单位上海城投置地（集团）有限公司负责，上海新江湾城投资发展有限公司向其支付管理费用。

4、公司资产、负债及财务状况

（1）公司基准日前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：万元

项 目	2021 年 4 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	256,477.72	260,847.68	215,354.54
负债	104,131.64	100,035.52	56,893.88
股东权益	152,346.08	160,812.15	158,460.66
项 目	2021 年 1-4 月	2020 年度	2019 年度
营业收入	5,813.84	30,751.28	284.65
营业利润	1,598.62	3,126.49	10,771.70

净利润	1,533.93	2,351.49	8,060.92
-----	----------	----------	----------

上述数据，摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，审计报告为无保留意见。

上海新江湾城投资发展有限公司执行企业会计准则，主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按照销售收入计算销项税额并抵扣进项当期可抵扣进项税额后计缴	9%（二期）、5%（一期）
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房产租金收入	12%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与其母公司上海城投控股股份有限公司直接和间接持有被评估单位 60% 股权，系被评估单位开发项目的建设管理单位，本次拟收购被评估单位 36% 股权。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非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均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海城投控股股份有限公司2021年第十五次总裁办公会议决议，上海城投置地（集团）有限公司拟收购上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的上海新江湾城投资发展有限公司36%股权。本次评估目的是反映上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海城投置地（集团）有限公司收购上海新江湾城投资发展有限公司36%股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围



（一）评估对象

被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的总资产账面价值为2,564,777,186.09元，其中流动资产为1,892,574,305.78元，非流动资产为672,202,880.31元，其中投资性房地产为556,197,012.69元，固定资产1,801.50元，递延所得税资产为116,004,066.12元；负债合计账面价值为1,041,316,367.91元，所有者权益账面价值1,523,460,818.18元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海新江湾城投资发展有限公司于评估基准日2021年04月30日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。资产负债概况具体如下：

截止日期：2021年04月30日

序号	科目名称	账面价值（元）
1	一、流动资产合计	1,892,574,305.78
2	货币资金	232,107,809.03
3	交易性金融资产	
4	应收票据净额	
5	应收账款净额	34,260,098.27
6	预付账款净额	
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款净额	6,872,623.05
10	存货净额	1,562,704,855.05
11	一年内到期的非流动资产	
12	其他流动资产	56,628,920.38
13	二、非流动资产合计	672,202,880.31
14	可供出售金融资产净额	
15	持有至到期投资净额	
16	长期应收款净额	
17	长期股权投资净额	
18	投资性房地产净额	556,197,012.69
19	固定资产净额	1,801.50
20	在建工程净额	
21	工程物资净额	



序号	科目名称	账面价值(元)
22	固定资产清理	
23	生产性生物资产净额	
24	油气资产净额	
25	无形资产净额	
26	开发支出	
27	商誉净额	
28	长期待摊费用	
29	递延所得税资产	116,004,066.12
30	其他非流动资产	
31	三、资产总计	2,564,777,186.09
32	四、流动负债合计	606,201,563.66
33	短期借款	
34	交易性金融负债	
35	应付票据	
36	应付账款	426,291,121.28
37	合同负债	4,587,155.96
38	应付职工薪酬	
39	应交税费	64,858,363.48
40	应付利息	
41	应付股利(应付利润)	
42	其他应付款	10,052,078.90
43	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00
44	其他流动负债	412,844.04
45	五、非流动负债合计	435,114,804.25
46	长期借款	435,114,804.25
47	应付债券	
48	长期应付款	
49	专项应付款	
50	预计负债	
51	递延所得税负债	
52	其他非流动负债	
53	六、负债总计	1,041,316,367.91
54	七、净资产	1,523,460,818.18

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为存货-开发产品和开发成本、投资性房地产，主要资产情况如下：

1、存货-开发产品

存货-开发产品账面值为 1,295,667,546.19 元，其中南地块一期为 361,502,766.63 元，南地块二期为 934,164,779.56 元。

(1) 南地块一期

首期开发建设的是南块 B2-01 地块一期项目，占地面积 158933 平方米，正式开工日期为 2012 年 3 月 29 日，2013 年 6 月开始预售，2014 年 6 月 26 日完成竣工备案，2014 年 11 月取得《上海市房地产权证》（沪房地杨字（2014）第 021565 号）。

根据实测报告，总建筑面积为 545,064.62 平方米。地上建筑面积为 401,853.94 平方米，其中可售面积为 400,276.80 平方米（办公为 396,014.72 平方米，商业为 4,262.08 平方米）；地下建筑面积为 143,210.68 平方米，其中归属于 14 幢 1688 弄 61 号楼的地下室面积 1907.32 平方米、地下 1 层餐饮 7,806.01 平方米（未缴纳出让金）、地下车库面积 120,970.78 平方米（约 2988 个地下车库）、其余为变电站等附属用房。

根据企业提供的销控表，截止评估基准日，南地块一期地上办公已销售 388,536.16 平方米，未售办公面积为 7,478.56 平方米（为 14 幢 1688 弄 61 号楼整幢）；商业部分 4,262.08 平方米全部未售；地下车库已实现销售 428 个，未售 2560 个（其中 1 个车位保留自用），可售为 2559 个。

企业已于 2019 年对一期已售部分进行了土增税汇算清缴。

截止基准日，南地块一期未售部分明细如下：

	地上	地下	备注
办公（平方米）	7,478.56	1,907.32	14 幢 1688 弄 61 号楼整幢未售，目前 1 层约 1278 平方米作为湾谷党建中心配套服务用房，1 层剩余部分和 2 层租赁给上海创逸健身发展有限公司，3 层作为南地块 2 期城投宽庭样板房展示区，地下部分目前空置。
商业（平方米）	4,262.08	7,806.01	地下部分目前未缴纳出让金，作为园区配套食堂长期免租。
车库（个）		2,560.00	1 其中 1 个车位面积为 906.09 平方米，企业保留自用，可售为 2559 个，已于 2020 年 8 月委托给上海勇凯停车场建设管理有限公司经营，期限为 3 年。

（2）南地块二期

南块 B2-01 地块二期项目（本次简称：“南地块二期”），占地面积 57,516.00 平方米，于 2017 年 5 月 4 日取得施工许可证并开工建设，2020 年 4 月 21 日完成竣工验收备案，2020 年 7 月取得《不动产权证书》（沪（2020）杨字不动产权第 012709 号）。

根据实测报告，总建筑面积为 188,644.38 平方米。地上建筑面积为 136,384.01 平方米，其中可售面积为 88,303.70 平方米（办公为 86,675.55 平方米，商业-配套餐

饮为 1,628.15 平方米),规划用作租赁用房面积为 47,191.88 平方米(在投资性房地产核算),不可售的垃圾房门卫等共计 888.43 平方米;地下建筑面积为 52,260.37 平方米,其中地下车库面积 46,701.65 平方米(约 956 个地下车库,可售车库 444 个,其余 512 个按规定归属于租赁用房)、其余为变电站等附属用房。

根据企业提供的资料,以下房产已实现销售:

名义楼号(施工号)	建筑物名称(实测报告)	使用性质	层数	用途	地上建筑面积
E4 (11#)	37幢 1566弄 37号	办公	1-4层	办公	1,449.11
E7 (14#)	40幢 1566弄 25号	办公	1-2层	办公	1,543.46
E8 (15#)	41幢 1566弄 21号	办公	1-2层	办公	1,543.46
E10 (18#)	44幢 1566弄 17号	办公	1-2层	办公	1,360.69
F2 (20#)	46幢 1566弄 4号	办公	1-3层	办公	1,239.06
	合 计				7,135.78

地下 20 个车位尚未结转收入和成本,已经预收款 200 万元。

南地块二期 604.58 平方米,对应的名义楼号 E12(47 幢 1566 弄 8 号)已经签署意向合同,意向总金额为 3,140 万元,折合单价约 5.2 万元,于基准日收取了意向金 300 万元。同时附带销售 3 个车库,意向单价为 20 万元/个。

序号	名称	账面原始成本(元)	已结转成本(元)	账面值(元)
一	土地成本	193,436,161.03		
1	其中:土地出让金	185,989,577.88		
2	契税	3,915,881.17		
3	土地使用税等其他	3,530,701.99		
二	前期费用	30,526,655.26		
三	建安成本	673,760,708.45		
四	基础设施费	43,332,150.83		
五	资金成本	9,914,129.30		
六	开发间接费	61,417,574.63		
七	合 计	1,012,387,379.50	78,222,599.94	934,164,779.56

2、存货-开发成本

存货-开发成本账面值为 267,037,308.86 元,未尚未开发的北地块。

北块 B1-01 地块项目(本次简称:“北地块”)占地面积 53969 平方米,容积率为 2.2,地上计容建筑面积 118731 平方米。目前尚未启动规划手续报批及设计工作。

序号	名称	账面价值(元)
一	土地成本	266,376,853.86
	其中:土地出让金	257,430,000.00
	契税	5,406,000.00



序号	名称	账面价值(元)
	土地使用金	3,540,853.86
二	建安成本	
三	前期费用	660,455.00
四	开发间接费	
	合计	267,037,308.86

3、投资性房地产

投资性房地产为南地块二期租赁房产-城投宽庭，企业由开发产品转入投资性房地产，并按成本法核算，账面原值为 570,268,574.94 元，账面净值为 556,197,012.69 元。

投资性房地产包括 4 幢 18 层建筑和地下 512 个车库，地上总建筑面积为 47,755.37 平方米，1 层为配套用房，实际可出租为 2-18 层，面积合计为 45,869.61 平方米，租金费结算的面积为 47,191.88 平方米（包括一层服务配套设施）。

2020 年 1 月，上海城投置业经营管理有限公司与上海新江湾城投资发展有限公司签订《上海市房屋租赁合同》，合同约定：城投宽庭全部租赁房产均由上海城投置地（集团）有限公司承租管理并对外出租，交房状态为毛坯，租赁期限为 20 年，自 2020 年 7 月 1 日至 2040 年 6 月 30 日，租金 1.4 元/平方米·天，前三年房租不变，自第四年起每三年租金增长 7%，免租期自起租日起共计 6 个月，平摊到前三年租期中，即前三年每年免租 2 个月。

4、权属状况：

委估项目均已取得权证，证载权利人均均为上海新江湾城投资发展有限公司。

南地块一期：已取得《上海市房地产权证》（沪房地杨字[2014]第 021565 号），土地取得方式出让，土地用途教育科研，土地面积 216449 平方米（南地块一期二期土地总面积），建筑面积 402184.12 平方米（大产证面积），土地使用期限自 2008 年 11 月 3 日至 2058 年 11 月 2 日。

南地块二期：已取得《不动产权证书》（沪[2020]杨字不动产权第 012709 号），土地取得方式出让，土地用途教育科研，土地面积 216449.4 平方米（南地块一期二期土地总面积），建筑面积 138183.84 平方米（大产证面积,包括投资性房地产），土地使用期限自 2008 年 11 月 3 日至 2058 年 11 月 2 日。

北地块：已取得《上海市房地产权证》（沪房地杨字[2008]第 023883 号），土地

取得方式出让，土地用途教育科研，土地面积 53969 平方米，土地使用期限自 2008 年 11 月 3 日至 2058 年 11 月 2 日。

根据上海市不动产登记簿登记的信息，南地块二期房地产（对应的不动产权证：沪（2020）杨字不动产权第 012709 号）于评估基准日已经抵押。债权人为中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和上海浦东发展银行第一营业部，抵押担保债权金额为 906,000,000.00 元，基准日借款余额为 535,114,804.25 元，抵押到期日为 2023 年 12 月 31 日。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）对外租赁情况

无。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 04 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1、上海城投控股股份有限公司 2021 年第十五次总裁办公会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26号第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

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

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议

决定修改通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第691号);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

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

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

10. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订);

12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

17. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号);

18. 《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);

19. 《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);

20. 《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);

21. 《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号)

22. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；
23. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）；
24. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）；
25. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（三）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（四）资产权属依据

1. 《上海市房地产权证》；
2. 土地出让合同；

3. 重要资产购置合同或记账凭证;
4. 其他资产权属证明资料。

(五) 评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率 (LPR) ;
2. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
3. 被评估单位管理层提供的项目开发成本预算指标;
4. 上海市规划与自然资源局网站公布的近期土地成交结果;
5. 中国城市地价动态监测网;
6. 万得证券投资分析系统A股上市公司的有关资料;
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
4. 其他参考资料。

(七) 引用其他机构出具的评估报告

无。

(八) 利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

- 1、众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(众会字(2021)第06706号)。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》规定“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

本次评估目的是为企业股权收购提供价值参考依据。

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。故可采用资产基础法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，采用收益法的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的

关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。考虑到被评估单位为房地产开发项目公司，目前只持有上海新江湾城湾谷科技园地块，目前南地块一期开发完成并已销售完成土增税汇算清缴，二期目前已开发完成正在销售，三期（北地块）尚未启动设计及规划审批。项目开发完成并出售后，虽然公司二期有四幢租赁房产，考虑到投资性房地产已采用收益法进行评估，故本次评估不再进行整体收益法评估。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内房地产开发企业上市公司虽然较多，但上市主体均为从事房地产开发的管理公司，无单一的项目开发公司上市，故不适用上市公司比较法；对于交易案例比较法，由于房地产开发项目公司受持有的存量土地及开发项目的特殊性影响较大，不同的项目公司之间可比性较差，故也不适用交易案例比较法。综上所述，本次评估不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金为银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项

在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、

欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项、预交的营业税及附加、历史年度营业税金及附加差异，本次对于待抵扣的增值税进项按核实后的账面值确认评估值，对于北地块当初计划销售对应的预收款 10000 万元预交的营业税金及附加，由于北地块销售已经终止，预收款 10000 万元已经退回，对应的预交营业税金及附加需要向税务部门申请退税，故本次按预收款 10000 万元对应的预交营业税及附加税确认评估值，对于历史年度缴纳的营业税及附加与结转差异，本次评估为零。

4. 存货-开发产品

房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价法等几种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价，假设开发法适用于规划建设条件明确，售价信息容易收集，基准地价法适用于基准地价的估价时点较近，且有完整的基准地价体系。

评估人员通过对估价对象的特点和实际状况的了解，并分析了所掌握的项目有关资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知分别对不同的项目采取不同的评估方法。

根据清查，存货-开发产品涉及 1 个开发项目的一期和二期。

对于一期，根据企业提供的销控表，截止评估基准日，南地块一期地上办公已销售 388,536.16 平方米，未售办公面积为 7,478.56 平方米（为 14 幢 1688 弄 61 号楼整幢）；商业部分 4,262.08 平方米全部未售；地下车库已实现销售 428 个，未售 2560 个（其中 1 个车位保留自用），可售为 2559 个。企业已于 2019 年对一期已售部分进行了土增税汇算清缴。

对于二期，2020 年 4 月 21 日完成竣工验收备案，2020 年 7 月取得《不动产权证书》（沪（2020）杨字不动产权第 012709 号）。根据实测报告，可售面积为 88,303.70 平方米（办公为 86,675.55 平方米，商业-配套餐饮为 1,628.15 平方米），可售车库 444

个。根据企业提供的资料，南地块二期 1543.46 平方米（对应的名义楼号 E8）和 4,353.26 平方米（对应的名义楼号 E4、E7、E10）已实现销售，已结转收入和成本。

南地块二期 1,239.06 平方米（对应的名义楼号 F2）和地下 20 个车位已签署销售合同，其中南地块二期 1,239.06 平方米（对应的名义楼号 F2）已经结转收入和成本，地下 20 个车位尚未结转收入和成本，已经预收款 200 万元。

南地块二期 604.58 平方米（对应的名义楼号 E12）已经签署意向合同，意向总金额为 3,140 万元，折合单价约 5.2 万元，于基准日收取了意向金 300 万元。同时附带销售 3 个车库，意向单价为 20 万元/个。

基于上述项目情况，本次评估采用收益法和市场比较法（扣除相关销售税费）进行评估，其中一期分别收益法和市场比较法（扣除相关销售税费），二期采用市场比较法（扣除相关销售税费）。

（1）市场比较法：

市场比较法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：房地产市场价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

在采用市场比较法求取房地产市场价值后，扣除房地产销售过程中涉及的销售费用、附加税、土地增值税、所得税以及一定的销售利润确认评估值

评估值 = 房地产市场价值 - 销售费用 - 税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 一定比例的销售利润

（2）收益法：

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

F_i —未来收益期的预期年收益额。

上式中 F_i = 租赁收入—年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1—空置率及租金损失率）后获得，包括年租金收入和年押金利息收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、所得税等。

5. 存货-开发成本

房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价法几种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价，假设开发法适用于规划建设条件明确，售价信息容易收集，基准地价法适用于基准地价的估价时点较近，且有完整的基准地价体系。

评估人员通过对估价对象的特点和实际状况的了解，并分析了所掌握的项目有关资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知分别对不同的项目采取不同的评估方法。

根据清查，存货-开发成本为一块尚未开发的土地使用权，企业目前尚未启动设计及规划报批，开发方案及成本预算尚未确定，账面仅为土地取得成本和少量的前期费用。

基于上述项目情况，本次评估采用成本法（即房地分估方法）。

对于土地使用权价值，按市场比较法和基准地价系数修正法评估；其他已经发生的少量前期费用根据重置成本的方法进行公允价值重估，最后和土地评估值累加并扣除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出房地产项目的评估值。

评估值 = 土地使用权评估值 + 前期费用评估值 - 土地增值税 - 所得税 - 附加税

（1）土地使用权的市场比较法

由于近年来项目周边相似土地的成交案例较多，有活跃的公开市场，因此土地适合市场比较法评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

即 $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：

V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

(2) 土地使用权的基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，选取在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下的基准地价，对照修正系数表，通过交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等因素调整，进而求取待估宗地在评估基准日市场价格的方法。

其公式可表达为：

土地价格 $V = Vlb \times (1 + Ra) \times Rd \times Ry \times Rb$

式中：Vlb：评估对象所在级别区域基准地价；

Ra：地块因数修正系数和；

Rd：期日修正系数；

Ry：年期修正系数；

Rb：容积率修正系数

(3) 该地块发生的前期费用，是基准日合理的成本，由于金额较小，仅为 66.05 万元，故本次不计算开发利润和资金成本，直接按账面值确定评估值。

6. 投资性房地产

投资性房地产系企业开发的南地块二期租赁房产部分转入，根据上海市杨浦区规划和自然资源局《关于准予变更新江湾城 B2-01 地块二期项目建设工程设计方案的决定》（沪杨规划资源许可变[2019]1 号），南地块二期 4#-7#楼用作租赁住房。

2020 年 1 月，上海城投置业经营管理有限公司与上海新江湾城投资发展有限公司签订《上海市房屋租赁合同》，合同约定：城投宽庭全部租赁房产均由上海城投置地（集团）有限公司承租管理并对外出租，交房状态为毛坯，租赁期限为 20 年，自 2020 年 7 月 1 日至 2040 年 6 月 30 日。

本次评估考虑到投资性房地产对应的土地并没有自持要求且不是租赁用房土地，目前作为租赁住房是企业自主申请后获批，后可申请不再作为租赁用房而作为办公出售，故对于投资性房地产在租赁期内采用收益法，租赁期结束后假设出售测算售价扣减销售税费及净利润后折现至基准日。

收益法及市场法公式详见存货-开发产品。

7. 固定资产-设备评估

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。对部分市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用二手设备市场价格评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

纳入评估范围的设备均为电子设备，主要为电脑、复印机、打印机等，该等设备不需要安装调试，且为现货销售，故不需要计算资金成本，故：

重置全价=购置价-增值税

=购置价/（1+增值税税率 13%）

成新率采用年限成新率，即：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

8. 递延所得税资产的评估

主要为可弥补亏损、预提土增税和预收款预计利润等产生的递延所得税资产，

考虑到企业二期已经建完并开始销售，其二期可销售部分利润能覆盖掉历史年度的亏损，故本次评估按核实后的账面值确认评估值；对于预提土增税和预售款预计利润对应的递延所得税资产结合存货评估相关处理，按核实后的账面值确认评估值。同时确认其他流动资产和应收账款评估减值产生的递延所得税资产。

9. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。
2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2021年6月上旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：
 - （1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；
 - （2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；
 - （3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；
 - （4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这

些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(8) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何

种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

6.企业南地块一期剩余可售但未售地下车位数量为 2559 个，本次评估结合车库数量及市场情况，管理层预计其中的 20%能够实现销售，剩余 80%预计实现销售有



难度，本次评估假设期后实际销售情况与管理层预计差异不大。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

1、资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，于评估基准日，被评估单位股东权益账面值 152,346.08 万元，评估值 260,521.10 万元，评估增值 108,175.02 万元，增值率 71.01%。

其中：总资产账面值 256,477.72 万元，评估值 364,652.74 万元，评估增值 108,175.02 万元，增值率 42.18%。负债账面值 104,131.64 万元，评估值 104,131.64 万元，无评估增减值。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年04月30日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	189,257.43	299,684.31	110,426.88	58.35
2	非流动资产	67,220.29	64,968.43	-2,251.86	-3.35
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	55,619.70	53,190.08	-2,429.62	-4.37
10	固定资产	0.18	0.26	0.08	44.44
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	11,600.41	11,778.09	177.69	1.53
20	其他非流动资产				
21	资产总计	256,477.72	364,652.74	108,175.02	42.18
22	流动负债	60,620.16	60,620.16		
23	非流动负债	43,511.48	43,511.48		
24	负债总计	104,131.64	104,131.64		
25	所有者权益	152,346.08	260,521.10	108,175.02	71.01

2、增减值原因分析：

(1) 存货-开发产品及开发成本账面值合计为 156,270.49 万元，评估值合计 267,408.11 万元，评估增值 111,137.62 万元，增值的主要原因：对于开发产品，企业账面反映的是土地的拿地成本和开发建设成本，而评估值是采用市场销售价扣减相关销售税费，包含了可实现的开发利润；开发成本系企业尚未开发的一块土地使用权，由于拿地时间较早，为 2008 年，拿地成本较低，而从 2008 年到基准日十余年间，上海的房地产市场发生了较大幅度上涨，故导致增值。

(2) 应收账款账面值 3,426.01 万元，评估值 2,715.26 万元，评估减值 710.75 万元，减值主要原因：企业按直线法核算，本次评估考虑到应收租金中部分款项并非基准日的应收权利，按实际可收租金确认应收款所致。

(3) 投资性房地产账面值 55,619.70 万元，评估值 53,190.08 万元，评估减值 2,429.62 万元，减值的主要原因：企业投资性房地产系自己开发的南地块二期租赁用房部分转入，账面反映的是土地的拿地成本和开发建设成本，而上海的房地产租赁市场租金相对较低，出现成本收益倒挂，对于租赁用房在租赁期内（至 2040 年 6 月 30 日）采用收益法评估导致减值。

(4) 固定资产账面值 0.18 万元，评估值 0.26 万元，评估增值 0.08 万元，评估增值的主要原因：主要系企业折旧年限与经济使用年限的差异导致。

(5) 递延所得税资产账面值 11,600.41 万元，评估值 11,778.09 万元，评估增值 177.69 万元，评估增值的主要原因：主要系确认了其他流动资产和应收账款评估减值产生的递延所得税所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

3、关于评估结论的其他考虑因素

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估结论未考虑因缺乏流动性的影响。本次评估对象是股东全部权益价值，不涉及部分股权的溢折价的考虑。

4、评估结论使用有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论使用有效期自评估基准日2021年04月30日至2022年04月29日。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（众会字(2021)第06706号）；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：众会字(2021)第06706号。该审计报告的意见

见为：“我们审计了上海新江湾城投资发展有限公司的财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年4月30日的资产负债表，2019年度、2020年度、2021年1-4月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2019年12月31日、2020年12月31日、2021年4月30日的财务状况以及2019年度、2020年度、2021年1-4月的经营成果和现金流量。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）抵押担保、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：

根据《上海市房地产登记证明》，上海新江湾城投资发展有限公司南地块二期房地产（对应的不动产权证：沪（2020）杨字不动产权第012709号）于评估基准日已经抵押。债权人为中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和上海浦东发展银行第一营业部，抵押担保债权金额为906,000,000.00元，基准日借款余额为535,114,804.25元，抵押到期日为2023年12月31日，本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响。

（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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的

瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3、公司开发的南地块二期由于土地性质为教育科研用地，未取得预售许可证，需按二手房进行销售。企业目前已实现销售5套房产，该5套房土增税是已按一手房预缴最后进行汇算清缴，本次评估据此南地块二期系按一手房土增税汇算清缴政策进行土增税扣减，提请报告使用人注意该事项对评估值的影响。

4、企业开发的南地块二期项目目前工程结算尚未完成，企业委托的第三方的工程结算尚未定稿，企业已和工程监理单位对工程变更签证进行了初步核算，并按此估算了相关工程的预计结算金额，计提了暂估应付款，评估按此进行了相关测算，如期后实际工程结算有较大差异，则将影响评估结论，提请评估报告使用人注意。

5、本次评估对开发产品应承担的土地增值税的扣除系根据企业账面发生和预估的开发成本作为基数，未考虑企业开发成本中可能存在不符合土地增值税扣除相关规定而导致的差异对评估值的影响，如期后经过土增税汇算清缴经税务部门认可的开发成本与企业账面差异较大，则将对评估结果产生影响。

6、纳入评估范围的投资性房地产属于新江湾城B2-01地块二期项目一部分，2017年4月14日南地块二期取得《建设工程规划许可证》（沪杨建（2017）FA31011020174346号），许可证记载4#-7#楼为办公；2019年3月8日，根据上海市杨浦区规划和自然资源局《关于准予变更新江湾城B2-01地块二期项目建设工程设计方案的决定》（沪杨规划资源许可变[2019]1号），南地块二期4#-7#楼用作租赁住房。根据《土地房屋权属调查报告书》（新江湾城B2-01地块二期项目），规划许可证中

的4#-7#楼（报告书中的30-33幢）房屋类型为办公。根据不动产权证：沪（2020）杨字不动产权第012709号的记载，对应门牌号为国权北路1566弄41-43、46-48、57-59、65-67号地上部分用作租赁用房，且在租赁房政策不改变的情况下不得进行产权人的转移。

根据企业提供的情况说明，南地块4#-7#楼作为租赁住宅是企业自主申请后获批，后可申请不再作为租赁用房而作为办公出售。评估人员在企业的陪同下访谈了杨浦区房管局市场科科长王琼芬、规土局唐主任。市场科王科长明确表示，如果企业申请退租，在已作为租赁用房满3年的前提下，一般可获批退租。规土局唐主任明确表示，在明确不再作为租赁住房后，企业申请变更产证登记信息（附记信息）后，可变更权利人。

考虑到目前该等房屋已经与承租方签署了20年的租赁合同，本次评估假设租赁合同到期后（2040年6月30日）进行出售，评估结论是在该前提下得出的。提请报告使用者注意。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

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

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产评估报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年07月06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

杨洁



Tel:021-52402166

董芝延



资产评估报告日

2021年07月06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