

上海东洲资产评估有限公司

对上海证券交易所

《关于对上海临港控股股份有限公司发行股份
及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交
易预案信息披露的问询函》的回复

二〇一八年十月

上海证券交易所:

上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）现就《关于对上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2018】2522号）提及的需评估师核实的相关事项进行了核查，并发表本专项核查意见。

反馈问题 5：预案披露，标的公司存在部分划拨土地。请公司结合划拨土地性质、能否转让、转让是否需要补交出让金等情况，补充披露上述地块的评估情况。请财务顾问和评估师发表意见。

【回复】：

（1）标的资产持有划拨土地及评估情况

截至本回复出具日，标的公司房地产项目中纳入评估范围的划拨用地概况及评估情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况		
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积 (m ²)	证载建筑面积 (m ²)	持有产权面积 (m ²)	房屋类型
1	沪房地徐字(1999)第006574号	合资公司	东兰路111弄1-19号、119号、121弄1号、151弄20号	闵行区梅陇镇9坊3丘	划拨	住宅	13,338.50	19,380.28	1,762.09	新工房
2	沪房地徐字(1999)第000407号	合资公司	古美路491弄	梅陇街道9街坊3丘	划拨	住宅	11,793.60	16,736.95	523.21	新工房
3	沪房地市字(2002)第001603号	合资公司	虹梅路1688号	徐汇区虹梅路街道268街坊2丘	划拨	市政公用设施	6,082.00	886.82	886.82	公共设施用房
4	沪房地徐字(2012)第016597号	合资公司、中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	宜山路888号	徐汇区虹梅街道259街坊7丘	划拨	综合	4,975.00	1,552.20	698.49	其他
5	沪房地徐字(2013)第007677号	高科技园公司	钦州北路1018弄1号、3号、5号、17号、20号、22号、30号、32号、37号、44号	徐汇区虹梅街道243街坊2丘	划拨	住宅	46,398.00	2,137.74	525.84	公寓

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况		
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积 (m ²)	证载建筑面积 (m ²)	持有产权面积 (m ²)	房屋类型
6	沪房地徐字(2003)第024224号	高科技园公司	钦州北路1018弄51-65号	徐汇区虹梅街道243街坊2丘	划拨	住宅	46,398.00	15,708.51	382.25	公寓
7	沪房地市字(2002)第008462号	高科技园公司	钦州北路986-1016号(双)	徐汇区虹梅街道243街坊2丘	划拨	住宅	46,398.00	2,262.24	1129.57	店铺
8	沪房地徐字(2004)第045033号	高科技园公司	苍梧路468弄1-29号、钦江路28弄1-17号	徐汇区虹梅街道244街坊4丘	划拨	住宅	48,875.00	80,371.70	51.92	公寓
9									802.76	商场
10									9,275.87	其他

对于上述划拨土地及房产，存在如下几种不同情形：

第1项、第2项、第5项、第6项、第8项系划拨土地及附着其上的住宅用房，相关房产为园区配套动迁安置房。根据《关于内销商品住房各类归并的若干规定》、《上海市房屋土地管理局关于内销商品住房各类归并若干规定的实施意见》及《关于同意上海漕河泾开发区西区发展有限公司建设非商品住宅用地直接归并为商品住宅用地的通知》，该等划拨土地上的住房已归并为内销商品住房，可直接对外销售并办理过户、取得房地产权证，无需缴纳土地出让金。在评估时按市场法确定其销售价格并扣减后续销售税费后确定估值，无需考虑相应土地出让金。

就其他项资产，该述房产均无法转让，若能转让需缴纳土地出让金。其中，第3项系划拨土地及其上公共设施用房，土地用途为市政公有设施，属于《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）规定的城市基础设施用地，本次评估系根据收益法确定该资产价值，未考虑相应土地出让金；第4项系新银大厦之地下车库，其中合资公司持有45%，中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行持有55%，截至目前双方未就补缴土地出让金达成一致意见，故土地来源目前仍为划拨，本次在评估时按照其实际用途采用收益法确定估值，已考虑扣除应补缴的土地出让金；第7项、第9项系欣嘉苑住宅之配套店铺或商场，在评估时按照其实际用途采用收益法确定估值，并扣除应补缴的土地出让金；第10项系欣嘉苑住宅之地下车库及配套用房，在评估时按市场法确定地下车库的销售价格并扣减后续销售税费后确定估值，已考虑扣除应补缴的土地出让金，配套用房主要为小区地下室配套用房和会所，均属于业主共有，本次不对其进行估值。

针对上述划拨土地，漕总公司已出具承诺，若因该述资产中存在的房产、土地相关问题（包括但不限于部分房产土地性质为划拨）导致相关房地产无法正常租售、需缴纳出让金等额外费用或房地产权证所载建筑面积与评估取值存在差异等情形，漕总公司将补偿上海临港因此而遭受的相应经济损失。

(2) 中介机构核查意见

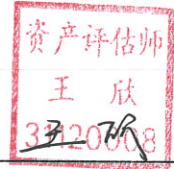
经核查，评估师认为：本次评估充分考虑了上述划拨土地的性质以及现状，采用合理的方法确定了上述房地产的评估结论，并对其中需要补交土地出让金的地块考虑扣除了土地出让金的影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司对上海证券交易所〈关于对上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函〉（上证公函【2018】2522号）之反馈意见回复》之签字盖章页）

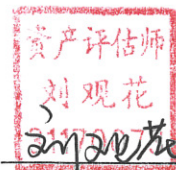


签字资产评估师：



王欣

签字资产评估师：



刘观花

中国·上海

2018 年 10 月 9 日