

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

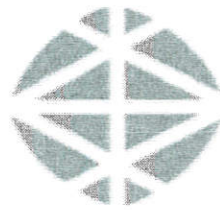
资产评估报告

(评估报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发
展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 1003 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 12 月 04 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	上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展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 1003 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	8
三、 评估目的	12
四、 评估对象和评估范围	12
五、 价值类型及其定义	15
六、 评估基准日	15
七、 评估依据	15
I. 经济行为依据	15
II. 法规依据	16
III. 评估准则及规范	17
IV. 取价依据	17
V. 权属依据	18
VI. 其它参考资料	18
VII. 引用其他机构出具的评估结论	18
八、 评估方法	18
I. 概述	18
II. 评估方法选取理由及说明	19
III. 资产基础法介绍	19
IV. 收益法介绍	22
九、 评估程序实施过程和情况	24
十、 评估假设	25
十一、 评估结论	27
I. 概述	27
II. 结论及分析	28
III. 其它	29
十二、 特别事项说明	29
十三、 评估报告使用限制说明	31
I. 评估报告使用范围	31
II. 评估结论有效期	32
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	32
IV. 评估报告解释权	32
十四、 评估报告日	32

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	上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展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 1003 号
委托人	上海临港控股股份有限公司、上海久垄投资管理有限公司、天健置业（上海）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。
被评估单位	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司。
经济行为	根据上海市国资委出具的《关于同意上海临港经济发展（集团）有限公司对上海临港控股股份有限公司进行资产重组可行性方案的批复》、上海临港控股股份有限公司董事会决议和上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司股东会决议，上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海海久垄投资管理有限公司和天健置业（上海）有限公司持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 5%和 40%股权。
评估目的	发行股份及支付现金购买资产所涉及的被评估单位股权协议转让。
评估基准日	2018 年 06 月 30 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、投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 820,392,433.54 元。
价值类型	市场价值。

评估方法	主要采用收益法和资产基础法，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 1,185,408,692.64 元。 大写：人民币壹拾壹亿捌仟伍佰肆拾万捌仟陆佰玖拾贰元陆角肆分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 06 月 29 日。
特别事项说明	<p>1. 被评估单位以其位于上海市奉贤区齐贤镇 3 街坊 4/7 丘的面积为 28,344.70 平方米的奉贤科技绿洲南桥园区二期项目建设用地使用权作为抵押，与中国农业银行上海奉贤支行签订了编号为“31010420170000218”的借款合同，本合同下的借款金额为人民币 67,020,000.00 元，借款期限为 15 年，截至评估基准日账面值为 33,000,000.00 元； 本次评估未考虑上述抵押事项可能对于被评估资产价值减损的影响。</p> <p>2. 被评估单位以其位于上海市奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/4 丘的占地面积为 108,160.00 平方米的漕河泾科技绿洲南桥园区一期项目用地的建设用地使用权及其从物、从权利、附着物、附和物、加工物、孳息、赔偿金及代位物等作为抵押，与中国工商银行上海市奉贤支行及中国银行股份有限公司上海市奉贤支行签订了编号为“26144000001”的银团借款合同，本合同下的借款金额为人民币 874,000,000.00 元，借款期限为 5 年 11 个月，截至评估基准日账面值为 501,553,173.49 元。 本次评估未考虑上述抵押事项可能对于被评估资产价值减损的影响。</p> <p>3. 被评估单位于 2016 年 6 月 30 日为上海菱玛电梯安装服务有限公司的借款事项提供连带责任担保（担保合同编号为 25161000070101），上海菱玛电梯安装服务有限公司向中国工商银行上海南汇支行申请 2,500.00 万元标准厂房按揭借款（借款合同编号为 25161000070），借款期限（即担保期限）为 2016 年 6 月 30 日至主合同项下的借款期限届满至次日起两年。 本次评估未考虑上述担保事项对评估值的影响。</p> <p>4. 根据被评估单位提供的二期、三期土地出让合同（沪奉规土（2015）</p>

出让合同第 1 号和第 2 号) 第十八条显示, “受让人同意本合同项下宗地建设项目在交地后 6 个月内(即 2015 年 8 月 27 日之前)开工, 在交地后 24 个月内(即 2017 年 2 月 27 日之前)竣工, 在交地后 30 个月内(即 2017 年 8 月 27 日之前)投产。特殊项目在特别约定条款中另行约定。受让人不能按期开工, 应提前 30 日向出让人提出延期申请, 经出让人同意延建的, 延建期限不得超过 3 个月, 其项目竣工日期相应顺延。受让人不能按期竣工, 应提前 30 日向出让人提出延期申请, 经出让人同意延期的, 延建期限不得超过 3 个月。”

截至本次评估基准日上述项目均未竣工, 未能满足土地出让合同约定条件, 根据上海市奉贤区规划和土地管理局出具的证明文件, 因受让地块内有道路未进行拆除, 且配合奉贤区“东方美谷”的理念需求调整设计图纸等因素致使该等项目动工开发延迟, 根据相关法律法规规定, 上述地块不属于被无偿收回土地使用权的土地闲置情形。基于此, 本次评估中未考虑上述瑕疵事项对评估值的影响。

5. 南桥园区三期的土地证尚未办理, 本次以企业提供的土地使用权出让合同及相关付款凭证确认其产权和相应的土地面积等参数, 其相关的办证费用已在评估结果中考虑扣除。

资产评估报告

(正文)

上海临港控股股份有限公司、上海久垄投资管理有限公司、天健置业（上海）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司股东全部权益在 2018 年 06 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。

项目名称	上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展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 1003 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	<p>委托人（一）</p> <p>企业名称：上海临港控股股份有限公司</p> <p>统一社会信用代码：913100001322046892</p> <p>企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）</p> <p>注册地址：上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层</p> <p>法定代表人：袁国华</p> <p>注册资本：111991.9277 万人民币</p> <p>成立日期：1994 年 11 月 24 日</p> <p>营业期限：1994 年 11 月 24 日至***</p> <p>经营范围：园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【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】</p>
--------	--

委托人（二）

企业名称：上海久堃投资管理有限公司
统一社会信用代码：91310120568093203N
企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址：上海市奉贤区金海公路 5885 号 3518 室
法定代表人：陆燕
注册资本：21750 万元人民币
成立日期：2011 年 01 月 26 日
营业期限：2011 年 01 月 26 日至 2021 年 01 月 25 日
经营范围：投资管理, 实业投资, 资产管理, 物业管理, 投资信息咨询(除经纪), 商务信息咨询, 企业管理咨询, 市场营销策划, 房地产开发、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】

委托人（三）

企业名称：天健置业（上海）有限公司
统一社会信用代码：91310115087870948F
企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址：浦东新区万祥镇宏祥北路 83 弄 1-42 号 20 幢 D 区 132 室
法定代表人：郭永平
注册资本：15000 万元人民币
成立日期：2014 年 02 月 14 日
营业期限：2014 年 02 月 14 日至 2034 年 02 月 13 日
经营范围：房地产开发经营, 物业管理。 【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】

委托人与被评估单位之间关系：委托人上海临港控股股份有限公司、上海久堃投资管理有限公司、天健置业（上海）有限公司均为被评估单位上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司的股东，持股比例分别为 55%、5%和 40%。上海临港控股股份有限公司也是本次经济行为的拟收购方。

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

1. 企业注册登记信息：

企业名称：上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司

统一社会信用代码：91310120580576988U

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：上海市奉贤区金海公路 5885 号 4516 室

法定代表人：丁桂康

注册资本：人民币 88000.0000 万元整

成立日期：2011 年 08 月 01 日

营业期限：2011 年 08 月 01 日 至 2061 年 07 月 31 日

经营范围：土地成片开发建设、经营管理, 物业管理, 市政工程, 兴办各类新兴产业, 项目投资开发, 市政基础设施开发投资, 综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询, 房地产开发经营。【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】

2. 企业历史沿革

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司成立于 2011 年 08 月 01 日。是由上海临港经济发展集团投资管理有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司及上海久堃投资管理有限公司出资设立的, 公司申请注册资本为人民币 10,000.00 万元, 是由股东分两期缴纳。

2011 年 5 月, 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司完成第一次注册资本缴纳。上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币 900.00 万元, 上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司出资人民币 200.00 万元, 上海久堃投资管理有限公司出资人民币 900.00 万元。本次注册资本出资后股权结构明细如下:

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	4,500.00	900.00	45.00%	9.00%
2	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	1,000.00	200.00	10.00%	2.00%
3	上海久堃投资管理有限公司	4,500.00	900.00	45.00%	9.00%
	合计	10,000.00	2,000.00	100.00%	20.00%

上海华诚会计师事务所出具了沪华会验字(2011)第 0508 号验资报告

对上述出资进行审验确认。

2012年3月，股东上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将其所持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司10.00%的股权转让给股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司，本次股权转让后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	5,500.00	1,100.00	55.00%	11.00%
2	上海久垄投资管理有限公司	4,500.00	900.00	45.00%	9.00%
	合计	10,000.00	2,000.00	100.00%	20.00%

2012年7月，上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司完成第二次注册资本缴纳。上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币4,400.00万元，上海久垄投资管理有限公司出资人民币3,600.00万元。本次注册资本缴纳完成后，上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司注册资本已全部实缴完成。股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	5,500.00	5,500.00	55.00%	55.00%
2	上海久垄投资管理有限公司	4,500.00	4,500.00	45.00%	45.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%	100.00%

2012年7月，公司申请增加注册资本15,000.00万元，分别由股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币8,250.00万元，股东上海久垄投资管理有限公司出资人民币6,750.00万元。本次增资后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	13,750.00	13,750.00	55.00%	55.00%
2	上海久垄投资管理有限公司	11,250.00	11,250.00	45.00%	45.00%
	合计	25,000.00	25,000.00	100.00%	100.00%

上海琳方会计师事务所有限公司出具了沪琳方会师报字（2012）第BY0067号验资报告对上述出资进行审验确认。

2014年11月，公司申请增加注册资本人民币20,000.00万元，分别由股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币11,000.00万元，股东上海久垄投资管理有限公司出资人民币9,000.00万元。本次增资后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	24,750.00	24,750.00	55.00%	55.00%
2	上海久垄投资管理有限公司	20,250.00	20,250.00	45.00%	45.00%
	合计	45,000.00	45,000.00	100.00%	100.00%

2015年6月，股东上海久垄投资管理有限公司将其所持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司40.00%股权以人民币26,500.00万元的价格转让给天健置业（上海）有限公司。本次股权转让后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	24,750.00	24,750.00	55.00%	55.00%
2	上海久垄投资管理有限公司	2,250.00	2,250.00	5.00%	5.00%
3	天健置业（上海）有限公司	18,000.00	18,000.00	40.00%	40.00%
	合计	45,000.00	45,000.00	100.00%	100.00%

2016年9月，公司申请增加注册资本人民币43,000.00万元，分别由三方股东分两期缴纳。

2016年9月，公司完成第一期增资缴纳，分别由上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币9,900.00万元，上海久垄投资管理有限公司出资人民币900.00万元，天健置业（上海）有限公司出资人民币7,200.00万元，本次增资缴纳完成后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	48,400.00	34,650.00	55.00%	39.38%
2	上海久垄投资管理有限公司	4,400.00	3,150.00	5.00%	3.58%
3	天健置业（上海）有限公司	35,200.00	25,200.00	40.00%	28.64%
	合计	88,000.00	63,000.00	100.00%	71.60%

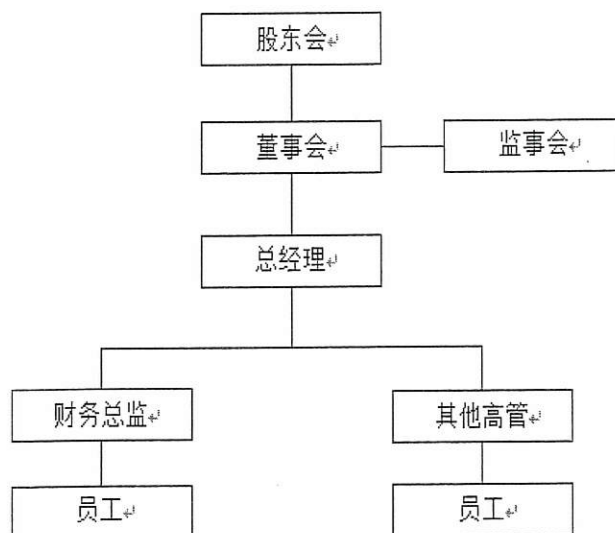
2016 年 11 月，公司完成第二期增资缴纳，本期缴纳完成后，人民币 43,000.00 万元增资已全部完成。分别由上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币 13,750.00 万元，上海久垄投资管理有限公司出资人民币 1,250.00 万元，天健置业（上海）有限公司出资人民币 10,000.00 万元，本次增资缴纳完成后股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	认缴比例	实缴比例
1	上海临港经济发展集团投资管理有限公司	48,400.00	48,400.00	55.00%	55.00%
2	上海久垄投资管理有限公司	4,400.00	4,400.00	5.00%	5.00%
3	天健置业（上海）有限公司	35,200.00	35,200.00	40.00%	40.00%
	合计	88,000.00	88,000.00	100.00%	100.00%

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司的股权结构未发生其他变化。

3. 组织架构和经营管理结构；



上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司未设有下属子公司或分公司。

4. 企业经营概况

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司目前主要从事园区开发及相关租赁，截至目前，其核心资产是位于上海奉贤南桥地区的一个工业园区开发项目，园区名称为奉贤科技绿洲南桥园区，四至为东至金海公路、南至金齐路、西至茂园路、北至陈家港。

项目共分三期（四个阶段）开发，截至评估基准日，一期南地块项目已竣工并对外租售，二期、三期和一期北地块尚在建设中。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
资产总额	183,419.32	168,304.21	203,827.35
负债总额	118,357.20	101,756.31	121,788.11
所有者权益	65,062.12	66,547.90	82,039.24

项目 \ 年份	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
营业收入	200.81	32,039.34	2,039.41
利润总额	-6,006.87	1,930.84	-2,425.01
净利润	-4,504.21	1,485.78	-1,708.66

上述数据摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见专项审计报告（报告文号：天健审（2018）6-144号）。

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，2016 年 4 月 30 日之前的房地产老项目，增值税税率为 5%的简易征收率，2016 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 30 日的房地产项目，增值税税率为 11%，2018 年 4 月 30 日之后的房地产项目增值税税率为 10%，城市维护建设税为 1%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

三、评估目的

根据上海市国资委出具的《关于同意上海临港经济发展（集团）有限公司对上海临港控股股份有限公司进行资产重组可行性方案的批复》、上海临港控股股份有限公司董事会决议和上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司股东会决议，上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海久堃投资管理有限公司、天健置业（上海）有限公司持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 5%和 40%的股权，本次评估目的系为该经济行为所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

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、投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产

及负债等。

根据审定后的评估基准日报表，企业账面资产总计 203,827.35 万元，账面负债总计 121,788.11 万元，净资产为 82,039.24 万元。评估基准日资产及负债情况详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	185,868.46
货币资金	27,450.10
应收账款净额	5,044.30
其他应收款净额	86.45
预付账款	191.68
存货净额	50,524.18
其他流动资产	2,571.74
二、非流动资产合计	17,958.89
投资性房地产	14,195.70
固定资产净额	355.58
在建工程	850.60
长期待摊费用	489.56
递延所得税资产	2,067.44
三、资产总计	203,827.35
四、流动负债合计	93,382.79
应付账款	10,523.89
预收账款	1,803.66
应付职工薪酬	124.56
应交税费	333.78
其他应付款	47,543.66
一年内到期的非流动负债	32,975.00
五、非流动负债合计	28,405.32
长期借款	27,830.32
递延收益	575.00
六、负债总计	121,788.11
七、净资产	82,039.24

上述列入评估范围的资产及负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告文号：天健审（2018）6-144 号）。根据被评估单位申报，其主要资产的情况如下：

（1）存货-开发产品：被评估单位的存货-开发产品系开发建设的奉贤科技绿洲南桥园区一期-南项目，位于奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/4 丘，不动产权编号为沪（2017）奉字不动产权第 010274 号，使用权来源为出让，用途为研发总部类用地，宗地面积为 108,159.70 平方米，土地使用期限为 2012 年 6 月 18 日至 2062 年 7 月 17 日止，尚可租售的房屋建筑面积为 99,588.10 平方米，账面价值为 893,166,288.95 元。根据被评估单位提供的土地出让合同（沪奉规土（2017）出让合同补字第 5 号）

记载，上述土地的权利人必须持有 50%的物业产权，剩余部分达到一定条件后可以分割转让。

(2) 存货-开发成本：被评估单位的存货-开发成本系漕河泾科技绿洲南桥园区一期-北、二期、三期项目。

南桥一期-北项目位于上海市奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/5 丘，不动产权证编号为沪（2017）奉字不动产权第 010266 号，用途为研发总部类用地，土地面积为 57,233.90 平方米，地上可建建筑面积为 143,085.00 平方米，地下可建建筑面积为 28,617.00 平方米，土地使用期限为 2012 年 6 月 18 日至 2062 年 7 月 17 日止。根据被评估单位提供的土地出让合同（沪奉规土（2017）出让合同补字第 5 号）记载，上述土地的权利人必须持有 50%的物业产权，剩余部分达到一定条件后可以分割转让；

南桥二期项目位于上海市奉贤区齐贤镇 3 街坊 4/7 丘，不动产权证编号为沪（2018）奉字不动产权第 013470 号，用途为研发总部类用地，土地面积为 28,344.70 平方米，地上可建建筑面积为 71,885.84 平方米，地下可建建筑面积为 28,624.27 平方米，土地使用期限为 2015 年 5 月 29 日至 2065 年 5 月 28 日止。根据被评估单位提供的土地出让合同（编号：沪奉规土（2015）出让合同第 2 号（2.0））记载，土地使用权不得整体转让、不得分割转让；宗地范围内房屋不得分幢、分层、分套转让。

南桥三期项目位于上海市奉贤区齐贤镇，用途为科研设计用地，土地面积为 57,783.40 平方米，不动产权证尚未办理，地上可建建筑面积为 145,512.20 平方米，地下可建建筑面积为 57,835.47 平方米，根据被评估单位提供的土地出让合同（编号：沪奉规土（2015）出让合同第 1 号（1.0 版））记载，土地使用权不得整体转让、不得分割转让；宗地范围内房屋不得分幢、分层、分套转让。

(3) 投资性房地产：被评估单位拥有的投资性房地产即南桥一期南项目的地下车库，车库面积为 90,788.55 平方米，折合 1,510.00 个地下车位。

(4) 固定资产—设备：被评估单位共计拥有设备 279 台（套/辆）。其中，运输设备 8 辆，主要有雪佛兰轿车 2、长安福特轿车 1 辆、别克轿车 1 辆、帕萨特轿车 4 辆；电子设备及其他设备 271 台（套），主要有西门子电冰箱、德龙咖啡机、美的空调、大金空调、音频视频设备、惠普笔记本电脑、德龙除湿机、创维电视、爱普生投影仪、定制桌椅、定制厨房设备等。经核实固定资产设备购置发票和合同，上述资产权利人

均为被评估单位。经现场勘察，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。

(5) 在建工程：系被评估单位项目园区内办公楼及食堂的装修费用，截至评估基准日该办公楼及食堂装修均已完工。

(6) 被评估单位位于上海市奉贤区金海公路 5885 号的办公场所系自用的临建板房，未来将拆除且不再使用，故本次不纳入评估范围。

根据被评估单位的申报材料，未发现其他账面未反映的资产和负债，与被评估单位相关的资产及负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

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 06 月 30 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. 上海临港控股股份有限公司董事会决议；
2. 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司股东会决议；

3. 上海市国资委出具的《关于同意上海临港经济发展（集团）有限公司对上海临港控股股份有限公司进行资产重组可行性方案的批复》。

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. 《中华人民共和国证券法》（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第3次修订）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年9月8日证监会令第127号）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
11. 《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）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
13. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 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——利用专家工作及相關报告》（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》；
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. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年第12号）；
3. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告（报告文号：天健审〔2018〕6-144号）；
4. 公司提供的部分合同、协议等；
5. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
7. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
8. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
9. 其他。

V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 营业执照;2. 章程、验资报告等;3. 房地产权证;4. 不动产权证;5. 建设用地规划许可证;6. 建设工程施工许可证;7. 投资合同、协议;8. 车辆行驶证;9. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">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	<p>资产评估师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、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。</p> <p>资产基础法适用性分析：资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在持续经营的前提下，企业价值适用资产基础法评估。</p> <p>收益法适用性分析：被评估单位系园区开发公司，未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益现值法评估。</p> <p>市场法适用性分析：市场法以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，较为全面反映了客户资源、管理团队、品牌等因素对企业整体价值的贡献。上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司地处上海市奉贤南桥地区，其已建成的经营物业面积较小，后期有较大体量的在建项目，从其规模和发展阶段看，与行业上同类型的上市公司可比性较差。此外，考虑到市场上同类型的股权交易案例较少，受限于上述原因，本次评估不选用市场法估值。</p>
III. 资产基础法介绍	<p>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。</p>
货币资金	<p>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。</p>
应收款项	<p>对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分</p>

	可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；
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。
存货-开发产品	考虑到测算价值的完整性，本次将投资性房地产中的地下室部分并入存货开发产品科目中一同评估。对可售办公楼可采用市场比较法确定销售价格后扣除相应税费确定评估值，对于企业自用办公楼采用市场比较法进行评估，对于土地合同约定必须自持的物业采用收益法进行估值。
	1、市场比较法
	市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。
	基本公式：
	委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。
	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。具体思路是预测估价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估价时点后累加。
	计算公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$
	其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。
	上式中 Fi=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、营业税及附加、所得税等。经核查，企业房产所在地尚未开征房产税，企业以前年度经营过程中也从未缴纳过房产税，本次评估按现状考虑，不扣除房产税。
	本次评估人员考虑到作为评估标的的房地产为研发办公楼其自身同一

	<p>楼盘内已有较多交易案例,可采用市场比较法确定销售价格后扣除相应税费确定评估值。对于土地合同约定必须自持的物业采用收益法进行评估。</p>
存货-开发成本	<p>存货开发成本中,南桥二期于 2017 年 11 月开工,南桥三期于 2018 年 6 月开工,南桥一期一北尚未开工,均可采用假设开发法进行评估,也可采用成本法(房地分估)估值。</p> <p>考虑到南桥一期一北土地出让合同中规定企业必须自持 50%的物业,因此假设开发法中对于未来收益的估算中,50%物业的未来收益通过收益法测算,50%物业的未来收益通过市场法测算。</p> <p>南桥二期、三期不动产权证和土地出让合同规定土地使用权不得整体转让,不得分割转让。宗地范围内房屋不得分幢、分层、分套转让。故南桥二期、三期项目截至本次评估基准日不具备销售的条件,其未来收益通过收益法测算。</p> <p>1、假设开发法</p> <p>对于销售型物业,确定其楼盘总销售收入后,扣除相关的建设续建成本,税金、相关费用及部分利润后,确定评估值。即:</p> <p>评估值=销售收入总价-续建成本(含续建利息)-销售管理费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-扣除部分利润</p> <p>对于持有型物业,其价值按收益法的测算模型进行估算,并考虑后续投入的成本支出。</p> <p>2、成本法(房地分估)</p> <p>成本法即采用房地分估确定项目估值。土地使用权价值按市场比较法确定,然后将其他开发成本根据重置成本价值,考虑利润率和正常的资金成本后进行公允价值评估,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,得出房地产项目的估值。</p>
其他流动资产	<p>评估人员核对了会计账簿记录,核对了纳税申报表、完税凭证,并抽查了相关原始凭证等资料,经查验其他流动资产账面金额属实。本次以核实后的账面值确认评估值。</p>
投资性房地产	<p>被评估单位拥有的投资性房地产系漕河泾科技绿洲南桥园区一期-南地下车库,考虑到南桥园区一期-南项目已竣工,地上部分在开发产品科目中记载,地下部分在投资性房地产科目记载,本次将投资性房地产中的地下车库部分并入开发产品科目中一同评估。</p>
固定资产	<p>对车辆、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。</p>

	<p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>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。</p>
在建工程- 土建	<p>在建工程主要是企业项目园区内的办公楼及食堂装修费用，根据被评估单位提供的资料及评估人员的现场勘查，在建工程中办公楼装修为南桥一期南11号楼的装修费用，该幢办公楼为企业打算自用用房，在存货-开发产品科目计算过程中，预售办公楼评估单价的装修情况为毛坯，本次评估11号自用办公楼按毛坯确定评估单价，则在建工程办公楼装修按照账面值确定评估值。根据被评估单位提供信息，食堂不对外进行租售，建造成本已包含在一期南建造成本。在建工程食堂装修按照账面值确定评估值。</p>
递延所得 税资产 负债	<p>评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。</p> <p>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。</p>
IV. 收益法 介绍	<p>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，然后再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值以及企业运营到期后资产可变现净值的折现价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。</p>
评估模型 及公式	<p>本次收益法评估模型考虑了企业的经营模式选用有限年的股权自由现金流折现模型。</p> $E = P + \sum C_i$ <p>其中 E：股东全部权益价值；P：评估对象的经营性资产价值；C：非经营性或溢余性资产及企业运营到期后资产的可变现净值的折现价值。</p> <p>(1) P=未来收益期内各期收益的现值之和，即：</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+R)^i}$ <p>其中：R—所选取的折现率</p>

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，确定项目的收益期。本次明确的收益期间 n 的选择为 46.92 年，结合企业主要为园区物业开发租赁的特点，对本次收益法采用了有期限的模型，故预测期限自评估基准日起，至企业所拥有的土地使用权到期为止。

(2) $\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值，以及企业运营到期后资产的可变现净值的折现价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

C_1 : 基准日溢余资产是指与企业收益无直接关系的，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。

C_2 : 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，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

C_3 : 企业运营到期后资产的可变现净值的折现价值指企业运营到期后，可回收变现的营运资金以及固定资产价值的现值。

收益预测
过程

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

本次评估采用风险累加模型确定折现率：
折现率 = 无风险报酬率 + 企业特定风险报酬率

溢余及非经营性资产负债	<p>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。</p> <p>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，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。对该类资产，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。</p>
-------------	--

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。

（三）针对性假设

列入本次评估范围的土地使用权均有规划限制条件，被评估单位根据上述用地条件制定了相应的经营计划，其中开发产品中的一期物业中可售面积为 29,191.66 平方米，出租物业面积为 56,773.07 平方米，自用办公物业面积为 3,351.89 平方米，二期、三期未来开发建成后均作为出租物业，一期北的建成物业 50%用于出租，50%用于出售。本次评估基于上述经营计划假设，采用不同方法对于物业进行估值，其中销售型物业采用市场价格扣减销售环节的相应税费后确定估值，出租物业采用收益法确定物业估值，自用办公物业采用市场比较法确定物业估值。

（四）收益法假设

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理层尽职，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（出租及销售）持续经营至经营期限为止。

3. 收益的计算以会计年度为准，根据现金均匀流入的原则，假定收支均发生在年中。

4. 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。

5. 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。

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 1,185,408,692.64 元；其中：总资产账面值 2,038,273,486.76 元，评估值 2,403,289,745.86 元，增值额 365,016,259.10 元，增值率 17.91%；总负债账面值 1,217,881,053.22 元，评估值 1,217,881,053.22 元，无评估增减值；净资产账面值 820,392,433.54 元，评估值 1,185,408,692.64 元，增值额 365,016,259.10 元，增值率 44.49%。

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	185,868.46	236,948.60	51,080.14	27.48
非流动资产	17,958.89	3,380.38	-14,578.51	-81.18
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	14,195.70	0.00	-14,195.70	-100.00
固定资产净额	355.58	462.33	106.75	30.02
在建工程净额	850.60	850.60		
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	489.56	0.00	-489.56	-100.00
递延所得税资产	2,067.45	2,067.45		
其他非流动资产				
资产合计	203,827.35	240,328.98	36,501.63	17.91
流动负债	93,382.79	93,382.79		
非流动负债	28,405.32	28,405.32		
负债合计	121,788.11	121,788.11		
净资产（所有者权益）	82,039.24	118,540.87	36,501.63	44.49

（金额单位：万元）
评估基准日：
2018年06月30日

资产基础法增减值原因分析：

（1）存货

存货账面值为 1,505,241,813.04 元，评估值为 2,016,043,283.00 元。

增值 510,801,469.96 元,增值率为 33.93%。增值的主要原因是房地产市场价格上涨以及采用收益法和市场比较法对于开发产品进行估算后体现了项目合理利润所致。

(2) 投资性房地产

投资性房地产账面原值为 145,680,000.00 元,账面净值为 141,957,003.44 元,评估值为 0,减值 141,957,003.44 元,减值率为 100.00%。减值的主要原因是考虑到测算的完整性,故将投资性房地产纳入存货-开发产品中一同评估所致。

(3) 固定资产

固定资产设备账面净值 3,555,814.61 元,评估值 4,623,257.00 元,增值 1,067,442.39 元,增值率为 30.02%。

经分析,本次评估增值的原因主要是:

1) 评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定设备成新率的,该年限长于企业对于电子设备计提折旧的年限,二者有差异,致使评估增值;

2) 因上海地区对车辆牌照实行拍卖,经评估体现了车辆牌照的市场价值,原车辆牌照取得成本较低,故致使运输设备评估有较大幅度增值。

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 4,895,649.81 元,评估值为 0.00 元,减值 4,895,649.81 元,减值率为 100.00%。减值的原因主要是相关待摊费用已于存货-开发产品科目中一同进行评估测算。

2. 收益法评估结论

经收益法评估,上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司于评估基准日 2018 年 06 月 30 日,股东全部权益价值为人民币 110,000.00 万元。

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 118,540.87 万元,增值额 36,501.63 万元,增值率 44.49%。

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 110,000.00 万元,增值额 27,960.76 万元,增值率 34.08%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是:资产基础法是

指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司属于园区开发行业，上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司主要从事土地开发、房地产开发、项目投资开发、经营管理和物业管理等。企业收入大部分为出售房屋所收取的售房款以及出租房屋收取的租金，其未来的盈利水平与现有地产的租售水平有关，也与其自身的经营能力、运营成本、以及其他经营业务有关，受到其驻园区企业及国内外宏观经济层面的影响，企业层面的收益预测仍存在一定的不可测性。

综上分析，本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,185,408,692.64 元。
大写：人民币壹拾壹亿捌仟伍佰肆拾万捌仟陆佰玖拾贰元陆角肆分。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

南桥园区三期的土地证尚未办理，本次以企业提供的土地使用权出让合同及相关付款凭证确认其产权和相应的土地面积等参数，其相关的办证费用已在评估结果中考虑扣除。

2. 评估程序受到限制的情形

无该事项。

3. 评估资料不完整的情形

根据申报，无该事项。

4. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据申报，无该事项。

5. 抵押担保、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

（1）抵押担保事项

1) 被评估单位以其位于上海市奉贤区齐贤镇 3 街坊 4/7 丘的面积为 28,344.70 平方米的奉贤科技绿洲南桥园区二期项目建设用地使用权作为抵押，与中国农业银行上海奉贤支行签订了编号为“31010420170000218”的借款合同，本合同下的借款金额为人民币 67,020,000.00 元，借款期限为 15 年，截至评估基准日账面值为 33,000,000.00 元；

2) 被评估单位以其位于上海市奉贤区齐贤镇 4 街坊 47/4 丘的占地面积为 108,160.00 平方米的漕河泾科技绿洲南桥园区一期项目用地的建设用地使用权及其从物、从权利、附着物、附和物、加工物、孳息、赔偿金及代位物等作为抵押，与中国工商银行上海市奉贤支行及中国银行股份有限公司上海市奉贤支行签订了编号为“26144000001”的银团借款合同，本合同下的借款金额为人民币 874,000,000.00 元，借款期限为 5 年 11 个月，截至评估基准日账面值为 501,553,173.49 元。

本次评估未考虑上述抵押事项可能对于房产价值减损的影响。

6. 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

无该事项。

7. 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

无该事项。

8. 其他事项

根据被评估单位提供的二期、三期土地出让合同（沪奉规土（2015）出让合同第 1 号和第 2 号）第十八条显示，“受让人同意本合同项下宗地建设项目在交地后 6 个月内（即 2015 年 8 月 27 日之前）开工，在交地后 24 个月内（即 2017 年 2 月 27 日之前）竣工，在交地后 30 个月内（即 2017 年 8 月 27 日之前）投产。特殊项目在特别约定条款中另行约定。受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延期申请，经出让人同意延建



的，延建期限不得超过 3 个月，其项目竣工日期相应顺延。受让人不能按期竣工，应提前 30 日向出让人提出延期申请，经出让人同意延期的，延建期限不得超过 3 个月。”

截至本次评估基准日上述项目均未竣工，并未能满足土地出让合同约定条件，根据上海市奉贤区规划和土地管理局出具的证明文件，因受让地块内有道路未进行拆除，且配合奉贤区“东方美谷”的理念需求调整设计图纸等因素致使该等项目动工开发延迟，根据相关法律法规规定，上述地块不属于被无偿收回土地使用权的土地闲置情形。基于此，本次评估中未考虑上述瑕疵事项对评估值的影响。

（四）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。

（五）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。

（六）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 06 月 30 日至 2019 年 6 月 29 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 12 月 04 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



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

王欣



Tel:021-52402166

刘观花



其他主要评估人员

姬洁、姜飞洋、吴徐皞

资产评估报告日

2018 年 12 月 04 日

公司地址
联系电话
网址

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

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海临港控股股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展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 1003 号

序号 附件名称

1. 上海市国资委出具的《关于同意上海临港经济发展（集团）有限公司对上海临港控股股份有限公司进行资产重组可行性方案的批复》
2. 上海临港控股股份有限公司董事会决议
3. 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设开发有限公司股东会决议
4. 上海临港控股股份有限公司、上海久垄投资管理有限公司、上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司产权登记表
5. 委托人营业执照
6. 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司营业执照
7. 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司章程
8. 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司专项审计报告
9. 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司土地使用权出让合同、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、建设工程规划许可证、租赁协议、车辆行驶证
10. 评估委托人和相关当事方承诺函
11. 资产评估委托合同
12. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
13. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
14. 上海市财政局备案公告
15. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
16. 资产评估机构及资产评估师承诺函