

本资产评估报告  
依据中国资产评  
估准则编制

# 上海临港经济发展（集团）有限公司拟非同比例增资行为涉及的 上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2020）第 1042 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有  
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2020 年 4 月 16 日



## 评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型和定义.....	8
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	10
九、评估程序实施过程和情况.....	12
十、评估假设.....	13
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	16
十三、评估报告使用限制说明.....	17
十四、资产评估报告日.....	17
十五、签名盖章.....	18
附 件.....	19

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。



# 上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

## 上海临港经济发展（集团）有限公司拟非同比例增资行为涉及的 上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 1042 号

### 摘 要

一、委托人：上海临港经济发展（集团）有限公司及上海临港新片区经济发展有限公司。

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海临港新片区经济发展有限公司

四、经济行为：根据上海临港经济发展（集团）有限公司《关于同意开展新片区经济公司增资扩股前期工作的批复》（沪临港投【2020】63号），上海临港新片区经济发展有限公司《关于开展新片区经济公司增资扩股前期工作的请示》（沪临新经【2020】11号）及上海临港新片区经济发展有限公司股东决定（2020年4月1日），本次经济行为是上海临港经济发展（集团）有限公司及其指定的下属实际控制子企业拟对上海临港新片区经济发展有限公司进行非同比例增资。

五、评估目的：非同比例增资

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海临港新片区经济发展有限公司的股东全部权益，评估范围为上海临港新片区经济发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 49,999,954.80 元。



**七、价值类型：市场价值**

**八、评估基准日：2019年10月31日**

**九、评估方法：采用资产基础法。**

**十、评估结论：**经评估，上海临港新片区经济发展有限公司在评估基准日2019年10月31日资产总额账面价值为50,000,254.80元，评估价值为50,000,254.80元，无增减值，负债总额账面价值为300.00元，评估价值为300.00元，无增减值，股东全部权益账面价值49,999,954.80元，评估价值为49,999,954.80元，无增减值（股东全部权益价值评估值大写：肆仟玖佰玖拾玖万玖仟玖佰伍拾肆元捌角）。

**十一、评估结论的使用有效期：**评估结论使用有效期为一年，即自2019年10月31日至2020年10月30日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

**特别提示：**以上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，应当阅读资产评估报告正文。



2020年4月16日



# 上海临港经济发展（集团）有限公司拟非同比例增资行为涉及的 上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 1042 号

## 正 文

上海临港经济发展（集团）有限公司及上海临港新片区经济发展有限公司：

上海财瑞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，对上海临港经济发展（集团）有限公司拟实施非同比例增资行为涉及的上海临港新片区经济发展有限公司的股东全部权益在 2019 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。

### 一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

委托人 1

企业名称：上海临港经济发展（集团）有限公司

统一社会信用代码：913100007547623351

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：上海市浦东新区新元南路 555 号

注册资本：人民币 751116.0381 万元整

法定代表人：刘家平

营业期限：自 2003 年 09 月 19 日至 2053 年 09 月 18 日

经营范围：上海临港新城产业区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，物业管理，市政基础设施开发投资，综合配套设备开发投资，兴办各类新兴产业，货物仓储，投资项目的咨询代理，科技开发，受理委托代办业务（除专项规定），信息咨询。【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 2 即被评估单位—上海临港新片区经济发展有限公司

## （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

## 二、被评估单位概况

企业名称：上海临港新片区经济发展有限公司

统一社会信用代码：91310000MA1FL6TE2A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区南汇新城镇环湖西二路 888 号 A 楼  
588 室

注册资本：人民币 200000.0000 万元整

法定代表人：袁国华

营业期限：自 2019 年 08 月 20 日至 2049 年 08 月 19 日

经营范围：从事园区的开发、建设、运营及管理，市政基础设施及综合配套设施开发建设，房地产开发经营，建筑工程施工、设计、咨询，建筑装饰装潢建设工程设计施工一体化，物业管理，商业综合体管理服务，供应链管理服务，众创空间经营管理，知识产权代理服务，大数据服务，电子商务，商务代理代办服务，会议及展览服务，商务信息咨询，企业管理咨询、法律咨询、财务咨询、信息技术咨询，人才咨询，仓储服务，质检技术服务，道路货物运输、货物运输代理，停车场（库）经营，从事现代服务业相关领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，从事货物及技术的进出口业务。

【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】

### 1、股权结构及历史沿革

上海临港新片区经济发展有限公司成立于 2019 年 8 月，由上海临港经济发展（集团）有限公司全额出资，注册资本 20 亿元人民币，至评估基准日已实缴注册资本 5000 万元。

### 2、经营管理情况：

上海临港新片区经济发展有限公司主要从事临港新片区的园区开发、建设、运营及



管理。

企业预计未来将获得临港新片区现代服务业开放区核心区域地块，并进行开发建设及销售，同时招商引资，为入驻区域内的各类企业提供金融及物业管理服务。

目前企业尚处于前期规划设计阶段，项目规划亦处于筹备初期。企业目前公司在编员工 40 余人，设立共 10 余个部门，包括战略投资部、人事部、财务部、文化宣传部、工程管理部、法务部、招商部等。

### 3、评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩

评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2019 年 10 月 31 日
资产总额	5,000.03
负债总额	0.03
所有者权益	5,000.00

评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2019 年 8 - 10 月
营业收入	0
营业利润	-45.20
净利润	-45.20

上述财务数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（众会字（2020）第 3076 号）。

### 4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1—上海临港经济发展（集团）有限公司系被评估单位上海临港新片区经济发展有限公司的股东，亦是本次经济行为的增资方。

委托人 2—上海临港新片区经济发展有限公司即被评估单位。

## 三、评估目的

本次评估目的为非同比例增资。



根据上海临港经济发展（集团）有限公司《关于同意开展新片区经济公司增资扩股前期工作的批复》（沪临港投【2020】63号），上海临港新片区经济发展有限公司《关于开展新片区经济公司增资扩股前期工作的请示》（沪临新经【2020】11号）及上海临港新片区经济发展有限公司股东决定（2020年4月1日），本次评估目的是为满足上海临港经济发展（集团）有限公司及其指定的下属实际控制子企业对上海临港新片区经济发展有限公司进行非同比例增资的需要，对上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

#### 四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海临港新片区经济发展有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海临港新片区经济发展有限公司的全部资产及负债，包括上海临港新片区经济发展有限公司截止2019年10月31日经审计的资产负债表反映的流动资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	50,000,254.80
货币资金	48,011,884.78
存货	1,988,370.02
二、资产合计	50,000,254.80
三、流动负债合计	300.00
其他应付款	300.00
四、负债合计	300.00
五、股东全部权益	49,999,954.80

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》（众会字（2020）第3076号）。

主要资产状况：

1) 货币资金账面余额48,011,884.78元，系银行存款。

2) 存货-开发成本账面余额1,988,370.02元，系园区开发前期的核心区域概念性愿景规划项目设计费。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产。

无。

### （三）对外租赁情况

上海临港新片区经济发展有限公司办公地址位于南汇新城镇紫杉路158号4号楼11楼，系向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司租赁，租赁期自2019年10月至2023年1月；据了解为市场化租金价格，该租赁资产不纳入评估范围。

## 五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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。

## 六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2019年10月31日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：根据上海临港经济发展（集团）有限公司《关于同意开展新片区经济公司增资扩股前期工作的批复》（沪临港投【2020】63号）及上海临港新片区经济发展有限公司《关于开展新片区经济公司增资扩股前期工作的请示》（沪临新经【2020】11号）中明确的时点要求，确定评估基准日为2019年10月31日。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

1、上海临港经济发展（集团）有限公司《关于同意开展新片区经济公司增资扩股前期工作的批复》（沪临港投【2020】63号）

2、上海临港新片区经济发展有限公司《关于开展新片区经济公司增资扩股前期工作的请示》（沪临新经【2020】11号）



### 3、上海临港新片区经济发展有限公司股东决定（2020年4月1日）

#### （二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991年中华人民共和国国务院第91号令）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令）
- 6、《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）
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）
- 8、《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）
- 9、《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）
- 10、《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）
- 11、《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）

#### （三）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、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《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）
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]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、企业会计准则

#### （四）权属依据

- 1、上海临港新片区经济发展有限公司营业执照、公司章程、企业产权登记表
- 2、各类交易合同及其他合同或协议

#### （五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 4、《审计报告》（众会字（2020）第3076号）
- 5、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 6、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。



## （一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估的企业特性，被评估单位为近期设立，尚处于筹备初期，且其主要承担临港新片区现代服务业开放区核心区域的开发建设及产业引进的职能，旨在推动该区域的开发建设及功能创新，将该区域打造为“特殊经济功能区”；企业功能定位具有一定特殊性，故评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

本次被评估单位尚处于企业前期规划设计阶段，目前尚未取得临港新片区相关待开发地块的土地使用权，由于企业仍处于筹备初期，未来经营及收益状况难以合理预测，故本次企业价值评估不宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为

基础，合理评估企业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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

## （二）资产基础法的具体应用

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

### （1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于存货，为项目开发成本，系临港新片区核心区域概念性愿景规划项目设计费，目前项目仍处于前期设计规划阶段。以清查核实后的账面余额确认评估值。

### （2）关于负债的评估

负债主要为流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估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》。

## （二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

## （三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，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和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。

对管理层进行访谈，了解企业经营状况，主要经营范围及项目开展情况。

## （四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、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。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

## （五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，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

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

## （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股权及其资产可能承担的抵押、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、本次评估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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

### （一）资产基础法评估结论及变动原因分析

运用资产基础法评估，上海临港新片区经济发展有限公司在评估基准日 2019 年 10 月 31 日资产总额账面价值为 50,000,254.80 元，评估价值为 50,000,254.80 元，无增减值，负债总额账面价值为 300.00 元，评估价值为 300.00 元，无增减值，股东全部权益账面价值 49,999,954.80 元，评估价值为 49,999,954.80 元，无增减值（具体见下表）。

### 资产评估结论汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	5,000.03	5,000.03		
资产合计	5,000.03	5,000.03		
流动负债	0.03	0.03		
负债合计	0.03	0.03		
股东全部权益	5,000.00	5,000.00		

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

（二）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

#### （四）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

## 十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、上海临港新片区经济发展有限公司认缴注册资本 20 亿元人民币，至评估基准日，其股东上海临港经济发展（集团）有限公司已实缴注册资本 5000 万元，提请报告使用者注意。

（二）上海临港新片区经济发展有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。



估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（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专业人员不承担责任；

（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）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本评估报告未经国有资产监督管理部门备案，评估结论不得被使用；

（七）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 4 月 16 日。

（本页无正文）



上海财瑞资产评估有限公司

孙磊



资产评估师:

陈映华



资产评估师:

黄磊



2020年4月16日

联系地址：上海市延安西路1357号  
电话：021-62261357 传真：021-62257892  
邮编：200050 E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)



## 附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、上海临港经济发展（集团）有限公司《关于同意开展新片区经济公司增资扩股前期工作的批复》（沪临港投【2020】63号），上海临港新片区经济发展有限公司《关于开展新片区经济公司增资扩股前期工作的请示》（沪临新经【2020】11号）及上海临港新片区经济发展有限公司股东决定（2020年4月1日）
- 二、上海临港新片区经济发展有限公司2019年10月31日的审计报告、会计报表
- 三、上海临港经济发展（集团）有限公司法人营业执照、企业产权登记证
- 四、上海临港新片区经济发展有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 五、上海临港经济发展（集团）有限公司承诺函
- 六、上海临港新片区经济发展有限公司承诺函
- 七、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 八、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 九、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十、本项目评估专业人员资质证书
- 十一、资产评估委托合同