

# **上海城投控股股份有限公司**

## **董事会关于子公司置地集团向城投总公司支付 杨浦江湾项目土地开发补偿费用的关联交易公告**

### 特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

经上海市房屋土地资源管理局的批准（“沪府规[2008]6号”），本公司全资子公司上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）具体实施杨浦江湾经济适用房基地项目（简称“杨浦江湾项目”）的开发。项目地块为新江湾城 B3—01 土地（上海市杨浦区新江湾城 0420 街坊(村)P1 宗地），该地块的土地前期开发单位是本公司控股股东上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“城投总公司”）。根据政府有关规定，置地集团利用该土地进行经济适用房开发需向城投总公司支付土地开发补偿费用。该土地补偿价格经具备证券期货资格的上海立信资产评估有限公司进行评估，评估结果为：人民币 25,351.04 万元，以此评估结果为基准支付土地补偿费。

本议案已经公司第六届董事会第十次会议审议通过。由于城投总公司是本公司的控股股东，置地集团是本公司的全资子公司，本次交易构成关联交易，关联董事在董事会表决时予以了回避，非关联董事一致表决通过了上述关联交易议案，3 名独立董事均作了同意的表决并发表了独立意见。本次交易还需提交公司股东大会审议，关联股东城投总公司需回避表决。具体内容如下：

### 一、关联交易概述

#### 1、项目基本情况

杨浦江湾经济适用房项目地块为“新江湾城 B3—01 土地”，是上海市杨浦区首批经济适用房集中建设用地，用地面积为 66775.6 平方米（以实测为准），根据规划，小区内拟建总建筑面积约 172173 平方米，预计建设周期为 20 个月。项目建成后，按照经济适用房的相关规定予以出售或出租。

2、该土地的前期开发人系本公司的控股股东城投总公司，按照政府有关规定，置地集团作为项目开发人须向城投总公司支付土地开发补偿费用。

3、该土地经具备证券期货资格的上海立信资产评估有限公司进行评估，评估结果为：人民币 25,351.04 万元，以此评估结果为基准，确定土地补偿费为人民币 25,351.04 万元。

## 二、关联方介绍

### 1、补偿费收取方的情况

名称：上海市城市建设投资开发总公司

注册地址：上海市浦东南路 500 号

注册资本：人民币 204 亿元

公司类型：企业法人

法定代表人：孔庆伟

经营范围：城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。

### 2、补偿费支付方的情况

名称：上海城投置地（集团）有限公司

注册地址：上海市淞沪路 98 号 1605 室

注册资本：人民币 15 亿元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陆建成

经营范围：房地产开发、经营，物业管理等

## 三、土地的基本情况

杨浦江湾经济适用房项目地块为“新江湾城 B3—01 土地”（上海市杨浦区新江湾城 0420 街坊(村)P1 宗地），是上海市杨浦区首批经济适用房集中建设用地，位于上海中心城的东北部，基地北侧为国秀路，东侧为国江路，西到上海铁路分局何家湾编组站，南至复旦大学新江湾校区教师学生宿舍区，距人民广场约 15 公里，距陆家嘴约 17 公里，离五角场中心距离仅 1.8 公里，临近轨道交通 8 号线、10 号线，交通相对便利，自然景观条件良好。目前基地已拆平，市政管网已具备。

该地块总用地面积为 66775.6 平方米（以实测为准），根据规划，该项目小

区内拟建总建筑面积约 172173 平方米。土地前期开发人是本公司的控股股东上海市城市建设投资开发总公司，置地集团作为项目开发人，为使用该土地须向城投总公司支付土地开发补偿费用。

#### 四、进行关联交易的目的以及对上市公司的影响

##### 1、目的

根据相关规定，置地集团必须支付土地补偿费后才能取得该土地用于杨浦江湾经济适用房的开发。

##### 2、对公司的影响

如果该项目得到顺利的实施，会为公司未来带来一定的收益。

#### 五、风险分析

2008 年以来，国际国内的经济形势进入了下降周期，房地产市场面临一定的风险。但因该地块系经济适用房项目，相比而言具有一定的安全性。

#### 六、独立董事意见

公司独立董事王珠林、王蔚松、王振就本次关联交易发表独立意见如下：置地集团为了开发杨浦江湾经济适用房基地项目，需向该土地的前期开发人城投总公司支付土地补偿费用共计人民币 25,351.04 万元，该补偿金额是以具备证券期货资质的评估机构评估后确定的评估值为基准的。我们认为，本次关联交易遵循了平等协商的契约自由原则，交易价格合理，不存在损害公司其他股东利益的情况。

特此公告。

附件：《城投总公司土地补偿资产评估报告书》

附件详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>

上海城投控股股份有限公司董事会

二〇〇九年二月二十三日

上海市城市建设投资开发总公司  
土地补偿资产评估报告书

上海立信资产评估有限公司

二〇〇九年二月

# 目 录

签字注册资产评估师声明 .....	1
上海市城市建设投资开发总公司土地补偿资产评估报告书 摘要 .....	3
上海市城市建设投资开发总公司土地补偿资产评估报告书 .....	5
一、序言 .....	5
二、委托方、资产占有方概况 .....	5
三、评估对象及其基本情况 .....	6
四、评估目的 .....	7
五、价值类型及其定义 .....	7
六、评估报告的使用者 .....	8
七、评估基准日 .....	8
八、评估依据 .....	8
九、评估方法 .....	10
十、评估中的假设和限制条件 .....	11
十一、评估程序实施过程 and 情况 .....	11
十二、评估结论 .....	12
十三、特别事项说明 .....	13
十四、评估报告使用限制说明 .....	15
十五、评估报告提出日期 .....	15
<b>备查文件 .....</b>	<b>16</b>
一、上海市城市建设投资开发总公司企业法人营业执照 .....	17
二、上海城投置地（集团）有限公司营业执照 .....	18
三、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议 .....	19
四、上海市城市建设投资开发总公司房地产权证 .....	20
五、“沪房地资建[2008]338号”文件 .....	25
六、“沪府规[2008]6号”规划文件 .....	27
七、房屋土地权属调查报告书 .....	29
八、资产评估委托方及占有方承诺函 .....	41
九、资产评估委托方承诺函 .....	42
十、资产评估机构及资产评估师承诺函 .....	43
十一、上海立信资产评估有限公司营业执照 .....	44
十二、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书 .....	45
十三、参加本评估项目的人员及资格证书 .....	47

# 上海立信资产评估有限公司

## 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2009]第 71 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对上海市城市建设投资开发总公司委估的部分资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。

2、根据资产评估准则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对存货等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量

有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

注册资产评估师：谢 岭

赵吟时

# 上海市城市建设投资开发总公司

## 土地补偿资产评估报告书

### 摘 要

信资评报字[2009]第 71 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市城市建设投资开发总公司(以下简称:城投公司)和上海城投置地(集团)有限公司(以下简称:城投置地)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对城投公司和城投置地拟确定土地的补偿价格而对委估土地进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的土地实施了实地查勘、市场调查和询证,对委估资产截至 2008 年 12 月 31 日所表现的补偿价格作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

评估范围:本项评估的范围为杨浦区新江湾城 0420 街坊(村)P1 宗地,该地块已被规划为经济适用住房用地,根据测绘报告表明面积为 66,775.6 平方米,账面价值为人民币 196,313,600.00 元。

评估基准日:2008 年 12 月 31 日

评估目的:为确定委估土地的补偿价格提供参考依据

价值类型:市场价值

评估方法:市场法、假设开发法

评估结论:经评估,城投公司和城投置地委估的土地,性质:国有划拨,用途:居住(经济适用房),土地面积:66,775.6 平方米,在评估基准日现状下的补偿价格为人民币 25,351.04 万元,折合单价 253.11 万元/亩。

评估结果汇总如下:

### 评估结果汇总表

评估基准日:2008 年 12 月 31 日

金额单位:万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
存货-土地使用权	19,631.36	19,631.36	25,351.04	5,719.68	29.14



本报告提出日期为 2009 年 2 月 4 日，评估结果的有效使用日期至 2009 年 12 月 30 日止。

本报告仅供交易双方使用，交易双方使用本报告必须符合国家相关法律法规的规定。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

总评估师：姚平

注册资产评估师：谢岭

注册资产评估师：赵吟时

二〇〇九年二月四日

# 上海市城市建设投资开发总公司

## 土地补偿资产评估报告书

信资评报字（2009）第 71 号

### 一、序言

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市城市建设投资开发总公司（以下简称：城投公司）和上海城投置地（集团）有限公司（以下简称：城投置地）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对城投公司和城投置地委估土地的补偿价格进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的土地实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2008 年 12 月 31 日所表现的补偿价格作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方及资产占有方概况

**（一）委托方 1（即资产占有方）：**上海市城市建设投资开发总公司

**住 所：**浦东新区浦东南路 500 号

**注册资金：**人民币 20,405,939,000 元

**企业类型：**国有企业（非公司法人）

**法定代表人：**孔庆伟

**经营范围：**城市建设投资，项目投资、参股经营、咨询服务，房地产开发经营，建筑和装饰材料，设备贸易，实业投资。

**经营期限：**1992 年 7 月 21 日至不约定期限。

## (二) 委托方 2: 上海城投置地(集团)有限公司

住 所: 上海市淞沪路 98 号 1605 室

注册资金: 人民币 1,500,000,000 元

企业类型: 一人有限责任公司(法人独资)

法定代表人: 陆建成

经营范围: 房地产开发、经营, 物业管理(以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。

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

### 三、评估对象及其基本情况

#### 1、评估对象和范围:

本次资产评估对象系城投公司的存货-土地使用权。

纳入评估范围的部分资产-存货与委托评估时确定的范围一致, 评估前存货账面值为 196,313,600.00 元。

#### 2、委估的资产基本情况:

委估资产系城投公司于评估基准日的存货-土地使用权。

存货资产账面价值 196,313,600.00 元, 为杨浦区新江湾城 0420 街坊(村)P1 宗地的土地开发成本, 该地块已被规划为经济适用住房用地。新江湾城位于上海中心城的东北部, 规划总面积 9.45 平方公里, 上海城投总公司于 2005 年取得其中的 4,662,178 平方米实施综合成片开发, 而委估宗地正是其中的一幅地块。具体情况如下:

权证编号: 资产占有方已取得“新江湾城”成片开发土地使用权的大产证“沪房地杨字(2005)第 004951 号”, 根据《上海市经济适用住房管理试行办法(征求意见稿)》, 经济适用房建设以行政划拨方式供地, 因此委估宗地将由政府通过免交土地出让金的方式划拨给经济适用房项目的

## 建设单位

宗地位置：杨浦区新江湾城 0420 街坊(村)P1 宗地 (新江湾城社区 N091101 单元 B3-01 地块)

四至范围：东临国权北路、南临复旦大学新江湾校区宿舍、西临何家湾编组站、北临规划二路

土地性质：国有划拨

土地面积：根据测绘报告，委估宗地面积为 66,775.6 平方米

规划用途：居住(经济适用房)

使用年限：未记载

规划容积率：根据“沪府规[2008]6号”文件，委估宗地容积率不超过 2.5，建筑高度不超过 60 米，绿地率不小于 30%，公建配套面积不小于 2,000 平方米

开发程度：达到红线外“七通一平”熟地标准

目前状况：已达到开工建设标准

## 四、评估目的

根据城投公司党政联席会议决议，委估土地以“定向供地”的方式由城投置地进行经济适用房开发。

本次资产评估目的是为城投公司和城投置地确定委估土地的补偿价格提供参考依据。

## 五、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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。

## 六、评估报告的使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方和资产占有方；
- 2、为变更注册登记的工商行政管理部门；
- 3、为评估目的实现而需提交本报告的相关部门；
- 4、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 七、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

## 八、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003

年 12 月 31 日);

- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005 年);
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36 号);
- 6、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
- 7、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布);
- 8、财政部、中评协发布的有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见;
- 9、《企业会计准则》、《企业会计准则——应用指南》、《企业会计制度》;
- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—1999《房地产估价规范》;
- 11、中华人民共和国国家标准 GB/T 185071—2001《城镇土地估价规程》;
- 12、《土地增值税暂行条例实施细则》;
- 13、《上海市经济适用住房管理试行办法(征求意见稿)》。

## (二) 行为依据

城投公司党政联席会议决议。

## (三) 产权依据

- 1、上海市房地产权证;
- 2、房屋土地权属调查报告书。

## (四) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录;
- 2、“沪府规[2008]6 号”规划文件;
- 3、房地资源网公布的土地使用权成交案例;
- 4、网上房地产查阅的楼盘交易价格;

- 5、土地增值税暂行条例实施细则；
- 6、中国人民银行公布的人民币存贷款利率；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 九、评估方法

根据城投公司党政联席会议决议，委估土地以“定向供地”的方式由城投置地进行经济适用房开发，故本次评估的目的是为确定委估土地的补偿价格提供参考依据，而城投公司账面的开发成本包括成片开发分摊的动拆迁费用、市政配套建设费用、资金成本、管理费用等，因此从土地使用权价值的构成看，委估土地的补偿价格即为划拨土地使用权的价值。根据房地产评估的有关规定和市场实际情况，评估人员认为对土地使用权采用市场比较法和假设开发法进行评估是适宜的。

### 1、市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

$$\text{评估对象比准地价} = \text{交易实例地价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正}$$

### 2、假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除建筑成本、前期专业费用、管理费用、不可预见费、销售费用、

销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定委估土地的价值。

土地使用权价值 = 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 建筑成本 - 前期专业费用 - 不可预见费 - 管理费用 - 利润

## 十、评估中的假设和限制条件

### 1、持续使用假设

即假定城投公司和城投置地委估资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

### 2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

### 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

### 4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、根据“沪府规[2008]6号”文件，委估地块规划开发经济适用房。评估人员在运用假设开发法估算时均以“经济适用房”这一因素为基础，相关参数的选取则参照“上海市经济适用住房管理试行办法(征求意见稿)”和周边配套商品房市场情况。

## 十一、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2009 年 1 月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估范围后与委托方于 2009 年 1 月上旬正式签订了评估业务委托协议书。



## 2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托方提出了拟部分资产转让资产的全部清单和有关的会计凭证。

## 3、对委估资产和负债进行清查核实

2009年1月8日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实。

## 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

## 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

## 十二、评估结论

经评估，上海市城市建设投资开发总公司和上海城投置地（集团）有限公司委估土地的补偿价格为人民币 25,351.04 万元。

评估前委估定部分资产帐面价值 19,631.36 万元。调整后帐面价值 19,631.36 万元。评估值 25,351.04 万元，增值 5,719.68 万元，增值率 29.14%。

本次评估增值主要原因是土地取得时间较早，近年来房地产业发展迅猛，土地价值大幅上升，同时考虑了部分利润，造成评估增值。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2008年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
存货-土地使用权	19,631.36	19,631.36	25,351.04	5,719.68	29.14

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### 十三、特别事项说明

1、本报告仅供交易双方使用，交易双方使用本报告必须符合国家相关法律法规的规定。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2009 年 12 月 30 日止）。当基准日后委估资产状况、市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、本报告仅为城投公司和城投置地确定委估土地的补偿价格服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评

估人员不承担相关责任。

7、本评估公司未对资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、除非另有说明，在评估房地产等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

10、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

11、根据“上海市经济适用住房管理试行办法(征求意见稿)”，经济适用住房销售价格实行政府限价管理，销售基准价格和浮动幅度应当以经济适用住房建设项目结算价格为基础，兼顾相邻区域、地段内多个经济适用住房项目价格平衡等因素确定。评估人员在运用假设开发法估算时已对“政府限价”这一因素作了充分考虑，参照同一地区的配套商品房和普通商品房价格关系并结合建设成本确定经济适用房的售价，但由于当前房地产市场变化很大，若政府在项目销售时制定的限价与本报告的预测有较大差异，则将影响土地的价值。提请交易双方在交易时关注这一风险因素。

#### 十四、评估报告使用限制说明

本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

#### 十五、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2009 年 2 月 4 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 张美灵

总评估师: 姚 平

注册资产评估师: 谢 岭

注册资产评估师: 赵吟时

二〇〇九年二月四日

## 备查文件

- 一、上海市城市建设投资开发总公司企业法人营业执照；
- 二、上海城投置地（集团）有限公司营业执照；
- 三、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议；
- 四、上海市城市建设投资开发总公司房地产权证；
- 五、“沪房地资建[2008]338号”文件；
- 六、“沪府规[2008]6号”规划文件
- 七、房屋土地权属调查报告书；
- 八、资产评估委托方及占有方承诺函；
- 九、资产评估委托方承诺函；
- 十、资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 十一、上海立信资产评估有限公司营业执照；
- 十二、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书；
- 十三、参加本评估项目的人员及资格证书。