

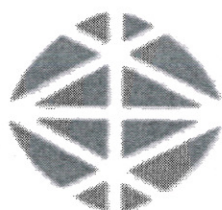
企业价值评估报告书

(报告书、说明、备查文件、明细表)

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购买资产涉
及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股
东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0567154 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 07 月 20 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海临港控股股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权
益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0567154 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	7
二、被评估单位及其概况	7
三、评估目的	10
四、评估对象和评估范围	10
五、价值类型及其定义	10
六、评估基准日	11
七、评估依据	11
I. 经济行为依据	11
II. 法规依据	11
III. 评估准则及规范	12
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	13
VI. 其它参考资料	13
VII. 引用其他机构出具的评估结论	13
八、评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及说明	14
III. 资产基础法介绍	14
IV. 收益法介绍	16
九、评估程序实施过程 and 情况	17
十、评估假设	18
十一、评估结论	20
I. 概述	20
II. 结论及分析	21
III. 其它	22
十二、特别事项说明	22
十三、评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估报告使用有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、评估报告日	24
报告附件	26

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海临港控股股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0567154 号
委托方	上海临港控股股份有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者,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	上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司。
评估目的	拟发行股份购买资产所涉及的被评估单位股权协议转让。
评估基准日	2016 年 5 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为拟发行股份购买资产所涉及的被评估单位股东全部权益,评估范围包括被评估单位全部资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、固定资产、长期待摊费用)及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 57,238,211.58 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益现值法和资产基础法评估,在对被评估单位综合分析后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 127,358,966.01 元。 大写:人民币壹亿贰仟柒佰叁拾伍万捌仟玖佰陆拾陆元零壹分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2017 年 5 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位存在的重大特别事项,具体请关注评估报告“特别事项说明”。

特别提示:本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。

企业价值评估报告书

(正文)

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。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海临港控股股份有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益现值法评估方法，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购买资产涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益在2016年5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：

项目名称	上海临港控股股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0567154 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	委托方一：上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”） 住 所：上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层 法定代表人：袁国华 注册资本：89,517.21 万元人民币 公司类型：股份有限公司（中外合资、上市） 经营范围：园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及咨询，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】 企业简介： 2015 年上海临港完成了重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金事项，主营业务由设计、制造自动化控制系统、自动化仪器仪表
--------	--



表及其元器件和成套装置整体变更为园区投资、开发和经营。

上海临港在现有业务格局的基础之上，加快向以园区产业地产为主，兼具运营服务、产业投资的“一业为主，相关多元”的业务发展构架转变，开拓战略合作资源，改变公司收入结构，提升公司盈利水平。

1、园区产业载体的开发和租售

上海临港作为专业从事园区开发和运营的国有控股上市公司，目前的业务收入主要来自于园区产业载体（包括研发科技楼、工业厂房、物流仓储）的开发、销售与租赁。

土地储备方面，上海临港通过积极的拿地规划，补充已开发利用的土地资源，保证园区经营的可持续性。截至 2015 年 12 月，上海临港及下属控股子公司共计持有待开发土地面积约 28.97 万平方米。

项目建设方面，上海临港在园区和产业载体开发过程中，始终坚持高品质标准，重视园区整体规划和建筑设计，部分园区已执行 LEED 国际绿色建筑认证标准，在突出低碳、环保、智慧的理念和特色同时，实现“业态、形态、生态”三态有机融合，根据目标客群的不同定位，结合公司的园区规划，尽最大努力满足产业客户需求。

经营租售方面，在 2015 年以来国内经济态势下行压力加大的情况下，公司积极谋划由“单一园区招商”向“跨园区招商资源整合与互动”转型，由“全面播种随机招商”向“产业集聚的链式招商”转型，各园区租售情况均取得了较好业绩。

2、园区产业导入及综合服务

（1）园区产业导入

上海临港在挖掘园区区位与上海产业布局的契合点的基础上，通过整合资源、集聚要素、搭建平台、完善功能，引导优秀的企业落户园区并逐步形成产业集聚。

上海临港致力于各产业链的拓展与衔接，打造区域经济发展引擎，通过导入优势资源，公司与合作伙伴共同打造国内首个“互联网+科技园”，共建“中美中心”产业对接平台、“微电影产业基地”、“阿里云创客+创业平台”等，形成了良好的产业聚集。其中，松江园区是全市唯一一家以 3D 打印产业为特色的上海市“四新经济创新基地”；南桥园区重点打造国际创造力中心、国际型企业中心和设计创意中心，大力发展生物医药、设计创意、检验检测、电子商务、节能环保等五大产业；自贸区（洋山）陆域部分则以各类大宗商品现货交易平台为重点，持续推进港区全球采购、亚太分拨/集拼、国内分拨的功能开发，产业

集聚效果明显。

（2）园区综合服务

在园区发展过程中，上海临港深化“大服务”平台，深度挖掘、全面盘活存量资源，优化升级各项服务，彰显“园区为产业创造价值，园区让生活更美好”的发展理念，行业影响力、品牌认知度均获得进一步提升，吸引更多优质客户入驻园区，有力地支撑了公司业务的全面开展。

上海临港下属园区中，松江园区率先成立了园区知识产权专家咨询会，形成了知识产权托管平台、研发公共服务平台、科技融资服务平台和知识产权服务平台，区内行政服务中心、办税服务大厅相继运行，为企业提供工商、税务、质检等十多个受理点联动的“一站式”行政服务；康桥园区积极推进智慧园区建设，完成了手机客户端 APP 开发上线、导航功能优化工作，开通了协同响应平台，进一步增强了园区竞争实力；南桥园区虽然刚刚开始运行，但各项服务也已基本覆盖到位；自贸区（洋山）陆域部分组建了 400 呼叫中心，具备四大类二十二项职能，2015 年呼叫量超过 4200 次，处理了大量的关于自贸区政策咨询、公司租赁等业务。

委托方二：上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司（以下简称“浦江公司”）

住 所：上海市闵行区浦星路 789 号

法定代表人：张黎明

注册资本：102,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：园区的开发、建设、经营和管理；房地产经营；实业投资、项目投资开发；自有房屋租赁；仓储服务；物业管理；商务咨询服务（除经纪）；会展会务服务；建筑工程总承包、设计、施工、安装、装饰及咨询；从事货物及技术的进出口业务；宾馆管理；餐饮企业管理；商场管理；超级市场管理；汽车零配件经营及服务；广告设计、制作、发布及代理。【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】

企业简介：

浦江公司主要从事浦江高科技园内的一级土地开发业务及园区开发经营、物业管理、综合配套设施的投资、开发和建设。

委托方一上海临港控股股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。委托方二上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司是被评估单位上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司的股东方。

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的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，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称：双创公司）

住 所：上海市闵行区新骏环路 189 号

法定代表人：张黎明

注册资本：人民币 3500.0000 万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：科技企业的培育，科技成果和产品展示，投资管理，从事微电子技术、生物科技、通信技术、计算机软硬件、光机电一体化领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，园区开发、建设、经营和管理，房地产经营，自有房屋租赁，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】

1、企业历史沿革

双创公司成立于 2006 年 8 月 10 日，公司成立时注册资本为 3,500 万元，公司股东情况如下表：

股东名称	出资额（单位：万元）	出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	1,400.00	40%
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	1,050.00	30%
上海创业投资有限公司	525.00	15%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%
合计	3,500.00	100%

上述实收资本经上海兴中会计师事务所有限公司出具的兴验内字（2006）-5563 号《验资报告》验证。

2009 年 4 月，根据股东会决议和修改后的章程，上海创业投资有限公司将持有的 7% 的股权转让给浦江公司，将持有的 8% 的股份转让给上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心。股权转让后，双创公司

股权结构为浦江公司持股 47%，上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心持股 38%。

2014 年 10 月，根据股东会决议和修改后的章程，浦江公司将所持的公司 9%的股份转让给上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心。股权转让后公司股东情况如下表：

股东名称	出资额（单位：万元）	出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	1,330.00	38%
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	1,645.00	47%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%
合计	3,500.00	100%

2016 年 4 月 13 日，双创公司召开第九次股东会会议并通过决议，同意股东科创中心将其所持双创公司 47%的股权协议转让给浦江公司。上海莘闵高新技术开发有限公司同意放弃此次转让所涉及的优先购买权。股权转让后，科创中心不再持有双创公司股权。

2016 年 4 月 15 日，双创公司召开第十次股东会会议并通过决议，同意原股东科创中心将其所持双创公司 47%的股权以人民币 26,350,223.76 元的价格协议转让给浦江公司，并通过了公司章程修正案。

2016 年 4 月 20 日，临港集团出具《关于同意协议转让上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 47%股权的批复》，对该次股权转让事项进行了批复。

2016 年 5 月 5 日，科创中心与浦江公司签订《上海市产权交易合同》，科创中心将 47%的双创公司股权转让给浦江公司，并由上海联合产权交易所出具产权交易凭证。

本次股权转让后，双创公司股权结构情况如下表：

股东名称	出资额（单位：万元）	出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	2,975.00	85%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%
合计	3,500.00	100%

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，双创公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（单位：万元）	出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	2,975.00	85%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%
合计	3,500.00	100%

上述实收资本经上海兴中会计师事务所有限公司出具的兴验内字（2006）-5563 号《验资报

告》验证。

2、企业经营概况

双创公司，成立于 2006 年 8 月，是一家专业为中小型科技创新企业提供科技孵化服务的科技企业孵化器。目前主要通过出租位于闵行区浦江镇新骏环路 189 号自有房屋（双创大楼）获取租金收入以及代上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司出租房屋（F 地块一期四标）收取 20%服务费收入。

经过积极探索和商业实践，公司已形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的经营模式。公司基于对中小型科技创新企业需求的深度了解和实务操作经验，将客户需求和公司自身发展良好结合起来，逐步形成了“孵化器运营+增值服务”的经营模式。针对规模型、成长型、初创型三个不同层次的企业，提供协调、培育、孵化三种不同需求的服务模式，同时抓好企业上市服务、投融资服务、高新技术企业认定、基金项目申报指导、专利申报服务、成果转化项目申报推进、政府扶持政策落实等七项重点工作。目前企业的经营模式为仅通过将自有的物业（位于闵行区浦江镇新骏环路 189 号，建筑面积为 21,315.93 平方米的办公楼）对中小型科技创新公司进行租赁，并承担起园区入驻企业的协助、培育及孵化的作用。

3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年一期资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 5 月 31 日
资产总额	8,223.55	7,155.95	8,105.65
负债总额	3,246.85	1,549.52	2,381.83
净资产	4,976.70	5,606.43	5,723.82

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
营业总收入	1,449.70	1,592.76	569.76
营业总成本	1,181.44	1,063.23	424.34
利润总额	808.78	846.16	150.78
净利润	600.58	629.74	117.39

上述数据摘自于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（2014 年、2015 年、2016 年 1-5 月）专项审计报告，该审计报告为无保留意见。

双创公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，营业税税率为 5%，增值税税率为 5%、6%，城市维护建设费、教育费附加、河

道维护费、地方教育费附加分别为 5%、3%、1%、2%。

三、评估目的

根据上海临港经济发展（集团）有限公司董事会决议、上海临港董事会决议及浦江公司股东决定，上海临港拟向浦江公司发行股份购买其持有的双创公司 85% 股权，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海临港经济发展（集团）有限公司第四届第二十五次董事会决议；
- 2、上海临港控股股份有限公司第九届董事会第十次会议决议；
- 3、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司股东决定。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为拟发行股份购买资产所涉及的被评估单位股东全部权益，评估范围包括被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、固定资产、长期待摊费用）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 57,238,211.58 元。总资产为 81,056,462.01 元，负债总额为 23,818,250.43 元。

2. 本次评估涉及的房地产主要位于闵行区浦江镇新骏环路 189 号，建筑面积共计 21,315.93 平方米，详细信息如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 m ²
沪房地闵字（2008） 046338 号	新骏环路 189 号	钢混	2011/1/1	21,315.93

3. 本次评估涉及的固定资产共计 165 台（辆），均为运输设备及办公电子设备，目前均处于正常使用状态。

4. 根据企业申报材料，企业自身的办公场地，系向上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司租赁位于（F 地块一期四标）内 1750 平方米的办公用房。

5. 委托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，且已经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

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 2016 年 5 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
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. 上海临港经济发展（集团）有限公司第四届第二十五次董事会决议；
2. 上海临港控股股份有限公司第九届董事会第十次会议决议；
3. 上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司股东决定。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《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；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其施行细则；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
7. 《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；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；

9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
11. 《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；
12. 《中华人民共和国房地产管理法》；
13. 中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的“关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36 号)”文件；
14. “关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告”（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
13. 其它法律法规。

III. 评 估
准 则 及 规
范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 企业国有资产评估报告指南；
13. 评估机构业务质量控制指南；
14. 《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》
15. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
16. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
17. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
18. 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. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社; 3. 《中国汽车网》信息; 4. 《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); 5. 评估基准日近期的《慧聪商情》; 6. 上海房地资源管理局公布的房地产成交资料; 7. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告; 8. 公司提供的部分合同、协议等; 9. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料; 10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料; 11. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料; 12. 基准日近期国债收益率、贷款利率; 13. 其他。
V. 权属依据	1. 房地产权证; 2. 投资合同、协议; 3. 车辆行驶证; 4. 验资报告、营业执照; 5. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证; 2. 被评估单位提供的资产评估申报表; 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料; 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料; 5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	1. 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. 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. 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. 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

注册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、资料收集情况相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为拟发行股份购买资产所涉及的被评估单位股权协议转让，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益现值法评估。因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业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。由于被评估企业主营业务为出租房屋收取租金，业务类型比较单一，和目前同行业的上市公司的主营业务并不完全吻合，缺乏可比性，故不适用市场法评估。

III. 资产基础法介绍

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。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的科目明细表，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。

应收款项

对于应收款项，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

投资性房地
产

营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

对投资性房地产采用收益法和市场比较法评估评估。

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。

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

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、房产税、营业税及附加、所得税等。

本次评估人员考虑到企业目前主要承担政府部门对中小科技创新公司的扶植、孵化功能，因此企业目前对投资性房地产科目的办公用房在未来年度直至该些房地产所对应的土地使用权到期为止，均采用租赁形式，赚取租金收益的经营模式，因此结合企业经营模式及功能定位，本次对投资性房地产最终采用收益法结果作为主结论。

固定资产

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

长期待摊费用 负债	重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 评估人员按照其尚存的收益期限确定评估值。 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。
IV. 收益法介绍	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，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。 $E = P + \sum C_i$ 式中： E：评估对象的股东全部权益价值； 股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的股权自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$ 其中：r—所选取的折现率。 F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为委估经营性资产权证有效期；其主要结合了企业为房地产开发经营企业特点，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日为止。期末资产按预计可回收净收益折现加回。
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确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权净现金流量，则折现率选取资本资产定价修正模型（CAPM）。CAPM是期望的股权回报率。 计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	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。 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，对该类资产单独评估后加回。主要为本次作为非经营性考虑的银行存款中 2000 万浦江公司还款，其他流动资产中审计调整企业所得税和房产税，短期借款中上海银行 2000 万借款、递延收益中政府补助、应付利息中的短期借款截至评估基准日应付利息，以及其他应付款中需要支付的代收代付政府扶植拨款。

九、评估程序实施过程 and 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. 与委托方接洽，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，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
 3. 现场实地清查。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，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、资产配置情况。
 4. 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。
 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利用状况。
 6. 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。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
 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，通过计算和判断，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. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，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，将评估结果与委托方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，向委托方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。本次对该假设定义为企业持续经营自企业成立直至企业所拥有的土地使用权证到期为止。

(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) 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班子尽职, 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(只租不售)持续经营至经营期限为止。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
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.本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

6. 本次评估人员考虑到企业目前主要承担政府部门对中小科技创新公司的扶植、孵化功能，因此企业目前对投资性房地产科目的办公用房在未来年度直至该些房地产所对应的土地使用权到期为止，均采用租赁形式，赚取租金收益的经营模式，对其经营模式做上述假设。

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现值法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，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评估值为 127,358,966.01 元；其中：总资产账面值 81,056,462.01 元，评估值 151,095,946.44 元，增值额 70,039,484.43 元，增值率 86.41%；总负债账面值 23,818,250.43 元，评估值 23,736,980.43 元，减值额 81,270.00 元，减值率 0.34%；净资产账面值 57,238,211.58 元，评估值 127,358,966.01 元，增值额 70,120,754.43 元，增值率 122.51%。

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	3,509.10	3,509.10		
非流动资产	4,596.55	11,600.50	7,003.95	152.37
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	4,318.21	11,257.00	6,938.79	160.69
固定资产净额	19.65	84.81	65.16	331.60
在建工程净额				

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	258.69	258.69		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	8,105.65	15,109.60	7,003.95	86.41
流动负债	2,370.99	2,370.99		
非流动负债	10.84	2.71	-8.13	-75.00
负债合计	2,381.83	2,373.70	-8.13	-0.34
净资产（所有者权益）	5,723.82	12,735.90	7,012.08	122.51

（金额单位：万元）
评估基准日：
2016年5月31日

2.收益现值法评估结论

按照收益现值法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 9,200.00 万元，比审计后账面净资产增值 3,476.18 万元，增值率 60.73%。

II. 结论及分析

资产基础法评估值为 12,735.90 万元,收益现值法评估值为 9,200.00 万元，两者相差 3,535.9 万元，差异率为 27.76%，两种评估方法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。收益现值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。

双创公司是承担政府部门对中小科技创新企业的扶植、孵化等功能，企业收入绝大多数为出租房屋收取租金，其未来的收入主要取决于出租房屋的面积，也受到其收入驻园区企业及国内外宏观经济层面的影响。同时本次评估并未考虑双创公司营业外收入（主要为政府补贴）对评估值的影响，且企业历史年度以及未来年度盈利预测中运营管理费用成本较大，故其未来的收益预测仍存在一定的不确定性。因此本次采用资产基础法作为主结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 127,358,966.01 元。大写：人民币壹亿贰仟柒佰叁拾伍万捌仟玖佰陆拾陆元零壹分。

本次资产基础法中各项资产的增减值变动原因如下:

1、投资性房地产账面净值 4,318.21 万元, 评估净值为 11,257.00 万元, 增值 6,938.79 万元, 主要是企业作为投资性房产核算, 本次重估后形成的评估增值, 其账面原值仅是反映的原始建造成本, 账面净值反映的是基于建造成本的摊余价值, 而评估值是通过收益法, 参考客观租金, 以委估房地产各年净收益的现值之和确定评估值, 较建造成本的摊余价值形成增值所致。

2、固定资产账面净值 19.65 万元, 评估净值为 84.81 万元, 增值 65.16 万元, 经分析: 本次评估增值的原因主要有以下几点:

(1) 运输设备: 近年来车辆价格有所下降, 形成评估原值下降因素, 但由于财务上对于运输设备折旧过快, 另外本次评估考虑了车辆牌照的价值, 故导致运输设备评估有所增值。

(2) 电子设备: 虽然近年来电子类设备更新较快, 价格下滑幅度较大, 但由于财务上对于电子设备及其他设备折旧过快, 仍致电子设备评估净值增值。

3、负债账面值 2,381.83 万元, 评估值为 2,373.70 万元, 减值 8.13 万元, 由于将递延收益中的政府补助款评估为零, 并另行考虑了政府拨款评估为零后产生的递延所得税负债所致。

本次收益现值法结果的增减值变动原因如下:

企业账面值主要是企业历史成本的反映, 而本次评估结论采用收益现值法, 是以企业未来经营业绩预测折现后确定其价值, 所以导致评估增值。

III. 其它

国内大多数企业产权交易案例, 鉴于公众信息平台的公开资料, 一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据, 且本次评估对象为被评估单位股东全部权益, 故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价, 同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

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:

1. 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。
2. 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。

3. 本次评估根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的“关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)”文件,本次对文件中提及的“经国务院批准,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。”故本次收益现值法对企业采用的税种,在评估基准日2016年5月31日之后采用增值税来预测,2016年1-5月份按企业税赋实际发生额确认,提请报告使用者予以关注。

4. 根据2014年6月1日漕总公司与双创公司签订的《商标使用许可合同》,漕总公司将已注册的使用在36类“不动产出租;不动产管理;办公室(不动产)出租”商品上的第3013726号“漕河泾”商标,许可上述公司无偿使用在36类“不动产出租;不动产管理;办公室(不动产)出租”商品上。许可使用期限自2014年6月1日起至2019年5月31日止。合同期满,如需延长使用时间,由漕总公司和上述公司另行续订商标使用许可合同。

根据2014年6月1日漕总公司与双创公司签订的《商标使用许可合同》,漕总公司将已注册的使用在36类“不动产出租;不动产管理;办公室(不动产)出租”商品上的第3013720号“CAOHEJING HI-TECH PARK”及图商标,许可上述公司无偿使用在36类“不动产出租;不动产管理;办公室(不动产)出租”商品上。许可使用期限自2014年6月1日起至2019年5月31日止。合同期满,如需延长使用时间,由漕总公司和上述公司另行续订商标使用许可合同。

根据上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司出具的相关承诺,在上述商标许可合同到期后,漕总公司将继续授权公司无偿使用上述两项商标并以同等条件续签商标许可合同,直至临港集团不再作为上海临港的实际控制人。

5. 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。

6. 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。
7. 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. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 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. 评估报告 使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 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

本评估报告日为 2016 年 07 月 20 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

梁 彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

刘 臻



Tel:021-52402166

柴 艳



报告出具日期

2016 年 07 月 20 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;www.oca-china.com

企业价值评估报告书

(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购买资产涉及的上海漕河泾
开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0567154 号

序号 附件名称

1. 关于资产评估情况公示结论的说明
2. 上海临港经济发展（集团）有限公司董事会决议
3. 上海临港控股股份有限公司董事会决议
4. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东会决定
5. 上海临港控股股份有限公司营业执照
6. 上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司营业执照
7. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司营业执照
8. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司章程
9. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司基准日专项审计报告
10. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司验资报告
11. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司房地产权证
12. 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司车辆行驶证
13. 评估委托方和相关当事方承诺函
14. 评估业务约定书
15. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
16. 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
17. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
18. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
19. 资产清单或资产汇总表