

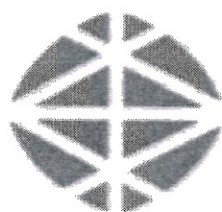
企业价值评估报告书

(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购买资产所
涉及的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司股
东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0601111 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所涉及的上海漕河泾开发区浦星建设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 0601111 号
声明	1
目录	2
摘要	3
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	13
四、 评估对象和评估范围	13
五、 价值类型及其定义	18
六、 评估基准日	19
七、 评估依据	19
I. 经济行为依据	19
II. 法规依据	19
III. 评估准则及规范	20
IV. 取价依据	21
V. 权属依据	21
VI. 其它参考资料	21
VII. 引用其他机构出具的评估结论	21
八、 评估方法	21
I. 概述	21
II. 评估方法选取理由及说明	22
III. 资产基础法介绍	22
IV. 收益法介绍	26
九、 评估程序实施过程 and 情况	27
十、 评估假设	28
十一、 评估结论	30
I. 概述	30
II. 结论及分析	31
III. 其它	34
十二、 特别事项说明	34
十三、 评估报告使用限制说明	36
I. 评估报告使用范围	36
II. 评估报告使用有效期	36
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	36
IV. 评估报告解释权	36
十四、 评估报告日	36
报告附件	38

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所涉及的上海漕河泾开发区浦星建设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 0601111 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	上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司。
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 05 月 31 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，评估范围包括被评估单位的全部资产及负债，具体为流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、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账面净资产为 1,066,347,798.96 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法和收益法评估，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 1,553,937,860.86 元。 大写：人民币壹拾伍亿伍仟叁佰玖拾叁万柒仟捌佰陆拾元捌角陆分。
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 05 月 30 日。
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法，按照必要的评估程序，对上海临港控股股份有限公司拟实施发行股份购买资产及上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司拟股权协议转让所涉及的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司股东全部权益在 2016 年 05 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所涉及的上海漕河泾开发区浦星建设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 0601111 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】

II. 其他报告
使用者

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浦星建设发展有限公司的股东方。

评估业务约定书中约定的其它报告使用者, 国有资产评估经济为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: 上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司 (以下简称“浦星公司”)

住 所: 上海市闵行区新骏环路 188 号 8 号楼 402 室

法定代表人: 张黎明

注册资本: 82,000.00 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、餐饮、商场、超级市场管理。【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、浦星公司历史沿革

(1) 2009 年 3 月, 浦星公司成立

2009 年 3 月 16 日, 浦星公司召开股东会会议并作出决议, 同意设立浦星公司并通过公司章程。浦星公司由浦江公司与上海临港经济发展集团投资管理有限公司 (以下简称“临港投资”) 出资设立, 注册资本 15,000.00 万元。其中, 浦江公司以货币出资 10,500.00 万元, 占出资总额的 70.00%; 临港投资以货币出资 4,500.00 万元, 占出资总额的 30.00%。

2009年3月26日，浦星公司于上海市工商行政管理局闵行分局登记注册，取得注册号为310112000880417的营业执照。

浦星公司设立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浦江公司	10,500.00	70.00
临港投资	4,500.00	30.00
合计	15,000.00	100.00

根据上海财瑞会计师事务所2009年3月23日出具的“沪财瑞会验（2009）1-002号”《验资报告》，截至2009年3月20日，浦星公司不存在出资瑕疵。

（2）2012年10月，股权转让

2012年8月21日，浦星公司召开股东会会议并通过决议，同意股东临港投资将其持有的浦星公司30%股权，以浦星公司截至2012年8月31日经审计的净资产为依据，作价4,502.93万元转让给浦江公司。

2012年10月15日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于同意上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司等两家公司部分股权协议转让的批复》（沪国资委产权[2012]346号），对该次股权转让事项进行了批复。2012年10月24日，上海联合产权交易所出具“0000305号”《产权交易凭证（C类）》，对转让事宜进行了确认。

2012年10月17日，临港投资与浦江公司签订《上海市产权交易合同》（编号：G012SH1001757）。

本次股权转让后，浦星公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浦江公司	15,000.00	100.00
合计	15,000.00	100.00

（3）2012年12月，第一次增资

浦星公司股东浦江公司于2012年11月28日出具股东决定，同意浦江公司对浦星公司以货币方式增资10,000.00万元。出资后，浦星公司注册资本由15,000.00万元增加至25,000.00万元。

2012年12月25日，上海市工商行政管理局闵行分局向浦星公司颁发了新的《企业法人营业执照》。

增资后浦星公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浦江公司	25,000.00	100.00
合计	25,000.00	100.00

根据上海公正会计师事务所 2012 年 12 月 20 日出具的“沪公约（2012）第 671 号”《验资报告》，截至 2012 年 12 月 19 日，浦星公司不存在出资瑕疵。

（4）2014 年 10 月，第二次增资

浦星公司股东浦江公司于 2014 年 9 月 28 日出具股东决定，同意浦江公司对浦星公司以现金方式增资 15,000.00 万元。出资后，浦星公司注册资本由 25,000.00 万元增加至 40,000.00 万元。

2014 年 10 月 20 日，上海市工商行政管理局闵行分局向浦星公司颁发了新的《营业执照》。

增资后浦星公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浦江公司	40,000.00	100.00
合计	40,000.00	100.00

（5）2015 年 12 月，第三次增资

浦星公司股东浦江公司于 2015 年 10 月 10 日出具股东决定，同意浦江公司对浦星公司以现金方式增资 15,000.00 万元。出资后，浦星公司注册资本由 40,000.00 万元增加至 55,000.00 万元。

2015 年 12 月 28 日，上海市工商行政管理局闵行分局向浦星公司颁发了新的《营业执照》。

增资后浦星公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浦江公司	55,000.00	100.00
合计	55,000.00	100.00

（6）2016 年 5 月，浦星公司内部重组

① 以上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司（以下简称“浦月公司”）股权对公司增资

2016 年 4 月 18 日，浦星公司出具股东决定，同意由股东浦江公司将其所持浦月公司 100%股权对浦星公司进行增资。该次增资以浦月公司截至 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产值 149,934,542.70 元为依据，其中 149,900,000.00 元计入注册资本，差额计入浦星公司资本公积。增资完成后，浦星公司的注册资本由 55,000.00 万元增加至 69,990.00 万元。

2016 年 5 月 4 日，临港集团出具《关于同意上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司增资的批复》，对该次增资事项进行了批复。2015 年 5 月 23 日，上海市闵行区市场监督管理局闵行分局向浦星公司颁发了新的《营业执照》。

② 以浦江公司二级业务对公司增资

为实现将浦江公司市场化二级土地开发业务注入上市公司，2016年5月20日，浦星公司股东浦江公司出具股东决定，同意浦江公司以其本部二级土地开发业务相关资产（包括房屋、土地、在建工程、设备车辆、债权等）对浦星公司进行增资，并同步转移二级开发业务相关负债及人员。根据“沪东洲资评报字[2016]第 0445111 号”《上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司拟以部分资产对上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司增资所涉及的二级业务相关资产及负债评估报告》，浦星公司新增注册资本 12,010.00 万元。增资完成后，浦星公司的注册资本由 69,990.00 万元增加至 82,000.00 万元。

2016年5月18日，临港集团出具《关于同意上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以二级土地开发业务对上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司增资的批复》，对该次增资事项进行了批复。2016年5月23日，上海市闵行区市场监督管理局闵行分局向浦星公司颁发了新的《营业执照》。

上述内部重组后，浦星公司的股权结构如下：

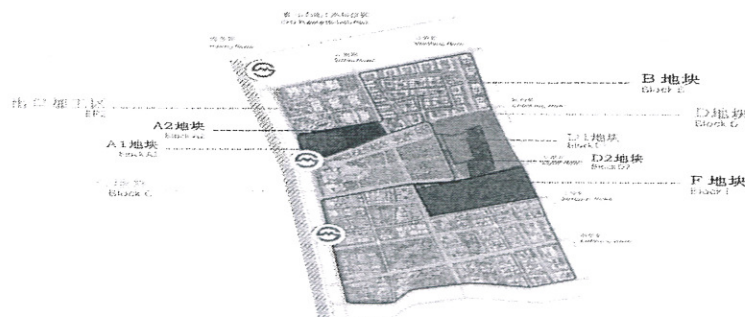
股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浦江公司	82,000.00	100.00
合计	82,000.00	100.00

2、浦星公司主营业务状况

浦星公司及其下属公司主要负责实施浦江高科技园的开发、建设、经营和管理，从事园区内土地的二级开发及提供园区服务。

2.1 浦江高科技园概况

浦江高科技园具体情况如下：



浦江高科技园作为国家级经济技术开发区，2004 年 7 月由国务院在闵行区浦江镇批准设立，由高新产业区和出口加工区构成。浦江高科技园作为上海全球科创中心建设承载区的重要组成部分，兼具国家级经济技术开发区、上海张江国家自主创新示范区功能，在上海市产业园区中占有重要地位。同时，园区对接上海自贸区 and 前滩商务区，区位优势突出，交通便利。

浦江高科技园由高科技园产业区（其中包括 A 地块、B 地块、C 地块、D 地块、F 地块）和出口加工区组成，分别实现产业基地、创业孵化、自主创新等功能。截至 2016 年 5 月 31 日，园区已开发面积共计约 3,815 亩，未来可开发面积合计约 5,185 亩。

区域位置		开发主体	规划面积 (单位: 亩)	已开发面积(截至 2016 年 5 月 31 日, 单位: 亩)	未来可开发面积 (单位: 亩)
高科技园产业区	A 地块	浦星公司、浦月公司	651	441	210
	D 地块	浦星公司、浦未公司	1,334	757	577
	F 地块	浦星公司、双创公司	1,263	1,217	46
	B 地块	尚未开发	2,385	0	2,385
	C 地块	浦江公司（一级土地开发）	1,967	0	1,967
出口加工区		出口加工公司	1,400	1,400	0

注：被评估单位本次评估范围为 A 地块、D 地块及部分 F 地块，F 地块剩余部分为关联方双创公司负责运营的创新创业园区。B 地块和 C 地块系由临港集团下属公司负责运营开发。

产业定位方面，浦江高科技园在电子信息、生物医药、节能环保、新能源、汽车研发配套等方面已经形成了良好的产业基础，汇聚了一批如柯惠医疗、百事、ITW、斯派莎克、3M、普洛麦格等具有国际先进水平的高新技术项目和品牌企业。随着产业趋势的不断变化，浦江高科技园正进行全新的产业布局、更替、推进，突出重点领域，形成产业转型升级重大突破。

浦江高科技园将以创新为动力，以人才为核心，以良好的体制机制和创新创业环境为保障；坚持“高端、融合、创新、提升”原则，坚持“新经济”产业发展方针；重点围绕“大科创”、“大健康”、“大文化”、“大电商”、“大检测”等 5+X 的产业发展态势进行产业布局；形成一批有影响力的高端制造和科技创新的龙头企业，建设成为具有品牌影响力、产业集聚力、市场竞争力的高科技园区。

3、浦星公司历史财务数据以及财务核算体系
企业近年（汇总模拟报表）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	239,933.02	272,121.58	299,612.44
负债总额	163,857.72	171,957.78	192,977.66
净资产	76,075.30	100,163.80	106,634.78
归属母公司的所有者权益	76,075.30	100,163.80	106,634.78

项目	2014年	2015年	2016年1-5月
营业收入	50,451.22	69,186.76	24,938.23
利润总额	4,581.11	12,168.89	2,939.28
净利润	3,374.31	9,088.50	2,136.04
归属母公司所有者的净利润	3,374.31	9,088.50	2,136.04

上述数据，摘自于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告（2014年度、2015年度、2016年度1-5月），审计报告均为无保留意见。

企业近年（母公司）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	142,389.64	160,939.81	282,738.50
负债总额	92,225.93	89,189.72	176,103.72
净资产	50,163.71	71,750.09	106,634.78

项目	2014年	2015年	2016年1-5月
营业收入	23,983.41	40,388.15	5,230.76
利润总额	4,767.96	8,801.83	1,308.87
净利润	3,560.45	6,586.39	923.32

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

浦星公司执行企业会计准则，主要税种及税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	2016年5月1日起，售房收入和租房收入按照5%的征收率计算应纳税额； 利息收入按6%的税率计算应纳税额。
营业税	2014年1月至2016年4月按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳。

浦星公司从事房地产业务，根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，取得的房地产业务的收入，自2016年5月1日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。

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浦星公司 100%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. 本次评估对象为被评估单位的股东全部权益，评估范围包括被评估单位的全部资产及负债，具体为流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、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账面净资产为 1,066,347,798.96 元。总资产为 2,827,385,026.95 元，负债总额为 1,761,037,227.99 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的长期股权投资共 2 家，具体情况如下：

序号	企业名称	出资额 (人民币元)	持股比例%	会计核算 方式
1	上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	320,000,000.00	100.00	成本法
2	上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	150,000,000.00	100.00	成本法

3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的评估涉及存货账面值为 952,283,315.01 元，包括开发成本和开发产品。项目主要位于上海漕河泾开发区浦江高科技园内的 F 区、D 区和 A 区，其中开发成本主要为 F 三期二标 A（斯派莎克定制）、F 三期二标 B 和科技广场三期等开发项目，开发产品主要为 F 四期、D1 一标、D1 五标、科技广场一期等已预售和待售房地产。

3.1 开发成本项目概况如下：

权证编号	项目名称	账面值（元）
沪房地闵字（2016）第 044671 号	F 三期二标 A（斯派莎克定制）	18,035,994.80
沪房地闵字（2016）第 044671 号	F 三期二标 B	18,801,010.17

F 三期二标 A 项目

F 三期二标 A 项目位于上海漕河泾开发区浦江高科技园 F 地块的东南侧，立跃路南、三鲁河西，江月路北。根据企业提供的上海市房地产权证，房地坐落绿洲环路 760 号、800 号，宗地号为闵行区浦江镇 142 街坊 6/1 丘，宗地（丘）面积为 69704 平方米（该宗地（丘）面积为 F 三期一标、F 三期二标 A 和 F 三期二标 B 的土地面积合计）。根据 F 三期二标 A 项目的总体设计方案，项目总用地面积 9946.5 平方米，容积率为 1.2。

F 地块三期二标 A 项目目前正在开发建设，已取得建设工程规划许可证，规划总建筑面积为 7995.1 平方米，计容积率面积 12057.1 平方米，主要是一幢 4 层厂房。

根据上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司和斯派莎克工程（中国）有限公司签订的《合作协议》（编号：沪漕泾合招（14）29 号），该项目为上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司为斯派莎克工程（中国）有限公司量身定制项目，合作协议约定浦星公司向斯派莎克工程（中国）有限公司转让合作协议项目价格由下述款项构成：

- ①F 地块三期二标 A 项目土地成本 2,387.04 万元，由斯派莎克工程（中国）有限公司向浦星公司支付；
- ②F 地块三期二标 A 项目开发合同项下的合同总价款由斯派莎克工程（中国）有限公司支付，浦星公司代建；
- ③F 地块三期二标 A 项目转让税费（不含所得税）和政府收费由斯派莎克工程（中国）有限公司支付。

截止评估基准日已取得的各类项目文件如下：

项目名称	证件名称	证书编号
F 三期二标 A 项目	建设用地规划许可证	地字第沪闵地（2008）12080312E00242 号
F 三期二标 A 项目	上海市房地产权证	沪房地闵字（2016）第 044671 号
F 三期二标 A 项目	建设工程规划许可证	建字第沪闵建（2015）FA31011220154648 号
F 三期二标 A 项目	建筑工程施工许可证	0601MH0008D01310112200601250901

F 三期二标 B 项目

F 三期二标 B 项目位于上海漕河泾开发区浦江高科技园 F 地块的东南侧，立跃路南、三鲁河西，江月路北。根据企业提供的上海市房

地产权证，房地坐落绿洲环路 760 号、800 号，宗地号为闵行区浦江镇 142 街坊 6/1 丘，宗地（丘）面积为 69704 平方米（该宗地（丘）面积为 F 三期一标、F 三期二标 A 和 F 三期二标 B 的土地面积合计）。根据 F 地块三期二标 B 项目的总体设计，项目总用地面积 23745 平方米，容积率为 1.5。

F 地块三期二标 B 项目于 2016 年 1 月开始桩基工程建设，已取得建设工程规划许可证，规划建筑面积为 39854.41 平方米，其中地上建筑面积 35860.25 平方米，地下建筑面积 3994.16 平方米，共 5 幢建筑物，1 幢 9 层厂房，2 幢 5 层厂房，2 幢 1 层配套用房。

截止评估基准日已取得的各类项目文件如下：

项目名称	证件名称	证书编号
F 三期二标 B 项目	建设用地规划许可证	地字第沪闵地（2008）12080312E00242 号
F 三期二标 B 项目	上海市房地产权证	沪房地闵字（2016）第 044671 号
F 三期二标 B 项目	建设工程规划许可证	建字第沪闵建（2016）FA31011220164186 号 建字第沪闵建（2015）FA31011220155709 号
F 三期二标 B 项目	建筑工程施工许可证	0601MH0008D14 0601MH0008D15

科技广场三期项目

科技广场三期项目位于上海漕河泾开发区浦江高科技园 A1 地块，浦星公路东、恒南路西，陈行公路北。根据企业提供的上海市房地产权证，宗地号为闵行区浦江镇 116 街坊 4/7 丘，宗地（丘）面积为 171529 平方米（该宗地（丘）面积为科技广场一期、科技广场二期和科技广场三期的土地面积合计）。根据科技广场三期项目的总体设计，项目总用地面积 65299.5 平方米，容积率为 2.19。

科技广场三期项目于 2014 年 8 月开始桩基工程建设，已取得建设工程规划许可证，规划建筑面积为 190304.80 平方米，其中地上建筑面积 143564.80 平方米，地下建筑面积 46740 平方米，共 8 幢建筑物，2 幢 6 层厂房，2 幢 12 层厂房，1 幢 17 层厂房，2 幢 1 层配套用房，1 幢地下车库。

截止评估基准日已取得的各类项目文件如下：

项目名称	证件名称	证书编号
科技广场三期项目	建设用地规划许可证	地字第沪闵地（2009）EA31011220090458 号
科技广场三期项目	上海市房地产权证	沪房地闵字（2009）第 080335 号
科技广场三期项目	建设工程规划许可证	建字第沪闵建（2014）FA31011220144590 号 建字第沪闵建（2014）FA31011220144784 号
科技广场三期项目	建筑工程施工许可证	0901MH0027D01310112200904240201

3.2 开发产品概况如下：



开发产品

权证编号	项目名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
沪房地闵字(2016)第 044629 号	F 四期	钢混	2015 年	13,565.92
沪房地闵字(2016)第 044602 号	D1 一标	钢混	2015 年	50,842.55
沪房地闵字(2016)第 044602 号	D1 五标 (会议中心和空地)	钢混	2015 年	1,242.11
沪房地闵字(2014)第 048486 号	科技广场一期	钢混	2011 年	2,486.64
合计				68,137.22

开发产品均位于上海漕河泾开发区浦江高科技园内,园区占地 10.7 平方公里,由高科技产业区及综合配套区组成,2004 年 7 月经国务院批准为国家级经济技术开发区。园区位于上海市中心城区南翼,黄浦江东岸,西起浦星路,东至万芳路,南临沈庄塘,北靠中心河,地理位置优越,交通便利。北侧紧邻中环线、外环线(A20)、卢浦大桥、徐浦大桥、上中路隧道,南侧紧邻建设中的机场高速公路(A15)、闵浦大桥,到市区及周边城市极为便利。轨道交通 8 号线在园区设立了三个站点,实现与轨道交通 1、2、4、6、7、11 等多条线路的方便换乘。园区内环境优美,基础设施完备。入驻率较高,产业聚集度高。

F 四期

F 四期项目已取得《上海市房地产权证》(编号:沪房地闵字(2016)第 044629 号),房地坐落新骏环路 138 号,宗地号闵行区浦江镇 142 街坊 12/8 丘,出让工业用地,宗地(丘)面积 51921 平方米,使用期限 2013 年 2 月 26 日至 2063 年 2 月 25 日止;共由 8 幢建筑物组成,为工业厂房,钢混结构,4 幢 5 层厂房,2 幢 4 层厂房,1 幢 1 层厂房,1 幢地下 1 层车位,建筑面积 83089.71 平方米,其中地上建筑面积 61192.85 平方米,地下建筑面积 21896.86 平方米,2015 年竣工。至评估基准日,开发产品“F 四期项目”可售面积为 13565.92 平方米,其中 11906.33 平方米已预售,1659.59 平方米待售。

D1 一标

D1 一标项目位于上海漕河泾开发区浦江高科技园 D 地块内,召楼路东、周浦塘南。根据企业提供的上海市房地产权证(编号:沪房地闵字(2016)第 044602 号),房地坐落绿洲环路 450、480、500 号,宗地号闵行区浦江镇 128 街坊 3/9 丘,宗地(丘)面积 40312 平方米(该宗地(丘)面积为 D1 一标和 D1 五标的土地面积合计),

建筑面积 52084.66（该建筑面积为 D1 一标建筑面积 50842.55 平方米和 D1 五标已完工项目建筑面积 1242.11 的合计）。

D1 一标项目至评估基准日时已完工，根据企业提供的上海市房地产权证（编号：沪房地闵字（2016）第 044602 号）和上海泓诚测绘服务有限公司出具的房屋土地权属调查报告书（编号：房一泓测—15—1472 号），D1 一标项目总建筑面积为 50842.55 平方米（其中地上建筑面积 36512.96 平方米，地下建筑面积 14329.59 平方米）。至评估基准日，开发产品“D1 一标项目”可售面积为 50450.98 平方米，不可售面积 391.57 平方米，待售面积为 50450.98 平方米。

D1 五标（会议中心）

D1 五标项目位于上海漕河泾开发区浦江高科技园 D 地块内，陈行路南、万芳路西、立跃路北、召楼路东。项目分期进行开发，其中已开发项目（会议中心）于 2015 年完工，剩余土地部分尚未开发。至评估基准日，开发产品“D1 五标项目”包括会议中心和空地两部分，其中会议中心建筑面积为 1242.11 平方米。根据被评估单位提供的情况说明，作为园区整体规划需求，会议中心未来年度不租不售。

科技广场一期

科技广场一期项目已取得《上海市房地产权证》（沪房地闵字（2014）第 048486 号），房地坐落陈行公路 2388 号，宗地号闵行区浦江镇 116 街坊 4/7 丘，出让工业用地，宗地（丘）面积 171529 平方米（该宗地（丘）面积为科技广场一期、科技广场二期和科技广场三期的土地面积合计），使用期限 2009 年 7 月 5 日至 2059 年 7 月 4 日止；共由 5 幢建筑物组成，为工业厂房，钢混结构，1 幢 3 层厂房，1 幢 18 层厂房，1 幢 6 层厂房，1 幢 12 层厂房和 1 幢 1 层配套用房，建筑面积 88339.37 平方米，2011 年竣工。至评估基准日，开发产品“科技广场一期”可售面积为 2486.54 平方米，均已预售。

4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的投资性房地产账面原值为 957,203,448.62 元，账面净值为 902,576,293.08 元，共计 96 项，房屋建筑面积为 132,857.37 平方米。对应的项目主要是位于上海

漕河泾开发区浦江高科技园 F 区内的 F 一期 A 标、F 一期 B 标、F 一期三标、F 一期四标、F 三期四标、F 四期、F 三期三标和科技广场一、二期的部分房地产。具体明细如下：

投资性房地产				
权证编号	投资性房地产名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
沪房地闵字（2010）第 019629 号	F 一期 AB 标	钢混	2007、2008 年	9,383.82
沪房地闵字（2013）第 047907 号	F 一期三标	钢混	2012 年	6,276.19
沪房地闵字（2013）第 052727 号	F 一期四标	钢混	2013 年	24,049.84
沪房地闵字（2012）第 015009 号	F 三期四标	钢混	2012 年	5,671.02
沪房地闵字（2015）第 038974 号	F 四期	钢混	2015 年	30,458.03
沪房地闵字（2011）第 029585 号	F 三期三标车位	钢混	2010 年	-
沪房地闵字（2014）第 048486 号	科技广场一期	钢混	2011 年	24,710.78
沪房地闵字（2014）第 046127 号	科技广场二期	钢混	2014 年	32,307.69
沪房地闵字（2013）第 030416 号	科技广场车位	钢混	2011 年	-
合计				132,857.37

5. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的固定资产——房屋建筑物账面原值为 36,303,307.92 元，账面净值为 35,287,121.18 元，共计 3 项，房屋建筑面积为 4,078.65 平方米，主要是位于上海漕河泾开发区浦江高科技园的科技广场一、二期的部分自用房地产。具体明细如下：

固定资产—房屋建筑物				
权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
沪房地闵字（2014）第 048486 号	一期增 3 幢 101 自用办公室	钢混	2011 年	731.02
沪房地闵字（2014）第 046127 号	科技广场二期 9 号楼 11 楼	钢混	2014 年	1,673.81
沪房地闵字（2014）第 046127 号	科技广场二期 9 号楼 12 楼	钢混	2014 年	1,673.82
合计				4,078.65

6. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的固定资产—设备类共计 453 台（件），账面原值 2,772,015.85 元，账面净值 789,195.81 元，上述设备均处于正常使用状态。

7. 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 05 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）及其实施细则；
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；

11. 《中华人民共和国房地产管理法》；
12. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
13. “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）；
14. “关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目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18号）；
15. 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—利用专家工作；
9. 资产评估准则—企业价值；
10. 资产评估准则—机器设备；
11. 资产评估准则—不动产；
12. 资产评估准则—无形资产；
13. 资产评估价值类型指导意见；
14. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
15. 投资性房地产评估指导意见（试行）；
16. 企业国有资产评估报告指南；
17. 评估机构业务质量控制指南；
18. 《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》；
19. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
20. 财政部令第33号《企业会计准则》；
21. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
22. 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. 上海市房地产市场状况信息; 7. 中国城市地价动态监测网; 8. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计报告; 9. 长期投资单位评估基准日审定会计报表; 10. 被评估单位提供的部分合同、协议等; 11. 被评估单位提供的历史财务数据及未来收益预测资料; 12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料; 13. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料; 14. 基准日近期国债收益率、贷款利率; 15. 其他。
V. 权属依据	1. 房地产权证; 2. 投资合同、协议; 车辆行驶证; 3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证; 2. 委托单位提供的资产评估明细表; 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	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。

II. 评估方法
选取理由及说明

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。

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：成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可以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，所以适用资产基础法评估；

被评估单位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，经营收益水平较高，具有一定获利能力，故也适用收益法评估。

由于被评估单位主营业务为园区开发和服务业务，与目前同行业的上市公司的主营业务并不完全吻合，故不适用市场法评估。

本次评估目的为发行股份方式购买资产及股权协议转让，价值类型为市场价值，根据上述分析，本项目适宜采用资产基础法和收益法评估。

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。
应收款项	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，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
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	(1) 开发产品 对存货-开发产品采用市场比较法并结合相关税费进行评估，对已经签定相关销售（预售）合同或合作意向书的根据合同确定开发产品销售收入金额，尚未签定销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售收入金额，在此基础上扣除相关税费以及适当比例的利润确定评估值。 对开发产品中的 D1 五标，包括会议中心和空地两部分，本次主要采用成本法对其房地分估。未开发土地采用假设开发和成本法进行评估，并采用成本法评估结果。 (2) 开发成本 ①F 三期二标 A 项目为被评估单位为斯派莎克工程（中国）有限公司量身定制项目，合作协议中已约定 a. 项目收益金额；b. 该项目所有建造成本由斯派莎克工程（中国）有限公司承担，由浦星公司代收代付；c. 该项目转让所涉及的税费除所得税外，其他税费全部由斯派莎克工程（中国）有限公司承担。本次评估按合作协议约定的项目收益考虑计算所得税后确定评估值。 ②F 三期二标 B 项目为正在建设的开发项目，主要采用成本法、假设开发法进行评估，采用成本法的评估结果。 ③科技广场三期为正在建设的开发项目，主要采用成本法、假设开发法进行评估，采用成本法的评估结果。 成本法即采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法

	确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，对比行业利润率及企业自身利润率的合理性，最终选取企业自身利润率后考虑净利润折减，进行公允价值评估，再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，得出开发成本的评估值。 假设开发法，又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。 市场比较法主要是采用市场价值确定其开发产品的销售收入金额，并在此基础上扣除相关费用、税费以及适当比例的利润确定评估值的方法。
其它流动资产	其他流动资产主要为预缴的各类税费，本次评估按照账面值确定评估值。
长期股权投资	对长期股权投资评估，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。
投资性房地产	本次评估对于投资性房地产分别采用市场比较法和收益法评估。 市场比较法主要是采用市场价值确定其开发产品的销售收入金额，并在此基础上扣除相关费用、税费以及适当比例的利润确定评估值的方法。 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。 根据上海市人民政府办公厅文件[沪府办（2015）69 号]“上海市人民政府办公厅关于转发市规划国土资源局制订的《上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法（试行）》的通知”第五条（二）园区平台持有的工业用地标准厂房类、研发总部通用类物业不超过 50%的部分，在明确土地利用绩效和退出机制等全生命周期管理要求的基础上，可以转让给高新技术企业、“四新”企业、生产性服务企业等。 本次委评的 F 四期属于园区平台持有的工业用地标准厂房类项目，投资性房地产涉及的建筑面积与整个项目的 50%建筑面积相同，根据文件要求，该些房地产只能出租不能出售，故本次对该些房地产

固定资产

采用收益法评估结果，其余房地产无销售限制条件，故本次采用市场法评估结果。

1、对固定资产—房屋建筑物采用房地合一评估，用市场比较法和收益法评估，并采用市场比较法评估结果。

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。

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。

2、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。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

①对于电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

即：重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用
②通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

(2) 综合成新率的确定

①对于电子设备，主要通过通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

②对于车辆，参考国家颁布的车辆强制报废标准，对于非营运的小、微型汽车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

行驶里程理论成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

	综合成新率=理论成新率×调整系数
	(3) 评估值的确定
	将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。
长期待摊费用	长期待摊费用系固定资产—房屋建筑物的装修费用，由于本次对房屋建筑物采用市场比较法评估，已在评估结果中考虑装修因素，故本次对长期待摊费用评估为零。
递延所得税资产	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。
负债	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+明确的预测期之后的股权自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ 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 7 年。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，预测期后收益期按照无限期确定。 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，G 取零。

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。本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM）确定折现率，计算公式为： $Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$ 其中：R_f 为无风险报酬率 β 为公司所属行业风险系数 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收益无直接关系的，企业经营暂不涉及的多余资产。 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，对该类资产及负债单独评估后加回。

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。

（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持续经营。

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. 本次评估收益预测中，对存量和在开发的项目按照与被评估单位管理层沟通明确的租赁结合的经营模式，在预测期按照被评估单位提供的销售计划和租赁计划计算各项目收益。

6. 经分析被评估单位目前的资产状况及资本结构，本次评估假设被



评估单位正在开发的项目预测期所需建设资金均能通过抵押的土地和在建项目等方式从市场上借贷取得，贷款利率按银行同期利率水平测算。

7. 本次评估假设企业管理层提供的在建项目开发进度、建造成本预算、租售比例能够如期执行。

8. 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。”本次预测中的相关税费参照上述文件规定，按简易征收计算。

9. 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。

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，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价值评估值为 1,553,937,860.86 元；其中：总资产账面值 2,827,385,026.95 元，评估值 3,304,970,112.75 元，增值额 477,585,085.80 元，增值率 16.89%；总负债账面值 1,761,037,227.99 元，评估值 1,751,032,251.89 元，减值额 10,004,976.10 元，减值率 0.57%；净资产账面值 1,066,347,798.96 元，评估值 1,553,937,860.86 元，增值额 487,590,061.90 元，增值率 45.73%。

II. 结论及分析

2、收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 1,582,000,000.00 元，比审计后账面净资产增值 515,652,201.04 元，增值率 48.36%。

资产基础法评估值为 1,553,937,860.86 元，收益法评估值为 1,582,000,000.00 元，两者相差 28,062,139.14 元，差异率为 1.81%。

形成差异的主要原因是资产基础法侧重于市价，反映了资产现时价值，而收益法结论从资产未来持续经营的获利能力方面反映企业价值。

被评估单位的核心资产为存货、投资性房地产，根据现时点的同区域市场价格和后续开发成本，扣减费用、税费、利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。同时，主要资产的开发支出、售价及面积、收入确认、开发进度、销售进度、税金的缴纳、汇算清缴时间及过程等方面由于受到宏观经济环境、宏观调控政策、房地产行业政策、行业发展情况、市场供需关系、市场推广策略、下游客户心理等多种因素的影响而存在一定的不确定性，尤其是企业拥有的一定数量的土地，其规划和设计尚未具体明确，也未获取相关部门批准开工建设，未来这些项目给企业带来收益的质量和数量不如资产基础法更为准确。因此，资产基础法的评估结果更能客观、合理地反映评估对象的价值，本次评估采用资产基础法作为评估结论。

经评估，上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司于评估基准日 2016 年 5 月 31 日在基准日市场状况下，股东全部权益价值评估值为人民币 1,553,937,860.86 元（大写：人民币壹拾伍亿伍仟叁佰玖拾叁万柒仟捌佰陆拾元捌角陆分）。

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	134,810.99	156,336.67	21,525.68	15.97
非流动资产	147,927.51	174,160.34	26,232.83	17.73
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	46,959.23	55,077.00	8,117.77	17.29



(金额单位: 万元)
评估基准日:
2016 年 05 月 31 日

投资性房地产净额	90,257.63	105,882.70	15,625.07	17.31
固定资产净额	3,607.63	7,025.97	3,418.34	94.75
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	678.23	0.00	-678.23	-100.00
递延所得税资产	6,424.79	6,174.67	-250.12	-3.89
其他非流动资产				
资产合计	282,738.50	330,497.01	47,758.51	16.89
流动负债	123,782.22	123,782.22		
非流动负债	52,321.50	51,321.00	-1,000.50	-1.91
负债合计	176,103.72	175,103.22	-1,000.50	-0.57
净资产(所有者权益)	106,634.78	155,393.79	48,759.01	45.73

资产基础法各项资产主要增减值原因分析:

1、流动资产

流动资产账面值 134,810.99 万元,评估值为 156,336.67 万元,增值 21,525.68 万元。主要是存货科目评估增值 21,525.68 万元,具体如下:

(1) 开发产品评估增值 12,865.06 万元,增值原因系被评估单位开发产品的账面价值反映的是开发项目的物业建造成本,而评估值是根据开发产品按现时销售均价,扣减尚未实现销售所需负担的销售管理费用、销售税金、部分合理开发利润、土地增值税后价格,较建造成本有所增值;

(2) 开发成本评估增值 8,660.62 万元,增值原因系是开发成本账面价值反映的是企业实际发生的建造成本,评估值系参考项目开发计划,结合项目基准日形象进度,确认了部分已投资成本的项目利润,形成的评估增值。

2、长期股权投资

长期股权投资账面值 46,959.23 万元,评估值 55,077.00 万元,增值额 8,117.77 万元,增值率 17.29%,增值原因主要是本次评估对各家控股子公司打开评估,评估值系本次对控股子公司整体打开评估后结合母公司持股比例确定股权评估值,其价值内涵反映的是公允价值的权益,故形成一定增值。

3、投资性房地产

投资性房产账面价值 90,257.63 万元,评估值 105,882.70 万元,评

估增值 15,625.07 万元，主要原因系投资性房地产的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折余价值，而本次评估对除 F 四期外的投资性房地产采用市场比较法，参考此类房产周边同类物业的市场销售价格，扣减尚未实现销售所需负担的销售管理费用、销售税金、部分合理开发利润、土增税后价格，较建造成本的摊余价值形成增值；本次评估对 F 四期的投资性房地产采用收益法，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。

3、固定资产

固定资产账面净值 3,607.63 万元，评估净值为 7,025.97 万元，增值 3,418.34 万元，系房屋建筑物类、设备类评估增值造成。经分析：

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面净值 3,528.71 万元，评估净值 6,932.10 万元，增值 3,403.39 万元，增值原因房屋建筑物的账面原值反映的是委评房地产的原始开发成本，账面净值反映的是其折余价值，而评估值是通过市场比较法，参考此类房产周边同类物业的市场销售价格予以确定，由于近年来上海市房地产市场呈上涨趋势，故致使评估增值。

(2) 电子设备

电子设备账面净值 78.92 万元，评估净值 93.87 万元，增值 14.95 万元，增值原因主要为近年来一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，导致评估原值低于账面原值；但被评估单位对电子设备计提财务折旧较快，低于设备的经济耐用年限，故致使评估增值。

4、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 678.23 万元，评估值 0.00 万元，减值 678.23 万元，减值原因主要为长期待摊费用系固定资产—房屋建筑物的装修费用，本次对房屋建筑物采用市场比较法评估，因此已在房屋建筑物科目考虑装修因素对评估值的影响，故对长期待摊费用评估为零。

5、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 6,424.79 万元，评估值 6,174.67 万元，减值 250.12 万元，减值原因主要为本次评估对因递延收益引起的递延所得税资产评估为零，致使递延所得税资产减值。

6、负债账面值为 176,103.72 万元，评估值为 175,103.22 万元，减值 1,000.50 万元，减值原因主要为本次评估对递延收益中各类无需

支付的补贴收入评估为零，致使递延收益减值。

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，一般较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. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现被评估单位存在其他任何重大事项。
4. 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。”本次评估参照上述文件测算被评估单位存货、投资性房地产的相关税费。对此，提请报告使用者关注。
5. 根据被评估单位提供的情况说明，开发产品中D1一标项目、D1五标项目为同一权证，土地面积为40311.46平方米。其中：一标占地面积约28207.72平方米，已竣工，权证用途为厂房，实际用途为办公楼，本次采用市场法并结合相关税费进行评估；五标占地面积约12103.74平方米，目前已建一幢会议中心，另有空地尚未开发。根据企业提供的情况说明，会议中心按园区整体规划不租不售，无销售和租赁收益，故本次采用成本法进行评估；另空地部分，因被评估单位目前无明确的规划设计方案，故本次主要采用倒算法测算其剩余未开发土地的计容建筑面积，以市场法测算的土地价值扣减相关税费后确定评估值。对此，提

请报告使用者关注。

6. 根据上海市人民政府办公厅文件[沪府办（2015）69 号]“上海市人民政府办公厅关于转发市规划国土资源局制订的《上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法（试行）》的通知”第五条（二）园区平台持有的工业用地标准厂房类、研发总部通用类物业不超过 50%的部分，在明确土地利用绩效和退出机制等全生命周期管理要求的基础上，可以转让给高新技术企业、“四新”企业、生产性服务企业等。

本次委评的投资性房地产科目中 F 四期属于园区平台持有的工业用地标准厂房类项目，投资性房地产涉及的建筑面积与整个项目的 50%建筑面积相同，根据上述文件要求，该部分房地产只能出租不能出售，故本次评估以收益法定价。对此，提请报告使用者关注。

7. 根据 2014 年 6 月 1 日上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司与浦星公司签订的《商标使用许可合同》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展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，许可浦星公司无偿使用在 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，由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和浦星公司另行续订商标使用许可合同。

根据 2014 年 6 月 1 日上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司与浦星公司签订的《商标使用许可合同》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展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，许可浦星公司无偿使用在 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，由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和浦星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，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将继续授权浦星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。上述事项提供报告使用者关注。

8. 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。

9. 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。

10. 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 05 月 31 日至 2017 年 05 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

柴艳

Tel:021-52402166

蔡丽红



报告出具日期

2016 年 07 月 20 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

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所涉及的上海漕河泾开发区浦星建设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 0601111 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. 上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司股东决定
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. 上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司营业执照
8. 上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司验资报告
9. 上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司专项审计报告
10. 上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司房地产权证及其他权利证明
11. 评估委托方和相关当事方承诺函
12. 评估业务约定书
13. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
14. 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
15. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
16. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
17. 资产清单或资产汇总表