



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
二〇一九年第一次临时股东大会

二〇一九年八月二十九日

目 录

- 1、2019 年第一次临时股东大会注意事项
- 2、2019 年第一次临时股东大会会议议程
- 3、股东大会提案：关于上海国际财富中心在建工程转让（关联交易）的提案

2019 年第一次临时股东大会注意事项

根据公司法、证券法、《上市公司股东大会规则》等法律法规、上海证券交易所相关业务规则以及公司章程及其附件一《股东大会议事规则》，为维护投资者的合法权益，确保本次股东大会的正常秩序和议事效率，请出席本次股东大会的全体人员注意以下事项：

1、为能及时、准确地统计出席本次股东大会的股东所代表的持股总数，请出席股东大会的各位股东（或股东代理人，下同）准时出席。

2、本次股东大会设秘书处，具体负责本次股东大会有关程序方面的事宜。

3、股东依法享有发言权、表决权等各项权利，并履行法定义务和遵守规则，不得干扰股东大会秩序，不得侵犯其他股东合法权益。

4、本次股东大会设股东发言议程，请围绕提案提出问题，或发表意见。股东要求发言的，请填写《股东大会发言登记表》，并向大会秘书处登记，经大会主持人许可后发言。每位股东发言时间不宜超过五分钟。

5、公司的董事、监事和高级管理人员应认真负责、有针对性地回答股东围绕提案所提出的问题。

6、本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式。本次网络投票选用“上海证券交易所上市公司股东大会网络投票系统”。在网络投票起止时间内，股东既可以通过股东账户登录其指定交易的证券公司交易终端参加网络投票，也可以登录上海证券交易所互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com），并在办理股东身份认证后，参加网络投票。

7、持有多个股东账户的股东，可以通过其任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东，通过多个股东账户重复进行表决的，其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见，分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

同一表决权通过现场或网络方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

8、大会现场将邀请一位监事、两位股东代表参加计票和监票。

9、本次股东大会表决结果、见证律师发表的法律意见书将在会后刊登于《上海证券报》、《证券时报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所官网上。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2019 年 8 月 29 日

2019 年第一次临时股东大会会议议程

(二〇一九年八月二十九日)

一、审议《关于上海国际财富中心在建工程转让（关联交易）的提案》

二、股东发言

三、股东现场表决

四、报告会议表决结果、宣读会议决议

五、见证律师发表见证意见

注：

1、现场会议召开的日期、时间和地点：

召开的日期时间：2019 年 8 月 29 日 14 时 30 分

召开地点：上海浦东新区新金桥路 28 号新金桥大厦 4 楼会议室

2、网络投票的起止日期和投票时间：

网络投票起止时间：自 2019 年 8 月 29 日至 2019 年 8 月 29 日。

通过交易系统投票平台（即指定交易的证券公司交易终端）投票的，投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台投票的，投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

关于上海国际财富中心在建工程转让（关联交易）的提案

各位股东：

为了引进产业基金总部，促进金桥开发区转型发展，同时带动公司在金桥开发区内商办、住宅等持有物业价格、价值的提升，公司分别于 2014 年 5 月 30 日、6 月 25 日召开第七届第三十次董事会会议、2013 年年度股东大会，审议通过了本次关联交易的预约行为：公司控股子公司——上海金桥出口加工区联合发展有限公司（持股约 60%，自 2015 年 7 月起变更为公司全资子公司，以下简称“转让方”）为上海国际集团资产管理有限公司（其董事长担任公司董事，以下简称“受让方”）定制建设上海国际财富中心（暂定名）商务办公楼项目，转让方负责立项，项目建设由受让方具体负责，包括人力投入、规划设计、目标成本设定及控制、资金筹集等；待满足法定的在建工程转让要求后实施转让，本项目的土地款总价为 8.19 亿元，在建工程转让前工程建设相关的费用全部由受让方承担。

公司及时进行了信息披露，详见 2014 年 6 月 4 日披露的董事会决议公告（编号：临 2014-021）、关联交易公告（编号：临 2014-024）、6 月 17 日披露的股东大会会议资料、6 月 26 日披露的股东大会决议公告（编号：临 2014-029）。

现经评估，上海国际财富中心在建工程已满足转让要求，转让方在报经有关部门批准后，在重新确定转让价格、附加系列条件等前提下，拟实施本次关联交易，主要内容如下：

一、交易标的

本项目北临杨高中路，南至新金桥路，东至银东大厦，西至新金桥大厦；用地面积 27309.6 平方米，容积率为 4.0，土地性质为商务办公，地上计容面积 109240 平方米，地下建筑面积 63223 平方米。

本项目于 2017 年 10 月取得施工许可证并正式开工，预计 2019 年年底完成主体结构封顶，2021 年 1 月竣工并投入使用。

二、转让价格

转让价格不得低于转让方聘请的具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估机构——上海申威资产评估有限公司的评估结果，并经浦东新区资产评估管理

中心备案通过。

三、交易对象

意向受让人为上海桥合置业有限公司（以下简称“桥合公司”），系公司股东——上海国际集团资产管理有限公司的全资子公司。桥合公司的营业执照信息如下：

统一社会信用代码：91310115342317059J

企业名称：上海桥合置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：邓伟利

注册资本：100000.000000 万人民币

成立日期：2015 年 07 月 06 日

营业期限自：2015 年 07 月 06 日

营业期限至：

登记机关：自由贸易试验区市场监管局

核准日期：2015 年 07 月 06 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 28 号 1208 室

经营范围：房地产开发经营，物业管理，投资咨询，实业投资，资产管理，企业管理服务，财务咨询。【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】

四、本次交易的新增内容

本次交易对受让人附加了至少持有物业 10 年、符合产业发展规划、税收落户等系列条件，并进场交易。

五、评估报告摘要

公司于 2018 年 9 月聘请具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估机构——上海申威资产评估有限公司开展财富中心在建工程评估工作，评估时点约定为 2019 年 1 月 31 日，评估结果为 14.73 亿元（含税）。该资产评估机构于 5 月 24 日出具了《上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告》（编号：沪申威评报字〔2019〕第 0194 号），评估结论如下：

经评估，以 2019 年 1 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产的评估值为 147,251 万元，大写人民币：壹拾肆亿柒仟贰佰伍拾壹万元整。

上述评估报告已按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效。现上述评估报告已生效（附后）。

六、本次关联交易的意义

实施本次关联交易，有利于引进产业基金总部等金融服务企业，进一步完善自贸区金桥片区的金融服务能力，并带动公司在金桥开发区内商办、住宅等持有物业价格、价值的提升。

据初步测算，本次关联交易将给公司带来净利润约 3.8 亿元。具体金额以经审计后的数据为准。

七、董事会的审议结果

2019 年 7 月 29 日，公司第九届董事会第二次会议以特别决议方式审议通过了本次交易。鉴于公司董事邓伟利先生是上海国际集团资产管理有限公司的董事长，并兼任桥合公司董事长；根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易属于关联交易。表决时，关联董事邓伟利先生回避表决。

公司于 7 月 31 日披露了董事会决议公告（编号：临 2019-026）、关联交易公告（编号：临 2019-028）。

鉴于桥合公司是上海国际集团资产管理有限公司的全资子公司，在本次股东大会表决时，关联股东上海国际集团资产管理有限公司应回避表决。

关联股东上海国际集团资产管理有限公司、桥合公司与公司之间，除本次交易外，没有发生其它任何交易。

以上提案，请股东大会审议。

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020029201900451

资产评估报告名称： 上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转
让涉及的上海市金桥出口加工区95街坊2/6丘在
开发房地产资产评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字〔2019〕第0194号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 颜继军(资产评估师)、徐恺(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海金桥出口加工区联合发展有限公司
拟协议转让涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊
2/6 丘在开发房地产资产评估报告**

沪申威评报字（2019）第 0194 号

上海申威资产评估有限公司

2019 年 5 月 24 日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、评估基准日.....	11
五、评估依据.....	11
六、评估方法.....	13
七、评估程序实施过程 and 情况.....	16
八、评估假设.....	17
九、评估结论.....	18
十、特别事项说明.....	18
十一、评估报告使用限制说明.....	19
十二、评估报告日.....	20
十三、评估机构.....	20
附 件.....	22



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

八、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的资产进行现场调查；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，

1 上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让
涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

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。但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。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房地产实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，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。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上海金桥出口加工区联合发展有限公司 拟协议转让涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告

沪申威评报字（2019）第 0194 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为上海金桥出口加工区联合发展有限公司、产权持有人为上海金桥出口加工区联合发展有限公司，报告使用人为上海金桥出口加工区联合发展有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产给上海桥合置业有限公司。

三、 评估对象和评估范围

本次资产评估对象系上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的部分资产。本次资产评估范围系产权持有人所持有的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产。

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2019 年 1 月 31 日

六、 评估方法

3 上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让
涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

采用成本法、假设开发法

七、 评估结论

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产截止评估基准日，实际投资额为：58,059 万元，其中土地价值：29,179 万元，在建工程价值：28,880 万元。

本评估报告选用假设开发法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2019 年 1 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产的评估值为 147,251 万元，大写人民币：壹拾肆亿柒仟贰佰伍拾壹万元整。评估增值 89,192 万元，增值率 153.62%。

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议将位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产转让给上海桥合置业有限公司，本次评估仅服务于上述评估目的，不得用于其他评估目的使用。

评估结论使用有效期为一年，即在 2019 年 1 月 31 日到 2020 年 1 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、 重大特别事项

1、根据委托人提供的《新区会议纪要》，浦东新区政府为促进金桥地区发展引进优质终端客户同意上海金桥出口加工区联合发展有限公司将委估对象协议转让给上海桥合置业有限公司，并规定在完工之后上海桥合置业有限公司需长期持有上述物业至少 10 年以上等相关条件，本次评估考虑上述因素对评估值的影响。

2、本次为部分资产评估，评估按照基准日房地产的实际状态即基准日的形象进度评估，通常情况下形象进度与付款进度存在差异，提请报告使用人注意。

3、鉴于在本次资产转让前，受让人已以暂付款方式为本次转让的在建房地产建设



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

提供了相应的资金支持。经交易双方同意，本次评估中考虑了该部分暂付款的合理资金成本对评估结果的影响。

4、本次评估结果含增值税。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用人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。

本评估报告提出日期为 2019 年 5 月 24 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上海金桥出口加工区联合发展有限公司 拟协议转让涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告 正 文

沪申威评报字（2019）第0194号

上海金桥出口加工区联合发展有限公司：

上海申威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，采用成本法、假设开发法，按照必要的评估程序，对上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产在 2019 年 1 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人

名称：上海金桥出口加工区联合发展有限公司

统一社会信用代码：91310115607203904J

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）自由贸易试验区新金桥路 28 号

法定代表人：王颖

注册资本：69000.000000 万人民币

成立日期：1991 年 11 月 30 日

经营期限：1991 年 11 月 30 日至 2061 年 11 月 29 日

经营范围：区内市政基础设施建设；房地产开发经营；经营区内保税仓库及进行



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

货物的简单加工服务；区内进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；参加区内项目投资，兴办国家产业政策允许的各种企业；区内工程承包，为投资者提供咨询服务，代理区内自用商品的进口和自产商品的出口业务，会务服务，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）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】

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

（一）根据《上海金桥出口加工区开发股份有限公司第九届董事会第二次会议决议》文件内容，上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产给上海桥合置业有限公司，由上海金桥出口加工区联合发展有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产进行评估，为实现本评估目的提供价值参考依据。

（二）已取得的经济行为文件：

1. 《上海金桥出口加工区开发股份有限公司第九届董事会第二次会议决议》；
2. 《资产评估委托合同》。

（三）协议受让方概况：

本项目协议受让方为上海桥合置业有限公司，企业类型：一人有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；住所：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 28 号 1208 室；法定代表人：邓伟利；注册资本：100000.000000 万人民币；经营范围：房地产开发经营，物业管理，投资咨询，实业投资，资产管理，企业管理服务，财务咨询。

【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】



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的部分资产。本次资产评估范围系委托人所持有的位于上海市金桥出口加工区95街坊2/6丘在开发房地产。

评估基准日，委估房地产实际投资额为：58,059万元，其中土地价值：29,179万元，在建工程账面价值：28,880万元。

评估对象位于金桥开发区核心区域18-3地块，评估对象红线外五通一平，容积率4.0，限高150米，建筑密度40%，绿化率30%，总建筑面积约17.35万平方米，其中地上约11.12万平方米（其中计容面积为10.92万平方米），地下约6.23万平方米；地上部分由150米（南塔）及94米（北塔）两栋高层办公楼组成，并通过2-3层的商务配套裙房连接，地下3层地下室，主要功能为车库、设备机房、人防、员工餐厅、后勤用房。工程施工期为2017年10月19日至2020年底，至评估基准日已完成相应的基坑维护工程、桩基工程，并完成地下室工程，南楼、北楼及裙房已经基本出00线，工程形象进度为29.22%。

房地产权证详见下表1，经济技术指标详见下表2，在建工程分层面积表3，相关规划文件清单详见下表4，分别如下：

表1：沪房地浦字（2016）第058658号

权利人	上海金桥出口加工区联合发展有限公司		
房地坐落	上海市金桥出口加工区95街坊2/6丘		
土地 状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	商务办公用地	
	宗地号	浦东新区金桥出口加工区95街坊2/6丘	
	宗地（丘）面积（平方米）	27310	
	使用权面积（平方米）	27309.6	
	其中 独用面积（平方米）	-	

8 上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让
涉及的上海市金桥出口加工区95街坊2/6丘在开发房地产资产评估报告



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

房屋 状况	分摊面积（平方米）	-
	使用期限	2016年5月13日至2055年12月31日止
	幢号	以下空白
	室号或部位	
	建筑面积	
	建筑类型	
	用途	
	总层数	
	竣工日期	

表 2:

总体经济技术指标

项 目		指标	单位	备 注
总用地面积		27309	m ²	
总建筑面积		173473.9	m ²	本次申报总建筑面积为62322.6m ²
其 中	地上建筑面积	111151.3	m ²	本次申报地上总建筑面积为0m ²
	商业经营面积	8475.9	m ²	
	办公面积	102675.4	m ²	
	地上不计容面积	1915.3	m ²	
	其中	避难区	1383.9	m ² 避难区域面积不计容
		屋顶楼梯间	531.4	m ² 面积不超过屋顶面积的1/8不计容
	地上计容面积	109236	m ²	本次申报计容面积为0m ²
	地下建筑面积	62322.6	m ²	
容积率		4.0		
建筑占地面积		7716.0	m ²	
建筑密度		28.3	%	
绿地总面积		8192.7	m ²	
绿地率		30%		
机 动 车 停 车 位	机动车总停车位	1050	个	
	其中	地上机动车位	36	个
		地下机动车位	1,014	个
	其中	无障碍机动车位	21	个
		充电桩车位	126	个
非 机 动 车 停 车 位	非机动车总停车位	1,941	个	
	其中	地上非机动车位	1,448	个
		地下非机动车位	493	个

表 3: 评估基准日在建工程分层面积表

南塔:

建筑层数	层高 (米)	使用性质	建筑工程 建筑面积 (平方米)	计一半建 筑面积 面积	计入容积率部 分的建筑面积 (平方米)	不计入容 积率部分 的建楼面
------	-----------	------	-----------------------	-------------------	------------------------	----------------------



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

				(平方米)			积(平方米)
					商务配套	商务办公	
屋顶层	按设备要求	设备、机房	270.0	-	-	-	270.0
22~31层	4.50	商务办公	21600.0	-	-	21600.0	-
21层	4.50	避难层/设备层	2160.0	-	-	1493.9	666.1
20层	4.50	商务办公	2160.0	-	-	2160.0	-
13~19层	4.50	商务办公	15120.0	-	-	15120.0	-
12层	4.50	避难层/设备层	2160.0	-	-	1454.8	705.2
5~11层	4.50	商务办公	15120.0	-	-	15120.0	-
4层	4.50	商务办公	2160.0	-	-	2160.0	-
3层	4.50	商务办公/商务配套	2617.2	-	832.7	1784.5	-
2层	4.50	大堂上空/商务配套	2293.7	-	2054.2	239.5	-
1层	4.50	办公大堂/商务配套	3583.0	123.6	2232.0	1347.0	-
建筑面积小计			69243.9	123.6	5118.9	62479.7	1641.3

北塔:

建筑层数	层高(米)	使用性质	建筑工程建筑面积(平方米)	计一半建筑面积(平方米)	计入容积率部分的建筑面积(平方米)		不计入容积率部分的建筑面积(平方米)
					商务配套	商务办公	
屋顶层	按设备要求	设备、机房	270.0	-	0.0	0.0	270.0
5~19层	4.50	商务办公	32400.0	-	-	32400.0	-
4层	4.50	商务办公	2160.0	-	-	2160.0	-
3层	4.50	商务办公/商务配套	2160.0	-	-	2160.0	-
2层	4.50	大堂上空/商务配套	1784.4	-	1552.9	231.5	-
1层	4.50	办公大堂/商务配套	3133.0	202.1	1710.9	1422.1	-
建筑面积小计			41907.4	202.1	3263.8	38373.6	270.0

表 4：相关规划文件清单：

序号	名称	编号
1	上海市金桥出口加工区国有土地使用权成片出让合同	
2	建设用地规划许可证	沪浦规地金(2016)EA31011520164025
3	建设工程施工许可证(配套用房)	16JQPD0016D04
4	建设工程施工许可证(地下室部分)	16JQPD0016D02
5	建设工程施工许可证(上部结构)	16JQPD0016D03
6	建设工程施工许可证(桩基部分)	16JQPD0016D01
7	建设工程规划许可证(配套用房)	沪浦规建金(2018)FA31036120185038

10 上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

8	建设工程规划许可证（地下室部分）	沪浦规建金（2017）FA31036120175008
9	建设工程规划许可证（上部结构）	沪浦规建金（2017）FA31036120175029
10	建设工程规划许可证（桩基部分）	沪浦规建金（2017）FA31011520174101

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据产权持有人的具体情况，为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、产权持有人一致商定，本项目资产评估基准日为2019年1月31日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料 and 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。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年修订）
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）

11 上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让
涉及的上海市金桥出口加工区95街坊2/6丘在开发房地产资产评估报告



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
9. 《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）
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）
12. 《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）
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. 《上海市国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）
15. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）
16. 其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

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



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37号
7. 《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号
8. 《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号
9. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）

（三）经济行为依据

1. 《上海金桥出口加工区开发股份有限公司第九届董事会第二次会议决议》
2. 《资产评估委托合同》

（四）权属依据

1. 《沪房地浦字（2016）第058658号》上海市房地产权证
2. 其他相关规划许可证

（五）取价依据

1. 当地有关计价取费标准的法规、规章
2. 国家有关部门发布的统计资料
3. 评估基准日有效的利率、汇率、税率
4. 《中国土地市场网》发布的土地招拍挂成交信息
5. 《上海市建安工程造价网》发布的类似工程的建安造价信息
6. 评估人员现场勘察记录
7. 相关网站发布的房屋租售信息；
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

房地产通行的评估方法有市场法、收益还原法、成本法、假设开发法（剩余法）、基准地价系数修正法等；

房地产评估时，有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法、基准地价法作为主要的评估方法。

本次纳入评估范围的房地产为在建商办工程，实地勘察目前正常施工中。考虑到委估对象成本构成清晰，故采用成本法房地分估（土地市场较为活跃，故采用市场比较法评估土地，建筑物价值采用工程实际发生额加利息、利润进行评估，通过两者加总确定委估对象的市场价值）。同时考虑到委估在建工程各项规划指标齐全，未来可售的办公房地产（少量配套商铺）销售价值及续建成本可以预测，故采用假设开发法进行评估。

（二）评估方法介绍

1、成本法：土地采用市场比较法评估，在建工程采用成本法评估，具体介绍如下：

（1）土地市场法又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物价格×（委估物估价时点价格指数/参照物交易时间价格指数）×（正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数）×（委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数）×（委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数）

（2）在建工程：

成本法是从建筑物成本构成的角度去估算，本次评估以开发过程中发生的客观正



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

常费用为基础，加以适当的投资利息、利润确认评估值。

评估值=土地使用权评估值+在建工程评估值

2、在建工程假设开发法

假设开发法（The Hypothetical Development Method），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建设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建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。假设开发法是一种科学、实用的估价方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍。

假设开发法的基本公式：

待开发房地产价值=开发完成后的房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税金及附加-开发利润-土地增值税影响额

房地产开发具有周期长的特点，其开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、开发完成后的房地产价值等实际发生的时间不尽相同，特别是大型的房地产开发项目；本次评估对象有持有10年期的限制，未来销售要到期后实现。因此，运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。考虑资金的时间价值可有两种不同的方式：一是折现的方式，这种方式下的假设开发法称为现金流量折现（动态法）；二是计算利息的方式，这种方式下的假设开发法称为传统方法（静态法）。静态法中的部分利润（或受让方的利润分成），在动态法中是用折现的方法体现的，从理论上讲，两种方法理论基础是一致的，只是途径不同而已。从理论上讲，现金流量折现法测算的结果比较精确，但比较复杂；传统方法测算的结果比较粗略，但相对要简单些。就它们的精确与



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

粗略而言，在现实中可能不完全如此。由于存在众多的未知因素和偶然因素会使预测偏离实际，准确地预测是十分困难的。尽管如此，估价中宜采用现金流量折现法。本次评估采用现金流量折现法确定评估值。本次评估采用动态评估。

现金流量折现（动态法）：

评估值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-专业费用现值-销售费用现值-销售税费现值-土地增值税影响额现值

八、评估程序实施过程 and 情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导产权持有人对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到产权持有人现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要评估资产的权属资料 and 成本资料，对产权持有人填写的各种资产评估申报明细表的内容 and 数额进行了实物核对、勘查，并与产权持有人的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有人的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息 and 相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复 and 遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或产权持有人提供的资产评估申报表为准；

2、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的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、除非另有说明，假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。

5、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、产权持有人提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整的；

2、企业以前年度及当年签订与项目相关的合同有效，并能得到有效的执行。

3、本次评估假设项目按原投资计划开发，开发指标符合已批复的规划建设指标。

4、根据项目开发计划，委估对象于2020年底竣工，根据约定受让方上海桥合置业有限公司需持有满10年才能转让，故本次评估设定持有期10年对外出租，期满转让。

5、本次评估以基准日形象进度为准，项目续建成本以委托人提供数据为准，假设



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

续建成本在后期建设过程中不再发生变化。

十、评估结论

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产截止评估基准日，实际投资额为：58,059 万元，其中土地价值：29,179 万元，在建工程价值：28,880 万元。

本评估报告选用假设开发法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2019 年 1 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产（总土地面积 27310 平方米）的评估值为 147,251 万元，大写人民币：壹拾肆亿柒仟贰佰伍拾壹万元整。评估增值 89,192 万元，增值率 153.62%。

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议将位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产协议转让给上海桥合置业有限公司，本次评估仅服务于上述评估目的，不得用于其他评估目的使用。

评估结论使用有效期为一年，即在 2019 年 1 月 31 日到 2020 年 1 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有法定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。

(二)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

动拆迁等情况对评估价值的影响。

(三)根据委托人提供的《新区会议纪要》，浦东新区政府为促进金桥地区发展引进优质终端客户同意同意上海金桥出口加工区联合发展有限公司将委估对象协议转让给上海桥合置业有限公司，并规定在完工之后上海桥合置业有限公司需长期持有上述物业至少 10 年以上等相关条件，本次评估考虑上述因素对评估值的影响。

(四)本次为部分资产评估，评估按照基准日房地产的实际状态即基准日的形象进度评估，通常情况下形象进度与付款进度存在差异，提请报告使用人注意。

(五)鉴于在本次资产转让前，受让人已以暂付款方式为本次转让的在建房地产建设提供了相应的资金支持。经交易双方同意，本次评估中考虑了该部分暂付款的合理资金成本对评估结果的影响。

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。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

估结论，评估结论不等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。

5. 本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效。

6. 如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。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7. 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。

8. 本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2020 年 1 月 30 日止）。

9. 本评估报告意思表达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。

十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2019 年 5 月 24 日。

十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：



其他评估人员：



2019年5月24日