

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

**成都张江实业发展有限公司和
上海张江集成电路产业区开发有限公司拟公开挂牌转让
成都张江房地产开发有限公司 100%股权行为涉及的
成都张江房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

共 4 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2020）第 1124 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，使用权归委托方所有
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 11 月 18 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.....	5
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.....	5
二、被评估单位概况.....	7
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型和定义.....	11
六、评估基准日.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	15
九、评估程序实施过程和情况.....	19
十、评估假设.....	20
十一、评估结论.....	22
十二、特别事项说明.....	23
十三、评估报告使用限制说明.....	24
十四、资产评估报告日.....	25
十五、签名盖章.....	26
附 件.....	27

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的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。



(周续)

莫品





上海财瑞会计师事务所有限公司

Shanghai Cai Rui Certified Public Accountants Co., Ltd.

成都张江实业发展有限公司和上海张江集成电路产业区开发有限公司拟公 开挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 100%股权行为涉及的 成都张江房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 1124 号

摘 要

一、委托人：上海张江高科技园区置业有限公司

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、成都张江实业发展有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司及国家法律、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：成都张江房地产开发有限公司

四、经济行为：根据上海张江（集团）有限公司《董事会二届第七次临时会议决议》、成都张江实业发展有限公司《股东决定》、成都张江房地产开发有限公司《股东会决议》，本次经济行为是成都张江实业发展有限公司拟公开挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 52%股权、上海张江集成电路产业区开发有限公司拟公开挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 48%股权。

五、评估目的：股权公开挂牌转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为成都张江房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为成都张江房地产开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期

股权投资、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为-24,468,623.43 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2020 年 6 月 30 日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，成都张江房地产开发有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 632,377,374.81 元，评估价值为 927,380,357.70 元，评估增值 295,002,982.89 元，增值率 46.65%；负债总额账面价值 656,845,998.24 元，评估值 656,642,566.46 元，评估减值 203,431.78，减值率 0.03%；股东全部权益账面价值-24,468,623.43 元，评估值 270,737,791.24 元，评估增值 295,206,414.67 元，增值率 1,206.47%（股东全部权益价值评估值大写：人民币贰亿柒仟零柒拾叁万柒仟柒佰玖拾壹元贰角肆分）。

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 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案（或核准）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：

（一）根据《股权出质设立登记通知书》（（都江堰）股质登记设字[2019]第 000045 号），2019 年 10 月 15 日成都张江实业发展有限公司将成都张江房地产开发有限公司 20800 万元股权出质给上海张江（集团）有限公司，质权登记编号：51208100017867。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（二）根据《股权出质设立登记通知书》（（都江堰）股质登记设字[2016]第 000038 号），2016 年 5 月 13 日成都张江房地产开发有限公司将成都辰江房地产开发有限公司 18344.403 万元股权出质给上海张江（集团）有限公司，质权登记编号：5101811000600。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三) 被评估单位于 2019 年 8 月 8 日向上海张江(集团)有限公司以委贷形式借款 22,331 万元, 借款期限 1 年, 利率 4.35%, 该笔借款于评估基准日期后到期, 被评估单位已向上海张江(集团)有限公司支付 2019 年 8 月 8 日—2020 年 8 月 6 日时间段产生的利息 9,821,918.17 元, 并于 2020 年 8 月 6 日办理借款展期, 展期时间为 11 个月, 利率为中国人民银行同期基准利率 4.35%。

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 11 月 18 日

成都张江实业发展有限公司和上海张江集成电路产业区开发有限公司拟公

开挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 100%股权行为涉及的

成都张江房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 1124 号

正 文

上海张江高科技园区置业有限公司：

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，对成都张江实业发展有限公司拟公开挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 52%股权行为涉及的成都张江房地产开发有限公司的股东全部权益在 2020 年 6 月 30 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

公司名称：上海张江高科技园区置业有限公司

统一社会信用代码：91310000132217340E

公司类型：有限责任公司（国有合资）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区华佗路 275 弄 1 号

注册资本：人民币 13128 万元整

法定代表人：张雷

成立日期：1993 年 5 月 5 日

营业期限：1993 年 5 月 5 日至 2043 年 5 月 4 日

经营范围：房地产投资、开发、经营、租赁及物业管理，承建、代管代建及旧城区改造，工程前期开发及房地产咨询，建筑材料、机电设备的销售，停车场（库）经营，会务服务，酒店经营管理。【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】

(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

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为成都张江实业发展有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司，及与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人。

其他报告使用人一：

公司名称：成都张江实业发展有限公司

统一社会信用代码：915101816890498078

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：四川省成都市都江堰市四川都江堰经济开发区

注册资本：（人民币）壹亿元

法定代表人：张雷

成立日期：2009年6月18日

营业期限：2009年6月18日至永久

经营范围：园区建设、管理；投资及投资管理、投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房屋租赁、会务服务；园林绿化；建筑材料（不含危险化学品）销售。（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）。

其他报告使用人二：

公司名称：上海张江集成电路产业区开发有限公司

统一社会信用代码：91310115703101852D

公司类型：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）自由贸易试验区张东路1158号，丹桂路1059号2幢104室

注册资本：人民币76000万元整

法定代表人：何大军

成立日期：2001年04月10日

经营期限：2001年04月10日至2051年04月09日

经营范围：集成电路研究开发，高科技项目经营转让，高科技成果转让，创业投资，实业投资，建筑工程（按许可资质经营），房地产开发经营，物业管理、物业咨询，商务咨询（以上咨询范围均不含经纪），会务服务，艺术表演场馆的经营管理，建筑材料、机械设备、电器设备的销售，国内贸易，张江集成电路产业区土地开发。【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、被评估单位概况

公司名称：成都张江房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91510181696282316T

公司类型：其他有限责任公司

住 所：四川省成都市都江堰市四川都江堰经济开发区

注册资本：人民币肆亿元

法定代表人：张雷

成立日期：2009 年 9 月 29 日

营业期限：2009 年 9 月 29 日至永久

经营范围：房地产开发经营。（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）。

1、股权结构及历史沿革

成都张江房地产开发有限公司于 2009 年 9 月 29 日注册成立，由成都张江实业发展有限公司独资组建，初始注册资本人民币 800 万元。上述出资金额已经四川瑞堰会计师事务所出具的《验资报告》（瑞会师（2009）验字第 079 号）确认在案。

2009 年 11 月 25 日，成都张江房地产开发有限公司注册资本由人民币 800 万元增至人民币 5000 万元，增资款人民币 4200 万元由成都张江实业发展有限公司全额缴纳。上述出资金额已经四川瑞堰会计师事务所出具的《验资报告》（瑞会师（2009）验字第 092 号）确认在案。

2009 年 12 月 1 日，成都张江房地产开发有限公司注册资本由人民币 5000 万元增至人民币 10000 万元，增资款 5000 万元由成都张江实业发展有限公司全额缴纳。上述出资金额已经四川瑞堰会计师事务所出具的《验资报告》（瑞会师（2009）验字第 096 号）确认在案。

2009 年 12 月 24 日，公司通过非同比例增资引入外部投资者-上海张江集成电路产业区开发有限公司，公司注册资本由人民币 10000 万元增至 25000 万元，其中：成都张江实业发展有限公司缴纳增资款 3000 万元，上海张江集成电路产业区开发有限公司缴纳增资款 12000 万元，增资后公司股东出资金额及比例如下：

股东名称	出资金额（万元）	所占比例（%）
成都张江实业发展有限公司	13,000.00	52.00
上海张江集成电路产业区开发有限公司	12,000.00	48.00
合计	23,000.00	100.00

上述增资行为已经四川瑞堰会计师事务所出具的《验资报告》（瑞会师（2009）验字第 102 号）确认在案。

2011 年 5 月 9 日，公司股东以同比例增资方式增加注册资本至人民币 40000 万元，增资后公司股东出资金额及比例如下：

股东名称	出资金额（万元）	所占比例（%）
成都张江实业发展有限公司	20,800.00	52.00
上海张江集成电路产业区开发有限公司	19,200.00	48.00
合计	40,000.00	100.00

上述增资行为已经四川瑞堰会计师事务所 2011 年 5 月 9 日出具的《验资报告》（瑞会师（2011）验字第 032 号）确认在案。

截至评估基准日，成都张江房地产开发有限公司股权结构为：

股东名称	出资金额（万元）	所占比例（%）
成都张江实业发展有限公司	20,800.00	52.00
上海张江集成电路产业区开发有限公司	19,200.00	48.00
合计	40,000.00	100.00

2、经营管理情况：

成都张江房地产开发有限公司开发的项目为位于四川省成都市都江堰市的“张江·御景豪庭”项目，该项目土地系 2009 年通过挂牌出让取得。该项目占地面积合计 111890.90 平方米，规划容积率 2。

该开发项目拟建住宅及商业用房，计划分为三期开发，一期规划建设 5 幢高层住宅楼、配套商业用房及地下车库，于 2010 年 11 月开工建设，2011 年 6 月开盘预售，2011 年 9 月结构封顶，因高层房屋和大房型等情况不适应当地需求导致销售情况不佳，于 2011 年底停工，公司为回笼资金于 2014 年开始低价促销，至评估基准日一期已基本售罄并交房；二期规划建设电梯洋房、地下车库，2013 年因地库下面市政污水管道施工的影响，在完成地下车库及部分桩基后停工，2019 年 9 月 30 日恢复施工，目前已结构封顶，预计 2020 年底完工，二期目前已取得预售许可证对外销售。三期规划建设别墅，目前未开工，未取得规划许可文件。

由于企业自有资金不足，项目建设资金大部分为借款，资金成本较高，企业亏损严重。

人员情况：公司设有董事会、监事会、总经理室、总师室、行政部、财务部、销售部等部门，目前在册员工为 7 人。

3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：人民币万元

	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产总额	41,506.38	46,530.83	63,237.74
负债总额	41,136.28	48,571.68	65,684.60
所有者权益	370.10	-2,040.85	-2,446.86

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：人民币万元

	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	10.00	94.16	-0.02
营业利润	-882.44	-2,410.95	-406.01
净利润	-885.02	-2,410.95	-406.01

上述成都张江房地产开发有限公司 2018 年度至 2020 年 1-6 月财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（天职业字（2020）32452 号）。

4、委托人与被评估单位之间的关系

此次股权转让行为中的出让方成都张江实业发展有限公司系委托人—上海张江高科技园区置业有限公司全资子公司，亦是被评估单位—成都张江房地产开发有限公司控股股东。

三、评估目的

本次评估目的为股权公开挂牌转让。

根据上海张江（集团）有限公司《董事会二届第七次临时会议决议》、成都张江实业发展有限公司《股东决定》、成都张江房地产开发有限公司《股东会决议》，本次评估目的是为满足成都张江实业发展有限公司拟公开挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 52%股权、上海张江集成电路产业区开发有限公司拟公开挂牌转让成都张江房地产开

发有限公司 48%股权的需要,对成都张江房地产开发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成都张江房地产开发有限公司的股东全部权益,评估范围为评估对象涉及的成都张江房地产开发有限公司的全部资产及负债,包括成都张江房地产开发有限公司截止 2020 年 6 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、长期投资、固定资产及负债等,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。

资 产 类 型	账面金额 (元)
流动资产	448,868,153.05
长期股权投资	183,444,030.00
固定资产	65,191.76
资产合计	632,377,374.81
负债合计	656,845,998.24
净资产	-24,468,623.43

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,经天职国际会计师事务所(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》(天职业字(2020)32452号)。

主要资产状况:

(1) 存货

存货账面原值 350,950,933.32 元,跌价准备 69,620,664.81 元,账面净值 281,330,268.51 元,系开发产品及开发成本。

A、开发产品账面余额为 58,730,363.53 元,计提存货跌价准备 28,415,721.20 元,账面净值 30,314,642.33 元,系都江堰市的“张江·御景豪庭”住宅开发项目一期存量房。

明细见下表:

名称		套数	建筑面积(平方米)
住宅	未售	1	110.11
商业用房	未售	15	2475.66
一期车库	未售	540	与二期合计 40790.80

B、开发成本账面原值 292,220,569.79 元，计提存货跌价准备 41,204,943.61 元，账面净值 251,015,626.18 元，系都江堰市的“张江·御景豪庭”项目二期、三期开发成本。

开发成本账面价值构成如下：

项目名称	二期金额（元）	三期金额（元）	合计（元）
土地成本	56,100,815.53	93,487,895.92	149,588,711.45
前期费用	17,837,268.43	3,124,932.62	20,962,201.05
建安成本	96,323,966.81		96,323,966.81
基础设施、配套设施	8,264,678.43		8,264,678.43
资本化利息	15,753,943.21		15,753,943.21
间接费用	1,327,068.84		1,327,068.84
合计	195,607,741.25	96,612,828.54	292,220,569.79

二期项目土地面积 29724.20 平方米，计容建筑面积 42958.60 平方米，2013 年因车库下面市政污水管道施工的影响，在完成地下车库及部分桩基后停工，2019 年 9 月 30 日恢复施工，目前已结构封顶，预计 2020 年底完工。二期项目已取得《成都市商品房预售许可证》（蓉预售字第 5101812017887 号、51018120201902 号）

三期项目土地面积 49533.20 平方米，计容建筑面积 26014.40 平方米，位于项目西侧，临走马河，拟建别墅项目，目前未取得规划许可文件，尚未开工。

根据《国有土地使用权出让合同》（都（2009）出让合同第 1838 号），被评估单位于 2009 年 10 月 12 日取得四川省都江堰市幸福镇民主村五、六组（又称 55 号地块），约定的开发完工日期为 2010 年 4 月 23 日，出让合同约定满 2 年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权。在本次评估基准日，上述地块中一期已于 2010 年 1 月开发建设、目前已竣工，二期用地在建设了地下车库及桩基后自 2013 年起停工、2019 年 9 月 30 日恢复施工、目前仍在建，三期用地未开工。根据都江堰市规划和自然资源局 2019 年 8 月 30 日出具的“情况说明”，上述宗地不属于闲置土地。

（2）长期股权投资

长期股权投资账面原值 199,201,129.68 元、计提减值准备 15,757,099.68 元，账面净额为 183,444,030.00 元，系对成都辰江房地产开发有限公司 100%股权投资。

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 2020 年 6 月 30 日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：根据上海张江（集团）有限公司《董事会二届第七次临时会议决议》、成都张江实业发展有限公司《股东决定》、成都张江房地产开发有限公司《股东会决议》中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、上海张江（集团）有限公司《董事会二届第七次临时会议决议》
- 2、成都张江实业发展有限公司《股东决定》
- 3、成都张江房地产开发有限公司《股东会决议》

(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〔2020〕100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）

12、《关于印发<浦东新区国有资产评估管理暂行办法>（修订版）的通知》（浦国资委[2015]268号）

13、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）

14、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第五八八号）

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）

16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院令第五十五号）及四川省制定的实施办法

17、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第四十五号）及四川省制定的实施细则

（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、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 18、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 19、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、成都张江房地产开发有限公司营业执照、公司章程
- 2、成都张江房地产开发有限公司企业产权登记表
- 3、成都张江房地产开发有限公司对外投资权属证明文件（投资协议、公司章程等）
- 4、成都张江房地产开发有限公司房地产权证及相关证明文件
- 5、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、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率
- 5、国家外汇管理局公布的汇率
- 6、WIND 资讯系统信息资料
- 7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 8、《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 2012 年第 12 号）
- 9、《审计报告》（天职业字（2020）32452 号）

- 10、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
- 11、成都张江房地产开发有限公司历史经营状况分析资料
- 12、成都张江房地产开发有限公司未来经营情况预测资料
- 13、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。

被评估单位为房地产项目公司，目前在建的项目为“张江·御景豪庭”住宅项目。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。

被评估单位为房地产项目公司在建的项目为“张江·御景豪庭”住宅开发项目，该开发项目拟建住宅及商业用房，分为三期开发，一期已完工大部分已销售并结转收入；二期项目已结构封顶，预计2020年底完工，已取得预售许可证，其中住宅预售近半。“张江·御景豪庭”住宅一期、二期项目整体清算预计将亏损。三期规划建造别墅，目前未开工，亦未取得正式的规划许可文件。本次评估考虑到：（1）一、二期项目整体已接近收尾且三期项目目前尚未明确开发计划；（2）在资产基础法评估中已从未来收益角度进行了评估；（3）“张江·御景豪庭”项目开发完成后公司无后续开发计划，由于上述情况企业无法对未来收益进行合理预测，故本次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、评估对象和范围的相关要求，评估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，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

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被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、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) 对于应收款项和其他应收款的评估, 评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 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, 确认被评估单位应收款项均暂无坏账风险, 本次评估按核实后的账面值确认评估值

3) 对于预付账款的评估, 主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货的评估

A、开发产品

评估对象为已建成的住宅、商业用房、地下车位, 根据评估目的以及评估对象的具体状况, 采用市场比较法评估。

即通过市场法求得委估房地产市场价值的基础上在扣除土地增值税、所得税等相关税费后求得开发产品的评估价值。

市场比较法是指在一定市场条件下, 选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较, 并对交易实例房地产价格加以修正, 从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式为: 房地产比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

房地产市场价值 = $\sum$ 比准价格 × 权重

B、开发成本

评估对象包括二期在建项目, 该在建项目在建成地下部分后停工于 2019 年复工、三期未开工土地, 根据评估目的以及评估对象的具体状况, 采用相应的方法进行评估。

市场价值确认:

(1) 对二期项目采用成本法、假设开发法评估, 其中成本法中的土地使用权采用市场比较法评估。

(2) 对三期未开工土地, 采用市场比较法和假设开发法评估。

对二、三期开发项目经上述评估方法评估后进行分析确定各项目的市场价值，再扣除土地增值税、所得税等相关税费后求得开发成本的评估价值。

1) 成本法

成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价值或价格的方法。

开发成本的评估价值=土地使用权评估价值+已建建筑物评估价值

①土地使用权价值采用市场比较法评估

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式为：土地使用权比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

土地使用权评估价值 = Σ 比准价格 × 权重

②已建建筑物根据核实后的账面成本，考虑利息、利润后确定评估值。

2) 假设开发法

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：A 待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；B 仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；C 现有房地产中地价的单独评估。

基本公式：开发成本的评估价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 销售税金 - 投资利息 - 开发利润

6) 其他流动资产的评估，本次评估在核对明细账、总账、销售台账、增值税预缴税款表，确认账面金额属实，按照账面值评估。

(2) 关于长期股权投资的评估

对于长期股权投资，通过取得被投资企业的营业执照、验资报告、以前年度审计报告及评估基准日的会计报表，了解其资产及经营状况，对持续经营的控股投资单位，进行了整体资产评估，以其评估后股东全部权益价值按投资比例确定评估值。

计算公式为：评估价值 = 被投资单位评估后股东全部权益价值 × 投资比例

(3) 关于电子设备的评估

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价

这些设备均系独立单台套设备，故设备购置价通过市场询价，查询有关价格资料，按评估基准日市场购置价逐一加以确定重置全价。

考虑到被评估单位不执行固定资产增值税抵扣制度，本次评估设备的市场购置价中未扣除增值税金额，所有市场购置价均为含税价。

2) 成新率

通过现场查勘，一般以设备的可使用年限作为确定成新率的基础，以年限法确定成新率。

成新率=[(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限]×100%

(4) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债和非流动负债，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。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；查阅相关资产的运行与维护资料；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。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，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；企业核算体系、管理模式；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。

在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基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（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。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，成都张江房地产开发有限公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总额账面价值为 632,377,374.81 元，评估价值为 927,380,357.70 元，增值率为 46.65%，负债总额账面价值为 656,845,998.24 元，评估价值为 656,642,566.46 元，减值率为 0.03%，股东全部权益账面价值-24,468,623.43 元，评估价值为 270,737,791.24 元，增值率为 1,206.47%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

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	44,886.82	57,467.84	12,581.02	28.03
长期股权投资	18,344.40	35,263.60	16,919.20	92.23
固定资产	6.52	6.60	0.08	1.23
资产合计	63,237.74	92,738.04	29,500.30	46.65
流动负债	65,684.60	65,664.26	-20.34	-0.03
负债合计	65,684.60	65,664.26	-20.34	-0.03
股东全部权益	-2,446.86	27,073.78	29,520.64	1,206.47

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

（1）应收账款评估增值 100.00%，系将计提的坏账准备评估为零所致。

（2）存货评估增值 44.68%，其中：开发产品评估减值 20.01%，减值的主要原因委估开发产品余量主要是车位及商铺，其销售情况不佳；开发成本评估增值 23.21%，增值是由于近一年来当地地价有一定幅度上涨。

（3）长期股权投资评估增值为 92.23%，增值的主要原因是账面值是被评估单位于

2016 年作价投入的土地价值,近年来当地地价有一定幅度上涨导致长期投资单位股东全部权益价值上涨所致。

(4) 固定资产—电子设备评估原值减值 22.50%,系电子设备现行市价较原购入时价格大幅下降所致,评估净值增值 1.31%,系部分设备耐用年限较会计折旧年限长所致。

(5) 其他应付款评估减值 0.05%,系将无需支付的个税返还评估为零。

(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,故未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时,我们提请报告使用人注意,部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

(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 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 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、根据《股权出质设立登记通知书》((都江堰)股质登记设字[2019]第 000045 号),2019 年 10 月 15 日成都张江实业发展有限公司将成都张江房地产开发有限公司 20800 万元股权出质给上海张江(集团)有限公司,质权登记编号:51208100017867。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2、根据《股权出质设立登记通知书》((都江堰)股质登记设字[2016]第 000038 号),2016 年 5 月 13 日成都张江房地产开发有限公司将成都辰江房地产开发有限公司 18344.403 万元股权出质给上海张江(集团)有限公司,质权登记编号:5101811000600。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3、被评估单位于2019年8月8日向上海张江(集团)有限公司以委贷形式借款22,331万元,借款期限1年,利率4.35%,该笔借款于评估基准日期后到期,被评估单位已向上海张江(集团)有限公司支付2019年8月8日—2020年8月6日时间段产生的利息9,821,918.17元,并于2020年8月6日办理借款展期,展期时间为11个月,利率为中国人民银行同期基准利率4.35%。

(二)成都张江房地产开发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、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四)本评估报告未考虑除存货外其他资产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。

十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评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核准或者备案,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 2020 年 11 月 18 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：周 瑾

周瑾



资产评估师：莫 晶

莫晶



2020 年 11 月 18 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