

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海
沪风房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海
沪风房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1456 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 9 月 27 日

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： 3131020001202101302

资产评估报告名称： 上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的
上海沪风房地产开发有限公司36%股权行为涉及
的上海沪风房地产开发有限公司股东全部权益价
值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第1456号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨洁（资产评估师）、赵丹丹（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。

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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评估对象可实现价格的保证。

五、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，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存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	12
(四) 其他资产评估报告使用人	13
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	18
(一) 经济行为依据	18
(二) 法律法规依据	18
(三) 评估准则依据	20
(四) 资产权属依据	21
(五) 评估取价依据	21
(六) 其他参考资料	22
七、 评估方法	23
(一) 评估方法概述	23
(二) 评估方法的选择	23
(三) 成本法(资产基础法)介绍	25
八、 评估程序实施过程 and 情况	35
九、 评估假设	38
(一) 基本假设	38
(二) 一般假设	39
(三) 收益法评估特别假设	39
(四) 市场法评估特别假设:	40
十、 评估结论	40
(一) 相关评估结果情况	40
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	41
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	43
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	44
(五) 评估结论有效期	44
(六) 有关评估结论的其他说明	44
十一、 特别事项说明	45
十二、 评估报告使用限制说明	48
十三、 评估报告日	49

上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海沪风
房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海沪风房地
产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1456 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海城投置地（集团）有限公司

被评估单位：上海沪风房地产开发有限公司

评估目的：股权公开转让

经济行为：根据上海城投置地（集团）有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投置地[2021]13号）、上海城投控股股份有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投控股[2021]33号）、上海城投（集团）有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司36%股权的批复》（沪城投[2021]163号），上海城投置地（集团）有限公司拟转让其持有的上海沪风房地产开发有限公司36%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,261,451,656.17元，负债合计账面价值443,284,168.95元，股东权益818,167,487.22元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年06月30日

评估方法：因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用资产基础法

一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,832,048,558.39元。
大写：人民币壹拾捌亿叁仟贰佰零肆万捌仟伍佰伍拾捌元叁角玖分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 06 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、根据公司股东上海凯起企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行签署的《股权质押合同》（编号：YZ9812201928003203），上海凯起企业管理有限公司将其持有的公司 64%的股权质押给上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。被担保的主合同：上海凯起企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行于 2019 年 3 月 8 日签署的《并购贷款合同》（编号：98122019280032），主债权金额 39,600 万元人民币，期限为主合同首次提款之日起 6.5 年。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

2、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行签署的《抵押合同》（编号：YD9812202028003901），公司将位于新江湾城街道 415 街坊 7 丘，宗地（丘）面积为 20,961 平方米的国有土地使用权抵押给上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。被担保的主合同：上海沪风房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行于 2020 年 2 月 20 日签署的《人民币 15.45 亿元固定资产银团贷款合同》（编号：98122020280039），土地使用权抵押权担保主债权人民币 15.45 亿元中的 5.29 亿元，期限为主合同首次提款之日起 60 个月，即 2020 年 2 月 25 日至 2025 年 2 月 24 日。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估

资产评估报告

【2021】第 1456 号

假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海沪风房
地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海沪风房地产开
发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1456 号

正文

上海城投置地（集团）有限公司：

上海东洲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，对上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海沪风房地产开发有限公司 36% 股权所涉及的上海沪风房地产开发有限公司股东全部权益于 2021 年 06 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海城投置地（集团）有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91310000630378833P

公司地址：上海市杨浦区国秀路 88 弄 42 号 303 室

法定代表人：陈晓波

注册资本：人民币 250000.000000 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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

经营范围：工程技术咨询服务，房地产开发、经营，物业管理，工程、建设监理。

【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）被评估单位概况

公司名称：上海沪风房地产开发有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91310000681047129U

经营场所：上海市杨浦区国秀路 700 号内新江湾城文化中心 201 室

注册资本：人民币 83200.0000 万元整

法定代表人：华巍

成立日期：2010 年 08 月 02 日

营业期限至：2060 年 08 月 01 日

经营范围：房地产开发经营，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】

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海沪风房地产开发有限公司系由 JWNT (HONG KONG) I HOLDINGS CO., LIMITED 出资，于 2010 年 8 月 2 日成立，注册资本人民币 62,000.00 万元人民币，设立后的注册资本、股东及持股比例具体如下表：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例%
1	JWNT (HONG KONG) I HOLDINGS CO., LIMITED	62,000.00	62,000.00	100.00
	合 计	62,000.00	62,000.00	100.00

上述出资经上海中惠会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（沪惠报验字（2010）1267 号）予以验证。

(2) 第一次股权转让

根据上海沪风房地产开发有限公司《执行董事书面决议》（2010 年 8 月 25 日）、上海市商务委员会《市商务委关于同意上海沪风房地产开发有限公司股权转让的批复》（沪商外资批[2010]2405 号）（2010 年 9 月 2 日），JWNT (HONG KONG) I HOLDINGS CO., LIMITED 将其持有公司 36% 的股权转让给上海城投置地（集团）有限公司，股权转让后的注册资本、股东及持股比例具体如下表：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例%
1	JWNT (HONG KONG) I HOLDINGS CO., LIMITED	39,680.00	39,680.00	64.00
2	上海城投置地（集团）有限公司	22,320.00	22,320.00	36.00

	合 计	62,000.00	62,000.00	100.00
--	-----	-----------	-----------	--------

(3) 第二次股权转让

根据上海市商务委员会《市商务委关于同意上海沪风房地产开发有限公司股权转让的批复》(沪商外资批[2010]2795号)(2010年10月16日), JWNT (HONG KONG) I HOLDINGS CO., LIMITED 将其持有公司 64%的股权转让给 Springs JWNT I Pte. Ltd.。股权转让后的注册资本、股东及持股比例具体如下表:

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例%
1	Springs JWNT I Pte. Ltd.	39,680.00	39,680.00	64.00
2	上海城投置地(集团)有限公司	22,320.00	22,320.00	36.00
	合 计	62,000.00	62,000.00	100.00

(4) 第一次增资

根据上海沪风房地产开发有限公司《董事会决议》(2011年8月11日)、上海市商务委员会《市商务委关于同意上海沪风房地产开发有限公司增加投资总额和注册资本的批复》(沪商外资批[2012]2796号)(2012年8月16日), 公司增加注册资本 3,800.00 万元, 变更后注册资本为 65,800.00 万元, 新增注册资本由原股东认缴。增资后各股东认缴注册资本及股权比例: Springs JWNT I Pte. Ltd. 出资金额 42,112 万元, 占出资比例的 64.00%; 上海城投置地(集团)有限公司出资金额 23,688 万元, 占出资比例的 36.00%。如下表:

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例%
1	Springs JWNT I Pte. Ltd.	42,112.00	42,112.00	64.00
2	上海城投置地(集团)有限公司	23,688.00	23,688.00	36.00
	合 计	65,800.00	65,800.00	100.00

变更后的注册资本经上海中惠会计师事务所有限公司于 2012 年 11 月 26 日出具的《验资报告》(沪惠报验字(2012)1005 号)予以验证。

(5) 第三次股权转让

2019 年 3 月 19 日, 根据公司章程及《股权转让协议》, Springs JWNT I Pte. Ltd. 将其持有公司 64%的股权以 815,666,775.54 元的价格转让给上海凯起企业管理有限公司。股权转让后的注册资本、股东及持股比例具体如下表:

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例%
1	上海凯起企业管理有限公司	42,112.00	42,112.00	64.00
2	上海城投置地(集团)有限公司	23,688.00	23,688.00	36.00
	合 计	65,800.00	65,800.00	100.00

(6) 第二次增资

2020 年 3 月 27 日, 公司增加注册资本 17,400.00 万元, 变更后注册资本为 83,200.00 万元, 新增注册资本由原股东认缴。增资后各股东认缴注册资本及股权比例: 上海凯起企业管理有限公司出资金额 53,248 万元, 占出资比例的 64.00%; 上海城投置地(集团)有限公司出资金额 29,952 万元, 占出资比例的 36.00%。如下表:

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例%
1	上海凯起企业管理有限公司	53,248.00	53,248.00	64.00
2	上海城投置地(集团)有限公司	29,952.00	29,952.00	36.00
	合 计	83,200.00	83,200.00	100.00

变更后的注册资本经上海东萃会计师事务所有限公司于 2020 年 1 月 9 日出具的《验资报告》(东萃验[2020]第 001 号)予以验证。

本次变更完成后, 上海沪风房地产开发有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海沪风房地产开发有限公司系为开发位于上海杨浦区新江湾城 F 地块中开发单元 F1-A 而成立的项目公司。

新江湾城 F 地块系位于轨交 10、20 号线(尚在规划中)换乘交汇处的大型综合体项目, 共分为 F1、F2 和 F3。占地面积 267,481 平方米, 地上总建筑面积为 900,230 平方米; 该地块东西分别为闸殷路和淞沪路包围, 北面紧邻占地 33 亩的生态公园及殷高路。F2 地块为住宅并已开发实现销售, F3 为纯办公地块已建成并投入运营, F1 地块又分为 F1-A、F1-B、F1-C、F1-D 和 F1-E, 其中 F1-C 已竣工交付, F1-E 尚未开工, F1-A、F1-B 与 F1-D 均已于 2020 年一季度开工建设。F1-D 开发单元紧邻地铁 10 号线三门路站, 建成后地下与地铁相连; F1-E 建成后与规划中的 20 号线地下相连。



纳入本次评估范围的是 F 地块中开发单元 F1-A，为商办地块，土地面积为 20,961 平方米，地上计容面积为 84,472 平方米（其中商业面积为 20,342 平方米，办公面积为 64,130 平方米），折合容积率为 4.03；地下面积为 40,189 平方米（其中地下停车库 33,549 平方米，设备机房 6,640 平方米）。

F1-A 地块设计总建筑面积为 128,638 平方米，地上建筑面积为 88,449 平方米（其中计容面积为 84,472 平方米，不计容面积为 3,977 平方米），地下建筑面积 40,189 平方米。由一幢 4 层商业 T3 和一幢高层办公（两个塔楼）、裙房和地下两层组成。

4 层商业 T3：

楼层	层高	总面积	计容面积	不计容面积	性质
第 1 层	5.75	4,846.00	4,846.00	-	商业
第 2 层	5.5	4,731.00	4,731.00	-	商业
第 3 层	5.5	4,426.00	4,426.00	-	商业
第 4 层	5.5	1,489.00	1,489.00	-	商业
屋顶机房	2.9	364.00		364.00	

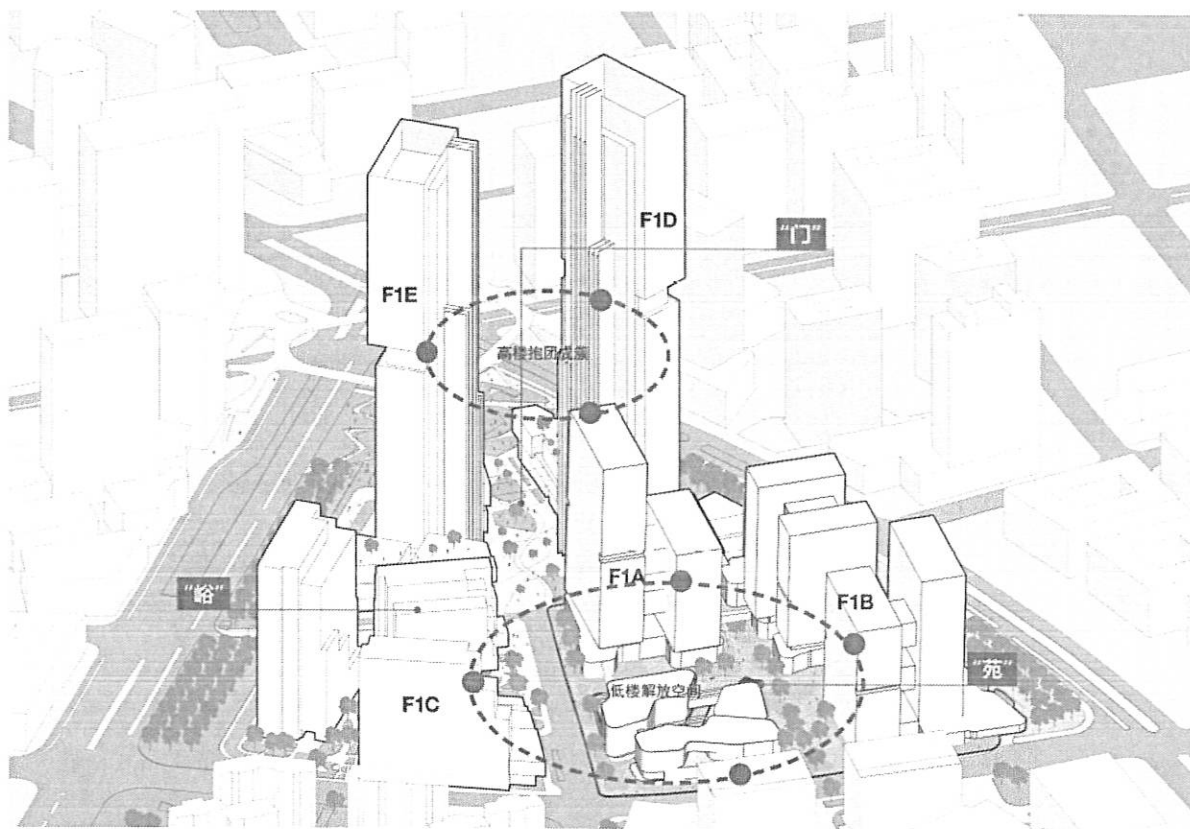
高层 T4 塔楼：

T4 塔楼共二十九层，一层部分为办公大堂，其余部分为商业，二层部分为办公，部分为商业，三层至二十九层为办公。其中第十层、二十层为避难层和设备层。一层层高为 5.75 米、二层和二十九层层高为 4.5 米、其余层层高均为 4.3 米

截止基准日，项目已取得建设工程规划许可证（沪杨建（2020）FA310110202000377）、建设用地规划许可证（沪杨地（2012）EA31011020120612）、建筑工程施工许可证（编号：1802YP010D02）。

根据被评估单位提供的经董事会批准的项目成本预算，在预算金额上扣减项目第一年运营成本后，项目总预算为 224,703.33 万元（含增值税及土地成本），不含税价格为 213,997.99 万元（其中土地为含税），账面已发生成本 106,736.87 万元（其中土地为含税），续建成本为 107,261.12 万元。项目于 2020 年 1 月开工，目前围护工程已基本完工，地下工程完工约 60%，主体工程完工约 40%，计划于 2021 年底结构封顶，预计 2022 年第四季度完成竣工备案。

项目建成后效果图如下：





3. 公司经营场地

公司办公场所位于上海市杨浦区江湾城路 99 号 6 幢 3 层 01A 单元（暂定编号），租赁期为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，系向上海高泰房地产开发有限公司租赁取得。

4. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产合计为 1,261,451,656.17 元，负债合计为 443,284,168.95 元，股东权益为 818,167,487.22 元。公司近两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
总资产	821,150,536.02	1,134,514,055.85	1,261,451,656.17
负债	5,403,524.12	317,434,785.82	443,284,168.95
净资产	815,747,011.90	817,079,270.03	818,167,487.22

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
营业利润	-624,247.23	1,338,400.19	1,088,762.91
净利润	-626,651.78	1,332,258.13	1,088,217.19

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 9%、6%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%，城镇土地使用税为每平方米每年人民币 3 元，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为持有被评估单位 36%股权的股东，亦是本次经济行为的股权转让方。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海城投置地（集团）有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投置地[2021]13号）、上海城投控股股份有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司36%股权的请示》（沪城投控股[2021]33号）、上海城投（集团）有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司36%股权的批复》（沪城投[2021]163号），上海城投置地（集团）有限公司拟转让其持有的上海沪风房地产开发有限公司36%股权。本次评估目的是反映上海沪风房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,261,451,656.17元，负债合计账面价值443,284,168.95元，股东权益818,167,487.22元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天职业字[2021] 36353号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括使用权资产、其他非流动资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货-开发成本及其他流动资产等组成。

其中存货-开发成本为上海杨浦区新江湾城 F 地块中开发单元 F1-A 工程项目，为商办地块，土地面积为 20,961 平方米，地上计容面积为 84,472 平方米（其中商业面积为 20,342 平方米，办公面积为 64,130 平方米），折合容积率为 4.03；地下面积为 40,189 平方米（其中地下停车库 33,549 平方米，设备机房 6,640 平方米）。

截止基准日，项目已取得建设工程规划许可证（沪杨建（2020）FA310110202000377）、建设用地规划许可证（沪杨地（2012）EA31011020120612）、建筑工程施工许可证（编号：1802YP010D02）。项目已于 2020 年 1 月开工，按项目开发进度控制表，预计 2022 年 10 月竣工备案完成。

委估项目已取得《上海市房地产权证》（沪房地杨字（2011）第 009137 号），证载权利人为上海沪风房地产开发有限公司，使用权取得方式为出让，用途为商办，坐落新江湾城街道 415 街坊 7 丘，面积 20961 平方米，使用年限 2008 年 4 月 12 日至 2058 年 4 月 11 日止。

根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行签署的《抵押合同》（编号：

YD9812202028003901) 和上海市不动产登记簿登记的信息, 上述土地使用权已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。被担保的主合同: 上海沪风房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行于 2020 年 2 月 20 日签署的《人民币 15.45 亿元固定资产银团贷款合同》(编号: 98122020280039), 土地使用权抵押权担保主债权人民币 15.45 亿元中的 5.29 亿元, 期限为主合同首次提款之日起 60 个月, 即 2020 年 2 月 25 日至 2025 年 2 月 24 日。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位无申报的其他无形资产。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的其他表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易, 即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利, 以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况, 由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 上海城投置地（集团）有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司 36%股权的请示》（沪城投置地[2021]13 号）；

2. 上海城投控股股份有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司 36%股权的请示》（沪城投控股[2021]33 号）；

3. 上海城投（集团）有限公司《关于转让上海沪风房地产开发有限公司 36%股权的批复》（沪城投 [2021]163 号）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36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. 《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）；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；

15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；

18. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

19. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

20. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

24. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《土地使用权出让合同》或《上海市房地产权证》；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
5. 中国城市地价动态监测网；
6. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
7. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
8. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
9. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投

投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。但考虑到被评估单位为房地产开发企业，是为开发上海新江湾城 F1-A 地块设立的项目公司，该地块开发完成出售后无后续地块开发计划；且企业的主要待开发的项目已经采用了动态假设开发法和成本法两种方法进行了评估。故本次不再采用收益法进行评估。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。考虑到被评估单位系为开发上海新江湾城 F1-A 地块设立的项目公司，该地块开发完成出售后无后续地块开发计划，与房地产开发企业的上市公司不具有可比性，同时考虑到项目公司的价值与所开发的地块性质、地块所处的区域、区域内的房地产市场状况等均有重大相关性，故无论是上市公司比较法和交易案例比较法均不具有可比性，故不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三) 成本法(资产基础法) 介绍

资产基础法具体是指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全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。

3. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。(主要为利多多通知存

款B，本次按核实后账面值确定评估值。)

4. 存货-开发成本

评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价法等几种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价，假设开发法适用于规划建设条件明确，售价信息容易收集，基准地价法适用于基准地价的估价时点较近，且有完整的基准地价体系。

评估人员通过对估价对象的特点和实际状况的了解，并分析了所掌握的项目有关资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知分别对不同的项目采取不同的评估方法。

根据清查，委估对象涉及 1 个开发项目，上海杨浦区新江湾城 F 地块中开发单元 F1-A，为商办地块，土地面积为 20,961 平方米，地上计容面积为 84,472 平方米（其中商业面积为 20,342 平方米，办公面积为 64,130 平方米），折合容积率为 4.03；地下面积为 40,189 平方米（其中地下停车库 33,549 平方米，设备机房 6,640 平方米）。

F1-A 地块设计总建筑面积为 128,638 平方米，地上建筑面积为 88,449 平方米（其中计容面积为 84,472 平方米，不计容面积为 3,977 平方米），地下建筑面积 40,189 平方米。由一幢 4 层商业 T3 和一幢高层办公（两个塔楼）、裙房和地下两层组成。

4 层商业 T3:

楼层	层高	总面积	计容面积	不计容面积	性质
第 1 层	5.75	4,846.00	4,846.00	-	商业
第 2 层	5.5	4,731.00	4,731.00	-	商业
第 3 层	5.5	4,426.00	4,426.00		商业
第 4 层	5.5	1,489.00	1,489.00	-	商业
屋顶机房	2.9	364.00		364.00	

高层 T4 塔楼:

一层部分为办公大堂，其余部分为商业，二层部分为办公，部分为商业，三层至二十九层为办公。其中第十层、二十层为避难层和设备层。一层层高为 5.75 米、二层和二十九层层高为 4.5 米、其余层层高均为 4.3 米。

根据《上海市国有土地使用权出让合同》（合同编号：沪房地杨（2008）出让合同第 13 号）及《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪杨规土（2010）出让合同补字第 6 号），F1-A 地块土地出让面积为 20960.9 平方米，地上核定建筑面积 84540

平方米,土地用途为商业、办公。无自持要求。

根据《上海市国有土地使用权出让合同(补充》(合同编号:沪杨规划资源(2020)出让合同补字第 22 号),F1-A 地块地下经营性建筑面积为 40,189 平方米(其中地下停车库 33,549 平方米,设备机房 6,640 平方米)。

基于上述项目情况,本次采用成本法、假设开发法进行评估。

(1) 成本法(即房地分估方法):

对于土地使用权价值,按市场比较法确定;其他已经发生的建安成本、前期费用、开发间接费、资金成本等应根据重置成本的方法进行公允价值重估,最后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,得出房地产项目的评估值。

评估值=土地使用权评估值+开发成本、前期工程费、配套设施费用、开发间接费评估值—土地增值税影响额—所得税影响额—附加税影响额

①对于土地使用权评估值:由于近年来项目周边相似土地的成交案例较多,有活跃的公开市场,因此土地适合市场比较法评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较,并对交易实例加以修正,从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下:

土地评估值=比较实例宗地价格×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。

即 $V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中:

V: 待估宗地价格;

VB: 比较实例价格;

A: 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

②该地块发生的开发成本、前期工程费、配套设施费用、开发间接费，是基准日合理的成本，因此本次评估按照账面价值加上一定的开发利润、资金成本确定评估值。

评估值=账面值+资金成本+开发利润

③土地增值税以及所得税影响额：

对土地和开发成本采用公允价值计算后，土地增值税和所得税的扣除的思路为：房地产开发企业的土地，是以出售为目的（即随同建成后的房屋出售），并且大多数情况下，土地都会出现不同程度的增值。我们模拟新的权益主体以公允价值持有了待开发的物业，会面临公允价值的出资和税务局所认定的历史成本的抵扣项的差异所导致的税赋差异，我们认为该土地增值税和所得税的差异应该由原产权持有人承担。因此对成本法下的项目评估增值所需要扣除的增值税和所得税，采用重置的土地和开发成本，重新计算土地增值税和所得税，然后和假开发法下（历史成本）的土地增值税和所得税进行比较，其差额部分（即历史成本计算的项目土地增值税和所得税高于公允价值计算的项目增值税和所得税的部分）作为成本法的评估增值需要承担的土地增值税和所得税。

（2）假设开发法：

委估开发项目已于 2020 年 1 月开工建设，公司已有土地开发利用与建设经济指标和项目预算，对于该类型项目一般可以根据项目建设经济指标和项目预算采用假设开发法的思路评估其价值。

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。

假设开发法分为动态分析法和静态分析法，本次评估选用动态分析法，计算公式：

$$V=A-B$$

V—待估存货-开发成本价值

A—折现到评估基准日的开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B—折现到评估基准日的续建开发项目的开发成本及相关税费

5. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

6. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的工程款及企业待抵扣的增值税进项税额，按核实后账面值确定评估值。

7. 负债

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，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年7月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容,对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件,对被评估单位提供的权属资料进行查验,核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况,请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷;

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点,分析拟定各类资产的具体评估方法;

(6) 对房屋建筑物及土地使用权类资产,了解管理制度和实际执行情况,以及相应的维护、改建、扩建情况,查阅并收集相关技术资料、合同文件、预算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等;

(7) 对评估范围内的负债,主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解,判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下:

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况,主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;

(2) 了解被评估单位执行的会计制度等,执行的税率及纳税情况,近几年的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩;

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况;

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式,了解企业开发项目的开发计划、成本预算及控制、以及未来的销售方式等。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;根据选定的评估方法,选取正确的计算公式和合理的评估参数,形成初步估算成果;并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下,汇总形成初步评估结论,并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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及其资产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其评估结论的影响。

3. 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. 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。

5. 根据《上海市国有土地使用权出让合同》及《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》，F1-A 地块没有自持要求，根据经董事会批准的商业开发计划，计划项目建成后出租运营成熟后通过股权转让实现投资回报，考虑到前述商业开发计划、委托人的要求及本次经济行为，本次评估假设项目建成后申请预售并进行对外销售的前提下得出的。

6. 被评估单位目前位于上海市杨浦区江湾城路 99 号 6 幢 3 层 01A 单元（暂定编号）的办公场所系租赁取得，租赁期至 2025 年 12 月 31 日，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值81,816.75万元，评估值183,204.86万元，评估增值101,388.11万元，增值率123.92%。

其中：总资产账面值126,145.17万元，评估值227,533.29万元，评估增值101,388.12万元，增值率80.37%。负债账面值44,328.42万元，评估值44,328.43万元，增值率0.00%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	119,589.28	220,977.40	101,388.12	84.78
2	非流动资产	6,555.89	6,555.89	0.00	0.00
3	可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	生产性生物资产净额				
11	油气资产净额				
12	使用权资产	180.79	180.79		
13	无形资产净额				
14	开发支出				
15	商誉净额				
16	长期待摊费用				
17	递延所得税资产				
18	其他非流动资产	6,375.10	6,375.10		
19	资产合计	126,145.17	227,533.29	101,388.12	80.37
20	流动负债	12,158.66	12,158.67	0.01	0.00
21	非流动负债	32,169.76	32,169.76	0.00	0.00
22	负债合计	44,328.42	44,328.43	0.01	0.00
23	股东全部权益	81,816.75	183,204.86	101,388.11	123.92

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

流动资产账面值 119,589.28 万元，评估值为 220,977.40 万元，增值 101,388.12

万元，全部为存货-开发成本增值，主要原因为纳入评估范围的 F1-A 开发单元土地于 2008 年取得，土地出让金较低，而从土地取得时间至评估基准日，委估土地所在区域的房地产市场发生了较大的增长，故导致评估增值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日 2021 年 06 月 30 日至 2022 年 06 月 29 日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明:

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素:

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。
委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况:

无。

(五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项,我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

1、根据公司股东上海凯起企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行签署的《股权质押合同》(编号: YZ9812201928003203),上海凯起企业管理有限公司将其持有的公司 64%的股权质押给上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。被担保的主合同:上海凯起企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行于 2019 年 3 月 8 日签署的《并购贷款合同》(编号: 98122019280032),主债权金额 39,600 万元人民币,期限为主合同首次提款之日起 6.5 年。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响,提请报告使用者注意。

2、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行签署的《抵押合同》(编号: YD9812202028003901),公司将位于新江湾城街道 415 街坊 7 丘,宗地(丘)面积为 20,961 平方米的国有土地使用权抵押给上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。被担保的主合同:上海沪风房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行于 2020 年 2 月 20 日签署的《人民币 15.45 亿元固定资产银团贷款合同》(编号:

98122020280039), 土地使用权抵押权担保主债权人民币 15.45 亿元中的 5.29 亿元, 期限为主合同首次提款之日起 60 个月, 即 2020 年 2 月 25 日至 2025 年 2 月 24 日。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响, 提请报告使用者注意。

3、公司办公场所位于上海市杨浦区江湾城路 99 号 6 幢 3 层 01A 单元(暂定编号), 租赁期为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 系向上海高泰房地产开发有限公司租赁取得。已确认为使用权资产和租赁负债, 评估人员通过核查相关的合同, 使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等, 确认资产真实有效, 账面计量准确。并按核实后的账面值进行了评估。

评估师通过现场调查, 除上述披露事项以外, 亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性, 以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性, 评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

此次资产评估对应的经济行为中, 我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时, 应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的, 本评估机构及资产评估师不承担责任。
- (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本报告的使用人。

（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）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部門均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年9月27日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)
评估机构



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

杨洁



赵丹丹



评估报告日

2021 年 9 月 27 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

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海沪风房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海沪风房地产开发有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 1456 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 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
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函