

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海临港经济发展（集团）有限公司拟协议转让股权行为涉及的
上海临港新片区经济发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2022）第 1216 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，使用权归委托人所有
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

2022 年 11 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020008202200358
合同编号:	沪财瑞合同评(2022)0196号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪财瑞评报字(2022)第1216号
报告名称:	上海临港经济发展(集团)有限公司拟协议转让股权行为涉及的上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	3,852,810,090.08元
评估机构名称:	上海财瑞资产评估有限公司
签名人员:	王飞犇 (资产评估师) 会员编号: 31110005 顾晨露 (资产评估师) 会员编号: 31180028



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年11月10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.....	4
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.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型和定义.....	14
六、评估基准日.....	14
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	17
九、评估程序实施过程 and 情况.....	22
十、评估假设.....	24
十一、评估结论.....	25
十二、特别事项说明.....	27
十三、评估报告使用限制说明.....	28
十四、资产评估报告日.....	29
十五、签名盖章.....	30
附 件.....	31

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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海临港经济发展（集团）有限公司拟协议转让股权行为涉及的

上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪财瑞评报字（2022）第 1216 号

摘 要

一、委托人：上海临港经济发展（集团）有限公司、上海临港控股股份有限公司

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：上海临港新片区经济发展有限公司

四、经济行为：根据上海临港经济发展（集团）有限公司《党委会议纪要》（2022 年第 27 期）、上海临港控股股份有限公司第十一届董事会第十一次会议决议以及上海临港新片区经济发展有限公司第十二次股东会决议，本次经济行为是上海临港经济发展（集团）有限公司拟将其持有的上海临港新片区经济发展有限公司 85.71% 股权协议转让给上海临港控股股份有限公司。

五、评估目的：股东股权协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海临港新片区经济发展有限公司的股东全部权益，评估范围为上海临港新片区经济发展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、无形资产、长期待摊费用、使用权资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 3,403,209,358.33 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2022 年 06 月 30 日

九、评估方法：采用资产基础法

十、评估结论：经评估，上海临港新片区经济发展有限公司在评估基准日 2022 年 06 月 30 日资产总额账面价值为 4,122,473,095.60 元，评估价值为 4,571,385,877.96 元，增值率为 10.89%，负债总额账面价值为 719,263,737.27 元，评估价值为 718,575,787.88 元，减值率 0.10%，股东全部权益账面价值 3,403,209,358.33 元，评估价值为 3,852,810,090.08 元，增值率为 13.21%（股东全部权益价值评估值人民币大写：叁拾捌亿伍仟贰佰捌拾壹万零玖拾元零捌分）。

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 2022 年 06 月 30 日至 2023 年 06 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，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：

截至评估基准日，上海临港新片区经济发展有限公司未对长期股权投资单位——聚新（上海）能源有限公司实际出资，且长期股权投资单位暂未开始经营，本次评估为零。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

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。



2022 年 11 月 10 日

上海临港经济发展（集团）有限公司拟协议转让股权行为涉及的

上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪财瑞评报字（2022）第 1216 号

正 文

上海临港经济发展（集团）有限公司、上海临港控股股份有限公司：

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，采用资产基础评估方法，按照必要的评估程序，对上海临港经济发展（集团）有限公司拟协议转让股权行为涉及的上海临港新片区经济发展有限公司的股东全部权益在 2022 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）委托人一概况

公司名称：上海临港经济发展（集团）有限公司

统一社会信用代码：913100007547623351

类 型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：上海市浦东新区新元南路 555 号

法定代表人：袁国华

注册资本：人民币 1,178,498.8101 万元整

经营期限：2003 年 09 月 19 日 至 2053 年 09 月 18 日

经营范围：上海临港新城产业区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，物业管理，市政基础设施开发投资，综合配套设备开发投资，兴办各类新兴产业，货物仓储，投资项目的咨询代理，科技开发，受理委托代办业务（除专项规定），信息咨询。

【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】。

（二）委托人二概况

公司名称：上海临港控股股份有限公司

统一社会信用代码：913100001322046892

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册地址：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：人民币 252248.7004 万

经营期限：1994 年 11 月 24 日 至不约定期限

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】

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：上海临港新片区经济发展有限公司

统一社会信用代码：91310000MA1FL6TE2A

类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：孙仓龙

注册资本：人民币 350000.0000 万元整

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 A 楼 588 室

成立日期：2019 年 08 月 20 日

经营期限：2019 年 08 月 20 日至 2049 年 08 月 19 日

注册地址：从事园区的开发、建设、运营及管理；市政基础设施及综合配套设施开

发建设；房地产开发经营；建筑工程施工、设计、咨询；建筑装饰装潢建设工程设计施工一体化；物业管理；商业综合体管理服务；供应链管理服务；众创空间经营管理；大数据服务；电子商务；商务代理代办服务；会议及展览服务；商务信息咨询；企业管理咨询、法律咨询、财务咨询、信息技术咨询；人才咨询；仓储服务（除危险品）；质检技术服务；道路货物运输、货物运输代理；停车场（库）经营；从事现代服务业相关领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；从事货物及技术的进出口业务。【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】

1、股权结构及历史沿革

上海临港新片区经济发展有限公司成立于2019年8月，注册资本350000万元人民币，由上海临港经济发展（集团）有限公司、上海临港控股股份有限公司共同出资组建，具体出资情况如下：

股东	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
上海临港经济发展（集团）有限公司	300,000.00	85.71%	300,000.00	85.71%
上海临港控股股份有限公司	50,000.00	14.29%	50,000.00	14.29%
合计	350,000.00	100.00%	350,000.00	100.00%

截至评估基准日，上述股东出资金额及比例未发生变化。

2、经营业务范围及主要经营业绩

上海临港新片区经济发展有限公司主要从事园区的开发、建设、运营及管理；市政基础设施及综合配套设施开发建设等业务，系作为处于开发建设中的“上海市临港新片区滴水湖金融东九项目”、“上海市临港新片区滴水湖金融西九项目”“上海市临港新片区滴水湖金融湾二期”的管理平台。历史年度的收入系向上海临港新片区金港东九置业有限公司、上海临港新片区金港西九置业有限公司收取的管理费。

至评估基准日，公司对外投资情况如下：

序号	被投资单位	投资日期	核算方式	投资成本 (元)	投资比例 (认缴/ 实缴)	账面价值 (元)	减值准备 (元)	账面净值 (元)	经营状况
1	上海临港新片区金港东九置业有限公司	2020-7-7	成本法	948,600,000.00	51.00%	948,600,000.00	0	948,600,000.00	正常
2	上海临港新片区金港西九置业有限公司	2020-7-7	成本法	979,200,000.00	51.00%	979,200,000.00	0	979,200,000.00	正常
3	上海临港新片区金港盛元置业有限公司	2021-11-2	成本法	2,141,785,800.00	51.00%	2,141,785,800.00	0	2,141,785,800.00	正常

	限公司		法						
4	上海临港外服人力资源有限公司	2020-3-26	权益法	4,500,000.00	45.00%	5,771,774.29	0	5,771,774.29	正常
5	聚新（上海）能源有限公司	2022-2-10		0.00	40.00%	0.00	0	0.00	未营业
	合计					4,075,357,574.29	0	4,075,357,574.29	

上海临港新片区经济发展有限公司主要办公场所租赁情况如下：

序号	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限
1	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	紫杉路 158 弄 4 号楼第 3、6 层	2,273.12	2020.8.1-2023.1.15
2		紫杉路 158 弄 4 号楼第 9 层	1,136.56	2020.3.16-2023.1.15
3		紫杉路 158 弄 4 号楼第 1 层 02 单元	367.2	2020.7.1-2023.1.15
4		紫杉路 158 弄 4 号楼第 2 层 02 单元、10、11 层	2,743.12	2019.10.16-2023.1.15
5		紫杉路 158 弄 4 号楼第 12 层	1,060.38	2020.3.1-2023.1.15
6		紫杉路 158 弄 4 号楼第 2 层 01 单元	480	2021.2.16-2023.1.15
合计			10,446.08	

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（单体口径）：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 06 月 30 日
资产总额	230,532.44	422,788.95	412,247.31
负债总额	1,018.56	79,364.22	71,926.37
所有者权益	229,513.88	343,424.73	340,320.94

近二年及评估基准日经营情况为（单体口径）：

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
主营业务收入	1.01	3,542.85	1,163.09
主营业务利润	-3,717.24	-2,763.88	-3,101.29
净利润	-3,716.90	-2,756.05	-3,103.80

上述单体口径 2020 年至 2022 年 1-6 月财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字(2022)第 8609 号）。

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况（合并口径）：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 06 月 30 日
资产总额	541,574.61	964,581.57	997,150.20
负债总额	127,089.06	231,611.00	267,747.00
所有者权益	414,485.54	732,970.57	729,403.20

近二年及评估基准日经营情况为（合并口径）：

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
主营业务收入	1.01	-	-
主营业务利润	-4,048.35	-4,311.17	-3,659.32
净利润	-3,965.23	-3,961.29	-3,567.37

上述合并口径 2020 年至 2022 年 1-6 月财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字(2022)第 8609 号）。

4、企业执行会计政策以及主要税种及税率

企业执行新企业会计准则，主要的税种及税率如下：

（1）增值税

企业为增值税一般纳税人，按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。

房屋出租收入按增值税 5% 简易征收，服务收入按 6% 的税率计缴销项税并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

（2）城市维护建设税

企业按当期应交流转税的 1%、5% 计缴城市维护建设税。

（3）教育费附加

企业按当期应交流转税的 3% 计缴教育费附加、2% 计缴地方教育费附加。

（4）企业所得税

企业适用 25% 的企业所得税税率。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一—上海临港经济发展（集团）有限公司持有被评估单位上海临港新片区经济发展有限公司 85.71%股权，亦是本次股权转让行为中的出让方。

委托人二—上海临港控股股份有限公司持有被评估单位上海临港新片区经济发展有限公司 14.29%股权，亦是本次股权转让行为中的受让方。

三、评估目的

本次评估目的为股东股权协议转让。

根据上海临港经济发展（集团）有限公司《党委会议纪要》（2022 年第 27 期）、上海临港控股股份有限公司第十一届董事会第十一次会议决议以及上海临港新片区经济发展有限公司第十二次股东会决议，本次评估目的是为满足上海临港经济发展（集团）有限公司拟将其持有的上海临港新片区经济发展有限公司 85.71%股权协议转让给上海临港控股股份有限公司的需要，对上海临港新片区经济发展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上海临港新片区经济发展有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海临港新片区经济发展有限公司的全部资产及负债，包括上海临港新片区经济发展有限公司截止 2022 年 06 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、使用权资产及负债等，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	30,624,462.64
长期股权投资	4,075,357,574.29
固定资产	7,449,660.474
无形资产	286,099.74
长期待摊费用	5,161,135.14
使用权资产	3,594,163.32
资产合计	4,122,473,095.60
负债合计	719,263,737.27
净资产	3,403,209,358.33

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，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字(2022)第 8609 号）。

主要资产状况：

1、长期股权投资

长期股权投资账面原值 4,075,357,574.29 元，未计提减值准备，账面净值 4,075,357,574.29 元，共 5 家，具体内容见下表：

序号	被投资单位	投资日期	核算方式	投资成本（元）	投资比例（认缴/实缴）	账面价值（元）	减值准备（元）	账面净值（元）	经营状况
1	上海临港新片区金港东九置业有限公司	2020-7-7	成本法	948,600,000.00	51.00%	948,600,000.00	0.00	948,600,000.00	正常
2	上海临港新片区金港西九置业有限公司	2020-7-7	成本法	979,200,000.00	51.00%	979,200,000.00	0.00	979,200,000.00	正常
3	上海临港新片区金港盛元置业有限公司	2021-11-2	成本法	2,141,785,800.00	51.00%	2,141,785,800.00	0.00	2,141,785,800.00	正常
4	上海临港外服人力资源有限公司	2020-3-26	权益法	4,500,000.00	45.00%	5,771,774.29	0.00	5,771,774.29	正常
5	聚新（上海）能源有限公司	2022-2-10		0.00	40.00%	0.00	0.00	0.00	未营业
	合计					4,075,357,574.29	0.00	4,075,357,574.29	

上述长期股权投资中，上海临港新片区金港东九置业有限公司、上海临港新片区金港西九置业有限公司以及上海临港新片区金港盛元置业有限公司系新片区房地产开发项目公司，开发项目情况如下：

（1）上海临港新片区金港东九置业有限公司

上海临港新片区金港东九置业有限公司系作为“上海市临港新片区 105 社区金融东九项目”的开发主体单位，出让土地面积合计 473,431.30 平方米，分 9 个子地块开发，项目开发业态包括办公、商业、住宅、酒店、文化。上述子地块中除 26-01 地块（商住用地）、25-01 地块（住办用地）已结构封顶外，其余子地块均处于桩基施工阶段。

（2）上海临港新片区金港西九置业有限公司

上海临港新片区金港西九置业有限公司系作为“上海市临港新片区 105 社区金融西九项目”的开发主体单位，上海市临港新片区 105 社区金融西九项目出让土地面积合计

476,883.80 平方米，分 9 个子地块开发，土地用途为办公、商业、住宅、酒店、地下用地为商办，土地权利性质为出让，土地使用期限自 2020 年 8 月 19 日起算。在本次评估基准日时，上述子地块中除 06-05 地块（商住用地）、05-05 地块（住办用地）已结构封顶外，其余子地块均处于桩基施工阶段。

（3）上海临港新片区金港盛元置业有限公司

上海临港新片区金港盛元置业有限公司系作为“上海市临港新片区滴水湖金融湾二期项目”的开发主体单位，上海市临港新片区滴水湖金融湾二期项目用地取得于 2021 年 10 月 7 日，基准日时不动产权证书尚在办理中，上海市国有建设用地使用权出让合同[沪自贸临港国有建设用地使用合同（2021）551 号、（2021）564 号]已于 2021 年 12 月 13 日签订，契税于 2 月 16 日缴纳，土地面积合计 345,744.10 平方米（其中出让地块合计面积 295,842.80 平方米、公共绿地等 49,901.30 平方米），除公共绿地外分 11 个子地块开发，土地用途为办公、商业、住宅、地下用地为商办，土地权利性质为出让，土地使用期限自合同签订日起算。在本次评估基准日，委估项目中仅 04-01 地块处于桩基施工阶段，其余地块均处于建设前期阶段。

参股企业上海临港外服人力资源有限公司系一家为临港新片区提供人力资源服务企业。

参股企业聚新（上海）能源有限公司截止本次评估基准日刚设立，尚未出资建账。

2、固定资产——房屋建筑物

固定资产——房屋建筑物账面原值 1,879,259.29 元，账面净值 1,785,296.32 元，无减值准备，系企业在临港新片区建造的水之桥雕塑，为不锈钢材质的标建筑物，高不超过 8 米。评估人员未发现该资产有抵押或质押等他项权利。

3、固定资产——设备

固定资产——设备账面原值合计为 8,149,632.60 元，账面净值合计为 5,664,364.15 元，无减值准备，按用途分为车辆及电子设备类。

车辆账面原值 5,633,194.97 元，账面净值 3,876,707.49 元，共 17 辆，包括雪佛兰小轿车 5 辆、大众小轿车 10 辆、别克小轿车 1 辆以及奔驰小轿车 1 辆。此外，公司拥有的 17 张上海市非经营性客车牌照，纳入本次评估范围，车辆均在正常使用中。

电子设备账面原值 2,516,437.63 元，账面净值 1,787,656.66 元，共 507 台（套），

包括电脑、打印机、咖啡机、净化器等，分布于各办公室。设备均在正常使用中。

纳入评估范围的设备账、卡、物相符，设备维护保养一般。评估人员未发现固定资产设备中有抵押或质押等其他权利。

申报资产于评估基准日之账面值如下表所示：

单位：元

项目名称	数量（台/辆）	账面原值	账面净值	减值准备
车辆	17	5,633,194.97	3,876,707.49	0.00
电子设备	507	2,516,437.63	1,787,656.66	0.00
合计	524	8,149,632.60	5,664,364.15	0.00

4、无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面值 286,099.74 元，系商标专用权的代理费用。商标专用权共计 54 项，具体如下：

序号	申请号	国际分类	注册公告日期	到期日	商标名称	申请人名称
1	58247667	1	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
2	58239860	2	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
3	58259789	3	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
4	58251427	4	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
5	58233523	5	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
6	58233543	6	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
7	58243209	7	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
8	58235750	8	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
9	58259839	9	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
10	58257613	10	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
11	58251566	11	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
12	58260236	12	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
13	58234965	13	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
14	58262617	14	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
15	58255307	15	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
16	58250375	16	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
17	58254214	17	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
18	58246562	18	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
19	58247345	19	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
20	58236791	20	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
21	58255373	21	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
22	58247724	22	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
23	58236886	23	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
24	58244076	24	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
25	58235356	25	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
26	58235497	26	2022 年 3 月 21 日	2032 年 3 月 20 日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司

27	58246208	27	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
28	58244114	28	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
29	58262724	29	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
30	58235652	30	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
31	58260445	31	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
32	58248867	32	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
33	58256579	33	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
34	58263529	34	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
35	49294780	35	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
36	49285589	36	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
37	49274041	37	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
38	49286385	38	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
39	49271006	39	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
40	58260065	40	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
41	49268575	41	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
42	49282136	42	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
43	49283364	43	2021年4月7日	2031年4月6日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
44	58263558	44	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
45	58263572	45	2022年3月21日	2032年3月20日	滴水湖金融湾	上海临港新片区经济发展有限公司
46	49447943	35	2021年7月7日	2031年7月6日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
47	49448001	37	2021年4月14日	2031年4月13日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
48	49468196	38	2021年4月14日	2031年4月13日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
49	49462203	39	2021年4月14日	2031年4月13日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
50	49473700	41	2021年4月14日	2031年4月13日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
51	49451234	42	2021年7月7日	2031年7月6日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
52	49458988	43	2021年4月14日	2031年4月13日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
53	49451274	44	2021年4月14日	2031年4月13日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司
54	49454397	45	2021年4月21日	2031年4月20日	荣耀之环	上海临港新片区经济发展有限公司

经清查核实，以上商标均在有效期内，均为上海临港新片区经济发展有限公司所有，且无抵押担保等特殊事项。

5、使用权资产

使用权资产账面原值 14,376,652.98 元，累计摊销 10,782,489.66 元，未计提减值准备，账面价值 3,594,163.32 元，系向上海陆家嘴投资股份有限公司租赁费摊销余额。租赁场地位于上海市浦东新区紫杉路 158 号 4 号楼（临港陆家嘴广场）包括 102、202、201 单元，3、6、9、10、11、12 楼。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产

无。

（三）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

无。

（四）对外租赁情况

上海临港新片区经济发展有限公司物业租赁情况如下：

序号	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限
1	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	紫杉路 158 弄 4 号楼第 3、6 层	2,273.12	2020.8.1-2023.1.15
2		紫杉路 158 弄 4 号楼第 9 层	1,136.56	2020.3.16-2023.1.15
3		紫杉路 158 弄 4 号楼第 1 层 02 单元	367.2	2020.7.1-2023.1.15
4		紫杉路 158 弄 4 号楼第 2 层 02 单元、10、11 层	2,743.12	2019.10.16-2023.1.15
5		紫杉路 158 弄 4 号楼第 12 层	1,060.38	2020.3.1-2023.1.15
6		紫杉路 158 弄 4 号楼第 2 层 01 单元	480	2021.2.16-2023.1.15
合计			10,446.08	

上述承租业务租金水平均为市场租金，作为使用权资产纳入本次评估范围。

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 2022 年 6 月 30 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：经与委托人商定后确认，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、上海临港经济发展（集团）有限公司《党委会议纪要》（2022年第27期）
- 2、上海临港控股股份有限公司第十一届董事会第十一次会议决议
- 3、上海临港新片区经济发展有限公司第十二次股东会决议

（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、《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32号）
- 13、《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588号）
- 14、《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32号）
- 15、《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第55号令）及上海市制定的实施办法
- 16、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

（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——利用专家工作及相关报告》（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、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）
- 18、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 20、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、上海临港新片区经济发展有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海临港新片区经济发展有限公司企业产权登记表
- 3、上海临港新片区经济发展有限公司房地产权证及相关证明文件
- 4、上海临港新片区经济发展有限公司商标权利证书
- 5、上海临港新片区经济发展有限公司车辆行驶证及设备购置凭证
- 6、有关产权转让合同

7、各类合同或协议

（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、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 4、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 6、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)
- 7、国家外汇管理局公布的汇率
- 8、同花顺资讯系统信息资料
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《审计报告》（上会师报字(2022)第 8609 号）
- 11、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。

上海临港新片区经济发展有限公司属于控股型平台公司，其收入来源依赖于子公司，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。

上海临港新片区经济发展有限公司属于控股型平台公司，其收入来源依赖于子公司，而下属长期股权投资单位主要为房地产开发项目公司，由于房地产开发公司的开发项目具有唯一性，考虑到房地产开发受到国家宏观政策、地方经济发展和现有土地储备等方面的影响较大，相关业务涉及住宅、酒店、商业、办公等房地产的许多方面，同时本次在资产基础法评估中对现有核心资产-存货开发成本、投资性房地产及固定资产评估作价时，采用假设开发法和市场法等两种方法进行测算，假设开发法模拟了企业未来的经营模式，体现了现有资产的价值，其实质与收益法相同。

基于上述实际情况，因此本次评估不再采用整体收益法。

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、价值类型等的相关要求，评估专业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，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（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）对于应收账款及其他应收款的评估，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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失。

3）对于预付账款，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。

（2）长期股权投资的评估

依据长期股权投资明细账，评估专业人员收集有关被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日及历史年度财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

1）对拥有控制权或对被投资单位有较大影响的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位实施完整的企业价值评估程序，以被投资单位评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。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

2）聚新（上海）能源有限公司截至评估基准日，暂未开始经营，且被评估单位未实际出资，本次评估为零。

子公司均为房地产开发企业，对于房地产开发企业的存货-开发成品评估方法如下：

开发成本为在建项目，账面价值是土地取得成本、以及已发生的前期工程费和建筑安装工程费等，本次评估采用成本法和假设开发法进行测算。

1) 成本法

成本法是从生产费用价值论出发，求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值或价格的方法。

委估项目的评估价值=不含税在建工程市场价值-土地增值税-所得税

开发成本市场价值=土地使用权市场价值（含契税）+已建建筑物市场价值

△其中土地使用权价值采用市场比较法评估。

市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

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×权益因素修正

土地使用权市场价值=Σ比准价格×权重

契税按土地市场价值的3%取值。

△已建建筑物的评估按核实后的账面值并考虑开发利息、利润后求取。

2) 假设开发法也称剩余法，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房地产价格的方法。

基本公式：

委估项目的评估价值=不含税开发完成后的房地产市场价值-续建成本-管理费-销售费用-销售税金-续建利息-续建利润-土地增值税-所得税

(3) 关于房屋建(构)筑物的评估

根据被评估单位提供的房屋建筑物清查申报明细表，评估人员通过查阅固定资产财务账及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、竣工使用年限等资料进行核对分析；并在相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的情况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符；还收集了相关合同及发票，弄清所有权状况。

根据本次评估目的和资产特性，本次采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

其中：

该雕塑完工距评估基准日仅3个月，建造材料及人工成本波动不大，故重置成本取账面原值。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

（4）关于机器设备的评估

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=设备重置全价×综合成新率

1）重置价值的确定

a. 运输车辆重置全价按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他相关费用-增值税 其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的10%；其他相关费用包括车检费、牌照费等。

b. 电子设备由于一般售价包括运费，且不需安装调试，故 重置价值=购买价/（1+适用增值税税率）

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价，即不计增值税。

2）综合成新率的确定

a. 对电子设备一般采用年限成新率。

b. 对运输车辆采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

观察成新率按现场勘察进行打分。

3）评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

4) 关于车辆牌照费的确定

上海客车牌照费按接近评估基准日非经营性客车额度拍卖成交价的平均价确定。

(5) 无形资产-其他无形资产的评估

对商标的评估，考虑到目前商标未用于企业生成的产品或服务上，管理人员无法对未来业务方向及商标的使用情况做出合理预测，故本次主要考虑其获得的成本所体现的价值，且账面金额为委托代理商标申请发生的实际成本，涵盖了注册费、评审费、出具商标证明费、设计制作费等所有成本，商标审核通过日期约在一年左右，因成本波动不大，本次按核实后账面值评估。

(6) 长期待摊费用的评估

评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。按照账面值评估。

(7) 使用权资产的评估

评估专业人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对；查阅租赁合同、租赁资产折旧计提表，并进行必要的替代性测试，确认资产账面价值的真实性。经核实，摊销过程无误，本次按核实后账面值评估。

(8) 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 and 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，评估专业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；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。

（三）特殊假设

1、本次评估对于子公司持有的开发项目中自持的面积由于公司尚未有明确的自持规划，本次假设未来自持面积及比例按照土地出让合同的约定的面积及比例设定，按照各子地块面积均摊。

2、本次评估对于子公司持有的开发项目自持物业部分按照收益法进行评估，对于自持物业自持 20 年后的处置情况，考虑到目前临港新片区区域的办公市场的环境以及物业的出售难度，本次评估假设 20 年自持期到后仍通过出租的方式获取收益，即收益期至土地年限。

十一、评估结论

（一）评估结论及变动原因分析

1、评估结论

运用资产基础法评估，上海临港新片区经济发展有限公司在评估基准日 2022 年 6 月 30 日资产总额账面价值为 4,122,473,095.60 元，评估价值为 4,571,385,877.96 元，增值率为 10.89%，负债总额账面价值为 719,263,737.27 元，评估价值为 718,575,787.88 元，减值率 0.10%，股东全部权益账面价值 3,403,209,358.33 元，评估价值为 3,852,810,090.08 元，增值率为 13.21%（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	3,062.45	3,063.47	1.02	0.03
长期股权投资	407,535.76	451,541.93	44,006.17	10.80
固定资产	744.97	961.49	216.52	29.06
无形资产	28.61	32.70	4.09	14.30
长期待摊费用	516.11	1,179.58	663.47	128.55
使用权资产	359.42	359.42		
资产合计	412,247.32	457,138.59	44,891.27	10.89
流动负债	71,834.65	71,834.65		
非流动负债	91.73	22.93	-68.80	-75.00
负债合计	71,926.38	71,857.58	-68.80	-0.10
股东全部权益	340,320.94	385,281.01	44,960.07	13.21

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）其他应收款评估增值 10,278.86 元，系本次评估将企业账面计提的坏账准备评估为零所致。

（2）长期股权投资评估增值 440,061,739.03 元，系本次对长投企业打开评估增值所致。

（3）固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物评估增值 56,377.78 元，系本次评估确认的经济寿命年限比企业财务折旧年限长所致。

（4）固定资产——设备

车辆评估增值 2,174,788.17 元，系将近年来上海市非经营性客车牌照价格上升所致。

电子设备评估减值 65,959.53 元，系设备市场价格呈逐年下降趋势所致。

（5）无形资产评估增值 40,871.39 元，系本次对商标专用权按照实际发生是成本确认评估值所致。

（6）长期待摊费用评估增值 6,634,686.66 元，系本次评估确认的摊销期限比企业财务摊销年限长所致。

（7）递延收益评估减值 687,949.39 元，系本次按照补贴资金引起的所得税差异确认评估值所致。

（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，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，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，提请报告使用人注意。

（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 2022 年 06 月 30 日至 2023 年 06 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：

截至评估基准日，上海临港新片区经济发展有限公司未对长期股权投资单位——聚新（上海）能源有限公司实际出资，且长期股权投资单位暂未开始经营，本次评估为零。

（二）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对其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

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 10 日。

（本页无正文）

上海财瑞资产评估有限公司



法定代表人：沈 烽

资产评估师：王飞犇



资产评估师：顾晨露



2022 年 11 月 10 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