

上海陆家嘴（集团）有限公司拟向上海陆家嘴金融贸易区开发
股份有限公司非公开协议转让所涉及的
上海东袤置业有限公司
股东全部权益
资产评估说明

信资评报字（2022）第 030092 号



上海立信资产评估有限公司

2023 年 3 月 8 日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明	2
第一部分 资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实情况总体说明	8
第二部分 资产基础法评估技术说明	9
一、流动资产	9
二、投资性房地产	26
三、流动负债	63
四、资产基础法评估结果	63
第三部分 评估结论及分析	64
一、评估结果	64
二、折价或溢价情况	64
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	65
一、委托人与被评估单位概况	65
二、关于经济行为的说明	68
三、关于评估对象与评估范围的说明	68
四、关于评估基准日的说明	69
五、可能影响评估工作的重大事项说明	69
六、资产负债情况说明	70
七、资料清单	76

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为上海东袁置业有限公司的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为上海东袁置业有限公司的全部资产和负债。根据上海东袁置业有限公司2022年11月30日的资产负债表，总资产账面值为1,601,517.23万元，负债账面值为852.53万元，净资产账面值为1,600,664.70万元。具体内容如下表：

截止日期：2022年11月30日

金额单位：人民币元

项目	账面金额（元）
应收账款	160,300.43
预付账款	9,037,838.54
存货净额	9,811,812,751.15
其他应收款	492,745,881.10
其他流动资产	3,071,641.67
投资性房地产	5,698,343,917.53
资产总额	16,015,172,330.42
应付账款	7,971,878.42
应交税费	553,461.28
负债合计	8,525,339.70
所有者权益合计	16,006,646,990.72
负债及所有者权益总额	16,015,172,330.42

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具无保留意见的（文号：天职业字[2022]47315号）审计报告。

3、权属状况

(1) 涉及抵押的资产；

无。

(2) 权属存在限制（如涉诉、查封、冻结）的资产；

无。

(3) 没有权属证明或权属来源文件的资产；

无。

(4) 权利人与被评估单位名称不符的情况；

无。

(5) 不属于被评估单位应当承担义务的负债项目及形成原因；

无。

(6) 清查中发现的其他权属瑕疵事项。

无。

除以上事项外，清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

（二）实物资产的分布情况及特点

截止日期：2022年11月30日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
存货小计	9,811,812,751.15	
其中：开发成本	9,811,812,751.15	洋泾街道
投资性房地产	5,698,343,917.53	洋泾街道

（1）存货账面值为 9,811,812,751.15 元，主要为土地的取得成本以及项目的前期开发费用。账面构成具体如下：

科目	金额（元）
土地出让金	9,494,596,183.00
契税	291,132,837.00
开发前期费用	16,718,097.15
开发间接费用	4,385.35
综合建筑工程费	9,361,248.65
合计	9,811,812,751.15

委估对象涉及的土地总面积共 77,262.8 平方米，主要划分为 E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块，存货科目下主要是以上地块的住宅部分，商业办公部分已转为投资性房地产。企业于 2021 年 11 月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划，E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块需统一成片开发，称为洋泾西区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证，并于 2022 年 11 月 3 日办理了建筑工程施工许可证，目前正处于开发状态。

洋泾西区的土地权证信息如下：

权证编号	宗地号	土地使用年限	地块名称	宗地面积 (平方米)	用途
沪（2022）浦字不动产权第 048187 号	洋泾街道 245 街坊 2/68 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日	E08-4 地块	17,247.60	住宅、商业
沪（2022）浦字不动产权第 056408 号	洋泾街道 245 街坊 2/69 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日	E10-02 地块	37,263.00	住宅、商业
沪（2022）浦字不动产权第 056411 号	洋泾街道 245 街坊 4/6 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日，办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E12-1 地块	22,752.20	住宅、商业、办公
沪（2022）浦字不动产权第 070487 号	洋泾街道 245 街坊 2/918 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日，办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E10-2、E12-1 地块及民生支路地下空间	62,366.50	住宅、商业、办公

月 26 日

备注：①产证编号“沪（2022）浦字不动产权第 070487 号”主要为 E10-2、E12-1 地块及民生支路地下空间的地下面积。

②企业对土地价值进行了分拆，存货账面值仅为产证中的住宅部分，商业办公部分已转入投资性房地产科目。

洋泾西区的建设工程许可证的信息如下：

西区	发证日期	编号	项目名称	合同工期	建设地址
建筑工程 施工许可证	2022 年 11 月 3 日	310115202211030101	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块项目 1 标（E08-4 地块桩基工程）	370 日历天	东至民生路、西至 E08-1、E08-3 地块，南至昌邑路、北至滨江大道
建筑工程 施工许可证	2022 年 11 月 3 日	310115202211030201	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块项目 2 标（E10-2、E12-1 地块桩基工程）	396 日历天	东至民生路、西至 E08-1、E08-4 地块，南至昌邑路、北至滨江大道

委估对象的具体规划条件如下：

地块名称	宗地面积 (平方米)	容积率	用途比例	基础配套 1	基础配套 2
E08-4 地块	17,247.60	2.8	住宅 75%，商业 25%	1360 平方米（计容）公共服务设施。	保障房比例 5%，6682.14 平方米。租赁住宅 10%，租赁住宅需全自持。
E10-02 地块	37,263.00	2.8	住宅 85，商业 15%		
E12-1 地块	22,752.20	3.2	住宅 12%，商业 20%，办公 68%		
合计	77,262.8				

建设工期：需在交付土地后 72 个月内竣工，其中 E08-4、E10-2、E12-1 三个地块（洋泾西区）应当在交付土地后 48 个月内竣工。

（2）投资性房地产账面值为 5,698,343,917.53 元，分为东区项目和西区项目，账面构成主要为土地的取得成本以及项目的前期开发费用。具体如下：

科目	投资性房地产（西区）	投资性房地产（东区）
土地（元）	3,289,983,817.00	2,264,490,000.00
契税（元）	98,796,853.00	
前期费用（元）	21,723,147.16	2,463,493.22
开发间接费（元）	5,698.62	12,916.96
综合建设成本（元）	12,163,811.49	8,704,180.08
合计（元）	3,422,673,327.27	2,275,670,590.26

委估对象涉及的土地总面积共 151,934.00 平方米，主要划分为西区 E8-04 地块、

E10-02地块、E12-1地块的商业、办公、租赁住宅部分。东区E13-1地块、E13-3地块。为企业于2021年11月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划，E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块需统一成片开发，称为洋泾西区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证，并于2022年11月3日办理了建筑工程施工许可证，目前正处于开发状态，土地证及施工许可证详见存货的清查部分。洋泾东区涉及的两块土地目前尚未进行开发，账上主要是一些前期成本。

西区的土地证信息详见存货的清查部分。东区的土地证信息如下：

权证编号	宗地号	土地使用年限	地块名称	宗地面积 (平方米)	土地用途
沪(2022)浦字不动 产权第088348号	洋泾街道 247街坊 2/16丘	文化用途至2071年12月26日， 商业用途至2061年12月26日， 办公用途至2071年12月26日	E13-1地块	43,890.60	商业、办 公、 文体
沪(2022)浦字不动 产权第088346号	洋泾街道 247街坊 2/17丘	文化用途至2071年12月26日， 商业用途至2061年12月26日， 办公用途至2071年12月26日	E13-3地块	30,780.60	商业、办 公、 文体

委估对象的具体规划情况如下：

地块名称	宗地面积 (平方米)	用途	容积率	自持条件
E08-4地块	17,247.60	住宅75%，商业25%	2.8	商业全自持，办 公20年自持，办 公按幢销售
E10-02地块	37,263.00	住宅85%，商业15%	2.8	
E12-1地块	22,752.20	住宅12%，商业20%，办公68%	3.2	
E13-1地块	43,890.60	商业50%，文体20%，办公30%	2.1	全自持
E13-3地块	30,780.60	办公30%，商业50%，文体20%	1.7	
合计	151,934.00			

西区（E08-4地块、E10-02地块、E12-1地块）需建设1500平方米公共空间（广场），另外还附带不超过20,000平方米的地下商业面积，不超过50,000平方米地下车库。

东区（E13-1地块、E13-3地块）需带建绿化面积20,744平方米，综合单价不低于300元/平方米，以及1500平方米公共空间（广场）。

建设工期：整体需在交付土地后72个月内竣工，其中E08-4、E10-2、E12-1三个地块（洋泾西区）应当在交付土地后48个月内竣工。

根据土地出让合同的约定，E08-4、E10-2、E12-1地块为净地交付，E13-1、E13-3地块为带现状建筑（即记载于“沪(2020)浦字不动产权第064523号”不动产权证书内的民生路3号58、59、60、67、70、71、75、79、80、81、83、84、85幢）出让，按现状交付。交地后上述建筑权利人变更为受让人，房屋用途暂按合同约定

的宗地用途进行登记，待实施方案审定后再按审定用途变更上述建筑物用途。

建筑物现状如下：

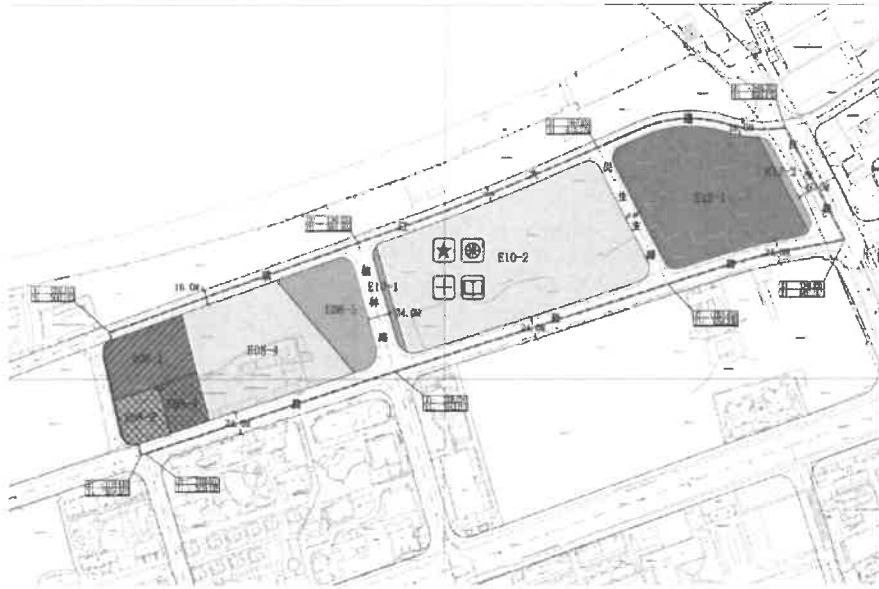
幢号	实测面积 (平方米)	常用名称	层数	层高	保护等级	建成日期	结构	建筑风格
58	23,654.00	272、273 库	-1/4	-4.5/3.6	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
59								
60	9,685.00	269、270 库	3	5.3/5/3.8	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
67	4,403.00	267 库	2	4.8/3.9	文物建筑 三类	1920	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，立面带细节装饰
75	4,050.00	业务楼	3	5.1/5.1/3.6	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
80	13,021.00	八万吨筒仓 及裙楼	-1/8	- 4.5/4.5/6/ 4.5/8.1	文物建筑 三类	1995	主体钢混 框架	现代工业风格，圆弧带状窗结合圆窗，水泥砂浆粉刷外墙面。
81								
70	7,146.00	四万吨筒仓	7	7.5/9/5.5/ 5.5/6/6/5.7	文物建筑 三类	1995	筒仓建筑	
79	3,770.00	257 库	1	15.1	文物建筑 三类	1993	双跨排架 结构	外立面采用清水红砖墙，檐口下方齿饰且每层有简单线脚装饰，外露梁祝及室外楼梯，铸铁雨水落管。
83	4,656.00	258 库	1	14.7	文物建筑 三类	1993	双跨排架 结构	
84	5,170.00	259 库	1	14.8	文物建筑 三类	1993	双跨排架 结构	
71	2,152.00	6 号库	1	12.6	文物建筑 三类	1993	双跨排架 结构	
85	387.86	85 幢	1	7	未认定	1996	混合结构	原 2 层，后期改建为 1 层，建筑外观简洁，大面积落地玻璃钢窗
	78,094.86							

根据土地出让合同中描述：E13-1、E13-3 地块内需保护、保留建筑（包括文物保护单位及优秀历史建筑）：占地面积为 E13-1 内 20,775 平方米，E13-3 内 15,818 平方米（以实测为准）；建筑面积可结合建设方案进行研究确定（暂按为 E13-1 内 35,148 平方米，E13-3 内 42,559 平方米）。

委估对象产证建筑面积为 81,169.26 平方米，但使用期间已进行过翻新改建，目前实测面积为 78,094.86 平方米。实测面积为企业取得土地后请了专业的测绘公司对项目做了实地勘察和测绘，并出具了相关勘察报告，本次评估数据以实测为准。

地块示意图如下：

E08-4、E10-2、E12-1 地块



E13-1 地块、E13-3 地块



(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无。

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量。

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师杨洋为项目负责人,组织评估人员根据评估计划的安排,明确各专业负责人及清查工作分工,开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作于2022年12月5日-2022年12月9日实施。

(二) 主要清查过程

1、被评估单位自查:评估机构派出专人指导被评估单位自查,通过对企业人员培训,提出自查及评估填表要求,由被评估单位按资产评估准则的要求,填制各类资产、负债清查评估明细申报表和收入、成本预测表,撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实:评估人员通过询问、函证、核对、勘察、检查等方式进行调查,获取评估业务所需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

3、汇总分析:汇总清查结果,分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求,是否与本次经济行为涉及的资产范围一致,能否满足评估阶段工作的要求,并撰写《资产清查核实情况说明》。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

(四) 核实结论

本次评估前,由天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位评估基准日的会计报告进行了审计,被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表,评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下,按评估规范的要求进行清查,清查结果与申报的资产评估明细表基本相符,未发现与账面记录存在差异的事项,无账外资产,评估范围内的资产产权清晰。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

(一) 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

1、应收账款

应收账款账面金额 160,300.43 元，主要为应收水电费，评估人员在审核相关合同、依据及账簿的基础上，通过对清查过程中了解到的情况进行分析，本次评估对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

2、预付账款

预付账款账面金额 9,037,838.54 元，主要为预付工程款，评估人员在审核相关合同、依据及账簿的基础上，通过对清查过程中了解到的情况进行分析，本次对于企业能够收回相应权益的预付账款，按相应权益的价值确定评估值。

3、其他应收款

其他应收款账面金额 492,745,881.10 元，主要为应收资金池借款及利息，评估人员在审核相关合同、依据及账簿的基础上，对相关款项发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析，对于上述能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

4、应收款项评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
应收账款	160,300.43	160,300.43
预付账款	9,037,838.54	9,037,838.54
其他应收款	492,745,881.10	492,745,881.10

(二) 存货

1、存货的清查说明

存货账面值为 9,811,812,751.15 元，主要为土地的取得成本以及项目的前期开发费用。账面构成具体如下：

科目	金额（元）
土地出让金	9,494,596,183.00
契税	291,132,837.00
开发前期费用	16,718,097.15

开发间接费用	4,385.35
综合建筑工程费	9,361,248.65
合计	9,811,812,751.15

委估对象涉及的土地总面积共 77,262.8 平方米，主要划分为 E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块，存货科目下主要是以上地块的住宅部分，商业办公部分已转为投资性房地产。企业于 2021 年 11 月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划，E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块需统一成片开发，称为洋泾西区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证，并于 2022 年 11 月 3 日办理了建筑工程施工许可证，目前正处于开发状态。

洋泾西区的土地权证信息如下：

权证编号	宗地号	土地使用年限	地块名称	宗地面积 (平方米)	用途
沪(2022)浦字不动产权第 048187 号	洋泾街道 245 街坊 2/68 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日	E08-4 地块	17,247.60	住宅、商业
沪(2022)浦字不动产权第 056408 号	洋泾街道 245 街坊 2/69 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日	E10-02 地块	37,263.00	住宅、商业
沪(2022)浦字不动产权第 056411 号	洋泾街道 245 街坊 4/6 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日，办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E12-1 地块	22,752.20	住宅、商业、办公
沪(2022)浦字不动产权第 070487 号	洋泾街道 245 街坊 2/918 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日，办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E10-2、E12-1 地块及民生支路地下空间	62,366.50	住宅、商业、办公

备注：（1）产证编号“沪（2022）浦字不动产权第 070487 号”主要为 E10-2、E12-1 地块及民生支路地下空间的地下面积。

（2）企业对土地价值进行了分拆，存货账面值仅为产证中的住宅部分，商业办公部分已转入投资性房地产科目。

洋泾西区的建设工程许可证的信息如下：

西区	发证日期	编号	项目名称	合同工期	建设地址
建筑工程施工许可证	2022 年 11 月 3 日	310115202211030101	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块项目 1 标（E08-4 地块桩基工程）	370 日历天	东至民生路、西至 E08-1、E08-3 地块，南至昌邑路、北至滨江大道
建筑工程施工许可证	2022 年 11 月 3 日	310115202211030201	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块	396 日历天	东至民生路、西至 E08-1、E08-4 地

			项目 2 标 (E10-2、E12-1 地块桩基工程)		块, 南至昌邑路、北至滨江大道
--	--	--	-----------------------------	--	-----------------

委估对象的具体规划条件如下:

地块名称	宗地面积 (平方米)	容积率	用途比例	基础配套 1	基础配套 2
E08-4 地块	17,247.60	2.8	住宅 75%, 商业 25%	1360 平方米 (计容) 公共服务设施。	保障房比例 5%, 6682.14 平方米。租赁住宅 10%, 租赁住宅需全自持。
E10-02 地块	37,263.00	2.8	住宅 85, 商业 15%		
E12-1 地块	22,752.20	3.2	住宅 12%, 商业 20%, 办公 68%		
合计	77,262.8				

建设工期: 需在交付土地后 72 个月内竣工, 其中 E08-4、E10-2、E12-1 三个地块 (洋泾西区) 应当在交付土地后 48 个月内竣工。

2、存货的评估方法介绍

至评估基准日, 委估对象尚处于开发阶段, 属于在建工程。

根据《房地产估价规范》, 在建工程常用的评估方法有假设开发法、成本法等。评估方法的选择应按照评估的规程, 根据当时房地产市场情况, 并结合估价对象的具体特点及评估目的等, 选择适当的估价方法。具体分析如下:

(1) 市场比较法: 由于委估对象为在建工程, 各工程之间开发进度与开发规划差异较大, 因此不适宜采用市场比较法评估。

(2) 收益还原法: 估价对象为在建工程, 在建工程尚处于开发阶段, 无法产生收益, 因此也不适宜采用收益还原法。

(3) 假设开发法: 预计估价对象开发完成后的价值, 扣除预计的正常开发成本、税费和利润等, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估对象可以估算其开发完成后的价值, 后续的开发必要支出也能预测, 因此适宜采用假设开发法评估。

(4) 成本逼近法: 实质是通过对估价对象的各组成部分的市场价格的估算, 最终确定估价对象整体的市场价格。委估对象成本构成较为明晰, 因此评估人员认为采用成本法对开发成本进行评估是适宜的。

综上所述, 本次评估主要采用成本法和假设开发法。

成本法

存货-开发成本的评估值=土地取得成本+建设成本+资金成本+开发利润-溢价部分增值税-土地增值税-企业所得税

1) 土地取得成本

委估对象土地主要为住宅用途，根据调查显示，周边有较多类似的用地的成交案例，因此适合采用市场比较法确定土地成本。

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，且在评估基准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。市场法的计算公式如下：

待估土地市场价值=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

契税：契税按当地的土地契税标准计算评估值。

2) 建安成本

建设成本主要包括前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。该部分主要以企业的实际投入为准，核实审计后的账面值为主。

3) 资金成本、开发商利润

主要根据社会平均水平评估。

4) 土地溢价部分引起的税费

关于溢价部分的税费，对委估对象采用公允价值计算后，我们的增值税、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和开发成本，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，我们认为该增值税、土地增值税和所得税的差异应该由老的产权持有人承担。因此对评估增值所需要扣除的增值税、土地增值税和所得税，采用重置的土地和开发成本，重新计算增值税、土地增值税和所得税，然后和假开发法下的增值税、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）作为需要扣减的土地增值税和所得税。

假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除尚需投入的建筑成本、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定委估对象的价值。本次评估采用现金流量折现法，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}]$$

式中：V—评估基准日的项目净现值；

A_i—第 i 期末的项目现金净流量；

R—第N期的报酬率（折现率）。

项目现金净流量=销售期内收入-各项税金-续建成本-管理费用-销售费用

3、评估过程

3.1假设开发法

（1）项目完成后的房地产销售收入

A、销售进度

委估对象于2022年11月办理了施工许可证开始项目建设，项目建设期预计为三年。计划于2025年完成结构封顶后进行销售，于2025年底完成销售并实现竣工交房。整个住宅的销售面积共113,596平方米，住宅区附带的地下车位为1226个。

B、销售价格

评估人员对委估对象周边的房地产市场进行了市场调查，得到委估对象周边各用途房地产的成交信息如下：

a、住宅部分：

楼盘名称	楼盘坐落	成交单价 (元/平方米)	用途	备注
恒大府邸	昌邑路 788 弄	133,540	住宅	一手房成交价
陆家嘴滨江苑	滨江大道 1399 弄	135,276	住宅	一手房成交价
嘉盈峰雅苑	张家浜路 27 号	128,900	住宅	一手房成交价

所选案例与委估对象均位于同一区域，且实际位置相近，各方面情况相似。根据目前的市场行情预计住宅的平均售价=（133,540+135,276+128,900）/3=131,000元/平方米（千元取整）。

b、车位部分

楼盘名称	楼盘坐落	成交单价 (元/个)	用途
盛大金磐花园	东泰路 200 弄 7-8 号	500,000	车位
富源滨江名邸	滨江大道 1399 弄 4 号	500,000	车位
安和雅苑	昌邑路 607 弄 3 号	500,000	车位

所选案例与委估对象均位于同一区域，且实际位置相近，各方面情况相似，因此预计委估车位的平均售价为50万元/个。

由于实际销售日期距离基准日较远，本次评估假设自评估基准日至销售起始日的售价平均每年上涨3.5%。具体分析如下：

根据公开网站公布的上海市近年新房住宅价格指数统计如下：

指标	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
住宅指数	3650	3568	3532	3511	3498	3352	2842	2611	2615	2441
增长率	2%	1%	1%	0%	4%	18%	9%	0%	7%	

上海 2012 年-2021 年新房住宅价格的复合增长率约为 4.6%。

根据国家统计局公布的上海市近年来办公楼商品房平均销售价格及商业营业用房平均销售价格数据:

指标	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
办公楼商品房平均销售价格(元/平方米)	37,289	46,181	37,890	32,964	31,753	29,477	24,754	24,978	23,623
商业营业用房平均销售价格(元/平方米)	26,830	23,714	29,003	26,475	26,249	22,854	20,043	22,014	19,294

办公楼商品房平均销售价格 2013 年-2021 年的复合增长率为 5.9%，商业营业用房平均销售价格 2013 年-2021 年的复合增长率为 4.2%。

根据上海市统计局数据，2012 年-2021 年 CPI 数据如下:

年份	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年
CPI	101.2	101.7	102.5	101.6	101.7	103.2	102.4	102.7	102.3	102.8

上海 2012 年-2021 年的 CPI 平均值为 2.2%。

考虑到委估房地产临近陆家嘴板块，未来发展趋势较好，且结合上海市 CPI 指数趋势，综合考虑本次的增长率取值。上海市历史年度商住办的平均增长率约为 4.9%，CPI 为 2.2%，本次评估对未来的房价预测参考二者的均值取 3.5%的增长率。

另外，车位的价格通常会保持相对稳定的状态，因此车位的价格不考虑增长因素。则具体的售价汇总如下:

	基准日售价	2025/12/31	年增长率
住宅（元/平方米）	131,000	140,330	3.5%
住宅车位（元/个）	500,000		

2025年售价=131,000×(1+3.5%)³=145,242元/平方米。

C、销售收入

根据以上销售进度以及销售价格的预测，确认委估对象未来的销售收入情况如下:

	2025/12/31	预计售价	销售数量
住宅（元）	16,498,910,232	145,242（元/平方米）	113,596（平方米）
住宅车位（元）	613,000,000	500,000（元/个）	1,226（元）
合计（元）	17,111,910,232		

D、确认各年收入

2025 年预售	2025/12/31
住宅销售总价（元）	16,498,910,232
住宅车位总价（元）	613,000,000
销售总价（含税）（元）	17,111,910,232
土地账面值（元）	9,494,596,183
销项税（元）	628,952,536
销售额合计（不含税）（元）	16,482,957,696

备注：销项税 = (销售总价 - 土地账面值) / (1 + 9%) × 9% = (16,498,910,232 - 9,494,596,183) / 1.09 × 9% = 628,952,536 元。

销售额合计（不含税）= 16,498,910,232 - 628,952,536 = 16,482,957,696。

(2) 项目的开发成本

A、建设成本

项目的建设成本主要通过企业提供的项目预算确定，具体情况如下：

含税价	合计	住宅	保障住宅	地下车位及设备
前期及设计咨询费（元）	260,820,000	114,590,000	7,620,000	138,610,000
市政配套费（元）	184,970,000	81,270,000	5,400,000	98,300,000
土建工程费（元）	2,669,540,000	1,321,440,000	64,210,000	1,283,890,000
机电工程费（元）	341,920,000	104,060,000	7,090,000	230,770,000
室外工程（元）	68,100,000	63,860,000	4,240,000	
特殊项目（元）	133,410,000	58,610,000	3,900,000	70,900,000
不可预见（元）	219,525,600	104,629,800	5,547,600	109,348,200
合计	3,878,285,600	1,848,459,800	98,007,600	1,931,818,200

折合单价情况如下：

含税价	住宅 （元）	折合单价 （元/平方米）	保障住宅 （元）	折合单价 （元/平方米）	地下车位及设备 （元）	折合单价 （元/平方米）
前期及设计咨询费	114,590,000	984	7,620,000	984	138,610,000	984
市政配套费	81,270,000	698	5,400,000	697	98,300,000	698
土建工程费	1,321,440,000	11,344	64,210,000	8,293	1,283,890,000	9,112
机电工程费	104,060,000	893	7,090,000	916	230,770,000	1,638
室外工程	63,860,000	548	4,240,000	548		-
特殊项目	58,610,000	503	3,900,000	504	70,900,000	503
不可预见（6%）	104,629,800	898	5,547,600	716	109,348,200	776
合计	1,848,459,800	15,868	98,007,600	12,658	1,931,818,200	13,710

建设成本的数据为企业提供的成本概算。评估人员根据企业提供的数据参考类似的造价指标、近期同类项目建造信息等进行了分析判断。委估住宅为高层精装修设计，内部装修预计采用国际知名品牌，如TOTO、科勒、ABB、大金或同等级品牌，造价较商办稍高，仍在合理范围内。本次评估售价确定过程中参考周边交易案例的建设标准与被评估单位的建设标准接近，本次评估过程中考虑了建安标准的匹配程度。

项目前期费用的增值税税率为6%，其他建设类的费用税率为9%，则不含税价的明细如下：

不含税价	合计	住宅	保障住宅	地下车位及设备
前期及设计咨询费（元）	246,056,603.77	108,103,773.58	7,188,679.25	130,764,150.94
市政配套费（元）	169,697,247.71	74,559,633.03	4,954,128.44	90,183,486.24
土建工程费（元）	2,449,119,266.06	1,212,330,275.23	58,908,256.88	1,177,880,733.94
机电工程费（元）	313,688,073.39	95,467,889.91	6,504,587.16	211,715,596.33
室外工程（元）	62,477,064.22	58,587,155.96	3,889,908.26	-
特殊项目（元）	122,394,495.41	53,770,642.20	3,577,981.65	65,045,871.56
不可预见（元）	201,805,964.00	96,169,162.00	5,101,412.00	100,535,390.00

合计（元）	3,565,238,714.56	1,698,988,531.92	90,124,953.63	1,776,125,229.02
-------	------------------	------------------	---------------	------------------

则委估对象的进项税汇总如下：

进项税	合计	住宅	保障住宅	地下车位及设备
前期及设计咨询费（元）	14,763,396.23	6,486,226.42	431,320.75	7,845,849.06
市政配套费（元）	15,272,752.29	6,710,366.97	445,871.56	8,116,513.76
土建工程费（元）	220,420,733.94	109,109,724.77	5,301,743.12	106,009,266.06
机电工程费（元）	28,231,926.61	8,592,110.09	585,412.84	19,054,403.67
室外工程（元）	5,622,935.78	5,272,844.04	350,091.74	-
特殊项目（元）	11,015,504.59	4,839,357.80	322,018.35	5,854,128.44
不可预见（元）	17,719,636.00	8,460,638.00	446,188.00	8,812,810.00
合计（元）	313,046,885.44	149,471,268.08	7,882,646.37	155,692,970.98

B、建设进度

根据企业的计划，未来的建设计划投入情况如下：

2025年预售	截止基准日 已发生	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31
建安投资 （不含税）（元）	26,083,731.15	53,478,580.72	1,426,095,485.83	1,069,571,614.37	534,785,807.18	356,523,871.46	98,699,623.85
小计		3,565,238,714.56					
建安投入比例	0.7%	1.5%	40.0%	30.0%	15.0%	10.0%	2.8%
折现率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
折现期		0.0417	0.5833	1.5833	2.5833	3.5833	4.5833
折现系数 （期中折现）		0.9972	0.9613	0.8984	0.8396	0.7847	0.7334
建安折现值（元）		53,328,841	1,370,905,591	960,903,138	449,006,164	279,764,282	72,386,304

（3）折现率

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

安全利率：基准日一年期国债基准利率 2%。

风险报酬率 = 经营风险利率 + 财务风险利率 + 行业风险利率

经营风险利率主要是指在经营过程中，市场需求、要素供给，以及同行业间的竞争给委估对象未来预期收益带来的不确定性影响。由于委估对象位于主城区，各方面配套设施和条件都比较成熟，故取经营风险利率为 1%。

财务风险利率主要是指在经营过程中，资金周转、资金调度，以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响业主的预期收益。该风险利率取 1%。

行业风险利率主要是根据所在的行业特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。委估房产主要为住宅，市场交易状况及预期受政策影响较大，故取行业风险利率为 3%。

风险报酬率 = 1% + 1% + 3% = 5%

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率 = 2% + 5% = 7%。

(4) 销售税费

A、销售费用

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，销售费用率是指销售费用和销售收入的比率，我们查询了2020年、2021年两年收入合计超过100亿元且房地产主营占比80%以上房地产行业上市公司的销售费用率基本在2%~4%区间内，住宅类的销售情况通常较好，销售费用率通常较低，本次评估取2%。

B、增值税及附加税

增值税的测算采用预缴-清缴口径计算。

其中：预缴增值税=销售总价/(1+9%)×3%。

可抵扣土地价款=账面土地成本×各用途占比×销售比例；

销项税=(销售总价-可抵扣土地价款)/(1+9%)×9%；

进项税见建设成本中不同类型物业的进项税额；

增值税清缴=销项税-进项税-以前年度预缴额-当年预缴额。

增值税附加税=(当期预缴增值税+当期清缴增值税)×12%。

C、土地增值税

土地增值税的测算采用预缴-清缴口径计算。预缴土地增值税=销售总价/(1+9%)×2%。

委估对象清算土地增值税的测算如下：

序号	项目	按账面估算	取价依据
1	销售收入（元）	16,482,957,696	假设开发法总楼价-销项税
2	土地取得成本（元）	9,785,729,020	账面值（含契税）
3	建安成本（元）	3,565,238,715	估算（不含税）
4	销售及财务费用（元）	1,335,096,773	(2-3项合计)×10%
5	销售税金（元）	-18,607,723	增值税附加税
6	额外扣除（元）	2,670,193,547	(2+3)×20%
7	扣除项目合计（元）	17,337,650,331	按税法估算
8	土地增值额（元）	-854,692,635	销售收入-扣除项目合计
9	增值率（元）	-4.93%	土地增值额/扣除项目合计
10	土地增值税税率	0%	
11	土地增值税（元）	0	第8项×第10项-第7项×速算扣除系数

清缴土地增值税=清算土地增值税-以前年度预缴土地增值税-当年预缴土地增值税。

D、所得税

企业所得税的测算采用预缴-清缴口径计算。预缴企业所得税=销售总价

$/(1+9\%) \times 20\% \times 25\%$ 。

住宅部分企业所得税的测算如下：

序号	项目	备注	金额（元）
1	不含销项税额销售收入（元）		16,482,957,696
2	允许扣除项目		
2.1	土地取得成本（元）		9,785,729,020
2.2	建安成本（元）		3,565,238,715
2.3	营销及管理费用（元）		342,238,205
2.4	项目开发利息支出（元）		
2.5	增值税附加（元）		37,908,678
2.6	土地增值税（元）		-
3	项目利润（元）	（一）-（二）	2,751,843,079
4	企业所得税（元）	（三）×税率	687,960,000

E、销售净收入

在扣减以上相关税费后，委估对象2025年的销售净收入情况如下：

2025年预售	2025/12/31	备注
销售总价（含税）（元）	17,111,910,232	见年收入计算表
减：销售费用（2%）（元）	342,238,204.64	$=17,111,910,232 \times 2\%$
增值税预缴（3%）（元）	470,970,006	$=17,111,910,232 / 1.09 \times 3\%$
土地增值税预缴（2%）（元）	313,980,004	$=17,111,910,232 / 1.09 \times 2\%$
附加税（12%）（元）	56,516,401	$=470,970,006 \times 12\%$
企业所得税预缴（5%）（元）	784,950,011	$=17,111,910,232 / 1.09 \times 5\%$
税费合计（元）	1,968,654,626.64	以上税费合计
销售净收入（元）	15,143,255,605.36	$=17,111,910,232 - 1,968,654,626.64$
折现率	7.0%	
折现期	2.5833	
折现系数（期中折现）（元）	0.8396	
销售折现值（元）	12,714,277,406	$=15,143,255,605.36 \times 0.8396$

F、税费的清缴

委估对象预计2027年完工交付，因此税费的清算日期为2027年。各项税费的清缴如下：

项目	2027/12/31	备注
增值税清缴（元）	-155,064,355	$=628,952,536（销项税）-470,970,006（预缴金额）-313,046,885.44（进项税）$
土地增值税清缴（元）	-313,980,004	$=0（土增税）-313,980,004（预缴金额）$
附加税（元）	-18,607,723	$= -155,064,355 \times 12\%$
所得税清缴（元）	-96,990,011	$=687,960,000（所得税清算）-784,950,011（预缴金额）$

税费合计（元）	-584,642,093	以上税费合计
折现率	7.0%	
折现期	4.5833	
折现系数（期中折现）	0.7334	
销售折现值（元）	-428,776,511	$= -584,642,093 \times 0.7334$

备注：住宅及车位部分的建设成本进项税总额为313,046,885.44元。详见建设成本的进项税汇总表。

预缴税费已大于清算金额，这部分税费将会返还。

（5）确定评估值

根据以上计算，确定委估对象的各年收入折现后情况如下：

	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31
不含税建安折现值（元）	-53,328,841	-1,370,905,591	-960,903,138	-449,006,164	-279,764,282	-72,386,304
清缴税费合计（元）						428,776,511
销售折现值（元）				12,714,277,406		
现值（元）	-53,328,841	-1,370,905,591	-960,903,138	12,265,271,242	-279,764,282	356,390,207
合计（元）	9,956,760,000					

最终确定委估对象的评估为9,956,760,000元。

3.2成本法

（1）土地取得成本

市场比较法

本次评估选取三个最近成交案例作为可比案例，采用市场比较法进行评估，具体评估过程如下：

1）比较实例概况及因素条件说明

案例	比较实例一	比较实例二	比较实例三
比较因素			
宗地名称	徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块	虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块	杨浦区江浦社区 R-09 地块
宗地位置	东至：兆丰路，南至：xh128D-07 地块，西至：大木桥路，北至：xh128D-04 地块、xh128D-03 地块、xh128D-02 地块	虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块：东至 HK341-11 地块，南至三河路，西至虹镇老街，北至 HK341-04 地块；	东至眉州路，南至 R-05 地块，西至杨树浦港，北至周家嘴路
土地用途	住宅	住宅	住宅
土地面积（平方米）	21,942.70	23,077.90	34,045.10
土地等级	二级	二级	二级
土地容积率	2.50	2.65	2.37
交易总价（万元）	473,330	566,600	692,000
楼面单价（元/m ² ）	86,285	92,648	85,764

交易情况	招拍挂成交价	招拍挂成交价	招拍挂成交价
交易时间	2022/6/1	2021/1/5	2020/7/29
使用年限（年）	70	70	70
土地权属性质	出让	出让	出让
资料来源	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网

2) 比较实例概况及因素条件说明

比较因素			委估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地名称			洋泾西区地块 住宅部分	徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块	虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块	杨浦区江浦社区 R-09 地块
宗地位置			东至民生路， 南至昌邑路， 西至 E08-1 地 块，北至滨江 大道	东至：兆丰路,南 至： xh128D-07 地 块,西至： 大木桥 路,北至： xh128D 地块	虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块： 东至 HK341-11 地 块，南至三河路，西 至虹镇老街，北至 HK341-04 地块；	东至眉州路，南 至 R-05 地块，西 至杨树浦港，北 至周家嘴路
土地用途			住宅	住宅	住宅	住宅
土地面积（平方米）			41,191	21,943	23,078	34,045
土地等级			二级	二级	二级	二级
土地容积率			2.92	2.50	2.65	2.37
交易总价（万元）			待定	473,330	566,600	692,000
楼面单价（元/m2）			待定	86,285	92,648	85,764
交易情况			-	招拍挂成交价	招拍挂成交价	招拍挂成交价
交易时间			-	2022/6/1	2021/1/5	2020/7/29
使用年限（年）				70	70	70
土地权属性质			出让	出让	出让	出让
区域 因素	繁华 程度	距市级商务中心 距离	距离陆家嘴约 3.5 公里	距离徐家汇约 3 公里	距离陆家嘴约 3 公里	距离陆家嘴约 4 公里
		距区级商务中心 距离	距离八佰伴约 2 公里	距离绿地缤纷城 约 1 公里	距离瑞虹天地约 1 公 里	距离杨浦滨江约 2 公里
		距社区商务中心 距离	周边社区商业 配套较好	周边社区商业配 套较好	周边社区商业配套较 好	周边社区商业配 套较好
	交通 条件	周围道路类型	一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
		距快速路匝口距 离	较近	较近	较近	较近
		距停车场距离	配有停车场	配有停车场	配有停车场	配有停车场
		距轨道交通距离	周边 500 米内 配有轨道交通	周边 500 米内配 有轨道交通	周边 500 米内配有轨 道交通	周边 500 米内配 有轨道交通
		距公交站点距离	周边 1 公里内 配有公交站点	周边 300 米内配 有公交站点	周边 300 米内配有公 交站点	周边 300 米内配 有公交站点

	基本 设施 状况	基础设施	周边基础设施 较齐备	周边基础设施较 齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较 齐备
		公用设施	区域内公建配 套设施较好	区域内公建配套 设施较好	区域内公建配套设施 较好	区域内公建配套 设施较好
	环境 状况	环境状况	滨江区域，环 境好	环境较好	环境较好	环境较好
	城市 规划	城市规划	较好	较好	较好	较好
个 别 因 素	临街 状况	临街道路类型	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好
	居住 环境	居住环境	地块含办公商 业，住宅私密 性一般	纯住宅用地，私 密性良好	纯住宅用地，私密性 良好	纯住宅用地，私 密性良好
	宗地 形状	宗地形状	不规则	规则	规则	规则
	宗地 面积	宗地面积	41,191.3	21,942.7	23,077.9	34,045.1
	持有 条件	持有条件	无	无	无	无
	配建 要求	配建要求	1360平方米 (计容)公共 服务设施， 1500平方米公 共空间(广 场)。保障住 宅5%	2740平方米公共 服务设施， 2742.84平方米保 障性住宅	3960平方米公共服 务设施，2859.82平 方米保障性住宅	1080平方米公共 服务设施(不计 容)，4085平方 米保障性住宅

(3) 比较因素条件修正

比较因素		委估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价(元/m ²)		待定	86,285	92,648	85,764
交易情况修正		100	100	100	100
交易时间修正		33403	33403	33294	31737
土地用途修正		100	100	100	100
土地权属性质修正		100	100	100	100
土地容积率修正		0.984	1.000	0.994	1.005
区 域 因 素	繁华程度	距市级商务中心距离	100	100	99
		距区级商务中心距离	100	101	100
		距社区商务中心距离	100	100	100
	交通条件	周围道路类型	100	100	100
		距快速路匝口距离	100	100	100
		距停车场距离	100	100	100

		距轨道交通距离	100	100	100	100
		距公交站点距离	100	103	103	103
	基本设施 状况	基础设施	100	100	100	100
		配套设施	100	100	100	100
	环境状况	环境状况	100	97	97	97
	城市规划	城市规划	100	100	100	100
个别 因素	临街状况	临街状况	100	100	100	100
	居住环境	居住环境	100	105	105	105
	宗地形状	宗地形状	100	103	103	103
	宗地面积	宗地面积	100	100	100	100
	持有条件	持有条件	100	100	100	100
	配建要求	配建要求	100	99	98	104

a) 交易日期修正：案例 A 成交于 2022 年 6 月，案例 B 成交于 2021 年 1 月，案例 C 成交于 2020 年 7 月，根据中国动态地价检测网公布的上海市住宅用地价格指数，2021 年一季度为 33294，2020 年三季度为 31737。由于数据只公布到 2021 年三季度为 33403，而 2022 年上海由于外部因素冲击，土地市场部分时间处于停滞状态，因此基准日的价格指数参照 2021 年三季度的数据。案例 A 距离基准日较接近，不做修正。案例 B、C 根据价格指数进行修正。

b) 交易情况修正：案例 A、B、C 均为实际成交价格，故不作修正。

c) 土地权属性质修正：委估对象与所选案例均为出让用地，因此不做修正。

d) 距市级商务中心距离因素修正：委估对象距离陆家嘴距离约 3 公里，案例 A 距离徐家汇约 3 公里，案例 B 距离陆家嘴约 3 公里，案例 C 距离陆家嘴约 4 公里，因此案例 A、B 不做修正。参考基准地价中关于距市级商务中心距离的修正幅度，案例 C 向下修正-1。

e) 距区级商务中心距离修正：委估对象距离八佰伴距离约 2 公里。案例 A 距离绿地缤纷城约 1 公里，案例 B 距离瑞红天地约 1 公里，案例 C 距离杨浦滨江约 2 公里，参考基准地价中关于距区级商务中心距离的修正幅度，案例 A、B 分别向上修正+1，案例 C 不做修正。

f) 距离公交站点距离：委估对象周边 1 公里内配有公交站点，所选案例 300 米内配有多条公交站点，参考基准地价中距公交站点距离的修正幅度，大于 500 米为-1.7，300 米内有 10 条公交线路为+1.7，因此所选案例分别向上修正+3。

g) 基础设施状况修正：委估对象与所选案例情况相似，因此不做修正。

h) 城市规划修正：委估对象与所选案例情况相似，无不利规划，因此不做修正。

i) 临街状况修正：委估对象与所选案例情况相似，因此不做修正。

j) 环境状况修正：委估对象位于滨江区域，环境好。所选案例环境状况相对一般，基准地价中一般环境和好的环境差异为 2.6%，考虑到委估对象滨江的因素，因

此所选案例分别向下修正-3。

k) 居住环境修正：委估对象为住宅、办公、商业混合用地，因此人流较多，住宅私密性较差，所选案例均为纯住宅用地，私密性较好，因此分别向上修正+5。

l) 宗地形状修正：委估对象由三块土地组成，不利于整体开发，所选案例均为独立地块，形状规则，基准地价中基本规则的土地与不利于利用的土地的差异为3%，因此分别向上修正+3。

m) 宗地面积修正：委估对象与所选案例情况相似，因此不做修正。

n) 自持条件：委估对象与所选案例均无自持条件，因此不做修正

o) 配建要求修正：委估对象的配套设施(公共设施及保障房)面积占比约为9%，案例A约为10%（配建面积为5482.84平方米/总建筑面积54856.8平方米），案例B为11%（配建面积为6819.82平方米/总建筑面积61156.4平方米），案例C为5%（配建面积为4085平方米/总建筑面积80686.9平方米），考虑到公共设施的占比增加会提高地块内未来使用人的日常便利度，有正面作用，因此案例A向下修正-0.5，案例B向下修正-1，案例C向上修正+2。

p) 容积率修正：委估对象综合容积率为2.92，对应系数为0.984，案例A为2.5，案例B为2.65，案例C为2.37。所选案例情况对应系数如下：

	用途	容积率	容积率修正系数
案例 A	住宅 100%	2.5	1.00
案例 B	住宅 100%	2.65	0.994
案例 C	住宅 100%	2.37	1.005

4) 比较因素条件计算

比较因素			比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价（元/m ² ）			86,285	92,648	85,764
交易情况修正			100/100	100/100	100/100
交易时间修正			33403/33403	33403/33294	33403/31737
土地用途修正			100/100	100/100	100/100
土地权属性质修正			100/100	100/100	100/100
土地等级修正			100/100	100/100	100/100
土地容积率修正			0.984/1	0.984/0.994	0.984/1.0045
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100/100	100/100	100/99
		距区级商务中心距离	100/101	100/101	100/100
		距社区商务中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通条件	周围道路类型	100/100	100/100	100/100
		距快速路匝口距离	100/100	100/100	100/100
		距停车场距离	100/100	100/100	100/100
		距轨道交通距离	100/100	100/100	100/100
		距公交站点距离	100/103	100/103	100/103

	基本设施状况	基础设施	100/100	100/100	100/100
		配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境状况	环境状况	100/97	100/97	100/97
	城市规划	城市规划	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	临街状况	100/100	100/100	100/100
	居住环境	居住环境	100/105	100/105	100/105
	宗地形状	宗地形状	100/103	100/103	100/103
	宗地面积	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	持有条件	持有条件	100/100	100/100	100/100
	配建要求	配建要求	100/99.5	100/99	100/102
比准价格（元/m ² ）			77,392	84,298	80,213
楼面单价（元/m ² ）			80,634		
年期修正系数			0.999		
土地评估总价（元）			9,688,840,000		

所选案例均为 70 年住宅用地，委估对象剩余使用年限为 69.1 年，因此对应系数 $= (1 - 1/(1 + 5.1\%)^{69.1}) / (1 - 1/(1 + 5.1\%)^{70}) = 0.999$ 。

契税。上海地区的契税税率为 3%，契税 = 9,688,840,000 × 3% = 290,665,200 元。

（2）建设成本

委估对象为新近开工项目，本次评估主要按账面值确认建设成本，具体明细如下：

科目	洋泾西区住宅部分（账面值）	评估值
前期费用（元）	16,718,097.15	16,718,097.15
开发间接费（元）	4,385.35	4,385.35
综合建设成本（元）	9,361,248.65	9,361,248.65
合计（元）	26,083,731.15	26,083,731.15

（3）资金成本

委估对象项目开工日期 2022 年 11 月 3 日，至估值基准日已开工建设 0.07 年，假设建设成本在开发期内均匀投入，利率取估值基准日 5 年期 LPR 4.30%，

则资金成本 = 26,083,731.15 × 4.30% × 0.07 × 1/2 = 39,256 元（取整）。

（4）开发利润

根据 2022 年《企业绩效评价标准值》，房地产开发企业全行业的成本费用利润率良好值为 19.1%，则税后成本费用利润率 = 19.1% × (1 - 25%) = 14.3%。

开发利润 = (26,083,731.15 + 39,256) × 14.3% = 3,735,587 元。

（5）土地溢价部分税费

A、溢价部分增值税及附加税。

住宅增值税			备注
	土地按账面值	土地按市场价值	

销售收入（元）	17,111,910,232.00	17,111,910,232.00	住宅+车位销售收入（含税）
土地成本（元）	9,494,596,183.00	9,688,840,000	分别按企业账面值和市场价评估值
增值税（元）	628,952,536.00	612,914,056.00	（销售收入-土地成本）/1.09×9%
差额（元）	16,038,480		
折现（元）	11,762,621		按 2027 年折现，折现系数 0.7334

溢价部分增值税附加税=增值税×12%=11,762,621×12%=1,411,515 元。

B、土地增值税及所得税

委估对象相对账面值增值较小，土地增值税为 0 元。

所得税分别通过企业实际的土地成本与土地市场价格两种情况下分别产生的税费的税负差额确定。

按账面成本的计算金额详见假设开发法中的计算表。

按市场价值的税费计算如下：

住宅企业所得税（土地按市场价值取得）			
1	不含销项税额销售收入	备注	16,482,957,696
2	允许扣除项目		
2.1	土地取得成本	市场价+契税	9,979,505,200
2.2	建安成本	成本预算	3,565,238,715
2.3	营销及管理费用	假开发法中的销售费用	342,238,205
2.4	项目开发利息支出		
2.5	增值税附加	假开发中附加税	37,908,678
2.6	土地增值税		-
3	项目利润	（一）-（二）	2,558,066,899
4	企业所得税	（三）*税率	639,520,000

住宅	土地按企业实际成本	土地按市场价值	差额
企业所得税（元）	687,960,000	639,520,000	48,440,000

具体的计算过程参考假设开发法中土地增值税和所得税的计算过程，假设开发法中是按企业实际的土地成本计算的，将土地市场法结果代入相应的土地取得成本项，则可以得到土地按市场价值的相应所得税。所得税预计清算日期为 2027 年 12 月 31 日，折现系数为 0.7334，则所得税=48,440,000×0.7334=35,525,896 元。

（6）确定评估值

最终确定委估对象的评估值为 9,960,660,000 元，具体如下：

项目	评估值（元）	备注
土地市场价值	9,688,840,000	市场法评估值
契税	290,665,200	=9,688,840,000×3%
前期费用	16,718,097	按账面值

开发间接费	4,385	按账面值
综合建设成本	9,361,249	按账面值
资本化利息	39,256	$=26,083,731.15 \times 4.30\% \times 0.07 \times 1/2$
开发利润	3,735,587	$=(26,083,731.15 + 39,256) \times 14.3\%$
溢价部分增值税	-11,762,621	见计算说明
溢价部分增值税附加	-1,411,515	见计算说明
土地增值税	0	见计算说明
所得税	-35,525,896	见计算说明
合计	9,960,660,000	

3.3 委估对象评估值的确认

根据上述测算，委估对象成本法评估得出的评估值为 9,960,660,000 元，假设开发法评估得出评估值为 9,956,760,000 元，两者结果相近，由于委估对象尚在开发初期，因此未来的不确定性较大，故成本比较法更能体现地块价值，因此本次评估取成本比较法结果。

4、确定存货评估值

经以上评估，存货的评估值为 9,960,660,000 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
存货	9,811,812,751.15	9,960,660,000.00

委估对象相对于账面值增值率为 1.5%，主要是由于委估对象取得时间较短，且刚开始开发建设，因此评估值与账面值接近。

（三）其他流动资产

其他流动资产账面值为 3,071,641.67 元，系待抵扣进项税额。

评估通过核实账务和相关纳税申报表及完税凭证，确认账面属实，本次按清查核实后的账面值确认。

其他流动资产评估值 3,071,641.67 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
其他流动资产	3,071,641.67	3,071,641.67

二、投资性房地产

1、投资性房地产的清查

投资性房地产账面值为 5,698,343,917.53 元，分为东区项目和西区项目，账面构成主要为土地的取得成本以及项目的前期开发费用。具体如下：

科目	投资性房地产（西区）	投资性房地产（东区）
土地（元）	3,289,983,817.00	2,264,490,000.00
契税（元）	98,796,853.00	
前期费用（元）	21,723,147.16	2,463,493.22
开发间接费（元）	5,698.62	12,916.96
综合建设成本（元）	12,163,811.49	8,704,180.08
合计（元）	3,422,673,327.27	2,275,670,590.26

委估对象涉及的土地总面积共151,934.00平方米，主要划分为西区E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块的商业、办公、租赁住宅部分。东区E13-1地块、E13-3地块。为企业于2021年11月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划，E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块需统一成片开发，称为洋泾西区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证，并于2022年11月3日办理了建筑工程施工许可证，目前正处于开发状态，土地证及施工许可证详见存货的清查部分。洋泾东区涉及的两块土地目前尚未进行开发，账上主要是一些前期成本。

西区的土地证信息详见存货的清查部分。东区的土地证信息如下：

权证编号	宗地号	土地使用年限	地块名称	宗地面积 （平方米）	土地用途
沪（2022）浦字不动 产权第 088348 号	洋泾街道 247街坊 2/16丘	文化用途至 2071 年 12 月 26 日， 商业用途至 2061 年 12 月 26 日， 办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E13-1 地块	43,890.60	商业、办 公、 文体
沪（2022）浦字不动 产权第 088346 号	洋泾街道 247街坊 2/17丘	文化用途至 2071 年 12 月 26 日， 商业用途至 2061 年 12 月 26 日， 办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E13-3 地块	30,780.60	商业、办 公、 文体

委估对象的具体规划情况如下：

地块名称	宗地面积 （平方米）	用途	容积率	自持条件
E08-4 地块	17,247.60	住宅 75%，商业 25%	2.8	商业全自持，办 公 20 年自持，办 公按幢销售
E10-02 地块	37,263.00	住宅 85，商业 15%	2.8	
E12-1 地块	22,752.20	住宅 12%，商业 20%，办公 68%	3.2	
E13-1 地块	43,890.60	商业 50%，文体 20%，办公 30%	2.1	全自持
E13-3 地块	30,780.60	办公 30%，商业 50%，文体 20%	1.7	
合计	151,934.00			

西区（E08-4 地块、E10-02 地块、E12-1 地块）需建设 1500 平方米公共空间（广场），另外还附带不超过 20,000 平方米的地下商业面积，不超过 50,000 平方米地下车库。

东区（E13-1 地块、E13-3 地块）需带建绿化面积 20,744 平方米，综合单价不低于 300 元/平方米，以及 1500 平方米公共空间（广场）。

建设工期：整体需在交付土地后 72 个月内竣工，其中 E08-4、E10-2、E12-1 三个地块（洋泾西区）应当在交付土地后 48 个月内竣工。

根据土地出让合同的约定，E08-4、E10-2、E12-1 地块为净地交付，E13-1、E13-3 地块为带现状建筑（即记载于“沪（2020）浦字不动产权第 064523 号”不动产权证书内的民生路 3 号 58、59、60、67、70、71、75、79、80、81、83、84、85 幢）出让，按现状交付。交地后上述建筑权利人变更为受让人，房屋用途暂按合同约定的宗地用途进行登记，待实施方案审定后再按审定用途变更上述建筑物用途。

建筑物现状如下：

幢号	实测面积 (平方米)	常用名称	层数	层高	保护等级	建成日期	结构	建筑风格
58	23,654.00	272、273 库	-1/4	-4.5/3.6	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
59								
60	9,685.00	269、270 库	3	5.3/5/3.8	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
67	4,403.00	267 库	2	4.8/3.9	文物建筑 三类	1920	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，立面带细节装饰
75	4,050.00	业务楼	3	5.1/5.1/3.6	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
80	13,021.00	八万吨筒仓及裙楼	-1/8	4.5/4.5/6/4.5/8.1	文物建筑 三类	1995	主体钢混框架	现代工业风格，圆弧带状窗结合圆窗，水泥砂浆粉刷外墙面。
81								
70	7,146.00	四万吨筒仓	7	7.5/9/5.5/5.5/6/6/5.7	文物建筑 三类	1995	筒仓建筑	
79	3,770.00	257 库	1	15.1	文物建筑 三类	1993	双跨排架结构	外立面采用清水红砖墙，檐口下方齿饰且每层有简单线脚装饰，外露梁祝及室外楼梯，铸铁雨水落管。
83	4,656.00	258 库	1	14.7	文物建筑 三类	1993	双跨排架结构	
84	5,170.00	259 库	1	14.8	文物建筑	1993	双跨排架	

					三类		结构	
71	2,152.00	6号库	1	12.6	文物建筑 三类	1993	双跨排架 结构	
85	387.86	85幢	1	7	未认定	1996	混合结构	原2层，后期改建为1层，建筑外观简洁，大面积落地玻璃钢窗
	78,094.86							

根据土地出让合同中描述：E13-1、E13-3地块内需保护、保留建筑（包括文物保护单位及优秀历史建筑）：占地面积为E13-1内20,775平方米，E13-3内15,818平方米（以实测为准）；建筑面积可结合建设方案进行研究确定（暂按为E13-1内35,148平方米，E13-3内42,559平方米）。

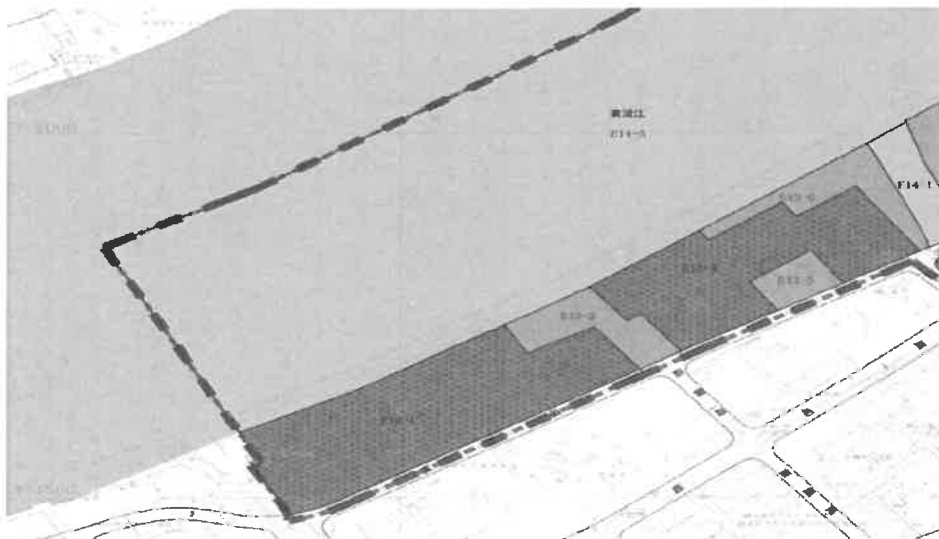
委估对象产证建筑面积为81,169.26平方米，但使用期间已进行过翻新改建，目前实测面积为78,094.86平方米。实测面积为企业取得土地后请了专业的测绘公司对项目做了实地勘察和测绘，并出具了相关勘察报告，本次评估数据以实测为准。

地块示意图如下：

E08-4、E10-2、E12-1地块



E13-1地块、E13-3地块



特别事项:

1、关于E13-1、E13-3地块历史保留建筑的利用情况，根据企业提供的《东袁项目评估事项情况说明》，公司聘请了华东建筑设计研究院历史建筑保护设计院进行专业项目咨询。由于项目本身用工业遗存改做文创体验型购物中心的特殊性，且规划要求实施方案应当符合风貌保护与滨江贯通要求，未来的整体利用率会低于常规的综合商业体。经华东建筑设计研究院历史建筑保护设计院专业建议，本项目历史保留建筑部分应当冗余预留，预计E13-1、E13-3地块的整体利用率相较常规综合商业体不超过70%。

2、投资性房地产的评估方法介绍

至评估基准日，委估对象尚处于开发阶段，属于在建工程。

根据《房地产估价规范》，在建工程常用的评估方法有假设开发法、成本法等。评估方法的选择应按照评估的规程，根据当时房地产市场情况，并结合估价对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。具体分析如下：

（1）市场比较法：由于委估对象为在建工程，各工程之间开发进度与开发规划差异较大，因此不适宜采用市场比较法评估。

（2）收益还原法：估价对象为在建工程，在建工程尚处于开发阶段，无法产生收益，因此也不适宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估对象可以估算其开发完成后的价值，后续的开发必要支出也能预测，因此适宜采用假设开发法评估。

（4）成本逼近法：实质是通过估价对象的各组成部分的市场价格的估算，最终确定估价对象整体的市场价格。委估对象成本构成较为明晰，因此评估人员认为采用成本法对开发成本进行评估是适宜的。

综上所述，本次评估主要采用成本法和假设开发法。

成本法

投资性房地产的评估值=土地取得成本+建设成本+资金成本+开发利润

1) 土地取得成本

委估对象土地主要为商办用地，根据调查显示，周边有较多类似的用地的成交案例，因此适合采用市场比较法确定土地成本。

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，且在评估基准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。市场法的计算公式如下：

待估土地市场价值=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

契税：契税按当地的土地契税标准计算评估值。

2) 建安成本

建设成本主要包括前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。该部分主要以企业的实际投入为准，核实审计后的账面值为主。历史保护建筑的建设成本主要通过重置成本法评估。

3) 资金成本、开发商利润

主要根据社会平均水平评估。

假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除尚需投入的建筑成本、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定委估对象的价值。本次评估采用现金流量折现法，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}]$$

式中：V—评估基准日的项目净现值；

A_i—第 i 期末的项目现金净流量；

R—第 N 期的报酬率（折现率）。

项目现金净流量=销售期内收入-各项税金-续建成本-管理费用-销售费用

3、评估过程

举例1——洋泾西区

3.1假设开发法（全持有模式）

（1）项目的租金收入

A、出租面积

委估对象主要分为商业，办公，租赁住宅以及配套车位。商业面积为62,285.19平方米（其中地下商业面积为20,000平方米），办公面积为49,508.79平方米，租赁住宅面积为13,364.28平方米，配套车位共649个。

B、出租进度

委估对象于2022年11月办理了施工许可证开始项目建设，项目建设期预计为五年。计划于2027年底前竣工，并开始招商运营，于2028年开始收取租金。考虑到租赁初期通常都有一定的免租期以及第一年的招商进度可能并不完整，因此第一年的出租率按80%计算，假设未来的持有期内的平均空置率为5%。

委估对象分为商业、办公、租赁住宅、车位，土地取得日期为2021年12月25日，商业租赁期至2061年12月25日，办公及配套车位租赁期至2071年12月25日，租赁住宅租赁期至2091年12月25日止，各用途的物业在土地使用年限到期的最后一年出租率按90%计算。

C、租赁价格

评估人员对委估对象周边的房地产市场进行了市场调查，得到委估对象周边各用途房地产的租赁信息如下：

a、租赁住宅部分：

楼盘名称	所属板块	租金单价 (元/平方米/日)	用途	备注
凌二小区	洋泾板块	3.60	住宅	挂牌价
凌一小区	洋泾板块	3.49	住宅	挂牌价
广洋华景苑	洋泾板块	3.44	住宅	挂牌价

所选案例均为二手房租赁价格，平均租金=（3.6+3.49+3.44）/3=3.51元/平方米/日，成新状况一般，委估对象为新建楼盘，成新状况较好（+10%），带精装修（+10%），租赁住宅的租赁稳定性较好，租约期能有效保证（+5%），因此委估对象的预计的租金单价=3.51×1.1×1.1×1.05=4.50元/平方米/日。

b、商业部分

楼盘名称	楼盘坐落	租金单价 (元/平方米/日)	用途	备注
灵山路 1196 号店铺	洋泾板块	8.08	商铺	挂牌价
栖山路店铺	洋泾板块	9.17	商铺	挂牌价
桃林路店铺	洋泾板块	8.33	商铺	挂牌价

委估对象周边较难找到全新商铺的租赁案例，因此所选案例均为二手商铺租赁价格，平均租金水平=（8.08+9.17+8.33）/3=8.53元/平方米/日，二手商铺成新状况一

般，委估对象为新建楼盘，成新状况较好（+10%）。委估对象属于滨江区域，环境相对较好（+10%）。委估对象地上部分主要为1-3层（楼层因素=（1+0.75+0.7）/3=0.82）。地下面积为20,000平方米（楼层因素0.5），地上面积为42,285.19平方米（楼层结合面积因素=（20000×0.5+42285.19×0.82）/（20000+42285.19）=0.72），综合以上因素，委估对象的预计的租金单价=8.53×1.1×1.1×0.72=7.4元/平方米/日。

c、办公部分：

楼盘名称	所属板块	租金单价 (元/平方米/日)	用途	备注
中港汇	洋泾板块	7	办公	挂牌价
置汇旭辉广场	洋泾板块	7	办公	挂牌价
陆家嘴金融街区	洋泾板块	7.5	办公	挂牌价

委估对象周边较难找到全新办公楼的租赁案例，因此所选案例均为二手办公租赁价格，平均租金水平=（7+7+7.5）/3=7.17元/平方米/日。所选案例均为二手办公租赁价格，成新状况一般，委估对象为新建楼盘，成新状况较好（+10%）。委估对象属于滨江区域，环境相对较好（+10%）。综合以上因素，委估对象预计的租金单价为=7.17×1.1×1.1=8.7元/平方米/日。

D、租金增长率

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。参考存货部分的未来增长率分析，本次评估假设自评估基准日未来的租金平均每年上涨3.5%。

E、租金收入

根据以上出租进度以及出租价格的预测，列举委估对象主要年份分的租赁情况如下：

年份	2028/12/31	2061/12/31	2062/12/31	2071/12/31	2091/12/31
商业出租率	80%	90%			
商业出租面积（平方米）	49,828.15	56,056.67			
租金（元/平方米/日）	9.11	28.34			
商业年租金（元）	165,686,074	579,855,792			
办公出租率	80%	95%	95%	90%	
办公出租面积（平方米）	39,607.03	47,033.35	47,033.35	44,557.91	
办公租金（元/平方米/日）	10.7	33.35	34.52	47.06	
办公年租金（元）	154,685,255	572,525,185	592,610,776	765,366,738	
车位出租率	80%	95%	95%	90%	
车位出租数（个）	519	617	617	584	
车位租金（元/月）	1,000	3,115	3,224	4,396	

车位年租金（元）	6,228,000	23,063,460	23,870,496	30,807,168	
租赁住宅出租率	80%	95%	95%	95%	90%
租赁住宅出租面积（平方米）	10,691.00	12,696.00	12,696.00	12,696.00	12,028.00
租赁住宅租金（元/平方米/日）	5.53	17.16	17.76	24.2	48.19
租赁住宅年租金（元）	21,579,249.00	79,520,126.00	82,300,550.00	112,143,768.00	211,564,702.00
租金增长率	3.5%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
含税租金合计（元）	348,178,578.00	1,254,964,563.00	698,781,822.00	908,317,674.00	211,564,702.00
不含税租金合计（元）	319,429,888.07	1,151,343,635.78	641,084,240.37	833,318,966.97	194,096,056.88

以2028年的数据为例，各项计算过程如下：

商业出租面积=62,285.19×80%=49,828.15平方米。

商业租金单价2022年为7.4，按年3.5%递增，第二年租金=7.4×1.035=7.66，第三年租金=7.66×1.035=7.93，则至2028年为9.11元/平方米/日。

商业年租金=49,828.15×9.11×365=165,686,074元。

办公出租面积=49,508.79×80%=39,607.03平方米。

办公租金单价2022年为8.7，按年3.5%递增，则至2028年为10.7元/平方米/日。

办公年租金=39,607.03×10.7×365=154,685,255元。

车位出租数=649×80%=519个。

车位租金单价按1000元/月。

车位年租金=519×1000×12=6,228,000元。

租赁住宅总面积=13,364.28×80%=10,691平方米。

租赁住宅租金单价2022年为4.5，按年3.5%递增，则至2028年为5.53元/平方米/日。

租赁住宅年租金=10,691×5.53×365=21,579,249.00元。

租金合计=165,686,074+154,685,255+6,228,000+348,178,578=348,178,578元。

租金增值税税率为9%，则不含税租金=348,178,578/1.09=319,429,888.07元。

（2）项目的开发成本

A、建设成本

项目的建设成本主要通过企业提供的项目预算确定，具体情况如下：

含税价	西区投房合计	地下商业	办公	租赁住宅	地上商业
前期费用（元）	127,620,000.00	19,680,000.00	49,330,000.00	14,990,000.00	43,620,000.00
市政配套费（元）	90,510,000.00	13,950,000.00	34,990,000.00	10,630,000.00	30,940,000.00
土建工程费（元）	1,347,070,000.00	287,160,000.00	412,600,000.00	139,590,000.00	507,720,000.00
机电工程费（元）	340,600,000.00	47,260,000.00	155,710,000.00	14,750,000.00	122,880,000.00
室外工程（元）	60,150,000.00		27,490,000.00	8,350,000.00	24,310,000.00
特殊项目（元）	65,270,000.00	10,060,000.00	25,230,000.00	7,670,000.00	22,310,000.00
不可预见（元）	121,880,000.00	22,690,000.00	42,320,000.00	11,760,000.00	45,110,000.00
合计（元）	2,153,100,000.00	400,800,000.00	747,670,000.00	207,740,000.00	796,890,000.00

各项费用折合单价计算如下：

含税价	地下商业 (元)	折合单价 (元/平方米)	办公 (元)	折合单价 (元/平方米)	租赁住宅 (元)	折合单价 (元/平方米)	地上商业 (元)	折合单价 (元/平方米)
前期及设计咨询费	19,680,000	984	49,330,000	984	14,990,000	984	43,620,000	984
市政配套费	13,950,000	698	34,990,000	698	10,630,000	697	30,940,000	698
土建工程费	287,160,000	14,358	412,600,000	8,227	139,590,000	9,159	507,720,000	11,449
机电工程费	47,260,000	2,363	155,710,000	3,105	14,750,000	968	122,880,000	2,771
室外工程		-	27,490,000	548	8,350,000	548	24,310,000	548
特殊项目	10,060,000	503	25,230,000	503	7,670,000	503	22,310,000	503
不可预见 (6%)	22,690,000	1,135	42,320,000	844	11,760,000	772	45,110,000	1,017
合计	400,800,000	20,040	747,670,000	14,908	207,740,000	13,630	796,890,000	17,969

以上造价以包含前期费用（通常为 5%），管理费用（通常为 3%），不可预见费用（6%）。评估人员查询了相关研究报告，根据利比行 2022 年第三季度中国主要城市（上海）单方造价指标数据，高档办公楼的造价指标在 9000-13000+元/平方米，高档商场的造价指标在 9000-14000+元/平方米，具体如下表：

2022 年第 3 季中国主要城市单方造价指标
Approximate Order of Construction Costs in Hong Kong and Selected Cities in China
(Cost per Square Metre Construction Floor Area at 3rd Quarter 2022 Prices)

建筑种类 Type of Building	香港 Hong Kong HK\$	澳门 Macau MOP	北京 Beijing RMB	成都 Chengdu RMB	广州 Guangzhou RMB	上海 Shanghai RMB	深圳 Shenzhen RMB	天津 Tianjin RMB	武汉 Wuhan RMB	无锡 Wuxi RMB	西安 Xi'an RMB	珠海 Zhuhai RMB
Office 办公楼												
High Quality 高档次	26,800 - 35,000+	18,200 - 24,200+	9,300 - 11,500+	8,100 - 9,600+	8,600 - 13,000+	9,000 - 13,000+	8,600 - 12,900+	8,900 - 12,900+	8,000 - 12,000+	9,000 - 13,200+	8,800 - 12,100+	8,100 - 12,000+
Medium Quality 中档	22,800 - 27,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ordinary Quality 普通	18,800 - 24,100	11,500 - 15,800	4,500 - 6,600	4,300 - 5,800	4,150 - 6,500	4,800 - 6,600	4,550 - 6,400	4,550 - 6,200	4,150 - 5,850	4,650 - 6,200	4,250 - 5,700	4,750 - 5,900
Shopping Centre 商场												
High Quality 高档次	31,700 - 37,700+	23,300 - 28,500+	9,100 - 14,200+	8,400 - 13,000+	9,100 - 13,900+	9,000 - 14,200+	9,100 - 13,900+	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Medium Quality 中档	26,800 - 31,200	N/A	7,500 - 9,100	6,600 - 8,400	7,300 - 8,900	7,300 - 9,200	7,400 - 8,900	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

委估对象位于陆家嘴商圈滨江区域，未来也是定位为高档写字楼及商场。在这个造价指标的基础上加上前期费用（通常为 5%），管理费用（通常为 3%），不可预见费用（6%），总体向上修正 14%后，办公价格范围为 10260-14820+，商业价格范围为 10260-15960+。委估对象由于为自持经营，因此含包含室内精装修的费用，尤其是商场部分，所以综合造价更高，而地下商场部分是由于地下的建设成本本身要高于地上的建筑，而造价指标中基本是指地上部分。所以综合考虑以上因素，我们觉得企业的预算基本符合市场造价水平。

项目前期费用的增值税税率为 6%，其他建设类的费用税率为 9%，则不含税价的明细如下：

不含税价	西区投房合计	地下商业	办公	自持租赁	地上商业
前期费用（元）	120,396,226.42	18,566,037.74	46,537,735.85	14,141,509.43	41,150,943.40
市政配套费（元）	83,036,697.25	12,798,165.14	32,100,917.43	9,752,293.58	28,385,321.10
土建工程费（元）	1,235,844,036.70	263,449,541.28	378,532,110.09	128,064,220.18	465,798,165.14
机电工程费（元）	312,477,064.22	43,357,798.17	142,853,211.01	13,532,110.09	112,733,944.95
室外工程（元）	55,183,486.24	-	25,220,183.49	7,660,550.46	22,302,752.29
特殊项目（元）	59,880,733.94	9,229,357.80	23,146,788.99	7,036,697.25	20,467,889.91
不可预见（元）	112,009,095.00	20,844,054.00	38,903,457.00	10,811,243.00	41,450,341.00

合计（元）	1,978,827,339.76	368,244,954.12	687,294,403.86	190,998,623.99	732,289,357.79
-------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

则委估对象的进项税汇总如下：

进项税	西区投房合计	地下商业	办公	自持租赁	地上商业
前期费用（元）	7,223,773.58	1,113,962.26	2,792,264.15	848,490.57	2,469,056.60
市政配套费（元）	7,473,302.75	1,151,834.86	2,889,082.57	877,706.42	2,554,678.90
土建工程费（元）	111,225,963.30	23,710,458.72	34,067,889.91	11,525,779.82	41,921,834.86
机电工程费（元）	28,122,935.78	3,902,201.83	12,856,788.99	1,217,889.91	10,146,055.05
室外工程（元）	4,966,513.76	-	2,269,816.51	689,449.54	2,007,247.71
特殊项目（元）	5,389,266.06	830,642.20	2,083,211.01	633,302.75	1,842,110.09
不可预见（元）	9,870,905.00	1,845,946.00	3,416,543.00	948,757.00	3,659,659.00
合计（元）	174,272,660.24	32,555,045.88	60,375,596.14	16,741,376.01	64,600,642.21

B、建设进度

根据企业的计划，未来的建设计划投入情况如下：

	截止基准日 已发生	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31
建安总投资 （不含税）（元）	33,892,657.27	29,682,410.10	395,765,467.95	395,765,467.95	395,765,467.95	395,765,467.95	332,190,400.59
小计		1,978,827,339.76					
建安投入比例	1.7%	1.5%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	16.8%
折现率		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
折现期		0.0417	0.5834	1.5834	2.5834	3.5834	4.5834
折现系数 （期中折现）		0.9976	0.9666	0.9119	0.8603	0.8116	0.7656
不含税建安 折现值（元）		29,611,172.00	382,546,901.00	360,898,530.00	340,477,032.00	321,203,254.00	254,324,971.00

（3）折现率

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

安全利率：基准日一年期国债基准利率 2%。

风险报酬率 = 经营风险利率 + 财务风险利率 + 行业风险利率

经营风险利率主要是指在经营过程中，市场需求、要素供给，以及同行业间的竞争给委估对象未来预期收益带来的不确定性影响。由于委估对象位于主城区，各方面配套设施和条件都比较成熟，故取经营风险利率为 1%。

财务风险利率主要是指在经营过程中，资金周转、资金调度，以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响业主的预期收益。该风险利率取 1%。

行业风险利率主要是根据所在的行业特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。委估房产主要为商业办公类房地产，市场交易状况及预期受政策影响较小，故取行业风险利率为 2%。

风险报酬率 = 1% + 1% + 2% = 4%

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率 = 2% + 4% = 6%。

(4) 租赁成本

增值税：委估企业为一般纳税人，增值税为9%。

增值税附加税：增值税的12%。

房产税：商业、办公、车位部分为不含税租金收入的12%，租赁住宅部分为4%。

土地使用税：3元/平方米/年，按照权证面积。

管理费用：不含税租金收入的2%。

维保费：维修费用和保险费用分别为建筑物造价的1%和0.2%

所得税。折旧摊销按照委估对象的完整成本，折旧年限按土地剩余年限计算。
所得税税率为25%。

以上具体计算过程同样以2028年为例。

序号	租赁成本计算	2028/12/31	备注
1	不含税租金合计（元）	319,429,888.07	见租金收入计算表
2	增值税（元）	28,748,689.93	= 319,429,888.07×9%
3	减：房产税（元）	36,747,788.00	= (165,686,074+154,685,255+6,228,000) /1.09×12%+21,579,249/1.09×4%
4	土地使用税（元）	108,039.29	=36,013.10×3
5	管理费用（元）	6,388,597.76	= 319,429,888.07×2%
6	附加税（元）	3,449,842.79	= 28,748,689.93×12%
7	维保费（元）	25,837,200.00	=2,153,100,000×1.2%
8	税费合计（元）	72,531,467.85	=序号 3~序号 7
9	租金净收入（元）	246,898,420.00	=序号 1-序号 8
10	折旧摊销（元）	129,930,825.00	
11	所得税（元）	29,241,899.00	=（序号 9-序号 10）×25%
12	租金净收入 （不含所得税）（元）	217,656,521.00	=序号 9-序号 11

备注：折旧摊销计算如下

	建设成本（元）	土地成本（元）	合计（元）	年折旧额	总折旧年限
商业	1,100,534,311.91	1,589,338,134	2,689,872,445.91	74,718,679	36
办公	687,294,403.86	1,535,117,644	2,222,412,047.86	48,313,305	46
租赁住宅	190,998,623.99	264,324,892	455,323,515.99	6,898,841	66
合计	1,978,827,340	3,388,780,670	5,367,608,010	129,930,825	

(5) 建筑物残值

根据不同类型物业的建设成本，假设使用期间的造价水平按年3.5%递增，使用到期日为土地使用年限终止日，最终的综合成新率按50%计算，按使用年限进行折现后取得。以办公部分为例，建设成本为747,670,000元，至土地使用到期共49.1年，则建筑物残值=747,670,000×(1+3.5%)^{49.1}/(1+6%)^{49.1}×50%=115,806,557元。

(6) 确定评估值

根据以上计算，确定委估对象的基本情况汇总如下：

序号	项目	金额（元）	备注
1	不含税建安折现值合计	1,689,061,864.17	
2	不含税租金合计	34,467,360,875.23	
3	增值税	-3,102,062,478.77	9%
4	减：房产税	-3,706,261,669	12%
5	土地使用税	-4,594,516.66	3
6	管理费用	-689,347,217.50	2%
7	附加税	-372,247,497.45	12%
8	维保费	-1,274,789,784.00	1.20%
9	税费合计	-6,036,576,605.64	(4) ~ (8)
10	租金净收入	28,430,784,270	= (2) - (9)
11	所得税	5,830,759,491	25%
12	租金收入（不含所得税）	22,600,024,779	= (10) - (11)
13	折现率	6.0%	
14	租金折现值合计	4,681,020,428.00	
15	商业残值现值	235,517,278.00	
16	办公残值现值	115,806,557.00	
17	租赁住宅残值现值	19,963,331.00	
18	现值合计	3,363,250,000.00	= (1) + (14) + (15) + (16) + (17)

最终确定委估对象的评估为3,363,250,000元。

3.2成本法

(1) 土地取得成本

本次评估选取三个最近成交案例作为可比案例，采用市场比较法进行评估，具体评估过程如下：

1) 比较实例概况及因素条件说明

案例	比较实例一	比较实例二	比较实例三
比较因素			
宗地名称	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	普陀区曹杨新村街道曹杨社区 W060501 单元 X6-01 地块	普陀区真如社区 W060802 单元 B04A-01 地块
宗地位置	东至：兆丰路,南至：龙华中路,西至：大木桥路,北至：xh128D-06 地块	东至上海惠银房地产开发有限公司（X6-03 地块）,西至中宁路,南至上海市公路管理处（X6-02 地块）,北至武	东至曹杨路绿翡翠小区,西至规划南石一路,南至现状固川路,北至规划广至路

		宁路	
土地用途	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%
土地面积 (平方米)	16,666.00	4,047.30	11,594.10
土地等级	商业 3 级办公 3 级	商业 4 级办公 4 级	商业 4 级办公 4 级
土地容积率	3.00	4.00	4.00
交易总价 (万元)	155,000	39,000	111,500
楼面单价 (元/m ²)	31,001	24,090	24,042
交易情况	招拍挂成交价	招拍挂成交价	招拍挂成交价
交易时间	2021/10/21	2020/2/17	2020/11/3
使用年限 (年)	40、50	40、50	40、50
土地权属性质	出让	出让	出让
资料来源	上海土地市场网	上海土地市场网	上海土地市场网

2) 比较实例概况及因素条件说明

比较因素		委估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地名称		洋泾西区地块 (商办)	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	普陀区曹杨新村街道 曹杨社区 W060501 单元 X6-01 地块	普陀区真如社区 W060802 单元 B04A-01 地块
宗地位置		东至民生路, 南至昌邑路, 西至 E08-1 地块, 北至滨江大道	东至: 兆丰路, 南至: 龙华中路, 西至: 大木桥路, 北至: xh128D-06 地块	东至上海惠银房地产开发有限公司 (X6-03 地块), 西至中宁路, 南至上海市公路管理处 (X6-02 地块), 北至武宁路	东至曹杨路绿翡翠小区, 西至规划南石一路, 南至现状固川路, 北至规划广至路
土地用途		商业 46%办公 54%	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%
土地面积 (平方米)		31,436.29	16,666	4,047	11,594
土地容积率		2.92	3	4	4
交易总价 (万元)		待定	155,000	39,000	111,500
楼面单价 (元/m ²)		待定	31,001	24,090	24,042
交易情况		-	招拍挂成交价	招拍挂成交价	招拍挂成交价
交易时间		-	2021/10/21	2020/2/17	2020/11/3
使用年限 (年)			50/40	50/40	50/40
土地权属性质		出让	出让	出让	出让
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	距离陆家嘴约 3 公里	距离人民广场约 6 公里	距离人民广场约 7.5 公里
		距区级商务中心距离	距离八佰伴约 2 公里	距离徐家汇约 3 公里	距离中环百联约 3 公里
		距社区商务中	周边社区商业配	周边社区商业配	周边社区商业配

个别因素		心距离	套较好	套较好	好	套较好
		距行政机关中心距离	距离区政府约 3 公里	距离区政府约 3 公里	距离区政府约 1 公里	距离区政府约 1 公里
	交通条件	周围道路类型	一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
		距快速路匝口距离	较近	较近	较近	较近
		距停车场距离	配有停车场	配有停车场	配有停车场	配有停车场
		距轨道交通距离	1 公里内配有轨道交通	1 公里内配有轨道交通	1 公里内配有轨道交通	1 公里内配有轨道交通
		距公交站点距离	1 公里内配有距公交站点	1 公里内配有距公交站点	1 公里内配有距公交站点	1 公里内配有距公交站点
		距火车站距离	距上海火车站约 6 公里以内	距上海南站约 5 公里以内	距上海火车站约 5 公里以内	距上海火车站约 5 公里以内
		距机场距离	距机场约 20 公里	距机场约 12 公里	距机场约 10 公里	距机场约 10 公里
	基本设施状况	基础设施	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备
		公用设施	区域内公建配套设施较好	区域内公建配套设施较好	区域内公建配套设施较好	区域内公建配套设施较好
	环境状况	环境状况	滨江区域, 环境好	一般	一般	一般
	城市规划	城市规划	较好	较好	较好	较好
	临街状况	临街道路类型	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好
		临街道路	近主干道	近主干道	近主干道	近主干道
	宗地形状	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地面积	宗地面积	31,436.3	16,666.0	4,047.3	11,594.1
	持有条件	持有条件	商业全自持, 办公自持 20 年	商业全自持, 办公自持 60%	全自持	商业 100%, 办公 70%自持
	地下空间	地下空间	无	地下商业 2500 平方米	无	无
	配建要求	配建要求	无	带建土地面积 2468.8 平方米绿地, 标准 1500 元/平方米, 配建宽度不小于 12 米的公共通道。	无	配置 1960 平方米公共服务设施 (不计容), 配套宽度 6 米, 长 110 米以上公共通道。

3) 比较因素条件修正

比较因素	委估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
------	------	-------	-------	-------

楼面单价 (元/m ²)			待定	31,001	24,090	24,042
交易情况修正			100	100	100	100
交易时间修正			20536	20536	19894	20158
土地用途修正			100	103	103	103
使用年限修正			0.9293	0.9355	0.9355	0.9355
土地权属性质修正			100	100	100	100
土地容积率修正			1.012	1.065	0.963	0.963
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100	98	97	95.5
		距区级商务中心距离	100	99	99	99
		距社区商务中心距离	100	100	100	100
		距行政机关距离	100	100	101	101
	交通条件	周围道路类型	100	100	100	100
		距快速路匝口距离	100	100	100	100
		距停车场距离	100	100	100	100
		距轨道交通距离	100	100	100	100
		距公交站点距离	100	100	100	100
		距火车站距离	100	100	100	100
		距机场距离	100	101	101	101
	基本设施状况	基础设施	100	100	100	100
		配套设施	100	100	100	100
	环境状况	环境状况	100	90	90	90
	城市规划	城市规划	100	100	100	100
个别因素	临街状况	临街状况	100	100	100	100
		临街道路	100	100	100	100
	宗地形状	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	宗地面积	100	100	97	99
	持有条件	持有条件	100	99.58	103.35	100.9
	地下空间	地下空间修正	100	98.3	100	100
	配建要求	配建要求	100	97	100	97

修正说明如下:

a) 交易日期修正: 案例 A 成交于 2021 年 10 月, 案例 B 成交与 2020 年 2 月, 案例 C 成交于 2020 年 11 月, 根据中国动态地价检测网公布的上海市商服用地价格指数, 2021 年三季度为 20536, 2020 年一季度为 19894, 2020 年四季度为 20158。

b) 交易情况修正: 案例 A、B、C 均为实际成交价格, 故不作修正。

c) 土地权属修正: 委估对象与所选案例均为出让用地, 因此不做修正。

d) 距市级商务中心距离因素修正: 委估对象距离陆家嘴距离约 3 公里, 案例 A 距离人民广场约 5 公里, 案例 B 距离人民广场约 6 公里, 案例 C 距离人民广场约 7.5 公里, 因此案例 A 向下修正-2, 案例 B 向下修正-3, 因此案例 C 向下修正-4。

e) 距区级商务中心距离修正：委估对象距离八佰伴距离约 2 公里。案例 A 距离徐家汇约 3 公里，案例 B、C 距离中环百联约 3 公里，因此所选案例均向下修正-1。

f) 距行政机关中心距离：委估对象距离区政府约 3 公里，案例 A 情况相似，因此不做修正。案例 B、C 距离区政府约 1 公里，因此分别向上修正+1。

g) 距离机场距离修正：委估对象距离机场约 20 公里，案例 A 约 12 公里，案例 B、C 约 10 公里，因此所选案例分别向上修正+1。

h) 基础设施修正：委估对象与所选案例情况相似，因此不做修正。

i) 环境状况修正：委估对象位于滨江区域，环境较好。所选案例环境状况一般。因此分别向下修正-10。

j) 城市规划修正：委估对象与所选案例情况相似，无不利影响，因此不做修正。

k) 临街状况修正：委估对象与所选案例情况相似，无不利影响，因此不做修正。

l) 宗地形状修正：委估对象与所选案例情况相似，形状基本规则，因此不做修正。

m) 宗地面积修正：委估对象面积较大，案例 A 面积较大，因此不做修正。案例 B 面积较小，案例 C 面积适中，商服用地的面积通常越大越有利开发，因此案例 B 向下修正-3，案例 C 向下修正-1。

n) 持有条件修正：委估对象商业全自持，办公自持 20 年，案例 A 商业全自持，办公自持 60%，案例 B 全自持，案例 C 商业全自持，办公 70%自持。根据基准地价中的自持修正系数进行修正。

西区商办	自持要求	比例	自持修正
办公	自持 20 年	54%	0.9605
商业	全年限	46%	0.9157
		加权后修正系数	0.9399

具体修正过程如下：

	自持条件	用途比例	加权自持修正系数 (A)	委估对象修正系数 (B)	修正系数 (B/A)
案例 A	商业全自持， 办公 60%自持	商业 20%， 办公 80%	0.9438	0.9399	99.58
案例 B	商办全自持	商业 20%， 办公 80%	0.9176	0.9399	103.35
案例 C	商业全自持， 办公 70%自持	商业 20%， 办公 80%	0.9373	0.9399	100.9

o) 地下空间：委估对象地下商业部分单独计算。案例 B、C 无地下空间，案例 A 地下商业面积 2500 平方米，地下面积是地上面积的 50%，经估算，约占总价的比例 1.7%，因此向下修正-1.7。

p) 配建要求修正：委估对象无配套要求（主要由住宅部分承担），案例 B 也无

配套要求，因此不做修正。案例 A、C 均有配套交通和公共设施及绿化的建设要求，因此分别向下修正-3。

q) 容积率修正：委估对象综合容积率为 2.92，案例 A 为 3，案例 B、C 为 4。因此根据各用途的比例关系，测算容积率修正系数如下：

西区商办	容积率	比例	容积率系数
办公	2.92	54%	1.123
商业	2.92	46%	0.882
		加权后修正系数	1.012

所选案例情况如下：

	容积率	比例	加权后容积率修正系数
案例 A	3	商业 20%办公 80%	1.065
案例 B	4	商业 20%办公 80%	0.9626
案例 C	4	商业 20%办公 80%	0.9626

r) 用途修正：委估对象与所选案例的商业办公比例都不一致，因此需进行用途修正。修正主要依据基准地价中不同用途的基准价格经过容积率修正后的比例关系进行修正。

委估对象	比例	容积率	容积率修正系数	基准地价	容积率修正后价格
办公 2 级	54%	2.92	1.123	18,740	21,045
商业 3 级	46%	2.92	0.882	21,030	18,548
			根据用途比例加权后综合价格		19,896

所选案例均为商业 20%，办公 80%，则综合价格为 20,546，则修正系数 $=20,546/19,896=1.03$ 。

s) 年期修正系数：委估对象各用途的剩余可使用年限均不相同，需要根据比例关系进行加权，具体情况如下：

土地用途	比例	土地还原率	土地剩余年限	土地到期日	年限修正系数
办公	54%	5.70%	49.1	2071/12/26	0.9342
商业	46%	6.80%	39.1	2061/12/26	0.9236
			按比例加权后综合系数		0.9293

所选案例均为办公 50 年，商业 40 年，商业 20%，办公 80%，因此对应系数 $= (1 - 1/(1+5.7\%)^{50}) \times 80\% + (1 - 1/(1+6.8\%)^{40}) \times 20\% = 0.9355$ 。

4) 比较因素条件计算

比较因素	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价 (元/m ²)	31,001	24,090	24,042
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易时间修正	20536/20536	20536/19894	20536/20158
土地用途修正	100/103	100/103	100/103
使用年限修正	0.9293/0.9355	0.9293/0.9355	0.9293/0.9355

土地权属性质修正			100/100	100/100	100/100
土地容积率修正			1.012/1.0654	1.012/0.9626	1.012/0.9626
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100/98	100/97	100/96
		距区级商务中心距离	100/99	100/99	100/99
		距社区商务中心距离	100/100	100/100	100/100
		距行政机关中心距离	100/100	100/101	100/101
	交通条件	周围道路类型	100/100	100/100	100/100
		距快速路匝口距离	100/100	100/100	100/100
		距停车场距离	100/100	100/100	100/100
		距轨道交通距离	100/100	100/100	100/100
		距公交站点距离	100/100	100/100	100/100
		距火车站距离	100/100	100/100	100/100
		距机场距离	100/101	100/101	100/101
	基本设施状况	基础设施	100/100	100/100	100/100
		配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境状况	环境状况	100/90	100/90	100/90
	城市规划	城市规划	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	临街状况	100/100	100/100	100/100
		临街道路	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	宗地面积	100/100	100/97	100/99
	持有条件	持有条件	100/99.58	100/103.35	100/100.9
	地下空间	地下空间修正	100/98.3	100/100	100/100
	配建要求	配建要求	100/97	100/100	100/97
比准价格（元/m ² ）			33,915	28,528	29,374
楼面单价（元/m ² ）			30,600		
土地评估总价（元）			2,808,895,384		

租赁住宅部分价值占比较小，计算过程主要以存货部分的住宅价格为基准，进行用途及自持条件的修正，最终价格为 222,087,691 元。基本过程如下：

	西区（租赁住宅）
土地面积（平方米）	4,576.81
容积率	2.92
用途	租赁住宅
容积率系数	1
用途修正	0.243（按照基准地价中住宅价格和租赁住宅的价格比例）
基准价格（元/平方米）	80,456
修正后地价（元/平方米）	19,574
土地总价（元）	261,592,519

地下商业部分的计算以西区地上商办价格为基础，进行用途，楼层和自持因素

的差异修正，计算过程如下：

	西区（地下商业）
土地面积	20,000
用途	地下商业
容积率系数	1
用途修正	0.466（地上为商办用地价格，地下商业楼层系数为 0.5，因此进行用途及楼层系数修正）
自持修正	0.974（地上办公部分是自持 20 年，商业是全自持。地下部分为全自持，因此参考基准地价自持修正系数进行修正）
基准价格	30,600（西区地上商办的楼面地价）
修正后的地下商业地价	13,889
土地总价	277,780,000

最终确定委托对象土地成本为 3,348,267,903 元。

契税。上海地区的契税税率为 3%，契税=3,348,267,903×3%= 100,448,037 元。

（2）建设成本

委估对象为新近开工项目，本次评估主要按账面值确认建设成本，具体明细如下：

科目	投资性房地产（洋泾西区）账面值	评估值
前期费用（元）	21,723,147.16	21,723,147.16
开发间接费（元）	5,698.62	5,698.62
综合建设成本（元）	12,163,811.49	12,163,811.49
合计	33,892,657.27	33,892,657.27

（3）资金成本

委估对象项目开工日期 2022 年 11 月 3 日，至估值基准日已开工建设 0.07 年，假设建设成本在开发期内均匀投入，利率取估值基准日 5 年期 LPR 4.30%，

则资金成本=33,892,657.27×4.30%×0.07×1/2=51,008 元（取整）。

（4）开发利润

根据 2022 年《企业绩效评价标准值》，房地产开发企业全行业的成本费用利润率良好值为 19.1%，则税后成本费用利润率=19.1%×(1-25%)=14.3%。

开发利润=(33,892,657.27+51,008)×14.3%=4,853,944 元。

（5）确定评估值

最终确定委估对象的评估值为 3,487,510,000 元，具体如下：

项目	评估值（元）
土地市场价值	3,348,267,903.00
契税	100,448,037.00

前期费用	21,723,147.16
开发间接费	5,698.62
综合建设成本	12,163,811.49
资本化利息	51,008
开发利润	4,853,944
合计	3,487,510,000

3.3 委估对象评估值的确认

根据上述测算，委估对象成本法评估得出的评估值为 3,487,510,000 元，假设开发法评估得出评估值为 3,363,250,000 元，两者结果相近。由于委估对象尚在开发初期，因此未来的不确定性较大，故成本比较法更能体现地块价值，因此本次评估取成本比较法结果。

评估举例 2—洋泾东区项目

3.4 假设开发法（全持有）

（1）项目的租金收入

A、利用率

委估对象主要分为商业，办公及文化设施。商业面积为 72,248.64 平方米，办公面积为 43,349.18 平方米，文化设施面积为 28,899.46 平方米，共 144,497.28 平方米，其中目前已存在的历史保留建筑的面积为 78,094.86 平方米。根据企业提供的情况说明，由于历史保留建筑为早期的工业厂房类建筑，后续会在保留历史风貌的基础上进行商业改建和扩建，但整体利用率和常规的商业建筑还是有较大差异，根据企业的预期，未来的利用率约为常规商业综合体 70% 左右。利用率的详细说明详见土地市场比较法中相关说明。

B、出租进度

委估对象计划于 2024 年开始项目建设，项目建设期预计为四年。计划于 2027 年底前竣工，并开始招商运营，于 2028 年开始收取租金。考虑到租赁初期通常都有一定的免租期以及第一年的招商进度可能并不完整，因此第一年的出租率按 80% 计算，假设未来的持有期内的平均空置率为 5%。

委估对象分为商业、办公、文化设施，土地取得日期为 2021 年 12 月 25 日，商业租赁期至 2061 年 12 月 25 日，办公及文化设施租赁期至 2071 年 12 月 25 日，各用途的物业在土地使用年限到期的最后一年出租率按 90% 计算。

C、租赁价格

租赁价格主要参考洋泾西区的评估过程。

a、商业部分的楼层主要为 1-3 层，参考洋泾西区计算时所选取的周边底层二手商铺的租金，平均水平为 8.53 元/平方米/日，综合考虑成新率（+10%），滨江环境（+10%）以及楼层因素（0.7），历史风貌地标影响（+8%），预计商业部分租金水

平=8.53×1.1×1.1×0.7×1.08=7.8元/平方米/日。

b、办公部分与西区情况相近，但考虑历史风貌建筑的人文因素的影响，向上修正+8%，确定预计租金=7.17×1.1×1.1×1.08=9.40元/平方米/日。

c、文化设施部分主要是用做各种大型展览及文化展厅，类似于商业租赁，因此租金预期在商业租金的基础上打七折，为5.5元/平方米/日。

D、租金增长率

本次评估假设自评估基准日未来的租金平均每年上涨3.5%。

E、租金收入

根据以上出租进度以及出租价格的预测，列举委估对象主要年份分的租赁情况如下：

项目	基础参数	2028/12/31	2061/12/31	2062/12/31	2071/12/31
商业出租率		80%	90%		
商业可出租面积 (平方米)	50,574.05	40,459.24	45,516.64		
商业租金 (元/平方米/日)	7.8	9.58	29.85		
商业年租金 (元)		141,473,819.00	495,915,207.00		
办公出租率		80%	95%	95%	90%
办公出租面积 (平方米)	30,344.43	24,275.54	28,827.21	28,827.21	27,309.99
办公租金 (元/平方米/日)	9.4	11.55	35.88	37.14	50.61
办公年租金 (元)		102,339,621.00	377,526,873.00	390,784,506.00	504,487,811.00
文化设施出租率		80%	95%	95%	90%
文化出租面积 (平方米)	20,229.62	16,184.00	19,218.00	19,218.00	18,207.00
文化设施租金 (元/平方米/日)	5.5	6.76	21.02	21.76	29.65
文化年租金 (元)		39,932,402.00	147,446,261.00	152,637,043.00	197,040,706.00
租金年增长率	3.50%				
含税租金合计 (元)		283,745,842.00	1,020,888,341.00	543,421,549.00	701,528,517.00
不含税租金合计 (元)	9%	260,317,286.24	936,594,808.26	498,551,879.82	643,604,144.04

数据计算逻辑可参照投资性房地产洋泾西区举例部分，不再详述。

(2) 项目的开发成本

A、建设成本

企业预期的总建设改造成本为20亿元左右，具体情况如下：

东区投房	小计（元）	商业（元）	办公（元）	文化（元）
前期及设计咨询费	65,310,000.00	29,780,000.00	21,320,000.00	14,210,000.00
市政配套费	46,320,000.00	21,120,000.00	15,120,000.00	10,080,000.00
土建工程费	690,400,000.00	346,650,000.00	178,320,000.00	165,430,000.00
机电工程费	191,240,000.00	83,900,000.00	67,300,000.00	40,040,000.00
室外工程	36,400,000.00	16,600,000.00	11,880,000.00	7,920,000.00
改建费用	859,043,460.00			859,043,460.00
不可预见（6%）	113,322,808.00	29,883,000.00	17,636,400.00	65,803,408.00
合计	2,002,036,268.00	527,933,000.00	311,576,400.00	1,162,526,868.00

项目前期费用的增值税税率为6%，其他建设类的费用税率为9%，则不含税价的明细如下：

东区投房	小计（元）	商业（元）	办公（元）	文化（元）
前期及设计咨询费	61,613,207.55	28,094,339.62	20,113,207.55	13,405,660.38
市政配套费	42,495,412.84	19,376,146.79	13,871,559.63	9,247,706.42
土建工程费	633,394,495.41	318,027,522.94	163,596,330.28	151,770,642.20
机电工程费	175,449,541.28	76,972,477.06	61,743,119.27	36,733,944.95
室外工程	33,394,495.41	15,229,357.80	10,899,082.57	7,266,055.05
改建费用	788,113,266.06	-	-	788,113,266.06
不可预见（6%）	104,067,626.00	27,461,991.00	16,213,398.00	60,392,237.00
合计	1,838,528,044.56	485,161,835.21	286,436,697.29	1,066,929,512.06

则委估对象的进项税汇总如下：

东区投房	小计（元）	商业（元）	办公（元）	文化（元）
前期及设计咨询费	3,696,792.45	1,685,660.38	1,206,792.45	804,339.62
市政配套费	3,824,587.16	1,743,853.21	1,248,440.37	832,293.58
土建工程费	57,005,504.59	28,622,477.06	14,723,669.72	13,659,357.80
机电工程费	15,790,458.72	6,927,522.94	5,556,880.73	3,306,055.05
室外工程	3,005,504.59	1,370,642.20	980,917.43	653,944.95
改建费用	70,930,193.94	-	-	70,930,193.94
不可预见（6%）	9,255,182.00	2,421,009.00	1,423,002.00	5,411,171.00
合计	163,508,223.44	42,771,164.79	25,139,702.71	95,597,355.94

委估对象的总建筑面积为144,497.28平方米，企业预计的总的改扩建费用为20亿元，折合单价为13,855元/平方米，根据企业提供的信息，该项目现处于概念方案阶段，企业正积极推进国际竞赛设计任务书的编制工作，为国际竞赛做准备工作。计划于2023年完成国际竞赛的方案征集，计划要到2023年年底才能取得项目设计方案

批复。因此后续的实际建设情况尚不完全明确。评估人员查询了相关研究报告，根据利比行2022年第三季度中国主要城市（上海）单方造价指标数据，高档办公楼的造价指标在9000—13000+元/平方米，高档商场的造价指标在9000—14000+元/平方米，具体如下表：

2022年第3季中国主要城市单方造价指标
Approximate Order of Construction Costs in Hong Kong and Selected Cities in China
(Cost per Square Metre Construction Floor Area at 3rd Quarter 2022 Prices)

建筑类型 Type of Building	香港 Hong Kong HK\$	澳门 Macau MOP	北京 Beijing RMB	成都 Chengdu RMB	广州 Guangzhou RMB	上海 Shanghai RMB	深圳 Shenzhen RMB	天津 Tianjin RMB	武汉 Wuhan RMB	无锡 Wuxi RMB	西安 Xi'an RMB	珠海 Zhuhai RMB
Office 办公楼												
High Quality 高品质	35,800 - 36,300+	10,200 - 24,300+	9,300 - 13,500+	8,100 - 11,600+	8,600 - 13,600+	9,000 - 13,000+	8,600 - 12,900+	8,900 - 12,900+	8,000 - 12,000+	9,000 - 13,300+	8,800 - 12,300+	8,300 - 12,000+
Medium Quality 中品质	22,900 - 27,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ordinary Quality 普通品质	19,800 - 24,100	11,500 - 16,800	4,800 - 6,600	4,300 - 5,800	4,550 - 6,500	4,800 - 6,800	4,550 - 6,400	4,550 - 6,200	4,250 - 5,850	4,650 - 6,300	4,250 - 5,700	4,250 - 5,900
Shopping Centre 商场												
High Quality 高品质	5,700 - 17,700+	21,500 - 28,500+	9,100 - 14,200+	8,400 - 13,000+	9,100 - 13,900+	9,000 - 14,000+	9,200 - 18,900+	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Medium Quality 中品质	26,100 - 31,300	N/A	7,300 - 9,100	6,800 - 8,400	7,500 - 8,900	7,300 - 9,200	7,400 - 8,900	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

委估对象位于陆家嘴商圈滨江区域，未来也是定位为高档写字楼及商场。在这个造价指标的基础上加上前期费用（通常为5%），管理费用（通常为3%），不可预见费用（6%），总体向上修正14%后，办公价格范围为10260-14820+，商业价格范围为10260-15960+，我们觉得目前企业的预算基本符合市场造价水平。

B、建设进度

根据企业的计划，未来的建设计划投入情况如下：

	截止基准日 已发生	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31
建安总投资 (不含税) (元)	157,269,590.26	459,632,011.14	459,632,011.14	459,632,011.14	298,773,420.88
建安投入比例	8.6%	25.0%	25.0%	25.0%	16.4%
折现率		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
折现期		1.5834	2.5834	3.5834	4.5834
折现系数 (期中折现)		0.9119	0.8603	0.8116	0.7656
不含税建安 折现值 (元)		419,138,431	395,421,419	373,037,340	231,488,669

(3) 折现率

折现率与洋泾西区一致，为6%，不再赘述。

(4) 租赁成本

增值税：委估企业为一般纳税人，增值税为9%。

增值税附加税：增值税的12%。

房产税：不含税租金收入的12%。

土地使用税：3元/平方米/年，按照权证面积。

管理费用：不含税租金收入的2%。

维保费：维修费用和保险费用分别为建筑物造价的1%和0.2%

所得税。折旧摊销按照委估对象的完整成本，折旧年限按土地剩余年限计算。

所得税税率为25%。

（5）建筑物残值

根据不同类型物业的建设成本，假设使用期间的造价水平按年3.5%递增，使用到期日为土地使用年限终止日，最终的综合成新率按50%计算，按使用年限进行折现后取得。以商业部分为例，建设成本为527,933,000元，至土地使用到期共39.1年，则建筑物残值=527,933,000×(1+3.5%)^{39.1}/(1+6%)^{39.1}×50%=103,814,295元。

（6）确定评估值

根据以上计算，确定委估对象的基本情况汇总如下：

序号	项目	金额（元）/参数	备注
1	不含税后续建安折现值	-1,419,085,859.00	
2	不含税租金合计	25,354,910,809.17	
3	增值税	2,281,941,972.83	9%
4	减：房产税	3,042,589,297.10	12%
5	土地使用税	7,728,469.20	3
6	管理费用	507,098,216.18	2%
7	附加税	273,833,036.74	12%
8	维保费	2,528,861,545.33	2.70%
9	税费合计	6,360,110,564.56	(4)~(8)
10	租金净收入	18,994,800,243.00	=(2)-(9)
11	所得税	3,722,945,565.00	25%
12	租金收入（不含所得税）	15,271,854,678.00	=(10)-(11)
13	折现率	6.0%	
14	租金折现值	3,366,011,331	
15	商业残值现值	103,814,295	
16	办公文化残值现值	228,323,758	
17	现值合计	2,279,060,000	=(1)+(14)+(15)+(16)

计算具体逻辑参照洋泾西区部分，此处不再详述。最终确定委估对象的评估为2,279,060,000元。

3.4、成本法

洋泾东区项目

（1）土地取得成本

以洋泾东区E13-1地块为例。本次评估选取三个最近成交案例作为可比案例，采用市场比较法进行评估，具体评估过程如下：

1）比较实例概况及因素条件说明

案例	比较实例一	比较实例二	比较实例三
比较因素			

宗地名称	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	普陀区曹杨新村街道曹杨社区 W060501 单元 X6-01 地块	普陀区真如社区 W060802 单元 B04A-01 地块
宗地位置	东至：兆丰路,南至：龙华中路,西至：大木桥路,北至：xh128D-06 地块	东至上海惠银房地产开发有限公司（X6-03 地块）,西至中宁路,南至上海市公路管理处（X6-02 地块）,北至武宁路	东至曹杨路绿翡翠小区,西至规划南石一路,南至现状固川路,北至规划广至路
土地用途	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%
土地面积（平方米）	16,666.00	4,047.30	11,594.10
土地等级	商业 3 级办公 3 级	商业 4 级办公 4 级	商业 4 级办公 4 级
土地容积率	3.00	4.00	4.00
交易总价（万元）	155,000	39,000	111,500
楼面单价（元/m ² ）	31,001	24,090	24,042
交易情况	招拍挂成交价	招拍挂成交价	招拍挂成交价
交易时间	2021/10/21	2020/2/17	2020/11/3
使用年限（年）	40、50	40、50	40、50
土地权属性质	出让	出让	出让
资料来源	上海土地市场网	上海土地市场网	上海土地市场网

2) 比较实例概况及因素条件说明

比较因素	委估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地名称	洋泾东区 E13-1 地块	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	普陀区曹杨新村街道曹杨社区 W060501 单元 X6-01 地块	普陀区真如社区 W060802 单元 B04A-01 地块
宗地位置	东至 E13-3 地块,南至滨江路,西至民生路,北至黄浦江	东至：兆丰路,南至：龙华中路,西至：大木桥路,北至：xh128D-06 地块	东至上海惠银房地产开发有限公司（X6-03 地块）,西至中宁路,南至上海市公路管理处（X6-02 地块）,北至武宁路	东至曹杨路绿翡翠小区,西至规划南石一路,南至现状固川路,北至规划广至路
土地用途	商业 50%办公 30%文化 20%	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%	商业 20%办公 80%
土地面积	43,890.60	16,666	4,047	11,594
土地容积率	2.1	3	4	4
交易总价（万元）	待定	155,000	39,000	111,500
楼面单价（元/m ² ）	待定	31,001	24,090	24,042
交易情况	-	招拍挂成交价	招拍挂成交价	招拍挂成交价
交易时间	-	2021/10/21	2020/2/17	2020/11/3
使用年限（年）		50/40	50/40	50/40

土地权属性质			出让	出让	出让	出让
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	距离陆家嘴约 5 公里	距离人民广场约 5 公里	距离人民广场约 6 公里	距离人民广场约 7.5 公里
		距区级商务中心距离	距离八佰伴约 3 公里	距离徐家汇约 3 公里	距离中环百联约 3 公里	距离中环百联约 3 公里
		距社区商务中心距离	周边社区商业配套较好	周边社区商业配套较好	周边社区商业配套较好	周边社区商业配套较好
		距行政机关中心距离	距离区政府约 3 公里	距离区政府约 3 公里	距离区政府约 1 公里	距离区政府约 1 公里
	交通条件	周围道路类型	一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
		距快速路匝口距离	较近	较近	较近	较近
		距停车场距离	无地下停车场	配有停车场	配有停车场	配有停车场
		距轨道交通距离	1 公里内配有轨道交通	1 公里内配有轨道交通	1 公里内配有轨道交通	1 公里内配有轨道交通
		距公交站点距离	1 公里内配有距公交站点	1 公里内配有距公交站点	1 公里内配有距公交站点	1 公里内配有距公交站点
		距火车站距离	距上海火车站约 8 公里以内	距上海南站约 5 公里以内	距上海火车站约 5 公里以内	距上海火车站约 5 公里以内
		距机场距离	距机场约 20 公里	距机场约 12 公里	距机场约 10 公里	距机场约 10 公里
	基本设施状况	基础设施	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备
		公用设施	区域内公建配套设施较好	区域内公建配套设施较好	区域内公建配套设施较好	区域内公建配套设施较好
	环境状况	环境状况	区域内为工业历史保留建筑, 环境较差	环境一般	环境一般	环境一般
	城市规划	城市规划	不利	较好	较好	较好
个别因素	临街状况	临街道路类型	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好
		临街道路	近主干道	近主干道	近主干道	近主干道
	宗地形状	宗地形状	不规则	规则	规则	规则
	宗地面积	宗地面积	31,436.3	16,666.0	4,047.3	11,594.1
	持有条件	持有条件	全自持	商业全自持, 办公自持 60%	全自持	商业 100%, 办公 70%自持
	地下空间	地下空间	无	地下商业 2500 平方米	无	无

	配建要求	配建要求	1500 平方米公共广场，带建绿化	带建土地面积 2468.8 平方米绿地，标准 1500 元/平方米，配建宽度不小于 12 米的公共通道。	无	配置 1960 平方米公共服务设施（不计容），配套宽度 6 米，长 110 米以上公共通道。
--	------	------	-------------------	--	---	--

3) 比较因素条件修正

比较因素			委估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价（元/m ² ）			待定	31,001	24,090	24,042
交易情况修正			100	100	100	100
交易时间修正			20536	20536	19894	20158
土地用途修正			100	105	105	105
使用年限修正			0.9293	0.9355	0.9355	0.9355
土地权属性质修正			100	100	100	100
土地容积率修正			1.037	1.016	0.915	0.915
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100	100	99	97.5
		距区级商务中心距离	100	100	100	100
		距社区商务中心距离	100	100	100	100
		距行政机关距离	100	100	101	101
	交通条件	周围道路类型	100	100	100	100
		距快速路匝口距离	100	100	100	100
		距停车场距离	100	103	103	103
		距轨道交通距离	100	100	100	100
		距公交站点距离	100	100	100	100
		距火车站距离	100	101	101	101
		距机场距离	100	101	101	101
	基本设施状况	基础设施	100	100	100	100
		配套设施	100	100	100	100
	环境状况	环境状况	100	105	105	105
	城市规划	城市规划	100	110	110	110
个别因素	临街状况	临街状况	100	100	100	100
	其他	其他	100	110	110	110
	宗地形状	宗地形状	100	103	103	103
	宗地面积	宗地面积	100	100	97	99
	持有条件	持有条件	100	96.13	98.88	96.8
	地下空间	地下商业空间修正	100	98.3	100	100
	配建要求	配建要求	100	100	103	100

修正说明如下：

a) 交易日期修正：案例 A 成交于 2021 年 10 月，案例 B 成交与 2020 年 2 月，

案例 C 成交于 2020 年 11 月，根据中国动态地价检测网公布的上海市商服用地价格指数，2021 年三季度为 20536，2020 年一季度为 19894，2020 年四季度为 20158。

b) 交易情况修正：案例 A、B、C 均为实际成交价格，故不作修正。

c) 土地权属修正：委估对象与所选案例均为出让用地，因此不做修正。

d) 距市级商务中心距离因素修正：委估对象距离陆家嘴距离约 5 公里，案例 A 距离人民广场约 5 公里，案例 B 距离人民广场约 6 公里，案例 C 距离人民广场约 7.5 公里，因此案例 A 不做修正，案例 B 向下修正-1，因此案例 C 向下修正-2.5。

e) 距行政机关中心距离修正：委估对象距离区政府距离约 3 公里。案例 A 距离约 3 公里，案例 B、C 距离约 1 公里，因此案例 A 不做修正，案例 B、C 向上修正+1。

f) 配套停车场：委估对象无配套地下停车场，所选案例均配套地下停车场，因此分别向上修正+3。

g) 距离火车站距离：委估对象距离火车站约 8 公里，委估对象距离火车站约 5 公里。因此所选案例分别向上修正+1。

h) 距离机场距离修正：委估对象距离机场约 20 公里，案例 A 约 12 公里，案例 B、C 约 10 公里，因此所选案例分别向上修正+1。

i) 基础设施状况修正：委估对象与所选案例情况相似，因此不做修正。

j) 环境状况修正：委估对象地上为大量早期工业风貌的历史保护建筑，环境状况较差。所选案例环境状况一般。因此分别向上修正+5。

k) 城市规划：根据规划条件，委估对象未来建设需要在保留原历史建筑的风貌基础上进行开发建设，设计和建设成本都相对较高，所选案例无相关限制，因此分别向上修正+10。

l) 临街状况修正：委估对象与所选案例情况相似，因此不做修正。

m) 其他：委估对象附带历史保护建筑，将来建成后的维护成本要高于常规的商业综合体。目前项目建设的总体成本为 20 亿元左右，根据企业的预计，将来每年的维护和修缮成本会比常规项目高 1.5%左右。假设未来使用年期按土地剩余年限，折现率参照假设开发法中的 6%，经测算整个持有期的维护成本会比常规项目高 3.19 亿左右。委估对象（含 E13-3 地块）整体价值体量约为 30 亿左右，因此维护成本占比约为 10%，所以所选案例分别向上修正+10。

n) 宗地形状修正：委估对象宗地形状不规则，所选案例宗地形状规则，因此分别向上修正+3。

o) 宗地面积修正：委估对象面积较大，案例 A 面积较大，因此不做修正。案例 B 面积较小，案例 C 面积适中，商服用地的面积通常越大越有利开发，因此案例 B 向下修正-3，案例 C 向下修正-1。

p) 持有条件修正：委估对象商业办公文化全自持，案例 A 商业全自持，办公自

持 60%，案例 B 全自持，案例 C 商业全自持，办公 70% 自持。根据基准地价中的自持修正系数进行修正。

西区商办	自持要求	比例	自持修正
办公	全年限	30%	0.8314
商业	全年限	50%	0.9157
文化	全年限	20%	1.0000
		加权后修正系数	0.9073

具体修正过程如下：

	自持条件	用途比例	加权自持修正系数 (A)	委估对象修正系数 (B)	修正系数 (B/A)
案例 A	商业全自持， 办公 60% 自持	商业 20%， 办公 80%	0.9438	0.9073	96.13
案例 B	商办全自持	商业 20%， 办公 80%	0.9176	0.9073	98.88
案例 C	商业全自持， 办公 70% 自持	商业 20%， 办公 80%	0.9373	0.9073	96.8

q) 地下空间：委估对象地下商业部分单独计算。案例 B、C 无地下空间，案例 A 地下商业面积 2500 平方米，地下面积是地上面积的 50%，经估算，约占总价的比例 1.7%，因此向下修正-1.7。

r) 配建要求修正：委估对象需建 1500 平方米公共广场，带建 20744 平方米绿化面积（与 E13-3 地块共同建设），案例 B 无配套要求，因此向上修正+3。案例 A、C 均有配套交通和公共设施及绿化的建设要求，因此不做修正。

s) 容积率修正：委估对象综合容积率为 2.1，案例 A 为 3，案例 B、C 为 4。因此根据各用途的比例关系，测算容积率修正系数如下：

西区商办	容积率	比例	容积率系数
办公	2.1	30%	1.1590
商业	2.1	50%	0.9820
文化	2.1	20%	0.9900
		加权后修正系数	1.037

所选案例情况如下：

	容积率	比例	加权后容积率修正系数
案例 A	3	商业 20% 办公 80%	1.016
案例 B	4	商业 20% 办公 80%	0.915
案例 C	4	商业 20% 办公 80%	0.915

t) 用途修正：委估对象与所选案例的商业办公比例都不一致，因此需进行用途修正。修正主要依据基准地价中不同用途的基准价格经过容积率修正后的比例关系进行修正。

委估对象	比例	容积率	容积率修正系数	基准地价	容积率修正后价格
办公 4 级	30%	2.1	1.159	13,502.35	13,502.35
商业 4 级	50%	2.1	0.982	16,477.96	16,477.96
文化 4 级	20%	2.1	0.990	5,405.40	5,405.40
			根据用途比例加权后综合价格		13,371

所选案例均为商业 20%，办公 80%，则综合价格为 14,097，则修正系数 $=14097/13,371=1.05$ 。

u) 年期修正系数：委估对象各用途的剩余可使用年限均不相同，需要根据比例关系进行加权，具体情况如下：

土地用途	比例	土地还原率	土地剩余年限	土地到期日	年限修正系数
办公	30%	5.70%	49.1	2071/12/26	0.9342
商业	50%	6.80%	39.1	2061/12/26	0.9236
文化	20%	4.9%	49.1	2071/12/26	0.9045
			加权后综合系数		0.9230

所选案例均为办公 50 年，商业 40 年，商业 20%，办公 80%，因此对应系数 $= (1 - 1/(1+5.7\%)^{50}) \times 80\% + (1 - 1/(1+6.8\%)^{40}) \times 20\% = 0.9355$ 。

4) 比较因素条件计算

比较因素			比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价 (元/m ²)			31,001	24,090	24,042
交易情况修正			100/100	100/100	100/100
交易时间修正			20536/20536	20536/19894	20536/20158
土地用途修正			100/105	100/105	100/105
使用年限修正			0.923/0.9355	0.923/0.9355	0.923/0.9355
土地权属性质修正			100/100	100/100	100/100
土地容积率修正			1.0367/1.0158	1.0367/0.9154	1.0367/0.9154
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100/100	100/99	100/97.5
		距区级商务中心距离	100/100	100/100	100/100
		距社区商务中心距离	100/100	100/100	100/100
		距行政机关中心距离	100/100	100/101	100/101
	交通条件	周围道路类型	100/100	100/100	100/100
		距快速路匝口距离	100/100	100/100	100/100
		距停车场距离	100/103	100/103	100/103
		距轨道交通距离	100/100	100/100	100/100
		距公交站点距离	100/100	100/100	100/100
		距火车站距离	100/101	100/101	100/101
		距机场距离	100/101	100/101	100/101
	基本设施状况	基础设施	100/100	100/100	100/100
		配套设施	100/100	100/100	100/100

	环境状况	环境状况	100/105	100/105	100/105
	城市规划	城市规划	100/110	100/110	100/110
个别因素	临街状况	临街状况	100/100	100/100	100/100
	其他	其他	100/110	100/110	100/110
	宗地形状	宗地形状	100/103	100/103	100/103
	宗地面积	宗地面积	100/100	100/97	100/99
	持有条件	持有条件	100/96.13	100/98.88	100/96.8
	地下空间	地下空间修正	100/98.3	100/100	100/100
	配建要求	配建要求	100/100	100/103	100/100
比准价格（元/m ² ）			22,882	19,484	20,087
楼面单价（元/m ² ）			20,800		
土地评估总价（元）			1,917,141,408		

通过同样的方法评估 E13-3 地块，则东区的土地价值在正常情况下为 3,070,321,408 元。

利用率修正：根据企业提供的东区利用率的情况说明，需对委估对象进行利用率的修正。具体分析如下：由于项目本身系工业遗存改做文创体验型购物中心的特殊性，且规划要求实施方案应当符合风貌保护与滨江贯通要求，未来的整体利用率会低于常规的综合商业体，主要体现在以下几个方面：

A、需要在保留建筑物原始风貌的基础上对建筑物进行永久性加固和保护，使得建筑物的可用面积低于常规的综合商业体。

B、部分建筑物由于自身的特殊性，不适合做商业开发，可能仅作为历史风貌景观或地标使用，例如：筒仓建筑具有标志性形象，但由于原为工业建筑，现状平面布局存在诸多限制，如支撑筒体的立柱占用较大范围，作为工业构件的椎体占据室内高度，筒体内部无竖向交通等，将导致平面利用率较低，同时筒体作为重要的视觉标志，表面无法开窗，将进一步限制未来商业空间的使用；作为原运送工艺的重要组成部分，场地内依旧保留有原为货物竖向运输所设置的竖向工作楼，但由于竖向工作楼原为工业建筑或构筑物，平面尺寸过小且缺少竖向交通，无法作为商业空间使用；红砖仓库及业务楼具有较高历史价值且保护要求较高，但原建筑功能为储存空间，现状内部缺少竖向交通，室内布局缺少能够满足现代商业使用的附属用房，同时由于内部隔层层高较低，作为商业功能使用具有较大的局限性。

C、常规地产项目的规划条件均按计容面积表达部分配套机房和设施会放在地下；本项目按规划条件无地下空间，地上部分包含了以上配套机房和设施空间，进一步影响实际利用率。

综合以上因素，E13-1、E13-3 地块历史保护建筑未来的整体利用率预计为常规综合商业体的 70% 左右。

因此委估对象的土地评估值 = $3,070,321,408 \times 70\% = 2,149,224,986$ 元。

(2) 历史保留建筑重置成本

以历史建筑清查表中序号2的269、270库为例。

建筑物概况：委估对象为钢混框架结构厂房，共3层，总建筑面积9,685平方米，平均层高为4.7米，安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰，建筑物于1915年建成。

1) 建安工程造价的确定

根据委估对象的特点，选取上海地区的多层厂房的造价指标如下：

多层厂房造价指标分析		
表一、工程概况		
项 目 名 称		内 容
工程名称		××集成电路产业区××楼
工程分类		建设工程-建筑工程-工业建筑-厂房--标准厂房-多层厂房
工程地点		中外环之间-浦东新区
建筑物功能及规模		地下室为连体基础，与其他厂房共享，本造价指标内容仅为+0.00地上的多层厂房。
开工日期		2011年5月
竣工日期		2012年7月
建筑面积(平方米)		3987.16 其中：地上 3987.16 地下
建筑和安装工程造价(万元)		969.32
平方米造价(元/平方米)		2431.11
结构类型		框架
层数(层)		地上 5 地下
建筑高度(檐口)(米)		27.1
层高(米)		3.9 其中：首层 7.4，二—五层 3.9，屋面机房 3.65
建筑节能		聚苯乙烯泡沫屋面保温层；外窗采用隔热金属型材窗框、低辐射中空玻璃
抗震设防烈度		7
基础	类型	满堂基础、钢管桩(本造价指标不含该部分造价)
	埋置深度(米)	4.5
计价方式		清单计价
合同类型		结算价
编制依据		《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)及相关文件
价格取定期		2012年5月--2013年7月建筑材料市场价格

表二、工程特征		
项 目 名 称		特征描述
建 筑 工 程	土(石)方工程	机械挖土、挖地槽、地坑
	桩与地基基础工程	预制钢筋方桩(JZHB-235-1514B)，桩承台独立基础

			及基础梁。
	砌筑工程	外墙类型	200 厚灰加气砼砌块墙
		内墙类型	200 厚、100 厚灰加气砼砌块和混凝土空心小型砌块墙
	混凝土及钢筋混凝土工程		泵送混凝土：满堂基础、柱、梁、板、直型墙均为 c35
	厂库房大门、特种门、木结构工程		—
	金属结构工程		—
	屋面及防水工程		屋面： APP 改性沥青防水卷材、陶粒混凝土
	防腐、隔热、保温工程		屋面保温：聚苯乙烯泡沫板
	其他工程		楼梯与防护栏杆
装饰 装修 工程	楼地面工程		楼梯与台阶面、楼梯间与门厅地面：彩釉地砖
	墙柱面工程		外墙：干挂花岗石墙面、铝塑板 内墙：乳胶漆
	天棚工程		采光玻璃天棚、玻璃雨蓬
	门窗工程		门窗：铝合金门窗、百叶窗
	油漆、涂料、裱糊工程		外墙：氟碳漆喷涂；内墙：乳胶漆。天棚：乳胶漆
	其他工程		屋面栏杆
	电气工程		动力、照明配电箱，电缆桥架、钢管配管，YJV 电力电缆，ZCN 铜芯线，应急灯双管荧光灯、防水防尘灯、安全出口指示灯、座灯头等普通灯具，防雷接地装置
	给排水工程		PPR 给水管、部分钢塑复合管，UPVC 塑料排水管及雨水管，部分螺旋消音排水管，普通卫生洁具
	消防工程		—
	通风空调工程		镀锌钢板风管、排气扇、风机及通风空调附件安装
	智能化系统工程		桥架及配管
	电梯工程		—
	其他工程		—
注：本表特征描述必须与造价指标实质内容保持一致，如有差异，请给予说明。			

表三、工程造价指标汇总

序号	项目名称	造价(万元)	平方米造价 (元/m ²)	造价比例(%)
1	分部分项工程	732.54	1837.25	75.58
1.1	建筑工程	327.03	820.21	33.74
1.2	装饰装修工程	338.37	848.65	34.91
1.3	安装工程	67.14	168.39	6.93
2	措施项目	228.52	573.14	23.58
3	其他项目	8.26	20.72	0.85
合计		969.32	2431.11	100.00

确定基础造价为 2431.11 元/平方米。

A、时期修正：所选造价指标价格取定期为 2013 年，根据上海统计局公布的固定资产投资价格指数，2020 年后的数据未公布，参考工业生产者购进价格指数-建筑材料及非金属类。各年指数具体如下：

年份	指数
2013 年	99.8
2014 年	100.3
2015 年	94.9
2016 年	99.3
2017 年	110.9
2018 年	109.2
2019 年	102.3
2020 年	98.7
2021 年	109.4
2022 年 1-6 月	99.7

经测算，时期修正指数为 1.258。

B、层数修正。层数不同会对造价产生不同影响，委估对象的层数为 3 层，所选案例为 5 层，层数修正系数为 2%。

C、层高修正。委估对象平均层高为 4.7 米，所选案例的平均增高为 4.6 米，因此层高修正系数为 1%。

D、面积修正。委估对象总面积为 9685 平方米，所选案例的总面积为 3987.16 平方米，通常面积越大平均建设单价会相对越低，因此面积因素修正系数为-5%。

以上各项修正幅度均参考资产评估常用数据与参数手册。

经调整后的工程造价（不含税）重置单价：

$$2,431.11 \times 1.258 \times 1.02 \times 1.01 \times 0.95/1.09 = 2,746 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）}$$

2) 前期(专业)费的确定

前期费用统一按 5%，则：前期(专业)费 = $2,746 \times 5\% = 137 \text{ 元/m}^2$ （取整）

3) 期间(管理)费的确定

管理费用统一按 3%。期间(管理)费 = $2,746 \times 3\% = 82 \text{ 元/m}^2$ （取整）

4) 资金成本的确定

根据建设部颁发的《建筑安装工程工期定额》，委估建筑物合理的施工期为 12 个月，按照央行公布的最新金融机构贷款利率表，取基准日 LPR 利率为 3.65%，按建安等费用在施工期内均匀投入的原则计息。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{工程造价} + \text{前期专业费} + \text{期间管理费}) \times \text{利率} \times \text{建设期} / 2 \\ &= (2,746 + 137 + 82) \times 3.65\% / 12 \times 12 / 2 \\ &= 54 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5) 开发利润

根据2022年《企业绩效评价标准值》，房地产开发企业全行业的成本费用利润率良好值为19.1%，则税后成本费用利润率=19.1%×(1-25%)=14.3%。

开发利润=(2,746+137+82+54)×14.3%=432元。

6) 评估原值的确定

委估对象评估原值=(2,746+137+82+54+432)×9,685=33,422,935元

7) 成新率的确定

委估对象建设期较早，已超过正常使用年限，且期间进行过改建。因此本次评估主要采用现场勘察法确定成新率。依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。委估建筑物为排架结构单层工业厂房，评分修正系数：结构部分为0.70、装修部分为0.05、设备部分为0.25。

建筑物的各部分评定如下：

部分	名称	标准分	实测现状	打分	合计	权重
结构	基础	25	有承载能力，没有超过允许范围的不均匀沉降	15	60	0.7
	承重构件	25	梁、柱、板无损坏	15		
	非承重构件	15	墙面存在开裂及渗水现象，大量墙面粉刷剥落、瓷砖开裂剥落	10		
	屋面	20	局部渗漏、基层平整完好，无积尘，排水基本畅通；屋面防水层、隔热层、保温层有损坏	10		
	楼地面	15	局部破损严重	10		
装修	门窗	25	少量变形、开关不灵，玻璃、五金少量残缺，油漆失光	15	60	0.05
	外粉刷	20	部分有空鼓、裂缝、风化、剥落	10		
	内粉刷	20	部分有空鼓、裂缝、风化、剥落	10		
	顶棚	20	无明显变形、下垂	15		
	细木装修	15	局部损坏	10		
设备	水卫设施	30	下水管道不够畅通，部分管道存在爆裂、破损，卫生器具部分损坏、残缺	15	60	0.25
	通风设备	40	局部松动、老化现象	25		
	电照设备	30	电器设备、线路、照明局部损坏	20		

成新率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数)×100%=(60×0.70+60×0.05+60×0.25)/100×100%=60%

8) 重置价值

$$\begin{aligned}
 \text{委估对象重置价值} &= \text{评估原值} \times \text{综合成新率} \\
 &= 33,422,935 \times 60\% \\
 &= 20,054,000 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

通过同样的方法，确定所有历史保留建筑的重置成本为 146,089,000 元。

(3) 后续已投入建设成本

后续投入的建设费用为新近发生的项目前期费用，按账面值评估，具体明细如下：

科目	投资性房地产（洋泾东区）账面值	评估值
前期费用（元）	2,463,493.22	2,463,493.22
开发间接费（元）	12,916.96	12,916.96
综合建设成本（元）	8,704,180.08	8,704,180.08
合计（元）	11,180,590.26	11,180,590.26

(3) 后续已投入的资金成本

委估对象项目开工日期2022年11月3日，至估值基准日已开工建设0.07年，假设建设成本在开发期内均匀投入，利率取估值基准日5年期LPR4.30%，

则资金成本=11,180,590.26×4.30%×0.07×1/2=16,827元（取整）。

(4) 后续已投入的开发利润

根据2022年《企业绩效评价标准值》，房地产开发企业全行业的成本费用利润率良好值为19.1%，则税后成本费用利润率=19.1%×(1-25%)=14.3%。

开发利润=(11,180,590.26+16,827)×14.3%=1,601,231元。

(5) 确定评估值

最终确定委估对象的评估值为 2,308,110,000 元，具体如下：

项目	评估值（元）
土地市场价值	2,149,224,986
历史保留建筑	146,089,000
前期费用（后续已投入成本）	2,463,493.22
开发间接费（后续已投入成本）	12,916.96
综合建设成本（后续已投入成本）	8,704,180.08
资本化利息（后续已投入成本）	16,827
开发利润（后续已投入成本）	1,601,231
合计	2,308,110,000

3.6 委估对象评估值的确认

根据上述测算，委估对象成本法评估得出的评估值为 2,308,110,000 元，假设开发法评估得出评估值为 2,279,060,000 元，两者结果相近。由于委估对象尚在开发初期，因此未来的不确定性较大，故成本比较法更能体现地块价值，因此本次评估取成本比较法结果。

4、确定投资性房地产评估值

经以上评估，投资性房地产的评估值为 5,795,620,000 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
投资性房地产	5,698,343,917.53	5,795,620,000

委估对象相对于账面值增值率为 1.71%，主要是由于委估对象取得时间较短，且刚开始开发建设，因此评估值与账面值接近。

三、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面金额 7,971,878.42 元，主要为应付工程款及租金等。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验部分凭证、发票、协议等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 7,971,878.42 元。

（二）应交税费

应交税费账面值为 553,461.28 元，系应付企业所得税、土地使用税等，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 553,461.28 元。

四、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，上海东袁置业有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 16,252,770,322.04 元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结果

总资产账面值为 1,601,517.23 万元，评估值为 1,626,129.56 万元，增值额 24,612.33 万元，增值率 1.54%。

总负债账面值为 852.53 元，评估值为 852.53 万元，无增减值。

净资产账面值为 1,600,664.70 万元，评估值为 1,625,277.03 万元，增值额 24,612.33 万元，增值率 1.54%。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,031,682.84	1,046,567.56	14,884.72	1.44
其中：存货	981,181.28	996,066.00	14,884.72	1.52
非流动资产	569,834.39	579,562.00	9,727.61	1.71
其中：投资性房地产	569,834.39	579,562.00	9,727.61	1.71
资产总计	1,601,517.23	1,626,129.56	24,612.33	1.54
流动负债	852.53	852.53		
负债总计	852.53	852.53		
净资产（所有者权益）	1,600,664.70	1,625,277.03	24,612.33	1.54

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增减原因分析：

1、存货账面值 981,181.28 万元，评估值 996,066.00 万元，增值 14,884.72 万元，委估对象相对于账面值增值率为 1.52%，主要是由于委估对象取得时间较短，且刚开始开发建设，因此评估值与账面值接近。

2、投资性房地产账面值 569,834.39 万元，评估值 579,562.00 万元，增值 9,727.61 万元，委估对象相对于账面值增值率为 1.71%，要是由于委估对象取得时间较短，且刚开始开发建设，因此评估值与账面值接近。

二、折价或溢价情况

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

本次评估过程中，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，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

上海立信资产评估有限公司

资产评估师：高军、杨洋

评估助理：尹晨晨、杨尉杰、刘培儒、钟庆武

2023 年 3 月 8 日

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人一

企业名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

注册资本：人民币 345,730.5704 万元

实收资本：人民币 345,730.5704 万元

统一社会信用代码：91310000132206713C

成立日期：1990 年 08 月 29 日

营业期限：1990 年 08 月 29 日至无固定期限

经营业务范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。

（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 委托人二

企业名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

证券代码：600663.SH

注册资本：人民币 403,419.744 万元

法定代表人：徐而进

统一社会信用代码：91310000132214887Y

营业期限：1994年12月31日至无固定期限

经营范围：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜(隐形眼镜除外)、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机(除计算机信息系统安全专用产品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品(不含生猪产品)、酒类的批发佣金代理(拍卖除外)零售和进出口；音响设备租赁。（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

1、企业名称：上海东袁置业有限公司（以下简称：本公司）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区滨江大道 257 弄 10 号 3 楼 02 单元

法定代表人：潘亦兵

注册资本：人民币 1,600,000.00 万元

实收资本：人民币 1,600,000.00 万元

统一社会信用代码：91310115MA1K4LQ87Q

成立日期：2020 年 9 月 21 日

营业期限：2020 年 9 月 21 日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、企业历史沿革

本公司成立于 2020 年 9 月 21 日，成立时注册资本 1,000,000.00 万元，由上海陆家嘴（集团）有限公司出资 700,000.00 万元，出资比例 70%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司出资 300,000.00 万元，出资比例 30%，成立时股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	认缴比例
上海陆家嘴（集团）有限公司	700,000.00	70.00%
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	300,000.00	30.00%
合计	1,000,000.00	100.00%

2021 年 12 月注册资本增加至 1,600,000.00 万元，由上海陆家嘴（集团）有限公司出资 1,120,000.00 万元，出资比例 70%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司出资 480,000.00 万元，出资比例 30%。

截止评估基准日，本公司股权结构未发生变化，股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
上海陆家嘴（集团）有限公司	1,120,000.00	1,120,000.00	70.00%
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	480,000.00	480,000.00	30.00%
合计	1,600,000.00	1,600,000.00	100.00%

3、资产、负债结构和经营状况

本公司近两年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	-	1,600,160.65	1,601,517.23

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
负债	-	311.67	852.53
净资产	-	1,599,848.98	1,600,664.70

本公司近两年和评估基准日的经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年1-11月
一、营业收入	-	-	-
减: 营业成本	-	-	-
税金及附加	-	400.03	35.89
销售费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
管理费用	-	-	2.94
财务费用	-	-6.08	0.03
加: 其他收益	-	-	-
投资收益	-	242.92	1,076.15
公允价值变动损益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
二、营业利润	-	-151.02	1,037.29
加: 营业外收入	-	-	-
减: 营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-	-151.02	1,037.29
减: 所得税费	-	-	221.57
四、净利润	-	-151.02	815.72

注: 上述财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 天职业字[2022]47315号)审计报告。

4、企业经营场所情况介绍

企业注册地址中国(上海)自由贸易试验区滨江大道257弄10号3楼02单元系向上海申万置业有限公司租赁所得

5、企业业务概况

企业目前的经营业务主要房地产开发经营业务。企业目前的经营业务主要房地产开发经营业务。企业开发土地总面积共151,934.00平方米, 主要划分为E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块、E13-1地块、E13-3地块。企业于2021年11月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划, E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块需统一成片开发, 称为洋泾西区项目。E13-1地块、E13-3地块称为洋泾东区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证, 并于2022年11月3日办理了建筑工程施工许可证, 目前正处于开发状态。洋泾东区涉及的两块土地已办理土地权证, 目前尚未进行开发。

6、会计政策和主要税率

本公司执行《小企业会计准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率（%）	计税基础	备 注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	6、9、13	应纳税增值额	
城镇土地使用税	每平方米 6 元	应纳税土地面积	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	
契税	3	土地、房屋权属转移 合同确定的成交价格	

本公司税务机关隶属于国家税务总局上海市国家税务局浦东新区第十一税务所。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一上海陆家嘴（集团）有限公司持有本公司70%股权；委托人二上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有本公司30%股权；委托人二上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与本公司为同一控制下企业，均为委托人一上海陆家嘴（集团）有限公司控股子公司。

二、关于经济行为的说明

本项评估的目的是非公开协议转让-受让方为上市公司。

根据上海陆家嘴（集团）有限公司第一届董事会 2022 年第十七次临时会议决议、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议，同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买上海陆家嘴（集团）有限公司持有的东袁公司 30% 股权，由上海陆家嘴（集团）有限公司和上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司共同委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的东袁公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

1. 上海陆家嘴（集团）有限公司第一届董事会 2022 年第十七次临时会议决议；
2. 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议决议；
3. 上海市浦东新区国有资产管理监督委员会工作联系单（浦国资联 2022 第 154 号）。
4. 上海东袁置业有限公司股东会决议。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与范围

1、评估对象为本公司股东全部权益价值。

2、评估范围为本公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2022 年 11 月 30 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额（元）
应收账款	160,300.43
预付账款	9,037,838.54
存货净额	9,811,812,751.15
其他应收款	492,745,881.10
其他流动资产	3,071,641.67
投资性房地产	5,698,343,917.53
资产总额	16,015,172,330.42
应付账款	7,971,878.42
应交税费	553,461.28
负债合计	8,525,339.70
所有者权益合计	16,006,646,990.72
负债及所有者权益总额	16,015,172,330.42

评估基准日的会计报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具无保留意见的（文号：天职业字[2022]47315号）审计报告。

四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2022年11月30日。

（二）评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

无。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

无。

（四）账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

无。

（五）委托人未提供的其他关键资料情况。

无。

（六）如企业无房屋建筑类资产或经营场所租赁协议，请对经营场所的来源加以说明。

企业经营场所系自有场所。

（七）如企业无在用低值易耗品，请对企业日常经营所需的基本设施来源加以说明。

无。

(八) 是否存在纳入评估范围的资产权利证明文件中的权利人与本企业名称不符的情况, 并说明原因。

无。

(九) 如存在评估师不能直接清查核实的事项, 请按实披露并说明原因。

无。

(十) 重大期后事项

无。

六、资产负债情况说明

(一) 资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额, 产权状况, 实物资产分布地点及特点。

截止日期: 2022 年 11 月 30 日

金额单位: 人民币元

项目	账面金额 (元)
应收账款	160,300.43
预付账款	9,037,838.54
存货净额	9,811,812,751.15
其他应收款	492,745,881.10
其他流动资产	3,071,641.67
投资性房地产	5,698,343,917.53
资产总额	16,015,172,330.42
应付账款	7,971,878.42
应交税费	553,461.28
负债合计	8,525,339.70
所有者权益合计	16,006,646,990.72
负债及所有者权益总额	16,015,172,330.42

评估基准日的会计报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 天职业字[2022]47315号)审计报告。

企业主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期: 2022 年 11 月 30 日

金额单位: 人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
存货小计	9,811,812,751.15	
其中: 建筑物类	9,811,812,751.15	洋泾街道
投资性房地产	5,698,343,917.53	洋泾街道

(1) 存货账面值为 9,811,812,751.15 元, 主要为土地的取得成本以及项目的前期开发费用。账面构成具体如下:

科目	金额 (元)
土地出让金	9,494,596,183.00
契税	291,132,837.00
开发前期费用	16,718,097.15

开发间接费用	4,385.35
综合建筑工程费	9,361,248.65
合计	9,811,812,751.15

委估对象涉及的土地总面积共 77,262.8 平方米，主要划分为 E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块，存货科目下主要是以上地块的住宅部分，商业办公部分已转为投资性房地产。企业于 2021 年 11 月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划，E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块需统一成片开发，称为洋泾西区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证，并于 2022 年 11 月 3 日办理了建筑工程施工许可证，目前正处于开发状态。

洋泾西区的土地权证信息如下：

权证编号	宗地号	土地使用年限	地块名称	宗地面积 (平方米)	用途
沪(2022)浦字不动产权第 048187 号	洋泾街道 245 街坊 2/68 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日	E08-4 地块	17,247.60	住宅、商业
沪(2022)浦字不动产权第 056408 号	洋泾街道 245 街坊 2/69 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日	E10-02 地块	37,263.00	住宅、商业
沪(2022)浦字不动产权第 056411 号	洋泾街道 245 街坊 4/6 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日，办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E12-1 地块	22,752.20	住宅、商业、办公
沪(2022)浦字不动产权第 070487 号	洋泾街道 245 街坊 2/918 丘	住宅用途至 2091 年 12 月 26 日，商业用途至 2061 年 12 月 26 日，办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E10-2、E12-1 地块及民生支路地下空间	62,366.50	住宅、商业、办公

备注：①产证编号“沪(2022)浦字不动产权第 070487 号”主要为 E10-2、E12-1 地块及民生支路地下空间的地下面积。

②企业对土地价值进行了分拆，存货账面值仅为产证中的住宅部分，商业办公部分已转入投资性房地产科目。

洋泾西区的建设工程许可证的信息如下：

西区	发证日期	编号	项目名称	合同工期	建设地址
建筑工程施工许可证	2022 年 11 月 3 日	310115202211030101	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块项目 1 标 (E08-4 地块桩基工程)	370 日历天	东至民生路、西至 E08-1、E08-3 地块，南至昌邑路、北至滨江大道
建筑工程施工许可证	2022 年 11 月 3 日	310115202211030201	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块项目 2 标 (E10-2、	396 日历天	东至民生路、西至 E08-1、E08-4 地块，南至昌邑路、

			E12-1 地块桩基工程)		北至滨江大道
--	--	--	---------------	--	--------

委估对象的具体规划条件如下:

地块名称	宗地面积 (平方米)	容积率	用途比例	基础配套 1	基础配套 2
E08-4 地块	17,247.60	2.8	住宅 75%, 商业 25%	1360 平方米 (计容) 公共服务设施。	保障房比例 5%, 6682.14 平方米。租赁住宅 10%, 租赁住宅需全自持。
E10-02 地块	37,263.00	2.8	住宅 85, 商业 15%		
E12-1 地块	22,752.20	3.2	住宅 12%, 商业 20%, 办公 68%		
合计	77,262.8				

建设工期: 需在交付土地后72个月内竣工, 其中E08-4、E10-2、E12-1三个地块(洋泾西区)应当在交付土地后48个月内竣工。

(2) 投资性房地产账面值为5,698,343,917.53元, 分为东区项目和西区项目, 账面构成主要为土地的取得成本以及项目的前期开发费用。具体如下:

科目	投资性房地产(西区)	投资性房地产(东区)
土地(元)	3,289,983,817.00	2,264,490,000.00
契税(元)	98,796,853.00	
前期费用(元)	21,723,147.16	2,463,493.22
开发间接费(元)	5,698.62	12,916.96
综合建设成本(元)	12,163,811.49	8,704,180.08
合计(元)	3,422,673,327.27	2,275,670,590.26

委估对象涉及的土地总面积共151,934.00平方米, 主要划分为西区E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块的商业、办公、租赁住宅部分。东区E13-1地块、E13-1地块。为企业于2021年11月统一通过协议出让的方式取得。根据出让合同的约定以及企业的开发计划, E8-04地块、E10-02地块、E12-1地块需统一成片开发, 称为洋泾西区项目。洋泾西区项目所涉及的三块土地已办理了土地权证, 并于2022年11月3日办理了建筑工程施工许可证, 目前正处于开发状态, 土地证及施工许可证详见存货的清查部分。洋泾东区涉及的两块土地目前尚未进行开发, 账上主要是一些前期成本。

西区的土地证信息详见存货的清查部分。东区的土地证信息如下:

权证编号	宗地号	土地使用年限	地块名称	宗地面积 (平方米)	土地用途
沪(2022)浦字不动产权第088348号	洋泾街道 247街坊 2/16丘	文化用途至2071年12月26日, 商业用途至2061年12月26日, 办公用途至2071年12月26日	E13-1 地块	43,890.60	商业、办公、文体

沪（2022）浦字不动 产权第 088346 号	洋泾街道 247 街坊 2/17 丘	文化用途至 2071 年 12 月 26 日， 商业用途至 2061 年 12 月 26 日， 办公用途至 2071 年 12 月 26 日	E13-3 地块	30,780.60	商业、办 公、 文体
-----------------------------	--------------------------	--	----------	-----------	------------------

委估对象的具体规划情况如下：

地块名称	宗地面积 (平方米)	用途	容积率	自持条件
E08-4 地块	17,247.60	住宅 75%，商业 25%	2.8	商业全自持，办 公 20 年自持，办 公按幢销售
E10-02 地块	37,263.00	住宅 85，商业 15%	2.8	
E12-1 地块	22,752.20	住宅 12%，商业 20%，办公 68%	3.2	
E13-1 地块	43,890.60	商业 50%，文体 20%，办公 30%	2.1	全自持
E13-3 地块	30,780.60	办公 30%，商业 50%，文体 20%	1.7	
合计	151,934.00			

西区（E08-4 地块、E10-02 地块、E12-1 地块）需建设 1500 平方米公共空间（广场），另外还附带不超过 20,000 平方米的地下商业面积，不超过 50,000 平方米地下车库。

东区（E13-1 地块、E13-3 地块）需带建绿化面积 20,744 平方米，综合单价不低于 300 元/平方米，以及 1500 平方米公共空间（广场）。

建设工期：整体需在交付土地后 72 个月内竣工，其中 E08-4、E10-2、E12-1 三个地块（洋泾西区）应当在交付土地后 48 个月内竣工。

根据土地出让合同的约定，E08-4、E10-2、E12-1 地块为净地交付，E13-1、E13-3 地块为带现状建筑（即记载于“沪（2020）浦字不动产权第 064523 号”不动产权证书内的民生路 3 号 58、59、60、67、70、71、75、79、80、81、83、84、85 幢）出让，按现状交付。交地后上述建筑权利人变更为受让人，房屋用途暂按合同约定的宗地用途进行登记，待实施方案审定后再按审定用途变更上述建筑物用途。

建筑物现状如下：

幢号	实测面积 (平方米)	常用名称	层数	层高	保护等级	建成日期	结构	建筑风格
58	23,654.00	272、273 库	-1/4	-4.5/3.6	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
59								
60	9,685.00	269、270 库	3	5.3/5/3.8	文物建筑 三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
67	4,403.00	267 库	2	4.8/3.9	文物建筑 三类	1920	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，立面带细节装饰

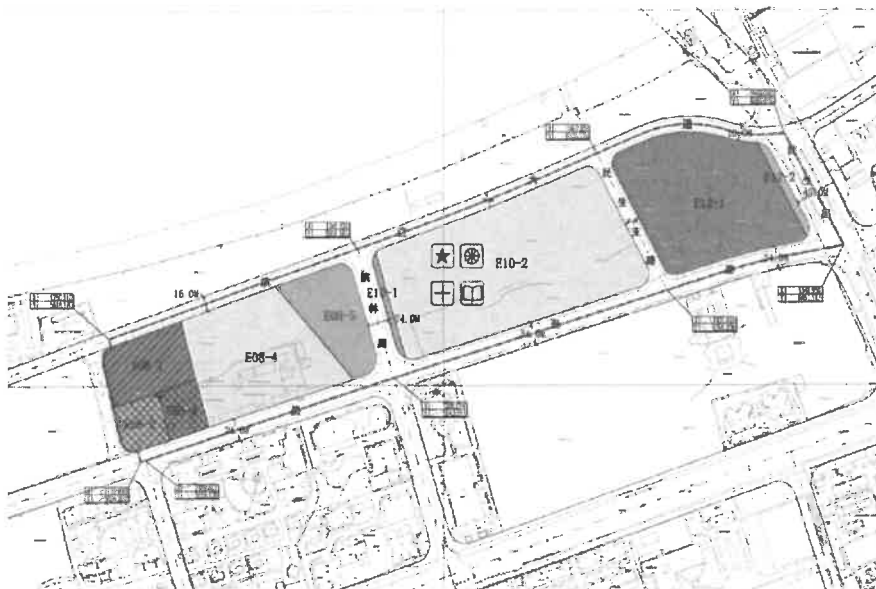
75	4,050.00	业务楼	3	5.1/5.1/3.6	文物建筑三类	1915	钢混框架	安妮女王时代的建筑风格，朴素红砖砌筑外表，室内简单装饰
80	13,021.00	八万吨筒仓及裙楼	-1/8	4.5/4.5/6/4.5/8.1	文物建筑三类	1995	主体钢混框架	现代工业风格，圆弧带状窗结合圆窗，水泥砂浆粉刷外墙面。
81								
70	7,146.00	四万吨筒仓	7	7.5/9/5.5/5.5/6/6/5.7	文物建筑三类	1995	筒仓建筑	
79	3,770.00	257 库	1	15.1	文物建筑三类	1993	双跨排架结构	外立面采用清水红砖墙，檐口下方齿饰且每层有简单线脚装饰，外露梁祝及室外楼梯，铸铁雨水落管。
83	4,656.00	258 库	1	14.7	文物建筑三类	1993	双跨排架结构	
84	5,170.00	259 库	1	14.8	文物建筑三类	1993	双跨排架结构	
71	2,152.00	6 号库	1	12.6	文物建筑三类	1993	双跨排架结构	
85	387.86	85 幢	1	7	未认定	1996	混合结构	原 2 层，后期改建为 1 层，建筑外观简洁，大面积落地玻璃钢窗
	78,094.86							

根据土地出让合同中描述：E13-1、E13-3 地块内需保护、保留建筑（包括文物保护单位及优秀历史建筑）：占地面积为 E13-1 内 20,775 平方米，E13-3 内 15,818 平方米（以实测为准）；建筑面积可结合建设方案进行研究确定（暂按为 E13-1 内 35,148 平方米，E13-3 内 42,559 平方米）。

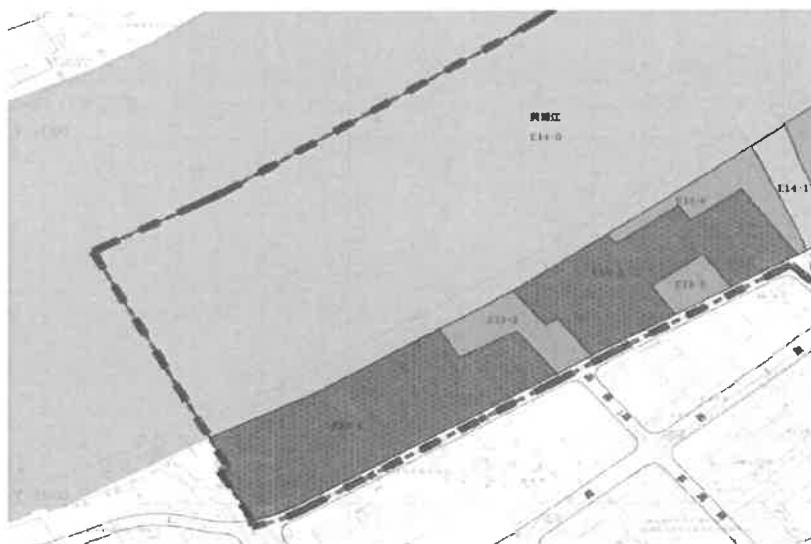
委估对象产证建筑面积为 81,169.26 平方米，但使用期间已进行过翻新改建，目前实测面积为 78,094.86 平方米。实测面积为企业取得土地后请了专业的测绘公司对项目做了实地勘察和测绘，并出具了相关勘察报告，本次评估数据以实测为准。

地块示意图如下：

E08-4、E10-2、E12-1 地块



E13-1 地块、E13-3 地块



2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人一：

上海陆家嘴（集团）有限公司（盖章）



法定代表人：（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to read "徐国进".

日期：2023 年 3 月 1 日

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人二：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（盖章）



法定代表人：（签字）

日期：2023年3月1日

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位：

上海东表置业有限公司（盖章）



法定代表人：（签字）

潘东

日期：2023年3月1日