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陆家嘴昌邑房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估说明

信资评报字（2022）第 030094 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 5
第二部分 资产基础法评估技术说明 7
一、流动资产 7
二、流动负债 32
三、资产基础法评估结果 33
第三部分 评估结论及分析 34
一、评估结果 34
二、折价或溢价情况 34
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明 35
一、委托人与被评估单位概况 35
二、关于经济行为的说明 38
三、关于评估对象与评估范围的说明 38
四、关于评估基准日的说明 39
五、可能影响评估工作的重大事项说明 39
六、资产负债情况说明 40
七、资料清单 43

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陆家嘴昌邑房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司的全部资产和负债。根据上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司2022年11月30日的资产负债表，总资产账面值为510,480.04万元，负债账面值为495,127.99万元，净资产账面值为15,352.05万元。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）
货币资金	265,769.59
预付账款	572,134,677.69
存货净额	4,343,908,459.59
其他流动资产	188,491,578.26
资产总额	5,104,800,485.13
应付账款	105,367,034.43
应交税费	1,038,520.62
其他应付款	4,844,874,386.57
负债合计	**4,951,279,941.62**
所有者权益合计	**153,520,543.51**
负债及所有者权益总额	**5,104,800,485.13**

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]47313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	4,343,908,459.59	
其中：建筑物类	4,343,908,459.59	荣成路、昌邑路附近

存货账面值为 4,343,908,459.59 元，主要为土地的一级开发成本以及部分前期费用。具体明细如下：

序号	费用名称	金额（元）
1	动迁房源	847,459,016.21
2	非居动迁	158,781,494.68
3	帮困费及矛盾化解费用	21,430,000.00
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00
5	土地出让金	163,511,250.00
6	零星合同等	34,737,339.20
7	利息	1,183,456,995.11
小计	17、19 号地块共同成本	4,308,290,745.20
8	19 号地块二级开发建设费用	8,070,034.95
9	19 号地块补出让金	21,060,000.00
10	契税及其他	6,487,679
合计		4,343,908,459.59

其中 1-7 项为土地一级开发成本，共 4,308,290,745.20 元，这部分由 17 号地块、19 号地块共同承担。8 项为 19 号地块的二级开发建设费用，9 项为 19 号地块需补缴的土地出让金，10 项为计提的契税及印花税等。

根据向企业了解到的情况，17 号地块后续收储价格主要是根据土地面积对总的土地一级开发成本进行分拆，遵循这一原则，我们对账面上土地已发生成本按面积进行了分摊，分拆后账面明细如下：

序号	费用名称	小计	17 号地块（元）	19 号地块（元）
1	动迁房源	847,459,016.21	162,533,434.92	684,925,581.29
2	非居动迁	158,781,494.68	30,452,566.13	128,328,928.55
3	帮困费及矛盾化解费用	21,430,000.00	4,110,041.25	17,319,958.75
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00	364,191,205.46	1,534,723,444.54

5	土地出让金	163,511,250.00	31,359,681.83	132,151,568.17
7	零星合同等	34,737,339.20	6,662,244.37	28,075,094.83
8	利息	1,183,456,995.11	226,974,197.95	956,482,797.16
小计	17、19号地块共同成本	4,308,290,745.20	826,283,371.91	3,482,007,373.29
9	19号地块二级开发建设费用			8,070,034.95
10	19号地块补出让金			21,060,000.00
11	契税及其他			6,487,679
合计		4,343,908,459.59		

其中17号地块按面积分摊的土地开发成本= 4,308,290,745.20 × 9,634.7 / 50,235.9 =826,283,371.91元。19号地块成本为剩余土地开发成本+补缴的土地出让金= 3,482,007,373.29+ 21,060,000= 3,503,067,373.29元。

以上土地开发成本中含资金成本，为方便后续税费的计算，按同样的口径分摊不含资金成本的土地成本如下:

	账面值	完整成本(含资金成本)	后续成本	完整成本（不含资金成本）
2E8-19成本（元）	3,503,067,373.29	4,082,976,329.46	579,908,956	3,113,527,926.84
2E8-17成本（元）	826,283,371.91	963,896,270.54	137,612,899	733,845,323.16
小计（元）	4,329,350,745.20	5,046,872,600.00	717,521,855	3,847,373,250.00

委估对象土地取得日期为2004年8月27日，取得时为毛地，于2004年开始一级开发，至评估基准日已完成全部居民动迁、部分非居动迁尚未完成。根据企业提供的信息，委估对象完成一级开发的整体预算约为5,046,872,600元，计划于2023年一季度完成一级开发。

委估对象取得时的土地出让合同中约定的规划条件如下:

地块名称	宗地号	出让面积（平方米）	用途	建筑面积（平方米）	地块简称
2E8-7、10、11	梅园街道258街坊8/1丘	35,171.90	住宅、综合用地	37,250	2E8-7
				44,750	2EB8-10
				1,500	2EB8-11
2E8-8、13、14	梅园街道258街坊8/2丘	15,064.00	住宅、商业用地	26,250	2E8-8
				7,000	2E8-14
	合计	50,235.90		116,750	

委估对象取得时的土地总面积共50,235.90平方米，但目前已重新划分为三块:2E8-17地块、2E8-19地块、无偿移交政府部分。其中2E8-17地块总面积为9,634.7平方米，该地块在完成一级开发后，浦东新区人民政府拟将该地块收储，与此同时还有3,511平方米土地面积主要为道路等公共配套设施，需无偿移交政府，预计移交时间为2023年一季度。剩余37,090.2平方米的土地为2E8-19地块。由于2E8-19地块目前的规划用途与当初取得毛地时出让合同中约定的用途已发生较大变化，根据浦东新区规资局印发的《浦东新区土地使用权出让招标拍卖挂牌办公室会议纪要》

中的相关内容，明确了2E8-19地块的补地价事宜，补地价总额为2,106万元。虽然还未实际支付，但存货账上已预提了该笔费用。

根据企业提供的最新控规，2E8-19地块总面积为37,090.2平方米，四至为东至：荣成路、南至：浦东大道、西至：2E8-06地块和2E8-16地块、北至：昌邑路和2E8-15地块，综合容积率为3.28，地上建筑面积121,655.86平方米，土地用途主要为普通商品房、教育用地、商业用地、文体用地、办公楼。各用途的建设面积及占比情况如下：

用途	建设面积（平方米）	占比	备注
住宅	63,500	52.2%	社区配套用地面积5550平方米，建筑面积不小于5010平方米幼儿园，不小于100平方米生活服务点，不小于340平方米居委会，不小于360平方米养育托管点，不小于150平方米道班房。
商业	7,000	5.8%	
办公	38,750	31.9%	
文化建筑	6,000	4.9%	
幼儿园	5,010	4.1%	
社区配套	1,395	1.1%	
小计	121,655	100%	综合容积率3.28
地下商业	10,000		地下面积
地下配套设施及车位	93,555		地下面积
合计	225,210		

（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）货币资金

货币资金账面值265,769.59元，均为银行存款，账面值265,769.59元。

1、银行存款

银行存款账面金额265,769.59元，企业共有2个银行存款账户，均为人民币存款账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

2、货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
银行存款	265,769.59	265,769.59
合计	265,769.59	265,769.59

（二）应收款项

应收款项为预付账款。

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、预付账款

预付账款账面金额572,134,677.69元，预付账款为预付拆迁款，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。

预付账款中的动迁款5.72亿元系结余的动迁款，对应曹路B08-10基地、航头镇康乐苑、江绣苑&盛泰家园、兰丽苑、锦华苑项目共计321套动迁房屋。昌邑公司现在多余的动迁房源出售需要通过政府渠道（建交委住保中心）找到下一个/多个需要使用房源的动迁项目，昌邑公司届时将根据政府安排将房源出售给这个项目动迁方。

根据浦东新区建交委住保处出具的联系单，关于陆家嘴《关于明确征收动迁安置房退回价格的请示》，“征收安置房退回价格同当初的调拨价”；根据《浦东新区收储征收安置房定向供应协议》，“该批收储房屋,只允许在供应乙方申请的征收

安置项目中使用,项目征收结束后,乙方凭房源主管部门开具的《征收安置房退房单》办理退房、退款等手续。”

根据上述文件：1）动迁保障房是由浦东新区住保中心提供房源的；2）房屋的用途仅为征收安置使用；3）如政府要求退回房源的，征收安置房退回价格同当初的调拨价；4）房屋的退房、退款须由房源主管部门开具。

2、应收款项评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
预付账款	572,134,677.69	572,134,677.69

（三）存货

1、存货的清查说明

存货账面值为 4,343,908,459.59 元，主要为土地的一级开发成本以及部分前期费用。具体明细如下:

序号	费用名称	金额（元）
1	动迁房源	847,459,016.21
2	非居动迁	158,781,494.68
3	帮困费及矛盾化解费用	21,430,000.00
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00
5	土地出让金	163,511,250.00
6	零星合同等	34,737,339.20
7	利息	1,183,456,995.11
小计	17、19 号地块共同成本	4,308,290,745.20
8	19 号地块二级开发建设费用	8,070,034.95
9	19 号地块补出让金	21,060,000.00
10	契税及其他	6,487,679
合计		4,343,908,459.59

其中 1-7 项为土地一级开发成本，共 4,308,290,745.20 元，这部分由 17 号地块、19 号地块共同承担。8 项为 19 号地块的二级开发建设费用，9 项为 19 号地块需补缴的土地出让金，10 项为计提的契税及印花税等。

根据向企业了解到的情况，17 号地块后续收储价格主要是根据土地面积对总的土地一级开发成本进行分拆，遵循这一原则，我们对账面上土地已发生成本按面积进行了分摊，分拆后账面明细如下:

序号	费用名称	小计	17 号地块（元）	19 号地块（元）
1	动迁房源	847,459,016.21	162,533,434.92	684,925,581.29
2	非居动迁	158,781,494.68	30,452,566.13	128,328,928.55
3	帮困费及矛盾化解费用	21,430,000.00	4,110,041.25	17,319,958.75
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00	364,191,205.46	1,534,723,444.54

5	土地出让金	163,511,250.00	31,359,681.83	132,151,568.17
7	零星合同等	34,737,339.20	6,662,244.37	28,075,094.83
8	利息	1,183,456,995.11	226,974,197.95	956,482,797.16
小计	17、19号地块共同成本	4,308,290,745.20	826,283,371.91	3,482,007,373.29
9	19号地块二级开发建设费用			8,070,034.95
10	19号地块补出让金			21,060,000.00
11	契税及其他			6,487,679
合计		4,343,908,459.59		

其中17号地块按面积分摊的土地开发成本=4,308,290,745.20 × 9,634.7 / 50,235.9 =826,283,371.91元。19号地块成本为剩余土地开发成本+补缴的土地出让金=3,482,007,373.29+ 21,060,000= 3,503,067,373.29元。

以上土地开发成本中含资金成本，为方便后续税费的计算，按同样的口径分摊不含资金成本的土地成本如下:

	账面值	完整成本(含资金成本)	后续成本	完整成本（不含资金成本）
2E8-19成本（元）	3,503,067,373.29	4,082,976,329.46	579,908,956	3,113,527,926.84
2E8-17成本（元）	826,283,371.91	963,896,270.54	137,612,899	733,845,323.16
小计（元）	4,329,350,745.20	5,046,872,600.00	717,521,855	3,847,373,250.00

委估对象土地取得日期为2004年8月27日，取得时为毛地，于2004年开始一级开发，至评估基准日已完成全部居民动迁、部分非居动迁尚未完成。根据企业提供的信息，委估对象完成一级开发的整体预算约为5,046,872,600元，计划于2023年一季度完成一级开发。

委估对象取得时的土地出让合同中约定的规划条件如下:

地块名称	宗地号	出让面积（平方米）	用途	建筑面积（平方米）	地块简称
2E8-7、10、11	梅园街道258街坊8/1丘	35,171.90	住宅、综合用地	37,250	2E8-7
				44,750	2EB8-10
				1,500	2EB8-11
2E8-8、13、14	梅园街道258街坊8/2丘	15,064.00	住宅、商业用地	26,250	2E8-8
				7,000	2E8-14
	合计	50,235.90		116,750	

委估对象取得时的土地总面积共50,235.90平方米，但目前已重新划分为三块:2E8-17地块、2E8-19地块、无偿移交政府部分。其中2E8-17地块总面积为9,634.7平方米，该地块在完成一级开发后，浦东新区人民政府拟将该地块收储，与此同时还有3,511平方米土地面积主要为道路等公共配套设施，需无偿移交政府，预计移交时间为2023年一季度。剩余37,090.2平方米的土地为2E8-19地块。由于2E8-19地块目前的规划用途与当初取得毛地时出让合同中约定的用途已发生较大变化，根据浦东新区规资局印发的《浦东新区土地使用权出让招标拍卖挂牌办公室会议纪要》

中的相关内容，明确了2E8-19地块的补地价事宜，补地价总额为2,106万元。虽然还未实际支付，但存货账上已预提了该笔费用。

根据企业提供的最新控规，2E8-19地块总面积为37,090.2平方米，四至为东至：荣成路、南至：浦东大道、西至：2E8-06地块和2E8-16地块、北至：昌邑路和2E8-15地块，综合容积率为3.28，地上建筑面积121,655.86平方米，土地用途主要为普通商品房、教育用地、商业用地、文体用地、办公楼。各用途的建设面积及占比情况如下：

用途	建设面积（平方米）	占比	备注
住宅	63,500	52.2%	社区配套用地面积5550平方米，建筑面积不小于5010平方米幼儿园，不小于100平方米生活服务点，不小于340平方米居委会，不小于360平方米养育托管点，不小于150平方米道班房。
商业	7,000	5.8%	
办公	38,750	31.9%	
文化建筑	6,000	4.9%	
幼儿园	5,010	4.1%	
社区配套	1,395	1.1%	
小计	121,655	100%	综合容积率3.28
地下商业	10,000		地下面积
地下配套设施及车位	93,555		地下面积
合计	225,210		

特别事项说明：

（1）2E8-17地块涉及政府收储，该事项主要依据《浦东新区梅园社区C000101单元控制性详细规划2E8街坊局部调整》（沪府规划（2022）276号），收储的主体为浦东新区人民政府，目前企业正在和浦东新区发改委沟通收储事宜，预计2023年二季度初完成地块收储。企业预计政府会按审计后的土地成本进行征收，预估2E8-17地块的收储补偿金额为963,896,270.54元（基准日账面成本826,283,371.91元及预估将发生的收储成本137,612,898.63元，下称“预估收储金额”）。根据委托方提供的《关于陆家嘴股份公司重大资产重组评估所涉重要事项的承诺函》，若最终政府确定的2E8-17地块收储补偿金额与昌邑公司评估报告中的预估收储金额存在不一致情形的，则就差额部分导致的昌邑公司股权转让交易价格变动作为期后事项由陆家嘴集团和陆家嘴股份双方约定实行多退少补。

（2）根据企业提供的信息，规划中的6,000平方米文化建筑在建成后需归还原权利人上海市浦东新区浦东文化馆，于2023年1月签署了相关动迁协议。

根据动迁协议，企业应向上海市浦东新区浦东文化馆支付补偿款共计404,485,543.00元。6,000平方米文化馆项目建成后，由企业负责办理整个项目产证，

不动产权利人为上海市浦东新区浦东文化馆，新馆独立产证办理过程中双方产生的相关费用包含于征收补偿款中。

文化馆的建设及装修方案需上报区文体旅游局书面同意后实施。方案中须明确剧场、多功能厅、活动用房、行政用房等必各设施的功能布局、建筑面积、装修标准和地价等，并同步进行数字化建设(参照区群艺馆数字化建设标准)。新馆的建设设计方案及新馆装修方案应符合本项目控规及相关法律和规范性文件的要求，且达到浦东文化馆可直接使用的标准。项目建设期限为：预计2023年1月正式开工，预计2028年1月竣工，工期约5年。

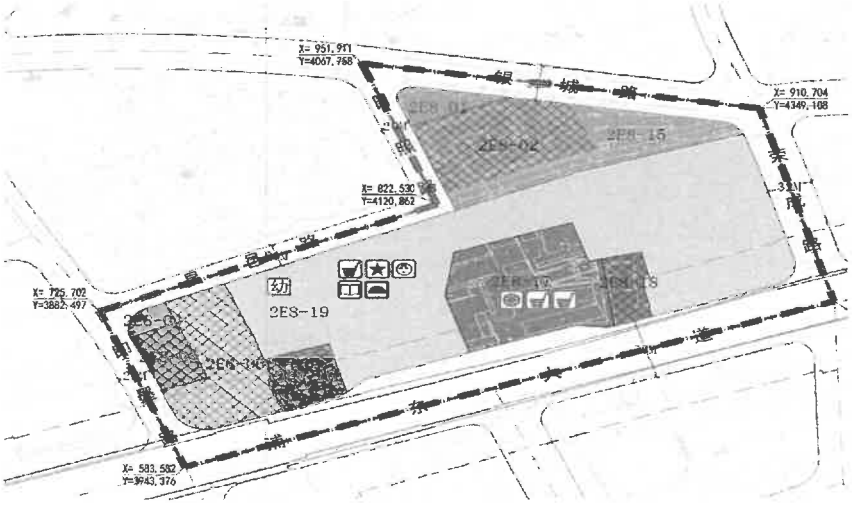
浦东文化馆新馆竣工后，上海市浦东新区浦东文化馆出具新馆开办需求明细，报区文体旅游局审核，费用约3,000万元，该笔费用从征收补偿款内进行结算抵扣。

新馆舍投资估算由甲方出具，内容包括：前期工程费、拆迁过渡费、建安费、市政配套费、土地费、精装修费、设备费、新馆开办费和项目预备费(用于过渡期预备费684万)、产证办理费用等，由甲方进行结算，上述各项实际金额以审计结果为准，直接在征收补偿款404,485,543.00元额度内进行抵扣，不得超出。结算后如有结余资金，追加为浦东文化馆开办费,用于文化馆设备设施投入。

（3）2E8-19地块目前的规划条件主要依据《浦东新区梅园社区C000101单元控制性详细规划2E8街坊局部调整》（沪府规划（2022）276号），其中5,010平方米幼儿园建成后将无偿移交给浦东新区教育局，1,395平方米社区配套建成后将与相关政府部门沟通权属事项。

（4）2E8-19地块中的各用途均无自持要求。

（5）委估对象的地理位置及宗地形状基本如下：



图中2E8-19为黄色部分，2E8-17为红色部分。

（6）根据企业提供的预算，整个项目的土地一级开发成本为5,046,872,600.00元，另外，其中包含19号地块需补缴出让金2,106万元，具体情况如下：

序号	费用名称	总费用估算（元）

1	动迁房源	848,387,550.00
2	非居动迁	842,939,800.00
3	帮困费及矛盾化解费用	22,480,000.00
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00
5	土地出让金	163,511,250
6	零星合同等	50,080,000.00
7	利息	1,199,499,350.00
小计		5,025,812,600.00
8	19号地块补缴出让金	21,060,000.00
合计		5,046,872,600.00

目前帐上实际已发生的土地成本为4,329,350,745.20元，则后续的土地成本=5,046,872,600 - 4,329,350,745.20 = 717,521,855元。后续的成本主要为两笔大额的动迁成本，目前只支付了其中一部分，一笔为上海市浦东新区浦东文化馆的动迁补偿成本，动迁协议价共404,485,543.00元，另外一笔为上海船厂船舶有限公司的动迁补偿成本，动迁协议价共405,098,705.80元，此外还有一些零星费用。

（7）根据委托方提供的规划方案及第三方造价咨询机构出具的联系函，2E8-19号地块将额外承担2E8-17号地块相关设施及资源的建设成本，涉及地下面积约30364平米，按15122元/平米（含前期配套）的地下平米指标，费用约4.6亿元，其余涉及费用约0.46亿元，合计建设成本为5.06亿元。在本次评估2E8-19时，对该部分增量建设成本对价值的影响进行了考虑。其中2E8-19 地块预留的397个车位将会通过出租或者出售的方式给予2E8-17号地块使用，预计将有198,500,000元的收益补偿（含税），其余部分设施资源的收益补偿尚无法估算，该部分未补偿的建设成本余值为307,500,000元。

根据《关于陆家嘴股份公司重大资产重组评估所涉重要事项的承诺函》，本次交易完成后，如昌邑公司未来取得2E8-17地块权利人支付的使用相关设施及资源（停车位除外）的使用费或租赁收益，则在陆家嘴集团及陆家嘴股份共同对该使用费或租赁收益及应补偿的金额进行计算认定后，由陆家嘴股份以现金方式向陆家嘴集团予以补偿，但累计补偿金额以307,500,000元为上限。

2、存货的评估方法介绍

（1）评估思路

委估对象主要分为2E8-17地块，2E8-19地块以及2E8-19地块后续二级开发的前期费用。2E8-17地块预计将由政府收储，因此按账面值评估。2E8-19地块由于目前尚未完成一级开发，已发生的前期费用主要为项目设计，预算等方面的费用，由于项目还未实际建设，目前账上的金额占整个项目开发预算的比例约为0.3%，因此本次评估按账面值评估。根据企业的开发计划，2E8-19地块即将于2023年一季度完成一级开发，因此本次评估先计算得出完成一级开发后的土地市场价值以及土地溢价引起的相应的税费，并扣减后续尚需投入的一级开发成本，最终确定评估值。

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。

（2）评估方法

2E8-19地块为综合用地，根据《城镇土地估价规程》，常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的规程，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：由于委估宗地周边近期同类土地市场较为成熟，交易活跃，能收集到足够的交易案例，故适宜首选市场比较法。

（2）收益还原法：估价对象主要为以居住为主的综合用途，所在区域同类用地租赁案例较少，难以估算其收益，故不宜采用收益还原法。

（3）假设开发法：委估对象规划条件明确，符合假设开发法的使用条件，因此本次评估宜采用假设开发法。

（4）成本逼近法：估价对象其地价与现在及未来的开发价值关系密切，从成本累加方式得出的积算价格难以体现其价格水平；且估价对象所在区域近几年地价有所上涨，征地补偿费用标准偏低，已不能较准确、客观地反映现实的土地市场价格水平，因此不适用采用成本逼近法。

（5）基准地价系数修正法：评估人员查询了上海市土地管理部门公布的基准地价，该标准价格具有一定的滞后性与非市场化，且基准地价的修正体系并非公开化，造成了评估人员运用该种方法的条件限制，故不适宜采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，本次委估宗地土地使用权的评估方法主要为市场比较法和假设开发法。

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；

Ai—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

市场比较法

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

3、评估过程

以2E8-19地块为例

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

委估对象预计2023年一季度完成土地一级开发，后续项目二级开发建设期预计为四年。计划于2025年完成结构封顶后进行住宅部分的销售，于2027年项目基本竣工后进行商业、办公的销售。2028年完成商办部分的销售以及文化馆的交付工作，具体的销售面积与销售进度预计如下：

销售计划				
	2025/12/31	2027/12/31	2028/12/31	合计
住宅（平方米）	63,500.00			63,500.00
住宅车位（个）		341.00	227.00	568
商业（平方米）		10,200.00	6,800.00	17,000.00
办公（平方米）		23,250.00	15,500.00	38,750.00
文化馆（平方米）		-	6,000.00	6,000.00
办公车位（个）		499.00	332.00	831

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	用途	备注

		(元/平方米)		
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、办公部分

楼盘名称	楼盘坐落	成交单价 (元/平方米)	用途	备注
京城大厦	张江浜路 37 弄	76,488	办公	二手房成交价
银月金融中心	灵山路 1000 弄	69,140	办公	二手房成交价
绿地创驿大厦	浦东大道 1500 弄	59,049	办公	二手房成交价

所选案例与委估对象均属于同一区域，且实际位置相近，目前的均价=（76,488+69,140+59,049）/3=68,226元/平方米，所选案例均为二手房，委估对象为新建项目，因此成新状况向上修正+5%，则委估对象目前的售价=68,226×1.05=71,600元/平方米。

c、商业部分

楼盘名称	楼盘坐落	成交单价 (元/平方米)	用途	备注
中融恒瑞国际大厦	张杨路 588 号	76,233	商业	二手房成交价
御翠园	花木路 1883 弄	70,922	商业	二手房成交价
浦江海景公寓	浦明路 1341 号	68,817	商业	二手房成交价

所选案例与委估对象均位于同一区域，各方面情况相似，目前的平均价格=（76,233+70,922+68,817）=71,991元/平方米，所选案例均为二手房，委估对象为新建项目，因此成新状况向上修正+5%。另外，考虑到委估对象总面积为17,000平方米，地上面积为7,000平方米，地下面积为10,000平方米，地下一层的楼层系数为0.5，则地上商业单价=71,991×1.05=75,591元/平方米，地下商业单价=75,591×0.5=37,796元/平方米。

d、车位部分

楼盘名称	楼盘坐落	成交单价 (元/个)	用途	备注
盛大金磐花园	东泰路 200 弄 7-8 号	500,000	车位	一手房成交价
富源滨江名邸	滨江大道 1399 弄 4 号	500,000	车位	一手房成交价
安和雅苑	昌邑路 607 弄 3 号	500,000	车位	一手房成交价

所选案例与委估对象均属于陆家嘴滨江板块，且实际位置相近，各方面情况相似，因此车位部分的预期价格为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:

销售单价					
	基准日售价	2025/12/31	2027/12/31	2028/12/31	年增长率
住宅（元/平方米）	131,000	145,242			3.5%
住宅车位（元/个）	500,000		500,000	500,000	
商业（元/平方米）	53,400		63,422	63,422	3.5%
办公（元/平方米）	71,600		85,038	85,038	3.5%
商办车位（元/个）	500,000		500,000	500,000	

备注：商业分为地上和地下部分，为方便计算，按周边平均价格为71,991元/平方米，成新状况向上修正+5%。地上面积为7,000平方米，地下面积为10,000平方米，地下一层的楼层系数为0.5，则综合楼层系数=（1×0.5+0.7×1）/1.7=0.7059，因此委估对象的综合售价=71,991×0.7059×1.05=53,400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：

销售总价（元）				销售总面积（平方米）	销售售价（元/平方米）
	2025/12/31	2027/12/31	2028/12/31		
住宅	9,222,867,000			63,500	145,242
住宅车位		170,500,000	113,500,000	568（个）	500,000
商业		646,904,400	431,269,600	17,000	63,422
办公		1,977,133,500	1,318,089,000	38,750	85,038
文化馆			367,645,543	6,000	见备注
商办车位		249,500,000	166,000,000	831（个）	500,000
合计	9,222,867,000	3,044,037,900	2,396,504,143		

关于文化馆的价格说明：根据动迁协议，文化馆投资估算由企业出具，内容包括：前期工程费、拆迁过渡费、建安费、市政配套费、土地费、精装修费、设备费、新馆开办费和项目预备费(用于过渡期预备费684万)、产证办理费用等，由企业进行结算，上述各项实际金额以审计结果为准，直接在征收补偿款404,485,543.00元额度内进行抵扣，不得超出。结算后如有结余资金，追加为浦东文化馆开办费，用于文化馆设备设施投入。

另外，浦东文化馆新馆竣工后，上海市浦东新区浦东文化馆出具新馆开办需求明细，报区文体旅游局审核，费用约3,000万元，该笔费用从征收补偿款内进行结算抵扣。

因此目前已知可用于文化馆建设及土地成本费用的抵扣金额= 404,485,543-30,000,000-6,840,000=367,645,543元。根据企业的建设预算，文化馆的整体建设费用为214,025,273元，土地成本为9号地块的总成本按文化馆面积占地上面积的比例进行分摊= 4,082,976,329.46 /121,655 × 6000= 186,076,168.60元，两项之和已超过剩余的拆迁补偿款，根据动迁协议，总体成本不应超出动迁补偿款，因此文化馆部分可抵扣的金额为367,645,543元，为方便计算，这部分金额视同为销售。

D、确认各年收入

2025年预售	2025/12/31	2027/12/31	2028/12/31
住宅销售总价（元）	9,222,867,000		
住宅车位总价（元）		170,500,000	113,500,000
商业销售总价（元）		646,904,400	431,269,600
办公销售总价（元）		1,977,133,500	1,318,089,000
文化馆（元）			367,645,543
商业办车位销售总价（元）		249,500,000	166,000,000
销售总价（含税）（元）	9,222,867,000	3,044,037,900	2,396,504,143
销项税（元）	625,018,926	178,995,728	149,645,255
销售额合计（不含税）（元）	8,597,848,074	2,865,042,172	2,246,858,888

土地不含资金成本的土地成本为3,113,527,926.84元，按面积进行分摊。具体各用途分摊成本如下:

类型	计容面积（平方米）	占比	分摊土地价款（元）
住宅（含幼儿园、社区配套面积）	69,905.00	53.1%	1,653,193,344.16
办公	38,750.00	29.4%	916,404,292.77
文化	6,000.00	4.6%	141,894,858.24
商业	7,000.00	5.3%	165,544,001.28
地下商业	10,000.00	8%	236,491,430.39
合计	131,655	100%	3,113,527,926.84

销项税=(销售总价-账面土地成本)/(1+9%)×9%。以住宅的销项税计算为例，销项税=（9,222,867,000-1,653,193,344.16）/1.09×9%=625,018,926元。

（2）项目的开发成本

A、土地成本

委估对象目前尚未完成土地一级开发，根据企业的预算，后续的分摊的一级开发成本约为579,908,956元。计算过程如下:

	账面值	完整成本(含资金成本)	后续成本	完整成本（不含资金成本）
2E8-19成本（元）	3,503,067,373.29	4,082,976,329.46	579,908,956	3,113,527,926.84
2E8-17成本（元）	826,283,371.91	963,896,270.54	137,612,899	733,845,323.16
小计（元）	4,329,350,745.20	5,046,872,600.00	717,521,855	3,847,373,250

其中浦东文化馆的动迁成本为404,485,543元，将在2028年交付场馆时进行清算，2023年需支付的土地一级开发成本=579,908,956-404,485,543=175,423,413元。另外，19号地块动迁部分的成本也需要缴纳契税，动迁成本相应的契税为109,884,060元，扣除17号地块按面积分摊的部分，则后续契税成本=109,884,060-109,884,060×9,634.70 /50,235.90=88,809,490.76元。两项金额合计=175,423,413 +88,809,490.76=264,232,904元。

B、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	小计	住宅及社区配套	配套商业	地下车位及设备	地下商业	办公	文化
面积（平方米）		69,905	7,000	93,555	10,000	38,750	6,000
前期及设计咨询费（元）	198,719,000	61,994,000	6,251,000	79,092,000	8,930,000	37,352,000	5,100,000
建筑工程费（元）	2,927,371,486	911,334,322	74,613,000	1,148,471,745	133,800,000	463,852,146	195,300,273
配套工程（元）	165,050,000	53,020,000	5,880,000	70,170,000	7,500,000	25,060,000	3,420,000
不可预见费（元）	164,650,000	51,366,800	4,337,200	64,900,500	7,511,500	26,329,000	10,205,000
合计	3,455,790,486	1,077,715,122	91,081,200	1,362,634,245	157,741,500	552,593,146	214,025,273

建设成本按面积折算单价如下:

含税价	住宅（元）	折合单价（元/平方米）	配套商业（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	61,994,000	887	6,251,000	893	79,092,000	845

建筑工程费	911,334,322	13,037	74,613,000	10,659	1,148,471,745	12,276
配套工程	53,020,000	758	5,880,000	840	70,170,000	750
不可预见费	51,366,800	735	4,337,200	620	64,900,500	694
合计	1,077,715,122	15,417	91,081,200	13,012	1,362,634,245	14,565

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）	文化馆（元）	折合单价（元/平方米）
前期及设计咨询费	8,930,000	893	37,352,000	964	5,100,000	850
建筑工程费	133,800,000	13,380	463,852,146	11,970	195,300,273	32,550
配套工程	7,500,000	750	25,060,000	647	3,420,000	570
不可预见费	7,511,500	751	26,329,000	679	10,205,000	1,701
合计	157,741,500	15,774	552,593,146	14,260	214,025,273	35,671

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%）。以办公和商业的造价为例，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)

Type of Building	Hong Kong HK$	Macau MOP	Beijing RMB	Chengdu RMB	Guangzhou RMB	Shanghai RMB	Shenzhen RMB	Tianjin RMB	Wuhan RMB	Wuxi RMB	Xian RMB	Zhuhai RMB
Office 办公楼												
High Quality 高档次	26,600 - 36,100+	18,200 - 24,200+	9,500 - 13,500+	8,100 - 11,600+	8,800 - 13,000+	9,000 - 13,000+	8,600 - 12,900+	8,900 - 12,900+	9,000 - 12,500+	9,000 - 13,200+	8,700 - 12,100+	8,000 - 12,000+
Medium Quality 中档次	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 普通档次	19,600 - 24,100	11,500 - 15,800	4,800 - 6,600	4,300 - 5,800	4,550 - 6,500	4,800 - 6,500	4,550 - 6,400	4,550 - 6,200	4,250 - 5,850	4,650 - 6,200	4,250 - 5,700	4,250 - 5,900
Shopping Centre 商场												
High Quality 高档次	31,700 - 37,700+	23,300 - 28,500+	9,100 - 12,200+	8,400 - 13,000+	9,100 - 13,900+	9,000 - 14,000+	9,100 - 13,900+	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Medium Quality 中档次	26,100 - 31,200	N/A	7,300 - 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，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	小计	住宅及社区配套	配套商业	地下车位及设备	地下商业	办公	文化
前期及设计咨询费（元）	187,470,755	58,484,906	5,897,170	74,615,094	8,424,528	35,237,736	4,811,321
建筑工程费（元）	2,685,661,914	836,086,534	68,452,294	1,053,643,803	122,752,294	425,552,428	179,174,562
配套工程（元）	151,422,018	48,642,202	5,394,495	64,376,147	6,880,734	22,990,826	3,137,615
不可预见费（元）	7,571,101	2,432,110	269,725	3,218,807	344,037	1,149,541	156,881
合计（元）	3,032,125,788	945,645,752	80,013,684	1,195,853,851	138,401,593	484,930,530	187,280,379

则委估对象的进项税汇总如下:

进项税	合计	住宅	配套商业	地下车位及设备	地下商业	办公	文化

前期及设计咨询费（元）	11,248,245	3,509,094	353,830	4,476,906	505,472	2,114,264	288,679
市政配套费（元）	241,709,572	75,247,788	6,160,706	94,827,942	11,047,706	38,299,718	16,125,711
建安工程费（元）	13,627,982	4,377,798	485,505	5,793,853	619,266	2,069,174	282,385
不可预见费（元）	157,078,899	48,934,690	4,067,475	61,681,693	7,167,463	25,179,459	10,048,119
合计（元）	423,664,698	132,069,370	11,067,516	166,780,394	19,339,907	67,662,616	26,744,894

C、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
后续土地成本（元）			264,232,904			
后续土地成本现值（元）			254,007,090			
建安总投资（不含税）（元）	8,070,035	0	303,212,579	909,637,736	909,637,736	901,567,701
建设成本小计	3,032,125,788					
建安投入比例	0.3%	0.0%	10.0%	30.0%	30.0%	29.7%
折现率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
折现期		0.0417	0.5833	1.5833	2.5833	3.5833
折现系数（期中折现）		0.9972	0.9613	0.8984	0.8396	0.7847
不含税建安折现值（元）		-	291,478,252	817,218,542	763,731,843	707,460,175

2028年文化馆的土地动迁成本404,485,543，折现系数0.6854，折现值=404,485,543×0.6854= 277,234,391元。

（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1.5%。

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商业办公类可售房地产，住宅部分受短期内的政策影响较大，而所有房地产的销售均受短期内信贷政策的影响较大，故取行业风险利率为2.5%。

风险报酬率 = 1% + 1.5% + 2.5% = 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例，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，本次评估取3.0%。

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%。

住宅部分清算土地增值税的测算如下:

序号	项目	按账面估算（元）	取价依据
1	销售收入	8,597,848,074	假设开发法总楼价-销项税
2	土地取得成本	1,702,789,144	账面值分摊（加计契税）
3	建安成本	945,645,752	估算（不含税）
4	销售及财务费用	264,843,490	(2-3 项合计)×10%
5	销售税金	59,153,947	增值税附加税
6	额外扣除	529,686,979	（2+3）×20%
7	扣除项目合计	3,502,119,312	按税法估算
8	土地增值额	5,095,728,762	销售收入-扣除项目合计
9	增值率	145.50%	土地增值额/扣除项目合计
10	土地增值税税率	50%	
11	土地增值税	2,022,546,484	第 8 项×第 10 项-第 7 项×速算扣除系数

商业办公文化及车位类的土地增值税的清算如下:

序号	项目	按账面估算（元）	取价依据
1	销售收入	5,111,901,060	假设开发法总楼价-销项税
2	土地取得成本	1,504,144,620	账面值分摊（加计契税）
3	建安成本	2,086,480,036	估算（不含税）
4	销售及财务费用	359,062,466	(2-3 项合计)×10%
5	销售税金	4,445,478	增值税附加税
6	额外扣除	718,124,931	（2+3）×20%
7	扣除项目合计	4,672,257,532	按税法估算
8	土地增值额	439,643,528	销售收入-扣除项目合计

9	增值率	9.41%	土地增值额/扣除项目合计
10	土地增值税税率	30%	
11	土地增值税	131,893,059	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%)×20%×25%。

2025年企业所得税清算的测算如下:

序号	项目	备注	金额（元）
1	不含销项税额销售收入		8,597,990,946
2	允许扣除项目		
2.1	土地取得成本		2,217,538,228
2.2	建安成本		945,645,752
2.3	营销及管理费用		276,686,010
2.4	项目开发利息支出		-
2.5	增值税附加		59,153,947
2.6	土地增值税		2,022,546,484
3	项目利润	（一）-（二）	3,076,277,654
4	企业所得税	（三）×税率	769,069,413

2028年的所得税清算的测算如下:

序号	项目	备注	金额（元）
1	不含销项税额销售收入		5,112,027,265
2	允许扣除项目		
2.1	土地取得成本		1,958,843,939
2.2	建安成本		2,086,480,036
2.3	营销及管理费用		152,186,895
2.4	项目开发利息支出		-
2.5	增值税附加		4,445,478
2.6	土地增值税		131,893,059
3	项目利润	（一）-（二）	778,051,653
4	企业所得税	（三）×税率	194,512,913

E、销售净收入

在扣减以上相关税费后，委估对象的销售净收入情况如下:

2025 年预售	2025/12/31	2027/12/31	2028/12/31
销售额合计（含税价）（元）	9,222,867,000	3,044,037,900	2,396,504,143
减：销售费用（3%）（元）	276,686,010	91,321,137	60,865,758
增值税预缴（3%）（元）	253,840,376	83,780,860	65,958,830

增值税清缴（元）	239,109,180		-112,694,035
土地增值税预缴（2%）（元）	169,226,917	55,853,906	43,972,553
土地增值税清缴（元）	1,853,319,567		32,066,600
附加税（元）	59,153,947	10,053,703	-5,608,225
企业所得税预缴（5%）（元）	423,067,294	139,634,766	109,931,383
企业所得税清缴（元）	346,002,119		-55,053,236
当年所得税合计（元）	769,069,413	485,636,885	54,878,147
税费合计（元）	3,620,405,410	380,644,372	139,439,628
销售净收入（元）	5,602,461,590	2,663,393,528	2,257,064,515
折现率	7.0%	7.0%	7.0%
折现期	2.5833	4.5833	5.5833
折现系数（期中折现）	0.8396	0.7334	0.6854
销售折现值（元）	4,703,826,751	1,953,332,813	1,546,992,018

具体计算过程以住宅部分为例:

销售费用=9,222,867,000×3%=276,686,010元;

增值税预缴=9,222,867,000/1.09×3%=253,840,376元;

增值税清缴额=625,018,926（住宅消项税）- 132,069,370.47（住宅建设成本进项税）-253,840,376（预缴额）=239,109,180元;

土地增值税预缴=9,222,867,000/1.09×2%=169,226,917元;

土地增值税清缴=2,022,546,484（见住宅土增税清算）-169,226,917（预缴额）=1,853,319,567元;

所得税预缴额=9,222,867,000/1.09×5%=423,067,294元;

所得税清缴额= 769,069,413（见住宅所得税清算）-423,067,294（预缴额）=346,002,119元;

税费合计为以上各项合计数3,620,405,410元;

销售净收入=9,222,867,000-3,620,405,410 =5,602,461,590元;

折现值=5,602,461,590 ×0.8396=4,703,826,751元。

（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:

2025年预售	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31
后续土地成本（元）	-254,007,090					- 277,234,391
后续建安成本（元）	-291,478,252	-817,218,542	-763,731,843	-707,460,175		
销售折现值（元）			4,704,257,524	0	1,953,332,813	1,546,952,257
小计（元）	-545,485,342	-817,218,542	3,940,094,908	-707,460,175	1,953,332,813	1,269,757,627
合计（元）	5,093,020,000					

最终确定委估对象的评估为5,093,020,000元。

3.2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 比较因素	比较实例一	比较实例二	比较实例三
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（m^2）	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	2E8-19	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	东至荣成路，南至浦东大道，西至既墨路，北至昌邑路	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/办公/文化	住宅	住宅	住宅
土地面积（m^2）	37,090.2	21,943	23,078	34,045
土地等级	二级	二级	二级	二级
土地容积率	3.28	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 1.3 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 1 公里	距离绿地缤纷城约 1 公里	距离瑞虹天地约 1 公里	距离鞍山商圈约 1 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 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	周边 300 米内配有公交站点
		距火车站距离	距上海站约 5 公里	距上海南站约 5 公里	距上海站约 5 公里	距上海站约 6 公里
		距机场距离	距离机场约 18 公里	距离机场约 13 公里	距离机场约 18 公里	距离机场约 20 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	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	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
	居住环境	居住环境	地块含办公文化设施，住宅私密性	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

			一般			
	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（m^2）	37,090.2	21,942.7	23,077.9	34,045.1
	地下面积	地下面积	附带 10000 平方米地下商业面积	无	无	无
	配建要求	配建要求	6405 平方米公共服务设施	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 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	116	116	116
土地权属性质修正			100	100	100	100
土地等级修正			100	100	100	100
土地容积率修正			1.001	1.000	0.994	1.005
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100	99.5	99.5	99.5
		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
	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	100	100
	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	100	100	100
	城市规划	城市规划	100	112	112	112
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	104	104	104
	宗地形状	宗地形状	100	104	104	104
	宗地面积	宗地面积	100	100	100	100

	地下面积	地下面积	100	98	98	98
	配建要求	配建要求	100	97.5	97	100

修正说明如下:

a) 交易日期修正：案例 A 成交于 2022 年 6 月，案例 B 成交与 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 年三季度为 33403，2021 年一季度为 33294，2020 年三季度为 31737。

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) 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 1.3 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，因此所选案例分别向下修正-0.5。

d) 距区级商务中心距离修正：委估对象距离八佰伴距离约 1 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 距离鞍山商圈约 1 公里，因此所选案例不做修正。

e) 距离机场距离：委估对象距离机场约 18 公里，案例 A 距离机场约 13 公里，案例 B 距离机场约 18 公里，案例 C 距离机场约 20 公里。因此案例 A 向上修正+1，案例 B、C 情况相似，因此不做修正。

f) 城市规划修正：与委估对象紧邻的预计会被收储的 2E8-17 地块，根据已经了解到规划的信息，未来将会建造超高层办公楼，这对委估对象的采光、私密性、视野遮挡等方面都有不利的影响。另外，根据企业提供的信息，2E8-17 地块未来的部分设施需要借用 19 号地块，主要体现在以下几方面：1、西侧消防环道需与 19 地块合用；2、消防救援场地需借用 19 地块内场地、至少需向 19 地块借用一根汽车坡道；3、借用 19 地块 397 个机动车车位及非机动车位 979 个；4、目前项目人防面积满足 17+19 地块总和人防面积，并主要设置在 19 地块内，为满足规范要求，17 地块需借用 19 地块人防面积约 12526 平米；5、17 地块二层商业疏散需借用 19 地块内云台二层楼梯。以上需求会对委估对象增加额外的建设成本，企业预算约为 5.06 亿元。所选案例周边无不利的城市规划，因此分别向上修正+12。

g) 居住环境修正：委估对象为住宅、办公、文化综合用地，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，综合考虑住宅的面积和价值占比，所选案例分别向上修正+4。

h) 宗地形状修正：委估对象宗地形状较不规则，不利于开发，所选案例宗地形状较为规则，有利开发利用，参考基准地价中宗地形状差异的修正幅度，因此所选案例分别向上修正+4。

i) 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5%，案例A约为10%（配套面积（2740+2742.84）平方米/总建筑面积54856.8平方米），案例B为11%（配套面积（3960+2859.82）平方米/总建筑面积61156.4平方米），案例C为5%（配套面积4085平方米/总建筑面积80686.9平方米），但考虑到公共设施的比例增加会增加地块内使用人员的便利性，因此案例A向下修正-2.5，案例B向下修正-3，案例C不做修正。

j) 容积率修正：委估对象综合容积率为3.28，案例A为2.5，案例B为2.65，案例C为2.37。由于委估对象还有其他用途，因此根据各用途的比例关系，测算容积率修正系数如下：

2E8-19地块	比例	容积率	对应修正系数
办公	31.9%	3.28	1.080
住宅	63.2%	3.28	0.968
文化	4.9%	3.28	0.921
		加权后修正系数	1.001

综合修正系数=1.08 × 31.9%+0.968 × 63.2%+4.9% × 0.921=1.001

所选案例情况如下：

	比例	容积率	对应修正系数
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

则案例A的容积率修正=1.001/1，案例B=1.001/0.994，案例C=1.001/1.005。

k) 用途修正：委估对象主要用途为住宅及办公文化，商业用途面积较小，占比为5.8%，主要作为住宅的社区商业配套。所选案例均为住宅用途，但根据出让合同约定，也可以适量配建社区商业设施，因此委估对象的商业用途不再进行修正。办公用途的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。

2E8-19地块	比例	容积率	容积率修正系数	基准地价	容积率修正后
办公1级	31.9%	3.28	1.080	25,130	27,140
住宅2级	63.2%	3.28	0.968	41,140	39,824
文化1级	4.9%	3.28	0.921	11,790	10,859
			根据用途比例加权后综合价格		34,358

1级办公用地容积率修正后价格=25,130 × 1.08=27,140。2级住宅用地住宅容积率修正后价格=41,140 × 0.968=39,824。文化用地修正后价格=10,859。委估对象综合价格=27,140 × 31.9%+39,824 × 63.2%+10,859 × 4.9%=34,358。

所选案例均为100%的2级住宅用地，则综合价格为39,824，则修正系数=39,824/34,358=1.16。

l) 地下面积修正：所选案例均无地下商业面积，委估对象附带 10,000 平方米地下商业面积，总面积为 131,655 平方米，地下商业面积比例=10000/131655=7.6%。参考之前用途修正的过程，地上部分的综合基价为 34,358 元/平方米，地下商业属于 3 级商业用地，基准地价为 21,030 元/平方米，对应容积率为 2.0，3.28 容积率修正系数为 0.852，地下一层的楼层修正系数为 0.5，则修正后的基价=21030 × 0.852 × 0.5=8,959。因此地下面积的修正系数= 8959 / 34,358 × 7.6% = 2%。因此所选案例分别向下修正-2。

（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/m²）			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			100/116	100/116	100/116
土地权属性质修正			100/100	100/100	100/100
土地容积率修正			1.001/1	1.001/0.994	1.001/1.005
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100/99.5	100/99.5	100/99.5
		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
	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	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/100
	城市规划	城市规划	100/112	100/112	100/112
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	100/104	100/104	100/104
	宗地形状	宗地形状	100/104	100/104	100/104
	宗地面积	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地下面积	地下面积	100/98	100/98	100/98
	配建要求	配建要求	100/97.5	100/97	100/100
比准价格（元/m²）			64,011	70,427	65,615
楼面单价（元/m²）			66,700		
土地评估总价（万元）			8,114,450,000		

年期修正系数。委估对象的各用途规划面积如下:

用途	建设面积（平方米）
住宅	63,500
幼儿园	5,010
社区配套	1,395
商业	7,000
文化建筑	6,000
办公	38,750
小计	121,655
地下商业	10,000
合计	131,655

委估对象取得日期为2004年8月27日，各用途的剩余可使用年限及土地还原利率的具体情况如下:

2E8-19地块	剩余年限	土地还原利率	年限修正系数
办公	31.8	5.7%	0.884
住宅（含幼儿园及社区配套）	51.8	5.1%	0.953
文化	31.8	4.9%	0.860
商业	21.8	6.8%	0.821
		年期综合系数	0.911

年期综合修正系数=[（69,905 × 0.953 + 38,750 × 0.884 + 6,000 × 0.860 + （7,000+10,000）× 0.821]/131,655 = 0.911

则最终确定委估对象的市场价值=8,114,450,000 × 0.911= 7,392,260,000元。

（5）相关税费

A、溢价部分增值税及附加税。

住宅部分如下:

住宅部分增值税			备注
	土地按账面值	土地按市场价值	
销售收入（元）	9,222,867,000.00	9,222,867,000.00	住宅含税销售收入
土地成本（元）	1,653,193,344	3,925,076,414	土地成本分别按账面和市场价值分摊
增值税（元）	625,018,926.00	437,432,250.00	（销售收入-土地成本）/1.09×9%
差额（元）	187,586,676		
折现后（元）	157,497,773		

商业办公及车位部分如下:

商业办公及车位部分增值税			备注
	土地按账面值	土地按市场价值	
销售收入（元）	5,440,542,043.00	5,440,542,043.00	含税销售收入
土地成本（元）	1,460,334,582.68	3,467,183,586	土地成本按账面和市场价值分摊
增值税（元）	328,640,983.00	162,937,854.00	（销售收入-土地成本）/1.09 × 9%

差额（元）	165,703,129	
折现后（元）	113,572,925	

增值税合计=157,497,773+165,703,129=271,070,698 元。

溢价部分增值税附加税=增值税 × 12%=271,070,698 × 12%= 32,528,484 元。

B、土地增值税及所得税

土地增值税及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。住宅销售和清算发生在 2025 年，商业办公文化及车位销售和清算日期发生在 2027 年及 2028 年，时间上相互不重叠，因此分开计算。

汇总如下:

住宅	土地按企业完整成本	土地按市场价值	差额
土地增值税（元）	2,022,546,484	672,379,202	1,350,167,282
企业所得税（元）	769,069,413	697,185,283	71,884,130
商业办公及车位	土地按企业完整成本	土地按市场价值	差额
土地增值税（元）	131,893,059	-	131,893,059
企业所得税（元）	194,512,913	-	194,512,913

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土地增值税及所得税。

住宅土地增值税及所得税的清算日期预计为 2025 年 12 月 31 日，商业办公车位清算日期预期为 2028 年 12 月 31 日，因此还需要根据清算的时间进行折现。

最终整体汇总如下:

	住宅	商业办公及车位	合计
土地增值税（元）	1,350,167,282	131,893,059	1,482,060,341
折现后（元）	1,133,600,450	90,399,503	1,223,999,953
企业所得税（元）	71,884,130	194,512,913	266,397,043
折现后（元）	60,353,916	133,319,151	193,673,067

C、契税

19 号地块帐上土地出让金部分已缴纳契税，另外，19 号地块动迁部分的成本也需要缴纳契税，根据企业预算，动迁成本相应的契税为 109,884,060 元，具体计算=（动迁房源+非居动迁+帮困及矛盾化解费用+征收中心动迁费+零星合同等）× 3%，各项费用可详见清查中土地一级开发成本的预算。扣除 17 号地块按面积分摊的部分，则后续契税成本=109,884,060-109,884,060 × 9,634.70 /50,235.90=88,809,490.76 元。契税= 7,392,260,000（市场比较法结论）× 3%-88,809,490.76= 132,958,309 元。

（6）确定评估值

委估对象后续的土地一级开发成本的金额预计为 579,908,956 元，则最终的评估值计算如下:

项目	金额（元）
土地市场法	7,392,260,000
契税	132,958,309
溢价部分增值税	-271,070,698
溢价部分增值税附加税	-32,528,484
溢价部分土地增值税	-1,223,999,953
溢价部分所得税	-193,673,067
小计	5,803,946,107
后续土地成本	- 579,908,956
账面已发生的二级开发前期建设费用	8,070,034.95
评估值	5,232,110,034.95

3.3 委估对象评估值的确认

根据上述测算，委估对象市场法评估得出的评估值为 5,232,110,034.95 元，假设开发法评估得出评估值为 5,093,020,000 元，两者结果相近，相差约 2.7%左右。

由于委估对象尚未完成一级开发，因此未来的不确定性较大，故市场比较法更能体现地块价值，因此本次评估取市场比较法结果。

4、确定存货评估值

经以上评估，存货的评估值为 6,058,393,406.86 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
存货	4,343,908,459.59	6,058,393,406.86

委估对象相对于账面值增值率为 39.47%，主要是由于权利人对土地做了一级开发，目前已接近完成，评估增值中包含一级开发的应得利润。另外，委估对象取得日期较早，而上海地区的土地价格增长较大，因此造成评估增值。

（四）其他流动资产

其他流动资产账面值为 188,491,578.26 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 188,491,578.26 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	188,491,578.26	188,491,578.26

二、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面金额 105,367,034.43 元，主要为暂估工程款。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 105,367,034.43 元。

（二）其他应付款

其他应付款账面值为 4,844,874,386.57 元，系资产转让款及应付上海陆家嘴（集团）有限公司资金池借款及利息。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或函证，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 4,844,874,386.57 元。

（三）应交税费

应交税费账面值为 1,038,520.62 元，系计提印花税，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 1,038,520.6 元。

三、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 1,868,005,490.78 元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结果

总资产账面值为 510,480.04 万元，评估值为 681,928.54 万元，增值额 171,448.50 万元，增值率 33.59%。

总负债账面值为 495,127.99 万元，评估值为 495,127.99 万元，无增减值。

净资产账面值为 15,352.05 万元，评估值为 186,800.55 万元，增值额 171,448.50 万元，增值率 1,116.78%。

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	510,480.04	681,928.54	171,448.50	33.59
其中：存货	434,390.84	605,839.34	171,448.50	39.47
非流动资产	-			
资产总计	**510,480.04**	**681,928.54**	**171,448.50**	**33.59**
流动负债	495,127.99	495,127.99		
负债总计	**495,127.99**	**495,127.99**		
净资产（所有者权益）	**15,352.05**	**186,800.55**	**171,448.50**	**1,116.78**

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：

存货-开发成本账面值 434,390.84 万元，评估值 605,839.34 万元，委估对象相对于账面值增值率为 39.47%，主要是由于委估对象取得日期较早，而上海地区的土地价格增长较大，因此造成评估增值。

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：杨尉杰、尹晨晨、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）

（三）被评估单位概况

1、企业名称：上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司（以下简称：本公司）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号2楼

法定代表人：潘亦兵

注册资本：人民币15,280.00万元

实收资本：人民币15,280.00万元

统一社会信用代码：91310115765971634R

成立日期：2004年8月13日

营业期限：2004年8月13日至2054年8月12日

经营业务范围：许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：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2004年8月13日，成立时注册资本15,280.00万元，由上海陆家嘴（集团）有限公司出资13,752.00万元，出资比例90%，上海浦东土地控股（集团）有限公司出资1,528.00万元，出资比例10%，成立时股权结构如下：

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	13,752.00	13,752.00	90.00%
上海浦东土地控股（集团）有限公司	1,528.00	1,528.00	10.00%
合计	**15,280.00**	**15,280.00**	**100.00%**

上述情况经上海立信长江会计师事务所有限公司审验并出具了验资报告〔文号：信长会报字（2004）第21832号〕。

根据2005年7月28日上海市浦东新区国有资产管理办公室沪浦国资【2005】193号《关于资产划转的通知》，同意上海浦东土地控股（集团）有限公司持有的本公司10%股权划转至上海陆家嘴（集团）有限公司。

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	15,280.00	15,280.00	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	458,827.69	473,131.65	510,480.04
负债	439,250.48	452,662.85	495,127.99
净资产	19,577.21	20,468.80	15,352.05

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	-	-	-
销售费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
管理费用	-	-	0.01
财务费用	-	-	0.07
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
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	-	-	-0.08
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-	-	-0.08
减：所得税费	-	-	-
四、净利润	-	-	-0.08

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]47313号）审计报告。

4、企业经营场所情况介绍

本公司目前由上海陆家嘴（集团）有限公司统一管理，无独立办公场所。

5、企业业务概况

本公司目前的经营业务主要为房地产开发经营业务。企业开发土地总面积共50,235.90平方米，主要划分为2E8-17地块，2E8-19地块。其中2E8-17地块总面积为9,634.7平方米，该地块在完成一级开发后，政府拟将该地块收储，与此同时还有3,511平方米土地面积主要为道路等公共配套设施，需无偿移交政府。2E8-19地块总面积为37,090.2平方米，四至为东至：荣成路、南至：浦东大道、西至：即墨路、北至：昌邑路。土地用途主要为住宅、商业、办公、文化建筑、幼儿园及社区配套。

项目地块取得时为毛地，目前尚未完成土地的一级开发，账面成本主要构成为土地出让金以及动迁成本。

6、会计政策和主要税率

本公司《企业会计准则一基本准则》。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	每平米3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	

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一税务所。

（四）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100%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）有限公司持有的昌邑公司100%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昌邑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）。

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
货币资金	265,769.59
预付账款	572,134,677.69
存货净额	4,343,908,459.59
其他流动资产	188,491,578.26
资产总额	5,104,800,485.13
应付账款	105,367,034.43
应交税费	1,038,520.62
其他应付款	4,844,874,386.57
负债合计	**4,951,279,941.62**
所有者权益合计	**153,520,543.51**
负债及所有者权益总额	**5,104,800,485.13**

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]47313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为评估目的服务。

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
货币资金	265,769.59
预付账款	572,134,677.69
存货净额	4,343,908,459.59
其他流动资产	188,491,578.26
资产总额	5,104,800,485.13
应付账款	105,367,034.43
应交税费	1,038,520.62
其他应付款	4,844,874,386.57
负债合计	**4,951,279,941.62**
所有者权益合计	**153,520,543.51**
负债及所有者权益总额	**5,104,800,485.13**

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]47313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	4,343,908,459.59	
其中：开发成本	4,343,908,459.59	荣成路、昌邑路附近

存货账面值为4,343,908,459.59元，主要为土地的一级开发成本以及部分前期费用。具体明细如下：

序号	费用名称	金额（元）
1	动迁房源	847,459,016.21
2	非居动迁	158,781,494.68

3	帮困费及矛盾化解费用	21,430,000.00
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00
5	土地出让金	163,511,250.00
6	零星合同等	34,737,339.20
7	利息	1,183,456,995.11
小计	17、19号地块共同成本	4,308,290,745.20
8	19号地块二级开发建设费用	8,070,034.95
9	19号地块补出让金	21,060,000.00
10	契税及其他	6,487,679
合计		4,343,908,459.59

其中1-7项为土地一级开发成本，共4,308,290,745.20元，这部分由17号地块、19号地块共同承担。8项为19号地块的二级开发建设费用，9项为19号地块需补缴的土地出让金，10项为计提的契税及印花税等。

根据向企业了解到的情况，17号地块后续收储价格主要是根据土地面积对总的土地一级开发成本进行分拆，遵循这一原则，我们对账面上土地已发生成本按面积进行了分摊，分拆后账面明细如下:

序号	费用名称	小计	17号地块（元）	19号地块（元）
1	动迁房源	847,459,016.21	162,533,434.92	684,925,581.29
2	非居动迁	158,781,494.68	30,452,566.13	128,328,928.55
3	帮困费及矛盾化解费用	21,430,000.00	4,110,041.25	17,319,958.75
4	征收中心动迁费	1,898,914,650.00	364,191,205.46	1,534,723,444.54
5	土地出让金	163,511,250.00	31,359,681.83	132,151,568.17
7	零星合同等	34,737,339.20	6,662,244.37	28,075,094.83
8	利息	1,183,456,995.11	226,974,197.95	956,482,797.16
小计	17、19号地块共同成本	4,308,290,745.20	826,283,371.91	3,482,007,373.29
9	19号地块二级开发建设费用			8,070,034.95
10	19号地块补出让金			21,060,000.00
11	契税及其他			6,487,679
合计		4,343,908,459.59		

其中17号地块按面积分摊的土地开发成本= 4,308,290,745.20 × 9,634.7 / 50,235.9 =826,283,371.91元。19号地块成本为剩余土地开发成本+补缴的土地出让金= 3,482,007,373.29+ 21,060,000= 3,503,067,373.29元。

以上土地开发成本中含资金成本，为方便后续税费的计算，按同样的口径分摊不含资金成本的土地成本如下:

	账面值	完整成本(含资金成本)	后续成本	完整成本（不含资金成本）
2E8-19成本（元）	3,503,067,373.29	4,082,976,329.46	579,908,956	3,113,527,926.84
2E8-17成本（元）	826,283,371.91	963,896,270.54	137,612,899	733,845,323.16

小计（元）	4,329,350,745.20	5,046,872,600.00	717,521,855	3,847,373,250.00

委估对象土地取得日期为2004年8月27日，取得时为毛地，于2004年开始一级开发，至评估基准日已完成全部居民动迁、部分非居动迁尚未完成。根据企业提供的信息，委估对象完成一级开发的整体预算约为5,046,872,600元，计划于2023年一季度完成一级开发。

委估对象取得时的土地出让合同中约定的规划条件如下：

地块名称	宗地号	出让面积（平方米）	用途	建筑面积（平方米）	地块简称
2E8-7、10、11	梅园街道258街坊8/1丘	35,171.90	住宅、综合用地	37,250	2E8-7
				44,750	2EB8-10
				1,500	2EB8-11
2E8-8、13、14	梅园街道258街坊8/2丘	15,064.00	住宅、商业用地	26,250	2E8-8
				7,000	2E8-14
	合计	50,235.90		116,750	

委估对象取得时的土地总面积共50,235.90平方米，但目前已重新划分为三块：2E8-17地块、2E8-19地块、无偿移交政府部分。其中2E8-17地块总面积为9,634.7平方米，该地块在完成一级开发后，浦东新区人民政府拟将该地块收储，与此同时还有3,511平方米土地面积主要为道路等公共配套设施，需无偿移交政府，预计移交时间为2023年一季度。剩余37,090.2平方米的土地为2E8-19地块。由于2E8-19地块目前的规划用途与当初取得毛地时出让合同中约定的用途已发生较大变化，根据浦东新区规资局印发的《浦东新区土地使用权出让招标拍卖挂牌办公室会议纪要》中的相关内容，明确了2E8-19地块的补地价事宜，补地价总额为2,106万元。虽然还未实际支付，但存货账上已预提了该笔费用。

根据企业提供的最新控规，2E8-19地块总面积为37,090.2平方米，四至为东至：荣成路、南至：浦东大道、西至：2E8-06地块和2E8-16地块、北至：昌邑路和2E8-15地块，综合容积率为3.28，地上建筑面积121,655.86平方米，土地用途主要为普通商品房、教育用地、商业用地、文体用地、办公楼。各用途的建设面积及占比情况如下：

用途	建设面积（平方米）	占比	备注
住宅	63,500	52.2%	社区配套用地面积5550平方米，建筑面积不小于5010平方米幼儿园，不小于100平方米生活服务点，不小于340平方米居委会，不小于360平方米养育托
商业	7,000	5.8%	
办公	38,750	31.9%	
文化建筑	6,000	4.9%	
幼儿园	5,010	4.1%	

社区配套	1,395	1.1%	管点，不小于150平方米道班房。
小计	121,655	100%	综合容积率 3.28
地下商业	10,000		地下面积
地下配套设施及车位	93,555		地下面积
合计	225,210		

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。

委托人一：
上海陆家嘴（集团）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。

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：
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：2023 年 3 月 1 日