本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海前滩国际商务区投资（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企荣投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字[2022]第 030095 号

上海立信资产评估有限公司

2023 年 3 月 8 日

目　录

声明 ..... - 1 -
资产评估报告摘要 ..... - 3 -
资产评估报告正文 ..... - 6 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... - 6 -
二、评估目的 ..... - 11 -
三、评估对象和评估范围 ..... - 11 -
四、价值类型 ..... - 14 -
五、评估基准日 ..... - 16 -
六、评估依据 ..... - 17 -
七、评估方法 ..... - 20 -
八、评估程序实施过程和情况 ..... - 25 -
九、评估假设 ..... - 27 -
十、评估结论 ..... - 28 -
十一、特别事项说明 ..... - 29 -
十二、资产评估报告使用限制说明 ..... - 33 -
十三、资产评估报告日 ..... - 34 -
附 件 ..... - 36 -

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

资产评估师 蔡源 3117

资产评估师 陈启萌 3110

上海前滩国际商务区投资（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企荣投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

信资评报字[2022]第 030095 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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、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、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 2022 年第四次董事会会议，同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司支付现金购买上海陆家嘴（集团）有限公司控股子公司-上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司持有的上海企荣投资有限公司 100%股权。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海前滩国际商务区投资（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实施非公开协议转让而涉及的上海企荣投资有限公司（以下简称:"企荣投资"）的股东全部权益在 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

评估对象: 企荣投资的股东全部权益价值，本次评估对象在模拟财务报表的基础上进行评估。

评估范围: 企荣投资的全部资产和负债，本次评估范围在模拟财务报表的基础上

进行评估。根据企荣投资在 2022 年 11 月 30 日的模拟资产负债表，总资产账面值为 254,914.89 万元，负债账面值为 166,718.47 万元，净资产账面值为 88,196.42 万元。

评估基准日： 2022 年 11 月 30 日

评估目的： 非公开协议转让-受让方为上市公司

价值类型： 市场价值

评估方法： 资产基础法

评估结论： 经评估，企荣投资在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 198,518.11 万元，大写人民币壹拾玖亿捌仟伍佰壹拾捌万壹仟壹佰元。

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	254,914.89	365,236.58	110,321.69	43.28
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	**254,914.89**	**365,236.58**	**110,321.69**	**43.28**
流动负债	54,631.42	54,631.42	0.00	0.00
非流动负债	112,087.05	112,087.05	0.00	0.00
负债总计	**166,718.47**	**166,718.47**	**0.00**	**0.00**
净资产（所有者权益）	**88,196.42**	**198,518.11**	**110,321.69**	**125.09**

评估结论使用有效期： 本评估结论的使用有效期为一年，即自 **2022 年 11 月 30 日**至 **2023 年 11 月 29 日**有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、上海企荣投资有限公司向中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行总计借款 15 亿元人民币用于前滩 16-02 地块（三林镇 107 街坊 1/17 丘）项目开发建设，以房地产（三林镇 107 街坊 1/17 丘土地使用权，产证编号沪房地浦字（2014）第 043977 号）作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款账面尚有 1,120,870,534.21 元本金未偿还，提请报告使用者注意。

2、截至评估基准日，上海企荣投资有限公司应付账款已计提尚未支付的土地补价款、契税等共计 145,908,495.00 元，尚未签订相关协议。本次按照经审计审定的账面值进行评估。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》，若今后最终确定的补地价金额与评估报告中的金额存在不一致情形

的，则就差额部分导致的上海企荣投资有限公司股权转让交易价格变动作为期后事项由上海前滩国际商务区投资（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双方约定实行多退少补。提请报告使用者注意。

3、委估房屋建筑物的不动产权证正在办理中。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外，本次依据《房屋土地权属调查报告书》的数据进行了评估，对于人防车位本次根据《房屋土地权属调查报告书》中人防车位明细对其进行确认并评估，提请报告使用者注意。

4、本次评估参考天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（文号：天职业字[2023]7603 号）模拟财务报表审计报告。具体模拟事项如下：

于 2022 年 11 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，上海企荣投资有限公司持有位于三林镇 107 街坊 1/17 丘地块的国有土地使用权及商业地产（以下简称“前滩国际广场”）。前滩国际广场于 2022 年建造完成后用于经营出租。上海企荣投资有限公司将前滩国际广场按历史成本初始确认，并按年限平均法计提折旧。鉴于本项目土地无自持的要求，管理层不排除未来出售该房产的可能性。于资产负债表日在不改变现有核算方式下，本模拟财务报表将前滩国际广场按期末账面价值模拟列报为存货，以便供股东、有关监管机构、评估及其他相关中介机构理解和使用。

上述假设前滩国际广场按期末账面价值模拟列报为存货，本次评估按存货考虑，提请报告使用者关注。

5、2023 年 1 月 31 日，委托人-上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司法定代表人由徐而进变更为蔡嵘，提请报告使用者注意。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海前滩国际商务区投资（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企荣投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

信资评报字[2022]第 030095 号

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施非公开协议转让而涉及的上海企荣投资有限公司（以下简称："企荣投资"）的股东全部权益在 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、委托人 1

企业名称：上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

注册地址：上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室

法定代表人：徐而进

注册资本：人民币 44,716.38 万元

统一社会信用代码：91310115749269079O

成立日期：2003 年 4 月 11 日

营业期限：2003 年 4 月 11 日至 2053 年 4 月 10 日

经营业务范围：实业投资，国内贸易，投资咨询（除经纪），仓储（除危险品），会展及会务服务，市政公用建设工程施工，地基与基础设施建设工程施工，房地产开发和经营。【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】

2、委托人 2

企业名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

证券代码：600663.SH

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 403,419.744 万元

统一社会信用代码：91310000132214887Y

营业期限：1994 年 12 月 31 日至不约定期限

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

1. 企业注册登记信息

企业名称：上海企荣投资有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1507-A 单元（实际楼层为第 12 层）

法定代表人：潘亦兵

注册资本：人民币 89,090.00 万元

实收资本：人民币 89,090.00 万元

统一社会信用代码：91310115087939343J

成立日期：2014 年 2 月 17 日

营业期限：2014 年 2 月 17 日至 2034 年 2 月 16 日

经营业务范围：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；物业管理；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）许可项目：建设工程施工；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】

2. 企业性质及历史沿革

企荣投资成立于 2014 年 2 月，成立时注册资本 100.00 万元，由上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司出资组建，出资比例 100%。成立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	100.00	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00**	**100.00%**

2014 年 8 月注册资本增加至 89,090.00 万元，其中以货币方式出资人民币 100.00 万元，以土地方式出资人民币 88,990 万元。

截止评估基准日，企荣投资股权结构未发生变化，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	89,090.00	89,090.00	100.00%
合计	**89,090.00**	**89,090.00**	**100.00%**

3. 资产、负债结构和经营状况

企荣投资近两年和评估基准日的模拟资产、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	165,351.13	205,386.68	254,914.89
负债	76,351.25	116,399.56	166,718.47
净资产	88,999.88	88,987.13	88,196.42

企荣投资近两年和 2022 年 1-11 月的模拟经营状况如下：

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	0.77	0.55	2,797.68
减：营业成本	-	-	1,609.72
税金及附加	7.71	13.71	569.48
销售费用	-	-	134.60
研发费用	-	-	-
管理费用	1.43	0.94	1.29
财务费用	-0.59	-1.35	1,280.19
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	6.89
公允价值变动损益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
信用减值损失（损失为“-”）	-	-	-
资产减值损失（损失为“-”）	-	-	-
二、营业利润	-7.78	-12.75	-790.71
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-7.78	-12.75	-790.71
减：所得税费	-	-	-
四、净利润	-7.78	-12.75	-790.71

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[2023]7603 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）自由贸易试验区东育路227弄6号15层1507-A单元(实际楼层为第12层)系向上海前滩国际商务区投资(集团)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为房地产开发经营业务。

6. 会计政策和主要税率

企荣投资执行《企业会计准则—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	3、6、9、13	应纳税增值额	
城镇土地使用税	每平米6元	使用面积	
城市维护建设税	5	应纳流转税额	
教育费附加	3	应纳流转税额	
地方教育附加	2	应纳流转税额	

企荣投资税务机关隶属于国家税务总局上海市浦东新区税务局第十一税务所。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人1上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司系企荣投资的控股股东，持有企荣投资100%股权。委托人2上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟收购企荣投资100%股权。委托人1与委托人2系同一控制下企业。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

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、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、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司2022年第四次董事会会议，同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司支付现金购买上海陆家嘴（集团）有限公司控股子公司-上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司持有的上海企荣投资有限公司100%股权。由上海前滩国际商务区投资（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上海企荣投资有限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.上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司2022年第四次董事会会议决议。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为企荣投资的股东全部权益价值，本次评估对象在模

拟财务报表的基础上进行评估。评估范围为企荣投资的全部资产和负债，本次评估范围在模拟财务报表的基础上进行评估。

本次评估参考天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的(文号:天职业字[2023]7603号)模拟财务报表审计报告。具体模拟事项如下:

于2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日，上海企荣投资有限公司持有位于三林镇107街坊1/17丘地块的国有土地使用权及商业地产(以下简称“前滩国际广场”)。前滩国际广场于2022年建造完成后用于经营出租。上海企荣投资有限公司将前滩国际广场按历史成本初始确认，并按年限平均法计提折旧。鉴于本项目土地无自持的要求，管理层不排除未来出售该房产的可能性。于资产负债表日在不改变现有核算方式下，本模拟财务报表将前滩国际广场按期末账面价值模拟列报为存货，以便供股东、有关监管机构、评估及其他相关中介机构理解和使用。

根据企荣投资在2022年11月30日的模拟资产负债表，总资产账面值为254,914.89万元，负债账面值为166,718.47万元，净资产账面值为88,196.42万元。具体为:

1.评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下:

项目	账面金额(元)
货币资金	32,534,458.47
应收账款净额	14,944,537.55
其他应收款净额	80,000.00
预付账款	1,960,619.17
存货净额	2,494,640,709.33
其他流动资产	4,988,579.62
资产总额	**2,549,148,904.14**
应付账款	446,487,422.20
预收账款	6,082,628.02
应交税费	5,456,686.02

项目	账面金额（元）
其他应付款	87,053,487.31
其他流动负债	1,233,952.64
长期借款	1,120,870,534.21
负债合计	**1,667,184,710.40**
所有者权益合计	**881,964,193.74**
负债及所有者权益总额	**2,549,148,904.14**

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[2023]7603号）审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

货币资金账面值为 32,534,458.47 元，为银行存款。

应收账款账面值为 14,944,537.55 元，主要为应收租金。

预付账款账面值为 1,960,619.17 元，主要为预付水电费。

其他应收款账面值为 80,000.00 元，主要为应收押金及保证金。

存货账面值为 2,494,640,709.33 元，主要为位于杨思西路 50 号及企荣路 90 号的办公、1 幢东育路 345 号商业以及 1 幢企荣路 30 号车位房地产。

其他流动资产账面值为 4,988,579.62 元，系待抵扣进项税额。

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

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟财务报表审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，企荣投资承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

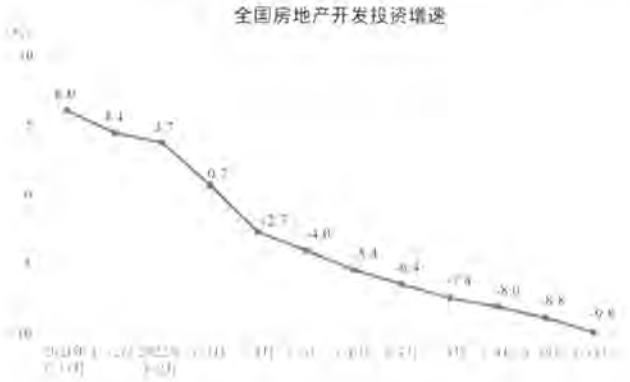
（二）影响企业经营的宏观、区域经济因素

据国家统计局 10 月 24 日发布的 2022 年三季度经济数据显示，今年以来，面对复杂严峻的国内外形势和多重超预期因素冲击，国民经济顶住压力持续恢复，三季度经济恢复向好，明显好于二季度，生产需求持续改善，就业物价总体稳定，民生保障有力有效，总体运行在合理区间。初步核算，前三季度国内生产总值 870,269 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.0%，比上半年加快 0.5 个百分点。分产业看，第一产业增加值 54,779 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 350,189 亿元，增长 3.9%；第三产业增加值 465,300 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长 3.9%。前三季度，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 2.0%，涨幅比上半年扩大 0.3 个百分点。其中，一季度上涨 1.1%，二季度上涨 2.3%，三季度上涨 2.6%。

（三）行业分析

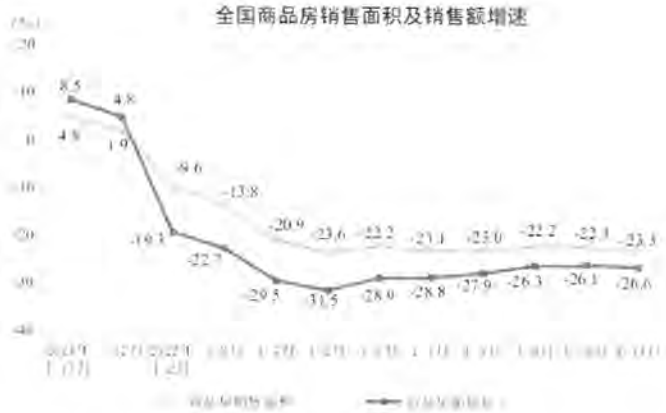
1、房地产开发投资完成情况

2022 年 1—11 月份，全国房地产开发投资 123,863 亿元，同比下降 9.8%；其中，住宅投资 94,016 亿元，下降 9.2%。1—11 月份，房地产开发企业房屋施工面积 896,857 万平方米，同比下降 6.5%。其中，住宅施工面积 633,916 万平方米，下降 6.7%。房屋新开工面积 111,632 万平方米，下降 38.9%。其中，住宅新开工面积 81,734 万平方米，下降 39.5%。房屋竣工面积 55,709 万平方米，下降 19.0%。其中，住宅竣工面积 40,442 万平方米，下降 18.4%。



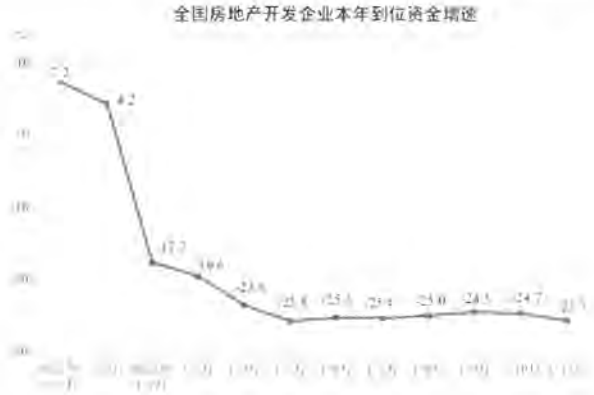
2、商品房销售和待售情况

2022 年 1—11 月份，商品房销售面积 121,250 万平方米，同比下降 23.3%，其中住宅销售面积下降 26.2%。商品房销售额 118,648 亿元，下降 26.6%，其中住宅销售额下降 28.4%。11 月末，商品房待售面积 55,203 万平方米，同比增长 10.0%。其中，住宅待售面积增长 18.0%。



3、房地产开发企业到位资金情况

2022 年 1—11 月份，房地产开发企业到位资金 136,313 亿元，同比下降 25.7%。其中，国内贷款 15,823 亿元，下降 26.9%；利用外资 66 亿元，下降 26.6%；自筹资金 48,994 亿元，下降 17.5%；定金及预收款 44,601 亿元，下降 33.6%；个人按揭贷款 21,870 亿元，下降 26.2%。



四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。

确定评估基准日的理由为:

月末会计报表完整准确，便于资产清查;

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的

贷款市场报价利率（LPR）是:

一年期	3.65%
五年期及以上	4.30%

六、评估依据

（一）法律法规依据

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

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）;

3.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）;

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）;

5.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）;

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

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）;

8.《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号修订）;

9.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）;

10.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）;

11.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）;

12.《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);

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

14.《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

15.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

16.财政部《企业会计准则——基本准则》;

17.《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号);

18.《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号);

19.《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号);

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

21.《上海市浦东新区国有资产评估管理办法》(浦国资委[2021]105号);

22.其他有关法规和规定。

(二)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

9.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

15.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；

16.《监管规则适用指引——评估类第1号》；

17.《资产评估专家指引第6号——上市公司重大重组评估报告披露》（中评协[2015]67号）；

18.财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

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.上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司2022年第四次董事会会议决议。

（四）权属依据

1.营业执照；

2. 章程;

3. 土地出让合同;

4. 上海市房地产权证;

5. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1.《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;

2. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息;

3. 中国土地市场网颁布的土地成交资料;

4. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等;

5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;

6. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项模拟财务报表审计报告;

7. 公司提供的部分合同、协议等;

8. 上市公司经营数据;

9. 评估人员现场勘察记录;

10. 同花顺资讯;

11. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法

的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估

企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

房地产开发项目公司由于本身持有地块的位置、开发条件、开发进度等特殊性，在市场上难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司或交易案例信息，因此本次整体企业价值评估不适用市场法。

本次评估是在评估基准日财务审计的基础上，被评估单位提供的资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式加以识别并单独评估，针对各项资产、负债的特点可选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适用资产基础法。同时对于企业的核心资产存货-开发产品采用市场法（扣除相关税费）、收益法两种方法进行评估。

本次被评估单位主要从事自有土地上的房地产开发建设项目及非居住房地产租赁业务，由于除前滩 16-02 地块（三林镇 107 街坊 1/17 丘）项目外无其他业务，管理层对于其持有物业用于出租还是出售并无明确规划，无法对公司未来现金流进行准确预测，因此对于该公司的企业价值不适宜采用收益法评估。同时资产基础法评估中，对于核心资产房地产已采用两种方法进行评估。鉴于此，企业整体不再采用收益法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次对企荣投资股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收款项和其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金为银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单，并对企业银行存款账户进行函证，按核实后的账面值作为评估值。

2. 应收款项的评估

委估应收款项为应收款项、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值。

3. 存货

1、评估思路

存货，是指企业开发建设完成后持有以备出售的开发产品，委估房地产目前处于出租情况，企业也可择机对其进行转让。因此，本次评估采用两种方式进行评估：一种为出售途径，在确定存货市场价值的基础上扣除其转让相关税费；另一种为出租途径，采用收益法进行评估。

2、评估方法

本次评估过程中涉及到的评估方法介绍如下：

（1）出售途径

存货评估值=房地产市场价值（不含税）-增值税附加-销售费用-土地增值税-所得

税-利润折减

1）房地产市场价值

对于确定委估资产市场价值，考虑到委估资产周边有较多可比交易案例，符合市场比较法运用的条件，因此本次评估采用市场法进行评估。

市场法是根据替代原理，在一定市场条件下，选择同一供需圈内功能相似，近期已经发生交易的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区位状况、实物状况等条件与委估房地产进行比较，并对交易实例价格加以修正，从而确定委估房地产价格的方法。

市场法基本公式：评估价值＝可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

2）增值税金及附加

根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件的相关规定，委估存货属于营改增“新项目”，税率为9%，附加税税率为10%。

3）销售费用

销售费用主要是指房地产销售过程中的聘请销售人员、代理佣金等支出。

4）土地增值税及所得税

按照税法规定进行测算，实际应缴纳的税费由税务机关确定。

5）利润折减

本次评估根据委估房地产的适销程度考虑一定的利润折减。

（2）出租途径

出租途径主要是出租房地产获取收益，本次评估采用收益法进行评估。

收益法是预计委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算委估对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。

收益法基本公式： $V=\sum_{i=1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

式中：V—房地产总价

r—资本化率

n—收益年限

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额

4. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣进项税额。本次评估核实了账务和相关凭证，并按核实后的账面值确定评估值。

（二）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

（二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

1、准备培训材料及拟定评估方案；

2、组建评估队伍及工作组织方案；

3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

（五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

（六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。

根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定企荣投资委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经

济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，企荣投资在评估基准日 2022 年 11 月 30 日的总资产账面值为 254,914.89 万元，评估值为 365,236.58 万元，增值 110,321.69 万元，增值率 43.28 %。总负债账面值为 166,718.47 万元，评估值为 166,718.47 万元，无增减值。净资产账面值为 88,196.42 万元，评估值为 198,518.11 万元，增值 110,321.69 万元，增值率 125.09 %。

资产基础法评估结果汇总表

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	254,914.89	365,236.58	110,321.69	43.28
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	**254,914.89**	**365,236.58**	**110,321.69**	**43.28**
流动负债	54,631.42	54,631.42	0.00	0.00
非流动负债	112,087.05	112,087.05	0.00	0.00
负债总计	**166,718.47**	**166,718.47**	**0.00**	**0.00**
净资产（所有者权益）	**88,196.42**	**198,518.11**	**110,321.69**	**125.09**

主要资产增值原因分析如下：

存货账面值 249,464.07 万元，评估值 359,785.76 万元，增值 110,321.69 万元，增值率 44.22 %。存货增值的主要原因是企业取得土地时间较早，周边近年来逐渐开发完善，以及房地产价格上涨所致。并且评估结果中考虑了利润。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

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。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

企荣投资向中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行总计借款 15 亿元人民币用于前滩 16-02 地块（三林镇 107 街坊 1/17 丘）项目开发建设，以房地产（三林镇 107 街坊 1/17 丘土地使用权，产证编号沪房地浦字（2014）第 043977 号）作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款账面尚有 1,120,870,534.21 元本金未偿还，提请报告使用者注意。

委估房屋建筑物的不动产权证正在办理中。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外，本次依据《房屋土地权属调查报告书》的数据进行了评估，对于人防车位本次根据《房屋土地权属调查报告书》中人防车位明细对其进行确认并评估，提请报告使用者注意。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等

不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：天职业字[2023]7603 号）模拟财务报表审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项模拟财务报表审计报告文号：天职业字[2023]7603 号。该模拟财务报表审计报告的意见为："我们审计了上海企荣投资有限公司（以下简称"贵公司"）模拟财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 11 月 30 日的模拟资产负债表，2020 年度、2021 年度、2022 年 1-11 月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表以及相关模拟财务报表附注。我们认为，后附的贵公司的模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定以及模拟财务报表附注二所述编制基础编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 11 月 30 日的模拟财务状况以及 2020 年度、2021 年度、2022 年 1-11 月的模拟经营成果和模拟现金流量。

我们提醒报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。贵公司编制模拟财务报表是以便供股东、有关监管机构、评估及其他相关中介机构理解和使用。因此，模拟财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。"

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

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

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，

委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 截至评估基准日，上海企荣投资有限公司应付账款已计提尚未支付的土地补价款、契税等共计 145,908,495.00 元，尚未签订相关协议。本次按照经审计审定的账面值进行评估。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》，若今后最终确定的补地

价金额与评估报告中的金额存在不一致情形的，则就差额部分导致的上海企荣投资有限公司股权转让交易价格变动作为期后事项由上海前滩国际商务区投资（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双方约定实行多退少补。提请报告使用者注意。

8. 本次评估参考天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（文号：天职业字[2023]7603 号）模拟财务报表审计报告。具体模拟事项如下：

于 2022 年 11 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，上海企荣投资有限公司持有位于三林镇 107 街坊 1/17 丘地块的国有土地使用权及商业地产（以下简称“前滩国际广场”）。前滩国际广场于 2022 年建造完成后用于经营出租。上海企荣投资有限公司将前滩国际广场按历史成本初始确认，并按年限平均法计提折旧。鉴于本项目土地无自持的要求，管理层不排除未来出售该房产的可能性。于资产负债表日在不改变现有核算方式下，本模拟财务报表将前滩国际广场按期末账面价值模拟列报为存货，以便供股东、有关监管机构、评估及其他相关中介机构理解和使用。

上述假设前滩国际广场按期末账面价值模拟列报为存货，本次评估按存货考虑，提请报告使用者关注。

9. 2023 年 1 月 31 日，委托人-上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司法定代表人由徐而进变更为蔡嵘，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

5. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2023 年 3 月 8 日。

（本页系信资评报字[2022]第 030095 号的报告签署页）

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟暾

资产评估师：蔡　源

资产评估师：陈启萌

2023 年 3 月 8 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位模拟财务报表审计报告

三、被评估单位章程和办公地点租赁合同

四、委托人法人营业执照和国有产权登记证

五、被评估单位法人营业执照和国有产权登记证

六、土地出让合同

七、建设工程规划许可证

八、上海市房地产权证及《房屋土地权属调查报告书》

九、不动产登记簿查询文件

十、委托人和相关当事人承诺函（原件）

十一、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）

十二、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件

十三、资产评估师资格证明文件

十四、资产评估委托合同

十五、资产评估明细表

十六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）