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
资产评估说明

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

关于评估说明使用范围的声明 3
资产评估说明 4
第一部分 资产清查说明 4
一、评估对象与评估范围说明 4
二、资产核实情况总体说明 6
第二部分 资产基础法评估技术说明 7
一、流动资产 7
二、存货 8
三、流动负债 36
四、非流动负债 37
五、资产基础法评估结果 37
第三部分 评估结论及分析 38
一、评估结果 38
二、折价或溢价情况 38
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明 39
一、委托人与被评估单位概况 39
二、关于经济行为的说明 42
三、关于评估对象与评估范围的说明 42
四、关于评估基准日的说明 43
五、可能影响评估工作的重大事项说明 43
六、资产负债情况说明 45
七、资料清单 46

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企荣投资有限公司（以下简称"企荣投资"或被评估单位）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。本次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。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。

2、根据企荣投资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
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
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[2023]7603号）审计报告。

3、权属状况

（1）涉及抵押的资产；

被评估单位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。

（2）权属存在限制（如涉诉、查封、冻结）的资产；

未发现。

（3）没有权属证明或权属来源文件的资产；

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。

（4）权利人与被评估单位名称不符的情况；

未发现。

（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；

未发现。

（6）清查中发现的其他权属瑕疵事项。

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

1、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	2,494,640,709.33	企业经营场所

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产为经营性资产，目前部分已对外出租，企业对其建筑物自行进行日常维护和管理，近期未进行重大修缮、装修或改扩建。

（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）出具的模拟财务报表审计报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师蔡源为项目负责人，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7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，评估范围内的资产除第一条（一）第3款内容中说明的权属瑕疵事项外产权清晰。

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32,534,458.47元，均为银行存款。

1、银行存款

银行存款账面金额32,534,458.47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，必要时发函确认。

人民币账户按核实后的账面值评估。

（二）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14,944,537.55元，主要为应收租金，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1,960,619.17元，主要为预付水电费，评估人员在审核相关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80,000.00元，主要为应收押金及保证金。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。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	14,944,537.55	14,944,537.55
预付账款	1,960,619.17	1,960,619.17
其他应收款	80,000.00	80,000.00

（三）其他流动资产

其他流动资产账面值为4,988,579.62元，系待抵扣进项税额。

评估人员核实了账务和相关纳税申报表及完税凭证，本次按清查核实后的账面值确认。

其他流动资产评估值4,988,579.62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	4,988,579.62	4,988,579.62

二、存货

存货账面原值2,510,737,877.20元，账面净值2,494,640,709.33元，主要为位于杨思西路50号及企荣路90号的办公房地产、位于东育路345号商业房地产以及位于企荣路30号车位房地产，存货清单如下表所示：

权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
办理中	办公	自建	钢混	2022年8月	平方米	65,741.61
办理中	商业	自建	钢混	2022年11月	平方米	31,634.50
办理中	地下室	自建	钢混	2022年8月	平方米	35,554.56

账面组成情况如下：

科目	类型	账面原值	土地成本	其他成本	成本单价
存货	办公	1,549,545,706.64	600,798,889.37	948,746,817.27	23,570.24
	商业	761,773,166.15	297,284,187.33	464,488,978.82	24,080.46
	地下室	199,419,004.41	137,725,418.30	61,693,586.11	5,608.82
	合计	2,510,737,877.20	1,035,808,495.00	1,474,929,382.20	

（一）存货的清查

1、清查内容

评估人员对委托评估的存货进行了清查和复核。清查和复核的范围为企荣投资所拥有的办公房地产、商业房地产、地下室等，以及为其配套的设施。存货均位于上海市浦东新区。

2、清查方法

对存货的现场查勘评估，按照资产评估准则规定要求，遵循客观、公正、科学、合理的评估原则，根据委托单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明等设备配备情况，逐一进行详细的现场查勘核实，结合查阅主要建筑物的相关图纸，认真核实，并对与实物不相符的部分进行纠正，结合现场了解建筑的结构特征和各部位完损状况做现场记录。评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物做了详细的查勘，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：

（1）房屋建筑物结构形式、面积、装修、配套设施及使用状况；

（2）核实拥有房地产权证（《房屋土地权属调查报告书》）的建筑物权属状况与权利证书是否一致，实物是否存在；

（3）建筑物的结构形式、状况。

3、被评估资产的清查情况

根据资产占有方提供的明细，被评估资产的情况如下:

（1）委估房地产的权利状况

委估房地产已办理上海市房地产权证，仅记载土地使用权相关部分，具体情况如下:

权证编号	沪房地浦字（2014）第043977号
权利人	上海企荣投资有限公司
房地坐落	三林镇107街坊1/17丘
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
用途	商务办公、商业
宗地号	三林镇107街坊1/17丘
使用权面积	18533.1
使用期限	商务办公:自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70%; 商业:自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。

委估房屋建筑物的不动产权证正在办理中，根据《房屋土地权属调查报告书》具体情况如下:

房屋分套建筑面积计算成果表（实测）

单位：平方米

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积
1	1幢企荣路30号	地下1	地下1层【注1】	/特种用途	839.60
2	1幢企荣路30号	地下1	地下1层备用机房1	/特种用途	43.63
3	1幢企荣路30号	地下1	地下1层备用机房2	/特种用途	40.32
4	1幢企荣路30号	地下1	地下1层备用机房3	/特种用途	22.59
5	1幢企荣路30号	地下1	地下1层备用机房4	/特种用途	44.28
6	1幢企荣路30号	地下1	地下1层备用机房5	/特种用途	22.41
7	1幢企荣路30号	地下1	地下1层地铁通道	/特种用途	459.68
8	1幢企荣路30号	地下1	地下1层非机动车库	/特种用途	1,078.76
9	1幢企荣路30号	地下1	地下1层设备预留	/特种用途	7.36
10	1幢企荣路30号	地下1	地下1层卫生间	/特种用途	123.25
11	1幢企荣路30号	地下1	地下1层物业管理	/特种用途	29.82
12	1幢企荣路30号	地下1	地下1层物业管理2	/特种用途	35.26
13	1幢企荣路30号	地下1	地下1层物业管理3	/特种用途	81.18
14	1幢企荣路30号	地下1	地下1层物业管理会	/特种用途	22.10
15	1幢企荣路30号	地下1	地下1层预留机房	/特种用途	4.50
16	1幢企荣路30号	地下2	地下2层备用机房1	/特种用途	54.81
17	1幢企荣路30号	地下2	地下2层备用机房2	/特种用途	26.17
18	1幢企荣路30号	地下2	地下2层备用机房3	/特种用途	17.07
19	1幢企荣路30号	地下2	地下2层备用机房4	/特种用途	8.48
20	1幢企荣路30号	地下2	地下2层备用机房5	/特种用途	4.50

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积
21	1 幢企荣路 30 号	地下 2	地下 2 层备用机房 6	/特种用途	5.60
22	1 幢企荣路 30 号	地下 2	地下 2 层地铁通道	/特种用途	181.43
23	1 幢企荣路 30 号	地下 2	地下 2 层工具间间	/特种用途	6.59
24	1 幢企荣路 30 号	地下 2	地下 2 层人防务川机正	/特种用途	51.53
25	1 幢企荣路 30 号	地下 2	地下 2 层设备预倒	/特种用途	7.40
26	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 备川机房 1	/特种用途	65.58
27	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 2	/特种用途	45.70
28	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 3	/特种用途	18.08
29	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 4	/特种用途	5.59
30	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 5	/特种用途	24.40
31	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 6	/特种用途	18.38
32	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 7	/特种用途	44.22
33	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 8	/特种用途	41.80
34	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层备用机房 9	/特种用途	26.09
35	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层人防移动电站	/特种用途	54.30
36	1 幢企荣路 30 号	地下 3	地下 3 层设备预留	/特种用途	7.44
37	1 幢企荣路 30 号	地下 3_地下 1	地下 3_地下 1 层车库【注 2】	/特种用途	35,554.16
38	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	地下 1	地下 1 层【注 1】	/特种用途	227.83
39	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	地下 2	地下 2 层【注 1】	/特种用途	113.60
40	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	地下 3	地下 3 层【注 1】	/特种用途	116.60
41	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	1	1 层储藏室 1	/特种用途	8.57
42	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	1	1 层储藏室 2	/特种用途	13.35
43	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	1	101 物业管理	/特种用途	73.28
44	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	1	102 物业管理	/特种用途	64.43
45	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	1	103 物业管理	/特种用途	70.17
46	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	3	3 层	办公	2,600.16
47	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	4	4 层	办公	5,156.11
48	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	5	5 层	办公	4,295.76
49	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	6	6 层	办公	4,296.19
50	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	7	7 层	办公	4,296.19
51	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	8	8 层避难区	/特种用途	619.64
52	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	9	9 层	办公	2,629.36
53	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	10	10 层	办公	2,629.36
54	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	11	11 层	办公	2,629.36
55	1 幢杨思西路 50 号，企荣路 90 号	12	12 层	办公	2,629.36

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积
56	1幢杨思西路50号，企荣路90号	13	13层	办公	2,629.36
57	1幢杨思西路50号，企荣路90号	14	14层	办公	2,629.36
58	1幢杨思西路50号，企荣路90号	15	15层	办公	2,629.36
59	1幢杨思西路50号，企荣路90号	16	16层	办公	2,629.36
60	1幢杨思西路50号，企荣路90号	17	17层	办公	2,629.36
61	1幢杨思西路50号，企荣路90号	18	18层避难区	/特种用途	542.07
62	1幢杨思西路50号，企荣路90号	19	19层	办公	2,679.12
63	1幢杨思西路50号，企荣路90号	20	20层	办公	2,679.12
64	1幢杨思西路50号，企荣路90号	21	21层	办公	2,679.12
65	1幢杨思西路50号，企荣路90号	22	22层	办公	2,679.12
66	1幢杨思西路50号，企荣路90号	23	23层	办公	2,679.12
67	1幢杨思西路50号，企荣路90号	24	24层	办公	2,679.12
68	1幢杨思西路50号，企荣路90号	25	25层	办公	2,679.12
69	1幢杨思西路50号，企荣路90号	26	26层	办公	2,679.12
70	1幢东育路345号	地下1	地下1层【注1】	/特种用途	177.43
71	1幢东育路345号	地下1	地下1层01	商业	1,737.61
72	1幢东育路345号	地下2	地下2层【注1】	/特种用途	289.69
73	1幢东育路345号	地下3	地下3层【注1】	/特种用途	202.01
74	1幢东育路345号	1	1层	商业	8,211.29
75	1幢东育路345号	1	1层物业用房1	/特种用途	128.67
76	1幢东育路345号	1	1层物业用房2	/特种用途	15.78
77	1幢东育路345号	1	1层物业用房3	/特种用途	13.18
78	1幢东育路345号	2	2层	商业	9,811.55
79	1幢东育路345号	2	2层工具间	/特种用途	9.72
80	1幢东育路345号	3	3层	商业	9,060.19
81	1幢东育路345号	3	3层工具间	/特种用途	9.69
82	1幢东育路345号	3	3层物业用房	/特种用途	190.78
83	1幢东育路345号	3	3云业主委员会	/特种用途	91.99
84	1幢东育路345号	4	4层	商业	2,813.86
85	1幢东育路345号	4	4层连廊	/特种用途	258.69
86	1幢东育路345号	4	4层物业用房	/特种用途	28.14
	合计				139,765.48

【注 1】：经与企业管理人员确认，该部分主要作为电梯前室，不做经营使用。

【注 2】：地下车库共计面积 35,554.56 平方米，共涉及车位 639 个/组/对，统计各类车库情况如下：

车位类型	车位个数（个/组/对）	车位面积（平方米）
产权车位合计	**456**	**24,492.45**
标准车位（个）	365	18,049.25
临时车位（组）	3	2,299.48
微型车位（个）	51	1,765.62
无障碍车位（个）	8	395.60
装卸车位（个）	4	128.00
子母车位（对）	25	1,854.50
人防车位合计	**186**	**11,062.11**
标准车位（个）	162	8010.9
临时车位（组）	2	2032.45
微型车位（个）	13	450.06
无障碍车位（个）	4	197.8
子母车位（对）	5	370.9
总计	**642**	**35,554.56**

其中临时车位有产权车位3组（分别位于地下1-3层）、人防车位2组（分别位于地下2-3层），具体情况如下：

临时车位明细								
项目	产权				人防			
	标准（个）	微型（个）	子母（对）	无障碍（个）	标准（个）	微型（个）	子母（对）	无障碍（个）
-1F	11.00	4.00	2.00					
-2F	18.00	4.00		2.00	14.00	2.00		
-3F	7.00	2.00	6.00		16.00	6.00		1.00

（2）委估房地产的实物状况

1）办公房地产：杨思西路50号及企荣路90号办公房地产

委估办公房地产位于杨思西路50号及企荣路90号，账面原值1,549,545,706.64元，账面净值1,537,079,751.92元。委估办公楼不动产权证正在办理中，建筑面积为65,741.61平方米。

建筑物概况：委估办公楼共26层，总建筑面积65,741.61平方米，主要位于3层-26层。建筑物外墙为玻璃幕墙，内墙局部石材贴面，局部涂料，地面为大理石贴面，顶面为吊顶。建筑物公共部位精装，层高2.9米，配有中央空调，配有电梯12部，货梯4部。

委估对象部分已经对外出租，出租率近90%，主要租金水平集中在6—8元/平方米/日，根据租赁楼层及面积的不同，租金单价有所差异，同周边同品质的商业综合体的市场租金水平基本一致。

办公房地产主要租赁情况如下：

物业位置	物业类型	单元	合同面积（平方米）	起租日	租赁终止日	首年租金（元/平方米/天）
5层	办公	第5层	5156.11	2023.2.1	2029.1.31	5.66
17层	办公	第17层	2,629.36	2022.11.1	2028.10.31	7.00
6层	办公	第6层	4282.68	2023.3.1	2029.2.28	5.68

物业位置	物业类型	单元	合同面积（平方米）	起租日	租赁终止日	首年租金（元/平方米/天）
8、10层	办公	第8层	4282.68	2023.3.1	2028.2.29	5.70
		第10层	2632.8			6.20
11、12、15层	办公	1103/1104/1203/1204/1503/1504单元	4,431.54	2023.3.1	2029.2.28	5.68
		1201/1202/1501/1502单元	2,311.24			5.68
		1101/1102单元	1,155.62			6.20
1603/1604单元	办公	1603/1604单元	1,475.25	2023.2.1	2026.1.31	7.00
						7.00
18层01/02/03单元	办公	18层01/02/03单元	1,776.78	2023.4.1	2029.3.31	6.19
18层04单元及19层	办公	18层04单元及19层	3,488.82			6.19
20层01单元	办公	20层01单元	2,332.80	2023.2.15	2026.2.14	6.70
20层02单元	办公	20层02单元	300			6.70
22层	办公	22层	2682.18	2022.12.1	2028.11.30	7.80
2301、2303单元	办公	2301、2303单元	1832.67	2022.12.16	2025.12.15	8.00
2302单元	办公	2302单元	846.45	2023.3.1	2025.12.15	8.00
25-26层	办公	第25层及第26层	5364.36	2023.3.31	2028.3.31	6.69
2701单元	办公	2701单元	639.6	2023.3.1	2026.2.28	7.90
2702单元	办公	2702单元	634.11			7.90
2703单元	办公	2703单元	558.96			7.90
2803单元	办公	2803单元	1240.34	2022.12.1	2025.11.30	8.80
30层	办公	30层	2682.18	2023.2.16	2026.2.15	8.30

2）商业房地产：东育路345号商业房地产

委估商业房地产位于东育路345号，账面原值761,773,166.15元，账面净值759,766,240.28元。委估商业不动产权证正在办理中，建筑面积为31,634.50平方米。

建筑物概况：委估商业共涉及4层，其中地上4层，地下1层，总建筑面积31,634.50平方米。建筑物外墙为玻璃幕墙，内墙局部石材贴面，局部涂料，地面为大理石贴面，顶面为吊顶。建筑物公共部位精装，配有中央空调、电梯及扶梯。

委估对象部分已经对外出租，截至评估基准日尚未正式开业，出租率30%-40%，主要租金水平集中在6—20元/平方米/日（使用面积），根据租赁楼层及面积的不同，租金单价有所差异，同周边同品质的商业综合体的市场租金水平基本一致。

商业房地产主要租赁情况如下:

租赁物业地址		租赁期限	使用面积（平方米）	首年租金（使用面积）（元/平方米/天）	首年租金（建筑面积）（元/平方米/天）
陆家嘴广场 1 层	L101A	5 年 1.5 个月	98	20	9.4
陆家嘴广场 1 层	L101B	5 年 3 个月	219	16	7.5
陆家嘴广场 1 层	L102	6 年 3 个月	106.05	15	7.1
陆家嘴广场 1 层	L103A	4 年 1.5 个月	51.69	20	9.4
陆家嘴广场 1 层	L105	5 年 3 个月	86.32	19	8.9
陆家嘴广场 1 层	L109	5 年 3 个月	48.08	19	8.9
陆家嘴广场 1 层	L110	5 年 3 个月	51.38	16	7.5
陆家嘴广场 1 层	L111	6 年 3 个月	206.66	7	3.3
陆家嘴广场 2 层	L201/L202	6 年 5 个月	741.28	5.5	2.1
陆家嘴广场 2 层	L206	5 年 5 个月	318.87	9	3.4
陆家嘴广场 2 层	L217/L218	6 年 4 个月	447.22	10	3.8
陆家嘴广场 2 层	L219/L220	6 年 5 个月	416.25	11	4.2
陆家嘴广场 2 层	L225	5 年 5 个月	173.95	8	3.1
陆家嘴广场 2 层	L226	5 年 5 个月	133.89	10	3.8
陆家嘴广场 2 层	L227	3 年 5 个月	57.91	15	5.7
陆家嘴广场 3 层	L323	6 年 5 个月	269.15	4	1.6
陆家嘴广场 3 层	L325	4 年 5 个月	97.51	6	2.5
陆家嘴广场 4 层	L406	5 年 3 个月	148.94	7	3.1
陆家嘴广场 4 层	L405	5 年 3 个月	231.73	10	4.4
陆家嘴广场 B1 层	B101	5 年 3 个月	154.67	13	6.2
陆家嘴广场 B1 层	B102	4 年 3 个月	68.14	12	5.7
陆家嘴广场 B1 层	B103	5 年 3 个月	154.1	12	5.7
陆家嘴广场 B1 层	B105	5 年 3 个月	132.64	13	6.2
陆家嘴广场 B1 层	B106	4 年 3 个月	108.86	12	5.7
陆家嘴广场 B1 层	B107	5 年 3 个月	142.45	12	5.7

3）车位房地产：东育路 345 号车位房地产

委估车位房地产位于东育路 345 号，账面原值 199,419,004.41 元，账面净值 197,794,717.13 元。委估车位不动产权证正在办理中，建筑面积为 35,554.56 平方米。其中，产权车位 453 个/组/对，共 24,492.45 平方米；人防车位 186 个/组/对，共 11,062.11 平方米。

建筑物概况：委估车位共涉及 3 层，为地下 1-3 层，委估总建筑面积 35,554.56 平方米。委估计对象为钢混结构，地坪为环氧树脂，墙面为涂料。

委估对象目前主要用于出租。

（3）委估房地产的他项权利状况

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。

（二）评估方法

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

（三）评估过程

1、市场法（扣税）评估过程

1.1 办公房地产市场法评估过程

（1）交易比较实例概况及因素条件说明

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		杨思西路 50 号、企荣路 90 号	晶耀商务广场	上海国际航空服务中心	梦嘉大厦
房屋坐落		杨思西路 50 号、企荣路 90 号	江耀路 100 弄 66、70 号 9 层 1001	云锦路 700 号 15 层 18 层	龙台路 180 号 10 层 10 层
房屋用途		办公	办公	办公	办公
建筑面积（㎡）【注】		单套：2,629.36 平方米 整体约 6.5 万平方米	单套：498.37 平方米 整体约 2.0 万平方米	单套：2,462.31 平方米 整体约 5.3 万平方米	单套：1,826.30 平方米 整体约 1.9 万平方米
交易总价（元）		待估	31,397,310	154,633,000	94,953,000
交易单价（元/㎡）		——	63,000	62,800	51,992
交易价格内涵		——	税费各付价	税费各付价	税费各付价
交易日期		——	2021/7/14	2022/08/09	2020/12/30
交易情况		——	成交价	成交价	成交价
区位状况	交通条件	近轨道交通东方体育中心站，附近有轨道交通 6、8、11 号线，公交线路较多，交通便捷	近轨道交通东方体育中心站，附近有轨道 6、8、11 号线，公交线路较多，交通便捷	近轨道交通龙耀路站，周边仅有轨道交通 11 号线，公交线路较多，交通情况一般	近轨道交通云锦路站，周边仅有轨道交通 11 号线，公交线路较多，交通情况一般
	商办聚集度	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，配套商业尚未营业，周边商业较好，商业繁华度一般	附近有商业环绕、酒店及小区底商等，配套商业较为成熟，周边商业较好，商业繁华度高	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，配套商业相对较为成熟，周边商业略差，商业繁华度一般	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，配套商业相对较为成熟，周边商业略差，商业繁华度一般

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		杨思西路 50 号、企荣路 90 号	晶耀商务广场	上海国际航空服务中心	梦嘉大厦
	外部配套设施	附近学校、医院、银行等配套设施较齐全	附近学校、医院、银行等配套设施较齐全	附近学校、医院、银行等配套设施较齐全	附近学校、医院、银行等配套设施较齐全
	周围环境	近前滩滨江及东方体育中心，周边多商业，距离江边略远，自然人文环境一般	近前滩滨江及东方体育中心，周边多商业，距离江边较近，自然人文环境较好	周边多商业，距离江边较近，自然人文环境较好	近前滩滨江及芒果广场，周边多商业，距离江边较近，自然人文环境较好
	所处楼层	16F	9F	15F	10F
实物状况	建筑面积	2,629.36	498.37	2,462.31	1,826.30
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	装饰装修	办公楼装修	办公楼装修	办公楼装修	办公楼装修
	设施设备	垂直电梯、中央空调、普通水卫及照明设施	垂直电梯、中央空调、普通水卫及照明设施,车位配备相对充足，设施设备较好	垂直电梯、中央空调、普通水卫及照明设施	垂直电梯、中央空调、普通水卫及照明设施
	物业管理	封闭式管理	封闭式管理	封闭式管理	封闭式管理
	建筑外观	一般办公楼外观设计	一般办公楼外观设计	一般办公楼外观设计	一般办公楼外观设计
	新旧程度	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高
权益状况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	土地剩余年限	较长	较长	较长	较长
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	他项权利状况	设定为无限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	租赁占用情况	无不利影响	无不利影响	无不利影响	无不利影响
	限制权利情况	设定为无限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

（2）比较因素条件修正

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			晶耀商务广场	上海国际航空服务中心	梦嘉大厦
交易价格（元/㎡）			63,000	62,800	51,992
交易日期修正		4469	4448	4458	4441
交易情况修正		100	100	100	100
区位状况	交通条件	100	100	95	95
	商办聚集度	100	103	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	103	103	103
	所处楼层	100	97	100	97
	建筑面积	100	100	100	100

案例 比较因素		委估物业	案例 A 晶耀商务广场	案例 B 上海国际航空服务中心	案例 C 梦嘉大厦
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	设施设备	100	103	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	土地性质	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	租赁占用情况	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100

修正说明:

1、交易日期修正：案例A、B、C成交日期分为2021年7月、2022年8月、2020年12月，根据中国指数研究院公布的上海办公物业价格指数，评估基准日、2021年7月、2022年8月和2020年12月的价格指数分别为4469、4448、4458及4441，故案例A、B、C分别修正4469/4448、4469/4458、4469/4441。

2、交易情况修正：案例A、B、C均为正常成交价格，故不做修正。

3、交通条件修正：委估对象及可比案例A近轨道交通东方体育中心站，附近有轨道交通6、8、11号线，交通便捷；可比案例B、C周边仅有轨道交通11号线，交通情况一般，故案例B、C修正-5。

4、商办聚集度修正：委估对象配套商业尚未开业，周边商业较好，商办聚集度一般；案例A配套商业完善，周边商业较好，商办聚集度较好；可比案例B、C配套商业完善，周边商业略差，商办聚集度一般；故案例A、B、C分别修正+3、0、0。

5、周围环境修正：委估对象近前滩滨江及东方体育中心，周边多商业，距离江边略远，自然人文环境一般；可比案例A、B、C相比，周边配有大型广场，绿化较好且距离江边近，自然人文环境较好，故案例A、B、C均修正+3。

6、楼层状况修正：委估对象和可比案例A、B、C均为高层办公建筑，对于该类办公房地产，中高层区域景观优势明显，故案例A、B、C分别修正-3、0、-3（注：可比案例A、B、C均为大宗交易，均选取其中中间楼层的案例）。

7、面积修正：案例A、B、C均为大宗交易，面积较大，均超过1.8万平方米，本次评估合并考虑，对委估对象整体进行考虑，故案例A、B、C均不修正。

8、设施设备修正：可比案例A与委估对象及可比案例B、C相比，车位配备较为充足，故案例A修正+3。

9、权益状况修正：委估对象与各可比案例权益状况类似，故均不做修正。

（3）比较因素条件计算

案例		案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		晶耀商务广场	上海国际航空服务中心	梦嘉大厦
交易单价（元/㎡）		63,000	62,800	51,992
交易日期修正		4469/4448	4469/4458	4469/4441
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
区位状况	交通条件	100/100	100/95	100/95
	商办聚集度	100/103	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/103	100/103	100/103
	所处楼层	100/97	100/100	100/97
实物状况	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/103	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	土地剩余年限	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	租赁占用情况	100/100	100/100	100/100
	限制权利情况	100/100	100/100	100/100
修正后价格		59,718	64,338	55,123
权重		1/3	1/3	1/3
比准单价（元/㎡）		60,000		

选取的三个实例与委估对象处于同一区域或周边区域，各方面情况相似，所以采用简单算数平均数的方法来确定委估房地产的市场单价（含税价）为60,000元/平方米。

其他房地产经修正可得，具体如下：

单位：元/平方米、元

层次（实际）	建筑面积	备注	比准单价	面积修正	楼层修正	其他修正	评估单价	市场价值
3	2,600.16	办公	60,000	1.00	0.94	1.005	56,700.00	147,430,000
4	5,156.11	办公	60,000	1.00	0.94	1.00	56,000.00	288,740,000
5	4,295.76	办公	60,000	1.00	0.95	1.00	57,000.00	244,860,000
6	4,296.19	办公	60,000	1.00	0.95	1.00	57,000.00	244,880,000
7	4,296.19	办公	60,000	1.00	0.96	1.00	58,000.00	249,180,000
9	2,629.36	办公	60,000	1.00	0.97	1.00	58,000.00	152,500,000
10	2,629.36	办公	60,000	1.00	0.97	1.00	58,000.00	152,500,000
11	2,629.36	办公	60,000	1.00	0.98	1.00	59,000.00	155,130,000
12	2,629.36	办公	60,000	1.00	0.98	1.00	59,000.00	155,130,000
13	2,629.36	办公	60,000	1.00	0.99	1.00	59,000.00	155,130,000
14	2,629.36	办公	60,000	1.00	0.99	1.00	59,000.00	155,130,000

层次（实际）	建筑面积	备注	比准单价	面积修正	楼层修正	其他修正	评估单价	市场价值
15	2,629.36	办公	60,000	1.00	1.00	1.00	60,000.00	157,760,000
16	2,629.36	办公	60,000	1.00	1.00	1.00	60,000.00	157,760,000
17	2,629.36	办公	60,000	1.00	1.01	1.00	61,000.00	160,390,000
19	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.02	1.00	61,000.00	163,430,000
20	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.02	1.00	61,000.00	163,430,000
21	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.03	1.00	62,000.00	166,110,000
22	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.03	1.00	62,000.00	166,110,000
23	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.04	1.00	62,000.00	166,110,000
24	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.04	1.00	62,000.00	166,110,000
25	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.05	1.00	63,000.00	168,780,000
26	2,679.12	办公	60,000	1.00	1.05	1.00	63,000.00	168,780,000
合计	65,763.53							3,905,000,000

注：3层的其他因素修正主要考虑了两间共计21.92平方米储藏室（特殊用途）对价格的影响。

1.2商业房地产市场法评估过程：

周边商业房地产大面积交易或大宗交易较少，故本次评估选取的商业房地产交易案例均为小面积案例，考虑到面积差异，本次评估先进行面积修正，均修正20%，具体情况如下：

房屋坐落	东育路95弄4号1层103	芋秋路18弄22号1层、	东育路95弄13号1层
房屋用途	商业	商业	商业
建筑面积（㎡）	114.92	104.28	122.46
交易总价（万元）	10,687,331	8,342,400	10,898,940
交易单价（元/㎡）	92,998	80,000	89,000
交易价格内涵	税费各付价	税费各付价	税费各付价
交易日期	2021/12/1	2022/2/23	2021/12/30
交易情况	成交价	成交价	成交价
面积修正后交易单价（元/㎡）	77,498	66,667	74,167

（1）商业交易比较实例概况及因素条件说明

案例	委估物业	案例A	案例B	案例C
比较因素	商场	商铺	商铺	商场
房屋坐落	东育路345号	东育路95弄4号1层103	芋秋路18弄22号1层、	东育路95弄13号1层
房屋用途	商业	商业	商业	商业
建筑面积（㎡）	8,211.29	114.92	104.28	122.46
交易总价（元）	待估	10,687,331	8,342,400	10,898,940
面积修正后交易单价（元/㎡）	——	77,498	66,667	74,167
交易价格内涵		税费各付价	税费各付价	税费各付价
交易日期	——	2021/12/1	2022/2/23	2021/12/30
交易情况	——	成交价	成交价	成交价
进深状况	不规则外形，内部环形架空交通组织空间，主要	规则外形，办公楼地产沿街商业	规则外形，办公楼地产沿街商业	规则外形，住宅沿街商业配套，进深约15米

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		商场	商铺	商铺	商场
		两面临街，进深约 90 米，平均进深约 45 米	配套，进深约 15 米	配套，进深约 15 米	
区位状况	交通条件	紧邻地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站、周边有多条公交线路，交通较便捷	紧邻地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站、周边有多条公交线路，交通较便捷	距地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站约 1.5 公里、周边有多条公交线路，交通一般	紧邻地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站、周边有多条公交线路，交通较便捷
	商业繁华度	周边有前滩时代广场、前滩中心等商业设施以及前滩太古里，主要客流群体为周边居民和办公人群，商业繁华度较高	周边有前滩时代广场、前滩中心等商业设施以及前滩太古里，主要客流群体为周边居民和办公人群，商业繁华度较高	周边有前滩时代广场、前滩中心等商业设施以及前滩太古里，主要客流群体为周边居民和办公人群，商业繁华度较高	周边有前滩时代广场、前滩中心等商业设施以及前滩太古里，主要客流群体为周边居民和办公人群，商业繁华度较高
	外部配套设施	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全
	周围环境	近黄浦江，周边多住宅小区及商办，自然人文环境较好	近黄浦江，周边多住宅小区及商办，自然人文环境较好	临近黄浦江和前滩休闲公园，周边多住宅小区及商办，自然人文环境好	近黄浦江，周边多住宅小区及商办，自然人文环境较好
	所处楼层	1F	1F	1F	1F
实物状况	建筑面积	8,211.29	114.92	104.28	122.46
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑高度	高度适中	高度适中	高度适中	高度适中
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	临街状况	主要两面临街，临街状况较好	临交通型道路，临街状况一般	临交通型道路，临街状况一般	临交通主干道，临街状况一般
	宽深比	适宜	适宜	适宜	适宜
	装修及设施	普通办公楼装修及设施	普通店铺装修及设施	普通店铺装修及设施	普通商场装修及设施
	建筑外观	一般外观设计	一般外观设计	一般外观设计	一般外观设计
	新旧程度	正常维护，成新状况一般	正常维护，成新状况一般	正常维护，成新度较高	正常维护，成新状况一般
权益状况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	土地剩余年限	一般	一般	一般	一般
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	他项权利状况	设定为无限制	无限制	无限制	无限制
	租赁占用情况	无不利影响	无不利影响	无不利影响	无不利影响
	限制权利情况	设定为无限制	无限制	无限制	无限制

（2）建筑物比较因素条件修正

案例 比较因素		委估物业	案例 A 商铺	案例 B 商铺	案例 C 商场
交易价格（元/㎡）			92,998	80,000	89,000
交易日期修正		2,714	2,697	2,701	2,697
交易情况修正		100	100	100	100
区位状况	交通条件	100	100	98	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	105	100
	所处楼层	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑高度	100	100	100	100
	临街状况	100	91	91	91
	宽深比	100	100	100	100
	装修及设施	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	土地性质	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	租赁占用情况	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100

修正说明：

1、交易日期修正：案例 A、B、C 成交日期分为 2021 年 12 月、2022 年 2 月、2021 年 12 月，根据中国指数研究院公布的上海商业物业价格指数，评估基准日、2021 年 12 月、2022 年 2 月和 2021 年 12 月的价格指数分别为 2714、2697、2701、2697，故案例 A、B、C 分别修正 2714/2697、2714/2701、2714/2697。

2、交易情况修正：案例 A、B、C 均为正常成交价格，故不做修正。

3、交通条件修正：委估对象位于上海市浦东新区前滩区域，紧邻地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站，周边有多条公交线路，交通较便捷；案例 A、C 也均位于前滩区域，内中环间，紧邻地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站，周边有多条公交线路，交通较便捷；案例 B 也位于前滩区域，内中环间，距地铁 6 号线、8 号线、11 号线东方体育中心站约 1.5 公里，周边有多条公交线路，交通一般；故案例 A、C 不做修正，案例 B 修正-2。

4、周围环境修正：委估对象和可比案例 A、B、C 均位于前滩滨江及徐汇滨江，周边多住宅小区，自然人文环境较好，案例 B 临江、临公园，自然人文环境好，故案例 B 修正+5。

5、临街状况：委估对象两面临街，但一条临街道路为支路，临街状况略好，故案例 A、B、C 的临街状况均修正-9。

7、权益状况修正：委估对象与各可比案例权益状况类似，故均不做修正。

（3）委估对象比较因素条件计算

案例		案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		商铺	商铺	商场
交易单价（元/㎡）		77,498	66,667	74,167
交易日期修正		2714/2697	2714/2701	2714/2697
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
区位状况	交通条件	100/100	100/98	100/100
	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/105	100/100
	所处楼层	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑高度	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/91	100/91	100/91
	宽深比	100/100	100/100	100/100
	装修及设施	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	土地剩余年限	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	租赁占用情况	100/100	100/100	100/100
	限制权利情况	100/100	100/100	100/100
修正后价格		85,699	71,538	82,016
权重		1/3	1/3	1/3
比准单价（元/㎡）		79,800		

选取的三个实例与委估对象处于同一区域，各方面情况相似，所以采用简单算数平均数的方法来确定委估物业的沿街底层商业物业的市场单价（含税价）为 79,800 元/平方米。

物业进深、可视度和交通通达率等状况修正：由于本次评估对象为负一层至 4 层大型综合商场，而市场上交易案例多为沿街商铺，评估人员认为大型商场中不同区域的价值与其商场沿街路口的距离远近关系很大，这个距离即临街深度。商场中不同区域随临街深度变化其商业的可视度和交通通达度等情况差异较大，故价值也随临街深度而递减，商场中不同区域越接近道路的部分价值越高，离开街道愈远价值愈低。同一深度的商场区域价值基本相等。根据对周边商业物业建筑状况和市场价值的市场调研以及委估对象在不同区域的租金差异，评估人员发现委估物业的临街进深价值修正幅度同路线价法的四三二一法则基本吻合，故采用路线价法的四三二一法则进行修正。即将标准深度的普通临街地，与街道平行区分为四等份，根据市场调研，周边沿街商铺的进深在 15 米左右（同可比案例 A、B、C 的 15 米左右的进深情况也一致）。故由临街面

算起，第一个 15 的价值为路线价的 40%，即为临街进深 15 米的商铺案例单价的 100%，第二个 15 米的价值为路线价的 30%，即为临街进深 15 米的商铺案例单价的 30%÷40%=75%，第三个 15 米的价值为路线价的 20%，即为临街进深 15 米的商铺案例单价的 20%÷40%=50%。

委估对象物业形态为商业综合体，单体面积大，底层面积在 8,211.29 平方米，进深约 90 米，且主要两面临街，主要平均进深 45 米，且建筑结构为中央部分挑空设计，店铺安排在挑空部分四周。委估物业为北侧和东侧开门，故可大致分为三个 15 米，每一个分别为 1/3。故委估物业的商业物业进深、可视度和交通通达率等状况修正系数=（100% × 1/3 + 75%× 1/3 + 50%× 1/3）=75%。

经物业进深、可视度和交通通达率等状况修正后委估对象的沿街底层商业物业的市场单价（含税价）为=79,800×75%= 60,000 元/平方米。

楼层修正：委估商业为负一层至 4 层的商业综合体，根据市场调研，前滩区域和徐汇滨江区域的商业楼层价格系数为二层约为一层的 60%，负一层约为 55%，三层约为 50%，4 层约为 45%。其他楼层经修正可得，具体计算过程如下：

金额单位：人民币元

幢号/门牌号	室号	备注	比准单价	面积修正	楼层修正	其他修正	评估单价	市场价值
1 幢东育路 345 号	地下 1 层 01	商业	60,000	1.00	0.70	1.00	42,000	73,000,000
1 幢东育路 345 号	1 层	商业	60,000	1.00	1.00	1.00	60,000	492,700,000
1 幢东育路 345 号	2 层	商业	60,000	1.00	0.60	0.98	35,300	346,300,000
1 幢东育路 345 号	3 层	商业	60,000	1.00	0.50	1.00	30,000	271,800,000
1 幢东育路 345 号	4 层	商业	60,000	1.00	0.45	1.00	27,000	76,000,000
合计								1,260,000,000

1.3 车位房地产市场法评估过程：

（1）交易比较实例概况及因素条件说明

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			前滩汇璟名庭	尚峰名邸	晶耀商务广场
房屋坐落		地下 1 层车位（无障碍）A-634	江高路 118 弄地下车位 B501	桐晚路 159 弄 7 号 B076	江耀路 122 弄 7 号 210
房屋用途		车位	车位	车位	车位
建筑面积（㎡）		49.45	35.37	43.39	53.54
交易总价（万元）		待估	45.00	46.00	42.75
交易单价（万元/个）		——	45.00	46.00	42.75
交易价格内涵		——	含税价	含税价	含税价
交易日期		——	2022/11/25	2022/11/23	2022/10/27
交易情况		——	成交价	成交价	成交价
区位状况	交通条件	近轨道交通东方体育中心站，公交线路较多，交通便捷	近轨道交通东方体育中心站，公交线路较多，交通便捷	近轨道交通东方体育中心站，公交线路较多，交通便捷	近轨道交通东方体育中心站，公交线路较多，交通便捷

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			前滩汇璟名庭	尚峰名邸	晶耀商务广场
	商业繁华度	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，商业繁华度较高	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，商业繁华度较高	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，商业繁华度较高	附近有较多商业广场、酒店及小区底商等，商业繁华度较高
	外部配套设施	附近学校、医院、银行等配套设施较为齐全	附近学校、医院、银行等配套设施较为齐全	附近学校、医院、银行等配套设施较为齐全	附近学校、医院、银行等配套设施较为齐全
	周围环境	近前滩滨江，周边多住宅小区，自然人文环境较好	近前滩滨江，周边多住宅小区，自然人文环境较好	近前滩滨江，周边多住宅小区，自然人文环境较好	近前滩滨江，周边多住宅小区，自然人文环境较好
	所处楼层	地下 1F	地下 1F	地下 1F	地下 2F
实物状况	建筑面积	49.45	35.37	43.39	53.54
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
	设施设备	设施齐备	设施齐备	设施齐备	设施齐备
	装饰装修	普通装修	精装修	精装修	精装修
	外观	普通外观	普通外观	普通外观	普通外观
	新旧程度	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高	正常维护，成新状况较高
	物业管理	封闭式管理	封闭式管理	封闭式管理	封闭式管理
权益状况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	土地剩余年限	较长	较长	较长	较长
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	他项权利状况	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	租赁占用情况	无不利影响	无不利影响	无不利影响	无不利影响
	限制权利情况	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

（2）建筑物比较因素条件修正

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			前滩汇璟名庭	尚峰名邸	晶耀商务广场
交易价格（万元/个）		待估	45.00	46.00	42.75
交易日期修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	100	100	100
区位状况	交通条件	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	所处楼层	100	100	100	98
实物	建筑面积	100	98	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100

案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素			前滩汇璟名庭	尚峰名邸	晶耀商务广场
状况	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地性质	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	租赁占用情况	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100

注:车位修正过程同办公及商业，此处不再赘述。

（3）比较因素条件计算

案例		案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		前滩汇璟名庭	尚峰名邸	晶耀商务广场
交易单价（万元/个）		45	46	43
交易日期修正		100/100	100/100	100/100
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
区位状况	交通条件	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	所处楼层	100/100	100/100	100/98
实物状况	建筑面积	100/98	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	土地剩余年限	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	租赁占用情况	100/100	100/100	100/100
	限制权利情况	100/100	100/100	100/100
修正后价格		46.00	46.00	44.00
权重		1/3	1/3	1/3
比准单价（万元/个）		45		

选取的三个实例与委估对象处于同一区域，各方面情况相似，所以采用简单算数平均数的方法来确定委估物业的市场单价（含税价）为 450,000 元/个。

其他车位经类型、楼层、整体面积等修正可得，经评估车位市场价值为 270,400,000 元。

经以上市场法评估办公房地产、商业房地产、车位房地产含税市场价值为

5,445,500,000 元，具体明细如下表：

金额单位：人民币元

房地产类型	含税市场价值
办公房地产	3,905,000,000
商业房地产	1,260,000,000
车位房地产	280,500,000
合计	5,445,500,000

1.4 市场法扣除各种税费评估过程

（1）增值税及附加税

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"，本次评估中采用税率为 9%，附加税税率为 10%。

则销项税=（5,445,500,000 -（1,035,808,495.00 - 145,908,495.00/1.0305×3%））/（1+9%）× 9% = 364,450,000 元。

不含税市场价格= 5,445,500,000 - 364,450,000= 5,081,050,000 元。

评估基准日可抵扣进项税为 4,988,579.62 元。

附加税=（364,450,000 - 4,988,579.62 ）×10%= 35,946,142 元。

（2）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 年部分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%。

销售费用 =5,445,500,000 ×3% = 163,062,000 元（取整）

（3）土地增值税

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，具体测算过程如下：

金额单位：人民币元

序号	扣除项目	金额（元）	取价依据
1	房地产评估值	5,081,050,000	不含销项税
2	扣除项目总计	3,177,046,488	
3	成本价	2,512,880,277	企业账面成本+尚需缴纳契税
4	利息支出	-	企业账面成本
5	增值税附加税	35,946,142.00	增值税×10%
6	其他房地产开发费用	125,644,014	存货账面成本×5%
7	财政部规定的其他扣除项	502,576,055	加计扣除 20%
8	增值额	1,904,003,512	存货评估值－扣除项目总计
9	增值率	60%	
10	使用税率	40%	

序号	扣除项目	金额（元）	取价依据
11	速算扣除系数	5%	
12	土地增值税税额	602,749,000	

（4）所得税

所得税为应纳税所得额的25%，评估基准日账面净值为2,494,640,709.33元，尚需缴纳契税2,142,400.00元，则

所得税=（5,081,050,000 - 35,946,142 - 163,062,000 - 602,749,000 - 2,494,640,709.33 - 2,142,400.00）×25%＝445,551,687元。

（5）利润折减

本次评估选取参考2022年企业绩效评价标准值中房地产开发业大型企业销售利润率（税前），该利润率为11.9%，则销售利润率（税后）为9%（取整）。

净利润折减视开发产品的适销程度确定，一般而言对于销售非常好的取0%，较好的取20%-30%，一般或较差的取50%，同类房产的销售情况一般，故净利润折减率取50%，则

净利润折减=销售收入×销售利润率×净利润折减率

＝5,081,050,000×9%×50%= 228,230,100元（取整）。

（6）评估值的确定

房地产评估值=5,081,050,000 - 35,946,142 - 163,062,000 - 602,749,000 - 445,551,687 - 228,230,100 ＝3,600,000,000元（取整）。

2、收益法评估过程

2.1办公房地产收益法评估过程

（1）市场租金价格的确定

委估对象部分已经对外出租，出租率90%，主要租金水平集中在6—8元/平方米/日，根据租赁楼层及面积的不同，租金单价有所差异，租赁合同主要到期日为2028年，故本次评估对于基准日至2028年11月份进行详细预测，已签订合同的，未来预测租金收入主要参考合同，未签订合同的按照目前出租的平均价格6.9元/平方米/日进行考虑。

（2）空置率及租金递增率

通过调查委估对象所处区域与其特征相同或相似房地产的市场平均出租水平及收租情况，空置和收租损失率约为5%。（一年中约有15-20天空置）。（注：考虑到免租期因素影响，对于未出租部分2023年按照75%考虑空置率）

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。根据评估人员掌握的数据，成熟地段出租型房地产5年以内房屋租金水平的环比增长率为2%-5%，结合当前的通货膨胀，结合长期发展趋势，确定中长期的每年租金上涨率为3.5%。

（3）年总费用

增值税：按年有效收益的9%计。

房产税：按年有效收益的12%计。

增值税附加：按增值税的10%计。

维修及保险费：一般按建筑物重置成本的 1.2%计（经参考类似建设工程的造价指标及其建安成本，单位重置价值取 12,000 元/平方米；维修费取建筑物造价的 1%；保险费取建筑物造价的 0.2%）。

管理及营销费用：包括管理人员经费、办公费等，管理费为年有效总收益的 2%。

年总费用 = 房产税 + 增值税附加 + 维修及保险费 + 管理及营销费用

（4）确定年净收益（含所得税）

年净收益（含所得税）= 年有效租金收入 - 年总费用

（5）确定年净收益（扣所得税）

年净收益（含所得税）= 年净收益（含所得税）- 所得税

所得税：按照 25%考虑，（年净收益（含所得税）- 折旧摊销金额）×25%。

（6）确定资本化率

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

安全利率：基准日一年期存款基准利率 1.5%。

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 1.5%。

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。委估房产为办公房地产，市场交易状况及预期受政策影响较为明显，故取行业风险利率为 2%。

风险报酬率 = 1.5% + 1% + 2% = 4.5%

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率 = 1.5% + 4.5% = 6%。

（7）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。

（8）计算房地产评估值

委估建筑物为钢混结构，于2022年建成，非生产性用房耐用年限为60年，维护保养情况正常，剩余使用年限约为 60 年；不动产权证上记载的土地使用年限至 2063 年 3 月 17 日，剩余使用年限约为 40.3 年。根据孰短原则，故本次评估按照土地剩余使用年限 40.3 年进行考虑。收益法测算表如下：

金额单位：人民币元

项目		平均水平或费（税）率	2023年11月	2024年11月	2025年11月	2026年11月	2027年11月	2028年11月	之后	备注
年有效毛收入	年有效毛收入合计（含税）		123,486,723	158,032,566	159,161,037	164,809,421	171,067,507	173,878,165		
	增值税	9%	-10,196,151	-13,048,560	-13,141,737	-13,608,117	-14,124,840	-14,356,913		
	年有效毛收入合计（不含税）		113,290,572	144,984,006	146,019,300	151,201,304	156,942,667	159,521,252		
年运营费用	房产税/综合税	12.00%	-13,594,869	-17,398,081	-17,522,316	-18,144,156	-18,833,120	-19,142,550		以“年有效收益”为测算基数
	增值税附加	10.00%	-1,019,615	-1,304,856	-1,314,174	-1,360,812	-1,412,484	-1,435,691		
	管理费	2.0%	-2,265,811	-2,899,680	-2,920,386	-3,024,026	-3,138,853	-3,190,425		
	维修费用	1.0%	-7,888,993	-7,888,993	-7,888,993	-7,888,993	-7,888,993	-7,888,993		以“建筑物重置成本”为测算基数
	保险费用	0.2%	-1,577,799	-1,577,799	-1,577,799	-1,577,799	-1,577,799	-1,577,799		
	建筑物重置成本	12,000								
	运营费用合计		-26,347,087	-31,069,409	-31,223,668	-31,995,786	-32,851,249	-33,235,458		
年净收益（含所得税）			86,943,485	113,914,597	114,795,632	119,205,518	124,091,418	126,285,794		年有效毛收入-年运营费用
所得税		25%	-12,386,405	-19,129,183	-19,349,442	-20,451,913	-21,673,388	-22,221,982		
年净收益（不含所得税）			74,557,080	94,785,414	95,446,190	98,753,605	102,418,030	104,063,812	**107,706,045**	考虑3.5%增长
总收益年限		40.3	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50		
报酬率		6.0%	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258		
净收益逐年变化比率		3.5%								
收益价格（元）			72,417,292	86,851,875	82,503,687	80,533,565	78,790,190	75,529,515	1,747,875,539	
建筑物成新率			50%				收益法评估值		2,375,300,000	
建筑物余值			150,751,386				折合单价（元/平方米）		36,131	

经收益法评估，委估房地产的评估值为 2,375,300,000 元。

本次评估通过出售途径和出租途径对委估对象的价值进行估算，是从不同的角度来进行评估，达到互相验证的效果，使评估结果更加客观合理。由于对未来的收益及资本化率的预测有一定不确定性，出租途径不能很好体现房地产目前的市场价值，因此本次评估结果取出售途径评估结果。

2.2 商业房地产收益法（出租）评估过程

（1）市场租金价格的确定

委估对象部分已经对外出租，出租率 30%-40%，主要租金水平集中在 6—20 元/平方米/日（使用面积），根据租赁楼层及面积的不同，租金单价有所差异，租赁合同主要到期日为 2028 年，故本次评估对于基准日至 2028 年 11 月份进行详细预测，已签订合同的，租金收入主要参考合同，未签订合同的按照目前各楼层的出租价格以及其他楼层的价格作为参考确定出租价格。

（2）空置率及租金递增率

通过调查委估对象所处区域与其特征相同或相似房地产的市场平均出租水平及收租情况，稳定期空置和收租损失率约为 5%。（一年中约有 15-20 天空置）。（注：考虑到商业房地产计划于 2023 年下半年全部开业，未出租部分 2023 年出租率按照 60%考虑，2024 年按照 90%考虑，以后年度维持 95%）

结合委估对象的实际情况，考虑到商业房地产计划于 2023 年下半年全部开业，本次评估预测第一年未出租部分空置率为 40%，第二年为 10%，以后年度维持 5%的空置率。

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。根据评估人员掌握的数据，成熟地段出租型房地产 5 年以内房屋租金水平的环比增长率为 2%-5%，结合当前的通货膨胀，结合长期发展趋势，考虑到商业房地产在培育期，第 1-6 年按照 5%租金增长率考虑租金增长，确定中长期的每年租金上涨率为 3.5%。

（3）年总费用

增值税：按年有效收益的 9%计。

房产税：按年有效收益的 12%计。

增值税附加：按增值税的 10%计。

维修及保险费：一般按建筑物重置成本的 1.2%计（经参考类似建设工程的造价指标及其建安成本，单位重置价值取 12,000 元/平方米；维修费取建筑物造价的 1%；保险费取建筑物造价的 0.2%）。

管理及营销费用：包括管理人员经费、办公费等，管理费为年有效总收益的 2%。

年总费用 = 房产税 + 增值税附加 + 维修及保险费 + 管理及营销费用

（4）确定年净收益（含所得税）

年净收益（含所得税）=年有效租金收入-年总费用

（5）确定年净收益（扣所得税）

年净收益（含所得税）=年净收益（含所得税）-所得税

所得税：按照 25%考虑，（年净收益（含所得税）-折旧摊销金额）×25%。

（6）确定资本化率

折现率=安全利率+风险报酬率

安全利率：基准日一年期存款基准利率 1.5%。

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 1.5%。

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。委估房产为商业房地产，市场交易状况及预期受政策影响较为明显，故取行业风险利率为 2%。

风险报酬率=1.5%+1%+2%=4.5%

折现率=安全利率+风险报酬率=1.5%+4.5%=6%。

（7）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。

（8）计算房地产评估值

委估建筑物为钢混结构，于2022年建成，非生产性用房耐用年限为60年，维护保养情况正常，剩余使用年限约为 60 年；不动产权证上记载的土地使用年限至 2053 年 3 月 17 日，剩余使用年限约为 30.3 年。根据孰短原则，故本次评估按照土地剩余使用年限 30.3 年进行考虑。

收益法测算表如下：

金额单位：人民币元

项目		平均水平或费（税）率	2023年11月	2024年11月	2025年11月	2026年11月	2027年11月	2028年11月	之后	备注
年有效毛收入	年有效毛收入合计（含税）	31,634.50	39,037,219	55,891,993	61,259,136	63,750,496	67,252,923	69,499,716		
	增值税	9%	-3,223,257	-4,614,935	-5,058,094	-5,263,802	-5,552,994	-5,738,509		
	年有效毛收入合计（不含税）		35,813,962	51,277,058	56,201,042	58,486,694	61,699,929	63,761,207		
年运营费用	房产税/综合税	12.00%	-4,297,675	-6,153,247	-6,744,125	-7,018,403	-7,403,991	-7,651,345		以“年有效收益”为测算基数
	增值税附加	10.00%	-322,326	-461,494	-505,809	-526,380	-555,299	-573,851		
	管理费	2.0%	-716,279	-1,025,541	-1,124,021	-1,169,734	-1,233,999	-1,275,224		
	维修费用	1.0%	-3,796,140	-3,796,140	-3,796,140	-3,796,140	-3,796,140	-3,796,140		以“建筑物重置成本”为测算基数
	保险费用	0.2%	-759,228	-759,228	-759,228	-759,228	-759,228	-759,228		
	建筑物重置成本	12,000								
	运营费用合计		-9,891,648	-12,195,650	-12,929,323	-13,269,885	-13,748,657	-14,055,788		
年净收益（含所得税）			25,922,314	39,081,408	43,271,719	45,216,809	47,951,272	49,705,419		年有效毛收入-年运营费用
所得税		0.25	-459,801	-3,749,574	-4,797,152	-5,283,425	-5,967,040	-6,405,577		
年净收益（不含所得税）			25,462,513	35,331,834	38,474,567	39,933,384	41,984,232	43,299,842	**44,815,336**	考虑3.5%增长
总收益年限		30.3	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50		
报酬率		6.0%	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258		
净收益逐年变化比率		3.5%								
收益价格（元）			24,731,739	32,374,559	33,257,416	32,565,675	32,298,470	31,427,025	572,593,234	
建筑物成新率			50%				收益法评估值		851,300,000	
建筑物余值			92,095,223				折合单价（元/平方米）		26,910	

经收益法评估，委估房地产的评估值为851,300,000元。

本次评估通过出售途径和出租途径对委估对象的价值进行估算，是从不同的角度来进行评估，达到互相验证的效果，使评估结果更加客观合理。由于对未来的收益及资本化率的预测有一定不确定性，出租途径不能很好体现房地产目前的市场价值，因此本次评估结果取出售途径评估结果。

2.3 车位房地产收益法（出租）评估过程：

车位收益法评估过程同商业及办公。

收益法测算表如下：

金额单位：人民币元

项目		平均水平或费（税）率	测算结果	取值	备注
年有效毛收入	月租金水平	2,245			参考市场
	有效出租面积	35,554.56			总可租建筑面积
	年潜在租金收入（含税）	762.00	20,528,280		
	空置、租金损失	20%	-3,337,560		仅考虑商业部分
	年有效毛收入合计（含税）		17,190,720		
	增值税	9%	-1,419,417		
	年有效毛收入合计（不含税）		15,771,303	15,771,303	
年运营费用	房产税/综合税	12.00%	-1,892,556		以“年有效收益”为测算基数
	增值税附加	10.00%	-141,942		
	管理费	2.0%	-315,426		
	维修费用	1.0%	-4,266,547		以“建筑物重置成本”为测算基数
	保险费用	0.2%	-853,309		
	建筑物重置成本	12,000.00			
	运营费用合计		-7,469,780	-7,469,780	
年净收益（含所得税）			8,301,523	8,301,523	年有效毛收入-年运营费用
所得税		25%	-857,165		折旧到期时间与土地到期时间仅差五个月可忽略
年净收益（不含所得税）			7,444,358	**7,444,358**	
总收益年限		40.3			
报酬率		6.0%			
净收益逐年变化比率		3.5%			
收益价格（元）			189,409,188	189,409,188	套用收益法计算公式测算得出
建筑物成新率		50%			
建筑物余值			81,529,783	81,529,783	
收益法评估值				270,900,000	
折合单价（元/个）				355,512	

注：车位分为长租及短租，长租包括固定车位及非固定车位，固定车位目前占

比 3%，租金为 2000 元/月，非固定车位占比 97%，租金为 800 元/月，加权平均租金为 840 元/月。经与管理层了解，短租周边价格一般在 9-12 元/小时，本次评估按照 10 元/小时进行考虑，根据商场每天主要营业的时间，一天按照 12 小时进行预测。考虑到办公主要是长租，商业主要是短租，本次长租及短租比例按照 50%：50%的比例进行考虑。

车位的月收入=（840×12×50%＋10×12×365×50%）/12= 2,245 元。

经以上收益法评估办公房地产、商业房地产、车位房地产含税市场价值为 3,495,357,600.00 元。

3、评估结果选取

本次评估通过出售途径和出租途径对委估对象的价值进行估算，是从不同的角度来进行评估，达到互相验证的效果，使评估结果更加客观合理。由于对未来的收益及资本化率的预测有一定不确定性，出租途径不能很好体现房地产目前的市场价值，因此本次评估结果取出售途径评估结果。

除此之外，经企业确认，尚有 214.24 万元契税未缴纳，本次评估中予以扣除。

（四）评估结论

经以上评估，存货的评估值为3,597,857,600.00元。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。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
存货	2,494,640,709.33	3,597,857,600.00

三、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面金额 446,487,422.20 元，主要为存货房地产根据工程量暂估的预提费用。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时进行发函并查验相关凭证、发票等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 446,487,422.20 元。

（二）预收账款

预收账款账面值为 6,082,628.02 元，主要为预收租金。评估人员核对了明细账与总账的一致性，抽查了相关凭证、合同，对债务的真实性进行了验证。

预收账款按核实后的账面值确定评估值为 6,082,628.02 元。

（三）应交税费

应交税费账面值为 5,456,686.02 元，系土地使用税，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了验证。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 5,456,686.02 元。

（四）其他应付款

其他应付款账面值为 87,053,487.31 元，主要为资金池、押金等款项。本次评估通过核对明细账与总账的一致性以及通过抽查部分凭证、协议等，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实后的账面值确定评估值为 87,053,487.31 元。

（五）其他流动负债

其他流动负债账面值为 1,233,952.64 元，系待转销项税额。评估人员核查企业提供的相关资料，对其真实性、完整性进行了清查核实。

其他流动负债按核实后的账面值确定评估值为 1,233,952.64 元。

四、非流动负债

（一）长期借款

长期借款账面值为 1,120,870,534.21 元，放款机构为中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行。评估人员核对了明细账与总账的一致性，核实了有关借款合同、借款利息支付凭证等资料，确认账面金额属实。同时关注企业借款的保证方式，系企业以自有房地产抵押贷款。本次评估据了解企业从付息日至评估基准日的利息在其他应付款科目核算，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

长期借款评估值为 1,120,870,534.21 元

五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，上海企荣投资有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 1,985,181,084.41 元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结果

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 %。

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	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**

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估增值原因分析：

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、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。

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。

上海立信资产评估有限公司

资产评估师：蔡源、陈启萌

评估助理：贾昕怡

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）委托人概况

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

住所：上海市浦东新区灵岩南路728号6幢205室

企业类型：有限责任公司（国有控股）

注册资本：人民币44,716.38万元

法定代表人：徐而进

统一社会信用代码：913101157492690790

营业期限：2003年4月11日至2053年4月10日

经营范围：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

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）被评估单位概况

1、企业名称：上海企荣投资有限公司（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、企业历史沿革

本公司成立于 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，本公司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

本公司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

本公司近两年和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

本公司注册地址中国（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）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

本公司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

本公司执行《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	

本公司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）有限公司系本公司的控股股东，持有本公司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本公司100%股权。委托人1与委托人2系同一控制下企业。

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、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）有限公司持有的本公司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本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、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，本次评估对象在模拟财务报表的基础上进行评估。评估范围为本公司全部资产和负债，本次评估范围在模拟财务报表的基础上进行评估。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，本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。本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。

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）
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
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**

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[2023]7603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。

本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。

（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。

本公司经营场所系租赁。

（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。

（十一）其他重大事项

1、截至评估基准日，本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本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。

2、委估房屋建筑物的不动产权证正在办理中。这些未办理权证的房地产不存在权属争议，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。

3、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，本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。本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。

4、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。

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）
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
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**

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[2023]7603号）审计报告。

主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点具体如下：

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	2,494,640,709.33	企业经营场所

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）对两年又一期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、模拟财务报表审计报告;

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：

上海前滩国际商务区投资（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：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：2023 年 3 月 1 日