

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
所涉及的上海耀龙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 030093 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	8
一、流动资产	8
二、流动负债	41
三、长期借款	42
四、资产基础法评估结果	42
第三部分 评估结论及分析	43
一、评估结论	43
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	45
一、委托人与被评估单位概况	45
二、关于经济行为的说明	47
三、关于评估对象与评估范围的说明	47
四、关于评估基准日的说明	48
五、可能影响评估工作的重大事项说明	49
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明	49
七、资料清单	55

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 and 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耀龙投资有限公司的股东全部权益价值。
- 2、本次评估范围为上海耀龙投资有限公司的全部资产和负债。根据上海耀龙投资有限公司2022年11月30日的资产负债表，公司总资产账面值627,963.84万元，总负债账面值408,673.83万元，所有者权益账面值219,290.01万元。

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	301,003.98
预付款项	2,511,713.53
其他应收款	100,000.00
存货	6,202,987,979.03
其他流动资产	73,737,731.74
资产总计	6,279,638,428.28
应付账款	575,892,609.24
应交税费	31,902.15
应付利息	1,515,151,795.72
长期借款	1,995,662,010.90
负债合计	4,086,738,318.01
所有者权益合计	2,192,900,110.27
负债和所有者权益总计	6,279,638,428.28

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]47317号）审计报告。

3、权属状况

(1) 涉及抵押的资产：

委估企业向中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行借款用于前滩21-03地块项目开发建设，以国有建设用地使用权（上海市浦东新区三林镇107街坊1/21丘前滩21-03地块（上海市房地产权证编号：沪房地浦字（2013）第083031号。）作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款尚有本息合计869,037,422.03元未偿还。

2、委估企业向交通银行股份有限公司上海陆家嘴支行、上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行借款用于前滩21-02地块项目开发建设，以国有建设用地使用权（上海市浦东新区三林镇107

街坊1/20丘前滩21-02地块，上海市房地产权证编号：沪房地浦字（2013）第083027号。）作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款尚有本息合计1,142,409,427.17元未偿还。

（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

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
流动资产小计	6,202,987,979.03	
其中：存货净额	6,202,987,979.03	上海市浦东新区前滩21-2号地块、21-3号地块

2、实物资产的技术特点、开发进度。

（1）委估存货资产组成为上海市浦东新区的前滩21-2号地块、21-3号地块的项目开发成本，主要为土地出让金、前期工程费、建安工程费、开发间接费、资本化利息等，账面组成明细如下：

金额单位：人民币元

项目	合计	21-2 地块	21-3 地块
土地出让金	3,402,710,000.00	2,155,260,000.00	1,247,450,000.00
其他土地费用（补地价款）	157,020,000.00	0.00	157,020,000.00
前期工程	300,943,221.30	186,746,090.33	114,197,130.97
建安工程费	2,070,377,601.36	1,179,369,794.57	891,007,806.79
机电安装工程费	9,136,835.48	1,927,152.37	7,209,683.11
预提费用	283,018.86	141,509.43	141,509.43
开发间接费及其他	92,800,119.78	54,740,728.26	38,059,391.52
资本化利息	169,717,182.25	95,781,587.83	73,935,594.42
合计	6,202,987,979.03	3,673,966,862.79	2,529,021,116.24

（2）开发进度

21-02地块:

①T1塔楼: 核心筒结构完成至35框(36层); 外框钢结构24层钢梁安装完成, 25-29层钢梁吊装中, 压型钢板铺设完成至23层, 24-25层安装中; 外框楼板19层浇筑完成; 二结构已开始施工;

②R1住宅: 主体结构东单元20框施工完成, 西单元18框施工完成;

R2住宅: 主体结构东单元18框施工完成, 西单元17框施工完成;

④2a区: 地下室结构B2框施工中;

⑤3b区: 大底板施工中;

⑥机电: T1塔楼核心筒、R1、R2住宅机电配合预埋, 8层机电管线样板段完成, 机电管线安装开始;

⑦T1幕墙工艺样板安装中。

21-03地块:

①T2塔楼: 核心筒结构完成至32框(33层); 外框钢结构25层钢梁安装完成, 26-27层吊装中, 压型钢板铺设完成至20层; 外框楼板18层浇筑完成; 核心筒二结构已开始施工;

②R4住宅: 主体结构3框施工完成, 4框施工中;

③2b区: 地下室结构顶板施工中;

④4a、4b、4c、4d、4e区小坑地下室结构回筑完成, 出±0.000;

⑤机电: T2塔楼核心筒、2b区地下室、R4住宅结构配合预埋; T2机电管线安装开始;

⑥T2幕墙工艺样板安装完成, 根据顾问及设计的意见整改中。

21-2、21-3地块开发项目于2019年12月开工建设, 计划于2025年下半年竣工。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业无账面记录的无形资产。

(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

由资产评估师陈启萌为项目负责人, 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。现场清查工作自2022年12月6日起至2022年12月12日结束。

(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、监盘、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301,003.98元，为银行存款，账面值301,003.98元。

1、银行存款

银行存款账面金额301,003.98元，企业共有4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	301,003.98	301,003.98
合计	301,003.98	301,003.98

(二) 应收款项

1、应收款项

应收款项包括预付账款、其他应收款。

(1) 预付账款

预付账款账面金额2,511,713.53元，预付账款主要为企业因采购水、电预付的款项，评估人员在审核了采购合同、依据及账簿，通过对清查过程中了解到的情况进行分析，经清查，预付账款账龄在一年以内的占总金额的100%。

对于能够收回相应货物或劳务的预付账款，按相应货物或劳务形成资产或权利的价值确定评估值。

(2) 其他应收款

其他应收款的账面金额100,000.00元，为应收押金及保证金。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了核实。

本次评估对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) 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	2,511,713.53	2,511,713.53

项目	账面值	评估值
其他应收款	100,000.00	100,000.00

(三) 存货

1、清查

存货-开发成本账面值 6,202,987,979.03 元,系位于上海市浦东新区的前滩 21-2 号地块、21-3 号地块的项目开发成本,主要为土地出让金、前期工程费、建安工程费、开发间接费、资本化利息等,账面组成明细如下:

金额单位:人民币元

项目	合计	21-2 地块	21-3 地块
土地出让金	3,402,710,000.00	2,155,260,000.00	1,247,450,000.00
其他土地费用(补地价款)	157,020,000.00	0.00	157,020,000.00
前期工程	300,943,221.30	186,746,090.33	114,197,130.97
建安工程费	2,070,377,601.36	1,179,369,794.57	891,007,806.79
机电安装工程费	9,136,835.48	1,927,152.37	7,209,683.11
预提费用	283,018.86	141,509.43	141,509.43
开发间接费及其他	92,800,119.78	54,740,728.26	38,059,391.52
资本化利息	169,717,182.25	95,781,587.83	73,935,594.42
合计	6,202,987,979.03	3,673,966,862.79	2,529,021,116.24

评估人员对通过对开发项目的现场勘察,了解开发项目所处的地理位置、开发项目类型、开发程度等以及周边房地产市场情况,同时核查了与开发项目权属资料、开发成本明细项目及相关合同等资料,并抽查了相关原始凭证。

(1) 权利情况

委估企业已取得 21-2、21-3 项目地块的不动产权证,具体如下:

21-2 地块

权证编号	沪房地浦字(2013)第 083027 号
权利人	上海耀龙投资有限公司
房地坐落	三林镇 107 街坊 1/20 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、住宅
宗地号	三林镇 107 街坊 1/20 丘
使用权面积	40,054.70
使用期限	商务办公 2013 年 3 月 18 日至 2063 年 3 月 17 日,不超过 35% 商业 2013 年 3 月 18 日至 2053 年 3 月 17 日,不超过 35% 住宅 2013 年 3 月 18 日至 2083 年 3 月 17 日,不超过 30%

21-3 地块

权证编号	沪房地浦字(2013)第 083031 号
权利人	上海耀龙投资有限公司

权证编号	沪房地浦字（2013）第 083031 号
房地坐落	三林镇 107 街坊 1/21 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、住宅
宗地号	三林镇 107 街坊 1/21 丘
使用权面积	23,749.60
使用期限	商务办公 2013 年 3 月 18 日至 2063 年 3 月 17 日，不超过 35% 商业 2013 年 3 月 18 日至 2053 年 3 月 17 日，不超过 35% 住宅 2013 年 3 月 18 日至 2083 年 3 月 17 日，不超过 30%

现场勘查时委估 21-2、21-3 项目地块均已取得建设工程规划许可证以及建设工程施工许可证。

评估基准日 21-2、21-3 项目地块均已设定抵押权。

前滩 21-02 地块已抵押给交通银行股份有限公司上海陆家嘴支行、上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行。

前滩 21-03 地块已抵押给中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行。

（2）区域状况

委估 21-2、21-3 地块位于上海前滩国际商务区。上海前滩国际商务区位于黄浦江南延伸段，北面世博后滩拓展区和耀华地块、西临黄浦江和徐汇滨江地区，沿黄浦江岸线长约 2.3 公里，沿川杨河岸线长 0.8 公里，总面积 2.83 平方公里。前滩地理位置优越，距上海市中心的人民广场仅 20 分钟车程，有 3 条轨道交通穿越其中，交通优势突出。

（3）位置状况

委估 21-2、21-3 地块南至海阳西路、东至济阳路、北至杨思西路、西至东育路。距轨交东方体育中心站约 300 米，距公交站约 300 米，距火车距上海南站直线距离约 5 公里，距虹桥机场直线距离约 14.5 公里。



(4) 交通状况

委估对象周边公交线路较多，距快速路匝口约 600 米。

(5) 环境状况

委估对象周边多为商务办公楼，靠近前滩滨江，自然环境及绿化率较好，无明显的空气、噪音污染。

(6) 外部配套设施状况

基础设施：区域内基础设施较完备，道路、供水、排水、供电、通信、绿化等设施完备。

公共服务设施：周边银行、餐饮、娱乐、商场等配套服务设施较为完备。

(7) 经济技术指标

前滩 21-2 地块主要经济技术指标					
指标名称		指标	单位	备注	
用地面积		40,054.70	平方米		
总建筑面积		382,970.47	平方米		
地上建筑面积		240,070.38	平方米		
地上计容建筑面积		228,311.00	平方米	≤228,311.79	
其中	办公	79,908.00	平方米	控规要求办公面积≤35%	
	商业	79,910.00	平方米	控规要求商业面积≤35%	
	住宅（含住宅配套公建）	68,493.00	平方米	控规要求住宅面积≤30%	
	其中	居民委员会	200.00	平方米	
		治安联防站	20.00	平方米	
		物业管理	230.00	平方米	
		业委会	30.00	平方米	
		物资回收站	50.00	平方米	
		文化活动室	120.00	平方米	

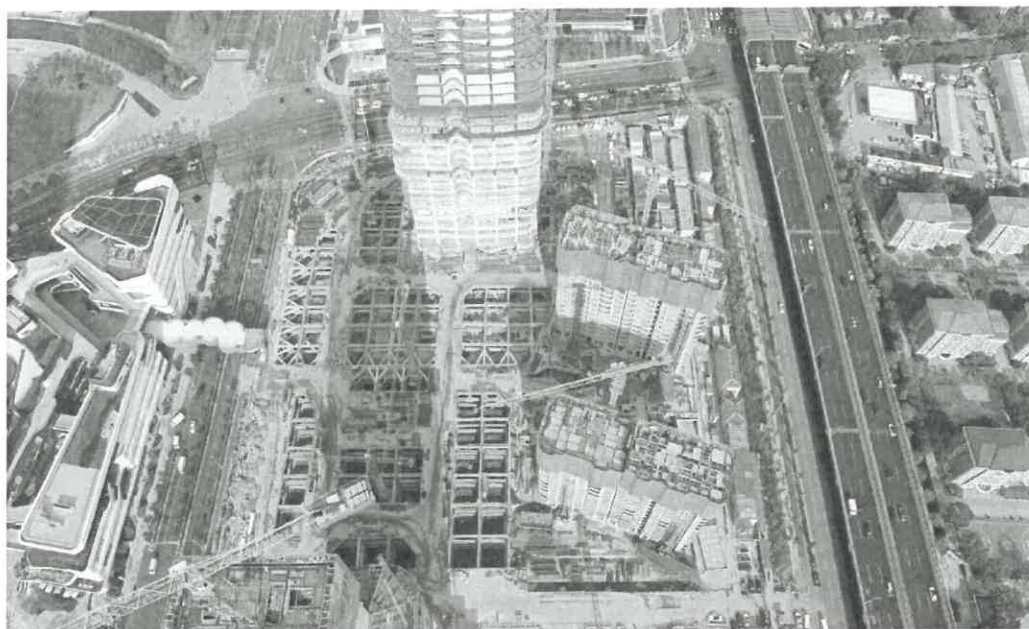
前滩 21-2 地块主要经济技术指标				
指标名称		指标	单位	备注
	老年康体活动室	320.00	平方米	
	服务站	120.00	平方米	
	住宅电业 KT 站	254.20	平方米	
地上不计容建筑面积		11,759.38	平方米	地上不计容面积包含：避难层兼设备层， $\leq 1/8$ 标准层的屋顶机房
其中	办公	6,063.95	平方米	
	商业	2,100.00	平方米	
	住宅	3,595.43	平方米	
地下建筑面积		142,900.09	平方米	
其中	商业	19,100.00	平方米	
	会所	2,800.00	平方米	
	地下车库及设备用房	121,000.09	平方米	
容积率		5.70		控规要求 ≤ 5.7
建筑层数				
其中	办公	38.00	层	
	商业	5.00	层	
	住宅	42.00	层	
建筑高度				
其中	办公	194.65	米	控规要求 ≤ 200 米
	商业	34.65	米	
	住宅	149.90	米	
绿地面积		7,010.00	平方米	
绿地率		17.50	%	控规要求不小于 10%
住宅户数		384.00	户	控规要求 ≥ 381 户上下浮动 20%
机动车停车位		1,786.00	辆	商业办公车位数按 8 折计算
其中	地面停车位	2.00	辆	地面为大巴车位
	地下停车位	1,784.00	辆	含装卸车位 10 个
	其中 办公、商业停车位	1,098.00	辆	
	住宅停车位	686.00	辆	
非机动车停车位		663.00	辆	按 1.6 平方米/辆计算

前滩 21-3 地块主要经济技术指标			
指标名称	指标	单位	备注
用地面积	23,749.60	平方米	
总建筑面积	219,461.00	平方米	
地上建筑面积	137,331.00	平方米	
地上计容建筑面积	130,622.00	平方米	$\leq 130,622.8$

前滩 21-3 地块主要经济技术指标					
指标名称		指标	单位	备注	
其中	办公	45,717.00	平方米	控规要求办公面积≤35%	
	商业	45,719.00	平方米	控规要求商业面积≤35%	
	住宅（含住宅配套公建）	39,186.00	平方米	控规要求住宅面积≤30%	
	其中	治安联防站	20.00	平方米	
		物业管理	140.00	平方米	
		物资回收站	50.00	平方米	
		文化活动室	60.00	平方米	
		老年康体活动室	160.00	平方米	
		服务站	60.00	平方米	
地上不计容建筑面积		6,709.00	平方米		
其中	办公	3,209.00	平方米	地上不计容面积包含：避难层兼设备层，≤1/8 标准层的屋顶机房，24 小时开放公共空间	
	商业	1,424.00	平方米		
	住宅	2,076.00	平方米		
地下建筑面积		82,130.00	平方米	含前安路地下 10992 平方米	
其中	商业	6,530.00	平方米		
	地下车库及设备用房	75,600.00	平方米		
容积率		5.50		控规要求≤5.5	
首层建筑面积		12,222.00	平方米		
建筑密度		52.00	%		
建筑层数					
其中	T2 塔楼（办公）	31.00	层		
	T2 裙房（商业）	5.00	层		
	R3、R4（住宅）	39.00	层		
建筑高度					
其中	T2 塔楼（办公）	164.25	米	控规要求≤200 米	
	T2 裙房（商业）	35.75	米		
	R3、R4（住宅）	148.45	米		
绿地面积		4,156.30	平方米	商办不小于 10%，住宅不小于 35%，综合绿地率不小于 17.5%	
绿地率		17.50	%		
住宅户数		258.00	户	控规要求≥218 户上下浮动 20%	
机动车停车位		1,044.00	辆		
其中	地面停车位	2.00	辆	地面为大巴车位	
	地下停车位	1,042.00	辆	含住宅车位 430 个，装卸车位 7 个	
非机动车停车位		524.00	辆	按 1.6 平方米/辆计算	
其中	办公、商业停车位	300.00	辆		
	住宅停车位	224.00	辆		

(8) 开发进度

21-02 地块:



①T1 塔楼：核心筒结构完成至 35 框（36 层）；外框钢结构 24 层钢梁安装完成，25-29 层钢梁吊装中，压型钢板铺设完成至 23 层，24-25 层安装中；外框楼板 19 层浇筑完成；二结构已开始施工；

②R1 住宅：主体结构东单元 20 框施工完成，西单元 18 框施工完成；

R2 住宅：主体结构东单元 18 框施工完成，西单元 17 框施工完成；

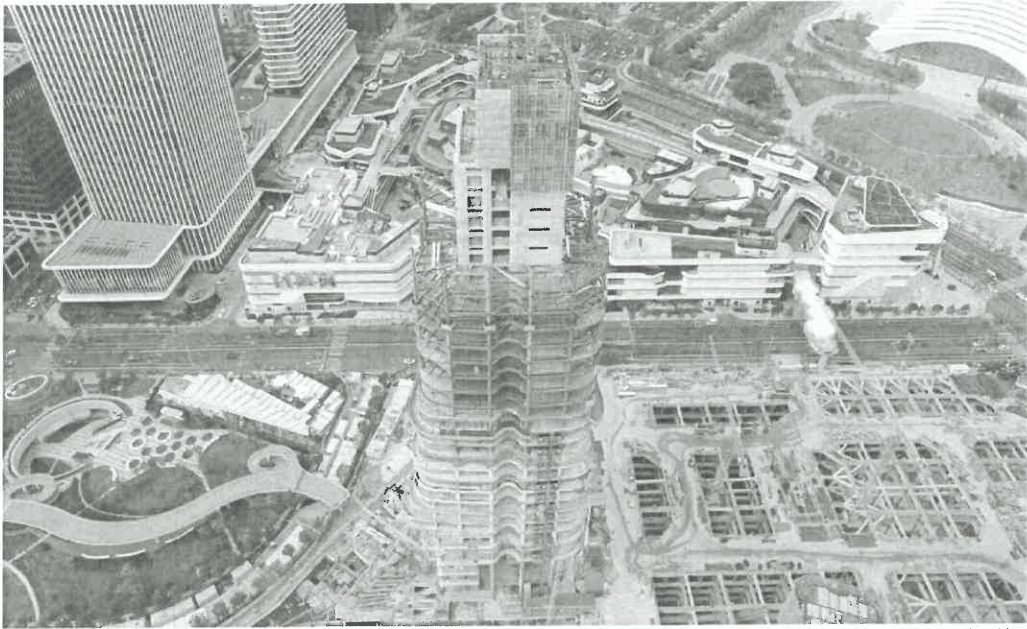
④2a 区：地下室结构 B2 框施工中；

⑤3b 区：大底板施工中；

⑥机电：T1 塔楼核心筒、R1、R2 住宅机电配合预埋，8 层机电管线样板段完成，机电管线安装开始；

⑦T1 幕墙工艺样板安装中。

21-03 地块:



①T2 塔楼：核心筒结构完成至 32 框（33 层）；外框钢结构 25 层钢梁安装完成，26-27 层吊装中，压型钢板铺设完成至 20 层；外框楼板 18 层浇筑完成；核心筒二结构已开始施工；

②R4 住宅：主体结构 3 框施工完成，4 框施工中；

③2b 区：地下室结构顶板施工中；

④4a、4b、4c 、4d、4e 区小坑地下室结构回筑完成，出 ± 0.000 ；

⑤机电：T2 塔楼核心筒、2b 区地下室地下室、R4 住宅结构配合预埋；T2 机电管线安装开始；

⑥T2 幕墙工艺样板安装完成，根据顾问及设计的意见整改中。

21-2、21-3 地块开发项目于 2019 年 12 月开工建设，计划于 2025 年下半年竣工。

（9）项目经营计划

委估项目为商住办综合性项目，位于前滩国际商务区核心区域，交通网络丰富、便利，附近有地铁 6 号线、8 号线、11 号线，以及南北高架、中环等主干高架路；毗邻东方体育中心、前滩太古里及其他众多全新的、完整一体的居住、学区、医疗和商娱资源，承载了丰富的休闲和社会文化功能；绿地系统结构形态优美。项目建成后预计将成为前滩国际商务区核心区域重要的城市综合体和地标建筑。

项目无自持限制，其中住宅部分预计于 2023 年启动预售，商业及办公部分将根据未来市场情况进一步确定后续营销方案。

2、评估思路与评估方法

本次委估开发成本包含主要为土地价款、前期工程费、建安工程费、开发间接费用和资金化利息构成，地块已经开发并考虑到企业财务系统健全，开发成本入账及时，各分部分项工程款明晰，因此可采用成本法进行评估。企业营销部门已基本完成市场调研工作，成本预算已基本确定，因此适宜采用假设开发法进行评估。

故本次评估采用成本法及假设开发法。

(1) 成本法介绍

成本法是通过估算出房地产于基准日的重置成本，扣减各种损耗因素造成的贬值，加计利润税费，最后得到房地产的成本价值。成本法基本公式如下：

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

同时，委估企业还存在一部分未付契税以及 21-2 地块涉及补缴地下空间出让金的情况，本次评估还需在上述公式的基础上扣除补地价金额及未付契税金额。

其中：

① 土地取得成本

土地取得成本的确定采用市场法。市场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

② 建设成本

建设成本主要包括前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。企业实际支付的资金成本由于评估需要按照客观的公允价值评估，因此账面成本不包括企业的实际投入资金成本。

建设成本的评估值采用重置成本法进行评估，若企业的建设成本账面值合理且时间不长，评估值可以等于账面成本（剔除可能存在的不合理费用）。

③ 资金成本

对于资金成本，以重新估算的建设成本为基数，按合理的期限计算利息。

④ 开发利润

开发利润率按照房地产开发企业平均利润率并结合本项目特点确定。

⑤ 成本法下土地增值税和所得税的计算

对土地和开发成本采用公允价值计算后，我们的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，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。因此对成本法下的项目评估增值所需要扣除的增值税和所得税，采用重置的土地和开发成本，重新计算土地增值税和所得税，然后和假开发法下的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。

⑥21-2 补缴地下空间出让金及未付契税

经评估人员了解，委估

（2）假设开发法介绍

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，扣除尚需投入的开发成本及费用、销售费用、销售税金、土地增值税、所得税等，以此确定委估对象的价值。本次评估采用现金流量折现法，计算公式如下：

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

式中：V—评估基准日的项目净现值；

A_i—第 i 期末的项目现金净流量；

R—第 N 期的报酬率（折现率）。

项目现金净流量=销售期内收入-各项税金-续建成本-管理费用-销售费用

3、评估过程-成本法

（1）土地取得成本的确定-以21-2地块为例

①选取可比案例

比较因素	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地名称	静安区中兴社区 C070202 单元 304-03 地块	徐汇区黄浦江南延伸段 WS3 单元 xh128E-03 地块	普陀区石泉社区 W060402 单元 B4-1 地块
宗地位置	东至：止园路，南至：中华新路，西至：西藏北路，北至：天通庵路	东至瑞宁路，南至：龙华中路，西至：兆丰路，北至：中山南二路	东至石泉六村（规划保留二类住宅组团用地），西至石泉六村（规划保留二类住宅组团用地），南至石泉六村（规划保留二类住宅组团用地），北至华池路
土地用途	商住办、文体	商住办	商住办
土地面积	43,841.30	39,062.20	25,599.40
土地等级	住宅 2 级；商业 4 级；办公 3 级	住宅 2 级；商业 3 级；办公 3 级	住宅 3 级；商业 4 级；办公 4 级
土地容积率	5.75	3.07	2.52

比较因素 \ 案例	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易总价 (万元)	1,205,984	517,050	306,000
楼面单价 (元/m ²)	47,840	43,116	47,434
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	2022/9/23	2021/6/17	2020/12/18
使用年限 (年)	40、50、70	40、50、70	40、50、70
土地权属性质	出让	出让	出让
资料来源	上海土地市场网	上海土地市场网	上海土地市场网

②可比实例概况及因素条件说明

比较因素 \ 案例	委估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地名称	21-2 地块	静安区中兴社区 C070202 单元 304-03 地块	徐汇区黄浦江南延伸段 WS3 单元 xh128E-03 地块	普陀区石泉社区 W060402 单元 B4-1 地块
宗地位置	三林镇 107 街坊 1/20 丘	东至：止园路,南至：中华新路,西至：西藏北路,北至：天通庵路	东至瑞宁路,南至：龙华中路,西至：兆丰路,北至：中山南二路	东至石泉六村（规划保留二类住宅组团用地），西至石泉六村（规划保留二类住宅组团用地），南至石泉六村（规划保留二类住宅组团用地），北至华池路
土地用途	商住办	商住办、文体（住宅≤47.6%，办公≤35.7%，商业≥11.9%，文体≥4.8%）	商住办（办公≤60.0%、住宅≤30.0%、商业≥10.0%）	商住办（办公≤60.0%、住宅≤30.0%、商业≥10.0%）
土地面积	40,055	43,841	39,062	25,599
土地等级	住宅 3 级；商业 4 级；办公 4 级	住宅 2 级；商业 4 级；办公 3 级	住宅 2 级；商业 3 级；办公 3 级	住宅 3 级；商业 4 级；办公 4 级
土地容积率	5.7	5.75	3.07	2.52
交易总价 (万元)	待定	1,205,984	517,050	306,000
楼面单价 (元/平方米)	待定	47,840	43,116	47,434
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	-	2022/9/23	2021/6/17	2020/12/18
使用年限 (年)	30.3、40.3、60.3	40、50、70	40、50、70	40、50、70
土地权属性质	出让	出让	出让	出让
区域因素	繁华程度	距人民广场 9 公里	距人民广场 2.5 公里	距人民广场 5 公里
		距人民广场 5 公里	距人民广场 5 公里	距人民广场 5 公里
	距市级商务中心距离	距人民广场 9 公里	距人民广场 2.5 公里	距人民广场 5 公里
	距区级商务中心距离	前滩商务中心中心地段	距四川北路 1.5 公里	距徐汇滨江 2 公里
				距真如商务中心 3 公里

比较因素			案例	委估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
个别因素		距商务办公中心距离		前滩商务中心中心地段	距四川北路 1.5 公里	距徐汇滨江 2 公里	距真如商务中心 3 公里
		距行政机关中心距离		距浦东新区政府 9.5 公里	距静安区政府 3.5 公里	距徐汇区政府 3 公里	距普陀区政府 3 公里
	交通条件	周围道路类型		一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
		距快速路匝口距离		距快速路匝口 600 米	距快速路匝口 700 米	距快速路匝口 300 米	距快速路匝口 800 米
		距停车场距离		距停车场 300 米	距停车场 200 米	距停车场 200 米	距停车场 300 米
		距轨道交通距离		距 6 号线东方体育中心 300 米	距 8 号线中兴路 400 米	距 4 号线大木桥路 600 米	距 7 号线岚皋路 500 米
		距公交站点距离		距公交车站 300 米	距公交车站 300 米	距公交车站 300 米	距公交车站 200 米
		距火车站距离		距上海南站 5 公里	距上海火车站站 1.5 公里	距上海南站 5.5 公里	距上海西站 2.5 公里
		距机场距离		距虹桥机场 14.5 公里	距虹桥机场 14 公里	距虹桥机场 12 公里	距虹桥机场 10 公里
	基本设施状况	基础设施		周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备	周边基础设施较齐备
		配套设施		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		前滩滨江, 环境较好	一般	徐汇滨江, 环境较好	一般
	城市规划	城市规划		较好	较好	较好	较好
	临街状况	临街状况		临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好	临街状况良好
		临街道路类型		一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
	宗地形状	宗地形状		较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地面积	宗地面积		40,054.7	43,841.3	39,062.2	25,599.4
	持有条件	持有条件		无	按出让年限自持建筑面积不低于 100% (计 29998.41 平方米以上) 的商业物业; 按出让年限自持建筑面积不低于 60% (计 53997.14 平方米以上) 的办公物业	按出让年限自持建筑面积不低于 100% (计 12000 平方米以上) 的商业物业; 按出让年限自持建筑面积不低于 60% (计 43200 平方米以上) 的办公物业	自持建筑面积不低于 80% (计 5160.84 平方米以上) 的商业物业不少于 20 年; 自持建筑面积不低于 40% (计 7741.25 平方米以上) 的办公物业不少于 20 年
	地下空间	地下空间		停车库、商业地下建筑面积 142,900.09 平方米	停车库及设备用房等, 地下建筑面积 114,871 平方米	停车库、商业地下建筑面积 98,000 平方米	本合同未约定但在建设阶段需进行地下空间开发的, 受让人应在办理建设工程规划许可证之后的

比较因素			案例	委估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
							三个月内，与出让人签订补充出让合同，完善地下部分规划条件
	配建要求	配建要求		住宅公建	地块内应配置建筑面积不小于12100.2平方米(计容)的公共服务设施，产权无偿移交静安区人民政府；保障性住房5%，无偿移交给静安区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构	公共服务设施建筑面积不少于1800平方米(计容)；地块内设置一条宽度不小于12米的東西向公共通道；保障性住房5%，无偿移交给徐汇区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构	社区公共服务设施，无偿移交政府，50个公共停车位

③ 比较因素条件修正

比较因素			案例	委估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价（元/平方米）				待定	47,840	43,116	47,434
交易情况修正				100	100	100	100
交易时间修正				100	100	100.26	101.96
土地用途修正				100	115.58	95.31	95.31
使用年限修正				0.8999	0.9515	0.9460	0.9460
土地权属性质修正				100	100	100	100
土地等级修正				100	102	105	100
土地容积率修正				0.795	0.841	1.043	1.051
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100	101	102	102	
		距区级商务中心距离	100	98	100	98	
		距商务办公中心距离	100	98	100	98	
		距行政机关中心距离	100	102	102	102	
	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	103	100	103	
		距机场距离	100	100	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	97	100	97	
城市规划	城市规划	100	100	100	100		

比较因素 \ 案例			委估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
个别因素	临街状况	临街状况	100	100	100	100
		临街道路类型	100	100	100	100
	宗地形状	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	宗地面积	100	100	100	102
	持有条件	持有条件	100	96.76	95.84	97.43
	地下空间修正	地下空间修正	100	99	101	97
	配建要求	配建要求	100	97.6	98.5	100

修正说明：

※交易时间修正：委估对象的评估基准日为2022年11月30日，中国地价监测网只公布了截止2021年3季度的数据，考虑到2022年上海由于外部因素冲击，土地市场部分时间处于停滞状态，故参考2021年3季度数据，以委估对象为基准100。

案例1的成交时间为2022年9月，故不做修正。

案例2的成交时间为2021年6月，2021年2季度住宅价格指数为33339，2021年3季度为33403，住宅地价涨幅=333403/33339=1.0019。2021年2季度商服价格指数为20476，2021年3季度为20536，商服地价涨幅=20536/20476=1.0029。案例2的住宅比例为30%，商业及办公的比例合计为70%，故修正系数=（1.0019×30%+1.0029×70%）×100=100.26。

案例3的成交时间为2020年12月，2020年4季度住宅价格指数为32377，2021年3季度为33403，住宅地价涨幅=333403/32377=1.0317。2020年4季度商服价格指数为20244，2021年3季度为20536，商服地价涨幅=20536/20244=1.0144。案例3的住宅比例为30%，商业及办公的比例合计为70%，故修正系数=（1.0317×30%+1.0144×70%）×100=101.96。

※土地等级修正：委估对象的土地等级为住宅3级、商业4级、办公4级，案例1为住宅2级、商业4级、办公3级，案例2为住宅2级、商业3级、办公3级，案例3为住宅3级、商业4级、办公4级。根据委估对象与3个案例土地级别的差异分别修正+2、+5、0。

※使用年限修正：委估对象办公部分剩余使用年限40.3年，商业为30.3年，住宅为60.3年，根据2020年上海市基准地价办公部分土地还原利率为5.7%，商业为6.8%，住宅为5.1%，则办公部分的年限修正系数=1-1/(1+5.7%)^{40.3}=0.8929，商业=1-1/(1+6.8%)^{30.3}=0.8638，住宅=1-1/(1+5.1%)^{60.3}=0.9502，委估对象办公占比35%，商业占比35%，住宅占比30%，则委估对象年限修正系数=0.8929×35%+0.8638×35%+0.9502×30%=0.8999。

三个可比案例的年限修正系数如下：

比较案例 1	土地使用年限	各类型用地比例	土地还原利率	年限修正系数
办公	50	40.5%	5.70%	0.9374

比较案例 1	土地使用年限	各类型用地比例	土地还原利率	年限修正系数
商业	40	11.9%	6.80%	0.9280
住宅	70	47.6%	5.10%	0.9693
			平均修正系数	0.9515

比较案例 2	土地使用年限	各类型用地比例	土地还原利率	年限修正系数
办公	50	60.0%	5.70%	0.9374
商业	40	10.0%	6.80%	0.9280
住宅	70	30.0%	5.10%	0.9693
			平均修正系数	0.9460

比较案例 3	土地使用年限	各类型用地比例	土地还原利率	年限修正系数
办公	50	60.0%	5.70%	0.9374
商业	40	10.0%	6.80%	0.9280
住宅	70	30.0%	5.10%	0.9693
			平均修正系数	0.9460

※容积率修正：委估对象为办公4级、商业4级、住宅3级用地，容积率为5.7，根据2020年上海市基准地价修容积率修正系数表，委估对象办公容积率修正系数为0.8290，商业为0.7570，住宅为0.7948，委估对象办公占比35%，商业占比35%，住宅占比30%，则容积率修正系数=0.8290×35%+0.7570×35%+0.7948×30%=0.7948。

三个可比案例的容积率修正系数如下：

比较案例 1	土地等级	各类型用地比例	容积率	容积率修正系数
办公	3 级	40.5%	5.75	0.8800
商业	4 级	11.9%	5.75	0.7555
住宅	2 级	47.6%	5.75	0.8290
			平均修正系数	0.8409

比较案例 2	土地等级	各类型用地比例	容积率	容积率修正系数
办公	3 级	60.0%	3.07	1.1053
商业	3 级	10.0%	3.07	0.8694
住宅	2 级	30.0%	3.07	0.9772
			平均修正系数	1.0433

比较案例 3	土地等级	各类型用地比例	容积率	容积率修正系数
办公	4 级	60.0%	2.52	1.1086
商业	4 级	10.0%	2.52	0.9226
住宅	3 级	30.0%	2.52	0.9770

比较案例 3	土地等级	各类型用地比例	容积率	容积率修正系数
			平均修正系数	1.0505

※土地用途修正：土地用途修正是修正了地块中住宅、办公、商业的比例的不同对土地价格的影响。委估对象为办公4级用地，对应的基准楼面地价为11,650元/平方米，容积率5.7对应的容积率修正系数为0.8290，则修正后办公地价=11,650×0.8290=9,657.85元/平方米；商业4级用地，对应的基准楼面地价为16,780元/平方米，容积率5.7对应的容积率修正系数为0.7570，则修正后办公地价=16,780×0.7570=12,702.46元/平方米；住宅3级用地，对应的基准楼面地价为35,080元/平方米，容积率5.7对应的容积率修正系数为0.7990，则修正后办公地价=35,080×0.7990=28,028.92元/平方米。委估对象办公占比35%，商业占比35%，住宅占比30%，则土地用途修正价格=9,657.85×35%+12,702.46×35%+28,028.92×30%=16,235元。

三个可比案例的土地用途修正价如下：

比较案例 1	各类型用地比例	5.7 容积率修正系数	基准地价	用途修正价
办公	40.5%	0.8290	11,650.00	9,657.85
商业	11.9%	0.7570	16,780.00	12,702.46
住宅	47.6%	0.7990	35,080.00	28,028.92
			平均价格	18,765.00

比较案例 2	各类型用地比例	5.7 容积率修正系数	基准地价	用途修正价
办公	60%	0.8290	11,650.00	9,657.85
商业	10%	0.7570	16,780.00	12,702.46
住宅	30%	0.7990	35,080.00	28,028.92
			平均价格	15,474.00

比较案例 3	各类型用地比例	5.7 容积率修正系数	基准地价	用途修正价
办公	60%	0.8290	11,650.00	9,657.85
商业	10%	0.7570	16,780.00	12,702.46
住宅	30%	0.7990	35,080.00	28,028.92
			平均价格	15,474.00

三个可比案例的土地用途修正系数为115.58(18,765/16,235×100)、95.31(15,474/16,235×100)、95.31(15,474/16,235×100)。

※距区级商务中心距离修正：根据委估对象与三个案例距区级商务中心的距离，三个案例分别修正+1、+2、+2；

※距区级商务中心距离：委估对象与案例2均位于区域核心商务区域，案例1、案例3距离区级商务中心距离稍远，故三个案例分别修正-2、0、-2。

※距商务办公中心距离：委估对象与案例2均位于滨江核心商务办公区域，

案例1、案例3距离商务办公中心距离稍远，故三个案例分别修正-2、0、-2。

※距行政机关距离修正：根据委估对象与三个案例距各个区政府的距离，分别修正+2、+2、+2；

※距火车站距离修正：案例1与案例3距离火车站较近，故三个案例分别修正+3、0、+3；

※环境状况修正：委估对象与案例2均为滨江地块，环境状况优于案例1与案例3，故三个案例分别修正-3、0、-3；

※宗地面积修正：通常商业办公用地面积越大，个别因素条件越好，但面积过大则占用资金量大，也会对资金整体资金利用效率造成负面影响。根据三个案例面积不同，分别修正0、0、+2；

※地下空间修正：委估对象的地下空间总建筑面积142,900.09平方米，其中商业21,900平方米，车位及设备用房121,000.09平方米，本次评估假设已补地下空间地价；案例1地下空间总建筑面积114,871平方米均为停车位及设备用房；案例2地下总建筑面积98,000平方米，其中商业15,000平方米，其余为停车位；案例3没有地下空间，因此三个案例分别修正-1、+1、-3；

※公建配套修正：委估对象与案例3的公建配套仅为少量住宅及社区配套设施，案例1与案例2均有5%的保障型住房，建成后需无偿移交给区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。案例1住宅占比47.6%，则保障型住房占总地块的比例 $=5\% \times 47.6\% = 2.4\%$ ，案例2住宅占比30%，则保障型住房占总地块的比例 $=5\% \times 30\% = 1.5\%$ ，故三个案例分别修正-2.4、-1.5、0。

※持有条件修正：委估对象无持有条件要求，故持有条件修正系数为1.0000，三个可比案例的持有条件修正系数如下：

比较案例 1	土地等级	各类型用地比例	自持比例	自持修正系数
办公	3 级	40.5%	出让年限，60.00%	0.94468
商业	4 级	11.9%	出让年限，100.00%	0.9157
住宅	2 级	47.6%	0.00%	1.0000
			平均修正系数	0.9676

比较案例 2	土地等级	各类型用地比例	自持比例	自持修正系数
办公	3 级	60.0%	出让年限，60.00%	0.94468
商业	3 级	10.0%	出让年限，100.00%	0.9157
住宅	2 级	30.0%	0.00%	1.0000
			平均修正系数	0.9584

比较案例 3	土地等级	各类型用地比例	自持比例	自持修正系数
办公	4 级	60.0%	20 年，40.00%	0.9658
商业	4 级	10.0%	20 年，80.00%	0.9484

比较案例 3	土地等级	各类型用地比例	自持比例	自持修正系数
住宅	3 级	30.0%	0.00%	1.0000
			平均修正系数	0.9743

④ 比较因素条件计算

比较因素 \ 案例			比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼面单价（元/平方米）			47,840	43,116	47,434
交易情况修正			100/100	100/100	100/100
交易时间修正			100/100	100.26/100	101.96/100
土地用途修正			100/115.58	100/95.31	100/95.31
使用年限修正			0.8999/0.9515	0.8999/0.946	0.8999/0.946
土地权属性质修正			100/100	100/100	100/100
土地等级修正			100/102	100/105	100/100
土地容积率修正			0.7948/0.8409	0.7948/1.0433	0.7948/1.0505
区域因素	繁华程度	距市级商务中心距离	100/101	100/102	100/102
		距区级商务中心距离	100/98	100/100	100/98
		距商务办公中心距离	100/98	100/100	100/98
		距行政机关中心距离	100/102	100/102	100/102
	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	100/103	100/100	100/103
		距机场距离	100/100	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	100/97	100/100	100/97
	城市规划	城市规划	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	临街状况	100/100	100/100	100/100
		临街道路类型	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	宗地面积	100/100	100/100	100/102
	持有条件	持有条件	100/96.76	100/95.84	100/97.43
	地下空间修正	地下空间修正	100/99	100/101	100/97
	配建要求	配建要求	100/97.6	100/98.5	100/100
比准价格（元/平方米）			39,250	31,556	37,951
楼面单价（元/平方米）			36,300		
土地评估总价（元）			8,300,000,000		

21-2地块土地市场价值为8,300,000,000元。

21-2地块契税=8,300,000,000×3%=249,000,000元（取整）。

同理得出21-3地块的楼面单价为35,900元/平方米，则21-3地块的土地市场价值为35,900×23,749.60×5.5=4,690,000,000元。

21-3地块契税=4,690,000,000×3%=140,700,000元。

土地出让金合计=8,300,000,000+4,769,000,000=12,990,000,000元。

契税合计=249,000,000+140,700,000=389,700,000元。

土地取得成本=12,990,000,000+389,700,000元=13,379,700,000元。

（2）已投入建设成本

根据委估企业提供的建设工程施工许可证，项目地块整体于2019年12月开工，本次估值中对于企业实际支付的前期费、机电安装工程费、预提费用和开发间接费。委估项目目前主要建筑物的建设进度如下：

21-2地块

T1塔楼：核心筒结构完成至35框（36层）；外框钢结构24层钢梁安装完成，25-29层钢梁吊装中，压型钢板铺设完成至23层，24-25层安装中；外框楼板19层浇筑完成；二结构已开始施工；幕墙工艺样板安装中；

R1住宅：主体结构东单元20框施工完成，西单元18框施工完成；

R2住宅：主体结构东单元18框施工完成，西单元17框施工完成；

21-3地块

T2塔楼：核心筒结构完成至32框（33层）；外框钢结构25层钢梁安装完成，26-27层吊装中，压型钢板铺设完成至20层；外框楼板18层浇筑完成；核心筒二结构已开始施工；幕墙工艺样板安装完成，根据顾问及设计的意见整改中。

R4住宅：主体结构3框施工完成，4框施工中。

建设进度与实际付款进度基本一致，本次评估对账面已投入的建设成本予以确认。则已投入建设成本估值为2,473,540,796.78元，具体明细如下：

项目	账面值（元）	评估值（元）
前期工程费	300,943,221.30	300,943,221.30
建安工程费	2,070,377,601.36	2,070,377,601.36
机电安装工程费	9,136,835.48	9,136,835.48
预提费用	283,018.86	283,018.86
开发间接费及其他（不含资本化利息）	92,800,119.78	92,800,119.78
合计	2,473,540,796.78	2,473,540,796.78

（3）资金成本

对于资金成本，以重新估算的建设成本为基数，按合理的期限计算利息。本次评估以项目地块确认的已投入建设成本为基数，项目自2019年12月开工，至估值基准日已开工建设2.96年，项目的客观工期与实际工期基本一致，考虑到2022

年4、5月疫情期间项目完全停工，本次评估扣除2个月的非正常停工期，即建设期为2.79年。假设建设成本在开发期内均匀投入，利率取估值基准日5年期LPR4.30%，

则资金成本=2,473,540,796.78×4.30%×2.79×1/2=148,380,000元（取整）。

（4）开发利润

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

开发利润=(2,473,540,796.78+148,380,000)×14.3%=374,900,000元。

（5）溢价部分增值税及附加税

根据委估企业提供的资料，委估21-2、21-3地块项目预计于2025年及2026年进行结算，2025年进行结算的主要是住宅项目，2026年进行结算的主要为商业、办公及车位项目。按照21-2地块、21-3地块分别计算溢价部分增值税及附加税。

经测算溢价部分增值税567,285,187元，增值税及附加税56,728,519元。

①溢价部分增值税

金额单位：人民币元

清算时间	地块	按账面 土地成本	按市场法 土地成本	差额	差额现值
2025 年	21-2	549,347,740	403,223,905	146,123,835	118,608,717
2025 年	21-3	318,908,817	235,029,230	83,879,587	68,085,061
2026 年	21-2	355,816,558	41,516,906	314,299,652	238,427,716
2026 年	21-3	196,162,502	8,759,796	187,402,706	142,163,694
				合计	567,285,187

②附加税

金额单位：人民币元

清算时间	地块	按账面 土地成本	按市场法 土地成本	差额	差额现值
2025 年	21-2	54,934,774	40,322,391	14,612,384	11,860,872
2025 年	21-3	31,890,882	23,502,923	8,387,959	6,808,506
2026 年	21-2	35,581,656	4,151,691	31,429,965	23,842,772
2026 年	21-3	19,616,250	875,980	18,740,271	14,216,370
				合计	56,728,519

③折现率与折现系数的确定

清算时间	折现率	折现期（期末折现）	折现系数
2025 年	7.0%	3.0833	0.8117
2026 年	7.0%	4.0833	0.7586

④举例说明测算过程

以2025年清算21-2地块住宅部分为例：

金额单位：人民币元

溢价部分增值税及附加税				
序号	项目	按账面土地成本	按市场法土地成本	备注
1	总楼价	8,715,914,240	8,715,914,240	见假设开发法测算
2	土地取得成本	720,278,000	2,490,000,000	见假设开发法及市场法测算
3	销项税	660,190,148	514,066,313	见假设开发法测算
4	可抵扣进项税	110,842,408	110,842,408	见假设开发法-项目总投资
5	增值税=序号 3-序号 4	549,347,740	403,223,905	
6	附加税=序号 5×10%	54,934,774	40,322,391	

其余地块的测算过程同上，故不再赘述。

(6) 土地增值税

土地增值税采用“二分法”按照不同地块和不同清算时间分别测算。经测算土地增值税为2,518,564,460元，折现率与折现系数同(5)溢价部分增值税及附加税部分。土地增值税汇总如下：

金额单位：人民币元

清算时间	地块	按账面土地成本	按市场法土地成本	差额	差额现值
2025 年	21-2	2,339,596,720	976,584,171	1,363,012,549	1,106,357,286
2025 年	21-3	1,382,358,330	572,360,717	809,997,613	657,475,062
2026 年	21-2	639,939,646	0	639,939,646	485,458,215
2026 年	21-3	354,961,635	0	354,961,635	269,273,896
				合计	2,518,564,460

举例说明测算过程

以2025年清算21-2地块住宅部分为例：

金额单位：人民币元

土地增值税				
序号	项目	按账面土地成本	按市场法土地成本	取值依据
1	销售收入	8,055,724,092	8,201,847,927	假设开发法总楼价-销项税
2	土地取得成本	724,344,020	2,564,700,000	见假设开发法及市场法测算
3	建安成本	1,252,700,271	1,343,009,271	按账面的建安见假设开发法-项目总投资，按市场法还需考虑增值部分
4	销售及财务费用	197,704,429	390,770,927	(2-3 项合计)×10%
5	销售税金	54,934,774	40,322,391	增值税附加税为 10%
6	额外扣除	395,408,858	781,541,854	(2+3) ×20%
7	扣除项目合计	2,625,092,353	5,120,344,443	按税法估算
8	土地增值额	5,430,631,739	3,081,503,484	销售收入-扣除项目合计
9	增值率	206.87%	60.18%	土地增值额/扣除项目合计
10	土地增值税税率	60%	40%	
11	土地增值税	2,339,596,720	976,584,171	8 项×10 项-7 项×速算扣除系数

其余地块的测算过程同上，故不再赘述。

(7) 企业所得税

企业所得税按照不同地块和不同清算时间分别测算。经测算企业所得税为970,948,132元，折现率与折现系数同(5)溢价部分增值税及附加税部分。企业所得税汇总如下：

金额单位：人民币元

清算时间	地块	按账面 土地成本	按市场法 土地成本	差额	差额现值
2025 年	21-2	855,667,720	753,938,667	101,729,053	82,573,472
2025 年	21-3	491,207,209	435,975,846	55,231,363	44,831,297
2026 年	21-2	716,790,334	0	716,790,334	543,757,147
2026 年	21-3	395,183,515	0	395,183,515	299,786,214
					970,948,132

举例说明测算过程

以2025年清算21-2地块住宅部分为例：

金额单位：人民币元

序号	项目	备注	按账面 土地成本	按市场法 土地成本
1	销售收入	不含销项税额	8,055,724,092	8,201,847,927
2	允许扣除项目	Σ 序号 2.1~序号 2.6	4,633,053,213	5,186,093,260
2.1	土地取得成本	账面值按比例分摊，含补地价金额	724,344,020	2,564,700,000
2.2	建设成本	估算（不含税），按地块、用途分摊	1,252,700,271	1,343,009,271
2.3	营销及管理费用	销售费用率 3%	261,477,427	261,477,427
2.4	项目开发利息支出	动态法不考虑		
2.5	增值税附加	附加税 10%	54,934,774	40,322,391
2.6	土地增值税		2,339,596,720	976,584,171
3	项目利润	序号 1-序号 2	3,422,670,879	3,015,754,667
4	企业所得税	序号 3*税率	855,667,720	753,938,667

其余地块的测算过程同上，故不再赘述。

(8) 确定存货-开发成本评估值

存货-开发成本评估值=土地取得成本+建设成本+资金成本+开发利润-溢价部分的增值税及附加-土地增值税-企业所得税-补地价款及未付契税*

$$=13,379,700,000+2,473,540,796.78+148,380,000+374,900,000-567,285,187-56,728,519-2,518,564,460-970,948,132-568,500,000-31,491,300$$

$$=11,660,000,000 \text{元（取整）}。$$

*注：补地价款及未付契税的计算过程见“4、评估过程-假设开发法-(1)后续建设成本的确定-②21-2地块补地价及未付契税”部分。

经成本法计算得出委估存货-开发成本评估值为11,660,000,000.00元。

4、评估过程-假设开发法

委估地块项目的测算技术指标如下：

住宅部分：

21-2地块计容建筑面积(含公建)68,493.00平方米，系2幢42层超高层住宅楼，精装交付。公建部分为1,344.20平方米，可售住宅67,148.80平方米。

21-3地块计容建筑面积(含公建)39,186.00平方米，系2幢39层超高层住宅楼，精装交付。公建部分为490平方米，可售住宅38,696.00平方米。

办公部分：

21-2地块计容建筑面积79,908.00平方米，系1幢38层办公楼。

21-3地块计容建筑面积45,717.00平方米，系1幢31层办公楼。

均为精装交付。

商业部分：

21-2地块计容建筑面积79,910.00平方米，系1幢5层商业裙房。地下商业面积21,900.00平方米。

21-3地块计容建筑面积45,719.00平方米，系1幢5层商业裙房。地下商业面积6,530.00平方米。

汇总如下：

单位：平方米

类型	住宅	住宅车位	商业	办公	商办车位
总面积或个数	105,844.80	1,116.00 个	154,059.00	125,625.00	1,719.00 个
其中：21-2 地块	67,148.80	686.00 个	101,810.00	79,908.00	1,098.00 个
21-3 地块	38,696.00	430.00 个	52,249.00	45,717.00	612.00 个

委估项目预计于2025年下半年竣工，项目无自持或限售要求，本次评估假设住宅部分于2023年、2024年分两年预售。商业、办公及车位于2025年、2026年分两年销售。

(1) 后续建设成本的确定

① 项目总投资

金额单位：人民币元

项目	建筑面积（平方米）	含税金额	不含税金额	进项税
总建筑面积	602,431.47	8,249,760,000.00	7,582,825,662.11	666,934,337.89
住宅	113,350.43	2,144,920,000.00	1,970,559,416.65	174,360,583.35
地下车位及设备	196,600.09	1,814,800,000.00	1,669,568,997.75	145,231,002.25
地下商业	28,430.00	317,070,000.00	291,546,797.65	25,523,202.35
办公	134,897.95	2,142,890,000.00	1,969,140,401.59	173,749,598.41
商业	129,153.00	1,830,080,000.00	1,682,010,048.47	148,069,951.53

项目总投资明细如下：

金额单位：人民币元

项目	含税金额	占比	折合单价	不含税金额	占比	折合单价
前期及设计咨询费	547,330,000.00	6.63%	908.53	516,349,056.60	6.81%	857.11

市政配套费	441,510,000.00	5.35%	732.88	405,055,045.87	5.34%	672.37
建安工程费	6,915,190,000.00	83.82%	11,478.80	6,344,211,009.17	83.67%	10,531.01
不可预见费	345,730,000.00	4.19%	573.89	317,210,550.46	4.18%	526.55
合计	8,249,760,000.00	100%	13,694.11	7,582,825,662.11	100%	12,587.03

前期费的增值税率为6%，市政配套费、建安工程费的增值税率为9%。本次评估考虑到21-2、21-3地块的建设项目、建设标准均基本一致，故按两地块占总建筑面积的比例对总投资及分项各业态的投资额进行分摊。

项目总建筑面积为602,431.47平方米，21-2地块总建筑面积为382,970.47平方米，21-3地块总建筑面积为219,461.00平方米，则21-2地块总投资占比为63.57%，21-3地块总投资占比为36.43%。

各业态总投资成本如下：

a.住宅部分总投资

金额单位：人民币元

项目	含税金额	占比	折合单价	不含税金额	占比	折合单价
前期及设计咨询费	105,550,000.00	4.92%	931.18	99,575,471.70	5.05%	878.47
市政配套费	125,800,000.00	5.87%	1,109.83	115,412,844.04	5.86%	1,018.20
建安工程费	1,822,450,000.00	84.97%	16,078.02	1,671,972,477.06	84.85%	14,750.47
不可预见费	91,120,000.00	4.25%	803.88	83,598,623.85	4.24%	737.52
合计	2,144,920,000.00	100%	18,922.91	1,970,559,416.65	100%	17,384.67

b.地下车位及设备部分总投资

金额单位：人民币元

项目	含税金额	占比	折合单价	不含税金额	占比	折合单价
前期及设计咨询费	177,840,000.00	9.80%	904.58	167,773,584.91	10.05%	853.37
市政配套费	91,210,000.00	5.03%	463.94	83,678,899.08	5.01%	425.63
建安工程费	1,472,140,000.00	81.12%	7,487.99	1,350,587,155.96	80.89%	6,869.72
不可预见费	73,610,000.00	4.06%	374.41	67,529,357.80	4.04%	343.49
合计	1,814,800,000.00	100%	9,230.92	1,669,568,997.75	100%	8,492.21

c.地下商业部分总投资

金额单位：人民币元

项目	含税金额	占比	折合单价	不含税金额	占比	折合单价
前期及设计咨询费	25,140,000.00	7.93%	884.28	23,716,981.13	8.13%	834.22
市政配套费	21,570,000.00	6.80%	758.71	19,788,990.83	6.79%	696.06
建安工程费	257,490,000.00	81.21%	9,056.98	236,229,357.80	81.03%	8,309.16
不可预见费	12,870,000.00	4.06%	452.69	11,811,467.89	4.05%	415.46
合计	317,070,000.00	100%	11,152.66	291,546,797.65	100%	10,254.90

d.办公部分总投资

金额单位：人民币元

项目	含税金额	占比	折合单价	不含税金额	占比	折合单价
前期及设计咨询费	121,760,000.00	5.68%	902.61	114,867,924.53	5.83%	851.52
市政配套费	97,410,000.00	4.55%	722.10	89,366,972.48	4.54%	662.48
建安工程费	1,832,140,000.00	85.50%	13,581.67	1,680,862,385.32	85.36%	12,460.25
不可预见费	91,580,000.00	4.27%	678.88	84,043,119.27	4.27%	623.01
合计	2,142,890,000.00	100%	15,885.27	1,969,140,401.59	100%	14,597.26

e. 商业部分总投资

金额单位：人民币元

项目	含税金额	占比	折合单价	不含税金额	占比	折合单价
前期及设计咨询费	117,040,000.00	6.40%	906.21	110,415,094.34	6.56%	854.92
市政配套费	105,520,000.00	5.77%	817.02	96,807,339.45	5.76%	749.56
建安工程费	1,530,970,000.00	83.66%	11,853.93	1,404,559,633.03	83.50%	10,875.16
不可预见费	76,550,000.00	4.18%	592.71	70,227,981.65	4.18%	543.76
合计	1,830,080,000.00	100%	14,169.86	1,682,010,048.47	100%	13,023.39

②21-2地块补地价及未付契税

根据委估企业提供的资料，21-2地块涉及地下空间补地价，目前尚没有明确的补地价金额，本次评估参考21-3地块补地价金额及计算规则确定，21-2地块补地价金额约为568,500,000元。

未付契税：21-3地块已补地价为157,020,000.00元，对应契税4,710,600元，21-2地块预计补地价为568,500,000元，对应契税为17,052,900元。同时根据委估企业提供的情况说明，委估企业尚有前期土地开发及配套的契税972.57万元未支付。则未付契税合计=4,710,600+17,055,000+9,725,700=31,491,300元。

补地价款及契税合计=568,500,000+31,491,300=599,991,300.00元。

③建设及地价款投资进度

截止评估基准日2022年11月30日，委估企业建设成本账面值为2,473,540,796.78元，不含税总建设成本为7,582,825,662.11元，则计算得出建设成本已投比例为32.6%。后续建设成本及补地价款的投资进度如下：

类型	评估基准日已发生	2022年12月	2023年	2024年	2025年
建设成本	32.6%	1.0%	35.0%	25.0%	6.4%
补地价及契税			100%		

预测投资额如下：

金额单位：人民币元

类型	2022年12月	2023年	2024年	2025年
建设成本（不含税）	75,828,256.62	2,653,988,981.74	1,895,706,415.53	483,761,211.44
补地价及契税		599,991,300.00		

(2) 销售部分

①销售进度及预测售价

根据项目的特点以及周边存量楼盘的销售进度，销售进度预测如下：

年度 类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅	40%	60%		
住宅车位			40%	60%
商业			0%	100%
办公			10%	90%
商办车位			10%	90%

对应的销售面积如下：

单位：平方米

年度 类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
住宅	42,337.92	63,506.88			105,844.80
其中：21-2 地块	26,859.52	40,289.28			67,148.80
21-3 地块	15,478.40	23,217.60			38,696.00
住宅车位（个）			446.00	670.00	1,116.00
其中：21-2 地块			274.00	412.00	686.00
21-3 地块			172.00	258.00	430.00
商业			0.00	154,059.00	154,059.00
其中：21-2 地块			0.00	101,810.00	101,810.00
21-3 地块			0.00	52,249.00	52,249.00
办公			12,562.50	113,062.50	125,625.00
其中：21-2 地块			7,990.80	71,917.20	79,908.00
21-3 地块			4,571.70	41,145.30	45,717.00
商办车位（个）			171.00	1,539.00	1,710.00
其中：21-2 地块			110.00	988.00	1,098.00
21-3 地块			61.00	551.00	612.00

预测售价如下：

单位：元/平方米

年度 类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅	129,800	129,800		
住宅车位	450,000		500,000	500,000
商业	34,500		38,300	38,300
办公	60,000		66,500	66,500
商办车位(元/个)	450,000		500,000	500,000

预测售价的确定过程如下：

A：住宅

比较因素 \ 案例	案例 A	案例 B	案例 C
	三湘印象名邸	百汇园（三期）	惠临景悦公寓
房屋坐落	芋秋路 18 弄 3 号 902	云锦路 183 弄 5 号 14 层 1701	高青西路 298 弄 10 号 1501 室
房屋用途	居住	居住	居住
建筑面积（m ² ）	215.21	181.38	165.19
交易总价（万元）	3,174	2,352	2,183
交易单价（元/m ² ）	147,500	129,667	132,149
交易价格内涵	含税价	含税价	含税价
交易日期	2021/11/26	2022/7/25	2022/10/19
交易情况	成交价	成交价	成交价
资料来源	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统

修正后得出住宅的于评估基准日的销售均价为129,800元/平方米。住宅部分预计于2023年上中旬开启预售，与评估基准日较为接近，故未考虑住宅售价增长，住宅的预测售价为129,800元/平方米。

B. 商业

商业部分选取的三个可比案例如下：

比较因素 \ 案例	案例 A	案例 B	案例 C
	商铺	商铺	商场
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（m ² ）	115	104	122
交易总价（元）	10,687,331	8,342,400	10,898,940
交易单价（元/m ² ）	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
资料来源	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统

修正后得出委估物业的于评估基准日的1F销售均价为60,000元/平方米。委估商业为地上5层地下1层的商业综合体，按照2F价格为1F价格的60%，3F为1F价格的50%，4F为1F价格的45%，5F为1F价格的40%，-1F为1F价格的50%进行楼层修正后得出商业综合体的平均售价为34,500元/平方米。

考虑到委估房地产位于前滩板块，未来发展趋势较好，同时结合上海市CPI指数趋势，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。

商业部分预计于2025年中下旬至2026年开始营销，距评估基准日约3年，预测委估商业用房售价平均每年上涨3.5%，则销售时均价为38,300元/平方米。

C. 办公

办公部分选取的三个可比案例如下：

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
	晶耀商务广场	上海国际航空服务中心(w-1b 地块)(暂名)	梦嘉大厦
房屋坐落	江耀路 100 弄 66、70 号 1301	云锦路 700 号 13 层 16 层	龙台路 180 号 15 层
房屋用途	办公	办公	办公
建筑面积 (m²)	498.09	2,462.46	1,739.79
交易总价 (元)	31,379,670	154,642,488	90,469,080
交易单价 (元/m²)	63,000	62,800	52,000
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	2021/7/14	2022/8/9	2021/3/11
交易情况	成交价	成交价	成交价
资料来源	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统

经修正后得出委估物业的于评估基准日的销售均价为60,000元/平方米。

办公部分预计于2025年中下旬开始营销，距评估基准日约3年，预测委估办公用房售价平均每年上涨3.5%，则销售时均价为66,500元/平方米

D.车位

车位部分选取的三个可比案例如下：

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
	前滩汇璟名庭	尚峰名邸	晶耀商务广场
房屋坐落	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
建筑面积 (m²)	35.37	43.39	53.54
交易总价 (元)	45.00	46.00	42.75
交易单价 (元/m²)	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
资料来源	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统	RESO 房地产信息化系统

经修正后得出委估物业的于评估基准日的销售均价为450,000元/个。

车位部分预计于2025年中下旬开始营销，距评估基准日约3年，预测委估车位售价平均每年上涨3.5%，则销售时均价为500,000元/个。

销售总价如下：

金额单位：人民币元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
住宅	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00			13,738,655,040.00
其中：21-2 地块	3,486,365,696.00	5,229,548,544.00			8,715,914,240.00
21-3 地块	2,009,096,320.00	3,013,644,480.00			5,022,740,800.00
住宅车位			223,000,000.00	335,000,000.00	558,000,000.00

年度 类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
其中：21-2 地块			137,000,000.00	206,000,000.00	343,000,000.00
21-3 地块			86,000,000.00	129,000,000.00	215,000,000.00
商业			0.00	5,900,459,700.00	5,900,459,700.00
其中：21-2 地块			0.00	3,899,323,000.00	3,899,323,000.00
21-3 地块			0.00	2,001,136,700.00	2,001,136,700.00
办公			835,406,250.00	7,518,656,250.00	8,354,062,500.00
其中：21-2 地块			531,388,200.00	4,782,493,800.00	5,313,882,000.00
21-3 地块			304,018,050.00	2,736,162,450.00	3,040,180,500.00
商办车位			85,500,000.00	769,500,000.00	855,000,000.00
其中：21-2 地块			55,000,000.00	494,000,000.00	549,000,000.00
21-3 地块			30,500,000.00	275,500,000.00	306,000,000.00
合计	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00	1,143,906,250.00	14,523,615,950.00	29,406,177,240.00

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列，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%。

则销售费用预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
销售总价	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00	1,143,906,250.00	14,523,615,950.00
销售费用	164,863,860.00	247,295,791.00	34,317,188.00	435,708,479.00

③增值税及附加税

增值税的测算采用预缴-清缴口径计算。

增值税及附加税的测算如下：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
销售总价	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00	1,143,906,250.00	14,523,615,950.00
可抵扣土地价款	444,561,200.00	666,841,800.00	150,841,350.00	2,865,985,650.00
销项税	417,046,856.00	625,570,285.00	81,996,184.00	962,556,630.00
建设成本进项税		174,360,583.35		492,573,754.54
预缴增值税	151,251,248.00	226,876,872.00	31,483,658.00	399,732,549.00
增值税清缴		490,128,438.00		120,762,852.00
增值税附加税	15,125,125.00	71,700,531.00	3,148,366.00	52,049,540.00

其中：预缴增值税=销售总价/(1+9%)×3%；

可抵扣土地价款=各用途账面土地成本×销售比例，计算销售税时的可抵扣土

地价款不包括契税。21-2和21-3地块按用途分摊的土地价款如下：

金额单位：人民币元

	21-2 地块	其中：住宅	其中：商办
土地出让金	2,155,260,000.00	646,578,000.00	1,508,682,000.00
补地价款	568,500,000.00	73,700,000.00	494,800,000.00
补地价契税	17,055,000.00	2,211,000.00	14,844,000.00
前期契税	6,183,400.00	1,855,020.00	4,328,380.00
合计	2,746,998,400.00	724,344,020.00	2,022,654,380.00
可抵扣土地价款	2,723,760,000.00	720,278,000.00	2,003,482,000.00

金额单位：人民币元

	21-3 地块	其中：住宅	其中：商办
土地出让金	1,247,450,000.00	374,235,000.00	873,215,000.00
补地价款	157,020,000.00	16,890,000.00	140,130,000.00
补地价契税	4,710,600.00	506,700.00	4,203,900.00
前期契税	3,542,300.00	1,062,690.00	2,479,610.00
合计	1,412,722,900.00	392,694,390.00	1,020,028,510.00
可抵扣土地价款	1,404,470,000.00	391,125,000.00	1,013,345,000.00

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)×10%。

④土地增值税

土地增值税的测算采用预缴-清缴口径计算。

A.预缴土地增值税

预缴土地增值税=销售总价/(1+9%)×2%。预缴土地增值税如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
销售总价	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00	1,143,906,250.00	14,523,615,950.00
预缴土地增值税	100,834,165.00	151,251,248.00	20,989,106.00	266,488,366.00

B.清缴土地增值税

清缴的土地增值税采用“二分法”按照21-2地块和21-3地块分别计算。住宅部分预计于2025年清算，商业、办公及车位部分预计于2026年清算。

住宅部分清算土地增值税的测算如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	21-2 地块	21-3 地块	取价依据
1	销售收入	8,055,724,092	4,640,313,807	销售总价-销项税
2	土地取得成本	724,344,020	392,694,390	账面值按比例分摊（含补地价金额）

序号	项目	21-2 地块	21-3 地块	取值依据
3	建安成本	1,252,700,271	717,859,145	估算（不含税），按地块、用途分摊
4	销售及财务费用	197,704,429	111,055,354	(2-3 项合计)×10%
5	增值税附加税	54,934,774	31,890,882	增值税附加税
6	额外扣除	395,408,858	222,110,707	(2+3)×20%
7	扣除项目合计	2,625,092,353	1,475,610,478	按税法估算
8	土地增值额	5,430,631,739	3,164,703,329	销售收入-扣除项目合计
9	增值率	206.87%	214.47%	土地增值额/扣除项目合计
10	土地增值税税率	60%	60%	
11	土地增值税	2,339,596,720	1,382,358,330	第 8 项×第 10 项-第 7 项×速算扣除系数

商业、办公、车位清算土地增值税的测算如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	21-2 地块	21-3 地块	取值依据
1	销售收入	9,436,255,394	5,186,713,991	销售总价-销项税
2	土地取得成本	2,022,654,380	1,020,028,510	账面值按比例分摊（含补地价金额）
3	建安成本	3,567,762,225	2,044,504,021	估算（不含税），按地块、用途分摊
4	销售及财务费用	559,041,660	306,453,253	(2-3 项合计)×10%
5	增值税附加税	35,581,656	19,616,250	增值税附加税
6	额外扣除	1,118,083,321	612,906,506	(2+3)×20%
7	扣除项目合计	7,303,123,242	4,003,508,540	按税法估算
8	土地增值额	2,133,132,152	1,183,205,451	销售收入-扣除项目合计
9	增值率	29.21%	29.55%	土地增值额/扣除项目合计
10	土地增值税税率	30%	30%	
11	土地增值税	639,939,646	354,961,635	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，清缴土地增值税如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地增值税清缴			3,469,869,636.00	707,423,809.00

住宅土地增值税清缴=2,339,596,720+1,382,358,330-100,834,165-151,251,248
=3,469,869,636.00元。

商办土地增值税清缴=639,939,646+354,961,635-20,989,106-266,488,366
=707,423,809.00元。

⑤企业所得税

企业所得税的测算采用预缴-清缴口径计算。

A. 预缴企业所得税

预缴企业所得税=销售总价/(1+9%)×20%×25%。预缴企业所得税如下表：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
销售总价	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00	1,143,906,250.00	14,523,615,950.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预缴企业所得税	252,085,414.00	378,128,120.00	52,472,764.00	666,220,915.00

B. 清缴企业所得税

住宅部分企业所得税的测算如下:

金额单位: 人民币元

序号	项目	备注	21-2 地块	21-3 地块
1	销售收入	不含销项税额	8,055,724,092	4,640,313,807
2	允许扣除项目	Σ 序号 2.1~序号 2.6	4,633,053,213	2,675,484,971
2.1	土地取得成本	账面值按比例分摊, 含补地价金额	724,344,020	392,694,390
2.2	建设成本	估算(不含税), 按地块、用途分摊	1,252,700,271	717,859,145
2.3	营销及管理费用	销售费用率 3%	261,477,427	150,682,224
2.4	项目开发利息支出	动态法不考虑		
2.5	增值税附加	附加税 10%	54,934,774	31,890,882
2.6	土地增值税		2,339,596,720	1,382,358,330
3	项目利润	序号 1-序号 2	3,422,670,879	1,964,828,836
4	企业所得税	序号 3*税率	855,667,720	491,207,209

商业、办公、车位企业所得税的测算如下:

金额单位: 人民币元

序号	项目	备注	21-2 地块	21-3 地块
1	销售收入	不含销项税额	9,436,255,394	5,186,713,991
2	允许扣除项目	Σ 序号 2.1~序号 2.6	6,569,094,057	3,605,979,932
2.1	土地取得成本	账面值按比例分摊, 含补地价金额	2,022,654,380	1,020,028,510
2.2	建设成本	估算(不含税), 按地块、用途分摊	3,567,762,225	2,044,504,021
2.3	营销及管理费用	销售费用率 3%	303,156,150	166,869,516
2.4	项目开发利息支出	动态法不考虑		
2.5	增值税附加	附加税 10%	35,581,656	19,616,250
2.6	土地增值税		639,939,646	354,961,635
3	项目利润	序号 1-序号 2	2,867,161,337	1,580,734,059
4	企业所得税	序号 3*税率	716,790,334	395,183,515

清缴企业所得税=清算企业所得税-以前年度预缴企业所得税-当年预缴企业所得税, 清缴企业所得税如下表所示:

金额单位: 人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
企业所得税清缴			716,661,395.00	393,280,170.00

住宅企业所得税清缴=855,667,720+491,207,209-252,085,414-378,128,120
=716,661,395.00元。

商办企业所得税清缴=716,790,334+395,183,515-52,472,764-666,220,915
=393,280,170.00元。

⑥销售净收入

销售净收入如下表所示:

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
销售总价	5,495,462,016.00	8,243,193,024.00	1,143,906,250.00	14,523,615,950.00
减：销售费用	164,863,860.00	247,295,791.00	34,317,188.00	435,708,479.00
增值税预缴	151,251,248.00	226,876,872.00	31,483,658.00	399,732,549.00
增值税清缴		490,128,438.00		120,762,852.00
土地增值税预缴	100,834,165.00	151,251,248.00	20,989,106.00	266,488,366.00
土地增值税清缴			3,469,869,637.00	707,423,809.00
增值税附加税	15,125,125.00	71,700,531.00	3,148,366.00	52,049,540.00
企业所得税预缴	252,085,414.00	378,128,120.00	52,472,764.00	666,220,915.00
企业所得税清缴			716,661,395.00	393,280,170.00
销售净收入	4,811,302,204.00	6,677,812,024.00	-3,185,035,864.00	11,481,949,270.00

(2) 折现率的确定

折现率=安全利率+风险报酬率

安全利率：基准日一年期贷款基准利率2.0%。

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。由于委估项目业态复杂，建设周期较长，故取经营风险利率为1.0%。

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2.5%。

风险报酬率=1.0%+1.5%+2.5%=5.0%

折现率=安全利率+风险报酬率=2.0%+5.0%=7.0%。

(3) 确定存货-开发成本评估值

收益现值如下表所示：

金额单位：人民币元

类型	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
建设成本	-75,828,256.62	-2,653,988,981.74	-1,895,706,415.53	-483,761,211.44	-
补地价及契税	-	-599,991,300.00	-	-	-
销售净收入	-	4,811,302,204.00	6,677,812,024.00	-3,185,035,864.00	11,481,949,270.00
净现金流	-75,828,256.62	1,557,321,922.26	4,782,105,608.47	-3,668,797,075.44	11,481,949,270.00
折现率	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
折现期	0.0417	0.5834	1.5834	2.5834	3.5834
折现系数	0.9972	0.9613	0.8984	0.8396	0.7847
折现值	-75,615,938.00	1,497,053,564.00	4,296,243,679.00	-3,080,322,025.00	9,009,885,592.00

净现值合计为11,650,000,000.00元（取整）。

确定存货-开发成本评估值为11,650,000,000.00元。

5、委估对象市场价值的确认

根据上述测算，成本法的评估结果为11,660,000,000.00元，假设开发法的评估结果为11,650,000,000.00元，两种结果接近。

考虑到本次委估项目体量较大，业态较为复杂，开发周期较长，预计竣工时间为2025年中下旬，项目开发销售尚需一定的时间，未来项目的销售价格、销售计划及实际建设成本估算均存在较大的不确定性。基于该种现状假开发法不建议作为最终取值的方法。事实上在对开发成本的评估过程中，通常项目处于早期开发阶段时往往更倾向于采用成本法；而当项目处于中后期开发阶段，更关注项目未来实际销售和项目运营情况即采用假设开发法的评估结果。

基于上述理由，评估人员判断本项目采用成本法结果是合理的。

经以上评估，存货的评估值为11,660,000,000.00元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
存货	6,202,987,979.03	11,660,000,000.00

（四）其他流动资产

其他流动资产账面值为 73,737,731.74 元。系企业待抵扣增值税余额。

评估通过核实账务和相关凭证及增值税纳税申报表，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 73,737,731.74 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	73,737,731.74	73,737,731.74

二、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面金额 575,892,609.24 元，主要为应付工程款、项目代建费。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销售发票、工程监理报告等相关资料，作为债务确认替代程序，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 575,892,609.24 元。

（二）其他应付款

其他应付款账面值为 1,497,222,027.72 元，主要包括水电费押金、集团资金池余额、股东借款等款项。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，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 1,497,222,027.72 元。

（三）应交税费

应交税费账面值为 31,902.15 元，系应交土地使用税，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 31,902.15 元。

（四）应付利息

应付利息账面值 17,929,768.00 元，系中国工商银行、交通银行、中国建设银行、上海浦东发展银行贷款银行借款利息与上海陆家嘴（集团）有限公司资金池利息，计提最后一次付息日至本次评估基准日的应计利息。

评估人员收集了相关银行借款合同和最后一期支付利息单据，根据约定的利率复核算了企业账面计提的利息，确认无误。本次评估按清查无误的账面值确定。

应付利息评估值为 17,929,768.00 元。

三、长期借款

长期借款账面值为 1,995,662,010.90 元，共 50 笔，放款机构为中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司等金融机构，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，其中全部借款以企业自有上海市浦东新区的前滩 21-2 号地块、21-3 号地块土地使用权抵押贷款。本次评估据了解企业从付息日至评估基准日的利息在应计利息科目核算，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 1,995,662,010.90 元。

四、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，上海耀龙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 7,649,912,131.24 元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结论

总资产账面值为 627,963.84 万元，评估值为 1,173,665.04 万元，增值 545,701.20 万元，增值率 86.90%。

总负债账面值为 408,673.83 万元，评估值为 408,673.83 万元，增值 0 万元，增值率 0%。

净资产账面值为 219,290.01 万元，评估值为 764,991.21 万元，增值额 545,701.20 万元，增值率 248.85%。

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	627,963.84	1,173,665.04	545,701.20	86.90
其中：存货净额	620,298.80	1,166,000.00	545,701.20	87.97
资产总计	627,963.84	1,173,665.04	545,701.20	86.90
流动负债	209,107.63	209,107.63	0.00	0.00
非流动负债	199,566.20	199,566.20	0.00	0.00
负债总计	408,673.83	408,673.83	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	219,290.01	764,991.21	545,701.20	248.85

评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增减原因分析：

存货账面值 620,298.80 万元，评估值 1,166,000.00 万元，增值 545,701.20 万元，增值率 87.97%。存货增值的主要原因是 1）委估对象土地取得时间较早，近年来上海市土地使用权价格上涨；2）评估时考虑了开发项目的合理利润。

二、特别事项说明

1、委估企业向中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行借款用于前滩 21-03 地块项目开发建设，以国有建设用地使用权（上海市浦东新区三林镇 107 街坊 1/21 丘前滩 21-03 地块（上海市房地产权证编号：沪房地浦字（2013）第 083031 号。）作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款尚有本息合计 869,037,422.03 元未偿还。

2、委估企业向交通银行股份有限公司上海陆家嘴支行、上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行借款用于前滩 21-02 地块项目开发建设，以国有建设用地使用权（上海市浦东新区三林镇 107 街坊 1/20 丘前滩 21-02 地块，上海市房地产权证编号：沪房地浦字（2013）第 083027 号。）作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款尚有本息合计

1,142,409,427.17 元未偿还。

3、根据委估企业提供的资料，耀龙公司 21-2 地块涉及地下空间补地价，目前尚没有明确的补地价金额，考虑到 21-2 地块与 21-3 地块的地下空间用途一致、各用途的面积占比也较为接近，故本次评估参考委估企业基于 2020 年 12 月 21-3 地块补地价标准测算 21-02 地块应补缴土地补价款及相应契税金额为 585,555,000.00 元。同时，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评估金额存在不一致情形的，则就差额部分导致的耀龙公司股权转让交易价格变动作为期后事项由前滩投资和陆家嘴股份双方约定实行多退少补。

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，提请报告使用者注意。



上海立信资产评估有限公司
资产评估师：陈启萌、蔡 源
评估助理：虞 洋
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、委托人一:

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: 913101157492690790

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、委托人二:

企业名称: 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

住所: 中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号

企业类型: 股份有限公司(中外合资、上市)

证券代码: 600663.SH

注册资本: 人民币403,419.744万元

法定代表人: 徐而进

统一社会信用代码: 91310000132214887Y

营业期限: 1994年12月31日至无固定期限

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

(二) 被评估单位概况

1、企业名称: 上海耀龙投资有限公司

住所: 中国(上海)自由贸易试验区东育路227弄6号15层1504-A单元(实际楼

层为第12层)

注册资本: 220,000万元人民币

实收资本: 人民币220,000万元

统一社会信用代码: 9131011506597915X7

成立日期: 2013年4月7日

法定代表人: 潘亦兵

企业性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:

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; 建筑材料销售; 园林绿化工程施工; 非居住房地产租赁; 住房租赁。
(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

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(包括隶属关系的演变)

上海耀龙投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)由上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司(以下简称“前滩集团”)出资组建, 初始投资 100.00 万元, 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1月, 前滩集团对本公司增资486,002.00万元, 其中货币资金增资145,731.00万元, 土地使用权增资340,271.00万元, 增资后注册资本为486,102.00万元, 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	486,102.00	486,102.00	100.00%
合计	486,102.00	486,102.00	100.00%

2014年7月, 前滩集团对本公司减资145,500.00万元, 减资后注册资本为340,602.00万元, 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	340,602.00	340,602.00	100.00%
合计	340,602.00	340,602.00	100.00%

2015年8月, 前滩集团对本公司减资120,602.00万元, 减资后注册资本为220,000.00万元, 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	220,000.00	220,000.00	100.00%
合计	220,000.00	220,000.00	100.00%

截至评估基准日，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	220,000.00	220,000.00	100.00%
合计	220,000.00	220,000.00	100.00%

4、企业经营场所情况介绍

企业注册地址在中国(上海)自由贸易试验区东育路227弄6号15层1504-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。项目开发土地系企业自有。

5、企业业务概况

企业目前的经营业务主要房地产开发经营业务。

6、会计政策和主要税率

耀龙投资执行《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	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	使用面积	3 元/m ²

该公司税务机关隶属于上海市国家税务局浦东新区第十一税务所。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司系耀龙投资的控股股东，全资控股耀龙投资。委托人二上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟收购耀龙投资60%股权。委托人一与委托人二系同一控制下企业。

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，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）有限公司持有的耀龙投资60%股权。

经济行为文件：

1. 上海陆家嘴（集团）有限公司董事会2022年第十七次临时会议决议；

2. 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）。

3. 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。

4. 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、评估范围为本公司的全部资产和负债。根据上海耀龙投资有限公司2022年11月30日的资产负债表，公司总资产账面值627,963.84万元，总负债账面值408,673.83万元，所有者权益账面值219,290.01万元。

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	301,003.98
预付款项	2,511,713.53
其他应收款	100,000.00
存货	6,202,987,979.03
其他流动资产	73,737,731.74
资产总计	6,279,638,428.28
应付账款	575,892,609.24
应交税费	31,902.15
应付利息	1,515,151,795.72
长期借款	1,995,662,010.90
负债合计	4,086,738,318.01
所有者权益合计	2,192,900,110.27
负债和所有者权益总计	6,279,638,428.28

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]47317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。

1、本企业向中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行借款用于前滩21-03地块项目开发建设，以国有建设用地使用权(上海市浦东新区三林镇107街坊1/21丘前滩21-03地块(上海市房地产权证编号：沪房地浦字(2013)第083031号。))作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款尚有本息合计869,037,422.03元未偿还。

2、本企业向交通银行股份有限公司上海陆家嘴支行、上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行借款用于前滩21-02地块项目开发建设，以国有建设用地使用权(上海市浦东新区三林镇107街坊1/20丘前滩21-02地块，上海市房地产权证编号：沪房地浦字(2013)第083027号。))作为抵押物进行贷款。截至评估基准日，长期借款尚有本息合计1,142,409,427.17元未偿还。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

(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。

本公司注册地址在中国(上海)自由贸易试验区东育路227弄6号15层1504-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。项目开发土地系本公司自有。

(七) 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。

(八) 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。

委估对象21-2地块涉及地下空间补地价，目前尚没有明确的补地价金额。

(九) 重大期后事项

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(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。

根据本公司2022年11月30日的资产负债表，公司总资产账面值627,963.84万元，总负债账面值408,673.83万元，所有者权益账面值219,290.01万元。

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	301,003.98
预付款项	2,511,713.53
其他应收款	100,000.00
存货	6,202,987,979.03
其他流动资产	73,737,731.74
资产总计	6,279,638,428.28
应付账款	575,892,609.24
应交税费	31,902.15
应付利息	1,515,151,795.72
长期借款	1,995,662,010.90
负债合计	4,086,738,318.01
所有者权益合计	2,192,900,110.27
负债和所有者权益总计	6,279,638,428.28

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]47317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。

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
流动资产小计	6,202,987,979.03	
其中：存货净额	6,202,987,979.03	上海市浦东新区前滩21-2号地块、21-3号地块

委估企业已取得21-2、21-3项目地块的土地使用权证，具体如下：

21-2地块

权证编号	沪房地浦字（2013）第083027号
权利人	上海耀龙投资有限公司
房地坐落	三林镇107街坊1/20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、住宅
宗地号	三林镇107街坊1/20丘
使用权面积	40,054.70

权证编号	沪房地浦字（2013）第 083027 号
使用期限	商务办公 2013 年 3 月 18 日至 2063 年 3 月 17 日，不超过 35% 商业 2013 年 3 月 18 日至 2053 年 3 月 17 日，不超过 35% 住宅 2013 年 3 月 18 日至 2083 年 3 月 17 日，不超过 30%

21-3 地块

权证编号	沪房地浦字（2013）第 083031 号
权利人	上海耀龙投资有限公司
房地坐落	三林镇 107 街坊 1/21 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、住宅
宗地号	三林镇 107 街坊 1/21 丘
使用权面积	23,749.60
使用期限	商务办公 2013 年 3 月 18 日至 2063 年 3 月 17 日，不超过 35% 商业 2013 年 3 月 18 日至 2053 年 3 月 17 日，不超过 35% 住宅 2013 年 3 月 18 日至 2083 年 3 月 17 日，不超过 30%

现场勘查时委估21-2、21-3项目地块均已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及建设工程施工许可证。

委估21-2、21-3项目地块南至海阳西路、东至济阳路、北至杨思西路、西至东育路。委估项目为商住办综合性项目，位于前滩国际商务区核心区域，交通网络丰富、便利，附近有地铁6号线、8号线、11号线，以及南北高架、中环等主干高架路；毗邻东方体育中心、前滩太古里及其他众多全新的、完整一体的居住、学区、医疗和商娱资源，承载了丰富的休闲和社会文化功能；绿地系统结构形态优美。项目建成后预计将成为前滩国际商务区核心区域重要的城市综合体和地标建筑。

项目无自持限制，其中住宅部分预计于2023年启动预售，商业及办公部分将根据未来市场情况进一步确定后续营销方案。项目位置如下所示：



21-2项目地上部分为一幢38层办公楼、一幢5层商业裙房、二幢42层住宅。

21-3项目地上部分为一幢31层办公楼、一幢5层商业裙房、二幢39层住宅。

21-2、21-3项目地下部分联通，为商业、地下车库及设备层。

委估21-2、21-3项目的经济技术指标如下：

前滩 21-2 地块主要经济技术指标						
指标名称		指标	单位	备注		
用地面积		40,054.70	平方米			
总建筑面积		382,970.47	平方米			
地上建筑面积		240,070.38	平方米			
地上计容建筑面积		228,311.00	平方米	≤228,311.79		
其中	办公		79,908.00	平方米	控规要求办公面积≤35%	
	商业		79,910.00	平方米	控规要求商业面积≤35%	
	住宅（含住宅配套公建）		68,493.00	平方米	控规要求住宅面积≤30%	
	其中	居民委员会		200.00	平方米	
		治安联防站		20.00	平方米	
		物业管理		230.00	平方米	
		业委会		30.00	平方米	
		物资回收站		50.00	平方米	
		文化活动室		120.00	平方米	
		老年康体活动室		320.00	平方米	
		服务站		120.00	平方米	
		住宅电业 KT 站		254.20	平方米	
地上不计容建筑面积		11,759.38	平方米	地上不计容面积包含：避难层兼设备层，≤1/8 标准层的屋顶机房		
其中	办公		6,063.95	平方米		
	商业		2,100.00	平方米		

前滩 21-2 地块主要经济技术指标				
指标名称		指标	单位	备注
	住宅	3,595.43	平方米	
地下建筑面积		142,900.09	平方米	
其中	商业	19,100.00	平方米	
	会所	2,800.00	平方米	
	地下车库及设备用房	121,000.09	平方米	
容积率		5.70		控规要求 ≤ 5.7
建筑层数				
其中	办公	38.00	层	
	商业	5.00	层	
	住宅	42.00	层	
建筑高度				
其中	办公	194.65	米	控规要求 ≤ 200 米
	商业	34.65	米	
	住宅	149.90	米	
绿地面积		7,010.00	平方米	
绿地率		17.50	%	控规要求不小于 10%
住宅户数		384.00	户	控规要求 ≥ 381 户上下浮动 20%
机动车停车位		1,786.00	辆	商业办公车位数按 8 折计算
其中	地面停车位	2.00	辆	地面为大巴车位
	地下停车位	1,784.00	辆	含装卸车位 10 个
	其中 办公、商业停车位	1,098.00	辆	
	其中 住宅停车位	686.00	辆	
非机动车停车位		663.00	辆	按 1.6 平方米/辆计算

前滩 21-3 地块主要经济技术指标				
指标名称		指标	单位	备注
用地面积		23,749.60	平方米	
总建筑面积		219,461.00	平方米	
地上建筑面积		137,331.00	平方米	
地上计容建筑面积		130,622.00	平方米	$\leq 130,622.8$
其中	办公	45,717.00	平方米	控规要求办公面积 $\leq 35\%$
	商业	45,719.00	平方米	控规要求商业面积 $\leq 35\%$
	住宅（含住宅配套公建）	39,186.00	平方米	控规要求住宅面积 $\leq 30\%$
	其中	治安联防站	20.00	平方米
		物业管理	140.00	平方米
		物资回收站	50.00	平方米
		文化活动室	60.00	平方米

前滩 21-3 地块主要经济技术指标				
指标名称		指标	单位	备注
	老年康体活动室	160.00	平方米	
	服务站	60.00	平方米	
地上不计容建筑面积		6,709.00	平方米	
其中	办公	3,209.00	平方米	地上不计容面积包含：避难层兼设备层，≤1/8 标准层的屋顶机房，24 小时开放公共空间
	商业	1,424.00	平方米	
	住宅	2,076.00	平方米	
地下建筑面积		82,130.00	平方米	含前安路地下 10992 平方米
其中	商业	6,530.00	平方米	
	地下车库及设备用房	75,600.00	平方米	
容积率		5.50		控规要求≤5.5
首层建筑面积		12,222.00	平方米	
建筑密度		52.00	%	
建筑层数				
其中	T2 塔楼（办公）	31.00	层	
	T2 裙房（商业）	5.00	层	
	R3、R4（住宅）	39.00	层	
建筑高度				
其中	T2 塔楼（办公）	164.25	米	控规要求≤200 米
	T2 裙房（商业）	35.75	米	
	R3、R4（住宅）	148.45	米	
绿地面积		4,156.30	平方米	商办不小于 10%，住宅不小于 35%，综合绿地率不小于 17.5%
绿地率		17.50	%	
住宅户数		258.00	户	控规要求≥218 户上下浮动 20%
机动车停车位		1,044.00	辆	
其中	地面停车位	2.00	辆	地面为大巴车位
	地下停车位	1,042.00	辆	含住宅车位 430 个，装卸车位 7 个
非机动车停车位		524.00	辆	按 1.6 平方米/辆计算
其中	办公、商业停车位	300.00	辆	
	住宅停车位	224.00	辆	

④开发进度

21-2地块：

T1塔楼：核心筒结构完成至35框（36层）；外框钢结构24层钢梁安装完成，25-29层钢梁吊装中，压型钢板铺设完成至23层，24-25层安装中；外框楼板19层浇筑完成；二结构已开始施工；幕墙工艺样板安装中；

R1住宅：主体结构东单元20框施工完成，西单元18框施工完成；

R2住宅：主体结构东单元18框施工完成，西单元17框施工完成；

2a区：地下室结构B2框施工中；3b区：大底板施工中；

机电：T1塔楼核心筒、R1、R2住宅机电配合预埋，8层机电管线样板段完成，机电管线安装开始。

21-03地块：

T2塔楼：核心筒结构完成至32框（33层）；外框钢结构25层钢梁安装完成，26-27层吊装中，压型钢板铺设完成至20层；外框楼板18层浇筑完成；核心筒二结构已开始施工；幕墙工艺样板安装完成，根据顾问及设计的意见整改中。

R4住宅：主体结构3框施工完成，4框施工中；

2b区：地下室结构顶板施工中；

4a、4b、4c、4d、4e区小坑地下室结构回筑完成，出±0.000；

机电：T2塔楼核心筒、2b区地下地下室、R4住宅结构配合预埋；T2机电管线安装开始；

21-2、21-3地块计划于2025年下半年竣工。

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：

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（盖章）



法定代表人：（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈东" (Chen Dong), written over the signature line.

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:

上海耀龙投资有限公司 (盖章)



法定代表人: (签字)

潘永飞

日期: 2023 年 3 月 1 日