

企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以市场化
竞买方式收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股
权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 1009089 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 12 月 01 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以市场化竞买方式收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1009089 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	9
四、 评估对象和评估范围	9
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	11
七、 评估依据	12
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则及规范	12
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	13
VI. 其它参考资料	14
VII. 引用其他机构出具的评估结论	14
八、 评估方法	14
I. 概述	14
II. 评估方法选取理由及说明	14
III. 资产基础法介绍	15
九、 评估程序实施过程和情况	18
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	20
I. 概述	20
II. 结论及分析	21
III. 其它	22
十二、 特别事项说明	22
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估报告使用有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	24
报告附件	26

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以市场化竞买方式收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1009089 号
委托方	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。
其他报告使用者	除委托方以外，评估业务约定书中约定的根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的其他合法使用者。
被评估单位	苏州绿岸房地产开发有限公司。
评估目的	为委托方的市场化竞买行为提供价值参考依据。
评估基准日	2016 年 6 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产）及负债等。资产评估申报表列示经审计后的账面净资产为 45,806,093.89 元。
价值类型	投资价值。
评估方法	对被评估单位结合评估目的，整体采用资产基础法评估，对其中存货—开发成本（土地使用权）按委托方竞买后的未来投资综合开发计划（时间计划、资金计划、销售计划等），采用假设开发法和市场比较法评估。
评估结论	经评估，基于委托方特定开发计划下的被评估单位股东全部权益未来的投资价值为人民币 7,231,725,694.18 元。 大写：人民币柒拾贰亿叁仟壹佰柒拾贰万伍仟陆佰玖拾肆元壹角捌分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 6 月 29 日。

企业价值评估报告书

【2016】第 1009089 号

重大特别事项 | 具体请关注评估报告正文“特别事项说明”和“假设前提”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司实施公开竞买方式收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股权涉及的股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日的设定投资目的下的特定投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以市场化竞买方式收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1009089 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称：陆家嘴股份）（代码：600663） 注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 注册资本：人民币叁拾叁亿陆仟壹佰捌拾叁万壹仟贰佰元整 经济性质：股份有限公司(中外合资、上市) 法定代表人：徐而进 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、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、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；食品流通（涉及许可经营的凭许可证经营）。【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】

陆家嘴股份于 2016 年 10 月 18 号公告称，其下属全资子公司上海佳湾资产管理有限公司与华宝信托—安心投资 20 号集合资金信托计划于 2016 年 10 月 17 日在上海联合产权交易所竞得苏州绿岸房地产开发有限公司 95% 股权。委托方陆家嘴股份为本次竞买标的（被评估单位 95% 股权）的市场竞买人之一上海佳湾资产管理有限公司的控股股东。

II. 其他报告使用者

除委托方以外，评估业务约定书中约定的国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称：苏州绿岸）

注册地址：苏州高新区浒墅关镇浒关北路 201 号

注册资本：人民币伍仟万元整

经济性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：刘家善

经营范围：

房地产开发；企业管理；投资与资产管理；物业管理；经济信息咨询；矿产品、建材、非危险化工产品、焦炭、机电设备及配件、废钢、百货销售；自由房屋及机械设备的租赁；非运输类仓储；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

1、历史沿革

苏州绿岸成立于 2014 年 11 月 11 日，注册资本为人民币 5,000.00 万元，其中：江苏苏钢集团有限公司（以下简称：苏钢集团）出资人民币 5,000.00 万元，持 100% 股权。

截止至评估基准日，苏州绿岸股东情况如下：

单位金额：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	江苏苏钢集团有限公司	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%

2、经营概况

苏州绿岸是一家专业从事房地产开发经营的企业，目前正在准备开发位于苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东 17 块国有土地。项目地块红线内使用权面积约 65.95 万平方米，土地性质为住宅、商办、工业（研发）、宿舍、幼儿园、加油站等，项目地块规划总建筑面积约为 108.41 万平方米，其中：住宅用地规划总建筑面积约 66.4 万平方米。

截至评估基准日，项目地块的土地出让金已支付完毕并取得全部的《国有土地使用证》，其中 15#、17#地块已取得《建设工程规划许可证》，且 15#地块于 2016 年 10 月已开始试桩。

序号	面积 (平方米)	用途	容积率	商业比例和是否分割销售
1	24,349.80	工业（研发）	1.5	不可分割销售
2	35,095.30	工业（研发）	1.5	不可分割销售
3	10,238.90	住宅	1.6	不可分割销售
4	66,951.00	商办	1.3	商业占 20% 商业可分割销售
5	50,615.70	商办	1.1	商业占 30% 10000 平方米商业可分割销售
6	30,754.80	办公	1.1	可分割销售
7	54,877.80	商办	1.2	商业占 40% 商业不可分割销售
8	46,671.00	商办	1.2	商业占 40% 商业可分割销售
9	16,142.30	商业 (社区中心)	1.5	不可分割销售
10	49,260.30	住宅	2.1	可分割销售
11	71,894.20	住宅	2.1	可分割销售
12	107,213.40	住宅	2.1	可分割销售
13	6,167.10	幼儿园	0.6	不可分割销售
14	49,141.30	住宅	2.1	可分割销售
15	30,899.20	住宅	2.1	可分割销售
16	6,017.70	幼儿园	0.6	不可分割销售
17	3,224.90	加油站	0.3	不可分割销售

3、开发项目概况

1) 项目地块位置

项目地块位于苏州市浒墅关镇西北角的苏通路以北、苏钢路以东，距苏州市中心仅约 13 公里，与太阳山国家森林公园景区相距约 5 公里，与太湖国家湿地公园相距约 16 公里。地块围绕在坐落于白豕山周围，位于沪宁铁路与京杭大运河之间，属于近来颇受市场看好的城铁新城的商圈辐射范围内。

2) 项目地块规划指标

项目地块属于《苏州市城市总体规划 2007-2020 年》确定的中心城区西北部城市重要发展区域。按照陆家嘴股份与苏州国家高新技术开发区管理委员会（以下简称：高新区管委会）签署的相关协议，高新区管委会欢迎陆家嘴股份基于自身的品牌和国内外资源为项目地块规划和设计开发方案，支持陆家嘴股份参与开发项目地块。目前 17 幅土地的规划指标为：规划总建面约 108 万平米，其中 8%（约 8.9 万平米）用作研发办公，但仍规划作工业用途；住宅约 66.4 万平米、占比 61%，容积率基本上均不超过 2.1；商办约 32 万平米、占比 31%；另带二处幼儿园的规划和一处加油站的规划。

3) 项目地块现状

截至本评估报告出具日，根据委托方提供的资料及评估人员现场清查核实，被评估单位的 17 幅土地使用权目前尚未完全平整，部分地块上还有原苏钢集团或其子公司建筑的部分建筑物、构筑物及种植的树木等尚未拆除完毕，七通一平尚未完成，尚存在未动迁事项。根据苏钢集团与陆家嘴股份签订的“关于苏州绿岸股权交易相关事宜的备忘录”，苏钢集团作为地块拆迁及安置的主体，应负责在该备忘录签署后六个月内完成项目地块上尚未迁移的住户、商户清退并完成全部地上建筑物的拆除工作，相关费用均由苏钢集团承担（其中，11#地块的拆除工作在该备忘录签署后九个月内完成）。

4) 项目未来开发计划

由于项目开发体量较大，且其中地块分块类型多样，目前陆家嘴股份对该项目的 10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#等住宅地块已有了具体的开发计划，其余地块暂未确定开发计划。

4、企业历史财务数据以及税收政策

苏州绿岸两年一期资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
资产总额	172,100.43	172,413.35	172,525.45
负债总额	172,100.43	167,688.93	167,944.84
所有者权益	-	4,724.42	4,580.61

项目 \ 年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-275.58	-143.81
净利润	0.00	-275.58	-143.81

上述数据，摘自于安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

被评估单位执行企业会计准则。增值税税率为 11%，城市维护建设税、教育附加费、地方教育税附加分别为流转税额的 5%、3%、2%，企业所得税税率为 25%。

另外，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：经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

三、评估目的

根据委托方要求，本次评估目的为向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的交易竞买行为提供估值参考依据。

已获得的经济行文件如下：

1. 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会决议；
2. 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司相关公告。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动

资产（包括固定资产）及负债等。资产评估申报表列示经审计后的账面净资产为 45,806,093.89 元。总资产为 1,725,254,516.17 元，负债总额为 1,679,448,422.28 元。

2.根据评估申报资料，被评估单位经营场所位于苏州市浒墅关镇浒关北路 201 号，系向江苏苏钢集团有限公司租赁使用。

3.根据评估申报资料，被评估单位主要建设项目为苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东 17 幅地块，项目地块红线内使用权面积约 65.95 万平方米，土地性质分别为住宅、商办、工业（研发）、宿舍、幼儿园、加油站等，项目地块规划总建筑面积约为 108.41 万平方米，其中：住宅用地规划总建筑面积约 66.4 万平方米。

截至评估基准日，项目地块的土地出让金已支付完毕并已取得全部的《国有土地使用证》，其中 15#、17#地块已取得《建设工程规划许可证》，且 15#地块于 2016 年 10 月已开始试桩。

截止评估基准日时各地块具体情况如下：

序号	面积 (平方米)	用途	容积率	商业比例和是否分割销售
1	24,349.80	工业（研发）	1.5	不可分割销售
2	35,095.30	工业（研发）	1.5	不可分割销售
3	10,238.90	住宅	1.6	不可分割销售
4	66,951.00	商办	1.3	商业占 20% 商业可分割销售
5	50,615.70	商办	1.1	商业占 30% 10000 平方米商业可分割销售
6	30,754.80	办公	1.1	可分割销售
7	54,877.80	商办	1.2	商业占 40% 商业不可分割销售
8	46,671.00	商办	1.2	商业占 40% 商业可分割销售
9	16,142.30	商业 (社区中心)	1.5	不可分割销售
10	49,260.30	住宅	2.1	可分割销售
11	71,894.20	住宅	2.1	可分割销售
12	107,213.40	住宅	2.1	可分割销售
13	6,167.10	幼儿园	0.6	不可分割销售
14	49,141.30	住宅	2.1	可分割销售
15	30,899.0	住宅	2.1	可分割销售
16	6,017.70	幼儿园	0.6	不可分割销售
17	3,224.90	加油站	0.3	不可分割销售

4.根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 11 台(套)，全部为电子设备，设备均处于正常使用状态。

5.被评估单位不存在任何账面未反映的资产和负债，与被评估单位相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

6.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，且已经过安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为投资价值。

“投资价值”是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

需要说明的是，投资价值是依据其投资的需求条件，针对特定投资者评估某项投资的价值。本次评估基于委托方观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本项目选取“投资价值”作为评估报告价值类型，主要是基于委托方作为特定的交易标的竞买人，在收购股权标的后将从委托方自身作出的未来开发计划角度考虑。其中对于项目开发资金的筹集、运用，充分考虑了委托方陆家嘴股份公司以及项目未来开发单位的财务协同效应，开发计划也是基于未来开发设定投资回报率的前提下作出的，故适用于“投资价值”类型。

根据《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)第十八条规定：注册资产评估师执行资产评估业务，当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者，并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料和技术参数时，注册资产评估师通常应当选择投资价值作为评估结论的价值类型。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“投资价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

需要说明的是：“投资价值”与“市场价值”是两种不同的价值类型，二者存在显著差异。在价值属性方面，“市场价值”代表了公开市场中一般参与者对资产价值的客观评价，而“投资价值”则考虑了标的资产对于特定投资者而言的主观评价。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。
2. 资产评估基准日由委托方在考虑其经济行为的预期实现、会计核算期等综合因素后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会决议；
2. 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公告。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号
5. 《国有资产评估管理办法》国务院令第 91 号
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》国资产权[2013]64 号；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；
14. 《中华人民共和国房地产管理法》；
15. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；

2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 企业国有资产评估报告指南；
13. 评估机构业务质量控制指南；
14. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
15. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
16. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 中国国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
3. 中国城市地价动态监测网；
4. 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告；
5. 被评估单位提供的部分合同、协议等；
6. 委托方提供的可行性研究报告、设计方案；
7. 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于苏州绿岸房地产开发有限公司 95% 股权项目的开发计划；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他。

V. 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 投资合同、协议；
3. 房屋租赁协议；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 被评估单位提供的资产评估申报表；3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；4. 关于苏州绿岸股权交易相关事宜的备忘录；5. 关于苏州绿岸地块开发项目的备忘录；6. 国务院国资委产权管理局投资价值评估课题组编著的《投资价值评估》；7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；8. 其它有关价格资料。
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。
---------------------------	----

八、评估方法

I. 概述	<p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II. 评估方法选取理由及说明	<p>注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：</p> <p>被评估单位属于房地产开发企业项目公司，目前待开发的项目为苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东 17 幅地块。</p> <p>首先，从资产定价的角度考虑，企业的各项资产能够通过各类评估</p>
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

方法准确计量、评估，故适用于资产基础法评估；

其次，鉴于本标的主要资产为 17 幅土地使用权，该标的主要资产均已采用假设开发法和市场比较法两种方法进行评估，而该项目公司目前尚未进入到实质性开发阶段，因此整体企业无需再用收益法进行评估。

再次，被评估单位为房地产开发企业，其所拥有的土地开发资源、开发条件等与其他房地产企业都各不相同，土地资源也随地理位置、供需状况、市场条件有很大差异，目前资本市场上很难找到与其具有可比性的公司的股权交易的公开信息，也较难进行对比分析，因此不适用市场法评估。

综上，本次被评估单位企业价值评估仅采用资产基础法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据被评估单位提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

存货

对存货-开发成本（土地使用权），结合评估目的和委估标的不同的开发计划，合理选择不同的评估方法进行估价，具体如下：

1、对未来拟开发的 7 幅用地（10#~16#）采用假设开发法评估，以未来楼盘开发价值，扣减建设成本、相关税费（含土增），以动态折现的方法确定评估值。

1) 假设开发法

假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。计算公式：

现金流量折现（动态法）

评估值=开发物业未来销售收入现值-续建成本现值-销售管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

①销售收入：预计项目开发完成后可销售的收入。

②续建成本：项目竣工时尚需投入的建设成本，即项目预计总建设成本与基准日时点已支付的建设成本差额。

③销售管理费用：销售管理费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。管理费用即企业管理人员工资、福利费、差旅费、办公费及折旧费等。按照一般的市场行情并结合该建设项目特点，销售费用以销售收入的 2% 计算，管理费用以续建成本的 3% 计算。

④销售税费：

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，本次对文件中提及的“经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。”因本次评估基准日在“营改增”实行时点之后，故本次按照增值税来预测。

⑤土地增值税：本次评估对于房地产项目土地增值税系根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》中的相应条款进行测算。

a.概述

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

b.计算方法的规定

依据财法字[1995]第 6 号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

增值额未超过扣除项目金额 50%部分，税率 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额 100%的部分，税率 40%；速算扣除系数为 5%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；速算扣除系数为 15%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；速算扣除系数 35%；

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数

⑥所得税：所得税=利润总额×所得税率，所得税率为 25%。

2、对暂未确定开发计划的 10 幅用地（1#~9#、17#）采用市场比较法评估，求取市场比准价格后，再扣减土地增值所需承担的土地增值税、所得税后确定评估值。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期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。

市场比较法的计算公式如下：

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。

即 $V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

土地评估值=土地市场价值-土地增值税-所得税

对电子设备采用重置成本法评估。

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及

固定资产

其它合理费用组成，一般均为更新重置价。

国产设备重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用
对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

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：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。

负债

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导被评估单位填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对委托方及被评估单位管理层进行访谈。评估人员听取企业运营模式，未来项目的设计规划；了解企业核算体系、管理模式；企业竞争优势、劣势。
6. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集

情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

7. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

8. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(三) 特别假设：

1.本次评估采用的是基于投资价值的价值类型，故本次评估假设报告结论是以投资并购方案预期实现为前提；

2.截至本报告出具日，委估标的苏州绿岸尚未向有关部门申请核定房地产开发资质。本次评估假设未来苏州绿岸在开发计划前期能够申请合法取得相关开发资质；

3.本次评估假设被评估单位拥有的 7 幅住宅等地块开发项目均能按委托方陆家嘴股份提供的项目开发计划如期执行。

4.根据陆家嘴股份公告，苏州绿岸目前的 17 幅地块上尚有苏钢集团及其子公司建筑的一些建筑物、构筑物及种植的树木（主要集中在 11 号地块）。根据苏钢集团与陆家嘴股份签订的“关于苏州绿岸股权交易相关事宜的备忘录”，苏钢集团作为地块拆迁及安置的主体，应负责在该备忘录签署后六个月内完成项目地块上尚未迁移的住户、商户清退并完成全部地上建筑物的拆除工作（其中，11#地块的拆除工作在该备忘录签署后九个月内完成），相关费用均由苏钢集团承担。本次评估假设上述建筑物构筑物的拆除事项不会对未来项目开发产生重大影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的投资价值进行了评估，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位基于委托方特定开发计划下的股东全部权益未来投资价值评估值为 7,231,725,694.18 元；其中：总资产账面值 1,725,254,516.17 元，评估值 8,911,174,116.46 元，增值额 7,185,919,600.29 元，增值率 416.51%；总负债账面值 1,679,448,422.28 元，评估值 1,679,448,422.28 元，无评估增减

值；净资产账面值 45,806,093.89 元，评估值 7,231,725,694.18 元，增值额 7,185,919,600.29 元，增值率 15,687.69%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	172,521.99	891,114.50	718,592.51	416.52
非流动资产	3.46	2.91	-0.55	-15.90
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	3.46	2.91	-0.55	-15.90
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	172,525.45	891,117.41	718,591.96	416.51
流动负债	167,944.84	167,944.84		
非流动负债				
负债合计	167,944.84	167,944.84		
净资产（所有者权益）	4,580.61	723,172.57	718,591.96	15,687.69

(金额单位：万元)
评估基准日：
2016 年 6 月 30 日

II. 结论及分析

经评估，基于委托方特定开发计划下的被评估单位股东全部权益未来的投资价值为人民币 7,231,725,694.18 元。

大写：人民币柒拾贰亿叁仟壹佰柒拾贰万伍仟陆佰玖拾肆元壹角捌分。

资产基础法各项资产主要增减值原因分析：

(a) 存货-开发成本账面值 172,515.09 万元，评估值 891,107.60 万元，评估增值 718,592.51 万元，增值主要原因是：存货开发成本反映的是被评估单位以前出让土地所支付的出让金成本，而评估值是基于特定开发计划下的土地使用权开发价值，两者内涵有所不同；另外委估标的当地土地使用权市场价格本身有显著增长，也是导致项目预期开发利润有较大增值；

(b) 固定资产设备减值 0.55 万元，主要是由于按照国家关于“增值税抵扣”的相关规定，本次评估对电子设备扣除了增值税，对评估原值有下降因素，致使评估减值。

III. 其它

鉴于公众信息平台的公开资料，国内大多数企业产权交易案例一般难以获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，因此未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估报告出具日，苏州绿岸尚未办理《事业单位国有资产产权登记证》或其他与国有资产产权登记相关的证书。本次评估未考虑上述事项对评估值可能产生的影响，提请报告使用者注意。
4. 截止评估报告出具日，苏州绿岸尚未向有关部门申请核定房地产开发企业资质证书。本次评估根据假设前提，未考虑上述事项对评估值可能产生的影响，提请报告使用者注意。
5. 截止评估报告出具日，苏州绿岸已获得苏通路北、苏钢路东 17 个地块的国有土地使用证，但尚未办理《建设用地规划许可证》，其中 15#、17#地块已取得《建设工程规划许可证》。本次评估已假设未来投资方陆家嘴股份可以在苏钢集团等协助下，依法获得地块开发所需的各类证照。故评估未考虑上述事项对评估值可能产生的影响。
6. 截止评估报告出具日，项目地块 17 号地块上拟建的加油站的相关主管部门的批准文件，包括江苏省商务厅批文、苏州市环保局批文和苏州市商务局批文的颁发对象均为苏钢集团而非苏州绿岸事宜，苏钢集团同意，将协助苏州绿岸向相关主管部门办理批文主体变更事宜。故评估未考虑上述事项对评估值可能产生的影响。
7. 根据与当地国土部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》及竣工验收日期延期申请约定，该宗地建设项目应在 2011 年 6 月 30 日之前开工，在 2015 年 6 月 30 日之前竣工。由于历史客观因素，该项目一直未按期完成开发。2016 年 12 月 1 日，苏州市国土资源局高新区(虎

丘)分局书面同意苏州绿岸上报的延期至 2017 年 12 月 30 日前动工开发的申请，相关手续正在办理过程中。

8. 截止评估报告出具日，苏州绿岸房地产开发有限公司个别区域存在土壤污染及噪音污染等问题。2014 年~2015 年，苏州市环境科学研究所及苏州市苏城环境科技有限责任公司开展了对相关地块的调查评估，并出具《江苏苏钢集团有限公司老区焦化区域土壤和地下水人体健康风险评估报告》，最终确定该场地 0-18m 深度内，污染范围为 17542m²，污染土方量为 39604m³，涉及的修复费用约 4752.48 万元。本次评估已考虑上述事项对评估值可能产生的影响。

9. 项目部分地块上还有原苏钢集团或其子公司建造的部分建筑物、构筑物及种植的树木等尚未拆除完毕，七通一平尚未完成，尚存在未动迁事项。根据苏钢集团与陆家嘴股份签订的“关于苏州绿岸股权交易相关事宜的备忘录”，苏钢集团作为地块拆迁及安置的主体，应负责在该备忘录签署后六个月内完成项目地块上尚未迁移的住户、商户清退并完成全部地上建筑物的拆除工作（其中，11#地块的拆除工作在该备忘录签署后九个月内完成），相关费用均由苏钢集团承担。本次评估假设上述事项能如约执行，且被评估单位开发项目的开工日期不会受到动拆迁事宜的影响。

10. 截止评估报告出具日，根据苏州高新区管委会与陆家嘴股份签订的“关于苏州绿岸地块开发项目的备忘录”，高新区管委会支持苏州绿岸引入陆家嘴股份成为新股东并依托其成功开发经验和特色资源优势开发项目地块。高新区管委会也将继续兑现《苏钢集团转型升级及苏钢老区改造项目框架协议书》中有关承诺。加快完成项目地块“四路一桥”（即苏浒路、桑苑路、苏钢路、苏通路及新苏钢大桥）及管网铺设的建设施工。本次评估假设上述事项能如约执行，且本次评估未考虑该事项对估值可能产生的影响。

11. 根据苏钢集团与苏州绿岸签署的《指定商品房（安置房）建设及限价销售合同》约定：原苏州绿岸房地产开发有限公司应于 2017 年 10 月 30 日前将房屋向被搬迁人交付使用。该事项存在延期交付的风险，根据苏钢集团和陆家嘴股份签署的相关协议，延期交付的时间节点会产生其相应的违约金。因该事项存在不确定性，故本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

12. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依

赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

13.若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

14.上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 12 月 01 日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬

签字注册资产评估师
Tel:021-52402166

蔡丽红

Tel:021-52402166

武钢

其他主要评估人员

王云、张英祥、陈俊杰

报告出具日期

2016 年 12 月 01 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook