

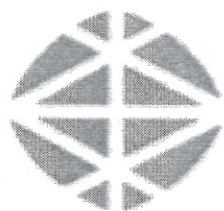
# 企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）有限公司拟转让持有上海交大科技园有限公司部分股权评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 0143 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 03 月 31 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、未来经营预测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，遵守相关法律、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               | 上海龙头(集团)股份有限公司和上海新徐汇(集团)有限公司拟<br>转让持有上海交大科技园有限公司部分股权评估报告 |
| 报告编号               | 东洲评报字【2017】第 0143 号                                      |
| 声明                 | 1  |
| 目录                 | 2  |
| 摘要                 | 3  |
| 正文                 | 4  |
| 一、 委托方及其他报告使用者概况   | 4  |
| I. 委托方             | 4  |
| II. 其他报告使用者        | 5  |
| 二、 被评估单位及其概况       | 5  |
| 三、 评估目的            | 7  |
| 四、 评估对象和评估范围       | 8  |
| 五、 价值类型及其定义        | 10   |
| 六、 评估基准日           | 11   |
| 七、 评估依据            | 11   |
| I. 经济行为依据          | 11   |
| II. 法规依据           | 11   |
| 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         | 13   |
| 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   |
| IV. 收益法介绍          | 17   |
| 九、 评估程序实施过程和情况     | 18   |
| 十、 评估假设            | 20   |
| 十一、 评估结论           | 21   |
| I. 概述              | 21   |
| II. 结论及分析          | 23   |
| III. 其它            | 24   |
| 十二、 特别事项说明         | 24   |
| 十三、 评估报告使用限制说明     | 27   |
| I. 评估报告使用范围        | 27   |
| II. 评估结论有效期        | 27   |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | 27   |
| IV. 评估报告解释权        | 27   |
| 十四、 评估报告日          | 27   |
| 报告附件               | 29   |

## 企业价值评估报告书

(摘要)

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。

|           |  |
|-----------|--|
| 项目名称      | 上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）有限公司拟转让持有上海交大科技园有限公司部分股权评估报告   |
| 报告编号      | 东洲评报字【2017】第 0143 号  |
| 委托方       | 上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）有限公司。  |
| 其他报告使用者   | 评估业务约定书中约定的其它报告使用者，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。  |
| 被评估单位     | 上海交大科技园有限公司。   |
| 评估目的      | 股权转让。  |
| 评估基准日     | 2016 年 12 月 31 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，评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、无形资产及长期待摊费用）及负债等。资产评估申报表列示的审定后账面净资产为 350,387,623.02 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。  |
| 评估方法      | 主要采用资产基础法和收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。  |
| 评估结论      | 经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 757,190,888.24 元。<br>大写：人民币柒亿伍仟柒佰壹拾玖万零捌佰捌拾捌元贰角肆分。  |
| 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 12 月 30 日。   |
| 重大特别事项    | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。   |

## 企业价值评估报告书

(正文)

上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）有限公司拟实施股权转让行为涉及的上海交大科技园有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

|      |  |
|------|--|
| 项目名称 | 上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）有限公司拟转让持有上海交大科技园有限公司部分股权评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2017】第 0143 号                                  |

### 一、委托方及其他报告使用者概况

|        |  |
|--------|--|
| I. 委托方 | <p>委托方 1</p> <p>企业名称：上海龙头（集团）股份有限公司（股票代码：600630）</p> <p>注册地址：上海市黄浦区制造局路 584 号 10 幢 4 楼</p> <p>注册资本：人民币 42486.1597 万整</p> <p>经济性质：股份有限公司(上市)</p> <p>法定代表人：王卫民</p> <p>经营范围：纺织品生产及经营，实业投资，资产经营与管理，国内贸易（除专项规定），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，商务咨询，仓储，房地产开发和经营，自有房屋租赁，物业管理，计算机系统服务（除互联网上网业务）。【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】</p> <p>委托方 1 上海龙头（集团）股份有限公司是被评估单位上海交大科技园有限公司的股东。</p> |
|--------|--|

## 委托方 2

企业名称：上海新徐汇（集团）有限公司

注册地址：上海市紫阳路 80 号

注册资本：人民币 5000.0000 万元整

经济性质：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：戚振国

经营范围：自有房屋租赁，投资管理。【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】

委托方 2 上海新徐汇（集团）有限公司是被评估单位上海交大科技园有限公司的股东。

## II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，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使用者。

## 二、被评估单位及其概况

企业名称：上海交大科技园有限公司

注册地址：上海市徐汇区虹桥路 333 号 209 室

注册资本：14200.000000 万人民币

经济性质：其他有限责任公司

法定代表人：曹兆敏

经营范围：科技园开发与管理，科技产业投资与管理，电子、通信、网络、生物、医药专业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，从事货物进出口及技术进出口业务。【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、企业历史沿革

上海交大科技园有限公司（以下简称“交大科技园”）于 2001 年 1 月成立，注册资本 14,200.00 万元，由上海交大企业管理中心（以下简称甲方）、上海龙头股份有限公司（以下简称乙方）、上海新徐汇（集团）有限公司（以下简称丙方）、上海交大产业投资管理（集团）有限公司（以下简称丁方）等共同出资组建。其中甲方以实物（虹桥路 333 号房产）经评估，基准日 2000 年 10 月 31 日的评估值为 81,846,798

元中的 7,200 万元作为投资款(沪银资评(2000)第 097 号评估报告),占注册资本 50.7%;乙方出资人民币 3000 万元,占注册资本 21.13%;丙方出资人民币 1200 万元,占注册资本 8.45%;丁方出资 2800 万元,其中出资人民币 1000 万元,另以实物南丹东路 109 号物业经评估后,基准日 2000 年 10 月 31 日评估值为 18,235,800 元中的 1800 万元出资(大同评发(2000)字第 343 号评估报告),占注册资本 19.72%。以上业经上海汇信会计师事务所有限公司出具的汇会验字(2001)第 1-13 号验资报告验证。

2001 年根据上海交大科技园有限公司股东会决议,上海交大南洋知识创新基地管理有限公司(以下简称戊方)受让甲方所持有的上海交大科技园有限公司 15% 股权(相当于出资人民币 2130 万元)。甲方出资人民币 5,070 万元,占注册资本的 35.7%;乙方出资人民币 3000 万元,占注册资本的 21.13%;丙方出资人民币 1200 万元,占注册资本 8.45%;丁方出资 2800 万元,占注册资本 19.72%;戊方出资人民币 2,130 万元,占注册资本的 15%。

2002 年根据上海交大科技园有限公司股东会决议,戊方将其持有的交大科技园 15% 股权转让给上海住宅科技投资股份有限公司。甲方将其持有的交大科技园 35.70% 的股权转让给丁方上海交大产业投资管理(集团)有限公司。

截止评估基准日公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

| 股东名称               | 出资金额      | 出资比例   |
|--------------------|-----------|--------|
| 上海交大产业投资管理(集团)有限公司 | 7,870.00  | 55.42% |
| 上海龙头(集团)股份有限公司     | 3,000.00  | 21.13% |
| 上海新徐汇(集团)有限公司      | 1,200.00  | 8.45%  |
| 上海住宅科技投资股份有限公司     | 2,130.00  | 15.00% |
| 合计                 | 14,200.00 | 100%   |

## 2、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年(合并报表)资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

| 项目        | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 资产总额      | 41,712.86        | 40,361.20        |
| 负债总额      | 3,769.30         | 2,803.76         |
| 净资产       | 37,943.56        | 37,557.44        |
| 归属于母公司净资产 | 35,522.80        | 35,043.64        |

| 项目        | 2015 年   | 2016 年   |
|-----------|----------|----------|
| 营业收入      | 5,597.89 | 6,247.67 |
| 利润总额      | 6,500.55 | 3,946.45 |
| 净利润       | 5,848.49 | 3,330.46 |
| 归属于母公司净利润 | 5,675.70 | 3,020.84 |

企业近两年（母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 38,302.01        | 36,631.63        |
| 负债总额 | 2,779.18         | 1,592.87         |
| 净资产  | 35,522.83        | 35,038.76        |

| 项目   | 2015 年   | 2016 年   |
|------|----------|----------|
| 营业收入 | 3,324.08 | 3,684.02 |
| 利润总额 | 6,175.45 | 3,390.43 |
| 净利润  | 5,675.70 | 3,015.93 |

上述数据，摘自于中审众环会计师事务所（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。

交大科技园执行企业会计准则。增值税率为 6%，城建税、教育附加费、河道管理费分别为流转税的 7%、5%、1%。

2015 年 10 月 30 日，交大科技园经上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局和上海市地方税务局联合认定为高新技术企业，高新技术企业证书编号为 GR201531000610，有效期为 3 年，企业所得税税率为 15%。

### 三、评估目的

根据上海纺织（集团）有限公司沪纺有限经【2017】62 号文件《上海纺织（集团）有限公司关于同意转让上海交大科技园有限公司 21.13% 股权的批复》、徐汇区国有资产监督管理委员会及徐汇区集体资产监督管理委员会《关于新徐汇集团拟转让上海交大科技园有限公司股权事宜的答复》及上海交大科技园有限公司股东会决议，上海龙头（集团）股份有限公司和上海新徐汇（集团）有限公司拟转让上海交大科技园有限公司部分股权，本次评估为该经济行为所涉及的上海交大科技园有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经获得：

1、上海纺织（集团）有限公司沪纺有限经【2017】62 号文件《上海纺织（集团）有限公司关于同意转让上海交大科技园有限公司 21.13%



股权的批复》；

- 2、关于新徐汇集团拟转让上海交大科技园有限公司股权事宜的答复；
- 3、上海交大科技园有限公司股东会决议。

#### 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，评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、无形资产及长期待摊费用）及负债等。母公司资产账面值为 366,316,282.21 元，母公司负债账面值为 15,928,659.19 元。

2.根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建（构）筑物合计 10 项（幢），其中房屋 6 项（涉及实体建筑物 5 幢），构筑物 4 项，分别位于虹桥路 333 号与乐山路 33 号，建筑面积合计为 33,574.50 m<sup>2</sup>；其中虹桥路 333 号涉及 1 幢房屋建筑物，房屋类型为工厂，建筑面积为 13,888.96 m<sup>2</sup>；乐山路 33 号涉及 4 幢房屋建筑物，房屋类型为办公楼，建筑面积合计为 19,685.54 m<sup>2</sup>。特别需要说明，根据“沪房地徐字(2002)第 013045 号编号产权证”记载，虹桥路 333 号证载建筑面积合计为 15,786.96m<sup>2</sup>，其中根据评估人员清查核实，幢号 2~4 房屋建筑物已拆除，拆除面积为 1,898.00m<sup>2</sup>。

3.根据评估申报资料，被评估单位涉及的固定资产—设备共计 237 台（套），其中运输设备 3 辆，电子设备 234 台（套），均处于正常使用状态。

4.根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 12 项，其中 2 项为被评估单位拥有的土地使用权，其中：委估虹桥路 333 号涉及的土地面积为 3,677.00 m<sup>2</sup>，出让性质，土地用途为工业，出让年限为 2000 年 12 月 21 日至 2049 年 4 月 21 日止；委估乐山路 33 号涉及的土地面积为 6,455.00 m<sup>2</sup>，出让性质，土地用途为公共设施，出让年限为 2001 年 7 月 5 日至 2051 年 7 月 4 日止；10 项为被评估单位账面未反映的无形资产——商标，具体明细如下：

| 序号 | 注册号 | 国际分类 | 名称 | 有效期 | 商品/服务列表 |
|----|-----|------|----|-----|---------|
|----|-----|------|----|-----|---------|



|   |         |    |  |                               |   |
|---|---------|----|--|-------------------------------|---|
| 1 | 6890158 | 36 |  | 2010-06-07<br>至<br>2020-06-06 | 公共基金; 基金投资; 金融咨询; 资本投资; 金融服务; 租金托收; 办公室(不动产)出租; 不动产出租; 不动产代理; 不动产管理;                                  |
| 2 | 3420735 | 36 |  | 2014-14-14<br>至<br>2024-11-13 | 资本投资; 基金投资; 金融服务; 金融咨询; 租金收款; 金融管理; 不动产出租; 不动产代理; 不动产管理; 办公室(不动产)出租;                                  |
| 3 | 9811174 | 16 |  | 2013-01-28<br>至<br>2023-01-27 | 纸; 稿纸; 贺卡; 日历(年历); 信封(文具); 印刷品; 证书; 海报; 印刷出版物; 文具;  |
| 4 | 6890157 | 36 |  | 2010-06-07<br>至<br>2020-06-06 | 公共基金; 基金投资; 金融咨询; 资本投资; 金融服务; 租金托收; 办公室(不动产)出租; 不动产出租; 不动产代理; 不动产管理;                                  |
| 5 | 9811219 | 42 |  | 2012-12-07<br>至<br>2022-12-06 | 质量评估; 建设项目的开发; 建筑学咨询; 计算机软件更新; 替他人创建和维护网站; 计算机软件设计; 计算机软件咨询; 无形资产评估;                                  |
| 6 | 9811243 | 36 |  | 2012-10-07<br>至<br>2022-10-06 | 基金投资; 金融服务; 金融咨询; 资本投资; 金融管理; 不动产出租; 不动产代理; 不动产管理; 担保; 受托管理;  |
| 7 | 9811210 | 41 |  | 2013-12-28<br>至<br>2023-12-27 | 教育; 就业指导(教育或培训顾问); 培训; 安排和组织会议; 安排和组织培训班; 组织文化或教育展览; 安排和组织学术讨论会; 提供在线电子出版物(非下载的); 节目制作; 俱乐部服务(娱乐或教育); |
| 8 | 9811198 | 35 |  | 2012-12-07<br>至<br>2022-12-06 | 工商管理辅助; 商业管理咨询; 商业评估; 市场分析; 商业信息; 组织技术展览; 替他人采购(替其他企业购买商品或服务); 人事管理咨询; 文秘;                            |

|    |         |    |   |                               |   |
|----|---------|----|---|-------------------------------|---|
| 9  | 9811228 | 45 |  | 2012-10-07<br>至<br>2022-10-06 | 安全及防盗报警系统的监控; 安全咨询; 版权管理; 调解; 法律研究; 域名注册; 知识产权监督; 知识产权许可; 知识产权咨询; 仲裁; |
| 10 | 5256257 | 36 |  | 2009-12-21<br>至<br>2019-11-20 | 资本投资; 金融服务; 不动产出租; 不动产管理; 住所(公寓); 商品房销售服务; 办公室(不动产)出租; 担保;            |

5. 基准日交大科技园拥有的长期股权投资单位明细如下:

| 序号 | 被投资单位名称           | 持股比例%  | 合并口径范围内 | 核算方法 |
|----|-------------------|--------|---------|------|
| 1  | 上海交大慧谷科技街有限公司     | 42.00  | 否       | 权益法  |
| 2  | 上海慧一物业管理有限公司      | 69.86  | 是       | 权益法  |
| 3  | 上海慧谷白猫科技园有限公司     | 20.00  | 否       | 权益法  |
| 4  | 上海慧盛创业投资有限公司      | 20.00  | 否       | 权益法  |
| 5  | 上海交大慧谷信息产业股份有限公司  | 23.75  | 否       | 权益法  |
| 6  | 上海上生慧谷科技园有限公司     | 15.00  | 否       | 成本法  |
| 7  | 上海新慧谷科技产业园有限公司    | 54.00  | 是       | 权益法  |
| 8  | 上海交大(嘉兴)科技园有限公司   | 50.00  | 否       | 权益法  |
| 9  | 上海慧山投资管理有限公司      | 15.00  | 否       | 成本法  |
| 10 | 上海临港海洋科技创业中心有限公司  | 3.28   | 否       | 成本法  |
| 11 | 上海交大科技园金桥企业发展有限公司 | 50.00  | 否       | 权益法  |
| 12 | 上海慧谷创业投资管理有限公司    | 50.00  | 否       | 权益法  |
| 13 | 常熟慧谷科技园有限公司       | 51.00  | 是       | 权益法  |
| 14 | 常州慧谷科技园有限公司       | 51.00  | 是       | 权益法  |
| 15 | 上海禹之洋环保科技有限公司     | 13.33  | 否       | 成本法  |
| 16 | 杭州慧谷科技园有限公司       | 100.00 | 否       | 权益法  |
| 17 | 镇江慧谷快鹿科技园有发展有限公司  | 5.00   | 否       | 成本法  |

注: 序号 17 镇江慧谷快鹿由于成立至今没有正常经营, 工商状态为吊销未注销。且股东实际出资资金未全部到位, 截止本次评估基准日交大科技园已全额计提长期股权投资坏账准备; 序号 16 杭州慧谷科技园有限公司截止评估基准日尚在开办期, 未正常经营, 不纳入合并范围。

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, 且已经过中审众环会计师事务所(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市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿

卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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“评估价值”，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。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
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. 上海纺织（集团）有限公司沪纺有限经【2017】62号文件《上海纺织（集团）有限公司关于同意转让上海交大科技园有限公司21.13%股权的批复》；
2. 关于新徐汇集团拟转让上海交大科技园有限公司股权事宜的答复；
3. 上海交大科技园有限公司股东会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令 32 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. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468 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. 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》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
8. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
9. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228 号）；
16. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）。
17. 《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》；
18. 《资产评估职业道德准则——独立性》；

19. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
20. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
21. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
22. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 太平洋电脑网；
2. 《中国汽车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号令)；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 房地产挂牌资料；
7. 房地产出租资料；
8. 土地评估相关的其它政策文件；
9. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；
10. 长期股权投资单位基准日专项审计报告；
11. 公司提供的部分合同、协议等；
12. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
14. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
16. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 车辆行驶证；
3. 商标证；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

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. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
5. 企业与相关单位签订的订单合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

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

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。

1. 企业价值评估中的资产基础法，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. 企业价值评估中的收益法，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. 企业价值评估中的市场法，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

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。

首先，从评估对象资产属性分析，被评估单位其所对应的资产主要包括往来账、长期股权投资、固定资产、无形资产及相关负债等，有明确的账面价值反映，且基准日委估资产已经过会计师审计。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，因此本次评估对象适合资产基础法评估。

其次，被评估单位具有一定规模且整体获利能力较强，未来收益预测中各项收入等主要营业指标均能参照历史资料做预测，成本也能参照历史发生水平做相对计量，且企业经营情况一直处于稳定上升趋势，具备稳定的利润来源，故亦适合用收益现值法评估；

再次，被评估单位下属子公司既有科技园公司也有物业公司，分属不同行业，较难获取同类型的可比案例，而非上市的类似公司的财务信息又较难通过公开市场获得，评估人员难以利用相关公开信息进行比较分析，故本项目不适合采用市场法评估的条件。

综合考虑上述三种评估方法的适用性分析，结合企业的资产特点及本次经济行为交易目的，本次评估拟采用资产基础法和收益现值法评估。

### 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，我们根据企业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。其中尚未结息的定期存款根据利率结合尚未结息天数计算定期存款的利息。

#### 应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 长期股权投资

对长期股权投资评估，（1）全资、控股的长期股权投资及参股型的长期股权投资单位中有房地产等较大增值科目的，本次通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值；（2）控股投资项目中对于参股型的长期股权投资，考虑到被评估单位出资比例较小，企业规模较小，故本次评估按基准日被投资方提供的审计报告中资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值；（3）对于参股的上市公司，本次评估根据国务院国有资产监督管理委员会《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》中的第五章第三十六条：“国有股东所持上



|        |   |
|--------|---|
|        | <p>市公司股份间接转让应当充分考虑对上市公司的影响，并按照本办法有关国有股东协议转让上市公司股份价格的确定原则合理确定其所持上市公司股份价格，上市公司股份价格确定的基准日应与国有股东资产评估的基准日一致。国有股东资产评估的基准日与国有股东产权持有单位对该国有股东产权变动决议的日期相差不得超过一个月”。以及第二十四条：“国有股东协议转让上市公司股份的价格应当以上市公司股份转让信息公告日（经批准不须公开股份转让信息的，以股份转让协议签署日为准，下同）前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础确定”。本次评估根据评估基准日前 30 日交易均价，并按基准日人民币兑港币汇率折算成人民币价格，依据交大科技园章程规定的内资股股份性质结合持股数确定评估值。（4）对于交大科技园已全额计提长期股权投资减值准备的公司，本次经过评估分析，该公司于成立至今没有正常经营，截止本次评估基准日工商状态为吊销未注销，故本次对已计提长期股权投资减值准备的公司评估为 0。</p> |
| 固定资产   | <p>对独栋办公楼采用房地合一评估，用收益法和市场比较法评估，结合企业经营模式合理确定评估价值。</p> <p>从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。</p> <p>对车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p>  |
| 土地使用权  | <p>由于本次房屋建筑物连同地下土地使用权价值采用市场法和收益法进行房地合一的评估，因此本科目下土地使用权不再单独评估。</p>  |
| 其他无形资产 | <p>其他无形资产系被评估单位账面未反映的商标，经评估人员分析，被评估单位的商标不具备超额收益，故本次评估对账面未反映的商标采用成本法评估。</p>  |
| 长期待摊费用 | <p>长期待摊费用中系固定资产—自有房屋建筑物的装修费用，由于本次对房屋建筑物采用市场比较法评估，已在评估结果中考虑装修因素，故</p>  |

|           |  |
|-----------|--|
| 负债        | <p>本次对长期待摊费用评估为零。长期待摊费用中对于非自有房屋建筑的装修费用，本次评估按摊销核实后的账面值评估。</p> <p>评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，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。</p>   |
| IV. 收益法介绍 | <p>本次收益法主要采用合并口径对交大科技园进行整体的评估。收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算出经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。</p>   |
| 评估模型及公式   | <p>本次合并口径收益法评估模型考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>F<sub>i</sub>—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F<sub>i</sub> 不变，G 取零。</p> |
| 收益预测过程    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li><li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li><li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li><li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对</li></ol>   |

|             |  |
|-------------|--|
|             | <p>预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</p> <p>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</p>  |
| 折现率选取       | <p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本<br/>Rd 为公司债务资本成本<br/>We 为权益资本在资本结构中的百分比<br/>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比<br/>T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率<br/><math>\beta</math> 为公司风险系数<br/>MRP 为市场风险溢价<br/><math>\epsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p> |
| 溢余及非经营性资产负债 | <p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，对该类资产单独评估后加回。</p>   |
| 有息债务        | <p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。</p>   |

## 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，听取公司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. 指导企业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. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 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。

8. 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。

9. 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条件下进行的。
- 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。
- 4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

### （三）收益法假设：

- 1.被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
- 2.评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 3.企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
- 4.本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预

测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均由被评估单位管理层提供，评估机构在尽职调查后对由企业管理层提供的历史年度数据和未来预测数据进行了复核。

6. 被评估单位交大科技园系高新技术企业，减按 15% 的税率缴纳企业所得税。本次评估假设其维持高新技术企业的标准要求，到期后继续申请能够获得批准，故未来每年均按照 15% 企业所得税进行预测。

7. 被评估单位交大科技园系属于科技企业孵化器行业，根据财政部颁布的财税【2016】89 号文件，自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日，对符合条件的孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和土地税；对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。本次评估假设国家对该项政策到期后继续得到实行，故未来每年的预测均免征该三项税收。

8. 被评估单位交大科技园与其子公司常熟慧谷科技园有限公司、常州慧谷科技园有限公司、杭州慧谷科技园有限公司分别签订的合作协议到期后合作协议将得到续展。

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，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，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 757,190,888.24 元；其中：总资产账面值 366,316,282.21 元，评估值 773,141,845.03 元，增值额 406,825,562.82 元，增值率 111.06%；总负债账面值 15,928,659.19 元，评估值 15,950,956.79 元，增值额 22,297.60 元，增值率 0.14%；净资产账面值 350,387,623.02 元，评估值 757,190,888.24 元，增值额 406,803,265.22 元，增值率

116.10%。

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       | 11,839.60 | 11,857.00 | 17.40     | 0.15    |
| 非流动资产      | 24,775.99 | 65,456.01 | 40,663.98 | 164.02  |
| 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   | 17,175.17 | 26,158.31 | 8,983.14  | 52.30   |
| 投资性房地产净额   |           |           |           |         |
| 固定资产净额     | 4,819.02  | 39,292.07 | 34,473.05 | 715.35  |
| 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     | 2,782.39  | 6.80      | -2,775.59 | -99.76  |
| 开发支出       |           |           |           |         |
| 商誉净额       |           |           |           |         |
| 长期待摊费用     | 15.45     |           | -15.45    | -100.00 |
| 递延所得税资产    |           |           |           |         |
| 其他非流动资产    |           |           |           |         |
| 资产合计       | 36,631.63 | 77,313.01 | 40,681.38 | 111.06  |
| 流动负债       | 1,558.47  | 1,560.70  | 2.23      | 0.14    |
| 非流动负债      | 34.40     | 34.40     |           |         |
| 负债合计       | 1,592.87  | 1,595.10  | 2.23      | 0.14    |
| 净资产（所有者权益） | 35,038.76 | 75,719.08 | 40,680.32 | 116.10  |

（金额单位：万元）  
评估基准日：  
2016年12月31日

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下：

（1）流动资产账面值 11,839.60 万元，评估值为 11,857.00 万元，评估增值 17.40 万元。主要是考虑了被评估单位截止评估基准日的尚未结息的定期存款的利息。

（2）长期股权投资账面值 17,175.17 万元，评估值为 26,157.14 万元，增值 8,983.50 万元。系由于被评估单位长期投资按打开评估后的评估值并结合权益比例分割汇总。

（3）固定资产账面值 4,819.02 万元，评估值 39,292.07 万元，增值 34,473.05 万元。主要增值原因如下：（a）委估房屋建筑物竣工或购买日期较早，现房地产价格相比取得时房地取得成本价有所上涨。（b）因上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，企业有 3 辆公务用车，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估增幅较大。

（4）无形资产账面值 2,782.39 万元，评估值 6.80 万元，减值 2,775.59 万元。主要是由于（a）本次评估将被评估单位账面未反映的商标纳入评估范围。（b）本次评估对委估房屋建筑物系采用房地合一评估，因

此无形资产——土地使用权评估为 0。

(5) 长期待摊费用账面值 15.45 万元，评估值为 0，减值 15.45 万元。主要是对自有房屋建筑物的装修改造费用，本次对装修改造费用已在房屋建筑物中估值。

(6) 负债账面值为 1,592.87 万元，评估值为 1,595.10 万元，主要是将不需支付的其他应付款评估为 0。

## 2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 50,300.00 万元，比审计后账面净资产增值 12,742.56 万元，增值率 33.93%。

## II. 结论及分析

评估结果的选取：

资产基础法和收益法评估结果的差异率为 33.57%，出现差异的主要原因是：被评估单位的房产出租租金小于房地产市值增长的速度。资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同。

交大科技园的资产主要是房屋建筑物及土地，且企业取得房地产时间较早，由于目前房地产价格与前几年相比有了较大的涨幅，故本次评估资产基础法中房屋建筑物增值较大。由于交大科技园未来收入主要为自有房屋出租收入，而目前上海地区房地产存在一定程度的租售倒挂现象，收益法无法客观反应交大科技园的市场价值。交大科技园从事科技园区开发运营、科技成果转化与科技企业培育、科技产业投资三大主要业务，企业自身的利润除了科技孵化器服务费带来的利润外，还依靠国家对科技孵化器行业的扶持及补助，企业未来的盈利预测受国家政策的影响较大，有一定的不确定性。因此评估人员认为资产基础法比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。



经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 757,190,888.24 元。  
大写：人民币柒亿伍仟柒佰壹拾玖万零捌佰捌拾捌元贰角肆分。

### III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难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，同时以收益法为评估结论的评估中，亦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. 截止评估基准日，交大科技园根据“沪房地徐字（2002）第 013045 号”编号产权证记载，虹桥路 333 号证载建筑面积合计为 15,786.96m<sup>2</sup>，其中根据交大科技园提供的情况说明及本次评估人员清查核实，幢号 2~4 房屋建筑物已拆除，并已做账面处理，拆除面积为 1,898.00m<sup>2</sup>，具体明细如下：

| 幢号 | 室号、部位 | 建筑面积 m <sup>2</sup> | 房屋类型 | 建筑结构 | 层数 |
|----|-------|---------------------|------|------|----|
| 1  | 全幢    | 13,888.96           | 工厂   | 钢混   | 4  |
| 2  | 全幢    | 325.00              | 工厂   | 砖木 1 | 1  |
| 3  | 全幢    | 1,468.00            | 工厂   | 钢混   | 5  |
| 4  | 全幢    | 105.00              | 工厂   | 混合 1 | 1  |

故本次评估对虹桥路 333 号房屋建筑物按建筑面积 13,888.96 m<sup>2</sup> 进行测算。

4. 截止评估基准日，交大科技园长期股权投资单位上海慧谷创业投资管理有限公司作为股权代持管理机构按《委托投资管理协议》，基金股权资助资金退出方式有原价退出和清算退出，其中原价退出是指在资助期内或资助期满时，创业者以原资助金额作价回购基金会所持股权的退出方式；清算退出是指在资助其内或资助期满后，资助公司难以继续正常经营，资助公司净资产少于注册资本，通过对资助公司进行解散清算，基金会以货币形式收回剩余资助资金的退出方式。

经评估人员清查，上海慧谷创业投资管理有限公司长期股权投资评估明细

表序号 1#上海蕴英健康管理咨询有限公司，由于该企业处于清算过程中，本次评估根据上海蕴英健康管理咨询有限公司最近一期财务报表（2016年5月）净资产按实际出资比例计算确定评估值。

5. 交大科技园子公司上海交大慧谷科技街有限公司涉及一项买卖合同纠纷案，情况如下：

| 原告人           | 被告人          | 评估基准日应<br>收账款余额<br>(万元) | 状态        |
|---------------|--------------|-------------------------|-----------|
| 上海交大慧谷科技街有限公司 | 上海固山信息科技有限公司 | 461.30                  | 已全额计提坏账准备 |

2012年10月29日，原告上海交大慧谷科技街有限公司向被告上海固山信息科技有限公司销售一批数码相机，被告货款资金一直未付，2014年2月17日上海市普陀区人民法院作出（2014）普民二（商）初字第104号民事调解书，审理中双方达成和解协议，被告应于2014年2月28日前支付原告拖欠的货款，截止评估基准日，被告一直未支付拖欠原告的货款，货款余额在应收账款中反映，由于该款项账龄很长，且收回可能性很小，本次评估已全额计提坏账准备。

6. 上海交大科技园有限公司下属公司浙江秀洲科技创业发展有限公司下列房屋建筑物尚未办理产权证，但确由浙江秀洲科技创业发展有限公司出资建造，因此权利人系浙江秀洲科技创业发展有限公司，具体明细详见下表：

| 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月      | 建筑面积 M2 |
|------|-------|----|-----------|---------|
| 无权证  | 配电房   | 钢混 | 2008/11/1 | 390.70  |

本次评估均根据建设工程规划许可证记载的内容以及秀洲科技创业提供的测绘技术报告书确定上述建筑物的建筑面积，若将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整。

7. 上海交大科技园有限公司下属公司浙江秀洲科技创业发展有限公司房屋建筑物序号 1~7、10~20 以及土地使用权序号 1~4 已抵押，其中房屋建筑物序号 1~7、18、20 以及土地使用权序号 1~2 已抵押给中国工商银行嘉兴分行；房屋建筑物序号 10~17、19 以及土地使用权序号 3~4 已抵押给交通银行股份有限公司嘉兴分行。

8. 截止评估基准日，上海交大科技园有限公司下属公司浙江秀洲科技创业发展有限公司与工商银行股份有限公司嘉兴分行（工行）签订最高额抵押合同，将嘉兴国用（2010）第 12681 号、嘉兴国用（2010）第 12682 号土地使用权、嘉房权证秀洲字第 00078222 号、嘉房权证秀洲字第 00078223 号、嘉房权证秀洲字第 00078224 号、嘉房权证秀洲字第

00406791 号、嘉房权证秀洲字第 00406794 号、嘉房权证秀洲字第 00079477 号、嘉房权证秀洲字第 00406792 号、嘉房权证秀洲字第 00406793 号房屋所有权，抵押取得了最高额为 52,900,000.00 元的最高额抵押合同。截止评估基准日，浙江秀洲科技创业发展有限公司已向工商银行嘉兴分行（工行）申请取得长期借款 29,990,000.00 元。

9. 截止评估基准日，上海交大科技园有限公司下属公司浙江秀洲科技创业发展有限公司与交通银行股份有限公司嘉兴分行（交行）签订最高额抵押合同，将嘉兴国用（2014）第 43743 号、嘉兴国用（2014）第 43744 号土地使用权、嘉房权证秀洲字第 00079437 号、嘉房权证秀洲字第 00079438 号、嘉房权证秀洲字第 00079439 号、嘉房权证秀洲字第 00079440 号、嘉房权证秀洲字第 00079441 号、嘉房权证秀洲字第 00079442 号、嘉房权证秀洲字第 00079443 号、嘉房权证秀洲字第 00079444 号、嘉房权证秀洲字第 00079445 号房屋所有权，抵押取得了最高额为 23,800,000.00 元的最高额抵押合同。截止评估基准日，浙江秀洲科技创业发展有限公司已向工商银行嘉兴分行（工行）申请取得长期借款 11,000,000.00 元。

10. 上海交大科技园有限公司下属公司浙江秀洲科技创业发展有限公司中的长期股权投资-浙江秀洲慧谷科技创业中心系民办非企业单位，浙江秀洲慧谷科技创业中心为民办非企业法人，经查浙江秀洲慧谷科技创业中心章程，第十八条约定“中心终止时应按国家有关规定进行清算”。《浙江省民办非企业单位管理暂行办法》规定，举办者投入民办非企业单位资产、民办非企业单位接受捐赠资助的资产、民办非企业单位的收益和积累资金属于民办非企业单位所有，由民办非企业单位用于章程规定的事业，不得在出资人中分红，且民办非企业单位的剩余财产按照章程规定用于资助非营利性公益组织，任何单位和个人不得侵占、私分、挪用，任何单位和个人对民办非企业单位投入和捐赠资助的资产不得抽回。据此，浙江秀洲科技创业发展有限公司对浙江秀洲慧谷科技创业中心的投资评估值为 0 元。

11. 上海交大慧谷信息产业股份有限公司于基准日的股价为 0.52 元/股，于本次评估报告出具日的股价为人民币股价 0.47 元/股，两者差异率较小，故本次评估未考虑该期后事项对评估值的影响，提请评估报告使用者注意。

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. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

超过评估结论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

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2017 年 03 月 31 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



签字资产评估师

吴元晨



蔡丽红



报告出具日期

2017年03月31日

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

Copyright© GCPVBook