

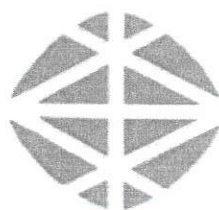
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将上海漕
河泾颀桥科技发展有限公司 70%股权协议转让予上
海临港控股股份有限公司所涉及上海漕河泾颀桥科
技发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1612 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 8 月 30 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202402225
合同编号:	东洲评委(202406016)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2024】第1612号
报告名称:	上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将上海漕河泾颀桥科技发展有限公司70%股权协议转让予上海临港控股股份有限公司所涉及上海漕河泾颀桥科技发展有限公司股东全部权益价值
评估结论:	900,811,357.56元
评估报告日:	2024年08月30日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	王欣(资产评估师) 会员编号: 31120008 张永卫(资产评估师) 会员编号: 31000828
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024-09-05

声 明

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

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

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明.....	2
目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
(一) 委托人概况.....	6
(二) 被评估单位概况.....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	9
(四) 其他资产评估报告使用人.....	9
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
(一) 评估对象.....	10
(二) 评估范围.....	10
(三) 委估资产的主要情况.....	10
(四) 被评估单位申报的其他无形资产.....	12
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量.....	12
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额.....	12
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
(一) 经济行为依据.....	13
(二) 法律法规依据.....	13
(三) 评估准则依据.....	15
(四) 资产权属依据.....	15
(五) 评估取价依据.....	15
(六) 其他参考资料.....	16
七、 评估方法.....	16
(一) 评估方法概述.....	16
(二) 评估方法的选择.....	17
(三) 资产基础法介绍.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	23
(一) 基本假设.....	23
(二) 一般假设.....	24
十、 评估结论.....	24
(一) 相关评估结果情况.....	24
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	24
(三) 关于评估结论的其他考虑因素.....	25
(四) 评估结论有效期.....	26
(五) 有关评估结论的其他说明.....	26
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 评估报告使用限制说明.....	29
十三、 评估报告日.....	30
附件.....	32

上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将上海漕河泾颀桥科技发展有限公司70%股权协议转让予上海临港控股股份有限公司所涉及上海漕河泾颀桥科技发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第1612号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港控股股份有限公司

被评估单位：上海漕河泾颀桥科技发展有限公司

评估目的：协议转让

经济行为：根据《关于同意漕总公司启动协议转让颀桥公司70%股权前期工作的批复》（沪临港投（2024）126号）、《关于启动转让颀桥公司70%股权前期工作的请示》（沪漕开投管（2024）30号）、《投资决策与管理委员会会议纪要》（沪临港控股投（2024）54号）、《上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司股东决定》和《上海漕河泾颀桥科技发展有限公司第七次股东会决议》，上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将其持有的上海漕河泾颀桥科技发展有限公司70%股权协议转让给上海临港控股股份有限公司。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,414,480,873.56元，负债合计账面价值1,767,238,523.64元，股东权益647,242,349.92元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年3月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果，本次采用资产基础法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币900,811,357.56元。大写：人民币玖亿零捌拾壹万壹仟叁佰伍拾柒元伍角陆分。仅供本次协议转让行为使用。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2024 年 03 月 31 日至 2025 年 03 月 30 日。

本评估项目涉及国有资产，按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 截至评估基准日，被评估单位注册资本人民币120,000.00万元，实缴资本为人民币70,000.00万元，被评估单位股东尚未完成注册资本的实缴。本次评估仅对基准日实收资本对应的净资产权益进行评估，本次经济行为实施时，相关各方应充分关注该事项，同时对被评估单位后续的出资义务，应根据章程或增资协议约定履行。本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。

评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将上海漕河泾颀
桥科技发展有限公司 70%股权协议转让予上海临港控股股份
有限公司所涉及上海漕河泾颀桥科技发展有限公司股东全
部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1612 号

正文

上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港控股股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将其持有的上海漕河泾颀桥科技发展有限公司 70%股权协议转让给上海临港控股股份有限公司所涉及的上海漕河泾颀桥科技发展有限公司股东全部权益于 2024 年 3 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：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人一

公司名称：上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司

统一社会信用代码：9131010413220710X0

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：上海市宜山路 900 号

法定代表人：顾伦

注册资本：142487.2894 万人民币

营业期限：1988-07-23 至 无固定期限

经营范围：开发建设及举办各类企业，外贸部批准的进出口业务（按章程）；自营和代理国家规定的商品及技术进出口业务；开展“三来一补”，进料加工业务；经营对

销贸易和转口贸易；土地使用管理，房产经营。【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】

委托人二

企业名称：上海临港控股股份有限公司

统一社会信用代码：913100001322046892

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

企业地址：上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层

法定代表人：翁恺宁

注册资本：252248.7004 万人民币

营业期限：1994-11-24 至 无固定期限

经营范围：园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。

（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【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】

（二）被评估单位概况

公司名称：上海漕河泾颀桥科技发展有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

企业名称：上海漕河泾颀桥科技发展有限公司

统一社会信用代码：91310112MA1GDORD26

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：上海市闵行区中春路 988 号 11 幢 2 楼

法定代表人：张莎

注册资本：120000 万元人民币

成立日期：2020-04-30

营业期限：2020-04-30 至 2075-04-29

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技

术推广；货物进出口；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；房地产经纪；会议及展览服务；住房租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布；企业管理；餐饮管理；个人商务服务；物业管理；商业综合体管理服务；企业总部管理；停车场服务。（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（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）

1. 公司历史沿革及股东结构

上海漕河泾颀桥科技发展有限公司成立于 2020 年 04 月 30 日，是由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海颀溪企业管理有限公司出资组建而成的，注册资本为人民币 120,000.00 万元。股权结构明细如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	所占比例%	实缴出资额	所占比例%
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	84,000.00	70.00	49,000.00	70.00
上海颀溪企业管理有限公司	36,000.00	30.00	21,000.00	30.00
合计	120,000.00	100.00	70,000.00	100.00

截至本次评估基准日，上海漕河泾颀桥科技发展有限公司的股权结构未发生变化。

2. 公司概况

上海漕河泾颀桥科技发展有限公司成立于 2020 年，注册资本为 120,000.00 万元，是由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海颀溪企业管理有限公司共同组建而成。该公司通过引入龙头企业，打造产业生态，依托周边产业基础，融合优势产业资源，致力于引领区域整体产业的转型升级。同时，公司通过聚集全产业阶段资源，联动区域周边科创项目与资源，致力于打造上海南部科创中心的重要载体，助力“上海南部科创中心”区域建设。公司的核心资产是颀桥科技绿洲项目，该项目预计分四期开发。截至评估基准日，一期工程已经完工，二、三期正在开发中，四期尚未报批。目前，公司主要依托于现有已建成物业项目对外出租，获取稳定的租金收入。



3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 241,448.09 万元，负债合计为 176,723.85 万元，所有者权益为 64,724.23 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	241,448.09	218,555.25	116,240.04
负债	176,723.85	153,695.09	60,669.14
所有者权益	64,724.23	64,860.16	55,570.90

项 目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年
营业收入	1,551.05	4,942.29	3,349.92
营业利润	-235.50	-1,113.51	-1,224.92
净利润	-135.93	-710.74	-625.87

上述数据摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的本次专项审计报告。报告文号：上会师报字（2024）第 11260 号

上海漕河泾颀桥科技发展有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 9%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一系上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司，被评估单位为上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司的下属子公司。委托人二系上海临港控股股份有限公司，为本次协议转让的受让方。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《关于同意漕总公司启动协议转让颛桥公司70%股权前期工作的批复》（沪临港投(2024)126号）、《关于启动转让颛桥公司70%股权前期工作的请示》（沪漕开投管(2024)30号）、《投资决策与管理委员会会议纪要》（沪临港控股投(2024)54号）、《上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司股东决定》和《上海漕河泾颛桥科技发展有限公司第七次股东会决议》，上海漕河泾新兴技术开发区发展总公司拟将其持有的上海漕河泾颛桥科技发展有限公司70%股权协议转让给上海临港控股股份有限公司。本次评估目的是反映上海漕河泾颛桥科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。本次拟实施的经济行为为部分股权转让，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,414,480,873.56元，负债合计账面价值1,767,238,523.64元，股东权益647,242,349.92元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号上会师报字（2024）第11260号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。

其中，存货由开发产品和开发成本构成。

(1) 开发产品为位于闵行区颛桥镇都会路 1500 号的颛桥科技绿洲一期项目，该项目竣工于 2023 年 5 月，总建筑面积 94,725.86 平方米，房屋类型为厂房，土地用途为工业。财务账面根据租赁经营状态分别记账于开发产品、投资性房地产科目。颛桥科技绿洲一期项目基本情况如下：

权证编号	坐落	地号	类别	竣工时间	总建设规模 (平方米)	土地面积 (平方米)	国有建设用地使用权使用期限
沪(2023)闵字不动产权第 508823 号	都会路 1500 号	闵行区颛桥镇光明村 1004/7 丘	厂房	2023 年 5 月	94,725.86	166412.40 平方米(该面积为土地使用权总面积,地块共分四期建设)	2021/2/8 至 2071/2/7

(2) 开发成本主要为在建项目“颛桥科技绿洲二至四期”，项目概况如下：

项目名称	位置	类别	项目进度	规划总建设规模 (平方米)	土地面积 (平方米)
颛桥科技绿洲二期	闵行区颛桥镇光明村 1004/7 丘	厂房(总部研发办公)	开工于 2022 年 7 月,预计完工时间为 2024 年 11 月	77,076.00	166412.40 平方米(该面积为土地使用权总面积,地块共分四期建设)
颛桥科技绿洲三期		高厂房(层研发办公)	开工于 2022 年 8 月,预计完工时间为 2026 年 1 月	150,747.75	
颛桥科技绿洲四期		定制厂房	目前尚未规划中,预计开工于 2025 年 1 月,完工于 2026 年 4 月	64,349.72	

上述项目账面发生的主要成本为土地使用权成本、工程成本、资本化利息。

2. 投资性房地产

投资性房地产为位于闵行区颛桥镇都会路 1500 号的颛桥科技绿洲一期项目，具体的资产介绍详见开发产品描述。

3. 设备

设备主要为家具，包括会议桌、沙发及茶几，目前正常使用中。

经核实固定资产设备购置发票和合同，上述资产权利人均均为被评估单位。经现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4. 使用权资产

使用权资产系漕河泾光华园租赁项目。使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用为“漕闵行区光华路 248 号装修项目”，该装修系对使用权资产“漕河泾光华园项目”的装修，具体包括：颛桥镇光华路 248 号 1 号楼大堂及一层至三层分隔和公共部位精装修、4 号楼大堂精装修。被评估单位通过对外出租“漕河泾光华园项目”获取收益，租期较长，且租入租出存在一定的租金差，故该项目存在合同权益。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产系由于企业计提租赁负债。由于企业在会计上预先确认租赁负债而在未来税务上可抵扣的暂时性差异所产生的税前利润与税后利润之间的差异。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位未申报无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2024年3月31日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于同意漕总公司启动协议转让颛桥公司70%股权前期工作的批复》（沪临港投(2024)126号）；
2. 《关于启动转让颛桥公司70%股权前期工作的请示》（沪漕开投管(2024)30号）；
3. 《投资决策与管理委员会会议纪要》（沪临港控股投(2024)54号）
4. 《上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司股东决定》；
5. 《上海漕河泾颛桥科技发展有限公司第七次股东会决议》

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
12. 《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）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
25. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
17. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 不动产权证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；

3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）；
5. 建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）；
6. 上海市建设工程施工费用计算规则（SHT0-33-2016）；
7. 专业房地产网站的成交或挂牌价格信息；
8. 中国土地市场网相关信息；
9. 中国城市地价动态监测网相关信息；
10. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
11. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东全部权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

被评估单位为房地产项目公司，其核心资产是颛桥科技绿洲项目，项目预计分四期开发，截至评估基准日，一期已经完工，二、三期正在开发中，四期尚未报批。未来，项目建成并完成租售去化后，是否能获得新开发项目用地存在不确定性，收益的预测具有不确定性、难以可靠计量，故不宜采用收益法评估。

市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得。因此不宜采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指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全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值；

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 存货类

存货包含开发成品和开发成本。

对开发产品为颛桥科技绿洲一期项目，本次合并至投资性房地产一并评估。具体方法介绍详见投资性房地产处评估方法介绍。

对开发成本，根据物业的特点和公司经营策略，拟采用假设开发法和成本法（房地分估）对上述资产进行评估。具体公式如下：

（1）假设开发法

假设开发法是根据估价对象与其开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法，即预测委估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及应得利润来求取估价对象价值的方法。

本次评估根据委估开发成本项目的规划要求，将开发项目分为可出售物业及自持出租物业分别进行测算。其中：

可出售物业评估值 = 开发物业剔税收入 - 续建成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 土地增值税 - 所得税 - 部分利润

自持出租物业的评估值 = 按收益法测算模型估算物业出租净收益的现值 - 续建成本现值

(2) 成本法（房地分估）

成本法（房地分估）即采用房地分估确定项目估值。其中，土地使用权价值采用市场法进行测算；开发成本根据重置成本价值，考虑利润率和正常的资金成本后进行公允价值评估。通过将土地评估值和开发成本评估值进行累加并扣除增值所带来的土地增值税、所得税影响、税金及附加后，得出房地产项目的估值。

4. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

5. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

投资性房地产：

对投资性房地产根据项目本身的规划要求，本次分别采用房地合一（收益法、市场法）、成本法（房地分估）评估，最终结合经分析后房地合一（收益法、市场法）确定评估价值。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以

及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法评估计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

（1）重置全价的确定

一般家具类设备通过直接询价，或是通过查询京东商城、淘宝网等信息取得。

（2）成新率的确定

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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限依据评估专业人员的经验，结合设备的实际运行状态确定。

7. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到

期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为“漕河泾光华园项目”大堂及公共部位装修费用的摊余价值。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。“漕河泾光华园项目”系被评估单位租入的使用权资产，被评估单位通过对外出租获取收益，租期较长，且租入租出存在一定的租金差，故该项目存在合同权益。

合同权益是依照已经签订的合同条件而存在的权利，合同的执行会给合同签订的双方带来一定的连续性收益。因此合同权益符合无形资产的特征，属于一项可辨认的无形资产。本次采用收益法进行评估。

▲收益法：评估模型

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期合同权益收益；

（预期合同权益收益 = 租赁收入 - 租赁成本 - 管理费用 - 税金附加 - 所得税费用）

r：所选取的折现率；

n：收益年期。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

10. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年5月8日~5月15日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、土地使用权成交案例信息等；

（6）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

（3）获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定

被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值64,724.23万元，评估值90,081.14万元，评估增值25,356.91万元，增值率39.18%。其中，总资产账面值241,448.09万元，评估值266,804.99万元，评估增值25,356.90万元，增值率10.50%。总负债账面值176,723.85万元，评估值176,723.85万元，无增减值变动。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	152,648.56	139,570.15	-13,078.41	-8.57
非流动资产	88,799.52	127,234.84	38,435.32	43.28
投资性房地产	51,141.63	88,300.00	37,158.37	72.66
固定资产	28.34	28.11	-0.23	-0.79
使用权资产	26,797.81	26,797.81	0.00	0.00
长期待摊费用	2,599.35	3,876.53	1,277.18	49.13
递延所得税资产	8,232.40	8,232.40	0.00	0.00
资产总计	241,448.09	266,804.99	25,356.90	10.50
流动负债	44,376.47	44,376.47	0.00	0.00
非流动负债	132,347.38	132,347.38	0.00	0.00
负债总计	176,723.85	176,723.85	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	64,724.23	90,081.14	25,356.91	39.18

1) 流动资产

流动资产账面值 152,648.56 万元，评估值为 139,570.15 万元，减值 13,078.41 万元。主要原因如下：开发产品科目的评估并入了投资性房地产科目中评估。

2) 投资性房地产

投资性房地产账面值 51,141.63 万元，评估值为 88,300.00 万元，增值 37,158.37 万元。主要原因系：（1）本次将开发产品、投资性房地产合并评估，开发产品的价值也反映在投资性房地产科目；（2）被评估单位相关账面值是按土地初始取得成本和建安成本计量，而本次采用了市场法及收益法对上述资产进行了评估，评估结果中包含了开发项目的利润以及项目持有期间房地产市场上涨所带来的回报，合理的体现了相关资产在基准日时的价值，因此形成增值。

3) 固定资产

固定资产账面净值 28.34 万元，评估净值为 28.11 万元，减值 0.23 万元，主要原因系：由于设备整体的启用日期较新，会计计提折旧年限短于经济耐用年限，致使减值。

4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 2,599.35 万元，评估值为 3,876.53 万元，增值 1,277.18 万元。主要原因系：本次评估充分考虑了被评估单位实际情况及经营模式，采用收益法对合同权益进行评估，评估结果主要包含未来收益的现值、相关风险调整及合同条款对价值的影响，从而使得长期待摊费用评估略有增值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2024年03月31日至2025年03月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况：

1. 利用专业报告：

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

（1）上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告上会师报字（2024）第11260号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字（2024）第11260号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海漕河泾颀桥科技发展有限公司（以下简称“颀桥公司”）财务报表，包括2024年3月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的资产负债表，2024年1-3月、2023年度、2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了颀桥公司括2024年3月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的财务状况以及2024年1-3月、2023年度、2022年度的经营成果和现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

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

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

1. 租赁事项:

(1) 办公经营场所

截至评估基准日, 被评估单位的相关人员均由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司人员兼任, 颛桥公司与上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司为合署办公, 办公地点为上海市徐汇区宜山路 868 号。该物业为上海新兴技术开发区联合发展有限公司的自有房产, 上海新兴技术开发区联合发展有限公司无偿提供给上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司使用, 被评估单位办公经营场所不涉及租赁事项。

(2) 颛桥科技绿洲一期

颛桥科技绿洲一期总建筑面积 94,725.86 平方米, 可租售面积 91,656.91 平方米。截至评估基准日, 累计已出租面积为 41,143.23 平方米, 平均含税租金约 2 元/平方米·天。

(3) 使用权资产租赁情况

经核实, 根据企业财务提供的漕河泾光华园项目运营管理相关合同以及颛桥镇光华路 248 号项目运营管理合作协议。相关约定如下:

被评估单位自 2019 年 1 月 1 日起承租上海光明实业有限公司位于上海市闵行区光华路 248 号 1#和 2#新建厂房, 建筑面积约 42,145.10 平方米, 租赁期为 15 年, 自 2019 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日止; 被评估单位自 2020 年 9 月 1 日起承租上海光明实业有限公司位于上海市闵行区光华路 248 号 3#、5#、6#、7#厂房仓库, 地上建筑面积 19,025.65 平方米, 租赁期为 19 年 4 个月, 自 2020 年 9 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日止。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:
无。

(九) 其他需要说明的事项:

1. 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

2. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务, 不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

3. 截至评估基准日, 被评估单位注册资本人民币120,000.00万元, 实缴资本为人

人民币70,000.00万元，被评估单位股东尚未完成注册资本的实缴。本次评估仅对基准日实收资本对应的净资产权益进行评估，本次经济行为实施时，相关各方应充分关注该事项，同时对被评估单位后续的出资义务，应根据章程或增资协议约定履行。本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目涉及国有资产，按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评

估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2024年8月30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

徐峰

签字资产评估师

王欣

张永卫



评估报告日

2024 年 8 月 30 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