

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

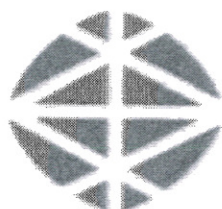
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0224 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 03 月 27 日



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查验，对已经发现的问题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)

项目名称	上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海漕河泾 开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0224 号
目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
(一) 经济行为依据	14
(二) 法律法规依据	14
(三) 评估准则依据	15
(四) 资产权属依据	16
(五) 评估取价依据	16
(六) 其他参考资料	16
(七) 引用其他机构出具的评估报告	17
(八) 利用的其他专业报告	17
七、 评估方法	17
(一) 评估方法概述	17
(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 and 情况	21
九、 评估假设	22
(一) 基本假设	22
(二) 一般假设	23
十、 评估结论	24
(一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	24
(二) 关于评估结论的其他考虑因素	25
(三) 评估结论有效期	26
(四) 有关评估结论的其他说明	26
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	29
十三、 评估报告日	30

上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海漕河泾开发区 创新创业园发展有限公司股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0224 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。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海临港控股股份有限公司

被评估单位：上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司

评估目的：为上海临港控股股份有限公司拟对收购的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股权进行期末减值测试提供参考依据。

经济行为：根据《上海临港控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中的业绩承诺及补偿安排，上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的，拟了解上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益价值。

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71,906,181.41元，负债合计账面价值5,176,200.44元，净资产账面价值66,729,980.97元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币144,495,084.23元。
大写：壹亿肆仟肆佰肆拾玖万伍仟零捌拾肆元贰角叁分。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权

或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：本报告的使用者除了委托人、被评估单位以外，其他报告使用人为需要对委托人财务报告所列示的资产是否减值发表审计意见的会计师。

特别事项：1. 根据 2014 年 6 月 1 日上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司与上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司签订的《商标使用许可合同》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将已注册的使用在 36 类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上的第 3013726 号“漕河泾”商标，许可上述公司无偿使用在 36 类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上。许可使用期限自 2014 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 31 日止。合同期满，如需延长使用时间，由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司另行续订商标使用许可合同。

根据 2014 年 6 月 1 日上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司与上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司签订的《商标使用许可合同》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将已注册的使用在 36 类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上的第 3013720 号“CAOHEJING HI-TECH PARK”及图商标，许可上述公司无偿使用在 36 类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上。许可使用期限自 2014 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 31 日止。合同期满，如需延长使用时间，由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司另行续订商标使用许可合同。

另外，根据上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司出具的相关承诺，在上述商标许可合同到期后，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将继续授权公司无偿使用上述两项商标并以同等条件续签商标许可合同，直至临港集团不再作为上海临港控股股份有限公司的实际控制人。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在进行资产减值



测试时予以充分关注；此外，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、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。





上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0224 号

正文

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，对上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益于 2018 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：

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：

公司名称：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）

证券代码：600848

注册地址：上海市松江区莘砖公路668号3层

法定代表人：袁国华

注册资本：111991.9277万人民币

成立日期：1994年11月24日

营业期限：1994年11月24日至***

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: 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 (以下简称“双创公司”)

统一社会信用代码: 91310112791484215N

企业类型: 有限责任公司 (外商投资企业与内资合资)

注册地址: 上海市闵行区新骏环路 189 号

法定代表人: 张黎明

注册资本: 人民币 3500 万元整

成立日期: 2006 年 8 月 10 日

营业期限: 2006 年 8 月 10 日至 2036 年 8 月 9 日

经营范围: 科技企业的培育, 科技成果和产品展示, 投资管理, 从事微电子技术、生物科技、通信技术、计算机软硬件、光机电一体化领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务, 园区开发、建设、经营和管理, 房地产经营, 自有房屋租赁, 物业管理。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司成立于 2006 年 8 月 10 日, 公司成立时注册资本为 3,500 万元, 公司的股权结构情况如下表:

股东名称	认缴出资金额 (人民币: 万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币: 万元)	实缴出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	1,400.00	40%	1,400.00	40%
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	1,050.00	30%	1,050.00	30%
上海创业投资有限公司	525.00	15%	525.00	15%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%	525.00	15%
合计	3,500.00	100%	3,500.00	100%

上述实收资本经上海兴中会计师事务所有限公司出具的“兴验内字(2006)-5563 号”《验资报告》验证。

2009 年 4 月, 根据股东会决议和修改后的章程, 上海创业投资有限公司将其所持公司 7% 的股权以人民币 280 万元的价格协议转让给上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司, 将其所持公司 8% 的股权以人民币 320 万元的价格协议转让给上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心。股权转让后, 公司的股权结构情况如下表:

股东名称	认缴出资金额 (人民币: 万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币: 万元)	实缴出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	1,645.00	47%	1,645.00	47%
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	1,330.00	38%	1,330.00	38%



股东名称	认缴出资金额 (人民币: 万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币: 万元)	实缴出资比例
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%	525.00	15%
合计	3,500.00	100%	3,500.00	100%

2014 年 10 月, 根据股东会决议和修改后的章程, 上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司将其所持公司 9%的股权以人民币 3,661,988.96 元的价格协议转让给上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心。股权转让后, 公司的股权结构情况如下表:

股东名称	认缴出资金额 (人民币: 万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币: 万元)	实缴出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	1,330.00	38%	1,330.00	38%
上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心	1,645.00	47%	1,645.00	47%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%	525.00	15%
合计	3,500.00	100%	3,500.00	100%

2016 年 4 月, 根据股东会决议和修改后的章程, 上海漕河泾新兴技术开发区科技创业中心将其所持公司 47%的股权以人民币 26,350,223.76 元的价格协议转让给上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司。股权转让后, 公司的股权结构情况如下表:

股东名称	认缴出资金额 (人民币: 万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币: 万元)	实缴出资比例
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	2,975.00	85%	2,975.00	85%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%	525.00	15%
合计	3,500.00	100%	3,500.00	100%

2016 年 12 月, 根据股东会决议和修改后的章程, 上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司将其所持公司 85%的股权以人民币 10,825.515 万元的价格协议转让给上海临港控股股份有限公司。股权转让后, 公司的股权结构情况如下表:

股东名称	认缴出资金额 (人民币: 万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币: 万元)	实缴出资比例
上海临港控股股份有限公司	2,975.00	85%	2,975.00	85%
上海莘闵高新技术开发有限公司	525.00	15%	525.00	15%
合计	3,500.00	100%	3,500.00	100%

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日, 上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司的股权结构未发生其他变化。

2. 公司概况

上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司成立于 2006 年 8 月, 是一家专业为中小型科技创新企业提供科技孵化服务的科技企业孵化器。目前主要通过对中小型



科技创新公司出租位于闵行区浦江镇新骏环路 189 号的自有房屋获取租金收入，并承担起园区入驻企业的协助、培育及孵化的作用。针对规模型、成长型、初创型三个不同层次的企业，提供协调、培育、孵化三种不同需求的服务模式，同时抓好企业上市服务、投融资服务、高新技术企业认定、基金项目申报指导、专利申报服务、成果转化项目申报推进、政府扶持政策落实等七项重点工作。

3. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日，上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司资产合计为 7,190.62 万元，负债合计为 517.62 万元，净资产为 6,673.00 万元。公司上一年及基准日资产、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	2017/12/31	2018/12/31
总资产	6,846.68	7,190.62
负债	494.75	517.62
净资产	6,351.93	6,673.00
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	1,237.63	1,194.30
利润总额	561.77	434.08
净利润	419.22	321.07

上述数据，摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

上海漕河泾开发区创新创业园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 5%、6%、10%、11%，城市维护建设税税率为流转税的 5%，教育税金及附加税率为流转税的 3%，地方教育税金及附加为流转税的 1%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海临港控股股份有限公司于评估基准日持有被评估单位上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85% 股权，为其控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

本报告的使用者除了委托人、被评估单位以外，其他报告使用人为需要对委托



人财务报告所列示的资产是否减值发表审计意见的会计师。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人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

本次评估目的是为上海临港控股股份有限公司拟对收购的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股权价值进行期末减值测试提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

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71,906,181.41元，负债合计账面价值5,176,200.44元，净资产账面价值66,729,980.97元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司于评估基准日2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	30,725,599.28
非流动资产合计	41,180,582.13
资产总计	71,906,181.41
流动负债合计	5,161,150.44
非流动负债合计	15,050.00
负债合计	5,176,200.44
净资产	66,729,980.97



（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及非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、长期待摊费用，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、其他应收款组成。

2. 投资性房地产

公司拥有的投资性房地产，位于新骏环路 189 号，土地使用权来源为出让，用途为工业，宗地面积 18144 平方米，房屋建筑面积为 21,315.93 平方米，使用期限 2007 年 2 月 28 日至 2057 年 2 月 27 日止，账面原值为 64,112,485.18 元，账面净值为 39,940,927.27 元。

3. 固定资产—设备

公司拥有的固定资产设备包括运输设备、电子设备及其他两类，共计数量 180 辆（台/套），账面净值为 88,742.02 元，其中运输设备 3 辆，系企业使用的公务用车；电子设备及其他 177 台（套），主要有监控设备、会议桌、投影仪、电脑、空调等设备。

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，车辆沪 B36920 于评估基准日前已拍卖，其他设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 1,150,912.84 元，主要为办公楼的装修费用和软件服务费。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业申报的表外资产主要为账面未记录的无形资产。

截至评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及计算机软件著作权 6 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将其纳入评估范围。具体情况如下：

序号	软件名称	登记号	证书号	首次发表日	证书核发日
1	漕河泾双创园联络员管理软件 V1.0	2010SR036332	软著登字第 0224605 号	2009 年 9 月 25 日	2010 年 7 月 22 日



序号	软件名称	登记号	证书号	首次发表日	证书核发日
2	漕河泾双创园孵化信息平台软件 V1.0	2010SR036476	软著登字第 0224749 号	2009 年 9 月 25 日	2010 年 7 月 23 日
3	漕河泾双创园企业信息管理软件 V1.0	2010SR010512	软著登字第 0198785 号	2009 年 4 月 5 日	2010 年 3 月 9 日
4	漕河泾双创园客户服务管理软件 V1.0	2010SR074005	软著登字第 0262278 号	2009 年 4 月 5 日	2010 年 12 月 29 日
5	漕河泾双创园企业信息统计分析软件 V1.0	2010SR010514	软著登字第 0198787 号	2009 年 5 月 25 日	2010 年 3 月 9 日
6	漕河泾双创园企业信息上报软件 V1.0	2010SR010567	软著登字第 0198840 号	2009 年 4 月 29 日	2010 年 3 月 10 日

（五）对外租赁情况

企业的办公及经营场所位于上海市漕河泾开发区新骏环路 245 号 D 座 501 室，系向上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司租赁取得，已签订相关租赁合同。

（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

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故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。

“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 2018 年 12 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、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，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。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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. 《资产评估委托合同》；
2. 《上海临港控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
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修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《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);

7. 《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第26号);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

9. 《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);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

13. 《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);

14. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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—机器设备》(中评协[2017]39号);

12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

13. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);

14. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);



15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
16. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
17. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 《房地产权证》；
3. 著作权（版权）证书；
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. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 被评估单位管理层提供的房租租赁清单信息资料；
6. 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；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
8. 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. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《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）；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他参考资料。



（七）引用其他机构出具的评估报告

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

（八）利用的其他专业报告

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. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

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（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。”

基于指南要求，为了保证本次评估结果和原出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字(2016)第 0567154 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于股东全部权益的测算选取和前次相同的评估



方法一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净资产价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金系银行存款。对人民币银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，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，根据账龄和历史回款分析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. 投资性房地产

考虑到企业目前主要承担政府部门对中小科技创新公司的扶植、孵化功能，因此企业目前对投资性房地产科目的工业研发办公用房在未来年度直至该些房地产所对应的土地使用权到期为止，均采用租赁形式，赚取租金收益的经营模式，因此结合企业经营模式及功能定位，本次对投资性房地产选用收益法评估，与前次评估结论选用方法一致。

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；



n —收益年期;

F_i —未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

上式中 F_i =租赁收入-年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times$ (1-空置率及租金损失率)后获得,包括年租金收入和年押金利息收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税等。

4. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、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。对部分市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等,直接采用二手设备市场价格评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值

=重置全价 $\times$ 综合成新率

(1) 电子设备及其他

A. 重置全价的确定

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号),《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),《财政部,国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)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》的相关规定,自 2009 年 1 月 1 日起,增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额,可凭增值税专用发票,海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

重置全价计算公式:

设备重置全价(不含增值税)=设备购置价(不含增值税)+运杂费(不含增值税)+安装调试费(不含增值税)+前期工程及其他费用(不含增值税)+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备,无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行不含税市场购置价格确定。

B. 综合成新率的确定



一般设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

B. 成新率的确定

对于机动运输车辆，根据《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）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 对拟报废的设备按可回收净值评估。

5. 无形资产

无形资产系未在账面上反映的计算机软件著作权，主要用于投资性房地产的管理服务，因投资性房地产中的收益法已经体现了该类无形资产的价值，故本次无形资产—其他无形资产合并至投资性房地产进行评估。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费等，评估人员查阅相关合同，确认原始入账金额、摊销年限等的合理性后，对于部分已在投资性房地产中予以评估的装修费用评估为 0，其他按核实后账面值确定评估值。



7. 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 and 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工作程序。整个评估工作过程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进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。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，现场评估工作阶段是2019年2月中旬至2月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（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审核、鉴别，并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，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）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、投资性房地产类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对投资性房地产主要通过调研市场



状况数据、房地产交易案例相关信息等;

(7) 对所涉及到的其他无形资产, 了解其成本构成、历史及未来的收益情况, 对应产品的市场状况等相关信息;

(8) 对评估范围内的资产及负债, 在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作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; 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件, 选择或调整适用的评估方法, 选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断, 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) 提交报告阶段

在上述工作基础上, 起草资产评估报告, 与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见, 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资产评估报告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待评估资产已经处在交易的过程中, 资产评估师根据待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对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。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。

5. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5. 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。

6. 本次评估人员考虑到被评估单位目前主要承担政府部门对中小科技创新公司的扶植、孵化功能，因此企业目前对投资性房地产科目的工业研发办公用房在未来年度直至房地产所对应的土地使用权到期为止，均采用租赁形式，赚取租金收益的经营模式，对其经营模式做上述假设。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。



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，具体如下：

经评估，被评估单位在评估基准日市场状况下股东全部权益价值为14,449.51万元。其中：总资产账面值7,190.62万元，评估值14,966.00万元，评估增值7,775.38万元，增值率108.13%；负债账面值517.62万元，评估值516.49万元，评估增值-1.13万元，增值率-0.22%；净资产的账面价值6,673.00万元，评估值14,449.51万元，增值额7,776.51万元，增值率116.54%。

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估结论主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12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%
流动资产	3,072.56	3,072.56		
非流动资产	4,118.06	11,893.44	7,775.38	188.81
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	3,994.09	11,784.00	7,789.91	195.04
固定资产净额	8.88	66.37	57.49	647.41
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	115.09	43.07	-72.02	-62.58
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	7,190.62	14,966.00	7,775.38	108.13



项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动负债	516.11	516.11		
非流动负债	1.51	0.38	-1.13	-74.83
负债合计	517.62	516.49	-1.13	-0.22
股东全部权益	6,673.00	14,449.51	7,776.51	116.54

资产基础法增减值原因分析:

(1) 投资性房地产

投资性房地产账面净值3,994.09万元,评估净值为11,784.00万元,增值7,789.91万元,增值率195.04%。主要是房地产市场价格价值上涨所致。

(2) 固定资产

固定资产账面值为8.88万元,评估值为66.37万元,增值57.49万元,增值率647.41%。经分析,评估增值的原因主要为:

1) 本次评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定设备成新率的,该年限长于企业对于电子设备计提折旧的年限,二者有差异,致使评估增值。

2) 因上海地区对车辆牌照实行拍卖,经评估体现了车辆牌照的市场价值,原车辆牌照取得成本较低,故致使形成运输设备评估有较大幅度增值。

(3) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值为115.09万元,评估值为43.07万元,增值-72.02万元,增值率-62.58%。主要由于部分装修费用已在投资性房地产中予以评估,故对于这部分长期待摊费用本次评估为0所致。

(4) 非流动负债

非流动负债账面值为1.51万元,评估值为0.38万元,增值-1.13万元,增值率-74.83%,主要由于将递延收益中的政府补助款评估为零,并另行考虑了政府补助款评估为零后产生的递延所得税负债所致。

(二) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性,本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中,由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资



产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（四）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



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，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（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。委托方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：

无该事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

（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，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（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）资产租赁事项：

企业的办公及经营场所位于上海市漕河泾开发区新骏环路245号D座501室，系向上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司租赁取得，已签订相关租赁合同。



本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（八）抵押担保、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；

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（九）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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 根据2014年6月1日上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司与上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司签订的《商标使用许可合同》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将已注册的使用在36类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上的第3013726号“漕河泾”商标，许可上述公司无偿使用在36类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上。许可使用期限自2014年6月1日起至2019年5月31日止。合同期满，如需延长使用时间，由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司另行续订商标使用许可合同。

根据2014年6月1日上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司与上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司签订的《商标使用许可合同》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将已注册的使用在36类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上的第3013720号“CAOHEJING HI-TECH PARK”及图商标，许可上述公司无偿使用在36类“不动产出租；不动产管理；办公室（不动产）出租”商品上。许可



使用期限自2014年6月1日起至2019年5月31日止。合同期满，如需延长使用时间，由上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司另行续订商标使用许可合同。

另外，根据上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司出具的相关承诺，在上述商标许可合同到期后，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将继续授权公司无偿使用上述两项商标并以同等条件续签商标许可合同，直至临港集团不再作为上海临港控股股份有限公司的实际控制人。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

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。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

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用途而服务。

（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）本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文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。对于使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，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。

（六）如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

（七）资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

（八）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2019年03月27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



签字资产评估师
Tel:021-52402166

王欣



Tel:021-52402166

刘观花



资产评估报告日

2019 年 03 月 27 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



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海临港控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0224 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函