

上海金桥出口加工区联合发展有限公司 拟协议转让涉及的上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产评估报告

沪申威评报字〔2019〕第 0194 号

摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为上海金桥出口加工区联合发展有限公司、产权持有人为上海金桥出口加工区联合发展有限公司，报告使用人为上海金桥出口加工区联合发展有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

拟协议转让。

三、 评估对象和评估范围

本次资产评估对象系上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的部分资产。本次资产评估范围系产权持有人所持有的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产。

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2019 年 1 月 31 日

六、 评估方法

采用成本法、假设开发法

七、 评估结论

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产截止评估基准日，实际投资额为：58,059 万元，其中土地价值：29,179 万元，在建工程价值：28,880 万元。

本评估报告选用假设开发法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2019 年 1 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议转让涉及的位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产的评估值为 147,251 万元，大写人民币：壹拾肆亿柒仟贰佰伍拾壹万元整。评估增值 89,192 万元，增值率 153.62%。

上海金桥出口加工区联合发展有限公司拟协议将位于上海市金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘在开发房地产资产转让给上海国际集团资产管理有限公司，本次评估仅服务于上述评估目的，不得用于其他评估目的使用。

评估结论使用有效期为一年，即在 2019 年 1 月 31 日到 2020 年 1 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、重大特别事项

1、根据委托人提供的《G1 财富中心项目往来款核对情况说明》，截至评估基准日，上海桥合置业有限公司在项目中已垫付土地及工程款共 1,067,142,296.06 元，根据本次评估目的及交易双方协商，评估值中扣除上海桥合置业有限公司已垫付款对应的资金成本。

2、根据委托人提供的《新区会议纪要》文件，规定在完工之后上海桥合置业有限公司需长期持有上述物业至少 10 年以上，本次评估考虑上述因素对评估值的影响。

3、本次评估按在建工程截止评估基准日的实际进度进行评估，仅对标的物的市场价值发表评估专业意见，未考虑欠付工程款、抵押、担保等特殊事项对评估结论的影响。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用人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。

本评估报告提出日期为 2019 年 5 月 24 日。