

本报告依据中国资产评估准则编制

上海南贤投资开发有限公司拟进行资产收购涉及的上海
海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地
使用权）价值评估报告

沪美评报字【2025】第 8006 号

（共 1 册 第 1 册）

上海美评资产评估有限公司

2025 年 3 月 4 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告

中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

目 录

声明.....	1
目录.....	3
摘要.....	5
正文.....	7
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	7
I. 委托人.....	7
II. 产权持有人.....	7
III. 其他资产评估报告使用人.....	8
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
I. 经济行为依据.....	14
II. 法规依据.....	14
III. 评估准则依据.....	15
IV. 取价依据.....	15
V. 权属依据.....	16
VI. 其它参考资料.....	16
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	16
七、 评估方法.....	17
I. 概述.....	17
II. 评估方法选取理由及说明.....	17
III. 成本法介绍.....	18
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20

I. 概述.....	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	24
I. 评估报告使用范围.....	24
II. 评估报告使用限制.....	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	24
IV. 资产评估报告解释权.....	25
十三、 资产评估报告日.....	25
报告附件.....	27

上海南贤投资开发有限公司拟进行资产收购涉及的上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地使用权）价值评估报告
(摘要)

委托人	上海南贤投资开发有限公司。
其他资产评估报告使用人	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的其他资产评估报告使用人，及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，为本报告的合法使用人。
产权持有人	上海澳展投资咨询有限公司。
评估目的	资产收购。
评估基准日	2024 年 12 月 31 日。
评估对象和范围	本次评估对象为上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程，评估范围涉及土地使用权及房屋建筑物 15 幢、地下车库和围墙各 1 项： 土地使用权方面，已取得编号为《沪房地奉字（2013）第 009609 号》的房地产权证，证载土地使用权面积为 87,806.80 平方米（折合约 131 亩），取得方式为出让，用途为教育用地，使用期限为 2013 年 4 月 12 日至 2063 年 4 月 11 日； 房屋建（构）筑物方面，共 15 幢（自编号为 1-15 号楼），主体结构于 2017 年 10 月前陆续完工并验收，其中，6、7、9 号楼水电管道预埋已同期完工；外立面装饰于 2019 年 5 月完工；11、12、13 号楼于 2024 年 4 月完成内墙乳胶漆粉刷和部分水电安装工程。其余 9 幢建筑物尚处于主体结构和外立面装饰完工状态；地下车库处于主体结构完工状态；围墙于 2023 年 8 月完工。 截止评估基准日，评估申报表列示的评估对象账面价值为 618,819,605.54 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	成本法。
评估结论	经评估，上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地使用权）价值为 452,296,107.00 元（含增值税），大写为：人民币肆亿伍仟贰佰贰拾玖万陆仟壹佰零柒元整。

评估结论有效期	自评估基准日起一年内有效，即有效期为 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。
重大特别事项	具体情况请关注本报告的“特别事项说明”。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海南贤投资开发有限公司拟进行资产收购涉及的上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地使用权）价值评估报告

（正文）

沪美评报字【2025】第 8006 号

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。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。

上海南贤投资开发有限公司：

上海美评资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海南贤投资开发有限公司拟进行资产收购涉及的上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地使用权）于评估基准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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

I. 委托人	委托人通过年检的工商营业执照载明—— 名称：上海南贤投资开发有限公司。以下简称“委托人”。 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 住所：上海市奉贤区五四公路 2011 号 90 幢 193 室 法定代表人：陈欢 注册资本：6000 万元 成立日期：2013 年 5 月 15 日 营业期限：2013 年 5 月 15 日至 2033 年 5 月 14 日 经营范围：实业投资，房地产开发经营，市政公用建设工程施工，园林绿化工程施工，投资管理，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】
II. 产权持有人	产权持有人通过年检的工商营业执照载明—— 名称：上海澳展投资咨询有限公司。以下简称“产权持有人”或“澳展公司”。 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 住所：上海市奉贤区奉城镇唐城街 3 号 272 室

法定代表人：王君亚

注册资本：200 万元

成立日期：2011 年 5 月 17 日

营业期限：2011 年 5 月 17 日至 2031 年 5 月 16 日

经营范围：投资信息咨询（除经纪），实业投资，企业管理咨询，商务信息咨询，文化艺术交流策划，酒店管理（不含食品生产经营），计算机科技领域的技术咨询、技术转让、技术开发、技术服务，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）的批发、零售。【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】

委托人与产权持有人的关系：委托人拟收购产权持有人持有的在建工程（含相应的土地使用权）。

III. 其他 资产评估 报告使用 人

根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的其他资产评估报告使用人，以及法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人，为本报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海奉贤新城建设发展有限公司党委会审议决议：“原则同意由全资子公司上海南贤投资开发有限公司出资全额整体收购上海奉贤爱迪学校项目”，故本次评估目的为：对上海南贤投资开发有限公司拟进行资产收购所涉及的上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地使用权）价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程，评估范围涉及土地使用权及房屋建筑物 15 幢、地下车库和围墙各 1 项：

土地使用权方面，已取得编号为《沪房地奉字（2013）第 009609 号》的房地产权证，证载土地使用权面积为 87,806.80 平方米（折合约 131 亩），取得方式为出让，用途为教育用地，使用期限为 2013 年 4 月 12 日至 2063 年 4 月 11 日；

房屋建（构）筑物方面，共 15 幢（自编号为 1-15 号楼），主体结构于 2017 年 10 月前陆续完工并验收，其中，6、7、9 号楼水电管道预埋已同期完工；外立面装饰于 2019 年 5 月完工；11、12、13 号楼于 2024 年 4 月完成内墙乳胶漆粉刷和部分水电安装工程。其余 9 幢建筑物尚处于主体结构和外立面装饰完工状态；地下车库处于主体结构完工状态；围墙于 2023 年 8 月完工。截止评估基准日，评估申报表列示的评估对象账面原值为 647,106,333.94 元，账面净值为 618,819,605.54 元。

项目	账面原值（元）	账面净值（元）
在建工程	525,877,496.94	525,877,496.94
土地使用权	121,228,837.00	92,942,108.60
合计	647,106,333.94	618,819,605.54

2.主要资产状况

根据评估申报资料，纳入评估范围的资产权属清楚，不存在任何争议。

2.1 项目背景

评估对象为澳展公司投资建设的“上海奉贤爱迪学校”建设工程项目，项目原计划建成一家全日制、走读和寄宿相结合的 12 年一贯制民办中小学。根据上海交大安地规划建筑设计有限公司出具的《上海奉贤爱迪学校规划及建筑设计方案》（2014 年 1 月）：学校为小学、初中和高中的综合学校，建设用地总面积为 87,806.80 平方米，总建筑面积为 119,107.23 平方米，学校规模为小学、初中和高中共 98 个班级，学生 2940 人，教职工 288 人。2011 年 5 月，成立澳展公司，开始筹备学校项目。2011 年 8 月，上海市奉贤区教育局批复同意筹设 12 年一贯制的爱迪学校(后经延续，筹设有效期至 2021 年 4 月)。2012 年 10 月，上海市奉贤区发展和改革委员会批复核准爱迪学校项目。2013 年 3 月，澳展公司通过协议出让方式，取得项目地块的土地使用权，土地使用权出让金为 1.17 亿元。2014 年 10 月，项目启动，进行前期施工准备工作。2015 年 3 月，取得建设项目的施工许可证，工程正式动工。2017 年 10 月，各建筑物主体结构陆续完工并验收。2019 年 5 月，建筑物外立面装饰工程全部完成。2020 年 12 月，勤上股份（sz002638）通过其全资子公司勤上教育投资有限公司，取得了澳展公司 100%股权并进行了公告披露，公告收购金额为 6.8 亿元。2021 年 6 月办理了工商变更手续。

2023 年 1 月，新冠疫情结束后，工程复工。2024 年 4 月，完成部分水电安装及室内装修，目前处于暂缓施工状态。

由于项目原计划为建设民办中小学，近年来受到教育行业政策改革，澳展公司一直未能顺利办理办学资质，故项目施工进展缓慢。澳展公司经与委托人多次沟通，委托人拟收购该在建工程项目自用于公办教育，具体使用方式暂未确定。

2.2 评估对象权属状况

根据产权持有人提供的上海市房地产权证号为《沪房地奉字（2013）第 009609 号》，评估对象登记状况如下：

权利人	上海澳展投资咨询有限公司		
房地坐落	上海市奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘		
土地状况	权属性质		国有建设用地使用权
	使用权取得方式		出让
	用途		教育用地
	地号		上海市奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘
	宗地（丘）面积		87,807 平方米
	使用权面积		87,806.80 平方米
	其中	独用面积	-
		分摊面积	-
	使用期限		2013 年 4 月 12 日至 2063 年 4 月 11 日止

2.3 评估对象他项权利及其他受限制状况

截至评估基准日，评估对象不存在对外租赁、抵押、涉诉等状况。

2.4 评估对象利用状况

根据产权持有人提供的资料及实地勘查，评估对象土地证载用途为教育用地，实际用于建设学校。根据《建设工程规划许可证》（沪奉建（2015）FA3101202015415 号）记载，建设项目名称为“上海奉贤爱迪学校”，拟建设内容包括：教学楼、行政楼、师生宿舍楼、食堂楼、体育馆、报告厅、实验楼、地下车库及其他配套设施等，建设规模 119,107.23 平方米。

2.5 土地状况

评估对象所占土地位于上海市奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘，四至为：东至瓦洪公路、西至洪运路、南至上海绕城高速 G1503、北至兰博路；

使用权来源：出让；

用途：教育用地；

地号：奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘；

宗地面积（使用权面积）：87,806.80 平方米；

形状：矩形；

地形地势：平坦；

土壤地基条件：较好；

基础设施完备程度：宗地红线外达到“七通”（通上水、通污水、通讯、通电力、通道路、通燃气），宗地红线内达到“一平”（即场地平整）；

土地等级：公服一类 9 级（《上海市城乡建设用地基准地价（2020 年）》）。

2.6 建筑物概况

经现场勘察，结合产权持有人提供的相关资料，建筑物建筑面积合计 119,107.23 平方米，具体明细如下：

序号	名称	结构	建筑面积 m ²	地上面积 m ²	地下面积 m ²	层数	层高（米）
1	1 号小学教学楼	钢混框架	6,350.98	6,350.98	-	4 层	3.6m
2	2 号高中教学楼	钢混框架	9,218.52	9,218.52	-	5 层	3.9m
3	3 号初中教学楼	钢混框架	4,176.04	4,176.04	-	5 层	3.9m
4	4 号初中教学楼	钢混框架	4,176.04	4,176.04	-	5 层	3.9m
5	5 号实验楼	钢混框架	4,176.04	4,176.04	-	5 层	3.9m
6	6 号学生公寓	钢混框架	17,934.10	17,934.10	-	11 层	3m
7	7 号学生公寓	钢混框架	18,424.15	18,424.15	-	11 层	3m
8	8 号报告厅	钢混框架	8,469.82	7,518.82	951.00	4 层	首层 6m/标准 3.9m
9	9 号外教公寓楼	钢混框架	10,896.66	10,896.66	-	10 层	首层 4.5m/ 二层 3.6m/ 标准 3m
10	10 号体育游泳馆	钢混框架	12,178.07	11,000.00	1,178.07	4 层/局部 3 层	4.5m
11	11 号食堂	钢混框架	9,308.38	9,308.38	-	5 层	首层 4.5m/ 标准 4.2m
12	12 号行政楼	钢混框架	1,941.90	1,941.90	-	4 层	首层 4.2m/ 标准 3.9m
13	13 号行政楼	钢混框架	1,941.90	1,941.90	-	4 层	首层 4.2m/ 标准 3.9m

14	14 号垃圾中转站	钢混框架	55.44	55.44	-	1 层	4.2m
15	15 号门卫室	钢混框架	21.68	21.68	-	1 层	4.9m
16	地下车库	钢混框架	9,837.51		9,837.51	地下 1 层	3.9m
17	围墙	砖砌	-	-	-	-	其中 456 米实体围墙总高 3.3 米；632 米镂空围墙总高 4 米
18	合计		119,107.23	107,140.65	11,966.58		

建筑物完工情况：

上述 15 幢单体建筑物和地下车库的主体结构于 2017 年 10 月前陆续完工并验收，建筑物外立面装饰于 2019 年 5 月完工，围墙工程于 2023 年 8 月完工。其中，6、7、9 号楼完成水电管道预埋，11、12、13 号楼于 2024 年 4 月完成内墙乳胶漆粉刷和部分水电安装工程，其余单体建筑物室内地坪及地下室地坪未完工，室内管道未预埋。

2.7 区域状况

2.7.1 位置状况

坐落：上海市奉贤区洪庙镇 11 街坊 23/13 丘；
距离：距上海市中心人民广场约 53 公里，距浦东国际机场约 37 公里，距上海虹桥交通枢纽约 60 公里，距上海火车站约 55 公里。

2.7.2 交通状况

道路状况：评估对象四面临街，出入口位于洪运路，道路为双向车道，出行便捷；距离上海绕城高速 G1503 入口约 1 公里。
出入可利用交通工具：评估对象附近整体交通状况一般，有奉城 1 线、江五线等公交线路途径，距离奉城汽车站 3 公里，公共交通出行便捷度一般。
交通管制情况：交通管制一般发生在旅游观光、庆典区域，而评估对象明显不属于这些区域，故基本无交通管制情况。
停车便利度：评估对象有地下停车场，停车便捷。

2.7.3 环境状况

自然环境：评估对象周边以公共绿化为主，整体绿化率一般，距离奉城中心公园 4 公里，距离南门港公园 5 公里，距离上海海湾国家森林公园 10 公里，自然环境一般。

人文环境：评估对象附近有奉城镇图书馆、四团图书馆、洪福寺、万佛阁、中国人民志愿军纪念馆等，人文环境一般。

景观：评估对象周边视野内均为中低层建筑，道路宽，行道树茂，屋顶街角基本无杂物堆放，电线杆、广告牌、标示牌竖立状态和外观设计较美观。

2.7.4 聚集度

评估对象周边住宅区有银欣花苑、锦苑花园、欣乐别墅、浦东路 123 弄小区、农商路 95 弄等住宅小区，住宅集聚度较好；商业设施有奉发宝龙广场、太阳城时代广场、尚优玛特购物广场等商业设施，商业集聚度一般。

2.7.5 外部配套设施状况

基础设施：根据《上海市城乡建设用地基准地价（2020 年）》，评估对象所属区域位于公服一类 9 级，市政设施完善，宗地红线外达到“七通”（即上水、污水、电、通讯、道路、燃气），宗地红线内达到“一平”（即场地平整），能满足正常生活需要。

公共服务设施：评估对象周边公共设施完善，有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、上海农商银行等银行，有上海电子信息职业技术学院、奉贤区洪庙小学、奉贤区洪庙中学、上海市奉贤区曙光中学、一尺学院等教育机构，有上海中医药大学附属四团镇社区卫生服务中心、上海协爱中医医院康复护理中心、上海市奉贤区奉城医院等医疗机构，有上海坤明湖度假村、奉城老街等活动场所，另有邮政局等公共服务设施。

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。

四、价值类型

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”，是指所约定的评估对象与范围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参考意见。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

1. 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人协商确定。
2. 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。

六、评估依据

I. 经济行为依据

上海奉贤新城建设发展有限公司党委会审议决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法》；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
8. 《上市公司收购管理办法》（2024 年修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020 年修订）及其施行细则；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017 年）；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2019 年修订）；
15. 《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）；

- 16.《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）；
- 17.《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）；
- 18.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，2020 年修订）；
- 19.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
- 20.《企业会计准则》；
- 21.其它相关法律法规。

III. 评估 准则依据

- 1.资产评估基本准则
《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。
- 2.资产评估执业准则
 - 2.1《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
 - 2.2《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
 - 2.3《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
 - 2.4《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 - 2.5《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 - 2.6《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
 - 2.7《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）。
- 3.资产评估指导意见
 - 3.1《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
 - 3.2《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。
- 4.资产评估指南
 - 4.1《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
 - 4.2《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

IV. 其 他 评估准则 及取价依 据

- 1.《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2.《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- 3.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

- 4.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.《上海市建筑和装饰工程预算定额（2016）》；
- 6.《上海市安装工程预算定额（2016）》；
- 7.《关于发布本市建设工程概算相关费率的通知》（沪建标定联（2023）486号）；
- 8.《关于调整本市建设工程规费项目设置等相关事项的通知》（沪建标定联（2023）120号）；
- 9.《关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知（沪建市管（2016）42号）》；
- 10.上海市人工、材料、机械信息价（2024年12月）；
- 11.《房屋完损等级评定标准》；
- 12.《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》；
- 13.产权持有人提供的施工合同、施工图纸、结算资料等；
- 14.评估基准日近期 LPR 利率；
- 15.中国城市地价动态监测网地价指标；
- 16.资产评估师现场勘察记录及收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 17.其他相关取价资料。

V. 权属依据

- 1.产权持有人营业执照；
- 2.上海市房地产权证号为《沪房地奉字（2013）第 009609 号》；
- 3.《建设用地规划许可证》（沪奉地（2013）EA31012020134037 号）；
- 4.《建设工程规划许可证》（沪奉建（2015）FA31012020154153 号）；
- 5.《建设工程施工许可证》（编号 1302FX0050D01310120201303081319）；
- 6.其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

- 1.产权持有人提供的评估明细表；
- 2.评估机构技术统计资料；
- 3.其它相关资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

本次评估利用了上海广汇杰工程造价咨询有限责任公司于 2025 年 2 月 18 日出具的《上海奉贤爱迪学校项目工程造价的鉴证报告》（报告文号：GHJ-2025-07-YS002（002）），以该报告结果 32,083.577 万元作为房屋建筑（构）筑物工程造价的评估依据。

七、评估方法

I. 概述	资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。 1.成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。 2.收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。 3.市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。
II. 评估方法选取理由及说明	根据相关准则要求，资产评估师执行评估业务，应当根据评估目的、价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量以及影响评估方法选择的其他因素，分析收益法、市场法和成本法三种评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种评估基本方法。 本次评估对象为在建工程，包括房屋建筑物、附属建筑物及相应的土地使用权，原规划建设项目为新建“上海奉贤爱迪学校”，原筹设批复于2021年4月到期后未重新申报。项目规模较大，建设用地总面积为131亩，总建筑面积约12万平方米。 由于评估对象为教育用途的在建工程，未来的办学方向不明确、未来运营和经营方式无法确定，无法对其未来收益和风险进行合理预测，同时，教育用途本身具有公共服务性，市场上类似的学校租赁案例较少，租金价格不透明，未能找到恰当的、合适的、具有可比性租赁案例，故不适用收益法； 由于评估对象所在区域内教育用途房地产交易市场不活跃，交易案例较少，评估对象建设规模较大、规划用途明确，无法找到恰当的、合适的、具有可比性的交易案例，故不适用市场法； 同时，由于项目开发完成后无法采用市场法、收益法等成本法以外的方法测算房地产价值，故不适用假设开发法； 考虑可以分别对土地使用权、房屋建筑物及附属建筑物进行评估，故本次评估采用成本法。

III. 成本法介绍

成本法，是以评估基准日市场状况下重置各项资产要素为假设前提，根据评估对象的具体情况，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，得评估对象的评估价值。

评估对象评估值=房屋建（构）筑物评估值+土地使用权评估值

1. 房屋建（构）筑物

采用重置成本法进行评估，根据重置成本及成新率确定评估值。

重置成本法是根据建筑工程资料按建筑物工程量，以评估基准日现行定额标准、建设规费、贷款利率、开发利润等其他合理费用计算出建筑物的重置成本，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，再综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，进而计算建筑物评估值。本次采用重编预算法计算房屋建（构）筑物的重置成本。

重置成本=建安工程综合造价+工程建设前期及其它费用+管理费+资金成本+开发利润

综合成新率=勘察成新率×40%+年限法成新率×60%+贬值因素

评估值=重置成本×综合成新率

2. 土地使用权

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，评估人员根据现场勘查情况，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次采用基准地价修正法和市场法评估，最终选择基准地价修正法评估结果。

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

2. 市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与被评估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

八、评估程序实施过程 and 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取产权持有人有关人员对该单位情况以及评估涉及的资产

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，签订资产评估委托合同，编制评估计划；

2. 指导产权持有人填报评估申报表，对该单位填报的评估申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录；查阅被评估资产的产权证明文件等资料；资产评估师和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理和配置情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

3. 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，进行分析、计算和判断，其中，对房屋建（构）筑物造价利用了第三方专业报告结果，并经复核后作为资产评估依据，形成初步评估结论；进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善，形成最终评估结论；

4. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书初稿，并经三级审核，在与委托人交换意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 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，买者和卖者地位平等，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进行的。

（二）一般假设：

1. 本次评估对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了必要关注，并进行了实地查勘，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其是安全的。

2.评估专业人员对评估对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未进行结构测试、质量检测或功能检验。本次评估假设评估对象与其使用用途、要求相匹配，无特殊性。

3.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未予考虑。

4.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；

5.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。

7.本次估算未特别考虑通货膨胀因素的影响。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。

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、假设和限制条件为依据进行，这些假设在评估基准日时成立，而当未来经济环境发生较大变化，评估机构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、评估结论

I. 概述 经评估，上海澳展投资咨询有限公司持有的在建工程（含相应的土地使用权）价值为 452,296,107.00 元（含增值税），大写为：人民币肆亿伍仟贰佰贰拾玖万陆仟壹佰零柒元整。

本次评估结果较账面净值 618,819,605.54 元减值 166,523,498.54 元，减值率为 27%。主要原因为：

- 1.对比商业、办公、住宅用地，教育用地市场价值变动不大；
- 2.在建工程建设周期较长，费用累积较大。评估对象主体结构于 2017 年 10 月前陆续完工并验收，截止评估基准日，尚有部分安装及装饰工程未完工，施工期间停工时间较长，产生借款利息、现场管理费、监理、窝工等各类费用，导

致账面值较高；

3.在建工程主体完工时间较长，后续工程断断续续，导致在建工程存在实体性贬值。建筑物虽未完工，但主体结构完工已过去 7-9 年，存在一定的实体性贬值，另根据土地出让合同约定，土地使用权到期后，土地使用权及地上建筑物将被无偿收回，导致建筑物经济使用年限变短，产生减值；

4.由于评估对象为教育用途在建工程，考虑到近年来出生人口数量减少，学龄儿童数量下降，已经出现幼儿园等学校因生源不足而关停的现象，同时，考虑评估对象未能按照原有设计规划筹建 12 年一贯制民办中小学，且建设工程规模较大，对后续的利用产生一定不确定性，故存在一定的经济性贬值。

十一、特别事项说明

特别事项可能对评估结论产生重大影响，提请报告使用人予以全面关注，部分内容涉及较为专业的问题，务请正确理解和使用本评估结论并承担相应责任。

1. 本次评估对房屋建（构）筑物按照现行增值税税率 9%考虑增值税，未考虑评估对象在实际交易时可能产生的契税、土地增值税、印花税等各项税费。

2. 评估结论未考虑土地开发延期违约金。根据《国有建设用地使用权出让合同》（沪奉规土（2013）出让合同第 24 号）第三十五条的相关约定：“上海澳展未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向奉贤区土地规划局支付相关于土地使用权出让价款总额 1‰的违约金”；由于产权持有人未能在约定日期及时完成建设项目并竣工验收，已出现违约事项，根据约定应由受让人（澳展公司）支付违约金，故本次评估未考虑上述事项可能导致的违约损失，建议交易双方对上述事项在实际交易时通过合同进行约定。

3. 评估结论考虑土地使用年期对房屋建筑物使用年限的影响。根据《国有建设用地使用权出让合同》（沪奉规土（2013）出让合同第 24 号）第二十八条的相关约定：“土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本项合同下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按约定履行：由出让人无偿收回地上建筑物构筑物及其附属设施”；本次评估时考虑了上述约定对建筑物经济寿命的影响。

4. 本次评估未考虑补缴土地价款。评估对象包含地下结建工程，根据《上海市地下建设土地使用权出让规定》（沪规划资源规（2023）5号）文件规定：“本规定实施前签订土地出让合同、尚未办理土地核验的项目，涉及地下工程的，也应当按照本规定，签订补充出让合同，确定地下建设规划条件，补缴土地价款。”根据委托人和产权持有人提供的资料，由于项目尚未竣工，评估对象地下结建工程目前尚未补缴土地价款。据委托人介绍，交易双方初步约定补缴土地价款由委托人承担，故本次评估未考虑补缴土地出让价款，建议交易双方对上述事项在实际交易时通过合同进行约定。
5. 本次评估未考虑该在建工程的停工损失等因素对房地产价值的影响。本次评估的在建工程，其规划建设项目为新建“上海奉贤爱迪学校”，因原筹设批复于2021年4月到期且未重新申报，亦未获得办学资质，同时，该建设项目受多种原因停工时间较长，产生多项费用；本次评估系根据在建工程现状，采用重置成本法进行评估，未考虑该在建工程的停工损失等因素对房地产价值的影响。
6. 利用其他机构出具报告结论的情况：本次评估利用了上海广汇杰工程造价咨询有限责任公司于2025年2月18日出具的《上海奉贤爱迪学校项目工程造价的鉴证报告》（报告文号：GHJ-2025-07-YS002(002)），以该报告结果32,083.577万元作为房屋建（构）筑物工程造价的评估依据。
7. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：无。
8. 评估程序受到限制的情形：无。
9. 评估资料不完整的情形：无。
10. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：无。
11. 担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系：无。
12. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：无。
13. 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。

14.本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断，提请报告使用人注意。

15.本报告中并未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人在使用本报告时，应予以考虑并按国家有关规定处理。

16.本报告不对有关管理部门决议、营业执照、权证等资料本身的合法性、完整性和真实性负责。

17.本报告对被评估对象所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估方按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行相关的账务处理，应当依据国家有关规定。

18.截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事人的说明，未发现产权持有人存在其他任何重大事项。

19.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。但是，其他资产评估报告使用人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做出相应的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

20.对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而资产评估师根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及其资产评估师不承担相关责任。

21.若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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。

十二、资产评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围	1. 本报告只能由经济行为涉及的委托人、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。 2. 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目的及用途使用资产评估报告。 3. 委托人或者其他资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。本评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日起计算，即有效期为 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。 4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。 5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
II. 评估报告使用限制	1. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。 2. 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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。 3. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	无。

IV. 资产评估报告解释权	本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除法律、行政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。
---------------	--

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 3 月 4 日，为资产评估师专业意见形成日。

(本页无正文)

评估机构

上海美评资产评估有限公司



资产评估师

正式执业会员
资产评估师

谭万腾

31230012

谭万腾

正式执业会员
资产评估师

张琦

31200159

张琦

报告出具日期

2025年3月4日

地址 中国·上海市静安区天目西路 290 号康吉大厦市政楼 4 楼
邮编 200070
电话 021 66286318
网址 www.shanghr.com
E-mail haiyuecpa@163.com

报告附件

- 1.与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2.委托人及产权持有人企业法人营业执照复印件；
- 3.评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4.《上海奉贤爱迪学校项目工程造价的鉴证报告》(报告文号：GHJ-2025-07-YS002(002))；
- 5.评估对象现场勘察照片及地理位置示意图；
- 6.委托人和其他相关当事人承诺函；
- 7.签名资产评估师的承诺函；
- 8.资产评估机构备案文件或资格证明文件；
- 9.资产评估机构法人营业执照副本；
- 10.签字资产评估师执业会员证书；
- 11.资产评估委托合同；
- 12.资产评估汇总表或明细表。