

本报告依据中国资产评估准则编制

**上海浦兴投资发展有限公司拟股权转让涉及的
上海浦兴创智企业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
【初稿】**

**沪申威评报字（2025）第 1098 号
(共 1 册, 第 1 册)**

**上海申威资产评估有限公司
2025年12月15日**

由于本报告系送审稿, 故此我们保留在适当时补充、删减或修改本报告的权利。任何一方（包括贵公司）在任何情况下不得依赖本报告或其中任何部分的内容未经上海申威资产评估有限公司事先书面允许, 不得全部或部分提及、引用或发送本报告。



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	25
五、评估基准日	25
六、评估依据	25
七、评估方法	29
八、评估程序实施过程和情况	37
九、评估假设	40
十、评估结论	42
十一、特别事项说明	45
十二、资产评估报告使用限制说明	47
十三、资产评估报告日	48
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	49
附 件	50



声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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、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，其他任何第三方不得成为本资产评估报告的使用人，亦不得依赖本资产评估报告或其中任何部分的内容。

三、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、评估目的使用资产评估报告；本资产评估报告仅服务于本报告所列明的评估目的及送交资产评估主管部门审查之用途。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构事先书面许可，本资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得全部或部分提及、引用或发送本报告。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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、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。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：swpg@swco.com.cn

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、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。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做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，资产评估报告使用人应当关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

上海浦兴投资发展有限公司拟股权转让涉及的

上海浦兴创智企业管理有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

沪申威评报字（2025）第 1098 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。

上海申威资产评估有限公司接受委托，对上海浦兴投资发展有限公司拟实施股权转让而涉及的上海浦兴创智企业管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

一、评估目的：股权转让。

二、评估对象：截至评估基准日的上海浦兴创智企业管理有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：截至评估基准日的上海浦兴创智企业管理有限公司的全部资产及负债。资产包括上海浦兴创智企业管理有限公司资产负债申报表列示的流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、递延所得税资产、无形资产等，负债包括流动负债和非流动负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法，以资产基础法下的评估结果作为评估结论。

七、评估结论



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

上海浦兴创智企业管理有限公司于评估基准日审计后会计报表列示的总资产账面值为人民币 316,078.17 万元，负债账面值为人民币 330,037.83 万元，所有者权益账面值为人民币-13,959.66 万元。

经资产基础法评估，以 2025 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海浦兴创智企业管理有限公司总资产评估值为人民币 332,168.45 万元，负债评估值为人民币 330,037.83 万元，股东全部权益价值评估值为人民币 2,130.62 万元，大写：人民币贰仟壹佰叁拾万零陆仟贰佰元整。较报表所有者权益，评估增值人民币 16,090.28 万元，增值率为 115.26%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年6月30日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	55,056.47	73,429.10	18,372.63	33.37
2	非流动资产	261,021.70	258,739.35	-2,282.35	-0.87
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	254,824.47	256,207.14	1,382.67	0.54
8	固定资产净额	2,934.50	2,507.33	-427.17	-14.56
9	在建工程净额	23.41	23.41	0.00	0.00
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	3,235.72	0.00	-3,235.72	-100.00
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	3.60	1.47	-2.13	-59.17
19	其他非流动资产				
20	资产总计	316,078.17	332,168.45	16,090.28	5.09
21	流动负债	166,537.83	166,537.83	0.00	0.00



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
22	非流动负债	163,500.00	163,500.00	0.00	0.00
23	负债总计	330,037.83	330,037.83	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	-13,959.66	2,130.62	16,090.28	115.26

注：增值率=[（评估价值-账面价值）÷|账面价值|]×100%

八、评估结论使用有效期：为评估基准日起一年内，即有效期截至 2026 年 6 月 29 日。

九、对评估结论产生重大影响的特别事项的关键内容

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估报告日为 2025 年 12 月 15 日。



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

上海浦兴投资发展有限公司拟股权转让涉及的
上海浦兴创智企业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

沪申威评报字（2025）第1098号

正 文

上海浦兴投资发展有限公司：

上海申威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，对上海浦兴投资发展有限公司拟实施股权转让涉及的上海浦兴创智企业管理有限公司股东全部权益在 2025 年 6 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一) 委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

1、委托人

企业名称：上海浦兴投资发展有限公司

统一社会信用代码：9131011573904460XX

法定住所：中国(上海)自由贸易试验区川桥路 701 弄 3 号 202 室

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：黄瑞红

注册资本：人民币 119,870.0796 万元整



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

成立日期：2002 年 05 月 27 日

经营范围：对道路、公路投资的管理，自有建筑设备的融物租赁，建材的销售，实业投资。【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】

2、委托人以外的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

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共同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）被评估单位

1、《企业法人营业执照》载明的主要登记事项

企业名称：上海浦兴创智企业管理有限公司

统一社会信用代码：91310115MA1HB5FH24

住所：上海市浦东新区邹平路 188 弄 7 号 2 楼

法定代表人：马思宇

注册资本：人民币 2,000.0000 万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2020 年 3 月 18 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；停车场服务；园区管理服务；市场营销策划；房地产经纪；城市绿化管理；非居住房地产租赁；日用百货销售。（除依法



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、企业历史沿革、股东及持股比例

上海浦兴创智企业管理有限公司成立于 2020 年 3 月 18 日，由上海浦兴投资发展有限公司、上海浦东路桥(集团)有限公司共同出资组建，注册资本为人民币 2,000.00 万元，其中上海浦兴投资发展有限公司占注册资本的 80.00%，上海浦东路桥(集团)有限公司占注册资本的 20.00%。

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占注册资本比例 (%)	实收资本	实收占 总认缴比例 (%)
1	上海浦兴投资发展有限公司	1,600.00	80.00	1,600.00	80.00
2	上海浦东路桥(集团)有限公司	400.00	20.00	400.00	20.00
	总计	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股权结构无变化。

3、企业业务模式及业务开展情况

上海浦兴创智企业管理有限公司主要从事园区开发业务，现阶段作为浦东新区重点项目“上海 TOP 芯联主要管理主体”，负责上海 TOP 芯联项目的招商运营、经营管理、企业服务等工作。

4、被评估单位经营场所使用情况

评估基准日 2025 年 6 月 30 日上海浦兴创智企业管理有限公司位于上海市浦东新区邹平路 188 弄 7 号 2 楼办公，系被评估单位自有房产。故本次评估已纳入评估范围。

5、主要会计政策及税收政策

被评估单位执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

币为记账本位币。公司增值税税率为 9%、6%；城建税税率为 7%，按实际缴纳的增值税及消费税计缴；教育附加费为 3%，按实际缴纳的增值税及消费税计缴；地方教育附加为 2%，按实际缴纳的增值税及消费税计缴；企业所得税率目前为 25%。

6、被评估单位近年的财务状况和经营成果

近两年一期的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产总额	314,938.91	315,624.61	316,078.16
负债总额	318,283.40	327,604.25	330,037.83
所有者权益	-3,344.49	-11,979.63	-13,959.67

近两年一期的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	220.53	4,826.99	5,185.39
营业成本	2,298.72	6,955.03	4,143.92
净利润	-5,063.70	-8,635.14	-1,980.04

以上 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月数据摘众华会计师事务所（特殊普通合伙）（文号：众会字(2025)第 11760 号）出具的标准无保留意见审计报告。

（三）被评估单位业务概览

浦兴创智是一家以园区开发与运营为核心的专业机构，肩负着驱动区域产业升级与创新的战略使命。公司以浦东新区重点项目“上海 TOP 芯联”为核心载体，构建了覆盖“开发建设、产业招商、综合运营、企业服务”的全链条业务体系。

1、园区开发与资产管理

作为“上海 TOP 芯联”的主要管理主体，负责园区的前期规划、开发协调与全生命周期资产管理。确保园区基础设施与物业资产的保值增值。



2、物业招商与生态构建

聚焦集成电路、人工智能等前沿产业，开展精准招商，吸引行业龙头与高成长性企业入驻。着力打造上下游协同的产业集群，构建共生共赢的产业生态圈。

3、综合运营与智慧管理

提供全面的物业、安保、环境及能源管理，保障园区高效、安全、绿色运行。建设并运营“智慧园区”平台，实现管理数字化与服务智能化。

4、企业服务与价值赋能

搭建产业服务平台，为入驻企业提供政策咨询、金融对接、人才培训、技术合作等一站式增值服务。通过举办行业活动、创新沙龙等，促进知识共享与商业合作，赋能企业成长。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

二、评估目的

为满足委托人拟实施股权转让的需要，提供上海浦兴创智企业管理有限公司股东全部权益价值的参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、《上海浦东路桥(集团)有限公司总经理办公会会议纪要》【2025-35】；
- 2、《上海浦东路桥(集团)有限公司总经理办公会会议纪要》【总办会（2025）32 号】；
- 3、《上海浦东建设股份有限公司总经理办公会会议纪要》【总办会（2025）22 号】；
- 4、《浦东新区国有存量资产处置联合工作小组专题会议纪要》【2025-8】；



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

5、《上海浦东发展(集团)有限公司 2025 年第 23 次董事会会议决议》。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海浦兴创智企业管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为被评估单位申报的在评估基准日2025年6月30日的全部资产和负债。

(一) 被评估单位申报的表内资产及负债：

被评估单位申报的公司报表内资产及负债具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额(人民币元)
货币资金	2,826,064.30
应收账款	8,568,018.32
预付账款	2,085,354.24
其他应收款	30,745,428.50
存货	399,311,082.54
其他流动资产	107,028,759.11
投资性房地产	2,548,244,654.59
固定资产净额	29,344,958.11
在建工程	234,061.94
无形资产	32,357,200.78
递延所得税资产	36,015.09
资产总额	3,160,781,597.52
应付账款	57,520,065.66
预收款项	12,222,663.15
应交税费	4,150,541.06
其他应付款	1,565,502,788.29
一年内到期的非流动负债	25,890,200.63
其他流动负债	92,037.34
其他非流动负债	1,635,000,000.00
负债合计	3,300,378,296.13
所有者权益合计	-139,596,698.61



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

上述数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：众会字(2025)第 11760 号）。

（二）被评估单位申报的表外资产及负债

被评估单位未申报表外资产。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海浦兴投资发展有限公司及上海浦兴创智企业管理有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债。上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（三）评估范围内主要资产概况

根据被评估单位评估申报的资料，主要资产情况如下：

1、存货

存货账面余额人民币 399,311,082.54 元，跌价准备人民币 0.00 元，账面净额人民币 399,311,082.54 元，为产成品（开发产品），具体见下表：

金额单位：人民币元				
科目名称	数量	账面余额	跌价准备	账面净额
存货—产成品(开发产品)	12,361.00 m ²	399,311,082.54	0.00	399,311,082.54
存货合计	12,361.00 m ²	399,311,082.54	0.00	399,311,082.54

上述存货均为办公房地产，坐落于浦东新区邹平路 188 弄。所有房产均为状态正常、可正常使用或销售的存货。

1.1 概况

存货—产成品（开发产品）为被评估单位开发建设的邹平路 188 弄 5 幢 7 号 7 楼、8 楼、9 楼、13 楼、邹平路 188 弄 7 幢 5 号 1-5 层等办公房地产。四至为：东至邹平路，西至东明路，南至川杨河，北至成山路，土地用途为商办，土地权利性质为出让，建筑面积合计为 12,361.00 平方米，土地使用权面积为相应的土地使用权面积，具体详见下表：



序号	房屋坐落	用途	竣工日期	建筑面积 (m ²)
1	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 7 楼	办公	2023 年	2,326.61
2	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 8 楼	办公	2023 年	2,326.61
3	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 9 楼	办公	2023 年	2,326.61
4	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 13 楼	办公	2023 年	2,326.61
5	邹平路 188 弄 7 幢 5 号 1-5 层	办公	2023 年	3,054.56
合计				12,361.00

1.1.1 区位状况

本次评估的存货为邹平路 188 弄 5 幢 7 号 7 楼、8 楼、9 楼、13 楼及邹平路 188 弄 7 幢 5 号 1-5 层，均位于上海市浦东新区区，东至邹平路，西至东明路，南至川杨河，北至成山路。周边主要房屋建筑物以住宅小区及配套商业为主，办公聚集度一般。主要的公共及生活服务设施包括中国银行（成山路支行）、平安银行（上海周家渡支行）、上海农商银行（六里支行）等金融机构；上南中学东校（邹平校区）、云台小学、尚博实验小学（昌里校区）等教育机构；上海中医药大学附属龙华医院（浦东分院）等医疗机构，其余各项公共及生活配套设施完善度较好。评估对象周边建筑物密集度较高，无重大影响环境的污染源，绿化率较好，基本无空气及噪声等污染，环境状况较好。评估对象附近公共交通有 604 路、782 路、860 路等多条公交线路，毗邻轨道交通 13 号线、6 号线东明路站，交通出行便捷度较好。距离虹桥火车站直线约 18.70 公里、距离浦东国际机场直线约 26 公里，周围的主干道为杨高南路，对外的交通便捷度较好。

1.1.2 实物状况

本次评估的存货—产成品（开发产品）位于浦东新区邹平路 188 弄 5 幢 7 号 7 楼、8 楼、9 楼、13 楼及邹平路 188 弄 7 幢 5 号 1-5 层，房屋用途均为办公，截至评估基准日均已竣工备案，总建筑面积为 12,361.00 平方米。建筑结构为钢筋



混凝土结构，办公层高约为 3 米，交房标准为简装，地面铺设地毯，墙面涂料粉刷。

1.1.3 权益状况

1.1.3.1 不动产权证书

截至评估基准日，上海浦兴创智企业管理有限公司已取得《不动产权证书》【沪（2024）浦字不动产权第 071988 号】，具体信息如下：

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071988 号
权利人	上海浦兴创智企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	邹平路 188 弄 5-7 号、地下车库
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权力性质：出让
用途	土地用途：商办/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：10,105.50 m ² 建筑面积：48,720.37 m ²
使用期限	/
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区周家渡街道同福村 14/18 丘； 使用权面积：相应的土地面积 房屋状况：详见附记。
	附记
商业用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2060 年 02 月 18 日止 办公用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2070 年 02 月 18 日止 一、邹平路 188 弄地下车库地下 2 地下 1 层系民防工程，其中人防面积 3584.94 平方米 二、邹平路 188 弄 7 号 4-12 层、5 号 15 层、6 号 15 层用于销售；其余房屋自项目规划土地综合验收通过之日起自持不少于 20 年。 三、根据《国有建设用地使用权出让合同》附件 8： 1、1) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积 100%（计 10,088.55 平方米）的商业物业不少于 20 年； 2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 50%（计 35,328.23 平方米）的办公物业不少于 20 年； 2、办公可售部分以层为单位进行销售，商业可售部分以整体为单元进行销售。出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：整体，销售最小单位为整体；办公部分登记最小单位为：层，销售最小单位为：层。	



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071988 号
3、自持部分物业转让时需出让人同意。	
4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。	
5、出资比例：上海浦兴投资发展有限公司，80%；上海浦东路桥(集团)有限公司，20%	
股权结构：实际控制人：变更以上内容的需出让人同意。	
6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产证，不得分证办理。原产权证号：沪（2024）浦字不动产权第 071366 号	
原登记日：2024-07-30	
2024-08-01 更正；	

存货房屋状况							
幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
188 弄 7 号	7 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让
188 弄 7 号	8 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让
188 弄 7 号	9 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让
188 弄 7 号	12 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让
188 弄 5 号	1-5 层	3,054.56	办公楼	办公	5	2023 年	出让

2、投资性房地产

2.1 概况

投资性房地产账面原值人民币 2,648,000,010.37 元，账面净值人民币 2,548,244,654.59 元，投资性房地产为成山路 718 弄 1 号 B1、1-2 层、成山路 718 弄 1 号 3-10 层、邹平路 188 弄 1、2、3、4 号 1-3 层等商办房地产；成山路 718 弄 2 号等地下 1 层-地下 2 层地下车位（车位数量 697 个）；邹平路 188 弄 5 幢 7 号 11 层装修工程等。四至为：东至邹平路，西至东明路，南至川杨河，北至成山路，土地用途为商办，土地权利性质为出让，建筑面积合计为 109,241.61 平方米，土地使用权面积为相应的土地使用权面积，目前用于出租，采用成本计量方式，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	房屋用途	建成年月	建筑面积 (m2)	账面原值	账面净值



序号	建筑物名称	房屋用途	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	成山路 718 弄 1 号 B1、1-2 层	商业	2023 年	7,685.33	264,152,237.03	249,660,133.15
2	邹平路 188 弄 1、2、3、4 号 1-3 层	商业	2023 年	2,104.55	81,780,153.93	77,783,154.61
3	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 1-3 层	商业	2023 年	2,804.29	70,220,501.98	66,800,984.93
4	成山路 718 弄 1 号 3-10 层	办公	2023 年	16,405.55	563,285,311.70	540,419,013.45
5	邹平路 188 弄 1 幢 1 号 6-12 层	办公	2023 年	16,313.57	650,499,317.99	624,211,612.30
6	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 3 层	办公	2023 年	2,565.10	79,269,214.60	77,234,249.56
7	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 5 层	办公	2023 年	2,844.02	93,802,371.37	92,272,739.30
8	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 6 层	办公	2023 年	2,326.61	74,558,810.16	73,342,312.84
9	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 10 层	办公	2023 年	2,326.61	74,558,810.16	74,335,038.72
10	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 11 层	办公	2023 年	2,326.61	74,558,810.16	71,810,600.66
11	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 12 层	办公	2023 年	2,326.61	74,558,810.16	71,810,600.66
12	邹平路 188 弄 3 幢 2 号 1-5 层	办公	2023 年	3,029.39	112,729,391.37	109,836,690.75
13	邹平路 188 弄 2 幢 3 号 1-5 层	办公	2023 年	3,026.36	112,529,402.79	111,108,960.72
14	邹平路 188 弄 6 幢 6 号 1-5 层	办公	2023 年	3,032.75	102,094,842.42	99,852,263.49
15	成山路 718 弄 2 号等地下 1 层-地下 2 层	地下车库	2023 年	40,124.25	171,600,000.00	164,392,800.00
16	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 11 层装修	装修	2023 年	/	4,067,863.21	3,449,547.92
17	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 12 层装修	装修	2023 年	/	4,067,863.20	3,449,547.91
18	邹平路 188 弄 1 幢 1 号装修	装修	2023 年	/	30,398,139.92	27,479,918.48
19	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 3、4、5 层硬装修	硬装修	2023 年	/	5,224,272.11	5,015,301.21
20	邹平路 188 弄 3 幢 2 号 1-5 层硬装修	硬装修	2023 年	/	4,043,886.11	3,979,183.93
	合计			109,241.61	2,648,000,010.37	2,548,244,654.59

2.2 区域状况

本次评估的投资性房地产位于浦东新区成山路 718 弄 1、2 号；邹平路 188 弄 5-7 号；邹平路 189 弄 1、2、3、4 号，TOP 芯联园区内。东至邹平路，西至东明路，南至川杨河，北至成山路。周边主要房屋建筑物以住宅小区及配套商业为主，办公聚集度一般。主要的公共及生活服务设施包括中国银行



（成山路支行）、平安银行（上海周家渡支行）、上海农商银行（六里支行）等金融机构；上南中学东校（邹平校区）、云台小学、尚博实验小学（昌里校区）等教育机构；上海中医药大学附属龙华医院（浦东分院）等医疗机构，其余各项公共及生活配套设施完善度较好。评估对象周边建筑物密集度较高，无重大影响环境的污染源，绿化率较好，基本无空气及噪声等污染，环境状况较好。评估对象附近公共交通有 604 路、782 路、860 路等多条公交线路，毗邻轨道交通 13 号线、6 号线东明路站，交通出行便捷度较好。距离虹桥火车站直线约 18.70 公里、距离浦东国际机场直线约 26 公里，周围的主干道为杨高南路，对外的交通便捷度较好。

2.3 实物状况

本次评估的投资性房地产位于上海市浦东新区成山路 718 弄 1 号、邹平路 188 弄 1 幢 1 号、邹平路 188 弄 5 幢 7 号等（TOP 芯联园），成山路 718 弄 1 号为 T1 幢，B1-2 层为商业，3-10 层为办公；邹平路 188 弄 1 幢 1 号为 T2 幢，1-3 层为商业，6-12 层为办公；邹平路 188 弄 5 幢 7 号为 T3 幢，1-3 层商业、5、6、10-12 层为办公；邹平路 188 弄 3 幢 2 等为三幢 1-5 层的独栋办公楼。建筑物外立面均为玻璃幕墙，钢混结构，2023 年竣工，办公层高约为 3 米，商业层高约 5 米，办公交房标准为简装，地面架空地板，墙面涂料粉刷，安装中央空调；商业交房标准为简装，地面架空地板，墙面涂料粉刷，安装中央空调，维护状态较好。地下车位位于地下一层、地下二层，层高约 5 米，地面为环氧地坪，墙面涂料粉刷。另外包括邹平路 188 弄 5 幢 7 号 3-5、11-12 层内部装修、邹平路 188 弄 1 幢 1 号内部装修、邹平路 188 弄 3 幢 2 号 1-5 层硬装修；总建筑面积为 109,241.61 平方米，其中办公房地产建筑面积为



56,523.18 平方米，商业房地产建筑面积为 12,361.00 平方米，地下车位建筑面积为 40,124.25 平方米。

2.4 权利状况

截至评估基准日，上海浦兴创智企业管理有限公司已取得《不动产权证书》，具体信息如下：

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071371 号
权利人	上海浦兴创智企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	成山路 718 弄 1、2 号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权力性质：出让
用途	土地用途：商办/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：8,056.20 m ² 建筑面积：35,806.07 m ²
使用期限	/
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区周家渡街道同福村 14/16 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：相应的土地面积； 分摊面积：相应的土地面积； 房屋状况：详见附记。
	附记
商业用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2060 年 02 月 18 日止 办公用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2070 年 02 月 18 日止 一、邹平路 188 弄地下车库地下 2 地下 1 层系民防工程，其中人防面积 3584.94 平方米 二、邹平路 188 弄 7 号 4-12 层、5 号 15 层、6 号 15 层用于销售；其余房屋自项目规划土地综合验收通过之日起自持不少于 20 年。 三、根据《国有建设用地使用权出让合同》附件 8： 1、1) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积 100%（计 10,088.55 平方米）的商业物业不少于 20 年； 2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 50%（计 35,328.23 平方米）的办公物业不少于 20 年； 2、办公可售部分以层为单位进行销售，商业可售部分以整体为单元进行销售。出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：整体，销售最小单位为整体；办公部分登记最小单位为：层，销售最小单位为：层。	



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071371 号
3、自持部分物业转让时需出让人同意。	
4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。	
5、出资比例：上海浦兴投资发展有限公司，80%；上海浦东路桥(集团)有限公司，20%	
股权结构：实际控制人：变更以上内容的需出让人同意。	
6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产证，不得分证办理。原产权证号：沪（2024）浦字不动产权第 071366 号	
原登记日：2024-07-30	
2024-08-01 更正；	

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071376 号
权利人	上海浦兴创智企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	邹平路 189 弄 1、2、3、4 号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权力性质：出让
用途	土地用途：商办/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：10,096.00 m ² 建筑面积：38,374.06 m ²
使用期限	/
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区周家渡街道同福村 14/17 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：相应的土地面积； 分摊面积：相应的土地面积； 房屋状况：详见附记。
附记	
商业用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2060 年 02 月 18 日止	
办公用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2070 年 02 月 18 日止	
一、邹平路 188 弄地下车库地下 2 地下 1 层系民防工程，其中人防面积 3584.94 平方米	
二、邹平路 188 弄 7 号 4-12 层、5 号 15 层、6 号 15 层用于销售；其余房屋自项目规划土地综合验收通过之日起自持不少于 20 年。	
三、根据《国有建设用地使用权出让合同》附件 8：	
1、1) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积 100%（计 10,088.55 平方米）的商业物业不少于 20 年；	
2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 50%（计 35,328.23 平方米）的办公物业不少于 20 年；	
2、办公可售部分以层为单位进行销售，商业可售部分以整体为单元进行销售。出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：整体，销售最小单位为整体；办公部分登记最	



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071376 号
小单位为：层，销售最小单位为：层。	
3、自持部分物业转让时需出让人同意。	
4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。	
5、出资比例：上海浦兴投资发展有限公司，80%；上海浦东路桥(集团)有限公司，20%	
股权结构：实际控制人：变更以上内容的需出让人同意。	
6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产证，不得分证办理。原产权证号：沪（2024）浦字不动产权第 071366 号	
原登记日：2024-07-30	
2024-08-01 更正：	

不动产权证书编号	沪（2024）浦字不动产权第 071988 号
权利人	上海浦兴创智企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	邹平路 188 弄 5-7 号、地下车库
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权力性质：出让
用途	土地用途：商办/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：10,105.50 m ² 建筑面积：48,720.37 m ²
使用期限	/
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区周家渡街道同福村 14/18 丘； 使用权面积：相应的土地面积 房屋状况：详见附记。
	附记
商业用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2060 年 02 月 18 日止	
办公用地：自 2020 年 02 月 19 日至 2070 年 02 月 18 日止	
一、邹平路 188 弄地下车库地下 2 地下 1 层系民防工程，其中人防面积 3584.94 平方米	
二、邹平路 188 弄 7 号 4-12 层、5 号 15 层、6 号 15 层用于销售；其余房屋自项目规划土地综合验收通过之日起自持不少于 20 年。	
三、根据《国有建设用地使用权出让合同》附件 8：	
1、1) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积 100%（计 10,088.55 平方米）的商业物业不少于 20 年；	
2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 50%（计 35,328.23 平方米）的办公物业不少于 20 年；	
2、办公可售部分以层为单位进行销售，商业可售部分以整体为单元进行销售。出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：整体，销售最小单位为整体；办公部分登记最小单位为：层，销售最小单位为：层。	



不动产权证书编号		沪（2024）浦字不动产权第 071988 号											
3、自持部分物业转让时需出让人同意。													
4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。													
5、出资比例：上海浦兴投资发展有限公司，80%；上海浦东路桥(集团)有限公司，20%													
股权结构：实际控制人：变更以上内容的需出让人同意。													
6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产证，不得分证办理。原产权证号：沪（2024）浦字不动产权第 071366 号													
原登记日：2024-07-30													
2024-08-01 更正；													
房屋状况													
幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质						
188 弄 7 号	1-3 层	2,804.29	办公楼	商业	12	2023 年	出让						
188 弄 7 号	3 层	2,565.10	办公楼	办公	12	2023 年	出让						
188 弄 7 号	5 层	2,844.02	办公楼	办公	12	2023 年	出让						
188 弄 7 号	6 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让						
188 弄 7 号	10 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让						
188 弄 7 号	11 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让						
188 弄 7 号	12 层	2,326.61	办公楼	办公	12	2023 年	出让						
188 弄 6 号	1-5 层	3,032.75	办公楼	办公	5	2023 年	出让						

2.5 投资性房地产的租赁状况

建筑物名称	租赁面积 (m ²)	起租时间	租赁到期日	现有租金单价 (人民币元/m ² /天)
T1 幢 B1	48.80	2023/11/27	2026/11/26	8.50
T1 幢 B1	54.70	2023/8/14	2026/11/8	7.00
T1 幢 B1	178.80	2023/8/15	2026/11/9	6.00
T1 幢 B1	26.50	2023/12/17	2026/12/16	8.50
T1 幢 B1	59.10	2024/1/7	2027/1/6	5.50
T1 幢 B1	92.90	2024/1/7	2027/1/6	5.40
T1 幢 B1	116.80	2023/7/17	2028/10/11	6.50
T1 幢 B1	86.10	2023/8/15	2026/11/9	6.00
T1 幢 1F	157.60	2023/7/10	2031/12/26	5.40
T1 幢 1F	99.40	2023/7/1	2028/9/25	6.50
T1 幢 1F	253.80	2023/7/1	2031/6/30	5.00



建筑物名称	租赁面积 (m ²)	起租时间	租赁到期日	现有租金单价 (人民币元/m ² /天)
T1 框 1F	167.50	2023/12/1	2028/11/30	2.70
T1 框 1F	61.40	2023/8/1	2029/10/26	6.35
T1 框 1F	50.60	2023/9/1	2028/11/26	6.40
T1 框 1F	249.80	2024/8/1	2029/7/31	5.80
T1 框 2F	71.90	2023/10/1	2028/11/26	3.50
T1 框 2F	789.40	2023/8/15	2030/11/9	2.50
T1 框 3-6F	8,140.59	2024/12/1	2033/6/30	3.54
T1 框 7-10F	8,264.96	2024/4/1	2033/6/30	3.43
T2 框 8F	1,923.56	2024/7/1	2027/6/30	7.80
T2 框 8F	406.95	2024/7/1	2027/6/30	7.80
T2 框 9F	2,330.51	2024/7/1	2027/6/30	7.80
T2 框 10F	1,167.95	2024/7/1	2027/6/30	7.80
T2 框 10F	1,162.56	2024/7/1	2027/6/30	8.00
T2 框 11F	2,330.51	2024/7/1	2027/6/30	8.00
T2 框 12F	2,330.51	2024/7/1	2027/6/30	8.00
T3 框 10F	2,326.61	2023/12/1	2026/11/30	7.00
T3 框 11F	2,326.61	2023/12/1	2026/11/30	7.00
小独栋 A 1-5F	3,029.39	2024/6/1	2027/7/31	5.90
小独栋 D 1-5F	3,032.75	2024/8/1	2027/11/30	5.60

3、固定资产—房屋建筑物类

评估基准日固定资产—房屋建筑物账面原值为人民币31,877,269.82元，账面净值为人民币29,222,741.69元，具体详见下表：

金额单位：人民币元

资产分类	数量 (项)	账面原值	减值准备	账面净额
房屋建筑物	5	31,877,269.82	0.00	29,222,741.69
合 计	5	31,877,269.82	0.00	29,222,741.69

3.1概况



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

委托评估的房屋建筑物为上海市浦东新区邹平路188号5幢7号2层、邹平路188弄5幢7号3、4、5层软装修及邹平路188弄3幢2号1-5层软装修，四至为：东至邹平路，西至东明路，南至川杨河，北至成山路，房地产土地用途为商办，土地权利性质为出让，房屋建筑面积合计为1,804.03平方米，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	产权证号	建造年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净额	备注
1	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层	沪 (2024) 浦字不动产权第 071988 号	2023 年	钢混	1,297.90	22,181,457.86	21,338,571.50	房屋建筑物
2	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层 硬装修	/	2023 年	/	/	3,512,586.37	2,978,673.26	装修资产
3	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层 软装修	/	2023 年	/	/	3,727,251.36	2,594,166.98	装修资产
4	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 3、4、5 层软装修	/	2023 年	/	/	1,376,106.19	1,266,017.69	装修资产
5	邹平路 188 弄 3 幢 2 号 1-5 层 软装修	/	2023 年	/	/	1,079,868.04	1,045,312.26	装修资产
合计					1,297.90	31,877,269.82	29,222,741.69	

上述房屋建筑物全部为自用，维护保养及使用均正常，不存在对外租赁情况。同时，该等房屋建筑物均不涉及抵押。

4、固定资产—设备

上海浦兴创智企业管理有限公司的设备类固定资产为电子设备，设备类固定资产账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

资产分类	数量(项)	账面原值	减值准备	账面净额
电子设备	17	176,724.37	0.00	122,216.42
合 计	17	176,724.37	0.00	122,216.42

上述设备安装于上海浦兴创智企业管理有限公司的经营场所内，目前均处于



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

正常使用状态，不涉及抵押。

5、在建工程

被评估单位在建工程账面价值人民币 234,061.94 元，为被评估单位所管理服务的 TOP 芯联智慧园区的一卡通系统，工程已完工 90%，截至评估基准日还剩部分工程尾款未支付。

6、无形资产

6.1无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权原始发生额人民币 33,566,815.78 元，账面值人民币 32,357,200.78 元，系被评估单位所拥有的坐落于上海市浦东新区邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层对应的土地使用权的摊余额。

委托评估的土地使用权明细情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权属编号	土地坐落	土地使用期	土地来源	用途	面积 (m ²)	原始入账价值	账面值
1	沪 (2020) 浦 字不动产权第 115757 号	邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层 对应土地 使用权	2020/2/19- 2070/2/18	出让	办公	601.34	33,566,815.78	32,357,200.78

土地使用权为被评估单位所拥有的坐落于上海市浦东新区邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层对应土地使用权的摊余额，达到七通一平开发状态，东至邹平路，西至东明路，南至川杨河，北至成山路，位于 TOP 芯联园区。地上建有办公楼，目前处于正常经营状态。土地使用权及地上建筑物未对外出租，也不涉及抵押。

（四）引用其他机构出具的评估报告结论所涉及的资产类型、数量、账面金额和评估值

本次评估不存在引用单项资产评估报告的情况。



四、价值类型及其定义

本评估结论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。

资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目的评估基准日为2025年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

(二) 选择季末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、《上海浦东路桥(集团)有限公司总经理办公会会议纪要》【2025-35】；

2、《上海浦东路桥(集团)有限公司总经理办公会会议纪要》【总办会(2025)

32 号】；



- 3、《上海浦东建设股份有限公司总经理办公会会议纪要》【总办会〔2025〕22号】；
- 4、《浦东新区国有资产处置联合工作小组专题会议纪要》【2025—8】；
- 5、《上海浦东发展(集团)有限公司 2025 年第 23 次董事会会议决议》。
- (二) 法律、法规依据
- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第 14 届全国人大常委会第七次会议修正）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国资委财政部令第 32 号）；
- 7、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；
- 8、《上市公司国有股权监督管理办法》（2018 年 5 月 16 日国务院国资委、财政部、证监会令第 36 号）；
- 9、《市国资委关于转发国务院国资委〈关于优化中央企业资产评估管理



有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估【2024】66 号）；

10、《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号修订）；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权【2013】64 号）；

13、《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）；

14、《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）；

15、《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）；

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

17、《中华人民共和国增值税法》（2024 年中华人民共和国主席令第 41 号）；

18、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

19、《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）；

20、《上海市浦东新区国有资产评估管理办法》（浦国资委【2021】105 号）；

21、《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第三次修正）；

22、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；



23、其他有关法规和规定。

（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—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 5、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 11、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 12、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37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、《资产评估准则术语 2020》（中评协【2020】31号）；
- 17、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 18、财政部、中评协发布的与本次评估有关的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。



（四）权属依据

- 1、评估基准日国有资产产权登记证、验资报告等；
- 2、房地产权证；
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等；
- 4、主要大型设备购置合同及购置发票；
- 5、房屋租赁合同；
- 6、其他权属证明资料。

（五）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、同花顺资讯系统提供的有关信息资料；
- 3、企业与相关单位签订的相关租赁合同；
- 4、企业提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告；
- 5、企业提供的历史经营统计资料及未来年度市场预测资料；
- 6、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、企业提供的资产清单和评估申报表；
- 3、《企业会计准则》。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有收益法、资产基础法和市场法三种基本方法。这三种评估方法分别从收



益途径、资产途径和市场途径、分析和估算评估对象的价值。

（一）评估方法概述

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，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、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

本次评估目的为股权转让，由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

上海浦兴创智企业管理有限公司成立于2020年03月18日，属于房地产业，截至评估基准日，近两年公司净收益为负值，不具备可用于可靠预测的、正向的、稳定的历史收益流，且房地产开发项目受房地产行业的政策性风险影响较大，除持有性房地产项目外无其他储备用地及开发新项目的计划，另外该企业的主要资产为商业、办公房地产在资产基础法中已分别采用了市场法、收益法两种方法进行评估，因此不再采用整体收益法进行评估。

被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项表内及表外可辨认资产和负债都可以被识别且可以按照合适的途径判断其价值。故本次评估适合采用资产基础法。

（三）资产基础法

资产基础法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价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金

评估人员通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。对于人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的评估值。

2、应收账款及其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场清查，具体分析款项涉及金额、欠款时间和原因、回收情况、欠款人现状后，按照应收款项的可回收性进行评估。

3、预付账款

评估人员按照预付账款所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。



4、存货—产成品（开发产品）

委托评估的存货—产成品（开发产品）为已开发完成的房地产，本次评估采用市场法确定开发完成后的房地产的销售收入，再减去销售过程中产生的销售费用及相关税费。

计算公式如下：

评估对象评估值=房地产销售收入（含税）-销售费用-增值税销项税-税金及附加-印花税-土地增值税-企业所得税-净利润折减

其中：

4.1 房地产销售收入

房地产销售收入采用市场法确定标准对象房地产销售收入，再通过标准化调整法确定其他评估对象的销售收入。

市场法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与评估对象具体条件比较进行修正，从而确定评估对象比准价格并进而计算房地产价格的评估方法。

评估单价=交易案例价格（单价）×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

4.2 销售费用：房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、福利费、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等，全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，按照销售收入的3%预测本项目未来各年度销售费用。

4.3 税金及附加：税金及附加是指房地产开发过程中产生的城市维护建设税、



教育费附加及地方教育费附加。

4.4印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，签订非住宅商品房销售合同属于产权转移书据，印花税税率为0.1%。

4.5土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分30%；

增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%的部分40%；

增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%的部分50%；

增值额超过扣除项目金额200%的部分60%。

4.6企业所得税：根据项目的销售情况测算，销售收入扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳所得额，所得税税率为25%。

4.7净利润折减：净利润折减根据开发产品的适销程度确定，一般而言对于销售非常好的取0%，较好的取10%-20%，一般或较差的取30%-50%，从周边市场情况判断按较好确定本次净利润折减率为10%。

5、其他流动资产

其他流动资产系可抵扣的增值税进项税额，评估人员在核对原始凭证、发票及纳税申报表无误后，本次按核实后的账面值确认评估值。

6、投资性房地产及固定资产—房屋建筑物

委托评估的投资性房地产为已开发完成的房地产，分为可直接出售与需持有20年后可出售房地产，其中部分办公房地产可直接出售宜采用市场法，再减去销



售过程中产生的销售费用及相关税费；持有20年后可出售房地产，持有期主要以自主经营及对外出租为主，宜采用收益法计算，20年后转售净收入，考虑到办公、商业房地产市场上有较多的类似房地产的交易案例，市场活跃度较高，宜采用市场法，按照其出售收入减去销售过程中产生的销售费用及相关税费后的评估现值；固定资产—房屋建筑物为持有20年后可出售办公房地产，持有期主要以自主经营及对外出租为主，宜采用收益法计算，由于固定资产—房屋建筑物实际用途为园区配套食堂，主要用途为提升园区整体品质，提供增值配套服务，持有期的收益价值已体现在投资性房地产的租金收益价值中，20年后转售净收入，考虑到办公房地产市场上有较多的类似房地产的交易案例，市场活跃度较高，同样宜采用市场法，按照其出售收入减去销售过程中产生的销售费用及相关税费后的评估现值；地下车位为长期持有以收取车位租金为主，宜采用收益法。

计算公式如下：

可直接出售房地产评估值=房地产销售收入（含税）-销售费用-增值税销项税-税金及附加-土地增值税-企业所得税

持有20年后可出售房地产=持有期间净收益现值+20年后转售净收入现值

6.1 市场法

市场法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与评估对象具体条件比较进行修正，从而确定评估对象比准价格并进而计算房地产价格的评估方法。

评估单价=交易案例价格（单价）×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数



6.2 标准化调整法

将各评估对象与标准房地产进行比较、分析，分别确定层次、面积和其他影响房地产价值的调整因素及其调整系数，在标准房地产价格基础上进行调整后，最终得到各评估对象的价值，计算公式为：

$$\text{评估对象价值} = \text{标准房地产价值} \times (1 + \text{因素调整系数1}) \times (1 + \text{因素调整系数2}) \times \dots \times (1 + \text{因素调整系数n})$$

6.3 收益法

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估咨询对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：Ai—未来第i年的净收益；

R—折现率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）。

7、固定资产—机器设备

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。本次通过对所涉及的设备特点、用途以及资料收集情况分析，采用成本法进行评估。

7.1 成本法

计算公式：评估值=重置成本×成新率

7.1.1 重置成本的确定



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。重置成本分为复原重置成本和更新重置成本。一般情况下，重置成本是指更新重置成本。

重置成本=购置价+运杂、基础、安装调试费+其他合理费用+资金成本-可抵扣增值税

购置价的确定：国产关键设备通过向专业生产制造厂询价；国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、查阅互联网相关网站以及向设备供货单位询价取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、基础、安装费的确定：根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械工业部机械计[1995]1041号）确定。

其他合理费用：包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准计算。大型设备评估时考虑此项因素。

资金成本：对建设周期长、价值量大的设备，本次评估假设投资在设备安装期内均匀投入，并相应测算资金成本费率，从而计算资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

7.1.2 成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

7.1.2.1 一般设备成新率采用使用年限法确定。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或：年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

8、在建工程



委估在建工程系 TOP 芯联智慧园区一卡通系统，截至评估基准日该在建工程已完工 90%，根据被评估单位提供信息，该项目将于年底前按现状结算，故本次评估将实际发生的工程款项，确定在建工程评估值。

9、无形资产—土地使用权

本次评估所涉无形资产为上海市浦东新区邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层对应的土地使用权。鉴于在固定资产—房屋建筑物的评估中，已采用市场法与收益法进行“房地合一”评估，该评估结果已体现了土地及其地上建筑物的整体市场价值。因此，为避免价值重复计算，本次对该宗土地使用权价值不再进行单独评估。

10、递延所得税资产

对被评估单位递延所得税资产计算的正确性进行调查核实的基础上，根据重估资产确认所产生的递延所得税资产价值作为评估值。

11、各类负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确业务基本事项

了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行项目初步风险评价。

（二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划



安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划；向委托方、被评估单位提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对被评估单位的资产清查做必要指导。

（四）进行评估现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

1.1 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

1.3 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各类资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了相应的调查方法。

1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一



步完善“资产评估明细表”，以做到账、表、实相符。

1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产、无形资产、主要设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- 2.1 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- 2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- 2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- 2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- 2.7 其他相关信息资料。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算形成初步结果



评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结果。项目负责人对资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设

1、交易假设：任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假设其处于交易过程中，评估师根据委评资产的交易条件进行模拟评估；

2、公开市场假设：假设委评资产的交易是在公开市场条件下。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；

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；



4、资产按现有用途使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在本次经济行为发生后，仍按其现行用途及方式继续使用下去；

5、外部环境假设：假设国家未来的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境未来无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等未来不发生重大变化；

6、假设被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规；

7、本次评估没有考虑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评估结论的影响；

8、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，假设委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法；

9、假设无其他不可抗力因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

3、假设未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4、本次评估假设被评估单位核心团队未来年度持续在被评估单位任职，且不在外从事与被评估单位业务相竞争业务；

5、假设被评估单位遵守法律法规经营，其目前已获取的相关经营许可证到期



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

后能够正常延续；

6、本次评估假设被评估单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；

7、净现金流量的计算以会计年度为准，假设被评估单位的现金流在会计年度内均匀发生；

8、假设被评估单位的收入、成本、费用于会计年度内均匀发生。

十、评估结论

上海浦兴创智企业管理有限公司于评估基准日审计后会计报表列示的总资产账面值为人民币 316,078.16 万元，负债账面值为人民币 330,037.83 万元，所有者权益账面值为人民币-13,959.66 万元。

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，以 2025 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海浦兴创智企业管理有限公司总资产评估值为人民币 332,168.45 万元，负债评估值为人民币 330,037.83 万元，股东全部权益价值评估值为人民币 2,130.62 万元，大写：人民币贰仟壹佰叁拾万零陆仟贰佰元整。较报表所有者权益，评估增值人民币 16,090.28 万元，增值率为 115.26%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年6月30日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	55,056.47	73,429.10	18,372.63	33.37
2	非流动资产	261,021.70	258,739.35	-2,282.35	-0.87
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	254,824.47	256,207.14	1,382.67	0.54
8	固定资产净额	2,934.50	2,507.33	-427.17	-14.56
9	在建工程净额	23.41	23.41	0.00	0.00
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	3,235.72	0.00	-3,235.72	-100.00
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	3.60	1.47	-2.13	-59.17
19	其他非流动资产				
20	资产总计	316,078.17	332,168.45	16,090.28	5.09
21	流动负债	166,537.83	166,537.83	0.00	0.00
22	非流动负债	163,500.00	163,500.00	0.00	0.00
23	负债总计	330,037.83	330,037.83	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	-13,959.66	2,130.62	16,090.28	115.26

注：增值率=[（评估价值-账面价值）÷|账面价值|]×100%

2、评估值增减原因分析

2.1 流动资产评估增值人民币 18,372.63 万元，增值率 33.37%，增值主要原因
为存货—产成品（开发产品）的增值。本次评估的存货—产成品（开发产品）为
被评估单位自行开发建设的办公房地产，账面金额为取得土地成本及开发成本，
反映的是建设开发中发生的成本，而本次评估的是办公房地产的销售净收益，是
基于办公房地产在评估基准日的市场价值进行评估，因市场价值高于其历史成本，
故形成评估增值。

2.2 投资性房地产评估增值人民币 1,382.67 万元，增值率 0.54%，增值主要原
因为部分投资性房地产需持有 20 年后出售，地下车位作为办公配套采用收益法定



价，持有期的收益价值、车位的收益价值及持有期到期转售的现值基本能覆盖房地产的开发建设成本，故导致评估小幅增值。

2.3 固定资产评估减值人民币 427.17 万元，减值率 14.56%，减值主要原因是固定资产—房屋建筑物为园区配套食堂，主要是提升园区整体配套服务，提升园区租金价格，固定资产—房屋建筑物持有期收益价值已体现在投资性房地产持有收益价值中，故造成房屋建筑物减值。

2.4 无形资产评估减值人民币 3,235.72 万元，减值率 100.00%，减值主要原因是无形资产为邹平路 188 弄 5 幢 7 号 2 层的土地使用权，因固定资产房屋建筑物采用房地合估市场法，其价值已在固定资产房屋建筑物中体现，故为避免重复评估，无形资产科目评估为零，造成减值。

上述因素综合导致股东全部权益价值评估增值。

（二）有关评估结论使用的其他说明

在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

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。提醒报告使用者注意，股东部分权益并不必然等于股东全部权益



与股权比例的乘积

本次评估结论采用资产基础法，未考虑流动性因素对评估价值的影响。

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

委托人与被评估单位未申报存在产权瑕疵事项。评估人员亦未发现明显的产权瑕疵事项。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人与被评估单位明确说明不存在法律、经济等未决事项。评估人员亦未获悉被评估单位截至评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（三）引用其他机构出具评估报告结论的情况

无。

（四）重要的利用专业报告、聘请专家个人协助工作的情况

评估人员通过合法途径获得了以下专业报告，并参考利用了专业报告的相关内容：

委托人就本次经济行为聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2023 年度至 2025 年 1-6 月的财务报表进行了审计。本次评估是在该审计基础上进行的，并利用了上述《审计报告》（文号：众会字(2025)第 11760 号）相关信息及数据。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告日，委托人与被评估单位未明确告知其存在对



评估结论产生重大影响的事项，本评估机构亦未通过公开信息渠道发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）评估程序受限、资料缺失的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限、资料缺失的有关情况。

（七）担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人及被评估单位陈述不存在或有负债（或有资产）的事项，评估人员亦未发现或有负债（或有资产）事项。

（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

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

（九）其他需要特别说明的事项

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、委托人及被评估单位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、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对被评估单位及相关资产的价值发表意见，



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

我们无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本报告对被评估单位的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

5、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

6、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述，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。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告涉及国有资产，需由国有资产管理部门或其授权单位备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为。

3、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、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范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日至 2026 年 6 月 29 日。超过前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。

十三、资产评估报告日

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 2025 年 12 月 15 日。

(本页以下无正文)



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人： 马丽华

资产评估师：张佳媚（资产评估师）

资产评估师：李晓娟（资产评估师）

项目其他评估人员：周荣华、吴鼎伟、何婕

2025 年 12 月 15 日



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、《上海浦东路桥(集团)有限公司总经理办公会会议纪要》【2025-35】；
- 2、《上海浦东路桥(集团)有限公司总经理办公会会议纪要》【总办会(2025) 32 号】；
- 3、《上海浦东建设股份有限公司总经理办公会会议纪要》【总办会(2025) 22 号】；
- 4、《浦东新区国有资产处置联合工作小组专题会议纪要》【2025-8】；
- 5、《上海浦东发展(集团)有限公司 2025 年第 23 次董事会会议决议》；
- 6、被评估单位专项审计报告；
- 7、委托人法人营业执照；
- 8、委托人国有企业产权登记表；
- 9、被评估单位法人营业执照；
- 10、被评估单位国有企业产权登记表；
- 11、委托人承诺函；
- 12、被评估单位承诺函；
- 13、资产评估师承诺函；
- 14、资产评估机构单位会员证书；
- 15、资产评估机构证券期货资格证书；
- 16、资产评估机构企业法人营业执照副本；
- 17、签名资产评估师执业会员证书；



上海申威资产评估有限公司

地址：上海市东体育会路 816 号 C

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013 邮编：200083

E-mail：swpg@swco.com.cn

18、资产评估委托合同；

19、资产基础法评估明细表；

20、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十）。