香港光侨有限公司拟转让其持有的
上海杨浦中央社区发展有限公司86.8%股权行为涉及的
上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值估值报告

共1册/第1册

沪财瑞业字（2024）第5179号

上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有

未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2024年11月29日

估值报告目录

第一部分　声明 **1**

第二部分　估值报告摘要 **2**

第三部分　估值报告正文 **7**

一、委托人和估值委托合同约定的其他估值报告使用人概况 7

二、被估值单位概况 7

三、估值目的 12

四、估值对象和估值范围 12

五、价值类型和定义 21

六、估值基准日 21

七、估值依据 21

八、估值方法 23

九、估值程序实施过程和情况 29

十、估值假设 30

十一、估值结论 32

十二、特别事项说明 33

十三、估值报告使用限制说明 38

十四、估值报告日 39

十五、签名盖章 39

附　件 **40**

声　明

一、本估值报告并非是《中华人民共和国资产评估法》中定义的资产评估报告。

二、委托人或者其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或者其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，本资产评估机构及其估值人员不承担责任。

三、本估值报告仅供委托人、估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

四、估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当关注估值结论成立的假设前提、估值报告特别事项说明和使用限制。

六、估值对象涉及的资产、负债清单由委托人、被估值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。

七、本资产评估机构及估值人员与估值报告中的估值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、估值人员已经对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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。

香港光侨有限公司拟转让其持有的上海杨浦中央社区发展有限公司86.8%股权行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值估值报告

沪财瑞业字（2024）第 5179 号

摘　要

一、委托人：上海杨浦中央社区发展有限公司

二、估值报告使用者：根据估值委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本估值报告的合法使用者。

三、被估值单位：上海杨浦中央社区发展有限公司

四、经济行为：根据香港光侨有限公司 2024 年 10 月 24 日《董事会决议》，本次经济行为是香港光侨有限公司拟转让其持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 86.8%股权。

五、估值目的：股权转让

六、估值对象及估值范围：估值对象为上海杨浦中央社区发展有限公司的股东全部权益，估值范围为上海杨浦中央社区发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等，经审计的模拟估值申报表列示的账面净资产为人民币 1,019,374,575.67 元。

七、价值类型：市场价值

八、估值基准日：2024 年 5 月 31 日

九、估值方法：资产基础法。

十、估值结论：经估值，上海杨浦中央社区发展有限公司在估值基准日 2024 年 5 月 31 日的资产总额账面价值为人民币 1,869,762,198.51 元，估值价值为人民币 6,272,213,222.40 元，增值率为 235.46%，负债总额账面价值为人民币 850,387,622.84 元，估值价值为人民币 850,387,622.84 元，无估值增减值，股东全部权益账面价值人民币 1,019,374,575.67 元，估值价值为人民币 5,421,825,599.56 元，增值率为 431.88%（股东全部权益价值估值大写：人民币伍拾肆亿贰仟壹佰捌拾贰万伍仟伍佰玖拾玖元伍角陆分）。

十一、估值结论的使用有效期：估值结论使用有效期为一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日止。

十二、对估值结论产生影响的特别事项：

1、截至估值基准日，上海杨浦中央社区发展有限公司向招商银行股份有限公司上海分行借入的抵押借款余额为 503,910,000.00 元，借款期限自 2023 年 9 月 22 日至 2029 年 9 月 21 日，该笔借款以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）为抵押，抵押物总建筑面积为 76,229.11 平方米；以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）应收账款作为质押。本次估值中未考虑上述事项对相关房地产市场估值价值的影响。

2、上海杨浦中央社区发展有限公司于 2024 年 5 月 13 日召开董事会决议，决定减少注册资本 2,350.00 万美元，减资后公司注册资本为 11,400.00 万美元，其中：股东香港光侨有限公司将出资金额由 11,935.00 万美元变更为 9,895.20 万美元，占注册资本的 86.8%，上海杨浦知识创新区投资发展有限公司将出资金额由 1,815.00 万美元变更为 1,504.80 万美元，

占注册资本的 13.2%，本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记，期后均已支付。本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入“其他应付款-减资款”科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积-资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

3、估值范围中的创智天地广场二期项目，其土地出让合同中未对地下空间做出具体约定，涉及的物业为淞沪路 234 号地下 1 层 01-28 店铺、252 号地下 1 层 01-09 店铺、270 号地下 1 层 01-04 店铺、290 号地下 1 层 01-14 店铺（产证编号：沪房地杨字（2007）第 007995 号，房地坐落淞沪路 234 号、252 号、270 号、290 号）。

根据公司提供的情况说明，公司已于 2016 年 8 月向杨浦区规划和自然资源局（“杨浦规资局”）地籍管理科咨询沟通，得到的回复是，本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。主要因为创智天地广场项目于 2004 年签订土地出让合同，在 2006 年 9 月 1 日后没有再就规证进行过变更为经营性用途或增加经营面积。故根据上海市政府于 2006 年 7 月 20 日发布《上海市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定》及杨浦规资局 2013 年发布的第 84 号文（对 2006 年的《试行规定》作了补充，进一步明确了地下空间遗留问题的处理）的发布时间和相关内容，本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。

本次估值中将上述地下商业物业纳入估值范围，未考虑该补缴出让金因素的影响。提请报告使用人关注。

4、经统计，上海杨浦中央社区发展有限公司正在执行和未决的诉讼事项共计 4 项，其中：

1）经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为被告方 1 项，涉及金额为 225.80 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	原告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0112民初21926号	上海万万餐饮管理有限公司	判令四被告共同向万万公司赔偿各项经济损失，合计2,258,029.87元。	225.80	一审阶段；2024年7月10日开庭，未审结，待二次开庭。

2）经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为原告方3项，涉及金额为594.88万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	被告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0110民初11696号	一兆韦德健身管理有限公司	请求确认《上海市房屋租赁合同》已解除；请求判决对方支付房屋租金及逾期利息、物业管理费及逾期利息、律师费、违约金；请求判决本案诉讼费、财产保全费用由对方承担。	553.82	一审阶段；2024年8月15日开庭，未审结，待二次开庭。
2	(2024)沪0110民初300号	上海萤略文化传播有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、电费及逾期利息、租赁房屋违约金 、原告律师费 ；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	31.54	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于2023年4月3日解除；对方应支付上海杨浦中央社区发展有限公司保底租金 人民币311,971.53元及逾期付款利息、欠付电费人民币5,610.90元及逾期付款利息、违 约 金人民币121,344.42元及律师费人民币20,000元；被告已经支付的房屋租赁保证金人民币121,344.42元、公共事业费保证金人民币22,180元可用于抵扣上述费用。

3	(2023)沪0110民初13464号	上海芳皙生物科技有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、物业管理费、租赁房屋违约金 、原告律师费 ；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	9.52	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于2022年 8月31日解除；被告应支付上海杨浦中央社区发展有限公司房屋租金 人民币75,857.74元、物业管理费人民币5,317.8元、律师费人民币5,000元、违约金人民币56,893元、装修期租金人民币11,198元；返还对方已支付保证金人民币59,016.90元。

本次估值未考虑上述事项对估值价值的影响。

特别提示：以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

2024年11月29日

香港光侨有限公司拟转让其持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 86.8%股权行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益价值估值报告

沪财瑞业字（2024）第 5179 号

正　文

上海杨浦中央社区发展有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的估值程序，对香港光侨有限公司拟转让其持有的上海杨浦中央社区发展有限公司 86.8%股权行为涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益在 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了估值。现将估值情况报告如下。

一、委托人和估值委托合同约定的其他估值报告使用人概况

（一）委托人（即被估值单位）概况

公司名称：上海杨浦中央社区发展有限公司

（二）估值委托合同约定的其他估值报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他估值报告使用人。

二、被估值单位概况

1、基本情况

公司名称：上海杨浦中央社区发展有限公司

统一社会信用代码：91310000753190259W

企业性质：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：上海市杨浦区淞沪路 303 号 308A 室

法定代表人：王红

注册资本：11400.0000 万美元

营业期限：2003 年 8 月 26 日至 2073 年 8 月 25 日

经营范围：许可项目:房地产开发经营。(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,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:停车场服务;物业管理;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);市场营销策划;会议及展览服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;翻译服务;组织文化艺术交流活动;互联网销售(除销售需要许可的商品);办公用品销售;电子产品销售。(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)

2、股权结构及历史沿革

上海杨浦中央社区发展有限公司（曾用名：上海杨浦大学城中央社区发展有限公司），成立于 2003 年 8 月 26 日，注册资本为 3000 万美元，由上海杨浦知识创新区投资发展有限公司及香港光侨有限公司共同出资设立，占注册资本的 100.00%。股东出资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	90.00	3.00	货币资金
香港光侨有限公司	2910.00	97.00	货币资金
合　计	3000.00	100.00	

2004 年 3 月 29 日，根据章程修正案，公司注册资本由 3000 万美元增加到 6050 万美元，其中：香港光侨有限公司认购增资额 1325 万美元，合计出资 4235 万美元，占注册资本的 70%，上海杨浦知识创新区投资发展有限公司认购增资额 1725 万美元，合计出资 1815 万美元，占注册资本的 30%。增资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	1815.00	30.00	货币资金
香港光侨有限公司	4235.00	70.00	货币资金
合　计	6050.00	100.00	

上述出资已由上海华诚会计师事务所有限公司于 2004 年 8 月 23 日出具“华会事财（2004）195 号”《验资报告》验证。

2009 年 5 月 7 日，根据公司董事会决议和修改后章程的规定，上海杨浦中央社区发展有限公司增加注册资本美元 7700 万美元，由香港光侨有限公司全额出资。变更后的注册资本为美元 13750 万美元。增资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	1815.00	13.20	货币资金
香港光侨有限公司	11935.00	86.80	货币资金
合　计	13750.00	100.00	

上述出资已由上海复兴明方会计师事务所于 2009 年 5 月 13 日出具“复会验(2009)22 号”《验资报告》验证。

截至估值基准日 2024 年 5 月 31 日，企业股东结构及出资情况不变。期后企业股东结构及出资情况具体如下：

2024 年 5 月 13 日，根据公司董事会决议，决定减少注册资本 2350 万美元，减资后公司注册资本为 11400 万美元，其中：股东香港光侨有限公司将出资金额由 11935 万美元变更为 9895.2 万美元，占注册资本的 86.8%，上海杨浦知识创新区投资发展有限公司将出资金额由 1815 万美元变更为 1504.8 万美元，占注册资本的 13.2%，本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记。减资后，公司的股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）	出资方式
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	1504.80	13.20	货币资金
香港光侨有限公司	9895.20	86.80	货币资金
合　计	11400.00	100.00	

3、经营业务范围及主要经营业绩

上海杨浦中央社区发展有限公司成立于 2003 年 8 月，其与上海创智天地发展有限公司共同开发和运营位于上海市杨浦区五角场商圈的创智天地项目，该项目是一个融合“生活、工作、学习、休闲”于一体的综合性知识社区，其周边环绕着复旦、同济、财大等 10 余所上海知名高校和百余所科研院所，是杨浦知识创新区推进大学校区、公共社区、科技园区“三区融合，联动发展”的公共活动中心和创新服务中心。经过多年的发展，创智天地项目成功助力“工业杨浦”向“知识杨浦”再向“创新杨浦”转型，目前已经成为上海最具活力的知识创新型综合社区。

杨浦中央目前持有运营的办公和零售面积超过 160,000 平方米，主要包括创智天地广场和大学路街区等多个组成部分。尽管面临包括尚浦汇、国正中心和合生汇在内的周边项目的竞争，创智天地项目作为区域市场的领导者，经营业绩持续稳定增长，目前项

目出租率超过 90%，吸引了包括易安信、威睿信息、易保网络和商米科技等在内的国际国内知名科技企业。凭借其卓越的表现，创智天地项目多次获得各类奖项和市区各类认证，主要包括:

上海市云计算创新基地

上海市高新技术产业化（软件和信息服务业）产业基地

上海市软件出口（创新）园区

上海市文化创意产业优秀园区

上海市文化广场

上海市特色商业街区、人气商业街、杨浦区特色商业街

杨浦国家创新型试点城市（区）核心区、示范区

杨浦海外人才创业基地

湾区数字化产业基地

上海创业人才联盟发起单位

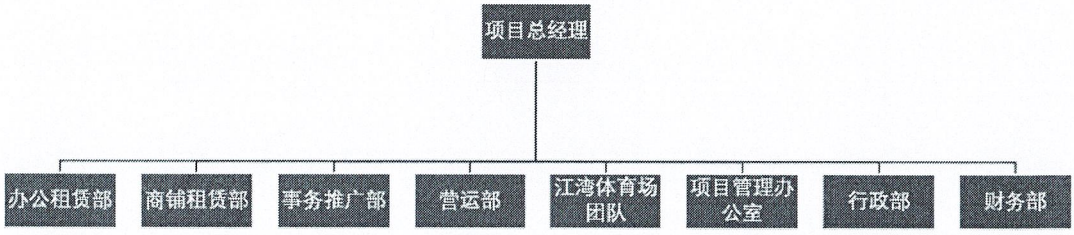
2019 城市土地学会 ULI 亚太区卓越奖

2019 城市土地学会 ULI 全球卓越奖

2020 The Best 城市生活智慧地标

2021-2022 上海市文化创意产业园区

上海创智天地发展有限公司和上海杨浦中央社区发展有限公司目前有 53 名员工，共同负责整个创智天地项目的运营（公司组织架构图如下）。



4、近两年及估值基准日经模拟的企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

近两年及估值基准日经模拟的合并口径（包括上海杨浦中央社区发展有限公司及其全资附属公司上海瑞桥企业管理有限公司）资产、负债、所有者权益情况:

单位：人民币万元

项　目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
资产总额	198,394.37	194,624.83	188,622.81
负债总额	78,465.04	71,280.99	86,685.35
所有者权益	119,929.33	123,343.84	101,937.46
归属于母公司所有者权益	119,929.33	123,343.84	101,937.46

近两年及估值基准日合并口径（包括上海杨浦中央社区发展有限公司及其全资附属公司上海瑞桥企业管理有限公司）经营情况为：　　单位：人民币万元

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1-5 月
营业收入	35,333.63	38,962.91	16,602.97
营业利润	11,821.16	15,240.69	7,510.72
净利润	8,407.80	11,847.68	5,632.80
归属于母公司净利润	8,407.80	11,847.68	5,632.80

近两年及估值基准日经模拟的母公司口径（系上海杨浦中央社区发展有限公司单体，不含其附属公司）资产、负债、所有者权益情况：　　单位：人民币万元

项　目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
资产总额	197,685.97	192,625.74	186,976.22
负债总额	77,031.04	69,281.90	85,038.76
所有者权益	120,654.93	123,343.84	101,937.46

近两年及估值基准日母公司口径（系上海杨浦中央社区发展有限公司单体，不含其附属公司）经营情况为：　　单位：人民币万元

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1-5 月
营业收入	34,237.01	35,727.25	15,573.56
营业利润	12,798.19	14,401.56	7,425.06
净利润	9,370.19	11,122.08	5,632.80

上述模拟财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2024）第 11609 号）。其中对于模拟会计处理的披露为："本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入"其他应付款-减资款"科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少"实收资本"，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入'资本公积-资本折算差额'，资本公积不足冲减的模拟冲减'盈余公积'。"

5、执行的会计政策及相关税率

（1）会计制度：企业执行企业会计制度及其有关的补充规定。

（2）会计年度：自公历1月1日起至12月31日止。

（3）记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价基础。

（4）坏账核算方法：以预期信用损失为基础确认损失准备。

（5）固定资产折旧：采用年限平均法计提折旧。

（6）主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、13%
城市维护建设税	应纳税流转额	7%
教育费附加	应纳税流转额	3%
地方教育费附加	应纳税流转额	2%
房产税		房产原值*(1-30%)*1.2%
企业所得税	应纳税流转额	25%

6、委托人与被估值单位之间的关系

委托人上海杨浦中央社区发展有限公司即被估值单位。

三、估值目的

本次估值目的为股权转让。

根据香港光侨有限公司2024年10月24日《董事会决议》，本次估值目的是为满足香港光侨有限公司拟转让其持有的上海杨浦中央社区发展有限公司86.8%股权事宜的需要，对上海杨浦中央社区发展有限公司全部资产和负债进行清查核实、评定估算，并发表专业意见。

四、估值对象和估值范围

本次估值对象是上海杨浦中央社区发展有限公司股东全部权益，估值范围为估值对象涉及的上海杨浦中央社区发展有限公司的全部资产及负债，包括上海杨浦中央社区发展有限公司截止2024年5月31日经审计的模拟资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及负债等，与委托人委托估值时的经济行

为涉及的估值对象和估值范围一致。

（一）企业申报的在估值基准日经审计的模拟会计处理后资产类型和账面金额列表如下。

资 产 类 型	账面金额（人民币：万元）
流动资产	18,624.87
非流动资产	168,351.35
长期股权投资	406.64
固定资产	165,104.84
在建工程	600.55
无形资产	8.23
长期待摊费用	2,231.09
资产合计	186,976.22
负债合计	85,038.76
净资产	101,937.46

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查估值明细表。

上述模拟财务数据，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2024）第 11609 号）。其中对于模拟会计处理的披露为："本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入"其他应付款-减资款"科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少"实收资本"，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入"资本公积-资本折算差额"，资本公积不足冲减的模拟冲减"盈余公积"。"

主要资产介绍：

1、固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为人民币 3,053,545,249.38 元，账面净值人民币 1,650,311,596.43 元。

根据清查，纳入估值范围的房屋建筑物为位于上海市杨浦区淞沪路、大学路区域"创智天地广场"、"创智坊"等项目的商铺、办公用房、地下车位等。明细如下：

序号	权证编号	地块及项目名称		数量(㎡)/（个）
1	沪房地杨字（2006）第 022646 号	创智坊一期	R1—6-5 商铺	2,577.87
2	沪房地杨字（2007）第 006192 号		R1—6-6 商铺	1,998.14
3	沪房地杨字（2006）第 022657 号		R1—8-5 商铺	1,716.56
4	沪房地杨字（2007）第 006193 号		R1—8-3 商铺	768.53
5	沪房地杨字（2010）第 012687 号		R2—7-7 商铺	1,438.31
6	沪房地杨字（2010）第 012687 号		R2—7-7 会所	3,734.11
7	沪房地杨字（2010）第 012687 号		R2—7-7 办公	6,353.03

8	沪房地杨字（2009）第 003343 号		R2—7-9 商铺	1,840.81
9	沪房地杨字（2009）第 003342 号		R2—8-2 商铺	1,201.32
10	沪房地杨字（2009）第 003342 号		R2—8-2 办公	4,723.82
11	沪房地杨字（2007）第 007995 号	创智天地广场一期及二期	H1—商铺地下	13,523.95
12	沪房地杨字（2007）第 007995 号		H1—商铺地上	7,250.08
13	沪房地杨字（2007）第 007995 号		H1—办公楼	28,804.09
14	沪房地杨字（2010）第 023966、024748 号		H1、H2-地下车位	490 个
15	沪房地杨字（2010）第 024748 号		H2—商铺地下 1 层	6,138.60
16	沪房地杨字（2010）第 024748 号		H2—商铺地上 1 层	3,957.09
17	沪房地杨字（2010）第 024748 号		H2—办公楼 2-5 层	39,317.65
18	沪房地杨字（2011）第 018870、018865 号	创智天地广场三期	C2—商铺地下	5,057.75
19	沪房地杨字（2011）第 018870、018865 号		C2—商铺地上	5,411.76
20	沪房地杨字（2011）第 018870、018865 号		C2—办公楼	27,088.96
21	沪房地杨字（2011）第 018870、018865 号		C2—地下车位	347 个
22	沪（2018）杨字不动产权第 012235 号	创智坊二期	16-4—办公	4,604.28
23	沪（2018）杨字不动产权第 012235 号		16-4—地下车位	45 个
24	沪房地杨字（2010）第 012687 号等	创智坊	R1R2 住宅项目地下车位	178 个
	合计	商业小计		52,880.77
		办公小计		110,891.83
		会所小计		3,734.11
		地下车位小计		1060 个

1）权证登记情况

纳入估值范围的项目均由上海杨浦中央社区发展有限公司开发建设，陆续在 2006 年至 2018 年间竣工，项目中的全部住宅以及部分商业、办公、地下车位已对外销售并结转收入，纳入本次估值范围的是剩余未售物业，由企业对外出租经营。各地块对应地址及土地登记基本信息如下：

地块名称	坐落	土地来源	土地用途	宗地面积 (m²)	土地年限
R1—6-5	大学路 88 弄 1-3 号、5-12 号等	出让	综合	24,742.00	2054/03/28
R1—6-6	大学路 186 弄 1-2 号等	出让	综合	24,742.00	2054/03/28
R1—8-5	大学路 63 弄 5 号-11 号等	出让	综合	17,966.00	2054/03/28
R1—8-3	大学路 109-111 号等	出让	综合	17,966.00	2054/03/28
R1—7-7	伟德路 10 弄 1 号等	出让	商业、办公、住宅	26,108.00	2055/12/20
R1—7-9	大学路 268 弄 1 号等	出让	商业、办公、住宅	26,108.00	2055/12/19
R1—8-2	大学路 277 弄 3 号等	出让	商业、办公、住宅	6,582.00	2055/12/19
H1	淞沪路 234、252、270、290 号	出让	商办、教育、文娱综合	61,534.00	2054/03/28
H2	淞沪路 308、316、338、388、398 号	出让	商办、教育、文娱综合	61,534.00	2054/03/28

C2—5-7	淞沪路 333 号	出让	商业、办公	3,596.00	2058/02/01
C2—5-8	淞沪路 303 号	出让	商业、办公	4,185.00	2058/02/01
16-4	锦建路 99 号	出让	商业、办公	4,299.00	2055/12/20

房屋登记用途包括商业、办公、会所、地下车位等。

2）房地产区位状况

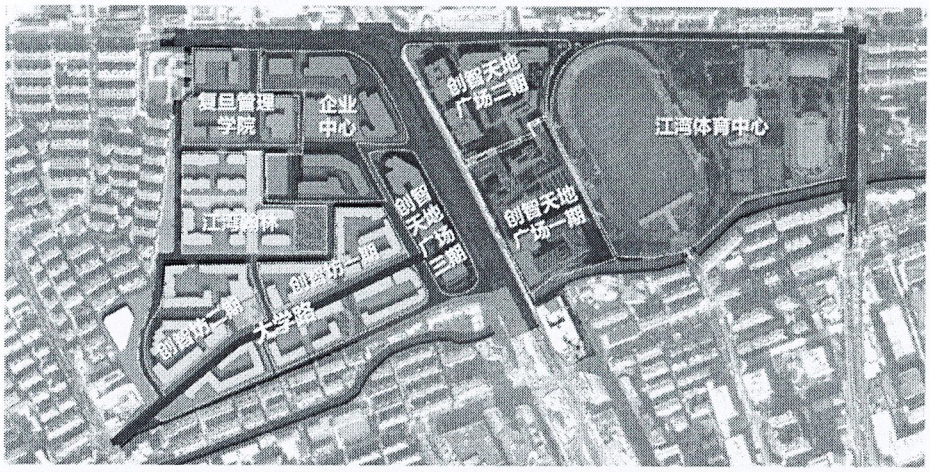
委估项目均位于上海市杨浦区五角场地区。

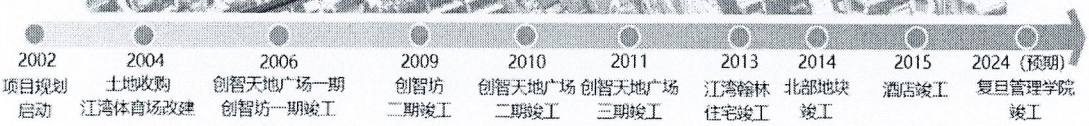
杨浦区位于上海中心城区东北部，地处黄浦江下游西北岸，与浦东新区隔江相望，西临虹口区，北与宝山区接壤。杨树浦港纵贯区境南北，杨浦即以此演变得名，辖区南部沿江地带是曾经的上海公共租界东区，中部偏东区域则为“大上海计划”实施地。杨浦区坐拥上海四大城市副中心之一、十大商业中心之一的江湾五角场，有上海第三代国际社区新江湾城，有产值丰厚的环同济知识经济圈，有世界 500 强汇集的大连路总部研发集聚区以及东外滩。杨浦区科教资源丰富，区域内坐落着 14 所各类高等院校，其数量超过了上海市高校总数的三分之一，被誉为“上海学府中央区”。2016 年 5 月，被国务院确立为大众创业万众创新示范基地。

五角场全称“江湾-五角场”，整体分为三大板块，即南部、中部、北部，南部为上海十大市级商业中心之一、科教商务区；中部为知识创新中央社区，由 4 个主要功能区组成，分别为“创智天地广场”、“创智坊”、“江湾体育场”与“创智天地科技园”；北部为高端知识商务中心，有大量世界级跨国的公司研发中心、公司总部以及国际学术交流中心等入驻其中。

本次估值对象即位于中部知识创新中央社区的“创智天地广场”、“创智坊”项目内，位于上海市中环线外侧、分布于淞沪路两侧，大致位置在东至国和路、南至虬江、西至国定路、北至政立路范围内。区域内有万达广场、合生汇、又一城、五角丰达商务广场等购物中心及办公楼宇项目，有地铁 10 号线江湾体育场站，北侧距离新江湾城商务核心区尚浦中心约 1.2 公里。

项目地理位置图如下:





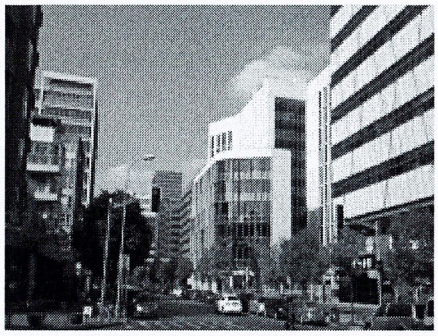
项目照片如下：

创智坊一期

创智坊二期

创智天地广场一期及二期

创智天地广场三期



3）房地产实物状况

①地块编号 6-5

该项目包括 1 幢总高 7 层的办公楼、3 幢总高 7-8 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于办公楼或住宅楼的 1 层或 2 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

②地块编号 6-6

该项目包括 1 幢总高 16 层的办公楼、1 幢总高 7 层的办公楼、1 幢总高 7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于办公楼或住宅楼的 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

③地块编号 8-5

该项目包括 1 幢总高 7 层的办公楼、1 幢总高 7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

④地块编号 8-3

该项目包括 2 幢总高 8-10 层的办公楼、1 幢总高 7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约

4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

⑤地块编号 7-7

该项目包括 1 幢总高 12 层的办公楼、6 幢总高 6-12 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，会所位于办公楼的 1-3 层及地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线，伟德路、锦建路、锦创路等处。

⑥地块编号 7-9

该项目包括 2 幢总高 8-14 层的办公楼、2 幢总高 8 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线，锦建路、大学路、伟德路等处。

⑦地块编号 8-2

该项目包括 3 幢总高 7 层的办公楼、2 幢总高 6-7 层的住宅楼，车库位于地下 1 层，办公项目均有简装，商铺位于 1 层、2 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米单间，一面临街，位于淞沪路以西、大学路沿线。

⑧地块编号 H1

该项目包括 3 幢总高 3-5 层的商办综合楼，位于淞沪路以东、政立路以南，建筑物 2 层以上为办公用房，车库位于地下 1-2 层，办公项目均有精装，商铺位于 1 层及地下 1 层，层高 4 米，1 层房屋一面临街，内部多为统间，地下 1 层实际均在下沉式广场内，往来人流状况与沿街 1 层房屋相近。

⑨地块编号 H2

该项目包括 5 幢总高 3-5 层的商办综合楼，位于淞沪路以东、政立路以南，建筑物 2 层以上为办公用房，车库位于地下 1-2 层，办公项目均有精装，商铺位于 1 层及地下 1 层，层高 4 米，1 层房屋一面临街，内部多为统间，地下 1 层实际均在下沉式广场内，往来人流状况与沿街 1 层房屋相近。

⑩地块编号 C2

该项目包括 5-7、5-8 地块，包括 2 幢总高 10 层的办公楼，车库位于地下 1-3 层，办公项目均有精装，商铺位于办公楼的 1-2 层或地下 1 层，层高约 3 米，部分分隔为开间约 4 米、进深约 10 米的单间，大楼四面临街，位于淞沪路以西、政民路以北、政学路以南、智星路以东。

⑪地块编号16-4

该项目包括1幢总高6层的办公楼，层高约3米，车库位于地下1层，办公项目均有精装，位置大致在东至锦建路、南至大学路、西侧国定路600弄居民小区范围，距离淞沪路及地铁站略远。

⑫地下车位

除R1R2住宅项目的地下车位外，其余均为商办项目地下车位，所有地下车位均为标准车位，均可正常对外出售。

4）权益状况

在本次估值基准日，委估项目均出租经营，租期大多在2-5年左右。

在本次估值基准日，估值范围中的创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字（2010）第024748号，房地坐落：淞沪路308、316、338、388、398号）已作为招商银行股份有限公司上海分行抵押借款50,900万元的抵押物，债务履行期限自2023年9月22日至2029年2月21日。其余房产均无担保、抵押、诉讼、或有负债等事项。

2、固定资产-车辆

车辆账面原值人民币832,988.76元，账面净值人民币359,131.08元，为2辆轿车(1辆为新能源轿车)、1辆小型客车，共计3辆，其中2辆轿车位于上海市杨浦区淞沪路303号，维护及保养状况良好，均可正常使用，1辆小型客车位于昆山仓库内，目前待报废。

3、固定资产-电子设备

电子设备账面原值人民币1,667,408.75元，账面净值人民币377,648.76元，主要为电脑、显示器、服务器、交换机、办公家具等设备，共计179(台/套/块/把),存放于上海市杨浦区淞沪路303号3楼办公室。

纳入估值范围的设备账、卡、物相符，设备维护保养较好，均处于正常运行状态。估值人员未发现固定资产设备中有抵押或质押等他项权利。

4、长期股权投资

长期股权投资账面价值人民币4,066,407.28元，具体明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本 人民币（元）	持股比例%	账面价值 人民币（元）
1	上海瑞桥企业管理有限公司	2009/4/23	1,000,000.00	100	4,066,407.28
合计			**1,000,000.00**		**4,066,407.28**

5、在建工程-土建

在建工程-土建工程项目，账面值人民币 6,005,453.40 元，主要为创智天地 1-3 期、云海大厦、海创大厦等装修工程。

6、长期待摊费用

长期待摊费用账面值人民币 22,310,877.25 元，系创智天地 1-3 期、云海大厦、海创大厦等装修费摊销余额。

（二）本次估值范围内无企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产

（三）本次估值未引用其他机构出具的报告

（四）租赁情况

无。

五、价值类型和定义

本次估值选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次估值选择该价值类型，主要是基于本次估值目的、市场条件、估值假设及估值对象自身条件等因素。

六、估值基准日

（一）本项目估值基准日是 2024 年 5 月 31 日；

（二）确定本估值基准日的主要因素是：根据《估值委托合同》中明确的时点要求，以使估值基准日尽可能地接近估值目的的实现日期。

七、估值依据

（一）经济行为依据

1、香港光侨有限公司 2024 年 10 月 24 日《董事会决议》

（二）法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 15 号）

3、《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）

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）

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）

7、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）

8、《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）

9、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）及上海市制定的实施细则

10、《中华人民共和国外商投资法》（2019 年 3 月 15 日第十三届全国人大二次会议主席令第 26 号）

（三）权属依据

1、上海杨浦中央社区发展有限公司营业执照、公司章程

2、上海杨浦中央社区发展有限公司房地产权证、设备购置凭证

3、各类交易合同及其他合同或协议

（四）取价及参考依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）

2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）

3、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）

4、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）

5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章

6、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR 利率）

7、中国人民银行公布的存贷款利率

8、同花顺资讯系统信息资料

9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料

10、《审计报告》（上会师报字（2024）第 11609 号）

11、委托人和被估值单位提供的资产购销价格资料及其他资料

12、上海杨浦中央社区发展有限公司历史经营状况分析资料

13、估值人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

15、 企业会计制度

八、估值方法

本次企业价值估值采用资产基础法。

（一）资产基础法的原理

企业价值估值中的资产基础法，是指以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础，合理估值企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。

考虑到被估值单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次估值可以采用资产基础法。

（二）资产基础法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益估值价值＝各项资产估值价值之和－各项负债估值价值之和

资产基础法中各项资产及负债的估值方法及主要过程

（1）关于流动资产的估值

1）对于货币资金的估值

对银行存款，估值人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，对各项银行存款以核实无误的账面值作为估值。

2) 对于应收账款，估值人员首先对总账、明细账、会计报表及清查估值明细表进行核对；对账面余额进行替代测试程序，核实账面余额的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定估值。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认估值。

3) 对于其他应收款，估值人员首先对总账、明细账、会计报表及清查估值明细表进行核对；对账面余额进行替代测试程序，核实账面余额的真实性；其次，对其他应收款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了解，对其他应收款收回的可能性进行判断。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同估算风险损失。

4) 对于预付账款，估值人员首先对总账、明细账、会计报表及清查估值明细表进行核对；对账面余额较大的预付款项查阅相关支付凭证等资料，核实账面余额的真实性。经确认预付款项均能在将来收回相应的资产或权利，故按核实后的账面值确定估值。

5) 对于其他流动资产，系待抵扣进项税。估值人员核对明细账、总账与估值申报表的一致性的基础上，核实税金申报表，并关注审计调整事项，确认账面金额属实，按照账面值估值。

（2）关于长期股权投资的估值

依据长期股权投资明细账，估值人员收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、投资协议、估值基准日及历史年度财务报表等资料，并与估值申报表所列内容进行核对，向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下估值方法：

对拥有控制权或对被投资单位有较大影响的长期股权投资，采用同一估值基准日对被投资单位实施完整的企业价值估值程序，以被投资单位估值后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的估值。

（3）关于固定资产-房屋建筑物的估值

对于固定资产-房屋建筑物，根据估值目的要求，针对估值对象具体情况，估值人员通过对估值对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产相关法规和规范，本次对于办公用房、商业用房、会所、地下车位采用市场比较法和收益法估值，估值结论依据市场比较法得出。

1）市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式：房地产比准价格＝可比实例价格×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

房地产估值价值=∑比准价格×权重

2）收益法是指在一定市场条件下，求取估值对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估值基准日后累加，以此估算出估值对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V=\frac{A}{(Y-g)}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]+\frac{A\times(1+g)^{n}}{Y\times(1+Y)^{n}}\left[1-\left(\frac{1}{1+Y}\right)^{(N-n)}\right]$$

式中 V—房地产收益价值（人民币元，人民币元/平方米）

A—未来第 1 年的净收益（人民币元，人民币元/平方米）

Y—报酬率（%）

g—年增长率（%）

n—收益递增年限（年）

N-收益年限

3）固定资产-房屋建筑物估值举例：

举例说明：以 R2—8-2 地块大学路 243 号单 704 室（实际楼层 6 层）为例，所在建筑实际楼层总高 13 层，建筑面积 84.73 平方米，简装，建于 2010 年。

① 市场比较法的测算

根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件类似或使用价值相似的房地产交易案例作为可比实例。通过澜思房地产数据分析系统查询并筛选出与委估对象状况类似的三个实际成交案例，建立比较基础，统一财产范围、统一付款方式、统一税负负担、统一计价单位、统一含税状况等条件，如下：

名称	估值对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产座落	大学路 243 号单 704 室（实际楼层 6 层）	创智天地一期 大学路 280 号 302 室（实际楼层 2 层）	尚浦公寓办公楼 江湾城路 88 弄 4 号 301 室（实际楼层 3 层）	绿地新江湾大厦 国霞路 258 号 713 室（实际楼层 6 层）
建筑面积（㎡）		115.46	172.40	166.25
交易总价人民币含税-（万元）		380	564	570
财产范围	不含房地产以外资产、无带债权债务等其他权益或负担。	不含房地产以外资产、无带债权债务等其他权益或负担。	不含房地产以外资产、无带债权债务等其他权益或负担。	不含房地产以外资产、无带债权债务等其他权益或负担。
调整系数	100	100	100	100
付款方式	在成交日期一次性付款	在成交日期一次性付款	在成交日期一次性付款	在成交日期一次性付款
调整系数	100	100	100	100
税负负担	买卖双方各自承担相应交易税费	买卖双方各自承担相应交易税费	买卖双方各自承担相应交易税费	买卖双方各自承担相应交易税费
调整系数	100	100	100	100
计价单位	按地上建筑面积计价、人民币：元/㎡	按地上建筑面积计价、人民币：元/㎡	按地上建筑面积计价、人民币：元/㎡	按地上建筑面积计价、人民币：元/㎡
调整系数	100	100	100	100
交易单价（元/㎡）	不含增值税	31,345（不含增值税）	31,157（不含增值税）	32,653（不含增值税）

对三个案例根据比较因素条件修正，包括：(i)市场状况修正；(ii)交易情况修正；(iii)区位状况修正；(iv)实物状况修正；及（v)权益状况，以委估对象的以上各项因素为基准进行打分，委估对象打分系数为 100，将可比案例相关因素与委估对象进行比较，分值差异在-5 至 4 之间（例如，区位状况中的产业聚集度及繁华程度，根据委估对象与案例周边商办聚集度的差异，打分系数分别取 100、95、95）。以案例交易单价为基础依次打分测算，得出三个案例经修正后的单价分别为人民币 31688 元/平方米、人民币 32495 元/平方米、人民币 32100 元/平方米。随后采用简单平均数得出的比准单价人民币 32088 元/平方米（不含税）、含契税为人民币 33000 元/平方米。

大学路 243 号单 704 室房产市场比较法总价=人民币 33000 元/平方米×84.73 平方米=2,796,090.00 元（取整）。

② 收益法的测算

估值对象已出租，租期至 2024 年 10 月 31 日，含税租金人民币 4.1 元/平方米/天（不含税人民币 3.9 元/平方米/天）。经市场调查区域内办公楼含税租金在人民币 4.8-5 元/平方米/天左右，见下：

坐落	建筑面积（㎡）	月租金（人民币万元、含税）	日租金（人民币元/㎡/天）
创智天地 H1-淞沪路 234 号	940	13.7	4.8
中航天盛广场-淞沪路 619 号	198	3.0	5.0
国正中心-政立路 499 号	382	5.8	5.0

本次估值以区域租金均价人民币 4.9 元/平方米/天为基础，考虑挂牌价议价因素（修正 0.97）、面积因素（修正 1.05）后，估值对象市场含税租金取人民币 5 元/平方米/天，不含税租金人民币人民币 4.76 元/平方米/天。租约期内按租约租金测算，租约期外按市场租金测算。按每年空置 2 个月计出租率取 83%。

结合区域内历年租金变化情况，预计未来该区域类似房屋租金仍将保持小幅上涨态势，根据估值对象物业状况、所在区域的经营环境等按 3%的年租金增长率进行估算。分析认为 10 年后市场情况较难预测，故假设第 11 年起租金水平维持不变。

采用累加法安全系数加风险系数调整值确定本项目报酬率为 6%。

根据估值对象土地使用年限，收益年限取 31.5 年。

经测算后估值对象含契税收益为 14,800 元/平方米。

大学路 243 号单 704 室房产收益法估值总价=1,254,004.00 元。

③ 综合分析确定最终估值结论

经综合测算，本次估值范围中的全部固定资产-房屋建筑物采用市场比较法求得结果为人民币【6,073,874,890.92】元，采用收益法求得结果为人民币【4,429,538,262.30】元，经综合分析，由于当前房产市场存在租售价格倒挂情况，房产收益价值偏低，而在市场比较法测算过程中，选用近期、周边区域类似物业交易案例，经过各项影响价格的因素修正后，其结果更好地反映了估值对象当前市场行情，故本次估值取市场比较法测算结果为最终估值结论。

（4）关于固定资产-设备的估值

通过对估值范围内所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，本次设备类资产估值采用重置成本法。其计算公式为:

计算公式：估值价值=重置全价×综合成新率

1）重置全价的确定

①电子设备重置全价

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

②车辆重置全价 = 车辆购置价（含税）+购置税+其他费用-增值税

车辆购置价：通过市场询价，查阅网上汽车报价、《汽车与配件》等取得。

购置税费：纳入免征车辆购置税的新能源汽车车型目录的新能源汽车，免征车辆购置税。

对于其他车辆，购置税=车辆价（含税）÷（1+增值税率）×10%

其他费用：为代办手续费、工本费、固封费、验车费等，一般取 1000 元/辆。

2）成新率的确定：

①电子类设备成新率直接采用年限法确定，计算公式为：

成新率=[（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限）]×100%

或：成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

②车辆成新率的确定

本次估值分别计算出年限法成新率和行驶公里成新率，根据孰低原则确定理论成新率，并以观察成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×40% + 观察成新率×60%

理论成新率根据年限法成新率和行驶公里成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/ 经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/ 经济行驶里程

观察成新率是对被估值车辆的主要结构进行观察，按复杂程度、重要性、以结构部分价值量大小的评分原则，以确定各结构的新度系数，计算出的技术成新率。

3）估值价值的确定

估值价值=重置价值×成新率

4） 关于车辆牌照费的确定：

上海市客车牌照按接近估值基准日非经营性客车额度拍卖平均成交价确定。

（5）关于在建工程的估值

估值人员检查估值申报明细表各项内容填写情况，并核实申报数与财务报表在建工程账面数是否一致；根据申报的在建工程，查阅其相关合同内容对在建工程的发生时间、工程内容、目前进展情况、实际付款情况等进行调查分析，确定其真实性；通过现场了解，确定估值方法，测算在建工程估值。对于开工时间距基准日在半年内的工程，发生时间较短，故不考虑资金成本；对于开工时间距基准日半年以上的工程，在考虑合理工期对应的资金成本后确认估值；对于已完工的工程，并入固定资产-房屋建筑物估值；

对于费用化的支出，无对应工程，估值为零。

（6）关于其他无形资产的估值

对于估值基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件按照同类软件估值基准日市场价格确定估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算估值。

（7）关于长期待摊费用的估值

估值人员首先对总账、明细账、会计报表及清查估值明细表进行核对；对长期待摊费用发生时间、形成原因等情况进行核实，查阅相关合同及核算方式等财务资料，执行替代测试程序，确认长期待摊费用余额的真实性和准确性。对于已包含在房屋建筑物估值中的办公经营场所装修费等的摊销，估值为零；对于其中企业正在使用的无形资产，本次按其市场购买价格确定估值。

（8）关于负债的估值

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，以核实后企业实际承担的负债确认估值。

九、估值程序实施过程和情况

本次估值程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被估值单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解估值目的、估值对象及其估值范围，确定估值基准日，签订《估值委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产估值项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制估值计划。估值人员指导被估值单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查估值明细表，检查核实资产和验证被估值单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，估值人员对纳入估值范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，估值人员对单位填报的资产估值明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

估值人员根据估值对象、价值类型及估值资料收集情况等相关条件，选择恰当的估值方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体估值参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

估值报告经公司内部审核后，将估值结果与委托人及被估值单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对估值报告进行修改和完善，向委托人提交正式估值报告书。

十、估值假设

估值人员根据相关要求，认定以下假设条件在估值基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，估值人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待估值资产已经处在交易的过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行价值估值。交易假设是资产估值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估值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。首先假定被估值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、本次估值假设估值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、本次估值没有考虑被估值单位股权及其资产可能承担的抵押、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估值结论的影响。

3、本次估值假设被估值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、本次估值的各项资产均以估值基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以估值基准日估值对象所在地有效价格为依据。

5、被估值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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本估值结论一般会失效。

十一、估值结论

（一）资产基础法估值结论及变动原因分析

1、资产基础法估值结论

运用资产基础法估值，上海杨浦中央社区发展有限公司在估值基准日 2024 年 5 月 31 日的资产总额账面价值为人民币 1,869,762,198.51 元，估值价值为人民币 6,272,213,222.40 元，增值率为 235.46%，负债总额账面价值为人民币 850,387,622.84 元，估值价值为人民币 850,387,622.84 元，无估值增减值，股东全部权益账面价值人民币 1,019,374,575.67 元，估值价值为人民币 5,421,825,599.56 元，增值率为 431.88%（具体见下表）。

资产估值结论汇总表（资产基础法）

单位：人民币万元

资产类型	账面价值	估值价值	增值额	增值率%
流动资产	**18,624.87**	**18,624.87**		
非流动资产	**168,351.35**	**608,596.45**	**440,245.10**	**261.50**
长期股权投资净额	406.64	408.27	1.63	0.40
固定资产净额	165,104.84	607,509.60	442,404.76	267.95
在建工程净额	600.55	468.72	-131.83	-21.95
无形资产净额	8.23	204.86	196.63	2,389.19
长期待摊费用	2,231.09	5.00	-2,226.09	-99.78
资产合计	**186,976.22**	**627,221.32**	**440,245.10**	**235.46**
流动负债	35,665.76	35,665.76		
非流动负债	49,373.00	49,373.00		
负债合计	85,038.76	85,038.76		
股东全部权益	**101,937.46**	**542,182.56**	**440,245.10**	**431.88**

资产基础法估值结论详细情况见资产基础法估值明细表

2、资产基础法估值结论与账面值比较增减原因分析

（1）长期股权投资增值率 0.4%，主要系由于本次估值对子公司采用成本法核算，子公司股东全部权益在估值基准日的估值有所增值，主要体现为电子设备的增值，故估值价值有一定程度增值；

（2）固定资产增值人民币 442,404.76 万元，主要原因如下：

房屋建筑物原值增值率 98.91%，净值增值率 268.04%，主要系由于委估项目均由企业开发建设，账面为购建成本，本次估值中采用市场比较法测算结果为估值结论，且近年来房地产市场价格略有上涨，故估值价值有一定程度增值；

车辆原值减值率 31.63%，净值增值率 97.83%，原值减值的主要原因系较早购入的车辆其市场价格呈下降趋势，净值增值的主要原因系企业采用的折旧年限短于估值采用的经济使用年限以及账面已摊销的车辆牌照按基准日市场价格估值所致。

电子设备原值减值率 19.01%，净值增值率 35.19%，原值减值的主要原因系电子设备的更新换代较快导致；净值增值的主要原因系企业采用的折旧年限短于估值采用的经济使用年限所致。

（3）在建工程减值率 21.95%，主要系由于对于已完工的工程，并入固定资产-房屋建筑物估值；对于费用化的支出，无对应工程，估值为零所致。

（4）无形资产增值率 2,389.19%，由于估值对象入账时点较早，本次无形资产按估值基准日的市场购买价格进行估值，导致估值增值。

（5）长期待摊费用减值率 99.78%，由于装修费的摊销已在固定资产-房屋建筑物的估值中体现，导致估值减值。

（二）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（三）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，故本次估值中没有考虑资产的流动性对估值对象价值的影响。

（四）估值结论的使用有效期

本估值结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日止。

当估值目的在估值基准日后的一年内实现时，以估值结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定估值结论。

十二、特别事项说明

（一）在估值过程中已发现可能影响估值结论，但非估值人员执业水平和能力所能

评定估算的有关事项：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

估值人员未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被估值单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

2、委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

3、估值基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

经统计，上海杨浦中央社区发展有限公司正在执行和未决的诉讼事项共计 4 项，其中：

1）经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为被告方 1 项，涉及金额为人民币 225.80 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	原告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0112民初21926号	上海万万餐饮管理有限公司	判令四被告共同向万万公司赔偿各项经济损失，合计2258029.87元。	225.80	一审阶段；2024年7月10日开庭，未审结，待二次开庭。

2）经核实，正在诉讼过程中而未体现在资产负债表中，上海杨浦中央社区发展有限公司作为原告方 3 项，涉及金额为人民币 594.88 万元。

金额单位：人民币万元

序号	案号	被告	诉讼事项	金额	处理情况
1	(2024)沪0110民初11696号	一兆韦德健身管理有限公司	请求确认《上海市房屋租赁合同》已解除；请求判决对方支付房屋租金及逾期利息、物业管理费及逾期利息、律师费、违约金；请求判决本案诉讼费、财产保全费用由对方承担。	553.82	一审阶段；2024年8月15日开庭，未审结，待二次开庭。

2	(2024)沪0110民初300号	上海萤略文化传播有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、电费及逾期利息、租赁房屋违约金 、原告律师费 ；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	31.54	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于 2023 年 4 月 3 日解除；对方应支付上海杨浦中央社区发展有限公司保底租金 人民币 311,971.53 元及逾期付款利息、欠付电费人民币 5,610.90 元及逾期付款利息、违 约 金人民币 121,344.42 元及律师费人民币 20,000 元；被告已经支付的房屋租赁保证金人民币 121,344.42 元、公共事业费保证金人民币 22,180 元可用于抵扣上述费用。
3	(2023)沪0110民初13464号	上海芳皙生物科技有限公司	请求确认原告与被告之间的房屋租赁合同已解除；请求判决被告向原告支付拖欠的租赁房屋租金及逾期利息、物业管理费、租赁房屋违约金 、原告律师费 ；原告没收被告支付的保证金、公用事业费押金。	9.52	已经判决，待申请执行：确认《上海市房屋租赁合同》于 2022 年 8 月 31 日解除；被告应支付上海杨浦中央社区发展有限公司房屋租金人民币 75,857.74 元、物业管理费人民币 5,317.8 元、律师费人民币 5,000 元、违约金人民币 56,893 元、装修期租金人民币 11,198 元；返还对方已支付保证金人民币 59,016.90 元。

本次估值未考虑上述事项对估值价值的影响。

4、重要的利用专家工作及相关报告情况

利用专业报告：

执行本次估值业务过程中，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：

本资产估值报告的账面资产类型与账面金额已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字(2024)第 11609 号）。该审计报告的意见为："我们审计了上海杨浦中央社区发展有限公司（以下简称"贵公司"）财务报表，包括 2024 年 5 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表及公司资产负债表，2024 年度 1-5 月、2023 年度以及 2022 年度的合并利润表及公司利润表、合并现金流量表及公司现金流量表、合并所有者权益变动表及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的按照附注二所述的财务报

表编制基础编制的财务报表在所有重大方面按照企业会计制度相关的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 5 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度 1-5 月、2023 年度以及 2022 年度的合并经营成果及公司经营成果和合并及公司现金流量表。”。估值人员根据所采用的估值方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映估值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估值人员的责任。

5、重大期后事项

（1）上海杨浦中央社区发展有限公司于 2024 年 5 月 13 日召开董事会决议，决定减少注册资本 2,350.00 万美元，减资后公司注册资本为 11,400.00 万美元，其中：股东香港光侨有限公司将出资金额由 11,935.00 万美元变更为 9,895.20 万美元，占注册资本的 86.8%，上海杨浦知识创新区投资发展有限公司将出资金额由 1,815.00 万美元变更为 1,504.80 万美元，占注册资本的 13.2%，本次减资于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记，期后均已支付。本公司将该减资交易模拟计入 2024 年 5 月 31 日的资产负债表和所有者权益变动表中，即将期后已支付的减资款人民币共计 17,029.31 万元模拟计入“其他应付款-减资款”科目，将减少的实收资本 2,350.00 万美元按照历史汇率折成人民币 17,529.03 万元模拟减少“实收资本”，历史汇率与实际支付减资款当日汇率的折算差额模拟计入“资本公积-资本折算差额”，资本公积不足冲减的模拟冲减“盈余公积”。

（2）估值范围中的创智天地广场二期项目，其土地出让合同中未对地下空间做出具体约定，涉及的物业为淞沪路 234 号地下 1 层 01-28 店铺、252 号地下 1 层 01-09 店铺、270 号地下 1 层 01-04 店铺、290 号地下 1 层 01-14 店铺（产证编号：沪房地杨字（2007）第 007995 号，房地坐落淞沪路 234 号、252 号、270 号、290 号）。

根据公司提供的情况说明，公司已于 2016 年 8 月向杨浦区规划和自然资源局（“杨浦规资局”）地籍管理科咨询沟通，得到的回复是，本项目地下商业面积无须再补缴土地出让金。主要因为创智天地广场项目于 2004 年签订土地出让合同，在 2006 年 9 月 1 日后没有再就规证进行过变更为经营性用途或增加经营面积。故根据上海市政府于 2006 年 7 月 20 日发布《上海市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定》及杨浦规资局 2013 年发布的第 84 号文（对 2006 年的《试行规定》作了补充，进一步明确了地下空间遗留问题的处理）的发布时间和相关内容，本项目地下商业面积无须再补缴土地出

让金。

本次估值中将上述地下商业物业纳入估值范围，未考虑该补缴出让金因素的影响。提请报告使用人关注。

6、估值程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对估值结论影响的说明：

无。

7、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与估值对象的关系：

截至估值基准日，上海杨浦中央社区发展有限公司向招商银行股份有限公司上海分行借入的抵押借款余额为 503,910,000.00 元，借款期限自 2023 年 9 月 22 日至 2029 年 9 月 21 日，该笔借款以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）为抵押，抵押物总建筑面积为 76,229.11 平方米；以创智天地广场二期（产证编号：沪房地杨字(2010)第 024748 号，房地坐落淞沪路 308、316、338、388、398 号）应收账款作为质押。本次估值中未考虑上述事项对相关房地产市场估值价值的影响。

8、本次资产估值对应的经济行为中，可能对估值结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产估值对应的经济行为中，我们未发现可能对估值结论产生重大影响的瑕疵事项。

9、其他需要说明的事项

（1）估值人员经过现场清查后得知，固定资产-运输设备中“沪 K06736 金杯小型普通客车”目前已不再使用，处于待报废状态，故本次按二手车市场价格确定估值价值。

（2）本资产估值报告中，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。

（二）上海杨浦中央社区发展有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的估值人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及估值人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及估值人员不对资产估值委托人和被估值单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、

完整性、真实性负责。

（四）本估值报告未考虑估值增减值所引起的税负问题，估值报告使用人在使用本估值报告为估值目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产估值是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加估值人员与委托人、被估值单位确无任何特殊利益关系，估值人员在估值过程中，恪守职业规范，进行了公正估值。

以上特别事项可能会对估值结论产生影响，估值报告使用人应当予以关注。

十三、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于本估值报告载明的估值目的和用途。委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人应当按照法律规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告；

（二）委托人或者其他资产估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，资产评估机构及其估值人员不承担责任；

（三）除委托人、估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人；

（四）估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

（五）未征得评估机构同意，估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）如果存在估值基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本估值结论。若资产数量发生变化，应根据原估值方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对估值价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定估值结果；

（七）当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。

十四、估值报告日

本估值报告日为 2024 年 11 月 29 日。

十五、签名盖章

上海财瑞资产评估有限公司

估值人员：童 佳（中国资产评估协会，资产评估师编号 31090003）

估值人员：莫 晶（中国资产评估协会，资产评估师编号 31130030）

2024 年 11 月 29 日

联 系 地 址：上 海 市 延 安 西 路 1 3 5 7 号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail：mail@cairui.com.cn

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

一、香港光侨有限公司 2024 年 10 月 24 日《董事会决议》

二、上海杨浦中央社区发展有限公司估值基准日的审计报告、会计报表

三、上海杨浦中央社区发展有限公司法人营业执照

四、香港光侨有限公司商业登记证

五、上海杨浦中央社区发展有限公司不动产权利证书、车辆行驶证

六、上海杨浦中央社区发展有限公司承诺函

七、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书

八、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

九、本项目估值人员资质证书

十、估值委托合同

十一、资产账面价值与估值结论存在较大差异的说明「详见报告书正文十一、估值结论部分」