
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

項目公司現有股東
之間的建議重組，涉及：
有關
成立有限合夥企業及
項目公司股權轉讓之
主要及關連交易

本通函所用全部詞彙與本通函「釋義」一節所載者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至21頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易向一組有密切聯繫的股東取得股東書面批准，該等股東合共持有就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易舉行股東大會的50%以上投票權。因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。本通函僅寄發予股東供參考用途。

* 僅供識別

二零二四年十一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 項目公司之估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	就任何實體而言，指直接或(透過一方或多方)間接控制該實體的任何其他實體，或受該實體直接或(透過一方或多方)間接控制的任何實體，或與該實體受同一方直接或間接控制的任何實體；
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「光僑」	指	光僑有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「Bright Power」	指	Bright Power Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「營業日」	指	中國及香港商業銀行一般開放營業之日(任何星期六、星期日及法定節假日除外)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「實物出資」	指	楊浦知識創新將於楊浦中央之12.2%股權轉讓予有限合夥企業作為實物出資，以認購有限合夥企業約8.23%合夥權益；
「合作協議」	指	上海瑞安投資、光僑、泰隆、寧波基金、楊浦知識創新及合營企業就(其中包括)該等交易所訂立日期為二零二四年十一月五日之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓」	指	楊浦中央股權轉讓及創智天地股權轉讓；

釋 義

「股權轉讓協議」	指	楊浦中央股權轉讓協議及創智天地股權轉讓協議；
「股權轉讓工商登記」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－付款及完成」一段賦予該詞之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立估值師」	指	上海財瑞資產評估有限公司；
「併購貸款利息儲備」	指	有限合夥企業將按併購貸款協議項下併購貸款銀行之要求就併購貸款預付之利息；
「合營企業」	指	上海添响創盛企業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由上海瑞安投資及楊浦知識創新直接擁有66%及34%權益；
「創智天地」	指	上海創智天地發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之非全資附屬公司；
「創智天地股權轉讓」	指	泰隆向有限合夥企業轉讓於創智天地之99%股權；
「創智天地股權轉讓協議」	指	有限合夥企業與泰隆就創智天地股權轉讓將予訂立之股權轉讓協議；
「創智天地物業」	指	由創智天地擁有並位於中國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路之多幅土地及建於其上之物業；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月二十五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；

釋 義

「有限合夥企業」	指	根據有限合夥協議之條款及條件將予成立之有限合夥企業；
「有限合夥協議」	指	合營企業(作為普通合夥人)與上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新(各自作為有限合夥人)就成立有限合夥企業所訂立日期為二零二四年十一月五日之有限合夥協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「禁售期」	指	截至二零三一年十月二十四日止期間，惟可在有限合夥企業所有有限合夥人一致同意之情況下延長一(1)年；
「併購貸款」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－申請併購貸款」一段賦予該詞之涵義；
「併購貸款協議」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－申請併購貸款」一段賦予該詞之涵義；
「併購貸款銀行」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－申請併購貸款」一段賦予該詞之涵義；
「悅濤」	指	悅濤有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司；
「寧波基金」	指	寧波梅山保稅港區國揚果晟投資管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立之有限合夥企業；
「合夥人貸款」	指	有限合夥企業之有限合夥人根據合作協議及有限合夥協議之條款向有限合夥企業提供之貸款；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「項目資產」	指	楊浦中央物業及創智天地物業；
「項目公司」	指	楊浦中央及創智天地；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「上海瑞安投資」	指	上海瑞安投資集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「後續出資」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議及有限合夥協議－對有限合夥企業之財務承擔－上海瑞安投資及寧波基金之後續出資」一段賦予該詞之涵義；
「泰隆」	指	泰隆發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司；
「該等交易」	指	合作協議及有限合夥協議項下擬進行之交易，包括但不限於成立有限合夥企業及股權轉讓；
「轉讓人」	指	光僑及泰隆；

釋 義

「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「估值基準日」	指	二零二四年五月三十一日；
「估值報告」	指	獨立估值師就項目公司出具之資產估值報告；
「Wisdom Forever」	指	Wisdom Forever Limited Partnership，一家於開曼群島註冊成立之有限合夥企業，由寧波基金的兩間全資附屬公司作為有限合夥人合共擁有100%權益，Shui On Knowledge and Innovation Partners (本公司之間接全資附屬公司)為普通合夥人；
「預扣稅」	指	轉讓人就股權轉讓應繳納之企業所得稅及印花稅，有限合夥企業應根據適用中國法律代扣代繳並匯至稅務主管機關；
「楊浦知識創新」	指	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司；
「楊浦中央」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之非全資附屬公司；
「楊浦中央股權轉讓」	指	光僑向有限合夥企業轉讓於楊浦中央之86.8%股權；
「楊浦中央股權轉讓協議」	指	有限合夥企業與光僑就楊浦中央股權轉讓將予訂立之股權轉讓協議；
「楊浦中央物業」	指	由楊浦中央擁有並位於中國上海市楊浦區淞滬路、大學路、偉德路及錦建路之多幅土地及建於其上之物業；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言並僅供說明之用，除另有說明者外，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.91225元之匯率換算。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

羅寶瑜女士(副主席)

王穎女士(行政總裁)

孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

獨立非執行董事：

白國禮教授

黎定基先生

沈達理先生

吳雅婷女士

吳港平先生

蘇錦樑先生

黎韋詩女士

敬啟者：

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

項目公司現有股東
之間的建議重組，涉及：
有關
成立有限合夥企業及
項目公司股權轉讓之
主要及關連交易

I. 緒言

本公司茲提述其日期為二零二四年十一月五日之公佈，內容有關該等交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該等交易之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

董 事 會 函 件

於二零二四年十一月五日，董事會宣佈，為重組項目公司現有股東之間的投資控股架構，合營企業、上海瑞安投資、光僑及泰隆(各自為本公司之附屬公司)與寧波基金及楊浦知識創新訂立合作協議，據此(其中包括)，

- (i) 合營企業(作為普通合夥人)與上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新(各自作為有限合夥人)同時訂立有限合夥協議，旨在成立有限合夥企業，認繳出資總額約為人民幣8,126,000,000元(相當於約港幣8,908,000,000元)，將由合營企業、上海瑞安投資及寧波基金分別以現金出資人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,100,000元)、約人民幣3,802,000,000元(相當於約港幣4,168,000,000元)及約人民幣3,654,000,000元(相當於約港幣4,005,000,000元)，以及將由楊浦知識創新以實物出資(透過向有限合夥企業轉讓楊浦中央之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元(相當於約港幣733,000,000元)；
- (ii) 楊浦中央之86.8%股權將由光僑轉讓予有限合夥企業，代價約為人民幣4,706,000,000元(相當於約港幣5,159,000,000元)；及
- (iii) 創智天地之99%股權將由泰隆轉讓予有限合夥企業，代價約為人民幣2,668,000,000元(相當於約港幣2,925,000,000元)。

該等交易完成後，(a)合營企業、上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新將分別擁有限合夥企業約0.01%、46.79%、44.97%及8.23%之合夥權益，且有限合夥企業將不會成為本公司之附屬公司，其財務業績將不會於本公司財務報表內綜合入賬；及(b)楊浦中央及創智天地均將由有限合夥企業擁有99%權益及由楊浦知識創新擁有1%權益。然而，楊浦中央及創智天地將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再於本公司財務報表內綜合入賬。

II. 進行該等交易之理由及裨益

該等交易旨在重組項目公司現有股東之間與項目資產相關的投資控股架構，並使本公司能夠(i)以更有利的商業條款為投資進行再融資，從而提高投資回報；及(ii)透過將人民幣收入與新的境內人民幣融資結合，消除外匯風險及錯配。特別是，透過成立有限合夥企業及股權轉讓進行重組，為在有限合夥企業層面獲得境內收購貸款創造了機會，其主要目的是完成項目公司之股權轉讓。與本集團之境外貸款的條款相比，預計併購貸款(定義見下文)的條款總體上成本較低且更為有利，因此對本公司整體有利。由於項目公司之收入全部

來自境內人民幣來源，且併購貸款(定義見下文)同樣以人民幣計值，因此(透過由項目公司向有限合夥企業作出分派)使用項目公司之收入償還併購貸款(定義見下文)時不存在相關外匯風險，這對本公司而言屬額外裨益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

III. 該等交易之影響

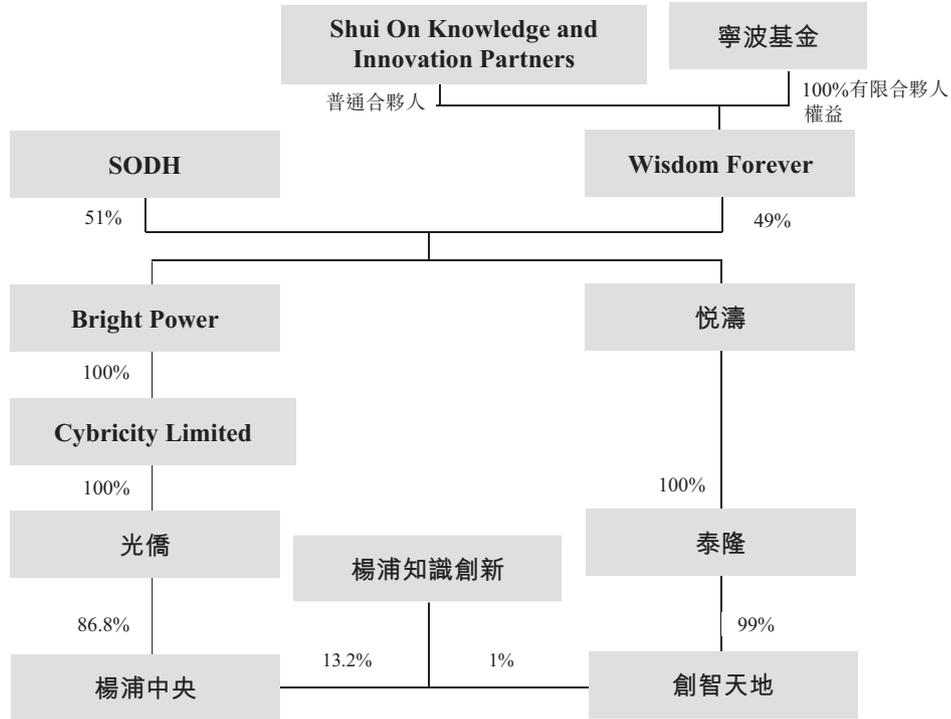
本集團於最後實際可行日期在項目公司的權益乃透過其於 Bright Power 及悅濤(兩間公司分別(直接或間接)持有光僑及泰隆之全部股份，而光僑及泰隆分別持有楊浦中央及創智天地之 86.8% 及 99% 股權)之 51% 股權持有。該等交易完成後，本集團於項目公司的權益將透過其於有限合夥企業之 46.80% 權益持有，而有限合夥企業直接持有兩間項目公司之 99% 股權。

完成後，估計該等交易不會對本公司造成重大損益影響。該等交易完成後，項目公司之財務報表將不再於本集團財務報表內綜合入賬，且其業績、資產及負債將不再於本公司財務報表內綜合入賬。

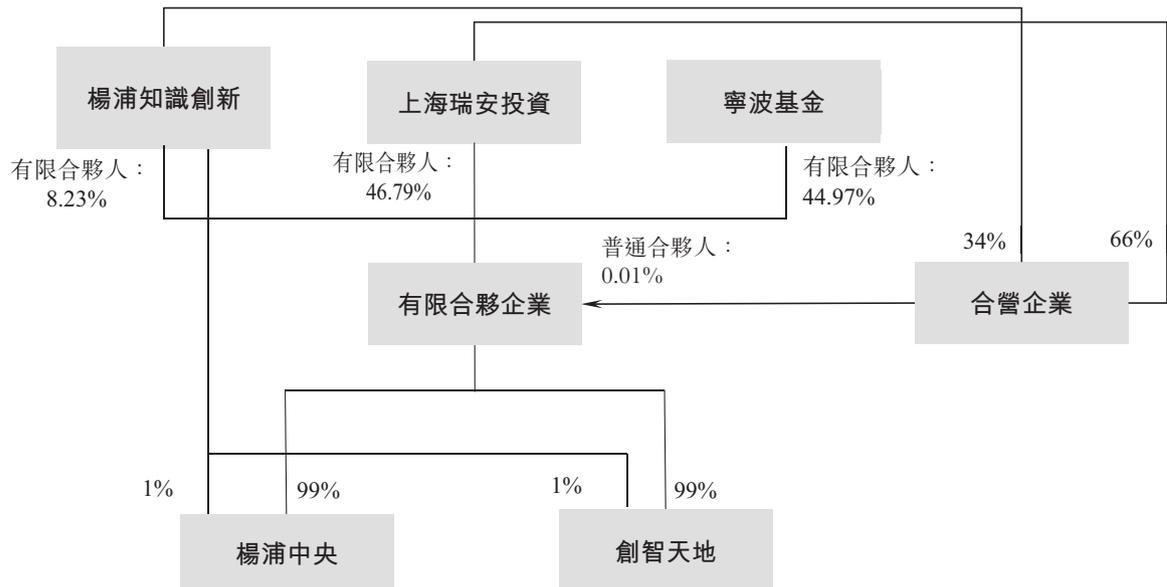
董 事 會 函 件

進行該等交易前後項目公司之簡化股權架構載列如下：

- 進行該等交易前項目公司之簡化股權架構：



- 進行該等交易後項目公司之簡化股權架構：



IV. 合作協議及有限合夥協議

合作協議及有限合夥協議之主要條款概述如下：

合作協議及有限合夥協議之日期

二零二四年十一月五日

合作協議之訂約方

- (1) 上海瑞安投資(為本公司之間接全資附屬公司)；
- (2) 光僑(為本公司之間接非全資附屬公司)；
- (3) 泰隆(為本公司之間接非全資附屬公司)；
- (4) 寧波基金；
- (5) 楊浦知識創新；及
- (6) 合營企業(為本公司之間接非全資附屬公司)。

有限合夥協議之訂約方

- (1) 合營企業(作為普通合夥人及執行事務合夥人)；
- (2) 上海瑞安投資(作為有限合夥人)；
- (3) 寧波基金(作為有限合夥人)；及
- (4) 楊浦知識創新(作為有限合夥人)。

成立有限合夥企業

有限合夥企業將由合營企業、上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新共同成立。合夥人對有限合夥企業的出資總額預計合共約為人民幣8,126,000,000元(相當於約港幣8,908,000,000元)，其中：

- (i) 合營企業(作為普通合夥人)將以現金出資人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,100,000元)，認購總合夥權益約0.01%；
- (ii) 上海瑞安投資(作為有限合夥人)將以現金出資約人民幣3,802,000,000元(相當於約港幣4,168,000,000元)，認購總合夥權益約46.79%；

董事會函件

- (iii) 寧波基金(作為有限合夥人)將以現金出資約人民幣3,654,000,000元(相當於約港幣4,005,000,000元)，認購總合夥權益約44.97%；及
- (iv) 楊浦知識創新(作為有限合夥人)將作出實物出資(透過向有限合夥企業轉讓楊浦中央之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元(相當於約港幣733,000,000元)，認購總合夥權益約8.23%。

成立有限合夥企業的主要目的為進行股權轉讓，並透過項目公司持有項目資產進行長期經營。有限合夥企業可不時考慮任何合適的投資機會，惟當前並無指定投資目標。

有限合夥企業將成立投資委員會，負責監督投資策略及活動並作出相關決策。該投資委員會將由七(7)名成員組成，其中四(4)名成員將由寧波基金委任、兩(2)名成員將由上海瑞安投資委任及一(1)名成員將由楊浦知識創新委任。任何潛在的額外投資及進一步的出資要求將由有限合夥企業之投資委員會一致決定。

對有限合夥企業之財務承擔

上海瑞安投資及寧波基金之首次出資

上海瑞安投資及寧波基金須應合營企業的要求向有限合夥企業支付合共約人民幣3,668,000,000元(相當於約港幣4,021,000,000元)作為實繳出資，以支付有限合夥企業應付的股權轉讓代價(包括預扣稅)及併購貸款利息儲備，其中51%由上海瑞安投資提供，餘下49%由寧波基金提供。為免疑義，有限合夥企業應付股權轉讓之總代價將由有限合夥人出資及併購貸款(定義見下文)撥付。

楊浦知識創新之實物出資

楊浦知識創新應於完成股權轉讓前將其持有之12.2%楊浦中央股權轉讓予有限合夥企業，以完成實物出資。12.2%楊浦中央股權之價值約人民幣662,000,000元(相當於約港幣725,700,000元)乃參考獨立估值師出具之估值報告所載於估值基準日楊浦中央淨資產之估值價值釐定。預期楊浦知識創新將支付之額外現金約為人民幣7,000,000元(相當於約港幣7,700,000元)。

董 事 會 函 件

倘實物出資因任何原因無法進行，所有訂約方應協力促成有限合夥企業收購楊浦知識創新持有之12.2%楊浦中央股權，從而達致與實物出資最初意圖相同的結果。

倘實物出資於股權轉讓完成後二十(20)個營業日內仍未完成(以楊浦中央接獲已更新營業執照或主管機關發出登記文件變更批文為證)，且相關未完成並非由於上海瑞安投資及／或寧波基金不合理拒絕合作所致，則楊浦知識創新同意(作為有限合夥企業之有限合夥人)立即且無條件退出有限合夥企業，並(作為合營企業之股東)將其於合營企業之全部股權以名義代價轉讓予上海瑞安投資或其指定聯屬人士。實物出資如有任何重大變動，本公司將適時刊發進一步公佈，以向股東及本公司潛在投資者提供最新資料。

向有限合夥企業提供之合夥人貸款

為促成該等交易及為有限合夥企業之營運需求提供支持，有限合夥企業之有限合夥人須應合營企業的要求向有限合夥企業提供合夥人貸款，總金額約為人民幣9,000,000元(相當於約港幣9,900,000元)，用於支付(i)有限合夥企業就股權轉讓應繳納之印花稅；(ii)有限合夥企業就上海瑞安投資及寧波基金之實繳出資應繳納之印花稅(其中(i)及(ii)項付款的51%由上海瑞安投資提供，餘下49%由寧波基金提供)；(iii)有限合夥企業就實物出資(將由楊浦知識創新提供)應繳納之相關稅費(包括印花稅(如有))；及(iv)與有限合夥企業之成立及營運需求有關的開支(將分別由上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新按分配比例46.80%、44.97%及8.23%提供)。由於合夥人貸款安排旨在為有限合夥企業提供短期資金，訂約方同意作為有限合夥企業普通合夥人之合營企業毋須提供此項資金。

合夥人貸款為無擔保貸款，期限為一(1)年。除非另有約定，否則合夥人貸款之利息應自有限合夥企業實際收到合夥人貸款之日起，根據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率(LPR)計算，而相關合夥人應與有限合夥企業訂立合夥人貸款協議。

上海瑞安投資及寧波基金之後續出資

於(a)股權轉讓完成；(b)實物出資完成；及(c)楊浦知識創新應合營企業要求提供合夥人貸款(以較遲者為準)後十(10)個營業日內，估計總金額約為人民幣305,000,000元(相當於約港幣334,000,000元)之後續出資(「**後續出資**」)將由上海瑞安投資及寧波基金支付予有

董事會函件

限合夥企業，其中51%由上海瑞安投資支付，餘下49%由寧波基金支付，以於楊浦知識創新完成實物出資及併購貸款(定義見下文)融資後維持有限合夥人之間預先協定的合夥權益比例(即上海瑞安投資：46.79%，寧波基金：44.97%，楊浦知識創新：8.23%)。有限合夥企業一經取得併購貸款(定義見下文)，且有限合夥企業獲得全部出資(包括首次出資及後續出資)後，有限合夥企業會將楊浦知識創新透過實物出資超額支付其於有限合夥企業中8.23%合夥權益的部分以現金形式退還，以維持有限合夥人之間預先協定的合夥權益比例。

合營企業之出資

於後續出資的付款期屆滿之時或之前，合營企業(作為有限合夥企業之普通合夥人)應以現金向有限合夥企業作出實繳出資人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,100,000元)。

本集團於有限合夥企業之承擔總額

綜上所述，本集團於有限合夥企業之資本承擔總額預期不超過人民幣3,807,000,000元(相當於約港幣4,173,000,000元)，其中包括：

- (i) 合營企業及上海瑞安投資之認購出資總額(不超過人民幣3,803,000,000元(相當於約港幣4,169,000,000元))；及
- (ii) 將由上海瑞安投資提供之合夥人貸款(不超過人民幣4,000,000元(相當於約港幣4,400,000元))。

項目公司之股權轉讓

股權轉讓協議

自有限合夥企業成立之日起計二十(20)個營業日(或有限合夥企業與光僑及／或泰隆可能協定之有關合理日期)內，有限合夥企業將與光僑訂立楊浦中央股權轉讓協議，以收購光僑持有之86.8%楊浦中央股權，代價約為人民幣4,706,000,000元(相當於約港幣5,159,000,000元)；及有限合夥企業將與泰隆訂立創智天地股權轉讓協議，以收購泰隆持有之99%創智天地股權，代價約為人民幣2,668,000,000元(相當於約港幣2,925,000,000元)。相關訂約方已於二零二四年十一月二十七日訂立股權轉讓協議。

楊浦中央股權轉讓及創智天地股權轉讓之代價乃由訂約方按一般商業條款公平磋商後達成，並主要參考獨立估值師出具之估值報告釐定。根據估值報告，於估值基準日，以資產基礎法計算之楊浦中央淨資產之估值價值及以資產基礎法計算之創智天地淨資產

董 事 會 函 件

之估值價值分別為約人民幣5,422,000,000元(相當於約港幣5,944,000,000元)及約人民幣2,695,000,000元(相當於約港幣2,954,000,000元)。有關估值報告之詳情，請參閱本通函附錄三。

申請併購貸款

有限合夥企業將安排一筆境內合併及收購貸款(「**併購貸款**」)，以支付項目公司股權轉讓之部分代價及取代項目公司之現有外部貸款。為申請併購貸款，有限合夥企業(作為借款人)將與銀行(「**併購貸款銀行**」)訂立合併及收購貸款協議(「**併購貸款協議**」)。併購貸款之本金總額預計不超過人民幣43億元(相當於約港幣47億元)。

受限於併購貸款協議之條款，有限合夥企業及／或項目公司將向併購貸款銀行提供項目公司之股權質押及／或項目資產抵押，作為併購貸款之抵押品。

倘有限合夥企業並無充足資金履行併購貸款協議項下之任何付款義務，有限合夥企業之各有限合夥人應根據彼等各自之合夥權益比例，透過實繳資本或有限合夥人共同書面協定之其他方式向有限合夥企業提供充足資金，惟本集團於有限合夥企業之承擔總額預計不會因該項義務而有所增加。

付款及完成

股權轉讓登記(如項目公司之已更新營業執照所反映)(「**股權轉讓工商登記**」)須待下列條件獲達成或(倘適用)豁免後，方告作實：

- (i) 本公司已就該等交易遵守上市規則項下之適用合規程序(包括但不限於取得股東批准)；
- (ii) 項目公司之股權並無設立任何產權負擔或其他權利限制(根據併購貸款協議進行之任何股權質押除外)；
- (iii) 已就該等交易設立相關銀行專用賬戶；及
- (iv) 寧波基金及楊浦中央已就該等交易取得中國相關商業銀行之批准。

董事會函件

除上文第(i)項條件外，有限合夥企業可豁免股權轉讓工商登記之上述任何其他先決條件。所有訂約方須盡最大努力確保該等條件於自股權轉讓協議簽署當日起計二十(20)日內獲達成。

股權轉讓工商登記完成後，有限合夥企業須根據股權轉讓協議將股權轉讓之代價(經扣除預扣稅)轉入轉讓人指定之境外銀行賬戶。

轉讓人及有限合夥企業須盡最大努力促使股權轉讓工商登記不遲於二零二五年三月三十一日(或轉讓人及有限合夥企業可能書面協定之有關較後日期)完成，否則該限期將自動延期三(3)個月。倘有關登記仍未於延長的限期內完成，轉讓人或有限合夥企業可透過向另一方發出書面通知終止股權轉讓協議。

有限合夥企業成立後，各合夥人須促使有限合夥企業盡快與相關訂約方訂立併購貸款協議。倘併購貸款之首次提款並未於二零二五年六月三十日(或轉讓人及有限合夥企業可能書面協定之有關較後日期)之前落實，轉讓人或有限合夥企業可透過向另一方發出書面通知終止股權轉讓協議。

股權轉讓於轉讓人從有限合夥企業收到股權轉讓之代價(經扣除預扣稅)時即告完成，而轉讓人由SODH(本公司之直接全資附屬公司)間接擁有51%權益及由Wisdom Forever間接擁有49%權益，股權轉讓之代價將按此分配。轉讓人及有限合夥企業須盡最大努力促使項目公司之股權轉讓不遲於二零二五年十二月三十一日(或轉讓人及有限合夥企業可能書面協定之有關較後日期)完成，否則轉讓人或有限合夥企業可透過向另一方發出書面通知終止股權轉讓協議。

有限合夥企業的合夥權益之轉讓限制

合營企業(作為有限合夥企業之普通合夥人)不得在未取得所有其他合夥人一致同意的情況下轉讓有限合夥企業之全部或任何部分合夥權益。

轉讓有限合夥人持有之有限合夥企業之全部或任何部分合夥權益須受慣常轉讓限制規限，其中包括：

- (i) **禁售期**：除有限合夥協議或合作協議另有規定者，或經有限合夥企業所有合夥人一致同意外，合夥人不得於禁售期(於二零三一年十月二十四日到期，並可在所有有限合夥人一致同意之情況下延長一年)內轉讓其合夥權益。

董事會函件

- (ii) **優先購買權**：各有限合夥人應有就另一有限合夥人與意向新買方之間協定的相關條款下購買另一有限合夥人擬出售有限合夥企業合夥權益的優先購買權。
- (iii) **強制出售權**：上海瑞安投資及寧波基金於有限合夥企業中的持股比例相若，彼此之間應有強制出售權。倘其中一方擬出售其所有合夥權益予意向新買方，則其有權要求另一方按照其與意向新買方之間協定的相關條款出售其所有合夥權益，惟另一方行使優先購買權收購擬出售的合夥權益則除外。
- (iv) **隨售權**：各有限合夥人應有就另一有限合夥人與意向新買方之間協定的相關條款下參與該有限合夥人擬出售有限合夥企業合夥權益的隨售權。

本公司須於上海瑞安投資行使優先購買權、隨售權及強制出售權後遵守上市規則之適用規定。

項目公司之管治架構及項目資產之經營

有限合夥企業須根據有限合夥協議按以下方式委任楊浦中央及創智天地之董事、監事、總經理及財務總監：

- (i) 上海瑞安投資有權分別提名楊浦中央及創智天地之兩(2)名董事(其中一(1)名將擔任董事會主席)及總經理；
- (ii) 寧波基金有權分別提名楊浦中央及創智天地之兩(2)名董事(其中一(1)名將擔任董事會副主席)及財務總監；及
- (iii) 楊浦知識創新有權分別提名楊浦中央及創智天地之一(1)名董事及監事。

該等交易完成後及於有限合夥企業存續期間，項目公司應繼續委任本集團指定成員向項目公司提供資產管理及物業管理服務。

有限合夥企業之解散及清盤

有限合夥企業於出現特定情況時，須予以解散及清盤，其中包括但不限於(a)所有合夥人一致表決解散有限合夥企業；(b)罷免普通合夥人且未能委任新普通合夥人；及(c)撤銷營業執照。

此外，倘股權轉讓協議根據其各自相關條款提前終止且股權轉讓工商登記未完成，有限合夥企業須根據有限合夥協議予以解散及清盤。

終止合作協議

合作協議於出現以下情形時予以終止：(a) 所有訂約方一致同意；或(b) 股權轉讓協議根據其條款終止。

V. 該等交易之財務影響及所得款項用途

該等交易完成後，項目公司之財務報表將不再於本集團財務報表內綜合入賬，且彼等之業績、資產及負債將不再於本公司財務報表內綜合入賬；惟本公司將繼續透過上海瑞安投資及合營企業於有限合夥企業之權益間接擁有項目公司之46.33%股權，而項目公司之財務業績將於本公司綜合財務報表內以權益入賬列為於合營企業的投資。

本集團將獲得之該等交易之現金所得款項將用作償還期限較其他貸款更近之境外債務。基於股權轉讓之代價及項目公司於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值，並經考慮相關稅項及其他開支後，根據國際財務報告準則，預期本集團將錄得本公司股東應佔未經審核淨利潤約人民幣215,000,000元(相當於約港幣235,700,000元)，而本集團之總資產及總負債將分別減少約人民幣5,470,000,000元(相當於約港幣5,996,000,000元)及約人民幣1,951,000,000元(相當於約港幣2,139,000,000元)。在任何情況下，本集團將因該等交易而錄得之實際收益或虧損以及對本集團資產及負債之影響將於該等交易完成時釐定，並須經本公司核數師審核及／或審閱後，方告作實。

VI. 訂約方之資料

1. 本集團、合營企業、上海瑞安投資、光僑及泰隆

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

合營企業(於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，分別由上海瑞安投資及楊浦知識創新直接擁有66%及34%權益。合營企業主要從事業務諮詢服務。

上海瑞安投資(於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股及業務諮詢服務。

光僑及泰隆各自於最後實際可行日期均為本公司之間接非全資附屬公司。該等公司於香港註冊成立，主要從事投資控股。光僑及泰隆各自由SODH(本公司之直接全資附屬公司)及Wisdom Forever間接擁有51%及49%權益。

2. 寧波基金及楊浦知識創新

寧波基金為根據中國法律成立之有限合夥企業，主要從事投資管理。於最後實際可行日期，寧波基金為中國人壽保險股份有限公司(股份代號：2628.HK、601628.SH)之附屬公司，其擁有寧波基金89.9971%權益。於最後實際可行日期，寧波基金為本公司若干附屬公司之主要股東之聯繫人。

楊浦知識創新為根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事投資管理及管理諮詢。楊浦知識創新由上海市楊浦區國有資產監督管理委員會間接全資擁有。於最後實際可行日期，楊浦知識創新持有楊浦中央之13.2%股權，為本公司於附屬公司層面之關連人士。

3. 項目公司

基本資料

於最後實際可行日期，楊浦中央(其中一間項目公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業投資及經營。楊浦中央分別由光僑及楊浦知識創新直接擁有86.8%及13.2%權益。楊浦中央物業為由楊浦中央擁有並位於中國上海市楊浦區淞滬路、大學路、偉德路及錦建路之多幅土地及建於其上之物業。楊浦中央物業現時包括辦公樓、零售商舖及停車位，於最後實際可行日期由楊浦中央擁有，可出租建築面積合計為167,507平方米(不包括停車位)。

於最後實際可行日期，創智天地(其中一間項目公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業投資及經營。創智天地分別由泰隆及楊浦知識創新直接擁有99%及1%權益。創智天地物業為由創智天地擁有並位於中國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路之多幅土地及建於其上之物業。創智天地物業現時包括辦公樓、零售商舖、酒店及停車位，於最後實際可行日期由創智天地擁有，可出租建築面積合計為85,268平方米(不包括停車位)。

董 事 會 函 件

楊浦中央涉及共四項正在執行和未決的法律訴訟。有關詳情，請參閱本通函附錄三所載的楊浦中央估值報告第 III-82 至 III-85 頁。鑒於該等法律訴訟涉及租賃糾紛，而租賃糾紛乃本集團日常及一般業務活動過程中常見的情況，且考慮到涉及的金額微不足道，本公司認為該等訴訟不會對該等交易產生任何重大不利影響。

項目公司之財務資料

於二零二四年六月三十日，楊浦中央及創智天地之未經審核總資產分別約為人民幣 6,168,000,000 元(相當於約港幣 6,761,000,000 元)及人民幣 2,901,000,000 元(相當於約港幣 3,180,000,000 元)；而楊浦中央及創智天地於二零二四年六月三十日之未經審核淨資產分別約為人民幣 4,487,000,000 元(相當於約港幣 4,919,000,000 元)及人民幣 2,409,000,000 元(相當於約港幣 2,641,000,000 元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，楊浦中央及創智天地之未經審核收入分別約為人民幣 388,000,000 元(相當於約港幣 425,000,000 元)及人民幣 150,000,000 元(相當於約港幣 164,000,000 元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，楊浦中央之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣 244,000,000 元(相當於約港幣 267,000,000 元)及人民幣 185,000,000 元(相當於約港幣 203,000,000 元)；而創智天地之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣 116,000,000 元(相當於約港幣 127,000,000 元)及人民幣 87,000,000 元(相當於約港幣 95,000,000 元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，楊浦中央之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣 217,000,000 元(相當於約港幣 238,000,000 元)及人民幣 182,000,000 元(相當於約港幣 200,000,000 元)；而創智天地之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣 132,000,000 元(相當於約港幣 145,000,000 元)及人民幣 99,000,000 元(相當於約港幣 109,000,000 元)。

上述項目公司之財務資料乃基於其根據國際財務報告準則所編製之財務報表，與附錄三所載估值報告反映的根據中國企業會計制度所編製之項目公司於二零二四年五月三十一日的淨資產賬面價值的主要差異乃由公認會計準則差異所導致。

獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司於本通函附錄三所載的估值報告中採用了市場比較法，而獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司於本通函附錄二所載的物業估值報告中採用收益法對項目公司持有的物業進行估值。本公司經與兩位估值師進行詳盡討論後認

為，市場比較法與收益法均為釐定房地產公平市值時廣泛使用的估值方法，均屬公平、合理及適當。

VII. 上市規則之涵義

由於寧波基金及楊浦知識創新均為項目公司之現有直接／間接股東，寧波基金為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人及楊浦知識創新為本公司於附屬公司層面之關連人士，故該等交易構成本公司之關連交易。由於董事已批准該等交易且獨立非執行董事已確認，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於有關本集團於合作協議及有限合夥協議項下就成立有限合夥企業作出之資本承擔總額的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故有關交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

由於有關合作協議項下股權轉讓的最高適用百分比率超過25%但少於75%，故有關交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的董事會相關決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可由取得股東的書面批准代替召開股東大會以取得股東批准：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本(不包括庫存股(如有))50%並有權出席股東大會及於會上表決以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於最後實際可行日期，就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易中擁有任何重大權益，及因此倘本公司

董事會函件

召開股東特別大會，並無股東需要就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可由股東的書面批准以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

於最後實際可行日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited (均由Shui On Company Limited控制並一同構成一組有密切聯繫的股東)分別持有1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份，合共佔本公司已發行股本約56.21%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited對合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

VIII. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，且倘需要就此召開股東大會，將建議股東投票贊成決議案以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

IX. 其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

二零二四年十一月二十九日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)：

- (i) 本公司於二零二四年九月二十六日刊發的截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(第29頁至57頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092600336_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二四年四月十九日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第113頁至199頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900305_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二三年四月二十一日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第129頁至227頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100306_c.pdf
- (iv) 本公司於二零二二年四月二十一日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第117頁至211頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100436_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二四年九月三十日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣373.78億元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣62.65億元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行及其他借貸總金額約為人民幣203.28億元，其中人民幣44.41億元為無抵押，而人民幣158.87億元乃透過若干樓宇、投資物業、使用權資產、發展中待售物業、應收款項及銀行存款作抵押。在前述的銀行及其他借貸中，總金額人民幣79.64億元為有擔保；總金額人民幣123.64億元為無擔保；
- (iii) 本集團證券化安排收款為人民幣43.29億元，為有抵押及有擔保；
- (iv) 應付本集團附屬公司之一名非控制股東款項金額人民幣1,100萬元，為無抵押及無擔保；

- (v) 應付本集團聯營公司款項總金額人民幣1.97億元，為無抵押及無擔保；
- (vi) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣3.43億元，為無抵押及無擔保；
- (vii) 來自本集團一間聯營公司貸款總金額人民幣58.25億元，為無抵押及無擔保；及
- (viii) 來自本集團合營企業公司貸款總金額人民幣8,000萬元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二四年九月三十日，本集團的租賃負債為人民幣1.04億元。

租金保證安排產生的負債

於二零二四年九月三十日，租金保證安排產生的金融負債為人民幣2,000萬元。

或然負債

此外，於二零二四年九月三十日，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團發展物業的客戶所提供的按揭貸款向銀行提供人民幣1.09億元的擔保。本集團向銀行提供的該等擔保將於銀行接獲客戶相關物業的房屋所有權證後方告解除。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零二四年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他發行在外之借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及楊浦中央及創智天地股權轉讓之所得款項淨額、本集團可動用之現有財務資源(包括但不限於其主要業務產生之現金流量、可得現金及現金等價物、現有銀行融資及優先票據，以及成功就若干銀行融資及優先票據取得再融資)，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發日期起至少十二個月之業務所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

於二零二四年首九個月，本集團的合約物業銷售達人民幣134.86億元，包括住宅物業銷售人民幣132.13億元及商業物業銷售人民幣2.73億元。於二零二四年九月二十七日，本公司於上海成功推出翠湖天地六和第一期。本集團收到了潛在買家的熱烈反應，所有108個單位(總建築面積為57,000平方米)已經被認購。這產生了總計銷售額人民幣119.79億元，其中人民幣116.23億元於二零二四年九月三十日已簽訂正式買賣協議，其餘的將在未來幾個月內簽訂正式買賣協議。

中國共產黨第二十屆中央委員會第三次全體會議於二零二四年七月制定了中國的發展藍圖，將透過深化經濟體制改革來實現中國式現代化。面對金融市場大幅波動及地緣政治持續緊張的形勢，中央政府力求實現全年5%的經濟增長目標，預計下半年將出台更多積極的逆週期政策，以支持家庭消費並穩定房地產市場。當前房地產融資依然緊縮，企業債務重組過程仍需要較長時間。有鑒於此，本集團將密切注視市場形勢，並採用輕資產策略，審慎地尋找合適的發展機會。

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司所發出函件及所編製估值報告全文，內容有關該等物業於二零二四年八月三十一日的估值，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4字樓

電話：+852 2840 1177

傳真：+852 2840 0600

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

- (1) 位於中華人民共和國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路的上海創智天地之北側地塊多個部分
- (2) 位於中華人民共和國上海市楊浦區淞滙路、大學路、偉德路及錦建路的上海創智天地之多個部分(「該等物業」)

吾等謹遵瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年八月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等的估值均代表吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，吾等將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方因交易的直接結果應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格，亦為賣方可合理取得的最高價格及買方可合理取得的最優惠價格。具體而言，此估計不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、售後回租安排、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得的任何價值因素）令估計價格增加或減少。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵從香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零二零年版）」、皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則」及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引之相關條文所載的規定。

估值方法

由於該等物業（主要持作投資，小部分持作自用及出售）產生收入，故吾等認為，對該等物業進行估值之最合適方法為「收益法－年期及復歸法」，將吾等獲 貴公司提供之租約附表所示之收入淨額予以資本化計算，並就潛在復歸收入作出撥備。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本可能未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業業權及其他法律事宜所提供之資料。

吾等的估值並無就任何該等物業的任何押記、按揭或欠付款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴由 貴公司所提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇建成日期、佔用詳情、租賃概況、建築及佔地面積以及所有其他相關事項的意見。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃

根據吾等獲提供之文件中所載資料計算，故僅為約數。吾等未能進行實地量度，以核實該等物業之佔地及建築面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載的佔地及建築面積乃屬正確。吾等亦獲 貴公司知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已對該等物業進行視察，而有關視察乃由本行經理及CIREA合資格會員周夢璐於二零二四年九月二十三日進行。然而，雖然吾等並無進行結構測量，但於視察過程中吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何設施測試。

識別將予估值之該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴公司承擔絕對義務)確保所指示的該等物業地址所指之該等物業為吾等所視察及載於吾等的估值報告之該等物業。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該等物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該等物業任何用途已獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

萊坊乃根據吾等於估值日期可取得的資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及規例的影響，但全球衝突升溫可能會進一步加劇房地產市場的波動。務須注意，緊急措施的頒佈、按揭要求的變化或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及大範圍影響(典型市場變化除外)。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料的事件均可能對該等物業的價值造成影響。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34字樓
瑞安房地產有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

審查(但非執行者)：

劉兆光 MHKIS MRICS RPS(GP)

皇家特許測量師學會註冊估值師
高級董事
估價及諮詢部

方耀明 FRICS FHKIS RPS(GP) MCIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事
大中華區估價及諮詢部主管

謹啟

二零二四年十一月二十九日

附註：

方耀明先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，於房地產行業擁有逾18年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為香港、英國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、豪宅、商業及工業物業)進行多項估值工作。

劉兆光先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的合資格會員，於房地產行業擁有逾15年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為中國、英國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、住宅、辦公、商業、物流、學校、會議中心及工業物業)進行多項估值工作。

估值摘要

於二零二四年

八月三十一日

現況下的市值

物業

- | | |
|--|-------------------|
| 1. 位於中國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路的上海創智天地之北側地塊多個部分 | 人民幣2,702,100,000元 |
| 2. 位於中國上海市楊浦區淞滬路、大學路、偉德路及錦建路的上海創智天地之多個部分 | 人民幣5,928,700,000元 |

總額：

人民幣8,630,800,000元

估值報告

於二零二四年
八月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 八月三十一日 現況下的市值																														
1. 位於中國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路的上海創智天地之北側地塊多個部分	<p>上海創智天地為綜合性多功能社區，旨在激勵技術創新及創業，創造一個融合「生活、工作、休閒、學習」於一體的環境。上海創智天地高度重視教育、科技、文化、研究及企業孵化，其地理位置優越，緊鄰楊浦區五角場各大高校，並有上海地鐵10號線連通。</p> <p>該物業包括於二零一四年及二零一六年前後落成的上海創智天地北側地塊第2a及2b期之多個部分。建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>期數</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>2b</td> <td>53,290</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2a</td> <td>2,477</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2b</td> <td>7,655</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>2a</td> <td>21,847</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td></td> <td>85,269</td> </tr> <tr> <td>其他*</td> <td>2a</td> <td>2,939</td> </tr> <tr> <td>其他*</td> <td>2b</td> <td>4,388</td> </tr> <tr> <td>停車位 (地庫) (572個)</td> <td>2a及2b</td> <td>29,157</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>121,753</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 其他用途為公共地方及機電設施，因此並無確定市值。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予多個年期及用途，詳情請參閱附註4。</p>	用途	期數	概約 建築面積 (平方米)	辦公	2b	53,290	零售	2a	2,477	零售	2b	7,655	酒店	2a	21,847	小計：		85,269	其他*	2a	2,939	其他*	2b	4,388	停車位 (地庫) (572個)	2a及2b	29,157	總計：		121,753	<p>根據 貴公司提供的租約附表，該物業第2b期總建築面積約44,306平方米的辦公部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零二九年五月三十一日屆滿，每月租金總額約為人民幣7,200,000元(不包括管理費)；該物業總建築面積約9,249平方米的零售部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零三零年一月三十一日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣1,770,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業第2a期總建築面積約17,323平方米的酒店部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零二九年十一月三十日屆滿，每月租金總額約為人民幣1,650,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 2,702,100,000元 (人民幣貳拾柒億 貳佰壹拾萬元整)</p>
用途	期數	概約 建築面積 (平方米)																															
辦公	2b	53,290																															
零售	2a	2,477																															
零售	2b	7,655																															
酒店	2a	21,847																															
小計：		85,269																															
其他*	2a	2,939																															
其他*	2b	4,388																															
停車位 (地庫) (572個)	2a及2b	29,157																															
總計：		121,753																															

附註：

1. 根據上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「甲方」)與泰隆發展有限公司(「乙方」)訂立的合營企業合同，雙方同意註冊成立一間合營企業公司。上述合同所訂明的主要條件如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：上海創智天地發展有限公司(「該合營企業」)
 - (ii) 經營年期：營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額：港幣3,100,000,000元
 - (iv) 註冊資本：港幣1,550,000,000元(現改為港幣1,128,000,000元)
(甲方：1%，乙方：99%)
2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%的比例攤分該合營企業的溢利。
3. 根據日期為二零二四年六月二十七日、統一社會信用代碼為913100005559578501的營業執照，該合營企業以註冊資本港幣1,128,000,000元成立。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的四份上海房地產權證，該物業總建築面積為154,851.30平方米的所有權屬於該合營企業。有關詳情列示如下：

編號	證書編號	發證日期	屆滿日期	用途	建築面積 (平方米)
(1)	滬(2019)楊字不動產權 第000476號	二零一九年 一月八日	二零五一年 一月九日	商業	84,637.76
			二零六一年 一月九日	辦公	
(2)	滬房地楊字(2015) 第015379號	二零一五年 七月二十一日	二零五一年 一月九日	商業	35,319.90*
			二零六一年 一月九日	辦公	
(3)	滬(2016)楊字不動產權 第007142號	二零一六年 十二月二十三日	二零五一年 一月九日	商業	21,847.25
			二零六一年 一月九日	辦公	
(4)	滬房地閔字(2015) 第031457號	二零一五年 十二月二十八日	二零五一年 一月九日	商業	13,046.39*
			二零六一年 一月九日	辦公	
總計：					154,851.30

* 該物業部分的所有權已於所述權證內確立。

5. 根據 貴公司的特別指示要求提供該物業第 2a 及 2b 期多個部分的市值明細，上述部分於估值日期的總市值列示如下：

部分	建築面積 (平方米)	於二零二四年 八月三十一日的市值
第 2a 期	2,477 平方米(零售)	人民幣 111,700,000 元
第 2a 期	81 個停車位	人民幣 16,200,000 元
第 2a 期	21,847 平方米(酒店)	人民幣 432,700,000 元
第 2b 期	53,290 平方米(辦公)、7,655 平方米 (零售)及 491 個停車位	人民幣 2,141,500,000 元
		總額： 人民幣 2,702,100,000 元

6. 據 貴公司告知，現時該物業概無設立任何按揭。
7. 吾等透過「收益法一年期及復歸法」進行估值時採用的關鍵參數概述如下：

	租金	回報率
年期	根據所提供的租賃表，以建築面積為基準計算的平均單位租金介乎每月每平方米人民幣 101 元至人民幣 192 元(不包括增值稅)。	年期回報率介乎 4.5% 至 7%。
復歸	以建築面積為基準計算的平均市場單位租金介乎每月每平方米人民幣 104 元至人民幣 182 元(不包括增值稅)。	復歸回報率介乎 5% 至 7.5%。

8. 吾等就該物業的 100% 權益進行估值。吾等亦假設該物業具有妥善的合法業權，可自由轉讓予本地及海外買家，而毋須支付任何未付地價及／或相關款項。

於二零二四年
八月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 位於中國上海市楊浦區淞滬路、大學路、偉德路及錦建路的上海創智天地之多個部分	上海創智天地為綜合性多功能社區，旨在激勵技術創新及創業，創造一個融合「生活、工作、休閒、學習」於一體的環境。上海創智天地高度重視教育、科技、文化、研究及企業孵化，其地理位置優越，緊鄰楊浦區五角場各大高校，並有上海地鐵10號線連通。	有關該物業各部分的佔用詳情，請參閱附註8。	人民幣 5,928,700,000元 (人民幣伍拾玖億 貳仟捌佰柒拾萬 元整)

該物業包括上海創智天地之多個部分，包括於二零零六年至二零一五年期間完工之R1、R2(第7-7、7-9及8-2號地塊)、H1、H2、C2以及第12-8號地塊。可出租建築面積詳情列示如下：

用途	期數	概約 可出租 建築面積 (平方米)
零售	R1	7,061
辦公	R2	11,077
零售	R2	8,214
辦公	H1	28,804
零售	H1	20,774
辦公	H2	39,318
零售	H2	10,095
辦公	C2	27,089
零售	C2	10,469
辦公	第12-8號 地塊	4,604
總計：		<u>167,505</u>

於二零二四年
八月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情
	按各部分劃分的總建築面積詳情列示如下：	
	用途	概約 建築面積 (平方米)
	R1	
	零售	7,061
	其他*	8,088
	小計：	15,149
	R2 (第7-7、7-9、 8-2號地塊)	
	辦公	11,077
	零售	8,214
	其他*	6,659
	小計：	25,950
	H1	
	零售	7,250
	零售(地庫)	13,524
	辦公	28,804
	其他*	9,183
	小計：	58,761
	H2	
	辦公	39,318
	零售	3,957
	零售(地庫)	6,138
	其他*	3,312
	小計：	52,725
	C2	
	辦公	27,089
	零售	5,417
	零售(地庫)	5,052
	其他*	424
	小計：	37,982
	第12-8號地塊	
	辦公(第4至6層)	4,604
	其他*	366
	小計：	4,970
	停車位(地庫) (1,060個)	67,956
	總計：	263,493

* 其他用途為公共地方及機電設施，因此並無確定市值。

該物業的土地使用權已獲授予多個年期及用途，詳情請參閱附註6。

附註：

1. 根據上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(前稱上海楊浦大學城投資發展有限公司)(「甲方」)與光僑有限公司(「乙方」)所訂立日期為二零零三年六月十三日的合營企業合同，雙方同意註冊成立一間合營企業公司。上述合同所訂明的主要條件如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：上海楊浦大學城中央社區發展有限公司
 - (ii) 經營年期：營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額：90,000,000美元
 - (iv) 註冊資本：30,000,000美元(甲方：3%，乙方：97%)
2. 根據甲方與乙方於二零零四年三月二十九日訂立的補充合營企業合同及日期為二零零九年五月十三日的復會驗(2009)22號《驗資報告》，已對合營企業合同作出修訂。該合同及該報告所訂明的主要條件如下：
 - (i) 將合營企業公司的原有名稱上海楊浦大學城中央社區發展有限公司更改為上海楊浦中央社區發展有限公司(「該合營企業」)
 - (ii) 總投資額調高至180,000,000美元
 - (iii) 註冊資本調高至85,500,000美元(現改為114,000,000美元)(甲方：13.2%，乙方：86.8%)
3. 根據所提供資料，於估值日期，甲方與乙方分別以13.2%及86.8%的比例攤分該合營企業的溢利。
4. 根據日期為二零二四年六月二十八日、統一社會信用代碼為91310000753190259W的營業執照，該合營企業以註冊資本114,000,000美元成立。
5. 根據招商銀行股份有限公司(上海分行)與該合營企業所訂立日期為二零二三年九月十二日、編號為JKHT20230901的貸款協議，上海房地產權證滬房地楊字(2010)第024748號所屬該物業之H2部分現時以按揭方式抵押予招商銀行股份有限公司(上海分行)，以獲取人民幣509,000,000元的貸款。

6. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的十四份上海房地產權證，該物業總建築面積為438,356.32平方米的部分的所有權屬於該合營企業。有關詳情列示如下：

編號	部分	證書編號	發證日期	屆滿日期	用途	建築面積 (平方米)
(1)	R1	滬房地楊字(2007) 第006193號	二零零七年 三月五日	二零五四年 三月二十八日	綜合	25,952.31
(2)	R1	滬房地楊字(2007) 第006192號	二零零七年 三月五日	二零五四年 三月二十八日	綜合	26,242.90
(3)	R1	滬房地楊字(2006) 第022646號	二零零六年 九月十六日	二零五四年 三月二十八日	綜合	31,366.37*
(4)	R1	滬房地楊字(2006) 第022657號	二零零六年 九月十六日	二零五四年 三月二十八日	綜合	22,051.59*
(5)	R2第7-7號 地塊	滬房地楊字(2010) 第012687號	二零一零年 六月十三日	二零五五年 十二月十九日	商業、辦公及 住宅	51,080.49
(6)	R2第7-9號 地塊	滬房地楊字(2009) 第003343號	二零零九年 三月九日	二零五五年 十二月十九日	商業、辦公及 住宅	34,714.44
(7)	R2第8-2號 地塊	滬房地楊字(2009) 第003342號	二零零九年 三月九日	二零五五年 十二月十九日	商業、辦公及 住宅	22,970.99
(8)	H1	滬房地楊字(2007) 第007995號	二零零七年 三月二十九日	二零五四年 三月二十八日	商業、辦公、 教育及文娛	50,604.85
(9)	H1	滬房地楊字(2010) 第023966號	二零一零年 十二月二十日	二零五四年 三月二十八日	商業、辦公、 教育及文娛	17,106.96
(10)	H2	滬房地楊字(2010) 第024748號	二零一零年 十二月三十一日	二零五四年 三月二十八日	商業、辦公、 教育及文娛	76,229.11
(11)	C2	滬房地楊字(2011) 第018873號	二零一一年 十一月二十二日	二零五八年 二月一日	商業及辦公	25,451.90*
(12)	C2	滬房地楊字(2011) 第018865號	二零一一年 十一月二十二日	二零五八年 二月一日	商業及辦公	22,781.08
(13)	C2	滬房地楊字(2011) 第018870號	二零一一年 十一月二十二日	二零五八年 二月一日	商業及辦公	25,482.54
(14)	第12-8號 地塊	滬(2018)楊字 不動產權 第012235號	二零一八年 三月七日	二零五五年 十二月二十日	商業及辦公	6,320.79*
總計：						<u>438,356.32</u>

* 該物業部分的所有權已於所述權證內確立。

7. 根據 貴公司的特別指示要求提供該物業多個部分的市值明細，各部分於估值日期的總市值列示如下。

部分	停車位數目	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
R1—停車位	13	—	3,000,000
R2—停車位	165	—	38,400,000
H1零售—業主自用	—	371	9,600,000
H1及H2—停車位	490	—	107,800,000
H2零售—業主自用	—	427	8,600,000
C2辦公—業主自用	—	461	16,000,000
C2—停車位	347	—	76,300,000
第12-8號地塊—停車位	45	—	9,900,000

8. 該物業之部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣27,460,000元(不包括管理費及增值稅)，租約最遲於二零三四年五月三十一日屆滿，而該物業之餘下部分為空置。詳情列示如下：

部分	用途	概約已出租		月租金總額 (人民幣元)
		建築面積 (平方米)	最後屆滿日期	
R1	零售	7,019	二零二八年十一月三十日	3,480,000
R2	辦公	11,003	二零三四年五月三十一日	1,290,000
R2	零售	4,200	二零二八年一月三十一日	1,530,000
R2	會所	3,734	二零三四年五月三十一日	370,000
H1	辦公	28,658	二零二九年六月三十日	4,180,000
H1	零售	19,972	二零三零年三月三十一日	2,110,000
H1	業主自用	371	—	—
H2	辦公	38,838	二零三一年六月三十日	6,300,000
H2	零售	9,242	二零二八年八月三十一日	1,500,000
H2	業主自用	427	—	—
C2	辦公	25,050	二零二九年十二月三十一日	4,140,000
C2	零售	10,045	二零三零年九月七日	2,100,000
C2	業主自用	461	—	—
第12-8號地塊	辦公	3,892	二零二七年四月三十日	460,000
	總計：	162,912		27,460,000

9. 根據 貴公司的特別指示要求提供該物業多個部分的市值明細，各部分於估值日期的總市值列示如下：

部分	建築面積 (平方米)	於二零二四年
		八月三十一日的市值
R1	7,061 平方米(零售)及 13 個停車位	人民幣 436,700,000 元
R2	11,077 平方米(辦公)、8,214 平方米(零售)及 165 個停車位	人民幣 679,700,000 元
H1	28,804 平方米(辦公)、20,774 平方米(零售)及 490 個停車位	人民幣 1,647,200,000 元
H2	39,318 平方米(辦公)及 10,095 平方米(零售)	人民幣 1,692,100,000 元
C2	27,089 平方米(辦公)、10,469 平方米(零售)及 347 個停車位	人民幣 1,332,200,000 元
第 12-8 號地塊	4,604 平方米(辦公)及 45 個停車位	人民幣 140,800,000 元
總額：		人民幣 5,928,700,000 元

10. 吾等透過「收益法一年期及復歸法」進行估值時採用的關鍵參數概述如下：

	租金	回報率
年期	根據所提供的租賃表，以建築面積為基準計算的平均單位租金介乎每月每平方米人民幣 99 元至人民幣 496 元(不包括增值稅)。	年期回報率介乎 4% 至 7%。
復歸	以建築面積為基準計算的平均市場單位租金介乎每月每平方米人民幣 103 元至人民幣 368 元(不包括增值稅)。	復歸回報率介乎 4.5% 至 7.5%。

11. 吾等就該物業的 100% 權益進行估值。吾等亦假設該物業具有妥善的合法業權，可自由轉讓予本地及海外買家，而毋須支付任何未付地價及／或相關款項。

以下為獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司所編製估值報告全文，內容有關項目公司於二零二四年五月三十一日的估值，以供載入本通函。

估值報告目錄

第一部分 聲明	III-2
第二部分 估值報告摘要	III-3
第三部分 估值報告正文	III-5
一、委託人和估值委託合同約定	
的其他估值報告使用人概況	III-5
二、被估值單位概況	III-5
三、估值目的	III-10
四、估值對象和估值範圍	III-11
五、價值類型和定義	III-20
六、估值基準日	III-20
七、估值依據	III-20
八、估值方法	III-22
九、估值程序實施過程和情況	III-29
十、估值假設	III-30
十一、估值結論	III-32
十二、特別事項說明	III-34
十三、估值報告使用限制說明	III-37
十四、估值報告日	III-37
十五、簽名蓋章	III-37
附件	III-39

聲明

- 一、本估值報告並非是《中華人民共和國資產評估法》中定義的資產評估報告。
- 二、委託人或者其他估值報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本估值報告載明的使用範圍使用估值報告；委託人或者其他估值報告使用人違反前述規定使用估值報告的，本資產評估機構及其估值人員不承擔責任。
- 三、本估值報告僅供委託人、估值委託合同中約定的其他估值報告使用人和法律、行政法規規定的估值報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為估值報告的使用人。
- 四、估值報告使用人應當正確理解和使用估值結論，估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證。
- 五、本資產評估機構出具的估值報告中的分析、判斷和結果受估值報告中假設和限制條件的限制，估值報告使用人應當關注估值結論成立的假設前提、估值報告特別事項說明和使用限制。
- 六、估值對象涉及的資產、負債清單由委託人、被估值單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七、本資產評估機構及估值人員與估值報告中的估值對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 八、估值人員已經對估值報告中的估值對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對估值對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對估值對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露。

泰隆發展有限公司擬轉讓其持有的上海創智天地發展有限公司

99% 股權行為涉及的上海創智天地發展有限公司

股東全部權益價值估值報告

滬財瑞業字(2024)第5178號

摘要

- 一、委託人：上海創智天地發展有限公司
- 二、估值報告使用者：根據估值委託合同的約定，本次經濟行為涉及的委託人，及國家法律、法規規定的報告使用者，為本估值報告的合法使用者。
- 三、被估值單位：上海創智天地發展有限公司
- 四、經濟行為：根據泰隆發展有限公司2024年10月24日《董事會決議》，本次經濟行為是泰隆發展有限公司擬轉讓其持有的上海創智天地發展有限公司99%股權。
- 五、估值目的：股權轉讓
- 六、估值對象及估值範圍：估值對象為上海創智天地發展有限公司的股東全部權益，估值範圍為上海創智天地發展有限公司的全部資產和負債，包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、長期待攤費用及負債等，經審計的模擬估值申報表列示的賬面淨資產為人民幣1,065,422,316.35元。
- 七、價值類型：市場價值
- 八、估值基準日：2024年5月31日
- 九、估值方法：資產基礎法。

十、估值結論：經估值，上海創智天地發展有限公司在估值基準日2024年5月31日的資產總額賬面價值為人民幣1,202,046,311.46元，估值價值為人民幣2,831,555,740.13元，增值率為135.56%，負債總額賬面價值為人民幣136,623,995.11元，估值價值為人民幣136,623,995.11元，估值無增減值，股東全部權益賬面價值人民幣1,065,422,316.35元，估值價值為人民幣2,694,931,745.02元，增值率為152.94%（股東全部權益價值估值大寫：人民幣貳拾陸億玖仟肆佰玖拾三萬壹仟柒佰肆拾伍元零貳分）。

十一、估值結論的使用有效期：估值結論使用有效期為一年，即自2024年5月31日至2025年5月30日止。

十二、對估值結論產生影響的特別事項：

上海創智天地發展有限公司於2024年5月13日召開董事會決議，決定減少註冊資本3,300.00萬港元，減資後公司註冊資本為112,800.00萬港元，其中：泰隆發展有限公司出資額為111,672.00萬港元，持股比例為99.00%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司出資額為1,128.00萬港元，持股比例為1.00%。本次減資於2024年6月27日完成工商變更登記，期後均已支付。本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將減少的實收資本3,300.00萬港元按照歷史匯率折成人民幣30,140,880.00元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。

具體內容詳見估值報告正文「十二、特別事項說明」。

特別提示：以上內容摘自估值報告正文，欲了解本估值業務的詳細情況和正確理解估值結論，應當閱讀估值報告正文。

上海財瑞資產評估有限公司

2024年11月29日

泰隆發展有限公司擬轉讓其持有的上海創智天地發展有限公司

99% 股權行為涉及的上海創智天地發展有限公司

股東全部權益價值估值報告

滬財瑞業字(2024)第5178號

正文

上海創智天地發展有限公司：

上海財瑞資產評估有限公司接受貴單位的委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的估值程序，對泰隆發展有限公司擬轉讓其持有的上海創智天地發展有限公司99%股權行為涉及的上海創智天地發展有限公司股東全部權益在2024年5月31日的市場價值進行了估值。現將估值情況報告如下。

一、委託人和估值委託合同約定的其他估值報告使用人概況

(一) 委託人(即被估值單位)概況

公司名稱：上海創智天地發展有限公司

(二) 估值委託合同約定的其他估值報告使用人概況

除與本經濟行為相關的法律、法規規定的報告使用人外，無其他估值報告使用人。

二、被估值單位概況

公司名稱：上海創智天地發展有限公司

統一社會信用代碼：913100005559578501

企業性質：有限責任公司(台港澳與境內合資)

住所：上海市楊浦區淞滬路303號308B室

法定代表人：王紅

註冊資本：112,800.0000萬元港幣

成立日期：2010年6月9日

營業期限：2010年6月9日至2080年6月8日

經營範圍：許可項目：房地產開發經營；建築工程施工。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）一般項目：物業管理；非居住房地產租賃；商業綜合體管理服務；停車場服務；企業管理諮詢；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）；市場營銷策劃；會議及展覽服務。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

1、股權結構及歷史沿革

上海創智天地發展有限公司，成立於2010年6月9日，註冊資本為155,000萬港元，由上海楊浦知識創新區投資發展有限公司及泰隆發展有限公司共同出資設立，佔註冊資本的100.00%。股東出資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬港元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1,550.00	1.00	貨幣資金
泰隆發展有限公司	153,450.00	99.00	貨幣資金
合計	155,000.00	100.00	

上述出資已由上海復興明方會計師事務所於2010年8月25日出具「復會驗(2010)48號」《驗資報告》驗證。

2022年10月27日，根據章程修正案及董事會決議，公司註冊資本由155,000萬港元減少到116,100萬港元，其中：泰隆發展有限公司將出資金額由153,450萬港元變更為114,939萬港元，佔註冊資本的99%；上海楊浦知識創新區投資發展有限公司將出資金額由1,550萬港元變更為1,161萬港元，佔註冊資本的1%。減資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬港元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1,161.00	1.00	貨幣資金
泰隆發展有限公司	114,939.00	99.00	貨幣資金
合計	116,100.00	100.00	

截至估值基準日2024年5月31日，企業股東結構及出資情況不變。

期後企業股東結構及出資情況具體如下：

2024年5月13日，根據公司董事會決議，決定減少註冊資本3,300萬港元，減資後公司註冊資本為112,800萬港元，其中：股東泰隆發展有限公司將出資金額由114,939萬港元變更為111,672萬港元，佔註冊資本的99%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司將出資金額由1,161萬港元變更為1,128萬港元，佔註冊資本的1%，本次減資於2024年6月27日完成工商變更登記。減資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬港元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1,128.00	1.00	貨幣資金
泰隆發展有限公司	111,672.00	99.00	貨幣資金
合計	112,800.00	100.00	

2、經營管理情況：

上海創智天地發展有限公司成立於2010年6月，目前已取得二級房地產開發企業資質證書（證書編號：滬房管{外字}第0419號）。

其與上海楊浦中央社區發展有限公司共同開發和運營位於上海市楊浦區五角場商圈的創智天地項目，該項目是一個融合「生活、工作、學習、休閒」於一體的綜合性知識社區，其周邊環繞著復旦、同濟、財大等10餘所上海知名高校和百餘所科研院所，是楊浦知識創新區推進大學校區、公共社區、科技園區「三區融合，聯動發展」的公共活動中心和創新服務中心。經過多年的發展，創智天地項目成功助力「工業楊浦」向「知識楊浦」再向「創新楊浦」轉型，目前已經成為上海最具活力的知識創新型綜合社區。上海創智目前持有運營的辦公和零售面積超過80,000平方米，主要為創智天地廣場。儘管面臨包括尚浦匯、國正中心和合生匯在內的周邊項目的競爭，創智天地項目作為區域市場的領導者，經營業績持續穩定增長，目前項目出租率超過90%，吸引了包括易安信、威睿信息、易保網絡和商米科技等在內的國際國內知名科技企業。憑藉其卓越的表現，創智天地項目多次獲得各類獎項和市區各類認證，主要包括：

上海市雲計算創新基地

上海市高新技術產業化（軟件和信息服務業）產業基地

上海市軟件出口（創新）園區

上海市文化創意產業優秀園區

上海市文化廣場

上海市特色商業街區、人氣商業街、楊浦區特色商業街

楊浦國家創新型試點城市（區）核心區、示範區

楊浦海外人才創業基地

灣區數字化產業基地

上海創業人才聯盟發起單位

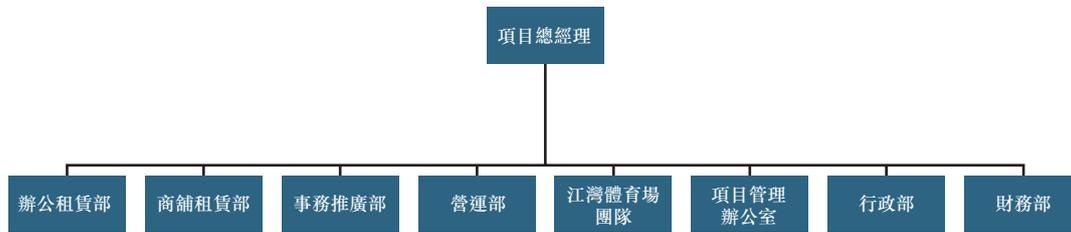
2019城市土地學會ULI亞太區卓越獎

2019城市土地學會ULI全球卓越獎

2020 The Best城市生活智慧地標

2021-2022上海市文化創意產業園區

上海創智天地發展有限公司和上海楊浦中央社區發展有限公司目前有53名員工，共同負責整個創智天地項目的運營(公司組織架構圖如下)。



3、近兩年及估值基準日經模擬的資產負債、經營狀況

近兩年及估值基準日經模擬的資產、負債、所有者權益情況：

單位：人民幣萬元

項目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
資產總額	199,244.31	133,587.50	120,204.63
負債總額	50,676.34	19,886.09	13,662.40
所有者權益	148,567.97	113,701.41	106,542.23

近兩年及估值基準日的經營情況為：

單位：人民幣萬元

項目	2022年	2023年	2024年1-5月
營業收入	16,922.43	49,212.84	6,284.15
營業利潤	8,197.09	8,681.23	2,779.61
淨利潤	6,739.71	6,922.00	2,084.71

上述模擬財務數據已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了標準無保留意見《審計報告》(上會師報字(2024)第11606號)。其中對於模擬會計處理的披露為：「本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將期後已支付的減資款共計人民幣30,140,880.00元模擬計入「其他應付款—減資款」科目，將減少的實收資本3,300.00萬港元按照歷史匯率折成人民幣30,140,880.00

元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。

4、執行的會計政策及相關稅率

- (1) 會計制度：企業執行企業會計制度及其有關的補充規定。
- (2) 會計年度：自公曆1月1日起至12月31日止。
- (3) 記賬原則和計價基礎：以權責發生制為記賬原則，除特別說明的計價基礎外，均以歷史成本為計價基礎。
- (4) 壞賬核算方法：以預期信用損失為基礎確認損失準備。
- (5) 固定資產折舊：採用年限平均法計提折舊。
- (6) 主要稅種及稅率：

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應稅收入	5%、6%、9%、13%
城市維護建設稅	應納稅流轉額	7%
教育費附加	應納稅流轉額	3%
地方教育費附加	應納稅流轉額	2%
企業所得稅	應納稅流轉額	25%

5、委託人與被估值單位之間的關係

委託人上海創智天地發展有限公司即被估值單位。

三、估值目的

本次估值目的為股權轉讓。

根據泰隆發展有限公司2024年10月24日《董事會決議》，本次估值目的是為滿足泰隆發展有限公司擬轉讓其持有的上海創智天地發展有限公司99%股權事宜的需要，對上海創智天地發展有限公司全部資產和負債進行清查核實、評定估算，並發表專業意見。

四、估值對象和估值範圍

本次估值對象是上海創智天地發展有限公司的股東全部權益，估值範圍為估值對象涉及的上海創智天地發展有限公司申報的全部資產及負債，包括上海創智天地發展有限公司截止2024年5月31日經審計的企業模擬會計處理後資產負債表反映的流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、長期待攤費用及負債等，與委託人委託估值時的經濟行為涉及的估值對象和估值範圍一致。

(一) 企業申報的在估值基準日經審計模擬的資產類型和賬面金額列表如下。

科目名稱	賬面價值 (人民幣元)
一、流動資產合計	61,853,398.52
貨幣資金	51,245,257.36
應收賬款	3,056,442.95
預付賬款	7,073,747.92
其他應收款	345,913.37
其他流動資產	132,036.92
二、固定資產	1,138,570,452.07
固定資產原價(設備及建築物類)	1,495,139,782.59
固定資產淨額(設備及建築物類)	1,138,570,452.07
三、在建工程	52,915.76
四、無形資產	39,021.15
其中：其他無形資產	39,021.15
五、長期待攤費用	1,530,523.96
六、資產合計	1,202,046,311.46
七、流動負債合計	136,623,995.11
應付賬款	11,131,473.65
預收賬款	9,148,161.97
應付工資	52,006.95
應交稅金	5,382,884.38
其他應付款	110,909,468.16
八、負債合計	136,623,995.11
九、淨資產	1,065,422,316.35

資產負債的類型、賬面金額明細情況詳見資產清查估值明細表。

上述模擬財務數據已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了標準無保留意見《審計報告》(上會師報字(2024)第11606號)。其中對於模擬會計處理的披露為：「本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將期後已支付的減資款共計人民幣30,140,880.00元模擬計入「其他應付款－減資款」科目，將減少的實收資本3,300.00萬港元按照歷史匯率折成人民幣30,140,880.00元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。」

主要資產狀況：

1、固定資產－房屋建築物

房屋建築物賬面原值為人民幣1,494,934,918.66元，賬面淨值人民幣1,138,452,196.55元。

根據清查，納入估值範圍的房屋建築物為位於上海市楊浦區淞滬路、政學路區域「創智天地企業中心」項目的商舖、辦公用房、地下車位等。明細如下：

序號	權證編號	地塊及項目名稱	數量(平方米)
1	滬(2019)楊字 不動產權第000476號	創智天地企業中心 311大辦公	84,637.76
2	滬房地楊字(2015) 第015379號	311小辦公	2,629.51
3	滬房地楊字(2015) 第031457號	311小辦公 地下車庫	13,046.39
4	滬(2016)楊字 不動產權第007142號	311酒店	21,847.25
	合計		122,160.91

1) 權證登記情況

納入估值範圍的項目均由上海創智天地發展有限公司開發建設，陸續在2015年至2019年間竣工，項目均未對外銷售，由企業對外出租經營。各項目對應地址及土地登記基本信息如下：

地塊名稱	坐落	土地來源	土地用途	宗地面積 (平方米)	土地年限
311大辦公	淞滬路439號等 (具體門牌號 詳見附記)	出讓	商業、辦公	22,923.60	2061/01/09
311小辦公	偉成路68號等 (具體門牌號 詳見附記)	出讓	住宅、商業、辦公	42,095.00	2081/01/09
311小辦公地下車庫	偉成路66號	出讓	住宅、商業、辦公	42,095.00	2081/01/09
311酒店	政學路77號	出讓	住宅、商業、辦公	42,095.00	2081/01/09

權證登記的各項目房屋狀況如下：

① 311大辦公(2015年6月5日測繪)

幢號/門牌號	室號部位	類型	結構	層次	房屋用途	建築面積	
						(平方米)	樓層
1幢439號	1-2層	店舖	鋼混	11/2	店舖	918.57	1-2層
1幢488號	1層	店舖	鋼混	11/2	店舖	433.52	1層
1幢500號	2層01、02	店舖	鋼混	11/2	店舖	639.41	2層01、02
1幢500號	3-11層	辦公樓	鋼混	11/2	辦公	18,951.43	
1幢518號	1層	店舖	鋼混	11/2	店舖	200.97	1層
1幢530號	1-2層	店舖	鋼混	11/2	店舖	300.44	1-2層
2幢18號	1-2層	店舖	鋼混	11/2	店舖	673.49	1-2層
2幢399號	1-2層	店舖	鋼混	11/2	店舖	825.62	1-2層
2幢433號	2層01、03	店舖	鋼混	11/2	店舖	511.48	2層01、03
2幢433號	2層02	辦公樓	鋼混	11/2	辦公	243.91	
2幢433號	3-11層	辦公樓	鋼混	11/2	辦公	19,779.40	
2幢435、437號	1層	店舖	鋼混	11/2	店舖	463.96	1層
3幢78號	1-2層	店舖	鋼混	9/2	店舖	410.73	1-2層
3幢88號	2層01	店舖	鋼混	9/2	店舖	634.30	2層01
3幢88號	3-9層	辦公樓	鋼混	9/2	辦公	14,314.82	
3幢106、80、82、 86、88號	1、1-2層	店舖	鋼混	9/2	店舖	1,642.30	1、1-2層
4幢76號	地下1-2層 汽車庫	其他	鋼混	0/2	特種用途	23,693.33	
	合計					84,637.68	
	其中				店舖	7,654.79	
					辦公	53,289.56	
					車位	23,693.33	491個車位

② 311小辦公(2014年12月31日測繪)

幢號/門牌號	室號部位	類型	結構	層次	房屋用途	建築面積 (平方米)	樓層
11幢68、76、78、 80、88號	1層00	店舖	鋼混	12	店舖	560.02	1層00
11幢68、70、76、 78、80、90號	2-12層	辦公樓	鋼混	12	辦公	11,097.11	
11幢90號	1層無物業	其他	鋼混	12	特種用途	112.13	
12幢33、39號	1-2層00	店舖	鋼混	12	店舖	1,267.66	1-2層00
12幢51號	2層服務用房	其他	鋼混	12	特種用途	48.58	
12幢51號	2-12層01-05	辦公樓	鋼混	12	辦公	11,691.02	
12幢55、59、 63、67號	1層00	店舖	鋼混	12	店舖	342.96	1層00
13幢62號	2-12層	辦公樓	鋼混	12	辦公	9,902.26	
13幢64號	1層公共廁所	其他	鋼混	12	特種用途	98.66	
13幢91、93、95、 97、99號	1層00	店舖	鋼混	12	店舖	458.87	1層00
13幢101號	1層物業 管理用房	其他	鋼混	12	特種用途	44.05	
14幢66號	地下1-2層 汽車庫	其他	鋼混	0/2	特種用途	13,046.39	
	合計					35,319.90	
	其中				店舖	2,629.51	
					辦公	32,690.39	

表內的辦公用房已全部出售。

③ 311小辦公地下車庫

幢號/門牌號	室號部位	類型	結構	層次	房屋用途	建築面積 (平方米)	
14幢66號	地下1-2層 汽車庫	其他	鋼混	0/2	特種用途	13,046.39	剩餘81個 車位

④ 311 酒店

幢號／門牌號	室號部位	類型	結構	層次	房屋用途	建築面積 (平方米)
15幢77號	全幢	旅館	鋼混	12/2	旅(賓)館	21,847.25 含地下室

2) 房地產區位狀況

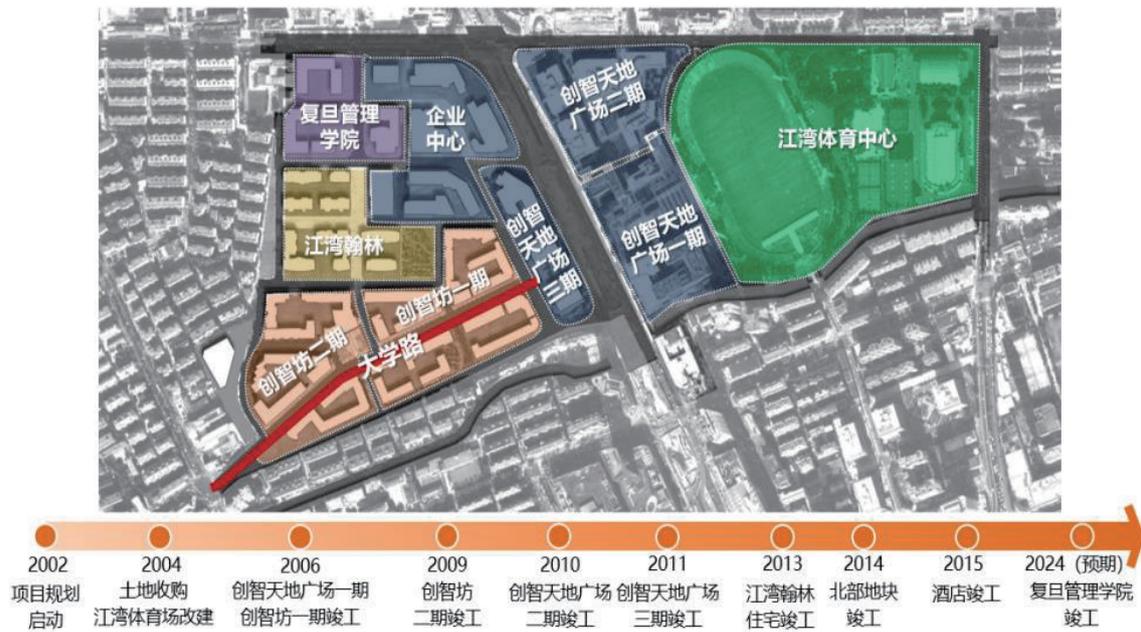
委估項目均位於上海市楊浦區五角場地區。

楊浦區位於上海中心城區東北部，地處黃浦江下游西北岸，與浦東新區隔江相望，西臨虹口區，北與寶山區接壤。楊樹浦港縱貫區境南北，楊浦即以此演變得名，轄區南部沿江地帶是曾經的上海公共租界東區，中部偏東區域則為「大上海計劃」實施地。楊浦區坐擁上海四大城市副中心之一、十大商業中心之一的江灣五角場，有上海第三代國際社區新江灣城，有產值豐厚的環同濟知識經濟圈，有世界500強彙集的大連路總部研發集聚區以及東外灘。楊浦區科教資源豐富，區域內坐落著14所各類高等院校，其數量超過了上海市高校總數的三分之一，被譽為「上海學府中央區」。2016年5月，被國務院確立為大眾創業萬眾創新示範基地。

五角場全稱「江灣—五角場」，整體分為三大板塊，即南部、中部、北部，南部為上海十大市級商業中心之一、科教商務區；中部為知識創新中央社區，由4個主要功能區組成，分別為「創智天地廣場」、「創智坊」、「江灣體育場」與「創智天地科技園」；北部為高端知識商務中心，有大量世界級跨國的公司研發中心、公司總部以及國際學術交流中心等入駐其中。

本次估值對象即位於中部知識創新中央社區的「創智天地企業中心」項目內，位於上海市中環線外側、政學路兩側，大致位置在東至淞滬路、南至偉成路、西至國通路、北至政立路範圍內。區域內有萬達廣場、合生匯、又一城、五角豐達商務廣場等購物中心及辦公樓宇項目，有地鐵10號線江灣體育場站，北側距離新江灣城商務核心區尚浦中心約1.2公里。

項目地理位置圖如下：



項目照片如下：

311大辦公



311小辦公



311酒店



3) 房地產實物狀況

① 311大辦公

該項目包括3幢總高9-11層的辦公樓以及1-2層商業裙房，層高約3米，車庫位於地下1-2層，辦公項目均有精裝，商業用房部分分隔為開間約4米、進深約10米的單間，一面臨街，沿政學路、淞滬路分佈。

② 311小辦公

該項目包括3幢總高12層的辦公樓以及1-2層商業裙房，層高約3米，辦

公項目均有精裝，商業用房部分分隔為開間約4米、進深約10米的單間，一面臨街，沿政學路、智星路、偉成路分佈。

③ 311小辦公地下車庫

車位位於311小辦公項目地下1-2層，均為標準車位。

④ 311酒店

該項目是1幢地上12層、地下2層的建築，層高約3米，毛坯交付，目前出租作為酒店經營。項目位於政學路以南，一面臨街。

4) 權益狀況

在本次估值基準日，委估項目均出租經營，商業、辦公用房的租期大多在2-3年左右，酒店租期自2016年8月10日至2026年8月9日。

在本次估值基準日，委估項目均無擔保、抵押、訴訟、或有負債等事項。

2、 固定資產－電子設備

電子設備賬面原值人民幣204,863.93元，賬面淨值人民幣118,255.52元，主要為電腦、會議視頻設備、顯示器、辦公家具等設備，共計25(台/套/把)，存放於上海市楊浦區淞滬路303號3樓辦公室。

納入估值範圍的設備賬、卡、物相符，設備維護保養較好，均處於正常運行狀態。估值人員未發現固定資產設備中有抵押或質押等他項權利。

3、 在建工程－土建

在建工程－土建工程項目，賬面值人民幣52,915.76元，主要為創智天地辦公樓的裝修工程項目。

4、 長期待攤費用

長期待攤費用賬面值人民幣1,530,523.96元，為創智天地辦公區域及酒店的裝修費攤銷餘額。

(二) 列入本次估值範圍企業申報的資產負債表賬面未反映的無形資產。

無。

(三) 本次估值未引用其他機構出具的報告。

(四) 租賃情況

上海創智天地發展有限公司辦公場所位於上海市楊浦區淞滬路303號308室，系向上海楊浦中央社區發展有限公司租賃使用，期限自2024年1月1日至2024年12月31日止。

五、價值類型和定義

本次估值選取的價值類型為市場價值。

市場價值又稱公開市場價值，是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫壓制的情況下，某項資產在基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

本次估值選擇該價值類型，主要是基於本次估值目的、市場條件、估值假設及估值對象自身條件等因素。

六、估值基準日

(一) 本項目估值基準日是2024年5月31日；

(二) 確定本估值基準日的主要因素是：根據《估值委託合同》中明確的時點要求，以使估值基準日盡可能地接近估值目的的實現日期。

七、估值依據

(一) 經濟行為依據

1、泰隆發展有限公司2024年10月24日《董事會決議》

(二) 法規依據

1、《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日中華人民共和國主席令第45號)

- 2、《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日中華人民共和國主席令第15號)
- 3、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)
- 4、《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修正)
- 5、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，依據2011年財政部、國家稅務總局令第65號修訂)
- 6、《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)
- 7、《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)
- 8、《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)
- 9、《城市房地產轉讓管理規定》(中華人民共和國建設部令第45號)及上海市制定的實施細則
- 10、《中華人民共和國外商投資法》(2019年3月15日第十三屆全國人大二次會議主席令第26號)

(三) 權屬依據

- 1、上海創智天地發展有限公司營業執照、公司章程
- 2、上海創智天地發展有限公司房地產權證及相關證明文件
- 3、各類交易合同及其他合同或協議

(四) 取價及參考依據

- 1、《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社)
- 2、《機電產品價格信息查詢系統》(機械工業出版社)

- 3、《上海工程造價信息》(上海市建設工程定額管理總站主辦)
- 4、《上海房地產市場報告》(上海社會科學院房地產業研究中心主辦)
- 5、當地建築工程計價取費標準的法規、規章
- 6、全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR 利率)
- 7、中國人民銀行公佈的存貸款利率
- 8、同花順資訊系統信息資料
- 9、國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料
- 10、《審計報告》(上會師報字(2024)第11606號)
- 11、委託人和被估值單位提供的資產購銷價格資料及其他資料
- 12、上海創智天地發展有限公司歷史經營狀況分析資料
- 13、估值人員現場勘察記錄、市場詢價和參數資料
- 14、《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)
- 15、企業會計制度

八、估值方法

本次企業價值估值採用資產基礎法。

(一) 資產基礎法的原理

企業價值估值中的資產基礎法，是指以被估值單位估值基準日的資產負債表為基礎，合理估值企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定估值對象價值的估值方法。

考慮到被估值單位資產產權清晰、財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，所以本次估值可以採用資產基礎法。

(二) 資產基礎法的具體應用

1、 資產基礎法

基本計算公式：股東全部權益估值價值 = 各項資產估值價值之和 - 各項負債估值價值之和

資產基礎法中各項資產及負債的估值方法及主要過程

(1) 關於流動資產的估值

- 1) 對於貨幣資金的估值，估值人員通過對銀行存款餘額同估值基準日銀行對賬單核對並通過銀行存款餘額調節表進行試算平衡，核對無誤後，以經核實後的賬面值確認估值。對七天通知存款，估值人員查閱了銀行日記賬、銀行對賬單、銀行存款餘額調節表，檢查相應的存款本金和存款利息，並進行利息計算。本次估值對七天通知存款以核實無誤的賬面值加上截至估值基準日七天通知存款的利息作為估值。
- 2) 對於應收賬款，估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對賬面餘額進行替代測試程序，核實賬面餘額的真實性；其次，判斷分析應收款項的可收回性確定估值。對於期後已收回和有充分理由相信能全額收回的，按賬面餘額確認估值。
- 3) 對於其他應收款，估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對賬面餘額進行替代測試程序，核實賬面餘額的真實性；其次，對其他應收款發生時間、形成原因、賬齡、債務人的資信情況等進行了解，對其他應收款收回的可能性進行判斷。對有確鑿證據證明已經發生壞賬的款項，取得相關的證明文件，對該款項無法收回的部分全部確認風險損失；對於其餘款項根據賬齡的不同估算風險損失。
- 4) 對於預付賬款，估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對賬面餘額較大的預付款項查閱相關支付憑證等資料，核實賬面餘額的真實性。經確認預付款項均能在將來收回相應的資產或權利，故按核實後的賬面值確定估值。

- 5) 對於其他流動資產，系待抵扣進項稅。估值人員核對明細賬、總賬與估值申報表的一致性的基礎上，核實稅金申報表，並關注審計調整事項，確認賬面金額屬實，按照賬面值估值。

(2) 關於固定資產－房屋建築物的估值

對於固定資產－房屋建築物，根據估值目的要求，針對估值對象具體情況，估值人員通過對估值對象的現場勘察及其相關資料的收集和分析，遵循房地產相關法規和規範，本次對於辦公用房、商業用房、酒店、地下車位採用市場比較法和收益法估值，估值結論依據市場比較法得出。

- 1) 市場比較法是指在一定市場條件下，選擇條件類似或使用價值相同的若干房地產交易實例，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與待估房地產進行對照比較，並對交易實例房地產價格加以修正，從而確定待估房地產價格的方法。

基本公式：房地產比准價格＝可比實例價格×交易情況修正係數×交易日期修正係數×區位狀況修正係數×實物狀況修正係數×權益狀況修正係數

房地產估值價值＝ Σ 比准價格×權重

- 2) 收益法是指在一定市場條件下，求取估值對象未來的正常淨收益，選用適當的資本化率將其折現到估值基準日後累加，以此估算出估值對象的客觀合理價格或價值的方法。

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

式中V－房地產收益價值(人民幣元，人民幣元/平方米)

A－未來第1年的淨收益(人民幣元，人民幣元/平方米)

Y－報酬率(%)

g－年增長率(%)

n－收益遞增年限(年)

N－收益年限

固定資產－房屋建築物估值舉例：

舉例說明：以311大辦公－政學路88號601室為例，所在建築總高9層，建築面積326.72平方米，簡裝，建於2014年。

① 市場比較法的測算

根據替代原理，選擇與委估對象屬於同一供需圈，交易情況、市場狀況、區位狀況、實物狀況、權益狀況等條件類似或使用價值相似的房地產交易案例作為可比實例。通過瀾思房地產數據分析系統查詢並篩選出與委估對象狀況類似的三個實際成交案例，建立比較基礎，統一財產範圍、統一付款方式、統一稅負負擔、統一計價單位、統一含稅狀況等條件，如下：

名稱	估值對象	案例A	案例B	案例C
房地產座落	政學路88號 601室	創智天地一期 大學路280號302室 (實際樓層2層)	尚浦公寓辦公樓 江灣城路88弄 4號301室 (實際樓層3層)	綠地新江灣大廈 國霞路258號713室 (實際樓層6層)
建築面積(平方米)	326.72	115.46	172.40	166.25
交易總價含稅－ (人民幣萬元)		380	564	570
財產範圍	不含房地產以外 資產、無帶債權 債務等其他權益 或負擔。	不含房地產以外 資產、無帶債權 債務等其他權益 或負擔。	不含房地產以外 資產、無帶債權 債務等其他權益 或負擔。	不含房地產以外 資產、無帶債權 債務等其他權益 或負擔。
調整係數	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
調整係數	100	100	100	100
稅負負擔	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費
調整係數	100	100	100	100
計價單位	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米

名稱	估值對象	案例A	案例B	案例C
調整係數	100	100	100	100
交易單價 (元/平方米)	不含增值稅	31,345 (不含增值稅)	31,157 (不含增值稅)	32,653 (不含增值稅)

對三個案例根據比較因素條件修正，包括：(i) 市場狀況修正；(ii) 交易情況修正；(iii) 區位狀況修正；(iv) 實物狀況修正；及(v) 權益狀況，以委估對象的以上各項因素為基準進行打分，委估對象打分係數為100，將可比案例相關因素與委估對象進行比較，分值差異在-5至4之間(例如，區位狀況中的產業聚集度及繁華程度，根據委估對象與案例周邊商辦聚集度的差異，打分係數分別取100、95、95)。以案例交易單價為基礎依次打分測算，得出三個案例經修正後的單價分別為人民幣32,155元/平方米、人民幣32,803元/平方米、人民幣32,398元/平方米。隨後採用簡單平均數得出的比準單價人民幣32,452元/平方米(不含稅)、含契稅取整為人民幣33,400元/平方米。

政學路88號601室房產市場比較法總價 = 人民幣33,400元/平方米 × 326.72平方米 = 人民幣10,912,488.00元。

② 收益法的測算

估值對象已與政學路88號602A室一起出租，租期自2023/12/29至2027/4/30，含稅租金人民幣5元/平方米/天，租約期內租金不增長，押三付一。經市場調查該租金基本在市場租金範圍內，市場租金調查如下：

坐落	建築面積 (平方米)	月租金	日租金
		(人民幣萬元、 含稅)	(人民幣元/ 平方米/天)
創智天地H1—淞滬路234號	940	13.7	4.8
中航天盛廣場—淞滬路619號	198	3.0	5.0
國正中心—政立路499號	382	5.8	5.0

故本次估值按不含稅租金人民幣4.76元／平方米／天的市場客觀租金測算。租約期內出租率取100%，租約期外按每年空置2個月計出租率取83%。

結合區域內歷年租金變化情況，預計未來該區域類似房屋租金仍將保持小幅上漲態勢，根據估值對象物業狀況、所在區域的經營環境等按3%的年租金增長率進行估算。分析認為10年後市場情況較難預測，故假設第11年起租金水平維持不變。

採用累加法安全係數加風險係數調整值確定本項目報酬率為6%。

根據估值對象土地使用年限，收益年限取36.6年。

經測算後估值對象含契稅收益為人民幣23,440元／平方米。

政學路88號601室房產收益法估值總價＝人民幣7,658,316.80元。

③ 綜合分析確定最終估值結論

經綜合測算，本次估值範圍中的全部固定資產－房屋建築物採用市場比較法求得結果為人民幣2,769,201,708.03元，採用收益法求得結果為人民幣1,903,557,100.00元，經綜合分析，由於當前房產市場存在租售價格倒掛情況，房產收益價值偏低，而在市場比較法測算過程中，選用近期、周邊區域類似物業交易案例，經過各項影響價格的因素修正後，其結果更好地反映了估值對象當前市場行情，故本次估值取市場比較法測算結果為最終估值結論。

(3) 關於固定資產－設備的估值

通過對估值範圍內所涉及各類設備特點、用途以及資料收集情況分析，本次設備類估值採用重置成本法。其計算公式為：

計算公式：估值價值＝重置全價×綜合成新率

1) 重置全價的確定

① 電子設備重置全價

對電子設備主要採用網上詢價結合電話詢問生產廠家的方式確定重置全價。

2) 成新率的確定：

① 電子類設備成新率直接採用年限法確定，計算公式為：

$$\text{成新率} = [(\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟使用年限}] \times 100\%$$

$$\text{或：成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

3) 估值價值的確定

$$\text{估值價值} = \text{重置價值} \times \text{成新率}$$

(4) 關於在建工程的估值

估值人員檢查估值申報明細表各項內容填寫情況，並核實申報數與財務報表在建工程賬面數是否一致；根據申報的在建工程，查閱其相關合同內容對在建工程的發生時間、工程內容、目前進展情況、實際付款情況等進行調查分析，確定其真實性；通過現場了解，確定估值方法，測算在建工程估值價值。對於開工時間距基準日在半年內的工程，發生時間較短，故不考慮資金成本；對於開工時間距基準日半年以上的工程，在考慮合理工期對應的資金成本後確認估值。

(5) 關於其他無形資產的估值

對於估值基準日市場上有銷售且無升級版本的外購軟件按照同類軟件估值基準日市場價格確定估值價值。對於目前市場上有銷售但版本已經升級的外購軟件以現行市場價格扣減軟件升級費用確定估值價值。對於已經無法找到市場價格的軟件主要參考企業原始購置成本並參照同類軟件市場價格變化趨勢確定貶值率計算估值。

(6) 關於長期待攤費用的估值

估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對長期待攤費用發生時間、形成原因等情況進行核實，查閱相關合同及核算方式等財務資料，執行替代測試程序，確認長期待攤費用餘額的真實性和準確性。由於創智天地辦公區域及酒店的裝修費攤銷已包含在上述固定資產－房屋建築物的估值中，故此次估值為零。

(7) 關於負債的估值

負債主要為流動負債，在清查核實的基礎上，以核實後企業實際承擔的負債確認估值。

九、估值程序實施過程和情況

本次估值程序主要分五個階段實施。

(一) 接受委託階段

與委託人接洽，聽取公司有關人員對被估值單位情況以及委估資產歷史和現狀的介紹，了解估值目的、估值對象及其估值範圍，確定估值基準日，簽訂《估值委託合同》。

(二) 前期準備階段

成立估值項目小組，確定項目負責人。項目負責人針對本項目特點，編製估值計劃。估值人員指導被估值單位清查資產並提供相關資料，以及填報資產清查估值明細表，檢查核實資產和驗證被估值單位提供的資料。

(三) 開展資產核實、驗證資料和現場調查工作階段

在企業如實申報資產並對委估資產進行全面自查的基礎上，估值人員對納入估值範圍內的全部資產和負債進行了全面清查核實，對相關資料進行驗證，對企業財務、經營情況進行系統調查。經過與單位有關財務記錄數據進行核對和現場勘查，估值人員對單位填報的估值明細申報表內容進行補充和完善。

非實物資產清查，主要通過查閱企業原始會計憑證和收集相關證明文件、發函詢證或實行其他替代測試程序的方式，核查企業債權債務的形成過程和賬面值的真實性。實物資產清查，主要為現場實物盤點和調查，對資產狀況進行察看、拍攝、記錄；查閱相關資產的運行與維護資料；通過和資產管理人員進行交談，了解資產的管理、資產配置情況。

對管理層進行訪談，了解企業營運模式，主要產品或服務業務收入情況及其變化；成本的構成及其變化；歷年收益狀況及變化的主要原因；企業核算體系、管理模式；企業核心技術，研發力量以及未來發展規劃和企業競爭優勢、劣勢；企業的溢餘資產和非經營性資產的內容及其資產利用狀況。

在收集企業各項經營指標、財務指標，以及企業未來年度的經營計劃、固定資產更新或投資計劃等資料基礎上，收集相同行業資本市場信息資料，調查企業所在行業的現狀，區域市場狀況及未來發展趨勢，分析影響企業經營的相關宏觀經濟形勢和行業環境因素。

(四) 評定估算、匯總階段

估值人員根據估值對象、價值類型及估值資料收集情況等相關條件，選擇恰當的估值方法。通過搜集市場信息，明確各類資產的具體估值參數和價格標準，進行評定估算、撰寫說明與報告，在對初稿數據進行分析匯總的基礎上提交項目負責人進行審核。

(五) 內部審核和與委託人等進行溝通匯報，出具報告階段

估值報告經公司內部審核後，將估值結果與委託人及被估值單位進行匯報和溝通。根據溝通意見對估值報告進行修改和完善，向委託人提交正式估值報告書。

十、估值假設

估值人員根據相關要求，認定以下假設條件在估值基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，估值人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同估值結論的責任。

(一) 基本假設

1、交易假設

交易假設是假定所有待估值資產已經處在交易的過程中，估值人員根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行價值估值。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設。

2、 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被估值單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4、 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是對資產擬進入市場條件以及資產在這樣的市場條件下的資產使用用途狀態的一種假定。首先假定被估值範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

(二) 一般假設

- 1、 本次估值假設估值基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
- 2、 本次估值沒有考慮被估值單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其估值結論的影響。
- 3、 假設被估值單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。

- 4、本次估值的各項資產均以估值基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以估值基準日估值對象所在地有效價格為依據。
- 5、被估值單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本估值結論一般會失效。

十一、估值結論

(一) 資產基礎法估值結論及變動原因分析

1、資產基礎法估值結論

運用資產基礎法估值，上海創智天地發展有限公司在估值基準日2024年5月31日的資產總額賬面價值為人民幣1,202,046,311.46元，估值價值為人民幣2,831,555,740.13元，增值率為135.56%，負債總額賬面價值為人民幣136,623,995.11元，估值價值為人民幣136,623,995.11元，估值無增減值，股東全部權益賬面價值人民幣1,065,422,316.35元，估值價值為人民幣2,694,931,745.02元，增值率為152.94%（具體見下表）。

估值結論匯總表(資產基礎法)

單位：人民幣萬元

資產類型	賬面價值	估值價值	增值額	增值率%
流動資產	6,185.34	6,213.68	28.34	0.46
非流動資產	114,019.29	276,941.89	162,922.60	142.89
固定資產淨額	113,857.05	276,932.11	163,075.06	143.23
在建工程淨額	5.29	5.42	0.13	2.46
無形資產淨額	3.90	4.36	0.46	11.79
長期待攤費用	153.05		-153.05	-100.00
資產合計	120,204.63	283,155.57	162,950.94	135.56
流動負債	13,662.40	13,662.40		
負債合計	13,662.40	13,662.40		
股東全部權益	106,542.23	269,493.17	162,950.94	152.94

資產基礎法估值結論詳細情況見資產基礎法估值明細表。

2、資產基礎法估值結論與賬面值比較增減原因分析

(1) 銀行存款增值率0.55%，主要系估值包含了7天通知存款賬戶付息日至基準日應計利息所致；

(2) 固定資產增值人民幣163,075.06萬元，主要原因如下：

房屋建築物原值增值率85.24%，淨值增值率143.24%，主要系由於委估項目均由企業開發建設，賬面為購建成本，本次估值中採用市場比較法測算結果為估值結論，估值中包含了房地產開發利潤，故估值價值有一定程度增值；

電子設備原值減值率13.32%，淨值增值率1.00%，原值減值的主要原因系電子設備的更新換代較快導致；淨值增值的主要原因系企業採用的折舊年限短於估值採用的經濟使用年限所致。

(3) 在建工程增值率2.46%，增值的主要原因系對於開工時間距基準日半年以上的在建項目，考慮了合理工期的對應資金成本後確認估值。

(4) 無形資產增值率11.79%，主要系由於企業的外購軟件均為近期購買，經向市場詢價，市場價格變化不大，本次按不含稅購置價格確定估值所致。

(5) 長期待攤費用減值率100.00%，由於創智天地辦公區域及酒店的裝修費攤銷已在固定資產－房屋建築物的估值中體現，導致估值減值。

(二) 本次僅對股東全部權益發表意見，在估值或後期交易過程中，少數股東權益將視為與控股股東權益等價，不進行額外的折價處理，故不涉及控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價。當以本報告為基礎進行部分股權交易時，我們提請報告使用人注意，部分股權的價值並不必然等於全部股權價值與股比的乘積。

(三) 由於無法獲取行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故本次估值中沒有考慮資產的流動性對估值對象價值的影響。

(四) 估值結論的使用有效期

本估值結論的使用有效期為一年，即自2024年5月31日至2025年5月30日止。

當估值目的在估值基準日後的一年內實現時，以估值結論作為交易價值參考依據，超過一年，需重新確定估值結論。

十二、特別事項說明

(一) 在估值過程中已發現可能影響估值結論，但非估值人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

1、 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

估值人員未發現存在明顯的產權瑕疵事項。委託人與被估值單位亦明確說明不存在產權瑕疵事項。

2、 委託人未提供的其他關鍵資料說明：

無。

3、 估值基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素：

估值人員未獲悉企業截至估值基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素。委託方與被估值單位亦明確說明不存在未決事項、法律糾紛等不確定事項。

4、 重要的利用專家工作及相關報告情況：

利用專業報告：

執行本次估值業務過程中，我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

本估值報告的賬面資產類型與賬面金額已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了標準無保留意見《審計報告》(上會師報字(2024)第11606號)。該審計報告的意見為：「我們審計了上海創智天地發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)財務報表，

包括2024年5月31日、2023年12月31日及2022年12月31日止的資產負債表，2022年度、2023年度及2024年1月至5月的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表以及相關財務報表附註。我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照本財務報表附註二所述之財務報表的編製基礎進行編製，公允反映了貴公司2024年5月31日、2023年12月31日及2022年12月31日止的財務狀況以及2022年度、2023年度及2024年1月至5月的經營成果和現金流量。」。估值人員根據所採用的估值方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映估值基準日企業的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非估值人員的責任。

5、重大期後事項：

上海創智天地發展有限公司於2024年5月13日召開董事會決議，決定減少註冊資本3,300.00萬港元，減資後公司註冊資本為112,800.00萬港元，其中：泰隆發展有限公司出資額為111,672.00萬港元，持股比例為99.00%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司出資額為1,128.00萬港元，持股比例為1.00%。本次減資於2024年6月27日完成工商變更登記，期後均已支付。本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將減少的實收資本3,300.00萬港元按照歷史匯率折成人民幣30,140,880.00元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。

6、估值程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對估值結論影響的說明：

無。

7、擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與估值對象的關係：

上海創智天地發展有限公司經營場所位於上海市楊浦區淞滬路303號308室，系向上海楊浦中央社區發展有限公司租賃使用，期限自2024年1月1日至2024年12月31日止。

8、本次估值對應的經濟行為中，可能對估值結論產生重大影響的瑕疵情形：

無。

9、其他需要說明的事項

- (1) 本報告對設備、建(構)築物等實物資產的勘察按常規僅限於其表觀的質量、使用狀況、保養狀況等，並未觸及其內部被遮蓋、隱蔽及難於觀察到的部位，估值人員沒有能力也未接受委託對上述資產的內部質量進行專業技術檢測和鑒定，本次估值以委託人和其他相關當事人提供的資料為基礎。如果這些估值對象的內在質量存在瑕疵，本估值報告的估值結論可能會受到不同程度的影響。
 - (2) 本估值報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
- (二) 上海創智天地發展有限公司在提供資料時未作特殊說明的，而本評估機構的估值人員根據專業經驗一般不能獲悉及無法收集資料的情況下，本評估機構及估值人員不承擔相關責任。
- (三) 本評估機構及估值人員不對估值委託人和被估值單位提供的有關經濟行為批文、營業執照、驗資報告、審計報告、權證、會計憑證等證據資料本身的合法性、完整性、真實性負責。
- (四) 本估值報告未考慮估值增減值所引起的稅負問題，估值報告使用人在使用本估值報告為估值目的服務時，應當考慮稅負問題，並按照國家有關規定處理。
- (五) 本次估值是在獨立、客觀、公正的原則下作出的，本機構及參加估值人員與委託人、被估值單位確無任何特殊利益關係，估值人員在估值過程中，恪守職業規範，進行了公正估值。

以上特別事項可能會對估值結論產生影響，估值報告使用人應當予以關注。

十三、估值報告使用限制說明

- (一) 本估值報告只能用於本估值報告載明的估值目的和用途。委託人或者估值委託合同約定的其他估值報告使用人應當按照法律規定和估值報告載明的使用範圍使用估值報告；
- (二) 委託人或者其他估值報告使用人未按照法律、行政法規規定和估值報告載明的使用範圍使用估值報告的，資產評估機構及其估值人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、估值委託合同中約定的其他估值報告使用人和法律、行政法規規定的估值報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為估值報告的使用人；
- (四) 估值報告使用人應當正確理解和使用估值結論，估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證；
- (五) 未徵得評估機構同意，估值報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (六) 如果存在估值基準日期後、有效期以內的重大事項，不能直接使用本估值結論。若資產數量發生變化，應根據原估值方法對資產價值額進行相應調整；若資產價格標準發生重大變化，並對估值價值已經產生明顯影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定估值結果；
- (七) 當政策調整對估值結論產生重大影響時，應當重新確定估值基準日進行估值。

十四、估值報告日

本估值報告日為2024年11月29日。

十五、簽名蓋章

(本頁無正文)

上海財瑞資產評估有限公司

估值人員：童佳(中國資產評估協會，資產評估師編號31090003)

估值人員：莫晶(中國資產評估協會，資產評估師編號31130030)

2024年11月29日

聯系地址：上海市延安西路1357號

電話：021-62261357

傳真：021-62257892

郵編：200050

E-mail：mail@cairui.com.cn

附 件

(除特別註明的外，其餘均為複印件)

- 一、 泰隆發展有限公司2024年10月24日《董事會決議》
- 二、 上海創智天地發展有限公司估值基準日的審計報告、企業會計報表
- 三、 上海創智天地發展有限公司營業執照
- 四、 泰隆發展有限公司商業登記證
- 五、 上海創智天地發展有限公司不動產權利證書
- 六、 上海創智天地發展有限公司承諾函
- 七、 上海市財政局備案公告、證券期貨相關業務評估資格證書
- 八、 上海財瑞資產評估有限公司營業執照
- 九、 本項目估值人員資質證書
- 十、 估值委託合同
- 十一、 資產賬面價值與估值結論存在較大差異的說明(詳見估值報告正文「十一、估值結論中資產基礎法估值結論與賬面值比較增減原因分析」)

估值報告目錄

第一部分聲明	III-41
第二部分估值報告摘要	III-42
第三部分估值報告正文	III-47
一、委託人和估值委託合同約定的其他估值報告使用人概況	III-47
二、被估值單位概況	III-47
三、估值目的	III-54
四、估值對象和估值範圍	III-55
五、價值類型和定義	III-65
六、估值基準日	III-66
七、估值依據	III-66
八、估值方法	III-68
九、估值程序實施過程和情況	III-77
十、估值假設	III-79
十一、估值結論	III-79
十二、特別事項說明	III-82
十三、估值報告使用限制說明	III-88
十四、估值報告日	III-89
十五、簽名蓋章	III-89
附件	III-91

聲明

- 一、本估值報告並非是《中華人民共和國資產評估法》中定義的資產評估報告。
- 二、委託人或者其他估值報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本估值報告載明的使用範圍使用估值報告；委託人或者其他估值報告使用人違反前述規定使用估值報告的，本資產評估機構及其估值人員不承擔責任。
- 三、本估值報告僅供委託人、估值委託合同中約定的其他估值報告使用人和法律、行政法規規定的估值報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為估值報告的使用人。
- 四、估值報告使用人應當正確理解和使用估值結論，估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證。
- 五、本資產評估機構出具的估值報告中的分析、判斷和結果受估值報告中假設和限制條件的限制，估值報告使用人應當關注估值結論成立的假設前提、估值報告特別事項說明和使用限制。
- 六、估值對象涉及的資產、負債清單由委託人、被估值單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七、本資產評估機構及估值人員與估值報告中的估值對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 八、估值人員已經對估值報告中的估值對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對估值對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對估值對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露。

香港光僑有限公司擬轉讓其持有的上海楊浦中央社區發展有限公司

86.8% 股權行為涉及的上海楊浦中央社區發展有限公司

股東全部權益價值估值報告

滬財瑞業字(2024)第5179號

摘要

- 一、 委託人：上海楊浦中央社區發展有限公司
- 二、 估值報告使用者：根據估值委託合同的約定，本次經濟行為涉及的委託人，及國家法律、法規規定的報告使用者，為本估值報告的合法使用者。
- 三、 被估值單位：上海楊浦中央社區發展有限公司
- 四、 經濟行為：根據香港光僑有限公司2024年10月24日《董事會決議》，本次經濟行為是香港光僑有限公司擬轉讓其持有的上海楊浦中央社區發展有限公司86.8%股權。
- 五、 估值目的：股權轉讓
- 六、 估值對象及估值範圍：估值對象為上海楊浦中央社區發展有限公司的股東全部權益，估值範圍為上海楊浦中央社區發展有限公司的全部資產和負債，包括流動資產、長期股權投資、固定資產、在建工程、無形資產、長期待攤費用及負債等，經審計的模擬估值申報表列示的賬面淨資產為人民幣1,019,374,575.67元。
- 七、 價值類型：市場價值
- 八、 估值基準日：2024年5月31日
- 九、 估值方法：資產基礎法。
- 十、 估值結論：經估值，上海楊浦中央社區發展有限公司在估值基準日2024年5月31日的資產總額賬面價值為人民幣1,869,762,198.51元，估值價值為人民幣6,272,213,222.40元，增值率為235.46%，負債總額賬面價值為人民幣

850,387,622.84元，估值價值為人民幣850,387,622.84元，無估值增減值，股東全部權益賬面價值人民幣1,019,374,575.67元，估值價值為人民幣5,421,825,599.56元，增值率為431.88%（股東全部權益價值估值大寫：人民幣伍拾肆億貳仟壹佰捌拾貳萬伍仟伍佰玖拾玖元伍角陸分）。

十一、估值結論的使用有效期：估值結論使用有效期為一年，即自2024年5月31日至2025年5月30日止。

十二、對估值結論產生影響的特別事項：

- 1、截至估值基準日，上海楊浦中央社區發展有限公司向招商銀行股份有限公司上海分行借入的抵押借款餘額為人民幣503,910,000.00元，借款期限自2023年9月22日至2029年9月21日，該筆借款以創智天地廣場二期（產證編號：滬房地楊字(2010)第024748號，房地坐落淞滬路308、316、338、388、398號）為抵押，抵押物總建築面積為76,229.11平方米；以創智天地廣場二期（產證編號：滬房地楊字(2010)第024748號，房地坐落淞滬路308、316、338、388、398號）應收賬款作為質押。本次估值中未考慮上述事項對相關房地產市場估值價值的影響。
- 2、上海楊浦中央社區發展有限公司於2024年5月13日召開董事會決議，決定減少註冊資本2,350.00萬美元，減資後公司註冊資本為11,400.00萬美元，其中：股東香港光僑有限公司將出資金額由11,935.00萬美元變更為9,895.20萬美元，佔註冊資本的86.8%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司將出資金額由1,815.00萬美元變更為1,504.80萬美元，佔註冊資本的13.2%，本次減資於2024年6月27日完成工商變更登記，期後均已支付。本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將期後已支付的減資款人民幣共計17,029.31萬元模擬計入「其他應付款—減資款」科目，將減少的實收資本2,350.00萬美元按照歷史匯率折成人民幣17,529.03萬元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付減資款當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積—資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。

- 3、 估值範圍中的創智天地廣場二期項目，其土地出讓合同中未對地下空間做出具體約定，涉及的物業為淞滬路234號地下1層01-28店舖、252號地下1層01-09店舖、270號地下1層01-04店舖、290號地下1層01-14店舖(產證編號：滬房地楊字(2007)第007995號，房地坐落淞滬路234號、252號、270號、290號)。

根據公司提供的情況說明，公司已於2016年8月向楊浦區規劃和自然資源局(「楊浦規資局」)地籍管理科諮詢溝通，得到的回復是，本項目地下商業面積無須再補繳土地出讓金。主要因為創智天地廣場項目於2004年簽訂土地出讓合同，在2006年9月1日後沒有再就規證進行過變更為經營性用途或增加經營面積。故根據上海市政府於2006年7月20日發佈《上海市地下空間建設用地審批和房地產登記試行規定》及楊浦規資局2013年發佈的第84號文(對2006年的《試行規定》作了補充，進一步明確了地下空間遺留問題的處理)的發佈時間和相關內容，本項目地下商業面積無須再補繳土地出讓金。

本次估值中將上述地下商業物業納入估值範圍，未考慮該補繳出讓金因素的影響。提請報告使用人關注。

- 4、 經統計，上海楊浦中央社區發展有限公司正在執行和未決的訴訟事項共計4項，其中：

- 1) 經核實，正在訴訟過程中而未體現在資產負債表中，上海楊浦中央社區發展有限公司作為被告方1項，涉及金額為人民幣225.80萬元。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	原告	訴訟事項	金額	處理情況
1	(2024)滬0112 民初21926號	上海萬萬餐飲 管理有限公司	判令四被告共同向萬萬公司賠償各項經濟損失，合計人民幣2,258,029.87元。	225.80	一審階段；2024年7月10日開庭，未審結，待二次開庭。

- 2) 經核實，正在訴訟過程中而未體現在資產負債表中，上海楊浦中央社區發展有限公司作為原告方3項，涉及金額為人民幣594.88萬元。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	被告	訴訟事項	金額	處理情況
1	(2024)滬0110 民初11696號	一兆韋德健身 管理有限公司	請求確認《上海市房屋租賃合同》已解除；請求判決對方支付房屋租金及逾期利息、物業管理費及逾期利息、律師費、違約金；請求判決本案訴訟費、財產保全費用由對方承擔。	553.82	一審階段；2024年8月15日開庭，未審結，待二次開庭。
2	(2024)滬0110 民初300號	上海蜚略文化 傳播有限公司	請求確認原告與被告之間的房屋租賃合同已解除；請求判決被告向原告支付拖欠的租賃房屋租金及逾期利息、電費及逾期利息、租賃房屋違約金、原告律師費；原告沒收被告支付的保證金、公用事業費押金。	31.54	已經判決，待申請執行：確認《上海市房屋租賃合同》於2023年4月3日解除；對方應支付上海楊浦中央社區發展有限公司保底租金人民幣311,971.53元及逾期付款利息、欠付電費人民幣5,610.90元及逾期付款利息、違約金人民幣121,344.42元及律師費人民幣20,000元；被告已經支付的房屋租賃保證金人民幣121,344.42元、公共事業費保證金人民幣22,180元可用於抵扣上述費用。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	被告	訴訟事項	金額	處理情況
3	(2023)滬0110 民初13464號	上海芳哲生物 科技有限公司	請求確認原告與被告之間的房屋租賃合同已解除；請求判決被告向原告支付拖欠的租賃房屋租金及逾期利息、物業管理費、租賃房屋違約金、原告律師費；原告沒收被告支付的保證金、公用事業費押金。	9.52	已經判決，待申請執行：確認《上海市房屋租賃合同》於2022年8月31日解除；被告應支付上海楊浦中央社區發展有限公司房屋租金人民幣75,857.74元、物業管理費人民幣5,317.8元、律師費人民幣5,000元、違約金人民幣56,893元、裝修期租金人民幣11,198元；返還對方已支付保證金人民幣59,016.90元。

本次估值未考慮上述事項對估值價值的影響。

特別提示：以上內容摘自估值報告正文，欲了解本估值業務的詳細情況和正確理解估值結論，應當閱讀估值報告正文。

上海財瑞資產評估有限公司

2024年11月29日

香港光僑有限公司擬轉讓其持有的上海楊浦中央社區發展有限公司

86.8% 股權行為涉及的上海楊浦中央社區發展有限公司

股東全部權益價值估值報告

滬財瑞業字(2024)第5179號

正文

上海楊浦中央社區發展有限公司：

上海財瑞資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的估值程序，對香港光僑有限公司擬轉讓其持有的上海楊浦中央社區發展有限公司86.8%股權行為涉及的上海楊浦中央社區發展有限公司股東全部權益在2024年5月31日的市場價值進行了估值。現將估值情況報告如下。

一、委託人和估值委託合同約定的其他估值報告使用人概況

(一) 委託人(即被估值單位)概況

公司名稱：上海楊浦中央社區發展有限公司

(二) 估值委託合同約定的其他估值報告使用人概況

除與本經濟行為相關的法律、法規規定的報告使用人外，無其他估值報告使用人。

二、被估值單位概況

1、基本情況

公司名稱：上海楊浦中央社區發展有限公司

統一社會信用代碼：91310000753190259W

企業性質：有限責任公司(台港澳與境內合資)

住所：上海市楊浦區淞滬路303號308A室

法定代表人：王紅

註冊資本：11,400.0000萬美元

營業期限：2003年8月26日至2073年8月25日

經營範圍：許可項目：房地產開發經營。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)一般項目：停車場服務；物業管理；企業管理諮詢；信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；市場營銷策劃；會議及展覽服務；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；翻譯服務；組織文化藝術交流活動；互聯網銷售(除銷售需要許可的商品)；辦公用品銷售；電子產品銷售。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動。)

2、股權結構及歷史沿革

上海楊浦中央社區發展有限公司(曾用名：上海楊浦大學城中央社區發展有限公司)，成立於2003年8月26日，註冊資本為3,000萬美元，由上海楊浦知識創新區投資發展有限公司及香港光僑有限公司共同出資設立，佔註冊資本的100.00%。股東出資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬美元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	90.00	3.00	貨幣資金
香港光僑有限公司	2,910.00	97.00	貨幣資金
合計	3,000.00	100.00	

2004年3月29日，根據章程修正案，公司註冊資本由3,000萬美元增加到6,050萬美元，其中：香港光僑有限公司認購增資額1,325萬美元，合計出資4,235萬美元，佔註冊

資本的70%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司認購增資額1,725萬美元，合計出資1,815萬美元，佔註冊資本的30%。增資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬美元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1,815.00	30.00	貨幣資金
香港光僑有限公司	4,235.00	70.00	貨幣資金
合計	6,050.00	100.00	

上述出資已由上海華誠會計師事務所有限公司於2004年8月23日出具「華會事財(2004)195號」《驗資報告》驗證。

2009年5月7日，根據公司董事會決議和修改後章程的規定，上海楊浦中央社區發展有限公司增加註冊資本美元7,700萬美元，由香港光僑有限公司全額出資。變更後的註冊資本為美元13,750萬美元。增資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬美元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1,815.00	13.20	貨幣資金
香港光僑有限公司	11,935.00	86.80	貨幣資金
合計	13,750.00	100.00	

上述出資已由上海復興明方會計師事務所於2009年5月13日出具「復會驗(2009)22號」《驗資報告》驗證。

截至估值基準日2024年5月31日，企業股東結構及出資情況不變。期後企業股東結構及出資情況具體如下：

2024年5月13日，根據公司董事會決議，決定減少註冊資本2,350萬美元，減資後公司註冊資本為11,400萬美元，其中：股東香港光僑有限公司將出資金額由11,935萬美元變

更為9,895.2萬美元，佔註冊資本的86.8%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司將出資金額由1,815萬美元變更為1,504.8萬美元，佔註冊資本的13.2%，本次減資於2024年6月27日完成工商變更登記。減資後，公司的股東及持股比例如下：

股東名稱	出資金額 (萬美元)	持股比例 (%)	出資方式
上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1,504.80	13.20	貨幣資金
香港光僑有限公司	9,895.20	86.80	貨幣資金
合計	11,400.00	100.00	

3、經營業務範圍及主要經營業績

上海楊浦中央社區發展有限公司成立於2003年8月，其與上海創智天地發展有限公司共同開發和運營位於上海市楊浦區五角場商圈的創智天地項目，該項目是一個融合「生活、工作、學習、休閒」於一體的綜合性知識社區，其周邊環繞著復旦、同濟、財大等10餘所上海知名高校和百餘所科研院所，是楊浦知識創新區推進大學校區、公共社區、科技園區「三區融合，聯動發展」的公共活動中心和創新服務中心。經過多年的發展，創智天地項目成功助力「工業楊浦」向「知識楊浦」再向「創新楊浦」轉型，目前已經成為上海最具活力的知識創新型綜合社區。

楊浦中央目前持有運營的辦公和零售面積超過160,000平方米，主要包括創智天地廣場和大學路街區等多個組成部分。儘管面臨包括尚浦匯、國正中心和合生匯在內的周邊項目的競爭，創智天地項目作為區域市場的領導者，經營業績持續穩定增長，目前項目出租率超過90%，吸引了包括易安信、威睿信息、易保網絡和商米科技等在內的國際國內知名科技企業。憑藉其卓越的表現，創智天地項目多次獲得各類獎項和市區各類認證，主要包括：

上海市雲計算創新基地

上海市高新技術產業化(軟件和信息服務業)產業基地

上海市軟件出口(創新)園區

上海市文化創意產業優秀園區

上海市文化廣場

上海市特色商業街區、人氣商業街、楊浦區特色商業街

楊浦國家創新型試點城市(區)核心區、示範區

楊浦海外人才創業基地

灣區數字化產業基地

上海創業人才聯盟發起單位

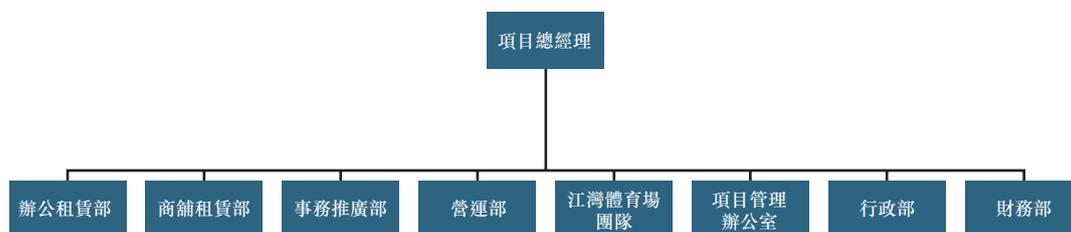
2019城市土地學會ULI亞太區卓越獎

2019城市土地學會ULI全球卓越獎

2020 The Best 城市生活智慧地標

2021-2022上海市文化創意產業園區

上海創智天地發展有限公司和上海楊浦中央社區發展有限公司目前有53名員工，共同負責整個創智天地項目的運營(公司組織架構圖如下)。



4、近兩年及估值基準日經模擬的企業的資產、財務、負債狀況和經營業績

近兩年及估值基準日經模擬的合併口徑(包括上海楊浦中央社區發展有限公司及其全資附屬公司上海瑞橋企業管理有限公司)資產、負債、所有者權益情況：

單位：人民幣萬元

項目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
資產總額	198,394.37	194,624.83	188,622.81
負債總額	78,465.04	71,280.99	86,685.35
所有者權益	119,929.33	123,343.84	101,937.46
歸屬於母公司所有者權益	119,929.33	123,343.84	101,937.46

近兩年及估值基準日合併口徑(包括上海楊浦中央社區發展有限公司及其全資附屬公司上海瑞橋企業管理有限公司)經營情況為：

單位：人民幣萬元

項目	2022年	2023年	2024年1-5月
營業收入	35,333.63	38,962.91	16,602.97
營業利潤	11,821.16	15,240.69	7,510.72
淨利潤	8,407.80	11,847.68	5,632.80
歸屬於母公司淨利潤	8,407.80	11,847.68	5,632.80

近兩年及估值基準日經模擬的母公司口徑(系上海楊浦中央社區發展有限公司單體，不含其附屬公司)資產、負債、所有者權益情況：

單位：人民幣萬元

項目	2022/12/31	2023/12/31	2024/5/31
資產總額	197,685.97	192,625.74	186,976.22
負債總額	77,031.04	69,281.90	85,038.76
所有者權益	120,654.93	123,343.84	101,937.46

近兩年及估值基準日母公司口徑(系上海楊浦中央社區發展有限公司單體，不含其附屬公司)經營情況為：

單位：人民幣萬元

項目	2022年	2023年	2024年1-5月
營業收入	34,237.01	35,727.25	15,573.56
營業利潤	12,798.19	14,401.56	7,425.06
淨利潤	9,370.19	11,122.08	5,632.80

上述模擬財務數據已經上會會計師事務所(特殊普通合伙)審計，並出具了標準無保留意見《審計報告》(上會師報字(2024)第11609號)。其中對於模擬會計處理的披露為：「本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將期後已支付的減資款人民幣共計17,029.31萬元模擬計入「其他應付款－減資款」科目，將減少的實收資本2,350.00萬美元按照歷史匯率折成人民幣17,529.03萬元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付減資款當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。」

5、執行的會計政策及相關稅率

- (1) 會計制度：企業執行企業會計制度及其有關的補充規定。
- (2) 會計年度：自公曆1月1日起至12月31日止。
- (3) 記賬原則和計價基礎：以權責發生制為記賬原則，除特別說明的計價基礎外，均以歷史成本為計價基礎。
- (4) 壞賬核算方法：以預期信用損失為基礎確認損失準備。
- (5) 固定資產折舊：採用年限平均法計提折舊。
- (6) 主要稅種及稅率：

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應稅收入	3%、5%、6%、13%
城市維護建設稅	應納稅流轉額	7%
教育費附加	應納稅流轉額	3%
地方教育費附加	應納稅流轉額	2%
房產稅		房產原值*(1-30%)*1.2%
企業所得稅	應納稅流轉額	25%

6、委託人與被估值單位之間的關係

委託人上海楊浦中央社區發展有限公司即被估值單位。

三、估值目的

本次估值目的為股權轉讓。

根據香港光僑有限公司2024年10月24日《董事會決議》，本次估值目的是為滿足香港光僑有限公司擬轉讓其持有的上海楊浦中央社區發展有限公司86.8%股權事宜的需要，對上海楊浦中央社區發展有限公司全部資產和負債進行清查核實、評定估算，並發表專業意見。

四、估值對象和估值範圍

本次估值對象是上海楊浦中央社區發展有限公司股東全部權益，估值範圍為估值對象涉及的上海楊浦中央社區發展有限公司的全部資產及負債，包括上海楊浦中央社區發展有限公司截止2024年5月31日經審計的模擬資產負債表反映的流動資產、長期股權投資、固定資產、在建工程、無形資產、長期待攤費用及負債等，與委託人委託估值時的經濟行為涉及的估值對象和估值範圍一致。

(一) 企業申報的在估值基準日經審計的模擬會計處理後資產類型和賬面金額列表如下。

資產類型	賬面金額 (人民幣萬元)
流動資產	18,624.87
非流動資產	168,351.35
長期股權投資	406.64
固定資產	165,104.84
在建工程	600.55
無形資產	8.23
長期待攤費用	2,231.09
資產合計	186,976.22
負債合計	85,038.76
淨資產	101,937.46

資產負債的類型、賬面金額明細情況詳見資產清查估值明細表。

上述模擬財務數據，經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了標準無保留意見《審計報告》(上會師報字(2024)第11609號)。其中對於模擬會計處理的披露為：「本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將期後已支付的減資款人民幣共計17,029.31萬元模擬計入「其他應付款－減資款」科目，將減少的實收資本2,350.00萬美元按照歷史匯率折成人民幣17,529.03萬元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付減資款當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。」

主要資產介紹：

1、固定資產－房屋建築物

房屋建築物賬面原值為人民幣3,053,545,249.38元，賬面淨值人民幣1,650,311,596.43元。

根據清查，納入估值範圍的房屋建築物為位於上海市楊浦區淞滬路、大學路區域「創智天地廣場」、「創智坊」等項目的商舖、辦公用房、地下車位等。明細如下：

序號	權證編號	地塊及項目名稱	數量 (平方米)/(個)
1	滬房地楊字(2006)第022646號	創智坊一期 R1-6-5 商舖	2,577.87
2	滬房地楊字(2007)第006192號	R1-6-6 商舖	1,998.14
3	滬房地楊字(2006)第022657號	R1-8-5 商舖	1,716.56
4	滬房地楊字(2007)第006193號	R1-8-3 商舖	768.53
5	滬房地楊字(2010)第012687號	R2-7-7 商舖	1,438.31
6	滬房地楊字(2010)第012687號	R2-7-7 會所	3,734.11
7	滬房地楊字(2010)第012687號	R2-7-7 辦公	6,353.03
8	滬房地楊字(2009)第003343號	R2-7-9 商舖	1,840.81
9	滬房地楊字(2009)第003342號	R2-8-2 商舖	1,201.32
10	滬房地楊字(2009)第003342號	R2-8-2 辦公	4,723.82
11	滬房地楊字(2007)第007995號	創智天地廣場一 期 H1－商舖地下	13,523.95
12	滬房地楊字(2007)第007995號	期 H1－商舖地上	7,250.08
13	滬房地楊字(2007)第007995號	及二期 H1－辦公樓	28,804.09
14	滬房地楊字(2010) 第023966、024748號	H1、H2－ 地下車位	490個
15	滬房地楊字(2010)第024748號	H2－商舖地下 1層	6,138.60
16	滬房地楊字(2010)第024748號	H2－商舖地上 1層	3,957.09
17	滬房地楊字(2010)第024748號	H2－辦公樓 2-5層	39,317.65
18	滬房地楊字(2011) 第018870、018865號	創智天地廣場三 期 C2－商舖地下	5,057.75
19	滬房地楊字(2011) 第018870、018865號	C2－商舖地上	5,411.76
20	滬房地楊字(2011) 第018870、018865號	C2－辦公樓	27,088.96
21	滬房地楊字(2011) 第018870、018865號	C2－地下車位	347個
22	滬(2018)楊字不動產權 第012235號	創智坊二期 16-4－辦公	4,604.28
23	滬(2018)楊字不動產權 第012235號	16-4－地下車位	45個

序號	權證編號	地塊及項目名稱	數量 (平方米)／(個)
24	滬房地楊字(2010) 第012687號等	創智坊 R1R2住宅項目 地下車位	178個
		商業小計	52,880.77
		辦公小計	110,891.83
	合計	會所小計	3,734.11
		地下車位小計	1,060個

1) 權證登記情況

納入估值範圍的項目均由上海楊浦中央社區發展有限公司開發建設，陸續在2006年至2018年間竣工，項目中的全部住宅以及部分商業、辦公、地下車位已對外銷售並結轉收入，納入本次估值範圍的是剩餘未售物業，由企業對外出租經營。各地塊對應地址及土地登記基本信息如下：

地塊名稱	坐落	土地 來源	土地用途	宗地面積 (平方米)	土地年限
R1-6-5	大學路88弄 1-3號、5-12號等	出讓	綜合	24,742.00	2054/03/28
R1-6-6	大學路186弄 1-2號等	出讓	綜合	24,742.00	2054/03/28
R1-8-5	大學路63弄 5號-11號等	出讓	綜合	17,966.00	2054/03/28
R1-8-3	大學路 109-111號等	出讓	綜合	17,966.00	2054/03/28
R1-7-7	偉德路10弄1號等	出讓	商業、辦公、住宅	26,108.00	2055/12/20
R1-7-9	大學路268弄1號等	出讓	商業、辦公、住宅	26,108.00	2055/12/19
R1-8-2	大學路277弄3號等	出讓	商業、辦公、住宅	6,582.00	2055/12/19
H1	淞滬路234、252、 270、290號	出讓	商辦、教育、 文娛綜合	61,534.00	2054/03/28
H2	淞滬路308、316、 338、388、398號	出讓	商辦、教育、 文娛綜合	61,534.00	2054/03/28

地塊名稱	坐落	土地來源	土地用途	宗地面積 (平方米)	土地年限
C2-5-7	淞滬路333號	出讓	商業、辦公	3,596.00	2058/02/01
C2-5-8	淞滬路303號	出讓	商業、辦公	4,185.00	2058/02/01
16-4	錦建路99號	出讓	商業、辦公	4,299.00	2055/12/20

房屋登記用途包括商業、辦公、會所、地下車位等。

2) 房地產區位狀況

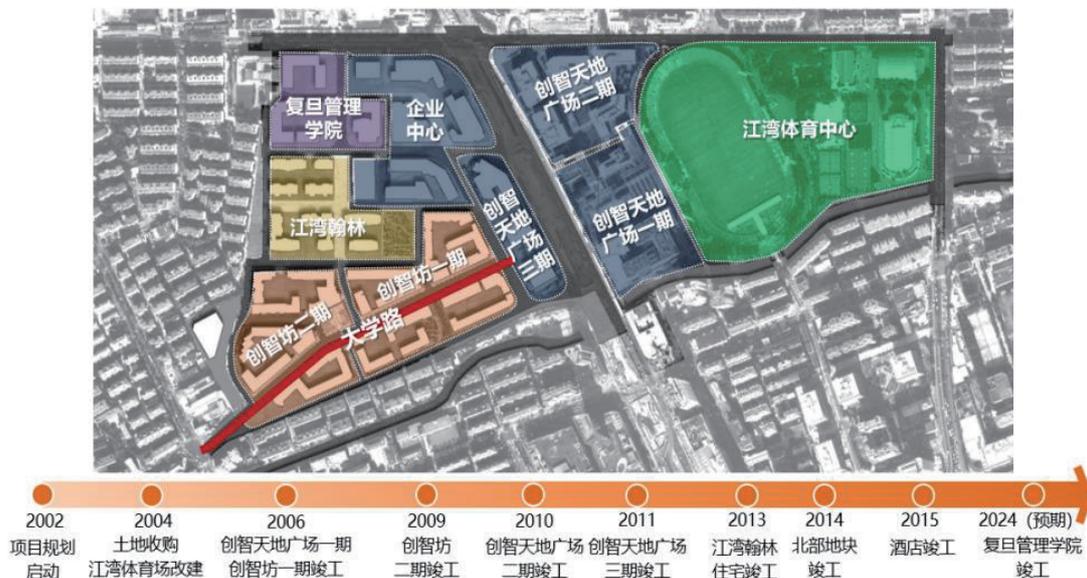
委估項目均位於上海市楊浦區五角場地區。

楊浦區位於上海中心城區東北部，地處黃浦江下游西北岸，與浦東新區隔江相望，西臨虹口區，北與寶山區接壤。楊樹浦港縱貫區境南北，楊浦即以此演變得名，轄區南部沿江地帶是曾經的上海公共租界東區，中部偏東區域則為「大上海計劃」實施地。楊浦區坐擁上海四大城市副中心之一、十大商業中心之一的江灣五角場，有上海第三代國際社區新江灣城，有產值豐厚的環同濟知識經濟圈，有世界500強彙集的大連路總部研發集聚區以及東外灘。楊浦區科教資源豐富，區域內坐落著14所各類高等院校，其數量超過了上海市高校總數的三分之一，被譽為「上海學府中央區」。2016年5月，被國務院確立為大眾創業萬眾創新示範基地。

五角場全稱「江灣－五角場」，整體分為三大板塊，即南部、中部、北部，南部為上海十大市級商業中心之一、科教商務區；中部為知識創新中央社區，由4個主要功能區組成，分別為「創智天地廣場」、「創智坊」、「江灣體育場」與「創智天地科技園」；北部為高端知識商務中心，有大量世界級跨國的公司研發中心、公司總部以及國際學術交流中心等入駐其中。

本次估值對象即位於中部知識創新中央社區的「創智天地廣場」、「創智坊」項目內，位於上海市中環線外側、分佈於淞滬路兩側，大致位置在東至國和路、南至虯江、西至國定路、北至政立路範圍內。區域內有萬達廣場、合生匯、又一城、五角豐達商務廣場等購物中心及辦公樓宇項目，有地鐵10號線江灣體育場站，北側距離新江灣城商務核心區尚浦中心約1.2公里。

項目地理位置圖如下：



項目照片如下：

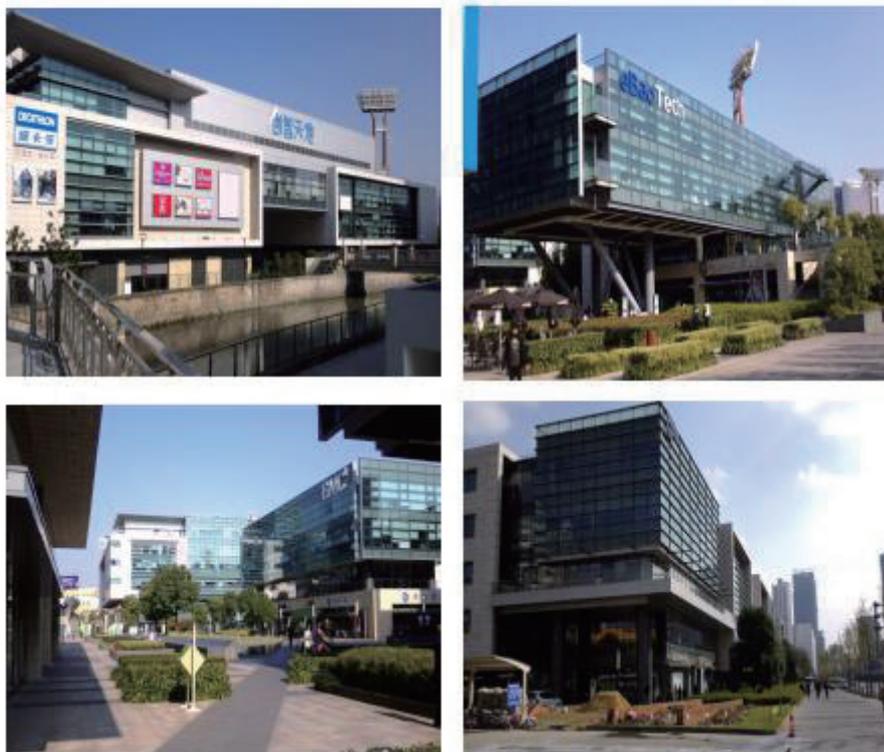
創智坊一期



創智坊二期



創智天地廣場一期及二期



創智天地廣場三期



3) 房地產實物狀況

① 地塊編號6-5

該項目包括1幢總高7層的辦公樓、3幢總高7-8層的住宅樓，車庫位於地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於辦公樓或住宅樓的1層或2層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線。

② 地塊編號6-6

該項目包括1幢總高16層的辦公樓、1幢總高7層的辦公樓、1幢總高7層的住宅樓，車庫位於地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於辦公樓或住宅樓的1層、2層或地下1層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線。

③ 地塊編號8-5

該項目包括1幢總高7層的辦公樓、1幢總高7層的住宅樓，車庫位於地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於1層、2層或地下1層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線。

④ 地塊編號8-3

該項目包括2幢總高8-10層的辦公樓、1幢總高7層的住宅樓，車庫位於地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於1層、2層或地下1層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線。

⑤ 地塊編號7-7

該項目包括1幢總高12層的辦公樓、6幢總高6-12層的住宅樓，車庫位於地下1層，會所位於辦公樓的1-3層及地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於1層、2層或地下1層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線，偉德路、錦建路、錦創路等處。

⑥ 地塊編號7-9

該項目包括2幢總高8-14層的辦公樓、2幢總高8層的住宅樓，車庫位於地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於1層、2層或地下1層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線，錦建路、大學路、偉德路等處。

⑦ 地塊編號8-2

該項目包括3幢總高7層的辦公樓、2幢總高6-7層的住宅樓，車庫位於地下1層，辦公項目均有簡裝，商舖位於1層、2層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米單間，一面臨街，位於淞滬路以西、大學路沿線。

⑧ 地塊編號H1

該項目包括3幢總高3-5層的商辦綜合樓，位於淞滬路以東、政立路以南，建築物2層以上為辦公用房，車庫位於地下1-2層，辦公項目均有精裝，商舖位於1層及地下1層，層高4米，1層房屋一面臨街，內部多為統間，地下1層實際均在下沉式廣場內，往來人流狀況與沿街1層房屋相近。

⑨ 地塊編號H2

該項目包括5幢總高3-5層的商辦綜合樓，位於淞滬路以東、政立路以南，建築物2層以上為辦公用房，車庫位於地下1-2層，辦公項目均有精裝，商舖位於1層及地下1層，層高4米，1層房屋一面臨街，內部多為統間，地下1層實際均在下沉式廣場內，往來人流狀況與沿街1層房屋相近。

⑩ 地塊編號C2

該項目包括5-7、5-8地塊，包括2幢總高10層的辦公樓，車庫位於地下1-3層，辦公項目均有精裝，商舖位於辦公樓的1-2層或地下1層，層高約3米，部分分隔為開間約4米、進深約10米的單間，大樓四面臨街，位於淞滬路以西、政民路以北、政學路以南、智星路以東。

⑪ 地塊編號16-4

該項目包括1幢總高6層的辦公樓，層高約3米，車庫位於地下1層，辦公項目均有精裝，位置大致在東至錦建路、南至大學路、西側國定路600弄居民小區範圍，距離淞滬路及地鐵站略遠。

⑫ 地下車位

除R1R2住宅項目的地下車位外，其餘均為商辦項目地下車位，所有地下車位均為標準車位，均可正常對外出售。

4) 權益狀況

在本次估值基準日，委估項目均出租經營，租期大多在2-5年左右。

在本次估值基準日，估值範圍中的創智天地廣場二期(產證編號：滬房地楊字(2010)第024748號，房地坐落：淞滬路308、316、338、388、398號)已作為招商銀行股份有限公司上海分行抵押借款人民幣50,900萬元的抵押物，債務履行期限自2023年9月22日至2029年2月21日。其餘房產均無擔保、抵押、訴訟、或有負債等事項。

2、 固定資產－車輛

車輛賬面原值人民幣832,988.76元，賬面淨值人民幣359,131.08元，為2輛轎車(1輛為新能源轎車)、1輛小型客車，共計3輛，其中2輛轎車位於上海市楊浦區淞滬路303號，維護及保養狀況良好，均可正常使用，1輛小型客車位於昆山倉庫內，目前待報廢。

3、 固定資產－電子設備

電子設備賬面原值人民幣1,667,408.75元，賬面淨值人民幣377,648.76元，主要為電腦、顯示器、服務器、交換機、辦公家具等設備，共計179(台/套/塊/把)，存放於上海市楊浦區淞滬路303號3樓辦公室。

納入估值範圍的設備賬、卡、物相符，設備維護保養較好，均處於正常運行狀態。估值人員未發現固定資產設備中有抵押或質押等他項權利。

4、長期股權投資

長期股權投資賬面價值人民幣4,066,407.28元，具體明細如下：

序號	被投資單位名稱	投資日期	投資成本 (人民幣元)	持股比例 %	賬面價值 (人民幣元)
1	上海瑞橋企業 管理有限公司	2009/4/23	1,000,000.00	100	4,066,407.28
	合計		1,000,000.00		4,066,407.28

5、在建工程—土建

在建工程—土建工程項目，賬面值人民幣6,005,453.40元，主要為創智天地1-3期、雲海大廈、海創大廈等裝修工程。

6、長期待攤費用

長期待攤費用賬面值人民幣22,310,877.25元，系創智天地1-3期、雲海大廈、海創大廈等裝修費攤銷餘額。

(二) 本次估值範圍內無企業申報的資產負債表賬面未反映的無形資產

(三) 本次估值未引用其他機構出具的報告

(四) 租賃情況

無。

五、價值類型和定義

本次估值選取的價值類型為市場價值。

市場價值又稱公開市場價值，是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫壓制的情況下，某項資產在基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

本次估值選擇該價值類型，主要是基於本次估值目的、市場條件、估值假設及估值對象自身條件等因素。

六、估值基準日

(一) 本項目估值基準日是 2024 年 5 月 31 日；

(二) 確定本估值基準日的主要因素是：根據《估值委託合同》中明確的時點要求，以使估值基準日盡可能地接近估值目的的實現日期。

七、估值依據

(一) 經濟行為依據

1、香港光僑有限公司 2024 年 10 月 24 日《董事會決議》

(二) 法規依據

1、《中華人民共和國民法典》(2020 年 5 月 28 日中華人民共和國主席令第 45 號)

2、《中華人民共和國公司法》(2023 年 12 月 29 日中華人民共和國主席令第 15 號)

3、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)

4、《中華人民共和國企業所得稅法》(2018 年 12 月 29 日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修正)

5、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第 50 號，依據 2011 年財政部、國家稅務總局令第 65 號修訂)

6、《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016] 36 號)

7、《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018] 32 號)

- 8、《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)
- 9、《城市房地產轉讓管理規定》(中華人民共和國建設部令第45號)及上海市制定的實施細則
- 10、《中華人民共和國外商投資法》(2019年3月15日第十三屆全國人大二次會議主席令第26號)

(三) 權屬依據

- 1、上海楊浦中央社區發展有限公司營業執照、公司章程
- 2、上海楊浦中央社區發展有限公司房地產權證、設備購置憑證
- 3、各類交易合同及其他合同或協議

(四) 取價及參考依據

- 1、《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社)
- 2、《機電產品價格信息查詢系統》(機械工業出版社)
- 3、《上海工程造價信息》(上海市建設工程定額管理總站主辦)
- 4、《上海房地產市場報告》(上海社會科學院房地產業研究中心主辦)
- 5、當地建築工程計價取費標準的法規、規章
- 6、全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR利率)
- 7、中國人民銀行公佈的存貸款利率
- 8、同花順資訊系統信息資料
- 9、國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料
- 10、《審計報告》(上會師報字(2024)第11609號)

- 11、委託人和被估值單位提供的資產購銷價格資料及其他資料
- 12、上海楊浦中央社區發展有限公司歷史經營狀況分析資料
- 13、估值人員現場勘察記錄、市場詢價和參數資料
- 14、《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)
- 15、企業會計制度

八、估值方法

本次企業價值估值採用資產基礎法。

(一) 資產基礎法的原理

企業價值估值中的資產基礎法，是指以被估值單位估值基準日的資產負債表為基礎，合理估值企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定估值對象價值的估值方法。

考慮到被估值單位資產產權清晰、財務資料完整，各項資產和負債都可以被識別。委估資產不僅可根據財務資料和購建資料確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量，可以按資產再取得途徑判斷其價值，所以本次估值可以採用資產基礎法。

(二) 資產基礎法的具體應用

1、資產基礎法

基本計算公式：股東全部權益估值價值 = 各項資產估值價值之和 - 各項負債估值價值之和

資產基礎法中各項資產及負債的估值方法及主要過程

(1) 關於流動資產的估值

1) 對於貨幣資金的估值

對銀行存款，估值人員查閱了銀行日記賬、銀行對賬單、銀行存款餘額調節表，檢查是否存在重大的長期未達賬項和影響淨資產的事項，對各項銀行存款以核實無誤的賬面值作為估值。

2) 對於應收賬款，估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對賬面餘額進行替代測試程序，核實賬面餘額的真實性；其次，判斷分析應收款項的可收回性確定估值。對於期後已收回和有充分理由相信能全額收回的，按賬面餘額確認估值。

3) 對於其他應收款，估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對賬面餘額進行替代測試程序，核實賬面餘額的真實性；其次，對其他應收款發生時間、形成原因、賬齡、債務人的資信情況等進行了解，對其他應收款收回的可能性進行判斷。對有確鑿證據證明已經發生壞賬的款項，取得相關的證明文件，對該款項無法收回的部分全部確認風險損失；對於其餘款項根據賬齡的不同估算風險損失。

4) 對於預付賬款，估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對賬面餘額較大的預付款項查閱相關支付憑證等資料，核實賬面餘額的真實性。經確認預付款項均能在將來收回相應的資產或權利，故按核實後的賬面值確定估值。

5) 對於其他流動資產，系待抵扣進項稅。估值人員核對明細賬、總賬與估值申報表的一致性的基礎上，核實稅金申報表，並關注審計調整事項，確認賬面金額屬實，按照賬面值估值。

(2) 關於長期股權投資的估值

依據長期股權投資明細賬，估值人員收集有關的投資協議和被投資單位的企業法人營業執照、驗資報告、公司章程、投資協議、估值基準日及歷史年度財務報表等資料，並與估值申報表所列內容進行核對，向企業了解長期股權投資的核算方法和被投資單位的經營狀況，重點關注對被投資單位的實際控制權情況，並根據對被投資單位的實際控制權情況，採用以下估值方法：

對擁有控制權或對被投資單位有較大影響的長期股權投資，採用同一估值基準日對被投資單位實施完整的企業價值估值程序，以被投資單位估值後的股東全部權益乘以持股比例確定長期股權投資的估值。

(3) 關於固定資產－房屋建築物的估值

對於固定資產－房屋建築物，根據估值目的要求，針對估值對象具體情況，估值人員通過對估值對象的現場勘察及其相關資料的收集和分析，遵循房地產相關法規和規範，本次對於辦公用房、商業用房、會所、地下車位採用市場比較法和收益法估值，估值結論依據市場比較法得出。

- 1) 市場比較法是指在一定市場條件下，選擇條件類似或使用價值相同的若干房地產交易實例，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與待估房地產進行對照比較，並對交易實例房地產價格加以修正，從而確定待估房地產價格的方法。

基本公式：房地產比准價格 = 可比實例價格 × 交易情況修正係數 × 交易日期修正係數 × 區位狀況修正係數 × 實物狀況修正係數 × 權益狀況修正係數

房地產估值價值 = Σ 比准價格 × 權重

- 2) 收益法是指在一定市場條件下，求取估值對象未來的正常淨收益，選用適當的資本化率將其折現到估值基準日後累加，以此估算出估值對象的客觀合理價格或價值的方法。

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

式中 V—房地產收益價值(元，元/平方米)

A—未來第1年的淨收益(元，元/平方米)

Y—報酬率(%)

g—年增長率(%)

n—收益遞增年限(年)

N—收益年限

- 3) 固定資產—房屋建築物估值舉例：

舉例說明：以R2-8-2地塊大學路243號單704室(實際樓層6層)為例，所在建築實際樓層總高13層，建築面積84.73平方米，簡裝，建於2010年。

① 市場比較法的測算

根據替代原理，選擇與委估對象屬同一供需圈，交易情況、市場狀況、區位狀況、實物狀況、權益狀況等條件類似或使用價值相似的房地產交易案例作為可比實例。通過瀾思房地產數據分析系統查詢並篩選出與委估對象狀況類似的三個實際成交案例，建立比較基礎，統一財產範圍、統一付款方式、統一稅負負擔、統一計價單位、統一含稅狀況等條件，如下：

名稱	估值對象	案例A	案例B	案例C
房地產座落	大學路243號 單704室 (實際樓層6層)	創智天地一期大學路 280號302室 (實際樓層2層)	尚浦公寓辦公樓江灣 城路88弄4號301室 (實際樓層3層)	綠地新江灣大廈 國霞路258號713室 (實際樓層6層)
建築面積(平方米)		115.46	172.40	166.25

名稱	估值對象	案例A	案例B	案例C
交易總價含稅－ (人民幣萬元)		380	564	570
財產範圍	不含房地產以外 資產、無帶債權債務 等其他權益或負擔。	不含房地產以外 資產、無帶債權債務 等其他權益或負擔。	不含房地產以外 資產、無帶債權債務 等其他權益或負擔。	不含房地產以外 資產、無帶債權債務 等其他權益或負擔。
調整係數	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
調整係數	100	100	100	100
稅負負擔	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費	買賣雙方各自承擔 相應交易稅費
調整係數	100	100	100	100
計價單位	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米	按地上建築 面積計價、 人民幣：元/平方米
調整係數	100	100	100	100
交易單價 (人民幣元/平方米)	不含增值稅	31,345 (不含增值稅)	31,157 (不含增值稅)	32,653 (不含增值稅)

對三個案例根據比較因素條件修正，包括：(i) 市場狀況修正；(ii) 交易情況修正；(iii) 區位狀況修正；(iv) 實物狀況修正；及(v) 權益狀況，以委估對象的以上各項因素為基準進行打分，委估對象打分係數為100，將可比賽例相關因素與委估對象進行比較，分值差異在-5至4之間(例如，區位狀況中的產業聚集度及繁華程度，根據委估對象與案例周邊商辦聚集度的差異，打分係數分別取100、95、95)。以案例交易單價為基礎依次打分測算，得出三個案例經修正後的單價分別為人民幣31,688元/平方米、人民幣32,495元/平方米、人民幣32,100元/平方米。隨後採用簡單平均數得出的比準單價人民幣32,088元/平方米(不含稅)、含契稅為人民幣33,000元/平方米。

大學路243號單704室房產市場比較法總價＝人民幣33,000元／平方米×84.73平方米＝人民幣2,796,090.00元(取整)。

② 收益法的測算

估值對象已出租，租期至2024年10月31日，含稅租金人民幣4.1元／平方米／天(不含稅人民幣3.9元／平方米／天)。經市場調查區域內辦公樓含稅租金在人民幣4.8-5元／平方米／天左右，見下：

坐落	建築面積 (平方米)	月租金 (人民幣萬元、 含稅)	日租金 (人民幣元/ 平方米/天)
創智天地H1－淞滬路234號	940	13.7	4.8
中航天盛廣場－淞滬路619號	198	3.0	5.0
國正中心－政立路499號	382	5.8	5.0

本次估值以區域租金均價人民幣4.9元／平方米／天為基礎，考慮掛牌價議價因素(修正0.97)、面積因素(修正1.05)後，估值對象市場含稅租金取人民幣5元／平方米／天，不含稅租金人民幣4.76元／平方米／天。租約期內按租約租金測算，租約期外按市場租金測算。按每年空置2個月計出租率取83%。

結合區域內歷年租金變化情況，預計未來該區域類似房屋租金仍將保持小幅上漲態勢，根據估值對象物業狀況、所在區域的經營環境等按3%的年租金增長率進行估算。分析認為10年後市場情況較難預測，故假設第11年起租金水平維持不變。

採用累加法安全係數加風險係數調整值確定本項目報酬率為6%。

根據估值對象土地使用年限，收益年限取31.5年。

經測算後估值對象含契稅收益為人民幣14,800元/平方米。

大學路243號單704室房產收益法估值總價＝人民幣1,254,004.00元。

③ 綜合分析確定最終估值結論

經綜合測算，本次估值範圍中的全部固定資產－房屋建築物採用市場比較法求得結果為人民幣6,073,874,890.92元，採用收益法求得結果為人民幣4,429,538,262.30元，經綜合分析，由於當前房產市場存在租售價格倒掛情況，房產收益價值偏低，而在市場比較法測算過程中，選用近期、周邊區域類似物業交易案例，經過各項影響價格的因素修正後，其結果更好地反映了估值對象當前市場行情，故本次估值取市場比較法測算結果為最終估值結論。

(4) 關於固定資產－設備的估值

通過對估值範圍內所涉及各類設備特點、用途以及資料收集情況分析，本次設備類資產估值採用重置成本法。其計算公式為：

計算公式：估值價值＝重置全價×綜合成新率

1) 重置全價的確定

① 電子設備重置全價

對電子設備主要採用網上詢價結合電話詢問生產廠家的方式確定重置全價。

② 車輛重置全價＝車輛購置價(含稅)+購置稅+其他費用－增值稅

車輛購置價：通過市場詢價，查閱網上汽車報價、《汽車與配件》等取得。

購置稅費：納入免徵車輛購置稅的新能源汽車車型目錄的新能源汽車，免徵車輛購置稅。

對於其他車輛，購置稅 = 車輛價(含稅) ÷ (1 + 增值稅率) × 10%

其他費用：為代辦手續費、工本費、固封費、驗車費等，一般取 1,000 元/輛。

2) 成新率的確定：

① 電子類設備成新率直接採用年限法確定，計算公式為：

成新率 = [(經濟使用年限 - 已使用年限) ÷ 經濟使用年限] × 100%

或：成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

② 車輛成新率的確定

本次估值分別計算出年限法成新率和行駛公里成新率，根據孰低原則確定理論成新率，並以觀察成新率和理論成新率加權確定其綜合成新率。

綜合成新率 = 理論成新率 × 40% + 觀察成新率 × 60%

理論成新率根據年限法成新率和行駛公里成新率確定。

年限成新率 = (經濟使用年限 - 已使用年限) / 經濟使用年限

里程成新率 = (經濟行駛里程 - 已行駛里程) / 經濟行駛里程

觀察成新率是對被估值車輛的主要結構進行觀察，按複雜程度、重要性、以結構部分價值量大小的評分原則，以確定各結構的新度係數，計算出的技術成新率。

3) 估值價值的確定

估值價值 = 重置價值 × 成新率

4) 關於車輛牌照費的確定：

上海市客車牌照按接近估值基準日非經營性客車額度拍賣平均成交價確定。

(5) 關於在建工程的估值

估值人員檢查估值申報明細表各項內容填寫情況，並核實申報數與財務報表在建工程賬面數是否一致；根據申報的在建工程，查閱其相關合同內容對在建工程的發生時間、工程內容、目前進展情況、實際付款情況等進行調查分析，確定其真實性；通過現場了解，確定估值方法，測算在建工程估值。對於開工時間距基準日在半年內的工程，發生時間較短，故不考慮資金成本；對於開工時間距基準日半年以上的工程，在考慮合理工期對應的資金成本後確認估值；對於已完工的工程，併入固定資產－房屋建築物估值；對於費用化的支出，無對應工程，估值為零。

(6) 關於其他無形資產的估值

對於估值基準日市場上有銷售且無升級版本的外購軟件按照同類軟件估值基準日市場價格確定估值。對於目前市場上有銷售但版本已經升級的外購軟件以現行市場價格扣減軟件升級費用確定估值。對於已經無法找到市場價格的軟件主要參考企業原始購置成本並參照同類軟件市場價格變化趨勢確定貶值率計算估值。

(7) 關於長期待攤費用的估值

估值人員首先對總賬、明細賬、會計報表及清查估值明細表進行核對；對長期待攤費用發生時間、形成原因等情況進行核實，查閱相關合同及核算方式等財務資料，執行替代測試程序，確認長期待攤費用餘額的真實性和準確性。對於已包含在房屋建築物估值中的辦公經營場所裝修費等的攤銷，估值為零；對於其中企業正在使用的無形資產，本次按其市場購買價格確定估值。

(8) 關於負債的估值

負債主要包括流動負債和非流動負債，在清查核實的基礎上，以核實後企業實際承擔的負債確認估值。

九、估值程序實施過程和情況

本次估值程序主要分五個階段實施。

(一) 接受委託階段

與委託人接洽，聽取公司有關人員對被估值單位情況以及委估資產歷史和現狀的介紹，了解估值目的、估值對象及其估值範圍，確定估值基準日，簽訂《估值委託合同》。

(二) 前期準備階段

成立資產估值項目小組，確定項目負責人。項目負責人針對本項目特點，編製估值計劃。估值人員指導被估值單位清查資產並提供相關資料，以及填報資產清查估值明細表，檢查核實資產和驗證被估值單位提供的資料。

(三) 開展資產核實、驗證資料和現場調查工作階段

在企業如實申報資產並對委估資產進行全面自查的基礎上，估值人員對納入估值範圍內的全部資產和負債進行了全面清查核實，對相關資料進行驗證，對企業財務、經營情況進行系統調查。經過與單位有關財務記錄數據進行核對和現場勘查，估值人員對單位填報的資產估值明細申報表內容進行補充和完善。

非實物資產清查，主要通過查閱企業原始會計憑證和收集相關證明文件、發函詢證或實行其他替代測試程序的方式，核查企業債權債務的形成過程和賬面值的真實性。實物資產清查，主要為現場實物盤點和調查，對資產狀況進行察看、拍攝、記錄；查閱相關資產的運行與維護資料；通過和資產管理人員進行交談，了解資產的管理、資產配置情況。

在收集企業各項經營指標、財務指標，以及企業未來年度的經營計劃、固定資產更新或投資計劃等資料基礎上，收集相同行業資本市場信息資料，調查企業所在行業的現狀，區域市場狀況及未來發展趨勢，分析影響企業經營的相關宏觀經濟形勢和行業環境因素。

(四) 評定估算、匯總階段

估值人員根據估值對象、價值類型及估值資料收集情況等相關條件，選擇恰當的估值方法。通過搜集市場信息，明確各類資產的具體估值參數和價格標準，進行評定估算、撰寫說明與報告，在對初稿數據進行分析匯總的基礎上提交項目負責人進行審核。

(五) 內部審核和與委託人等進行溝通匯報，出具報告階段

估值報告經公司內部審核後，將估值結果與委託人及被估值單位進行匯報和溝通。根據溝通意見對估值報告進行修改和完善，向委託人提交正式估值報告書。

十、估值假設

估值人員根據相關要求，認定以下假設條件在估值基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，估值人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同估值結論的責任。

(一) 基本假設

1、交易假設

交易假設是假定所有待估值資產已經處在交易的過程中，估值人員根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行價值估值。交易假設是資產估值得以進行的一個最基本的前提假設。

2、公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被估值單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4、資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是對資產擬進入市場條件以及資產在這樣的市場條件下的資產使用用途狀態的一種假定。首先假定被估值範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

(二) 一般假設

- 1、本次估值假設估值基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
- 2、本次估值沒有考慮被估值單位股權及其資產可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其估值結論的影響。
- 3、本次估值假設被估值單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
- 4、本次估值的各項資產均以估值基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以估值基準日估值對象所在地有效價格為依據。
- 5、被估值單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本估值結論一般會失效。

十一、估值結論

(一) 資產基礎法估值結論及變動原因分析

1、資產基礎法估值結論

運用資產基礎法估值，上海楊浦中央社區發展有限公司在估值基準日2024年5月31日的資產總額賬面價值為人民幣1,869,762,198.51元，估值價值為人民幣6,272,213,222.40元，增值率為235.46%，負債總額賬面價值為人民幣850,387,622.84

元，估值價值為人民幣850,387,622.84元，無估值增減值，股東全部權益賬面價值人民幣1,019,374,575.67元，估值價值為人民幣5,421,825,599.56元，增值率為431.88%（具體見下表）。

資產估值結論匯總表(資產基礎法)

單位：人民幣萬元

資產類型	賬面價值	估值價值	增值額	增值率%
流動資產	18,624.87	18,624.87		
非流動資產	168,351.35	608,596.45	440,245.10	261.50
長期股權投資淨額	406.64	408.27	1.63	0.40
固定資產淨額	165,104.84	607,509.60	442,404.76	267.95
在建工程淨額	600.55	468.72	-131.83	-21.95
無形資產淨額	8.23	204.86	196.63	2,389.19
長期待攤費用	2,231.09	5.00	-2,226.09	-99.78
資產合計	186,976.22	627,221.32	440,245.10	235.46
流動負債	35,665.76	35,665.76		
非流動負債	49,373.00	49,373.00		
負債合計	85,038.76	85,038.76		
股東全部權益	101,937.46	542,182.56	440,245.10	431.88

資產基礎法估值結論詳細情況見資產基礎法估值明細表。

2、資產基礎法估值結論與賬面值比較增減原因分析

- (1) 長期股權投資增值率0.4%，主要系由於本次估值對子公司採用成本法核算，子公司股東全部權益在估值基準日的估值有所增值，主要體現為電子設備的增值，故估值價值有一定程度增值；

(2) 固定資產增值人民幣442,404.76萬元，主要原因如下：

房屋建築物原值增值率98.91%，淨值增值率268.04%，主要系由於委估項目均由企業開發建設，賬面為購建成本，本次估值中採用市場比較法測算結果為估值結論，且近年來房地產市場價格略有上漲，故估值價值有一定程度增值；

車輛原值減值率31.63%，淨值增值率97.83%，原值減值的主要原因系較早購入的車輛其市場價格呈下降趨勢，淨值增值的主要原因系企業採用的折舊年限短於估值採用的經濟使用年限以及賬面已攤銷的車輛牌照按基準日市場價格估值所致。

電子設備原值減值率19.01%，淨值增值率35.19%，原值減值的主要原因系電子設備的更新換代較快導致；淨值增值的主要原因系企業採用的折舊年限短於估值採用的經濟使用年限所致。

(3) 在建工程減值率21.95%，主要系由於對於已完工的工程，併入固定資產－房屋建築物估值；對於費用化的支出，無對應工程，估值為零所致。

(4) 無形資產增值率2,389.19%，由於估值對象入賬時點較早，本次無形資產按估值基準日的市場購買價格進行估值，導致估值增值。

(5) 長期待攤費用減值率99.78%，由於裝修費的攤銷已在固定資產－房屋建築物的估值中體現，導致估值減值。

(二) 本次僅對股東全部權益發表意見，故不涉及控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價。當以本報告為基礎進行部分股權交易時，我們提請報告使用人注意，部分股權的價值並不必然等於全部股權價值與股比的乘積。

(三) 由於無法獲取行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故本次估值中沒有考慮資產的流動性對估值對象價值的影響。

(四) 估值結論的使用有效期

本估值結論的使用有效期為一年，即自2024年5月31日至2025年5月30日止。

當估值目的在估值基準日後的一年內實現時，以估值結論作為交易價值參考依據，超過一年，需重新確定估值結論。

十二、特別事項說明

(一) 在估值過程中已發現可能影響估值結論，但非估值人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

1、 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

估值人員未發現存在明顯的產權瑕疵事項。委託方與被估值單位亦明確說明不存在產權瑕疵事項。

2、 委託人未提供的其他關鍵資料說明：

無。

3、 估值基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素：

經統計，上海楊浦中央社區發展有限公司正在執行和未決的訴訟事項共計4項，其中：

1) 經核實，正在訴訟過程中而未體現在資產負債表中，上海楊浦中央社區發展有限公司作為被告方1項，涉及金額為人民幣225.80萬元。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	原告	訴訟事項	金額	處理情況
1	(2024)滬 0112民初 21926號	上海萬萬餐飲 管理有限公司	判令四被告共同向萬萬公司 賠償各項經濟損失，合計人 民幣2,258,029.87元。	225.80	一審階段；2024年7月10日開 庭，未審結，待二次開庭。

- 2) 經核實，正在訴訟過程中而未體現在資產負債表中，上海楊浦中央社區發展有限公司作為原告方3項，涉及金額為人民幣594.88萬元。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	被告	訴訟事項	金額	處理情況
1	(2024)滬 0110民初 11696號	一兆韋德 健身管理 有限公司	請求確認《上海市房屋租賃合同》已解除；請求判決對方支付房屋租金及逾期利息、物業管理費及逾期利息、律師費、違約金；請求判決本案訴訟費、財產保全費用由對方承擔。	553.82	一審階段；2024年8月15日開庭，未審結，待二次開庭。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	被告	訴訟事項	金額	處理情況
2	(2024)滬0110 民初300號	上海螢略 文化傳播 有限公司	請求確認原告與被告之間的房屋租賃合同已解除；請求判決被告向原告支付拖欠的租賃房屋租金及逾期利息、電費及逾期利息、租賃房屋違約金、原告律師費；原告沒收被告支付的保證金、公用事業費押金。	31.54	已經判決，待申請執行：確認《上海市房屋租賃合同》於2023年4月3日解除；對方應支付上海楊浦中央社區發展有限公司保底租金人民幣311,971.53元及逾期付款利息、欠付電費人民幣5,610.90元及逾期付款利息、違約金人民幣121,344.42元及律師費人民幣20,000元；被告已經支付的房屋租賃保證金人民幣121,344.42元、公共事業費保證金人民幣22,180元可用於抵扣上述費用。

金額單位：人民幣萬元

序號	案號	被告	訴訟事項	金額	處理情況
3	(2023)滬0110 民初13464號	上海芳哲 生物科技 有限公司	請求確認原告與被告之間的房屋租賃合同已解除；請求判決被告向原告支付拖欠的租賃房屋租金及逾期利息、物業管理費、租賃房屋違約金、原告律師費；原告沒收被告支付的保證金、公用事業費押金。	9.52	已經判決，待申請執行：確認《上海市房屋租賃合同》於2022年8月31日解除；被告應支付上海楊浦中央社區發展有限公司房屋租金人民幣75,857.74元、物業管理費人民幣5,317.8元、律師費人民幣5,000元、違約金人民幣56,893元、裝修期租金人民幣11,198元；返還對方已支付保證金人民幣59,016.90元。

本次估值未考慮上述事項對估值價值的影響。

4、重要的利用專家工作及相關報告情況

利用專業報告：

執行本次估值業務過程中，我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

本資產估值報告的賬面資產類型與賬面金額已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了標準無保留意見《審計報告》(上會師報字(2024)第11609號)。該審計報告的意見為：「我們審計了上海楊浦中央社區發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)財務報表，包括2024年5月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的合併資產負債表及公司資產負債表，2024年度1-5月、2023年度以及2022年度的合併利潤表及公司利潤表、合併現金流量表及公司現金流量表、合併所有者權益變動表及公司所有者權益變動表以及相關財務報表附註。我們認為，後附的按照附註二所述的財務報表編製基礎編製的財務報表在所有重大方面按照企業會計制度相關的規定編製，公允反映

了 貴公司2024年5月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的合併及公司財務狀況以及2024年度1-5月、2023年度以及2022年度的合併經營成果及公司經營成果和合併及公司現金流量表。」。估值人員根據所採用的估值方法對財務報表的使用要求進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映估值基準日企業的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非估值人員的責任。

5、重大期後事項

- (1) 上海楊浦中央社區發展有限公司於2024年5月13日召開董事會決議，決定減少註冊資本2,350.00萬美元，減資後公司註冊資本為11,400.00萬美元，其中：股東香港光僑有限公司將出資金額由11,935.00萬美元變更為9,895.20萬美元，佔註冊資本的86.8%，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司將出資金額由1,815.00萬美元變更為1,504.80萬美元，佔註冊資本的13.2%，本次減資於2024年6月27日完成工商變更登記，期後均已支付。本公司將該減資交易模擬計入2024年5月31日的資產負債表和所有者權益變動表中，即將期後已支付的減資款人民幣共計17,029.31萬元模擬計入「其他應付款－減資款」科目，將減少的實收資本2,350.00萬美元按照歷史匯率折成人民幣17,529.03萬元模擬減少「實收資本」，歷史匯率與實際支付減資款當日匯率的折算差額模擬計入「資本公積－資本折算差額」，資本公積不足沖減的模擬沖減「盈餘公積」。
- (2) 估值範圍中的創智天地廣場二期項目，其土地出讓合同中未對地下空間做出具體約定，涉及的物業為淞滬路234號地下1層01-28店舖、252號地下1層01-09店舖、270號地下1層01-04店舖、290號地下1層01-14店舖(產證編號：滬房地楊字(2007)第007995號，房地坐落淞滬路234號、252號、270號、290號)。

根據公司提供的情況說明，公司已於2016年8月向楊浦區規劃和自然資源局（「楊浦規資局」）地籍管理科諮詢溝通，得到的回復是，本項目地下商業面積無須再補繳土地出讓金。主要因為創智天地廣場項目於2004年簽訂土地出讓合同，在2006年9月1日後沒有再就規證進行過變更為經營性用途或增加經營面積。故根據上海市政府於2006年7月20日發佈《上海市地下空間建設用地審批和房地產登記試行規定》及楊浦規資局2013年發佈的第84號文（對2006年的《試行規定》作了補充，進一步明確了地下空間遺留問題的處理）的發佈時間和相關內容，本項目地下商業面積無須再補繳土地出讓金。

本次估值中將上述地下商業物業納入估值範圍，未考慮該補繳出讓金因素的影響。提請報告使用人關注。

6、 估值程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對估值結論影響的說明：

無。

7、 擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與估值對象的關係：

截至估值基準日，上海楊浦中央社區發展有限公司向招商銀行股份有限公司上海分行借入的抵押借款餘額為人民幣503,910,000.00元，借款期限自2023年9月22日至2029年9月21日，該筆借款以創智天地廣場二期（產證編號：滬房地楊字（2010）第024748號，房地坐落淞滬路308、316、338、388、398號）為抵押，抵押物總建築面積為76,229.11平方米；以創智天地廣場二期（產證編號：滬房地楊字（2010）第024748號，房地坐落淞滬路308、316、338、388、398號）應收賬款作為質押。本次估值中未考慮上述事項對相關房地產市場估值價值的影響。

8、 本次資產估值對應的經濟行為中，可能對估值結論產生重大影響的瑕疵情形：

此次資產估值對應的經濟行為中，我們未發現可能對估值結論產生重大影響的瑕疵事項。

9、其他需要說明的事項

- (1) 估值人員經過現場清查後得知，固定資產－運輸設備中「滬K06736金杯小型普通客車」目前已不再使用，處於待報廢狀態，故本次按二手車市場價格確定估值價值。
 - (2) 本資產估值報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
- (二) 上海楊浦中央社區發展有限公司在提供資料時未作特殊說明的，而本評估機構的估值人員根據專業經驗一般不能獲悉及無法收集資料的情況下，本評估機構及估值人員不承擔相關責任。
- (三) 本評估機構及估值人員不對資產估值委託人和被估值單位提供的有關經濟行為批文、營業執照、驗資報告、審計報告、權證、會計憑證等證據資料本身的合法性、完整性、真實性負責。
- (四) 本估值報告未考慮估值增減值所引起的稅負問題，估值報告使用人在使用本估值報告為估值目的服務時，應當考慮稅負問題，並按照國家有關規定處理。
- (五) 本次資產估值是在獨立、客觀、公正的原則下作出的，本機構及參加估值人員與委託人、被估值單位確無任何特殊利益關係，估值人員在估值過程中，恪守職業規範，進行了公正估值。

以上特別事項可能會對估值結論產生影響，估值報告使用人應當予以關注。

十三、估值報告使用限制說明

- (一) 本估值報告只能用於本估值報告載明的估值目的和用途。委託人或者估值委託合同約定的其他估值報告使用人應當按照法律規定和估值報告載明的使用範圍使用估值報告；
- (二) 委託人或者其他資產估值報告使用人未按照法律、行政法規規定和估值報告載明的使用範圍使用估值報告的，資產評估機構及其估值人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、估值委託合同中約定的其他估值報告使用人和法律、行政法規規定的估值報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為估值報告的使用人；

- (四) 估值報告使用人應當正確理解和使用估值結論，估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證；
- (五) 未徵得評估機構同意，估值報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (六) 如果存在估值基準日期後、有效期以內的重大事項，不能直接使用本估值結論。若資產數量發生變化，應根據原估值方法對資產價值額進行相應調整；若資產價格標準發生重大變化，並對估值價值已經產生明顯影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定估值結果；
- (七) 當政策調整對估值結論產生重大影響時，應當重新確定估值基準日進行估值。

十四、估值報告日

本估值報告日為2024年11月29日。

十五、簽名蓋章

(本頁無正文)

上海財瑞資產評估有限公司

估值人員：童佳(中國資產評估協會，資產評估師編號31090003)

估值人員：莫晶(中國資產評估協會，資產評估師編號31130030)

2024年11月29日

聯系地址：上海市延安西路1357號

電話：021-62261357

傳真：021-62257892

郵編：200050

E-mail：mail@cairui.com.cn

附 件

(除特別註明的外，其餘均為複印件)

- 一、香港光僑有限公司2024年10月24日《董事會決議》
- 二、上海楊浦中央社區發展有限公司估值基準日的審計報告、會計報表
- 三、上海楊浦中央社區發展有限公司法人營業執照
- 四、香港光僑有限公司商業登記證
- 五、上海楊浦中央社區發展有限公司不動產權利證書、車輛行駛證
- 六、上海楊浦中央社區發展有限公司承諾函
- 七、上海市財政局備案公告、證券期貨相關業務評估資格證書
- 八、上海財瑞資產評估有限公司營業執照
- 九、本項目估值人員資質證書
- 十、估值委託合同
- 十一、資產賬面價值與估值結論存在較大差異的說明(詳見報告書正文「十一、估值結論」部分)

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)記錄於須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			合計	於最後實際 可行日期 權益佔本公司 已發行股本 之概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		(附註3)
羅康瑞先生(「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,511,756,251 (附註2)	4,513,605,772	56.23%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	—	—	4,511,756,251 (附註2)	4,511,756,251	56.21%
王穎女士	670,500	—	—	670,500	0.008%
白國禮教授	305,381	—	—	305,381	0.0038%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於最後實際可行日期由SOCL持有63.29%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據最後實際可行日期本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉－瑞安建業

董事姓名	普通股數目			合計	於最後實際 可行日期權益 佔瑞安建業 已發行股本 之概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		(附註3)
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.37%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.29%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股瑞安建業股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據最後實際可行日期瑞安建業已發行的股份總數(即373,346,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	SODH	全權信託的成立人及 全權信託受益人	2,400,000 美元 (附註1)
		家族權益	1,400,000 美元 (附註2)
羅女士	SODH	全權信託受益人	2,400,000 美元 (附註1)

附註：

- (1) 該等債券由 SOCL 之間接全資附屬公司瑞安投資持有。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 持有，而其信託人為 Bosrich。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich 及滙豐信託均被視為擁有該等債券的權益。
- (2) 該等債券由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的任何股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)記錄於須根據證券及期貨條例第 352 條規定存置的登記冊中的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露 權益或淡倉之公司名稱	於該等公司之職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及 NRI	董事
羅女士	SOCL、瑞安地產及瑞安投資	董事

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內僱主毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況沒有任何重大不利變動。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事於重要合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 董事之競爭權益

根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的實體名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的實體的業務資料	董事於該實體的權益性質
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	鷹君集團有限公司	於中國之物業投資	董事
羅女士	瑞安建業	於中國之物業投資	董事

羅先生、SOCL及本公司於二零零六年五月三十日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事之競爭權益」一節而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。有關詳情已披露於本公司日期為二零零六年九月二十日之招股書內。就截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下擬作出之該等不競爭承諾之確認書。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

9. 重要合約

本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約(並非於日常業務中訂立)：

- (a) 上海房睿置業有限公司(「上海房睿」，本公司間接全資附屬公司)與上海楊樹浦置業有限公司(「上海楊樹浦」)及上海濱昌置業有限公司(「楊浦合資公司」)於二零二二年十二月一日訂立之協議，內容有關(其中包括)楊浦合資公司於中國上海市

- 楊浦區的一幅土地(「楊浦土地」)進行房地產開發項目之合資安排。楊浦合資公司就楊浦土地投資的最高金額約為人民幣3,685,000,000元，應由上海房睿及上海楊樹浦按彼等各自於楊浦合資公司的股權比例出資(即上海房睿及上海楊樹浦分別擁有60%及40%)。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月一日之公佈及本公司日期為二零二三年一月二十日之通函；
- (b) 上海瑞樓企業管理有限公司(「上海瑞樓」，本公司間接全資附屬公司)與上海浦呈投資發展有限公司及上海召樓天地有限公司(「合營公司」，本公司非全資附屬公司)於二零二三年四月二十日訂立之股東協議，內容有關(其中包括)合營公司的合營安排。合營公司預期在位於中國上海市閔行區浦江鎮的該地塊上進行更新發展項目。上海瑞樓將出資的金額約為人民幣46.50億元，應由本集團內部營運資金及外部融資(如適用)撥付。詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十日之公佈及本公司日期為二零二三年六月十六日之通函；及
- (c) 合作協議及有限合夥協議。

10. 專家資格及同意書

發表本通函所載意見或建議的專家(統稱為「專家」)的資格如下：

名稱	資格	報告及／或函件日期
萊坊測量師行有限公司	獨立專業測量師及估值師	二零二四年十一月二十九日
上海財瑞資產評估有限公司	獨立估值師	二零二四年十一月二十九日

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司擁有直接或間接權益，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容，轉載其報告及／或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為 Suntera (Cayman) Limited，地址為 Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準，惟本通函附錄三所載上海財瑞資產評估有限公司出具的估值報告除外。

12. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起及直至本通函日期後第14日當日(包括該日)刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)：

- (a) 萊坊測量師行有限公司出具的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 上海財瑞資產評估有限公司出具的估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 合作協議、有限合夥協議及股權轉讓協議；及
- (d) 本附錄「10. 專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。