



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

建设情况逐渐成熟，其开发将得到体现。本次评估采用了假设开发法，考虑了房地产将来的增值收益及利润这也是本次资产基础法评估增值的主要原因。

## 二、评估结论成立条件

- (一) 本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- (二) 本评估结论仅为本评估目的服务；
- (三) 本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- (四) 本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素的影响；
- (五) 本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- (六) 本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 三、特别事项说明

(一) 根据2024年8月5日股东上海地产北虹桥开发建设有限公司与垣璟企发签订的借款协议，垣璟企发可向上海地产北虹桥开发建设有限公司借款人民币2,157,000,000.00元，借款期限壹年，可提前还款；借款利率3%，无需任何担保、抵押等保证手续。截至评估基准日，垣璟企发实际借款金额2,092,020,000.00元。

(二) 对江桥镇JDP0-0302单元02-02地块评估结果有重大影响的主要经济指标。

1、《上海市国有建设用地土地使用权出让合同（经营性用地）》（沪嘉国有建设用地使用合同补(2024)34号(2.0版)）中约定可能对本次评估造成影响的事项如下：

### ◎公共配套设施

第十二条（三）公共服务设施、公共空间建设要求：

本次出让范围内配建建筑面积不小于300平方米（计容）的老年活动室。公共服务设施需布局在建筑物三层以下位置，且临街布置，方便到达。公共服务设施权属及运营管理要求：公共服务设施建成后产权无偿移交江桥镇人民政府所有，并由江桥镇人民政府管理运营。

### ◎建设要求：

第十四条（一）本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的5%以上，计3445.93平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给嘉定住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。（二）全装修住宅建筑



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦 9 楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

面积应占总住宅建筑面积的 100% 以上（不包含保障性住房等），计 65472.65 平方米以上，保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的 100% 以上，计 3445.93 平方米以上。

第一十八条 本合同项下出让宗地中的绿地率为 35%，绿化面积不小于 9648.60 平方米，集中绿地率：下限：10%，屋顶绿化实施面积 \，受让人应按以下约定建设及管理：按《上海市绿化条例》、沪府办发[2014]39 号及沪绿容[2015]103 号文。

◎第五十九条 特别约定：

1) 按沪府办（2018）72 号文件及车位设置相应文件，受让人应配建保障性住房相应的产权车位，建成后同步无偿移交嘉定区住房保障机构。

2) 根据本市保障性租赁住房统筹配建有关要求，该地块住宅物业建筑面积自持比例为 0%。

3) 本合同项下出让宗地范围内的商品住宅房屋装修标准为 2500 元/平方米（集采价格）。

4) 本合同第十四条第（三）项以本条款为准：本地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 50%，计 34459.29 平方米以上（中小套型住宅设计建设标准为：多层住宅建筑面积不大于 100 平方米、小高层住宅建筑面积不大于 110 平方米、高层住宅建筑面积不大于 120 平方米）。

5) 本地块内 5% 的保障性住房用于公共租赁住房。

2、超低能耗奖励

根据《上海市超低能耗建筑项目管理规定（暂行）》（沪建建材【2021】114 号），以及《关于推进本市超低能耗建筑发展的实施意见》（沪建建材【2020】541 号）规定：超低能耗建筑项目符合本市相关技术要求并经审核通过的，其外墙面积不计入容积率，但其建筑面积最高不超过总计建筑面积的 3%。

垣璟企发持有的嘉定区江桥镇 JDP0-0302 单元 02-02 地块拟建项目计划按超低能耗建筑标准施工，预计可享受建筑面积 3% 增加的奖励。增加的建筑面积具体明细如下：

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
商品房补偿面积	1,908.54	3%超低能耗奖励
保障房补偿面积	103.38	
补偿面积总计	2,011.92	

3、截至报告出具日，根据委托人及垣璟企发提供的最新设计方案初稿，本地块各项指标如下：



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

内容	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )
可售住宅	63,617.98	63,617.98
可售住宅 (3%能耗奖励)	1,908.54	1,908.54
移交保障性住宅	3,445.93	
移交保障性住宅 (3%能耗奖励)	103.38	
移交老年活动室	300.00	
配电房等配套设施	1,554.67	
配套 (3%能耗奖励)	1,238.05	
合计	72,168.55	65,526.52

(三) 截至评估基准日，垣璟企发持有的嘉定区江桥镇 JDP0-0302 单元 02-02 地块已全额缴纳土地出让金，契税及印花税已计提尚未缴纳，不动产权证待办理。提请报告使用人关注此事项。

(四) 截至报告出具日，垣璟企发已签署的与项目开发建设相关合同如下：

项目	对方单位	签署日期	金额 (元)
设计招标代理	上海拓盛投资管理有限公司	2024.08.08	34,900.00

(五) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

(六) 企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(八) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

#### 四、评估报告使用限制

##### (一) 资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财