

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海张江高科技园区开发股份有限公司
拟收购上海张江微电子港有限公司部分股权
所涉及的上海张江微电子港有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2021]第 080030 号



上海立信资产评估有限公司

2021年6月11日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 11 -
三、评估对象和评估范围	- 11 -
四、价值类型	- 17 -
五、评估基准日	- 17 -
六、评估依据	- 18 -
七、评估方法	- 21 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 29 -
九、评估假设	- 31 -
十、评估结论	- 32 -
十一、特别事项说明	- 34 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 37 -
十三、资产评估报告日	- 38 -
附件	- 40 -

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

(十)本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一)本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二)本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海张江高科技园区开发股份有限公司
拟收购上海张江微电子港有限公司部分股权
所涉及的上海张江微电子港有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘要

信资评报字[2021]第 080030 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海张江高科技园区开发股份有限公司、上海张江微电子港有限公司和川河集团有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海张江高科技园区开发股份有限公司拟实施股权收购而涉及的上海张江微电子港有限公司（以下简称：“张江微电子港”）的股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：张江微电子港的股东全部权益价值。

评估范围：张江微电子港的全部资产和负债。根据张江微电子港在 2021 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，母公司总资产账面值为 255,449.53 万元，母公司负债账面值为 104,973.09 万元，母公司净资产账面值为 150,476.44 万元。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，张江微电子港在评估基准日的股东全部权益价值为人民币

422,715.92 万元，大写人民币肆拾贰亿贰仟柒佰壹拾伍万玖仟贰佰元。

评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	121,995.08	173,527.53	51,532.45	42.24
其中：货币资金	114,055.68	114,055.68		
存货	6,663.71	58,196.17	51,532.46	773.33
非流动资产	133,454.45	354,161.48	220,707.03	165.38
其中：长期股权投资净额	70,000.00	86,652.91	16,652.91	23.79
投资性房地产净额	42,909.12	246,876.68	203,967.56	475.35
固定资产净额	27.51	114.05	86.54	314.58
无形资产净额	0.25	0.25		
递延所得税资产	20,517.58	20,517.58		
资产总计	255,449.53	527,689.01	272,239.48	106.57
流动负债	103,160.01	103,160.01		
其中：应付股利	14,300.00	14,300.00		
其他应付款	85,970.84	85,970.84		
非流动负债	1,813.08	1,813.08		
负债总计	104,973.09	104,973.09		
净资产（所有者权益）	150,476.44	422,715.92	272,239.48	180.92

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日有效。

本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海张江高科技园区开发股份有限公司
拟收购上海张江微电子港有限公司部分股权
所涉及的上海张江微电子港有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字[2021]第 080030 号

上海张江高科技园区开发股份有限公司、
上海张江微电子港有限公司和川河集团有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海张江高科技园区开发股份有限公司拟实施股权收购而涉及的上海张江微电子港有限公司（以下简称：“张江微电子港”）的股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一

企业名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

证券代码：600895

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 200 号

法定代表人：刘樱

注册资本：154,868.955 万人民币

统一社会信用代码：913100001322632162

营业期限：1996 年 04 月 18 日至无固定期限

经营范围：房地产开发与经营，公司受让地块内的土地开发与土地使用经营权，市政基础设施建设投资，物业投资和经营管理，商业化高科技项目投资与经营，设备供应与安装，建筑材料经营，仓储投资，与上述有关的有偿咨询业务，经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）委托人二

企业名称：上海张江微电子港有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区碧波路 690 号 2 号楼 104 -

A 室

法定代表人：刘樱

注册资本：37,083 万人民币

统一社会信用代码：91310115703414103Q

营业期限：2001 年 07 月 24 日至 2051 年 07 月 23 日

经营范围：在张江高科技园区微电子港基地土地内（1.33 平方公里）从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（三）委托人三

企业名称：川河集团有限公司

港交所股份代号：00281

成立地点：香港

注册办事处：香港干诺道中 111 号永安中心 15 楼 1501-2 及 1507-12 室

主要业务：物业发展及投资，以及证券买卖及投资

(四) 被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：上海张江微电子港有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区碧波路 690 号 2 号楼 104 -

A 室

法定代表人：刘樱

注册资本：37,083 万人民币

实收资本：37,083 万人民币

统一社会信用代码：91310115703414103Q

成立日期：2001 年 07 月 24 日

营业期限：2001 年 07 月 24 日至 2051 年 07 月 23 日

经营范围：在张江高科技园区微电子港基地土地内（1.33 平方公里）从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 企业性质及历史沿革

上海张江微电子港有限公司成立于 2001 年 7 月。在评估基准日的投资方为上海张江高科技园区开发股份有限公司、飞跃投资有限公司（香港公司）、上海汤臣房地产开发有限公司，注册资本为 37,083 万人民币。截至评估基准日，张江微电子港各股东的出资及所占比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
上海张江高科技园区开发股份有限公司	18,355.00	49.497%	18,355.00	49.497%
Advance Investments Limited (飞跃投资)	13,728.00	37.020%	13,728.00	37.020%

有限公司)				
上海汤臣房地产开发有限公司	5,000.00	13.483%	5,000.00	13.483%
合计	37,083.00	100.000%	37,083.00	100.000%

3. 资产、负债结构和经营状况

张江微电子港近二年和评估基准日的单体资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
总资产	250,086.65	252,174.13	255,449.53
负债	90,597.45	90,502.91	104,973.09
净资产	159,489.20	161,671.21	150,476.44

张江微电子港近二年和评估基准日的单体经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-3月
一、营业收入	19,682.78	21,897.49	4,976.36
减：营业成本	2,916.89	4,040.13	1,117.46
税金及附加	90.04	211.79	57.14
销售费用	1,574.19	1,424.82	283.49
研发费用			
管理费用	983.63	967.54	394.64
财务费用	-3,338.58	-2,720.86	-1,015.54
加：其他收益	3.54	21.47	1.49
投资收益	-2,428.12	-1,022.50	
公允价值变动损益			
资产处置收益	0.34	11.54	-0.35
信用减值损失（损失为“-”）			
资产减值损失（损失为“-”）			
二、营业利润	15,032.37	16,984.59	4,140.31
加：营业外收入		1.50	
减：营业外支出	-	2.35	
三、利润总额	15,032.37	16,983.74	4,140.31
减：所得税费	4,365.39	4,501.73	1,035.08
四、净利润	10,666.98	12,482.01	3,105.23

注：上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2021]第 ZA22209 号）审计报告。

张江微电子港近二年和评估基准日的合并资产、负债结构和净资产如

下:

金额单位: 人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
总资产	266,618.66	264,445.06	267,789.43
负债	97,859.64	91,764.32	106,029.58
净资产	168,759.02	172,680.74	161,759.84

张江微电子港近二年和评估基准日的合并经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-3月
一、营业收入	19,855.99	22,025.67	4,990.04
减: 营业成本	3,038.23	4,141.25	1,117.46
税金及附加	101.06	-753.41	58.47
销售费用	1,800.69	1,650.07	332.14
研发费用			
管理费用	1,125.71	1,051.30	447.03
财务费用	-5,321.91	-4,354.81	-1,469.22
加: 其他收益	3.54	24.00	1.71
投资收益	-4,117.96	-1,022.50	-
公允价值变动损益			
资产处置收益	0.34	11.54	-0.39
信用减值损失(损失为“-”)			
资产减值损失(损失为“-”)			
二、营业利润	14,998.14	19,304.31	4,505.47
加: 营业外收入		1.5	
减: 营业外支出		2.40	
三、利润总额	14,998.14	19,303.41	4,505.47
减: 所得税费	4,779.55	5,081.69	1,126.37
四、净利润	10,218.59	14,221.72	3,379.10
归属母公司净收益	10,218.59	14,221.72	3,379.10

注: 上述财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 信会师报字[2021]第 ZA22209 号)审计报告。

4. 子公司介绍

张江微电子港评估基准日拥有二级子公司一家, 为直接持股的全资子公司。具体如下:

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例
1	上海张江南郊微电子港有限公司	2011.4.19	70,000.00	70,000.00	100.00%

5. 参股公司介绍

张江微电子港评估基准日拥有参股公司一家。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例
1	上海张江创业源科技发展有限公司	2004.02.18	3,655.00	3,655.00	45.01%

6. 会计政策和主要税率

张江微电子港执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税种	税率(%)	计税基础	备注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	5	按税法规定简易征收	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

该公司税务机关隶属于上海市浦东第 26 税务所。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位张江微电子港是委托人一上海张江高科技园区开发股份有限公司的长期投资单位，委托人一拥有其 49.497% 股权；委托人二张江微电子港即被评估单位；委托人三川河集团有限公司为张江微电子港股东 Advance Investments Limited（飞跃投资有限公司）的最终控股公司。

(四) 其他评估报告使用者

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

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的

合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权收购。

根据上海张江高科技园区开发股份有限公司总经理办公会会议纪要（2020-19）、上海张江高科技园区开发股份有限公司七届四十七次董事会会议决议、上海张江微电子港有限公司关于启动公司商业地块二次开发城市更新改造项目工作和公司股权变动事项的董事会决议，上海张江高科技园区开发股份有限公司拟收购张江微电子港部分股权，由上海张江高科技园区开发股份有限公司、上海张江微电子港有限公司和川河集团有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的张江微电子港股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

1. 上海张江高科技园区开发股份有限公司总经理办公会会议纪要（2020-19）；
2. 上海张江高科技园区开发股份有限公司七届四十七次董事会会议决议；
3. 上海张江微电子港有限公司关于启动公司商业地块二次开发城市更新改造项目工作和公司股权变动事项的董事会决议。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为张江微电子港的股东全部权益价值。评估范围为张江微电子港的全部资产和负债。根据张江微电子港在 2021 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，母公司总资产账面值为 255,449.53 万元，母公司负债账面值为 104,973.09 万元，母公司净资产账面值为 150,476.44 万元。具

体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
一、流动资产合计	1,219,950,764.24
货币资金	1,140,556,815.56
应收账款	3,252,639.30
预付账款	52,000.76
其他应收款	9,452,166.33
存货	66,637,142.29
二、非流动资产合计	1,334,544,552.34
长期股权投资	700,000,000.00
投资性房地产	429,091,171.03
固定资产	275,069.40
无形资产	2,525.00
递延所得税资产	205,175,786.91
三、资产总计	2,554,495,316.58
四、流动负债合计	1,031,600,105.34
应付账款	4,786,971.32
预收账款	10,036,860.86
应付职工薪酬	954.50
应交税费	14,066,942.64
应付股利	143,000,000.00
其他应付款	859,708,376.02
五、非流动负债合计	18,130,768.13
递延所得税负债	18,130,768.13
六、负债总计	1,049,730,873.47
七、所有者权益合计	1,504,764,443.11
八、负债及所有者权益总额	2,554,495,316.58

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2021]第ZA22209号）审计报告。

2. 评估范围中的主要资产情况

① 流动资产

流动资产账面金额 1,219,950,764.24 元，包括货币资金、应收账款、

预付账款、其他应收款及存货。

货币资金账面金额 1,140,556,815.56 元，为现金、银行存款和其他货币资产。

应收账款账面金额 3,252,639.30 元，为商业、办公楼和人才公寓租金等。

预付账款账面金额 52,000.76 元，主要为预付水费等。

其他应收款账面金额 9,452,166.33 元，主要为代垫的公积金社保、结构性存款收益及存款利息等。

存货账面金额 66,637,142.29 元，主要为商业广场和车库等。

存货主要分为开发成本及开发产品。开发成本为位于上海市浦东新区碧波路 635 号的一宗商业用地，土地面积 25,834 平方米，目前处于待开发状态，账面值为 22,515,054.16 元。开发产品主要为位于上海市浦东新区“汤臣豪园”项目的车位及一间会所。账面值为 43,352,373.12 元，总建筑面积为 23,837.75 平方米，除了不可售的会所及部分地下车位，大部分目前处于待售状态。还有一处苗木，账面值为 769,715.01 元，主要用于企业开发项目的配套使用。

开发产品：

序号	产证编号	坐落	建筑面积 (平方米)	用途	竣工日期	备注
1	沪房地浦字(2004)第095262号	晨晖路377弄166-172号地下车库(2个)	73.78	特殊用途	2006年	
2	沪房地浦字(2006)第080250号	晨晖路825弄24幢35号101(便利店)	140.22	会所	2006年	住宅配套会所,不可售
3	沪房地浦字(2007)第102893号	晨晖路825弄57、58、60、61号地下车位(135个)	7,787.72	特殊用途	2006年	其中13个为不可售车位
4	沪房地浦字(2013)第080352号	晨晖路728号、828弄地下车库(388个)	13,993.32	特殊用途	2010年	其中47个为不可售车位
5	沪房地浦字(2013)第0088797号、沪房地浦字(2014)第019969号	藿香路238弄地下车位(49个)	1,842.71	特殊用途	2012年	

②非流动资产

非流动资产账面金额 1,334,544,552.34 元，包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及递延所得税资产。

长期股权投资账面金额 700,000,000.00 元，系子公司投资款。评估基准日拥有二级子公司 1 家。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例
1	上海张江南郊微电子港有限公司	2011.4.19	70,000.00	70,000.00	100.00%

南郊微电子港开发产品主要情况如下：

南郊微电子港位于上海市奉贤区泽丰路“南郊汤臣臻园”的开发产品。账面值为 249,246,463.97 元，委估对象的主要用途为店铺、办公楼及地下车位，总建筑面积为 56,173.77 平方米，目前均处于待售状态。

权利状况如下：

A、房地产权证。委估对象已办理房地产权证，具体情况如下：

序号	产证编号	坐落	建筑面积 (平方米)	建筑物用途	竣工日期
1	沪(2019)奉字不动产权第 006261 号	奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 101	100.42	店铺	2016 年
2		奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 102	96.74	店铺	2016 年
3		奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 103	96.65	店铺	2016 年
4		奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 104	96.74	店铺	2016 年
5		奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 105	100.42	店铺	2016 年
6	沪(2019)奉字不动产权第 006259 号	奉贤区望园南路 2391 号	10,801.23	商场办公楼	2016 年
7	沪(2019)奉字不动产权第 012385 号、第 012282 号、第 006259 号	地下车位 1299 个	44,881.57	特殊用途	2016 年
		合计	56,173.77		

B、土地状况如下：

序号	坐落	土地取得日期	使用权来源	土地用途	备注
1	奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 101	2011 年 8 月 2 日	出让	住宅用地	住宅配套商业
2	奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 102				住宅配套商业
3	奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 103				住宅配套商业
4	奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 104				住宅配套商业
5	奉贤区泽丰路 566 弄 14 号 105				住宅配套商业
6	奉贤区望园南路 2391 号	2011 年 8 月 2 日	出让	商业	1-3 层为商场，4-10 为层办公楼
7	地下车位 1299 个	2011 年 8 月 2 日	出让		住宅区车库 1215 个，商办公楼车库 84 个

投资性房地产账面原值 869,735,740.17 元，账面净值 429,091,171.03 元。主要企业早期开发取得的商场、办公楼、长租公寓及车位，具体情况如下：

序号	产证编号	坐落	建筑面积 (平方米)	建筑物用途	竣工日期
1	沪房地浦字(2007)第 102893 号	晨晖路 725 号 3 层商业	4,586.75	商业	2006 年
2	沪房地浦字(2013)第 080352 号	晨晖路 728 号商业 1-3 层	2,577.18	店铺	2010 年
3	沪房地浦字(2013)第 080352 号	晨晖路 728 号商业地下 1 层(游泳馆)	1,657.36	店铺	2010 年
4	沪房地浦字(2013)第 080352 号	休闲中心地下车库 24 个(晨晖路 728 号)	836.40	特殊用途	2010 年
5	沪房地浦字(2013)第 080340 号	晨晖路 828 弄 10-11、33—36、57-61 号	29,371.56	职工宿舍	2012 年
6	沪房地浦字(2013)第 008799 号	藿香路 188 号 1-3 层商场	4,892.25	商场	2012 年
7	沪房地浦字(2013)第 008799 号	藿香路 188 号地下车位(42)	1,473.78	特殊用途	2012 年
8	沪房地浦字(2013)第 008802 号	藿香路 238 弄 12-14、32-34 号	15,045.82	职工宿舍	2012 年
9	沪房地浦字(2014)第 019971 号	藿香路 238 弄 35-37、56-60 号	21,003.44	职工宿舍	2012 年
10	沪房地浦字(2004)第 123336 号	碧波路 690 号 2 幢	14,515.84	办公楼	2004
11	无证	碧波路 690 号 4 幢-13 幢(二期办公楼)	82,457.33		
12	沪房地浦字(2004)第 115555 号	碧波路 635 号(一期商业)	26,491.75	商场	2004

固定资产账面原值 2,162,765.47 元，账面净值为 275,069.40 元，为电子设备及运输设备。电子设备主要为电脑、空调及打印机及其他办公用电子设备等；运输设备主要为商务用车。

其他无形资产账面金额 2,525.00 元，主要为外购软件。

递延所得税资产账面金额 205,175,786.91 元，主要为计提土地增值税、坏账准备原因而形成的递延所得税。

③流动负债

流动负债账面金额 1,031,600,105.34 元，包括应付账款、预收账款、

应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。

应付账款账面金额 4,786,971.32 元，主要为工程款、交房尾款等。

预收账款账面金额 10,036,860.86 元，主要系商业、办公楼和住宅租金等。

应付职工薪酬账面金额 954.50 元，主要为企业提取的职工工资，系未实际发放或使用的数额。

应交税费账面金额 14,066,942.64 元，系应交增值税、企业所得税、土地增值税及个人所得税等。

应付股利账面金额 143,000,000.00 元，主要为应付股东张江高科技园区股份公司、ADVANCE INVESTMENTS LIMITED 和汤臣房地产开发公司股利。

其他应付款账面金额 859,708,376.02 元，主要为商业、办公楼和住宅保证金、预提土地增值税等。

④非流动负债

非流动负债账面金额 18,130,768.13 元，包括递延所得税负债。

递延所得税负债账面金额 18,130,768.13 元，主要为创业源投资影响所得税。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，张江微电子港承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）企业的财务分析和调整情况

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.85%
五年期及以上	4.65%

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);
7. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
16. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
17. 《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号);
18. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号);
19. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号);
20. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号);
21. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
16. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
17. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

1. 上海张江高科技园区开发股份有限公司总经理办公会会议纪要（2020-19）；
2. 上海张江高科技园区开发股份有限公司七届四十七次董事会会议决议；
3. 上海张江微电子港有限公司关于启动公司商业地块二次开发城市更新改造项目工作和公司股权变动事项的董事会决议。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 章程；
3. 土地出让合同；
4. 房屋所有权证和土地使用权证；
5. 车辆行驶证；
6. 长期股权投资单位营业执照；
7. 长期股权投资单位章程；
8. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息；
3. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；

4. 《中国汽车网》信息；
5. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
6. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
7. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
8. 公司提供的部分合同、协议等；
9. 评估人员现场勘察记录；
10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本次评估对象为上海张江微电子港有限公司股东全部权益价值。经分析，以上评估范围包括上海张江微电子港有限公司在 2021 年 3 月 31 日的全部资产和负债。评估方法的选择主要考虑以下因素：

被评估单位与同行业上市公司规模差异较大，而同类型企业的可比交易案例业较少，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

被评估单位为房地产开发企业，其收益来源于房地产的出售或租金收入。而被评估单位的房产尚未办理房地产权证，何时出售难以确定，未来收益难以合理预测。因此不具备使用收益法的必要前提，本次评估不适宜采用收益法。

综合考虑委估资产的具体情况，本次采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款和存货等。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收利息的评估

委估的应收利息系存放在银行里的结构性存款截至评估基准日应计利息。本次评估根据存款本金与约定存款利率计算的应计利息数确定评估值。

3. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

4. 存货的评估

存货包括开发产品、开发成本。评估人员通过对开发项目的现场勘察，了解开发项目所处的地理位置、开发项目类型、开发程度等以及周边房地产市场情况，同时核查了与开发项目权属资料、开发成本明细项目及相关合同和结算资料、预（销）售合同等及相关资料，并抽查了相关原始凭证。

通常采用市场比较法及收益法进行评估。通过市场比较法在确定了委估对象的市场价值后还需再扣减相应的销售费用，相关税费，利润折减等。不可售部分主要通过收益法进行评估。

开发产品 = 销售收入 - 销售费用 - 增值税及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 利润折减。

市场法是在评估对象所在区域相类似的地区近期内已经发生的交易案例中，根据替代原则选择若干比较案例，进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等修正，从而求得评估对象的价格。市场法基本公式如下：

评估结果 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

收益法是预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加,以此估算评估对象的客观价值的一种评估方法。收益法是基于预期原理,即未来收益权利的现在价值。收益法基本公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中: R_i - 未来第 i 年的净收益 (元)

V - 收益期末资产的变现收入

R - 资本化率 (%)

N - 未来可获收益的年限 (年)

(二) 长期股权投资的评估

长期股权投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额。对子公司和参股公司,净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

(三) 投资性房地产的评估

通常采用市场比较法及收益法进行评估。通过市场比较法在确定了委估对象的市场价值后还需再扣减相应的销售费用,相关税费,利润折减等。不可售部分主要通过收益法进行评估。

投资性房地产 = 市场价值 - 销售费用 - 增值税及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 利润折减

市场法是在评估对象所在区域相类似的地区近期内已经发生的交易案例中,根据替代原则选择若干比较案例,进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等修正,从而求得评估对象的价格。市场法基本公式如下:

评估结果 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数

× 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观价值的一种评估方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中： R_i - 未来第 i 年的净收益（元）

V - 收益期末资产的变现收入

R - 资本化率（%）

N - 未来可获收益的年限（年）

（四）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

（1）境内采购设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他合理费用 - 增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设

备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值额=重置现价 $\div 1.13 \times 13\%$ + (运杂费 + 安装调试费) $\div 1.09 \times 9\%$ + 其他合理费用 $\div 1.06 \times 6\%$

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=车辆现价 + 车辆购置税 + 其它费用 - 增值额

车辆购置税=车辆现价 $\div 1.13 \times 10\%$

车辆的增值额=车辆现价 $\div 1.13 \times 13\%$

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

2、综合成新率的确定

(1) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率 \times 调整系数 K ，其中：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) \div 经济使用年限 $\times 100\%$

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等，即：

综合成新率 = 年限法成新率 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K_1 、设备的运行状态和故障率 K_2 、设备的利用率 K_3 、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K_4 、

设备的环境状况 K_5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

$$\text{综合成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

(3) 车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } k$$

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$ ，调整系数 $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$ 。

故：综合成新率 = $(1-d)^n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

k_1 = 车辆原始制造质量 k_2 = 车辆利用率（参考行驶里程数）

k_3 = 车辆维护保养情况 k_4 = 车辆运行状态

k_5 = 车辆停放环境状况

车牌价根据评估基准日当月竞拍的平均成交价确定，竞拍的平均成交价通过上海国际商品拍卖有限公司询价获得。

(五) 无形资产—其他无形资产的评估

对于外购应用软件，本次评估按照摊余成本作为评估值。

（六）递延税款的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税我们按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

（七）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人(被评估单位)进行必要沟通。

根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定张江微电子港委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去；企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。
3. 委估企业部分房产未能办理房地产权证，企业目前正在积极办理产证过程中，但何时可以办理出产证存在不确定性，本次评估假设未来可以办理产证。
4. 被评估单位位于上海市浦东新区碧波路 635 号的一宗商业用地，2001 年 8 月取得，目前处于待开发状态。评估中假设该地块以现状对外转让。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经资产基础法评估，张江微电子港在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的总资产账面值为 255,449.53 万元，评估值为 527,689.01 万元，增值 272,239.48 万元，增值率 106.57%。总负债账面值为 104,973.09 万元，评估值为 104,973.09 万元。净资产账面值为 150,476.44 万元，评估值为 422,715.92 万元，增值额 272,239.48 万元，增值率 180.92%。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	121,995.08	173,527.53	51,532.45	42.24
其中：货币资金	114,055.68	114,055.68		
存货	6,663.71	58,196.17	51,532.46	773.33

非流动资产	133,454.45	354,161.48	220,707.03	165.38
其中：长期股权投资净额	70,000.00	86,652.91	16,652.91	23.79
投资性房地产净额	42,909.12	246,876.68	203,967.56	475.35
固定资产净额	27.51	114.05	86.54	314.58
无形资产净额	0.25	0.25		
递延所得税资产	20,517.58	20,517.58		
资产总计	255,449.53	527,689.01	272,239.48	106.57
流动负债	103,160.01	103,160.01		
其中：应付股利	14,300.00	14,300.00		
其他应付款	85,970.84	85,970.84		
非流动负债	1,813.08	1,813.08		
负债总计	104,973.09	104,973.09		
净资产（所有者权益）	150,476.44	422,715.92	272,239.48	180.92

主要资产增值原因分析如下：

流动资产评估增值 51,539.45 万元，主要为存货开发产品评估增值导致；

长期股权投资评估增值 16,652.91 万元，主要为长期股权投资上海张江南郊微电子港有限公司打开评估，其中开发产品评估增值所致；

投资性房地产评估增值 203,967.56 万元，主要为投资性房地产张江汤臣豪园（二、三、四期）、碧波路和科苑路办公楼及商业广场评估增值所致；

固定资产评估增值 86.54 万元，主要为上海车辆牌照评估增值所致。

综上，根据被评估单位管理层提供的资料，基于我们的工作范围、程序、被评估单位准备的财务预测和主要假设以及限制条件，我们认为采用资产基础法估值的上海张江微电子港有限公司股东全部权益价值的市场价值为 422,715.92 万元。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位位于上海市碧波路 690 号 4 幢-13 幢的房地产因容积率原因，尚未办理房地产权证。企业目前正在积极办理产证过程中，但何时可以办理出产证存在不确定性。

被评估单位位于上海市碧波路 635 号的商业用地为 2001 年取得，取得日期较早，根据土地出让合同已知的规划条件只有用途和容积率，目前尚未开发，无法确认实际开发时规划会有哪些变化和限制，可能会对评估价值产生影响。

被评估单位的参股公司—上海张江创业源科技发展有限公司位于上海市蔡伦路 1690 号 6 幢、上海市华佗路 68 号 3 幢、蔡伦路 1600 号的房地产因容积率、土地性质等原因，尚未办理房地产权证。企业目前正在积极办理产证过程中，但何时可以办理出产证存在不确定性。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

被评估单位的参股公司—上海张江创业源科技发展有限公司因未能

按销售合同约定的时间办理以前年度已对外出售的房产的产权证书，部分客户已向法院提起诉讼，基本诉讼为继续持有房产，赔偿延期办理产证违约金。截止本报告出具日，均已结案且上海张江创业源科技发展有限公司已经赔付违约金。

另有一家客户—上海育华投资有限公司诉上海张江创业源科技发展有限公司因无法履行销售合同退回购买房产，并赔偿利益损失。2021年1月结案，根据终审判决书，上海育华投资集团有限公司与上海张江创业源科技发展有限公司就上海市浦东新区华佗路68号3幢1-3层房屋签订的《商品房预售合同》解除。上海张江创业源科技发展有限公司向上海育华投资有限公司赔偿预期利益损失并同时退回购房款。

评估中模拟计算了销售合同解除，房产退回对资产负债表的影响。并以此为基础，对资产负债表各科目进行评估。

除上述事项外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。上海张江微电子港有限公司与标的单位亦明确说明不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：信会师报字[2021]第ZA22209号）审计报告。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本评估报告出具日之间，我们未发现标的单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，上海张江微电子港有限公司与标的单位亦

未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

企业经营场所系自有房产,其未申报其他相关事项。评估师通过现场调查,亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性,我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项为(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形和(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素所描述之事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

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

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供,被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,依

法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证,但是我们仅对委估资产的价值发表意见,我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作,我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

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

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部門备案后方可使用。

2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本

报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

5. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2021 年 6 月 11 日。

(本页系信资评报字[2021]第 080030 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟瞰

杨伟瞰

资产评估师：姚凌



姚凌

资产评估师：林霜



林霜

2021年6月11日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn