

本报告依据中国资产评估准则编制

上海张江集成电路产业区开发有限公司  
拟资产转让所涉及的张江集电港 2-4 地块 2 号楼  
部分资产市场价值项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2022]第27-014号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二二年三月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 1111020080202201011                                      |
| 合同编号:   | PVGZM[2022]第253号   |
| 报告类型:   | 法定评估业务资产评估报告   |
| 报告文号:   | 北方亚事评报字[2022]第27-014号                                    |
| 报告名称:   | 上海张江集成电路产业区开发有限公司拟资产转让所涉及的张江集电港2-4地块2号楼房地产市场价格价值项目资产评估报告 |
| 评估结论:   | 978,440,000.00元  |
| 评估机构名称:   | 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)                                    |
| 签名人员:   | 马凤佳 (资产评估师) 会员编号: 31200076<br>刘姣姣 (资产评估师) 会员编号: 31180040 |
| <br>(可扫描二维码查询备案业务信息) |  |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年07月13日

## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 声 明 .....                                   | 2  |
| 资产评估报告摘要 .....                              | 4  |
| 资产评估报告正文 .....                              | 6  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                                | 7  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                           | 7  |
| 四、价值类型 .....                                | 13 |
| 五、评估基准日 .....                               | 13 |
| 六、评估依据 .....                                | 13 |
| 七、评估方法 .....                                | 16 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....                     | 17 |
| 九、评估假设 .....                                | 20 |
| 十、评估结论 .....                                | 21 |
| 十一、特别事项说明 .....                             | 22 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....                       | 24 |
| 十三、资产评估报告日 .....                            | 25 |
| 十四、资产评估专业人员签名 .....                         | 26 |
| 资产评估机构执行事务合伙人签字 .....                       | 26 |
| 资产评估报告附件 .....                              | 27 |

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估师：  
(签名并盖章)



资产评估师：  
(签名并盖章)



# 上海张江集成电路产业区开发有限公司

## 拟资产转让所涉及的张江集电港 2-4 地块 2 号楼

### 部分资产市场价值项目

### 资产评估报告摘要

北方亚事评报字【2022】第 27-014 号

上海张江集成电路产业区开发有限公司

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受上海张江集成电路产业区开发有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法、收益法对贵公司拟资产转让所涉及的张江集电港 2-4 地块 2 号楼在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为上海张江集成电路产业区开发有限公司在评估基准日的部分资产—存货（开发商品）。

评估范围是上海张江集成电路产业区开发有限公司坐落于浦东新区盛夏路 565 弄 2 幢 42-43，45-47，49 号的办公商业房屋、分摊的土地使用权面积（包含装饰装修），确权的建筑面积合计为 30405.45 平方米；存货（开发商品）对应的账面价值为 348,130,665.70 元。

评估对象分摊的土地面积为 10424.06 平方米。

（具体详见房地产权益状况或资产评估申报表。）

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用市场法评估结果作为上海张江集成电路产业区开发有限公司部分资产在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

经评估，上海张江集成电路产业区开发有限公司评估基准日部分资产的市场价值评估值为人民币 97,844.00 万元（人民币大写：玖亿柒仟捌佰肆拾肆万元整），含增值税价。

评估分类汇总如下：

| 业态类型       | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (万元) | 折合评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|------------|------------------------|-----------|----------------------------|
| 2 号楼办公     | 29807.16               | 95,480.00 | 32033                      |
| 2 号楼店铺 1 层 | 598.29                 | 2,364.00  | 39513                      |
| 合计         | 30405.45               | 97,844.00 | —                          |

具体详见评估明细表。

注：增减值原因的分析详见评估报告正文“十、评估结论”。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本资产评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

资产评估报告使用者应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。

上海张江集成电路产业区开发有限公司  
拟资产转让所涉及的张江集电港2-4地块2号楼  
部分资产市场价值项目  
资产评估报告正文

北方亚事评报字【2022】第 27-014 号

上海张江集成电路产业区开发有限公司

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对上海张江集成电路产业区开发有限公司在 2021 年 12 月 31 日部分资产的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

(一) 委托人暨被评估单位概况

企业名称: 上海张江集成电路产业区开发有限公司(以下简称:“张江集电开发”)

统一信用代码: 91310115703101852D

注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区张东路1158号,丹桂路1059号2幢104室

法定代表人: 何大军

注册资本: 人民币76000.00万元

企业性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 集成电路研究开发,高科技项目经营转让,高科技成果转让,创业



投资，实业投资，建筑工程（按许可资质经营），房地产开发经营，物业管理、物业咨询，商务咨询（以上咨询范围均不含经纪），会务服务，艺术表演场馆的经营管理，建筑材料、机械设备、电器设备的销售，国内贸易，张江集成电路产业区土地开发。【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）委托人与被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位均为上海张江集成电路产业区开发有限公司。

## （三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

被评估单位的母公司、国有资产监督管理委员会；

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

为满足上海张江集成电路产业区开发有限公司拟资产转让的需要，对所涉及的张江集电港 2-4 地块 2 号楼房地产市场价值提供专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是上海张江集成电路产业区开发有限公司在评估基准日的部分资产—存货（开发商品）。

### （二）评估范围

评估范围系坐落于浦东新区盛夏路 565 弄 2 幢 42-43，45-47，49 号的办公商业房屋、分摊的土地使用权面积（包含装饰装修），确权的建筑面积合计为 30405.45 平方米；存货（开发商品）对应的账面价值为 348,130,665.70 元。

具体如下：

上海张江集成电路产业区开发有限公司拟资产转让所涉及的  
张江集电港 2-4 地块 2 号楼部分资产市场价值项目资产评估报告

| 序号  | 幢号                       | 室号部位                          | 房屋类型 | 房屋用途 | 层数  | 建筑结构 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 备注     |
|-----|--------------------------|-------------------------------|------|------|-----|------|------------------------|--------|
| 1   | 565 弄 2 幢 49 号           | 1-3, 5-12, 15-17<br>(除 102 室) | 办公楼  | 办公   | 14F | 钢混   | 29807.16               | 2 号楼   |
| 2   | 565 弄 2 幢 42-43, 45-47 号 | 1 层                           | 商业   | 商业   | 14F | 钢混   | 598.29                 | 2 号楼裙房 |
| 合计数 |                          |                               |      |      |     |      | 30405.45               |        |

根据现有资料,《房屋土地权属调查报告书》(成果号:202114540897)、《上海市不动产登记簿》、《不动产权证》(沪(2021)浦字不动产权第 132903 号)及委托人提供的其他相关资料,无法直接体现委评房屋土地分摊面积,根据产证记载的宗地面积为 57748.00 平方米,建筑面积为 168442.49 平方米,测算得出容积率为 2.92,本次评估办公房地产 92 套、建筑面积为 29807.16 平方米;商业房地产 5 套、建筑面积为 598.29 平方米;总计 97 套、建筑面积 30405.45 平方米。

推算得出评估对象分摊的土地面积为 10424.06 平方米。

注:本次评估的建筑面积为地上可销售的建筑面积,地下面积及部分地上面积不可销售,故未纳入评估范围。

### (三) 房地产权益状况

#### 1、权属情况:

根据委托人提供的《不动产权证》【沪(2021)浦字不动产权第 132903 号】,评估对象权属情况如下:

|        |  |
|--------|--|
| 权证编号   | 沪(2021)浦字不动产权第 132903 号  |
| 权利人    | 上海张江集成电路产业区开发有限公司  |
| 房屋坐落   | 盛夏路 565 弄 2-3 号等   |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋使用权  |
| 权利性质   | 土地权利性质:出让  |
| 用途     | 土地用途:办公用地/房屋用途:详见登记信息  |
| 面积     | 宗地面积:57748 m <sup>2</sup> ;<br>建筑面积:168442.49 m <sup>2</sup>           |
| 使用期限   | 2010 年 3 月 15 日至 2058 年 12 月 31 日止                                     |
| 权利其他状况 | 土地状况:<br>地号:浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/101 丘<br>使用权面积:相应的土地面积<br>房屋状况:详见登记信息。 |

根据委托人提供的《不动产权证》【沪(2021)浦字不动产权第 132903 号】登

上海张江集成电路产业区开发有限公司拟资产转让所涉及的  
张江集电港 2-4 地块 2 号楼部分资产市场价值项目资产评估报告

记信息及《房屋土地权属调查报告书》【成果号：202114540897】中的数据，可销售的建筑面积合计为 30405.45 平方米，具体如下：

| 序号  | 幢号                       | 室号部位                       | 房屋类型 | 房屋用途 | 层数  | 建筑结构 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 备注     |
|-----|--------------------------|----------------------------|------|------|-----|------|------------------------|--------|
| 1   | 565 弄 2 幢 49 号           | 1-3, 5-12, 15-17 (除 102 室) | 办公楼  | 办公   | 14F | 钢混   | 29807.16               | 2 号楼   |
| 2   | 565 弄 2 幢 42-43, 45-47 号 | 1 层                        | 商业   | 商业   | 14F | 钢混   | 598.29                 | 2 号楼裙房 |
| 合计数 |                          |                            |      |      |     |      | 30405.45               |        |

(1) 办公共计 92 套，每套的明细如下：

| 序号 | 幢号/门牌号         | 层次 (实际) | 室号  | 房屋用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------|---------|-----|------|------------------------|
| 1  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 101 | 办公   | 461.23                 |
| 2  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 103 | 办公   | 174.48                 |
| 3  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 104 | 办公   | 147.54                 |
| 4  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 105 | 办公   | 137.48                 |
| 5  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 106 | 办公   | 157.71                 |
| 6  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 107 | 办公   | 130.59                 |
| 7  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 108 | 办公   | 98.12                  |
| 8  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 109 | 办公   | 228.6                  |
| 9  | 565 弄 2 幢 49 号 | 1       | 110 | 办公   | 336.94                 |
| 10 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 201 | 办公   | 667.48                 |
| 11 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 202 | 办公   | 183.71                 |
| 12 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 203 | 办公   | 394.25                 |
| 13 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 204 | 办公   | 465.63                 |
| 14 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 205 | 办公   | 171.52                 |
| 15 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 206 | 办公   | 172.25                 |
| 16 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 207 | 办公   | 260.87                 |
| 17 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 208 | 办公   | 135.94                 |
| 18 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 209 | 办公   | 326.29                 |
| 19 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 210 | 办公   | 366.12                 |
| 20 | 565 弄 2 幢 49 号 | 2       | 211 | 办公   | 599.15                 |
| 21 | 565 弄 2 幢 49 号 | 3       | 301 | 办公   | 407.51                 |
| 22 | 565 弄 2 幢 49 号 | 3       | 302 | 办公   | 235.17                 |
| 23 | 565 弄 2 幢 49 号 | 3       | 303 | 办公   | 490.04                 |
| 24 | 565 弄 2 幢 49 号 | 3       | 304 | 办公   | 258.94                 |
| 25 | 565 弄 2 幢 49 号 | 3       | 305 | 办公   | 279.01                 |
| 26 | 565 弄 2 幢 49 号 | 3       | 306 | 办公   | 335.89                 |
| 27 | 565 弄 2 幢 49 号 | 5 (4)   | 501 | 办公   | 416.47                 |
| 28 | 565 弄 2 幢 49 号 | 5 (4)   | 502 | 办公   | 416.47                 |
| 29 | 565 弄 2 幢 49 号 | 5 (4)   | 503 | 办公   | 329.69                 |
| 30 | 565 弄 2 幢 49 号 | 5 (4)   | 504 | 办公   | 249.44                 |
| 31 | 565 弄 2 幢 49 号 | 5 (4)   | 505 | 办公   | 274.59                 |
| 32 | 565 弄 2 幢 49 号 | 5 (4)   | 506 | 办公   | 329.69                 |

北京北方亚事资产评估事务所 (特殊普通合伙) 地址: 北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编: 100053

上海张江集成电路产业区开发有限公司拟资产转让所涉及的  
张江集电港 2-4 地块 2 号楼部分资产市场价值项目资产评估报告

| 序号 | 幢号/门牌号         | 层次 (实际) | 室号   | 房屋用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------|---------|------|------|------------------------|
| 33 | 565 弄 2 幢 49 号 | 6 (5)   | 601  | 办公   | 416.43                 |
| 34 | 565 弄 2 幢 49 号 | 6 (5)   | 602  | 办公   | 416.43                 |
| 35 | 565 弄 2 幢 49 号 | 6 (5)   | 603  | 办公   | 329.26                 |
| 36 | 565 弄 2 幢 49 号 | 6 (5)   | 604  | 办公   | 250.66                 |
| 37 | 565 弄 2 幢 49 号 | 6 (5)   | 605  | 办公   | 275.28                 |
| 38 | 565 弄 2 幢 49 号 | 6 (5)   | 606  | 办公   | 329.26                 |
| 39 | 565 弄 2 幢 49 号 | 7 (6)   | 701  | 办公   | 416.47                 |
| 40 | 565 弄 2 幢 49 号 | 7 (6)   | 702  | 办公   | 416.47                 |
| 41 | 565 弄 2 幢 49 号 | 7 (6)   | 703  | 办公   | 329.69                 |
| 42 | 565 弄 2 幢 49 号 | 7 (6)   | 704  | 办公   | 249.44                 |
| 43 | 565 弄 2 幢 49 号 | 7 (6)   | 705  | 办公   | 274.59                 |
| 44 | 565 弄 2 幢 49 号 | 7 (6)   | 706  | 办公   | 329.69                 |
| 45 | 565 弄 2 幢 49 号 | 8 (7)   | 801  | 办公   | 416.43                 |
| 46 | 565 弄 2 幢 49 号 | 8 (7)   | 802  | 办公   | 416.43                 |
| 47 | 565 弄 2 幢 49 号 | 8 (7)   | 803  | 办公   | 329.26                 |
| 48 | 565 弄 2 幢 49 号 | 8 (7)   | 804  | 办公   | 250.66                 |
| 49 | 565 弄 2 幢 49 号 | 8 (7)   | 805  | 办公   | 275.28                 |
| 50 | 565 弄 2 幢 49 号 | 8 (7)   | 806  | 办公   | 329.26                 |
| 51 | 565 弄 2 幢 49 号 | 9 (8)   | 901  | 办公   | 416.47                 |
| 52 | 565 弄 2 幢 49 号 | 9 (8)   | 902  | 办公   | 416.47                 |
| 53 | 565 弄 2 幢 49 号 | 9 (8)   | 903  | 办公   | 329.69                 |
| 54 | 565 弄 2 幢 49 号 | 9 (8)   | 904  | 办公   | 249.44                 |
| 55 | 565 弄 2 幢 49 号 | 9 (8)   | 905  | 办公   | 274.59                 |
| 56 | 565 弄 2 幢 49 号 | 9 (8)   | 906  | 办公   | 329.69                 |
| 57 | 565 弄 2 幢 49 号 | 10 (9)  | 1001 | 办公   | 416.43                 |
| 58 | 565 弄 2 幢 49 号 | 10 (9)  | 1002 | 办公   | 416.43                 |
| 59 | 565 弄 2 幢 49 号 | 10 (9)  | 1003 | 办公   | 329.26                 |
| 60 | 565 弄 2 幢 49 号 | 10 (9)  | 1004 | 办公   | 250.66                 |
| 61 | 565 弄 2 幢 49 号 | 10 (9)  | 1005 | 办公   | 275.28                 |
| 62 | 565 弄 2 幢 49 号 | 10 (9)  | 1006 | 办公   | 329.26                 |
| 63 | 565 弄 2 幢 49 号 | 11(10)  | 1101 | 办公   | 416.47                 |
| 64 | 565 弄 2 幢 49 号 | 11(10)  | 1102 | 办公   | 416.47                 |
| 65 | 565 弄 2 幢 49 号 | 11(10)  | 1103 | 办公   | 329.69                 |
| 66 | 565 弄 2 幢 49 号 | 11(10)  | 1104 | 办公   | 249.44                 |
| 67 | 565 弄 2 幢 49 号 | 11(10)  | 1105 | 办公   | 274.59                 |
| 68 | 565 弄 2 幢 49 号 | 11(10)  | 1106 | 办公   | 329.69                 |
| 69 | 565 弄 2 幢 49 号 | 12(11)  | 1201 | 办公   | 416.43                 |
| 70 | 565 弄 2 幢 49 号 | 12(11)  | 1202 | 办公   | 416.43                 |
| 71 | 565 弄 2 幢 49 号 | 12(11)  | 1203 | 办公   | 329.26                 |
| 72 | 565 弄 2 幢 49 号 | 12(11)  | 1204 | 办公   | 250.66                 |
| 73 | 565 弄 2 幢 49 号 | 12(11)  | 1205 | 办公   | 275.28                 |
| 74 | 565 弄 2 幢 49 号 | 12(11)  | 1206 | 办公   | 329.26                 |
| 75 | 565 弄 2 幢 49 号 | 15(12)  | 1501 | 办公   | 416.47                 |
| 76 | 565 弄 2 幢 49 号 | 15(12)  | 1502 | 办公   | 416.47                 |

北京北方亚事资产评估事务所 (特殊普通合伙) 地址: 北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编: 100053

上海张江集成电路产业区开发有限公司拟资产转让所涉及的  
张江集电港 2-4 地块 2 号楼部分资产市场价值项目资产评估报告

| 序号  | 幢号/门牌号         | 层次 (实际) | 室号   | 房屋用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------|---------|------|------|------------------------|
| 77  | 565 弄 2 幢 49 号 | 15 (12) | 1503 | 办公   | 329.69                 |
| 78  | 565 弄 2 幢 49 号 | 15 (12) | 1504 | 办公   | 249.44                 |
| 79  | 565 弄 2 幢 49 号 | 15 (12) | 1505 | 办公   | 274.59                 |
| 80  | 565 弄 2 幢 49 号 | 15 (12) | 1506 | 办公   | 329.69                 |
| 81  | 565 弄 2 幢 49 号 | 16 (13) | 1601 | 办公   | 416.43                 |
| 82  | 565 弄 2 幢 49 号 | 16 (13) | 1602 | 办公   | 416.43                 |
| 83  | 565 弄 2 幢 49 号 | 16 (13) | 1603 | 办公   | 329.26                 |
| 84  | 565 弄 2 幢 49 号 | 16 (13) | 1604 | 办公   | 250.66                 |
| 85  | 565 弄 2 幢 49 号 | 16 (13) | 1605 | 办公   | 275.28                 |
| 86  | 565 弄 2 幢 49 号 | 16 (13) | 1606 | 办公   | 329.26                 |
| 87  | 565 弄 2 幢 49 号 | 17 (14) | 1701 | 办公   | 416.47                 |
| 88  | 565 弄 2 幢 49 号 | 17 (14) | 1702 | 办公   | 416.47                 |
| 89  | 565 弄 2 幢 49 号 | 17 (14) | 1703 | 办公   | 329.69                 |
| 90  | 565 弄 2 幢 49 号 | 17 (14) | 1704 | 办公   | 249.44                 |
| 91  | 565 弄 2 幢 49 号 | 17 (14) | 1705 | 办公   | 274.59                 |
| 92  | 565 弄 2 幢 49 号 | 17 (14) | 1706 | 办公   | 329.69                 |
| 合计数 |                |         |      |      | 29807.16               |

(2) 店铺共计 5 套，每套的明细如下：

| 序号  | 幢号/门牌号         | 层次 (实际) | 室号  | 房屋用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------|---------|-----|------|------------------------|
| 1   | 565 弄 2 幢 42 号 | 1       | 1 层 | 店铺   | 88.21                  |
| 2   | 565 弄 2 幢 43 号 | 1       | 1 层 | 店铺   | 71.55                  |
| 3   | 565 弄 2 幢 45 号 | 1       | 1 层 | 店铺   | 116.63                 |
| 4   | 565 弄 2 幢 46 号 | 1       | 1 层 | 店铺   | 116.11                 |
| 5   | 565 弄 2 幢 47 号 | 1       | 1 层 | 店铺   | 205.79                 |
| 合计数 |                |         |     |      | 598.29                 |

## 2、房地产规划状况

根据建设工程规划许可证【沪浦规建张[2014]FA31011520149014】的记载：I 标段规划的商业面积总计为 10390.15 平方米；根据《浦东新区人民政府关于同意张江集成电路产业区二期地块控制性详细规划的批复》【浦府[2005]96 号】的记载：科研产业区各地块大楼内 10%的商业面积，应考虑统一将底层作为商业用房，沿中央绿地布置。

根据上述资料显示：相关商业用房的面积均未超过规划指标。

## 3、房地产权利状况

(1) 根据委托人提供的《不动产登记簿信息》显示：至评估基准日评估对象存在抵押状况，抵押权人为中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行，登记证明号为沪（2021）浦字不动产权证明第 14101499 号，债权数额为 186,000 万元，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座 电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

债务履行期限从 2020 年 1 月 15 日至 2030 年 1 月 15 日，关于不动产转让的约定为禁止、限制转让。

本次评估不考虑房地产抵押状况因素的影响，仅披露权利状况事项。

(2) 评估对象取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》【通知书号：2021PD0132】，验收合格已达到预计可使用状态。

(3) 评估对象于 2021 年 9 月已办理了工程竣工结算的审价，取得了第三方中介机构出具的审价报告。

#### 4、资产账面状况

根据被评估单位提供的财务资料：评估对象的开发成本合计为 348,130,665.70 元。

截至评估基准日，委评资产的账面价值清晰，账实相符，无不明晰的入账价值。

#### (四) 房地产实物状况

评估对象所在物业位于上海市浦东新区盛夏路 565 弄，物业名称为“集贤中心”（张江集电港 2-4 项目）。项目于 2016 年 12 月 21 日开工、房屋于 2021 年 6 月 24 日竣工，该物业内有 6 幢主要房屋建筑物及多幢附属设施用房，评估对象位于 2 号楼内。

整幢大楼为方塔型框架结构，地下 2 层、地上 14 层，标准层层高约 4 米，总高度约为 60 米。大楼外立面主体为铝塑板外墙、部分玻璃幕墙，大楼配备上下通达的电梯六台（四部客梯、两部货梯），安装有楼宇智能化系统、自动新风系统、消防报警系统、自动喷淋系统、中央空调系统等。大堂及电梯间内墙为面砖，石膏板复合吊顶，铝合金窗，每个标准层设有男女卫生间各一个，公共区域地面铺设地砖，办公单元区域内为毛坯交付。

评估对象的地上 1 层除办公大堂外，两侧均有商业裙房，总层数为 1 层，商业裙房层高约为 4.5 米，店铺为毛坯交付。

物业内的地下 1-2 层为整体停车库，可联通评估对象所在的楼宇，停车便捷程度较高。评估对象的地下建筑为设备辅助用房及非机动车停车库。

据现场勘查，该建筑物总体上看使用及维护保养情况好、物业管理严谨、建筑物无破损，完损状况好，总体成新率好。评估对象已完工、已取得综合验收合格证

明，达到预计可使用状态。

上海张江集成电路产业区开发有限公司已对上述数据予以确认，并承诺纳入本次评估范围的资产是上海张江集成电路产业区开发有限公司的主权资产且权属清晰，委估资产范围与委托评估时所确定的资产范围是一致的。

具体情况见资产评估申报表。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

##### （一）经济行为依据

1. 《浦东新区综合开发领导小组会议纪要》；
2. 《上海张江集成电路产业区开发有限公司会议纪要》；
3. 《股东会决议》。

##### （二）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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令 第 32 号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
10. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 72 号）；
13. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第 74 号）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 230 号）；
15. 《房屋登记办法》（建设部令 第 1630 号）；
16. 《关于印发〈上海市企业国有资产评估核准备案操作手册〉的通知》（沪国资委评估〔2020〕100 号）；
17. 《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）；
18. 《关于印发〈上海市企业国有资产评估报告审核手册〉的通知》（沪国资委评估〔2018〕353 号）；
19. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；



4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
15. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

#### （四）权属依据

1. 《不动产权证》、《房屋土地权属调查报告书》；
2. 其他有关权属证明文件；
3. 不动产登记簿信息；
4. 结算及报建资料；
5. 竣工验收资料；
6. 财务凭证或合同等。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
- 2、资产评估申报明细表及相关的原始记录数据、会计凭证等有关资料；
- 3、评估人员收集到的技术参数、市场询价等资料；
- 4、上海市房地产一手房成交案例；
- 5、工作人员现场勘查资产的工作底稿；
- 6、评估人员调查获得的其他与评估有关的数据、信息和相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，单项资产评估可以采用市场法、收益法及成本法。

适合采用的评估方法理由：委评房地产位于上海市浦东新区，周边区域同类型房地产市场交易较活跃，案例较充足，故可采用市场法确定房地产价值；

周边区域同类型的租赁市场较发达，收益可量化，故可采用收益法作为对房地产价值的验证；

评估对象为办公商业房地产，用成本法评估将低估其租金市场价值，故不采用成本法确定房地产价值。

### （二）市场法

在具体运用上述估价方法时，估价人员遵守估价原则，从市场调查资料中选择有关的原始数据，确定评估测算过程中有关参数，按下述评估技术路线和思路操作。

先选择评估基准日近期的若干类似房地产交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与评估对象具体条件比较进行修正，从而确定评估对象的价格。

市场法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价值

其基本计算公式如下：

评估对象比较价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数

### （三）收益法

在具体运用上述评估方法时，选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式求取评估对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：选择具体评估方法模式→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率（或资本化率、收益乘数）→计算收益价值。

根据评估对象的特点，本次评估采用的收益法公式是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，其基本计算公式如下：

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

其中：V—收益价值（元/平方米）

r—所选取的报酬率（%）

n—收益期（年）

Fi—未来第 i 年的净收益（元/平方米）

按照有限年收益，逐年递增的计算模型，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

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

其中：V—收益价值（元/平方米）

a—为未来第一年净收益（元/平方米）

r—所选取的报酬率（%）

n—收益期（年）

g—为净收益逐年递增的比率（%）

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）资产评估专业人员于 2022 年 1 月 10 日-2022 年 3 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务

风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

## （二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

## （三）现场调查

评估人员于 2022 年 1 月 16 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 1. 资产核实

（1）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表。评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到账、表、实相符。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

## 2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；

(3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；

(4) 被评估单位享有的税收优惠情况；

(5) 其他相关需调查的事项。

### (四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。同时，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

### (五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### (六) 内部审核及报告出具

资产评估专业人员对形成的评定估算结果进行综合分析，形成评估结论，编制资产评估报告初稿。根据法律、行政法规、资产评估执业准则和本资产评估机构内

部质量控制制度，对资产评估报告初稿进行内部复核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### (二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本资产评估机构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）评估结果

本次评估采用市场法评估结果作为上海张江集成电路产业区开发有限公司部分资产在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

经评估，上海张江集成电路产业区开发有限公司评估基准日部分资产的市场价值评估值为人民币97,844.00万元（人民币大写：玖亿柒仟捌佰肆拾肆万元整），含增值税价。

评估分类汇总如下：

| 业态类型       | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (万元) | 折合评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|------------|------------------------|-----------|----------------------------|
| 2 号楼办公     | 29807.16               | 95,480.00 | 32033                      |
| 2 号楼店铺 1 层 | 598.29                 | 2,364.00  | 39513                      |
| 合计         | 30405.45               | 97,844.00 | ——                         |

具体详见评估明细表。

### （二）评估增减值原因

存货（开发商品）的账面值为348,130,665.70元，评估值合计为97,844.00万元，评估增值额63,030.93万元，增值率约为181.06%。

本次评估增减值的主要原因，经分析如下：

1、本次评估对象为存货（开发商品），为商业办公房地产，其增值主要系由于近几年上海市房地产价格市场行情上涨形成增值。

根据房天下产业网的上海写字楼新房价格指数显示：虽2021年下半年开始价格有波动，但近年来价格总体上仍呈现显著的上涨趋势。



2、评估价值包含税费、开发利润等，存货（开发商品）仅为成本计量，两者口径不一致也是造成增值的原因之一。

## 十一、特别事项说明

本资产评估项目存在如下特别事项：

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑特殊交易对评估结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及资产评估中遵循的假设条件等发生变化时，评估结果一般会失效；

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在资产评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力；

（三）由委托人提供的与资产评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责；

（四）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，



评估人员已对被评估企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

(五) 企业存在的可能影响评估结果的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(六) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论；

(七) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

(八) 本报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关；

(九) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力；

(十) 本次评估对象已经综合验收合格，可按照不动产权证登记的用途能够达到预定可使用状态；

(十一) 评估对象为地上可销售的建筑面积，地下面积及部分地上面积不可销售，故未纳入评估范围；

(十二) 本评估报告中评估对象均可分割销售，土地无持有条件限制；

(十三) 本评估报告的结果只反映了评估对象在设定的评估基准日的价值，报告使用人应定期或在房地产价格变动比较大时对预评估对象估值进行调整；

(十四) 本次评估范围包含二次装饰装修、评估结果为含增值税价(税率 5%)；

(十五) 评估对象分摊的土地面积为 10424.06 平方米，该数据仅为评估人员推算的参数，若最终与自规局的数据有差异，需重新调整参数；

(十六) 本次评估不考虑资产转让过程中的交易税费因素及披露的房地产抵押状况的影响；

(十七) 本次评估不考虑应付未付工程款及土地增值税汇算清缴因素的影响；

(十八) 经委托人介绍：3 号楼临主出入口、未来在其南侧将规划并建设酒店

及商业购物中心，故与同项目的 3 号楼相比，评估对象在出入便利性、未来规划等因素上相比略差，对估值会有一些影响；

（十八）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

（二）本报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于报告载明的评估目的和用途；

（三）本报告只能由载明的报告使用人使用；

（四）本报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用。报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（五）本报告结论的有效使用期限自 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。

（六）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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；

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

（八）本评估报告经资产评估师（资产评估专业人员）签字、评估人员盖章后方可使用；

（九）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

无

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 3 月 10 日。



#### 十四、资产评估专业人员签名 资产评估机构执行事务合伙人签字

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)

执行事务合伙人：  
签字



周金山

资产评估师：  
签名并盖章



邵加



资产评估师：  
签名并盖章



马凤佳



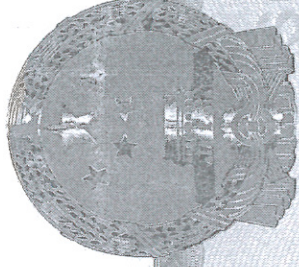
中国·北京市

二〇二二年三月十日



## 资产评估报告附件

- 一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 二、评估经济行为依据复印件
- 三、《不动产权证》、《房屋土地权属调查报告书》复印件
- 四、评估对象地理位置图及现场勘查照片
- 五、委托人和被评估单位的承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、评估机构法人营业执照副本复印件
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 十、资产评估委托合同复印件
- 十一、评估明细表



统一社会信用代码

91310115703101852D

证照编号: 4100000201907120103

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



# 营业执照

中国(上海)自由贸易试验区

名称 上海张江集成电路产业区开发有限公司  
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)  
 法定代表人 何大军  
 经营范围 集成电路研究开发, 高科技项目投资, 实业投资, 建筑工程(按许可资质经营), 房地产开发经营, 物业管理, 物业服务, 艺术表演场馆的经营管理, 建筑材料(不含经纪), 会议服务, 电器设备的销售, 国内贸易, 张江集成电路产业区土地开发。  
 【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】

注册资本 人民币76000.0000万元整  
 成立日期 2001年04月10日  
 营业期限 2001年04月10日至 2051年04月09日  
 住所 中国(上海)自由贸易试验区张东路1158号, 丹桂路1059号2幢104室

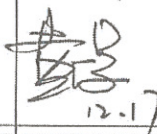
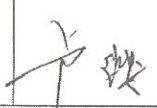


登记机关

2019年07月12日

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2021年12月2日总经理办公会议纪要（2021-22）签署页

|            |          | 同意   | 弃权 | 反对 |
|------------|----------|--|----|----|
| 总经理<br>办公会 | 总经理 何大军  | <br>12.2 |    |    |
|            | 副总经理 黄俊  | <br>12.17 |    |    |
| 领导审<br>阅签署 | 副总经理 郑刚  |           |    |    |
|            | 副总经理 赵海生 |         |    |    |
|            | 总会计师 卢纓  |         |    |    |

# 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

(2021-22)

---

### 会议议题

关于 B2-4（集贤中心）2 幢合作意向书签约事宜的请示

会议听取了招商客服部杨大光关于 B2-4(集贤中心)2 幢合作意向书签约事宜的请示。经审议，会议同意，一是按照汇报内容与银联数据服务有限公司签订上海市浦东新区盛夏路 565 弄 2 幢 42、盛夏路 565 弄 2 幢 43 号 1 层店铺，盛夏路 565 弄 2 幢 45、46、47 号 1 层店铺，盛夏路 565 弄 2 幢 49 号 1-17 层办公购置意向书；二是当银联数据服务有限公司具备转让条件后，启动与标的物业转让相关的国资委申报流程及国资评估备案程序并提供相关经济行为文件；三是在获得新区审批意见后，按国资管理规定和程序，以不低于国资评估备案价格依法合规推进资产转让工作。同时，会议要求今后在谈判周期较长的交易项目中，充分考虑价格浮动。



# 不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年09月29日



\*202125991477\*

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 31002586739



|        |  |  |
|--------|--|--|
| 权利人    | 上海张江集成电路产业区开发有限公司  |  |
| 共有情况   | 单独所有   |  |
| 坐落     | 盛夏路565弄2-3号等   |  |
| 不动产单元号 | 详见登记信息   |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权  |  |
| 权利性质   | 土地权利性质：出让  |  |
| 用途     | 土地用途：办公用地/房屋用途：详见登记信息  |  |
| 面积     | 宗地面积：57748.00平方米/<br>建筑面积：168442.49平方米   |  |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权使用期限：2010年03月15日起2058年12月31日止   |  |
| 权利其他状况 | 土地状况：<br>地号：浦东新区张江高科技园区15街坊5/101丘；<br>使用权面积：相应的土地面积；<br>单独面积：；<br>分摊面积：；<br>房屋状况：详见登记信息。 |  |

新建商品房  
房地具体坐落：盛夏路565弄2-3、5-12、15、17-19、21、23-24、  
26-30、32、34、37-40、42-43、45-47、49-51、54-56号。

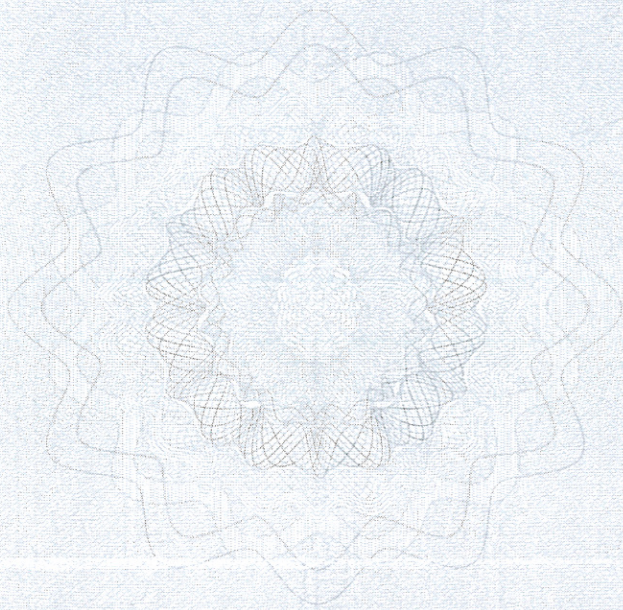
附 图 页



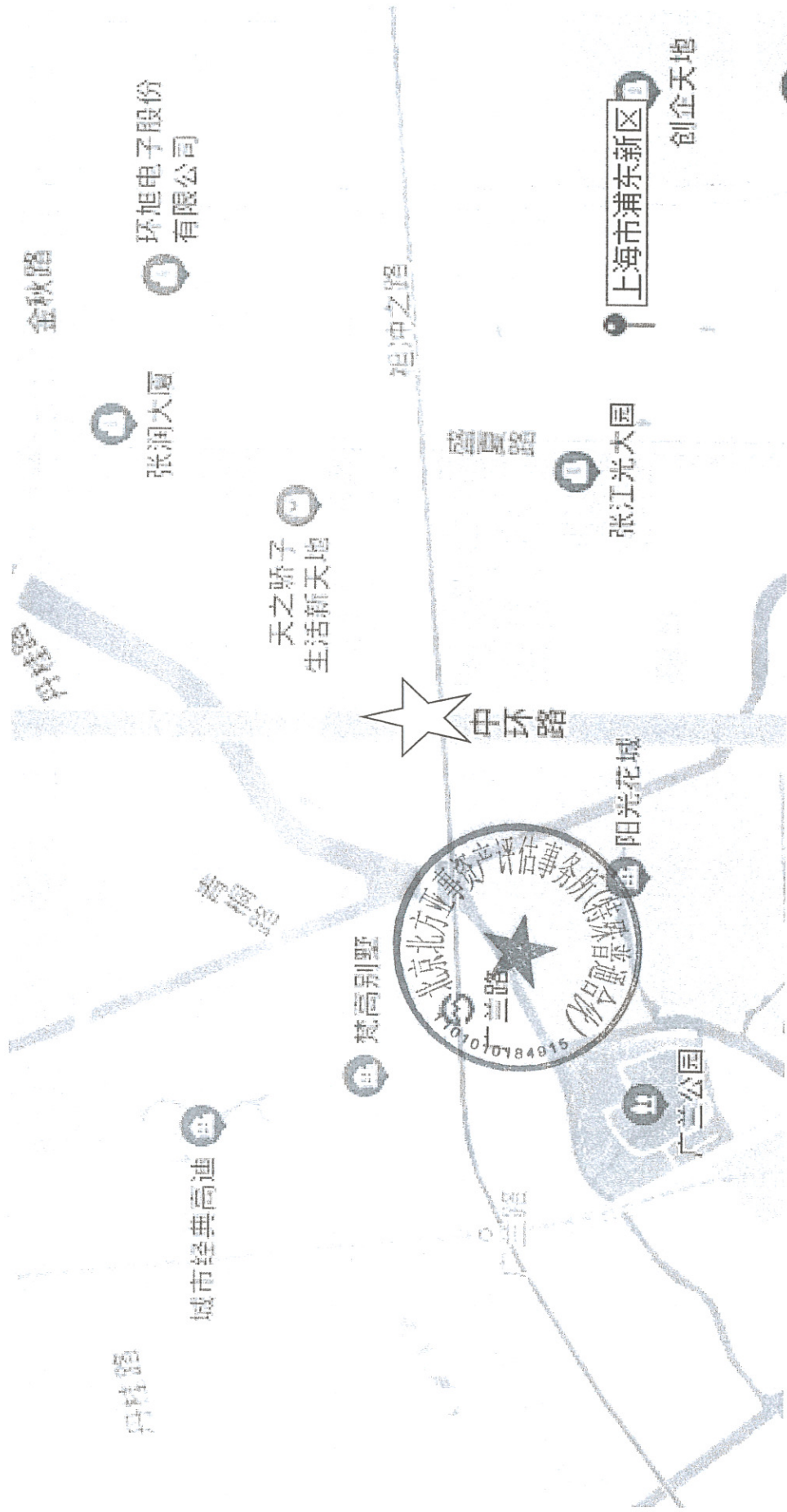
通过“随申办”扫码查看 房屋平面图



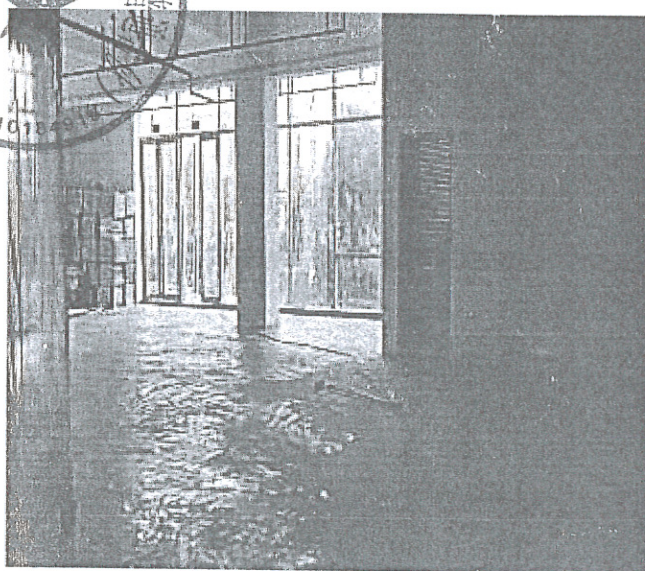
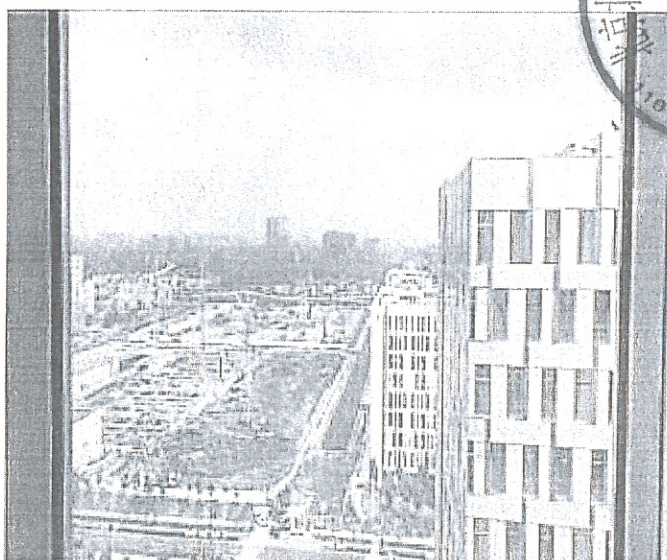
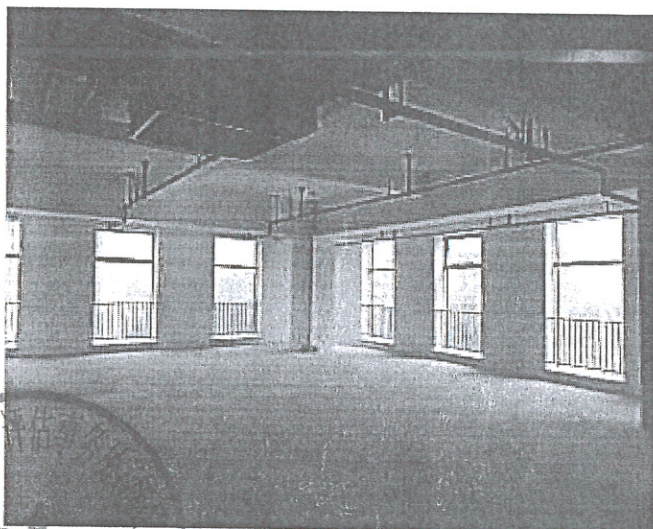
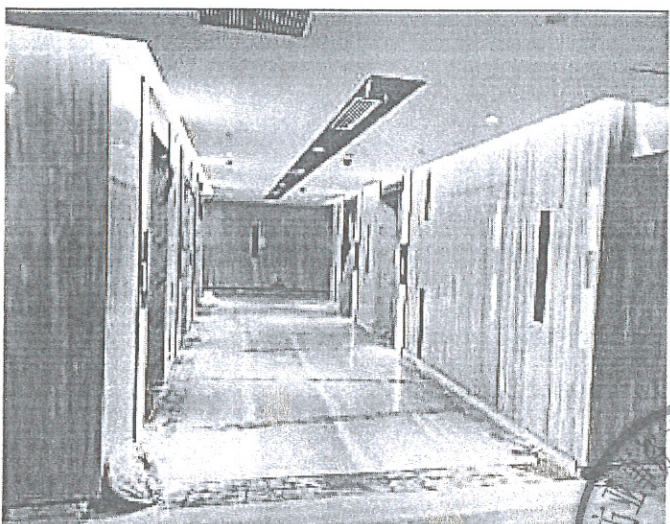
通过“随申办”扫码查看 地籍图



# 评估对象地理位置示意图



# 评估对象现场实景照片



## 上海市浦东新区资产评估项目委托方承诺函

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、  
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因资产转让事宜，我方委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对该经济行为所涉及的张江集电港 2-4 地块 2 号楼的房地产资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 接受上海市浦东新区国资评估项目监管部门的监督检查；
10. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海张江集成电路产业区  
开发有限公司

（评估委托方印章）

（委托方法定代表人签字）

二〇二二年三月十日

## 上海市浦东新区资产评估项目占有方承诺函

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因资产转让事宜，上海张江集成电路产业区开发有限公司委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对该经济行为所涉及的我方张江集电港 2-4 地块 2 号楼的房地产资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 接受上海市浦东新区国资评估项目监管部门的监督检查；
9. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海张江集成电路产业区

开发有限公司

（资产占有方印章）

（占有方法定代表人签字）

二〇二二年三月十日

## 上海市浦东新区资产评估项目评估机构 及资产评估师承诺函

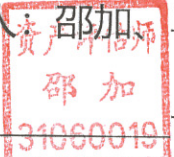
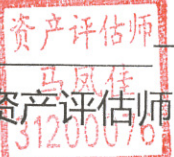
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、

上海张江集成电路产业区开发有限公司：

受上海张江集成电路产业区开发有限公司委托，以 2021年12月31日  
为评估基准日，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）组织资产  
评估师邵加、马凤佳等人对上海张江集成电路产业区开发有限公司因资产  
转让事宜所涉及的张江集电港 2-4 地块 2 号楼部分资产进行了清查核实、评  
定估算，并形成了北方亚事评报字〔2022〕第 27-014 号资产评估报告书，  
在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产，并占有方提供的资  
产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理地抽查、核实，  
没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可  
以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受上海市浦东新区国资评估项目监管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评  
估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：邵加、马凤佳

  
邵加  
31060019  
(资产评估师印章并签字)  
  
资产评估师  
马凤佳  
31200076  
(资产评估师印章并签字)

北京北方亚事资产评估事务所（特

殊普通合伙）  
  
(资产评估机构印章)  
(评估机构法定代表人签字)

二〇二二年三月十日



# 北京市财政局

2017-0066 号

## 备案公告

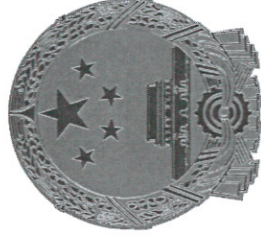
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方  
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。

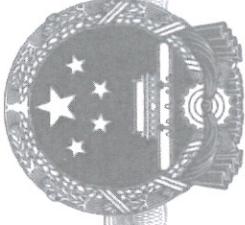


批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



统一社会信用代码  
91110101MA001W1Y48

# 营业执照

(副本)(3-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 闫金山

经营范围 资产评估；经济信息咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019年05月07日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

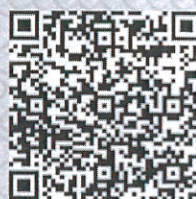
姓名：邵加

性别：男

登记编号：31060019



单位名称：北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)上海分所



初次执业登记日期：2006-07-03

年检信息：通过 (2021-04-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：邵加



本人印鉴：31060019

打印日期：2021-05-17





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马凤佳

性别：男

登记编号：31200076

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙) 上海分所

初次执业登记日期：2020-08-21

年检信息：通过 (2021-04-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

  
资产评估师  
马凤佳  
31200076

本人印鉴：

打印日期：2021-05-17



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表1

委托人：上海张江集成电路产业区开发有限公司

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项 目         | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%       |
|----|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|
|    |             | A         | B         | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1  | 流动资产        | 34,813.07 | 97,844.00 | 63,030.93 | 181.06     |
| 2  | 货币资金        |           |           |           |            |
| 3  | 交易性金融资产     |           |           |           |            |
| 4  | 衍生金融资产      |           |           |           |            |
| 5  | 应收票据净额      |           |           |           |            |
| 6  | 应收账款净额      |           |           |           |            |
| 7  | 应收款项融资      |           |           |           |            |
| 8  | 预付账款净额      |           |           |           |            |
| 9  | 应收利息        |           |           |           |            |
| 10 | 应收股利（应收利润）  |           |           |           |            |
| 11 | 其他应收款净额     |           |           |           |            |
| 12 | 存货净额        | 34,813.07 | 97,844.00 | 63,030.93 | 181.06     |
| 13 | 合同资产        |           |           |           |            |
| 14 | 一年内到期的非流动资产 |           |           |           |            |
| 15 | 其他流动资产      |           |           |           |            |
| 16 | 非流动资产       | -         | -         | -         | -          |
| 17 | 资产总计        | 34,813.07 | 97,844.00 | 63,030.93 | 181.06     |
| 18 | 流动负债        | -         | -         | -         | -          |
| 19 | 非流动负债       | -         | -         | -         | -          |
| 20 | 负债合计        | -         | -         | -         | -          |
| 21 | 净资产（所有者权益）  | 34,813.07 | 97,844.00 | 63,030.93 | 181.06     |

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

评估人员：邵加、马凤佳

