

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将所持有的部分股权
非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司所涉及的
上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2026）第 050061 号

银信资产评估有限公司

2026 年 5 月 20 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	34
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	35
附 件.....	36



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：





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼 邮编：200002

电话：021-63293887

传真：021-63293909

电子邮箱：huiye2003283@163.com

上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将所持有的部分股权
非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司所涉及的
上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2026）第 050061 号

摘 要

一、项目名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将所持有的部分股权非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司所涉及的上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：上海张江高科技园区开发股份有限公司

三、其他评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东；
- （2）国有资产监督管理部门；
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：上海张江科学之门科技发展有限公司

五、评估目的：为上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51%股权非公开协议转让事宜，提供所涉及的上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益价值参考

六、经济行为：上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51%股权非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2025 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，上海张江科学之门科技发展有限公司采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 775,127.03 万元（人民币大写：柒拾柒亿伍仟壹佰贰拾柒万零叁佰肆拾叁元零角肆分），较合并报表口径所有者



权益增值 29,862.13 万元，增值率 4.01%。较母公司单体报表所有者权益增值 4,686.24 万元，增值率 0.61%。

十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。

本评估结论仅对上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51% 股权非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1. 根据土地使用权出让合同附件：“受让人须带建：1) 76-03 地块集中绿地工程；2) 55-03、72-03、58-02、76-01、77-01、59-02、78-01 地块绿化工程；3) 58-04、77-04 地块绿化工程；4) 82-03、82-04、82-07、83-01、83-03、83-04、83-06 集中绿地工程；5) 60-02、83-07 地块绿化工程；6) 海科路（哥白尼路-申江路）新建工程；7) 环科路（哥白尼路-环科路（现育爱路））新建改扩建工程；8) 环科路（现育爱路）（环科路-海科路）新建工程；9) 育仁路新建工程；10) 孙家宅河道（58-03、77-03 地块）改扩建工程；11) 智慧湾工程；12) 小张家浜河道（82-05、83-02 地块）改扩建工程等 12 个项目”。至评估基准日上述项目尚未完成竣备。

本次评估 100% 控股母公司上海张江科学之门科技发展有限公司账面的存货，暨为子公司房地产项目配套建设的项目周边的道路桥梁和公共设施等开发成本，连同后续拟付未付的续建成本费用，按不同项目子公司建筑面积占三个子公司建筑面积合计值的比例进行分摊，纳入各子公司评估范围一并评估。母公司上海张江科学之门科技发展有限公司账面的存货系根据土地使用权出让合同，为子公司房地产项目配套建设的项目周边的道路桥梁和公共设施等开发成本。

2. 根据土地使用权出让合同，上海灏集张新建设发展有限公司开发的 58-01 地块，对于所开发的房产，有物业持有要求：1) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物



业除外)；2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 50% (计 167478.87 平方米以上) 的办公物业不少于 20 年；3) 其他物业自持要求：(1) 受让人应当按出让年限整体持有全部地上商业(含社区级公共服务) 物业。(2) 受让人应当按出让年限整体持有全部地下商业物业。(3) 受让人应当按出让年限整体持有全部文化物业。(4) 土地受让人应当按出让年限整体持有地下所有停车位。

3. 根据土地使用权出让合同，上海灏集张业建设发展有限公司开发的 76-02 地块，对于所开发的住宅用房，有运营管理要求：该租赁住房物业严格按照“只租不售”模式管理，仅用于出租，不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营由受让人建立统一的管理及服务平台，对租赁住房进行租赁管理，禁止改变用途使用、转租、群租、闲置及其他违反相关规定的行为。租约原则不超过 6 年。受让人应参照政府相关规定，在具体运营细则中明确相关管理要求房屋租金应在租赁管理要求中明确，并按照上海市租赁市场管理有关规定实施，租金水平应不高于市场同类房源租金水平，租金价格可根据市场租金水平情况适时调整。配套设施的租金价格参照市场执行。租赁管理未明确部分，应按政府相关管理规定执行。其他物业自持要求：(1) 受让人应当按出让年限整体持有全部地上商业(含社区级公共服务) 物业。(2) 受让人应当按出让年限整体持有全部地下商业物业。(3) 受让人应当按出让年限整体持有全部文化物业。(4) 土地受让人应当按出让年限整体持有地下所有停车位。

4. 根据土地使用权出让合同，上海灏集张聚建设发展有限公司开发的 77-02 地块，对于所开发的房产，有物业自持要求：(1) 受让人应当按出让年限整体持有全部地上商业(含社区级公共服务) 物业。(2) 受让人应当按出让年限整体持有全部地下商业物业。(3) 受让人应当按出让年限整体持有全部文化物业。(4) 土地受让人应当按出让年限整体持有地下所有停车位。

5. 截止评估基准日上海张江科学之门科技发展有限公司注册资本为 900,000.00 万元，实缴 772,000.00 万元，公司章程约定的出资期限为 2050 年 12 月 31 日前。

6. 子公司房地产项目均处于抵押状态：

1) 58-01 项目由上海灏集张新建设发展有限公司建设，于 2020 年 6 月与中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国建设银行股份有限公司上海张江分行、上海银行股份有限公司浦东分行及招商银行



股份有限公司上海分行签署了银团贷款合同，贷款额度为人民币 5,300,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张新公司所持有的张江中区 58-01 地块的房地产作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，已收到 3,073,291,901.13 元借款。

2) 76-02 项目由上海灏集张业建设发展有限公司建设，于 2020 年 9 月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行及上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,400,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张业公司持有的张江中区 76-02 地块的房地产作为抵押。截止 2025 年 12 月 31 日，已收到 1,507,900,000.00 元借款。

3) 77-02 项目由上海灏集张聚建设发展有限公司建设，于 2020 年 11 月 27 日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行、中国建设银行股份有限公司上海张江支行及交通银行股份有限公司上海新区支行签订合同编号为 97162020280425 的固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,128,130,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张聚公司持有的张江中区 77-02 地块的房地产作为抵押。截止 2025 年 12 月 31 日，已收到 1,271,159,134.70 元借款。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号 9 楼 邮编：200002

电话：021-63293887 传真：021-63293909

电子邮箱：huiye2003283@163.com

上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将所持有的部分股权
非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司所涉及的
上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2026）第 050061 号

正 文

上海张江高科技园区开发股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，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将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51% 股权非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司（以下简称“张江集团”）所涉及的上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益在 2025 年 12 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：上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”）

统一社会信用代码：913100001322632162

名称：上海张江高科技园区开发股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：中国（上海）自由贸易试验区春晓路 289 号 802 室

法定代表人：刘樱

注册资本：人民币 154868.9550 万元整

成立日期：1996 年 04 月 18 日

营业期限：1996 年 04 月 18 日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地



整治服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；市政设施管理；工程管理服务；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；集成电路销售；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；社会经济咨询服务；科技中介服务；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；机械设备销售；电子专用设备销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房屋拆迁服务；国内贸易代理；销售代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能公共数据平台。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东；
- （2）国有资产监督管理部门；
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位：上海张江科学之门科技发展有限公司（以下简称“科学之门”）

1. 被评估单位概况

统一社会信用代码：91310115MA1K4CW56F

名称：上海张江科学之门科技发展有限公司

类型：其他有限责任公司

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 105 室

法定代表人：袁涛

注册资本：人民币 900000.0000 万元整

成立日期：2019 年 07 月 03 日

营业期限：2019 年 07 月 03 日至 2069 年 07 月 22 日

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房地产经纪；货物进出口；技术进出口；物业管理；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工



程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）自主展示（特色）项目：园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。

2. 被评估单位股权结构及历史沿革

科学之门于 2019 年 07 月 03 日由上海张江高科技园区开发股份有限公司和上海张江（集团）有限公司以货币资金方式出资设立，成立时原名上海灏集建设发展有限公司。设立时的注册资本为 900,000.00 万元，其中：上海张江高科技园区开发股份有限公司认缴出资 459,000.00 万元，上海张江（集团）有限公司认缴出资 441,000.00 万元。公司章程约定的出资期限为 2050 年 12 月 31 日前。

2024 年 02 月 16 日，经公司股东会决议通过，将公司更名为上海张江科学之门科技发展有限公司，并修改了公司经营范围和章程相关条例，相关变更事宜已经自由贸易试验区市场监督管理局登记。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%	实缴金额	实缴比例%	出资方式
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	459,000.00	51%	393,720.00	51%	货币资金
2	上海张江（集团）有限公司	441,000.00	49%	378,280.00	49%	货币资金
	合计	900,000.00	100%	772,000.00	100%	

3. 被评估单位历史财务资料

合并口径下：

被评估单位近 2 年和评估基准日资产负债表情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	15,504,759,795.97	15,885,869,493.34	12,549,436,860.84
负债合计	8,052,110,763.26	8,323,034,070.69	5,050,022,796.58
归属于公司所有者权益合计	7,452,649,032.71	7,562,835,422.65	7,499,414,064.26
少数股东权益			
所有者权益合计	7,452,649,032.71	7,562,835,422.65	7,499,414,064.26

被评估单位近 2 年和评估基准日利润表情况见下表：

金额单位：人民币元



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号 9 楼 邮编：200002

电话：021-63293887 传真：021-63293909

电子邮箱：huiye2003283@163.com

项目/报表日	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	120,911,234.96	25,958,470.28	
减：营业成本	178,824,894.05	21,800,373.33	
税金及附加	51,073,553.67	6,820,970.63	22,633.66
销售费用	23,398,790.55	5,439,600.39	174,292.53
管理费用	6,561,910.94	1,537,293.38	56,241.97
研发费用			
财务费用	90,497,394.93	26,893,611.08	-759,626.45
加：其他收益	548,094.00	479,000.00	
投资收益	290,772.29	65,650.03	
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	-1,579,947.05	-589,913.24	
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润	-230,186,389.94	-36,578,641.74	506,458.29
加：营业外收入		97.70	
减：营业外支出		97.57	
三、利润总额	-230,186,389.94	-36,578,641.61	506,458.29
减：所得税费用			111,390.88
四、净利润	-230,186,389.94	-36,578,641.61	395,067.41
归属于公司所有者的利润	-230,186,389.94	-36,578,641.61	395,067.41
少数股东损益			

以上财务数据摘自经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的审计报告(上会师报字(2026)第 10490 号)中经审定后的财务报表。

单体口径下：

被评估单位近 2 年和评估基准日资产负债表情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	7,707,758,196.53	7,612,725,715.45	7,502,068,761.99
负债合计	3,350,298.16	16,328,382.82	140,498.28
所有者权益合计	7,704,407,898.37	7,596,397,332.63	7,501,928,263.71

被评估单位近 2 年和评估基准日利润表情况见下表：

金额单位：人民币元



项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	765,006.06	214,311.93	
减：营业成本	677,431.20		
税金及附加	55,047.68	90,182.83	22,633.66
销售费用	7,089,772.04	4,865,693.10	169,867.76
管理费用	5,066,615.88	1,304,125.47	56,241.97
研发费用			
财务费用	-135,697.70	-449,108.23	-694,306.91
加：其他收益	5,736.78		
投资收益		65,650.03	
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	-7,008.00		
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润	-11,989,434.26	-5,530,931.21	445,563.52
加：营业外收入		24.61	
减：营业外支出		24.48	
三、利润总额	-11,989,434.26	-5,530,931.08	445,563.52
减：所得税费用			111,390.88
四、净利润	-11,989,434.26	-5,530,931.08	334,172.64

以上财务数据摘自经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的审计报告(上会师报字(2026)第 10492 号)中经审定后的财务报表。

被评估单位以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4. 被评估单位主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳增值税税额	5%
教育费附加	应纳增值税税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税税额	2%
土地使用税	土地使用面积	定额税
企业所得税	应纳税所得额	25%

5. 被评估单位简介



1) 整体情况介绍

上海张江科学之门科技发展有限公司成立于 2019 年 7 月 3 日，主要致力于建设和运营“科学之门”房地产项目。“科学之门”位于张江城市副中心区域，该区域毗邻川杨河畔，区位优势明显，未来将集中布局张江科学城地标建筑群，建设涵盖办公、商业、酒店、人才公寓、文化、体育等功能的超大型综合体，打造成为开放、多元、充满活力和富有特色的城市公共活动中心区。

“科学之门”是张江正在打造的张江副中心和新地标，共由 8 个地块项目组成，总占地面积 17.75 万平米，总建筑面积 151.04 万平米。其中 58-01、76-02、77-02 三个地块由上海张江科学之门科技发展有限公司及其全资子公司进行开发。

其中：

母公司科学之门主要负责项目周边道路、河道、桥梁、公共设施等的建设工作。

根据土地使用权出让合同附件：“受让人须带建：1) 76-03 地块集中绿地工程；2) 55-03、72-03、58-02、76-01、77-01、59-02、78-01 地块绿化工程；3) 58-04、77-04 地块绿化工程；4) 82-03、82-04、82-07、83-01、83-03、83-04、83-06 集中绿地工程；5) 60-02、83-07 地块绿化工程；6) 海科路（哥白尼路-申江路）新建工程；7) 环科路（哥白尼路-环科路（现育爱路））新建改扩建工程；8) 环科路（现育爱路）（环科路-海科路）新建工程；9) 育仁路新建工程；10) 孙家宅河道（58-03、77-03 地块）改扩建工程；11) 智慧湾工程；12) 小张家浜河道（82-05、83-02 地块）改扩建工程等 12 个项目”。

子公司上海灏集张新建设发展有限公司负责开发 58-01 地块，该地块由 1 栋 59 层超高层办公楼、以及一幢商业裙房和一幢文化展馆、一幢酒店共四个单体建筑和与其相连的地下停车库构成。总建筑面积 274798.86 平方米，其中商业、文化、旅馆和地下停车位根据土地出让合同附件约定为全寿命自持。办公部分自持不少于 20 年。该项目于 2025 年 8 月竣工。该地块包含 1 栋 59 层 320 米高办公塔楼（双子塔东塔），1 栋 100 米高酒店，以及 1 栋 4 层商业裙楼、1 栋 3 层文化中心。

序号	权证编号	幢号/门牌号	室号部位	房屋类型	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	沪(2026)浦字 不动产	中科路 1839 号	301 室、5_10、12、15_22、25_33、	办公	钢混	2025 年	162,694.35



	权 第 008334 号	36_43、45、49_53、55、 57_63、65_67 层、出顶 1 层					
2		海科路 1650 号地下 4_地 下 1、1_3 层	文化	钢混	2025 年	7,065.34	
3		中科路 1837 号地下 4_地 下 1、1_4 层，	商业	钢混	2025 年	18,725.44	
4		海科路 1666 号地下 4_地 下 1、1_3、5_12、15_23、 25_29 层	酒店	钢混	2025 年	30,924.86	
5		育仁路 18、 58 号	地下 1-4 层 车库	特种用途	钢混	2025 年	55,388.87
			小计			274,798.86	

子公司上海灏集张业建设发展有限公司负责开发 76-02 地块，该地块由 1 栋办公楼、以及部分商业裙房、文化展览、2 栋租赁住房和地下停车位构成。其中租赁住房、文化展览、商业和地下停车位根据土地出让合同附件约定为全寿命自持。76-02 地块项目位于张江双子塔西塔南侧。业态分办公楼、人才公寓以及部分配套商业裙房。该地块连同 77-02 地块，由上海建筑设计研究院与德国 GMP 合作设计。竣工于 2024 年 2 月。总建筑面积 124,506.29 平方米。地块内共有五幢建筑物，其中办公塔楼建筑高度 150 米，共 30 层，建面约 6 万平米。其余 4 栋建筑单体，分别是一栋 5 层商业裙房、两栋分别为 25 层、31 层的人才公寓及一栋单层文化建筑。项目于 2024 年 2 月竣工，现对外出租经营。

幢号/门牌号	室号部位	结构	房屋用途	建筑面积	备注
2 幢卓慧路 209 弄 1-2 号	3-31 层	钢混	居住	20,227.07	按出让年限整体持有
2 幢卓慧路 209 弄 3 号	3-25 层	钢混	居住	15,025.34	
1 幢中科路 1750 号	4-30 层（除 401、 501、502、11、22 层）	钢混	办公	58,548.25	无限制条件
4 幢环科路 1455 号	全幢	钢结构	文化展览	220.19	按出让年限整体持有
1 幢中科路 1750 号	地下 1、1_3	钢混	商业	9,577.79	
5 幢卓慧路 209 弄车库	地下 1-2 层车库	钢混	特种用途	20,907.65	
	合计			124,506.2 9	

子公司上海灏集张聚建设发展有限公司负责开发 77-02 地块，该地块由四栋办公楼、



以及部分商业裙房和地下停车位构成。其中商业和地下停车位根据土地出让合同附件约定为全寿命自持。77-02 地块项目位于张江双子塔东塔南侧。竣工于 2024 年 2 月。项目总建筑面积 125, 072. 64 平方米。77-02 地块共分四个建筑单体，1 号楼建筑高度 110 米，共 22 层。2 号楼高 50 米，共 11 层，二幢楼通过商业裙房连接。3 号楼高 54 米共 11 层，四号楼高 72 米，共 15 层，同样通过裙房连接。该地块包含 4 栋单体建筑，1 栋 110 米超高层办公塔楼，两楼间通过裙房联系，主要涉及办公楼，商业、文化设施等功能。项目于 2024 年 2 月竣工，现对外出租经营。

幢号/门牌号	室号部位	结构	房屋用途	建筑面积	备注
育仁路 188 弄 1-2 号	地下 1、1-5 层	钢混	商业	10, 102. 22	按出让年限整体持有
育仁路 188 弄 3-4 号	1-2 层	钢混	文化展览	3, 671. 02	
育仁路 188 弄 2 号	3-11 层	钢混	办公	9, 521. 81	无限制条件
育仁路 188 弄 1 号	3-22 层	钢混	办公	38, 656. 64	
育仁路 188 弄 3 号	2-11 层	钢混	办公	14, 509. 49	
育仁路 188 弄 4 号	2 层、303 室、4-15 层	钢混	办公	22, 430. 23	
育仁路 188 弄 3-4 号	101	钢混	文化展览	964. 06	按出让年限整体持有
育仁路 188 弄 3-4 号	102	钢混	商业	568. 33	
环科路 1555 号	地下 1、2 层车库	钢混	特种用途	24, 648. 84	
				125, 072. 64	

2) 对外投资企业

截至评估基准日，科学之门有 3 家子公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	比例%	注册资本	实缴资本	备注
上海灏集张新建设发展有限公司	2019/7/11	100.00	250,000.00	250,000.00	58-01 地块
上海灏集张业建设发展有限公司	2019/7/11	100.00	100,000.00	100,000.00	76-02 地块
上海灏集张聚建设发展有限公司	2019/7/15	100.00	100,000.00	100,000.00	77-02 地块

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人系上海张江科学之门科技发展有限公司控股 51% 的股东。

二、评估目的

本次评估的评估目的是为上海张江高科技园区开发股份有限公司将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51% 股权非公开协议转让给上海张江（集团）有限公



司事宜，提供所涉及的上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益市场价值参考。

本次评估的经济行为是上海张江高科技园区开发股份有限公司拟将持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.51% 股权非公开协议转让给上海张江(集团)有限公司。

根据我国法律和国有资产监督管理的规定，由上海张江高科技园区开发股份有限公司委托银信资产评估有限公司对该经济行为涉及的科学之门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。

上述经济行为已经上海张江高科技园区开发股份有限公司 2026 年 5 月 18 日总经理办公会决议同意。

鉴于本次评估目的为股权非公开协议转让，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围内容

本次评估的评估对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

本次评估的评估范围是被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。

被评估单位于评估基准日时的资产负债具体情况为：

合并口径下：

流动资产账面价值为 1,816,154,325.27 元（包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产）；

投资性房地产为 13,453,942,205.58 元；

固定资产为 482,866.55 元；

无形资产为 431,479.32 元；

其他非流动资产为 233,748,919.25 元；

资产账面价值总计为 15,504,759,795.97 元；

流动负债账面价值为 2,239,350,570.32 元（包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、一年内到期的非流动负债）；

非流动负债账面价值为 5,812,760,192.94 元（包括长期借款、递延收益）；

负债账面价值总计为 8,052,110,763.26 元；



股东权益账面价值为 7,452,649,032.71 元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，以上财务数据摘自经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的审计报告（上会师报字（2026）第 10490 号）中经审定后的财务报表。

单体口径下：

流动资产账面价值为 3,207,567,980.36 元（包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产）；

长期股权投资为 4,500,000,000.00 元；

固定资产为 190,216.17 元；

资产账面价值总计为 7,707,758,196.53 元；

流动负债账面价值为 3,350,298.16 元（包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）；

非流动负债账面价值为 0 元；

负债账面价值总计为 3,350,298.16 元；

股东权益账面价值为 7,704,407,898.37 元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，以上财务数据摘自经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的审计报告（上会师报字（2026）第 10492 号）中经审定后的财务报表。

（二）实物资产情况

纳入本次评估范围的账面记载的实物资产详见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面净值	现状
存货	164,944,988.85	开发中
电子设备	190,216.17	正常使用

（三）长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	比例%	投资成本	账面价值	备注
上海灏集张新建设发展有限公司	2019/7/11	100.00	250,000.00	250,000.00	58-01 地块
上海灏集张业建设发展有限公司	2019/7/11	100.00	100,000.00	100,000.00	76-02 地块
上海灏集张聚建设发展有限公司	2019/7/15	100.00	100,000.00	100,000.00	77-02 地块



（四）经营办公场地情况

截至评估基准日被评估单位在全资子公司上海灏集张业建设发展有限公司 76-02 地块已经竣工投入使用的办公用房内设置了办公场所，没有租用其他经营场地。

委估资产均处于正常使用或受控状态。

子公司房地产项目均处于抵押状态：

1) 58-01 项目由上海灏集张新建设发展有限公司建设，于 2020 年 6 月与中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国建设银行股份有限公司上海张江分行、上海银行股份有限公司浦东分行及招商银行股份有限公司上海分行签署了银团贷款合同，贷款额度为人民币 5,300,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张新公司所持有的张江中区 58-01 地块的房地产作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，已收到 3,073,291,901.13 元借款。

2) 76-02 项目由上海灏集张业建设发展有限公司建设，于 2020 年 9 月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行及上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,400,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张业公司持有的张江中区 76-02 地块的房地产作为抵押。截止 2025 年 12 月 31 日，已收到 1,507,900,000.00 元借款。

3) 77-02 项目由上海灏集张聚建设发展有限公司建设，于 2020 年 11 月 27 日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行、中国建设银行股份有限公司上海张江支行及交通银行股份有限公司上海新区支行签订合同编号为 97162020280425 的固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,128,130,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张聚公司持有的张江中区 77-02 地块的房地产作为抵押。截止 2025 年 12 月 31 日，已收到 1,271,159,134.70 元借款。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。



四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1. 根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日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。

2. 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2026 年 5 月 18 日总经理办公会（2026-11）关于转让张江科学之门公司部分股权的决议》；
2. 《上海市浦东新区国有资产监督管理委员会工作联系单》（浦国资联（2024）第 237 号）。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员第七次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
4. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（1995 年 1 月 27 日财政部



法财法字[1995]6 号)

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年主席令第五号，2009 年 5 月 1 日起实施）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起实施）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，2020 年 11 月 29 日修订）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令 14 号）；
11. 《国有资产评估违法行为处罚办法》（中华人民共和国财政部令 15 号）；
12. 关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知（国资办发〔1992〕36 号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 关于印发《上海市国资委系统受托评估机构执业质量综合评价办法》的通知（沪国资委评估〔2013〕48 号）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号发布，财政部令 97 号修改）；
19. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 33 号）；
20. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令 76 号）；
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
23. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令 2016 第 32 号）；
24. 《关于印发〈浦东新区国有资产评估管理暂行办法〉（修订版）的通知》（浦国



资委[2015]268号)；

25. 《上海市浦东新区国有资产评估管理办法》（浦国资委[2021]105号）；

26. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（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号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014
16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
18. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四）产权依据

1. 委托人、被评估单位及其子公司营业执照；
2. 被评估单位及其子公司章程；
3. 被评估单位子公司的不动产权证；
4. 被评估单位及其子公司资产清查评估明细申报表；



5. 经盘点核实后填写的委估资产清单；
6. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
7. 房屋租赁合同
8. 其他与评估资产相关的资料。

（五）取价依据

1. 同花顺、Wind 资讯公布的相关信息；
2. 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率和 LPR；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
4. 房地产估价管理系统（V3.0 附属软件）；
5. 房地产行业专业网络平台挂牌信息；
6. 评估基准日市场有关价格信息资料；
7. 被评估单位访谈纪要
8. 被评估单位未来年度盈利预测
9. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）其他参考资料

1. 上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的审计报告（上会师报字（2026）第 10490 号）；
2. 上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的审计报告（上会师报字（2026）第 10492 号）；
3. 《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）；

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估



方法进行评估。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以被利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。被评估单位及其全资子公司系房地产开发企业。经过前期开发建设，目前各项目已全部竣工并具备投入运营或对外租售条件，相关资产已由开发阶段转入经营或准经营阶段。报告期内，部分物业已实现对外出租或具备明确的租售计划，形成了可参考的经营数据；同时，标的公司管理层已提供未来经营计划及收益预测资料，包括但不限于租金水平、出租率、运营成本及费用等关键参数。结合项目所在区域市场环境、物业类型及经营模式，未来收益具有一定的可预测性。标的公司已具备持续经营能力，其未来收益及现金流可以合理预测，符合收益法的适用条



件。因此，本次评估可以采用收益法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。由于被评估单位及其全资子公司开发的项目涉及多个子地块，且这些子地块的开发业态较为复杂，同时部分区域尚未竣工，目前可供比较的经营数据较为缺乏，且我国证券市场上较少有房地产开发项目公司的成交案例，故本次评估不适宜采用市场法评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中对银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用查询账册、凭证及合同和单据存根等程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

在产品（开发成本）为根据土地使用权出让合同，为子公司房地产项目配套建设的项目周边的道路桥梁和公共设施等开发成本，由于建设工程未竣工结算，按审核无误的账面值进行评估。

4、其他流动资产

其他流动资产主要按账面核实法进行评估，对待抵扣增值税进项按账面值确定评估值。

5、长期股权投资

长期股权投资根据长期投资单位打开评估后的评估结果及持股比例评估。

各子公司主要资产的评估思路如下：

1) 上海灏集张新建设发展有限公司



上海灏集张新建设发展有限公司的主要资产包括投资性房地产-房屋。根据评估目的及评估对象的状况，应分别采取不同的评估方法。对于房地产资产通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等几种；有条件采用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。

① 办公楼（有条件可售）、商铺（保留自有）

该类用房周边有较多类似房地产市场交易案例，可采用近期同类物业的成交价格经比较分析后确定评估值后再考虑修正自持对其价格的影响最终得到评估结果。

② 酒店和地下车位（保留自有）

酒店类物业可获取稳定的租金收益，故本次主要采用收益法结合税费进行测算。

③ 文化会展（保留自有）

文化会展由于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。成本法中土地使用权采用基准地价法。

2) 上海灏集张业建设发展有限公司的主要资产包括存货-产成品、投资性房地产-房屋。根据评估目的及评估对象的状况，应分别采取不同的评估方法。对于房地产资产通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等几种；有条件采用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。

① 办公、商铺（保留自有）

这类有条件采用市场法进行评估的，主要采用市场法为主要的评估方法。

② 租赁住房 and 地下车位（保留自有）

考虑到此类物业有可获取租金收益，故本次主要采用收益法结合税费进行测算。

③ 文化用房（保留自有）

此类物业收益不稳定且无交易案例，故主要采用成本法进行评估，其中土地使用权采用基准地价法。

3) 上海灏集张聚建设发展有限公司的主要资产包括存货-产成品、投资性房地产-房屋。根据评估目的及评估对象的状况，应分别采取不同的评估方法。对于房地产资产通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等几种；有条件采用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。

① 办公（可售）、商铺（保留自有）

这类有条件采用市场法进行评估的，主要采用市场法为主要的评估方法。



②地下车位（保留自有）、文化用房（保留自有）

考虑到物业有可获取租金收益，故本次主要采用收益法结合税费进行测算。

6、固定资产的评估

设备类固定资产按重置成本法进行评估。

7、无形资产的评估

其他无形资产按重置成本法进行评估。

8、负债的评估

对评估范围内的负债，以审计单位审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估企业基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（三）收益法介绍

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限可以预测。

收益法评估的基本计算公式为：

$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n} + \text{溢余资产评估值} + \text{非经营性资产评估值}$$

R：为期望投资回报率；

P₀：为评估价值；

P_n：为 n 年后投资的剩余价值；

DCF_i：为第 i 年年内的经营现金收益。

上式实际上是收益法评估的基本公式，该基本公式可以解释为评估价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。n 为经营初期年限，一般为 5 年左



右，但有时也会根据具体情况相应延长； P_n 为n年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营企业的收入主要来自于对自持房地产的租赁收入条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法，有时也可以用 Gordon 增长模型的方法和比较的方法等。本次评估结合企业所属房地产行业特点及其以自持开发物业出租为主的经营模式，将经营初期年限（即预测期）确定为相关自有房地产的剩余使用年限。预测期届满后，以可回收的房屋残值及营运资金残值作为经营期结束时的终值现金流，据此确定期末价值。

对于全投资资本，上式中：

DCF = 营业收入 - 营业成本 - 期间费用 + 其他业务利润 - 所得税 + 折旧/摊销 + 所得税调整后的利息 - 营运资金增加 - 资本性支出

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。



（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1. 交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2. 公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的；

3. 企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1. 国家现行的经济政策方针无重大变化；
2. 预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
3. 被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；



4. 被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定；

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；

3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1. 一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

（7）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2. 针对性假设

（1）本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式预测；

（2）被评估单位制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；

（3）假设被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；



(4) 假设被评估单位各类合同到期后可以合理延续；

(5) 因被评估单位当前管理层提供的经营预测中，没有针对可售部分房地产由租赁转为对外销售经营模式的计划和时间预期，故本次评估收益法测算中将被评估单位所有自持房地产按当前现状的租赁经营模式，全部假设为对外租赁的房地产进行租金收入的预测，不另行假设各有限售条件的房地产实现销售带来的收入和成本变动。

(6) 被评估单位及全资子公司持有的房地产因土地使用权性质不同而存在不同的土地使用年限，部分不同用途的土地使用权所对应的房屋在同一个建筑结构主体内，各用途土地使用年限与对应房屋建筑物的设计使用年限各不相同。从房屋建筑物和土地使用权的实际情况分析，被评估单位持有的房地产项目中，土地使用权期限最长的部分与房屋建筑物的设计使用年限基本一致，故本次评估将整个项目的收益期限假设为项目中原有的最长的土地使用期限截止日期。

(7) 因上述假设中，将整个项目的收益期限定为项目中最长的土地使用期限。故部分土地使用期限假设企业通过补缴土地出让金的形式，将所有期限较短的土地使用权统一延期至整个项目中原有的最长的土地使用期限截止日期。

(五) 限制性假设

1. 本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2. 除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，上海张江科学之门科技发展有限公司合并报表总资产账面价值 1,550,475.98 万元，总负债账面价值 805,211.08 万元，所有者权益账面价值 745,264.90 万元。

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，上海张江科学之门科技发展有限公司母公司单体报表总资产账面价值 770,775.82 万元，总负债账面价值 335.03 万元，所有者权益账



面价值 770,440.79 万元。

1、资产基础法评估结果

2025年12月31日上海张江科学之门科技发展有限公司采用资产基础法评估后的总资产 775,462.06 万元，总负债 335.03 万元，股东权益 775,127.03 万元，较合并报表口径所有者权益增值 29,862.13 万元，增值率 4.01%。较母公司单体报表所有者权益增值 4,686.24 万元，增值率 0.61%。

资产评估结果--汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	320,756.80	320,757.50	0.70	0.00
非流动资产	450,019.02	454,704.56	4,685.54	1.04
长期股权投资净额	450,000.00	454,663.88	4,663.88	1.04
固定资产净额	19.02	19.23	0.21	1.10
无形资产净额	0.00	21.45	21.45	0.00
资产总计	770,775.82	775,462.06	4,686.24	0.61
流动负债	335.03	335.03	0.00	0.00
负债总计	335.03	335.03	0.00	0.00
股东权益（所有者权益）	770,440.79	775,127.03	4,686.24	0.61

评估结论详见评估明细表。

2、收益法评估结果

采用收益法评估后的股东全部权益价值为 109,500.00 万元，较合并报表口径所有者权益减值 635,764.90 万元，减值率 85.31%。较母公司单体报表所有者权益减值 660,940.79 万元，减值率 85.79%。

（二）评估结果与账面值差异的增减值原因

1、流动资产账面价值为 3,207,567,980.36 元，评估价值为 3,207,574,988.36 元，增值为 7,008.00 元，增值率为 0.00%。

流动资产变动主要原因为应收款项估计可以全部收回故坏账准备评估为零。

2、长期股权投资账面价值为 4,500,000,000.00 元，评估价值为 4,546,638,804.44 元，增值为 46,638,804.44 元，增值率为 1.04%。

长期股权投资变动主要原因为对长期投资单位进行了打开评估而导致增值。

3、固定资产账面价值为 190,216.17 元，评估价值为 192,354.30 元，增值为 2,138.13



元，增值率为 1.12%。

固定资产变动主要原因为固定资产中的设备因评估使用年限和折旧年限有差异导致的评估增值。

4、无形资产账面价值为 0.00 元，评估价值为 214,494.10 元，增值为 214,494.10 元，增值率为 0.00%。

无形资产变动主要原因为企业账面已经摊销完毕的外购软件无形资产尚在使用中，评估采用重置成本法进行评估导致增值。

（三）评估结果的选取

资产基础法评估结果为 775,127.03 万元，收益法评估结果为 109,500.00 万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 662,996.18 元，差异率为 85.83%。

两种方法评估结果选取的主要原因是：资产基础法是以被评估单位在评估基准日的各项资产和负债为基础，分别进行识别、计量并加总，反映的是企业在现时状态下可实现的净资产价值，能够较为客观地体现企业所拥有的土地、房产等资产的市场价值。收益法是从企业未来获利能力角度出发，对未来收益进行预测并折现确定评估值，对收益预测的合理性及稳定性依赖较高。本次评估中，标的公司虽已完成项目开发，但受自持比例要求、项目初期运营阶段、租赁去化进度及市场环境等因素影响，未来收益实现仍存在较大不确定性，且收益预测对关键参数（如出租率、租金水平、运营成本及折现率等）较为敏感，导致收益法评估结果波动较大，可靠性相对不足。同时，本次收益法测算结果与企业所实际持有的资产规模及市场价值存在较大偏离，难以合理反映企业股东全部权益价值。资产基础法所依据的各项资产权属清晰、资料较为完整，评估参数具有较强的市场依据，评估结果能够更为稳健、直观地反映企业现有资产价值水平。综上分析，在两种方法评估结果差异较大的情况下，本次评估认为资产基础法结果更具合理性与可靠性，故最终选取资产基础法的评估结果作为评估结论。

综上所述，本评估报告的评估结论采用资产基础法评估结果，即：上海张江科学之门科技发展有限公司股东全部权益价值评估结果为 775,127.03 万元（人民币大写：柒拾柒亿伍仟壹佰贰拾柒万零叁佰肆拾叁元零角肆分）。

（三）评估结论成立的条件

1. 本评估结论系根据上述原则、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；

2. 本评估结论仅为本评估目的服务；
3. 本评估结论未考虑特殊的交易条件或限制对评估结论的影响；
4. 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。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

(二) 对委托人和被评估单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本公司未对委托人和被评估单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

(四) 本报告对被评估单位资产和相关债务所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估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被评估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。

(五) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(六) 本次评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(七) 根据土地使用权出让合同附件：“受让人须带建：1) 76-03 地块集中绿地工程；2) 55-03、72-03、58-02、76-01、77-01、59-02、78-01 地块绿化工程；3) 58-04、77-04 地块绿化工程；4) 82-03、82-04、82-07、83-01、83-03、83-04、83-06 集中绿地工程；5) 60-02、83-07 地块绿化工程；6) 海科路（哥白尼路-申江路）新建工程；7) 环科路（哥白尼路-环科路（现育爱路））新建改扩建工程；8) 环科路（现育爱路）（环科路-海科路）新建工程；9) 育仁路新建工程；10) 孙家宅河道（58-03、77-03 地块）改扩建工程；11) 智慧湾工程；12) 小张家浜河道（82-05、83-02 地块）改扩建工



程等 12 个项目”。至评估基准日上述项目尚未完成竣备。

本次评估 100%控股母公司上海张江科学之门科技发展有限公司账面的存货，暨为子公司房地产项目配套建设的项目周边的道路桥梁和公共设施等开发成本，连同后续拟付未付的续建成本费用，按不同项目子公司建筑面积占三个子公司建筑面积合计值的比例进行分摊，纳入各子公司评估范围一并评估。母公司上海张江科学之门科技发展有限公司账面的存货系根据土地使用权出让合同，为子公司房地产项目配套建设的项目周边的道路桥梁和公共设施等开发成本。

(八) 根据土地使用权出让合同，上海灏集张新建设发展有限公司开发的 58-01 地块，对于所开发的房产，有物业持有要求：1) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；2) 受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 50%（计 167478.87 平方米以上）的办公物业不少于 20 年；3) 其他物业自持要求：（1）受让人应当按出让年限整体持有全部地上商业（含社区级公共服务）物业。（2）受让人应当按出让年限整体持有全部地下商业物业。（3）受让人应当按出让年限整体持有全部文化物业。（4）土地受让人应当按出让年限整体持有地下所有停车位。

(九) 根据土地使用权出让合同，上海灏集张业建设发展有限公司开发的 76-02 地块，对于所开发的住宅用房，有运营管理要求：该租赁住房物业严格按照“只租不售”模式管理，仅用于出租，不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营由受让人建立统一的管理及服务平台，对租赁住房进行租赁管理，禁止改变用途使用、转租、群租、闲置及其他违反相关规定的行为。租约原则不超过 6 年。受让人应参照政府相关规定，在具体运营细则中明确相关管理要求房屋租金应在租赁管理要求中明确，并按照上海市租赁市场管理有关规定实施，租金水平应不高于市场同类房源租金水平，租金价格可根据市场租金水平情况适时调整。配套设施的租金价格参照市场执行。租赁管理未明确部分，应按政府相关管理规定执行。其他物业自持要求：（1）受让人应当按出让年限整体持有全部地上商业（含社区级公共服务）物业。（2）受让人应当按出让年限整体持有全部地下商业物业。（3）受让人应当按出让年限整体持有全部文化物业。（4）土地受让人应当按出让年限整体持有地下所有停车位。

(十) 根据土地使用权出让合同，上海灏集张聚建设发展有限公司开发的 77-02 地块，对于所开发的房产，有物业自持要求：（1）受让人应当按出让年限整体持有全部地上商业（含社区级公共服务）物业。（2）受让人应当按出让年限整体持有全部地下商业



物业。（3）受让人应当按出让年限整体持有全部文化物业。（4）土地受让人应当按出让年限整体持有地下所有停车位。

（十一）截止评估基准日上海张江科学之门科技发展有限公司注册资本为 900,000.00 万元，实缴 772,000.00 万元，公司章程约定的出资期限为 2050 年 12 月 31 日前。

（十二）子公司房地产项目均处于抵押状态：

1) 58-01 项目由上海灏集张新建设发展有限公司建设，于 2020 年 6 月与中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国建设银行股份有限公司上海张江分行、上海银行股份有限公司浦东分行及招商银行股份有限公司上海分行签署了银团贷款合同，贷款额度为人民币 5,300,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张新公司所持有的张江中区 58-01 地块的房地产作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，已收到 3,073,291,901.13 元借款。

2) 76-02 项目由上海灏集张业建设发展有限公司建设，于 2020 年 9 月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行及上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,400,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张业公司持有的张江中区 76-02 地块的房地产作为抵押。截止 2025 年 12 月 31 日，已收到 1,507,900,000.00 元借款。

3) 77-02 项目由上海灏集张聚建设发展有限公司建设，于 2020 年 11 月 27 日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行、中国建设银行股份有限公司上海张江支行及交通银行股份有限公司上海新区支行签订合同编号为 97162020280425 的固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,128,130,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 120BPS，以张聚公司持有的张江中区 77-02 地块的房地产作为抵押。截止 2025 年 12 月 31 日，已收到 1,271,159,134.70 元借款。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。



十二、资产评估报告使用限制说明

（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限内使用。

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务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1. 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。

2. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2025年12月31日至2026年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本次评估的评估报告日为2026年5月20日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼 邮编：200002

电话：021-63293887

传真：021-63293909

电子邮箱：huiye2003283@163.com

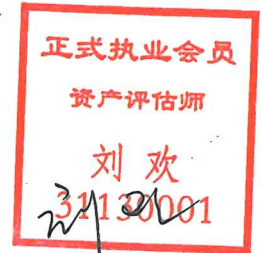
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



法定代表人：王德清

资产评估师：刘欢



崔松

资产评估师：崔松



2026年5月20日



附 件

1. 《上海张江高科技园区开发股份有限公司2026年5月18日总经理办公会(2026-11)关于转让张江科学之门公司部分股权的决议》复印件
2. 《上海市浦东新区国有资产监督管理委员会工作联系单》(浦国资联(2024)第237号)复印件
3. 企业产权登记表复印件
4. 委托人、被评估单位及其子公司营业执照复印件
5. 被评估单位及其子公司章程复印件
6. 被评估单位及其子公司审计报告复印件
7. 被评估单位及其子公司房地产权属证明复印件
8. 资产评估委托合同复印件
9. 委托人、被评估单位及其子公司和签字资产评估师的承诺函
10. 资产评估机构营业执照复印件
11. 资产评估机构资格证书复印件
12. 评估人员资质证书复印件
13. 资产评估结果汇总表

资产评估结果--汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海张江科学之门科技发展有限公司

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	320,756.80	320,757.50	0.70	0.00
2	非流动资产	450,019.02	454,704.56	4,685.54	1.04
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	债权投资净额				
6	其他债权投资净额				
7	其他权益工具投资净额				
8	其他非流动金融资产净额				
9	长期应收款净额				
10	长期股权投资净额	450,000.00	454,663.88	4,663.88	1.04
11	投资性房地产净额				
12	固定资产净额	19.02	19.23	0.21	1.10
13	在建工程净额				
14	工程物资净额				
15	固定资产清理				
16	生产性生物资产净额				
17	油气资产净额				
18	使用权资产净额				
19	无形资产净额		21.45	21.45	
20	开发支出				
21	商誉净额				
22	长期待摊费用				
23	递延所得税资产				
24	其他非流动资产净额				
25	资产总计	770,775.82	775,462.06	4,686.24	0.61
26	流动负债	335.03	335.03		
27	非流动负债				
28	负债总计	335.03	335.03		
29	股东权益（所有者权益）	770,440.79	775,127.03	4,686.24	0.61

评估机构：银信资产评估有限公司

法定代表人：王德清

项目负责人：刘欢

签字资产评估师：刘欢 崔松




资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共 2 页 第 1 页

被评估单位：上海张江科学之门科技发展有限公司

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,207,567,980.36	3,207,574,988.36	7,008.00	0.00
2	货币资金	38,178,986.08	38,178,986.08		
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	226,592.00	233,600.00	7,008.00	3.09
7	应收款项融资净额				
8	预付账款净额	1,750.00	1,750.00		
9	应收利息				
10	应收股利（应收利润）				
11	其他应收款净额	2,989,987,818.22	2,989,987,818.22		
12	存货净额	164,944,988.85	164,944,988.85		
13	合同资产净额				
14	一年内到期的非流动资产				
15	其他流动资产	14,227,845.21	14,227,845.21		
16	二、非流动资产合计	4,500,190,216.17	4,547,045,652.84	46,855,436.67	1.04
17	可供出售金融资产净额				
18	持有至到期投资净额				
19	债权投资净额				
20	其他债权投资净额				
21	其他权益工具投资净额				
22	其他非流动金融资产净额				
23	长期应收款净额				
24	长期股权投资净额	4,500,000,000.00	4,546,638,804.44	46,638,804.44	1.04
25	投资性房地产净额				
26	固定资产净额	190,216.17	192,354.30	2,138.13	1.12
27	在建工程净额				
28	工程物资净额				
29	固定资产清理				
30	生产性生物资产净额				
31	油气资产净额				
32	使用权资产净额				
33	无形资产净额		214,494.10	214,494.10	
34	开发支出				
35	商誉净额				
36	长期待摊费用				
37	递延所得税资产				
38	其他非流动资产净额				
39	三、资产总计	7,707,758,196.53	7,754,620,641.20	46,862,444.67	0.61

评估机构：银信资产评估有限公司

评估人员：刘欢 崔松

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共 2 页 第 2 页

被评估单位：上海张江科学之门科技发展有限公司

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
40	四、流动负债合计	3,350,298.16	3,350,298.16		
41	短期借款				
42	交易性金融负债				
43	衍生金融负债				
44	应付票据				
45	应付账款	201,414.00	201,414.00		
46	预收账款				
47	合同负债				
48	应付职工薪酬	2,541,746.00	2,541,746.00		
49	应交税费	69,187.84	69,187.84		
50	应付利息				
51	应付股利（应付利润）				
52	其他应付款	537,950.32	537,950.32		
53	一年内到期的非流动负债				
54	其他流动负债				
55	五、非流动负债合计				
56	长期借款				
57	应付债券				
58	租赁负债				
59	长期应付款				
60	专项应付款				
61	预计负债				
62	递延收益				
63	递延所得税负债				
64	其他非流动负债				
65	六、负债总计	3,350,298.16	3,350,298.16		
66	七、股东权益	7,704,407,898.37	7,751,270,343.04	46,862,444.67	0.61

评估机构：银信资产评估有限公司



评估人员：刘欢 崔松