

**深圳市科陆电子科技股份有限公司
拟进行资产转让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股
份有限公司持有的房地产价值
资产评估报告**

沪众评报字〔2019〕第 0538 号

上海众华资产评估有限公司

2019 年 08 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020020201900491

资产评估报告名称： 深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行资产转
让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股份有限公司
持有的房地产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪众评报字〔2019〕第0538号

资产评估机构名称： 上海众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘旭芳(资产评估师)、郭云峰(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型和定义.....	6
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	18
附 件.....	19

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

深圳市科陆电子科技股份有限公司
拟进行资产转让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股份有限公司
持有的房地产价值
资产评估报告

沪众评报字〔2019〕第 0538 号

摘 要

- 一、委托方及产权持有单位：深圳市科陆电子科技股份有限公司。
- 二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。
- 三、评估目的：系为深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行资产转让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股份有限公司持有的房地产在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。
- 四、评估基准日：2019 年 5 月 31 日。
- 五、评估对象及评估范围：评估对象为深圳市科陆电子科技股份有限公司委托评估的房地产，具体评估范围为位于广东省深圳市龙岗区龙岗镇的一宗土地使用权及其地上对应建筑物，具体明细如下：

表 1-土地使用权明细表

序号	宗地号	土地位置	土地用途	面积(平方米)	账面价值(元)
1	G02315-0003	广东省深圳市龙岗区龙岗镇	工业用地	34,428.29	27,662,938.54

表 2-房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	房地产证号	竣工时间	建筑面积(平方米)	账面价值(元)
1	科陆工业厂区1号厂房	深房地字第 6000475476号	2009年8月13日	21,552.34	89,671,150.87
2	科陆工业厂区2号厂房			21,554.72	
3	科陆工业厂区3号厂房			21,492.67	
4	科陆工业厂区4号厂房			8,640.10	
5	科陆工业厂区5号厂房			12,917.24	

六、价值类型：市场价值。

七、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，房地分估分别采用市场法对土地使用权及成本法对房屋建筑物进行评估，房地合估采用收益法对房地产进行评估。

八、评估结论：深圳市科陆电子科技股份有限公司委托评估的房地产在评估基准日2019年5月31日的评估值为：31,628.26万元（人民币大写：叁亿壹仟陆佰贰拾捌万贰仟陆佰元整）。

九、评估结论使用有效期：自2019年5月31日至2020年5月30日。

十、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2019年08月15日

深圳市科陆电子科技股份有限公司
拟进行资产转让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股份有限公司
持有的房地产价值
资产评估报告

沪众评报字〔2019〕第 0538 号

正 文

深圳市科陆电子科技股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，房地分估采用市场法及成本法，房地合估采用收益法，按照必要的评估程序，对深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行资产转让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股份有限公司持有的房地产在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方及产权持有单位概况

1、委托方及产权持有单位工商信息

企业名称：深圳市科陆电子科技股份有限公司

注册地址：深圳市光明新区观光路 3009 号招商局光明科技园 A6 栋 2A

法定代表人：饶陆华

注册资本：140816.3573 万元人民币

经济性质：股份有限公司(上市)

经营期限：自 1996 年 8 月 12 日至 2046 年 8 月 12 日

统一社会信用代码：91440300279261223W

经营范围：电力测量仪器仪表及检查装置、电子式电能表、用电管理系统及设备、配电自动化设备及监测系统、变电站自动化、自动化生产检定系统及设备、自动化工程安装、智能变电站监控设备、继电保护装置、互感器、高压计量表、数字化电能表、手持抄表器、手持终端(PDA)、缴费终端及系统、缴费 POS 机及系统、封印、中高压开关及智能化设备、电动汽车充/换电站及充/换电设备及系统、电动汽车充/换电设备检定

装置、箱式移动电池储能电站、储能单元、高中低压变频器、电能质量监测与控制设备、电力监测装置和自动化系统、无功补偿器(SVG/SVC/STATCOM)、风电变流器、光伏逆变器、离网/并网光伏发电设备、离网/并网光伏电站设计、安装、运营;射频识别系统及设备、直流电源、逆变电源、通信电源、UPS 不间断电源、电力操作电源及控制设备、化学储能电池、电能计量箱(屏)、电能表周转箱、环网柜、物流系统集成(自动化仓储、订单拣选、配送)、自动化系统集成及装备的研发、规划、设计、销售、技术咨询及技术服务(生产项目由分支机构经营,另行申办营业执照);物流供应链规划、设计及咨询;自动化制造工艺系统研发及系统集成;软件系统开发、系统集成、销售及服务;软件工程及系统维护;能源服务工程;电力工程施工、机电工程施工、电子与智能化工程施工、承装(修、试)电力设施;电子通讯设备、物联网系统及产品、储能系统、电池管理系统、储能监控系统、储能能量管理系统、直流电源系统、电动汽车 BMS 系统、电动汽车充电站监控系统、高压计量箱、直流电能表、四表合一系统及设备、通讯模块、电子电气测量设备及相关集成软硬件系统、气体报警器、电动汽车电机控制器、电动汽车充电运营、风电系统及设备、光伏系统及设备、储能设备、高压开关设备、高低压成套设备、智能控制箱、自动识别产品、光伏储能发电设备、雕刻机、变频成套设备、动力电池化成测试装置、高压计量设备的研发、生产(生产项目证照另行申报)及销售;智慧水务平台及水表、气表、热量表的生产、研发及销售;微电网系统与解决方案、新能源充放电整体解决方案的研发、生产和销售;电力安装工程施工;自有房屋租赁;兴办实业(具体项目另行申报);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。塑胶产品二次加工;模具的研发、生产及销售;电动汽车充电运营、离网/并网光伏电站运营(根据国家规定须要审批的,取得批准后方可经营)。

2、产权持有单位简介

深圳市科陆电子科技股份有限公司曾用名深圳市科陆电子有限公司。

截至评估基准日2019年5月31日,深圳市科陆电子科技股份有限公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
1	限售条件的流通股	70,352.80	50.24%
2	无限售条件的流通股	69,686.95	49.76%

(二) 委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方为实现评估目的时使用,不存在未经委托方允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的系为深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行资产转让事宜所涉及深圳市科陆电子科技股份有限公司持有的房地产在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本次经济行为已经深圳市科陆电子科技股份有限公司出具的《总经理办公室会议决议》批准。

三、评估对象和评估范围

评估对象为深圳市科陆电子科技股份有限公司委托评估的房地产,具体评估范围为位于广东省深圳市龙岗区龙岗镇的一宗土地使用权及其地上对应建筑物,具体明细如下:

表 1-土地使用权明细表

序号	宗地号	土地位置	土地用途	面积(平方米)	账面价值(元)
1	G02315-0003	广东省深圳市龙岗区龙岗镇	工业用地	34,428.29	27,662,938.54

表 2-房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	房地产证号	竣工时间	建筑面积(平方米)	账面价值(元)
1	科陆工业厂区 1 号厂房	深房地字第 6000475476 号	2009 年 8 月 13 日	21,552.34	89,671,150.87
2	科陆工业厂区 2 号厂房			21,554.72	
3	科陆工业厂区 3 号厂房			21,492.67	
4	科陆工业厂区 4 号厂房			8,640.10	
5	科陆工业厂区 5 号厂房			12,917.24	

产权持有单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不漏、具体以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

1. 本次评估范围内房地产现状情况如下：

(1) 土地使用权

土地使用权位于广东省深圳市龙岗区龙岗镇龙岗街道宝龙工业城。东至宝龙一路、南至诚信路、西至炳坑路、北至清风大道。

权利人	深圳市科陆电子科技股份有限公司
宗地号	G02315-0003
宗地面积	34428.29 平方米
土地用途	工业用地
所在区	龙岗区
土地位置	龙岗区龙岗镇
终止日期	2057 年 4 月 19 日

(2) 房屋建筑物

名称	科陆电子龙岗工业园
建筑功能	私有房产
总楼层	龙岗工业园 1 栋 7 层、2 栋 7 层、3 栋 7 层、4 栋 5 层、5 栋 6 层
朝向	厂房门口朝东
规模	证载总建筑面积：86,157.07 平方米
规划用途	工业
实际用途	工业
建筑物类型	标准厂房
建成年代及结构成新率	于 2009 年建成，至价值时点已有 10 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和评估对象已使用的年限，结合评估人员实地对评估对象建筑物进行勘察，确定结构成新率为 80% 左右。
工程质量	该建筑物工程质量良好
建筑结构	钢混结构
装饰装修	门为玻璃地弹门；窗为玻璃铝合金窗；基础地面水泥板；内墙为乳胶漆；（每层楼地面及门有所不同的装修）天面为架空；卫生间：地面为防滑地砖，天面楼板防水隔热层，天面架空
设施设备	
层高	建筑层高每栋 1 楼 5.4 米；室内净高约为 5.2 米，2 楼以上为 4.2 米，室内为 4 米，地下室 1 至 3 栋室内高度为 4 米，过道为 3.3 米
楼梯类型	钢筋混凝土楼梯

跨度距离	(1至3栋)1楼到2楼5.4米,二楼至楼顶4.2米(8层8站),4栋电梯5.4米,二楼至楼顶4.2米(5层5站)
货梯数量	9台
电梯数量	0
户型结构	评估对象为平层结构
通风采光	该建筑物光线通风效果良好
外观维修养护情况	评估对象所在建筑外观维护保养情况良好,地面、墙面、门窗无明显破损,维护保养状况良好
消防	园区配置消防控制室及消防配套系统消防栓和自动喷淋正常
物业管理	管理水平良好

房屋建筑物位于广东省深圳市龙岗区龙岗镇宝龙街道宝龙工业区内。厂区内共有多栋工业厂房及其配套用房组成,设有围墙围护、保安24小时值守,厂区内建筑物规划布局合理,园区干净整洁。园区内设有停车场、闭路监控系统等配套设施,自行管理。

评估对象共5栋建筑物,总建筑面积86,157.07平方米,占地面积34,428.29平方米。建筑物竣工于2009年8月13日,钢混结构。评估对象法定用途为工业用房,目前自用作厂房及其配套使用。物业装修及保养情况如下:外墙:墙面砖;地面:地漆、地板砖;内墙:乳胶漆;天花:乳胶漆、明铝矿棉板吊顶;门窗:防火门、铝合金窗。评估对象维护保养较好,约八成新。

2. 本次评估范围内房地产权益情况如下:

纳入评估范围内的土地使用权及地上建筑物已取得由深圳市房地产权登记中心核发的房地产证,证号为深房地字第6000475476号,登记日期为2011年4月14日,其中证载土地使用权位于龙岗区龙岗镇,面积为34,428.29平方米,土地用途为工业用地,宗地号为G02315-0003号,使用年限为50年,自2007年4月20日至2057年4月19日;证载房屋建筑物具体情况如下:

序号	建筑物名称	房地产证号	竣工时间	建筑面积(平方米)	账面价值(元)
1	科陆工业厂区1号厂房	深房地字第6000475476号	2009年8月13日	21,552.34	89,671,150.87
2	科陆工业厂区2号厂房			21,554.72	
3	科陆工业厂区3号厂房			21,492.67	
4	科陆工业厂区4号厂房			8,640.10	
5	科陆工业厂区5号厂房			12,917.24	

四、价值类型和定义

在本资产评估特定目的下，考虑委估资产自身的条件、利用方式和使用状态，同时考虑资产评估时的市场条件等因素后，选择公开市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下，由自愿交易的买卖双方在知情、谨慎、非强迫的情况下，最有可能实现的交换价值的估计值。。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2019 年 5 月 31 日；

(二) 评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

(一) 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》（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修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
5. 《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 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
6. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订）；
7. 《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定）。

(二) 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-不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
12. 《城镇土地评估规程》(GB T18508-2014号)。

(三) 经济行为依据

- 1、深圳市科陆电子科技股份有限公司《总经理办公室会议决议》。

(四) 权属依据

- 1、营业执照、验资报告、章程;
- 2、相关权属资料;
- 3、国有建设用地使用权出让合同;
- 4、付款凭证;
- 5、其他资料等。

(五) 取价及参考依据

- 1、评估人员现场勘察、记录等;
- 2、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发(2008)308号, 2009年1月1日);
- 3、《广东省建设工程计价通则》;
- 4、《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010版);
- 5、《广东省安装工程综合定额》(2010版);
- 6、《全国统一建筑工程工期定额》(建设部建标[2000]38号);
- 7、《房屋完损等级评定标准》(城住安(1984)第678号);
- 8、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]第10号);
- 9、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 10、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);

- 11、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
12. 市场询价和参数资料；
13. 中国人民银行公布的存贷款利率；
14. 其他资料等。

七、评估方法

由于本次评估对象为单项资产，为产权持有单位所持有的一宗国有土地使用权及该宗地上建成的房屋建筑物，故针对该房地产项目的评估方法选取说明如下：

房地产评估选用的评估方法应符合《资产评估准则-不动产》、《城镇土地估价规程》等的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法即是按照《资产评估准则-不动产》的规定，根据当地地产市场的发育状况并结合评估对象的具体特点、实际状况及评估目的等条件和因素综合来选择的。

评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种评估方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估；假设开发法适应于再开发潜力的房地产。

评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料及评估人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知：

1、评估对象所处区域同类型工业用房市场的房地产交易较少，类似可参考的案例较难收集，因此，不宜采用市场比较法对该房地产市场价格进行评估。

2、评估对象所处区域内存在独立出租的类似房地产，评估对象存在潜在收益，故本次可采用收益法对该房地产进行评估。

3、由于评估对象为已建成使用多年的工业性质房地产，并非具有再开发潜力的房地产，因此不适合采用假设开发法。

4、目前，深圳市建筑工程造价信息体系完整、公开，可用成本法求取评估对象中的房屋建筑物的市场价值；同时评估对象中的工业用地土地使用权，由于评估对象同一供求圈内类似用途近期已经发生交易的可比交易案例较多，因此本次评估对象中的土地使用权采用市场法进行评估其重置成本。故，在对评估对象进行估值中，分别采用市场法对土地使用权及成本法对房屋建筑物价值进行评估。

综上所述，房地分估分别采用市场法对土地使用权及成本法对房屋建筑物进行评

估，房地合估采用收益法对房地产进行评估，评估方法如下：

房地分估：

1、土地使用权的评估-市场比较法

市场比较法是根据评估原则中的替代原理，将委托评估的土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

其计算公式为：

$$\text{比准价格} = \text{VB} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{K5}$$

式中： VB--比较实例价格

K1--交易情况修正系数

K2--交易期日修正系数

K3--年期修正系数

K4--区域因素修正系数

K5--个别因素修正系数

选择比较交易案例时，选取与评估对象类似的房地产，根据委托评估的土地情况，应符合以下要求：

- ① 与委托评估的土地用途相同或相近。
- ② 与委托评估的土地所处地段相同，属于同一供需圈。主要是指比较实例与评估对象地块应处于同一区域或邻近地区，或处于同一供求圈内或同一等级土地内的类似地区。
- ③ 与委托评估的土地的价格类型相同。价格类型有：买卖价格、租赁价格、入股价格、抵押价格、征用价格、课税价格、投保价格、典当价格等。
- ④ 交易时间与委托评估的土地评估基准日接近。一般选择的比较实例的成交日期距评估时点的间隔越短，在进行交易日期修正时的准确性越高。
- ⑤ 交易方式相近，属于正常交易。

2、房屋建筑物的评估-成本法

成本法是求取评估对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取评估对象价值的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状

态的评估对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的评估对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的评估对象价值的实际减损。

成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论—商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

计算公式：

$$\text{地上建筑物价值} = A + B + C + D + E + F - G$$

式中：A—建安成本

B—管理费用

C—销售费用

D—投资利息

E—开发利润

F—销售税费

G—建筑物折旧

房地合估：

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价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$\text{公式 } v = a / (r - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + r))^n)$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 报酬率

g —— 递增率

n —— 剩余使用年限

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2019年07月23日，委托方启动评估项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2019年5月31日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查。现场调查工作时间为 2019 年 07 月 26 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估专业人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估专业人员对申报的实物资产进行盘点和现场勘察。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、购置合同、发票和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算、汇总阶段

2019 年 07 月 27 日至 2019 年 07 月 31 日，基本完成了评估计算和进行初步数据核对工作。评估专业人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

(一) 交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

(二) 公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市場。

(三) 持续经营假设：本评估报告假设产权持有单位作为经营主体，处于正常经营状态，并将在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。

(四) 真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(五) 评估程序的假设：本评估报告未履行详细的现场调查或无法履行现场勘察、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、资料真实性的假设如下：

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的，但本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定深圳市科陆电子科技股份有限公司已完全遵守现行的国家及地方性及其它相关的法律、法规。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

6、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8、本评估报告中估算涉及的现行税法将不发生重大变化，所有适用的法规、条例都将得到遵循。

9、本次产权持有单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，房地分估分别采用市场法对土地使用权及成本法对房屋建筑物进行评估，房地合估采用收益法对房地产进行评估，得出深圳市科陆电子科技股份有限公司委托评估的房地产在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值如下：

金额单位：人民币万元

评 估 方 法	评估值
房地分估-市场法对土地使用权及成本法对房屋建筑物进行评估	31,564.31
房地合估-收益法	31,628.26

通过上述两种方法计算出的评估结果相差不大，因评估对象，具有潜在经济收益，其类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，可通过出租获取稳定收益，并且估价对象，未来存在潜在收益价值，更能体现房地产的客观价值；故本次评估采用收益法作为最终评估结果，具体情况如下：

1-房地产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	权证编号	面积 m ²	评估单价	账面价值（万元）	评估价值
				（元/m ² ）		（万元）
1	土地使用权		34,428.29	3,771.00	2,766.29	31,628.26
2	房屋建筑物所有权	深房地字第 6000475476 号	86,157.07		8,967.12	
	合计				11,733.41	31,628.26

深圳市科陆电子科技股份有限公司委托评估的房地产在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的评估值为：31,628.26 万元（人民币大写：叁亿壹仟陆佰贰拾捌万贰仟陆佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）深圳市科陆电子科技股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估

机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(二) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(三) 本次评估无法对不动产实施查档程序，相关数据均以产权持有单位提供的权属登记复印件登记事项、相关资料及申报为准。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估专业人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 08 月 15 日。

谨此报告



上海众华资产评估有限公司

中国资产评估师:

中国资产评估师:

2019 年 08 月 15 日