

**万兴科技（湖南）有限公司拟购买长沙中电产业园发展有
限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办
公楼市场价值评估报告**

沪众评报字〔2019〕第 0805 号

**上海众华资产评估有限公司
2019 年 12 月 23 日**

评估报告目录

第一部分资产评估师声明·····	2
第二部分评估报告摘要·····	3
第三部分评估报告正文·····	5
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者·····	5
二、评估目的·····	6
三、评估对象和评估范围·····	6
四、价值类型和定义·····	7
五、评估基准日·····	7
六、评估依据·····	7
七、评估方法·····	9
八、评估程序实施过程和情况·····	10
九、评估假设·····	11
十、评估结论·····	12
十一、特别事项说明·····	12
十二、评估报告使用限制说明·····	14
十三、评估报告日·····	15
第四部分附件·····	16

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、负债清单由委托人、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人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。

万兴科技（湖南）有限公司拟购买长沙中电产业园

发展有限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园

二期 D5 栋办公楼市场价值评估报告

沪众评报字〔2019〕第 0805 号

摘要

一、委托人：万兴科技（湖南）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人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：万兴科技（湖南）有限公司

四、评估目的：拟购房地产

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼于评估基准日的市场价值，评估范围为位于湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼。

七、价值类型：市场价值

八、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，采用市场法进行了评估，评估结论依据市场法。

九、评估结论：经市场法评估，长沙中电产业园发展有限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼于评估基准日市场单价为 7450 元/m²，评估总值为 13,842.20 万元，大写人民币金额为壹亿叁仟捌佰肆拾贰万贰仟元整。

十、评估结论使用有效期：自 2019 年 12 月 23 日至 2020 年 12 月 22 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中披露的可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让价格的决定。

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

二〇一九年十二月二十三日

万兴科技（湖南）有限公司拟购买长沙中电产业园

发展有限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园

二期 D5 栋办公楼市场价值评估报告

沪众评报字〔2019〕第 0805 号

正文

万兴科技（湖南）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对万兴科技（湖南）有限公司拟购买长沙中电产业园发展有限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼在 2021 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、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

公司名称：万兴科技（湖南）有限公司（以下称简“万兴科技（湖南）”）

统一社会信用代码：91430100MA4Q5YNL6D

注册地址：长沙高新开发区尖山路 39 号长沙中电软件园总部大楼 9 楼

经营地址：长沙高新开发区尖山路 39 号长沙中电软件园总部大楼 9 楼

法定代表人：吴太兵

注册资本：1,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：网络技术、智能化技术的研发；应用软件、计算机硬件的开发；智能化技术的转让、服务；计算机硬件、计算机外围设备、智能装备、计算机软件、计算机辅助设备、计算机、智能产品的销售；信息系统集成服务；计算机技术开发、技术服务；智能技术咨询、服务；计算机技术咨询；计算机零配件批发；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；信息服务业务（不含固定电话信息服务和互联网信息服务）。（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, 未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)

经营期限: 2018 年 12 月 11 日至 2068 年 12 月 10 日

（二）产权持有单位概况

企业名称: 长沙中电产业园发展有限公司（以下简称“长沙中电”）

注册地址: 长沙高新开发区尖山路 39 号长沙中电软件园总部大楼 A1371 室

法定代表人: 李明辉

注册资本: 30000 万元人民币

企业类型: 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间: 2017-11-1

经营范围: 产业园区及配套设施项目的建设与管理 ; 房地产开发经营; 工业地产开发; 房地产信息咨询; 物业管理; 房屋租赁; 场地租赁; 自有厂房租赁; 房屋拆除; 不动产营销策划; 广告国内代理服务; 工程咨询; 科技企业技术扶持服务; 科技信息咨询服务; 企业管理服务; 科技成果鉴定服务; 计算机技术开发、技术服务; 智能化技术服务; 高新技术服务; 软件技术转让; 智能化技术转让; 电子技术转让; 信息系统集成服务; 网络集成系统建设、维护、运营、租赁; 经济与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询); 电子产品、环保新型复合材料的研发。(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)。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位为交易关系。

（四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外, 无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为拟购房地产。

万兴科技（湖南）有限公司拟购买房地产的需要, 需对长沙中电产业园发展有限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼市场价值进行估算, 并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼于评估基准日的市场价值。

评估范围为湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼，概况如下：

根据本次评估目的，评估人员与委托人于 2019 年 12 月 12 日对评估对象进行了现场勘查，并与长沙中电产业园发展有限公司项目负责人了解相关情况并获取了土地出让合同、土地使用权证，建设工程规划许可证（建规[地]字第高新出[2018]0002 号）、建设工程规划审批单（高建新[2019]0018 号）等产权资料，根据相关规划文件，评估对象中电软件园二期 D5 栋（D5#）办公楼基地面积为 1,730.26 平方米，总建筑面积为 18,941.05 平方米，计容面积为 18,580.13 平方米，建筑为地上 11 层，总建筑高度为 48.2 米，无地下建筑面积。评估对象于现场勘查日处于基础工程施工状态，长沙中电产业园发展有限公司计划于 2021 年 12 月 31 日正常交付给万兴科技（湖南）有限公司使用。

四、价值类型和定义

因本次评估的目的是为委托人购买房地产提供委估物业的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受，故本次评估选用市场价值类型。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

（一）本项目评估基准日是 2021 年 12 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要理由是经与委托人商定后确认，评估基准日与财务审计报告时点一致，尽可能确保数据的真实有效。

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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务

委员会第六次会议第四次修正)；

4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第三次修正)；
5. 《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)；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日修订)；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017 年 11 月 19 日修订)；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号；
11. 其它相关的法律法规文件。

(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[2017]31 号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 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)。

(三) 经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

(四) 权属依据

1. 万兴科技（湖南）有限公司营业执照、章程；
2. 拟购项目的土地使用权证、规划许可证等；
3. 其他权属资料。

（五）取价及参考依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 产权持有单位提供的物业预售合同等资料；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
5. 与此次资产评估有关的其他资料

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 评估方法介绍

1.1 收益法

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估的资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

1.2 成本法

资产评估中的成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估对象的评估值，也可估算评估对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用市场价值与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

1.3 市场法

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行市场价值，它具有分析角度和分析途径直接、分析过程直观、分析数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于长沙市办公物业市场公开透明、交易市场活跃，同类型房地产成交案例较多，具备采用市场法的条件，故本次评估采用市场法。

2. 对于收益法的应用分析

纳入本次评估范围的拟购房地产为委托人办公自用，且物业存在准入产业园区等限制条件，未来收益及风险不能够准确预测及量化，故本次评估不采用收益法。

3. 对于成本法的应用分析

成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大。而待估房地产为商品性质办公物业，地理位置较好，市场价值及收益价值远远高于其重置成本，因此不适宜采用成本法估价；

综上所述，本次评估选用市场法进行评估。

市场法评估基本公式：比较价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

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 12 月 11 日，万兴科技（湖南）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 2021 年 12 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托人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，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。现场调查工作时间为 2019 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 13 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，评估人员对申报的资产进行现场勘察。
- 4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、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。

现场调查工作如下：

对委估资产进行现场勘察，并做市场调研。

（四）评定估算、汇总阶段

2019 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 23 日，基本完成了评估计算。评估人员根据本项目特点、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）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，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，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估报告日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

（二）本次评估的各项资产均以评估报告日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估报告日的有效价格为依据；

（三）假设评估报告日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

（四）假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

（五）假设评估对象于评估基准日可正常交付使用；

（六）产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（七）假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效；

（八）本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经市场法评估，长沙中电产业园发展有限公司拟建的位于湖南省长沙市中电软件园二期 D5 栋办公楼于评估基准日市场单价为 7450 元/m²，评估总值为 13,842.20 万元，大写人民币金额为**壹亿叁仟捌佰肆拾贰万贰仟元整**。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，**提请本评估报告使用人对此应特别关注：**

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估报告日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公

允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估报告日后，至 2020 年 12 月 22 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）据委托人提供的资料介绍，评估对象目前处于变更容积率报批程序中，若容积率变更审核通过，评估对象变更为地上 14 层，计容面积约为 24049 平方米，总建筑面积高度为 60.8 米，基地面积不变，提请报告使用者注意。

（五）根据长沙高新技术产业开发区管理委员会文件（长高新管发[2018]101 号）规定，评估对象所在项目由土地储备中心、住房和城乡建设管理局联审确定土地价格和房屋最高售价，截至评估报告日评估人员未能从相关部门获取房屋最高售价规定文件，若房屋最高售价规定出台后，本次评估单价若高于规定的房屋最高售价的，则以规定房屋最高售价为标准计算，若低于规定房屋最高售价，则以本次评估结论为准，提请报告使用者注意。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估无引用其他机构出具的报告结论。

（七）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估无利用专家工作及相关报告。

（八）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估无权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（九）评估资料不完整的情形

本次评估无评估资料不完整的情形。

（十）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

无。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（一）万兴科技（湖南）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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、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）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（四）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，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 12 月 23 日至 2020 年 12 月 22 日。超过一年，需重新确定评估结论；

（五）如果存在评估报告日期后、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，委托人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 12 月 23 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年十二月二十三日

附件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、万兴科技（湖南）有限公司营业执照
- 二、长沙中电产业园发展有限公司营业执照
- 三、部分产权证明文件
- 四、万兴科技（湖南）有限公司承诺函
- 五、长沙中电产业园发展有限公司承诺函
- 六、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 七、本项目评估人员资质证书
- 八、明细表