

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3133020001311101202200011	
合同编号：	H-SH22-000017	
报告类型：	法定评估业务资产评估报告	
报告文号：	坤元评报（2022）1-12号	
报告名称：	上海泛微网络科技有限公司拟转让的部分资产 价值评估项目资产评估报告	
评估结论：	77,422,280.00元	
评估机构名称：	坤元资产评估有限公司	
签名人员：	韩桂华（资产评估师）	会员编号：33030090
	陆婷婷（资产评估师）	会员编号：33120056
 （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04月14日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海泛微网络科技股份有限公司
拟转让的部分资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2022〕1-12 号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年三月二十九日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告·附件	
一、委托人和产权持有人法人营业执照	14
二、评估对象涉及的主要权属证明资料	15
三、委托人和产权持有人的承诺函	19
四、签名资产评估师的承诺函	20
五、资产评估机构备案文件	21
六、资产评估机构法人营业执照	22
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	23
评估结果汇总表及明细表	25

资产评估师声明

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、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。

五、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关注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。

上海泛微网络科技有限公司 拟转让的部分资产价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2022〕1-12 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为上海泛微网络科技有限公司（以下简称“泛微网络公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

泛微网络公司拟转让其位于奉贤区环城西路 3006 号的房屋和相应的土地使用权，为此需要对委估的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估的部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为泛微网络公司拟转让的部分资产，评估范围是该经济行为涉及的房屋建筑物及相应的土地使用权，截至评估基准日房屋建筑物账面原值 41,165,545.29 元，账面净值 30,573,993.54 元，土地使用权原始入账价值 7,131,065.00 元，账面余额 5,681,082.80 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，泛微网络公司委估的部分资产的评估价值为 77,422,280.00 元（大写为人民币柒仟柒佰肆拾贰万贰仟贰佰捌拾元整），与账面价值 36,255,076.34 元相比，评估增值 41,167,203.66 元，增值率为 113.55%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对泛微网络公司拟转让部分资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 2 月 28 日起至 2023 年 2 月 27 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

上海泛微网络科技有限公司 拟转让的部分资产价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2022〕1-12号

上海泛微网络科技有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对建筑物类固定资产采用成本法，对无形资产-土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的部分资产在2022年2月28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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为上海泛微网络科技有限公司。

（一）概况

1. 名称：上海泛微网络科技有限公司（以下简称“泛微网络公司”）
2. 住所：上海市奉贤区环城西路3006号
3. 法定代表人：韦利东
4. 注册资本：26,060.3073万元人民币
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：9131000070322836XD
7. 发照机关：上海市市场监督管理局
8. 经营范围：计算机领域内技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，计算机网络工程，计算机软件开发，商务信息咨询，电子产品、通讯设备（不含卫星广播电视地面接收设施）批发、零售，从事货物及技术的进出口业务。【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】

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人暨产权持有人。

（三）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

泛微网络公司拟转让其位于奉贤区环城西路 3006 号的房屋和相应的土地使用权，为此需要对委估的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供泛微网络公司委估的部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为泛微网络公司拟转让的部分资产，评估范围是该经济行为涉及的房屋建筑物及相应的土地使用权，截至评估基准日房屋建筑物账面原值 41,165,545.29 元，账面净值 30,573,993.54 元，土地使用权原始入账价值 7,131,065.00 元，账面余额 5,681,082.80 元。具体内容如下：

1. 房屋建筑物包括厂房、地下车库、门卫及配电房等，位于上海市奉贤区环城西路 3006 号。上述建筑物类固定资产和所占用的土地使用权已取得《不动产权证书》（沪（2017）奉字不动产权第 001112 号），目前空关中。

2. 土地使用权共 1 宗，位于上海市奉贤区环城西路 3006 号，土地面积 12,525.50 平方米，为出让工业用地，终止日期为 2061 年 12 月 29 日。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2022 年 2 月 28 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 产权持有人提供的《营业执照》；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)及其他会计资料；
3. 不动产权证书等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
3. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
4. 从“上海市建设市场信息服务平台”、“同花顺金融数据库”查询的相关数据；

5. 有关工程的原始资料、结算资料、工程承包合同等；
6. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
11. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

对于无形资产-土地使用权，因待估宗地所在区域有一定数量的交易案例，可以采用市场法进行评估。

对于建筑物类固定资产，系工业厂房及附属建筑，资产所在地类似资产的市场交易不活跃，租金水平和出租率等存在较大的不确定性，不宜选用市场法和收益法；工业厂房及附属建筑能够通过重置途径获得，重置成本以及相关贬值能够合理估算，可以采用成本法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 建筑物类固定资产

本次对建筑物类固定资产采用成本法进行评估。建筑物类固定资产的评估结果中不包含相应土地使用权的价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

委估的建筑物按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	60 年	50 年

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其权重，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占权重加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5、0.5。

2. 无形资产——土地使用权

本次对土地使用权采用市场法进行评估。

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估结果定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水）、

红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日 2022 年 2 月 28 日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

（2）选用的评估方法简介

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V：待估宗地使用权价值

VB：比较案例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年3月11日开始，评估报告日为2022年3月29日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实及资料验证阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实，收集整理资产购建、运行和维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估假设委估资产按照目前的用途和方式原地继续使用。
4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保

持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，泛微网络公司委估的部分资产的评估价值为 77,422,280.00 元（大写为人民币柒仟柒佰肆拾贰万贰仟贰佰捌拾元整），与账面价值 36,255,076.34 元相比，评估增值 41,167,203.66 元，增值率为 113.55%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
建筑物类固定资产	30,573,993.54	49,928,810.00	19,354,816.46	63.30
无形资产-土地使用权	5,681,082.80	27,493,470.00	21,812,387.20	383.95
委估资产合计	36,255,076.34	77,422,280.00	41,167,203.66	113.55

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对委估的部分资产价值评估中，评估人员对泛微网络公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是泛微网络公司的责任，我们的责任是对泛微网络公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若泛微网络公司不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

2. 泛微网络公司承诺，截至评估基准日，公司不存在与委估资产相关的资产抵押、质押、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次委估资产的评估结果包含增值税。

4. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，并已在全球多国爆发，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

5. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

7. 本次部分资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的营业执照、权证、会计凭证、发票等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人和法律、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。

4. 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

实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 2 月 28 日起至 2023 年 2 月 27 日止。

6. 如果存在资产评估报告日后、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结果。

7. 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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 3 月 29 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：