
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

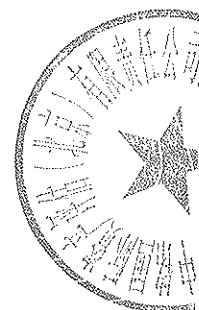
深圳市德威普软件技术有限公司拟转让其名下所有

西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业项目

资产评估报告

中铭评报字[2018]第 6002 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一八年八月十七日

目录

| | |
|---|----|
| 声明..... | 2 |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... | 7 |
| 二、评估目的..... | 8 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 8 |
| 四、价值类型及其定义..... | 10 |
| 五、评估基准日..... | 10 |
| 六、评估依据..... | 11 |
| 七、评估方法..... | 13 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 14 |
| 九、评估假设..... | 15 |
| 十、评估结论..... | 17 |
| 十一、特别事项说明..... | 17 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 18 |
| 十三、资产评估报告日..... | 19 |
| 资产评估报告附件..... | 20 |



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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交



易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



深圳市德威普软件技术有限公司拟转让其名下所有 西海岸大厦13A等15套房地产物业项目 资产评估报告摘要

中铭评报字[2018]第 6002 号

深圳市德威普软件技术有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对深圳市德威普软件技术有限公司拟转让其名下房地产事宜所涉及的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业于评估基准日 2018 年 8 月 10 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：对深圳市德威普软件技术有限公司名下所有的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市德威普软件技术有限公司拟转让该房地产物业提供价值参考。

二、评估对象：深圳市德威普软件技术有限公司名下的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业。

三、评估范围：深圳市德威普软件技术有限公司名下的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 8 月 10 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：收益法和市场法。

七、评估结论：深圳市德威普软件技术有限公司申报的 15 套房地产物业在原地持续使用的假设前提下采用收益法的评估值为人民币 17,100,355.00 元，采用市场法的评估值为人民币 23,615,772.00 元。

综合分析，本次评估以市场法评估结果为最终评估结论，即纳入本次评估范围的深圳市德威普软件技术有限公司名下所有的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业的



市场价值为人民币 23,615,772.00 元，评估增值 6,284,388.95 元，增值率 36.26%。

评估结论详细情况详见固定资产—房屋建筑物评估明细表。

七、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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者对此应特别关注：

（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，以及在评估基准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为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2019 年 8 月 9 日止的有效期限以内，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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无。

（五）评估程序受到限制的情形

1. 勘察受限

限于勘察方式，评估师仅对评估对象进行了一般性的现场查勘，未使用专用检测设备对评估对象进行技术安全检测，故评估机构对评估基准日后评估对象可能出现的一切有关安全性问题不承担发表意见的责任。

（六）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

根据深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。



(九) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

根深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(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。

根深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

八、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 8 月 10 日起至 2019 年 8 月 9 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人简称应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

九、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2018 年 8 月 17 日，为评估结论形成的日期。

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。

深圳市德威普软件技术有限公司拟转让其名下所有 西海岸大厦13A等15套房地产物业项目 资产评估报告正文

中铭评报字[2018]第 6002 号

深圳市德威普软件技术有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对深圳市德威普软件技术有限公司拟转让名下所有房地产涉及的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业于评估基准日 2018 年 8 月 10 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人及产权持有人均为深圳市德威普软件技术有限公司。

（一）委托人及产权持有人概况

1. 注册登记情况

名称：深圳市德威普软件技术有限公司

统一社会信用代码：91440300766361694L

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：深圳市南山区科苑大道高新工业村 R3 厂房 A6-606 室

法定代表人：袁训明

注册资本：1000 万人民币元

经营期限：2004-08-25 至 2024-08-25

经营范围：软件与信息技术的开发、信息咨询(不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目);软件产品的销售及国内贸易(不含专营、专控、专卖商品;不含外商投资企业产业指导目录中限制或禁止外商投资的项目);自有物业租赁。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的规定，本报告无其他特定报告使用者。

(三) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一公司。

二、评估目的

对深圳市德威普软件技术有限公司名下所有的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市德威普软件技术有限公司拟转让该房地产物业提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象：深圳市德威普软件技术有限公司名下的西海岸大厦 13A 等 15 套投资性房地产物业。

评估范围：深圳市德威普软件技术有限公司名下的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业。

该部分资产位于深圳市南山区南海大道 2019 号西海岸大厦，总建筑面积为 915.34 平方米。账面原值 22,917,531.15 元，账面净值 17,331,383.05 元，为深圳市德威普软件技术有限公司于 2012 年 10 月向王瀚文购买，各物业详情如下表所示：

评估对象明细表

| 序号 | 权证编号 | 证载权利人 | 房屋名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积 | 使用年限 |
|----|--------------------|----------------|-----------|----|-----------|----------------|--------|----------|
| 1 | 深房地字第 4000548223 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13A | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 70.28 | 2046/1/4 |
| 2 | 深房地字第 4000548221 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13B | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 115.31 | 2046/1/4 |
| 3 | 深房地字第 4000548217 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13C | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 130.58 | 2046/1/4 |
| 4 | 深房地字第 4000548213 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13D | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 72.48 | 2046/1/4 |
| 5 | 深房地字第 4000548210 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13E | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 39.52 | 2046/1/4 |
| 6 | 深房地字第 4000548208 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13F | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 42.41 | 2046/1/4 |
| 7 | 深房地字第 4000548180 号 | 深圳市德威普软件技术有限公司 | 西海岸大厦 13G | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 83.17 | 2046/1/4 |
| 8 | 深房地字第 | 深圳市德威普软 | 西海岸大厦 | 框剪 | 2001/5/20 | m ² | 40.89 | 2046/1/4 |

深圳市德威普软件技术有限公司拟转让其名下所有西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业项目
资产评估报告

| | | | | | | | | |
|----|-----------------------|--------------------|--------------|----|-----------|----|--------|----------|
| | 4000548179 号 | 件技术有限公司 | 13H | | | | | |
| 9 | 深房地字第 4000548177 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13I | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 63.3 | 2046/1/4 |
| 10 | 深房地字第 4000548174 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13J | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 50.44 | 2046/1/4 |
| 11 | 深房地字第 4000548173 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13K | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 50.44 | 2046/1/4 |
| 12 | 深房地字第 4000548168 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13L | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 77.37 | 2046/1/4 |
| 13 | 深房地字第 4000548169 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13M | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 26.19 | 2046/1/4 |
| 14 | 深房地字第 4000548170 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13N | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 26.77 | 2046/1/4 |
| 15 | 深房地字第 4000548172 号 | 深圳市德威普软 件技术有限公司 | 西海岸大厦 13O | 框剪 | 2001/5/20 | m2 | 26.19 | 2046/1/4 |
| | 合计 | | | | | | 915.34 | |

评估对象实物状况

| | | | | |
|------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------|----------|
| 评估对象名称 | 西海岸大厦房地产（13A-13O）15 套 | | | |
| 土地性质/用途 | 国有出让/商业性办公用地 | 地势地质 | 地势平坦、地基承载力较好 | |
| 建筑面积 | 合计 915.34 m ² | 建筑结构 | 框剪结构 | |
| 总 楼 层 | 地上 18 层，地下 1 层 | 评估楼层 | 第 13 层 | |
| 现实用途 | 办公 | 法定用途 | 办公 | |
| 平面布置 | 根据委托方的介绍及现场查勘，评估对象目前均已出租，办公部分层高约 3 米。 | | | |
| 装 修 情 况 | 公共部分装修状况 | | | |
| | 外 墙 | 玻璃幕墙 | | |
| | 办公楼大堂 | 内墙：大理石；地面：大理石；天花：夹板造型吊顶 | | |
| | 公共走廊 | 内墙：乳胶漆；地面：地砖；天花：夹板造型吊顶 | | |
| | 评估对象内部装修状况 | | | |
| | 内 墙 | 彩喷 | 天 花 | 夹板造型吊顶 |
| | 楼 地 面 | 木地板 | 窗 | 铝合金玻璃窗 |
| | 门 | 不锈钢全玻门 | | |
| | 卫 生 间 | 每层设公用卫生间，地砖地面，瓷片到顶墙面，铝扣板吊顶 | | |
| 设 施 设 备 | 水 电 | 暗设 | 电 梯 | 4 部电梯 |
| | 空 调 | 自装 | 消 防 | 自动喷淋、消防栓 |
| | 智能化系统 | 烟感报警、网络接线、监控系统等 | | |
| 其它配套 | 地下停车场 | | | |
| 使用 | 竣工年月 | 2001 年 5 月 20 日 | 成 新 度 | 八成 |

| | | | | |
|---------|-------|---------------|------|----|
| 与 维护 | 使用状况 | 出租作办公利用 | 租金水平 | 正常 |
| | 维护与保养 | 有正常的维护、使用状况良好 | | |
| | 物业管理 | 正常 | | |

截止评估基准日，该部分房地产物业全部打通对外出租，租赁单位为前海小目标（深圳）创客空间管理有限公司；该部分物业未设立抵押担保等他项权利。

（二）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指深圳市德威普软件技术有限公司的房地产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2018 年 8 月 10 日。

（二）评估基准日的确定，是深圳市德威普软件技术有限公司根据以下具体情况择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。



(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

| | | |
|----------------------|-----------|---------|
| 中国人民银行贷款利率 | 一年以内(含一年) | 4.35%/年 |
| | 一至五年(含五年) | 4.75%/年 |
| | 五年以上 | 4.90%/年 |
| 国家外汇总局公布的美元与人民币汇率中间价 | | 681.72 |

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 深圳市德威普软件技术有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号，[2006]）；
8. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
9. 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务 增值税征收管理暂行办法》的公告（2016年第16号）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；



11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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》（GBT50291-2015）；
12. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

(四) 权属依据

1. 房地产证书；
2. 《购房协议书》；
3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 房天下—深圳站公布的深圳市房地产市场信息；
2. 安居客—深圳站公布的深圳市房地产市场信息；
3. 中原地产公布的深圳市房地产市场信息；
4. 中原地产关于深圳市 2018 年上半年写字楼市场的调查报告；
5. 戴德梁行公布的 2017 年深圳甲级写字楼市场报告；
6. 评估对象对外租赁合同；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关价格信息资料；
8. 中国人民银行公布的评估基准日存贷款利率；
9. 与此次资产评估有关的其他资料其他参考资料。

(六) 其他参考依据



1. 产权持有人提供的《资产清查评估申报明细表》；
2. 深圳市德威普软件技术有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
7. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据资产评估准则，对房屋建筑物评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。如果投资对象并非全新，投资者所愿支付的价格会在投资对象全新的购建成本的基础上扣除各种贬值因素。

（二）评估方法选取说明

评估对象位于南山区南海大道，该区域类似房地产交易市场比较活跃，交易实

例较多，适合采用市场法；同时，南山区规划为深圳新型总部经济区，写字楼物业租赁市场活跃，租赁实例较多，适合采用收益法；而成本法主要从构建角度反映资产的价值，无法反映所在项目带来的超额收益，具有局限性。所以本次评估采用收益法，市场法，不采用成本法进行评估。

（三）收益法

收益法是通过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评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。本次根据评估对象的具体情况，采用有限年净收益按一定比率递增的公式，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right] + \frac{V_n}{(1+Y)^n}$$

式中：

V：房地产价值；A：未来第 1 年的房地产净收益；Y：房地产还原率；

g：净收益逐年递增的比率；n：未来预测收益期。

评估对象目前作为写字楼用于租赁经营，租金的求取可分租约期内和租约期外两部分，租约期内的租金采用租约所确定的租金标准；租约期外的租金可根据同区域类似物业市场租金比较修正取得；同理，合同期内以实际约定标准确定租金，不考虑增长比率；而对于合同期外，可通过分析深圳房地产市场发展情况分析得出年均增长比率。

（三）市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过勘查、检查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与深圳市德威普软件技术有限公司就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向深圳市德威普软件技术有限公司提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。



2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定产权持有人的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

(二) 特殊假设

1. 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；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待估资产造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定产权持有人未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

9. 评估范围仅以深圳市德威普软件技术有限公司提供的评估申报表为准，未考虑深圳市德威普软件技术有限公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。



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

经实施评估程序后，于评估基准日，深圳市德威普软件技术有限公司申报的 15 套房地产物业采用收益法评估值为人民币 17,100,355.00 元，采用市场法评估值为人民币 23,615,772.00 元。

收益法侧重于房地产未来收益，是利用适当的还原利率将房地产未来收益转换为价值，该方法适用于对有收益或有潜在收益的房地产进行评估；而市场法更侧重于现有的市场水平，其理论依据是房地产交易中的替代原理，通过对已经发生了交易的类似房地产的既知价格，进行各类因素修正等得出评估对象的价值，该方法适用于具有交易性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

评估人员认为，随着粤港澳大湾区概念的提出，南山新总部经济基地规划的落实，深圳南山区写字楼市场发展迅猛，优质写字楼市场交易火爆，交易价格也水涨船高。虽然写字楼租赁价格也有所上升，但上升幅度与速度均与销售价格上涨幅度差异较大，租售比严重失衡。同时结合本次评估的目的，产权持有人拟进行资产转让，考虑的是该 15 套房地产物业可以提供给产权持有人带来的最大利益。因此市场法评估结果更合适作为本次最终评估结论，即深圳市德威普软件技术有限公司名下所有的西海岸大厦 13A 等 15 套房地产物业在 2018 年 8 月 10 日所表现的市场价值为 23,615,772.00 元，评估增值 6,284,388.95 元，增值率 36.26%。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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者对此应特别关注：

（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，以及在评估基准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为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2019 年 8 月 9 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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（五）评估程序受到限制的情形

1. 勘察受限

限于勘察方式，评估师仅对评估对象进行了一般性的现场查勘，未使用专用检测设备对评估对象进行技术安全检测，故评估机构对评估基准日后评估对象可能出现的一切有关安全性问题不承担发表意见的责任。

（六）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（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。

根深圳市德威普软件技术有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

评估报告使用者应关注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

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）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；

(三) 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；

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2018 年 8 月 10 日为评估基准日时，对深圳市德威普软件技术有限公司房地产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 8 月 10 日起至 2019 年 8 月 9 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，深圳市德威普软件技术有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2018 年 8 月 17 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：委托人及产权持有人《法人营业执照》复印件；
- 附件二：评估对象涉及的房地产证书复印件；
- 附件三：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件四：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件五：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件六：签名资产评估专业人员的资格证明文件复印件；

