

本报告依据中国资产评估准则编制

**深圳金信诺高新技术股份有限公司
拟了解资产价值涉其所拥有的部分资产
资产评估报告**

万隆评咨字（2021）第60173号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二一年十二月十三日

深圳金信诺高新技术股份有限公司拟了解资产价值 涉其所拥有的部分资产

资产评估报告目录

声 明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制	23
十三、 资产评估报告日	24
附件:	25

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和使用评估结论，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。

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清单由委托人、产权持有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。

深圳金信诺高新技术股份有限公司

拟了解资产价值涉其所拥有的部分资产

资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因深圳金信诺高新技术股份有限公司拟了解资产价值而涉其所拥有的部分资产进行了资产评估。

评估目的：为满足委托人拟了解资产价值的需要，提供深圳金信诺高新技术股份有限公司的部分资产价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为深圳金信诺高新技术股份有限公司拥有的部分资产，评估范围为评估对象涉及的3项房屋建筑物及相应的1项土地使用权。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年11月30日

评估方法：房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经评估，截至评估基准日，产权持有单位深圳金信诺高新技术股份有限公司拥有的部分资产于本次评估基准日的评估值为大写人民币22,215.15万元（大写：贰亿贰仟贰佰壹拾伍万壹仟伍佰元整）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30日

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物	1	17,052.42	17,357.34	304.92	1.79
土地使用权	2	3,348.64	4,857.81	1,509.17	45.07
合计	3	20,401.06	22,215.15	1,814.09	8.89

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告正文，第十一项“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评咨字(2021)第60173号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评咨字（2021）第 60173 号

深圳金信诺高新技术股份有限公司 拟了解资产价值涉其所拥有的部分资产 资产评估报告

深圳金信诺高新技术股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对深圳金信诺高新技术股份有限公司拟了解资产价值涉其所拥有的部分资产，在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人即产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人即产权持有单位

名称：深圳金信诺高新技术股份有限公司

证券代码：300252

统一社会信用代码：91440300736281327C



类型：股份有限公司(上市)

住所：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道 10 号深圳湾科技生态园 10 栋 B 座 26 层

法定代表人：黄昌华

注册资本：57780.3834 万元人民币

成立日期：2002 年 04 月 02 日

营业期限：2002 年 04 月 02 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：通讯线缆及接插件、高频连接器及组件、低频连接器及组件、高速连接器及组件、光纤光缆及光纤组件、光电连接器及传输器件、光电元器件及组件、电源线及组件、综合网络线束产品、印制线路板、汽车线束及组件、室内分布系统、工业连接器及组件、流体连接器、无源器件、通信器材及相关产品的技术开发、生产（生产场地另办执照）、销售（以上不含专营、专控、专卖及限制项目）；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），许可经营项目是：电子产品与测试设备的研发、生产、销售（不含专营、专控、专卖及限制项目）、技术服务及技术咨询；普通货运；增材制造设备、耗材、零件、软件的技术研发、生产及销售；海洋工程专用设备、导航、气象及海洋专用仪器的制造及销售。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中未明确约定的其他资产评估报告使用人

二、评估目的

为满足委托人拟了解资产价值的需要，提供深圳金信诺高新技术股份有限公司的部分资产价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为深圳金信诺高新技术股份有限公司拥有的部分资产。

（二）评估范围为深圳金信诺高新技术股份有限公司拥有的 3 项房屋建筑物及相应的 1 项土地使用权。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产情况

1、房屋建筑物

（1）厂房：根据委托人提供的《建设工程竣工测量报告》【深圳房（竣）SK-D2019-047 号】、《深圳市土地使用权出让合同书》【深地合字（2014）2014 号】及其补充协议（补 3）可知，厂房建筑面积为 35,392.50 m²，为一栋 19 层、裙楼 4 层的物业。竣工日期：2020 年 6 月，建筑物为框架结构，普通装修，水电、通讯、消防设施齐全，建筑物维护使用情况较好。厂房部分主楼 1-3 层为自用物业，其余楼层用于出租；厂房裙楼部分 1-2 层为自用物业，3-4 层已出租给租户利用。大概装修情况为外墙玻璃幕墙；内墙为乳胶漆，玻璃隔断，部分毛坯；门窗为铝合金窗，玻璃隔断，部分毛坯；天

花为夹板造型吊顶、乳胶漆，部分毛坯；地面为抛光砖、水泥找平、地坪漆、部分毛坯。

(2) 宿舍：根据委托人提供的《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）SK-D2019-047 号】、《深圳市土地使用权出让合同书》【深地合字（2014）2014 号】及其补充协议（补 3）可知，配套宿舍建筑面积 5,325.77 m²，为一栋 9 层的物业。首层为商业物业用于厂区食堂及楼梯间，2-9 层宿舍，2-8 层每层 14 间宿舍，第 9 层 7 间宿舍，共计 105 间宿舍。宿舍已完成装修，大致装修情况：外墙为涂料、仿石；内墙为乳胶漆；门窗为复合木门、铝合金窗；天花为乳胶漆。地面为地砖。竣工日期：2020 年 6 月，建筑物为框架结构，普通装修，水电、通讯、消防设施齐全，建筑物维护使用情况较好。

(3) 商业及地下车位：根据委托人提供的《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）SK-D2019-047 号】、《深圳市土地使用权出让合同书》【深地合字（2014）2014 号】及其补充协议（补 3）可知，商业建筑面积为 1,007.81 m²，分布于宿舍首层 537.35 m²、半地下室 424.88 m²；地下车库建筑面积为 13,874.10 m²，为地下 1-2 层，共计 337 个车位。竣工日期：2020 年 6 月，建筑物为框架结构，普通装修，水电、通讯、消防设施齐全，建筑物维护使用情况较好。大致装修情况为，商业外墙为涂料、仿石，门窗为玻璃门、铝合金窗；室内毛坯状态，部分由租户进行二次装修；地下车库地面涂漆、内墙乳胶漆，天花乳胶漆。

产权持有单位已于 2017 年 10 月 24 日取得工程编号为“4403072017074301”《建筑工程施工许可证》及 2019 年 12 月 16 日取得“深规划资源建许字 LG-2016-0070（改 1）号”《建设工程规划许可证》。

上述房屋建筑物的权利人均均为深圳金信诺高新技术股份有限公司。

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物均为正常使用，使用状况良好。

2、土地使用权

评估对象土地使用权位于深圳市龙岗区龙岗街道宝龙二路与南同大道交汇处东北侧，宗地号：G02203-0005；宗地面积：10,560.45平方米；土地用途：工业用地；所在区：龙岗区；土地位置：宝龙园区；使用年限：30年，从2014年01月16日至2044年01月15日止，剩余土地使用年限为22.14年。土地形状为规则四边形，开发程度达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、给水、排水、通燃气及场地平整）。宗地四至：东临宝龙三路，南临南同大道，西至宝龙二路，北至宝同路。

土地使用权按照法律法规和土地出让合同规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让。

纳入本次评估范围的土地已抵押给中国银行股份有限公司深圳南头支行。

根据委托人提供的深房地字第6000657163号《房地产证》，记载权利人为深圳金信诺高新技术股份有限公司。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

本次资产评估未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评

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

本项目评估基准日 2021 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。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评估目的服务。评估基准日为月末资产负债表日，部分资产市场价值后续计量日。

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）法律、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，2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 2019 年 8

月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，1998 年中华人民共和国国务院令第 256 号发布；根据 2014 年 07 月 29 日中华人民共和国国务院令第 653 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

6、中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订。）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权转让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号公布；2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年中华人民共和国主席令第 63 号公布；根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部

法律的决定》修正)；；

9、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年中华人民共和国财政部令第86号发布,2019年中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部门规章的决定》修改)；；

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三) 权属依据

- 1、委托人即产权持有单位营业执照；
- 2、深房地字第6000657163号《房地产证》；
- 3、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、凭证及其他资料。

（四） 取价依据

- 1、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》的通知；
- 3、 广东省工程造价信息网；
- 4、 广联达指标网公布的材料价格信息；
- 5、 评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、 与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、 委托评估的资产评估明细表；
- 8、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、 委托人即产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 11、 委托人即产权持有单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

（五） 其他参考依据

- 1、 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表。

七、评估方法

（一）房屋建筑物的评估

由于：①委估房屋建筑物所在区域范围内类似物业的市场交易稀少，较难取得市场成交案例，故不采用市场法进行评估；②委估

房屋建筑物所在区域范围内类似物业出租案例较少，难以获取客观租金收益，故不适合采用收益法进行评估。③根据深圳市住房和建设局关于印发《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》的通知、广东省工程造价信息网、广联达指标网等相关媒体发布的工程造价信息，房屋建筑物建安重置成本较容易测算，故适合采用成本法进行评估。具体评估过程如下：

重置成本法：求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

公式入下：

评估净值=评估原值×成新率

①评估原值

评估原值=房屋重置建筑安装总造价+前期费用+配套规费+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

②成新率

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。

对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物或构筑物采用年限法成新率。

年限法成新率：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

已使用年限：根据房屋建成日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于建筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

打分法成新率：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 0.4 + 打分法成新率 × 0.6)

(二) 土地使用权的评估

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择市场比较法进行评估。具体选择理由如下：

目前深圳市工业土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2021 年 12 月 8 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2021 年 12 月 10 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，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，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照

法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、最高最佳使用假设：指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用。本次评估以不动产的实际用途或证载用途为最高最佳使用用途。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假定产权持有单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

5、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方

式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，截至评估基准日，产权持有单位深圳金信诺高新技术股份有限公司拥有的部分资产于本次评估基准日的评估值为人民币**22,215.15 万元**（大写：**贰亿贰仟贰佰壹拾伍万壹仟伍佰元整**）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

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
房屋建筑物	1	17,052.42	17,357.34	304.92	1.79
土地使用权	2	3,348.64	4,857.81	1,509.17	45.07
合计	3	20,401.06	22,215.15	1,814.09	8.89

评估结果详细情况见评估明细表。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

（二）增减值情况分析

1、房屋建筑物评估增减值分析

房屋建筑物账面净值 17,052.42 万元，评估净值 17,357.34 万元，评估增值 304.92 万元，增值率为 1.790%。增值的主要原因是：（1）人工、建筑材料价格上涨所致评估增值；（2）企业会计折旧与资产实际损耗有差异。

2、土地使用权

土地使用权账面值 3,348.64 万元，评估值 4,857.81 万元，增值额 1,509.17 万元，增值率 45.07%，评估增值的主要原因是委估土地使用权取得时间较早，土地作为稀缺资产具有保值增值性导致土地价格上涨，因此土地使用权评估增值。

十一、 特别事项说明

1、 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人即产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、 由于评估对象已完工并通过竣工验收，但尚未办理产权证，本次评估根据委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》【深地合字（2014）2014 号】补充协议（补 3）及《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）SK-D2019-047 号】对评估对象建筑面积进行面积及用途的描述，根据资料本次评估中房屋建筑总面积为 55,600.18 m²，计容建筑面积 42,430.42 m²（规定计容建筑面积 41,726.08 m²，核减面积 704.34 m²），其中厂房计容建筑面积 36,096.84 m²（厂房规定面积为 35,392.50 m²，核减室内透空面积 704.34 m²）、配套计容建筑面积 6,333.58 m²（其中配套商业建筑面积 1,007.81 m²，配套宿舍建筑面积 5,325.77 m²），地下车库不计容建筑面积为 13,874.10 m²。若实际面积与计算中使用的面

积不一致时，评估结果应做相应调整。

3、 评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不
对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、 对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在
委托人和产权持有单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不
能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

5、 评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有单位未作
特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后
重大事项。

6、 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调
整。若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影
响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报
告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结果
的影响。

8、 评估基准日至本报告提出日之间，委托人及产权持有单位未作
特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结果的期后
重大事项。

9、 评估结论中没有考虑评估对象的流动性对评估结论的影响。

10、 根据委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》【深地合
字（2014）2014 号】“第十七条”记载可知，土地出让年限届满，深
圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局无偿收回出让地块的土地使用
权，地上建筑物亦无偿取得，提醒报告使用人注意。

11、纳入本次评估范围的土地已抵押给中国银行股份有限公司深圳南头支行，本次评估不考虑抵押情况对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用人予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

- 1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人使用。
- 2、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，不得用于资产转让、出资、抵押、会计计量等任何交易目的和财务报告目的。
- 3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。
- 4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2022 年 11 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有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。

（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专业人员不承担责任。

（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和使用评估结论。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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日: 2021 年 12 月 13 日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司



地址: 中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编: 200011

传真: 021-63767768

电话: 021-63788398

资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年十二月十三日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人即产权持有单位营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人即产权持有单位承诺函；
- 4、资产评估机构营业执照副本；
- 5、资产评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】
- 6、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 7、资产评估明细表。