

嘉兴天盈科技发展有限公司拟转让的
单项资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕14号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年一月二十日

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师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做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

嘉兴天盈科技发展有限公司拟转让的 单项资产价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕14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、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为嘉兴天盈科技发展有限公司(以下简称“天盈科技公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

天盈科技公司拟转让拥有的位于嘉兴市亚太路522号32幢的房屋及相应占用的土地使用权,根据评估业务约定书的约定,需要对委估资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供天盈科技公司拟转让资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象和范围为涉及上述经济行为的天盈科技公司位于嘉兴市亚太路522号32幢的房屋及相应占用的土地使用权。其中,委托评估的房屋建筑面积为7,328.95平方米,已取得嘉房权证南字第00649827号《房屋所有权证》,房屋钢混结构,总层数为15层,建成年份为2010年;土地使用权面积为4,438.75平方米,已取得嘉南土国用(2015)第1043944号《国有土地使用证》,用途工业,使用权类型出让,终止日期为2056年12月31日。

按照天盈科技公司提供的截至2015年12月25日委估资产汇总表,委估资产账

面价值合计 18,571,311.25 元,其中固定资产--房屋建筑物的账面价值 17,154,018.45 元、无形资产--土地使用权的账面价值 1,417,292.80 元。

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

评估基准日为 2015 年 12 月 25 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次对房屋建筑物采用成本法,对土地使用权分别采用成本法和市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上,天盈科技公司委托评估的房屋及相应占用的土地使用权的评估价值为 19,849,640.00 元(大写人民币壹仟玖佰捌拾肆万玖仟陆佰肆拾圆整)。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2015 年 12 月 25 日起至 2016 年 12 月 24 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

嘉兴天盈科技发展有限公司拟转让的 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕14号

嘉兴天盈科技发展有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对房屋建筑物采用成本法，对土地使用权分别采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的单项资产在2015年12月25日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为嘉兴天盈科技发展有限公司。

（一）委托方暨产权持有单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嘉兴天盈科技发展有限公司（以下简称“天盈科技公司”）
2. 住所：嘉兴市凌公塘路3339号（嘉兴科技城）综合楼A楼411室
3. 法定代表人：杜海利
4. 注册资本：陆仟捌佰万元整
5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）
6. 企业法人营业执照注册号：330402000015357
7. 发照机关：嘉兴市南湖区工商行政管理局
8. 经营范围：科技中介服务；信息技术咨询服务、企业管理服务；计算机、软件及硬件、通讯设备的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；自有房屋租赁；市政工程的施工。（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）企业历史沿革

天盈科技公司成立于2008年5月19日，初始注册资本6800万元，为天通高新集团

有限公司的全资子公司。

(二)其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

天盈科技公司拟转让其拥有的位于嘉兴市亚太路522号32幢的房屋及相应占用的土地使用权，根据评估业务约定书的约定，需要对委估资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供天盈科技公司拟转让资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象和范围为涉及上述经济行为的天盈科技公司位于嘉兴市亚太路522号32幢的房屋及相应占用的土地使用权。其中，委托评估的房屋建筑面积为7,328.95平方米，已取得嘉房权证南字第00649827号《房屋所有权证》，房屋钢混结构，总层数为15层，建成年份为2010年；土地使用权面积为4,438.75平方米，已取得嘉南土国用(2015)第1043944号《国有土地使用证》，用途工业，使用权类型出让，终止日期为2056年12月31日。

按照天盈科技公司提供的截至2015年12月25日委估资产汇总表，委估资产账面价值合计18,571,311.25元，其中固定资产—房屋建筑物的账面价值17,154,018.45元、无形资产—土地使用权的账面价值1,417,292.80元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
固定资产—房屋建筑物	18,379,305.47	17,154,018.45
无形资产—土地使用权	1,417,292.80	1,417,292.80

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 25 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择现场勘查日作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2015 年 12 月 25 日。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。
2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。
3. 持续使用假设：假设被评估资产按照原来的使用方式、使用目的持续地使用下去。
4. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、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、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

评估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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》等。
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产管理的法律法规；
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》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
4. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
12. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证；

(四) 取价依据

1. 2015年《浙江省建筑工程预算定额》、《浙江省建设工程工程量计算规则》、《浙江省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《浙江省安装工程预算定额》、《嘉兴市建筑工程价目表》、《嘉兴市造价信息》等；
2. 《嘉兴市建设工程价格信息》等；
3. 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》（浙财综字〔2008〕1号）；

- 4.《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理暂行办法》(浙财综(2010)59号);
- 5.《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》(浙江省政府令第201号(2005));
- 6.《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);
- 7.有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
- 8.资产所在地的房地产市场价格调查资料;
- 9.中国城市地价动态监测系统(国土资源部);
- 10.《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规;
- 11.浙江省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;
- 12.中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率;
- 13.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;
- 14.其他资料。

八、评估方法

1. 固定资产—房屋建筑物

由于列入本次评估范围的建筑物为钢混结构宿舍楼,根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途等,本次评估选用成本法。建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

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:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的确定

重置价值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。

其中建安工程费用采用类比法。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物,通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调

设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

其他各项费用结合基本建设的有关规定和产权持有单位费用的实际发生情况，按建安工程费用的一定比例计取。

2) 成新率

分别按年限法、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。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K_1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 $\times 100\%$

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K_2) = 结构部分比重 $\times$ 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 $\times$ 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 $\times$ 设备部分完损系数

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。计算公式为：

$$K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数。

2、无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的土地使用权价值内涵为在正常市场条件下，土地开发程度为红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下，用途设定为工业用地，使用权类型设定为出让，于评估基准日 2015 年 12 月 25 日土地剩余年限为 41 年的土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

经分析，因待估宗地所在区域交易案例及征地补偿费用标准较容易取得，故本次分别采用市场法和成本法进行评估；因待估宗地所在区域的基准地价系统较早，近期尚未更新，故不适合基准地价系数修正法评估。因待估宗地用地性质为工业，不能单独获得收益，故不适合收益法和假设开发法评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

A. 市场法

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，参照该土地的用途、交易期日、交易情况、使用年期、价格类型、区域、个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=V_b \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

V_b —比较案例价格；

A—待估宗地土地用途指数/比较案例土地用途指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

D—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

E—待估宗地价格类型指数/比较案例价格类型指数

F—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

G—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

B. 成本法

成本法是模拟土地取得和开发过程，以所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息利润、土地增值收益来确定土地价格的估价方法，地价测算基本公式为：

积算地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

评估地价 = 积算地价 × 个别修正系数 × 使用年限修正系数

九、评估过程

本项资产评估工作于2015年12月20日开始，2016年1月20日出具评估报告。整个评估工作分三个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

2015年12月20日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为2015年12月25日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权

持有单位提供的评估申报明细表,进行账表核对,主要核对:房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量、使用年限和账面价值等;土地的面积、地上建筑物的情况、性质、用途、四至等。通过搜集项目审批有关文件、竣工(预)决算、房产证、土地使用证等确认产权。

其次,实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损坏、配套设备是否满足生产的需要、房屋建筑物的设计是否满足生产工艺的要求等进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员,了解房屋建筑物的建设、施工、使用、维修等情况;对于委估宗地,评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素;评估人员按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

再次,搜集价格资料。搜集当地房地产市场的交易价格等资料,搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后,依据所搜集的资料,对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的初步结果。

(三)出具报告阶段

2016年1月15日至2016年1月20日,最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善,最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上,天盈科技公司委托评估的房屋及相应占用的土地使用权的评估价值为19,849,640.00元(大写人民币壹仟玖佰捌拾肆万玖仟陆佰肆拾圆整)。

委估资产的账面价值18,571,311.25元,评估价值19,849,640.00元,评估增值1,278,328.75元,增值率为6.88%。

其中,建筑物类固定资产账面价值17,154,018.45元,评估价值16,487,640.00元,评估减值666,378.45元,减值率为3.88%;

无形资产——土地使用权账面价值1,417,292.80元,评估价值3,362,000.00元,评估增值1,944,707.20元,增值率为137.21%;

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对产权持有单位委估资产价值评估中，本公司评估人员对产权持有单位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法律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产权持有单位的责任，评估人员的责任是对产权持有单位提供的资料作必要的查验，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。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和产权持有单位委估资产价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，产权持有单位不存在与委估资产相关的资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 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资产组的现时市场价值，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。

4. 本次委估资产价值评估时，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果的责任。

5. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

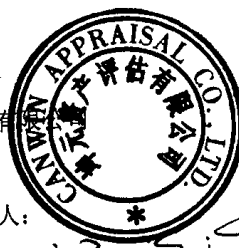
1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 25 日起至

2016年12月24日止。

坤元资产评估有限公司



法定代表人：

(或被授权人)

汪之海

注册资产评估师：

杨红

潘永

报告日期：二〇一六年一月二十日

委托方（产权持有单位）承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟转让位于嘉兴市亚太路 522 号 32 幢的房屋及其土地使用权，为此委托坤元资产评估有限公司对该物业的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

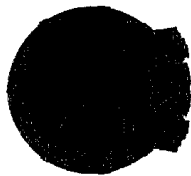
1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
6. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：嘉兴天盈科技发展有限公司



二〇一五年十二月三十日

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

坤元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号：000107

发证时间：二〇一〇年一月

