

本报告依据中国资产评估准则编制

汇纳科技股份有限公司拟收购资产涉及 的上海银月置业有限公司部分 房地产市场价值资产评估报告

万隆评报字（2020）第****号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十日



汇纳科技股份有限公司拟收购资产涉及 的上海银月置业有限公司部分房地产市场价值 资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
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	3
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	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	11
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制	16
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告附件:	18

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、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。

汇纳科技股份有限公司拟收购资产涉及 的上海银月置业有限公司部分房地产市场价值 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因汇纳科技股份有限公司拟收购资产而涉及的上海银月置业有限公司部分房地产市场价值进行了资产评估。

评估目的：为满足汇纳科技股份有限公司拟收购资产的需要，提供其委估的上海银月置业有限公司部分房地产市场价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为上海银月置业有限公司申报的部分房地产，评估范围为上海银月置业有限公司拥有的上海灵山路 1000 弄第 8 幢房地产。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020 年 3 月 31 日

评估方法：市场法、收益法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用市场法的评估结果，汇纳科技股份有限公司于本次评估基准日委估的房地产市场价值评估值为 20,051.02 万元，大写人民币贰亿零伍拾壹万零贰佰元整。

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：

详见资产评估报告正文，第十一项“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2020)第****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。

万隆评报字（2020）第****号

汇纳科技股份有限公司拟收购资产涉及
的上海银月置业有限公司部分房地产市场价格
价值资产评估报告

汇纳科技股份有限公司：

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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对汇纳科技股份有限公司拟收购资产涉及的上海银月置业有限公司拥有的部分房地产，在 2020 年 3 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）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

名称：汇纳科技股份有限公司

统一社会信用代码：913100007653010244

注册资本：人民币 10085.72 万元整

法定代表人：张宏俊

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

注册地址：上海市金山区亭林镇亭枫公路 333 号 216 室

成立日期：2004 年 7 月 14 日

经营期限：2004 年 7 月 14 日至不约定期限

经营范围：从事信息科技、电子科技、数据科技、通讯科技、机电科技、物联网科技、安防科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,信息系统集成服务,数据采集、存储和处理服务,大数据服务,计算机设备安装、调试、维护,电子产品(除医疗器械)、计算机、软件及辅助设备(除计算机信息系统安装专用产品)、通讯器材、办公自动化设备生产、销售,从事货物进出口及技术进出口业务,可承担连接至公用通信网的用户通信管道、用户通信线路、综合布线、及其配套的设备工程建设,计算机网络工程,网站建设与维护,安全技术防范设计施工,建筑智能化工程,建筑智能化系统设计,机电设备安装维修,消防设施建设工程专业施工。

【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】

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(1) 资产评估委托合同未约定明确的其他资产评估报告使用人;

(2) 法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）产权持有单位简介

名称：上海银月置业有限公司

统一社会信用代码：9131011508851075X6

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3E-2105 室

法定代表人：吴伟

实收资本：人民币 10000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2014 年 3 月 4 日

经营期限：2014 年 3 月 4 日至 2034 年 3 月 3 日

经营范围：物业管理,停车场(库)经营,自有房屋租赁。【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、其他资产评估报告使用人与产权持有单位关系
委托人拟收购产权持有单位拥有的部分房地产。

二、评估目的

为满足汇纳科技股份有限公司拟收购资产的需要，提供其委估的上海银月置业有限公司拥有的部分房地产市场价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为上海银月置业有限公司申报的部分房地产。

（二）评估范围为上海银月置业有限公司拥有的上海灵山路 1000

弄第 8 幢房地产，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)
1	沪（2016）浦字不动产权第 043264 号	上海灵山路 1000 弄 8 幢	文化展览	钢混	2016 年	1,646.04

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概况

1、实物状况

委估房地产位于上海灵山路 1000 弄 8 幢，用途为文化展览，建筑面积 1,646.04 平方米，总高约 18.67 米，地上 3 层，建筑面积合计为 1,194.31 平方米，均为文化展览用途，地下 1 层，建筑面积为 451.73 平方米，为文化展览用途，截止评估基准日该房地产为空置状态，精装修，房屋维护保养情况较好。

2、权利状况：

委估房地产涉及的不动产权证号为沪（2016）浦字不动产权第 043264 号，房屋用途为文化展览，土地用途为办公楼、文体用地、商业用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为：办公楼 2064 年 4 月 13 日，文体用地 2064 年 4 月 13 日，商业用地 2054 年 4 月 13 日。

3、设定他项权利状况：

委估房地产已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司上海市闵行支行，产权持有单位上海银月置业有限公司以该房地产为其与中国工商银行股份有限公司上海市闵行支行于 2018 年 12 月 21 日签订的固定资产支持融资借款（合同编号 14182000816）提供抵押担保。

（三）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、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

经充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本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 2020 年 3 月 31 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为目的服务。

选择月末资产负债表日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号);

3、《中华人民共和国物权法》(2007年中华人民共和国主席令第62号);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订);

5、《中华人民共和国土地管理法》(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修订通过);

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》(国务院第163次常务会议通过修订,2006年12月31日);

7、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日《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部部门规章的决定》修改);

8、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—不动产》(中评协[2017]38号);

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35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、委托人及产权持有单位营业执照;

2、不动产权证;

3、其他权属证明文件等。

(四) 取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社(2011年);

2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率;

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

4、评估基准日市场有关价格信息资料;

5、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;

6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

7、委托人及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料;

8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

9、wind 资讯金融终端;

10、委托人与产权持有单位共同撰写的《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) 评估方法的选用

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

委估房地产所在区域租金水平较易取得，预期客观收益及各项费用可以合理预测，且收益期明了，故本次评估可以采用收益法对其评估。

委估对象所在地存在活跃的房地产交易市场，可以从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场交易价格及其他相关信息，因此本次评估可以采用市场法评估。

(二) 评估方法的介绍

1、市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求

取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物价格×（委估物估价时点价格指数/参照物交易时间价格指数）×（正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数）×（委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数）×（委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数）

2、收益法

收益法是通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \frac{A}{(r-s)} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right] + W$$

式中：V~房地产收益价格，

A~年净收益，

r~资本化率，

n~收益年限，

g~租金年递增率，

W~土地使用期满后建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

八、评估程序实施过程和情况

（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。在听取产权持有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 2020 年 4 月 1 日进驻现场，结合产权持有单位填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产及历史年度收益状况进行现场调查。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、函证、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 2020 年 4 月 2 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、继续使用假设：是指处于使用中的产权持有单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指产权持有单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、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。

5、假定产权持有单位管理当局对企业经营负责地履行义务，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。

6、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

评估结论：采用市场法的评估结果，汇纳科技股份有限公司于本次评估基准日委估的房地产市场价值评估值为 20,051.02 万元，大写人民币贰亿零伍拾壹万零贰佰元整。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

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、 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。

3、 委估房地产已抵押,抵押权人为中国工商银行股份有限公司上海市闵行支行,产权持有单位上海银月置业有限公司以该房地产为其与中国工商银行股份有限公司上海市闵行支行于 2018 年 12 月 21 日签订的固定资产支持融资借款合同(合同编号 14182000816)提供抵押担保。

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、 本评估结论为含增值税价值,本次评估未考虑委估资产交易过程中可能涉及的相关税费对评估结果的影响。

8、 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。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

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或其他资产评估报告使用人使用。

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。

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 2021 年 3 月 30 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：2020 年 4 月 20 日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

地址：中国•上海迎勋路 168 号 16 楼

资产评估师：

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二〇年四月二十日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人和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、委托人和产权持有单位承诺函；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、资产评估机构营业执照；
- 6、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】
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、资产评估明细表。