

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

威胜信息技术股份有限公司拟购买资产
涉及的长沙瑞生电子科技有限公司 10 号厂房
及分摊土地使用权市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2024]0623号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年十一月七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202400967
合同编号:	KYHN-PG-2024-039
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2024]0623号
报告名称:	威胜信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的长沙瑞生电子科技有限公司10号厂房及分摊土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	143,935,700.00元
评估报告日:	2024年11月07日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	胡富华 (资产评估师) 会员编号: 43180040 杨铭伟 (资产评估师) 会员编号: 43130013
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年11月08日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19



声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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、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。

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并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行

了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

威胜信息技术股份有限公司拟购买资产
涉及的长沙瑞生电子科技有限公司 10号厂房
及分摊土地使用权市场价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2024]0623号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受威胜信息技术股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法、市场比较法，对威胜信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的长沙瑞生电子科技有限公司10号厂房及分摊土地使用权在评估基准日2024年10月31日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估系为威胜信息技术股份有限公司拟购买资产所涉及的长沙瑞生电子科技有限公司10号厂房及分摊土地使用权市场价值提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为威胜信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的长沙瑞生电子科技有限公司10号厂房及分摊土地使用权于评估基准日的市场价值；

本次评估范围为长沙瑞生电子科技有限公司拥有的位于长沙市岳麓区桐梓坡西路威胜科技园二期工程10号厂房45,065.30平方米及分摊土地使用权19,157.78平方米。

三、价值类型

本次评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2024年10月31日。

五、评估方法

房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场比较法。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，截至评估基准日2024年10月31日，威胜信息技术股份有限公司拟购买资产的市场价值含税评估值为14,393.57万元（大写为人民币壹亿肆仟叁佰玖拾叁万伍仟柒佰元整）。具体详见评估明细表。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告

特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

(一) 本次评估结论为含增值税价值，如果按照增值税简易征收税率5%计算，则不含增值税金额为 13,708.16万元，最终增值税额及税率以税务机关征收或税法规定为准。

(二) 本次委估土地使用权的面积由产权持有人根据宗地图数据申报确定，后续产权分割时如国土测绘面积与本次评估面积存在差异，应以国土部门测绘的面积为准，并对土地使用权的价值进行调整。

(三) 本次纳入评估范围的资产账面价值未经审计。

(四) 根据产权持有人提供的资料，截至评估基准日，10号厂房存在的对外出租情况如下表：

序号	承租方	租赁面积 (m ²)	租赁地点	租赁期限	备注
1	长沙中坤电子科技有限责任公司	300	10号厂房1楼	2024/1/1-2024/12/31	
2	威胜集团有限公司	4000	10号厂房	2024/4/1-2024/12/31	
3	威胜能源产业技术有限公司长沙分公司	50	10号厂房1楼	2024/1/1-2025/12/31	
4	湖南瑞电恒芯电子科技有限公司	1000	10号厂房2楼101	2024/1/1-2024/12/31	

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

(五) 资产评估师对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估师不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

(六) 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资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**威胜信息技术股份有限公司拟购买资产
涉及的长沙瑞生电子科技有限公司 10号厂房
及分摊土地使用权市场价值**

资产评估报告

京坤评报字[2024]0623号

威胜信息技术股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“威胜信息”或“委托人”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，采用成本法、市场比较法，对威胜信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的长沙瑞生电子科技有限公司 10号厂房及分摊土地使用权在评估基准日 2024年10月31日的市场价值进行了评估，现将评估报告如下：

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

（一）委托人概况

本次评估的委托人为威胜信息技术股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91430100760727392G

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法人代表：李鸿

注册资本：50,000万人民币

成立日期：2004年05月08日

营业期限：2004年05月08日至无固定期限

住所：湖南省长沙高新技术产业开发区桐梓坡西路468号

经营范围：电力自动化终端及系统、用能信息采集终端及系统、能源综合自动化管理系统、工业电气自动化终端及系统、轨道交通电气自动化终端及系统的开发、生产、销售、服务；通信产品开发、生产及销售、通信工程；电能监测仪、配电监测及用电管理装置、能耗监测分析与收费系统、智慧交通设备及系统、新能源汽车交换电设施及系统、网络传感器、互感器、通信基站配套设备、售电管理装置、智能营业系统、电气消防安全设备、软件产品、系统解决方案及相关产品的开发、生产、销售、服务；智能装备的研发、生产、销售、服务；云平台服务、云应用服务、大数据分析服务、集成电路设计及销售、通信器材及设备的设计及销售、计算机信息系统集成与工程实施、服务；电能数据采集、分析系统及相关设备的运行维护；机电设备安装工程承包；电力工程设

计与施工、服务。（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）产权持有人概况

本次评估的产权持有人为长沙瑞生电子科技有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：914301006874466144

类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法人代表：陶纯丽

注册资本：1,000万人民币

成立日期：2009年04月16日

营业期限：2009年04月16日至2059年04月15日

住所：长沙高新开发区桐梓坡西路468号二号楼二楼

经营范围：一般项目：软件开发；仪器仪表销售；环境监测专用仪器仪表制造；环境监测专用仪器仪表销售；电子测量仪器制造；电子测量仪器销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人和产权持有人的之间的关系

委托人与产权持有人为同一集团内关联公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估系为威胜信息技术股份有限公司拟购买资产所涉及的长沙瑞生电子科技有限公司10号厂房及分摊土地使用权市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为威胜信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的长沙瑞生电子科技有限公司10号厂房及分摊土地使用权于评估基准日的市场价值；

本次评估范围为长沙瑞生电子科技有限公司拥有的位于长沙市岳麓区桐梓坡西路威胜科技园二期工程10号厂房45,065.30平方米及分摊土地使用权19,157.78平方米，合计账面原值12,648.28万元，账面净值10,062.43万元。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围

一致。

（二）委估资产概况

1. 权属状况

委估资产为位于长沙市岳麓区桐梓坡西路威胜科技园二期工程的45,065.30平方米10号厂房及分摊的19,157.78平方米土地使用权，证载权利人为长沙瑞生电子科技有限公司，房屋证载用途为工业用房，房屋总层数3层，房屋结构为钢筋混凝土结构，土地性质为出让，土地用途为工业用地，土地使用权使用期限至2059年06月25日止。

委估资产权属登记情况如下表：

序号	权证编号	名称	房屋结构	用途	面积 m ²	产权年限	备注
1	湘（2018）长沙市 不动产权第 0015441号	10号厂房	钢筋混 凝土 结构	工业用房	45,065.30	2059年	
2	湘（2018）长沙市 不动产权第 0015441号	10号厂房分摊 土地使用权	/	工业用地	19,157.78	2059年	

注：证载共有宗地面积为40067.87m²，企业申报纳入本次评估范围的土地面积为19,157.78m²。

2. 实物状况

委估资产为位于长沙市岳麓区桐梓坡西路威胜科技园二期的10号厂房及分摊土地使用权，房屋总层数3层，1层含夹层，结构为钢筋混凝土结构，厂房部分用于加工、部分用于仓储、部分用于办公，房屋外墙小瓷砖，铝合金窗，内墙刮白，地面多为砼地面，配置货梯，二层设有连廊通道，水、电、消防等设施配套齐全。经勘查，委估房屋建筑物基础无明显沉降，承重构件和墙体维护状况好。

四、价值类型

（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类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2024年10月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的现场勘查日期，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

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》（中华人民共和国主席令第46号，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）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

7. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕

36号);

- 8.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 9.其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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.其他准则。

（三）资产权属依据

- 1.产权持有单位提供的不动产权证；
- 2.土地使用权出让合同；
- 3.其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 产权持有人提供的预结算资料、施工合同和相关资料等（复印件）；
- 2.湖南省房屋建设成本参考指标研究成果；
- 2.其他调查资料。

（五）其他

其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据资产评估相关准则的规定，评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2.市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3.成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，依法恰当地选择评估方法。本次根据评估对象的具体情况对房屋建筑物采用成本法、对土地使用权采用市场比较法进行评估。

1.房屋建筑物评估方法选择：

由于评估对象为工业厂房，难以找到市场成交案例，故不宜用市场法评估；同时由于评估对象附近区域同类型房屋的租赁案例很少，故不宜采用收益法进行评估；由于委估房屋的重置成本及成新率可以通过合理方式获取和计算，故采用成本法进行评估，估算公式为：

成本法计算公式如下：评估净值=评估重置成本×成新率

①评估重置成本的估算：重置成本=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

I 综合建安费

根据资产评估师通过资料收集与实地查勘，掌握建筑物结构、设计特点，分析建筑物历史入账情况，本次评估采用工程造价调整法确定重置建安费，以产权持有人提供的施工合同、工程结算等资料为基础，考虑结构、层高及装修等调整因素，通过相关工程造价网站查询被评估所在地房地产建安综合造价指数，估算评估基准日的综合工程造价。

II 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用一般包括建设单位管理费、勘察设计费、前期工作咨询费、工程建设监理费、工程招投标代理费、环境影响咨询费、城市基础设施配套费等，根据国家及地方政府的相关规定，前期费用及其它费用按以下取费标准估算：

房屋前期费用及其它费用取费标准表

序号	取费项目	取费费率	取费金额(元/m ²)	取费依据（参考确定）
----	------	------	-------------------------	------------

1	建设单位管理费	1.35%		财建[2016]504号
2	勘察设计费	2.99%		计价格[2002]10号
3	前期工作咨询费	0.55%		计价格[1999]1283号
4	工程建设监理费	2.13%		发改价格[2007]670号
5	工程招标代理费	0.27%		计价格[2002]1980号
6	环境影响咨询费	0.15%		计价格[2002]125号
城市基础设施配套费			69	长财综(2018)3号
合计		7.44%	69	

III 资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。

IV 开发利润

企业自建自用的工业厂房一般不预测开发利润，故本次评估不考虑开发利润。

②成新率的计算：

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{打分法成新率} \times 0.6$$

I年限法成新率的估算

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

II打分法成新率的估算

首先，资产评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对房屋建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对房屋建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

2.土地使用权评估方法选择

根据《资产评估执业准则-不动产》规定的评估方法及其各自应用的条件，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据待估宗地的用途，以及待估宗地所在位置特点及此次评估的目的，结合资产评估师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择评估方法。

本次评估采用了市场比较法进行评估，其主要依据如下：

(1) 评估对象所在区域近年来挂牌成交案例较多，招拍挂市场公开透明，故可采用市场比较法进行评估；

(2) 评估对象地上建筑物已经建成，因此不宜选用假设开发法进行评估；

(3) 评估对象周边没有类似用地出租案例，租赁市场不成熟，因此本次评估不宜采用收益还原法；

(4) 评估对象位于城市规划区内，采用成本法评估不能完全体现其市场价值，不宜采用成本法进行评估，因此不适宜采用成本逼近法；

(5) 评估对象位于基准地价覆盖范围内，修正体系完善，但考虑到基准地价系数修正法的测算单价对市场价格变化不敏感，用基准地价系数修正法的测算单价与其市场价值可能存在较大差异，故本次评估未采用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法，是指选取与评估对象类似的交易案例进行比较，再结合资产评估师现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况(区位、权益、实物状况等)修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 交易案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/区域因素修正) × (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格1 + 比准价格2 + 比准价格3) / 3

评估值 = 评估单价 × 土地面积

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助委托方对委估房地产进行资产清查工作；随后评估小组实地走访委估房地产，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的资料，根据委估资产特点和掌握的资料选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人提供的资料

对委托人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人提供的资料，与委托人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及委估房地产的基本情况等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，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有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估房地产的区域因素、个别因素、地理位置，考虑宏观经济和区域经济影响因素对资产价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行评估。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象所及其包含的资产处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而非由个别交易价格决定。

3.资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较

评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估对象经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估对象的持续使用形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2.假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

3.资产评估师对委估资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以委估资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设条件。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估对象的价值产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的签字资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

经评估，截至评估基准日2024年10月31日，威胜信息技术股份有限公司拟购买资产的账面价值为10,062.43万元，市场价值含税评估值为14,393.57万元（大写为人民币壹亿肆仟叁佰玖拾叁万伍仟柒佰元整）。详见下表：

资产评估汇总表

金额单位：人民币万元

序号	名称	面积（m ² ）	账面价值	重置成本（含税）	成新率%	评估价值（含税）
1	威胜科技园二期工程10号厂房	45,065.30	9,263.13	16,078.75	81	13,023.79
2	10号厂房分摊土地使用权	19,157.78	799.30	1,369.78	/	1,369.78
	合计		10,062.43	17,448.53	/	14,393.57

备注：以上评估价值为含增值税价，如果按照增值税简易征收税率5%计算，则不含增值税金额

为 13,708.16万元，最终增值税额及税率以税务机关征收或税法规定为准。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结论为含增值税价值，如果按照增值税简易征收税率5%计算，则不含增值税金额为 13,708.16万元，最终增值税额及税率以税务机关征收或税法规定为准。

(二) 本次委估土地使用权的面积由产权持有人根据宗地图数据申报确定，后续产权分割时如国土测绘面积与本次评估面积存在差异，应以国土部门测绘的面积为准，并对土地使用权的价值进行调整。

(三) 本次纳入评估范围的资产账面价值未经审计。

(四) 根据产权持有人提供的资料，截至评估基准日，10号厂房存在的对外出租情况如下表：

序号	承租方	租赁面积 (m ²)	租赁地点	租赁期限	备注
1	长沙中坤电子科技有限责任公司	300	10号厂房1楼	2024/1/1-2024/12/31	
2	威胜集团有限公司	4000	10号厂房	2024/4/1-2024/12/31	
3	威胜能源产业技术有限公司长沙分公司	50	10号厂房1楼	2024/1/1-2025/12/31	
4	湖南瑞电恒芯电子科技有限公司	1000	10号厂房2楼101	2024/1/1-2024/12/31	

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

(五) 资产评估师对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估师不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

(六) 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资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

(二) 本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下, 为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见, 该评估结论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等情况的影响, 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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时, 评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告; 如未按照法律、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, 本资产评估机构及本报告签名资产评估师不承担责任。

(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。

(五) 若未征得本资产评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年11月7日。

(本页为《威胜信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的长沙瑞生电子科技有限公司
10号厂房及分摊土地使用权市场价值资产评估报告》签章页，无正文)



资产评估师:

胡富华



资产评估师:

杨铭伟

