

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳顺络电子股份有限公司拟收购
上海德门信息技术有限公司的股权所涉及的
上海德门信息技术有限公司所持有的房地产项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2021]第01-383号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二一年五月十日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	16
附 件	17

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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）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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

（六）资产评估报告使用人应当关注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。

深圳顺络电子股份有限公司拟收购 上海德门信息技术有限公司的股权所涉及的 上海德门信息技术有限公司所持有的房地产项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2021]第01-383号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“评估机构”或“北方亚事”）接受深圳顺络电子股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则并按照必要的评估程序，因深圳顺络电子股份有限公司拟收购上海德门信息技术有限公司的股权，需对该事宜涉及的上海德门信息技术有限公司所持有的房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产实施了实地勘查、市场调查，结合评估目的和评估对象特点，对截止 2020 年 12 月 31 日所体现的房地产价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结论简要介绍如下：

一、评估目的：因深圳顺络电子股份有限公司拟收购上海德门信息技术有限公司的股权，需对该事宜涉及的上海德门信息技术有限公司所持有的房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，本次评估为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：上海德门信息技术有限公司所持有的房地产，具体为一幢位于上海市申学路 58 号建筑面积为 42,734.24 平方米的研发大楼。

三、评估方法：收益法。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

六、评估结论：

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海德门信息技术有限公司所持有的房地产评估结论为 48,207.00 万元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）截至评估基准日上海德门信息技术有限公司已将上述房地产抵押给上海农商银行闵行支行，抵押债权金额共计 2.6 亿元，债务履行期限为 2018 年 6 月 8 日至 2034 年 12 月 22 日止。本次评估不考虑该抵押事项对评估结果的影响。

（二）截至评估基准日评估对象未进行工程决算，本次评估不考虑未付工程款对评估结果的影响。

（三）本次评估不考虑房地产交易环节需要缴纳的税费对评估结果的影响。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2021 年 5 月 10 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳顺络电子股份有限公司拟收购 上海德门信息技术有限公司的股权所涉及的 上海德门信息技术有限公司所持有的房地产项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2021]第01-383号

深圳顺络电子股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受深圳顺络电子股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用收益法对因深圳顺络电子股份有限公司拟收购上海德门信息技术有限公司的股权，需对该事宜涉及的上海德门信息技术有限公司所持有的房地产价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

本次评估委托人为深圳顺络电子股份有限公司，产权持有单位为上海德门信息技术有限公司，委托人以外的其他报告使用者为法律、法规规定的评估报告使用者。

现对委托人及产权持有单位情况简介如下：

1、委托人基本情况

企业名称：深圳顺络电子股份有限公司（以下简称“顺络电子”）

住 所：深圳市龙华区观澜街道大富苑工业区顺络观澜工业园

法定代表人：袁金钰

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

统一社会信用代码：914403007230315567

有限公司成立日期：2000-09-08

经营范围：研发、涉及、生产、销售新型电子元器件；提供技术方案设计和
技术转让、咨询服务，销售自产产品。

2、产权持有单位基本情况

名称：上海德门信息技术有限公司（以下简称“上海德门公司”）

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市闵行区金都路 3669 号 6 幢一层 A26 室

法定代表人：张斌

注册资本：人民币 18000 万元整

成立日期：2015 年 7 月 2 日

营业期限：2015 年 7 月 2 日至 2065 年 7 月 1 日

经营范围：从事信息技术、电子科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转
让、技术服务，软件开发，导航设备、无线传输设备、电子产品的销售（除专控），
从事货物及技术的进出口业务。【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】。

3、其他评估报告使用者

除委托人以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及
国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

因深圳顺络电子股份有限公司拟收购上海德门信息技术有限公司的股权，需
对该事宜涉及的上海德门信息技术有限公司所持有的房地产于评估基准日 2020 年
12 月 31 日的市场价值进行评估，本次评估为委托人上述经济行为提供价值参考依

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

据。

三、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象和评估范围是上海德门信息技术有限公司所持有的房地产，具体为一幢位于上海市申学路 58 号建筑面积为 42,734.24 平方米的研发大楼。

研发大楼为 1 幢钢混结构大楼，于 2020 年 2 月建成，共 15 层，其中地上 13 层、地下 2 层停车场，檐高 59.9 米。研发大楼总建筑面积为 42,734.24 平方米，包括地下人防建筑面积 2,860.98 平方米、地下非人防建筑面积 10,644.52 平方米。不动产登记证书为沪（2020）闵字不动产权第 012004 号。

研发大楼的土地面积为 9,922.90 平方米，土地性质为出让用地，土地用途为科研设计用地。该土地北临空地、南临申学路、西临园区道路、东临空地。土地使用期限自 2016 年 10 月 18 日起至 2066 年 10 月 17 日止。土地呈长方形，较为平坦，宗地红线内外“六通一平”（道路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、场地平整）。

研发大楼目前装修情况：外墙为玻璃幕墙、铝饰板，内墙为清水墙，大门为玻璃大门，局部为防火门，给水、排水、电气、消防等设施设备齐全。现已安装 7 部客梯、1 部货梯。

截至评估基准日上海德门信息技术有限公司已将上述房地产抵押给上海农商银行闵行支行，抵押债权金额共计 2.6 亿元，债务履行期限为 2018 年 6 月 8 日至 2034 年 12 月 22 日止。

纳入本次评估范围的资产与经济行为确定的资产范围一致。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态

等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

本项目的评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

- (一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- (二) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、经济行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

- 1、2021 年 4 月 19 日《深圳顺络电子股份有限公司总经理办公会议》。

(二) 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）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）。

(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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）。

（四）产权证明依据

- 1、不动产权证书。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、上海德门信息技术有限公司提供的资产评估申报资料；
- 3、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、其他资料。

七、评估方法

根据房地产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用收益法评估。

由于评估对象未进行工程决算，存在较多的不确定工程款，因此不适合成本法；由于没有附近公开交易的房产案例，因此本次不选用市场法进行评估；由于附近公开出租的房产案例较多，评估对象可以对外租赁，因此本次选用收益法进

行评估。

收益法评估的原理是运用适当的还原利率，将预期的被评估房地产在剩余收益期内未来各期的正常、合理纯收益折算到评估基准日的现值，并求其和得出被评估房地产的市场价值的方法。

根据实际情况，选用租金按比例递增的计算模型来测算其市场价值。客观租金水平参考同类型物业市场租金确定，租金增长率参考周边物业客观租金增长水平，收益法基本计算公式如下(假设为先付租金模式)：

$$P = [A / (r - s) \times (1 - (1 + s)^n) / (1 + r)^n]$$

式中：

P—收益法评估价格；

A—房地产净收益；

s—收益逐年递增比率；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益年期

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受深圳顺络电子股份有限公司的委托，对因深圳顺络电子股份有限公司拟收购上海德门信息技术有限公司的股权，需对该事宜涉及的上海德门信息技术有限公司所持有的房地产价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用收益法进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由评估机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人和委托人以外的其他评

估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，评估机构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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据产权持有单位的资产类型及资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据产权持有单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件。

2、审查和完善产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的房地产的产权资料进行查验。

（五）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定资产的作价方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定收益法评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交评估机构审核，审核包括审核部的二级审核和三级审核。经过评估机构内部审核后，将评估结果与委托人及产权持有单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（三）特殊性假设

无。

十、评估结论

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海德门信息技术有限公司所持有的房地产评估结论为 48,207.00 万元。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）截至评估基准日上海德门信息技术有限公司已将上述房地产抵押给上海农商银行闵行支行，抵押债权金额共计 2.6 亿元，债务履行期限为 2018 年 6 月 8 日至 2034 年 12 月 22 日止。本次评估不考虑该抵押事项对评估结果的影响。

（二）截至评估基准日评估对象未进行工程决算，本次评估不考虑未付工程款对评估结果的影响。

（三）本次评估不考虑房地产交易环节需要缴纳的税费对评估结果的影响。

（四）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机

构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（六）由委托人及产权持有单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人及产权持有单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（七）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（八）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（十一）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

（五）本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本资产评估报告日为二零二一年五月十日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)

资产评估师：
签名并盖章

资产评估师：
签名并盖章

中国·北京市

二零二一年五月十日

附 件

- 1、经济行为文件
- 2、资产评估委托合同
- 3、委托人及产权持有单位的营业执照复印件
- 4、产权持有单位的产权证明文件
- 5、委托人及产权持有单位承诺函
- 6、资产评估机构的营业执照、资产评估机构备案文件、证券相关业务资产评估资格证书
- 7、资产评估师职业登记卡及承诺函
- 8、资产评估结果汇总表及明细表