

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长园科技集团股份有限公司拟收购资产所涉及的
正中产业控股集团有限公司持有的在建工程项目
资产评估报告

沪众评报字〔2022〕第0192号

（第一册 共一册）

上海众华资产评估有限公司

2022年8月23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：	3131020020202200467
合同编号：	22-众G-000127
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	沪众评报字（2022）第 0192 号
报告名称：	长园科技集团股份有限公司拟收购资产所涉及的正中产业控股集团有限公司持有的在建工程项目资产评估报告
评估结论：	18,539,300.00元
评估机构名称：	上海众华资产评估有限公司
签名人员：	李荣（资产评估师） 会员编号：46170007 高博阳（资产评估师） 会员编号：52130015
 (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。

生成日期：2022年08月23日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型和定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	12
附 件	12

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。

长园科技集团股份有限公司拟收购资产所涉及的
正中产业控股集团有限公司持有的在建工程项目
资产评估报告

沪众评报字〔2022〕第 0192 号

摘 要

一、委托人：长园科技集团股份有限公司、正中产业控股集团有限公司。

二、产权持有单位：正中产业控股集团有限公司。

三、评估报告使用人：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人为本评估报告的合法使用人。

四、评估目的：资产转让。

五、评估基准日：2022 年 7 月 31 日。

六、评估对象及评估范围：评估对象为正中产业控股集团有限公司持有的在建工程
市场价值；评估范围为正中产业控股集团有限公司持有的在建工程，账面价值 1,666.83
万元。

七、价值类型：市场价值。

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况，采用成本法进行评估。

九、评估结论：正中产业控股集团有限公司评估基准日评估范围内在建工程账面价值为 1,666.83 万元，评估价值为 1,853.93 万元，增值额为 187.10 万元，增值率为 11.22%。

（评估值人民币大写：壹仟捌佰伍拾叁万玖仟叁佰元整）

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

十、评估结论使用有效期：自 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见报告正文。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2022年8月23日



长园科技集团股份有限公司拟收购资产所涉及的
正中产业控股集团有限公司持有的在建工程项目
资产评估报告

沪众评报字〔2022〕第 0192 号

正 文

长园科技集团股份有限公司、正中产业控股集团有限公司：

上海众华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，采用成本法，按照必要的评估程序，对正中产业控股集团有限公司持有的在建工程的市场价值在 2022 年 7 月 31 日进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 委托人及产权持有单位概况

1. 委托人 1

企业名称：长园科技集团股份有限公司（以下简称“长园集团”）

统一社会信用代码：91440300192176077R

住所：深圳市南山区高新区科苑中路长园新材料港 1 号高科技厂房

法定代表人：吴启权

注册资本：130577.5152 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1986 年 6 月 27 日

经营期限：1986 年 6 月 27 日至 2026 年 7 月 8 日

经营范围：一般经营项目是：自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报），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：智能工厂装备、智能电网设备、软件及系统解决方案、电动汽车相关材料及其他功能材料的研发、生产及销售。

2. 委托人 2 及产权持有单位

企业名称：正中产业控股集团有限公司（以下简称“正中产控”）

统一社会信用代码：91440300743221760J

住所：深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 D1 栋 42 层 01 室

法定代表人：邓学勤

注册资本：10526.32 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2002 年 10 月 8 日

经营期限：2002 年 10 月 8 日至 2052 年 10 月 8 日

经营范围：一般经营项目是：高新技术产品投资，投资兴办实业（具体项目另行申报）；受托管理创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；投资高新技术产品的技术开发（不含限制项目）；直接投资企业孵化器的建设；企业管理与企业投资咨询；国内贸易，经营进出口业务（以上法律、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）；自有物业租赁。

（二）委托人与产权持有单位的关系

长园集团（委托人 1）为资产购买方，正中产控（委托人 2 及产权持有单位）为资产出售方。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人为本评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本次评估目的系对正中产业控股集团有限公司持有的在建工程进行评估，为长园科技集团股份有限公司拟收购正中产业控股集团有限公司持有的在建工程提供价值参考意见。

此次评估目的已经长园科技集团股份有限公司《会议决议》、正中产业控股集团有限公司《总经理办公室会议决议》批准。

三、评估对象和评估范围

评估对象为正中产业控股集团有限公司持有的在建工程市场价值；评估范围为正中产业控股集团有限公司持有的在建工程，账面价值 1,666.83 万元。

纳入评估范围的在建工程为土建工程，共计 3 项，具体内容为基坑支护和土石方工程施工、基坑支护建设管理服务、基坑支护地质勘察及设计费，该土建工程开工日期为 2021 年 3 月，截至评估基准日工程已完工，完工日期为 2022 年 4 月。

本次评估对象和评估范围与资产转让评估事宜涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型和定义

本报告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

(一) 本项目评估基准日是 2022 年 7 月 31 日；

(二) 评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

(一) 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. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号，中华人民共和国财政部令第 97 号修订)；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号)；
5. 《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 65 号)；
6. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；
8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》2019 年第 39 号(财税[2019]39 号)；
9. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 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）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（三）经济行为依据

1. 长园科技集团股份有限公司《会议决议》；
2. 正中产业控股集团有限公司《总经理办公室会议决议》。

（四）权属依据

相关合同及协议。

（五）取价及参考依据

1. 评估基准日贷款市场报价利率 LPR；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）参考资料及其他依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 其它与评估有关的资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用成本法。

对于已完工的在建工程，视同固定资产评估。

由于基坑支护工程已竣工，因此在建土建按照构筑物进行评估，根据在建工程特点、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

1. 重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 建安综合造价

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

(2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

(3) 资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款 LPR 利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

2. 综合成新率的确定

依据构筑物的经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对构筑物各部分的实际使用状况作出判断，确定尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

3. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

委托人确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2022 年 7 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托人签署了资产评估委托合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。

资产清查过程如下：

1. 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。
2. 评估专业人员审查各类资产评估清查明细表，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，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。
3. 依据资产评估清查明细表，评估专业人员对申报的资产进行盘点和现场勘察。
4. 收集委估资产的产权归属证明文件等文件资料。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5. 假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后产权持有单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 基于本次评估特定目的，假设评估范围内的资产按照其目前的用途和使用的方式等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

正中产业控股集团有限公司评估基准日评估范围内在建工程账面价值为 1,666.83 万元，评估价值为 1,853.93 万元，增值额为 187.10 万元，增值率为 11.22%。（评估值人民币大写：壹仟捌佰伍拾叁万玖仟叁佰元整）

十一、特别事项说明

（一）评估结论包含增值税。

（二）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供权属证明、财务会计信息和其他

资料，并对其真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表、也不会对资产评估对象的权属提供任何保证。

(四) 本评估结论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。本报告未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) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

(六) 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、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用人应按有关法律、法规，以及资产评估委托合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用人自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，评估专业人员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。本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日。

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格

标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。


十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 8 月 23 日。

谨此报告



资产评估师:  李荣
46170007

资产评估师:  高博阳
52130015

2022 年 8 月 23 日

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、经济行为文件；
- 二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 三、产权持有单位相关权属资料；
- 四、委托人和产权持有单位承诺函；
- 五、上海众华资产评估有限公司在上海市财政局备案公告；
- 六、上海众华资产评估有限公司营业执照；
- 七、本项目评估人员资质证书。