

珠海清华科技园创业投资有限公司股东 拟转让股权涉及其股东全部权益价值项目 评估报告

万隆评报字（2014）第1119号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一四年四月二十一日

珠海清华科技园创业投资有限公司股东 拟转让股权涉及其股东全部权益价值项目目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告.....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	35
九、评估假设.....	36
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	40
十二、评估报告使用限制说明.....	41
十三、评估报告日.....	42
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或者合伙人签字.....	42
附件：.....	43

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

珠海清华科技园创业投资有限公司股权转让项目 涉及其股东全部权益价值评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因珠海清华科技园创业投资有限公司股东拟股权转让而涉及其股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让。

评估对象和评估范围：评估对象是珠海清华科技园创业投资有限公司的股东全部权益价值。评估范围是珠海清华科技园创业投资有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2014年3月31日

评估方法：资产基础法。

评估结论及其使用有效期：

珠海清华科技园创业投资有限公司股东全部权益价值评估值为人民币大写伍亿壹仟伍佰贰拾肆万贰仟捌佰元整（RMB51,524.28万元）。

上述评估结论使用有效期自评估基准日起壹年有效，逾期无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见特别事项说明。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2014)第1119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（2014）第 1119 号

**珠海清华科技园创业投资有限公司股权转让项目
涉及其股东全部权益价值评估报告**

力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司：

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，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对珠海清华科技园创业投资有限公司股东拟股权转让而涉及其股东全部权益价值在 2014 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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

委托方 1

企业名称：力合股份有限公司

成立时间：1992年10月28日

注册号：440400000289659

登记机关：珠海市工商行政管理局

住所：珠海市香洲区唐家湾镇唐家大学路101号清华科技园创业大楼第六层东楼

法定代表人：李东义

注册资本：人民币34,470.8340万元

实收资本：人民币34,470.8340万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：微电子、电力电子、环境保护产品的开发、生产及销售；电力生产和电力开发；实业投资及管理；电子计算机及信息技术、生物工程；新技术、新材料及其产品的开发、生产和销售。

力合股份有限公司（以下简称“力合股份”）于一九九二年三月二十日经珠海市经济体制改革委员会以珠体改(1992)21号文批准,于一九九二年十月十四日,经广东省企业股份制试点联审小组,广东省经济体制改革委员会以粤股审(1992)75号文批准,由珠海经济特区前山发电厂改组设立为社会募集公司。力合股份经广东省证券委员会于一九九三年八月十二日以粤证委发(1993)008号文和中国证券监督管理委员会于一九九三年九月二十一日以证监发审字(1993)60号文批准,向社会公开发行股票并上市交易,注册资本9,882万元。于一九九四年十月七日报广东证券监督管理委员会以“粤证监发字(1994)024号文”批准,力合股份增资配股,配股后本公司注册资本为218,392,200.00元。于2002年10月9日经力合股份2002年第二次临时股东大会审议通过,以资本公积金转增股本,转增后力合股份总股本为283,909,859.00元。力合股份2003年7月30日,经珠海市工商行政管理局批准,变更企业名称,由珠海华电股份有限公司

变更为力合股份有限公司。2006年6月28日，力合股份股东大会审议并通过《力合股份有限公司股权分置改革方案暨资本公积金转增股本的议案》：以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股转增5股的股份,同时非流通股股东向股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股转增0.9股。2006年9月28日,已完成对价支付，力合股份股本增至344,708,340.00元。

力合股份有限公司是一家从事多个行业的集团型企业，主要控股、参股清华科技园（珠海）、力合环保有限公司、北京清华力合电子技术有限公司、力合投资公司、珠海华冠电容器有限公司、珠海华冠电子科技有限公司等十几家公司。公司主要从事微电子、电力电子、环境保护产品开发、实业投资及管理、生物工程、新技术、新材料及其产品的开发、生产和销售。公司营业收入主要来源于子公司，其中珠海华冠电子科技有限公司、珠海华冠电容器有限公司主要从事片式电容器、电子产品专用生产设备的生产经营,珠海力合环保有限公司主要从事污水处理业务。

委托方2

企业名称：深圳力合信息港投资发展有限公司

成立时间：2002年2月20日

注册号：440301102714893

登记机关：深圳市工商行政管理局

住所：深圳市南山区高新科技园北区清华信息港研发综合楼3楼

法定代表人：贺臻



注册资本：人民币10,000.00万元

实收资本：人民币10,000.00万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：高新技术项目的投资，高新技术企业孵化；为高新技术企业提供产品技术、技术支持、企业经营管理咨询服务、展示展览、会议及其它商务服务；深圳清华信息港的建设与管理（以上不含限制项目，投资项目另行申报）；高清晰度数字电视传输协议及器件的研发。兴办实业（具体项目另行申报）。

（二）被评估企业

1、简介

企业名称：珠海清华科技园创业投资有限公司

企业法人营业执照注册号：440400000141640

成立日期：2001年7月9日

住 所：珠海市唐家湾镇大学路101号清华科技园创业大楼东楼
10层

法定代表人姓名：贺臻

注册资本：壹亿陆仟陆佰万元人民币

实收资本：壹亿陆仟陆佰万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：风险投资；高新技术企业孵化；企业管理、投资和科技咨询；高新技术产品的开发、推广应用；国内贸易（不含国家专控产品）；清华科技园（珠海）项目的开发建设。

营业期限：自2001年7月9日至2021年7月9日

2、历史沿革

珠海清华科技园创业投资有限公司(以下简称“珠海清华”)于2001年7月9日由力合股份有限公司(原名为珠海华电股份有限公司,于2003年7月30日变更为现名称)和深圳市清华力合创业投资有限公司(原名为深圳市清华科技开发有限公司,于2001年8月6日更名为深圳市清华创业投资有限公司,于2003年12月1日变更为现名称)共同出资组建。注册资本为人民币10,000万元,其中力合股份有限公司投资4,500万元,占注册资本的45%;深圳市清华力合创业投资有限公司投资5,500万元,占注册资本的55%。

根据珠海清华2002年11月22日股东会议决议同意将深圳市清华力合创业投资有限公司所持有的1,825万元的出资平价转让给力合股份有限公司。变更后力合股份有限公司持有珠海清华63.25%股权;深圳市清华力合创业投资有限公司持有珠海清华36.75%股权。

根据珠海清华2003年12月21日股东会议决议和修改后公司章程的规定,珠海清华申请增加注册资本5,000万元人民币,新增资本由原股东按照持股比例分别缴纳,即力合股份有限公司认缴新增注册资本3,162.50万元;深圳市清华力合创业投资有限公司认缴新增注册资本1,837.50万元,增资后注册资本为15,000万元人民币,其中力合股份有限公司出资9,487.50万元人民币,占珠海清华63.25%股权;深圳市清华力合创业投资有限公司出资5,512.50万元人民币,占珠海清华36.75%股权。

根据 2004 年 10 月 22 日 2004 年度公司第五次（临时）股东大会决议及修改后公司章程规定，珠海清华申请增加注册资本 1,600 万元人民币，新增注册资本由清华控股有限公司以位于珠海唐家湾镇编号为 E-1 面积为 144,585.17 平方米的土地使用权作价 1,600 万元认缴。增资后注册资本为 16,600 万元人民币，其中力合股份有限公司出资 9,487.50 万元人民币，占珠海清华 57.15% 股权；深圳市清华力合创业投资有限公司出资 5,512.50 万元人民币，占珠海清华 33.21% 股权，清华控股有限公司出资 1,600 万元人民币，占珠海清华 9.64% 股权。

3、股东及持股比例

截止评估基准日，珠海清华科技园创业投资有限公司现有股东为力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司、清华控股有限公司，注册资本和实收资本均为 166,000,000.00 元。

股东及出资比例如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例	出资方式
力合股份有限公司	94,875,000.00	57.15%	货币资金出资
深圳力合信息港投资发展有限公司	55,125,000.00	33.21%	货币资金出资
清华控股有限公司	16,000,000.00	9.64%	无形资产出资
合计	166,000,000.00		

注：上述实收资本业经利安达信隆会计师事务所珠海分所审验，分别出具了利安达验字[2001]B-1057 号、利安达验字[2001]B-1074 号以及利安达验字[2005]B-1003 号验资报告验证。

4、主要业务

珠海清华主要负责对清华科技园（珠海）的建设和经营、风险投资和高新技术企业孵化。清华科技园（珠海）是清华大学和珠海市人民政府共同创办的高新技术成果研究开发、技术创新、人才培养和高新技术企业孵化基地，清华科技园（珠海）占地 15.96 万平方米，现有建筑面积 3.7 万平方米的创业大楼（包括企业孵化用房、实验室及科研开发中心、各类教室和配套的各类会议厅）、1.1 万平方米的综合楼和 2 万平方米的公寓楼均已投入使用。清华科技园（珠海）依托清华大学科技及人才优势，秉承清华大学“自强不息，厚德载物”的校训，发扬“创新、求实、严谨、勤奋”的清华精神，通过机制创新、体制创新、功能创新、文化创新，建立有利于技术创新人才成长的激励机制，营造吸引、凝聚、培养高素质人才和企业家的良好环境与氛围，努力建设成为面向国际、国内全方位开放的、世界一流的大学科技园。

珠海清华是广东珠海地区首家风险投资公司，先后参股 10 多家科技企业，累计投资近亿元人民币。参股企业有：深圳力合华清创业投资有限公司、深圳市拓邦电子科技有限公司、珠海华冠电容器有限公司、珠海力合技术研究发展有限公司、珠海力合环保有限公司、珠海华冠电子科技有限公司、深圳市力合教育有限公司、北京数码视讯科技股份有限公司、力合科技发展有限公司、深圳力合通信有限公司、深圳锐视清信息技术有限公司、海南东盛弘蟒业科技股份有限公司、深圳力合信息技术有限公司。其中珠海清华作为主

要投资者之一的深圳拓邦电子于 2007 年 6 月在深交所中小板挂牌上市；公司参股的北京数码视讯科技股份有限公司于 2010 年 4 月首次公开发行股票并在创业板上市。

5、近三年一期比较会计报表

近三年一期资产负债表如下：

单位：人民币万元

项目名称	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-3-31
流动资产	4,599.48	6,740.60	10,333.96	7,639.21
货币资金	3,910.57	6,046.37	6,976.53	4,152.57
交易性金融资产	4.68	---	---	---
应收帐款	58.60	59.51	12.64	115.22
预付账款	---	---	---	19.20
其他应收款	625.64	634.72	3,344.80	3,352.22
非流动资产	36,837.96	30,423.00	29,099.51	32,375.99
可供出售金融资产	17,238.77	10,821.13	8,725.20	8,168.63
长期股权投资	7,860.53	8,198.36	9,372.07	9,371.52
固定资产	10,992.26	10,676.46	10,294.54	10,174.94
在建工程	---	---	---	63.26
无形资产	746.40	727.04	707.70	4,597.63
资产总计	41,437.44	37,163.60	39,433.47	40,015.20
流动负债	2,291.60	2,394.97	2,971.17	5,167.64
非流动负债	3,154.31	2,019.45	1,786.24	1,676.88
负债总计	5,445.91	4,414.42	4,757.41	6,844.52
实收资本	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00
其他净资产	19,391.53	16,149.18	18,076.06	16,570.69
净资产合计	35,991.53	32,749.18	34,676.06	33,170.69

近三年一期利润表如下：

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度 1-3 月份
营业收入	1,894.04	1,999.29	2,012.52	550.69
减：营业成本	694.63	773.29	690.05	126.53
营业税金及附加	354.76	402.42	453.69	100.51
销售费用	---	---	---	---
管理费用	716.70	666.41	773.03	113.28
财务费用	-61.12	-31.94	-135.47	-9.86



项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度 1-3 月份
资产减值损失	0.38	90.41	92.00	4.40
加：公允价值变动收益	-0.06	---	---	---
投资收益	3,732.75	4,635.15	5,581.54	957.74
营业利润	3,921.37	4,733.85	5,720.75	1,173.58
加：营业外收入	226.14	71.11	71.16	4.14
减：营业外支出	---	---	0.34	23.66
利润总额	4,147.51	4,804.96	5,791.58	1,154.05
减：所得税	740.76	733.90	1,366.54	289.57
净利润	3,406.75	4,071.06	4,425.04	864.49

上述 2011-2013 年数据摘自大华会计师事务所深圳分所、大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的大华(深)审字[2012]625 号、大华审字[2013]010609 号、大华审字[2014]010705 号年度无保留意见审计报告，基准日数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的大华审字[2014]010773 号无保留意见审计报告。

6、执行的主要会计政策

（1）财务报表的编制基础：

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）会计期间：

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

（3）记账本位币：

以人民币为记账本位币。

（4）存货核算方法：取得时按实际成本计价。

(5) 固定资产折旧办法:

固定资产折旧采用年限平均法分类计提, 根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

7、适用的主要税种和税率及税收优惠政策:

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 享受的税收优惠及批文

珠海清华未享受税收优惠政策。

(三) 委托方及委托方以外的其他评估报告使用者

本项目的委托方是分别持有被评估企业 57.15%和 33.21%股权的股东。

其他报告使用者: 国有资产管理部門和法律、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、评估目的

为珠海清华科技园创业投资有限公司股东拟转让珠海清华科技园创业投资有限公司股权的需要, 对珠海清华科技园创业投资有限公司股东全部权益价值进行评估, 为委托方转让股权行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象为珠海清华科技园创业投资有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围为珠海清华科技园创业投资有限公司的全部资产与负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额（元）
流动资产	76,392,114.91
可供出售金融资产	81,686,330.00
长期投资	93,715,196.27
固定资产	101,749,422.51
在建工程	632,634.98
无形资产	45,976,334.50
资产总额	400,152,033.17
流动负债	51,676,364.14
长期负债	16,768,798.88
负债总额	68,445,163.02

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。不存在珠海清华科技园创业投资有限公司提供评估明细表范围外可能存在的资产及负债。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、流动资产

本次委估的流动资产账面值为 7,639.21 万元，包括：货币资金 4,152.57 万元，应收账款净额 115.22 万元，其中账面原值 117.61 万元，减值准备 2.39 万元，预付账款 19.20 万元，其他应收款净额 3,352.22 万元，其中账面原值 3,357.35 万元，减值准备 5.13 万元。

2、可供出售金融资产

截止评估基准日，可供出售金融资产账面余额 8,168.63 万元，具体投资情况如下：

证券代码	证券名称	持股数量	投资额 (RMB 元)	账面价值	投资日期	经营情况
002139	拓邦股份	5,691,000	7,605,796.56	52,527,930.00	2001 年 12 月 14 日	正常经营
300079	数码视讯	1,340,000	7,162,330.66	29,158,400.00	2009 年 8 月 31 日	正常经营
合计			14,768,127.22	81,686,330.00		

3、长期投资

截止评估基准日，长期股权投资账面余额 9,371.52 万元，共计 11 户，具体投资情况如下：

公司名称	投资成本	账面价值	投资比例	投资日期	经营情况
珠海华冠电子有限公司	20,094,727.83	21,148,435.03	11.79%	2004	正常经营
珠海华冠电容器有限公司	10,400,000.00	17,983,190.74	20.00%	2002	正常经营
珠海博佳冷源设备有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	15.00%	2013	正常经营
三亚力合高科创新园开发有限公司	8,560,000.00	8,560,000.00	10.00%	2009	正常经营
深圳力合华清创业投资有限公司	5,394,988.62	5,394,988.62	14.67%	2009	正常经营
珠海市司迈科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	15%	2012	正常经营
海南东盛弘蟒业科技股份有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	2.88%	2009	正常经营
珠海力合环保有限公司	4,000,000.00	6,189,082.49	10.00%	2002	正常经营
深圳力合通信有限公司	4,000,000.00	4,052,303.77	20.00%		股权转让中
深圳市力合教育有限公司	2,000,000.00	10,587,195.62	20.00%	2004	正常经营
深圳市力锐视清信息技术有限公司	1,800,000.00	0.00	13.00%	2008	停业状态
合计		93,715,196.27			

4、不动产概况

(1) 总体情况:

①房屋建筑物

珠海清华科技园创业投资有限公司所属的不动产为房屋建筑物，房屋建筑物账面原值 12,853.36 万元，净值 9,581.34 万元，其中：房屋建筑物共计 3 项，建筑面积 65,182.44 平方米，主要分布在珠海市唐家湾镇大学路 101 号清华科技园内，建筑物分为生活区和行政区，主要结构为混合或钢混结构。生活区建筑物为一栋宿舍楼和一朵综合服务楼；行政区为创业大楼，分 A、B 栋办公楼；房屋建筑物基本于 2003 年建成。目前，除创业大楼 B 栋十层用于珠海清华行政办公外，创业大楼其余楼层以及宿舍楼、综合服务楼用于出租。

②土地使用权

为珠海清华科技园创业投资有限公司经出让取得的国有土地使用权，用途为科研教学，共有 1 宗土地，土地面积合计 144,585.17 m²（约折合 216.88 亩）。位于珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号。

(2) 权属状况

A、产权证登记情况:

①截止评估基准日，珠海清华科技园创业投资有限公司 3 项房屋建筑物均办理了房屋所有权证，房屋所有权人均为珠海清华科技园创业投资有限公司，具体登记情况如下表:

序号	建筑物名称	权证幢号	建筑面积
1	创业大楼	粤房地证字第 2140540 号	35,695.60
2	综合服务楼 A 区	粤房地证字第 2140541 号	10,622.99



序号	建筑物名称	权证幢号	建筑面积
3	综合服务楼 B 区(宿舍)	粤房地证字第 2140542 号	18,863.85
	合计		65,182.44

②土地登记情况

序号	房地产权证号	土地使用权人	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	坐落
1	粤房地证字第 2140540 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	出让	2050 年 12 月 21 日	144,585.17	珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号
2	粤房地证字第 2140541 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	出让	2050 年 12 月 21 日		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号
3	粤房地证字第 2140542 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	出让	2050 年 12 月 21 日		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号

以上房地产权证涉及的土地实际上是一整宗土地。

B、房屋建筑物及土地使用权抵押、质押、担保等他项权利状况：
委估房地产无抵押、质押、担保等他项权利状况。

5、设备概况

此次委托评估的珠海清华科技园创业投资有限公司设备类型主要为中央空调、各种规格电梯、各种电脑、空调、打印机、复印机、实验仪器等 126 项共 906 台（套）；运输设备 5 辆。

(1) 安装存放地点、使用情况

上述设备安放在珠海清华科技园创业投资有限公司内，设备运行状态良好，设备维护保养情况较好。

(2) 设备的技术先进程度、新旧程度

珠海清华科技园创业投资有限公司的设备主要购置于 2003 年至 2013 年，技术先进程度一般，主要为国产设备，其中大数设备已使

用年份较长。

6、在建工程

在建工程账面值 63.26 万元，主要是珠海清华科技园二期项目前期费用。

7、负债

(1) 流动负债 5,167.64 万元，其中应付账款 13.02 万元、预收账款 40.16 万元、应付职工薪酬 132.08 万元、应付股利 2,000.00 万元、应交税费 2,143.04 万元、其他应付款 839.32 万元。

(2) 长期负债 1,676.88 万元，其中递延所得税负债 1,672.96 万元、其他非流动负债（递延收益）3.92 万元。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日 2014 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。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评估目的服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，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）经济行为依据

评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

1、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号)；

2、《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会第 3 号令)；

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令)；

4、《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号)；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001 年第 14 号令)；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资

委产权[2006]274号);

- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年度3月16日修订);
- 8、《中华人民共和国公司法》(2006年度10月27日修订);
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年修改);
- 10、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20号);
- 2、《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估准则-评估报告》(中评协〔2011〕230号);
- 4、《资产评估准则-评估程序》(中评协〔2007〕189号);
- 5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);
- 6、《资产评估准则-机器设备》(中评协〔2007〕189号);
- 7、《资产评估准则-不动产》(中评协〔2007〕189号);
- 8、《资产评估准则-企业价值》(中评协〔2011〕227号);
- 9、资产评估职业道德准则—独立性(中评协〔2012〕248号)
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会2003);
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
- 14、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
- 15、《企业会计准则-应用指南》(财会〔2006〕18号)。

16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

17、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）。

（四） 权属依据

1、 验资报告；

2、 房地产所有权证；

3、 车辆行驶证；

4、 主要设备制造订货合同或购置发票；

5、 被评估单位基准日会计报表、审计报告、营业执照等；

6、 与被评估单位资产的取得有关各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

7、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

1、 《资产评估常用数据手册（第二版）北京科学技术出版社；

2、 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；

3、 大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的评估基准日审计报告（大华审字[2014]010773号）；

4、 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

5、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

6、 评估基准日市场有关价格信息资料；

7、 与被评估单位资产的取得、使用等有关各项合同、会计凭

证、账册及其他会计资料；

8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

10、委托方（被评估单位）提供的其他与评估有关的资料；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

12、委托方（被评估单位）撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法：

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与

此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况。因此我们未采用市场法进行评估。

2、资产基础法：

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估的企业各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司净资产的评估值。根据被评估企业的具体情况，我们选用资产基础法进行评估。

3、收益法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现确定评估对象价值的评估方法。收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有稳定获利能力、且未来收益可以合理地预测的企业。

珠海清华科技园创业投资有限公司目前收益主要来源于风险投资，对清华科技园（珠海）的建设和经营收入所产生的收益占总收益较低，由于被评估单位多数的对外股权投资占被投资单位股权比例较低，并且不参与公司运营管理，无法确定被投资单位的投资收益。没有稳定的获利能力，未来收益存在不确定，难以预测未来的收益，故难以满足采用收益法评估的基本前提。

（二）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、 货币资金：活期存款按清查核实后的账面值作为评估值，定期存款按账面值加上持有期利息确定评估值。

2、 应收款项：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、 可供出售金融资产：拓邦股份、数码视讯均为中国证券市场（上海、深圳交易所）的上市公司，有明确的交易市价（股票价格），故采用市场法进行评估。

评估值=评估基准日股票收盘价格×股数

4、 长期股权投资：被评估单位所占长期投资单位股权比例较低，力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司和珠海清华科技园创业投资有限公司提供的长期股权投资相关资料有限，不适用资产基础法进行评估。根据各被投资单位的具体情况，评估方法确定如下：

（1）深圳力合通信有限公司，根据珠海清华科技园创业投资有限公司与深圳市顺捷信息技术有限公司于2013年10月25日签订的股权转让协议，珠海清华科技园创业投资有限公司将所持有的该公司20%的股权以400万元人民币的价格转让给深圳市顺捷信息技术有限公司，截止评估基准日，深圳市顺捷信息技术有限公司已支付此次股权转让款的90%即360万元人民币。评估值按已签订的转让

价确定。

(2) 三亚力合高科创新园开发有限公司，根据三亚力合高科创新园开发有限公司各股东与上海嘉鑫置业有限公司签订的《三亚力合高科创新园开发有限公司之股权转让框架协议》，三亚力合高科创新园开发有限公司所有股东将持有的 100% 的股权转让给上海嘉鑫置业有限公司，协议约定三亚力合高科创新园开发有限公司股权转让总对价为 16,000 万元人民币，因此，被评估单位持有的三亚力合高科创新园开发有限公司 10% 股权按股权转让协议约定的 16000 万元乘以持股比例确定。

(3) 深圳市力锐视清信息技术有限公司，根据委托方与被评估单位提供的相关资料。截止评估基准日，深圳市力锐视清信息技术有限公司已停止经营且资不抵债，审计已计提了全额的长期投资减值准备，评估值按零确定。

(4) 珠海博佳冷源设备有限公司 2013 年投资，投资时间较短，评估值按账面值确定。

(5) 海南东盛弘蟒业科技股份有限公司，被评估单位所占股权比例较低，同时，海南东盛弘蟒业科技股份有限公司近几年经营状况不稳定，起伏落差较大，难以采用收益法或市场法进行评估，评估值以基准日长期股权投资单位账面净资产乘以股权投资比例确定。

(6) 深圳市力合教育有限公司，被评估单位股权比例为 20%，目前该企业经营情况良好。国内 A 股基本无教育、培训类上市公司，

本次评估以收益法确定长期投资单位的股东全部权益价值，然后将被投资单位股东全部权益价值评估值乘以股权比例计算确定评估值。

(7) 剩余 5 家长期投资公司，皆可找到相类似的可比上市公司，本次评估以市场法确定长期投资单位的股东全部权益价值，然后将被投资单位股东全部权益价值评估值乘以股权比例计算确定评估值。

5、 固定资产—房屋建(构)筑物（含土地）、车辆设备、电子设备及其他设备等固定资产的评估：

(1) 房屋建(构)筑物（含土地）采用采用收益法和成本法进行评估：

常见的房地产估价方法有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，如《房地产估价规范》5.1.4 中规定：有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时，我们以下考虑：

1、估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法；

2、目前房地产市场价格波动较大，不适应采用长期趋势法；

3、估价对象位于珠海市清华科技园，目前政策下同类物业不能分割出证，并且不能出售，无法选用市场比较法；

4、估价对象为具有潜在收益的房地产，所在片区的租赁活动较为活跃，适用于收益法使用范围。

5、考虑到估价对象为科研办公及其配套的宿舍、综合楼等，建筑结构、层数及使用年限明晰，可参考新建房屋的市场价格确定为其重置单价并结合估价对象的实际情况确定其成新率，然后采用成本法的计算公式计算出估价对象房屋的现状价格，故选取重置成本法求取估价对象建筑物价值。

基于以上考虑，本次采用收益法和成本法进行评估。

收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的最基本的计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 搜集有关收入和费用的资料；
- 估算潜在毛收入；
- 估算有效毛收入；
- 估算运营费用；
- 估算净收益；
- 选用适当的资本比率；
- 选用适宜的计算公式求出收益价格。

重置成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，具体来说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场比较法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

运用成本法估价应按下列步骤进行：

- 1、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- 2、估算重置价格或重建价格；
- 3、估算折旧；
- 4、求出积算价格。

(2) 设备（车辆）的评估

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

固定资产-电子设备及其他设备评估明细表中序号为 1、2、3 的中央空调、电梯由于已经在房屋建筑物合并预测其收益，上述三项设备的评估值已经包含在固定资产-房屋建筑物的估值中，因此，上述三项设备不再单独预测其收益并估值

其他设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用成本法进行评估。

根据设备的实际状况分别确定设备的评估原值和相应的设备成新率，以此确定委估设备的评估价值。其计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{综合成新率}$$

① 评估原值的确定

A、对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定。根据国家相关规定，车辆购置税为汽车售价(不含税)的 10%。

重置成本 = 购置价 + [购置价 / (1 + 17%)] × 车辆购置税率 + 牌照费等。

B、对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装

由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置价格确定重置成本。

C、对于少数新近购进的设备,在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上,以核实后的账面原值作为评估原值。

②综合成新率的确定

A、对于设备,通过对照设备铭牌技术参数、根据已使用年限、设计使用年限等对其实体性损耗作出大致判断;通过查阅运行记录、大修理记录及现场实地勘察,与实际使用、维护人员座谈等手段,根据设备已使用年限,设备所处的工作环境、维护保养状况和目前的实际状况,对其实体性损耗作出修正,结合现行设备技术状况,综合判断尚可使用年限,从而对该等设备的成新率作出合理判定。

B、对于车辆,根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率,并对车辆进行必要的技术鉴定,综合调整确定。

使用年限法的计算公式是: 成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

行驶里程法的计算公式是: 成新率=(1-已行驶里程/经济寿命里程)×100%

车辆的经济寿命年限和经济寿命里程,根据现场勘查结果,按车辆的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其运行特点等因素综合确定。

C、对电子设备,采用年限法确定其成新率。

③评估值的计算

评估净值=评估原值×综合成新率

6、 在建工程

通过对报表、总账、明细账和被评估单位填制的清查明细表进行核对，并抽查凭证及检查相关工程合同、发票或替代检查等检查程序，与帐面数核对一致，调查了解，具体分析款项的金额、发生时间、相关资料等，对照工程合同、发票以及资产清查明细表在现场逐项进行清查核实，在上述的基础上，对款项真实性、完整性作出判断，无调整事项，考虑该等在建工程为1年内发生，故以清查核实后的账面值作为评估值。

7、 无形资产

①对无形资产----土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”),常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况,选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑:

(1) 估价对象征地补偿费用等资料较难取得,且不客观,故不适合采用成本逼近法计算其土地使用权价值;

(2) 一般情况下,收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物,但是估价对象周边纯土地出租案例极少,较难收集到能

客观反映估价对象价值的租金资料，故不适宜采用收益还原法；

(3) 待估宗地属于科研教学用地的剩余用地（即二期用地），现为平整空地，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，已缴清土地出让金，容积率 0.94，项目一期已开发并投入使用多年，此处评估为项目二期用地，具有投资开发潜力，预期可获取收益，处于待开发状态，符合剩余法的应用条件及适用范围；

(4) 待估宗地位于珠海市香洲区清华科技园内，用途为科研教学用地，经搜集，珠海近年该类用地均以划拨形式供地，无出让或转让，无法采用市场比较法；

(5) 珠海市现行基准地价估价期日为 2009 年 7 月 1 日，公布日期为 2011 年 8 月 27 日，至估价基准日较长时间，但由于珠海市有定期公布珠海市国有建设用地使用权评估市场价格，国有用地出让挂牌及税收征管都必须参考该价格体系，类似于基准地价的性质，故本次评估可参照该价格体系，作为检验辅助方法评估宗地地价，故可采用基准地价系数修正法。

因此，本次土地使用权评估方法采用剩余法和基准地价系数修正法。

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

土地使用权价格=（预期开发后房地产价值-房屋开发成本-专业

费用-管理费用-销售税费-买方购地应负担的税费)

基准地价系数修正法:根据珠海市 2013 年 12 月 30 日公布的《珠海市国有建设用地市场价评估项目 2013 年第二次成果汇编》标准,估价对象位于香洲区居住用地三级地段,区段编码为 JXZ025,级别楼面地价为 3886 元/平方米建筑面积。

土地评估价格=(土地级别地价×用途修正×期日修正×容积率修正×其他个别因素修正+开发程度修正)×使用年限修正

通过上述两种方法计算出的估价结果有一定差距,在确定最终地价结果时,我们有以下考虑:

(1) 剩余法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平,由于该项目一期已开发并使用,从而较容易预测项目建成后房地产收益状况和建造时的投资成本,对未来房地产市场变化准确把握有一定的依据,因此,对客观反映估价对象在房地产二级市场的投资成本和盈亏状况能较准确的预测。

(2) 估价对象用途为科研教学用地,基准地价并无该地类的专门价格,将其设定为参照住宅用地的 30%相对较为笼统,在反映估价对象市场价值方面稍差。

综合以上考虑,并结合两种计算方法的结果,故采用加权平均法测算估价结果,剩余法权重取值 0.6,基准地价系数修正法权重取值 0.4,即:

土地评估价格(综合)=剩余法的土地评估价格×0.6+基准地价系数修正法的土地评估价格×0.4

②对无形资产----财务软件

评估人员查阅财务软件相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同，评估基准日同类财务软件的现行市价作为评估值。

8、 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审计后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估项目组。

（二）现场清查

评估项目组现场后，对被评估单位填报的按审计后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进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形

成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；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。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产，均为在用续用状态。

3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无

法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

6、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

提醒报告的使用者，在以上评估假设变化时，本评估结果无效。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

1、资产账面值为 400,152,033.17 元，评估值 583,687,966.41 元，增值 183,535,933.24 元，增值率为 45.87%；

2、负债账面价值为 68,445,163.02 元，评估值 68,445,163.02 元，评估无增减值；

3、净资产账面值为 331,706,870.15 元，评估值为 515,242,803.39 元，增值 183,535,933.24 元，增值率为 55.33%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	7,639.21	7,657.45	18.24	0.24
可供出售金融资产	8,168.63	8,168.63	---	---



长期股权投资	9,371.52	12,559.38	3,187.86	34.02
固定资产	10,174.94	21,483.93	11,308.99	111.15
其中：建筑物	9,581.34	21,387.95	11,806.61	123.23
设备	593.60	95.98	-497.62	-83.83
在建工程	63.26	63.26	---	---
无形资产	4,597.63	8,436.14	3,838.51	83.49
资产总计	40,015.20	58,368.80	18,353.60	45.87
流动负债	5,167.64	5,167.64	---	---
非流动负债	1,676.88	1,676.88	---	---
负债总计	6,844.52	6,844.52	---	---
净资产价值	33,170.68	51,524.28	18,353.60	55.33

（二）评估值增减原因分析：

（1）流动资产评估增值 182,386.52 元，增值率 0.24%，主要系：银行存款中定期存款利息增值以及应收款项坏账准备评估值为零。

（2）长期股权投资评估增值 31,878,603.73 元，增值率 34.02%，增值原因为企业账面值为投资成本，本次评估对长期投资单独进行评估，导致评估增值。

（3）固定资产增值 113,089,877.49 元，增值率 111.15%，其中包括房屋建筑物（含土地）增值 118,066,108.46 元，运输设备增值 77,664.97 元，电子设备减值 5,053,895.94 元；导致增值原因：

房屋建筑物：增值部分主要在分摊的土地价值部分，因土地使用权取得时间较早以及政府提供优惠政策，账面成本较低，片区内基础设施不断完善，房地产市场快速发展，近几年土地取得成本稳步上升，土地市场交易活跃，造成土地价格增长较快，会计上计提了折旧，但实际上土地价值近年来有所增长，故造成增值率较大；同时，由于近年内

建筑工程建安材料成本、人工等等物价上涨幅度较大，对建筑物重置价值也有一定的影响。原值增值率低于净值增值率主要是由于会计上计提折旧年限短于房地产估价规范中房屋建筑物的使用年限，故会计上计提折旧较快。

设备类资产：固定资产—电子设备及其他设备评估明细表序号 1、2、3 的中央空调以及电梯的估值已经在房屋建筑物的估值中包含，因此这三项资产账面净值合计 5,126,420.59 元估值在明细表中体现为零，造成设备类资产减值，实际上并没有减值。

其他设备：企业计提折旧的年限少于设备的经济年限，因此按照正常维护和正常使用状态下进行设备价值评估，导致设备损耗率低于折旧率；部分设备折旧已提足，但还可以使用，评估按现状进行，造成评估增值。

(4) 无形资产增值 38,385,065.50 元，增值率 83.49%，主要是土地使用权增值 38,390,237.07 元，增值率 83.54%，增值原因：因土地使用权取得时间较早以及政府提供优惠政策，账面成本较低，片区内基础配套设施不断完善，房地产市场快速发展，近几年土地取得成本稳步上升，土地市场交易活跃，造成土地价格增长较快。

评估结论：珠海清华科技园创业投资有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币大写伍亿壹仟伍佰贰拾肆万贰仟捌佰元整（RMB51,524.28 万元）。

十一、 特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估未考虑以下情况对评估结论的影响，提请报告使用者予以关注：

1、珠海清华科技园创业投资有限公司评估基准日会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，本次评估是在大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的大华审字[2014]010773号标准审计报告基础上进行的。

2、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与必要的关注，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

3、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当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

4、我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑被评估单位在提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

5、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。

6、本次评估假设被评估企业各项资产负债、历史经营成果的取得、形成过程均符合国家有关法律法规规定，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，本评估报告结论是基于上述的假设条件而估算取得。

7、评估结论是万隆（上海）资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

8、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

9、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

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、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、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、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估报告的使用有效期自2014年4月21日至2015年3月30日

止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2014年4月21日。

十四、 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或者合伙人签字

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一四年四月二十一日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

1. 被评估企业评估基准日审计报告；
2. 委托方和被评估企业营业执照复印件；
3. 委托方和被评估企业承诺函；
4. 重要产权资料复印件；
5. 注册资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构营业执照副本复印件；
7. 资产评估机构资格证书复印件；
8. 证券期货相关业务资格证书复印件；
9. 签字注册资产评估师资格证书复印件；
10. 评估明细表。