

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东华建企业集团有限公司拟实施股权转让
涉及湖南科达新能源投资发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2020】第 VIGPZ0762 号

(共 1 册, 第 1 册)

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二〇年十一月二十四日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020053202000597

资产评估报告名称： 广东华建企业集团有限公司拟实施股权转让涉及
湖南科达新能源投资发展有限公司股东全部权益
价值评估

资产评估报告文号： 中联国际评字【2020】第VIGPZ0762号

资产评估机构名称： 中联国际评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 邓知行(资产评估师)、齐湛(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

资产评估师声明	1
摘要	2
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	18
三、 评估对象和评估范围	18
四、 价值类型及其定义	20
五、 评估基准日	20
六、 评估依据	21
七、 评估方法	24
八、 评估程序实施过程 and 情况	34
九、 评估假设	35
十、 评估结论	39
十一、 特别事项说明	43
十二、 资产评估报告使用限制说明	45
十三、 资产评估报告日	46
资产评估报告书附件	48
资产评估说明	另册

资产评估报告声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、资产评估报告使用人应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。

5、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。

6、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7、资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

广东华建企业集团有限公司股权转让
涉及湖南科达新能源投资发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2020】第 VIGPZ0762 号

摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广东省广晟资产经营有限公司、广东华建企业集团有限公司、佛山电器照明股份有限公司。

被评估单位：湖南科达新能源投资发展有限公司。

相关经济行为：根据广东华建企业集团有限公司 2020 年 11 月 17 日的华建董字【2020】28 号文《关于同意非公开协议转让湖南科达新能源投资发展有限公司股权立项事项的董事会决议》，委托人拟转让其持有的湖南科达新能源投资发展有限公司的股权。

评估目的：为委托人拟实施股权转让，提供评估对象的市场价值参考。

评估对象：湖南科达新能源投资发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖南科达新能源投资发展有限公司评估基准日全部资产与负债，包括流动资产、长期股权投资等资产及相应负债，并包括未在账面列

示的整体无形资产。

价值类型：价值类型为市场价值。

评估基准日：评估基准日为二〇二〇年十月三十一日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，选用资产基础法评估结果作为评估结论。湖南科达新能源投资发展有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下：

1、不同评估方法的评估结果

(1) 采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

账面值为人民币柒仟贰佰玖拾玖万捌仟玖佰元(RMB7,299.89 万元)；

评估值为人民币叁亿零伍佰壹拾捌万元(RMB30,518.00 万元)；

评估增值为人民币贰亿叁仟贰佰壹拾捌万壹仟壹佰元(RMB23,218.11 万元)，增值率 318.06%。

(2) 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币肆亿陆仟柒佰陆拾贰万陆仟柒佰元(RMB 46,762.67 万元)，评估值为人民币柒亿零陆佰贰拾伍万陆仟叁佰元(RMB 70,625.63 万元)，评估增值人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万玖仟陆佰元(RMB23,862.96 万元)，增值率 51.03%；

负债总计：账面值为人民币叁亿玖仟肆佰陆拾贰万柒仟捌佰元(RMB 39,462.78 万元)，评估值为人民币叁亿玖仟肆佰陆拾贰万柒仟捌佰元(RMB 39,462.78 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币柒仟贰佰玖拾玖万捌仟玖佰元(RMB7,299.89 万元)，评估值为人民币叁亿壹仟壹佰陆拾贰万捌仟伍佰

元(RMB31,162.85 万元), 评估增值人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万玖仟陆佰元(RMB23,862.96 万元), 增值率 326.89%。

2、不同评估方法下结果分析

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估, 结果相差 644.85 万元, 以收益法结果为基准的差异率为 2.07%。

不同评估方法得出的评估结果较为接近, 可以相互验证。

3、评估结论的确定

鉴于本次评估目的是股权转让, 基于委托人拟转让湖南科达新能源投资发展有限公司的股权, 本评估报告采用资产基础法的评估结果作为评估结论。即为人民币叁亿壹仟壹佰陆拾贰万捌仟伍佰元(RMB31,162.85 万元)。

评估结论的有效期: 按照资产评估准则和有关监管规定, 在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上, 通常, 当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 即二〇二〇年十月三十一日起至二〇二一年十月三十日以内, 可以使用本评估报告。

评估结论的应用:

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据, 但并不保证相关经济行为的可实现性, 仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下, 在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时, 特别提请评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响, 并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外, 未征得评估机构和签字资产评估师书面同意, 本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广东华建企业集团有限公司拟股权转让
涉及湖南科达新能源投资发展有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第 VIGPZ0762 号

广东省广晟资产经营有限公司、广东华建企业集团有限公司、佛山电器照明股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对广东华建企业集团有限公司拟实施股权转让涉及湖南科达新能源投资发展有限公司的股东全部权益在二〇二〇年十月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估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概况

(一) 委托人

1、广东华建企业集团有限公司

(1) 基本情况

名称：广东华建企业集团有限公司（以下简称：“华建集团”）

统一社会信用代码：91440101725608320H

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定住所及经营场所：广州市天河区天府路 233 号 1901 房

法定代表人：贺少兵

注册资本：20,000 万元人民币

成立日期：1993 年 07 月 05 日

营业期限：无固定期限

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务；机电设备安装服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；建设项目工程咨询；房地产咨询服务；企业管理咨询服务

2、广东省广晟资产经营有限公司

名称：广东省广晟资产经营有限公司（以下简称：“广晟资产”）

统一社会信用代码：91440000719283849E

企业类型：有限责任公司(国有独资)

法定住所及经营场所：广东省广州市天河区珠江西路 17 号广晟国际大厦 50-58 楼

法定代表人：刘卫东

注册资本：1,000,000 万元人民币

成立日期：1999 年 12 月 23 日

营业期限：无固定期限

经营范围：资产管理和运营，股权管理和运营，投资经营，投资收益的管理及再投资；省国资管理部门授权的其他业务；承包境外工程和境内国际招标工程，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；物业出租；稀土矿产品开发、销售、深加工（由下属分支机构持许可证经营）。（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、佛山电器照明股份有限公司

名称：佛山电器照明股份有限公司（以下简称：“佛山照明”）

统一社会信用代码：91440000190352575W

企业类型：股份有限公司

法定住所及经营场所：佛山市禅城区汾江北路 64 号

法定代表人：吴圣辉

注册资本：139934.615 万人民币

成立日期：1992 年 10 月 20 日

营业期限：无固定期限

经营范围：研究、开发、生产电光源产品、电光源设备、电光源配套器件、电光源原材料、灯具及配件、电工材料、机动车配件、通讯器材、家用电器、智能家居产品、电器开关、插座、电线、电缆、弱电材料、线槽、线管、LED 产品、锂离子电池及其材料、消防产品、通风及换气设备、给水及排水建筑装饰材料、水暖管道零件、卫浴洁具及配件、家用厨房电器具、家具、五金工具、五金器材、饮用水过滤器、空气净化器、装饰品、工艺礼品、日用百货，在国内外市场上销售上述产品；承接、设计、施工：城市及道路照明工程、亮化景观照明工程；照明电器安装服务；计算机软、硬件的开发、销售及维护；合同能源管理；有关的工程咨询服务。（涉及行业许可管理的按国家有关规定办理）（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）被评估单位

1、基本情况

名称：湖南科达新能源投资发展有限公司（以下简称：“湖南科达”）

统一社会信用代码：91430100396467327X

企业类型：其他有限责任公司

法定住所及经营场所：长沙高新开发区桐梓坡西路 348 号 101 六楼

法定代表人：贺少兵

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2014 年 07 月 10 日

营业期限：无固定期限

经营范围：以自有资产从事能源投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；新材料技术推广服务；新能源的技术开发、咨询及转让。（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）

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	广东华建企业集团有限公司	10,000	100.00%
	合计	10,000	100.00%

备注：股权结构为资产评报报告日时股权结构

2、公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 公司股东及持股比例、股权变更历史情况

A、科达新能源的设立

根据科达新能源的工商档案资料、国家企业信用信息公示系统、《营业执照》、《公司章程》等资料信息，科达新能源设立情况如下：

2014 年 6 月 30 日，科达新能源与长沙和汉电子有限责任公司签订《办公场所租赁合同》，租用和汉电子位于长沙市岳麓区桐梓坡西路 348 号 101 号 6 层作为办公用途。

2014 年 7 月 3 日，湖南科力远高技术控股有限公司签署《湖南科达新能源投资发展有限公司章程》、《股东会决议》，企业注册资本为 5,000 万元人民币。出资方式为货币，认缴出资，出资时间为 2044 年 6 月 30 日前。公司不设董事会，选举余建红担任执行董事，由执行董事担任法定代表人。选举刘海燕担任监事。

2014年7月4日，科达新能源取得长沙市工商行政管理局下发的编号为（湘）名私字[2014]第14411号企业名称预先核准通知书，同意核准企业名称为：湖南科达新能源投资发展有限公司。同日，任命余建红为公司法定代表人。

B、2016年股东名称变更、经营范围变更

2016年7月25日，因湖南科力远高技术控股有限公司名称变更为湖南科力远高技术集团有限公司，对《湖南科达新能源投资发展有限公司章程》进行修正。章程第二章第二条：公司经营范围为：新材料、新能源的投资。修改为：以自有资产从事能源投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；新材料技术推广服务；新能源的技术开发、咨询及转让。（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）。

第二章第五条：股东姓名（名称）及出资方式由湖南科力远高技术控股有限公司变更为湖南科力远高技术集团有限公司。

C、2016年增加注册资本至10,000万元

2016年11月25日，经股东湖南科力远高技术集团有限公司决定科达新能源注册资本从5,000万元增加至10,000万元。出资方式为货币，认缴出资，出资时间为2044年6月30日前。

2016年11月25日，科达新能源股东制定有限公司章程。

D、2016年股权转让

2016年11月29日，湖南科力远高技术集团有限公司与广东华建企业集团有限公司签订《股权转让协议》，约定湖南科力远高技术集团有限公司将其持有的4,900万元股权以4,900万元价格全部转让给广东华建企业集

团有限公司，湖南科力远高技术集团有限公司转让部分股权的权利义务均由广东华建企业集团有限公司承继。

2016年11月29日，科达新能源经股东决定，湖南科力远高技术集团有限公司将其持有的4,900万元的股权转让给广东华建企业集团有限公司，该股权的转让不经过科达新能源公司账户，由湖南科力远高技术集团有限公司与广东华建企业集团有限公司直接交割。

同日，湖南科力远高技术集团有限公司与广东华建企业集团有限公司召开股东会议作出决议，湖南科力远高技术集团有限公司认缴出资额5100万元，出资比例51%，认缴出资，出资时间为2044年6月30日前。广东华建企业集团有限公司出资额4900万元，出资比例49%，认缴出资，出资时间为2044年6月30日前。

2016年11月29日科达新能源股东制定有限公司章程。

E、法定代表人变更

2016年12月8日，科达新能源召开股东会议并形成决议，同意免去余建红执行董事职务，选举贺少兵为执行董事。同意法定代表人由执行董事贺少兵担任。

F、股权质押

2017年5月16日，湖南科力远高技术集团有限公司与广东华建企业集团有限公司签订《股权质押合同》，将其持有的科达新能源5100万元/万股质押给广东华建企业集团有限公司。

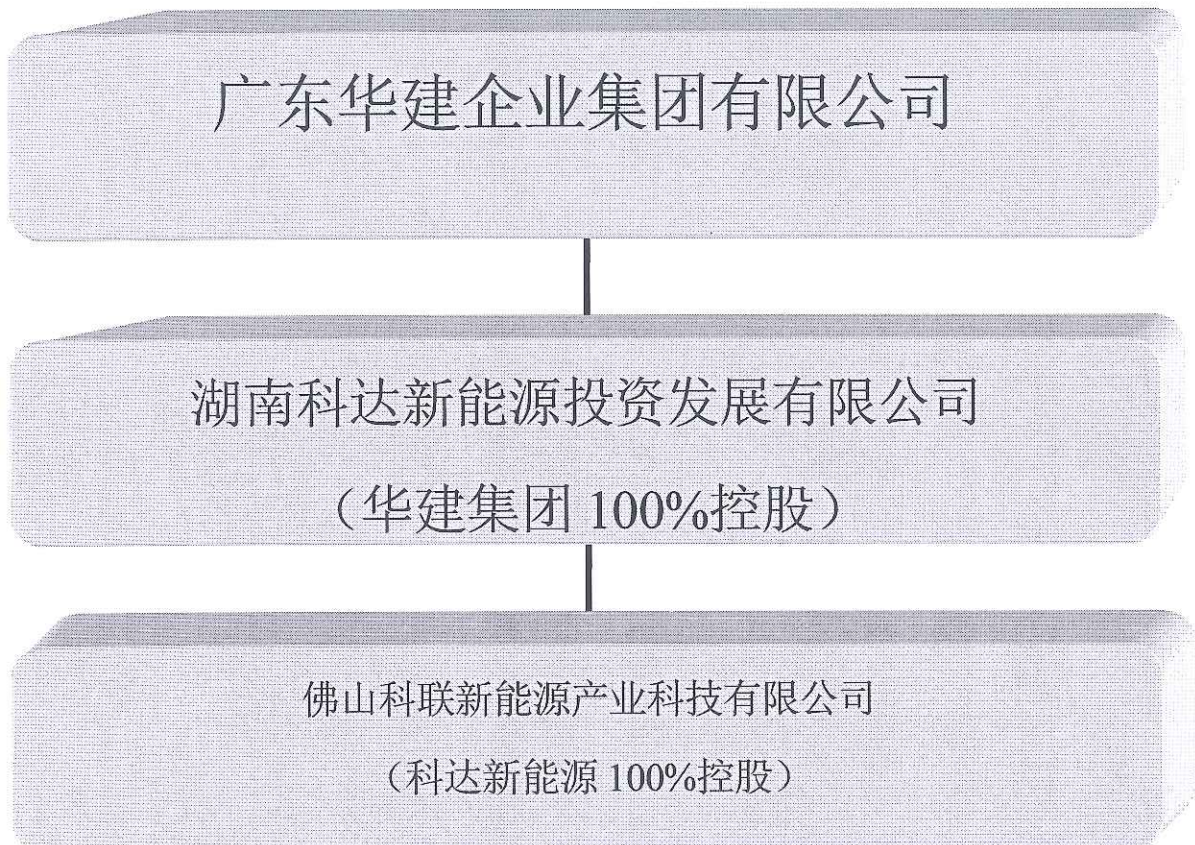
G、股权转让

2020年11月24日，湖南科力远高技术集团有限公司与广东华建企业集团有限公司达成股权转让协议，广东华建企业集团有限公司受让湖南科力远高技术集团有限公司持有的科达新能源51%的股权。

变更后的股权结构为广东华建企业集团有限公司 100%持有科达新能源的全部股权。

(2) 公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位产权结构如下图：



3、委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为广东省广晟资产经营有限公司、广东华建企业集团有限公司、佛山电器照明股份有限公司，被评估单位为湖南科达新能源投资发展有限公司。委托人广东华建企业集团有限公司持有被评估单位 100%股权，是被评估单位的控股股东。广东省广晟资产经营有限公司为广东华建企业集团有限公司上级单位。佛山电器照明股份有限公司为与广东华建企业集团有限公司达成交易湖南科达新能源投资发展有限公司的意向。

4、近三年资产、财务和经营状况

(1) 近三年资产、财务状况

A、母公司口径

截止评估基准日，母公司口径的资产总额为46,762.67万元，负债总额39,462.78万元，净资产为7,299.89万元；实现营业收入0万元，利润总额-0.02万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表（母公司口径）

单位：人民币万元

指标名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-10-31
资产总额	10,100.28	10,100.15	10,100.11	46,762.67
负债总额	2,805.56	2,805.56	2,805.56	39,462.78
净资产	7,294.72	7,294.59	7,294.55	7,299.89
	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
营业收入				
营业成本			0.04	0.02
利润总额	-5.28	-0.10	-0.04	-0.02
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	清产核资报告

注：上述 2017、2018 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行 2018 年年度审计报告，并出具《湖南科达新能源投资发展有限公司 2018 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2019]1365 号）；

2019 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行年度审计报告，并出具《湖南科达新能源投资发展有限公司 2019 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2020]1210 号）；

2020 年资产负债表数据经由立信会计师事务所有限公司进行清产核资，并出具《湖南科达新能源投资发展有限公司清产核资报告》（文号：信会师报字[2020]第 ZC20139 号）。利润表数据未经审计。

B、合并口径

截止评估基准日，合并口径的资产总额为47,827.93万元，负债总额42,142.53万元，净资产为5,685.40万元；实现营业收入0万元，利润总额-385.05万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表（合并口径）

单位：人民币万元

指标名称	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/10/31
资产总额	12,381.24	20,721.91	30,028.31	47,827.93
负债总额	5,331.68	14,008.68	23,923.22	42,142.53
净资产	7,049.56	6,713.23	6,105.09	5,685.40
	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
营业收入				
营业成本				
销售费用	20.32	6.8	182.75	90.79
管理费用	223.85	330.43	412.02	293.16
利润总额	-250.44	-336.33	-608.14	-385.05
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	

注：上述 2017 年、2018 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行年度审计报告，并出具《湖南科达新能源投资发展有限公司（合并）2018 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2019]1364 号）；

2019 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行年度审计报告，并出具《湖南科达新能源投资发展有限公司（合并）2019 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2020]1209 号）；

2020 年资产负债表数据经由立信会计师事务所有限公司进行清产核资，并出具《湖南科达新能源投资发展有限公司清产核资报告》（文号：信会师报字[2020]第 ZC20139 号）。利润表数据未经审计。

(2) 经营状况

A、被评估单位概况

被评估单位成立以来没有进行实质经营，目前的主要资产为对全资子公司佛山科联新能源产业科技有限公司的长期股权投资。

B、长期股权投资情况

截至评估基准日，被评估单位的长期股权投资为佛山科联新能源产业科技有限公司，情况如下：

名称：佛山科联新能源产业科技有限公司（以下简称：“佛山科联”）

统一社会信用代码：91440604338212422U

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：佛山市禅城区智慧路 4 号

法定代表人：陈周勇

注册资本：17,000 万元人民币

成立日期：2015 年 05 月 04 日

营业期限：无固定期限

经营范围：新能源技术研发及新能源产业投资、房地产开发经营、物业管理、自有房地产经营活动、产业园区建设。（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）

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	湖南科达新能源投资发展有限公司	17,000	100%
	合计	17,000	100.00%

(a)核心业务

佛山科联新能源产业科技有限公司核心业务为科联大厦房地产开发项目，项目用地面积为 11,999.97 平方米，规划建筑面积为 127,737.37 平方米，计容建筑面积 99,997.56 平方米。该项目开发产品主要由商业、公寓、研发中心（可售）、研发中心（自持），车位组成，其中商业可售面积为 3,195.47 平方米，公寓可售面积为 13,120.49 平方米，研发中心可售面积为 44,483.86 平方米，研发中心自持出租面积为 44,622.94 平方米，车位可售 300 个。

(b)房地产开发项目概况

①、用地情况

科联大厦房地产开发项目所属土地已完成土地登记工作，已取得不动产权证书，国有土地使用权及相关权证信息如下：

不动产权证书编号：粤（2016）佛禅不动产权第 0048140 号；

土地坐落：佛山市禅城区佛开高速东侧、忠信路南侧、存院围路北侧之七地块；

用地四至：东至华宝南路，南至忠信路，西至潭州大桥，北至智慧路；

用地面积：11,999.97 平方米；

用途：工业用地、商服用地。

②、项目概况

2017年5月5日，科联大厦房地产开发项目取得建设工程划许可证（证号：建字 440604201700141 号），证载建设规模建筑面积共计 127,737.37 平方米，其中计容面积 99,997.56 平方米，证载建筑层数为地上 23 层和 27 层，地下 3 层。

2018年6月5日，科联大厦房地产开发项目取得建设工程施工许可证（证号：440604201806050101），证载建设规模建筑面积共计 127,737.37 平方米；证载建筑层数为地上 27 层，地下 3 层；证载合同计划工期为 2018 年 6 月至 2020 年 3 月。

2019年2月，佛山市国土资源和城乡规划局同意科联大厦开发项目的建设工程设计方案规划技术指标，依据建设工程设计方案规划技术审查指标一览表（案卷编号：J19024103）如下：

序号	指标名称	参数
1	可建设用地面积(平方米)	11,999.97
2	容积率	8.33
3	建筑高度(米)	112.15
4	最高层数(层)	27
5	总建筑面积(平方米)	127,737.37

序号	指标名称	参数
5-1	商业(平方米)	19,580.07
5-2	研发中心(平方米)	88,308.34
5-3	规划条件配套设施(平方米)	835.64
5-4	地下室停车及设备用房(平方米)	19,013.32
6	计算容积率建筑面积(平方米)	99,997.56
6-1	商业(平方米)	12,417.41
6-2	研发中心(平方米)	87,290.36
6-3	规划条件配套设施(平方米)	289.79
7	非计容建筑面积(平方米)	27,739.81
8	地下车位(个)	300.00

根据上述建设工程划许可证、建设工程施工许可证及建设工程设计方案规划技术指标，科联大厦房地产开发项目为2幢公寓研发中心综合体，科联大厦1号楼是27层钢筋混凝土建筑（地下三层建筑）和科联大厦1号楼是23层钢筋混凝土建筑（地下三层建筑），科联大厦1号楼和科联大厦2号楼地下建筑联通，其中地下二层和地下三层为地下车位，地下1层为商业房地产（由于所属地块标高较标准地块高，地下一层实际为临街首层）。科联大厦1号楼地上建筑为27层，主要开发产品为公寓房地产和研发中心，分别位于科联大厦1号楼1-2层和3-27层。科联大厦2号楼地上建筑为23层和裙楼5层，主要开发产品为公寓房地产和研发中心（自持），公寓位于主楼1层和裙楼1层-5层，研发中心（自持）位于主楼2层至23层。

至评估基准日，科联大厦房地产开发项目用地外基础设施为“五通”，包括通路、通水、排水、通电、通讯；宗地红线内土地已平整。目前，科联大厦1号楼和2号楼已封顶，施工人员正在对科联大厦1号楼和2号楼外墙进行施工，后续需对水电的安装及内墙、地面、天棚及公寓产品装饰工程和安装工程等工程进行施工。

目前，佛山科联新能源产业科技有限公司已对科联大厦 1 号楼和 2 号楼的预售面积测绘报告书，且取得科联大厦 1 号楼和科联大厦 2 号楼的预售证，预售证编号分别为禅房预字第 2019009001 号和禅房预字第 2019009701 号，预售指标如下：

项目名称	位置	预售面积及套数	预售商业面积及套数	预售商业（服务型公寓）面积及套数	预售工业（研发中心）面积及套数
科联大厦 1 号楼	禅城区智慧路 6 号	51,302.06 平方米/874 套	1,476.8 平方米/67 套	5,341.4 平方米/67 套	44,483.86 平方米/778 套
科联大厦 2 号楼	禅城区智慧路 8 号	9,497.76 平方米/139 套	1,718.67 平方米/20 套	7,779.09 平方米/119 套	

另外根据科联大厦 2 号楼预售面积测绘报告书，自持工业（研发中心）建筑面积共计 44,622.94 平方米（125 套），车位 300 个。

(c)近三年资产、财务状况

截止评估基准日，佛山科联资产总额为 47,777.83 万元，负债总额 42,092.33 万元，净资产为 5,685.50 万元；实现营业收入 0 万元，利润总额 -385.03 万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-10-31
资产总额	12,381.25	20,721.97	30,028.40	47,777.83
负债总额	5,326.32	14,003.32	23,017.86	42,092.33
净资产	7,054.93	6,718.64	6,110.54	5,685.50
	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
营业收入				
营业成本				
销售费用	20.32	6.80	182.75	
管理费用	223.78	330.43	412.02	
利润总额	-244.95	-336.29	-608.10	-385.03
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

注：上述 2017 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行年度审计报告，并出具《佛山科联新能源产业科技有限公司 2017 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2018]1286 号）；

2018 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行年度审计报告，并出具《佛山科联新能源产业科技有限公司 2018 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2019]1366 号）；

2019 年数据经由广东中天粤会计师事务所有限公司进行年度审计报告，并出具《佛山科联新能源产业科技有限公司 2019 年度财务报表审计报告》（文号：中天粤审字[2020]1211 号）；

2020 年资产负债表数据经由立信会计师事务所有限公司进行清产核资，并出具《佛山科联新能源产业科技有限公司清产核资报告》（文号：信会师报字[2020]ZC20140）。利润表数据未经审计。

（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》，本评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。无其他评估报告使用人。

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人。

二、评估目的

根据广东华建企业集团有限公司 2020 年 11 月 17 日的华建董字【2020】28 号文《关于同意非公开协议转让湖南科达新能源投资发展有限公司股权立项事项的董事会决议》，委托人拟转让其持有的湖南科达新能源投资发展有限公司的股权。

本资产评估报告是为委托人拟股权转让相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象是湖南科达新能源投资发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是湖南科达新能源投资发展有限公司在评估基准日二〇二〇年十月三十一日全部资产与负债。其中，基准日资产负债表如下：

序号	项目	金额（元）	序号	项目	金额（元）
一	流动资产：	394,626,675.61	四	流动负债：	394,627,792.74
1	货币资金	882.87	1	其他应付款	394,627,792.74
2	其他应收款	394,625,792.74			
二	非流动资产：	73,000,000.00	五	负债总计	394,627,792.74

序号	项目	金额（元）	序号	项目	金额（元）
1	长期股权投资	73,000,000.00			
三	资产总计	467,626,675.61	十	所有者权益总计	72,998,882.87

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本次纳入评估范围的资产、负债已经立信会计师事务所有限公司清产核资专项审计，评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

（二）对评估对象影响较大的账面资产概况

1、存货

存货为长期股权投资佛山科联的房地产开发项目，位于佛山市禅城区佛开高速东侧、忠信路南侧、存院围路北侧之七地块。

开发项目土地使用权已签订了国有土地使用权出让合同，缴纳了土地出让金，取得不动产权证书、建设用地规划许可证。正在建设房地产已办理了建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、科联大厦1号楼预售证、科联大厦2号楼预售证。

目前开发项目正在开发建设中。

开发项目列表如下：

项目名称	地理位置	项目建设指标	项目取得证照	项目开发现状
科联大厦	佛山市禅城区佛开高速东侧、忠信路南侧、存院围路北侧之七地块	规划总建筑面积：106,511.82 平方米 其中商业：3,195.47 平方米 公寓：13,120.49 平方米 研发中心（工业）：44,483.86 平方米 车位：300 个 总户数：1138 套/300 个车位	不动产权证书：粤（2016）佛禅不动产权第 0048140 号 建设工程规划许可证：建字 440604201700141 号 建筑工程施工许可证：建字 440604201806050101 号 预售证：禅房预字第 2019009001 号、禅房预字第 2019009701 号	目前，科联大厦1号楼和2号楼已封顶，施工人员正在对科联大厦1号楼和2号楼外墙进行施工，后续需对水电的安装及内墙、地面、天棚及公寓产品装饰工程和安装工程进行施工。

(三) 企业申报的资产负债表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

(四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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

- 1、本项目资产评估基准日为二〇二〇年十月三十一日；
- 2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估

单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于同意非公开协议转让湖南科达新能源投资发展有限公司股权立项事项的董事会决议》（华建董字【2020】28号文）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
- 4、《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三78号）；
- 5、《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令第12号）；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
- 7、《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);

8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

9、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号);

11、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号);

13、《企业财务通则》(财政部令第41号)。

(三)评估准则依据

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——资产评估方法》(中评协【2019】35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——企业价值》(中评协【2018】38号);

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);

9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协【2017】39号);

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);

13、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协【2019】35号);

14、《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行

资产评估程序》（中评协【2020】6号）。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
- 2、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、科联大厦1号楼《预售证》、科联大厦2号楼《预售证》；
- 3、科联大厦项目预售合同；
- 4、《机动车行驶证》；
- 5、固定资产购置发票、合同协议；
- 6、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 7、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 8、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令 第 294 号）；
- 4、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 5、《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38 号，2015 年 12 月 28 日公布）；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
- 7、国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；

8、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；

9、相关上市公司公开信息资料；

10、克而瑞房地产项目统计资料（CRIC）；

11、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；

12、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；

13、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 10 月 20 日公布的贷款市场报价利率；

14、国家有关部门发布的技术标准资料；

15、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；

16、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

17、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(六)其他参考依据

1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

2、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18 号）；

3、《企业会计准则第 1 号——存货》；

4、《房地产估价规范》（住房城乡建设部第 797 号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

5、立信会计师事务所有限公司《湖南科达新能源投资发展有限公司清产核资专项审计报告》（信会师报字[2020]第 ZC20139 号）和《佛山科联新能源产业科技有限公司（清产核资专项审计报告）（信会师报字[2020]ZC20140）。

七、评估方法

(一)企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

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，确定评估对象的评估方法。市场法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。资产基础法的应用前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、市场法的适用性分析

由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2、收益法的适用性分析

由于被评估单位已提供企业未来收益资料，可以结合被评估单位的人

力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，故可以采用收益法评估。

3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为唯一使用的评估方法。因此，本次评估采用把被评估单位作为一个有机整体，从考量整体资产盈利能力出发的收益法与资产基础法结合同时使用。

4、选择评估方法

根据资产评估准则，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。结合前述分析，本次评估采用资产基础法和收益法两种评估方法。

(三) 采用收益法评估介绍

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1、评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径分析计算评估对象价值，基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

(4) 通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余/非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务、少数股东权益价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2、收益法评估模型选择

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

考虑被评估单位成立时间长短、资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，我们采用企业自由现金流折现模型评估。

3、收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E = B - D - M$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业整体价值（合并报表口径含少数股东权益）；

D：被评估单位付息债务价值；

M：被评估单位的少数股东权益价值（采用合并报表口径）。

其中： $B = P + C$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_e}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

R_e : 评估对象预期收益终止时的清算价值预测值;

r : 折现率;

n : 评估对象的预测期。

C : 被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值。

$$C=C_1+C_2$$

式中： C_1 : 基准日流动类溢余/非经营性资产（负债）价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余/非经营性资产（负债）价值。

4、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量=收入-成本费用-税收+折旧与摊销+利息费用×（1-企业所得税率）-资本性支出-营运资金增加额

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年末。

5、折现率

根据房地产开发项目的开发规模及企业提供的销售计划和自持物业出租计划，评估基准日至 2023 年，企业主要以销售业务为主；2024 年至 2060 年，企业主要以出租业务为主。考虑到销售业务和出租业务在经营风险上有较大的差异，本项目采用两阶段折现率进行折现，第一阶段为销售阶段（2020 年-2023 年），第二阶段为出租阶段（2024 年至 2060 年）。

(1) 出售阶段折现率

由于收益法采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：评估对象的税后债务成本；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中： K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x : 可比公司股票的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(2) 出租阶段折现率

出租阶段的折现率的采用风险累加法确定, 累加法是将折现率视为含无风险报酬率和风险报酬率两部分。无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平, 是所有的投资都应该得到的投资回报率。风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率, 根据风险的大小确定, 随着投资风险的递增而加大。本折现率的确定已包含工程建设期利息及开发利润。累加法的公式如下:

折现率=无风险报酬率+风险报酬率+风险调整值

6、预期收益的收益期

根据被评估单位经营计划, 部分物业用于自持出租, 由于土地使用权年限截止至 2060 年 10 月 18 日, 因此, 评估时采用预期收益的收益期为评估基准日时点持续至被评估单位所拥有的土地使用权期限届满的时点。

(四) 采用资产基础法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估, 各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下:

1、货币性资产

货币性资产为银行存款, 币种全部为人民币。经清查核实后, 评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础, 扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

2、应收类款项

对其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3、长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

其中佛山科联新能源产业科技有限公司投资属于控股或有实际控制权的长期股权投资单位，采用资产基础法评估被投资企业100%股权市场价值，然后根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

各项长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

在确定长期股权投资评估值时，由于所获资料缺乏充分性，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

4、应付款项

应付款项为其他应付款。评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一)评估准备阶段

- 1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
- 2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
- 3、与委托人依法订立资产评估委托合同；
- 4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

(二)资产核实和资料验证阶段

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、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。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三)选择评估方法和结果测算阶段

1、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。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，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)形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3、按照法律、行政法规、资产评估准则和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。

4、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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5、出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及开发产品-科联大厦房地产开发项目将按其评估基准日的用途及开发计划在原址预期进行后续开发。

(二)关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供测绘报告、预售证等有关资料，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量

缺陷。

6、根据湖南科达新能源投资发展有限公司对科联大厦房地产开发项目申报，预计 2021 年 3 月 31 日前竣工验收，本次评估假设该房地产项目于预期 2021 年 3 月 31 日前竣工验收及达到预售合同的交付条件，除商业（服务型公寓）精装修交付，其余均为毛坯交付。

7、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

9、假设本次评估中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。

(三)关于企业经营和预测假设

1、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、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、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4、假设被评估单位所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响；

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市

市场竞争环境下持续经营。

6、评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化带来的影响；假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

7、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8、假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

11、假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

(四)其他假设

1、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准

日保持一致而不发生变化；

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

我们根据前述评估工作，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到湖南科达新能源投资发展有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇二〇年十月三十一日的市场价值评估结论如下：

(一)不同评估方法的评估结果

1、采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

账面值为人民币柒仟贰佰玖拾玖万捌仟玖佰元(RMB7,299.89 万元)；

评估值为人民币叁亿零伍佰壹拾捌万元(RMB30,518.00 万元)；

评估增值为人民币贰亿叁仟贰佰壹拾捌万壹仟壹佰元(RMB23,218.11 万元)，增值率 318.06%。

2、采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币肆亿陆仟柒佰陆拾贰万陆仟柒佰元(RMB 46,762.67 万元)，评估值为人民币柒亿零陆佰贰拾伍万陆仟叁佰元(RMB 70,625.63 万元)，评估增值人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万玖仟陆佰元(RMB23,862.96 万元)，增值率 51.03%；

负债总计：账面值为人民币叁亿玖仟肆佰陆拾贰万柒仟捌佰元(RMB 39,462.78 万元)，评估值为人民币叁亿玖仟肆佰陆拾贰万柒仟捌佰元(RMB 39,462.78 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币柒仟贰佰玖拾玖万捌仟玖佰元(RMB7,299.89 万元)，评估值为人民币叁亿壹仟壹佰陆拾贰万捌仟伍佰元(RMB31,162.85 万元)，评估增值人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万玖仟陆佰元(RMB23,862.96 万元)，增值率 326.89%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：湖南科达新能源投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	39,462.67	39,462.67	-	-
2 非流动资产	7,300.00	31,162.96	23,862.96	326.89
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	7,300.00	31,162.96	23,862.96	326.89
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-

被评估单位：湖南科达新能源投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	46,762.67	70,625.63	23,862.96	51.03
21	流动负债	39,462.78	39,462.78	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	39,462.78	39,462.78	-	-
24	净资产（所有者权益）	7,299.89	31,162.85	23,862.96	326.89

（二）不同评估方法下结果分析

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估，结果相差 644.85 万元，以收益法结果为基准的差异率为 2.07%。

不同评估方法得出的评估结果较为接近，可以相互验证。

（三）评估结论的确定

鉴于本次评估目的是股权转让，基于委托人拟转让湖南科达新能源投资发展有限公司的股权，本评估报告采用资产基础法的评估结果作为评估结论。即为人民币叁亿壹仟壹佰陆拾贰万捌仟伍佰元(RMB31,162.85 万元)。

评估结论根据以上评估工作得出，在本次评估目的下，湖南科达新能源投资发展有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇二〇年十月三十一日的市场价值评估结论为：

资产总计：账面值为人民币肆亿陆仟柒佰陆拾贰万陆仟柒佰元(RMB 46,762.67 万元)，评估值为人民币柒亿零陆佰贰拾伍万陆仟叁佰元(RMB 70,625.63 万元)，评估增值人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万玖仟陆佰元(RMB23,862.96 万元)，增值率 51.03%；

负债总计：账面值为人民币叁亿玖仟肆佰陆拾贰万柒仟捌佰元(RMB 39,462.78 万元)，评估值为人民币叁亿玖仟肆佰陆拾贰万柒仟捌佰元(RMB 39,462.78 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币柒仟贰佰玖拾玖万捌仟玖佰元(RMB7,299.89 万元)，评估值为人民币叁亿壹仟壹佰陆拾贰万捌仟伍佰元(RMB31,162.85 万元)，评估增值人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万玖仟陆佰元(RMB23,862.96 万元)，增值率 326.89%。

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

(四) 评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年十月三十一日起至二〇二一年十月三十日以内，可以使用本评估报告。

(五) 有关评估结论的说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、评估人员已知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

3、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象的影响。

4、资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

5、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项,评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

评估对象所涉及资产中存在股权质押事项:被评估单位与广东华建企业集团有限公司签订了股权质押合同,被担保债权金额为 5,100 万元,被评估单位以湖南科达新能源投资发展有限公司 51%股份作为质押担保,已办理质押登记。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三) 未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

我们在评估过程中发现科联大厦公寓预售合同的交付日期为 2021 年 3 月 31 日前,而科联大厦竣工验收日期预计 2021 年 3 月 31 日,本次评估未考虑已预售公寓将延期交付对其评估价值的影响。

(四) 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

(五) 重大期后事项和经济行为的影响

以下事项发生于评估基准日后至评估报告日之前,本报告未考虑该等事项对评估结论的影响,评估报告使用者在使用本报告的评估结论时,应注意该等事项对评估结论的影响:

1、2020 年初,全国爆发“新型冠状病毒肺炎”疫情,截止到评估报告日,“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除。由于被评估单位目前的主要业务为房地产开发项目,楼盘已预售一部分,剩余未销售部分的销售进

度可自行控制，被评估单位能因应疫情影响相应降低疫情对公司经营的不利影响，因此本次评估结论中未考虑“新型冠状病毒肺炎”疫情对被评估单位经营的影响情况，评估结论是在该前提下得出的。如“新型冠状病毒肺炎”疫情对被评估单位经营造成的影响较预期严重，则委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间，我们所获知的可能影响评估结论的事项外，评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、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。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二〇年十一月二十四日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师：邓知行



资产评估师：齐湛



二〇二〇年十一月二十四日