

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行
股权转让所涉及的深汕特别合作区赛格
龙焱能源科技有限公司股东全部权益价
值

资产评估报告

国众联评报字（2018）第 2-1075 号



此为二维码防伪标志, 内含
本报告估值主要信息, 建议
报告使用人查证核实

国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一九年四月十八日
中国·深圳

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

目 录

声 明	1
（摘要）	3
资产评估报告	7
一、绪言	7
二、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的概况	7
三、评估目的	14
四、评估对象和评估范围	14
五、价值类型及其定义	16
六、评估基准日	17
七、评估依据	17
八、评估方法	20
九、评估程序实施过程 and 情况	29
十、评估假设	31
十一、评估结论	33
十二、特别事项说明	34
十三、评估报告使用限制说明	36
十四、评估报告日	36
评估报告附件	38

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、行政法规规定及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、负债清单由委托人、被评估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。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让 所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2018)第2-1075号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳赛格龙焱能源科技有限公司、深圳市特发集团有限公司及深圳赛格股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益在2018年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

一、委托人及被评估单位

委 托 人:深圳赛格龙焱能源科技有限公司、深圳市特发集团有限公司及深圳赛格股份有限公司

被评估单位:深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司

二、评估目的

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让,需对此次转让行为所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司的股东全部权益价值进行评估,本次评估系为深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。此次行为事项已经《深圳市国资委关于深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司65%

股权协议转让事宜的复函》（深国资委函[2019]273号）、《赛格集团公司关于赛格龙焱投资策略调整及深汕赛格龙焱股权处置事宜的复函》（深赛资[2019]64号）文件批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

所有者权益账面金额 16,155.27 万元。经被评估单位承诺确认，本次纳入评估范围的资产不存在抵押、诉讼等情况。

评估范围为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 21,193.07 万元，负债总额账面值 5,037.80 万元，所有者权益账面值 16,155.27 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了瑞华深圳专审字【2019】48330001 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。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。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳赛格龙焱能源科技有限公司、深圳市特发集团有限公司及深圳赛格股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

本次评估采用资产基础法及收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 7 月 31 日资产总额账面值 21,193.07 万元，评估值 23,815.56 万元，评估增值 2,622.49 万元，增值率 12.37%；

负债总额账面值 5,037.80 万元，评估值 5,037.80 万元，评估值与账面值无差异；

所有者权益账面值 16,155.27 万元，评估值 18,777.76 万元，评估增值 2,622.49 万元，增值率 16.23%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

被评估单位：深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司

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	922.95	922.95	-	-
2 非流动资产	20,270.12	22,892.61	2,622.49	12.94
3 固定资产	30.58	25.27	-5.31	-17.36
4 在建工程	3,732.30	3,852.99	120.69	3.23
5 无形资产	2,812.90	5,320.02	2,507.11	89.13
6 其中：土地使用权	2,812.90	5,320.02	2,507.11	89.13
7 其他非流动资产	13,694.35	13,694.35	-	-
8 资产合计	21,193.07	23,815.56	2,622.49	12.37
9 流动负债	5,037.80	5,037.80	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	5,037.80	5,037.80	-	-
12 净资产（所有者权益）	16,155.27	18,777.76	2,622.49	16.23

(二) 收益法评估结论：

采用收益法对深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值为

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

17,209.02 万元，评估值较账面评估增值 1,053.75 万元，增值率 6.52%。

(三) 对评估结果选取的说明：

根据以上结论，收益法结果与资产基础法结果差额为 1568.74 万元，差异率 8.35%。原因如下：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法是从资产的预期获利能力和面临的风险的角度去评价资产，符合市场经济下的价值观念，即价值取决于使用价值，但未来收益及风险的准确预测存在一定难度。资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。相比较而言，资产基础法评估企业价值的角度和途径是间接的，因此两种方法评估结果有所差异。

深汕赛格龙焱薄膜光伏产业基地项目正在筹建期，未投入生产，并且光伏产业的高速发展引起产能无序扩张、部分地区弃光现象严重、国家财政负担重等弊端，国家实施了宏观调控政策，因此未来收益状况与经营风险将存在较大变数。在上述分析后，评估人员认为资产基础法评估值较收益法评估值更能真实合理的反映深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值。故最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 18,777.76 万元(大写金额为人民币壹亿捌仟柒佰柒拾柒万柒仟陆佰元整)。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估报告有效期一年，自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起计算。超过一年使用，需重新进行资产评估。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让 所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2018）第 2-1075 号

一、绪言

深圳赛格龙焱能源科技有限公司、深圳市特发集团有限公司及深圳赛格股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益在 2018 年 7 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。

二、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的概况

（一）委托人概况

1. 企业名称：深圳赛格龙焱能源科技有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：深圳市福田区华强北街道群星广场 A 座 31 楼

法定代表人：刘东

注册资本：16500.000000 万人民币

成立日期：2016 年 12 月 28 日

经营期限：长期

统一社会信用代码：91440300MA5DRG7G4U

经营范围：新能源的技术开发；碲化镉太阳能电池组件的技术开发、制造和技术服务；销售碲化镉太阳能电池组件产品；光伏发电和光伏一体化建筑工程总承包。投

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

融资建设和运营光伏电站、建筑一体化光伏幕墙工程。（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）。

2. 企业名称：深圳市特发集团有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 座 29、
30 层

法定代表人：张俊林

注册资本：258282.000000 万人民币

成立日期：1982 年 06 月 20 日

经营期限：1982 年 06 月 20 日至 2055 年 03 月 30 日

统一社会信用代码：91440300192194195C

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。

3. 企业名称：深圳赛格股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

法定代表人：陈惠劼

注册资本：123565.624900 万人民币

成立日期：1996 年 07 月 16 日

经营期限：1996 年 07 月 16 日至 2046 年 12 月 31 日

统一社会信用代码：91440300279253776E

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营与管理电子专业市场；经营网上贸易；互联网技术开发；从事广告业务；房屋租赁；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品；文化艺术交流活动策划（不含演出）；承办展览展示活动；儿童产业链项目的投资及经营；儿童游乐设备租赁服务（不包括金融租赁活动）；游乐场经营及服务（限分支经营）；餐饮服务（限分支经营）；企业管理咨询；教育咨询；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）批发零售（限分支经营）；文化

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

用品、工艺礼品、玩具、童装、电子产品、工艺品、日用百货的销售；摄影服务；新能源的技术开发；光伏发电和光伏一体化建筑工程总承包；碲化镉薄膜太阳能电池组件的技术开发、技术服务；投资建设光伏电站、承接建筑一体化光伏幕墙工程；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）。（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）信息服务业务（仅限互联网信息服务）；食品销售；制造、销售碲化镉太阳能电池组件产品。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：广东省深汕特别合作区鹅埠镇标准工业厂房 8 号楼 2 楼 A-59

法定代表人：刘东

注册资本：人民币壹亿陆仟伍佰万元

成立日期：2017 年 03 月 15 日

经营期限：长期

统一社会信用代码：91441500MA4WALW33J

经营范围：碲化镉太阳能电池组件的制造、技术开发和技术服务；销售碲化镉太阳能电池组件产品；光伏发电和光伏一体化建筑工程总承包。投资建设光伏电站、建筑一体化光伏幕墙工程。（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。）

2. 企业简介及历史沿革：

深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司（以下简称“深汕赛格龙焱公司”）系经深汕特别合作区市场监督管理局批准于 2017 年 3 月 15 日成立的有限公司，企业法人营业执照注册号为 441590000003982，统一信用代码：91441500MA4WALW33J，深汕赛格龙焱公司注册资本为 16,500 万元。注册地址：广东省深汕特别合作区鹅埠镇标准工业厂房 8 号楼 2 楼 A-59。企业法定代表人：刘东。

深汕赛格龙焱公司的母公司为深圳赛格龙焱能源科技有限公司（以下简称“深圳赛格龙焱公司”），最终实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

3. 评估基准日股权结构如下表：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
深圳赛格龙焱能源科技有限公司	16,500.00	16,500.00	100%

4. 近年资产、损益状况

深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 2017 年末和 2018 年 7 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2017-12-31	2018-7-31
流动资产	8,712,810.19	9,229,492.56
非流动资产	130,243,450.07	202,701,220.57
其中：投资性房地产	-	-
固定资产	150,263.05	305,750.66
在建工程	9,918,306.69	37,322,970.81
无形资产	28,465,629.33	28,129,042.50
固定资产清理	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	91,709,251.00	136,943,456.60
资产总计	138,956,260.26	211,930,713.13
流动负债	34,005,305.28	50,378,029.12
非流动负债	-	-
负债总计	34,005,305.28	50,378,029.12
净资产	104,950,954.98	161,552,684.01

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

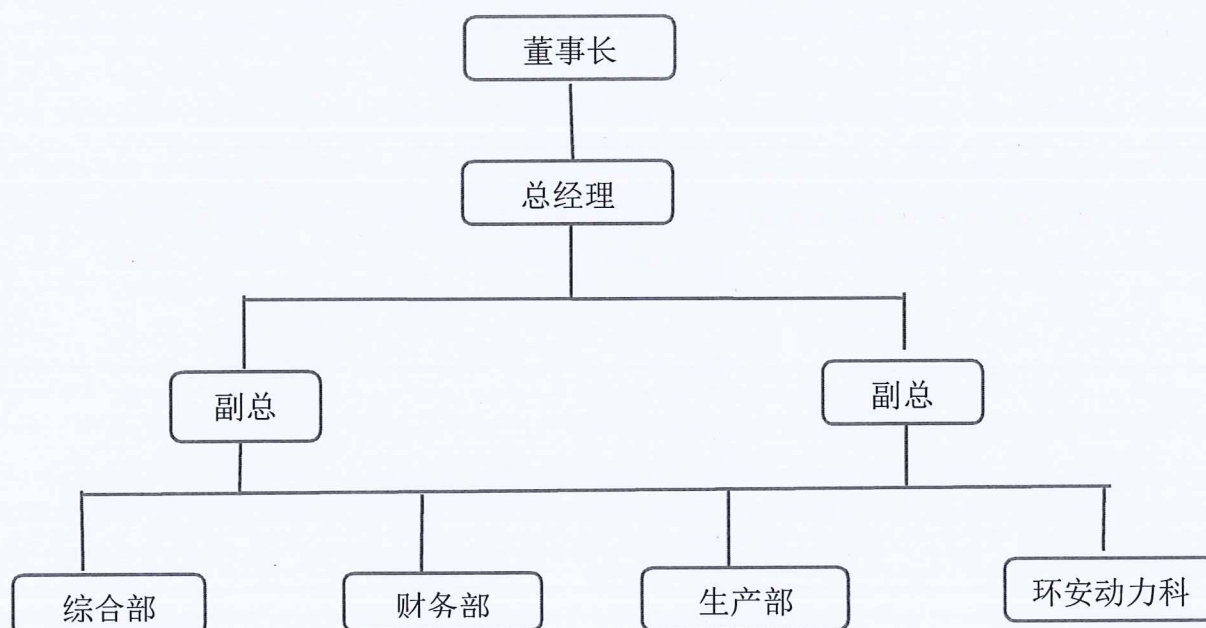
项目	2017 年度	2018 年度
主营业务收入	-	-
减：主营业务成本	-	-
主营业务税金及附加	14,005.00	-
销售费用	-	252,874.91

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

项目	2017 年度	2018 年度
管理费用	3,048,359.40	1,208,050.20
财务费用	-13,419.18	1,453.87
营业利润	-3,048,945.22	-1,462,378.98
利润总额	-3,049,045.02	-1,460,375.78
减：所得税	-	-
净利润	-3,049,045.02	-1,460,375.78

注：表中2018年资产状况数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具瑞华深圳专审字【2019】48330001号审计报告，损益状况数据为企业申报的未经审计的数据。

5. 被评估单位组织机构及各部门职能



6. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

6.1 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

6.2 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

6.3 应收款项

坏账的确认标准

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

6.3.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	是指 500 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

6.3.2 按组合计提坏账准备的应收款项：

6.3.2.1 信用风险特征组合的确定依据

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征和相关性对金融资产进行分组。不同组合的确定依据：

无风险组合以信用证进行结算的应收款项、职工备用金借款

信用保险组合已投保信用保险的应收款项

深汕赛格龙焱公司内组合深汕赛格龙焱公司关联方应收款项

深汕赛格龙焱公司外组合上述三项组合意外的应收款项

6.3.2.2 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法：

账龄	深汕赛格龙焱内 (%)	深汕赛格龙焱外 (%)	信用保险 (%)
1 年以内			
其中：三个月以内			0.3%
3-6 个月	0%	0%	1%
6-12 个月	0%	0%	3%
1-2 年	5%	5%	10%
2-3 年	10%	10%	30%
3-4 年	20%	20%	50%
4-5 年	20%	20%	80%
5 年以上	20%	20%	100%

6.3.3 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	对有确凿证据表明可回收性存在明显差异的单项金额非重大应收款项
坏账准备的计提方法	采用个别认定法计提坏账准备

6.4 固定资产的计价和折旧方法

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-50	5	4.78-1.8
通用设备	10	5	9.5
电子设备	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，深汕赛格龙焱公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

6.5 税项

被评估单位本年度主要税项及其税率列示如下：

税项	税率
增值税	应税收入增值税税率为 17%、11%、6%；2018 年 5 月 1 日起简并增值税税率结构，取消 17%、11%的增值税税率，改为 16%、10%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 2%计缴

7. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位是委托人深圳赛格龙焱能源科技有限公司的控股子公司，截止评估基准日，深圳赛格龙焱能源科技有限公司持有被评估单位 100%的股份；委托人深圳市特发集团有限公司为第三方股权收购企业，于被评估单位无特殊关系。委托人深圳赛格股份有限公司为深圳赛格龙焱能源科技有限公司股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用人仅为委托人及其股东，仅为本次评估目的所使用。此外，

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

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。

三、评估目的

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让，需对此次转让行为所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司的股东全部权益价值进行评估。本次评估系为深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。此次经济行为已经《深圳市国资委关于深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 65% 股权协议转让事宜的复函》（深国资委函[2019]273 号）、《赛格集团公司关于赛格龙焱投资策略调整及深汕赛格龙焱股权处置事宜的复函》（深赛资[2019]64 号）批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

所有者权益账面金额 16,155.27 万元。经被评估单位承诺确认，本次纳入评估范围的资产不存在抵押、诉讼等情况。

评估范围为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 21,193.07 万元，负债总额账面值 5,037.80 万元，所有者权益账面值 16,155.27 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了瑞华深圳专审字【2019】48330001 号的无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	922.95
非流动资产	2	20,270.12
其中：固定资产	3	30.58
在建工程	4	3,732.30

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

项 目		账面价值
无形资产	5	2,812.90
其他非流动资产	6	13,694.35
资产总计	7	21,193.07
流动负债	8	5,037.80
负债总计	9	5,037.80
净 资 产	10	16,155.27

（一）委估主要资产概况

1. 设备类

设备类资产主要包括机器设备和电子办公设备。

1.1 企业所申报的机器设备共 25 项，主要为手动液压车、二维条码读取器、不锈钢储罐器、无尘室吸尘器等。评估人员通过对被评估单位相关设备人员进行询问了解，截至评估基准日该部分设备均处于正常使用状态，设备管理良好，运行环境良好，运行正常，符合设备的性能要求，总体能满足企业经营的生产需要。

1.2 电子办公设备共 42 项，包括笔记本电脑、台式电脑、激光打印机等办公用设备，分布在各办公室。截至评估基准日，各设备状况良好，有专人定期保养维修，均可正常使用。

2. 在建工程

在建工程为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司薄膜光伏电池产业化建设项目涉及的部分土建工程，主要为土方回填、二次场平和排水沟改造工程、地基强夯、桩基础、7#宿舍楼等主体建筑工程；勘察费、设计费、可行性研究、工程造价咨询费等工程前期费用，以及工资、奖金、保险等项目工程开办间接费。其中，主体工程中 7#宿舍楼于 2018 年 4 月 19 日开始建设，评估人员对该部分在建工程进行现场勘察，目前该宿舍楼已经封顶，正在进行装修及配套设施安装，预计于 2018 年 9 月 15 日完工，其余主体工程已全部完工。

3. 无形资产类

本次评估范围内无形资产为土地使用权一宗，该宗土地为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司于 2015 年 5 月 11 日取得，土地位置为广东省深汕特别合作区鹅埠镇创新大道东北侧，土地权证号粤 2017 深汕特别合作区不动产权第 0000009 号。

该宗地为出让性质的工业用地，面积 100000.3 平方米，账面值为 28,129,042.50 元。评估人员对该宗土地进行现场勘察，目前该土地的地上建筑物主要为一栋在建宿舍楼，土地开发程度为三通（通水、通电、通路），已完成场地平整。

（二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了瑞华深圳专审字【2019】48330001 号的无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型及其定义

1. 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（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本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。

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估的目的是为深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让的经济行为提供深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看，随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，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看，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论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看，一般评估目的情况下，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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

（一）本次评估的评估基准日

本次评估的评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

委托人在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，于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人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力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；

2. 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。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、经济行为依据、产权依据、取价依据和其他参考依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
2. 《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)；

3. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；

4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令)；

5. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；

6. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802 号）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权[2006]274 号）；

10. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过)；

12. 《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）；

13. 《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）；

14. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；

16. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为依据

1. 《深圳市国资委关于深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 65%股权协议转让事宜的复函》（深国资委函〔2019〕273号）
2. 《赛格集团公司关于赛格龙焱投资策略调整及深汕赛格龙焱股权处置事宜的复函》（深赛资〔2019〕64号）。

（四）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 重要设备合同、发票；
3. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料及瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的瑞华深圳专审字【2019】48330001号审计报告；
2. 统计部门资料；
3. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 《2018年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
6. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；

3. 企业近期主要设备的订购合同、购置发票；
4. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法（成本法）

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

3. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的

三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

根据现场调查及审核企业提供的资料显示，截至评估基准日，被评估单位所处行业整体发展良好、可参照企业已提供的相关资料及行业市场状况获取相应参数，所以本次评估可采用收益法评估。

3. 对于资产基础法的应用分析

资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法和收益法作为本项目的评估方法，合理确定评估值。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产

评估范围内的流动资产，主要包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

1.1 货币资金具体为银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表，货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

1.3 其他流动资产

其他流动资产账面值为应交增值税。评估人员进行了核实，确认其存在性和真实性，以账面价值作为评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 设备类资产的评估

根据企业提供的设备明细清单，进行了抽查核实，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关注。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。

根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置全价×成新率

2.1.1 重置全价的确定

● 机器设备

机器设备重置全价由设备购置价（非标设备现行价格）（不含税）、运杂费、安装调试费、其它费用和资金成本等部分组成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

其中：设备购置价为含税价。

a. 设备购置价的确定：

凡能通过查询有关报价手册或向销售厂商询价询到基准日市场价格的设备，以此价格作为购置价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正，得出设备购置价；

b. 运杂费的确定：

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c. 安装调试费的确定：

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，综合测算确定其费用。如供货条件约定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计安装调试费。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 其他费用的确定：

其他费用包括设计费、监理费、建设单位管理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。对于中小型设备，如无该项支出则不予考虑。

e. 资金成本的确定：

资金成本的确定：资金成本指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照评估基准日中国人民银行发布的同期银行贷款利率，按合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{前期及其他费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

对于小型、无安装工期的设备，或安装工期不足6个月的设备，本次不予考虑资金成本。

● 电子设备

对于电子设备，一般以全新设备的基准日市场不含税价格作为重置全价，对于部分购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

2.1.2 设备成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

具体确定如下：

● 大型设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成

新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η = 综合成新率

η_1 = 理论成新率

η_2 = 现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 $\times$ 100%。

理论成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] $\times$ 100% (超出经济寿命年限服役设备)

现场勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

● 对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

● 对于电子设备

电子设备采用年限法确定其成新率。

使用年限法计算的成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times$ 100%

2.1.3 评估值的计算

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率。

2.2 在建工程的评估

在建工程的评估方法是成本法，具体是以评估基准日已支付的付款金额作为评估申报值，其组成主要为工程前期费和建筑安装工程费用。评估人员核对了有关合同和凭证，确认无误后按核实后的账面价值并考虑资金成本作为评估值。

纳入评估范围的在建工程为：土方回填、二次场平和排水沟改造工程、地基强夯、桩基础、7#宿舍楼等主体建筑工程；勘察费、设计费、可行性研究、工程造价咨询费

等工程前期费用，以及工资、奖金、保险等项目工程开办间接费；目前项目正在进行中。

2.2.1 在建工程具体情况如下：

A.7#宿舍楼

评估对象位于广东省深汕特别合作区鹅埠镇创新大道东北侧，土地证号为粤 2017 深汕特别合作区不动产权第 0000009 号，土地面积为 100,000.30 m²，现地上建有一栋 7 层楼的宿舍，预计 2019 年 6 月完工。至现场查勘之日，该栋楼主体已封顶，准备开始进行装修工程，总体工程进度约为 75%。

B.地基强夯

据评估人员现场查勘及相关人员介绍，该工程于 2017 年 6 月开工，2018 年 1 月完工。至现场查勘之日，均已建成，总体工程进度约为 100%。

2.2.2 评定估算：

企业是以评估基准日已支付的付款金额作为评估申报值，其组成主要为工程前期费和建筑安装工程费用。评估人员核对了有关合同和凭证，确认无误后按核实后的账面价值并考虑资金成本作为评估值。

在建工程计算公式：

在建工程价值=工程前期费+建筑安装工程费+资金成本

工程前期费及建筑安装工程费以评估基准日账面显示金额计算，资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，按同期贷款利率计算资金成本。

2.3 无形资产的评估

本次评估的无形资产为深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司所使用的一宗工业用地，账面价值为 28,129,042.50 元，土地使用权面积合计为 100,000.30 平方米。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，应按照《规程》规定选择适合的评估方法。根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

不适宜采用的评估方法：

评估对象周边土地很少用于直接出租，且土地未开发建设完成，不宜采用收益还原法评估。评估对象位于深汕合作区，在深圳市基准地价的覆盖范围外，有相应的基准地价计算宗地地价的修正体系，但是基准地价呈现的价格与近期市场交易价格差异较大，不能较真实的反应深圳市的地价水平，故不适合采用基准地价系数修正法进行测算。成本逼近法的征地补偿标准和安置费用等标准尚未有详细的规定，且土地所有权收益亦较难客观的进行估算，因此不适合采用成本逼近法进行测算。评估对象为工业用地，不具备房地产开发潜力，周边同类型厂房出售案例较少，土地房屋价值剥离有难度，故不宜采用假设开发法进行测算。

适宜采用的评估方法：

评估对象所在区域近年来土地一级市场交易活跃，同类型用地存在较多招拍挂出让案例，适宜采用市场比较法进行测算。

市场比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2. 其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为设备工程款。评估人员进行了核实，确认其存在性和真实性，以经审计确认后的账面价值作为评估值。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，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金额确定评估值。

§ 对于收益法的介绍：

由于被评估单位的全部价值应属于其各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者等。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金流作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

3.1 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

3.2 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n Ai / (1+r)^i + An / r(1+r)^i + N - D$$

其中：P 为评估值

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

An 为明确预测期后每年的预期收益

N 为非经营性资产及溢余资产评估值

D 为非经营性负债和付息债务的评估值

3.3 收益期的确定

评估基准日没有明确证据表明被评估单位将在未来某个时点终止经营，我们确定被评估单位收益年限为无限年期。

在确定被评估单位收益年限为无限年期的基础上，我们考虑企业所在行业的周期性、评估基准日企业所处的经营周期以及被评估单位未来收益实现程度，最终，确定被评估单位采用收益法评估的预测期为 2018 年至 2022 年，2022 年后为永续经营期。

3.4 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是指在支付了经营费用和所得税之后，向企业权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金增加

3.5 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (R_e \times W_e) + [R_d \times (1 - T) \times W_d]$$

其中： R_e 为企业普通权益资本成本

R_d 为企业债务资本成本

W_e 为权益资本在资本结构中的百分比

W_d 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定企业普通权益资本成本，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为公司特定风险调整系数

3.6 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产和负债是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产及负债。对该类资产单独评估。

3.7 付息债务的确定

付息债务指以支付利息为条件（或隐含利息条件，即虽不支付利息，但其价值却受实际利率影响，如发行零息债券）对外融入或吸收资金而形成的负债。如同业存放款项、同业拆入资金、对金融机构的卖出回购，吸收的单位 and 个人的活期存款、定期存款，为筹集资金而实际发行的债券等。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳赛格龙焱能源科技有限公司、深圳市特发集团有限公司及深圳赛格股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳赛格龙焱能源科技有限公司、深圳市特发集团有限公司及深圳赛格股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制定评估综合计划和程序计划，组织并确定评估人员，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据评估对象的特点，向被评估单位提交“资产评估申报表”、“资产调查表”和“资料清单”，并指导企业填写。

（二）资产清查阶段

在被评估单位如实申报资产并对评估对象进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面核实，对企业财务、经营状况进行系统调查。具体内容与过程如下：

1. 被评估单位总体情况的调查

评估人员与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、历史沿革、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等；收集并查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告

等法律性文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

2. 各类资产、负债的核实与调查

2.1 指导企业填报相关表格并准备资料

指导被评估企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“申报评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.2 初步审查企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，然后审查资产评估申报表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象。

2.3 现场核实与调查

依据资产评估申报表，评估人员对申报的各类资产及负债进行了现场核实与调查。针对不同的资产、负债的性质及特点，采用了不同的核实方法。

2.4 完善申报评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

2.5 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料和资料来源进行了必要的查验。

（三）评定估算阶段

通过分析，选用资产基础法和收益法进行评估。对于资产基础法，评估人员结合企业情况确定各类资产及负债的具体评估参数和价格标准，开展资产基础法各项评定估算工作；对于收益法，评估人员在企业提供的未来收益预测基础上，结合可研报告收集宏观经济数据、行业相关数据、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性，根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，进而计算得出企业股东全部权益价值。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对评估方法进行合理分析，最终确定本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

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，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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是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。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设被评估单位资产使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设：假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
8. 被评估单位的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 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。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的
深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 7 月 31 日资产总额账面值 21,193.07 万元，评估值 23,815.56 万元，评估增值 2,622.49 万元，增值率 12.37%；

负债总额账面值 5,037.80 万元，评估值 5,037.80 万元，评估值与账面值无差异；

所有者权益账面值 16,155.27 万元，评估值 18,777.76 万元，评估增值 2,622.49 万元，增值率 16.23%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

被评估单位：深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司

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	922.95	922.95	-	-
2 非流动资产	20,270.12	22,892.61	2,622.49	12.94
3 固定资产	30.58	25.27	-5.31	-17.36
4 在建工程	3,732.30	3,852.99	120.69	3.23
5 无形资产	2,812.90	5,320.02	2,507.11	89.13
6 其中：土地使用权	2,812.90	5,320.02	2,507.11	89.13
7 其他非流动资产	13,694.35	13,694.35	-	-
8 资产合计	21,193.07	23,815.56	2,622.49	12.37
9 流动负债	5,037.80	5,037.80	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	5,037.80	5,037.80	-	-
12 净资产（所有者权益）	16,155.27	18,777.76	2,622.49	16.23

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值为 17,209.02 万元，评估值较账面评估增值 1,053.75 万元，增值率 6.52%。

（四）对评估结果选取的说明：

根据以上结论，收益法结果与资产基础法结果差额为 1568.74 万元，差异率 8.35%。原因如下：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法是从资产的预期获利能力和面临的风险的角度去评价资产，符合市场经济下的价值观念，即价值取决于使用价值，但未来收益及风险的准确预测存在一定难度。资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。相比较而言，资产基础法评估企业价值的角度和途径是间接的，因此两种方法评估结果有所差异。

深汕赛格龙焱薄膜光伏产业基地项目正在筹建期，未投入生产，并且光伏产业的高速发展引起产能无序扩张、部分地区弃光现象严重、国家财政负担重等弊端，国家实施了宏观调控政策，因此未来收益状况与经营风险将存在较大变数。在上述分析后，评估人员认为资产基础法评估值较收益法评估值更能真实合理的反映深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益价值。故最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

深圳赛格龙焱能源科技有限公司拟进行股权转让所涉及的深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 18,777.76 万元(大写金额为人民币壹亿捌仟柒佰柒拾柒万柒仟陆佰元整)。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 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。

(二) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。根据中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事

人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（三）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所就深汕特别合作区赛格龙焱能源科技有限公司 2018 年 7 月 31 日财务数据出具的审计报告（报告编号：瑞华深圳专审字【2019】48330001 号）审定数的基础上进行的评估。除此以外，未引用其他机构出具的报告结论。

评估人员及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

（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）我们未考虑本次申报评估资产转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

（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评估对象可实现价格的保证。

（七）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（八）本次股权评估价值收益法预测采用可研报告对未来经营状况预测数据作为预测依据，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

（九）本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流动

性折扣对股权价值的影响，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- (四) 本评估报告的评估结论仅供委托人为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告的使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外；
- (五) 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；
- (六) 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评估对象可实现价格的保证。
- (七) 本评估报告自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2019 年 04 月 18 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

陈军



资产评估师：

邢贵祥



二〇一九年四月十八日