

浙江星星科技股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

浙江星星科技股份有限公司（以下简称“星星科技”或“公司”）于2020年8月12日收到深圳证券交易所创业板公司管理部出具的《关于对浙江星星科技股份有限公司的关注函》（创业板关注函〔2020〕第395号），公司对关注函中提到的问题逐项进行了认真核查，现将关注函的有关问题回复如下：

本回复中，除非另有所指，下列词语具有以下含义：

释义项	指	释义内容
本公司、公司、星星科技	指	浙江星星科技股份有限公司
深圳精密	指	星星精密科技（深圳）有限公司，公司全资子公司
深圳一三四	指	深圳市一三四投资发展有限公司
城市更新项目、合作项目、本项目	指	深圳市宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元，暂定名：中嘉国际科技健康产业园
深圳鹏莲兴旺、鹏莲公司	指	深圳市鹏莲兴旺实业有限公司
深圳宏宇大成	指	深圳市宏宇大成投资有限公司
石龙仔公司	指	深圳市石龙仔股份合作公司
重庆中胶	指	重庆中胶橡胶（集团）有限公司
股票上市规则	指	深圳证券交易所股票上市规则
元、万元、亿元	指	无特别说明指人民币元、万元、亿元

1.请你公司结合现有主营业务开展情况和未来业务规划等进一步说明投资深圳一二三四和中胶橡胶的具体原因和必要性，公司是否具备进入相关行业所需的人员、资金、技术、资质等必要的资源储备。公司董事会和管理层进行投资决策时就项目可行性、投资前景、投资风险、交易对手方履行能力等进行考察和分析的具体方法、过程及得出的结论。请公司董事或其他决策人员分别说明在本次投资决策中履行忠实、勤勉义务的具体表现。

回复：

（一）公司投资深圳一二三四和中胶橡胶的具体原因和必要性，公司是否具备进入相关行业所需的人员、资金、技术、资质等必要的资源储备

公司主营各种视窗防护屏、触控显示模组、精密结构件等相关业务，产品主要应用于手机、平板电脑、可穿戴产品、笔记本电脑等消费电子产品，以及车载、工控、医疗器械等领域。公司致力于成为“智能终端部件一站式解决方案提供商”，未来公司将继续利用资本市场的优势，紧跟移动终端电子消费产品的最新技术发展动态，采取自主开发、股权投资或者并购重组等多种方式，积极寻求开发和布局具有技术前瞻性的新技术产品，进一步完善和布局现有移动终端通讯电子消费品硬件产品的产品结构，不断提升市场竞争力。同时公司也充分利用自身在产业链上下游的渠道优势和信息优势，积极拓展新的业务领域，主要包括消费电子制造技术研发、新一代信息技术产业孵化和培育，在做大做强现有产品体系的同时培育新主业和新的经济增长点，实现公司跨越式的转型升级和可持续发展。

1、关于公司投资深圳一二三四事项

深圳一二三四及其母公司深圳鹏莲兴旺深耕深圳城市更新领域，利用自身的资源优势开发了多个产业园，形成了较强的产业园区建设、管理、运营能力。深圳一二三四城市更新项目已于2019年12月被列入《2019年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》，拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能，项目定位为：以新一代信息技术为支撑，拟打造为集总部企业、智能制造、研发、服务、生活配套相结合，辐射粤港澳大湾区的高科技产业示范园区，该产业园可以为公司的生产、研发、出口提供“硬件”及“软件”方面的支持。该项目定位与公司战略布局和产业发展相契合。公司本次参股投资深圳一二三四主要原因和必要性如下：

（1）公司通过本次对外投资取得深圳一二三四股权，参与城市更新项目，是基于公司技术研发、国际贸易和人才引进的需要，是公司发展战略和产业拓展的需要。利用深圳的资源优势，吸引更多的优秀技术人才，提供更好的研发条件，加速公司拓展国内外市场，提升公司企业形象、品牌形象。标的公司项目园区定位于集商务办公、科技研发、配套生活为一体的综合性产业孵化和培育基地，公司也将根据自身发展需要，充分利用公司掌握的产业资源优势，打造公司的行政中心、研发中心和销售中心，对公司未来的长期发展起到积极的推动作用。

(2) 随着公司规模不断扩大，公司现有物业面临不足，租赁物业较为分散，其中深圳地区现有租赁面积 17.54 万平方米，月租金达 352 万元，租赁成本逐年升高，部分租赁合同还面临到期不续租的风险。深圳一二三四早在 2014 年即启动城市更新项目的前期沟通谈判工作，并于 2016 年获取相应物业开发权，获取成本较低。目前该项目正处于专项规划报批阶段，公司本次参与投资该项目可低成本获取物业（按双方协商确定的项目总价值 242,000 万元，投后估值 330,000 万元，规划可售建筑面积 220,000 平方米计算，现阶段收购成本约为 15,000 元/平方米），为进一步保障上市公司利益，在投资协议中约定了“违约责任”的限制条款：如合作项目无法按协议约定的投资金额、开发面积、开发周期和其他条款实施，且协议各方无法达成一致的，公司有权退出合作项目，并要求合作方按照【公司每笔投入资金】×【该笔资金占用天数】×【0.05%/日】支付资金占用费。上述条款也有利于降低公司对外投资风险，进一步保障上市公司及股东利益。

(3) 城市更新项目区位优势明显，项目所在地靠近宝安机场，位于电子信息产业集聚区，离东莞松山湖华为总部、南山信息产业基地、前海创新中心较近。项目建成后，有利于公司吸引产业高端人才、集聚和孵化上下游产业，更好地贴近和服务客户。

本次公司参股深圳一二三四主要基于公司发展战略和产业拓展的需要，主要由交易对方深圳鹏莲兴旺及标的公司深圳一二三四负责项目的推进工作、开发建设工作、物业运营管理工作等。针对本次对外投资事项，公司通过聘请北京中锋资产评估有限责任公司对标的公司资产评估、聘请江西萍信律师事务所进行法律尽职调查、聘请广东联审会计师事务所（普通合伙）对项目作可行性研究，同时财务中心投资部对标的公司开展财务尽职调查，对项目可行性、投资前景、风险以及交易对手履行能力进行了详尽的调查，并出具了相应的评估报告、可研报告、尽职调查报告，最终确定交易方案并提交公司董事会审议。

2、关于深圳精密投资重庆中胶事项

据中国农垦经济中心发布的报告，2020 年全国天然橡胶需求量 1,290 万吨，市场需求量较大。重庆中胶于 2019 年成立，主要从事天然橡胶贸易，成立后一直在筹建供应商体系、优化物流线路，同重要客户商讨从天然标准胶逐步过渡到天然混合胶的技术攻关等事项。上述工作筹备后，在即将开展业务时遇到了新冠疫情，橡胶工厂停工，物流线路中断，导致 2020 年未能正常运转。同时重庆中胶短期内融资渠道和资金来源有限，迫切需要寻求新的投资者来支持发展，拟通过引入上市公司提升运营管理能力，抓住商机拓展业务，并依托上市公司平台增强重庆中胶的信誉和资金实力，快速拓展业务占领市场。星星科技所处消费电子行业，近年来受中美贸易摩擦加剧、全球智能手机增长放缓等影响，国际市场需求减弱，行业波动起伏较大，公司管理层也在积极寻求培育新的业务增长点，拓宽公司盈利渠道。深圳精密本次投资重庆中胶，投资金额较小，尝试通过进入天然橡胶贸易领域，依托重

庆中胶筹建的客户资源和业务模式，做大业务规模，培育新的利润增长点。

深圳精密专业从事塑胶结构件行业多年，公司内部具备经验丰富的采购、销售和技术团队，同时公司也已储备相关大宗贸易、财务管理、投资等领域的专业人才，本次对外投资也有利于培育公司新的业务增长点，各方将利用自身的优势资源及渠道，优势互补，共同发展，创造更大的价值。本次对外投资事项符合有关法律法规的规定，决策程序合法、有效，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东的利益的情形。

（二）公司董事会和管理层进行投资决策时就项目可行性、投资前景、投资风险、交易对手方履行能力等进行考察和分析的具体方法、过程及得出的结论

本次对外投资深圳一二三四的投资决策过程如下：

（1）2020年6月30号，公司总经理潘清寿向董事长刘建勋、财务总监刘琅问介绍了深圳市城市更新政策和公司业务拓展的可行性。

（2）2020年7月4日，董事长刘建勋、总经理潘清寿、财务总监刘琅问与深圳鹏莲兴旺执行董事龙震、深圳一二三四项目负责人、法务经理、财务经理等交易对方，讨论星星科技拟向深圳一二三四增资事项，参与城市更新项目，初步达成合作意向，具体合作方案需进一步商议。

（3）2020年7月8日，总经理潘清寿亲自到项目现场考察，参观深圳一二三四办公场所、了解项目权属情况、地上建筑物等基本情况。

（4）2020年7月13日，总经理潘清寿召集财务总监刘琅问、董事会秘书胡伟杰等讨论关于公司投资深圳一二三四的具体审议程序和资料准备，分工决定由公司总经理负责牵头组织，公司财务中心投资部对项目开展财务尽职调查，同时聘请中介机构对标的公司及项目进行资产评估、法律调查、可研分析并出具报告。

（5）2020年7月17日，公司聘请北京中锋资产评估有限责任公司对深圳一二三四进行评估，并于2020年8月7日出具了评估报告，评估对象为深圳市一二三四投资发展有限公司的股东全部权益价值，价值类型为市场价值，评估基准日为2020年6月30日，评估方法使用了资产基础法和收益法，根据评估人员综合考虑，采用收益法进行测算更贴近企业的现金流入与流出，其评估结果能更好地服务评估目的，故本次评估结果采用收益法测算结果。截至评估基准日2020年6月30日，深圳一二三四纳入评估范围内的股东全部权益价值账面值为84,143.28万元，在持续经营的前提下深圳市一二三四的评估值为276,666.89万元，增值额为192,523.61万元，增值率为228.80%。

（6）2020年7月20日，公司财务中心投资部张金兴对深圳一二三四同时开展了财务尽职调查，对深圳一二三四的经营情况、项目实施情况、进度控制情况、运营保障情况等进行调查了解，调查方法主要为查阅相关文件、资料、分析计算及面谈等方式，调查未见标的公司存在经营异常的情况。

(7) 2020年8月1日，公司聘请江西萍信律师事务所对深圳一二三四进行法律尽职调查，并于2020年8月10日出具了法律尽职调查报告，通过审查目标公司提供的书面资料，派驻专职律师到目标公司审查相应文件，并通过互联网检索与目标公司及其主要股东相关的公开信息资料，认为该项目存在如下法律风险：

1) 合作项目暂未有明确的规划指标：根据目标公司提供的项目可行性报告，对建筑面积的计算依据不是规划主管部门最终审批的容积率，而容积率的确定最终会体现在建筑面积的具体面积。贵司投资回报的计算也是基于项目可行性报告，最终确定的建筑面积，直接关系贵司最终的利益分配，请予以充分考虑。

2) 项目周期长且暂不能确定：目标公司与石龙仔公司合作项目，项目进入主管单位备案并列入《2019年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》，目前该合作项目虽列入政府计划，但有效期为2年，截止日期为2021年12月24日。项目公司能否按照合同完成搬迁，并取得《建设工程施工许可证》，暂不能确定时间节点。项目周期的增长，必然导致项目成本的增加，影响本次投资的利益回报。

3) 目标公司股权存在质押的情况：目前鹏莲公司持有的目标公司100%股权为出质状态。鹏莲公司将目标公司全部股权出质给兴业银行股份有限公司，用于深圳恒大成工程有限公司借款，质押最高本金限额为叁亿元人民币；同时，经查鹏莲公司控股股东李俊华也是恒大成工程控股股东。贵公司进行增资时，应对这一问题予以关注，此股权出质属于可解除，但未解除前，该部分股份不可转让。

4) 后续融资、关联交易监管的法律风险：贵公司作为上市公司，根据合同约定并不参与项目的具体运营，但该项目必然涉及到后续融资，贵公司作为上市公司在后续融资时，必然存在相关风险。

5) 其他法律风险：营业期届满，为解散公司的法定事由。一二三四公司与石龙仔公司均存在此解散公司的法律风险，目前石龙仔公司营业期限剩余不足4年3个月，营业期届满，任意股东均可提出解散公司，而石龙仔公司因股权构成复杂，无疑会加大这一法律风险。

综上，律师认为：目标公司完成了注册资本实缴出资；资产权属较为清晰，公司运营正常；未发现存在尚未了结的诉讼、仲裁和未履行的判决及行政调查、处罚情况；目前经营未发现重大违规事项或其他重大法律风险。

(8) 2020年8月1日，公司聘请广东联审会计师事务所（普通合伙）针对本次投资项目进行可行性分析，并于2020年8月7日出具可行性研究报告，深圳一二三四主要从事房地产开发业务，本次拟投资建设城市更新项目，公司于项目立项初期即对项目可行性进行了初步分析，分析范围包含房地产市场宏观环境分析、区域房地产发展状况及产业导向分析、项目区域内同类型城市更新项目比较分析等，分析方法主要依托市场调研及实地考察，提出如下投资风险及建议：

1) 投资风险

a、经济风险：中国经济发展已经步入增长放缓的阶段，普遍存在产能过剩，供给侧结构不合理，投资回报率降低等问题。实体经济是房地产的根基和源泉，经济发展与房地产发展休戚相关。但相比于全国其他区域，近年来深圳市经济持续保持在 8%以上增幅，经济发展为房地产开发投资仍然能够提供强劲有力的支撑。

b、政策风险：自 2016 年“9.18”开启 21 城密集调控之后，以限购、限贷、限价、限钱为代表的调控政策不断在热点城市蔓延、升级。国家调控房价的基本政策面仍然没有改变，未来一段时间内房地产调控政策仍将持续，须密切关注房地产政策的变化，实施既有前瞻性又有应变性的举措。

c、市场风险：在限购的大背景下，客户持币观望心理加强，可能导致本项目价格实现能力的降低；同时由于项目规模小，所处片区为非主流住宅板块，价格上升到一定高度后，客户的选择面将是全市范围，使得项目实现高溢价存在一定的难度。建议项目科学规划，打造具有吸引力的内环境，提供具有说服力的服务保障。为客户提供高居住品质的居住、办公环境，从所在片区中脱颖而出。

d、资金筹措风险：项目建设资金来源于自筹资金、银行贷款和项目销售回款。自筹资金通过企业自筹解决；银行贷款在项目建设过程中可向商业银行申请项目开发贷款；销售回款源于项目自身的回笼资金，要求在施工过程中需加强现场管理，保证工程进度提前或按计划完成，以免影响项目的销售时间、展示效果及产品呈现。

2) 项目建设建议

a、本项目为城市更新项目，项目整体开发涉及搬迁补偿、建筑物拆除等工作，具有一定的复杂性，故开发公司应在项目开发建设前，做好项目更新意愿征集，落实搬迁补偿方案，实现各业主方权益转移，形成单一主体，控制搬迁谈判周期，保证项目的顺利推进。

b、开发公司在项目建设初期应积极做好资金筹措准备，并提前做好银行融资准备，以降低自筹资金的压力，为项目的建设资金提供双保险。

c、按照工程计划施工，项目全周期内严格控制工期及开发成本。

d、做好规划研究和市场研究工作，对项目进行准确定位，保证产品质量和产品类型满足市场的需求。

e、在项目建设全过程，应密切关注房地产市场的变化，以便及时调整融资方案和营销策略。

f、项目前期就做好全程营销策划和销售计划，组建优秀的销售团队；应把握好入市时机，尽量保证每期的建设资金来源于上一期或本期的销售回款，以缓解银行融资的压力。

综上，本项目通过公开资料收集与判断等方式，对深圳一二三四投资发展有限公司股权投资的经济可行性进行分析与评价。项目投资的各项经济效益指标好，且抗风险能力较强，项目整体具备可行性。因为项目为城市更新项目，搬迁谈判周期存在不确定性，建议提前做好搬迁补偿方面的工作，

充分把握有利时机，保证项目顺利的实施，以获取较好的经济效益和社会效益。

交易对手履约能力核查方面，一方面，深圳一二三四及其母公司深圳鹏莲兴旺深耕深圳城市更新领域，利用自身的资源优势开发了多个产业园，形成了较强的产业园区建设、管理、运营能力。公司亦安排律师事务所、会计师事务所对其进行尽职调查，相关法务尽职调查意见及财务尽职调查意见均未发现本项目、深圳一二三四或深圳鹏莲兴旺存在重大风险或异常。而且，深圳一二三四已经组建了一支经验丰富的项目开发建设及运营团队，核心成员均具有十年以上深圳城市更新或产业运营经验，为项目在土地整理、报批报建、开发建设及产业招商运营提供强有力保障。深圳鹏莲兴旺及其实际控制人已经向本项目投资 15 亿元，其具备较强的资金实力。另一方面，公司在于交易对方谈判时增加了关于“标的公司管理”上的约定条款：“目标公司设财务经理、财务副经理各 1 名。财务经理由甲方推荐，财务副经理由乙方推荐，经公司董事会通过后予以聘任。各方有权各自更换其提名至目标公司的财务经理、财务副经理。甲乙双方同意，目标公司全部付款需经财务经理、财务副经理共同确认方可对外支付”，公司通过派出财务副经理，控制标的公司财务风险，提高交易对方履约能力。另外，根据交易对方深圳鹏莲兴旺于 2020 年 8 月 21 日出具的《承诺函》，深圳鹏莲兴旺承诺深圳一二三四后续资金由其负责筹措或进行银行融资，进一步保障上市公司和股东利益。

(9) 2020 年 8 月 10 日，公司召开第四届董事会第十次会议，审议通过了《关于对外投资并签署协议的议案》，全体独立董事对该事项发表了同意的独立意见。董事会认为：本次对外投资系公司战略布局和产业发展的需要。公司通过本次对外投资取得标的公司股权，参与产业园建设项目，是基于公司技术研发、国际贸易和人才引进的需要，是公司发展战略和产业拓展的需要。利用深圳的资源优势，吸引更多的优秀技术人才，提供更好的研发条件，加速公司拓展国内外市场，提升公司企业形象、品牌形象。标的公司项目园区定位于集商务办公、科技研发、配套生活为一体的综合性产业孵化和培育基地，公司也将根据自身发展需要，充分利用公司掌握的产业资源优势，打造公司的行政中心、研发中心和销售中心，对公司未来的长期发展起到积极的推动作用。本次交易以标的公司净资产评估价值为基础，经双方协商确定，交易公允，不存在损害上市公司利益的情况。本次对外投资款项将通过自筹资金解决，本次投资可能对公司的现金流和财务状况造成一定的压力。

(三) 公司董事或其他决策人员分别说明在本次投资决策中履行忠实、勤勉义务的具体表现

公司高度重视公司本次对外投资项目，公司董事长、总经理等主要经营团队多次前往项目公司、项目所在地进行现场考察、洽谈，查阅与项目有关的各种证件、文件、批复等。经过多次会谈、讨论、协商、沟通，才取得了现在的合作条件、合作方案。对于本次投资事项，相关决策人员履职情况具体如下：

1、董事长刘建勋：本人作为星星科技董事长，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》

等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。针对本次投资本人主要开展了以下几方面工作：第一、要求公司财务中心、财务总监对公司未来现金流进行测算和分析，合理制订和安排本次投资和公司日常运营资金方案；第二、本人要求公司投资部对相关行业及本次投资进行充分尽调、可行性分析和论证，并要求投资部严格按照公司对外投资制度履行尽调、可行性分析等投资程序，并聘请评估机构对标的公司价值进行评估；第三、要求公司法务部门对本次投资相关协议及法律风险进行充分分析和研究；第四、要求公司董事会办公室、董事会秘书按照《上市规则》将本议案提交公司董事会审议，并进行公告。公司目前在深圳所用的厂房、办公楼均为租赁的物业，随着企业业务的发展，已不能很好地满足生产、办公以及引进人才等需要，且随着物价的上升，租赁成本不断上升，导致企业生产成本不断提高。另外，长期来看，租赁关系存在不确定性，不利于企业长期经营。本次投资符合公司打造消费电子高端智能化制造能力的未来战略规划。本人根据相关部门提供的资料，组织召开董事会，对本次投资的方案、资金筹集、风险防范进行充分讨论，确保风险可控，不会对公司正常生产经营带来不利影响的前提下，同意了本次对外投资。

2、副董事长、总经理潘清寿：本人作为星星科技副董事长和总经理，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。为确保本次投资不损害公司及中小股东利益，本人就相关合作方案积极与标的公司及其股东进行合理磋商，并根据董事长要求组织公司投资部等有关部门对本次投资方案进行充分论证分析。本人对投资部提供的合作方案、协议以及标的公司评估报告、审计报告等进行认真审阅。经充分研究分析，本人认为本次投资定价公允，有利于公司长期发展，不会损害公司及中小股东利益。

3、董事朱林：本人作为星星科技董事，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。针对本次投资，本人要求公司投资部门对标的公司开展充分尽调和论证，并要求提供项目尽调报告、可行性研究报告、标的公司审计报告、评估报告、交易协议等分析决策必要的资料，本人对相关资料进行认真研究、审阅，并通过电话、邮件、微信等方式与公司董事长、总经理、其他董事、投资部负责人、财务负责人、董事会秘书等进行充分讨论。本人认为，本次投资符合公司战略需要，不会损害公司及股东利益。

4、董事赵亮：本人作为星星科技董事，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。为合理科学决策，本人通过电话和微信方式与公司董事长、总经理以及投资、财务等相关

部门就本次投资的必要性、风险防范等进行充分讨论，并要求相关部门提供决策所需的尽调、可研、标的公司审计报告、评估报告、交易协议等资料，本人对相关资料进行认真研究和审阅，认为本次投资符合公司长期发展需要，不会对公司正常生产经营造成重大影响。

5、独立董事毛英莉：本人作为星星科技独立董事，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。本人积极督促公司投资部门严格按照公司对外投资制度履行程序，利用专业知识，就本次投资相关的交易方案、评估作价、风险防范等事项，通过电话、邮件、微信等方式与公司其他董事、财务、投资等部门进行讨论沟通，并对公司提供的标的公司审计报告、评估报告、交易协议等材料进行认真审阅，与相关人员进行充分沟通，并向董事长提出了疑问及建议：主要对评估报告中关于涉及的折现率、土地剩余年限、成本费用等评估假设段信息提出疑问并建议公司核实确认，董事长转发信息给董事会秘书，董事会秘书向评估师核实后向本人进行了答复。履行了忠实、勤勉尽责义务。

6、独立董事俞毅：本人作为星星科技独立董事，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。针对公司本次投资，本人认真审阅公司提供的标的公司审计报告、评估报告、交易协议等资料，并就交易方案通过电话和微信方式与其他董事、财务、投资部门及董事会办公室等部门进行充分讨论沟通、审慎评估。本人认为本次投资符合公司发展需要。

7、独立董事管云德：本人作为星星科技独立董事，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关规定，积极履行勤勉、尽责义务，维护公司和股东权益。针对本次投资，本人利用专业知识，积极就交易协议主要条款等进行认真研究，并仔细审阅公司提供的交易标的审计报告、评估报告等其他资料。本人通过电话等方式与公司董事长、总经理、投资部等认真讨论本次投资的必要性和投资方案的合理性。本人认为本次投资原则上符合公司长期发展需要。

2.公告显示，深圳一二三四拟投资建设宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元项目（以下简称“合作项目”），深圳一二三四作为项目实施主体已取得相关权属主体授权，预计2020年12月完成专项规划。你公司、深圳一二三四及其股东深圳市鹏莲兴旺实业有限公司按照可售建筑面积220,000平方米进行合作，合作开发周期为5年。请你公司补充说明：

（1）深圳一二三四获取合作项目实施主体资格的具体方式、程序及其合法合规性，并结合深圳一二三四的资质、资金实力以及房地产业务开展历史情况等说明是否具备实施合作项目的的能力。

(2) 投资协议各方、项目建设用地权属单位及其他权利方(如有)在项目建设过程中的权利和义务划分,以及项目建成后的利益分配机制,包括分配比例、分配方式和分配条件等。

(3) 合作项目的建设进展、已投入的资金规模、建设及规划证件的获取情况,项目建设尚需履行的备案、审批程序以及后续资金需求、合作方资金投入安排、资金筹措的具体方式及可行性。

(4) 请你公司核实参与合作项目各方包括合同签署方、合作项目用地权属方以及搬迁安置补偿方等与你公司及你公司持股 5%以上的股东、董监高人员等是否存在关联关系或其他协议安排。

回复:

(1) 深圳一二三四获取合作项目实施主体资格的具体方式、程序及其合法合规性,并结合深圳一二三四的资质、资金实力以及房地产业务开展历史情况等说明是否具备实施合作项目的能力。

(一) 项目实施主体资格的具体方式、程序及其合法合规性

截至本回复日,深圳一二三四实施本次城市更新项目程序合法合规,具体实施情况如下:

1、深圳一二三四(乙方)与石龙仔公司(甲方)签署项目合作开发协议情况

本项目拆除范围用地面积 74110 平方米,其中约 24376 平方米取得房地产证/不动产证,其余均为集体土地,计划立项的前提条件是取得产权的土地占整个项目土地面积比例不低于 60%,为解决产权用地比例不足,深圳一二三四与石龙仔公司就宏柏厂片区城市更新项目签署《石龙仔村征地返还用地合作开发框架协议书》,协议书约定由乙方负责以甲方名义向深圳市规划国土部门申请落实其拥有的征地返还用地指标,实际被征收的土地面积及按相关政策批准的征地返还用地指标(包括但不限于征地返还用地指标、货币补偿等)以政府审批为准,协议履约保证金为 100.00 万元,后因征地返还用地指标不符合政策规定该协议未履行。

深圳一二三四于 2015 年 5 月 27 日与石龙仔公司就宏柏厂片区城市更新项目签署《合作开发意向书》,意向书确认城市更新项目位于宝安区石岩街道石龙社区,项目用地占地面积为 65,573.80 平方米,现有建筑物总面积为 57,066.83 平方米,其中村民所有的建筑物建筑面积为 22,551.93 平方米、“宏柏厂工业区”所有的建筑物建筑面积为 34,514.90 平方米。甲乙双方确认对上述项目用地进行改造,合作意向金为 500.00 万元,最终城市更新范围以政府主管部门确定为准,甲方配合乙方办理城市更新相关手续;深圳一二三四于 2016 年 1 月 27 日与石龙仔公司就宏柏厂片区城市更新项目签署《合作开发意向书补充协议书》,补充协议书约定合作意向金调整为 1,500.00 万元;深圳一二三四于 2016 年 12 月 29 日与深圳市石龙仔股份合作公司就宏柏厂片区城市更新项目签署《合作协议书》,合作协议书约定甲方同意乙方对甲方位于石龙社区所辖区域及宏柏厂实施城市更新改造。

2、意愿征集

石龙仔公司于 2016 年 8 月 23 日召开“董事会、监事会、集体资产管理委员会会议”,会议内容

显示本项目拟拆迁范围用地总面积为 65,573.80 平方米，项目范围内涉及石龙仔公司拥有的集体土地面积为 43,959.63 平方米，其中 36,706.35 平方米为宏柏厂向石龙仔公司承租使用的集体土地、7,253.28 平方米为私人兴建住宅的集体土地（后因该部分土地被划入深圳市城中村综合整治范围，政府审批不统一纳入更新项目）。会议确定由石龙仔公司作为本项目的申报主体，确定深圳一二三四为本项目的合作方，并作为本项目的改造实施主体。

石龙仔公司于 2016 年 8 月 23 日召开“关于将深圳市石岩街道石龙仔宏柏厂片区城市更新项目涉及集体土地范围进行合作开发建设的股东大会”，在册股东 258 人（其中已故股东 20 人）、同意项目开发的股东人数为 206 人，同意项目开发的股东人数占全体股东人数的 79.84%；占减去 20 名已故股东其他健在股东人数的 86.55%。

2019 年 1 月 9 日，召开“董事会、监事会、集体资产管理委员会会议”（详见附件），决议增加更新单元范围 16611.47 平方米。后将占地约 7,253.28 平方米私人兴建住宅用地、一栋占地约 700 平方米厂房用地（建筑年限不符合要求）调出本项目拆除范围，最终审批本项目拆除范围面积 74110 平方米。详见下表：

项目	地块编号			
	1	2	3	4
宗地号或用地方案号	A726-0129	A726-0128	A726-0151	—
用地面积（m²）	20497.03	890.59	2988.17	49734.26
土地利用功能（现状）	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地权属单位	深圳市宏宇大成投资有限公司	深圳市宏宇大成投资有限公司	周某某	深圳市石龙仔股份合作公司
是否办证	是	是	是	否
备注				其中 36706.35 平方米使用权为深圳市宏宇大成投资有限公司

说明：项目调入非农指标 26416.02 平方米，产权用地比例 68.5%；深圳市石龙仔股份合作公司的用地尚未办证，为村集体土地，该部分用地待专项规划审批通过后，通过实施主体确认至深圳一二三四。

3、城市更新项目的备案

根据深圳市宝安区集体资产监督管理办公室于 2016 年 11 月 30 日出具的《关于深圳市石龙仔股份合作公司石龙仔宏柏厂片区城市更新项目备案的意见》，深圳市宝安区集体资产监督管理办公室同意对石龙仔公司与深圳一二三四关于石龙仔宏柏厂片区城市更新项目予以备案。

4、非农用地建设指标调入的确认

本项目拆除范围用地面积 74110 平方米，其中约 24376 平方米取得房地产证/不动产证，其余均

为集体土地，计划立项的前提条件是取得产权的土地占整个项目土地面积比例不低于 60%，为解决产权用地比例不足，需通过调入非农建设用地指标覆盖至本项目，提高产权用地比例以满足立项条件。

石龙仔公司于 2018 年 8 月 28 日、2018 年 9 月 29 日召开“股东大会、股东代表大会、董事会、监事会、集体资产管理委员会大会”，会议议案经参会人三分之二以上表决同意非农指标调入的方案。

根据深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局于 2018 年 11 月 1 日出具的《市规划国土委宝安管理局关于深圳市石龙仔股份合作公司申请非农建设用地指标调入城市更新的复函》（深规土宝函（2018）1847 号），石龙仔公司申请将 2006-600-427 号、2006-600-428 号、2006-600-392 号非农建设用地共计 26,416.02 平方米调入城市更新项目，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局回复对于已纳入年度制定计划，已通过项目专项规划审查的城市更新项目，可申请调入非农建设用地指标。根据深圳市宝安区石岩街道办事处于 2018 年 11 月 13 日出具的《关于石龙仔宏柏厂片区城市更新项目非农建设用地指标合作事宜备案的复函》，深圳市宝安区石岩街道办事处同意对石龙仔公司申请非农指标调入事宜进行备案。

5、产业发展研究的复函

根据深圳市宝安区工业和信息化局于 2019 年 9 月 10 日出具的《深圳市宝安区工业和信息化局关于石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元项目产业发展研究报告的复函》，石龙仔公司城市更新产业发展定位符合鼓励发展行业。

6、纳入城市更新计划的复函

根据深圳市宝安区城市更新和土地整备局于 2020 年 3 月 13 日出具的《宝安区城市更新和土地整备局关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》，批准石龙仔宏柏厂城市更新项目列入 2019 年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划，拟拆除范围用地面积 74,110 平方米，拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能，更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 25 日至 2021 年 12 月 24 日止，项目待深圳市规划和自然资源局完成备案后，方可开展下一步工作。

深圳市规划和自然资源局于 2020 年 3 月 19 日出具了《市规划和自然资源局关于 2019 年宝安区城市更新单元第八批计划备案的复函》（深规划资源函[2020]546 号），石龙仔宏柏厂城市更新项目符合备案要求，予以备案。

7、专项规划实施情况

截至本回复之日，项目处于总体概念性规划设计阶段，已报深圳市规划与国土资源局，最终方案尚未确认。

根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市宝安区城市更新暂行办法》、《深圳市宝安区城市更新

“十三五”规划》等相关规定，深圳一二三四城市更新项目，拆迁范围用地面积为 74,110 平方米，房屋及土地所有权主体通过被收购、合作、拆迁补偿等方式约定各自权益，将相关权益转移到同一市场主体后，形成单一主体，后续再向区城市更新职能部门申请实施主体资格确认。本项目共涉及 3 个权利人，分别为深圳宏宇大成、石龙仔公司、周某某，形成单一主体方式如下：

①深圳宏宇大成为本项目宏柏厂园区的产权人，宏柏厂园区由深圳一二三四出资委托深圳宏宇大成收购；

②石龙仔公司为本项目集体土地的所有人，已与深圳一二三四签订合作协议，待项目建成后根据合作条件分配相应物业；

③周某某为本项目被拆迁方，拥有占地约 3000 平方米个人产权厂房物业，深圳一二三四已与该业主签订拆迁补偿协议，待项目建成后回迁相应物业。

详见下表：

项目	地块编号			
	1	2	3	4
宗地号或用地方案号	A726-0129	A726-0128	A726-0151	—
用地面积（㎡）	20497.03	890.59	2988.17	49734.26
土地利用功能（现状）	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地权属单位	深圳市宏宇大成投资有限公司	深圳市宏宇大成投资有限公司	周某某	深圳市石龙仔股份合作公司
是否办证	是	是	是	否
备注				其中 36706.35 平方米使用权为深圳市宏宇大成投资有限公司

说明：项目调入非农指标 26416.02 平方米，产权用地比例 68.5%；深圳市石龙仔股份合作公司的用地尚未办证，为村集体土地，该部分用地待专项规划审批通过后，通过实施主体确认至深圳一二三四。

（二）深圳一二三四实施合作项目的的能力

深圳市一二三四仅作为本项目独立项目公司，负责本项目开发、建设及产业运营，未有其他项目开发，已经取得房地产开发资质证书，深圳市一二三四组建了一支经验丰富的项目开发建设及运营团队，核心成员均具有十年以上深圳城市更新或产业运营经验，为项目在土地整理、报批报建、开发建设及产业招商运营提供强有力保障。核心团队开发运营了主要项目包括：深圳龙岗中海信创新产业城、东莞松山湖国际金融产业园、深圳龙岗海科兴战略新兴产业园等多个粤港澳大湾区代表性项目。其中：

1、中海信创新产业城位于龙岗区，占地面积 20 万㎡，总建筑面积约 80 万㎡，是国家首批认定的“国家级应急产业示范基地”和“国家级科技企业孵化器”，主要集聚互联网、软件、生物医药、

新能源、新材料、电子信息、应急等战略新兴产业。整体规划为企业总部区、加速区、孵化区、公共服务区、综合配套区和人才居住区等六大功能区。目前，已进驻各类高新、双创企业 200 余家。

2、东莞松山湖国际金融产业园项目位于东莞松山湖新城路与工业南路交汇处，园区占地面积约 17 万 m²，总建筑面积约 35 万 m²，总投资 27 亿元，2009 年开发，2013 年正式开园运营，作为东莞最早一批有代表性的新型产业园区，目前已形成五大产业基地：粤港金融服务外包基地、松创电子商务产业基地、东莞市跨境电子商务示范基地、粤港澳文化创意产业基地、松山湖科技金融产业基地。

3、深圳龙岗海科兴战略新兴产业园，项目占地 10.6 万 m²，总建筑面积 42.4 万 m²，分三期建设，一期已建成，建筑面积为 8.4 万平方米整个园区建成后将成为坪山地区规划面积最大、产业集聚度最高、配套设施最完善、产业服务体系最完整的新型生命健康园区。

依托核心团队开发运营经验，本项目取得了深圳市和宝安区 2020 年度重大项目证书，同时根据深圳市发展和改革委员会发布的《深圳市 2020 年重大项目计划》项目清单，项目被列为深圳市重点投资开发及推介的项目。深圳一二三四将致力把项目建设成“科技创新引领，智造产业集聚，绿色生态示范，人文交互共生”的国际一流智能制造示范项目。

（2）投资协议各方、项目建设用地权属单位及其他权利方（如有）在项目建设过程中的权利和义务划分，以及项目建成后的利益分配机制，包括分配比例、分配方式和分配条件等。

（一）投资协议各方、项目建设用地权属单位等在项目建设过程中的权利和义务划分

参与本次项目的各方主体如下：①投资协议各方为：深圳鹏莲兴旺（甲方）、星星科技（乙方）、深圳一二三四（丙方）；②项目建设用地权属单位为：深圳宏宇大成、石龙仔公司；③搬迁安置补偿方为：周某某。各方主体在项目建设过程中的权利和义务划分如下：

1、投资协议甲方（深圳鹏莲兴旺）主要的权利为：主导项目开发报建、设计、工程、招采、成本、营销、物业运营管理、客服等房地产开发工作。深圳鹏莲兴旺主要的义务为：需确保项目的开发周期不超过 5 年，完成项目物业的全部搬迁安置、建筑物拆除工作，并且确保项目按协议约定的投资金额、开发面积、开发周期和其他条款实施。

2、投资协议乙方（星星科技）主要的权利为：公司对项目公司的财务付款具有审批权，对项目的开发建设享有知情权、监督权，物业建成后享有优先购买权及不超过持股比例的物业分配权。乙方主要的义务为按投资协议约定投入投资款。

3、投资协议丙方（深圳一二三四）主要的权利义务为：以深圳一二三四的名义对项目进行开发建设，并确保项目的投资额、开发面积、开发周期符合投资协议的约定。

4、深圳市一二三四将作为该项目的开发主体，拥有本项目开发权，深圳一二三四与深圳宏宇大成签订《关于委托收购深圳市宝安区石岩街道宏柏厂物业权属之事宜的声明》，深圳一二三四为深圳

市宝安区石岩街道宏柏厂物业的实际所有权人，实际享有本项目范围内宏柏厂区土地、地上建筑物及附着物的权益，按照《深圳市城市更新管办法》规定，规划审批通过后由政府确认深圳一二三四为土地的实施主体，深圳一二三四与政府以协议出让的形式签订土地使用权出让合同，取得土地的完全开发权。

5、石龙仔公司为本项目集体土地的所有人，已与深圳一二三四签订合作协议，待项目建成后根据合作条件分配相应物业。

6、周某某为本项目被拆迁方，拥有占地约 3000 平方米个人产权厂房物业，深圳一二三四已与该业主签订拆迁补偿协议，待项目建成后回迁相应物业。

（二）项目建成后的利益分配机制

根据双方拟签署的投资协议约定：“甲乙双方按持股比例拥有各业态（商业、公寓、宿舍、厂房、写字楼）物业权益（包括但不限于产权、抵押权、用益权），本项目物业具备不动产权登记条件后，甲乙双方均有权要求将相应物业登记至本方（或本方指定的第三方）名下（下称“物业分配”），一方按比例进行物业分配的。”合作项目物业建成后，各股东有权根据持股比例分配建成物业；项目公司符合利润分配条件后，各股东有权按持股比例分配利润。

根据深圳一二三四申报规划信息，项目更新方向为普通工业用地+新型产业用地，拆除范围用地面积 74110 平方米，土地贡献率 33.73%，可建设用地面积 49,113 平方米，规划容积率为 5.53，计容积率建筑面积 271,351 平方米，回迁面积约 40,000 平方米，公摊面积约 10,000 平方米，本次投资协议约定按可售建筑面积 220,000 平方米进行合作。如果本项目可售面积最终无法达到 220,000 平方米的，不足部分由深圳鹏莲兴旺及深圳一二三四需按照 15000 元/平方米[88,000 万元/（220,000 平方米×22.67%）]向公司支付补偿及补偿对应的资金占用费。如公司与深圳鹏莲兴旺未能就前述补偿协商一致的，公司有权退出本项目，有权要求深圳一二三四及深圳鹏莲兴旺向公司退回投资款并向公司支付资金占用费。

（3）合作项目的建设进展、已投入的资金规模、建设及规划证件的获取情况，项目建设尚需履行的备案、审批程序以及后续资金需求、合作方资金投入安排、资金筹措的具体方式及可行性。

根据宝安区城市更新和土地整备局出具的《关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》以及深圳市规划和自然资源局出具的《关于 2019 年宝安区城市更新单元第八批计划备案的复函》，宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元经宝安区城市更新工作委员会批准同意列入《2019 年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》，并经深圳市规划和自然资源局批复予以备案，批准更新方向为 M1（一类工业用地）、M0（新型产业用地）。目前该城市更新项目正在专项规划报批阶段，待取得宝安区更新和土地整备局规划批复文件后申请用地审批，将本项目

集体土地转为国有土地后与宝安区更新和土地整备局签订土地使用权出让合同，按规定补缴地价，进入开发建设阶段，后续涉及主要审批程序及证件为《建设用地规划许可证》（宝安区更新和土地整备局）、《建设工程规划许可证》（宝安区更新和土地整备局）、《建设工程施工许可证》（宝安区住房建设局）、《商品房预售许可证》（宝安区住房建设局）、《建设工程规划验收合格证》（宝安区更新和土地整备局）。

截至 2020 年 6 月，项目已累计投入资金约 15 亿元，主要包括土地整备、日常开支、管理费用、税费、财务费用等。后续资金需求主要为地价及建设费用（主要为基础设施费、建筑安装费、公共配套设施费及项目管理费用、销售费用、税金及附加等），总计约 20 亿至 25 亿元（由于本项目的规划指标存在不确定性，建筑体量有可能增加，所以后续资金投入可能会增加，但总体不超过 25 亿元，具体以实际发生为准）。后续资金主要由深圳一二三四申请银行开发贷、股东按照持股比例提供股东借款、自筹资金、项目预售收入等方式筹措。后续资金由深圳一二三四申请银行开发贷是资金最优解决方式，也是一般城市更新项目最普遍的方式。深圳一二三四申请银行开发贷的，优先由深圳一二三四提供本项目不动产权证书作抵押担保，公司及深圳鹏莲兴旺提供股权质押担保，然后由深圳鹏莲兴旺提供保证担保，确需公司提供担保的，公司担保比例不超过 26.67%，且最终以公司董事会、股东会审议结果为准；在本项目不具备融资条件时，后续资金由深圳鹏莲兴旺提供股东借款，确需公司提供股东借款的，公司借款比例不超过 26.67%，且最终以乙方公司董事会、股东会审议结果为准；自筹资金通过企业自筹解决；销售回款来源于项目自身的回笼资金，要求在施工过程中加强现场管理，保证工程进度提前或按计划完成，以免影响项目的预售时间；项目前期就做好全程营销策划和销售计划，组建优秀的销售团队，进行前期客户积累，加强预售回笼资金的保障力度。

（4）请你公司核实参与合作项目各方包括合同签署方、合作项目用地权属方以及搬迁安置补偿方等与你公司及你公司持股 5%以上的股东、董监高人员等是否存在关联关系或其他协议安排。

本次参与合作项目各方有：1、合同签署方：深圳鹏莲兴旺、深圳一二三四；2、合作项目用地权属方：深圳宏宇大成、石龙仔公司；3、搬迁安置补偿方：周某某。

根据合同签署方深圳鹏莲兴旺、深圳一二三四，合作项目用地权属方以及搬迁安置补偿方深圳宏宇大成、周某某于 2020 年 8 月 15 日出具的《说明函》，其与星星科技及星星科技持股 5%以上的股东、董监高等人员不存在关联关系或其他协议安排。经公司了解核实，合作项目用地权属方石龙仔公司与星星科技及星星科技持股 5%以上的股东、董监高等人员也不存在关联关系或其他协议安排。

综上，公司及公司持股 5%以上的股东、董监高等人员与合作项目各方包括合同签署方、合作项目用地权属方以及搬迁安置补偿方等不存在关联关系或其他协议安排。

3.公告显示,截至2020年6月30日,深圳一二三四净资产为84,143.28万元,比期初增长232.83%,其全部股东权益评估值为276,666.89万元,增值率为228.8%。本次增资确定深圳一二三四100%权益总价值为242,000万元。

(1) 请补充说明深圳一二三四主要资产和负债明细,资产权属是否清晰,相关资产是否存在使用受限的情况,净资产规模较2019年末大幅增长以及交易作价与评估值存在差异的原因。

(2) 请结合评估假设、评估方法、主要参数及确定依据、评估过程、本次评估增值的具体项目以及深圳一二三四历次增资或股权转让的价格等说明评估价值的合理性和公允性。请评估师发表意见。

回复:

(1) 请补充说明深圳一二三四主要资产和负债明细,资产权属是否清晰,相关资产是否存在使用受限的情况,净资产规模较2019年末大幅增长以及交易作价与评估值存在差异的原因。

1、深圳一二三四主要资产和负债明细,资产权属是否清晰,相关资产是否存在使用受限的情况,净资产规模较2019年末大幅增长的原因

截至2020年6月30日,深圳市一二三四主要资产及负债明细如下:

单位:元

项目名称	2020年6月
流动资产:	
货币资金	332,325.09
预付款项	92,119,900.00
其他应收款	35,756,036.51
存货	0.00
流动资产合计	128,208,261.60
非流动资产:	
固定资产	63,720.97
开发支出	733,104,192.90
非流动资产合计	733,167,913.87
资产总计	861,376,175.47
流动负债:	
应付职工薪酬	531,053.53
应交税费	-276,185.46
其他应付款	19,688,525.29
流动负债合计	19,943,393.36
负债总计	19,943,393.36
净资产	841,432,782.11

深圳一二三四的关联方深圳恒大成工程有限公司向兴业银行股份有限公司深圳软件园支行借款金额28,000万元,借款期限一年,以深圳一二三四实际享有的城市更新项目土地提供抵押担保,同时深圳一二三四股东深圳鹏莲兴旺将其持有的深圳一二三四100%股权提供质押担保。除上述情况外,

深圳一二三四不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，深圳一二三四净资产账面值为 841,432,782.11 元，较 2019 年 12 月 31 日净资产账面值 252,810,752.53 元大幅增长，主要原因是：深圳一二三四股东深圳鹏莲兴旺于 2020 年 6 月出具了《股东会决议》，深圳鹏莲兴旺决定将股东借款 665,006,912 元转成资本公积。根据股东决定，深圳一二三四对账务进行了调整，将部分其他应付款科目项下的股东借款转成资本公积，导致了负债金额的下降和净资产的增加。

2、交易作价与评估值存在差异的原因

根据北京中锋资产评估有限责任公司于 2020 年 8 月 7 日出具的《浙江星星科技股份有限公司拟对外投资所涉及的深圳市一二三四投资发展有限公司股东全部权益项目资产评估报告》，截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，深圳一二三四纳入评估范围内的股东全部权益价值账面值为 84,143.28 万元，在持续经营的前提下标的公司的评估值为 276,666.89 万元。

交易双方是在标的公司净资产评估值的基础上做的交易价格的谈判。通过多次现场调查和多次谈判磋商，并认真分析和讨论了公司内部财务尽调报告、可研报告以及律师的法律尽调报告后，公司认为，可以以标的公司的净资产评估值作为交易价格参考，同时综合考虑了合作模式，在投资协议中约定合作价款结算、项目建设运营管理、资金投入与分配、保证及承诺、违约责任等限制条款。同时交易对方基于星星科技作为上市公司的背景 and 良好资金实力，并结合公司投资款的付款进度，经双方友好协商，同意参考深圳一二三四 100%权益对应的评估价值，作价为 242,000 万元。

（2）请结合评估假设、评估方法、主要参数及确定依据、评估过程、本次评估增值的具体项目以及深圳一二三四历次增资或股权转让的价格等说明评估价值的合理性和公允性。请评估师发表意见。

本次评估分别采用了资产基础法及收益法进行评估。

资产基础法说明

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法的评估过程如下：

一、流动资产的评估

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
货币资金	33.23
预付账款	411.99

其他应收款	12,375.60
存货	73,310.42
流动资产合计	86,131.25

(二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金账面价值 33.23 万元，由库存现金、银行存款和其他货币资金三部分组成。

(1) 库存现金

库存现金账面值 3.84 万元，存放在财务室保险柜中，均为人民币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 3.84 万元。

(2) 银行存款

银行存款账面值 14.39 万元，共 8 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 14.39 万元。在评估过程中评估人员注意到有 4 个银行账户并非被评估单位名下银行账户，对此相关企业出具了情况说明，上述 4 个银行账户为被评估单位使用。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 15 万元，全部是企业在银行购买的理财产品。对于其他货币资金评估人员通过向各银行发函询证的方式进行评估确认。银行回函与理财回单记录相符，故以核实后的金额 15.03 万元确认评估值。

经评估，其他货币资金评估值 15.03 万元。

2. 其他应收款

纳入评估范围内其他应收款账面价值 12,375.60 万元。

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，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实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，其他应收账款评估值 12,375.60 万元。

3. 预付款项

预付账款账面价值为 411.99 万元，主要内容为预付的报建费。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 411.99 万元。

4. 存货

(1) 评估范围

存货为石龙仔宏柏厂城市更新项目，本次评估范围包括前期工程费用、服务费、资金成本、集体资产备案成本、税金及前期股权款，根据评估人员调查了解以及现场核查凭证及附件，前期收购费用是指宏宇大成厂房收购款 3.07 亿；资金成本为项目从 2015 年开始投入资金的资金利息，投入金额 15 亿元，利息总额 1.6 亿元，每年利息费用约为 3000 万；中介服务费-石龙仔、中介服务费-宏柏厂、集体资产备案成本和过户税金为被评估企业获取项目时费用整体打包，过户税金是承担了标的物 3.1 亿元过户时对方缴纳的土地增值税、企业所得税、增值税及附加税等。评估前账面值如下表：

单位：万元

项目	账面价值
前期工程设计费用	287.87
前期工程收购费用	30,700.00
前期工程土地评估费	49.61
咨询服务费	704.14
前期工程其他费用	8,545.63
资金成本	16,903.19
前期工程检测费	41.38
过户其他费用	0.11
中介服务费-石龙仔	3,500.00
中介服务费-宏柏厂	1,200.00
集体资产备案成本	2,580.00
过户税金	6,898.39
税金	1,242.10
报批报建服务费	8.00
前期股权	650.00
合计	73,310.42

(2) 项目概况

A、项目位置

本项目地块位于深圳市宝安区石岩街道石岩外环路与兴石路交汇处西北角。

B、地块拆迁范围及四周

石龙仔宏柏厂城市更新单元拆除用地面积 74110 平方米，所在的项目地块呈规则多边形，北至永盛辉工业园及山体、南至兴石路及居民楼、西至石岩创业路、东至在建设空地及石岩外环路。

C、项目土地权属状况

根据被评估单位提供的权证资料和《非农建设用地指标调入城市更新的复函》等资料，项目拆除范围面积74110平方米，其中项目调入非农建设用地指标26416.02平方米、已办理产权证用地面积24375.79平方米，剩余均为原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域。合法用地占拆除范围用地面积比例为68.54%，其中合法用地是指权属清晰的土地即已办理合法产权的土地，其余为村集体土地，该部分用地待专项规划审批通过后，申请用地审批，由集体土地转为国有土地再进行用地出让手续。具体情况详见下表：

项目	地块编号			
	1	2	3	4
宗地号或用地方案号	A726-0129	A726-0128	A726-0151	—
用地面积（m²）	20497.03	890.59	2988.17	49734.26
土地利用功能（现状）	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地权属单位	深圳市宏宇大成投资有限公司	深圳市宏宇大成投资有限公司	周某某	深圳市石龙仔股份合作公司
是否办证	是	是	是	否
备注				其中 36706.35 平方米使用权为深圳市宏宇大成投资有限公司

说明：项目调入非农指标26416.02平方米，产权用地比例68.5%；深圳市石龙仔股份合作公司的用地尚未办证，为村集体土地，该部分用地待专项规划审批通过后，通过实施主体确认至深圳一三三四。

D、项目地上建筑物现状

根据被评估单位提供的资料及现场查看，现状主要以工业厂房及配套为主，现状建筑面积合计约144276.05平方米。

项目范围内建筑建设年代较早，建设标准较低，部分建筑老化严重，片区内部道路通达性较差、路网不成体系，水电管线失修，片区建筑间距大部分不符合防火间距要求，建筑防火性能亦不符合相关规定，存在一定程度的消防及安全隐患。更新单元内整体土地利用效率低，现有土地及地上建筑物使用现状明显不符合社会经济发展和规划要求，影响城市规划实施。

E、项目规划指标

根据被评估单位提供的资料，项目更新方向为普通工业用地+新型产业用地，拆除范围用地面积74110平方米，土地贡献率33.73%，可建设用地面积49113平方米，规划容积率为5.53，计容积率建筑面积271351平方米，具体规划指标如下：

序号	项目	基本指标	单位
1	拆除范围用地面积	74,110	平方米
2	可建设用地面积	49,113	平方米
3	容积率	5.53	—
4	总建筑面积	411,031	平方米
5	计容积率建筑面积	271,351	平方米
5.1	研发用房	56,250	平方米
5.2	厂房	126,026	平方米
5.3	配套宿舍	37,160	平方米
5.4	配套商业	36,000	平方米
5.5	配套公服	8,245	平方米
5.6	创新型产业用房	7,670	平方米
6	不计容积率面积	139,680	平方米

(3) 评估依据

1. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正）；
4. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日修订）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年 11 月 19 日修订）；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（公告 2019 年第 39 号）；
8. 国家各有关部委和深圳市政府颁布的关于房地产开发管理和税费的政策、法规、规范和规定；
9. 深圳市建设工程造价管理站公布的有关工程造价定额和技术经济指标；
10. 深圳市地方税务局颁布的关于房地产开发税费的规定；
11. 《深圳市城市总体规划(2010—2020 年)》（深府办[2011]49 号，2011 年 5 月 18 日深圳市人民政府办公厅发布并实施）；
12. 《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令（第 290 号））；
13. 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1 号）以及有关城市更新的相关规定；
14. 《深圳市城市更新“十三五”规划》；
15. 《宝安区城市更新“十三五”规划》；
16. 《深圳市地价测算规则》（深府办规[2019]9 号）；
17. 《深圳市城市规划标准与准则》（2014 年 1 月 1 日施行）及其条文说明；
18. 《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法（深府办规[2020]2 号）》；
19. 《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(深府规[2019]4 号)；

21. 《深圳市人民政府关于印发工业区块线管理办法的通知》（深府规[2018]14号）。

22. 其它相关的法律法规文件。

（4）评估过程

检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实存货评估明细表合计数与财务报表存货账面数是否一致；

根据申报的存货项目，审核其权证资料是否齐全，并通过与财务人员交谈了解存货项目情况，分析账面值的构成及其合理性；

现场查阅存货科目的款项支付情况，核实是否按照合同条款执行；

通过现场实地查勘，确定评估方法，测算存货项目评估值；

撰写存货评估技术说明。

（5）评估方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》和有关评估准则规定的方法包括市场法、收益法、成本法三种基本评估方法及假设开发法等衍生方法。

估价对象的同类房地产有较多交易的，宜选用市场法；估价对象或其他同类房地产通常有租金等经济收入的，宜选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其他同类房地产没有租金等经济收入时，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，宜选用假设开发法。

委估对象是正在规划建设中的房地产开发项目，经评估人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行调查后，相同或者类似工程进度和体量的房地产开发项目出售案例较少，评估人员较难获取出售成交案例，故不适用市场法进行评估；被评估单位为开发型项目公司，涉及的城市更新项目从立项审批到销售产生收益时间所需的时间较长，未来收益和未来自由现金流量不能准确预测，故不宜采用收益法进行评估；随着房地产市场的不断发展，通过估测被评估资产的重置成本，扣除各种贬值后，无法体现评估对象的真实市场价值，故不适用成本法进行评估；评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，宜选用假设开发法。假设开发法，是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常后续开发成本、专业费用及相关费用、未缴纳的税费和未实现的利润等项，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

待开发房地产的价值=开发完成后的房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-开发利润-投资者购买待开发房地产应负担的税费

（6）评估结果及分析

A、评估结果

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
前期工程设计费用	287.87	301,947.29	228,636.87	311.88
前期工程收购费用	30,700.00			
前期工程土地评估费	49.61			
咨询服务费	704.14			
前期工程其他费用	8,545.63			
资金成本	16,903.19			
前期工程检测费	41.38			
过户其他费用	0.11			

中介服务费-石龙仔	3,500.00			
中介服务费-宏柏厂	1,200.00			
集体资产备案成本	2,580.00			
过户税金	6,898.39			
税金	1,242.10			
报批报建服务费	8.00			
前期股权	650.00			
合计	73,310.42	301,947.29	228,636.87	311.88

B、增减值原因分析

存货的账面值为存货的前期费用、资金成本、服务费和税金等前期费用，评估价值是存货的公允价值，由于项目属于城市更新项目，依据新的规划方案项目的容积率有所提升且更新后促进产业转型升级，进一步提高了存货的价格。

（7）假设开发法动态分析法的参数说明

本次存货采用了假设开发法的动态分析法，通过市场比较法测算出各业态建筑的预计售价，根据企业的销售数量预测编制房地产预计收入现金流量表，根据企业的项目开发计划编制成本投资计划表，根据各税种税率编制税金及附加现金流出预测表，根据企业提供的预测数据和深圳房地产市场的经验数值编制销售费用预测表，根据企业日常财务费用情况分析编制财务费用预测表，根据深圳房地产市场的经验书之并结合企业预测数据编制管理费用预测表，最终根据上述各预测表编制项目将设开发法现金流量表。

本次折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$r = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1 - T) \times$$

其中：

r：折现率

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本WACC计算公式中，权益资本成本Ke按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

式中：

Ke：权益资本成本

Rf：无风险收益率

β : 权益系统风险系数

MRP: 市场风险溢价

ε : 评估对象的特有风险调整系数

其中无风险收益率 R_f 取 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率, 为 2.82%。

贝塔系数 β 根据公布的类似上市企业 Beta 计算出各企业无财务杠杆的 Beta, 然后得出无财务杠杆的平均 Beta 及上述计算的企业的目标资本结构 D/E, 计算出目标企业的 Beta。计算公式如下:

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

公式中: β_L : 有财务杠杆的 Beta;

D/E: 根据公布的类似上市企业债务与股权比率;

β_U : 无财务杠杆的 Beta;

T: 所得税率;

综上所述, β_L 为 0.8135。

市场风险溢价参考行业惯例, 选用纽约大学经济学家 Aswath Damadoran 发布的比率。他把中国的市场风险溢价定为 7.12%。

企业特定风险调整系数 ε 评估人员综合考虑被评估单位相对于同行业的特定风险, 将本次评估中的企业特定风险调整系数确定为 1%。

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式, 计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

$$= 9.61\%$$

根据评估人员统计国家历史年度的利率水平, 并通过对企业财务经理的访谈, 付息债务成本采用中国人民银行发布的 3-5 年期贷款利率上浮 30% 确定, K_d 为 6.18%, 将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式, 计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$r = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

$$= 9.61\% \times 79.92\% + 6.18\% \times (1 - 25\%) \times 20.08\%$$

$$= 8.61\%$$

(四) 评估结果及分析

经实施以上评估, 流动资产评估结果见下表所示:

流动资产评估汇总表

单位: 万元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	33.23	33.27
预付账款	9,211.99	9,211.99
其他应收款	3,575.60	3,575.60
存货	73,310.42	301,947.29
流动资产合计	86,131.25	314,768.15

增减值原因分析: 流动资产评估增值主要是由货币资金和存货评估增值所致。具体分析如下:

1、货币资金评估增值 0.04 万元, 主要原因为其他货币资金为银行理财项目, 被评估单位账面金额仅为理财产品原值, 未考虑理财产品的收益。

2、存货评估增值 228,636.87 万元, 主要原因为存货的账面值为存货的前期费用、资金成本、服务费和税金等前期费用, 评估价值是存货的公允价值, 由于项目属于城市更新项目, 依据新的规划方案项目的容积率有所提升且更新后促进产业更新升级, 进一步提高了存货的价值。

综合上述因素, 流动资产评估总体增值。

二、固定资产-设备评估说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为电子及办公设备，设备账面原值 39.20 万元，账面净值 6.37 万元。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
电子设备	39.20	6.37
合计	39.20	6.37

（二）设备概况

深圳市一二三四投资发展有限公司位于深圳市宝安区石岩街道石龙社区德政路 10 号 101-102，是一家从事资本市场服务的企业。深圳市一二三四投资发展有限公司公司成立于 2013 年，经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发）；投资管理（不含证券、期货、保险及其它金融业务）；受托资产管理（不含保险、证券和银行业务及其他限制项目）；信息咨询（不含人才中介服务、证券及限制项目）；国内贸易，从事货物及技术的进出口业务。委估设备为电子及办公设备，主要分布于分布于公司各部门，均正常使用。

1. 主要生产设备特点

电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括电脑、投影仪、打印机、摄像头等共 23 项，由 2015 年起开始陆续购置，分布于公司各部门，均正常使用。

2. 设备的管理及维护保养

设备日常维护工作主要由后勤人员执行，由后勤部门管理人员，负责编制设备日常保养细则并对操作人员进行培训，主要体现于设备点检、设备巡检、设备定期维修、维护计划等。

（三）评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 设备购置合同和发票；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号）；
5. 有关网络询价；
6. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
7. 评估人员收集的其他资料。

（四）评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

（1） 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2） 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 现场清点设备，查看主要设备的运行状态，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(3) 对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查大额设备的购置合同。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

4. 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

(五) 评估方法

本次电子设备的评估主要采用重置成本法，其中对于购买时间较长、使用时间较久的设备使用市场法进行评估。电子设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1. 电子设备的评估

(1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、投影仪、打印机、摄像头等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

(2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(六) 评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 8.97 万元，评估净值为 8.00 万元。评估原值增值率-77.11%，评估净值增值率 25.49%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	39.20	6.37	8.97	8.00	-77.11	25.49

合计	39.20	6.37	8.97	8.00	-77.11	25.49
----	-------	------	------	------	--------	-------

2. 增减值分析

(1) 电子设备原值评估减值的原因是因为企业部分电子设备购置时间较久，市场难以找到全新同型号参数的设备，部分设备以二手市场价格作为评估原值；净值评估增值的主要原因是因为企业的账面净值为企业会计折旧年限与设备经济使用年限不同，两者的差异导致评估增值。

三、负债评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付职工薪酬	53.11
应交税费	-27.62
其他应付款	1,968.85
流动负债合计	1,994.34
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	1,994.34

(二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

(2) 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

(3) 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

(1) 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

(2) 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

(3) 撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 53.11 万元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括

按企业规定应支付给职工的工资。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

2. 应交税费

应交税金账面值-27.62 万元，主要核算公司应交纳的各种税金，如待认证进项税额、进项税及个人所得税等。

评估人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税费进行了抽查，查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费验算无误。应交税费账面金额为企业未来需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

3. 其他应付款

其他应付款账面值为 1,968.85 万元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付退休职工的统筹退休金、工会经费、保证金、住房公积金、欠付个人款项及集团所属单位往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

（四）评估结果及分析

1. 评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：万元

项目名称	评估价值
流动负债：	
应付职工薪酬	53.11
应交税费	-27.62
其他应付款	1,968.85
流动负债合计	1,994.34
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	1,994.34

收益法评估技术说明

收益法通过预测有限年期被评估单位的企业净现金流量作为未来收益，采用适当的折现率折现，得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，得出该企业全部股东权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

一、计算公式

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业整体价值

其中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣCi ：溢余资产和非经营性资产（负债）的价值

Q：评估对象的长期股权投资价值

D：评估对象的付息债务价值

1、经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，基准日后企业自有现金流量预测所涉及的资产与负债。根据评估对象的历史经营状况以及未来发展趋势，结合行业发展形势等估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，得到企业的经营性资产价值。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + \frac{R_n \times (1+g)}{r-g} \times (1+r)^{-n}$$

其中：R_i：第i年的企业自由现金流量

R_n：预测期第n年的企业自由现金流量

r：折现率

g：永续期的增长率

n：预测收益期

（1）企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式为：

R=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-营运资金增加

（2）折现率

折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

其中：W_d：评估对象的债务比率；

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

r_e：权益资本成本，采用资本资产定价模型（CAPM）确定

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

r_f：无风险报酬率

r_m：市场期望报酬率

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

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

β_u : 可比公司的无财务杠杆市场风险系数

ε : 评估对象的特有风险调整系数

2、溢余资产和非经营性资产（负债）的价值

企业自由现金流量是经营活动产生的现金流量，不包含溢余资产和非经营性资产（负债）所产生的现金流量。溢余资产（负债）是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产（负债），非经营性资产（负债）是与企业生产经营活动无直接关系的资产（负债）。溢余或非经营性资产（负债）的价值需单独分析和评估。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

其中： C_1 : 评估对象基准日存在的溢余现金类资产价值

C_2 : 评估对象基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产（负债）价值

二、收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定。本评估报告假设被评估单位的收益期限为有限期限。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至2025年为明确预测期。

三、折现率的确定

（一）折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$r = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：

r : 折现率

E : 权益的市场价值

D : 债务的市场价值

K_e : 权益资本成本

K_d : 债务资本成本

T : 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本WACC计算公式中，权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

式中：

K_e : 权益资本成本

R_f : 无风险收益率

β : 权益系统风险系数

MRP : 市场风险溢价

ε : 评估对象的特有风险调整系数

（二）折现率具体参数的确定

1、无风险收益率 R_f 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据中国资产评估协会所披露的信息，10年期国债在评估基准日的到期年收益率为2.82%，本评估报告以2.82%作为无风险收益率。

1、贝塔系数 β 的确定

贝塔系数通过查询沪深A股同行业内与企业类似的的可比上市公司贝塔参数估计值计算确定，根据本次被评估单位的特点评估人员选取了10家涉及房地产板块产业园区开发的上市企业，以这10家上市公司剔除杠杆调整Beta的加权平均值作为无财务杠杆风险系数，选取的10家上市公司以及对应的剔除杠杆调整Beta见下表：

序号	简称	剔除杠杆调整 Beta
1	电子城	0.6323
2	海航基础	0.3371
3	陆家嘴	0.6058
4	南京高科	0.9729
5	浦东金桥	0.7541
6	上海临港	0.9578
7	市北高新	0.6675
8	苏州高新	0.3367
9	新黄浦	0.6562
10	张江高科	0.9246

11	加权平均数	0.6845
----	-------	--------

根据公布的类似上市企业Beta计算出各企业无财务杠杆的Beta，然后得出选取的上市公司无财务杠杆的平均Beta及上述计算的企业的目标资本结构D/E，计算出目标企业的Beta。计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

公式中：β_L：有财务杠杆的Beta；

D/E：根据公布的类似上市企业债务与股权比率；

β_U：无财务杠杆的Beta；

T：所得税率；

综上所述，β_L为 0.8135。

2、市场风险溢价的确定

2020年1月，Damodaran更新发布了市场风险溢价研究成果，结合该最新发布数据，测算出中国股权市场风险溢价，现对各项参数取值说明如下：

成熟市场股权风险溢价

选定美国市场做为成熟市场，美国不同时期股票风险溢价如下表所示：

一定时期内美国股票市场的风险溢价

时期	基于短期国库券的股票风险溢价	基于长期国债的股票风险溢价
1928-2019	8.18%	6.43%
1970-2019	7.26%	4.50%
2010-2019	13.51%	9.67%

注：上表中的数据为算术平均方法计算结果。

中国债券违约利差

穆迪评级机构对中国的债务评级为A1，相对应的违约利差为59个基点，即0.59%。

股票市场相对于债券市场的波动率

σ_{股票}/σ_{国债}为股票市场相对于债券市场的波动率，Damodaran在本次计算中使用1.18倍的比率代表新兴市场的波动率。

市场风险溢价

基于历史的股票风险溢价，选取美国长期国债的1928年至2019年的股票风险溢价6.43%为成熟市场股权风险溢价。

市场风险溢价=6.43%+0.59%×1.18≈7.12%。

4、企业特定风险调整系数ε的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有：（1）企业所处经营阶段；（2）历史经营状况；（3）主要产品所处发展阶段；（4）企业经营业务、产品和地

区的分布；（5）公司内部管理及控制机制；（6）管理人员的经验和资历；（7）企业经营规模；（8）财务风险；（9）法律、环保等方面的风险。

根据企业的具体情况考虑不同的调整因素，评估师进行主观分析，一般情况下调整幅度不高于4%。评估师通过考察企业的盈利能力、资产运营能力、偿债能力、发展能力等相关指标以及分析企业所处行业进行估算得出调整系数取值。综合考虑上述因素，我们将本次评估中的企业特定风险调整系数确定为1%。

3、折现率计算结果

（1）计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

$$=9.61\%$$

（2）计算加权平均资本成本

根据评估人员统计国家历史年度的利率水平，并通过与企业财务经理的访谈，付息债务成本采用中国人民银行发布的3-5年期贷款利率上浮30%确定，Kd为6.18%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$r = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

$$=9.61\% \times 79.92\% + 6.18\% \times (1 - 25\%) \times 20.08\%$$

$$=8.61\%$$

四、经营性资产价值的估算及分析过程

首先根据深圳市一二三四投资发展有限公司现有项目销售计划和未来项目销售计划，并参考现在深圳市场上可售的项目如天安云谷大厦、中泰时代中心、碧桂园凤凰科技谷等项目，被评估单位根据企业制定的销售计划和建设计划自行进行销售预测，销售价格则是采用市场比较法进行测算后得出首年价格，然后按照每年递增5%计算得出。

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
研发用房（单位：m²）	15,432.30	20,576.58	15,432.33
销售单价（单位：人民币元）	38,000.00	40,000.00	42,000.00
小计	586,427,400.00	823,063,157.89	648,157,894.73
厂房（单位：m²）	29,151.27	38,867.77	29,151.00
销售单价（单位：人民币元）	35,000.00	37,000.00	39,000.00
小计	1,020,294,303.79	1,438,107,530.12	1,136,889,111.75
公寓（单位：m²）	10,194.94	13,593.37	10,194.84

销售单价（单位：人民币元）	40,000.00	42,000.00	44,000.00
小计	407,797,468.35	570,921,686.74	448,572,848.94
配套商业（单位：m ² ）	3,292.11	19,753.07	9,876.50
销售单价（单位：人民币元）	55,000.00	58,000.00	60,000.00
小计	181,066,022.54	1,145,677,914.11	592,589,781.02
合计	2,195,585,194.69	3,977,770,288.86	2,826,209,636.44

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
研发用房	586,427,400.00	823,063,157.89	648,157,894.73
厂房	1,020,294,303.79	1,438,107,530.12	1,136,889,111.75
公寓	407,797,468.35	570,921,686.74	448,572,848.94
配套商业	181,066,022.54	1,145,677,914.11	592,589,781.02
合计	2,195,585,194.69	3,977,770,288.86	2,826,209,636.44

其次根据被评估单位项目开发计划，按照企业预测的项目未来建设期的支付节点支付的金额和同类型工改工项目的支付计划预测每年的支付金额。下表金额是企业根据项目付款计划和项目未来施工计划预测得出的，付款金额是以单位成本造价乘以建筑面积得出的。

项目名称	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
研发用房小计：	27,018,400.00	54,036,800.00	191,319,800.00	124,537,600.00	51,244,600.00
直接材料	20,312,880.00	40,625,760.00	127,923,860.00	87,176,320.00	35,871,220.00
制造费用、人工	6,705,520.00	13,411,040.00	63,395,940.00	37,361,280.00	15,373,380.00
厂房小计：	42,939,200.00	85,878,400.00	379,432,400.00	203,788,800.00	83,854,800.00
直接材料	27,057,440.00	54,114,880.00	266,602,680.00	142,652,160.00	58,698,360.00
制造费用、人工	15,881,760.00	31,763,520.00	112,829,720.00	61,136,640.00	25,156,440.00
配套宿舍小计：	24,606,800.00	49,213,600.00	168,867,100.00	107,555,200.00	44,256,700.00
直接材料	16,224,760.00	32,449,520.00	108,206,970.00	75,288,640.00	30,979,690.00
制造费用、人工	8,382,040.00	16,764,080.00	60,660,130.00	32,266,560.00	13,277,010.00
配套商业小计：	23,822,270.00	47,644,530.00	235,470,700.00	130,198,400.00	53,573,900.00
直接材料	17,008,920.00	34,017,840.00	167,829,490.00	91,138,880.00	37,501,730.00
制造费用、人工	6,813,350.00	13,626,690.00	67,641,210.00	39,059,520.00	16,072,170.00
合计	118,386,670.00	236,773,330.00	975,090,000.00	566,080,000.00	232,930,000.00

增值税的进项税及销项税率均按9%交纳，城建税按应交增值税的7%交纳，教育费附加按应交增值税的 3%交纳，地方教育费附加按按应交增值税的2%交纳。预测时，先根据房地产销售现金收入和上述交纳比例测出应交增值税额，然后再根据城建税、教育费附加占营业税的比例计算城建税及教育费附加。

按照税法 and 当地政府税务部门的规定，在项目完成开发后需进行土地增值税汇算清缴。根据会计准则的规定，在确认收入的同时确认增值税金及附加，我们按照每年收入占总收入的比例对应缴的税金进行分配，得到每年应确认的增税金及附加如下表所示：

项目名称	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
进项税	4,263,328.80	14,508,720.00	60,350,670.00	35,663,040.00	14,674,590.00	-
进项税率	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
销项税	-	-	-	197,602,667.52	357,999,326.00	254,358,867.28
销项税率	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
应缴增值税	-4,263,328.80	-14,508,720.00	-60,350,670.00	161,939,627.52	343,324,736.00	254,358,867.28
城建税	-	-	-	11,335,773.93	24,032,731.52	17,805,120.71
城建税率	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
教育费附加	-	-	-	4,858,188.83	10,299,742.08	7,630,766.02
教育费附加费率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
地方教育税附加	-	-	-	3,238,792.55	6,866,494.72	5,087,177.35
地方教育税附加费率	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
土地增值税	-	-	-	76,845,481.81	139,221,960.11	198,917,337.28
土地增值税费率	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035
销售税金及附加合计	-4,263,328.80	-14,508,720.00	-60,350,670.00	258,217,864.64	523,745,664.43	383,799,268.63

销售费用包括项目销售部门的佣金、广告及展会费用和其他费用。根据评估人员对房地产市场的调查，房地产开发项目的销售费用一般为房产销售收入的1%-3%，被评估企业根据自身的项目规模 and 特点，预测销售费用为销售收入的1.2%，评估人员综合分析后认为这个比例是合理的，企业销售费用预测如下表所示：

项目名称	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
佣金			3,460,500.00	11,103,300.00	17,366,700.00	14,160,000.00
广告及展会费	3,691,200.00		6,921,000.00	8,882,640.00		

用		4,844,700.00			13,893,360.00	11,328,000.00
其他	922,800.00	2,076,300.00	1,153,500.00	2,220,660.00	3,473,340.00	2,832,000.00
合计	4,614,000.00	6,921,000.00	11,535,000.00	22,206,600.00	34,733,400.00	28,320,000.00

管理费用指房地产开发过程中需发生的管理费用，包括人力资源成本、折旧费、办公费用、研究开发费和房租。根据对房地产市场的调查，房地产开发项目的管理费用一般为总建筑费的3%-7%，被评估企业根据自身的项目规模和特点，预测管理费用为总建筑费的3.47%，评估人员综合分析后认为其比例是合理的，企业管理费用预测如下表所示：

项目名称	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
管理费用合计	9,608,000.00	14,412,000.00	24,020,000.00	19,230,000.00	4,662,000.00	1,998,000.00
人力成本费用	2,882,400.00	4,323,600.00	7,206,000.00	5,769,000.00	1,398,600.00	599,400.00
折旧费	960,800.00	1,441,200.00	2,402,000.00	1,923,000.00	466,200.00	199,800.00
办公费等其他	1,921,600.00	2,882,400.00	4,804,000.00	3,846,000.00	932,400.00	399,600.00
研究开发费	2,882,400.00	4,323,600.00	7,206,000.00	5,769,000.00	1,398,600.00	599,400.00
房租	960,800.00	1,441,200.00	2,402,000.00	1,923,000.00	466,200.00	199,800.00

企业的财务费用主要包括利息支出。

根据企业财务人员介绍利息支出是企业根据人民银行一至五年期贷款利率上浮30%进行预测的，外部指的是企业外部的借款，包括但不限于银行贷款。财务费用预测情况如下：

项目名称	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
利息支出	15,697,200.00	23,545,800.00	39,243,000.00	102,767,838.00	58,438,080.00	68,511,480.00
外部	15,697,200.00	23,545,800.00	39,243,000.00	102,767,838.00	58,438,080.00	68,511,480.00
长期借款	254,000,000.00	127,000,000.00	254,000,000.00	1,027,910,000.00	-717,310,000.00	163,000,000.00
利率	6.18%	6.18%	6.18%	6.18%	6.18%	6.18%

根据企业提供的预测数据，在有限年期的情况下，2020年1-6月份的管理人员人数为40人，下半年随着项目的需要，人员编制为45人，2022年以后的管理人员人数为65人，本次评估假设深圳平均工资没有增长，根据上述信息企业对薪酬进行预测。

科目	2020 年 1-6 月	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
管理员工资(元)	2,581,164.50	3,071,746.75	5,987,620.12	8,711,430.18	8,711,430.18	8,711,430.18	8,711,430.18
人数	40.00	45.00	45.00	65.00	65.00	65.00	65.00
人均工资	64,529.11	68,261.04					

			133,058.2 2	134,022.0 0	134,022.0 0	134,022.0 0	134,022.0 0
工资小计(元)	2,581,164. 50	3,071,746.75	5,987,620. 12	8,711,430. 18	8,711,430. 18	8,711,430. 18	8,711,430. 18
工资福利合计 (元)	2,581,164. 50	3,071,746.75	5,987,620. 12	8,711,430. 18	8,711,430. 18	8,711,430. 18	8,711,430. 18

企业预测的固定资产预测表的新增金额是根据新增员工的数量进行确定的，其累计折旧金额是根据会计准则计提折旧。

项目名称		2020 年 6 月	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
固定资产总计								
原 值	期初余额	374,806.50	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18
	本期增加	17,160.68	65,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	本期减少	-	65,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	期末余额	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18
累 计 折 旧	期初余额	324,532.85	328,246.21	331,031.23	334,744.59	338,457.95	342,171.31	345,884.67
	本期增加	3,713.36	2,785.02	3,713.36	3,713.36	3,713.36	3,713.36	3,713.36
	本期减少		-	-	-	-	-	-
	期末余额	328,246.21	331,031.23	334,744.59	338,457.95	342,171.31	345,884.67	349,598.03
固定资产总计		63,720.97	60,935.95	57,222.59	53,509.23	49,795.87	46,082.51	42,369.15
电子设备								
原 值	期初余额	374,806.50	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18
	本期增加	17,160.68	65,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	本期减少		65,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	期末余额	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18	391,967.18
旧 折 计 累	期初余		328,246.21					

	额	324,532.85		331,031.23	334,744.59	338,457.95	342,171.31	345,884.67
	本期增加	3,713.36	2,785.02	3,713.36	3,713.36	3,713.36	3,713.36	3,713.36
	本期减少							
	期末余额	328,246.21	331,031.23	334,744.59	338,457.95	342,171.31	345,884.67	349,598.03

资本性支出是根据公司现有的固定资产以及未来预测的员工数量以及需要新增电脑设备的情况进行预测的。

项目名称	2020年7-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
资本性支出合计	65,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
增加电子设备	65,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00

根据企业的实际情况，编制企业营运资金预测表：

科目	2020年7-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
收入合计	-	-	-	2,195,585,195	3,977,770,289	2,826,209,636
成本合计	118,386,670	236,773,330	975,090,000	566,080,000	232,930,000	-
完全成本	148,305,870	281,652,130	1,049,888,000	710,284,438	330,763,480	98,829,480
期间费用	29,919,200	44,878,800	74,798,000	144,204,438	97,833,480	98,829,480
营业费用	4,614,000	6,921,000	11,535,000	22,206,600	34,733,400	28,320,000
管理费用	9,608,000	14,412,000	24,020,000	19,230,000	4,662,000	1,998,000
财务费用	15,697,200	23,545,800	39,243,000	102,767,838	58,438,080	68,511,480
折旧摊销	2,785	3,713	3,713	3,713	3,713	3,713
折旧	2,785	3,713	3,713	3,713	3,713	3,713
摊销	-	-	-	-	-	-
减值准备	-	-	-	-	-	-
付现成本	148,303,085	281,648,417	1,049,884,287	710,280,725	330,759,767	98,825,767
最低现金保有量	24,717,180.83	23,470,701.39	87,490,357.22	59,190,060.39	27,563,313.89	8,235,480.55
存货	-	-	-	-	-	-
应收款项						
应付款项						
营运资本	24,717,181	23,470,701	87,490,357	59,190,060	27,563,314	8,235,481
营运资本增加额	24,384,856	-1,246,479	64,019,656	-28,300,297	-31,626,747	-19,327,833

根据上述各项预测，则企业未来各年度自由现金流量预测如下：

项目	2020年7-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	稳定年
----	------------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

收入	-	-	-	2,195,585,195	3,977,770,289	2,826,209,636	-
成本	118,386,670	236,773,330	975,090,000	566,080,000	232,930,000	-	-
毛利率				0.74	0.94	1.00	
营业税金及附加	-4,263,329	-14,508,720	-60,350,670	258,217,865	523,745,664	383,799,269	-
营业费用	4,614,000	6,921,000	11,535,000	22,206,600	34,733,400	28,320,000	28,320,000
管理费用	9,608,000	14,412,000	24,020,000	19,230,000	4,662,000	1,998,000	-
财务费用	15,697,200	23,545,800	39,243,000	102,767,838	58,438,080	68,511,480	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-144,042,541	-267,143,410	-989,537,330	1,227,082,892	3,123,261,144	2,343,580,888	-28,320,000
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-144,042,541	-267,143,410	-989,537,330	1,227,082,892	3,123,261,144	2,343,580,888	-28,320,000
减：所得税	-	-	-		737,405,189	585,895,222	-
所得税率	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
净利润	-144,042,541	-267,143,410	-989,537,330	1,227,082,892	2,385,855,956	1,757,685,666	-28,320,000
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	2,785	3,713	3,713	3,713	3,713	3,713	
折旧	2,785	3,713	3,713	3,713	3,713	3,713	
摊销	-	-	-	-	-	-	-
扣税后利息	11,772,900	17,659,350	29,432,250	77,075,879	43,828,560	51,383,610	-
追加资本	24,450,656	-1,216,479	64,049,656	-28,270,297	-31,596,747	-27,533,314	-

营运资金增加额	24,384,856	-1,246,479	64,019,656	-28,300,297	-31,626,747	-19,327,833	-
营运资金增回收						-8,235,481	
追加投资和资产更新	65,800	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	-
固定资产回收							
加：新增有息负债							
减：偿还有息负债本金							
净现金流量	-156,717,512	-248,263,867	-1,024,151,022	1,332,432,781	2,461,284,975	1,836,606,303	-28,320,000

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为2,658,481,500.00元。计算结果详见下表：

净现金流量	-156,717,512	-248,263,867	-1,024,151,022	1,332,432,781	2,461,284,975	1,836,606,303
折现率	8.61%	8.61%	8.61%	8.61%	8.61%	8.61%
折现系数	0.96	0.88	0.81	0.75	0.69	0.6349
现值	-150,377,417.16	-219,335,432.60	-833,085,294.97	997,932,026.96	1,697,257,509.93	1,166,090,064.78
经营性资产价值：P	2,658,481,500.00					

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。本次评估的溢余资产包括其它应收款和预付账款，评估价值共127,875,936.51元。非经营性负债为其它应付款，共19,688,525.29元。

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日2020年6月30日，本次委估的企业股东全部权益价值结果如下：

股东全部权益资产价值=营业性资产价值+溢余资产价值与非经营性资产及负债净值=2,766,668,911.22元

敏感性分析是指从定量分析的角度研究有关因素发生某种变化对某一个或一组关键指标影响程度的一种不确定分析技术。其实质是通过逐一改变相关变量数值的方法来解释关键指标受这些因素变动影响大小的规律。对收益法评估来说，折现率应是影响评估结果的重要参数。评估人员对折现率进行变动得到的敏感性分析如下表所示：

折现率	评估值	变动额	变动率
+1%	2,631,819,011.22	-134,849,100.00	-4.87%
0%	2,766,668,111.22		
-1%	2,909,252,111.22	142,584,000.00	5.15%

如上所述，折现率每变动1%，变动率约为5.0%。折现率对评估结果不是很敏感。

评估人员对销售价格进行变动得到的敏感性分析如下表所示：

销售价格	评估值	变动额	变动率
10%	3,233,562,611.22	466,894,500.00	16.88%
0%	2,766,668,111.22	-	
-10%	2,299,775,111.22	-466,893,000.00	-16.88%

如上所述，销售价格每变动10%，评估值变化较大，销售价格对评估结果较敏感。

评估师意见：

综合分析资产基础法及收益法，评估人员认为资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。在存货测算时采用假设开发法的动态分析法，是模拟项目开发过程，预测项目在未来发生时所发生的数额，由于存在众多的未知因素和偶然因素会使预测偏离实际，准确地预测十分困难，且假设开发法的动态分析法是通过现金流入流出的角度考虑开发项目的增值税；评估人员认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期，评估人员经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值。此外收益法的增值税考虑到了项目进项税金与销项税金的抵扣，更贴近企业现金流量情况，选用收益法的评估结果更为合理、公允。

4.公告显示，深圳一二三四的全部股权已质押给银行。请补充说明股权质押的借款人、借款金额、借款期限，借款的用途以及对本次增资的影响。

回复：

深圳一二三四 100%股权质押的借款人是深圳恒大成工程有限公司，系深圳一二三四的关联方，借款金额为 28,000 万元，借款期限一年，借款用途为流动资金周转。对本次增资影响：借款人自身具备还款能力，对增资无影响；同时，协议双方已在投资协议中约定深圳鹏莲兴旺及深圳一二三四应在收到第一笔投资款后 30 个工作日内负责解除上述股权质押。

5.截止 2020 年 3 月 31 日，你公司账面货币资金余额为 8.05 亿元。资产负债率为 65.28%。公告显示，你公司增资深圳一二三四的第一笔投资款 55,000 万元需在协议生效后 30 个交易日支付，第二笔投资款 33,000 万元需在协议生效后 60 个交易日支付。

(1) 请补充说明协议生效的条件以及公司筹集资金的具体方式。涉及向第三方融资的，请说明借款对象、借款金额、借款利率、借款期限等；若尚无明确融资方，请说明后续的融资计划和安排。

(2) 请结合问题(1)的回复以及公司现有负债规模、融资成本等测算本次投资对公司的资产负债率和财务费用的影响,是否会导致公司资金链紧张或影响公司正常生产经营。

回复:

(1) 请补充说明协议生效的条件以及公司筹集资金的具体方式。涉及向第三方融资的,请说明借款对象、借款金额、借款利率、借款期限等;若尚无明确融资方,请说明后续的融资计划和安排。

2020年8月10日,公司召开了第四届董事会第十次会议,以7票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于对外投资并签署协议的议案》,董事会同意公司与深圳鹏莲兴旺、深圳一二三四签署投资协议,公司拟以88,000万元向深圳一二三四增资,其中1,818.18万元认缴标的公司注册资本,剩余86,181.82万元计入标的公司资本公积。本次交易实施完成后,公司持有标的公司26.67%的股权。本次投资协议自各方有权代表签字并加盖公章之日起生效,协议各方已于2020年8月11日完成了签署。截至本回复之日,公司尚未向深圳一二三四支付投资款。

在资金筹划方面,公司已确定合理的融资方案,截至2020年8月16日,公司已基本落实资金16亿元,主要包括公司银行、融资租赁以及销售回款等途径,具体如下:

序号	融资对象	期限(年)	金额(亿元)	融资方式	资金成本	进展情况
1	银行1	1	1.5	债权融资	5.22%	已取得银行授信
2	银行2	1	4	债权融资	5%	预计8月底资金到位
3	银行3	1	1	债权融资	4.875%	预计8月中资金到位
4	银行4	1	2	债权融资	5.22%	预计10月初资金到位
5	银行5	1	1	债权融资	5.22%	预计10月初资金到位
6	融资租赁	3	1.5	债权融资	5.2%	预计8月底资金到位
7	销售回款		5		0	预计9月底资金到位
合计			16			

综上,依托上市公司的财务实力和信用资质,通过多种渠道筹措资金,积极调配资源,公司内部持续开展降本增效工作,外部通过加快回收应收账款、加强与银行的授信业务联系等措施,为公司日常经营提供足够的资金保障,同时确保本次投资不会给公司带来重大财务风险。

(2) 请结合问题(1)的回复以及公司现有负债规模、融资成本等测算本次投资对公司的资产负债率和财务费用的影响,是否会导致公司资金链紧张或影响公司正常生产经营。

截至2020年3月31日,公司主要财务数据如下:

单位:元

项目	金额
货币资金	804,548,682.56
流动资产	5,403,023,314.29
非流动资产	4,437,965,774.31
总资产	9,840,989,088.60

流动负债	5,551,741,025.14
非流动负债	872,035,894.76
总负债	6,423,776,919.90
归属于上市公司所有者权益	1,887,802,650.36
资产负债率(%)	65.28

截至 2020 年 3 月 31 日, 公司总资产 984,098.91 元, 总负债 642,377.69 元, 资产负债率为 65.28%。

公司本次对外投资资金来源为 4 亿元销售回款及银行融资借款 4.8 亿元, 投资后总资产为 103,2098.91 元 (原有总资产+新增资产即新增银行借款 4.8 亿元), 总负债为 690,377.69 元 (原有总负债+新增负债即新增银行借款 4.8 亿元), 资产负债率为 66.89%。

如上所述, 公司本次参股投资深圳一二三四后, 公司资产负债率略有提升, 但无重大影响, 公司年财务费用增加约 2,417.60 万元 (测算过程: 4 亿元*5%+0.8 亿元*5.22%), 占公司最近一期经审计净利润 17,425.10 万元的 11.87%, 本次投资可能对公司的现金流和财务状况造成一定的压力。目前公司融资渠道畅通, 依托上市公司的财务实力和信用资质, 为公司日常经营提供足够的资金保障, 同时确保本次投资不会给公司带来重大财务风险。

6.请你公司以表格形式列式最近 12 个月内购买资产或对外投资的累计发生额, 并结合相关事项的类型、交易标的等说明公司判断公司增资深圳一二三四的事项无需提交股东大会审议的依据。

回复:

公司最近 12 个月内对外投资事项如下:

时间	对外投资事项概述	交易金额 (万元)	审议程序	披露索引
2019 年 8 月 2 日	公司子公司江西星星受让奇卉咨询股权	0.00	经营管理层审批通过	巨潮资讯网, 《2019 年第三季度报告》
2019 年 8 月 29 日	星星科技收购劲胜通讯 51% 股权	4,590.00	经营管理层审批通过	巨潮资讯网, 《关于公司签署投资协议的公告》(公告编号: 2019-0096)
2019 年 12 月 24 日	星星科技对子公司广东光电增资	43,000.00	经公司第四届董事会第二次会议通过	巨潮资讯网, 《关于对全资子公司增资的公告》(公告编号: 2019-0131)
2019 年 12 月 27 日	星星科技对江西星星第二次增资	52,551.46	经公司第四届董事会第一次会议和 2019 年第七次临时股东大会审议通过	巨潮资讯网, 《关于对江西星星科技有限责任公司增资暨智能终端科技园项目进展的公告》(公告编号: 2019-0126)
2020 年 7 月 20 日	江西星星投资设立子公司	200.00	经营管理层审批通过	巨潮资讯网, 《关于子公司对外投资设立子公司的公告》(公告编号: 2020-0075)
2020 年 7 月 30 日	江西星星增资奇卉咨询以及奇卉咨询增资保理公司	35,900.00	第四届董事会第九次会议和 2020 年第五次临时股东大会	巨潮资讯网, 《关于对下属子公司增资的公告》(公告编号: 2020-0077)
2020 年 8 月 11 日	星星科技参股深圳一二三四 26.67% 股权	88,000.00	第四届董事会第十次会议	巨潮资讯网, 《关于对外投资并签署协议的公告》(公告编号: 2020-0083)

2020 年 8 月 11 日	深圳精密受让重庆中胶 51%股权	0.00	经营管理层审批通过	巨潮资讯网,《关于子公司对外投资的公告》(公告编号: 2020-0084)
-----------------	------------------	------	-----------	---------------------------------------

注:

1、2019 年 8 月 2 日,公司控股子公司江西星星分别与严智恒、唐敏签署了《股权转让协议书》,分别以人民币 1 元的价格受让其持有的奇卉咨询(深圳)有限公司股权,交易完成后,江西星星科技有限责任公司持有奇卉咨询(深圳)有限公司 100%股权,奇卉咨询(深圳)有限公司持有前海宇通商业保理(深圳)有限公司 100%股权,两家公司纳入合并报表范围。

2、2020 年 3 月 27 日,公司召开的第四届董事会第六次会议审议通过了《关于公司<发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》等相关议案,具体内容详见公司于 2020 年 3 月 28 日披露在巨潮资讯网上的《浙江星星科技股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关公告。本次重大资产重组事项尚需公司董事会再次审议、公司股东大会审议通过并经相关部门批准,因此未在上表列示。

如上表列示,本次公司参股投资的深圳一二三四主要从事房地产开发业务,本次交易事项与公司最近十二个月内的投资的标的资产不属于同一或相关资产,也不属于同一交易对方所有或控制,且与最近十二个月内的投资事项不具有相关性,因此不纳入相关指标的累计计算范围。根据《股票上市规则》的相关规定,针对本次对外投资事项逐项说明如下:

1、根据《股票上市规则》第 7.1.3 条第(一)项规定“交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的 50%以上,该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的,以较高者作为计算数据”的,应当提交股东大会审议,以及第 7.1.8 条“股权交易未导致合并报表范围发生变更的,应当按照公司所持权益变动比例计算相关财务指标”,深圳市一二三四总资产账面价值 86,137.62 万元,评估值为 314,776.15 万元,按公司持有 26.67%权益计算的资产指标 83,950.80 万元占公司 2019 年度经审计的总资产 1,010,029.15 万元的 8.31%,未达到前述规定的应当提交股东大会审议的标准。

2、根据《股票上市规则》第 7.1.3 条第(二)项规定“交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上,且绝对金额超过 5000 万元”的,应当提交股东大会审议,以及第 7.1.8 条“股权交易未导致合并报表范围发生变更的,应当按照公司所持权益变动比例计算相关财务指标”,深圳一二三四 2019 年度营业收入共计 267.30 万元,按公司持有 26.67%权益计算的营业收入指标 71.29 万元占公司 2019 年度经审计主营业务收入 634,377.94 万元的 0.01%,未达到前述规定的应当提交股东大会审议的标准。

3、根据《股票上市规则》第 7.1.3 条第(三)项规定“交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上,且绝对金额超过 500 万元”的,应当提交股东大会审议,以及第 7.1.8 条“股权交易未导致合并报表范围发生变更的,应当按照公司所持权益变动比例计算相关财务指标”,深圳一二三四 2019 年度净利润共计-1,058.94 万元,按公司持有 26.67%权益计算的净利润指标-282.42 万元(取绝对值)占公司 2019 年度经审计净利润 17,425.10 万元的 1.62%,未达到前述规定的应当提交股东大会审议的标准。

4、根据《股票上市规则》第 7.1.3 条第（四）项规定“交易的成交金额（含承担债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元”的，应当提交股东大会审议。根据本次签署的对外投资协议，公司支付对价的人民币 88,000 万元占公司 2019 年度经审计净资产 184,222.37 万元的 47.77%，未达到前述规定的应当提交股东大会审议的标准。

5、根据《股票上市规则》第 7.1.3 条第（五）项规定“交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元”的，应当提交股东大会审议。鉴于目前深圳一二三四投资的项目尚在推进专项规划工作中，且项目建设周期较长，无法准确测算本次交易产生的利润，因此不适用此条款规定。

综上所述，本次签署的对外投资协议未达到《股票上市规则》规定的需要提交股东大会审议的标准，但达到需要提交董事会审议并对外披露的标准，公司已于 2020 年 8 月 10 日召开第四届董事会第十次会议审议并披露本次对外投资事项。同时，基于谨慎性和保持一惯性原则，本次参股投资深圳一二三四事项公司将另行提交公司股东大会审议，该对外投资涉及的增资事项将在公司股东大会审议通过后方可实施。

7.公告显示，中胶橡胶成立于 2019 年，除天然橡胶贸易业务外，其经营范围还包括口罩、医疗器械等医用产品的批发和零售。截至 2020 年 7 月 31 日，中胶橡胶净资产为-66.74 万元。各方约定，中胶橡胶前期债务由其原股东承担。请你公司补充说明：

（1）崔建超 0 元出让中胶橡胶股权的原因，你公司不采取新设公司开展相关业务的具体考虑，交易各方是否存在其他利益安排。

（2）截至 2020 年 7 月 31 日，中胶橡胶的债务金额及主要欠款方，中胶橡胶原股东是否具备承担相应债务及后续出资的能力，是否存在潜在纠纷和其他不利影响。

（3）中胶橡胶是否已经具备经营范围内业务所需的全部证照，是否存在违规经营情况。

回复：

（1）崔建超 0 元出让中胶橡胶股权的原因，你公司不采取新设公司开展相关业务的具体考虑，交易各方是否存在其他利益安排。

1、重庆中胶已取得市场监督管理部门核发的《营业执照》、商务主管部门核发的《对外贸易经营者备案登记表》、海关核发的《海关进出口货物收发货人备案回执》，具有相应的业务开展资质，通过一年的筹备期，重庆中胶已筹建供应商体系，并积极开拓优质客户，同时内部经营团队具有天然橡胶从业经验。公司通过收购的方式可以快速获得相应的资质、享有公司上下游渠道资源和成熟的管理团队。公司通过投资该公司进入天然橡胶贸易领域，依托重庆中胶筹建的客户资源和业务模式，做

大业务规模，培育新的利润增长点。截至 2020 年 7 月 31 日重庆中胶账面净资产为-66.74 万元，根据协议约定，收购前的债务由原股东承担，与星星科技无关，进一步保障了公司利益。

2、受疫情影响，重庆中胶短期内融资渠道和资金来源有限，拟通过引入上市提升运营管理能力，抓住商机拓展业务。崔建超以 0 元对价出让 51%股权，主要考虑通过释放控股股权给予上市公司，可以有效地增强重庆中胶的信誉和资金实力，充分利用重庆中胶成熟的团队和稳定的供应和客户资源，快速拓展业务，迅速占领市场，实现重庆中胶的做大做强做优。各方将利用自身的优势资源及渠道，优势互补，共同发展，创造更大的价值。

3、除本次合作协议约定事项外，交易各方不存在其他利益安排的情形。

（2）截至 2020 年 7 月 31 日，中胶橡胶的债务金额及主要欠款方，中胶橡胶原股东是否具备承担相应债务及后续出资的能力，是否存在潜在纠纷和其他不利影响。

截至 2020 年 7 月 31 日，重庆中胶负债总额为 2,960,097.84 元，明细如下：

序号	名称	金额（元）
1	云南医药卫生有限公司	693,090.00
2	应交税费	(1,283.80)
3	崔建超	730,215.50
4	唐安林	764,022.54
5	周群英	17,588.00
6	鹏程信息服务	756,465.60
7 月 31 日负债合计		2,960,097.84

2020 年 8 月已偿还负债 1,465,859.80 元，明细如下：

序号	摘要	金额
1	8 月退云南医药卫生有限公司货款	693,090.00
2	8 月支付鹏程信息服务费	756,465.60
3	8 月支付周群英垫款	17,588.00
4	扣回税款	(1,283.80)
8 月付款合计		1,465,859.80

截至 2020 年 8 月 12 日，重庆中胶负债余额为 1,494,238.04 元，明细如下：

序号	名称	金额
1	崔建超	730,215.50
2	唐安林	764,022.54
8 月 12 日负债合计		1,494,238.04

上述负债中：主要为重庆中胶股东崔建超、唐安林向重庆中胶提供的借款，除此之外，重庆中胶不存在潜在的纠纷，不会对新股东产生其他不利影响。各方在合作协议中也特别约定：“重庆中胶截

止 2020 年 7 月 31 日前的债务由甲方（崔建超）和乙方（唐安林）承担，与丙方（星星科技）无关。”

根据合作协议约定，崔建超、唐安林将在协议生效后向重庆中胶按各自持股比例实缴注册资本金，其中崔建超实缴 100 万，唐安林实缴 145 万，股东崔建超、唐安林有足够的实力，具备后续出资能力。

（3）中胶橡胶是否已经具备经营范围内业务所需的全部证照，是否存在违规经营情况。

重庆中胶的经营范围及相关证照具体如下：

1、许可项目：技术进出口、货物进出口。重庆中胶具备商务主管部门核发的《对外贸易经营者备案登记表》、海关核发的《海关进出口货物收发货人备案回执》。

2、一般项目：橡胶种植、橡胶及制品、五金、交电、化工产品、建筑材料、纺织品、农副产品的零售。重庆中胶从事的主要业务是橡胶贸易，橡胶贸易是普通贸易，无需前置和后置行政许可。

3、医疗器械：医用口罩零售、医用口罩批发，日用口罩（非医用）销售，日用口罩（非医用）生产，第一类医疗器械批发、第一类医疗器械零售，第二类医疗器械批发、第二类医疗器械零售，医护人员防护用品零售，机械设备租赁，医疗设备租赁，消毒剂销售。均不涉及行证许可，凭营业执照依法开展经营活动。

综上，中胶橡胶已经具备经营范围内业务所需的全部证照，实际已开展天然橡胶贸易业务，不存在违规经营情况。

8.请你公司补充报备前述投资事项所涉协议的签字盖章版本、深圳一二三四的审计报告以及内幕信息知情人名单，并结合项目建设情况充分提示投资风险。

回复：

公司已向深圳证券交易所报备本次投资深圳一二三四协议和重庆中胶的签字盖章版本、深圳一二三四的审计报告，以及内幕信息知情人名单。为提示投资者注意投资风险，针对本次投资深圳一二三四事项，公司现提示风险如下：

1、房地产投资风险

中国经济发展已经步入增长放缓的阶段，普遍存在产能过剩，供给侧结构不合理，投资回报率降低等问题。实体经济是房地产的根基和源泉，经济发展与房地产发展息息相关。但相比于全国其他区域，近年来深圳市经济持续保持在 8%以上增幅，经济发展为房地产开发投资仍然能够提供强劲有力的支撑。本项目位于深圳市宝安区，项目实施周期较长，因后续房屋搬迁、地方政府行业政策调整、房地产市场情况等变化产生的风险可能会影响本项目的预期收益。公司将密切关注国家宏观经济和行业走势，持续关注本项目审批、房屋搬迁等各项工作，并结合实际情况，及时进行风险评估及调整应对策略。

2、审批风险

深圳一二三四投资的城市更新项目主要流程如下：计划立项→专规审批（确定规划指标）→实施主体确认→与政府签订土地出让合同→施工建设，目前项目正在专项规划报批阶段，待取得宝安区更新和土地整备局规划批复文件后申请用地审批，将本项目集体土地转为国有土地后与宝安区更新和土地整备局签订土地使用权出让合同，按规定补缴地价，进入开发建设阶段，后续涉及主要审批程序及证件为《建设用地规划许可证》（宝安区更新和土地整备局）、《建设工程规划许可证》（宝安区更新和土地整备局）、《建设工程施工许可证》（宝安区住房建设局）、《商品房预售许可证》（宝安区住房建设局）、《建设工程规划验收合格证》（宝安区更新和土地整备局），由于本项目实施周期较长、手续繁杂、且具体更新改造方案需报深圳市政府有关部门审批，尚存在较多不确定性因素。在本协议履行过程中，政府部门的审批进度、不可抗力因素以及协议各方情况的变化都可能影响本协议的履行。

3、投资收益不达预期的风险

本次合作项目暂未有明确的规划指标，根据标的公司提供的申报规划信息，对建筑面积的计算依据不是规划主管部门最终审批的容积率，而容积率的确定最终会体现在建筑面积的具体面积。公司投资回报的计算也是基于当前标的公司的申报规划信息，最终确定的建筑面积，直接关系到公司最终的利益分配，本次投资行为存在投资回报率不及预期的风险。

4、项目建设及运营风险

本项目投资规模大，有一定的建设及营运周期。在项目的建设及运营过程中，不能完全排除因国家相关政策及深圳市规划调整等原因致使项目建设进度延缓，以及由于无法预见的实际建设情况变化而导致建设工程的实际支出与工程预计总投资出现偏差等风险。因为项目为城市更新项目，搬迁谈判周期存在不确定性，项目公司将提前做好搬迁补偿等方面的相关工作，充分把握有利时机，保证项目顺利的实施，以获取较好的经济效益和社会效益。

5、财务风险

本次城市更新项目属于房地产开发行业，本身具有投资金额大、建设周期长和不可移动性等特点，强大的资金支持是项目顺利推进的重要保障。本次公司对外投资资金将通过公司自筹解决，投资金额较大，可能对公司的现金流和财务状况造成一定的压力。在资金筹划方面，公司已确定合理的融资方案，依托上市公司的财务实力和信用资质，为公司日常经营提供足够的资金保障，同时确保本次投资不会给公司带来重大财务风险。

公司将充分关注国家、行业和地方政策以及市场的变化，发挥自身优势，积极防范并化解各类风险。公司郑重提示投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

浙江星星科技股份有限公司

董事会

2020 年 8 月 21 日