

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

## 资产评估报告

国众联评报字（2022）第 3-0168 号

此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海智慧大厦 1 栋 10618

网址：[www.gzlchina.com](http://www.gzlchina.com)

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二二年 月 日

# 目 录

声 明.....	1
(摘要).....	3
(正文) .....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者.....	7
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	13
五、价值类型.....	17
六、评估基准日.....	18
七、评估依据.....	18
八、评估方法.....	22
九、评估程序实施过程和情况.....	24
十、评估假设.....	26
十一、评估结论.....	28
十二、特别事项说明.....	29
十三、资产评估报告使用限制说明.....	31
十四、资产评估报告日.....	32
资产评估报告附件.....	33

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

## 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。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

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，资产评估报告使用者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。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

# 深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司 非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份 所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字（2022）第 3-0168 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

### 一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳华控赛格股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益在 2022 年 8 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、受让人及被评估单位

委托人：深圳华控赛格股份有限公司

受让人：四川天玖投资有限责任公司

被评估单位：深圳华控赛格置业有限公司

### 三、评估目的

深圳华控赛格股份有限公司拟非公开协议转让深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益于评估基准日的市场价值提供参考。本次经济行为已获得山西建设投资集团有限公司批准，并获取《关于深圳华控赛格股份有限公司拟非公开协议转让持有深圳华控赛格

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

置业有限公司 60% 股权的批复》（晋建投财函〔2022〕447 号）文件；已获得深圳华控赛格股份有限公司批准，并获取《深圳华控赛格股份有限公司总经理办公会会议决议》（四十九次总办会会议纪要）文件。

#### **四、评估对象和评估范围**

本次评估对象为深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的股东部分权益价值。

股东全部权益账面金额人民币-141.68 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，资产总额账面值 12,613.83 万元，负债总额账面值 12,755.51 万元，所有者权益账面值-141.68 万元。评估前账面值已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字[2022] 第 B2097 号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，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### **五、评估基准日**

本项目评估基准日为 2022 年 8 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。

#### **六、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，按照我公司与深圳华控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。

#### **七、评估方法**

本次评估采用资产基础法。

#### **八、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **九、评估结论**

此次评估采用资产基础法，评估结论如下：

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

综上所述，深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值为 49,421.81 万元，其中 60% 股权价值为 29,653.09 万元，人民币大写金额为：贰亿玖仟陆佰伍拾叁万零玖佰元整。

本评估报告仅供深圳华控赛格股份有限公司拟非公开协议转让深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份提供价值参考，不当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。

报告使用者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。

特别事项说明部分列示如下：

（一）根据《关于深圳华控赛格股份有限公司通过土地整备利益统筹方式盘活开发坪山厂区土地事项的批复》（晋建投财函〔2022〕386 号），深圳华控赛格置业有限公司作为土地整备利益统筹的主体对坪山厂区土地进行盘活开发。此外委托人与被评估单位签订了《拆迁补偿意向协议》（合同编号 HKSG-2022-ZB-128），协议各方补偿中提到，除分配给委托人的物业资产和支付给委托人的货币补偿，被评估单位将获得全部的权益，拥有该土地开发后剩余价值的收益权，本次评估委托人将该收益权作为账外合同资产纳入评估范围，该合同资产为深圳华控赛格置业有限公司持有的龙田街道 2 号地块土地整备利益统筹项目的市场开发主体的合同权益。

（二）以下关于整备土地的数据以委托人申报为依据，如后期指标有任何变动会对预测存在影响，发生相关变动后，开发计划及测算结果均会发生变动，需重新测算。

项目	数量		合计
	一期	二期	
土地整备用地面积（m <sup>2</sup> ）	179956.89	179956.89	359913.77
留用地面积（m <sup>2</sup> ）	48242.79	48242.79	96485.58
留用比例	26.81%	26.81%	26.81%
开发建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	48242.79	48242.79	96485.58
规划容积率	6.00	6.00	6.00
总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	405236.74	405236.74	810473.47
计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	289456.74	289456.74	578913.47

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

其中	商品住宅 (m <sup>2</sup> )	206536.85	206536.85	413073.70
	共有产权房 (m <sup>2</sup> )	57371.35	57371.35	114742.69
	商业 (m <sup>2</sup> )	22948.54	22948.54	45897.08
	公共配套 (m <sup>2</sup> )	2600.00	2600.00	5200.00
地下室 (m <sup>2</sup> )		115780.00	115780.00	231560.00

(三) 土地整备项目按照委托人要求划分为两期, 进行两期开发。根据未来开发进度, 按照目前状况划分为前期、一二期开发、销售尾款回收 (上述阶段可能存在并行情况) 等阶段; 按照项目开发周期分为: 前期阶段、立项报建、土方地基、主体土建、安装工程、室外工程、竣工验收和销售阶段, 如后期指标有任何变动会对预测存在影响, 发生相关变动后, 需重新测算。

按照有关资产评估现行规定, 本评估报告有效期一年, 自评估基准日 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日有效。超过一年使用, 需重新进行资产评估。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

# 深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司 非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份 所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值 资产评估报告 (正文)

国众联评报字(2022)第 3-0168 号

## 一、绪言

深圳华控赛格股份有限公司：

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，按照法律、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，按照必要的评估程序，对深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益在 2022 年 8 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、受让人被评估单位及其他评估报告使用者

### (一) 委托人概况

企业名称：深圳华控赛格股份有限公司

住所：深圳市坪山新区大工业区兰竹大道以北 CH3 主厂房

法定代表人：孙波

成立日期：1997 年 6 月 6 日

企业类型：股份有限公司(上市)

股票代码：000068

注册资本：100,667.15 万元人民币

实缴资本：100,667.15 万元人民币

营业期限：1997 年 6 月 6 日至 2047 年 6 月 6 日

统一社会信用代码：914403002793464898

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

经营业务范围：一般经营项目是：受托资产管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询（不含限制项目）；市场营销策划；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；货物及技术进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。

## （二）受让人概况

企业名称：四川天玖投资有限责任公司

住所：成都市青羊区金凤路 8 号附 3 号

法定代表人：张跃飞

成立日期：2000 年 10 月 31 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：110,000.00 万元人民币

实缴资本：110,000.00 万元人民币

营业期限：2000 年 10 月 31 日至长期

统一社会信用代码：91510000720861781A

经营业务范围：项目投资及咨询服务（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；重组、并购、策划、管理咨询服务。（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）

## （三）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：深圳华控赛格置业有限公司

住所：深圳市坪山新区兰竹大道以北 CH3 主厂房

法定代表人：郭菊

成立日期：2013 年 7 月 4 日

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：2,500.00 万元人民币

实缴资本：2,500.00 万元人民币

营业期限：2013 年 7 月 4 日至 2063 年 7 月 3 日

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

统一社会信用代码：914403000733829359

经营业务范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）。

## 2. 企业简介

深圳华控赛格置业有限公司是深圳华控赛格股份有限公司（证券简称：华控赛格，证券代码：000068）于 2013 年 7 月注册成立的全资子公司。深圳华控赛格置业有限公司对自身的定位是基于股东华控赛格位于深圳市坪山区聚龙山片区的 36 万平方米的工业厂区，根据深圳市、坪山区有关城市更新、土地整备利益统筹等相关政策，申报对厂区进行综合开发。

## 3. 股权结构

深圳华控赛格置业有限公司是深圳华控赛格股份有限公司（证券简称：华控赛格，证券代码：000068）于 2013 年 7 月注册成立的全资子公司，成立之初注册资金为人民币 1,000.00 万元，实收资本人民币 1,000.00 万元，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
深圳华控赛格股份有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

2016 年 11 月 3 日，深圳华控赛格置业有限公司注册资本发生变更，并于 2016 年 11 月 3 日进行了工商变更，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
深圳华控赛格股份有限公司	2,500.00	2,500.00	100.00%
合计	2,500.00	2,500.00	100%

截止评估基准日 2022 年 8 月 31 日，深圳华控赛格置业有限公司各股东持股比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
深圳华控赛格股份有限公司	2,500.00	2,500.00	100.00%
合计	2,500.00	2,500.00	100%

## 4. 近年资产、损益状况

深圳华控赛格置业有限公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 8

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

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	2020/12/31	2021/12/31	2022/8/31
流动资产	639,891.85	48,398,125.89	121,485,118.25
非流动资产	6,189,529.29	5,179,725.14	4,653,162.58
其中：长期股权投资	6,189,529.29	5,179,725.14	4,653,162.58
<b>资产总计</b>	<b>6,829,421.14</b>	<b>53,577,851.03</b>	<b>126,138,280.83</b>
流动负债	10,000,000.00	57,353,326.23	127,555,110.89
非流动负债	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>57,353,326.23</b>	<b>127,555,110.89</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-3,170,578.86</b>	<b>-3,775,475.20</b>	<b>-1,416,830.06</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年 1-8 月损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-8 月
主营业务收入	-	-	4,433,962.26
减：主营业务成本	-	-	1,603,773.54
主营业务税金及附加	-	-	9,942.23
销售费用	-	-	-
管理费用	-	2,403.00	1,000,084.00
财务费用	-1,838.00	-407,310.81	-138,659.43
投资收益	-2,249,557.92	-1,009,804.15	-526,562.56
资产减值损失	-7,658,186.18	-	-
营业利润	-9,905,906.10	-604,896.34	1,432,259.36
<b>利润总额</b>	<b>-9,905,906.10</b>	<b>-604,896.34</b>	<b>-41,354.86</b>
减：所得税	-	-	-
<b>净利润</b>	<b>-9,905,906.10</b>	<b>-604,896.34</b>	<b>-41,354.86</b>

注：表中 2020 年数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具大华审字[2021]010884 号无保留意见审计报告、2021 年数据已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所审计并出具晋利安达财审[2022]0127 号无保留意见审计报告、2022 年 1-8 月数据已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字[2022] 第 B2097 号无保留意见审计报告。

#### 5. 历史年度生产经营情况

被评估单位成立后，主要开展坪山土地开发报批报建工作，无营业收入。

#### 6. 执行的主要会计政策

- (1) 会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；
- (2) 以人民币为记账本位币；
- (3) 各类金融资产信用损失的确定方法

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

### ①应收票据

深圳华控赛格置业有限公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
商业承兑汇票组合	商业承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按照应收账款连续账龄的原则编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

### ②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，深圳华控赛格置业有限公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，深圳华控赛格置业有限公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
组合1:账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合2:个别认定组合	组合为单独考虑预期信用风险组合	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备，如无减值则不计提。

对于划分为组合的应收账款和合同资产，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

### ③其他应收款

深圳华控赛格置业有限公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
组合1:账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

组合 2：个别认定组合	组合为单独考虑预期信用风险组合	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备，如无减值则不计提。
-------------	-----------------	--

对划分为组合的其他应收款，深圳华控赛格置业有限公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### ④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。深圳华控赛格置业有限公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

#### ⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。深圳华控赛格置业有限公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

#### ⑥ 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

深圳华控赛格置业有限公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

### （4）各类固定资产的折旧方法

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物（含附属设备）	年限平均法	12-25	5	3.80-7.92
专用设备	年限平均法	5-12	5	7.92-19.00
运输工具	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75
通用设备	年限平均法	6-12	5	7.92-15.83
办公设备及其他	年限平均法	3--5	5	19.00-31.67

### （5）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 3% 的税率计算销项税，一般纳税人适用税率为 13%。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 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	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

企业所得税

应纳税所得额的 25% 计缴。

#### 7. 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人为被评估单位 100% 控股股东。

#### （四）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者仅为委托人及其股东，使用方式为本次评估目的所使用。此外，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者。

### 三、评估目的

深圳华控赛格股份有限公司拟非公开协议转让深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益于评估基准日的市场价值提供参考。本次经济行为已获得山西建设投资集团有限公司批准，并获取《关于深圳华控赛格股份有限公司拟非公开协议转让持有深圳华控赛格置业有限公司 60% 股权的批复》（晋建投财函〔2022〕447 号）文件；已获得深圳华控赛格股份有限公司批准，并获取《深圳华控赛格股份有限公司总经理办公会会议决议》（四十九次总办会会议纪要）文件。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象、范围

本次评估对象为深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的股东部分权益价值。

股东全部权益账面金额人民币-141.68 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，资产总额账面值 12,613.83 万元，负债总额账面值 12,755.51 万元，所有者权益账面值-141.68 万元。评估前账面值已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字[2022] 第 B2097 号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

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

项目		账面价值
流动资产	1	12,148.51
非流动资产	2	465.32
其中：长期股权投资	3	465.32
<b>资产总计</b>	<b>4</b>	<b>12,613.83</b>
流动负债	5	12,755.51
非流动负债	6	-
<b>负债总计</b>	<b>7</b>	<b>12,755.51</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>8</b>	<b>-141.68</b>

## （二）主要实物资产状况

纳入本次评估范围的资产中无实物资产，被评估单位办公场所位于其注册地址深圳市坪山新区兰竹大道以北 CH3 主厂房，该厂房所有权为深圳华控赛格股份有限公司，深圳华控赛格置业有限公司为其子公司，无偿提供该办公场所给深圳华控赛格置业有限公司使用。

## （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

- 1、本次评估无账面记录的无形资产。
- 2、本次评估无未记录的无形资产。

## （四）影响较大的流动资产

本次评估影响较大的流动资产主要为银行存款，评估基准日账面值为 116,644,584.19 元，指企业存入平安银行深圳水围支行、建设银行深圳坪山支行及交通银行八卦岭支行的人民币存款。

## （五）企业申报的账面未记录其他资产情况

根据《关于深圳华控赛格股份有限公司通过土地整备利益统筹方式盘活开发坪山厂区土地事项的批复》（晋建投财函〔2022〕386 号），深圳华控赛格置业有限公司作为土地整备利益统筹的主体对坪山厂区土地进行盘活开发。此外委托人与被评估单位签订了《拆迁补偿意向协议》（合同编号 HKSG-2022-ZB-128），协议各方补偿中提到，除分配给委托人的物业资产和支付给委托人的货币补偿，被评估单位将获得全部的权益，拥有该土地开发后剩余价值的收益权，本次评估委托人将该收益权作为账外合同资产纳入评估范围，该合同资产为深圳华控赛格置业有限公司持有的龙田街道 2

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

号地块土地整备利益统筹项目的市场开发主体的合同权益。

该地块具体情况如下：

序号	地块编号	土地位置	土地使用权人	地类(用途)	终止日期	使用权类型	使用权面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>
1	G13116-0068	坪山区龙田街道	深圳华控赛格置业有限公司	工业用地	2053/1/23	出让	359,913.77

土地开发权属登记状况：于评估基准日 2021 年 8 月 31 日，龙田街道 2 号地块土地整备利益统筹项目已完成计划申报，正按照程序报审立项、专项规划，项目实施主体尚未确认，尚未取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。本次评估深圳华控赛格股份有限公司与深圳华控赛格置业有限公司签订《拆迁补偿意向协议》(合同编号 HKSG-2022-ZB-128)，指定深圳华控赛格置业有限公司为其持有的龙田街道 2 号地块土地整备利益统筹项目的市场开发主体，假设被评估单位可以获得项目的实施主体资格，可以如期获得项目土地出让合同并取得《国有土地使用权》及各项许可证等，项目可以按照规划的时间进度开展。

项目规划指标：根据《深圳市土地整备利益统筹办法》(送审稿)、《深圳市城市规划标准与准则》(2018 年局部修订稿)、《深圳市地价测算规则》(深府办规[2019]9 号)、《深圳市地价测算规则(附表)》(2020 年修订稿)、《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》(征求意见稿)的要求，设定本项目留用地面积为 96,485.58 m<sup>2</sup>，开发建设用地面积 96,485.58 m<sup>2</sup>，综合容积率 6.0，总建筑面积 810,473.47 m<sup>2</sup>，其中计容积率建筑物面积 578,913.47 m<sup>2</sup> (其中住宅 527,816.39 m<sup>2</sup> (含普通住宅 413,073.7 m<sup>2</sup>、共有产权住宅(人才住房) 114,742.69 m<sup>2</sup>)、商业 45,897.08 m<sup>2</sup>、公共配套设施 5,200 m<sup>2</sup>)，不计容积率建筑面积 231,560 m<sup>2</sup>，具体如下表：

#### 开发建设用地技术经济指标

项目	数量		合计
	一期	二期	
土地整备用地面积 (m <sup>2</sup> )	179956.89	179956.89	359913.77
留用地面积 (m <sup>2</sup> )	48242.79	48242.79	96485.58
留用比例	26.81%	26.81%	26.81%
开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	48242.79	48242.79	96485.58
规划容积率	6.00	6.00	6.00

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		405236.74	405236.74	810473.47
计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )		289456.74	289456.74	578913.47
其中	商品住宅 (m <sup>2</sup> )	206536.85	206536.85	413073.70
	共有产权住宅 m <sup>2</sup>	57371.35	57371.35	114742.69
	商业 (m <sup>2</sup> )	22948.54	22948.54	45897.08
	公共配套 (m <sup>2</sup> )	2600.00	2600.00	5200.00
地下室 (m <sup>2</sup> )		115780.00	115780.00	231560.00

(六) 长期股权投资情况

股权投资明细表

序号	被投资企业名称	注册资本	实缴资本	持股比例	成立日期
1	深圳华烯新材料有限公司	5000.00 万	5000.00 万	20%	2015-08-31
2	成都支付通新信息技术服务有限公司	8518.65 万	8518.65 万	9.47216%	2011-06-30

(1) 深圳华烯新材料有限公司

企业地址：深圳市光明新区光明街道东周社区高新西路 20 号 A 栋 202

法定代表人：张明东

企业类型：有限责任公司

注册资本：5,000.00 万元人民币

实缴资本：5,000.00 万元人民币

营业期限：2015-08-31 至无固定期限

统一社会信用代码：914403003564217625

经营范围：一般经营项目是：新型碳材料、相关纳米复合材料、石墨烯及制品的研发、销售及相关技术转让、技术咨询服务；材料分析及技术咨询、实验室检测、材料检测服务；货物及技术进出口；环境污染采样服务；环境污染检测服务；环境污染治理工程服务；洁净净化工程与施工；大气污染治理；消毒工程服务；室内环境洁净服务；许可经营项目是：医疗用品及器材销售。

(2) 成都支付通新信息技术服务有限公司

企业地址：四川省成都市成华区二环路北四段 2 号 1 栋 2 层 2 号

法定代表人：杨俊

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：8,518.65 万元人民币

实缴资本：8,518.65 万元人民币

营业期限：2011-06-30 至无固定期限

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

统一社会信用代码：915101085773744962

经营范围：银行卡专业技术服务及技术咨询、银行自动柜员机维护、网页设计；金融机具销售、租赁及安装，维修维护；市场调研；银行卡收单、增值电信业务（以上项目取得相关行政许可后方可经营）；计算机软、硬件技术开发、技术推广、技术服务；物联网技术开发、技术推广；数据处理及存储服务；销售（含网上销售）：预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）（取得相关行政许可后方可经营）、电子产品、日用品；广告设计、制作、代理、发布。（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）。

成都支付通新信息技术服务有限公司 2020 年被贵州银联起诉，成都支付通新信息技术服务有限公司需偿还债务 5000 余万元，该诉讼事项已判决，该笔债务已在其财务报表中反映，由于该诉讼，成都支付通新信息技术服务有限公司部分重要业务受到限制，加上自 2016 年投资成都支付通新信息技术服务有限公司以来，成都支付通新信息技术服务有限公司连年亏损，截至 2020 年 12 月底，成都支付通新信息技术服务有限公司净资产已趋近于零。

（七）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告利用了利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的利安达专字[2022]第 B2097 号无保留意见审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托人及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，不重不漏，不存在影响评估价值的任何限制。

## 五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益在基准日的市场价值。

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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估目的是为委托人拟非公开协议转让深圳华控赛格置业

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

有限公司 60% 股份行为涉及的股权市场价值提供参考意见, 是一个正常的市场经济行为, 按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

2. 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;

3. 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;

4. 从价值类型选择惯例看: 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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 8 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。

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、权属依据、经济行为依据、取价依据及其他参考依据, 包括:

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2016 年 12 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);
3. 《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令第五号);
6. 《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)根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正;
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部 2016 年 6 月 24 日 32 号令);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令) 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令 732 号)修订;
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委 2005 年 9 月 1 日第 12 号令);
10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资委国资办 1992 年 7 月 18 日 [1992]36 号);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001 年 12 月 31 日第 14 号令);
13. 《国有资产评估项目核准管理办法》(财企[2001]801 号);
14. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企[2001]802 号);
15. 《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 日国资发产权[2006]274 号);
16. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

[2013]64 号)；

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

18. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

19. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，从 2008 年 1 月 1 日起实施，2015 年 04 月 24 日修订）；

20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修改版）；

21. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修改版）；

22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 256 号，从 1999 年 1 月 1 日起实施，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订）；

23. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 138 号，从 1994 年 1 月 1 日起实施）；

24. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

25. 《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53 号，从 2010 年 07 月 07 日起实施）；

26. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起实施）；

27. 《深圳市土地整备利益统筹办法》（送审稿）；

28. 《深圳市城市规划标准与准则》（2018 年局部修订稿）；

29. 《深圳市地价测算规则》（深府办规[2019]9 号）；

30. 《深圳市地价测算规则（附表）》（2020 年修订稿）；

31. 《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》（征求意见稿）；

32. 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市人民政府令 342 号）；

33. 《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉有关事项的通知》（晋国资[2016]64 号）；

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

34. 《山西省国有资本运营有限公司履行出资人职责指引（2020 年版）》；
35. 《山西省国有资本运营有限公司国有资产交易管理办法（试行）》；
36. 《山西建设投资集团有限公司国有资产交易管理办法（2020 年修订）》；
37. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《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）；
12. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
14. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
15. 《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9 号（2020 年修订稿））；
16. 《深圳市城市规划标准与准则》（2021 年局部修订稿）；
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
18. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
20. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
21. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
22. 其他与资产评估相关的准则依据。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

### （三）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；

2. 《北京观韬中茂（深圳）律师事务所关于深圳华控赛格股份有限公司拟以非公开协议转让方式转让其持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股权事宜之法律意见书》（观意字 2022 第 005892-2 号）（更新受让人为四川公司法律意见书）；

3. 《广东耀中律师事务所关于深圳华控赛格股份有限公司留用地块开发权益协议转让事宜之法律意见书》（〈2022〉粤耀律意字第 2022120101 号）；

4. 《拆迁补偿意向协议》（合同编号 HKSG-2022-ZB-128）；

5. 其他产权证明文件。

### （四）经济行为依据

1. 《关于深圳华控赛格股份有限公司拟非公开协议转让持有深圳华控赛格置业有限公司 60% 股权的批复》（晋建投财函〔2022〕447 号）；

2. 《深圳华控赛格股份有限公司总经理办公会会议决议》（四十九次总办会会议纪要）。

### （五）取价依据

1. 企业提供的财务资料；

2. 统计部门资料；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》；

### （四）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. 其他与评估有关的资料等。

## 八、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

法。

2. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

## （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

被评估单位主营业务是投资兴办实业，而被评估单位历史年度经营情况为亏损状态，主营业务投资难度大，且未获得相应的投资计划。根据历史年度被评估单位状况，被评估单位无法对预测期经营状况作出合理判断，故本次评估不宜采用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，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审定后的资产负债表为基础，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，从而得到企业所有者全部权益的价值，具体公式如下：

股东全部权益价值=各单项资产评估值—各项负债评估值

评估人员最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法，合理确定评估值。

## （三）对于所采用的评估方法的介绍

### § 资产基础法的介绍

#### 1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金为银行存款。对银行存款，检查银行对账单和银行存款余额调节表，确认其存在性和真实性，并对所有银行存款进行函证，对回函件进行核实，以经核实后的价值确认评估价值。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 对合同资产的评估，评估人员查阅了相关合同、协议，核查合同履行情况，调查合同资产存在的违约、减值迹象，了解企业合同资产减值准备的政策和估计减值金额的方法，核实企业对合同资产预期信用损失进行评估的相关考虑及客观证据。

合同资产为深圳华控赛格置业有限公司持有龙田街道 2 号地块土地整备利益统筹项目的市场开发主体的合同权益。本次对该合同权益采用收益法进行评估，具体的方法介绍如下：

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来讲，资产价值在于预期未来所能够产生的收益（如净现金流量）。投资者在取得收益的同时，还必须承担风险。基于对资产价值的这种理解，评估人员运用收益法对资产价值进行评估，将预期的资产未来收益（如现金流量）通过反映资产风险程度的资本化率或折现率来计算评估对象的价值。

## 2. 非流动资产的评估方法

### 2.1 长期股权投资

评估人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。对于长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其股权价值，评估方法以资产基础法为主。

### 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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 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，按照我公司与深圳华控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

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

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. 接受深圳华控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. 根据待评估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为资产清查组、负债清查组等，各小组分别负责对被评估单位进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员查阅、收集资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下,到企业办公场所对各项非实物资产进行抽取凭证、查阅相关合同,对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2. 根据评估工作情况,得出初步结果,听取专家意见,确认无重评、漏评事项,分析意见,修改完善。

#### (四) 评估汇总、提交报告阶段

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

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即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：即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以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。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

5. 假设深圳华控赛格置业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。

### 十一、评估结论

此次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2022年8月31日，资产总额账面值12,613.83万元，评估值62,177.32万元，评估增值49,563.49万元，增值率392.93%；

负债总额账面值12,755.51万元，评估值12,755.51万元，无评估增减值；

所有者权益账面值-141.68万元，评估值49,421.81万元，评估增值49,563.49万元，增值率34,982.70%。

评估结果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

被评估单位：深圳华控赛格置业有限公司

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	12,148.51	62,042.95	49,894.44	410.70
其中：合同资产	0.00	49,894.44	49,894.44	0.00
2 非流动资产	465.32	134.37	-330.95	-71.12
其中：长期股权投资	465.32	134.37	-330.95	-71.12
<b>3 资产总计</b>	<b>12,613.83</b>	<b>62,177.32</b>	<b>49,563.49</b>	<b>392.93</b>
4 流动负债	12,755.51	12,755.51	0.00	0.00
5 非流动负债	0	0	0	0
<b>6 负债总计</b>	<b>12,755.51</b>	<b>12,755.51</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>7 净资产（所有者权益）</b>	<b>-141.68</b>	<b>49,421.81</b>	<b>49,563.49</b>	<b>34,982.70</b>

综上所述，深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值为49,421.81万元，其中60%股权价值为29,653.09万元，人民币大写金额为：贰亿玖仟陆佰伍拾叁万零玖佰元整。

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

## 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产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，本评估报告使用者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。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对其真实性负责。

（三）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本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。

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，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。

（七）本次评估结论为股东部分权益价值，未考虑控股权溢价、少数股权折价及流动性折扣等因素对评估结论的影响，提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

（八）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、

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

（九）深圳华控赛格置业有限公司持股 9.47216% 的长期股权投资成都支付通新信息技术服务有限公司 2020 年被贵州银联起诉，成都支付通新信息技术服务有限公司需偿还债务 5000 余万元，该诉讼事项已判决，该笔债务已在其财务报表中反映，由于该诉讼，成都支付通新信息技术服务有限公司部分重要业务受到限制，加上自 2016 年投资成都支付通新信息技术服务有限公司以来，成都支付通新信息技术服务有限公司连年亏损，截至 2020 年 12 月底，成都支付通新信息技术服务有限公司净资产已趋近于零，加上疫情的影响，业务有所收缩，基于上述情况，审计机构及被评估单位认为该长期股权投资存在减值迹象，对其全额计提减值准备。经上述分析，被评估单位无法获得该长期股权投资相应的权益价值，本次评估对长期股权投资成都支付通新信息技术服务有限公司评估值按账面值零列示。

（十）评估基准日深圳华烯新材料有限公司持股 33.48% 的长期股权投资九江烯诺菲科技有限公司因评估程序受到限制无法获取详细的财务资料，未对其展开进行评估，以评估基准日净资产账面值与股权比例相乘确定其评估值。

（十一）根据《关于深圳华控赛格股份有限公司通过土地整备利益统筹方式盘活开发坪山厂区土地事项的批复》（晋建投财函〔2022〕386 号），深圳华控赛格置业有限公司作为土地整备利益统筹的主体对坪山厂区土地进行盘活开发。此外委托人与被评估单位签订了《拆迁补偿意向协议》（合同编号 HKSG-2022-ZB-128），协议各方补偿中提到，除分配给委托人的物业资产和支付给委托人的货币补偿，被评估单位将获得全部的权益，拥有该土地开发后剩余价值的收益权，本次评估委托人将该收益权作为账外合同资产纳入评估范围，该合同资产为深圳华控赛格置业有限公司持有的龙田街道 2 号地块土地整备利益统筹项目的市场开发主体的合同权益。

（十二）以下关于整备土地的数据以委托人申报为依据，如后期指标有任何变动会对预测存在影响，发生相关变动后，开发计划及测算结果均会发生变动，需重新测算。

项目	数量		合计
	一期	二期	

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司60%股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

土地整备用地面积 (m <sup>2</sup> )	179956.89	179956.89	359913.77
留用地面积 (m <sup>2</sup> )	48242.79	48242.79	96485.58
留用比例	26.81%	26.81%	26.81%
开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	48242.79	48242.79	96485.58
规划容积率	6.00	6.00	6.00
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	405236.74	405236.74	810473.47
计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	289456.74	289456.74	578913.47
其中	商品住宅 (m <sup>2</sup> )	206536.85	413073.70
	共有产权房 (m <sup>2</sup> )	57371.35	114742.69
	商业 (m <sup>2</sup> )	22948.54	45897.08
	公共配套 (m <sup>2</sup> )	2600.00	5200.00
地下室 (m <sup>2</sup> )	115780.00	115780.00	231560.00

(十三) 土地整备项目按照委托人要求划分为两期, 进行两期开发。根据未来开发进度, 按照目前状况划分为前期、一二期开发、销售尾款回收(上述阶段可能存在并行情况)等阶段; 按照项目开发周期分为: 前期阶段、立项报建、土方地基、主体土建、安装工程、室外工程、竣工验收和销售阶段, 如后期指标有任何变动会对预测存在影响, 发生相关变动后, 需重新测算。

### 十三、资产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者使用;
- (三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;
- (四) 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资产评估报告的使用人;
- (五) 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;
- (六) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用;

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

（七）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；

（八）本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，报告书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方另有约定的除外；

（九）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日有效。

#### 十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2022 年 月 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年 月 日

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司股东部分权益价值

## 资产评估报告附件

### 目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托人及被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、委托人及被评估单位承诺函
- 五、《拆迁补偿意向协议》（合同编号 HKSG-2022-ZB-128）
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）复印件
- 九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、评估明细表
- 十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

深圳华控赛格股份有限公司拟向四川天玖投资有限责任公司非公开协议转让其所持有的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份所涉及的深圳华控赛格置业有限公司 60% 股份权益价值