

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市力合科创股份有限公司发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易之业绩承诺期满
对标的资产股东全部权益价值进行减值测试项目
资产评估报告

深中联评报字[2022]第 35 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇二二年三月二十一日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	18
三、 评估对象和评估范围	18
四、 价值类型	20
五、 评估基准日	42
六、 评估依据	42
七、 评估方法	45
八、 评估程序实施过程和情况	64
九、 评估假设	65
十、 评估结论	68
十一、 特别事项说明	71
十二、 资产评估报告使用限制说明	92
十三、 资产评估报告日	93
附件目录	95

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

深圳市力合科创股份有限公司发行股份购买资产 并募集配套资金暨关联交易之业绩承诺期满 对标的资产股东全部权益价值进行减值测试项目 资产评估报告

深中联评报字[2022]第 35 号

摘 要

深圳中联资产评估有限公司受深圳市力合科创股份有限公司的委托，为深圳市力合科创股份有限公司重大资产重组业绩承诺期满拟对力合科创集团有限公司股东全部权益价值进行减值测试事宜，对所涉及的力合科创集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是力合科创集团有限公司的股东全部权益，评估范围为力合科创集团有限公司申报的评估基准日的全部资产和负债，包括流动资产、其他非流动金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对力合科创集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，力合科创集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值为 827,779.41 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

深圳市力合科创股份有限公司发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易之业绩承诺期满
对标的资产股东全部权益价值进行减值测试项目
资产评估报告

深中联评报字[2022]第 35 号

深圳市力合科创股份有限公司：

深圳中联资产评估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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对力合科创集团有限公司股东全部权益于 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者

本评估项目委托人为深圳市力合科创股份有限公司。被评估单位为力合科创集团有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：深圳市力合科创股份有限公司（以下简称“力合科创”）

地址：深圳市龙岗区龙岗大道（坪地段）1001 号

法定代表人：贺臻

统一社会信用代码：914403006188988448

注册资本：121,060.4219 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1995年7月14日

上市地点：深圳证券交易所

股票代码：002243

股票简称：力合科创

经营范围：一般经营项目是：高新技术企业创新基地的投资、建设、运营管理及物业服务；高新技术企业的科技服务（含技术开发、技术咨询、技术转让等）；高新技术企业孵化与创新服务；新兴产业战略投资与运营；科技成果转化服务；企业管理咨询与培训（不含学科培训和职业技能培训）。包装及方案设计、工艺装备及精密模具设计、改性及生物材料研制、包装废弃物循环利用技术开发；塑料容器、塑料制品的技术开发及销售；经营进出口业务（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）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理、自有物业租赁。许可经营项目是：塑料容器、塑料制品的生产加工、医药包材、化妆品、消毒剂、美容仪器及医疗器械生产；包装装潢印刷品、其它印刷品印刷；普通货运。

公司简介：

深圳市力合科创股份有限公司前称深圳市通产丽星股份有限公司，成立于1995年7月14日。2008年，经中国证监会《关于核准深圳市通产丽星股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监发字[2008]623号）批准，公司向社会公众投资者公开发行4,050万股A股股票。2008年5月28日，通产丽星发行股票在深交所上市，股票简称“通产丽星”，股票代码“002243”。

2021年1月26日，深圳市通产丽星股份有限公司名称变更为深圳市力合科创股份有限公司。

力合科创是深圳清华大学研究院控股的以科技成果转化、科技企业孵化为主业的高科技企业，是深圳市投资控股有限公司（世界500强）重要成员企业。

力合科创旗下通产丽星多年来致力于高档化妆品塑料包装的生产、销售以及配套模具的研究、开发。公司核心产品化妆品塑料复合软管的产量及市场占有率位居全国同类产品生产企业前列，目前已成为化妆品塑料包装细分行业的龙头之一，产品服务于众多世界500强企业。

力合科创通过提供一流科创服务、培育一流科技企业，成为创新链与产业链融合发展的先行者。经过多年发展，力合科创在全国拥有科技创新中心与产业基地37个，与深圳清华大学研究院共同在北美、欧洲、以色列、日本等地设立了7大海外创新中心；累计孵化服务企业3100多家，投资高科技企业近500家，培育上市企业27家、新三板挂牌企业50多家、国家高新技术企业300多家以及200多个海归明星科技项目。

（二）被评估单位概况

公司名称：力合科创集团有限公司（以下简称“力合集团”）

住所：深圳市南山区高新科技园北区清华信息港科研楼10楼1001

法定代表人：贺臻

统一社会信用代码：91440300715228172G

注册资本：49,524.8515万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1999年8月31日

经营期限：1999年8月31日至2039年8月31日

1、公司历史沿革

1999年8月19日，深圳市清华大学研究院和深圳市清华传感设备有限公司共同出资成立深圳市清华科技开发有限公司（力合集团前身），注册资本260万元。力合集团设立时的股本和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	深圳清华大学研究院	234.0000	90.00%
2	深圳市清华传感设备有限公司	26.0000	10.00%
合计：		260.0000	100%

2000年7月17日，股东会同意将注册资本增至10,000万元。新增的9,740万元注册资本中，深圳清华大学研究院以专有技术和货币资金出资8,766万元；深圳市清华传感设备有限公司以现金出资974万元。

2001年5月8日，股东会同意将注册资本增至11,111万元。新增的1,111万元注册资本由深圳市舸仁创业投资有限公司缴纳。本次增资完成后，力合集团的股本和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	深圳清华大学研究院	9,000.00	81.00%
2	深圳市舸仁创业投资有限公司	1,111.00	10.00%
3	深圳市清华传感设备有限公司	1,000.00	9.00%
合计：		11,111.00	100%

2001年8月8日，股东会同意深圳市清华传感设备有限公司将其持有的力合科创9%股权（对应注册资本1,000万元）以1,000万元的价格转让给深圳清华大学研究院。本次股权转让完成后，力合集团的股东和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	持股比例
----	------	------	------

		(万元)	
1	深圳清华大学研究院	10,000.00	90.00%
2	深圳市舟仁创业投资有限公司	1,111.00	10.00%
合计:		11,111.00	100%

2003年5月18日, 股东会同意将3,689.00万元资本公积全部转增为注册资本, 深圳清华大学研究院和深圳市舟仁创业投资有限公司(2003年1月已更名)分别按90%和10%的比例享有本次转增的注册资本; 同意深圳市舟仁创业投资有限公司增资现金人民币2,005万元, 其中1,850万元计入注册资本, 其余155万元计入资本公积。本次增资完成后, 标的公司注册资本变更为人民币16,650万元。

2003年12月4日, 股东会同意深圳清华大学研究院增资人民币11,218万元, 其中4,680万元计入注册资本, 其余6,538万元计入资本公积; 同意深圳市舟仁创业投资有限公司增资现金人民币6,400万元, 其中2,670万元计入注册资本, 其余3,730万元计入资本公积; 同意新股东深圳市开元凯视网络科技有限公司增资现金人民币14,382万元, 其中6,000万元计入注册资本, 其余8,328万元计入资本公积。上述增资完成后, 力合集团的股本和股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清华大学研究院	18,000.10	60.00%
2	深圳市舟仁创业投资有限公司	6,000.00	20.00%
3	深圳市开元凯视网络科技有限公司	6,000.00	20.00%
合计:		30,000.00	100%

2004年10月26日, 股东会同意深圳市舟仁创业投资有限公司将其持有的力合集团13%股权(对应注册资本3,900万元)转让给深圳清华大学研究

院。

2005年8月29日，股东会同意深圳市开元凯视网络科技有限公司将其持有的力合集团20%股权（对应注册资本6,000万元）转让给深圳清华大学研究院，转让价格为人民币14,382万元。

2006年1月4日，上海市第二中级人民法院就招商银行股份有限公司与深圳市舟仁创业投资有限公司等公司借款纠纷一案出具（2005）沪二中执字第507-1号民事裁定书，被执行人深圳市舟仁创业投资有限公司持有的力合集团7%的股权予以拍卖且已成交，买受人为深圳清华大学研究院，成交价为人民币2,000万元，故该院裁定前述7%股权转归深圳清华大学研究院所有。2006年1月4日，股东会同意上述股权转让。

2008年4月28日，深圳清华大学研究院将其持有的力合集团24.36%股权（对应注册资本7,308万元）转让给深圳市数点通投资管理有限公司。转让价格人民币14,312.65万元，以北京国友大正资产评估有限公司出具的资产评估报告书（国有大正评报字[2007]第140号）所确定的评估净资产为定价依据。上述股权转让完成后，力合集团的股东和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清华大学研究院	22,692.00	75.64%
2	深圳市数点通投资管理有限公司	7,308.00	24.36%
合计：		30,000.00	100%

2008年9月26日，股东会同意清华大学教育基金会向公司增资人民币9,149.99万元，其中3,333.33万元计入注册资本，5,816.66万元计入资本公积金。本次增资完成后，力合集团的股本和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
----	------	--------------	------

1	深圳清华大学研究院	22,692.00	68.08%
2	深圳市数点通投资管理有限公司	7,308.00	21.92%
3	清华大学教育基金会	3,333.33	10%
合计:		33,333.33	100%

2012年12月26日, 股东会同意深圳市数点通投资管理有限公司将其持有的力合集团21.92%股权(对应注册资本7,308万元)转让给深圳百富祥投资有限公司, 转让价格为人民币19,800万元。

2013年11月1日, 股东会同意清华大学教育基金会将其持有的标的公力合集团10%股权(对应注册资本3,333.33万元)转让给深圳市鹏瑞投资集团有限公司, 转让价格为人民币10,000万元。本次转让完成后, 力合集团的股东和股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清华大学研究院	22,692.00	68.08%
2	深圳百富祥投资有限公司	7,308.00	21.92%
3	深圳市鹏瑞投资集团有限公司	3,333.33	10%
合计:		33,333.33	100%

2015年2月10日, 股东会同意上海红豆骏达资产管理有限公司向力合集团增资人民币30,000万元, 其中4,406.7146万元计入注册资本, 25,593.2854万元计入资本公积金。本次增资完成后, 力合集团的股本和股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清华大学研究院	22,692.00	60.13%
2	深圳百富祥投资有限公司	7,308.00	19.36%
3	上海红豆骏达资产管理有限公司	4,406.7146	11.68%
4	深圳市鹏瑞投资集团有限公司	3,333.33	8.83%

合计:	37,740.0446	100%
-----	--------------------	-------------

2015年3月26日, 股东会同意深圳市鹏瑞投资集团有限公司将其持有的力合集团8.83%股权(对应注册资本3,333.33万元)转让给深圳鼎晟合泰投资咨询合伙企业(有限合伙), 转让价格为人民币10,667.3527万元。

2015年8月11日, 股东会同意深圳百富祥投资有限公司将其持有的力合集团3.37%股权(对应注册资本1,272万元)转让给深圳慈辉清科汇投资管理中心(有限合伙), 转让价格为人民币9,730.80万元; 同意深圳百富祥投资有限公司将其持有的标的公司7.63%股权(对应注册资本2,879万元)转让给深圳市永卓恒基投资企业(有限合伙), 转让价格为人民币22,024.35万元。本次股权转让完成后, 力合集团的股东和股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清华大学研究院	22,692.00	60.13%
2	上海红豆骏达资产管理有限公司	4,406.7146	11.68%
3	深圳鼎晟合泰投资咨询合伙企业(有限合伙)	3,333.33	8.83%
4	深圳百富祥投资有限公司	3,157.00	8.36%
5	深圳市永卓恒基投资企业(有限合伙)	2,879.00	7.63%
6	深圳慈辉清科汇投资管理中心(有限合伙)	1,272.00	3.37%
合计:		37,740.0446	100%

2015年8月17日, 股东会同意北京嘉实元泰投资中心(有限合伙)增资人民币59,211.1848万元, 其中6,359.9554万元计入注册资本, 52,851.2294万元计入资本公积金; 同意清控创业投资有限公司增资人民币8,379万元, 其中900万元计入注册资本, 7,479万元计入资本公积金。

2016年3月25日, 股东会同意将公司注册资本增至46,595.1309万元。新增的1,595.1309万元注册资本由深圳清华大学研究院以所持深圳清研创业

投资有限公司 100% 股权出资。2016 年 9 月 23 日，深圳市财政委员会出具《深圳市财政委员会关于深圳清华大学研究院以所持深圳清研创业投资有限公司 100% 股权对力合集团集团有限公司增资的意见》（深财科函[2016]3086 号），同意上述增资事宜。2016 年 10 月 11 日，完成工商变更注册登记。本次增资完成后，力合集团的股本和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清华大学研究院	24,287.1309	52.1237%
2	北京嘉实元泰投资中心（有限合伙）	6,359.9554	13.6493%
3	上海红豆骏达资产管理有限公司	4,406.7146	9.4574%
4	深圳鼎晟合泰投资咨询合伙企业（有限合伙）	3,333.33	7.1538%
5	深圳百富祥投资有限公司	3,157.00	6.7753%
6	深圳市永卓恒基投资企业（有限合伙）	2,879.00	6.1787%
7	深圳慈辉清科汇投资管理中心（有限合伙）	1,272.00	2.7298%
8	清控创业投资有限公司	900.00	1.9315%
合计		46,595.1309	100.00%

2017 年 12 月 4 日，股东会同意深圳百富祥投资有限公司将其持有的力合集团 2% 股权（对应注册资本 931.9026 万元）转让给上海谨诚企业管理中心（普通合伙），转让价格为 10,000 万元。

2017 年 12 月 8 日，股东会同意深圳清华大学研究院将所持的力合集团 52.1237% 股权（对应注册资本 24,287.1309 万元）无偿划转至其全资子公司深圳清研投资控股有限公司。本次股权转让完成后，力合集团的股本和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳清研投资控股有限公司	24,287.1309	52.1237%

2	北京嘉实元泰投资中心（有限合伙）	6,359.9554	13.6493%
3	上海红豆骏达资产管理有限公司	4,406.7146	9.4574%
4	深圳鼎晟合泰投资咨询合伙企业（有限合伙）	3,333.33	7.1538%
5	深圳市永卓恒基投资企业（有限合伙）	2,879.00	6.1787%
6	深圳百富祥投资有限公司	2,225.0974	4.7753%
7	深圳慈辉清科汇投资管理中心（有限合伙）	1,272.00	2.7298%
8	上海谨诚企业管理中心（普通合伙）	931.9026	2.00%
9	清控创业投资有限公司	900.00	1.9315%
合计		46,595.1309	100.00%

根据深圳市通产丽星股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议、2019 年 11 月 25 日中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市通产丽星股份有限公司向深圳清研投资控股有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2019】2467 号），通产丽星拟向深圳清研投资控股有限公司、北京嘉实元泰投资中心（有限合伙）、上海红豆骏达资产管理有限公司、深圳鼎晟合泰投资咨询合伙企业（有限合伙）、深圳市永卓恒基投资企业（有限合伙）、深圳百富祥投资有限公司、深圳慈辉清科汇投资管理中心（有限合伙）、上海谨诚企业管理中心（普通合伙）、清控创业投资有限公司等 9 家企业发行股份购买其持有的力合集团 100% 股权，于 2019 年 12 月 2 日完成工商变更手续。

截至评估基准日，力合集团的股本和股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳市通产丽星股份有限公司	46,595.1309	100.00%
	合计	46,595.1309	100.00%

2020 年 8 月 20 日，公司股东会同意由深圳市通产丽星股份有限公司向公司增资人民币 34,600.00 万元，其中 2,929.72 万元计入注册资本，31,670.28

万元计入资本公积。本次增资完成后，力合集团注册资本由 46,595.1309 万元增加至 49,524.8515 万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳市通产丽星股份有限公司	49,524.8515	100.00%
	合计	49,524.8515	100.00%

2021 年 1 月 26 日，股东深圳市通产丽星股份有限公司名称变更为深圳市力合科创股份有限公司。

截至本次评估基准日，力合集团的股东、注册资本及股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例
1	深圳市力合科创股份有限公司	49,524.8515	100.00%
	合计	49,524.8515	100.00%

2、经营范围

一般经营项目是：高新技术企业创新基地的投资、建设、运营管理及物业服务；高新技术企业的科技服务（含技术开发、技术咨询、技术转让等）；高新技术企业孵化与创新服务；新兴产业战略投资与运营；科技成果转化服务；科技企业股权投资；企业管理咨询与培训；进出口与国际业务。，许可经营项目是：第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3、资产及财务状况

截至 2021 年 12 月 31 日，力合集团母公司账面资产总额 546,552.11 万元、负债 266,190.10 万元、净资产 280,362.01 万元。2021 年实现营业收入 19,624.18 万元，净利润 14,325.40 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，力合集团合并财务报表账面资产总额 1,098,580.87 万元、负债 531,617.63 万元、净资产 566,963.23 万元，归母净资产 436,666.54 万元。2021 年营业收入 141,813.88 万元，净利润 68,197.74 万元，归母净利润 52,975.73 万元。

力合集团 2019-2021 年度资产负债及经营状况见下表，各期会计报表均经会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

表 1-1 力合集团 2019-2021 年资产负债及经营状况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	321,464.86	403,399.14	546,552.11
总负债	91,950.14	130,248.61	266,190.10
净资产	229,514.72	273,150.53	280,362.01
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	20,747.58	17,383.86	19,624.18
利润总额	33,054.84	18,336.23	16,090.16
净利润	29,094.12	16,232.72	14,325.40
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	171.42	661.96	2,937.44
投资活动产生的现金流量净额	-7,292.29	-53,061.29	-144,797.12
筹资活动产生的现金流量净额	6,557.50	66,426.74	121,389.88
期末现金及现金等价物余额	30,388.65	44,416.05	23,946.25
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

表 1-2 力合集团近三年资产、负债及财务状况（合并报表）

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	649,827.68	815,693.80	1,098,580.87
总负债	249,207.30	326,553.36	531,617.63
净资产	400,620.38	489,140.44	566,963.23
归母净资产	318,434.29	387,174.01	436,666.54
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	60,516.15	69,494.85	141,813.88
利润总额	46,482.47	53,103.85	81,609.09
净利润	39,298.95	46,965.43	68,197.74

归母净利润	38,026.96	43,522.03	52,975.73
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	25,734.69	-38,430.83	-117,680.07
投资活动产生的现金流量净额	-36,942.80	-36,915.85	-10,562.73
筹资活动产生的现金流量净额	21,140.64	90,459.56	121,482.99
期末现金及现金等价物余额	9,932.30	15,014.58	-6,870.17
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

4、核心业务情况

力合集团成立于 1999 年，是以科技创新服务为主业，推进科技成果转化和创新企业孵化，有效聚集创新产业链的技术、人才、载体、资金四大要素，逐步形成应用研发、人才培养、创新基地、投资孵化深度融合的科技创新服务体系。经过 20 多年的发展，力合科创已在国内重点城市建设和运营 32 个科技企业孵化器和创新基地；与深圳清华大学研究院共同在北美、欧洲、以色列、日本等地设立了 7 大海外创新中心；累计孵化服务企业 3100 多家，培育上市公司 25 家、新三板挂牌企业 50 多家、国家高新技术企业 300 多家以及 200 多家明星科技项目。

力合科创深入参与国家创新驱动发展战略，聚焦国家战略新兴产业培育与成长，积极与区域政府、大型企业合作，助力地方产业培育和传统企业转型升级，致力于成为科技创新链与产业链深度融合的先行者。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

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。

（五）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位的 100% 股权，是被评估单位的控股股东。

二、评估目的

根据 2019 年 6 月 5 日通产丽星(即上市公司)与力合集团的所有股东(以下简称“业绩承诺方”)签署的《盈利预测补偿协议》，在盈利预测补偿期限届满后，上市公司应当聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司 100% 股权进行减值测试，并出具减值测试报告。

本次评估的目的是反映力合集团股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上市公司进行减值测试提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是力合集团股东全部权益。评估范围为力合集团于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债；账面资产总额 546,552.11 万元、负债 266,190.10 万元、净资产 280,362.01 万元。具体包括流动资产 215,553.35 万元；非流动资产 330,998.76 万元，其中：长期股权投资 297,127.29 万元，其他非流动金融资产 4,489.86 万元，固定资产 26,845.26 万元，无形资产 1,098.40 万元，长期待摊费用 19.37 万元，递延所得税资产 1,248.30 万元，其他非流动资产 170.29 万元；流动负债 107,099.80 万元；非流动负债 159,090.30 万元。

上述资产与负债账面值摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2022]005473 号标准无保留意见的《审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托人及被评估单位确认委托评估范围与本次评估目的一致。

（一）实物资产的分布情况及特点

母公司纳入评估范围内的实物资产账面值 26,845.26 万元，占评估范围内总资产的 4.91%。主要为房屋建筑物、车辆、电子设备等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要位于在深圳市南山区朗山路清华信息港。

2、房屋建筑物主要包括清华信息港一期、清华信息港二期、慧谷创业园 B 区行知路 39-15、松坪山配套住宅楼，建筑面积合计 113,667.20 平方米。房屋建筑物除慧谷创业园 B 区行知路 39-15 位于无锡市，其余均位于深圳市南山区，目前各项房屋建筑物使用正常。截至评估基准日，力合集团持有的清华信息港一期、清华信息港二期房产已抵押给华夏银行股份有限公司深圳高新支行。

3、车辆为办公用车辆，包括 1 辆丰田皇冠轿车和 1 辆现代途胜 SUV；电子设备为办公用设备，包括电脑、服务器、复印机、打印机等。目前各类型设备保养、使用正常。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、被评估单位申报评估范围内账面记录的无形资产包括土地使用权和外购软件和专利，目前均使用正常。

（1）土地使用权 1 宗，为出让性质，已取得《不动产权证》，证载权利人为力合集团。土地使用权的具体情况如下：

表 3-1 土地使用权基本情况表

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	土地使用权面积 (m ²)	准用年限	土地使用权使用期限
1	粤(2016)深圳市不动产权第0018316号	清华信息港	深圳市南山区科苑路与北环路交汇处清华信息港	高科技研发	40,152.80	50年	2002-6-11至2052-6-10

根据深圳市规划与国土资源管理与力合集团签订的“深地合字(2002)3051号”《深圳市土地使用权出让合同书》，该宗地土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营，只能用于高新办批准的入区项目。截至评估基准日，该宗地已设定抵押权。

(2) 账面记录的软件及专利技术均为外购取得。包括金蝶 EAS 财务软件、微软 Windows 服务器软件、360 杀毒软件、力合科技服务平台软件、紫荆管理软件 APP、北森管理软件、档案管理软件等办公、管理软件和“应用于智慧政企云服务的大数据分析方法及大数据云平台”专利。

2、经被评估单位确认，本次申报评估范围内有 28 项软件著作权、60 项商标权未在资产账面核算。软件著作权、商标权的具体情况见表 3-2、表 3-3。










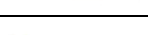











表 3-2 力合科创软件著作权情况

序号	所有权人	登记号	软件名称	首次发表日期	登记时间
1	力合集团	2017SR238742	力合招标采购服务系统	2016/12/30	2017/6/6
2	力合集团	2017SR238738	力合科技服务在线交易系统	2017/1/3	2017/6/6
3	力合集团	2017SR238733	力合企业孵化管理系统	2016/12/28	2017/6/6
4	力合集团	2017SR238747	力合知识产权管理系统	2016/12/23	2017/6/6
5	力合集团	2017SR238010	力合园区管理系统	2016/12/16	2017/6/6
6	力合集团	2017SR236821	力合科技服务基础平台系统	2016/11/21	2017/6/6
7	力合集团	2017SR232647	力合投资管理系统	2016/12/2	2017/6/5
8	力合集团	2017SR230571	力合投后服务管理系统	2016/12/13	2017/6/5

9	力合集团	2020SR1235546	紫荆企业服务平台系统 (iOS 版) V1.0	2019/1/30	2020/10/21
10	力合集团	2020SR1235543	基于互联网+的赛事管理系统 V1.0	2019/10/20	2020/10/21
11	力合集团	2020SR1233528	基于互联网+的赛事征集报名系统 V1.0	2019/10/10	2020/10/20
12	力合集团	2019SR1160963	紫荆活动管理系统 (iOS 版) V1.0	2019/4/30	2019/11/18
13	力合集团	2019SR1160217	紫荆活动管理系统 (安卓版) V1.0	2019/4/30	2019/11/15
14	力合集团	2019SR1159495	紫荆企业服务平台系统 (安卓版) V1.0	2019/4/30	2019/11/15
15	力合集团	2019SR1159498	紫荆智慧园区物业管理系统 (iOS 版) V1.0	2019/4/30	2019/11/15
16	力合集团	2021SR0607244	园区合同管理系统 (安卓版) V1.0	2019/11/11	2021/4/27
17	力合集团	2021SR0612306	园区企业孵化服务计费账单管理系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/12	2021/4/28
18	力合集团	2021SR0612520	园区企业孵化服务计费账单管理系统 (安卓版) V1.0	2019/11/12	2021/4/28
19	力合集团	2021SR0613781	园区资产管理系统 (安卓版) V1.0	2019/11/10	2021/4/28
20	力合集团	2021SR0613782	园区资产管理系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/10	2021/4/28
21	力合集团	2021SR0655268	园区合同管理系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/11	2021/5/10
22	力合集团	2021SR0655510	园区物业巡检管控系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/27	2021/5/10
23	力合集团	2021SR0661765	园区企业客户信息管理及分析系统 (安卓版) V1.0	2019/11/25	2021/5/11
24	力合集团	2021SR0661830	园区物业巡检管控系统 (安卓版) V1.0	2019/11/27	2021/5/11
25	力合集团	2021SR0661831	园区企业客户信息管理及分析系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/25	2021/5/11
26	力合集团	2021SR0700786	园区企业资产物品管理与放行系统 (安卓版) V1.0	2019/11/29	2021/5/17
27	力合集团	2021SR0703078	园区能耗管理系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/30	2021/5/17
28	力合集团	2021SR0700787	园区企业资产物品管理与放行系统 (iOS 版) V1.0	2019/11/29	2021/5/17

表 3-3 力合集团商标权情况

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至
1	力合集团		22316530	36	2028/1/27
2	力合集团		19317170	36	2027/4/20
3	力合集团		19317158	36	2027/6/27
4	力合集团	力合科创	19316927	35	2027/4/20
5	力合集团		18017674	36	2028/01/13
6	力合集团	力合科创	18017617	36	2028/01/13

7	力合集团		3765273	40	2025/10/13
8	力合集团		3765272	38	2026/4/6
9	力合集团		3765270	19	2026/2/20
10	力合集团		3765268	10	2025/5/27
11	力合集团		3765267	9	2025/12/6
12	力合集团		3765265	3	2026/2/27
13	力合集团		3765264	1	2026/1/27
14	力合集团		3765263	42	2026/2/20
15	力合集团		3765261	40	2026/3/27
16	力合集团		3765260	38	2026/3/27
17	力合集团		3765259	36	2026/2/20
18	力合集团		3765258	19	2026/2/20
19	力合集团		3765257	11	2026/3/20
20	力合集团		3765256	10	2025/5/27
21	力合集团		3765255	9	2025/9/6
22	力合集团		3765254	7	2025/11/27
23	力合集团		3765253	3	2025/5/27
24	力合集团		3765252	1	2026/3/20
25	力合集团		3765251	42	2026/11/27
26	力合集团		3765250	41	2026/2/20
27	力合集团		3765249	40	2025/10/13

28	力合集团		3765248	38	2026/2/20
29	力合集团		3765247	36	2026/2/20
30	力合集团		3765245	11	2025/8/6
31	力合集团		22316229	36	2029/3/6
32	力合集团		3765243	9	2025/10/13
33	力合集团		3765242	7	2026/2/27
34	力合集团		41928846	42	2030/9/20
35	力合集团		3765240	1	2026/3/20
36	力合集团		3765239	42	2026/3/27
37	力合集团		3765238	41	2026/2/13
38	力合集团		3765237	40	2025/7/13
39	力合集团		3765236	38	2026/2/20
40	力合集团		3765235	36	2026/8/27
41	力合集团		3765234	19	2026/7/20
42	力合集团		3765233	11	2025/6/13
43	力合集团		3765232	10	2025/5/27
44	力合集团		3765231	9	2025/9/6
45	力合集团		3765230	7	2025/11/27
46	力合集团		3765229	3	2026/7/6
47	力合集团		3765228	1	2026/2/6
48	力合集团		3608834	42	2025/8/27

49	力合集团		3510503	42	2025/3/27
50	力合集团		1784733	42	2022/6/6
51	力合集团	LANG NEST	41913670	25	2030/7/13
52	力合集团	浪巢	41911449	42	2030/7/13
53	力合集团	LANG NEST	41918026	40	2030/7/13
54	力合集团		41910232	35	2030/7/13
55	力合集团	浪巢	41922515	40	2030/7/13
56	力合集团		41936878	40	2030/7/13
57	力合集团	LANG NEST	41935856	42	2030/7/13
58	力合集团		41937430	25	2030/7/13
59	力合集团	力合	3765244	10	2029/3/20
60	力合集团	力合	3765241	3	2028/7/27

（三）企业申报的长期投资情况

本次评估范围内的一级长期投资共 42 项，均为长期股权投资。长期股权投资的具体情况如下：

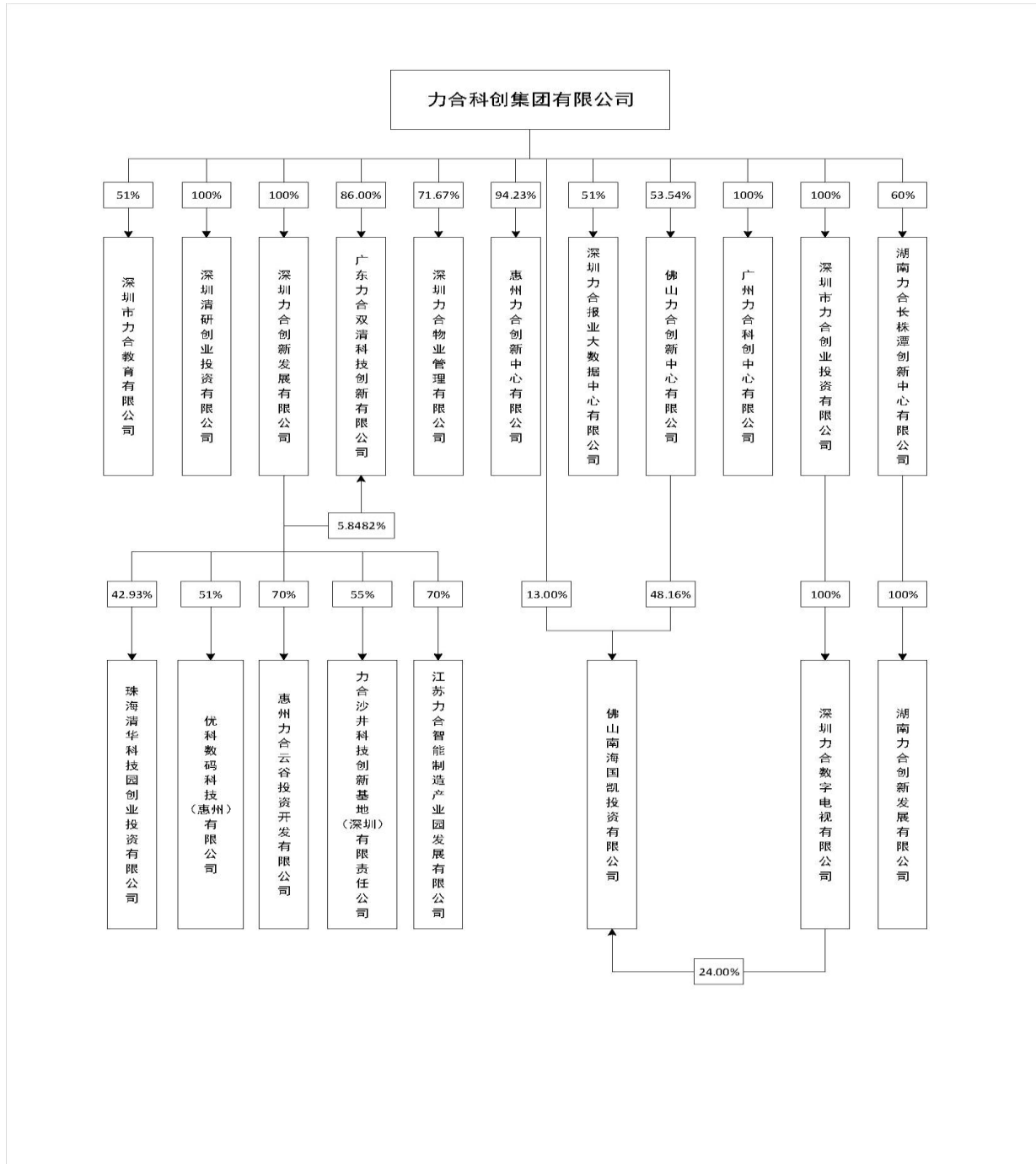
表 3-4 力合集团一级长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	深圳市力合创业投资有限公司	2016/05	100.00	429,000,000.00	429,000,000.00
2	深圳力合华石科技投资合伙企业（有限合伙）	2017/02	49.00	49,040,000.00	45,693,195.99
3	深圳清研创业投资有限公司	2016/05	100.00	253,108,524.97	253,108,524.97
4	清华力合创业投资国际有限公司	2004/09	100.00	104,579,541.49	104,579,541.49
5	深圳力合世通投资有限公司	2015/09	100.00	8,000,000.00	8,000,000.00
6	深圳力合科技服务有限公司	2013/01	100.00	25,000,000.00	25,000,000.00
7	深圳力合创新发展有限公司	2002/03	100.00	281,235,000.00	281,235,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
8	广东力合双清科技创新有限公司	2013/11	86.3058	100,000,000.00	100,000,000.00
9	佛山力合创新中心有限公司	2017/06	53.5400	1,000,000.00	1,000,000.00
10	佛山南海国凯投资有限公司 8-2	2021/08	13.22	32,595,400.00	32,595,400.00
11	广东力合智谷投资有限公司	2015/12	100.00	61,000,000.00	61,000,000.00
12	湖南力合长株潭创新中心有限公司	2016/05	60.00	60,000,000.00	60,000,000.00
13	深圳力合星空投资孵化有限公司	2015/09	100.00	13,253,528.77	13,253,528.77
14	深圳力合物业管理有限公司	2014/08	66.6667	3,000,000.00	3,000,000.00
15	惠州力合创新中心有限公司	2018/11	94.2308	49,000,000.00	49,000,000.00
16	深圳市力合教育有限公司	2017/09	51.00	6,467,117.80	6,467,117.80
17	东莞力合新材料投资有限公司	2014/07	54.3363	7,614,051.00	7,614,051.00
18	深圳力合报业大数据中心有限公司	2019/03	51.00	15,300,000.00	15,300,000.00
19	重庆力合科技创新中心有限公司	2019/08	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00
20	南宁力合科技创新中心有限公司	2020/04	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00
21	力合科创集团（上海）有限公司	2021/01	100.00	3,000,000.00	3,000,000.00
22	烟台力合国际先进技术创新中心有限公司	2020/10	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
23	力合启东科创服务有限公司	2021/04	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00
24	数云科际（深圳）技术有限公司	2020/12	51.00	15,300,000.00	15,300,000.00
25	深圳力合产业创新有限公司	2020/10	100.00	0	-
26	力合仁恒科创发展（苏州）有限公司	2021/01	60.00	6,000,000.00	6,000,000.00
27	广州力合科创中心有限公司	2021/07	100.00	300,000,000.00	300,000,000.00
28	太仓仁力新科技发展有限公司	2020/01	40.00	417,648,000.00	413,566,325.99
29	深圳市力合光明科技创新创业投资企业（有限合伙）	2021/12	48.50	97,000,000.00	97,000,000.00
30	深圳市斯维尔科技股份有限公司	2002/02	10.6667	4,110,000.00	14,334,041.82
31	珠海华金资本股份有限公司	2000/12	31,574,891	88,689,369.70	150,013,065.35
32	深圳市力合微电子股份有限公司	2002/07	13,000,000	17,000,000.00	54,676,245.20
33	深圳力合孵化器发展有限公司	2005/06	37.50	17,500,000.00	11,407,471.29
34	深圳力合金融控股股份有限公司	2013/06	30.00	105,000,000.00	140,304,149.58
35	珠海隆华直升机科技有限公司	2014/12	5.9999	6,000,000.00	1,975,269.20
36	佛山峰合精密喷射成形科技有限公司	2015/03	24.5143	17,160,000.00	9,607,246.35
37	深圳力合源投资发展有限公司	2016/02	48.00	38,400,000.00	38,393,998.28
38	珠海力合华金投资管理有限公司	2016/06	40.00	800,000.00	6,941,078.48
39	力合资本投资管理有限公司	2016/10	40.00	14,000,000.00	36,872,713.69
40	百德光电技术（深圳）有限公司	2005/04	50.00	5,000,000.00	5,000,000.00
41	珠海华冠科技股份有限公司	2008/11	11.8841	30,482,700.00	41,370,210.70
42	深圳市汇芯通信技术有限公司	2019/05	9.8362	10,000,000.00	4,789,719.66
	合 计			2,832,283,233.73	2,986,397,895.61
	减：长期股权投资减值准备				15,125,000.00
	净 额			2,832,283,233.73	2,971,272,895.61

图 3-5 力合集团主要子公司架构图



主要子公司基本情况说明如下：

1、深圳市力合创业投资有限公司

企业名称	深圳市力合创业投资有限公司
------	---------------

统一社会信用代码	91440300359759902M
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)
法定代表人	汪姜维
注册资本	45000万人民币
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2016-01-20
经营期限	2016-01-20至无固定期限
经营范围	创业投资业务;受托管理创业投资企业机构或个人的创业投资业务;创业投资咨询业务;为创业企业提供创业管理服务业务;参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问;高科技产品的技术开发;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)。(以上各项涉及法律、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)

截至评估基准日,深圳市力合创业投资有限公司股权结构如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
力合科创集团有限公司	45,000.00	100.00%	42,900.00	100.00%
合计	45,000.00	100.00%	42,900.00	100.00%

根据深圳市力合创业投资有限公司章程,公司股东的实缴出资未约定出资时间。截至评估基准日,深圳市力合创业投资有限公司尚有2,100万元注册资本未实缴到位,其中力合集团尚有2,100万元注册资本未实缴到位。

截至评估基准日2021年12月31日,深圳市力合创业投资有限公司报表账面资产总额113,157.69万元,负债总额13,022.27万元,净资产100,135.42万元,2021年度营业收入1,555.60万元,净利润11,596.76万元。

(1) 深圳力合数字电视有限公司

企业名称	深圳力合数字电视有限公司
统一社会信用代码	91440300763471329K
住所	深圳市南山区西丽街道松坪山社区朗山路13号南门西侧清华信息港科研楼10层1008-1
法定代表人	杨秉森
注册资本	12345万元人民币
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期	2004-06-14
经营期限	2004-06-14 至 2025-08-12
经营范围	一般经营项目是：从事数字电视设备的技术开发和生产，销售自行生产的产品，并提供相关的技术服务（不含国家限制项目）。

截至评估基准日，深圳力合数字电视有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
深圳市力合创业投资有限公司	12,345.00	100.00%	12,345.00	100.00%
合计	12,345.00	100.00%	12,345.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳力合数字电视有限公司报表账面资产总额 11,364.58 万元，负债总额 965.99 万元，净资产 10,398.59 万元，2021 年度无营业收入，净利润 457.13 万元。

2、深圳清研创业投资有限公司

企业名称	深圳清研创业投资有限公司
统一社会信用代码	91440300767566042N
住所	深圳市南山区科技园南区深圳清华大学研究院大楼 A301 室
法定代表人	汪姜维
注册资本	42000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2004-09-28
经营期限	2004-09-28 至无固定期限
经营范围	创业投资业务；受委托管理其他创业投资机构的创业投资资本；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与发起创业投资机构与创业投资管理顾问机构。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定禁止的项目，限制的项目须取得许可后方可经营）

截至评估基准日，深圳清研创业投资有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
力合科创集团有限公司	42,000.00	100.00%	26,000.00	100.00%
合计	42,000.00	100.00%	26,000.00	100.00%

根据深圳清研创业投资有限公司章程，公司股东的实缴出资未约定出资

时间。截至评估基准日，深圳清研创业投资有限公司尚有 16,000 万元注册资本未实缴到位，其中力合集团尚有 16,000 万元注册资本未实缴到位。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳清研创业投资有限公司报表账面资产总额 44,488.65 万元，负债总额 2,938.29 万元，净资产 41,550.36 万元，2021 年度营业收入 99.01 万元，净利润 3,337.72 万元。

3、深圳力合创新发展有限公司

企业名称	深圳力合创新发展有限公司
统一社会信用代码	914403007362508469
住所	深圳市南山区西丽街道松坪山社区朗山路 13 号南门西侧清华信息港科研楼 2 层 208 室
法定代表人	薛依东
注册资本	28000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2002-02-20
经营期限	2002-02-20 至 2032-02-20
经营范围	自有物业租赁；科技园区、孵化基地投资、开发和建设；投资兴办实业（具体项目另行申报）

截至评估基准日，深圳力合创新发展有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
力合科创集团有限公司	28,000.00	100.00%	28,000.00	100.00%
合计	28,000.00	100.00%	28,000.00	100.00%

根据深圳力合创新发展有限公司章程，公司股东的实缴出资未约定出资时间。截至评估基准日，尚有 18,000 万元注册资本未实缴到位，其中力合集团尚有 18,000 万元注册资本未实缴到位。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳力合创新发展有限公司报表账面资产总额 59,945.51 万元，负债总额 23,983.15 万元，净资产 35,962.36 万元，2021 年度营业收入 2,558.10 万元，净利润 3,975.80 万元。

（1）珠海清华科技园创业投资有限公司

企业名称	珠海清华科技园创业投资有限公司
统一社会信用代码	914404007304712186
住所	珠海市高新区唐家湾镇大学路 101 号清华科技园 4 栋 1501-1505
法定代表人	别力子
注册资本	19720 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2001-07-09
经营期限	2001-07-09 至无固定期限
经营范围	风险投资；高新技术企业孵化；企业管理、投资和科技咨询；高新技术产品的开发、推广应用；国内贸易（不含国家专控产品）；清华科技园（珠海）项目的开发建设。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：（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）

截至评估基准日，珠海清华科技园创业投资有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
深圳力合创新发展有限公司	8,466.00	42.93%	8,466.00	42.93%
珠海华金资本股份有限公司	8,134.00	41.25%	8,134.00	41.25%
国开发展基金有限公司	3,120.00	15.82%	3,120.00	15.82%
合计	19,720.00	100.00%	19,720.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，珠海清华科技园创业投资有限公司报表账面资产总额 161,962.46 万元，负债总额 82,832.64 万元，净资产 79,129.82 万元，2021 年度营业收入 22,351.61 万元，净利润 14,819.18 万元。

（2）优科数码科技（惠州）有限公司

企业名称	优科数码科技（惠州）有限公司
统一社会信用代码	914413037962774507
住所	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村
法定代表人	伍文学
注册资本	5268.218434 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2007-01-19

经营期限	2007-01-19 至 2057-01-19
经营范围	科技推广和应用服务业；计算机软硬件及外围设备制造；移动终端设备制造和销售；房屋建筑业；物业租赁；实业投资；房地产开发；电子产品销售；物联网应用服务；软件开发；软件销售；人工智能应用软件开发。（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）

截至评估基准日，优科数码科技（惠州）有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
深圳力合创新发展有限公司	2686.7914	51%	2686.7914	51%
刘军	2581.4270	49%	2581.4270	49%
合计	5,268.218434	100.00%	5,268.218434	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，优科数码科技（惠州）有限公司报表账面资产总额 30,948.86 万元，负债总额 28,321.79 万元，净资产 2,627.08 万元，2021 年度营业收入 650.36 万元，净利润 118.95 万元。

（3）惠州力合云谷投资开发有限公司

企业名称	惠州力合云谷投资开发有限公司
统一社会信用代码	91441303MA4UWBXJ1A
住所	惠州市惠阳区良井镇德政大道 2 号
法定代表人	苗韦
注册资本	12000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2016-10-10
经营期限	2016-10-10 至无固定期限
经营范围	可穿戴智能设备制造；可穿戴智能设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；移动终端设备制造；通信设备制造；计算机软硬件及辅助设备零售；创业空间服务；科技园区开发；厂房租赁及销售；企业管理服务；计算机软件开发；计算机制造；兴办实业。（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）

截至评估基准日，惠州力合云谷投资开发有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
深圳力合创新发展有限	8,400.00	70%	8,400.00	70%

公司				
深圳云谷智慧科技企业 (有限合伙)	3,600.00	30%	3,600.00	30%
合计	12,000.00	100.00%	12,000.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，惠州力合云谷投资开发有限公司报表账面资产总额 15,970.18 万元，负债总额 3,996.43 万元，净资产 11,973.75 万元，2021 年度营业收入 443.87 万元，净利润 234.74 万元。

(4) 力合沙井科技创新基地（深圳）有限责任公司

企业名称	力合沙井科技创新基地（深圳）有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5G2QKD6J
住所	深圳市宝安区沙井街道坐岗社区松山工业区 12 栋 A303
法定代表人	戴谨慎
注册资本	5000 万人民币
企业类型	有限责任公司
成立日期	2020-03-02
经营期限	2020-03-02 至 2039-12-31
经营范围	一般经营项目是：自有物业租赁；科技园区、孵化基地投资、开发和建设；投资兴办实业(具体项目另行申报)。

截至评估基准日，力合沙井科技创新基地（深圳）有限责任公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
深圳力合创新发展有限 公司	2,750.00	55%	1,650.00	55%
深圳市富景利科创有限 公司	2,250.00	45%	1,350.00	45%
合计	5,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

根据力合沙井科技创新基地（深圳）有限责任公司章程，公司股东的实缴出资未约定出资时间。截至评估基准日，力合沙井科技创新基地（深圳）有限责任公司尚有 2,000 万元注册资本未实缴到位，其中力合集团尚有 1,100 万元注册资本未实缴到位。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，力合沙井科技创新基地（深圳）有限责任公司报表账面资产总额 3,141.70 万元，负债总额 2,987.22 万元，净资产 154.48 万元，2021 年度营业收入 266.25 万元，净利润-145.52 万元。

（5）江苏力合智能制造产业园发展有限公司

企业名称	江苏力合智能制造产业园发展有限公司
统一社会信用代码	91321181MA21PKYJ4J
住所	丹阳市云阳街道南三环路丹阳高新技术创新园
法定代表人	杨姝
注册资本	8000 万人民币
企业类型	有限责任公司
成立日期	2020-06-11
经营期限	2020-06-11 至 2070-06-10
经营范围	一般项目：园区管理服务；创业空间服务；科技中介服务；知识产权服务；企业管理；社会经济咨询服务；品牌管理；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；市政设施管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日，江苏力合智能制造产业园发展有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
深圳力合创新发展有限公司	4,000.00	50%	4,000.00	50%
力合中城创新发展（深圳）有限公司	1,600.00	20%	1,600.00	20%
江苏力合产融投资发展有限公司	1,600.00	20%	1,600.00	20%
丹阳清拓投资发展有限公司	800.00	10%	800.00	10%
合计	8,000.00	100.00%	8,000.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，江苏力合智能制造产业园发展有限公司报表账面资产总额 17,238.02 万元，负债总额 8,921.98 万元，净资产 8,316.04 万元，2021 年度营业收入 8,205.10 万元，净利润 441.27 万元。

4、广东力合双清科技创新有限公司

企业名称	广东力合双清科技创新有限公司
统一社会信用代码	91441900086788221R
住所	东莞市清溪镇青滨东路 105 号力合双清创新基地力合东莞产业引领服务中心 201 室
法定代表人	别力子
注册资本	11586.7026 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2013-12-16
经营期限	2013-12-16 至无固定期限
经营范围	科技推广和应用服务业；房屋建筑业；物业租赁；实业投资；房地产开发。(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)

截至评估基准日，广东力合双清科技创新有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
力合科创集团有限公司	10,000.00	86.3058%	10,000.00	86.3058%
深圳力合创新发展有限公司	677.6126	5.8482%	677.6126	5.8482%
广东清大创业投资有限公司	454.55	3.9230%	454.55	3.9230%
东莞市合衡菁英咨询合伙企业 (有限合伙)	454.55	3.9230%	454.55	3.9230%
合计	11,586.7026	100.00%	11,586.7026	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东力合双清科技创新有限公司报表账面资产总额 63,923.46 万元，负债总额 40,617.17 万元，净资产 23,306.29 万元，2021 年度营业收入 6,618.70 万元，净利润 1,623.73 万元。

5、佛山力合创新中心有限公司

企业名称	佛山力合创新中心有限公司
统一社会信用代码	91440605MA4UW8FC1Y
住所	佛山市南海区狮山镇南海软件科技园信息大道（研发楼 B 栋）三层 326 室
法定代表人	涂晓鸣
注册资本	22860.91 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2016-10-09

经营期限	2016-10-09 至无固定期限
经营范围	技术推广服务；其他科技推广服务业；工程和技术研究和试验发展；科技中介服务；其他组织管理服务；创业空间服务（孵化器）；投资与资产管理（对高新技术行业进行投资）；资本投资服务（创业投资、企业投资）；软件开发；信息技术咨询服务；其他机械设备及电子产品批发；社会经济咨询（企业管理咨询、投资咨询服务）；专业设计服务；工业设计服务；批发业、零售业（工商登记前置审批项目除外）；其他电子专用设备制造（仅限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）（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）

截至评估基准日，佛山力合创新中心有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资		出资金额 (万元)
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	
力合科创集团有限公司	12,239.73	53.54%	12,239.73	53.54%	12,239.73
广东南海高新技术产业投资控股有限公司	10,621.18	46.46%	10,621.18	46.46%	10,621.18
合计	22,860.91	100.00%	22,860.91	100.00%	22,860.91

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，佛山力合创新中心有限公司报表账面资产总额 33,741.87 万元，负债总额 1,031.22 万元，净资产 32,710.66 万元，2021 年度营业收入 202.73 万元，净利润 1,990.11 万元。

（1）佛山南海国凯投资有限公司

企业名称	佛山南海国凯投资有限公司
统一社会信用代码	91440605752091072N
住所	佛山市南海区狮山镇南海软件科技园信息大道（研发楼 B 栋）三层 301 室
法定代表人	涂晓鸣
注册资本	3300 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2003-07-09
经营期限	2003-07-09 至无固定期限
经营范围	从事风险投资（金融除外），高新技术企业孵化；园区的开发、建设（不含施工）及高新技术研发、推广、应用、管理；企业管理咨询；国内商业、物资供销业（国家专营、专控的除外）；房地产开发经营。

截至评估基准日，佛山南海国凯投资有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
佛山力合创新中心有限公司	1,589.28	48.16%	1,589.28	48.16%
深圳力合数字电视有限公司	792.00	24.00%	792.00	24.00%
力合科创集团有限公司	436.26	13.22%	436.26	13.22%
孙长虹	311.52	9.44%	311.52	9.44%
佛山今茂私募股权投资基金管理有限公司	121.44	3.68%	121.44	3.68%
广东兴美投资有限公司	49.50	1.50%	49.50	1.50%
合计	3300.00	100.00%	3300.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，佛山南海国凯投资有限公司报表账面资产总额 80,539.54 万元，负债总额 45,376.78 万元，净资产 35,162.77 万元，2021 年度营业收入 33,380.35 万元，净利润 10,548.30 万元。

6、湖南力合长株潭创新中心有限公司

企业名称	湖南力合长株潭创新中心有限公司
统一社会信用代码	91430300MA4L42WQ7L
住所	湖南省湘潭市高新区书院路 38 号
法定代表人	别力子
注册资本	10000 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2016-04-28
经营期限	2016-04-28 至 2036-04-27
经营范围	高新技术企业创新基地的投资、建设、运营管理及物业服务；高新技术企业的科技服务；高新技术企业孵化与创新服务；新兴产业战略投资与运营科技成果转化服务；科技企业股权投资；企业管理咨询与培训；高科技产品的技术开发；物业管理；进出口与国际业务。（以本企业自有资产对外投资，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款、融资担保等国家金融监管及财政信用业务；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）

截至评估基准日，湖南力合长株潭创新中心有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例

力合科创集团有限公司	6,000.00	60.00%	6,000.00	60.00%
湘潭高新集团有限公司	4,000.00	40.00%	4,000.00	40.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，湖南力合长株潭创新中心有限公司报表账面资产总额 14,405.52 万元，负债总额 4,623.48 万元，净资产 9,782.04 万元，2021 年度营业收入 12.92 万元，净利润-8.73 万元。

(1) 湖南力合创新发展有限公司

企业名称	湖南力合创新发展有限公司
统一社会信用代码	91430300MA4M0PY339
住所	湘潭市高新区书院路 38 号
法定代表人	曾兴
注册资本	3000 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2017-08-11
经营期限	2017-08-11 至无固定期限
经营范围	自有房产租赁；科技园区、孵化基地的开发和建设；房地产开发。（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）

截至评估基准日，湖南力合创新发展有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
湖南力合长株潭创新中心有限公司	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，湖南力合创新发展有限公司报表账面资产总额 15,854.34 万元，负债总额 12,978.84 万元，净资产 2,875.50 万元，2021 年度无营业收入，净利润-48.10 万元。

7、深圳力合物业管理有限公司

企业名称	深圳力合物业管理有限公司
统一社会信用代码	9144030030596410XH
住所	深圳市南山区西丽街道新东路清华信息港科研楼 1 楼 106

法定代表人	李江枫
注册资本	450 万人民币
企业类型	有限责任公司
成立日期	2014-06-11
经营期限	2014-06-11 至无固定期限
经营范围	物业租赁与管理；园林绿化；机电设备维修保养（不含限制项目）；日用品、办公用品、五金交电、装饰材料、电子产品的销售。机动车辆停放服务。

截至评估基准日，深圳力合物业管理有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
力合科创集团有限公司	300.00	66.67%	300.00	66.67%
珠海清华科技园创业投资有限公司	22.50	5.00%	22.50	5.00%
珠海市润恒管理咨询有限公司	127.50	28.33%	127.50	28.33%
合计	450.00	100.00%	450.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳力合物业管理有限公司报表账面资产总额 3,778.93 万元，负债总额 1,434.47 万元，净资产 2,344.45 万元，2021 年度营业收入 5,633.48 万元，净利润 878.89 万元。

8、惠州力合创新中心有限公司

企业名称	惠州力合创新中心有限公司
统一社会信用代码	91441300MA51H52B6G
住所	惠州仲恺高新区仲恺大道（惠环段）666 号科融创业大厦 21 楼 2101-2108 室及 2118 室
法定代表人	别力子
注册资本	5200 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2018-04-04
经营期限	2018-04-04 至无固定期限
经营范围	高新技术企业创新基地的投资建设与运营管理，物业管理，高新技术企业孵化与创新服务，为高新技术企业提供科技服务及科技成果转化服务，集群企业住所托管，实业投资，股权投资，企业管理咨询，高科技产品技术开发，技术进出口。（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）

截至评估基准日，惠州力合创新中心有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
力合科创集团有限公司	4,900.00	94.2308%	4,900.00	94.2308%
惠州市恺众创业服务有限公司	300.00	5.7692%	300.00	5.7692%
合计	5,200.00	100.00%	5,200.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，惠州力合创新中心有限公司报表账面资产总额 48,045.64 万元，负债总额 40,646.03 万元，净资产 7,399.61 万元，2021 年度营业收入 8,314.09 万元，净利润 1,850.42 万元。

9、深圳市力合教育有限公司

企业名称	深圳市力合教育有限公司
统一社会信用代码	91440300758623711A
住所	深圳市南山区高新村南区清华大学研究院大楼 A504、A505
法定代表人	贺臻
注册资本	1000 万人民币
企业类型	有限责任公司
成立日期	2004-02-09
经营期限	2004-02-09 至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：投资教育业、兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；电子产品的技术开发、经济信息咨询、家政服务（均不含限制项目）；企业管理培训，国学教育培训。

截至评估基准日，深圳市力合教育有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
力合科创集团有限公司	510.00	51.00%	510.00	51.00%
深圳尚恒发展合伙企业（有限合伙）	490.00	49.00%	490.00	49.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳市力合教育有限公司报表账面资产总额 5,250.17 万元，负债总额 2,786.17 万元，净资产 2,464.00 万元，2021

年度营业收入 4,396.64 万元，净利润-116.57 万元。

10、深圳力合报业大数据中心有限公司

企业名称	深圳力合报业大数据中心有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5FFXDX41
住所	深圳市龙华区龙华街道清湖社区深圳报业集团书刊大厦 12 层
法定代表人	贺臻
注册资本	3000 万人民币
企业类型	有限责任公司
成立日期	2019-01-18
经营期限	2019-01-18 至无固定期限
经营范围	数据中心的建设、运营维护；数据库管理；版权代理；云计算技术的研发、咨询；数据库服务；计算机软硬件开发；信息系统集成；计算机信息安全产品设计；投资高新技术企业；为产业创新园区提供管理服务；高新技术企业孵化服务；信息技术研发；科技推广服务；企业管理咨询；会议服务；文化活动策划；创业投资业务；投资咨询；自有房屋租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理。，许可经营项目是：经营电信业务；增值电信业务。

截至评估基准日，深圳力合报业大数据中心有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
力合科创集团有限公司	1,530.00	51.00%	1,530.00	51.00%
深圳报业集团	1,470.00	49.00%	1,470.00	49.00%
合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳力合报业大数据中心有限公司报表账面资产总额 52,673.43 万元，负债总额 55,337.34 万元，净资产 -2,663.91 万元，2021 年度营业收入 1,563.49 万元，净利润-3,615.33 万元。

11、广州力合科创中心有限公司

企业名称	广州力合科创中心有限公司
统一社会信用代码	91440101MA9XRQRJ9K
住所	广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科盛路 8 号配套服务大楼 5 层 A505-330 房

法定代表人	贺臻
注册资本	30000 万人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2021-05-10
经营期限	2021-05-10 至无固定期限
经营范围	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；物业管理；从事与外国（地区）企业相关的非营利性业务活动

截至评估基准日，广州力合科创中心有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资		出资金额 (万元)
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	
力合科创集团有限公司	30,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%	30,000.00
合计	30,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%	30,000.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广州力合科创中心有限公司报表账面资产总额 79,311.30 万元，负债总额 49,593.16 万元，净资产 29,718.15 万元，2021 年度无营业收入，净利润-281.85 万元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

经委托人和被评估单位确认，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，本次委托评估范围内，除账面未记录的 28 项著作权（表 3-2）、60 项商标注册权（表 3-3）外，无其他表外资产和负债。

（五）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（或者评估值）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据《盈利预测补偿协议》的减值测试要求确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和主要参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

根据2019年6月5日通产丽星（即上市公司）与力合集团的所有股东（以下简称“业绩承诺方”）签署的《盈利预测补偿协议》，在盈利预测补偿期限届满后，上市公司应当聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司 100% 股权进行减值测试，并出具减值测试报告。本次评估的目的是反映力合集团股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上市公司进行减值测试提供价值参考意见。

（二）法律法规依据

- 1、《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);

2、《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于修订);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议);

6、《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35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—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 11、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 12、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 13、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);

- 14、 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
- 15、 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 16、 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 17、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 18、 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 19、 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
- 20、 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（四）资产权属依据

- 1、 《不动产权证书》；
- 2、 《机动车行驶证》；
- 3、 《计算机软件著作权登记证书》；
- 4、 《商标注册证》；
- 5、 《专利证书》；
- 6、 重要资产购置合同或凭证；
- 7、 其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
- 2、 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令 第714号修订）；
- 3、 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令 第691号公布）；
- 4、 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

- 5、 委托人和被评估单位依法提供的未来收益预测资料；
- 6、 被评估单位2019、2020、2021年度审计报告；
- 7、 《2021机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 8、 《中国人民银行贷款市场报价利率（LPR）》（2021年12月20日）；
- 9、 国家发布和当前执行的有关税收条例和法规及力合集团提供的税收优惠文件；
- 10、 评估人员的市场询价记录等。

（六）主要参考资料

- 1、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011版）；
- 2、 wind资讯金融终端；
- 3、 《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 4、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 5、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价格，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础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思路。

市场法分上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取

并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司的股票价格、经营、财务数据是公开的，也容易获取，但由于力合集团在国内的同类上市公司很少，导致可比案例不足，无法采用上市公司比较法估值。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于我国证券市场以外的股权交易市场的不完善，公开的可比交易案例交易较少，交易信息不透明，评估人员获取可比交易案例的难度较高。故本次评估未选用市场法进行评估。

被评估企业正常经营多年，已形成连续的历史财务数据，可作为收益法预测的依据，结合企业业务规划对未来收益进行预测，因此本次评估选择收益法进行评估。

被评估单位是为科技型初创企业提供孵化科技服务，属于资金密集行业、固定资产投入比重较大，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

本次评估流动资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、应收利息、合同资产、其他应收款、其他流动资产。

（1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金。

货币资金的币种均为人民币，以核实后账面值作为评估值。

（2）应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款

对于应收票据，通过核对明细账与总账、报表余额、委估明细表是否相符，核对票据的票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，以核实后账面值作为评估值。

对应收账款类资产、合同资产，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别分析和账龄分析的方法估计评估风险损失。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

预付账款为企业预付的货款或服务费。评估人员查阅了相关采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。以核实后账面值作为评估值。

（4）应收利息

应收利息核算内容是应收子公司优科数码科技（惠州）有限公司和数云科际（深圳）技术有限公司的内部借款利息。评估人员核实有关借款合同、账簿记录，文件资料，对企业提取利息进行复核和测算，确定账面值的准确

性。以账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产主要核算内容包括应收票据利息摊销、万天德科技续签办公软件费用摊销和待认证的增值税进项税等。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅相关的采购协议、相关凭证，摊销政策，以证实其他流动资产的真实性和完整性。以核实后的金额确认评估值。

2、其他非流动金融资产

其他非流动金融资产共 7 项，为力合集团持有的对外投资单位的股权。

总体情况和具体账面价值情况如下表：

表 4-3 其他非流动金融资产-其他投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	比威网络技术有限公司	2004/12	6.03	1,552,711.71	-
2	天津力合创赢股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2010/12	4.00	656,225.40	4,529,600.00
3	广东猎投创业投资基金合伙企业(有限合伙)	2015/2	16.26	3,073,088.14	3,516,485.90
4	广东猎投基金管理合伙企业(有限合伙)	2015/2	29.00	1,450,000.00	2,083,458.51
5	深圳力合农华创业投资合伙企业(有限合伙)	2015/7	39.50	31,600,000.00	31,600,941.66
6	珠海力合华金新兴产业创业投资基金(有限合伙)	2016/6	28.29	6,428,571.00	3,168,103.48
7	天津恒实通工程技术发展有限公司	2013/3	2.00	2,000,000.00	-
合计				46,760,596.25	44,898,589.55

对于其他非流动金融资产，评估人员收集并查阅了各被投资单位的公司章程、投资协议、付款凭证、基金运营报告以及评估基准日财务报表等。根据对被投资单位经营情况、目前的融资轮次及近期的融资情况的了解，参考力合集团对于其他非流动金融资产的估值分类方法将其他非流动金融资产分为以下几类进行评估：

①对于基金公司（创投公司）股权，有基准日基金运营报告的采用基金

运营报告的基金净值乘以持股比例，再扣除应缴所得税后确定评估值；

②对于成立时间较短、无投资项目的基金公司（创投企业），或者无法获取进一步资料的，以基准日被投资基金公司（创投企业）的财务报表乘以持股比例，再扣除应缴所得税后确定评估值；

③对于企业已判断无法正常经营（如吊销、破产、清算等）的被投资单位，按审计后账面值列示评估值。

3、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资，共 42 项。长期投资总体情况如下表：

表 7-1 力合集团长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	深圳市力合创业投资有限公司	2016/05	100.00	429,000,000.00	429,000,000.00
2	深圳力合华石科技投资合伙企业（有限合伙）	2017/02	49.00	49,040,000.00	45,693,195.99
3	深圳清研创业投资有限公司	2016/05	100.00	253,108,524.97	253,108,524.97
4	清华力合创业投资国际有限公司	2004/09	100.00	104,579,541.49	104,579,541.49
5	深圳力合世通投资有限公司	2015/09	100.00	8,000,000.00	8,000,000.00
6	深圳力合科技服务有限公司	2013/01	100.00	25,000,000.00	25,000,000.00
7	深圳力合创新发展有限公司	2002/03	100.00	281,235,000.00	281,235,000.00
8	广东力合双清科技创新有限公司	2013/11	86.3058	100,000,000.00	100,000,000.00
9	佛山力合创新中心有限公司	2017/06	53.5400	1,000,000.00	1,000,000.00
10	佛山南海国凯投资有限公司 8-2	2021/08	13.22	32,595,400.00	32,595,400.00
11	广东力合智谷投资有限公司	2015/12	100.00	61,000,000.00	61,000,000.00
12	湖南力合长株潭创新中心有限公司	2016/05	60.00	60,000,000.00	60,000,000.00
13	深圳力合星空投资孵化有限公司	2015/09	100.00	13,253,528.77	13,253,528.77
14	深圳力合物业管理有限公司	2014/08	66.6667	3,000,000.00	3,000,000.00
15	惠州力合创新中心有限公司	2018/11	94.2308	49,000,000.00	49,000,000.00
16	深圳市力合教育有限公司	2017/09	51.00	6,467,117.80	6,467,117.80
17	东莞力合新材料投资有限公司	2014/07	54.3363	7,614,051.00	7,614,051.00
18	深圳力合报业大数据中心有限公司	2019/03	51.00	15,300,000.00	15,300,000.00
19	重庆力合科技创新中心有限公司	2019/08	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00
20	南宁力合科技创新中心有限公司	2020/04	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00
21	力合科创集团（上海）有限公司	2021/01	100.00	3,000,000.00	3,000,000.00
22	烟台力合国际先进技术创新中心有限公司	2020/10	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00

23	力合启东科创服务有限公司	2021/04	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00
24	数云科际（深圳）技术有限公司	2020/12	51.00	15,300,000.00	15,300,000.00
25	深圳力合产业创新有限公司	2020/10	100.00		-
26	力合仁恒科创发展（苏州）有限公司	2021/01	60.00	6,000,000.00	6,000,000.00
27	广州力合科创中心有限公司	2021/07	100.00	300,000,000.00	300,000,000.00
28	大仓仁力新科技发展有限公司	2020/01	40.00	417,648,000.00	413,566,325.99
29	深圳市力合光明科技创新创业投资企业(有限合伙)	2021/12	48.50	97,000,000.00	97,000,000.00
30	深圳市斯维尔科技股份有限公司	2002/02	10.6667	4,110,000.00	14,334,041.82
31	珠海华金资本股份有限公司	2000/12	31,574,891	88,689,369.70	150,013,065.35
32	深圳市力合微电子股份有限公司	2002/07	13,000,000	17,000,000.00	54,676,245.20
33	深圳力合孵化器发展有限公司	2005/06	37.50	17,500,000.00	1,282,471.29
34	深圳力合金融控股股份有限公司	2013/06	30.00	105,000,000.00	140,304,149.58
35	珠海隆华直升机科技有限公司	2014/12	5.9999	6,000,000.00	1,975,269.20
36	佛山峰合精密喷射成形科技有限公司	2015/03	24.5143	17,160,000.00	9,607,246.35
37	深圳力合源投资发展有限公司	2016/02	48.00	38,400,000.00	38,393,998.28
38	珠海力合华金投资管理有限公司	2016/06	40.00	800,000.00	6,941,078.48
39	力合资本投资管理有限公司	2016/10	40.00	14,000,000.00	36,872,713.69
40	百德光电技术（深圳）有限公司	2005/04	50.00	5,000,000.00	-
41	珠海华冠科技股份有限公司	2008/11	11.8841	30,482,700.00	41,370,210.70
42	深圳市汇芯通信技术有限公司	2019/05	9.8362	10,000,000.00	4,789,719.66
合 计				2,832,283,233.73	2,986,397,895.61
减：长期股权投资减值准备					15,125,000.00
净 额				2,832,283,233.73	2,971,272,895.61

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

经核查，本次评估范围内有部分长期投资单位存在认缴注册资本未出资到位的情况。

(1) 对于评估基准日已出资到位的被投资单位，以被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例确定评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例。

(2) 对于评估基准日出资尚未到位的长期股权投资，如章程对分配比例

未作特别约定的，评估值按照以下公式进行计算：

长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位全部股东欠缴资本金额）×被评估单位认缴股权比例-被评估单位欠缴资本金额。

长期股权投资单位评估方法的选择及评估结论的选择原则如下：

①对于力合集团合并报表范围内的子公司，采用资产基础法进行评估。各子公司虽与母公司力合集团为不同的法人主体，但是在业务类型上较为统一，本次评估已采用合并口径收益法，故不再单独采用收益法进行评估。

②对于上市公司股权，根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第36号），国有股东非公开协议转让上市公司股份的价格不得低于下列两者之中的较高者：（一）提示性公告日前30个交易日的每日加权平均价格的算术平均值；（二）最近一个会计年度上市公司经审计的每股净资产值。本次评估，持有的上市公司股份的评估值以评估基准日前30个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以股票持有数量确定。

③被投资单位经营稳定，近期有新一轮融资或股权转让的，以核实后融资或股权转让价格乘以持股比例确定评估值；

④被投资单位投后无新一轮融资，经营情况一般但在原投资预期情况内的，以原投资成本确定评估值；

⑤被投资单位近期无新一轮融资，但该公司已申报IPO或计划近期申报，或近3年收益增长较好的，采用上市公司比较法对其进行整体评估后乘以持股比例确定评估值；

⑥被投资单位投后无新一轮融资，投资时间长于 3 年且经营情况不善、持续亏损的，采用基准日被投资单位报表净资产乘以持股比例确定评估值；

⑦对于成立时间较短、无投资项目的基金公司（创投企业），或者无法获取进一步资料的，以基准日被投资基金公司（创投企业）的财务报表乘以持股比例确定评估值；

⑧对于企业判断已无法正常经营（如吊销、破产、清算等），按审计后账面值列示评估值。

4、房屋建筑物类资产

根据本次评估目的和委估房屋建筑物的实际情况及使用状态，采用收益还原法进行评估。其中：清华信息港一期、二期为非市场商品房，不得分割办理不动产权证书；松坪山配套住宅为定向配套用房，只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织，目前定向出租给入园企业作为配套宿舍。根据深圳市规划和自然资源局出具的《市规划和自然资源局南山管理局关于深圳清华大学研究院下属企业重组土地资产处置方案的复函》（深规划资源函[2019]1052 号），在确保改制企业的国有资产不流失、土地及地上建筑实际用途不改变的情况下，同意清华信息港、松坪山高新住宅房产维持非商品房性质纳入改制资产范围。考虑到市场上没有同类性质和用途的房地产转让及销售、以及力合集团的持有目的和使用现状主要为出租，故本次评估采用收益还原法进行评估。无锡慧谷创业园 B 区行知路 39-15 目前使用情况为对外出租，故本次评估采用收益还原法进行评估。

收益还原法

收益还原法就是在求取委估房产的价格时，先预计估价对象未来的正常

净收益，再选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的价值。

收益还原法的基本计算公式：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中：P——评估值；

F_t ——未来第t个收益期的预期收益额；

i——折现率；

$F_t = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{增值税} - \text{税金及附加} - \text{印花税} - \text{维修费} - \text{业主管理费} - \text{保险费}$

5、设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

依据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号），自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。

根据《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]106号）的规定，

原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。

①运输车辆重置全价

运输车辆重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照费等

A、购置价：根据车辆市场信息及《中国汽车网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时采取相类似、同排量车辆不含税价格作为评估车辆购置价。

B、车辆购置税：根据国务院令第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定：纳税人购买自用车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%，该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：

购置附加税 = 购置价 ÷ (1+13%) × 10%。

C、新车上户牌照费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

②电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村在线等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

(2) 成新率的确定

①车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号文《机动车强制报废标准规定》的有关规定，并根据一般车辆使用和持有情况，按以下方法成新率，即：

行驶里程成新率 = (尚可行驶里程 ÷ 规定行驶里程) × 100%

使用年限成新率 = (尚可使用年限 ÷ 规定或经济使用年限) × 100%。

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

② 电子设备成新率

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

成新率 = $\text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

(3) 评估值的确定

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

6、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

由于本次评估将委估宗地与地上房屋建筑物房地合一采用收益还原法进行评估，房屋建筑物的评估值中已包含土地使用权的价值，故本次无形资产-土地使用权的评估值为零。

7、其他无形资产

账面核算的无形资产包括外购的软件、专利等。未在账面核算的无形资产包括 28 项软件著作权和 60 项商标注册权。

(1) 外购的通用软件和专利

对于外购软件，评估人员以独立买家身份向软件供应商咨询其现行市价作为评估值。对于外购专利，由于购买日期接近评估基准日，按购买时的价

格确定评估值。

(2) 软件著作权

软件著作权采用重置成本法评估。即假设在现时或现有条件下，重新开发该软件或作品所需的工作量。

软件著作权评估值=重置成本×(1-贬值率)

①重置成本

$$P=C+R \quad (1)$$

式中：P—软件著作权重置成本；

C—软件成本；

$$C=C_1+C_2 \quad (2)$$

式中：C₁—软件的开发成本；

$$C_1=M \times W \quad (3)$$

式中：M—软件开发的重置工作量（单位：人·月）；

W—软件开发的单位工作量成本（单位：元/人·月）；

C₂—软件的维护成本；

R—软件投资的机会成本；

$$R=\sum C_i \S \quad (4)$$

式中：C_i—软件开发过程中第i年的投资成本；

§—机会成本报酬率；

②贬值率

贬值率=已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

已使用年限：著作权首次发表日期或开发完成日期至评估基准日的年限；

尚可使用年限：按著作权剩余经济寿命年限计取。

(3) 商标

本次评估选用成本法对力合集团的商标权进行评估。具体是指依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。基本计算公式为：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：P—评估值

C_1 —设计成本

C_2 —注册及续延成本

C_3 —维护使用成本

8、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为公司网站域名、办公场所装修改建、网络设备维护服务费、档案管理系统维护费的摊销余额。评估人员核对了项目的合同、原始入账凭证及摊销制度，确定账面核算内容与实际相符。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

9、递延所得税资产

核算内容为因坏账损失、递延收益、长期股权减值准备、公允价值变动等与纳税收入的差额形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且

与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

10、其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为企业预付的咨询服务费、开发服务费、装修费等。对其他非流动资产，核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅相关的采购协议、相关凭证，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。以核实后的金额确认评估值。

11、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对被评估单位股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的合并报表为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的报表范围股东全部权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3、由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$P = E - M \quad (1)$$

式中：

P：归属于母公司所有者权益评估价值；

E: 所有者权益评估价值;

M: 少数股东权益评估价值;

其中:

$$E = B - D \quad (2)$$

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + \sum C_i \quad (3)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (4)$$

式中:

R_i : 评估对象合并报表口径未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

R_n : 评估对象合并报表口径永续期的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (5)$$

式中:

C_1 : 预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C_2 : 基准日现金类资产(负债)价值;

C_3 : 预期收益(自由现金流量)中未计及收益的在建工程价值;

C_4 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D: 评估对象付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (6)$$

式中：

$$\begin{aligned} \text{净利润} = & \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{期间费用} (\text{营业费用} + \text{管理费用} \\ & + \text{研发费用} + \text{财务费用}) - \text{所得税} \end{aligned} \quad (7)$$

折旧摊销 = 成本和费用（营业费用、管理费用及研发费用）中的折旧摊销

扣税后付息债务利息 = 长短期付息债务利息合计 × (1 - 所得税)

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} \quad (8)$$

其中：

$$\begin{aligned} \text{资产更新投资} = & \text{房屋建筑物更新} + \text{机器设备更新} + \text{其他自动化设备} (\text{电子、} \\ & \text{运输等}) \text{更新} + \text{无形资产} (\text{开发支出}) \text{更新} \end{aligned} \quad (9)$$

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金} \quad (10)$$

其中：

$$\text{营运资金} = \text{现金保有量} + \text{存货} + \text{应收款项} - \text{应付款项} \quad (11)$$

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的

最低现金保有量为企业 30 天的年付现成本费用。

年付现成本总额

$$= \text{销售成本总额} + \text{期间费用总额} + \text{税金} - \text{非付现成本总额} \quad (11-1)$$

$$\text{存货周转率} = \text{销售成本} / \text{期末存货} \quad (11-2)$$

$$\text{应收款项周转率} = \text{销售收入} / \text{期末应收款项} \quad (11-3)$$

$$\text{应付款项周转率} = \text{付现成本} / \text{期末应付款项} \quad (11-4)$$

$$\begin{aligned} \text{应收款项} = & \text{应收票据} + \text{应收账款} - \text{预收款项} + \text{其他应收款} (\text{扣减非经营性其} \\ & \text{他应收款后}) \end{aligned} \quad (11-5)$$

$$\begin{aligned} \text{应付款项} = & \text{应付票据} + \text{应付账款} + \text{应付职工薪酬} + \text{应交税费} - \text{预付款项} + \text{其} \\ & \text{他应付款} (\text{扣减非经营性其他应付款后}) \end{aligned} \quad (11-6)$$

$$\text{新增长期资产投资} = \text{新增固定资产投资} + \text{新增无形或其他长期资产} \quad (12)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本资产成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (13)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (14)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (15)$$

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (16)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (17)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (18)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (19)$$

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 预测期的确定

企业已经正常运行, 运营状况比较稳定; 根据企业产业园载体销售计划、长期借款还款计划等资料, 采用两阶段模型, 即从评估基准日至 2030 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测, 2031 年以后保持稳定。

(5) 收益期的确定

在执行评估程序过程中，我们未发现该企业在可预见的未来存在不能持续经营的情况，且企业通过正常的固定资产等长期资产更新，是可以保持长时间运行的，故收益期按永续确定。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2022年1月上旬，委托人与评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2022年1月3日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年1月3日至2022年1月28日。主要工作如下：

1、对委托人、被评估单位和相关当事人进行访谈。听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、对被评估单位提供的收益预测（预测性财务信息）进行核查验证。

4、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流

动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

5、对主要设备，查阅了技术资料、竣工验收资料、了解设备管理制度；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

6、查阅收集委估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2022年1月29日至2022年2月15日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2022年2月16日至2022年3月21日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3、假设与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

7、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

8、假设预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍稳定，未出现影响企业发展的重大人员变动；

9、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

10、在未来经营期内，珠海产业园、力合双清产业园、南海国凯产业园、惠州仲恺产业园、惠州力合云谷产业园、优科数码产业园、江苏力合丹阳产业园、湖南力合创新产业园、广州力合产业园等创新基地的建设开发进度、园区载体销售/出租比例、销售进度等按企业经营规划执行；

11、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用的构成按企业预测状态持续，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资金或其银行存款等生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

12、力合集团为国家认定的高新技术企业，按 15% 的税率征收企业所得税。本次评估假设企业在收益期内均可获得所得税低税率优惠，并按 15% 缴纳企业所得税。本次评估未考虑企业所得税率变动对评估值的影响；

13、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对力合集团股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

总资产账面价值 546,552.11 万元，评估值 1,093,969.51 万元，评估增值 547,417.40 万元，增值率 100.16 %。

负债账面价值 266,190.10 元，评估值 266,190.10 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 280,362.01 万元，评估值 827,779.41 万元，评估增值 547,417.40 万元，增值率 195.25%。

评估结果详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：力合集团

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

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	215,553.35	215,553.35	-	-
2 非流动资产	330,998.76	878,416.16	547,417.40	165.38
3 其中：其他非流动金融资产	4,489.86	4,412.49	-77.37	-1.72
4 长期股权投资	297,127.29	686,907.20	389,779.91	131.18
5 投资性房地产	-	-	-	
6 固定资产	26,845.26	183,798.02	156,952.76	584.66
7 其中：建筑物	26,782.91	183,722.29	156,939.38	585.97

8	设备	62.35	75.73	13.38	21.46
9	土地	-	-	-	
10	无形资产	1,098.40	1,865.23	766.83	69.81
11	其中：土地使用权	970.24	-	-970.24	-100.00
12	长期待摊费用	19.37	14.65	-4.72	-24.37
13	递延所得税资产	1,248.30	1,248.30	-	-
14	其他非流动资产	170.29	170.29	-	-
15	资产总计	546,552.11	1,093,969.51	547,417.40	100.16
16	流动负债	107,099.80	107,099.80	-	-
17	非流动负债	159,090.30	159,090.30	-	-
18	负债总计	266,190.10	266,190.10	-	-
19	净资产（所有者权益）	280,362.01	827,779.41	547,417.40	195.25

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法评估，力合集团净资产账面价值 280,362.01 万元，股东全部权益评估值为 815,021.92 万元，评估增值 534,659.91 万元，增值率 190.70%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 815,021.92 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 827,779.41 万元，低 12,757.49 万元，低 1.54%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，公司资产的基准日价格水平受当前市场供求影响，因此会产生评估差异；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经

营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、最终结果的选取

本次评估资产基础法和整体收益法在核心资产股权投资类资产和物业资产评估处理上总体方法一致，略有差异。资产基础法对开发销售类资产和计划退出的投资项目均采用基准日的静态价格确定评估值，所需假设较少、不可控因素较少、故未来不确定性较小，可检验性更好。故本次选用资产基础法结果作为本次上市公司减值测试的价值参考依据。由此得到力合集团股东全部权益在基准日时点的价值为 827,779.41 万元。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

净资产账面价值 280,362.01 万元，评估值 827,779.41 万元，评估增值 547,417.40 万元，增值率 195.25%，其中：

1、其他非流动金融资产减值 77.37 万元，减值率 1.72%，减值原因主要是其他非流动金融资产以持有股权对应的估值扣减相关处置税费后的金额确定评估值，企业账面价值未扣除相关税费等，故造成评估减值。

2、长期股权投资评估增值 389,779.91 万元，增值率 131.18%，增值原因主要为：

（1）部分投资单位于评估基准日价值较投资时点大幅增值；

（2）深圳力合创新发展有限公司、广东力合双清科技创新有限公司、佛山力合创新中心有限公司、惠州力合创新中心有限公司等持有的产业园区增值较大；

(3) 广东力合智谷投资有限公司、深圳市力合创业投资有限公司、深圳清研创业投资有限公司等对外投资单位盈利较好，故评估增值。

3、固定资产评估增值 156,952.76 万元，增值率 584.66%，增值原因为：

(1) 房屋建筑物类资产评估增值 156,939.38 万元，增值率 585.97%。主要原因是房屋取得时间较早，账面成本低，近年来深圳城市配套改善，市场租金价格不断上涨，采用收益还原法评估增值较大。

(2) 设备类资产评估增值 13.38 万元，增值率 21.46%。主要原因为设备经济使用年限长于会计折旧年限。

4、无形资产评估增值 766.83 万元，增值率 69.81%。其中：

(1) 无形资产—土地使用权评估减值 970.24 万元，减值率 100.00%。减值原因是由于本次评估将该宗地与地上房屋建筑物房地合一采用收益还原法进行评估，房屋建筑物的评估值中已包含土地使用权的价值，故本次无形资产-土地使用权评估值为零。

(2) 其他无形资产评估增值 1,737.06 万元，增值率 1,355.34%。主要是自主研发的软件著作权及商标未在账面记录，本次评估将其纳入评估范围内，造成其他无形资产评估增值较大。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1、截至评估报告日，力合集团及其子公司申报范围内有下列房屋建筑物未办理相关产权登记。具体情况如下表：

房屋建筑物明细表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	面积 (m ²)	用途
----	--------	------	----------------------	----

1	广东力合双清科技创新有限公司	东莞市清溪镇青湖东路 55 号力合紫荆科创中心研发楼一栋一至三层	2828.88	租赁办公
2		东莞市清溪镇青湖东路 55 号力合紫荆科创中心研发楼二栋一层至 202 室	1034.32	租赁办公
3		一期二区 7 号楼设备房	808.76	设备房
4		一期二区 14 号楼设备房	1136.64	设备房
5	江苏数字信息产业园发展有限公司	华清创意园 32 号公用配套设施用房	273.79	配套设施用房
合计			6,082.39	

力合集团及其子公司承诺上述房屋建筑物属于其所有，由于企业原因相关产权登记手续尚未办理，若因该部分资产权属问题造成的纠纷与评估机构及相关评估人员无关。

本次评估以企业申报面积进行评估，如未来产权登记的面积与企业申报面积有差异，需进行相应调整。特提请报告使用者关注。

2、根据深圳市规划与国土资源管理与力合科创签订的“深地合字(2002)3051号”《深圳市土地使用权出让合同书》，力合科创持有的位于南山区科苑路与北环路交汇处清华信息港的土地（宗地号 T404-0022），土地用途为高新技术产业用地，性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营，只能用于高新办批准的入区项目。

根据“粤(2016)深圳市不动产权第 0018316 号”《不动产权证书》，力合科创持有的清华信息港一期、二期房屋建筑物登记面积为 111,905.07 平方米，其中一期 51,703.00 平方米，功能为高科技研发；二期 60,202.07 平方米，功能为研发中心及配套，性质为非商品房，不得分割办理不动产权证书。

根据“粤(2016)深圳市不动产权第 0037408 号、第 0037407 号、第 0020670 号、第 0037396 号、第 0037399 号、第 0037397 号、第 0037402 号、第 0037405 号、第 0037401 号、第 0020676 号、第 0037403 号、第 0020688 号、第 0020695 号、第 0037394 号”《不动产权证书》，力合科创持有的南山区松坪山高新

住宅楼共 14 套房产，为非市场商品房，住宅售价严格按原市国土资源和房产管理局审定的方案实施，房产只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织，否则按非法转让房地产行为处理。

上述房产均为非市场商品房，深圳市规划和自然资源局出具了《市规划和自然资源局南山管理局关于深圳清华大学研究院下属企业重组土地资产处置方案的复函》（深规划资源函[2019]1052 号），在确保改制企业的国有资产不流失、土地及地上建筑实际用途不改变的情况下，同意清华信息港、松坪山高新住宅房产维持非商品房性质纳入改制资产范围。考虑到市场上没有同类性质和用途的房地产转让及销售、以及力合科创的持有目的和使用现状主要为出租，故本次评估采用收益还原法对上述房产进行评估。特提请报告使用者关注。

3、（1）根据力合集团与华夏银行股份有限公司深圳高新支行签订的编号为 SZ1010220140091-21、SZ1010220160057-21 的《抵押合同》，力合集团为 SZ1010220140075、SZ1010220160057 的《固定资产借款合同》下的债权向华夏银行股份有限公司提供抵押担保。根据抵押合同，力合集团持有的南山区科苑路与北环路交汇处清华信息港一期、南山区科苑路与北环路交汇处清华信息港二期房产、土地抵押给华夏银行股份有限公司深圳高新支行。

截至评估基准日，清华信息港一期、二期房屋建筑物及其土地使用权已设定抵押。抵押权人为华夏银行股份有限公司深圳高新支行，抵押金额为 60,000.00 万元，其中 30,000.00 万元抵押期限至 2024 年 9 月 25 日，30,000.00 万元抵押期限至 2026 年 5 月 17 日。

（2）根据珠海清华科技园创业投资有限公司与国家开发银行股份有限

公司签订的编号为 4410201701100000724、4410201801100000971 的《人民币资金借款合同》及借款合同相关的《抵押合同》和《抵押合同变更协议》，珠海清华科技园创业投资有限公司将持有的珠海市高新区高科技成果产业化示范基地编号 E-1 地块、香洲区唐家湾镇大学路 101 号创业大楼、香洲区唐家湾大学路 101 号综合服务楼 A 区、香洲区唐家湾镇大学路 101 号综合服务楼 B 区、创新大楼 G 座和 H 座（不包括人防和地下室等公共部分）抵押给国家开发银行股份有限公司。

根据珠海清华科技园创业投资有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签订的编号为 BC2020061900000468 的《融资额度协议》及 ZD1961202000000019 的《最高额抵押合同》，珠海清华科技园创业投资有限公司将持有的香洲区唐家湾镇大学路 101 号创业大楼、香洲区唐家湾大学路 101 号综合服务楼 A 区、香洲区唐家湾镇大学路 101 号综合服务楼 B 区、创新大楼 G 座和 H 座（不包括人防和地下室等公共部分）抵押给上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行，融资额度金额为 24,000.00 万元，额度使用期限为 2020 年 6 月 19 日至 2023 年 6 月 19 日。

截至评估基准日，珠海清华科技园全部土地使用权及一期的房屋建筑物均已设定抵押。第一顺位抵押权人为国家开发银行股份有限公司，抵押金额为 28,000.00 万元，抵押期限至 2027 年 2 月 19 日。上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行为珠海清华科技园一期的房屋建筑物第二顺位抵押权人，抵押金额为 24,000.00 万元，抵押期限至 2022 年 6 月 19 日。

（3）根据珠海清华科技园创业投资有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行、中信银行股份有限公司珠海分行签订的编号为

19612021280009的《中国银行业协会银团贷款合同》及 YD1961202128000901的《抵押合同》，珠海清华科技园创业投资有限公司将持有的珠海市高新区高科技成果产业化示范基地编号 E-1 地块、二期第一阶段中的 9#至 15#楼、18#楼、19#楼，二期第二阶段的 7#楼、8#楼、16#楼、17#楼、20#楼、21#楼、22#楼、23#楼、24#楼、地下室的在建工程抵押给上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行，贷款额度为 58,000.00 万元，贷款期限为 2021 年 1 月 25 日至 2030 年 7 月 25 日。

截至评估基准日，珠海清华科技园全部土地使用权及二期工程已设定抵押。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行，抵押金额为 58,000.00 万元，抵押期限至 2030 年 7 月 25 日。

(4) 根据佛山南海国凯投资有限公司与中国光大银行股份有限公司佛山大沥支行签订的编号为 FS 固贷抵字 38872021001 的《抵押合同》，南海国凯为 FS 固贷抵字 38872020001 的《固定资产暨项目融资借款合同》下的债权向中国光大银行股份有限公司佛山大沥支行提供抵押担保。根据抵押合同，截至评估基准日，南海国凯持有的研发楼 B 栋、职工公寓 A、职工公寓 B、职工公寓 C、园区服务中心 D 及其土地使用权、车间 69 栋、车间 70 栋、车间 71 栋、车间 72 栋已设定抵押。抵押权人为中国光大银行股份有限公司佛山大沥支行，抵押期限由 2020 年 8 月 12 日至 2025 年 8 月 11 日。

(5) 根据太仓仁力新科技发展有限公司与上海银行股份有限公司苏州分行签订的编号为 308200589、DB30820058901、DB30820058902《固定资产借款合同》、《房地产抵押合同》及《借款保证合同》，太仓仁力新科技发展有限公司将持有的位于高新区东仓路西、桴亭路北在建工程一、四期（宗

地编号为320519220909、320519220910、320519220911、320519220912号地块办公、商业、住宅用房及地下空间项目）抵押给上海银行股份有限公司苏州分行，保证人为仁恒（中国）投资集团有限公司。

截至评估基准日，高新区东仓路西、桴亭路北在建工程一、四期（宗地编号为320519220909、320519220910、320519220911、320519220912号地块办公、商业、住宅用房及地下空间项目）已设定抵押。抵押权人为上海银行股份有限公司苏州分行，抵押金额为190,000.00万元，抵押期限至2025年7月1日。

（7）根据太仓仁力新科技发展有限公司与中国工商银行股份有限公司太仓支行、交通银行股份有限公司太仓支行签订的编号为0110200014-2020（太仓银团）第1116号、0110200012-2020年太仓（抵）字0465号、0110200012-2020年太仓（保）字0064号《固定资产银团贷款合同》、《项目银团贷款抵押合同》及《银团贷款保证合同》，太仓仁力新科技发展有限公司将持有的位于高新区东仓路西、桴亭路北在建工程三期（宗地编号为320519220901、320519220902、320519220903号地块办公、商业、住宅用房及地下空间项目抵押给中国工商银行股份有限公司太仓支行、交通银行股份有限公司太仓支行，保证人为仁恒（中国）投资集团有限公司。

截至评估基准日，高新区东仓路西、桴亭路北新建320519220901、320519220902、320519220903号地块办公、商业、住宅用房及地下空间项目已设定抵押。抵押权人为中国工商银行股份有限公司太仓支行、交通银行股份有限公司太仓支行，抵押金额为80,000.00万元，其中中国工商银行股份有限公司太仓支行借款金额60,000.00万元、交通银行股份有限公司太仓支行借

款金额20,000.00万元，抵押期限至2023年11月15日。

(8) 根据太仓仁力新科技发展有限公司与南京银行股份有限公司苏州分行签订的编号为 YW0260262012189995、YW0260262012189994、YW0260262012189993《人民币固定资产借款合同》、《抵押合同》及《保证合同》，太仓仁力新科技发展有限公司将持有的位于高新区东仓路西、桴亭路北在建工程二期（项目名称为G-01-01、G-01-04、G-01-09）抵押给南京银行股份有限公司苏州分行，保证人为仁恒（中国）投资集团有限公司。

截至评估基准日，高新区东仓路西、桴亭路北在建工程二期（项目名称为 G-01-01、G-01-04、G-01-09）已设定抵押。抵押权人为南京银行股份有限公司苏州分行，抵押金额为 80,000.00 万元，其中中国工商银行股份有限公司太仓支行借款金额 60,000.00 万元、交通银行股份有限公司太仓支行借款金额 20,000.00 万元，抵押期限至 2023 年 11 月 15 日。

力合集团及其子公司已抵押土地使用权及房屋建筑物情况具体如下：

力合集团及其子公司已抵押土地使用权情况

序号	土地使用权人名称	证号	用途	宗地面积 (平方米)	土地使用 权终止日 期	他项权 利
1	珠海清华科技园创业投资有限公司	粤(2019)珠海市不动产权第 0037316 号	工业用地	144,585.17	2051 年 2 月 21 日	抵押
2	佛山南海国凯投资有限公司	佛府南国用(2012)第 0602809 号	工业用地	15,300.80	2054 年 4 月 29 日	抵押
3	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504630 号	商业用地	11,842.80	2060/3/19	抵押
4	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8506935 号	地下空间	2,496.00	2090/3/19	抵押
5	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504629 号	住宅用地	16,587.20	2090/3/19	抵押
6	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504635 号	商业用地	20,494.80	2060/3/19	抵押
7	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8506936 号	地下空间	6,138.70	2090/3/19	抵押

8	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504637 号	住宅用地、商业用地	11,261.70	2090/3/19	抵押
9	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504634 号	住宅用地	11,198.40	2090/3/19	抵押
10	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504631 号	商业用地	14,760.90	2060/3/19	抵押
11	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504633 号	住宅用地	70,000.00	2090/3/19	抵押
12	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504632 号	商业用地	4,557.7	2060/3/19	抵押
13	太仓仁力新科技发展有限公司	苏(2020)太仓市不动产权第 8504630 号	商业用地	11,842.80	2060/3/19	抵押
合计				341,066.97		

*权属证书为房地合一情形的不动产对应的土地使用权的相关信息在力合集团及其子公司已抵押房屋建筑物情况表中披露

力合集团及其子公司已抵押房屋建筑物情况

序号	房屋所有人	证号	房屋所有权情况		土地使用权情况			期限	他项权利
			建筑面积 (㎡)	用途	宗地面积 (㎡)	用途	权利性质		
1	力合科创	粤(2016)深圳市不动产权第 0018316 号	51,703.00	高科技研发	40,152.80	高新技术产业用地	出让	50 年, 从 2002 年 6 月 11 日起至 2052 年 6 月 10 日止	抵押
2			60,202.07	高科技研发					
3	珠海清华科技园创业投资有限公司	粤房地证字第 2140540 号	35,695.60	科研教学	144,585.17	工业用地	出让	2000 年 12 月 21 日至 2050 年 12 月 21 日止	抵押
4		粤房地证字第 2140541 号	10,622.99	科研教学					抵押
5		粤房地证字第 2140542 号	18,863.85	科研教学					抵押
6		粤(2019)珠海市不动产权第 014097 号	1,657.51	科研教学					抵押
7		粤(2019)珠海市不动产权第 014083 号	1,903.59	科研教学					抵押
8		粤(2019)珠海市不动产权第 014084 号	2,097.37	科研教学					抵押
9		粤(2019)珠海市不动产权第 014085 号	2,097.37	科研教学					抵押
10		粤(2019)珠海市不动产权第 014086 号	2,097.37	科研教学					抵押
11		粤(2019)珠海市不动产权第 014088 号	2,097.37	科研教学					抵押
12		粤(2019)珠海市不动产权第 014089 号	2,097.37	科研教学					抵押

序号	房屋所有权人	证号	房屋所有权情况		土地使用权情况			期限	他项权利
			建筑面积 (㎡)	用途	宗地面积 (㎡)	用途	权利性质		
13		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014090 号	2,097.37	科研教学					抵押
14		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014091 号	2,097.37	科研教学					抵押
15		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014092 号	2,101.16	科研教学					抵押
16		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014093 号	2,101.16	科研教学					抵押
17		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014094 号	2,101.16	科研教学					抵押
18		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014095 号	2,101.16	科研教学					抵押
19		粤 (2019) 珠海市不动产权第 014096 号	2,101.16	科研教学					抵押
20		粤 (2019) 珠海市不动产权第 0104072 号	1,588.30	科研教学					抵押
21		佛山南海国凯投资有限公司	粤 (2019) 佛南不动产权第 0075159	2,695.41					工业
22	粤 (2019) 佛南不动产权第 0075170		7,627.60	工业	抵押				
23	粤 (2019) 佛南不动产权第 0075139		13,980.60	工业	抵押				
24	粤 (2019) 佛南不动产权第 0075152		3,240.00	工业	抵押				
25	粤 (2019) 佛南不动产权第 0075086		10265.42	工业	抵押				
26	粤房地权证佛字第 0200330055		3,178.99	工业	抵押				
27	粤房地权证佛字第 0200330056		3,178.99	工业	抵押				
28	粤房地权证佛字第 0200330059		3,029.62	工业	抵押				
29	粤房地权证佛字第 0200330057		3,178.99	工业	抵押				
合计			257,799.92		200,038.77				

本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

除上述事项外，本报告未发现其他产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，根据企业申报，力合集团及其子公司涉及的重要未决事项、法律纠纷等如下：

力合集团及其子公司涉诉事项进展说明

原告名称	案件性质	发案时间	案情概况	涉案金额	案件最新进展
广州家乐装饰工程有限公司	合同纠纷	2016/6/1	广州家乐装饰工程有限公司因清华信息港科研楼水电工程款事宜以实际施工人身份诉力合科创集团有限公司等建设工程纠纷一案，请求力合科创集团有限公司承担工程款132.5万及利息和承担鉴定费。	890万元	2021年4月9日收到二审判决书，撤销一审判决，力合科创集团有限公司胜诉，无需向原告支付任何款项。目前由省高院书面审理中。
郑子平	合同纠纷	2018/9/3	郑子平因清华信息港科研楼工程款事宜诉力合科创集团有限公司等建设工程纠纷一案，请求力合科创集团有限公司在欠付工程款范围内支付原告工程款及延迟利息	1,882.55万元	2020年12月1日法院出具判决书，力合科创集团有限公司胜诉，无须向原告支付任何款项。目前在深圳市中级人民法院二审书面审理。
深圳市力合创业投资有限公司	合同纠纷	2018/8/9	深圳市力合创业投资有限公司2016年投资深圳钜能科技有限公司900万元，因发展不及预期触发回购，深圳市力合创业投资有限公司起诉要求曹中华、张威、龚新、郭宇、黄飞、文善雄依约回购深圳钜能科技有限公司股权案件，案号(2018)粤0305民初15996号	1,495.08	2021年12月16日达成和解方案： 1、2021年12月31日前，被告曹中华、张威、龚新、郭宇、黄飞、文善雄支付股权回购款“及”诉讼费“合计：10,124,855.77元； 2、2022年3月31日前，六被告支付”违约金“合计：4,825,972.60元。 以上总计：14,950,828.37元 截止到2021年12月31日，六被告共完成支付：5,615,705.14元
深圳市力合创业投资有限公司	合同纠纷	2019/4/26	深圳市力合创业投资有限公司2016年投资深圳天易联有科技有限公司435万元，因发展不及预期触发回购，深圳市力合创业投资有限公司起诉要求张弛明回购深圳市天易联有限公司股权案件，(2019)粤0305民初11504、12195、12211号	717.03	2021年3月5日收到二审判决书，维持一审判决，驳回原告上诉。深圳市力合创业投资有限公司于2021年4月21日执行立案，4月28日收到执行裁定书，冻结、划拨张弛明存款，暂计人民币7,170,324.98元，截止目前正在执行中。2021年12月21日，收到南山法院转账18,647.92元执行款。

除深圳钜能科技有限公司股权回购案件深圳市力合创业投资有限公司已计提应收款项450.92万元外，企业未对其余未决事项、法律纠纷计提相关的预计负债。本次评估未考虑其余事项对评估值的影响。

如期后被评估单位有因基准日前已发生的法律纠纷、未决事项影响公司经营的，或必须支付相关赔偿或享有相关补偿的，均与评估机构及相关评估人员无关。特提请报告使用者关注。

（三）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》（大华审字[2022]005473）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（四）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、截至评估基准日，力合集团申报评估范围内有 28 项著作权和 60 项商标权未在资产账面核算，具体情况见表 3-2、表 3-3。本次评估将上述软件著作权、商标权纳入本次评估范围。特提请报告使用者关注。

2、根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条，非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

根据 2002 年 6 月 11 日深圳市规划与国土资源局（甲方）与深圳市清华创业投资有限公司（乙方，力合科创原名称）签订的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2002]3051 号）第十六条，“本合同规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，本地块上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于 2052 年 6 月 11 日将土地及土地上建

筑物、附着物无偿交回甲方，并在年限届满之日起十日内办理房地产权注销登记手续，否则由甲方进行注销。”

本次评估对于清华信息港土地及房屋建筑物的评估，按照《中华人民共和国物权法》及《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2002]3051号）的相关规定，在土地出让年限届满后，不再考虑土地使用权及地上建筑物的价值。

特提请报告使用者关注。

3、根据力合集团与东莞朗星五金电子有限公司、深圳市清华传感设备有限公司、深圳市清华斯维尔软件科技有限公司签订的《场地使用合同》，力合科创将清华信息港一期研发楼 B 栋 8 层、B 栋 1、2 层、B 栋 7 层出租给上述公司，租期为 50 年。具体情况如下：

序号	承租方	场地	协议签署日	期限	租金 (万元)	面积 (平方米)
1	东莞朗星五金电子有限公司	清华信息港一期研发楼 B 栋 8 层	2003 年 9 月	2003/9/1-2052/6/10	547.4525	1,564.15
2	深圳市清华传感设备有限公司	清华信息港一期孵化楼 B 栋 1、2 层	2003 年 4 月 28 日	2003/8/1-2053/7/31	1,076.25	3,075.00 (实际租赁面积 3,092.01)
3	深圳市清华斯维尔软件科技有限公司	清华信息港一期孵化楼 B 栋 7 层	2004 年 1 月 8 日	2004/1/8-2052/6/10	547.4525	1,564.15

力合集团与上述单位已签订补充协议，场地使用满 20 年后租赁合同自动续期至原合同约定的租赁截止日。

由于力合集团已于合同签订的当期收到上述房产的全部租金收入，确认全部租赁收益，相应增加公司所有者权益（在标的股权评估范围内）；因力合集团在评估基准日后对该房产没有收益、使用、处分等权利，故本次对该部分登记在力合集团名下的房产不再赋予评估值。特提请报告使用者关注。

4、2017 年 2 月 21 日，力合集团将其持有的南海国凯（累计投资额为

12,139.73 万元，计入资本公积）33.18%股权划转至佛山力合创新中心有限公司（以下简称“佛山创新中心”）。股权划转后，佛山创新中心为南海国凯33.18%股权的股东。

根据力合集团、广东南海高新技术产业投资控股有限公司（以下简称“南海高新投资”）、佛山创新中心于2016年签订的《佛山力合创新中心有限公司增资扩股合同》：

（1）对佛山创新中心进行资本公积转增注册资本，即将力合集团的资本公积转增为归属于力合科创的股本。

（2）南海高新投资向佛山创新中心进行增资，增资金额为18,000万元，其中10,621.18万元计入实收资本，7,378.82万元计入资本公积。

（3）佛山创新中心提供法定公积金后的税后利润，对来源于力合集团的股权划转产生的收益（即南海国凯的股权分红）及100万现金出资所产生的收益，分配给力合集团，南海高新投资不参与分配。对来源于南海高新投资的现金出资（18,000万元）产生的收益，则分配给南海高新投资。

根据审计报告合并报表显示，佛山创新中心归属于力合科创的所有者权益为2,766,663.49元（不含南海国凯）。本次评估，按以下方式计算力合科创持有的佛山创新中心股权评估值：

佛山创新中心股权评估值=力合集团持有的南海国凯股权评估值+佛山创新中心归属于力合集团的所有者权益

特提请报告使用者关注。

5、根据国开基金与力合科创集团有限公司、深圳力合创新发展有限公司（以下简称“创新发展”）、珠海清华园签订的《国开发展基金投资合同》，

国开基金以人民币现金 1.50 亿元对珠海清华园进行增资(其中 3,600.00 万元为实收资本, 11,400.00 万元为资本公积); 投资期限为自首笔增资款缴付完成日(2016 年 9 月 16 日)起 8 年; 在投资期限内及投资期限到期后, 国开基金有权按照合同的约定, 选择以下任意方式实现投资回收:

(1) 力合科创集团有限公司对国开基金持有的珠海清华园的股权予以回购;

(2) 珠海清华园通过减少注册资本的方式实现国开基金收回投资本金;

(3) 通过珠海清华园公开上市、其他第三方收购、资产证券化等市场化的方式退出, 实现投资回收。

根据合同约定, 国开基金每年通过现金分红、回购溢价等方式取得的投资收益应按照 1.2%/年的投资收益率计算。如非因国开基金原因导致需提前退出的情况, 则国开基金可收取实际投资期限内的平均年化收益率为 4%的投资收益。市场化方式退出的, 转让的溢价率不受合同约定的平均年化收益率的限制。

基于上述条款, 国开基金增资 3,600.00 万元后持有珠海清华科技园创业投资有限公司(以下简称“珠海清华园”)17.82%股权。2019 年 11 月, 国开基金减资 500.00 万, 本次减资完成后国开基金持有珠海清华园 17.33%股权; 2020 年 5 月, 国开基金减资 500.00 万, 本次减资完成后国开基金持有珠海清华园 16.83%股权; 2021 年 5 月, 国开基金减资 1000.00 万, 本次减资完成后国开基金持有珠海清华园 15.82%股权。

截至评估基准日, 珠海清华园的注册资本为 19,720.00 万元, 其中国开

基金有限公司认缴出资人民币 3,120.00 万元，持股比例为 15.82%。国开基金剩余持有珠海清华园 15.82%的股权将于评估基准日后逐渐退出，本次评估，按以下方式计算力合集团持有的珠海清华园股权评估值：

评估值=（珠海清华园全部股权评估值-国开基金增资金额）×力合集团认缴出资本金/（珠海清华园注册资本金-国开基金认缴出资本金金额）

特提请报告使用者关注。

6、根据《珠海市人民政府关于印发<珠海市加强科技企业孵化器用地管理的意见（试行）>的通知》珠府[2019]41号的相关规定：

（1）孵化器用地土地使用年限为 40 年（珠海清华科技园项目用地实际土地使用年限为 50 年）；

（2）孵化器用地用于孵化的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的 70%，用于为科技产业发展配套的各生活服务设施建筑面积可根据用地实际情况进行设定；

（3）为鼓励集中成片开发，孵化器用地面积大于等于 30000 平方米的，在不改变科技企业孵化器用途的前提下，允许小于等于孵化总建筑面积 50% 的建筑物，按幢、层、间等有固定界限的基本单元进行分割转让，分割基本单元套内建筑面积须大于等于 300 平方米；配套生活服务设施建筑物小于等于用地总计容积率建筑面积 15% 以内的部分不得分割转让（移交政府的公共服务设施除外），允许配套生活服务设施建筑物大于用地总计容积率建筑面积 15% 的部分，按幢、层、间等有固定界限的基本单元进行分割转让；

（4）孵化器用地配套建设的地下停车场为项目服务设施，与项目地上建筑物为一个整体，可单独办理产权登记，不得单独转让。

根据“粤（2019）珠海市不动产权第0037316号”《不动产权证》，珠海清华科技园创业投资有限公司项目用地土地使用年限为50年，起止时间为2001年2月至2051年2月，本次按证载土地使用年限对存货进行评估。

珠海清华园项目中可出售物业及自持物业比例按上述规定进行评估。特提请报告使用者关注。

7、根据广东力合双清科技创新有限公司与东莞市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让<市场>合[2016]第041号），广东力合双清科技创新有限公司持有的2016WT027号宗地，属产业转型升级基地项目，需按《东莞市产业转型升级基地认定和管理实施办法》（东府办[2016]2号）的相关规定和要求使用土地。

根据该文件要求，产业转型升级基地工业用房可分割转让的建筑面积不得超过工业用房总建筑面积的80%；配套用房建筑面积不得超过项目计容建筑面积的15%，独立占地的项目配套用房用地面积不得超过项目总用地面积的7%，配套用房不得进行产权分割、出售、转让。

力合双清科技园项目可出售物业及自持物业比例按上述规定进行评估。特提请报告使用者关注。

8、根据惠州力合创新中心有限公司与惠州市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，惠州力合创新中心有限公司的0140011753号宗地用于建设科技企业孵化器产权分割项目，建设内容包括产业用房和配套用房，其中产业用房允许按规定分割转让，转让的建筑面积不得超过项目产业用房总建筑面积的50%；配套用房建筑面积不得超过项目计容率建筑面积的15%，且不得出售、转让，只能出租给进驻项目的合法市场主体及其员工。

惠州产业园项目可出售物业及自持物业比例按上述规定进行评估。特提请报告使用者关注。

9、截至评估基准日，广东力合双清科技创新有限公司已取得了“粤(2020)东莞不动产权第0235072号”、粤(2021)东莞不动产权第0104871号、粤(2021)东莞不动产权第0104875号、粤(2021)东莞不动产权第0109625号《不动产权证书》，“地字第441900202100504、地字第441900202100605、地字第441900202100505建筑用地规划许可证号”，尚未取得建设工程规划许可证、建设工程开工证。

本次评估，根据企业提供的建设规划、投资计划等项目开发相关的资料进行。如未来该项目的建设规划、投资计划等项目开发相关的指标与企业目前提供的数据不一致，评估结果需进行相应调整。特提请报告使用者关注。

10、截至评估基准日，江苏力合智能制造产业园发展有限公司已取得了“苏2020丹阳市不动产权第0024860号”、苏2020丹阳市不动产权第0018921号《不动产权证书》“丹地规321181202000037号建筑用地规划许可证号”、“丹地规321181202000014号建筑用地规划许可证号”，尚未取得建设工程规划许可证、建设工程开工证。

本次评估，根据企业提供的建设规划、投资计划等项目开发相关的资料进行。如未来该项目的建设规划、投资计划等项目开发相关的指标与企业目前提供的数据不一致，评估结果需进行相应调整。特提请报告使用者关注。

11、惠州市惠阳区自然资源局、惠州市惠阳区科技和投资促进局、惠州市惠阳区工业和信息化局、惠州市惠阳区发展和改革局、惠州市惠阳区住房和城乡建设局于2020年3月12日联合发布了《关于印发惠州市惠阳区新型产业

用地（M0）管理实施细则的通知》（惠阳自然资[2020](68)号）文件，文件中新增设“新型产业用地(M0)”这一用地类型，文件中已取得国有土地使用证(不动产权证)的普通工业用地,符合规定要求的,可通过补缴土地出让金的方式调整为新型产业用地(M0)。惠州云谷正在依据文件要求向有关部门提出将已取得的国有土地使用证(不动产权证)的普通工业用地（M1）调整为新型产业用地(M0)的申请。根据文件要求，宗地仍然需要补缴土地出让金，由于此事项仍在根据文件要求办理过程中，需补缴的土地出让金的具体金额仍需要政府相关部门进行计算核准，本次是基于惠州云谷所持有土地由普通工业用地（M1）调整为新型产业用地(M0)的基础上进行评估的，本次评估是在惠州云谷所提供的建设开发计划的基础上进行的，如未来惠州云谷未能调整为新型产业用地(M0)或需要补缴的土地出让金与本次产权持有单位所预计的金额不符，需要相应调整评估结论，特提请报告使用者关注。

12、截至评估基准日，广州力合创新中心有限公司已取得了“粤（2021）广州市不动产权第 04031514 号”《不动产权证》和“地字第 440111202101071 号穗规划资源地证（2021）537 号《建设用地规划许可证》”，尚未取得建设工程规划许可证、建设工程开工证。

本次评估，根据企业提供的建设规划、投资计划等项目开发相关的资料进行。如未来该项目的建设规划、投资计划等项目开发相关的指标与企业目前提供的数据不一致，评估结果需进行相应调整。

13、深圳市力合创业投资有限公司（以下简称“力合创投”）与湖州想实电子股份有限公司（以下“想实电子”）于2017年5月共同签署了《想实电子股票认购合同》及《补充协议》，想实电子2017-2019年度经审计的年度净

利润累计为4,288.93万元，低于承诺净利润7,125.00万元。2021年12月27日力合创投与业绩承诺相关方签署了《湖州想实电子股份有限公司业绩承诺及股份调整协议》，业绩承诺相关方应向力合创投无偿转让49.2289万股，该股份调整事项应在2022年6月30日前经有权的登记机构完成股份登记。

截至本次评估基准日，上述股份调整事项尚未完成。本次评估以评估基准日工商登记的力合创投持有想实电子的股份数量为准，未考虑上述股份调整事项对评估值的影响。特提请报告使用者关注。

14、截至评估基准日，力合集团递延收益中科技体系推广服务基准日未能确认的收入56,289,307.43元，根据服务协议条款，各项目服务仍在进行中，力合集团仍有后续投入义务，故本次评估根据核实后的账面价值确认评估值。如力合集团于未来年度完成科技体系推广服务，上述负债不需偿还。

特提请报告使用者关注。

15、经核实，力合集团及其下属子公司的部分对外投资单位，尚有注册资本金未出资到位情况。具体如下：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例%	总未缴	力合集团应缴纳资本金	力合集团未缴资本金
1	深圳市力合创业投资有限公司	100.00	2,100.00	45,000.00	2,100.00
2	深圳清研创业投资有限公司	100.00	16,000.00	42,000.00	16,000.00
3	深圳力合世通投资有限公司	100.00	200.00	1,000.00	200.00
4	深圳力合科技服务有限公司	100.00	7,500.00	10,000.00	7,500.00
5	深圳力合星空投资孵化有限公司	100.00	1,600.00	3,000.00	1,600.00
6	东莞力合新材料投资有限公司	54.3363	732.44	873.06	597.28
7	南宁力合科技创新中心有限公司	100.00	2,000.00	5,000.00	2,000.00
8	力合科创集团（上海）有限公司	100.00	9,700.00	10,000.00	9,700.00
9	烟台力合国际先进技术创新中心有限公司	100.00	5,000.00	6,000.00	5,000.00
10	珠海力合华金投资管理有限公司	40.00	899.00	400.00	320.00
11	力合资本投资管理有限公司	40.00	3,500.00	2,800.00	1,400.00
12	深圳力合天使二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	6.3351	343.83	463.35	21.78

13	深圳力合华石科技投资合伙企业(有限合伙)	50.00	4,100.00	5,000.00	4,000.00
14	深圳力合清创创业投资有限公司	49.00	875.00	490.00	365.00
15	珠海紫荆泓鑫投资管理有限公司	30.00	262.50	150.00	75.00
16	珠海力合华金投资管理有限公司	10.00	899.00	100.00	96.50
17	深圳力合智融创业投资有限公司	40.00	700.00	400.00	280.00
18	力合锐思创业投资(深圳)有限公司	100.00	500.00	1,000.00	500.00
19	佛山市深清力合技术转移有限公司	100.00	3.00	3.00	3.00
20	深圳力合清创创业投资有限公司	51.00	875.00	510.00	510.00
21	深圳市力合产业研究有限公司	60.00	357.50	300.00	217.50
22	深圳力合领航管理顾问有限公司	51.00	150.00	102.00	76.50
23	深圳力合求是产业运营有限公司	51.00	800.00	510.00	408.00
24	南京力合长江基金管理有限公司	40.00	700.00	400.00	100.00
25	力合创赢(深圳)发展有限公司	55.00	500.00	550.00	275.00
26	力合中城创新发展(深圳)有限公司	51.00	2,900.00	2,958.00	1,479.00
27	力合沙井科技创新基地(深圳)有限责任公司	55.00	4,700.00	2,750.00	2,585.00
28	深圳市合中汇科技发展有限公司	65.00	880.00	650.00	572.00
29	珠海力合高新创业投资有限公司	100.00	1,900.00	3,000.00	1,900.00
30	珠海科瀚投资管理有限公司	26.00	271.00	130.00	65.00
31	佛山力合创业投资有限公司	100.00	2,000.00	5,000.00	2,000.00
32	广东力合智谷创业投资合伙企业(有限合伙)	20.00	7,500.00	2,000.00	1,000.00
33	广东顺德力合科技园服务有限公司	51.00	400.00	306.00	204.00
34	长兴力沃投资管理中心(有限合伙)	58.83	915.00	588.30	538.29
35	湖南力合星空孵化器管理有限公司	100.00	320.00	500.00	320.00
36	佛山南海力合星空孵化器管理有限公司	60.00	250.00	180.00	150.00
37	成都星空龙图孵化器管理有限公司	51.00	52.50	51.00	26.78
38	深圳前海力合英诺孵化器有限公司	100.00	90.00	600.00	90.00
39	东莞纽卡新材料科技有限公司	80.6850	472.33	1,086.56	253.45
40	上海力港源合创业孵化器管理有限公司	51.00	900.00	510.00	459.00
	合计		83,848.11	156,361.27	64,988.08

截至评估基准日,力合集团及其子公司对上表中的投资单位的出资义务未履行完毕,根据公司章程,仍承担按期缴足出资的责任。

本次评估测算长期股权投资评估值时,以工商登记的认缴比例确认其股权比例,对于出资尚未到位的投资单位股权估值按照以下公式进行测算:

股权投资评估值=(被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位全部股东欠缴资本金额)×被评估单位认缴股权比例-被评估单位欠缴资本金额。

本次评估结果中已考虑上述公司出资未到位对评估结果的影响,特提请

报告使用者关注。

16、力合集团及其下属子公司持有的10项股权投资，因投资时间较早，持股比例较低，力合集团及其子公司无法提供评估所需资料。截至评估报告日，评估人员仍未取得10家被投资单位评估基准日的财务报表，具体如下：

序号	被投资单位名称	投资时间	持股比例	投资成本币种	投资成本(万元)	账面价值(人民币万元)
1	湖南闪美娱乐科技有限公司	2018/3/30	5.4054%	人民币	200.00	20.35
2	重庆普天永惠大数据科技有限公司	2016/5/27	2.0000%	人民币	6.00	6.00
3	深圳创龙清研科技有限公司	2014/11/3	5.0000%	人民币	25.00	-
4	TEEC Angel Fund LP	未提供	13.5100%	美元	46.09	515.20
5	华斯无微生物科技(深圳)有限公司	2020/3/19	19.3548%	人民币	1,200.00	1,200.00
6	Wearable World, Inc	2016/6/1	6.2200%	美元	100.00	637.57
7	TEEC Angel Fund III, LP	2016/5/1	2.0500%	美元	50.00	336.09
8	深圳若步智能科技有限公司	2019/8/21	7.2501%	人民币	0.00	0.00
9	佛山市清极能源科技有限公司	2017/12/31	1.9120%	人民币	100.00	100.00
10	无锡科城建设开发有限公司	2014/1/3	18.4622%	人民币	1,500.00	1,500.00
合计					3,227.09	4,315.21

本次评估对上表中的股权投资谨以核实后的账面值列示评估值。特提请报告使用者关注。

17、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

18、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

19、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

21、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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开；

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

3、评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年12月31日至2022年12月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年三月二十一日。

(此页无正文)

深圳中联资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二二年三月二十一日

附件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2022]005473号《审计报告》（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、深圳中联资产评估有限公司备案登记公告（复印件）；
- 8、深圳中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 10、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。