

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的
该公司股东全部权益价值
资产评估报告

知融评报字(2021)第 0072 号

(共一册, 第一册)

广州知融资产评估有限公司

二零二一年八月九日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	20
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况.....	34
九、评估假设.....	36
十、评估结论.....	39
十一、特别事项说明.....	41
十二、资产评估报告使用限制说明.....	44
十三、资产评估报告日.....	45
资产评估报告附件	46

(除特别注明的以外，以下资产评估附件以下均为复印件)

- 一、资产评估结果明细表；
- 二、收益法评估表；
- 三、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 四、被评估单位专项审计报告；
- 五、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 六、委托人和被评估单位产权登记证明；
- 七、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 八、委托人和被评估单位的承诺函(原件)；
- 九、签名资产评估师的承诺函(原件)；
- 十、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 十一、资产评估机构法人营业执照副本；
- 十二、资产评估机构中国资产评估协会单位会员信用信息记录；
- 十三、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十四、负责该评估业务的资产评估师身份证；
- 十五、资产评估委托合同。

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受广州峻森投资有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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。

三、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本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。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的 该公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

广州知融资产评估有限公司接受广州峻森投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的广州峻森投资有限公司全部权益在 2021 年 3 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

因广州峻森投资有限公司拟股权重组事宜，广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司共同委托广州峻森投资有限公司聘请专业机构开展资产评估工作。

广州峻森投资有限公司受广州峻森投资有限公司广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司的共同委托，聘请广州知融资产评估有限公司对该经济行为所涉及的广州峻森投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的该公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考依据。

该经济行为是依据峻森公司 2021 年 4 月 15 日《经营班子会议纪要》（穗森司会纪[2021]15 号）、2021 年 4 月 19 日《关于确认专项审计、资产评估单位的函》（穗森司发[2021]9 号）以及峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》实施的。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是广州峻森投资有限公司股东全部权益价值，评估范围

是广州峻森投资有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

三、 价值类型： 市场价值。

四、 评估基准日： 2021 年 3 月 31 日。

五、 评估方法： 资产基础法、 收益法。

六、 评估结论

经综合分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，广州峻森投资有限公司经审计的总资产账面价值 272,210.61 万元，评估价值 329,345.89 万元，增值 57,135.29 万元，增值率 20.99 %；总负债账面价值 142,672.49 万元，评估价值 142,672.49 万元，无增减值变化；所有者权益账面价值 129,538.12 万元，股东全部权益评估价值 186,673.41 万元，增值 57,135.29 万元，增值率 44.11%。具体情况详见下表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	268,671.86	323,860.57	55,188.71	20.54
非流动资产	2	3,538.75	5,485.32	1,946.57	55.01
其中：固定资产	3	33.26	47.78	14.53	43.69
投资性房地产	4	3,504.49	5,436.87	1,932.38	55.14
无形资产	5	1.01	0.67	-0.34	-33.66
资产总计	6	272,210.61	329,345.89	57,135.29	20.99
流动负债	7	142,672.49	142,672.49	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	142,672.49	142,672.49	-	-
所有者权益(净资产)	10	129,538.12	186,673.41	57,135.29	44.11

本次评估未考虑控股权溢价/少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日。

八、 特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用广州永晟会计师事务所有限公司出具编号为“穗永晟专审字(2021)第 058 号”审计报告审定财务数据作为与评估对象相关资产和负债的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据峻森公司提供的《科城山庄峻森园东区地下室车位具结书》以及《科城山庄峻森园西区地下室车位具结书》，东区(C1-C20 栋)地下车位共计 1,727 个车位，其中有 11 个车位因存在人防门挡车、高度及尺寸不够、存在排风管等问题不申请产权，另外的 1,716 个车位已经办理产权登记；西区(C23-C34 栋)地下车位共计 810 个车位，其中有 1 个车位因存在宽度不够的问题不申请产权，另外的 809 个车位正在申请产权初始登记。经初步沟通了解到 12 个因存在问题不申请产权车位的用途为自用，但没有相关的文件。

(三)截至评估基准日，科城山庄峻森园可售住宅共计 2816 套，其中：已认购住宅有 29 套，已签约住宅有 2,122 套，未售住宅有 665 套；可售车位共计 2,525 个，其中：已认购车位有 16 个，已签约车位有 398 套，未售车位有 2,111 个；可售商铺共计 6 套，全部均为未售。评估基准日至 2021 年 4 月 25 日，科城山庄峻森园新增认购车位 2 个。

(四)截至评估基准日，评估人员根据被评估单位提供的目前仍在执行的合同与结算审核资料，预计发生累计总成本 191,890.45 万元，累计已付款 172,483.64 万元，预计尚需支付款项 19,388.81 万元。

(五)截至评估基准日，峻森公司 KXC-P6-1 地块超容部分及地下空间建筑面积已补缴土地出让金。科城山庄峻森园商铺峻泰路 107 号(自编号 G4)因未完成规划条件核实及房屋实测，按建筑工程规划许可证

面积核算，峻森公司已按建筑工程规划许可证面积补缴土地出让金。

(六)本次评估发现峻森公司除曾于 2017 年分配 1 次股利外，至今未再进行股东利润分配，截止 2021 年 3 月 31 日峻森公司账面可分配未分配利润为 104,936.19 万元，本次评估未考虑股东利润分配可能对评估结论的影响。

(七)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对于评估基准日后尚未售的物业，住宅的销售单价采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10%确定；商铺以及车位采用市场比较法在评估基准日的平均销售单价，并考虑各类型各用途物业的市场价格趋势测算出各自在其销售期内的平均销售单价。但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。假设开发项目均按被评估单位预计的销售款回收计划如期取得各期销售收入。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的 该公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

知融评报字(2021)第 0072 号

广州峻森投资有限公司：

广州知融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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的广州峻森投资有限公司全部股东权益在 2021 年 3 月 31 日市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人和被评估单位均为广州峻森投资有限公司，资产评估委托合同未明确约定其他资产评估报告具体使用人。

(一) 委托人和被评估单位概况

1. 企业简介

企业名称：广州峻森投资有限公司(简称“峻森公司”)

统一社会信用代码：914401166813230580

类型：其他有限责任公司

住所：广州市黄埔区香雪八路 98 号 B218 房

法定代表人：周建怀

注册资本：13,000.00 万元；

成立日期：2008 年 10 月 23 日；

营业期限：2008 年 10 月 23 日无固定期限；

经营范围：房地产开发经营；物业管理；投资管理服务；企业自有资金投资；其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储)；房地产咨询服务；房屋租赁。

2.历史沿革及股权结构情况

(1)公司设立

峻森公司系由广州开发区建设发展集团有限公司、广州开发区工业发展集团有限公司、广州开发区商业发展有限公司共同出资组建的有限责任公司，于2008年10月23日成立，注册资本为人民币6,000万元，其中：广州开发区建设发展集团有限公司以货币出资人民币2,040万元，占注册资本34%；广州开发区工业发展集团有限公司以货币出资人民币1,980万元，占注册资本33%；广州开发区商业发展有限公司以货币出资人民币1,980万元，占注册资本33%。本次出资业经北京永拓会计师事务所有限责任公司广州分公司验资，并出具京永穗验字(2008)第024号和京永穗验字(2008)第033号验资报告。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	广州开发区建设发展集团有限公司	货币	2,040	2,040	34.00%
2	广州开发区工业发展集团有限公司	货币	1,980	1,980	33.00%
3	广州开发区商业发展集团有限公司	货币	1,980	1,980	33.00%
	合计	—	6,000.00	6,000.00	100%

(2)第一次增资

2011年8月22日，根据峻森公司股东会决议及修改后的章程规定，公司增加注册资本人民币7,000万元。本次变更完成后，公司注册资本为人民币13000万元，其中：广州开发区建设发展集团有限公司以货币出资人民币4,420万元，占注册资本34%；广州开发区工业发展集团有限公司以货币出资人民币4,290万元，占注册资本33%；广州开发区商业发展集团有限公司以货币出资人民币4,290万元，占

注册资本 33%。本次新增注册资本业经广州宏海会计师事务所有限公司验资，并出具宏海(2012)验字第 009 号验资报告。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	广州开发区建设发展集团有限公司	货币	4,420.00	4,420.00	34.00%
2	广州开发区工业发展集团有限公司	货币	4,290.00	4,290.00	33.00%
3	广州开发区商业发展集团有限公司	货币	4,290.00	4,290.00	33.00%
	合计	—	13,000.00	13,000.00	100.00%

(3) 股东名称变更及股权变更

2017 年 10 月 9 日，根据峻森公司股东会决议及修改后的章程规定，公司股东名称进行变更：“广州开发区建设发展集团有限公司”名称变更为“科学城（广州）投资集团有限公司”；“广州开发区工业发展集团有限公司”名称变更为“广州高新区投资集团有限公司”；“广州开发区商业发展集团有限公司”名称变更为“知识城（广州）投资集团有限公司”。

同时，科学城（广州）投资集团有限公司向广州高新区投资集团有限公司转让 1,170 万元峻森投资公司的股权。本次变更完成后，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	广州高新区投资集团有限公司	货币	5,460.00	5,460.00	42.00%
2	知识城（广州）投资集团有限公司	货币	4,290.00	4,290.00	33.00%
3	科学城（广州）投资集团有限公司	货币	3,250.00	3,250.00	25.00%
	合计	—	13,000.00	13,000.00	100.00%

截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	广州高新区投资集团有限公司	货币	5,460.00	5,460.00	42.00%
2	知识城（广州）投资集团有限公司	货币	4,290.00	4,290.00	33.00%
3	科学城（广州）投资集团有限公司	货币	3,250.00	3,250.00	25.00%
	合计	—	13,000.00	13,000.00	100.00%

3. 被评估单位近年资产负债状况和经营业绩

(1) 企业前 2 年及基准日的资产负债状况表

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3月31日
货币资金	18,185.49	50,125.64	76,008.05
其他应收款	1,507.48	9,320.69	1,301.42
存货	178,547.01	154,497.26	186,510.49
其他流动资产	-	2,588.26	4,851.89
流动资产合计	198,239.98	216,531.85	268,671.86
投资性房地产	-	3,548.85	3,504.49
固定资产	33.30	34.36	33.26
无形资产	1.01	1.01	1.01
非流动资产合计	34.31	3,584.22	3,538.75
资产总计	198,274.29	220,116.06	272,210.61
应付账款	3,184.77	1,740.24	19,388.81
预收款项	41,798.63	78,060.61	82,948.04
应付职工薪酬	133.05	174.19	39.26
应交税费	8,187.60	13,825.34	17,697.58
其他应付款	77,025.94	22,193.81	22,598.80
流动负债合计	130,329.99	115,994.19	142,672.49
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	130,329.99	115,994.19	142,672.49
实收资本(或股本)	13,000.00	13,000.00	13,000.00
盈余公积	7,984.18	11,601.94	11,601.94
未分配利润	46,960.12	79,519.93	104,936.19
所有者权益合计	67,944.29	104,121.87	129,538.12

(2) 企业前2年及基准日的经营业绩表

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-3月
营业收入	48,255.98	113,593.74	22,305.54
营业成本	12,230.17	56,104.59	-11,559.73
税金及附加	1,404.27	3,570.10	605.41
销售费用	977.95	2,415.85	259.41
管理费用	1,646.69	1,807.79	300.38
财务费用	-119.04	-183.98	3,391.26
其中：利息费用	-	-	3,441.64
利息收入	123.50	187.92	50.90
加：其他收益	0.56	0.53	0.64
营业利润(亏损以“-”号填列)	32,116.50	49,879.93	29,309.45
加：营业外收入	49.96	19.35	2.98
减：营业外支出	17.43	0.03	23.94
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	32,149.03	49,899.25	29,288.49
减：所得税费用	9,479.21	13,721.67	3,872.24
净利润(净亏损以“-”号填列)	22,669.82	36,177.57	25,416.25

上述财务数据为峻森公司财务状况及经营成果。峻森公司2020

年12月31日、2019年12月31日的财务状况、2020年度、2019年度的经营成果数据，已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计并分别出具了报告文号：XYZH/2021GZAA30122《审计报告》、XYZH/2020GZA30103《审计报告》。2021年3月31日的财务状况、2021年1-3月的经营成果数据，已经广州永晟会计师事务所有限公司出具编号为“穗永晟专审字(2021)第058号”专项审计报告确认。审计报告意见为无保留意见。

(3)企业前2年及基准日的财务分析数据表

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日	三年平均
一、盈利能力				
净资产收益率 ROE(%)	40.05%	42.05%	21.75%	34.62%
总资产报酬率 ROA(%)	17.41%	23.84%	13.30%	18.18%
销售净利率(%)	46.98%	31.85%	113.95%	64.26%
二、企业规模				
总资产(万元)	198,274.29	220,116.06	272,210.61	-
所有者权益(万元)	67,944.29	104,121.87	129,538.12	-
固定资产+应收融资租赁款(万元)	33.30	34.36	33.26	-
营业收入(万元)	48,255.98	113,593.74	22,305.54	-
三、营运能力				
总资产周转率(次)	0.26	0.54	0.09	29.84%
流动资产周转率(次)	0.0663	0.2705	-0.0476	9.64%
四、偿债能力状况				
资产负债率(%)	65.73%	52.70%	52.41%	56.95%
利息保障倍数	2.85	1.64	-1.20	0.00%
五、发展能力状况				
销售(营业)增长率(%)	-27.15%	135.40%	-80.36%	9.30%
净利润增长率(%)	-17.37%	59.58%	-29.75%	4.15%
总资产增长率(%)	16.22%	11.02%	23.67%	16.97%

4.被评估单位执行的会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

5.被评估单位的主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	5%	销售货物或者应税劳务，实行按照销售额和征收率计算应纳税额的简易办法
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

(二) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人与被评估单位均为峻森公司。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位了解其股东全部权益价值之目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

因广州峻森投资有限公司拟股权重组事宜，广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司共同委托广州峻森投资有限公司聘请专业机构开展资产评估工作。

广州峻森投资有限公司受广州峻森投资有限公司广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司的共同委托，聘请广州知融资产评估有限公司对该经济行为所涉及的广州峻森投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为广州峻森投资有限公司拟股权重组所涉及的该公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考依据。

该经济行为是依据峻森公司 2021 年 4 月 15 日《经营班子会议纪

要》(穗森司会纪[2021]15号)、2021年4月19日《关于确认专项审计、资产评估单位的函》(穗森司发[2021]9号)以及峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城(广州)投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》实施的。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是峻森公司股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围是峻森公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日2021年3月31日,峻森公司会计报表经广州永晟会计师事务所有限公司审计,并出具了编号为“穗永晟专审字(2021)第058号”的审计报告,审定的资产负债情况如下:

资产评估申报汇总表

金额单位:人民币万元	
项目	基准日账面价值
流动资产	268,671.86
非流动资产	3,538.75
其中:投资性房地产	3,504.49
固定资产	33.26
无形资产	1.01
资产合计	272,210.61
流动负债	142,672.49
非流动负债	-
负债合计	142,672.49
净资产(所有者权益)	129,538.12

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

(1)项目简介

峻森公司主要房地产开发项目为科城山庄峻森园项目。科城山庄峻森园项目位于科学城内的峻泰路，南靠黄埔区人民政府，东邻北二环高速公路，西与省重点高中广州市第二中学科学城校区相连。

根据2010年3月12日颁发的《建设用地规划许可证》(地字第穗开地[2010]8号)显示,科城山庄峻森园项目规划用地面积共159,373 m²。

根据《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]176号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]166号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]194号)、《建筑工程施工许可证》(穗开[2013]192号)、《建筑工程施工许可证》(编号:440116201607250101)以及《建筑工程施工许可证》(编号:440116201606120101)显示,科城山庄峻森园项目建筑规模为459,118.70 m²。

根据峻森公司提供的建设工程规划许可证,峻森园的建筑工程规划如下表:

建筑工程规划明细表

面积单位:平方米

自编号	总建筑面积	地上建筑面积	地下建筑面积	其中					
				住宅面积	其他面积	商业面积	其他功能面积	地下汽车库/地下非机动车库	公建配套
C1	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C2	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C3	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C4	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C5	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
C6	9419.9	9419.9		8893.1	8.4		518.5		
J-15 地下室	29463.4		29463.4				3719	25744.4	
C7	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
C8	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
C9	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
C10	7843.8	7843.8		7379.3			464.5		
J-14 地下室	13662.6		13662.6				1506.4	12156.2	
C11	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C12	8397.7	8397.7		7883.7			514		

C13	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C14	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C15	8397.7	8397.7		7883.7			514		
C16	8397.7	8397.7		7883.7			514		
J-13 地下室	27259.7		27259.7				4887.4	19911.3/2461	
C17	7997.3	7997.3		7487.4	3.3		506.7		
C18	8148.3	8148.3		7630.8	8.5		509.1		
J-11 地下室	8814.3		8814.3				954	6402.3/1458	
C19	14134.3	14134.3		13556.7			567.6		
C20	14134.4	14134.4		13566.8			567.6		
J-12 地下室	10171		10171				1638.3	80943.7/439	
G4	191.8	98.6	93.2			102.5	89.3		
G5 幼儿园	3885.8	3885.8							3885.8
J-38 小学	13319	13319					67.7		13251.3
J-39 小学	4722.2	4722.2					37.2		4685
C23	14243.4	14243.4		13597.3	18		628.2		
C26	14243.4	14243.4		13597.3	22.7		623.4		
J-6 地下室	4078		4078				788.5	3289.5	
C24	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
C25	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
C27	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
C28	8379.3	8379.3		7855.4			523.8		
J-5 地下室	8950.5		8950.5				1092.1	7137.3	721
C29	8169.8	8169.8		7632.7	8.5		528.7		
C30	8005.8	8005.8		7486.3	3.3		516		
J-7 地下室	9875		9875				1178.3	8696.6	
C31	11511.8	11511.8		10937.1	36.6		538.2		
C32	11511.8	11511.8		10937.1	32.8		542		
C33	11511.8	11511.8		10937.1	58.8		516		
C34	11511.8	11511.8		10937.1	32.5		542.2		
J-4 地下室	12602.8		12602.8			1234.5	3127.5	7963.9	276.8
G7 幼儿园	4621.3	4621.3					163.3		4458.1
G8 垃圾压缩站	579.4	579.4							579.4
合计	459,118.7	334,148.2	124,970.5	289,903.3	275.4	1,337.0	35,982.9	64,987.9	27,857.4

科城山庄峻森园属于区府核心——坐拥千亿市政配套。10分钟车程辐射范围内集齐全市政办公、繁华醇熟商圈、优质教育学校为一体

的理想型人居社区。周边有地铁 7 号线、21 号线双地铁汇聚水西站，有轨电车 1 号线无缝接驳地铁 6 号线，可高效快速出行。有高端医疗单位 5 分钟可达黄埔最大最权威的三甲医院——中山大学岭南医院(暹岗地铁站)，项目周边还有其他大型医院 3 所。周边有南岗河湿地公园，盈翠公园、善坑顶山体公园等。

(2) 土地使用权情况

峻森公司于 2008 年 11 月 17 日签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得了一宗宗地编号为 KXC-P6-1 的建设用地，于 2016 年 3 月 3 日取得了《国有土地使用权证》，权属情况如下：

宗地编号	位置	土地使用者	面积(m ²)	土地使用证编号	终止日期	土地用途	使用权类型
KXC-P6-1	广州萝岗中心区北部	广州峻森投资有限公司	159,373	10 国用(05)第 000012 号	2078/11/16	居住	出让

《国有建设用地使用权出让合同》的出让条件规划如下：土地用途为二类居住用地(R2)；用地面积为 159869 平方米(净用地)；总建筑面积≤45000 平方米；建筑密度≤25%；容积率≤2.0；绿地率≥30%；建筑限高≤70 米。

(3) 项目开发情况

科城山庄峻森园项目分为两期进行开发建设，其中一期住宅为 C1~C20 栋，二期住宅为 C23~C34 栋。一期住宅除 2 套房产未售出外均已销售；二期住宅已售出部分，其余楼栋目前计划销售。另小区配套的幼儿园和学校已交付使用。

根据峻森公司提供的相关资料和数据，科城山庄峻森园的总销售情况如下表：

项目	楼栋	总房源		已签约		已认购未签约		未售	
		套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
峻森	C1	136	8874.4131	136	8874.4131			0	0
	C2	136	8875.9499	135	8774.837			1	101.1129

项目	楼栋	总房源		已签约		已认购未签约		未售		
		套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	
园一期	C3	136	8879.5811	136	8879.5811			0	0	
	C4	136	8876.5993	136	8876.5993			0	0	
	C5	136	8884.744	136	8884.744			0	0	
	C6	136	8878.2109	136	8878.2109			0	0	
	C7	102	7439.5944	102	7439.5944			0	0	
	C8	102	7445.2707	102	7445.2707			0	0	
	C9	102	7449.8845	102	7449.8845			0	0	
	C10	102	7447.1101	102	7447.1101			0	0	
	C11	68	7788.1369	68	7788.1369			0	0	
	C12	68	7788.6622	68	7788.6622			0	0	
	C13	68	7786.5321	67	7703.6189			1	82.9132	
	C14	68	7787.2342	68	7787.2342			0	0	
	C15	68	7784.2605	68	7784.2605			0	0	
	C16	68	7783.292	68	7783.292			0	0	
	C17	48	7363.4616	46	6967.9254	2	395.5362	0	0	
	C18	48	7459.5436	47	7192.4845	1	267.0591	0	0	
	C19	96	13608.144	96	13608.144			0	0	
	C20	96	13603.4928	94	13351.1038	2	252.389	0	0	
	峻森园二期	C23	96	13700.2416					96	13700.2416
		C24	68	7772.1926					68	7772.1926
C25		68	7777.1974					68	7777.1974	
C26		96	13699.3392					96	13699.3392	
C27		68	7772.3456	61	7001.8168	7	770.5288	0	0	
C28		68	7787.054					68	7787.054	
C29		48	7483.6697					48	7483.6697	
C30		48	7337.4311					48	7337.4311	
C31		84	10745.2716	77	9857.9815	7	887.2901	0	0	
C32		84	10750.089	71	9111.3212	10	1263.1482	3	375.6196	
C33		84	10752.2142					84	10752.2142	
C34		84	10750.6875					84	10750.6875	
		小计	2816	288131.8514	2122	196676.227	29	3835.9514	665	87619.673
车位		C1-C20 栋 车位	1716	77968.0126	398	17851.9608	16	740.5396	1302	59375.5122
	C23-C34 栋车位	809	29115.2821					809	29115.2821	
	小计	2525	107083.2947	398	17851.9608	16	740.5396	2111	88490.7943	
商铺	峻泰路 11 号、15 号、 19 号、23 号、27 号、 107 号	6	1518.0131					6	1518.0131	

项目	楼栋	总房源		已签约		已认购未签约		未售	
		套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
	小计	6	1518.0131	0	0	0	0	6	1518.0131
	合计	5347	396733.1592	2520	214528.1878	45	4576.491	2782	177628.4804

◆ 实物资产

实物资产主要包括存货(开发产品、库存商品)、投资性房地产、固定资产等。

1. 存货

(1) 开发成品

存货-开发成品账面价值为 1,721,593,407.05 元, 主要为峻森公司已全部开发完成已售未结转、已认购未签约及未售的住宅、车位以及商铺, 共计 3,085 套, 可销售建筑面积合计为 214,998.5453 平方米。

(2) 库存商品

存货-库存商品账面价值为 143,511,512.49 元, 主要为从广州峻和投资有限公司购买的车位, 共计 640 个, 建筑面积合计为 26,167.3435 平方米, 位于广州市黄埔区峻福路 2-76 号(双数, 除含 4 的门牌号)负一层(即科城花园一期峻和园地下车位 640 个)及其土地使用权, 其土地使用年限为 50 年, 从 2008 年 11 月 17 日起。

2. 投资性房地产

纳入本次评估范围内的资产为广州峻森投资有限公司持有的投资性房地产, 共计 2 套物业, 建筑面积合计为 3,206.1991 平方米, 账面价值合计为 35,044,881.41 元, 分别位于广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分、广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)及其附属部分。汇总表如下:

序号	名称	权属依据	权利人	位置	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)
1	游泳池、休闲健身区#66	转让协议	广州峻森投资有限公司	广州市黄埔区峻福路 66 号科城山庄一期峻和园恒温泳池及健身房(含设施设备)	2,293.9127	2,002.2828

序号	名称	权属依据	权利人	位置	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)
2	峻福路 76 号 02 中餐厅、厨房#76、02 房		公司	广州市黄埔区峻福路 76 号 02 房商铺及其附属部分	912.2864	734.3435
合计					3,206.1991	2,736.6263

3. 固定资产

固定资产账面原值 1,421,640.24 元，账面净值 332,554.76 元，包括车辆及电子办公设备。

(1) 车辆

车辆账面原值 1,022,732.00 元，账面净值 276,341.94 元，共 5 项(共 6 辆)，主要为日常办公经营用的车辆，包括小型普通客车、小型轿车、玛西尔八座电动观光车等，为 2009 年后陆续购置，除第 2 项车牌号为粤 A339ZZ 别克 SGM6527AT 进行过维修外，其它车辆均未发生过重大交通事故。截止至评估基准日委估车辆均能正常使用。

(2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 398,908.24 元，账面净值 56,212.82 元，共 44 项(共 77 台套)，主要为日常办公生产用电子设备，包括空调、电脑、打印机、抽湿机等，分布于各部门办公室，为 2015 年后陆续购置，除部分电子设备处在报废和待报废状态外，其它电子设备均可正常使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为财务办公软件。纳入本次评估范围的财务办公软件共计 2 项，原始入账价值 46,680.00 元，账面净值 10,083.18 元，主要为易达工程计价软件、广联达软件，分别于 2013 年 2 月、2014 年 4 月购置取得。

2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(五) 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

本次评估中，引用广州永晟会计师事务所有限公司出具编号为“穗永晟专审字(2021)第 058 号”的专项审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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

评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能

够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

1. 峻森公司《经营班子会议纪要》(穗森司会纪[2021]15号)；
2. 峻森公司《关于确认专项审计、资产评估单位的函》(穗森司发[2021]9号)；
3. 《广州高新区投资集团有限公司与科学城(广州)投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》。

(二) 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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过)；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号，2019年01月02日)；
3. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过)；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过)；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订)；
6. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人

大三次会议表决通过);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第10次会议《关于修改部分法律的决定》第2次修正);

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第11次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第2次修正);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991年11月16日);

10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号,1992年07月18日);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号,2016年6月24日);

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日);

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日);

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号,2011年1月8日);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号,2013年5月10日);

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

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号,2009年9月11日);

18. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号, 2016 年 3 月 23 日);
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 645 号, 2013 年 12 月 7 日);
21. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过, 自 2019 年 7 月 1 日起实施);
22. 《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);
23. 《关于印发<广州开发区国资局监管企业资产评估管理办法(试行)>的通知》(穗开国资[2018]18 号);

24. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号, 2017 年 10 月 1 日);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号, 2017 年 10 月 1 日);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号, 2019 年 1 月 1 日);
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号, 2019 年 12 月 10 日);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号, 2017 年 10 月 1 日);
6. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协

[2017]35号, 2017年10月1日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号, 2019年1月1日);

8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号, 2019年1月1日);

9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号, 2019年1月1日);

10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号, 2017年10月1日);

11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号, 2017年10月1日);

12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号, 2017年10月1日);

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号, 2017年10月1日);

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号, 2017年10月1日);

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号, 2017年10月1日);

17. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号, 2017年10月1日)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;

2. 机动车行驶证;

3. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《广州高新区投资集团有限公司与科学城(广州)投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》；
2. 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
3. 企业提供的历史年度经营资料；
4. 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
5. 企业提供的未来年度经营预测资料；
6. 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同。
7. 《机动车强制报废标准》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);
8. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
9. 同花顺 IFIND;
10. 评估专业人员现场勘查记录资料;
11. 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
12. 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

七、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,

分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确

定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析

考虑峻森公司成立时间较长，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与峻森公司可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他应收款

其他应收款主要通过分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评

估为零，确定评估值。

3. 存货

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法及假设开发法等资产评估方法的适用性，选择评估方法。具体方法选择如下：

(1) 开发产品

评估人员首先核对了明细表与明细账、会计报表的金额，然后对近期销售合同进行了抽查，同时对相同或相似等级市场现行房价进行调查询价。对评估基准日已预售/认购的房地产，以预售/认购价确定其价值，对剩余可售房地产中住宅的销售单价采用《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10% 确定其价值；商铺以及车位采用市场价确定其价值。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，按照市场价值扣除法进行评估。即以完全成本为基础，按市场销售价格减去销售费用及管理费用、全部税金和适当比例的税后利润作为评估值，其计算公式如下：

开发产品评估值=预计销售总额-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润

(2) 库存商品

评估人员首先核对了明细表与明细账、会计报表的金额，然后对近期销售合同进行了抽查，同时对相同或相似等级市场现行房价进行调查询价。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，按照市场价值扣除法进行评估。即以完全成本为基础，按市场销售价格减去销售费用、全部税金和适当比例的税后利润作为评估值，其计

算公式如下：

库存商品评估值=预计销售总额-销售费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税、所得税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 投资性房地产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用市场法、收益法进行评估。

(1)市场比较法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的建(构)筑物的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

(2)收益法

预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i —第*i*年的净收益；

r—折现率；

n—收益期。

6. 固定资产—设备

执行设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的正常在用设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 车辆重置全价

根据太平洋汽车网等网上报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置成本：重置成本=购置价(不含税)+车辆购置税+新车牌照手续费等。

2) 电子设备重置全价

根据电子市场信息、网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置成本。

(2)综合成新率的确定

1) 车辆综合成新率的确定

车辆成新率采用理论成新率和年限成新率综合计算确定。

i. 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定年限成新率和行驶里程成新率后取其较小者为理论成新率，即：

a. 使用年限成新率 R_1 的确定：

$$R_1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

b. 行驶里程成新率 $R_2 = (\text{经济寿命行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济寿命行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R_3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

ii. 勘查成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 R_4 。

iii. 综合成新率 R

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率 } R_3 \times \text{权数} + \text{现场勘查成新率 } R_4 \times \text{权数}$$

2) 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7. 无形资产

无形资产主要为外购的易达工程计价软件和广联达软件。

对于外购的软件，评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置全价确定评估价值。

8. 负债

主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股权自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益

价值。

本次评估以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，折现率则选取国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中：Rf—无风险报酬率；

MRP—市场风险溢价；

β —权益的系统风险系数；

Rc—企业特有风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资

产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

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. 资产持续经营假设

资产持续经营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。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1.被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2.假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3.假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4.除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响(考虑利率在评估基准日至报告日的变化)；

6.假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7.假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准

日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8.假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9.无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1.被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2.被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3.被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4.未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化。

5.假设公司的经营期限为项目完成销售之日，非公司经营期限为永续；

6.本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

7.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对住宅可预期的未售物业的预计销售价格采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10%确定，但未考虑未来项目所在地房地产发生较大变化时对评估结果产生的影响；

8.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对商铺以及

车位的可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产发生较大变化时对评估结果产生的影响；

9.本次评估是基于与企业管理层沟通的经营计划进行预测的，若企业在未来年度计划进行调整，会对评估结果产生影响；

10.本次评估时采用的未完工程的后续专业支出为被评估单位提供的合同的预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。按照峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10%确定住宅销售单价为假设前提，在此基础上采用资产基础法、收益法对峻森公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，广州峻森投资有限公司经审计的总资产账面价值 272,210.61 万元，评估价值 329,345.89 万元，

增值 57,135.29 万元,增值率 20.99 %;总负债账面价值 142,672.49 万元,评估价值 142,672.49 万元,无增减值变化;所有者权益账面价值 129,538.12 万元,股东全部权益评估价值 186,673.41 万元,增值 57,135.29 万元,增值率 44.11%。具体情况详见下表:

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	268,671.86	323,860.57	55,188.71	20.54
非流动资产	2	3,538.75	5,485.32	1,946.57	55.01
其中:固定资产	3	33.26	47.78	14.53	43.69
投资性房地产	4	3,504.49	5,436.87	1,932.38	55.14
无形资产	5	1.01	0.67	-0.34	-33.66
资产总计	6	272,210.61	329,345.89	57,135.29	20.99
流动负债	7	142,672.49	142,672.49	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	142,672.49	142,672.49	-	-
所有者权益(净资产)	10	129,538.12	186,673.41	57,135.29	44.11

本次评估未考虑控股权溢价/少数股权折价对评估结论产生的影响,也未考虑流动性对评估结论的影响

(二) 收益法评估结果

在企业持续经营及本报告所列示假设和限定条件下,经采用收益法对峻森公司股东全部权益价值进行分析估算,在评估基准日 2021 年 3 月 31 日,峻森公司股东全部权益的评估价值为 189,697.07 万元,较所有者(股东)权益评估增值 60,158.95 万元,增值幅度为 46.44%。

(三) 评估结论分析

本次评估,采用资产基础法得出峻森公司的股东全部权益价值为 186,673.41 万元;采用收益法得出峻森公司的股东全部权益为 189,697.07 万元,两种评估方法评估结果差异为 3,023.66 万元,差异率为 1.62%。

基于以下因素,本次选用资产基础法结果作为评估结论:

(1)本次评估是基于企业基准日的存货资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

(2)收益法采用有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

(3)资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产—开发产品已结合资产现状参照假设开发法的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

经综合分析判断，本次评估采用资产基础法评估结果 186,673.41 万元作为最终结论。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

按照峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》确定科城山庄峻森园住宅备案限价下浮 10%为假设前提。峻森公司股东全部权益评估价值为 186,673.41 万元(大写壹拾捌亿陆仟陆佰柒拾叁万肆仟壹佰元整)，评估增值 57,135.29 万元，增值率 44.11%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用广州永晟会计师事务所有限公司出具编号为“穗永晟专审字(2021)第 058 号”专项审计报告审定财务数据作为与评估对象相关资产和负债的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

根据峻森公司提供的《科城山庄峻森园东区地下室车位具结书》以及《科城山庄峻森园西区地下室车位具结书》，东区(C1-C20 栋)地下车位共计 1727 个车位，其中有 11 个车位因存在人防门挡车、高度及尺寸不够、存在排风管等问题不申请产权，另外的 1716 个车位已经办理产权登记；西区(C23-C34 栋)地下车位共计 810 个车位，其中有 1 个车位因存在宽度不够的问题不申请产权，另外的 809 个车位正在申请产权初始登记。经初步沟通了解到 12 个因存在问题不申请产权的车位的用途为自用，但没有相关的文件。

(三)截至评估基准日，科城山庄峻森园可售住宅共计 2816 套，其中：已认购住宅有 29 套，已签约住宅有 2122 套，未售住宅有 665 套；可售车位共计 2525 个，其中：已认购车位有 16 个，已签约车位有 398 套，未售车位有 2111 个；可售商铺共计 6 套，全部均为未售。评估基准日至 2021 年 4 月 25 日，科城山庄峻森园新增认购车位 2 个。

(四)截至评估基准日，评估人员根据被评估单位提供的目前仍在执行的合同与结算审核资料，预计发生累计总成本 191,890.45 万元，累计已付款 172,483.64 万元，预计尚需支付款项 19,388.81 万元。

(五)截至评估基准日，峻森公司 KXC-P6-1 地块超容部分及地下空间建筑面积已补缴土地出让金。科城山庄峻森园商铺峻泰路 107 号(自编号 G4)因未完成规划条件核实及房屋实测，按建筑工程规划许可证面积核算，峻森公司已按建筑工程规划许可证面积补缴土地出让金。

(六)本次评估发现峻森公司除曾于 2017 年分配 1 次股利外，至今未再进行股东利润分配，截止 2021 年 3 月 31 日峻森公司账面可分配未分配利润为 104,936.19 万元，本次评估未考虑股东利润分配可能对评估结论的影响。

(七)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对于评估基准日后尚未售的物业，住宅的销售单价采用峻森公司提供的《广州高新区投资集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司签订的股权转让框架协议》中的销售备案限价下浮 10% 确定；商铺以及车位采用市场比较法在评估基准日的平均销售单价，并考虑各类型各用途物业的市场价格趋势测算出各自在其销售期内的平均销售单价。但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。假设开发项目均按被评估单位预计的销售款回收计划如期取得各期销售收入。

(九)本次评估时采用的未完工程的后续项目支出为被评估单位提供的合同的预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的项目支出金额进行确定，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工结算或决算时，项目支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

(十)本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十一)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告由广州知融资产评估有限公司负责解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2021 年 8 月 9 日。

广州知融资产评估有限公司

资产评估师：李颖娜

资产评估师：李竹锋

中国·广州

二零二一年八月九日

资产评估报告附件

(除特别注明的以外，以下均为复印件)

- 十六、资产评估结果明细表；
- 十七、收益法评估表；
- 十八、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 十九、被评估单位专项审计报告；
- 二十、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 二十一、委托人和被评估单位产权登记证明；
- 二十二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 二十三、委托人和被评估单位的承诺函(原件)；
- 二十四、签名资产评估师的承诺函(原件)；
- 二十五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 二十六、资产评估机构法人营业执照副本；
- 二十七、资产评估机构中国资产评估协会会员信用信息记录；
- 二十八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 二十九、负责该评估业务的资产评估师身份证；
- 三十、资产评估委托合同。