

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

TCL 集团股份有限公司拟出售  
TCL 科技产业园有限公司股权项目  
**资 产 评 估 报 告**

中联评报字[2018]第 2012 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十二月三日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资 产 评 估 报 告 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	29
十二、评估报告使用限制说明 .....	35
十三、评估报告日 .....	36
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	36
附件目录 .....	38

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资

产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

TCL 集团股份有限公司拟出售  
TCL 科技产业园有限公司股权项目  
**资产评估报告**

中联评报字[2018]第 2012 号

**摘 要**

中联资产评估集团有限公司接受 TCL 集团股份有限公司的委托，就 TCL 集团股份有限公司拟出售 TCL 科技产业园有限公司股权之经济行为，对所涉及的 TCL 科技产业园有限公司模拟的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为 TCL 科技产业园有限公司模拟的股东全部权益，评估范围是模拟 TCL 科技产业园有限公司申报的评估基准日的资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2018 年 6 月 30 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，采用资产基础法和收益法对 TCL 科技产业园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。。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出 TCL 科技产业园有限公司模拟的股东全部权益在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论如下：

TCL 科技产业园有限公司的净资产账面价值为 181,555.15 万元，评估值 329,371.41 万元，增值 147,816.26 万元，增值率 81.42%。

本报告评估结论没有考虑股权流动性等因素产生的溢折价。

评估基准日后由股东 TCL 集团股份有限公司将惠州市 TCL 国际酒店有限公司 100% 股权、广州 TCL 科技发展有限公司 100% 股权、广州喜天科技信息有限公司 50% 股权、广州云升天纪科技有限公司 50% 股权和深圳市深长城商用物业有限公司 20% 股权作价 4.48 亿划入 TCL 科技产业园有限公司，审计模拟在评估基准日已完成划入，对资产负债表模拟调整，评估是在此基础上进行的。

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。

根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# TCL 集团股份有限公司拟出售 TCL 科技产业园有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 2012 号

## TCL 集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，完成了必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，对 TCL 集团股份有限公司拟出售 TCL 科技产业园有限公司股权之经济行为所涉及的 TCL 科技产业园有限公司模拟的股东全部权益在评估基准日 2018 年 6 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为 TCL 集团股份有限公司，被评估单位为 TCL 科技产业园有限公司。

#### （一）委托人概况

企业名称：TCL 集团股份有限公司

住所：广东省惠州市仲恺高新技术开发区十九号小区

法定代表人：李东生

注册资金：1354964.850700 万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91441300195971850Y

经营范围：研究、开发、生产、销售：电子产品及通讯设备、新型光电、液晶显示器件、五金交电、VCD、DVD 视盘机、建筑材料、普通机械，电子计算机技术服务，货运仓储（不含危险化学品），影视器材维修，废旧物资回收，货物及技术进出口，创业投资业务及创业投资咨询，受托管理其他创业投资机构的创业投资资本，为创业企业提供创业管理服务，参与发起创业投资机构与投资管理顾问机构，不动产租赁、提供信息系统服务、提供会务服务、提供电子产品技术开发服务、软件产品的开发及销售、专利转让、代理报关服务、提供顾问服务、支付结算。（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）

## （二）被评估单位概况

公司名称：TCL 科技产业园有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-37404（集中办公区）

法定代表人：黄伟

统一社会信用代码：91440400MA4X78Y51W

注册资本：300000 万人民币

实收资本：110000 万元人民币

经营范围：公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营；园区基础设施建设与管理；土地整理；自有物业出租；物业投资和经营管理；设备供应与安装；建筑材料经营；科技信息咨询，电子商务信息咨询，企业管理咨询，经济信息咨询，工程设计、施工咨询服务；科研技术服务；物流管理服务；仓储服务；商贸项目的投资开发；园区产业招商代理服务；高新技术和产品的开发、销售；投资与资产管理。（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）

## 1、公司简介



TCL 科技产业园有限公司成立于 2017 年 12 月，由 TCL 集团股份有限公司出资 110000 万元组建。

截至评估基准日，TCL 科技产业园有限公司实收资本为 110,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

**表1 股东名称、出资额和出资比例**

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	TCL 集团股份有限公司	110,000.00	100
	合计	<b>110,000.00</b>	<b>100</b>

## 2、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，公司母公司口径资产总额为账面资产总额 181,585.36 万元、负债 30.21 万元、净资产 181,555.15 万元；2018 年 1-6 月，实现营业收入 0 万元，净利润 220.09 万元。公司近 1 年及基准日资产、财务状况如下表：

**表2 公司资产、负债及财务状况**

单位：人民币万元

项目	母公司口径财务数据		合并口径财务数据	
	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	181,585.36	114,447.46	632,902.86	437,296.59
负债	30.21		369,537.76	274,573.57
净资产	181,555.15	114,447.46	263,365.10	162,723.03
归属于母公司所有者权益合计			210,142.73	110,192.44
少数股东权益			53,222.37	52,530.59
项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2018 年 1-6 月	2017 年度
营业收入			8,726.70	15,093.95
利润总额	240.30		7,320.41	4,506.15
净利润	220.09		6,579.93	3,125.23
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）			

上述资产与负债账面值是在大华会计师事务所（特殊普通合伙）大华审字[2018]0010090 号《审计报告》审计的 TCL 科技产业园有限公司模拟资产负债表为基础。评估基准日后由股东 TCL 集团股份有限公司将惠州市 TCL 国际酒店有限公司 100% 股权、广州 TCL 科技发展有

限公司 100% 股权、广州喜天科技信息有限公司 50% 股权、广州云升天纪科技有限公司 50% 股权和深圳市深长城商用物业有限公司 20% 股权作价 4.48 亿元划入 TCL 科技产业园有限公司，审计模拟在评估基准日已完成划入，对资产负债表模拟调整，评估是在此基础上进行的。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位 TCL 科技产业园有限公司是委托人 TCL 集团股份有限公司的全资子公司。

### （四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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。

## 二、评估目的

根据 2018 年 7 月 31 日 TCL 集团股份有限公司总裁办公会《关于筹划出售终端业务领域资产的会议纪要》，TCL 集团股份有限公司拟出售 TCL 科技产业园有限公司股权。

本次评估的目的，是反映 TCL 科技产业园有限公司模拟的股权在评估基准日的市场价值，为 TCL 集团股份有限公司拟出售 TCL 科技产业园有限公司股权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为 TCL 科技产业园有限公司模拟的股东全部权益，评估范围是模拟 TCL 科技产业园有限公司的全部资产及相关负债。公司审计后账面资产总额为 181,585.36 万元、负债 30.21 万元、净资产 181,555.15 万元。具体包括流动资产 104,710.83 万元；非流动资产

76,874.53 万元，全部为长期股权投资；流动负债 30.21 万元。

上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2018]0010090 号《审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为长期股权投资。为对 10 家公司股权投资。

1、TCL 建设管理(深圳)有限公司是 TCL 科技产业园有限公司出资 300 万元设立的持股 60%的控股子公司，注册资本：1000 万，统一社会信用代码：91440300MA5EUEJD87，住所：深圳市南山区西丽街道留仙洞中山园路 1001 号研发楼 A2 栋 3 层 301 号房，企业性质：有限责任公司，经营范围：投资咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。工程项目管理、建设工程造价咨询、工程招标代理、工程建设监理、工程建设信息咨询服务、工程建设技术咨询服务、工程建设管理服务、物业服务。截止 2018 年 6 月 30 日，TCL 建设管理(深圳)有限公司审计后资产总额为 518.50 万元，负债总额 456.33 万元，净资产额为 62.17 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 204.57 万元，净利润-437.83 万元。

2、深圳 TCL 房地产有限公司是 TCL 科技产业园有限公司持股 70% 的控股子公司，注册资本：10000 万，统一社会信用代码：914403007649810567，住所：深圳市南山区深南大道南高新区南区 TCL 大厦 B 座十四层，企业性质：有限责任公司，经营范围：在合法取得的土地上从事房地产单项开发经营。截止 2018 年 6 月 30 日，深圳 TCL 房地产有限公司审计后资产总额为 50,535.87 万元，负债总额 21,121.82 万元，净资产额为 29,414.05 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 36.53

万元，净利润 7,319.20 万元。

3、TCL 科技产业园(深圳)有限公司是 TCL 科技产业园有限公司出资 5000 万元设立的全资子公司，注册资本：5000 万，统一社会信用代码：91440300MA5ERJKPXM，住所：深圳市南山区西丽街道留仙洞中山园路 1001 号研发楼 A2 栋 3 层 301 号房，企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，经营范围：自有物业出租；物业投资；机电设备供应与上门安装；建筑材料经营；科技信息咨询,电子商务信息咨询,企业管理咨询,经济信息咨询；科研技术服务；投资兴办实业(具体项目另行申报)；高新技术和产品的开发、销售(以上根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的,依法取得相关审批文件后方可经营)。^物业管理；建筑工程设计、施工咨询服务；仓储服务。截止 2018 年 6 月 30 日，TCL 科技产业园(深圳)有限公司审计后资产总额为 84,477.35 万元，负债总额 79,443.39 万元，净资产额为 5,033.96 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 992.55 万元，净利润 83.71 万元。

4、TCL 科技产业园(武汉)有限公司是 TCL 科技产业园有限公司出资 500 万元设立的全资子公司，注册资本：50000 万，统一社会信用代码：91420100MA4KUPUT2A，住所：武汉市东湖新技术开发区高新大道 788 号十五冶办公楼 13 层 1302，企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，经营范围：公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营；园区基础设施建设与管理；土地整理；房地产开发与经营；自有物业出租；物业投资和经营管理；设备供应与安装；建筑材料经营；科技信息咨询；电子商务信息咨询；企业管理咨询；经济信息咨询；工程设计、施工咨询服务；科研技术服务；物流管理服务；仓储服务(不含危险品)；商贸项目的投资开发；园区产业、招商代理服务；高新技术和产品的开发、销售；投资与资产管理。(依法须经审批的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截止 2018 年 6 月 30 日，TCL

科技产业园（武汉）有限公司审计后资产总额为 466.48 万元，负债总额 10.89 万元，净资产额为 455.59 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润 44.41 万元。

5、深圳 TCL 工业研究院有限公司是 TCL 科技产业园有限公司的全资子公司，注册资本：5000 万，统一社会信用代码：91420100MA4KUPUT2A，住所：深圳市南山区粤海街道高新科技园南区南一道 TCL 大厦，企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围：电子、通讯、视听产品、计算机软件及系统集成的技术研究开发（以上不含限制项目）。自有物业租赁。截止 2018 年 6 月 30 日，深圳 TCL 工业研究院有限公司审计后资产总额为 31,315.00 万元，负债总额 4,508.60 万元，净资产额为 26,806.40 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 3,878.44 万元，净利润 1,622.90 万元。

6、惠州市 TCL 国际酒店有限公司是 TCL 集团股份有限公司持有 100% 股权模拟划入 TCL 科技产业园有限公司，2018 年 08 月 22 日，TCL 科技产业园有限公司获得 TCL 集团股份有限公司划入的惠州市 TCL 国际酒店有限公司 100% 股权，实缴注册资本 5000 万元，注册资本：5000 万，统一社会信用代码：9144130055369732X5，住所：惠州市仲恺开发区 19 号小区，企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：酒店投资管理服务，实业投资，置业投资，房地产开发经营，自有物业租赁，物业管理，会务服务；销售酒店用品、酒店设备、音响设备，国内贸易。（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）。截止 2018 年 6 月 30 日，惠州市 TCL 国际酒店有限公司审计后资产总额为 10,430.94 万元，负债总额 12,197.48 万元，净资产额为 -1,766.54 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 287.33 万元，净利润 -411.37 万元。

7、广州 TCL 科技发展有限公司是 TCL 集团股份有限公司持有 100%

股权模拟划入 TCL 科技产业园有限公司，实缴注册资本 23000 万元，注册资本：98448 万人民币，统一社会信用代码：91440101593743546A，住所：广州市海珠区东晓南路 1423 号自编之一 101 房，企业性质：有限责任公司(法人独资)，经营范围：电子、通信与自动控制技术研究、开发；医学研究和试验发展；家用电器批发；日用家电设备零售；电子产品批发；电子产品零售；电子元器件批发；电子元器件零售；非许可类医疗器械经营(即不需申请《医疗器械经营企业许可证》即可经营的医疗器械”，包括第一类医疗器械和国家规定不需申请《医疗器械经营企业许可证》即可经营的第二类医疗器械)；网络技术的研究、开发；信息电子技术服务；软件开发；软件服务；货物进出口(专营专控商品除外)；企业自有资金投资；房地产开发经营；房屋租赁。截止 2018 年 6 月 30 日，广州 TCL 科技发展有限公司审计后资产总额为 182,248.67 万元，负债总额 162,047.18 万元，净资产额为 20,201.49 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 7.96 万元，净利润-1,725.64 万元。

8、广州喜天科技信息有限公司是 TCL 集团股份有限公司持有 50% 股权模拟 50% 划入 TCL 科技产业园有限公司。2018 年 9 月 6 日，TCL 科技产业园有限公司获得 TCL 集团股份有限公司划入的广州喜天科技信息有限公司 50% 股权。广州喜天科技信息有限公司实缴注册资本 3000 万元，注册资本：20000 万，统一社会信用代码：914401013400777174，住所：广州市萝岗区中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 480 室(仅限办公用途)，企业性质：其他有限责任公司，经营范围：信息电子技术服务；软件开发；信息系统集成服务；计算机房维护服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；数字动漫制作；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁(不含仓储)；网上新闻服务；网络游戏服务；网络音乐服务；网上图片服务；网上动漫服务；网上视频服务；物联网服务；呼叫中心；电信呼叫服务；电话信息服务。截止 2018 年 6

月 30 日，广州喜天科技信息有限公司审计后资产总额为 2,975.57 万元，负债总额 0 万元，净资产额为 2,975.57 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-4.50 万元。

9、广州云升天纪科技有限公司是模拟 50% 股权并入 TCL 科技产业园有限公司，2018 年 9 月 6 日，TCL 科技产业园有限公司获得 TCL 集团股份有限公司划入的广州云升天纪科技有限公司 50% 股权。广州云升天纪科技有限公司实缴注册资本 30000 万元，注册资本：30000 万，统一社会信用代码：91440101340077813D，住所：广州市黄埔区光谱中路 11 号，企业性质：其他有限责任公司，经营范围：数字动漫制作；软件开发；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；自有房地产经营活动；场地租赁(不含仓储)；信息电子技术服务；信息系统集成服务；物业管理；房屋租赁；计算机房维护服务；停车场经营；电话信息服务；网上新闻服务；网络游戏服务；网络音乐服务；网上图片服务；网上动漫服务；网上视频服务；物联网服务；呼叫中心；电信呼叫服务。截止 2018 年 6 月 30 日，广州云升天纪科技有限公司审计后资产总额为 71,208.92 万元，负债总额 42,483.54 万元，净资产额为 28,725.38 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 210.29 万元，净利润-431.41 万元。

10、深圳市深长城商用物业有限公司是 TCL 集团股份有限公司持有 20% 股权模拟划入 TCL 科技产业园有限公司，2018 年 9 月 21 日，TCL 科技产业园有限公司获得 TCL 集团股份有限公司投入的深圳市深长城商用物业有限公司 20% 股权。深圳市深长城商用物业有限公司实缴注册资本 600 万元，注册资本：600 万，统一社会信用代码：91440300MA5DQW1H2K，住所：深圳市南山区西丽街道中山园路 1001 号 TCL 国际 E 城 B6 栋 101，企业性质：有限责任公司，经营范围：物业管理、园林绿化工程、保洁服务、自有物业租赁（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）；机

动车停放服务；楼宇机电设备维护。截止 2018 年 6 月 30 日，深圳市深长城商用物业有限公司合并会计报表显示资产总额为 4,389.71 万元，负债总额 2,903.90 万元，净资产额为 1,485.81 万元，2018 年 1-6 月实现营业收入 4,482.84 万元，净利润 822.75 万元。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

## （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2018]0010090 号《审计报告》的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

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

本项目资产评估的基准日是 2018 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑本次经济行为实现，以及被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。



## 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其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

2018年7月31日TCL集团股份有限公司总裁办公会《关于筹划出售终端业务领域资产的会议纪要》。

### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日主席令第8号）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第538号；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令 第50号；
- 7、财政部、税务总局财税〔2018〕32号《发布关于调整增值税税率的通知》；
- 8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）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〔2017〕31号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号)；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号)；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号)；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四) 权属依据

- 1、《机动车行驶证》；
- 2、重要资产购置合同或凭证。
- 3、截止评估基准日 TCL 科技产业园有限公司下属子公司取得的不动产权情况如下表：

公司名称	权证号或土地 合同编号	物业名称	地址	土地面 积 (m <sup>2</sup> )	土地性 质	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	备注
广州云升天纪科 技有限公司	粤(2017)广州 市不动产权第 06209086号	广州科学城 项目	广州科学城光谱 中路以北、揽月 路以南,地块编 号 KXC-C2-4	50,000.00	工业用 地	298,465.00	在建
广州 TCL 科技发 展有限公司	粤(2017)广州 市不动产权第 00254615号	广州琶洲项 目	广州市海珠区琶 洲西区 AH040113地块	8,464.69	商业用 地	145,685.10	在建
广州喜天科技信 息有限公司	粤(2018)广州 市不动产权第 06860171号	广州知识城 项目	中新广州知识城 南起步区规划 KS1号路以西	35,041.00	工业用 地	147,600.00	在建
惠州市 TCL 国际 酒店有限公司	粤房地权证惠 州字第 1100343913号	TCL 国际酒 店	惠州仲恺高新区 惠风三路 17号 TCL 科技大厦 2 号楼	8,574.60	其它商 服用地	23,475.62	
深圳 TCL 工业研 究院有限公司	深房地字第 4000243817号	TCL 工业研 究院大厦	广东省深圳市南 山区高新南一道 006号	15,147.20	高科技 工业用 地	64,350.61	
深圳 TCL 光电科 技有限公司	深房地字第 4000378325号	TCL 国际 E 城	深圳西丽中山园 路 1001号 TCL 国际 E 城	96,983.47	高新技 术园区 用地	299,004.06	在建
				14,064.13		24,500.80	

公司名称	权证号或土地 合同编号	物业名称	地址	土地面 积 (m <sup>2</sup> )	土地性 质	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	备注
TCL 科技产业园 (深圳) 有限公 司		TCL 国际 E 城使用权 (D4、F2、F4、 B6 宿舍 8 套)	深圳西丽中山园 路 1001 号 TCL 国际 E 城		高新技 术园区 用地	68,222.40	未办证
深圳 TCL 房地 产有限公司		TCL 国际 E 城使用权(B8 宿舍 3 套)	深圳西丽中山园 路 1001 号 TCL 国际 E 城		高新技 术园区 用地	156.09	未办证

### (五) 取价依据

- 1、国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据;
- 2、上海万得信息技术有限公司的统计资料 (WIND 资讯);
- 3、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率;
- 4、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料;
- 5、委托方和被评估单位提供的盈利预测资料;
- 6、其他参考资料。

### (六) 其它参考资料

- 1、企业 2017 年及评估基准日会计报表及相关审计报告。
- 2、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
- 3、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号);
- 4、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 5、《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);
- 6、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值，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。

### 1、不选择市场法的理由

由于目前国内的类似企业在产权交易市场上案例不多，国内权益性资产交易市场尚不活跃，交易对象的信息尚缺乏透明度，参考企业产权交易市场数据难以采集，故难以采用市场途径进行评估。

### 2、选择资产基础法理由

本次评估目的是出售股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

### 3、选择收益法的理由

评估人员通过对 TCL 科技产业园有限公司及其子公司的模拟后会计报表分析后认为：TCL 科技产业园有限公司及其子公司主要从事受让地块内的土地开发与土地使用权经营，园区基础设施建设与管理，土地整理，自有物业出租等，且拥有较成熟的经营管理能力，市场基础较稳定，盈利能力较强。基于被评估单位持续经营情况，适宜采用收益法进行评估。

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，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

## 1、流动资产

### (1) 货币资金：全部为银行存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。以核实无误后的账面价值作为评估值。

### (2) 其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定分析的方法确定评估风险损失进行评估。对关联方往来有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。以核实后账面值作为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

本次纳入评估范围的全部为长期股权投资。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，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。

对纳入本次评估范围的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期投资企业评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等与母公司评估均保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允并充分地反映被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

## 3、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。

## （二）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）对股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。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关键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，易于为市场所接受。

### 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史的公司合并会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

### 3、评估模型

#### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i - D \quad (1)$$

式中：

$E$ ：评估对象的股东全部权益价值；

$P$ ：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \quad (2)$$

式中：

$R_i$ ：评估对象未来第*i*年的预期股权自由现金流量；

$r$ ：折现率；

$n$ ：评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

$C_1$ ：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

$C_2$ ：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值。

$D$ ：付息债务价值。

## 2、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为评估对象股东权益价值的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流} \quad (4)$$

式中：

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出

(5)

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的企业自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## 3、折现率

根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times W_1 + r_e \times W_2 \quad (6)$$

式中：

$r_d$ ：扣税后的加权付息债务成本；

$$r_d = r_0 \times (1 - t) \quad (7)$$

$t$ ：适用所得税税率；

$W_1$ ：付息债务价值的比例；

$$W_1 = D / (D + E) \quad (8)$$

$W_2$ ：权益资本价值的比例；

$$W_2 = E / (D + E) \quad (9)$$

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

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

$r_e$ ：折现率（权益资本成本）；

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

$\beta_i$ ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数



$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中： $K$ ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

$\beta_x$ ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中： $Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

$\sigma_p$ ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 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、2018年8月10日，委托方与我公司就本次评估的目的、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。2018年8月上旬，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2018年8月14日至9月5日。主要工作如下：

1、听取委托方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、根据资产清查评估申报明细表，对流动资产进行了全面清查核实。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

5、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2018年9月6日至9月25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，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年9月26日至12月3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。

## （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、假设评估基准日后评估实体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，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；

7、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、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；

9、假设评估对象在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，

收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续，并随经营规模的变化而同步变动；

10、假设评估对象在未来预测期内的收入与成本是均匀流入流出的；

11、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。本报告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在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、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；

13、评估对象的未来收入主要来源于评估基准日已取得的土地所有权而将要进行的房地产开发项目业务。对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。

14、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。

15、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法，对 TCL 科技产业园有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

## 1、资产基础法评估结论

资产账面价值 181,585.36 万元，评估值 329,401.62 万元，评估增值 147,816.26 万元，增值率 81.40%。

负债账面价值 30.21 万元，评估值 30.21 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 181,555.15 万元，评估值 329,371.41 万元，增值 147,816.26 万元，增值率 81.42%。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%
流动资产	104,710.83	104,710.83	-	-
非流动资产	76,874.53	224,690.79	147,816.26	192.28
其中：长期股权投资	76,874.53	224,690.79	147,816.26	192.28
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>181,585.36</b>	<b>329,401.62</b>	<b>147,816.26</b>	<b>81.40</b>
流动负债	30.21	30.21	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>30.21</b>	<b>30.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净 资 产（所有者权益）</b>	<b>181,555.15</b>	<b>329,371.41</b>	<b>147,816.26</b>	<b>81.42</b>

## 2、收益法评估结论

采用现金流折现方法（DCF），TCL 科技产业园有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日净资产（母公司口径）账面价值 181,555.15 万元，评估值为 182,968.01 万元，评估增值 1,412.86 万元，增值率 0.78%。

### （二）评估结果的差异分析及最终结果的选取

#### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 329,371.41 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 182,968.01 万元，高 146,403.40 万元，高 44.45%。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，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(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、评估结果的选取

相对而言，资产基础法更为稳健，本次评估目的是出售股权，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值；在收益法的测算中对未来预测的各种假设也存在着一定的不确定性，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础，资产基础法为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。

从投资者角度来看，收益法评估对市场的依赖程度比较高，在市场环境变化很快，不确定因素较多，相比之下资产基础法更为稳健。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次出售TCL科技产业园有限公司股东全部权益的价值参考依据。由此得到TCL科技产业园有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为329,371.41万元。

本报告评估结论没有考虑股权流动性等因素产生的溢折价。

### (三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

采用资产基础法对 TCL 科技产业园有限公司的股东全部权益进行评估得出的评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论与账面价值变动情况如下：

净资产账面价值 181,555.15 万元，评估值 329,371.41 万元，增值 147,816.26 万元，增值率 81.42%，增值原因为子公司股权账面是投资成本，不动产评估增值导致净资产估值增加，故长期股权投资评估增值。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

1、深圳 TCL 房地产有限公司持股 60% 控股子公司深圳 TCL 光电科技有限公司取得 TCL 国际 E 城项目，根据《深房地字第 3000378325 号房地产证》，他项权利摘要及附记中记载：土地性质，非商品房，不得进行房地产开发经营；建筑容积率不得超过 1.66；计入容积率的总建筑面积不超过 438690 m<sup>2</sup>(其中工业研发厂区 392690 m<sup>2</sup>、生活配套设施 4600 m<sup>2</sup>)，生活配套设施占地面积不得超过总用地面积的 7%，即：18430 m<sup>2</sup>，生活配套设施中主要包括职工宿舍和职工活动中心等功能，不得安排住宅、商业、办公等房地产项目；建筑层数：厂房不超过 6 层，其余不超过 18 层。本用地仅用于高新技术项目，不得转让，不能分割登记；未经出让方批准，不得用于抵押。截止评估基准日，深圳 TCL 光电科技有限公司持有的 TCL 国际 E 城 160,992.56 m<sup>2</sup>，架空层 8,528.92 m<sup>2</sup>和地下室 129,482.58 m<sup>2</sup>。

TCL 科技产业园（深圳）有限公司通过购买方式持有的 TCL 国际 E 城使用权（D4、F2、F4、B6 宿舍 8 套）和深圳 TCL 房地产有限公司通过购买方式持有的 TCL 国际 E 城使用权（B8 宿舍 3 套）均未能获得独立办证，限制转让。

鉴于上述情况，上述房产只能通过出租来获取收益，本次对上述房产采用收益法进行评估。提请报告使用者关注。

2、深圳 TCL 工业研究院有限公司取得 TCL 工业研究院大厦项目，根据《深房地字第 4000243817 号房地产证》，他项权利摘要及附记中记载：土地性质：非商品房。

TCL 工业研究院大厦项目位于深圳经济特区高新技术产业园区，根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定，禁止转让高新区内以

协议方式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物。

根据深圳市高新技术产业园区领导小组办公室和深圳市房屋租赁管理办公室深高新办规〔2007〕1号《深圳经济特区高新技术产业园区协议类空置厂房调剂管理办法》，高新区内厂房所有人应当将其拥有的厂房按《高新区条例》和土地使用权出让合同规定的用途自用。在其自用面积达到厂房建筑面积的50%时，可向高新区行政管理机构书面申请将空置厂房调剂给其他企业或项目使用，空置厂房的调剂使用价格标准按非盈利原则执行，实行最高限价。高新区行政管理机构应当会同市房屋租赁管理部门依据厂房建筑成本、同期银行贷款利息、维修费用和折旧年限的加权平均数制定高新区空置厂房调剂使用最高限价标准并定期公布。空置厂房的调剂使用期不超过5年，调剂期限届满，除原调剂使用合同续期外，不得再申请调剂。

根据深圳市人民政府办公厅深府办〔2016〕3号《关于印发深圳市创新型产业用房管理办法的通知》，创新型产业用房，坚持以租为主、租售并举的配置原则，出租比例原则上不低于50%。租金价格原则上应为同片区同档次产业用房市场评估价格的30%—70%，重点企业确有必要超出此范围的，需经领导小组办公室审核后报市政府批准。

鉴于上述情况，上述房产只能通过出租来获取收益，TCL工业研究院大厦主要采用市场租金对外出租，本次对上述房产采用收益法进行评估。提请报告使用者关注。

3、根据广州云升天纪科技有限公司与广州市国土资源和房屋管理局签订的穗国地出合440116-2015-000028号《国有建设用地使用权出让合同》，出让合同补充条款中表述：地块建成的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）必须整体确权，不得分割转让。

鉴于上述情况，上述房产只能通过出租来获取收益，本次对上述房产采用收益法进行评估。提请报告使用者关注。



4、根据广州 TCL 科技发展有限公司与广州市国土资源和规划委员会签订的穗国地出合 440105-2017-000002 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让合同附则中表述：（1）地块项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的 70%，自持物业必须整体确权，不得分割销售（含预售和现售）；（2）本合同项下出让价格不含地下空间（包括地下计算容积率建筑面积）价格。地下属于计算容积率建筑面积的已出让并明确地下空间规划方案后，地下负一层面积，按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 50% 计收国有建设用地使用权出让价款。地下负二层及以下面积按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 25% 计收国有建设用地使用权出让价款，其中商业部分仍按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 50% 计收国有建设用地使用权出让价款；地下不属于计算容积率建筑面积的部分已出让并明确地下空间规划方案后，受让人需申请办理地下空间补交土地出让金手续，按宗地公开出让成交时点的市场评估地价，地下负一层按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50% 计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50% 计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 25% 计收土地出让金。

鉴于上述情况，持有的 70% 房产只能通过出租来获取收益，本次对上述房产采用收益法进行评估；评估对地下负一层和负二层分别采用市场评估地价的 50% 和 25% 计算补缴土地出让金。提请报告使用者关注。

5、根据广州喜天科技信息与广州市国土资源和房屋管理局签订的穗国地出合 440116-2015-000021 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让合同补充条款中表述：地块建成的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）必须整体确权，不得分割转让。

因其宗地原土地类别不明确，无法确定土地取得成本，故未采用成

本逼近法进行评估；由于宗地为工业用地，且企业非房地产开发企业，项目建成后用于部分生产经营、部分出租，但具体开发规划未确定，故不宜采用剩余法评估；另企业不出租空地，故本项目不宜采用收益还原法评估。本次选用基准地价修正系数法和市场比较法进行评估。提请报告使用者关注。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等事项。

## （三）重大期后事项

1、2018年8月10日，TCL（科技产业园）武汉有限公司分别以20698万元和101271万元竞得P（2018）055号地块和P（2018）056号地块，P（2018）055号地块位于东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西，属于商服用地，楼面地价1497元/平，P（2018）056位于东湖新技术开发区光谷四路以西、流芳园横路以南，属于住宅70年用地，楼面地价4506元/平；2018年10月31日，TCL（科技产业园）武汉有限公司以44310万元竞得P（2018）120号地块，P（2018）120号地块位于东湖新技术开发区高新二路以北、高科园路以东，属于住宅70年用地，楼面地价4888元/平。本次评估未考虑该期后事项的影响。提请报告使用者关注。

2、TCL科技产业园（武汉）有限公司由TCL集团股份有限公司认缴出资50000万元（占出资比例100%）组建。2017年06月15日，TCL集团股份有限公司将股权转让给TCL科技产业园有限公司。2018年2月12日，TCL科技产业园有限公司实缴出资500万元。2018年7月22日，TCL科技产业园有限公司实缴剩余出资45000万元，已履行完毕出资义务。本次评估未考虑该期后事项的影响。提请报告使用者关注。

3、广州 TCL 科技发展有限公司由 TCL 集团股份有限公司认缴出资 98448 万元（占出资比例 100%）组建。2012 年 4 月 28 日，TCL 集团股份有限公司实缴出资 23000 万元。2018 年 8 月 10 日，TCL 集团股份有限公司实缴剩余出资 75448 万元，已履行完毕出资义务。本次评估未考虑该期后事项的影响。提请报告使用者关注。

#### （四）其他需要说明的事项

1、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清查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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估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。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、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为对评估对象可实现价格的保证。

5、根据委托方 TCL 集团股份有限公司及被评估单位出具的承诺函，截止评估基准日，被评估单位不存在影响其期后经营或评估结果的涉诉事项及或有事项。如期后被评估单位因基准日前已发生的诉讼、或有事项影响公司经营的，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，并须相应调整评估值。

特提请报告使用者关注。

6、2018年8月，TCL集团股份有限公司（以下简称TCL集团）与公司签署协议，以TCL集团2018年7月31日长期股权投资账面净值划转惠州市TCL国际酒店有限公司100%的股权。2018年9月，TCL集团与公司分别签署协议，以TCL集团2018年8月31日长期股权投资账面净值划转广州TCL科技发展有限公司100%股权、广州喜天科技信息有限公司50%股权、广州云升天纪科技有限公司50%股权；以TCL集团2018年8月15日长期股权投资账面净值划转深圳市深长城商用物业服务有限公司20%的股权。

TCL集团股份有限公司将上述股权作价4.48亿划入TCL科技产业园有限公司，审计模拟在评估基准日已完成划入，对资产负债表模拟调整，评估是在此基础上进行的。

7、TCL科技产业园有限公司由TCL集团股份有限公司认缴出资300000万元（占出资比例100%）组建。2017年10月12日，TCL集团股份有限公司实缴出资110000万元。TCL科技产业园有限公司章程中约定其余出资在2027年8月1日前缴足，股东后续还有出资业务。

8、TCL建设管理(深圳)有限公司由TCL科技产业园有限公司认缴出资600万元（占出资比例60%）和深圳嘉汇建设工程咨询企业(有限合伙)认缴出资400万元（占出资比例40%）组建，2017年11月16日，TCL科技产业园有限公司和深圳嘉汇建设工程咨询企业分别实缴出资300万元和200万元。TCL建设管理(深圳)有限公司章程中约定其余出资在2020年6月30日前缴足，股东后续还有出资业务。

9、广州喜天科技信息有限公司由TCL集团股份有限公司认缴出资10000万元（占出资比例50%）和深圳正广达投资有限公司认缴出资10000万元（占出资比例50%）组建，2015年6月5日，TCL集团股份有限公司和深圳正广达投资有限公司分别实缴出资1500万元和1500万元。2018年9月6日，TCL科技产业园有限公司获得TCL集团股份有限公司划

入的广州喜天科技信息有限公司50%股权。广州喜天科技信息有限公司章程中约定其余出资在2035年6月5日前缴足，TCL科技产业园有限公司作为股东后续还有出资业务。

10、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）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。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 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;

(五) 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;

(六) 评估结论的使用有效期: 根据资产评估管理的相关规定, 评估结果使用有效期一年, 自评估基准日2018年6月30日起计算, 至2019年6月29日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十二月三日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年十二月三日

## 附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 权属证明文件（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司登记备案公告（复印件）
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 资产评估委托合同（复印件）；
- 10、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。