

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟转让股权
涉及的珠海金特科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2020]第A16-0064号
(共一册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司
二〇二〇年十一月二十七日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000928

资产评估报告名称： 珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟转让股权涉
及的珠海金特科技有限公司股东全部权益价值评
估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 华亚正信评报字[2020]第A16-0064号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李建(资产评估师)、李璇(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟转让股权
涉及的珠海金特科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2020]第A16-0064号

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.....	8
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的概况.....	8
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	22
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	30
资产评估报告附件.....	31

资产评估报告声明

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关注并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。

珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟转让股权
涉及的珠海金特科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2020]第 A16-0064 号

珠海欧比特宇航科技股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海金特科技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：珠海金特科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：珠海金特科技有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2020 年 9 月 21 日。

价值类型：市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为珠海金特科技有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 21 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 %
流动资产	1	2,243.62	2,243.62		
非流动资产	2	31,163.03	36,553.92	5,390.89	17.30
在建工程	3	26,804.85	30,648.57	3,843.72	14.34
无形资产	4	4,211.84	5,759.01	1,547.17	36.73
递延所得税资产	5	146.34	146.34		
资产总计	6	33,406.65	38,797.54	5,390.89	16.14
流动负债	7	12,662.31	12,662.31		
非流动负债	8	16,195.37	16,195.37		
负债合计	9	28,857.68	28,857.68		
净资产（所有者权益）	10	4,548.97	9,939.86	5,390.89	118.51

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）《投资协议书》应关注事项

珠海金特于2017年11月17日与珠海国家高新技术产业开发区委员会（以下简称“高新委员会”）签订《投资协议书》（以下简称“《投资协议书》”，摘录《投资协议书》有关条文中的“甲方”为“高新委员会”，“乙方”为“金特公司”），《投资协议书》就金特公司取得宗地编号为TJ1707地块21,211.83平方米工业用地做出投资约束：

1、《投资协议书》第三条【投资进度】：项目总投资额9亿元人民币，含购地款、土建、绿化等资产及其他流动资金。项目计划建设进度：预计开工日期2018年3月，预计竣工日期2019年9月，全部投产日期2020年12月。

土地的不动产权证显示：宗地建设项目在2019年1月3日之前开工，在2021年7月3日之前竣工。

2、《投资协议书》第十五条【投资强度】（注：政府未规定投资强度计算口径）：乙方保证本项目投资总强度不低于4万元每平方米（按占地面积计），截止评估基准日，已形成的投资强度（包含土地成本）为1.36万元每平方米，未达标。

3、《投资协议书》第十七条【权利限制】：本协议涉及的土地使用权，乙方在项目未正式投产前未经甲方同意不得进行出租、抵押、转让。珠海金特于2018年12月11日与兴业银行签署了贷款合同及抵押合同，抵押权利价值2亿元，抵押物：土地使用权、在建厂房。珠海金特未正式取得高新委员会同意土地使用权抵押的书面文件。

4、《投资协议书》第十八条【产出效益】：乙方承诺在未来5年实现的营业收入和税收（包括其引进的上中下游企业）。2018年营业收入约4.5亿元，税收达到：0.4亿元；2019年营业收入约6.5亿元，税收达到：0.6亿元；2020年营业收入约8.5

亿元，税收达到：0.8 亿元。

截至 2020 年 7 月 31 日止，珠海金特尚未引进企业，也未产生营业收入。共计缴纳土地使用税 12.20 万元、个人所得税 4.41 万元和印花税 8.96 万元。

2020 年，关于【产出效益】的约定珠海金特可能会出现持续违约。

5、违约责任

综上所述 4 种情况，按《投资协议书》规定，珠海金特已经产生了违约或 2020 年可能持续违约，按《投资协议书》珠海金特可能承担以下违约责任：

(1) 《投资协议书》第三十条【未按进度建设】：如因乙方原因造成项目未按约定的时间开工建设，在合理期限内仍无法整改完成，严重影响甲方土地利用要求的，则视为乙方根本违约，由国土管理部门按照相关规定办理。

(2) 《投资协议书》第三十一条【未达投资产出要求】：本项目的投资额、投资强度、产出效益未达到本合同第一章第三条、第四章第十五条、第四章第十八条的约定的，乙方每年应向甲方支付本协议土地价款总额 10%的违约金，直至乙方追加至符合投资要求。该事项可能涉及的违约金额为 4,327,213.4 元。

(3) 《投资协议书》第三十三条【权利限制】：乙方需保证所受让该项目用地的国有土地使用权在项目开工投产前未设定任何已登记或未登记的抵押、质押、保证、共有、抵债、转让、赠与及限制权益转移等情况，否则，因此产生的纠纷和责任均由乙方承担责任。

关于上述未按进度及未达到投资强度的原因主要是还未进行内部装修及智能化楼宇方面的建设，因此本次在建工程是按基准日现状（毛坯状态）进行评估，此外本次评估也未考虑上述其他违约责任对评估结论的影响。

(二) 股权转让限制

根据《投资协议书》第三十六条【根本违约处理】：未经甲方同意，乙方擅自改变项目性质、变更公司股权或实际控制人，属于根本违约。如乙方存在根本违约的行为，国土管理部门有权全部或部分调整乙方所受让的土地面积或收回土地。

珠海金特拟 100%转让股权，按《投资协议书》应获取高新委员会同意，2020 年 9 月 22 日，珠海金特向高新区党政办公室提请将公司单一股东由珠海欧比特宇航科技股份有限公司变更为珠海兴格资本投资有限公司。2020 年 9 月 30 日高新区党政办公

室出示批复文件，文件显示鉴于此次申请变更的珠海欧比特宇航科技股份有限公司与珠海兴格资本投资有限公司分别为珠海格力集团有限公司的控股企业与全资子公司，同时珠海金特科技承诺将继续履行原协议内容，经征询律师意见，上述股权变更未改变珠海金特科技的实际控制人，因此未违反双方协议内容，故高新区党政办公室同意上述股权变更事项。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（三）2020 年 9 月 25 日，母公司珠海欧比特宇航科技股份有限公司经办公会决定同意延长珠海欧比特宇航科技股份有限公司在珠海地理信息产业孵化基地项目建设中借款 60,638,500.00 元（大写：陆仟零陆拾叁万捌仟伍佰元整）还款期限延长至 2020 年 10 月 31 日，且延长的借款期限的利息继续按原《借款合同》的约定予以免息并且对于上述借款在 2020 年 10 月 31 日之前按原《借款合同》已经产生或可能产生的逾期还款违约金罚息予以免除。经核实，该借款还款期将延长至 2020 年 12 月。该借款发生日期自 2018 年 7 月至 2020 年 9 月，共 20 笔，根据合同约定，该借款均按 0% 计算。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

评估基准日财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具众环珠审字（2020）0736 号标准无保留意见审计报告。珠海金特科技有限公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

（五）抵押、担保、租赁事项

珠海金特与兴业银行股份有限公司珠海分行（以下简称“兴业银行”）于 2018 年 12 月 11 日签署“兴银粤借字（分营）第 201812100001 号”《固定资产贷款合同》、“兴银粤抵字（分营）第 201812100001 号”《抵押合同》，无形资产-土地使用权、在建厂房权属基于贷款而被抵押，抵押期 2018 年 12 月 11 日至 2028 年 12 月 10 日。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

（六）其他需要披露的事项

截止评估基准日在建工程主体工程已完工，还未进行内部装修及智能化楼宇方面

的建设，故评估基准日在建工程现状为毛坯状态，虽尚未取得项目综合（全面）竣工验收报告，但已取得多个单项验收，包括电梯、消防、节能分部工程、室内外给水管道安装工程、防雷装置、工程规划条件、工程结构等分项验收，处于正常验收阶段，因此本次评估假设验收可以通过且后续可正常使用。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟转让股权
涉及的珠海金特科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2020]第 A16-0064 号

珠海欧比特宇航科技股份有限公司：

北京华亚正信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，按照必要的评估程序，对珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海金特科技有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 21 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为珠海欧比特宇航科技股份有限公司，被评估单位为珠海金特科技有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：珠海欧比特宇航科技股份有限公司（以下简称：欧比特）

法定住所：广东省珠海市唐家东岸白沙路 1 号欧比特科技园

经营场所：广东省珠海市唐家东岸白沙路 1 号欧比特科技园

法定代表人：颜志宇

注册资本：70215.8212 万元人民币

企业性质：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：集成电路和计算机软件及硬件产品、人工智能芯片、宇航总线测试系统及产品、智能控制系统及产品、SIP 存储器和计算机模块及产品、人工智能算法及产品、宇航飞行器控制系统及产品、微小卫星、卫星星座、卫星大数据、智能图像分析及处理技术产品、移动电话（手机）、可穿戴智能电子产品的研发、生产、测试、销售和技术咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）；卫星遥感技术及对地观测、地理信息系统、地质勘查技术服务、地下管线探测、地下空间探测、测绘服务、

北京华亚正信资产评估有限公司
北京市丰台区丽泽路丽泽 SOHO 南塔 17 层

城市规划设计、摄影测量、信息系统集成服务、数据处理和运维服务；上述产品同类商品的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理）。（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）

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：珠海金特科技有限公司（以下简称“珠海金特”）

法定住所：珠海市高新区唐家湾镇东岸白沙路 1 号厂房 C 栋 106

经营场所：珠海市高新区唐家湾镇东岸白沙路 1 号厂房 C 栋 106

法定代表人：蒋晓华

注册资本：5,000.00 万人民币

实收资本：5,000.00 万人民币

营业执照注册号：91440400MA4WYH160N

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2017-08-09

经营期限：2017-08-09 至 无固定期限

主要经营范围：

智能测绘、卫星大数据产业咨询服务、卫星大数据研发及处理、企业孵化、软件和信息服务、企业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司历史沿革及股权状况

珠海金特科技有限公司（以下简称“珠海金特”）系由珠海欧比特宇航科技股份有限公司于 2017 年 08 月 09 日出资设立，注册资本 5,000.00 万元。公司成立时各股东出资情况如下：

股东	出资金额（万元）	实收资本（万元）	股权比例
珠海欧比特宇航科技股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

截至评估基准日，公司股权结构未发生变化。

3. 公司经营管理结构

珠海金特科技有限公司经营范围主要为智能测绘、卫星大数据产业咨询服务、卫星大数据研发及处理、企业孵化、软件和信息化服务、企业管理服务。公司设有董事会，下设财务部、项目部等。

4. 股权投资情况

无

5. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为 2020 年 9 月 21 日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 21 日
一、流动资产：	2,731,593.88	1,658,968.44	15,198,734.44	22,436,214.39
货币资金	2,731,593.88	293,981.67	659,859.38	195,083.82
预付账款	-	35,384.60	-	-
其他应收款	-	11,875.00	9,459.48	933,264.38
其他流动资产	-	1,317,727.17	14,529,415.58	21,307,866.19
二、非流动资产：	43,272,134.00	70,289,176.62	270,049,837.23	311,630,283.34
在建工程	-	26,282,754.30	226,424,743.24	268,048,441.76
无形资产	-	43,678,713.74	42,787,129.46	42,118,441.25
递延所得税资产	-	327,708.58	789,508.73	1,463,400.33
其他非流动资产	43,272,134.00	-	48,445.80	-
三、资产总计	46,003,727.88	71,948,145.06	285,248,571.67	334,066,497.73
四、流动负债：	21,636.10	22,949,179.00	72,577,300.82	126,623,056.93
应付账款	-	26,498.15	41,786,609.13	49,039,147.46
应付职工薪酬	-	42,191.12	278,994.84	44,500.00
应交税费	21,636.10	10,489.73	115,842.43	109,248.72
其他应付款	-	22,870,000.00	28,818,500.00	60,668,500.00
一年内到期的非流动负债	-	-	1,577,354.42	16,761,660.75
五、非流动负债：	-	-	165,092,945.93	161,953,716.62
长期借款	-	-	165,092,945.93	161,953,716.62
六、负债总计	21,636.10	22,949,179.00	237,670,246.75	288,576,773.55
七、所有者权益	45,982,091.78	48,998,966.06	47,578,324.92	45,489,724.18

被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

项目名称	2017 年 8 月-12 月	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月 21 日
一、营业收入	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
税金及附加	21,636.10	80,290.23	109,672.79	107,267.67

项目名称	2017 年 8 月-12 月	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月 21 日
销售费用	-	-	-	-
管理费用	-	1,240,684.00	1,776,033.73	1,463,166.35
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-3,727.88	-10,764.93	-2,456.66	-7,478.10
资产减值损失	-	-625.00	-	-
信用减值损失	-	-	548.19	-69.95
投资收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	260.38	533.53
二、营业利润	-17,908.22	-1,310,834.30	-1,882,441.29	-1,562,492.34
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	1,200,000.00
三、利润总额	-17,908.22	-1,310,834.30	-1,882,441.29	-2,762,492.34
减：所得税费用	-	-327,708.58	-461,800.15	-673,891.60
四、净利润	-17,908.22	-983,125.72	-1,420,641.14	-2,088,600.74

上述 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具大华审字[2018]007119 号、大华审字[2019]008734 号、大华审字[2020]009445 号标准无保留意见审计报告。评估基准日财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具众环珠审字（2020）0736 号标准无保留意见审计报告。

6. 被评估单位整体经营情况

珠海金特科技有限公司经营范围主要为智能测绘、卫星大数据产业咨询服务、卫星大数据研发及处理、企业孵化、软件和信息服务、企业管理服务。目前暂未开展主营业务。根据珠海金特于 2017 年 11 月 17 日与珠海国家高新技术产业开发区委员会签订的《投资协议书》，截至评估基准日企业尚未能完成上述投资协议书中的投资进度及营业收入和税收等相关承诺，尚未开展主营业务，企业管理层亦无具体计划。

7. 执行的主要会计政策

（1）财务报表的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）会计期间

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 主要税项税率

税 种	计税依据	法定税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	土地面积	3 元/平方米

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人珠海欧比特宇航科技股份有限公司是被评估单位珠海金特科技有限公司的控股股东，持有被评估单位 100%的股权。委托人与被评估单位是同一控制下的关联企业。

(四) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

珠海欧比特宇航科技股份有限公司拟转让股权，需要对珠海金特科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为该股权转让行为提供价值参考依据。

该经济行为已经珠海高新区投资促进中心批准，并形成了《关于同意珠海金特科技有限公司重设股权架构的请示》（珠高投促[2020]116 号）、《关于协助珠海金特科技有限公司重设股权架构事宜的函》（珠高投促函【2020】080 号）。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海金特科技有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围为珠海金特科技有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等。总资产账面值为 334,066,497.73 元，总负债账面价值为 288,576,773.55 元，净资产账面价值为 45,489,724.18 元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年 9 月 21 日
------	-----------------

项目名称	2020 年 9 月 21 日
一、流动资产：	22,436,214.39
货币资金	195,083.82
其他应收款	933,264.38
其他流动资产	21,307,866.19
二、非流动资产：	311,630,283.34
在建工程	268,048,441.76
无形资产	42,118,441.25
递延所得税资产	1,463,400.33
三、资产总计	334,066,497.73
四、流动负债：	126,623,056.93
应付账款	49,039,147.46
应付职工薪酬	44,500.00
应交税费	109,248.72
其他应付款	60,668,500.00
一年内到期的非流动负债	16,761,660.75
五、非流动负债：	161,953,716.62
长期借款	161,953,716.62
六、负债总计	288,576,773.55
七、所有者权益	45,489,724.18

上述评估基准日财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具众环珠审字（2020）0736 号标准无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

3. 引用其他机构出具的报告结论

无。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

根据委托人要求，本项目评估基准日是 2020 年 9 月 21 日。该日期为被评估单位与兴业银行借款的结息日，在每季度末的 21 号需等额本息还款，为了和上述日期匹配故确定 2020 年 9 月 21 日为本次评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《关于同意珠海金特科技有限公司重设股权架构的请示》（珠高投促[2020]116号）；
2. 《关于协助珠海金特科技有限公司重设股权架构事宜的函》（珠高投促函[2020]080号）。

（二）法律法规依据

1. 《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六次会议第四次修正）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
10. 《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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令 第714号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号 2003

年 5 月 13 日)；(根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订和 2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改)

13. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令)；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号)；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 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)；

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

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

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号)根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，于 2017 年 11 月 19 日起施行)；

20. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；

21. 《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)；

22. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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——评估程序》(中评协[2018]36 号)；

4. 《资产评估执业准则——评估报告》(中评协[2018]35 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[2018]37 号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《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. 不动产权证书；
2. 建设用地规划许可证；
3. 建设工程规划许可证；
4. 建设工程施工许可证；
5. 其他有关产权证明文件。

（五）定价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
2. 参考《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504 号）；
3. 参考原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；
4. 企业提供的相关工程预决算资料；
5. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
6. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
7. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
8. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
9. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；

4. 同花顺 FinD 数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。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。

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。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。

按照《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法。

收益法适用的前提条件是：A 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；B 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；C 被评估对象预期获利年限可以预测。

根据珠海金特于 2017 年 11 月 17 日与珠海国家高新技术产业开发区委员会签订的《投资协议书》，截至评估基准日企业尚未能完成上述投资协议书中的投资进度及营业收入和税收等相关承诺，尚未开展主营业务，企业管理层亦无具体计划，企业未来收益难以预测，故不适用收益法进行评估。

被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，较难取得可靠的可比交易案例，故本次评估不适用市场法进行评估。

资产基础法适用的前提条件是：A 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继

续使用状态；B 具备可利用的历史资料；C 不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

珠海金特目前持续经营中，具备可利用的历史资料，不存在有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债，故适用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

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

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项

应收款项包括其它应收款。

对应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）其他流动资产

评估基准日其他流动资产为待抵扣进项税，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程包括土建工程。为企业已完工的产业孵化基地工业及其配套的厂房、宿舍，根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对在建工程采用成本法进行评估。

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照重置成本法进行评估。

重置成本法是根据评估对象的重新购建价格来求取评估对象价值的方法，具体来说，是求取评估对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值。

重置成本法公式：重置成本=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润-可抵扣增值税

建筑物市场价值=重置成本×成新率。

成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

重置成本的确定：

重置成本=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定：

A. 对于大型、价值较高、重要的建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

B. 对于一般性、价值量小、结构简单的建筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的特点和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服

务费、项目可研费等。参考当地政府相关的各项取费规定确定。

③资金成本的确定

资金成本按照项目合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。本项目的合理建设工期为 1.5 年。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用) × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 合理建设工期 / 2

④合理利润的确定

合理利润是指房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。本项目参考珠海市该类房地产市场成本利润率约 8~20%，并结合项目实际情况确定合理利润。

⑤可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税 = 建安综合含税造价 / 1.09 × 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税 = 建安工程含税造价 × 前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费） / 1.06 × 6%。

⑥综合成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济耐用年限) × 100%

b) 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部

分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c) 综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

B. 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

⑦评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

（2）无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权。

1) 土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件、当地土地市场状况、可获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择市场比较法进行评估。

理由如下：目前珠海市土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，类似土地交易案例可获取，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

① 市场比较法

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

委估宗地评估值= $P \times A \times B \times C \times D \times E$

式中—P 为可比交易实例价格

—A 为交易情况修正系数

—B 为交易日期修正系数

—C 为区域因素修正系数

—D 为个别因素修正系数

—E 为使用年限修正系数

(3) 递延所得税资产

评估基准日企业申报的递延所得税资产为弥补亏损和其他应收款坏账准备引起的纳税差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。弥补亏损导致的递延所得税资产以账面值作为评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的长期负债、长期借款，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查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，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有人实际承担的负债项目，按零值计算。

(三) 评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定资产基础法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

(二) 现场调查收集资料阶段

评估人员于 2020 年 11 月 23 日至 2020 年 11 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的；

3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和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；

6. 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；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截至评估基准日，珠海金特科技有限公司总资产账面价值为 33,406.65 万元，评估价值为 38,797.54 万元，增值额为 5,390.89 万元，增值率为

16.14 %；总负债账面价值为 28,857.68 万元，评估价值为 28,857.68 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 4,548.97 万元，股东全部权益价值为 9,939.86 万元，增值额为 5,390.89 万元，增值率为 118.51 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 21 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 %
流动资产	1	2,243.62	2,243.62		
非流动资产	2	31,163.03	36,553.92	5,390.89	17.30
在建工程	3	26,804.85	30,648.57	3,843.72	14.34
无形资产	4	4,211.84	5,759.01	1,547.17	36.73
递延所得税资产	5	146.34	146.34		
资产总计	6	33,406.65	38,797.54	5,390.89	16.14
流动负债	7	12,662.31	12,662.31		
非流动负债	8	16,195.37	16,195.37		
负债合计	9	28,857.68	28,857.68		
净资产（所有者权益）	10	4,548.97	9,939.86	5,390.89	118.51

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

采用资产基础法，珠海金特科技有限公司评估基准日股东全部权益价值为 9,939.86 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）《投资协议书》应关注事项

珠海金特于 2017 年 11 月 17 日与珠海国家高新技术产业开发区委员会（以下简

称“高新委员会”)签订《投资协议书》(以下简称“《投资协议书》”,摘录《投资协议书》有关条文中的“甲方”为“高新委员会”,“乙方”为“金特公司”),《投资协议书》就金特公司取得宗地编号为 TJ1707 地块 21,211.83 平方米工业用地做出投资约束:

1、《投资协议书》第三条【投资进度】:项目总投资额 9 亿元人民币,含购地款、土建、绿化等资产及其他流动资金。项目计划建设进度:预计开工日期 2018 年 3 月,预计竣工日期 2019 年 9 月,全部投产日期 2020 年 12 月。

土地的不动产权证显示:宗地建设项目在 2019 年 1 月 3 日之前开工,在 2021 年 7 月 3 日之前竣工。

2、《投资协议书》第十五条【投资强度】(注:政府未规定投资强度计算口径):乙方保证本项目投资总强度不低于 4 万元每平方米(按占地面积计),截止评估基准日,已形成的投资强度(包含土地成本)为 1.36 万元每平方米,未达标。

3、《投资协议书》第十七条【权利限制】:本协议涉及的土地使用权,乙方在项目未正式投产前未经甲方同意不得进行出租、抵押、转让。珠海金特于 2018 年 12 月 11 日与兴业银行签署了贷款合同及抵押合同,抵押权利价值 2 亿元,抵押物:土地使用权、在建厂房。珠海金特未正式取得高新委员会同意土地使用权抵押的书面文件。

4、《投资协议书》第十八条【产出效益】:乙方承诺在未来 5 年实现的营业收入和税收(包括其引进的上中下游企业)。2018 年营业收入约 4.5 亿元,税收达到:0.4 亿元;2019 年营业收入约 6.5 亿元,税收达到:0.6 亿元;2020 年营业收入约 8.5 亿元,税收达到:0.8 亿元。

截至 2020 年 7 月 31 日止,珠海金特尚未引进企业,也未产生营业收入。共计缴纳土地使用税 12.20 万元、个人所得税 4.41 万元和印花税 8.96 万元。

2020 年,关于【产出效益】的约定珠海金特可能会出现持续违约。

5、违约责任

综上所述 4 种情况,按《投资协议书》规定,珠海金特已经产生了违约或 2020 年可能持续违约,按《投资协议书》珠海金特可能承担以下违约责任:

(1)《投资协议书》第三十条【未按进度建设】:如因乙方原因造成项目未按

约定的时间开工建设，在合理期限内仍无法整改完成，严重影响甲方土地利用要求的，则视为乙方根本违约，由国土管理部门按照相关规定办理。

(2) 《投资协议书》第三十一条【未达投资产出要求】：本项目的投资额、投资强度、产出效益未达到本合同第一章第三条、第四章第十五条、第四章第十八条的约定的，乙方每年应向甲方支付本协议土地价款总额 10% 的违约金，直至乙方追加至符合投资要求。该事项可能涉及的违约金额为 4,327,213.4 元。

(3) 《投资协议书》第三十三条【权利限制】：乙方需保证所受让该项目用地的国有土地使用权在项目开工投产前未设定任何已登记或未登记的抵押、质押、保证、共有、抵债、转让、赠与及限制权益转移等情况，否则，因此产生的纠纷和责任均由乙方承担责任。

关于上述未按进度及未达到投资强度的原因主要是还未进行内部装修及智能化楼宇方面的建设，因此本次在建工程是按基准日现状（毛坯状态）进行评估，此外本次评估也未考虑上述其他违约责任对评估结论的影响。

（三）股权转让限制

根据《投资协议书》第三十六条【根本违约处理】：未经甲方同意，乙方擅自改变项目性质、变更公司股权或实际控制人，属于根本违约。如乙方存在根本违约的行为，国土管理部门有权全部或部分调整乙方所受让的土地面积或收回土地。

珠海金特拟 100% 转让股权，按《投资协议书》应获取高新委员会同意，2020 年 9 月 22 日，珠海金特向高新区党政办公室提请将公司单一股东由珠海欧比特宇航科技股份有限公司变更为珠海兴格资本投资有限公司。2020 年 9 月 30 日高新区党政办公室出示批复文件，文件显示鉴于此次申请变更的珠海欧比特宇航科技股份有限公司与珠海兴格资本投资有限公司分别为珠海格力集团有限公司的控股企业与全资子公司，同时珠海金特科技承诺将继续履行原协议内容，经征询律师意见，上述股权变更未改变珠海金特科技的实际控制人，因此未违反双方协议内容，故高新区党政办公室同意上述股权变更事项。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（四）2020 年 9 月 25 日，母公司珠海欧比特宇航科技股份有限公司经办公会决定同意延长珠海欧比特宇航科技股份有限公司在珠海地理信息产业孵化基地项目建

设中借款 60,638,500.00 元(大写:陆仟零陆拾叁万捌仟伍佰元整)还款期限延长至 2020 年 10 月 31 日,且延长的借款期限的利息继续按原《借款合同》的约定予以免息并且对于上述借款在 2020 年 10 月 31 日之前按原《借款合同》已经产生或可能产生的逾期还款违约金罚息予以免除。经核实,该借款还款期将延长至 2020 年 12 月。该借款发生日期自 2018 年 7 月至 2020 年 9 月,共 20 笔,根据合同约定,该借款均按 0%计算。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(五) 引用其他机构出具报告结论的情况

评估基准日财务数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所审计,并出具众环珠审字(2020)0736 号标准无保留意见审计报告。珠海金特科技有限公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交,本次评估是在上述审计报告基础上进行。

(六) 抵押、担保、租赁事项

珠海金特与兴业银行股份有限公司珠海分行(以下简称“兴业银行”)于 2018 年 12 月 11 日签署“兴银粤借字(分营)第 201812100001 号”《固定资产贷款合同》、“兴银粤抵字(分营)第 201812100001 号”《抵押合同》,无形资产-土地使用权、在建厂房权属基于贷款而被抵押,抵押期至 2028 年 12 月 10 日。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

(七) 其他需要披露的事项

截止评估基准日在建工程主体工程已完工,还未进行内部装修及智能化楼宇方面的建设,故评估基准日在建工程现状为毛坯状态,虽尚未取得项目综合(全面)竣工验收报告,但已取得多个单项验收,包括电梯、消防、节能分部工程、室内外给排水管道安装工程、防雷装置、工程规划条件、工程结构等分项验收,处于正常验收阶段,因此本次评估假设验收可以通过且后续可正常使用。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人与被评估单位。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担责任；

（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报告使用人外，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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 11 月 27 日。

资产评估师：李建

资产评估师：李璇

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十七日