

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州三孚新材料科技股份有限公司拟转让股权  
涉及广州智朗新材料有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2024】第 VIMQZ0192 号

(共 1 册, 第 1 册)

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二四年三月二十二日



## 目录

---

资产评估报告声明 .....	1
摘要 .....	3
一、 绪言 .....	错误!未定义书签。
二、 委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
三、 评估目的 .....	8
四、 评估对象和评估范围 .....	8
五、 价值类型及其定义 .....	10
六、 评估基准日 .....	11
七、 评估依据 .....	11
八、 评估方法 .....	14
九、 评估程序实施过程和情况 .....	18
十、 评估假设 .....	20
十一、 评估结论 .....	22
十二、 特别事项说明 .....	23
十三、 资产评估报告使用限制说明 .....	25
十四、 资产评估报告日 .....	27
十五、 签名盖章 .....	28
资产评估报告书附件 .....	29
资产评估明细表 .....	另册
资产评估说明 .....	另册

## 资产评估报告声明

1、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。

2、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应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。

5、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、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、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，已由委托人和其他相关当事人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；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。

7、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。

8、资产评估师已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。

9、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

广州三孚新材料科技股份有限公司拟转让股权  
涉及广州智朗新材料有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2024】第VIMQZ0192号

## 摘要

### 重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

**委托人：**广州三孚新材料科技股份有限公司（简称“三孚新科”）。

**被评估单位：**广州智朗新材料有限公司（简称“广州智朗”）。

**评估目的：**为委托人拟转让股权，提供评估对象的市场价值参考依据。

**评估对象：**广州智朗新材料有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**广州智朗新材料有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关负债。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**二〇二三年十二月三十一日。

**评估方法：**本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广州智朗新材料有限公司的股东全部权益价值进行评估。

**评估结论：**广州智朗新材料有限公司的股东全部权益在评估基准日二〇二三年十二月三十一日的市场价值评估结论如下，

总资产账面值为人民币 1,028.36 万元，评估值为人民币 2,578.82 万元，评估增值人民币 1,550.46 万元，增值率 150.77%；

总负债账面值为人民币 0.00 万元，评估值为人民币 0.00 万元，评估值与账面值相比无增减值变化；

所有者权益账面值为人民币 1,028.36 万元，评估值为人民币 2,578.82 万元，评估增值人民币 1,550.46 万元，增值率 150.77%。

**评估结论的有效期：**按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年十二月三十日以内，可以使用本评估报告。

#### 评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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。

广州三孚新材料科技股份有限公司拟转让股权  
涉及广州智朗新材料有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2024】第 VIMQZ0192 号

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

## (一) 委托人

### 1、基本情况

名称：广州三孚新材料科技股份有限公司（以下简称“三孚新科”）

统一社会信用代码：91440101687668153E

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定住所及经营场所：广州市中新广州知识城凤凰三横路 57 号

法定代表人：上官文龙

注册资本：人民币 9,292 万元

成立日期：2009 年 04 月 13 日

营业期限：2009 年 04 月 13 日至无固定期限

经营范围：机械设备租赁；普通机械设备安装服务；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；机械设备研发；非居住房地产租赁；金属材料销售；涂料销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；生态环境材料制造；专用化学产品制造（不含危险化学品）；新材料技术推广服务；技术

服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；技术进出口；危险化学品生产；货物进出口。

## (二) 被评估单位

### 1、基本情况

名称：广州智朗新材料有限公司（以下简称“广州智朗”）

统一社会信用代码：91440101MA9Y61F3XJ

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定住所及经营场所：广州市黄埔区科学大道111号主楼1201房

法定代表人：杨国成

注册资本：人民币1,127.4万元

成立日期：2021年11月08日

营业期限：2021年11月08日至无固定期限

经营范围：化工产品生产（不含许可类化工产品）；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额 (万元人民币)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元人民币)	实缴出资比例 (%)
1	广州三孚新材料科技股份有限公司	1,127.4	100%	1,127.4	100%
	合计	1,127.4	100%	1,127.4	100%

### 2、公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

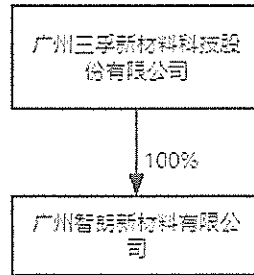
#### (1) 公司股东及持股比例、股权变更历史情况

公司自成立以来，未发生过股东和股东持股比例变更。



## (2) 公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位产权结构如下图：



## 3、近三年资产、财务和经营状况

### (1) 近三年资产、财务状况

截止评估基准日，被评估单位近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
资产总额	1,028.36	1,107.89	1,076.48
负债总额	0.00	2.40	-49.56
所有者权益	1,028.36	1,105.49	1,126.04
指标名称	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	6.06	53.20	0.00
营业成本	87.25	73.75	1.36
利润总额	-81.19	-20.55	-1.36
经营活动产生的现金流量净额	-14.62	49.07	2.76
投资活动产生的现金流量净额	-1.44	-5.76	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
审计意见	无审计	无审计	无审计

注：被评估单位提供2021年至2023年度财务报表均未经审计。

### (2) 经营状况

广州智朗新材料有限公司（以下简称“广州智朗”），于2021年11月08日成立，类型：有限责任公司(法人独资)，为上市公司三孚新科下属

全资子公司，统一社会信用代码：91440101MA9Y61F3XJ。注册资本：人民币1,127.4万元。法定代表人：杨国成。住所：广州市黄埔区科学大道111号主楼1201房。经营范围：化工产品生产（不含许可类化工产品）；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。

#### 4、委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为广州三孚新材料科技股份有限公司，被评估单位为广州智朗新材料有限公司。被评估单位为委托人的全资子公司，委托人拟转让被评估单位股权。

### (三) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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

委托人广州三孚新材料科技股份有限公司拟进行股权转让，需对该经济行为涉及的广州智朗新材料有限公司股东全部权益价值进行评估。

本资产评估报告是为委托人拟转让股权相关经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

评估对象是广州智朗新材料有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广州智朗新材料有限公司在评估基准日二〇二三年十二月三十一日拥有的全部资产、负债。其中，评估基准日资产负债表如下：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	793,889.26
2	货币资金	300,183.46
3	交易性金融资产	0.00
4	衍生金融资产	0.00
5	应收票据	0.00
6	应收账款	0.00
7	应收款项融资	0.00
8	预付款项	0.00
9	其他应收款	0.00
10	存货	0.00
11	合同资产	0.00
12	持有待售资产	0.00
13	一年内到期的非流动资产	0.00
14	其他流动资产	493,705.80
15	二、非流动资产合计	9,489,699.57
16	债权投资	0.00
17	其他债权投资	0.00
18	长期应收款	0.00
19	长期股权投资	0.00
20	其他权益工具投资	72,000.00
21	其他非流动金融资产	0.00
22	投资性房地产	0.00
23	固定资产	9,377,104.56
24	在建工程	0.00
25	生产性生物资产	0.00
26	油气资产	0.00
27	使用权资产	0.00
28	无形资产	0.00
29	开发支出	0.00
30	商誉	0.00
31	长期待摊费用	0.00
32	递延所得税资产	40,595.01
33	其他非流动资产	0.00
34	三、资产总计	10,283,588.83
35	四、流动负债合计	0.00
36	短期借款	0.00
37	交易性金融负债	0.00
38	衍生金融负债	0.00
39	应付票据	0.00
40	应付账款	0.00
41	预收款项	0.00
42	合同负债	0.00
43	应付职工薪酬	0.00
44	应交税费	0.00
45	其他应付款	0.00
46	持有待售负债	0.00
47	一年内到期的非流动负债	0.00
48	其他流动负债	0.00

49	五、非流动负债合计	0.00
50	长期借款	0.00
51	应付债券	0.00
52	租赁负债	0.00
53	长期应付款	0.00
54	预计负债	0.00
55	递延收益	0.00
56	递延所得税负债	0.00
57	其他非流动负债	0.00
58	六、负债总计	0.00
59	七、净资产(所有者权益)	10,283,588.83

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。本次评估基准日财务数据未经审计。

## (二)企业申报的资产负债表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。基于评估相关经济行为对评估范围的要求，包括不可确指无形资产在内的企业整体无形资产一并列入评估范围。

## 四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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

1、本项目资产评估基准日为二〇二三年十二月三十一日；

2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### （一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《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）；

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、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正）；

5、《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修订）；

6、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第

182号)；

7、《监管规则适用指引——评估类第1号》(中国证券监督管理委员会于2021年1月22日发布)；

8、《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》(中国证券监督管理委员会于2013年2月6日发布)；

9、《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第三次修正)。

## (二)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——资产评估委托合同》(中评协【2017】33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——资产评估程序》(中评协【2018】36号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协【2019】35号)；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2018】38号)；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号)；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号)；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号)。

## (三)权属依据

- 1、基准日股份持有证明文件；
- 2、《中华人民共和国不动产权证》；
- 3、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 4、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；

5、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

#### (四) 取价依据

- 1、委托人或被评估单位提供的各期财务会计报表、资产申报明细表；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《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）；
- 3、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布根据 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）；
- 5、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；
- 6、国家有关部门发布的技术标准资料；
- 7、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

#### (五) 其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号公布，2014 年 7 月 23 日修改）；
- 2、《资产评估准则术语 2020》（中评协【2020】31 号）；
- 3、评估基准日所适用的各项具体会计准则及应用指南。

## 七、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值的评估方法主要包括市场法、收益法和资产基础法三种。

#### 1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

#### 2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

#### 3、资产基础法

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，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。资产基础法的应用前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；



(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

## (二) 评估方法的选择

依据资产评估准则，执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、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等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

### 1、市场法的适用性分析

由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

### 2、收益法的适用性分析

由于被评估单位成立时间不长，历史经营状况不理想，连续处于亏损状态，在现有经营管理模式下，难以扭转经营亏损现状，管理层亦无可靠的投资计划在未来能够产生新的收益来源，即被评估单位不具备持续盈利能力，难以合理预测未来收益或未来收益的不确定性较大，其预期收益所对应的风险难以度量，不能满足采用收益法评估的基本前提。

### 3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，

满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

#### 4、选择评估方法

综合前面所述，由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件，本次采用资产基础法一种方法进行评估。

### (三)采用收益法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下：

#### 1、货币资金

货币性资产为银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额作为其评估价值。

#### 2、其他权益工具投资

评估人员首先对其他权益工具投资形成的原因、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，以确定其他权益工具投资的真实性和完整性。。

对于没有控股权或非实际控制，投资金额较小，收益情况较差的其他权益工具投资，且无法获取最近经审计后财务资料的其他权益工具投资，通过公开信息核查未发现被投资企业经营情况存在异常，以投资成本确定评估值。

在确定其他权益工具投资评估值时，由于所获资料缺乏充分性，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

### 3、固定资产——房屋建筑物及构筑物

被评估固定资产为附近物业租售交易较活跃，类似物业租赁案例、交易案例较多，本次可采用收益法、市场法进行评估。

收益法是指运用适当的资本化率，将待估房地产预计未来各期的净收益折现到评估时点，并将其累加后得出待估房地产的公开市场价值，采用收益法计算房地产公式如下：

$$V = \frac{NOI}{R - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

其中：  $V$  = 待估房地产价值；

$NOI$  = 待估房地产未来第 1 年的净收益；

$R$  = 报酬率；

$g$  = 收益期内年净收入递增率；

$n$  = 待估房地产未来可获收益的年限。

市场法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算待估房地产的市场价值。采用市场法计算房地产计算公式如下：

待估房地产市场价值 =  $\Sigma$ （比准价格  $\times$  权重）

比准价格 = 比较案例价格  $\times$  交易情况修正系数  $\times$  交易日期修正系数  $\times$  房地产状况修正系数

其中，房地产状况修正系数 = 区位状况修正系数  $\times$  权益状况修正系数  $\times$  实物状况修正系数

### 4、递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以核实后账面价值作为评估值。

## 5、其他流动资产

其他流动资产为留抵税额。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，评估资产价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### (一)评估准备阶段

- 1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
- 2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
- 3、与委托人依法订立资产评估委托合同；
- 4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

### (二)资产核实和资料验证阶段

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：

委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。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。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### (三) 选择评估方法和结果测算阶段

1、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、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，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。

### (四) 形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5、出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一)基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### (二)关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产资产从其可见实体外部进行

勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

8、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

9、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续经营。

### (三)其他假设

1、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

### (一)评估结论的确定

广州智朗新材料有限公司的股东全部权益在评估基准日二〇二三年十二月三十一日的市场价值评估结论如下，

总资产账面值为人民币 1,028.36 万元，评估值为人民币 2,578.82 万元，评估增值人民币 1,550.46 万元，增值率 150.77%；

总负债账面值为人民币 0.00 万元，评估值为人民币 0.00 万元，评估值与账面值相比无增减值变化；

所有者权益账面值为人民币 1,028.36 万元，评估值为人民币 2,578.82 万元，评估增值人民币 1,550.46 万元，增值率 150.77%。

### (二)评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年十二月三十日以内，可以使用本评估报告。

### (三)有关评估结论的说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象的影响。

3、资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述



评估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

4、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

5、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，可以按照以下原则处理：

(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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

## 十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次不存在因委托人未提供的其他关键资料而对评估结果产生重大影响的情况。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

### （四）重要的利用专家工作及报告情况

本项目未利用专家工作及报告情况。

### （五）重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

### (七)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

### (八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

### (九)其他需要说明的事项

1、根据委托人提供的《不动产权证》，被评估单位固定资产——广州开发区科学大道111号主楼1201、1202房土地用途为工业，房屋用途为办公。且《不动产权证》附记中记载，工业用房转让后5年内不得再次转让，从2022年1月29日至2027年1月28日止。因本次评估目的为股权转让，故未考虑上述情况对房地产价值的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。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。

3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、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。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、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。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二四年三月二十二日。

#### 十四、签名盖章

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司



资产评估师：邓知行

邓知行



资产评估师：梁东升

梁东升



二〇二四年三月二十二日

## 资产评估报告书附件

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (共肆页)
- 3、委托人和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
- 4、资产评估机构的法人营业执照复印件 (共壹页)
- 5、资产评估机构的备案文件复印件 (共壹页)
- 6、签名资产评估专业人员资格证明文件复印件 (共贰页)
- 7、签名资产评估专业人员承诺函复印件 (共壹页)
- 8、资产评估委托合同 (共柒页)