

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股权收购  
涉及广州市二轻研究所股份有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告书

中联国际评字【2022】第VYMZ0551号

(第一册, 共一册)

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二二年七月十八日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020053202200433
合同编号:	中联国际约字【2022】第0342号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联国际评字【2022】第VYMQZ0551号
报告名称:	广州三孚新材料科技股份有限公司拟股权收购涉及 广州市二轻研究所股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论:	72,747,788.14元
评估机构名称:	中联国际评估咨询有限公司
签名人员:	邓知行 (资产评估师) 会员编号: 44180044 梁东升 (资产评估师) 会员编号: 44000303
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年07月18日

## 目 录

---

资产评估报告声明 .....	1
摘要 .....	2
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 .....	5
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况 .....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明 .....	30
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、 资产评估报告日 .....	32
资产评估报告书附件.....	34

## 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.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.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.资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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盖章或其他方式确认；委托人依法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、合法性负责。

7.资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8.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股权收购  
涉及广州市二轻研究所股份有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2022】第VYMQZ0551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。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，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。

**被评估单位：**广州市二轻研究所股份有限公司。

**评估目的：**为委托人拟股权收购，提供评估对象的市场价值参考依据。

**评估对象：**广州市二轻研究所股份有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**广州市二轻研究所股份有限公司于评估基准日二〇二二年三月三十一日的全部资产与负债。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**二〇二二年三月三十一日。

**评估方法：**资产基础法。

**评估结论：**经实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到广州市二轻研究所股份有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇二二年三月三十一日的市场价值评估结论如下：

**资产总计：**账面值为人民币陆佰伍拾柒万叁仟贰佰元(RMB657.32 万元)，评估值为人民币柒仟伍佰伍拾玖万零壹佰元(RMB7,559.01 万元)，评估增值人民币陆仟玖佰零壹万陆仟玖佰元(RMB6,901.69 万元)，增值率 1,049.97%；

**负债总计：**账面值为人民币贰佰捌拾肆万贰仟叁佰元(RMB284.23 万元)，评估值为人民币贰佰捌拾肆万贰仟叁佰元(RMB284.23 万元)，无增减值；

**所有者权益（净资产）：**账面值为人民币叁佰柒拾叁万零玖佰元(RMB373.09 万元)，评估值为人民币柒仟贰佰柒拾肆万柒仟捌佰元(RMB7,274.78 万元)，评估增值人民币陆仟玖佰零壹万陆仟玖佰元(RMB6,901.69 万元)，增值率 1,849.87%。

**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，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二二年三月三十一日起至二〇二三年三月三十日以内，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人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人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。

广州三孚新材料科技股份有限公司拟股权收购  
涉及广州市二轻研究所股份有限公司股东全部权益价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2022】第 VYMQZ0551 号

## 广州三孚新材料科技股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广州三孚新材料科技股份有限公司拟股权收购涉及广州市二轻研究所股份有限公司股东全部权益在二〇二二年三月三十一日的市场价值进行评估。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概况

### （一）委托人

名称：广州三孚新材料科技股份有限公司（科创板：三孚新材 688359，以下简称“三孚新材”）

统一社会信用代码：91440101687668153E

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：9218 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2009 年 04 月 13 日

营业期限：无固定期限



经营范围：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术推广服务；专用化学产品制造（不含危险化学品）；生态环境材料制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；涂料销售（不含危险化学品）；金属材料销售；非居住房地产租赁；货物进出口；危险化学品生产。

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

名称：广州市二轻研究所股份有限公司（以下简称“二轻研究所”）

统一社会信用代码：91440116455346833W

法定住所及经营场所：广州高新技术产业开发区科学城科研路6号

法定代表人：陈汉才

注册资本：1000万元人民币

企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

成立日期：1990年11月03日

营业期限：无固定期限

经营范围：化工产品检测服务；科技信息咨询服务；新材料技术推广服务；节能技术推广服务；环保技术推广服务；会议及展览服务；广告业。

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	出资额（人民币元）	出资比例%
1	李笑海	2,078,254.00	20.78%
2	陈汉才	1,592,453.00	15.92%
3	谢素玲	1,071,810.00	10.72%
4	陈力格	808,879.00	8.09%
5	胡耀红	752,404.00	7.52%
6	罗启就	709,867.00	7.10%
7	梁颖宜	620,721.00	6.21%

序号	股东名称	出资额（人民币元）	出资比例%
8	江永焜	501,975.00	5.02%
9	高明	335,876.00	3.36%
10	罗筠如	304,131.00	3.04%
11	罗慧梅	321,171.00	3.21%
12	黄德球	256,626.00	2.57%
13	吴海玲	220,961.00	2.21%
14	黄敬伟	213,342.00	2.13%
15	姚颂雄	58,188.00	0.58%
16	苏洁雯	46,548.00	0.47%
17	吴杰	106,794.00	1.07%
	<b>合 计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100%</b>

## 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

被评估单位的前身是广州市第二轻工业局科学技术研究所，成立于1990年11月03日，成立时的注册资本为53万元人民币。

1992年5月，被评估单位第一次增资，增资完成后注册资本变更为179万元人民币。

2001年1月，被评估单位第二次增资，增资完成后注册资本变更为291.4万元人民币。

2010年4月，被评估单位第三次增资，增资完成后注册资本变更为291.52万元人民币。

被评估单位多次发生股权转让行为，历次股权转受让人均为自然人投资者，截至评估基准日，被评估单位的股东及持股比例如下：

### 股东名称、出资额和出资比例

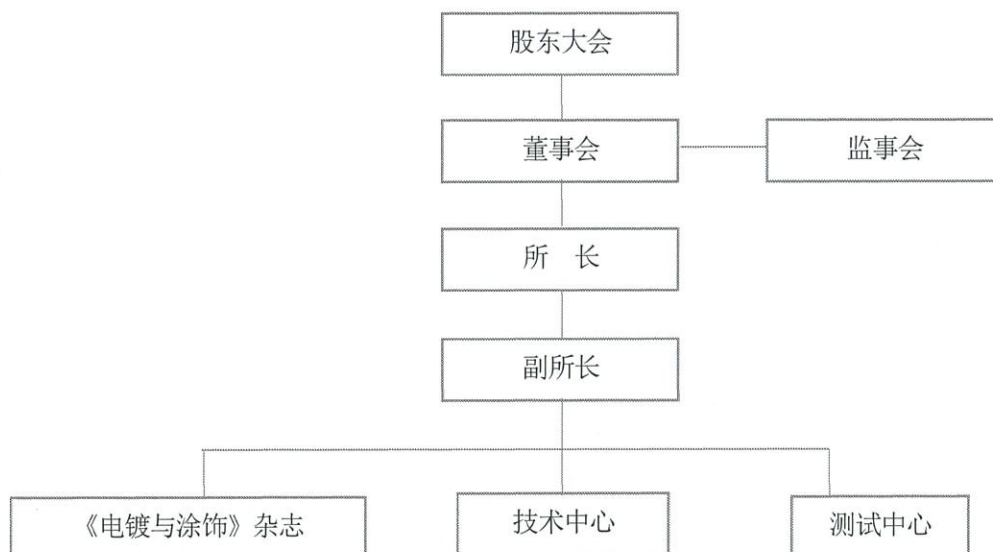
序号	股东名称	出资额（人民币元）	出资比例%
1	李笑海	2,078,254.00	20.78%
2	陈汉才	1,592,453.00	15.92%

序号	股东名称	出资额（人民币元）	出资比例%
3	谢素玲	1,071,810.00	10.72%
4	陈力格	808,879.00	8.09%
5	胡耀红	752,404.00	7.52%
6	罗启就	709,867.00	7.10%
7	梁颖宜	620,721.00	6.21%
8	江永焜	501,975.00	5.02%
9	高明	335,876.00	3.36%
10	罗筠如	304,131.00	3.04%
11	罗慧梅	321,171.00	3.21%
12	黄德球	256,626.00	2.57%
13	吴海玲	220,961.00	2.21%
14	黄敬伟	213,342.00	2.13%
15	姚颂雄	58,188.00	0.58%
16	苏洁雯	46,548.00	0.47%
17	吴杰	106,794.00	1.07%
	合 计	10,000,000.00	100%

## （2）公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位没有对外投资。

截至评估基准日，被评估单位组织结构如下图：



## 3、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，被评估单位为广州市二轻研究所股份有限公司。委托人与被评估单位无关联关系。

#### 4、近三年及评估基准日当年资产、财务和经营状况

##### (1) 近三年及评估基准日当年资产、财务状况

截止到评估基准日，二轻研究院资产总额为 657.32 万元，负债总额 284.23 万元，净资产为 373.09 万元，实现营业收入 78.74 元，利润总额-48.37 元。被评估单位近三年及评估基准日当年资产、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	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-3-31
资产总额	741.90	590.29	684.81	657.32
负债总额	162.05	15.45	263.35	284.23
净资产	579.85	574.84	421.46	373.09
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业收入	380.08	377.33	417.87	78.74
营业成本	0.00	0.00	138.32	39.14
利润总额	3.32	-5.56	42.18	-48.37
	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	广州富扬健达会计师事务所有限公司	广州富扬健达会计师事务所有限公司	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	穗富会审字【2020】第 65068 号	穗富会审字【2021】第 65148 号	华兴审字[2022] 21011040097 号	华兴审字[2022] 21011040097 号

##### (2) 经营状况

企业目前的业务主要为技术咨询、杂志出版及办公厂房出租，主要业务服务对象为同一控制下的关联方单位。

#### 5、关联交易的关联方和交易方式

二轻研究院与同一控制下的关联方单位存在关联交易情况，关联交易定价方式为协商价格。

##### (三) 委托人以外的其他评估报告使用人

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

本资产评估报告是为委托人拟股权收购相关经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据委托，评估对象是广州市二轻研究所股份有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围是广州市二轻研究所股份有限公司在评估基准日二〇二二年三月三十一日的全部资产与负债。其中：基准日资产负债表如下：

项目	序号	账面价值（万元）	备注
流动资产账面金额	1	30.76	包括货币资金、其他应收款
非流动资产账面金额	2	626.56	
其中：固定资产	3	486.74	房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备
无形资产	4	131.31	一宗土地使用权
其他非流动资产	5	8.51	
资产合计账面金额	6	657.32	
流动负债账面金额	7	173.26	
非流动负债账面金额	8	110.98	
负债合计账面金额	9	284.23	
净资产账面金额	10	373.09	

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

### （三）对评估对象影响较大的账面资产概况

#### 1、无形资产——土地使用权

被评估单位目前使用土地共 1 宗。土地位于广州开发区科学城科研路 6 号，面积 7108 平方米，土地性质为国有土地，土地用途为科研用地。土地现用作生产厂区，已办理有偿使用手续，已缴纳土地出让金。土地现状为七通一平，地上已建设有一栋钢筋混凝土 5 层建筑物。

#### 2、房屋建筑物

房屋建筑物位于广州开发区科学城科研路 6 号，建于 2009 年，为一栋钢筋混凝土 5 层建筑，建筑面积 6184.24 平方米，层高约 4 米，规划用途为研发综合楼。外墙为方形外墙砖，内墙涂乳胶漆，地面铺抛光砖，天花涂乳胶漆，装玻璃门，木门，铝合金窗，水、电、网络通信等设备设施完善。

土地使用权及地上房屋建筑物已办理《房地产权证》。房屋建筑物结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

### （四）企业申报的表外资产

根据被评估单位在资产清查过程中发现并向评估机构申报的表外资产清单，表外资产包括已授权专利 7 项。明细详见下表：

已授权专利明细表

序号	专利名称	专利类型	专利号	授权公告日期	发明人	所有人
1	一种锌合金压铸件无氰电镀方法	发明	ZL 2011 1 0023139.4	2012/8/15	赵国鹏、徐金来、胡耀红、王华	二轻研究院

序号	专利名称	专利类型	专利号	授权公告日期	发明人	所有人
2	无磷除油粉及无磷除油工艺	发明	ZL 2010 1 0600354.1	2012/6/20	张晓明, 赵国鹏, 胡耀红	二轻研究院
3	一种环保型高磷化学镍添加剂	发明	ZL 2011 1 0082104.8	2012/11/7	赵国鹏, 胡耀红, 张晓明	广州鸿葳科技股份有限公司, 二轻研究院
4	无氰浸锌溶液及使用该溶液的滤波器铝合金无氰电镀方法	发明	ZL 2012 1 0194776.2	2015/7/8	徐金来, 赵国鹏, 胡耀红, 周杰, 张晓明, 杨则玲	广州鸿葳科技股份有限公司, 二轻研究院
5	一种铝制品涂装前的表面处理方法	发明	ZL 2013 1 0105627.9	2016/8/17	徐金来, 赵国鹏, 胡耀红, 周杰	广州鸿葳科技股份有限公司, 二轻研究院
6	一种从酸性蚀刻废液中回收铜的方法	发明	ZL 2014 1 0180467.9	2016/4/20	赵国鹏, 徐海清, 钟洪胜	广州鸿葳科技股份有限公司, 二轻研究院
7	与蚀刻机联机运行的酸性蚀刻液在线电解再生回收系统	实用新型	ZL 2014 2 0194913.7	2014/9/24	赵国鹏, 钟洪胜, 徐海清, 胡耀红, 袁国伟, 陈力格, 罗慧梅, 徐金来	广州鸿葳科技股份有限公司, 二轻研究院

#### (五) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成, 评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

#### 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二〇二二年三月三十一日；

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、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令〔2018〕第 15 号）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）。

### （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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 13、《资产评估准则术语 2020》（中评协【2020】31号）；
- 14、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）。

### （三）权属依据

- 1、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证，《房地产权证》；
- 2、《机动车行驶证》；
- 3、固定资产购置发票、合同协议；
- 4、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 5、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 6、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资产负债表、损益表及其他财务会计报表，资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
- 3、《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七次会议通过）；
- 4、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 5、《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令38号，2015年12月28日公布）；
- 6、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
- 8、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年3月20日公布的贷款市场报价利率；
- 9、国家有关部门发布的技术标准资料；
- 10、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）；
- 2、《企业财务通则》（财政部令第41号）；
- 3、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18号）；
- 4、华兴会计师事务所《广州市二轻研究所股份有限公司专项审计报告》（审计报告号：华兴审字[2022]21011040097号）。

## 七、评估方法

### （一）企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

#### 1、市场法

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，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的权益性资产及其交易活动。

#### 2、收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以被预测。

#### 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。

应用资产基础法的基本前提：

(1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；

(2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；

(3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

## (二) 评估方法的选择

### 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

由于被评估单位历史经营状况不理想，连续多年处于亏损状态，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

由于被评估单位的各项资产、负债购建、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依据，故可以采用资产基础法进行评估。

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）采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与被评估单位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。采用资产基础法评估，是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债的评估方法说明如下：

#### 1、货币性资产

货币性资产为现金和银行存款，币种为人民币。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为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

#### 2、应收类款项

对其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，应收款项采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### 3、房屋建筑物

位于广州开发区科学城科研路 6 号的房屋建筑采用收益法评估。收益法是指运用适当的资本化率，将预期的待估房屋建筑物未来各期的正常纯收益折算到估价时点，将其累加后得出待估房屋建筑物的市场价值。

收益法计算公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V = 待估房地产价值；

A<sub>i</sub> = 待估房地产未来第 i 年的净收益；

R = 资本化率；

n = 待估房地产未来可获收益的年限。

### 4、设备类资产

设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

设备评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价

##### ① 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备

费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息等组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费或建造成本+税费+运杂费+安装调试基础费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

#### A、设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

#### B、运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

#### C、安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基准，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

#### D、其它费用

包括建设工程前期费与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### E、资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

资金成本系在设备购建过程中所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(设备购置费或建造成本+运杂费+安装调试基础费+其他费用)×合理工期×贷款利率×50%

#### ② 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### ③ 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

### (2) 成新率

#### ① 机器设备成新率



成新率采用综合成新率法，即理论成新率和现场勘查成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

## ② 车辆成新率

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定。然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

## ③ 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

## (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 5、其他无形资产

其他无形资产为账外的自主研发的专利。本次评估对于其他无形资产，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始专利费用的构成，结合该类无形资产一般的摊销方法和使用期限，查阅了原始凭证，以核实后的原始发生额结合预计尚余使用期限确定评估值。

## 6、土地使用权

土地使用权共 1 宗，其价值在采用收益法对房屋建筑物进行评估时一并考虑。

## 7、其他非流动资产

其他非流动资产为住房周转金。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，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

## 8、应付款项

应付款项为应付账款、其他应付款等。评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

## 9、应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

## 10、应交税费

应交税费为增值税，城建税，教育费附加等。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

## 11、长期应付款

长期应付款为应付退休人员医疗金。评估人员查阅了有关负债的资料，经核实，账务记载真实，记账及时，以核实后的账面值确定评估值。

## 12、其他非流动负债

其他非流动负债为住房周转金。评估人员查阅了有关负债的资料，经核实，账务记载真实，记账及时，以核实后的账面值确定评估值。

## 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、评估基准日、评估对象和范围等基本事项，签订业务委托合同；
- 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、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、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。

4、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形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电子设备、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。

5、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。

6、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。

7、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。

### （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

经实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到广州市二轻研究所股份有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇二二年三月三十一日的市场价值评估结论如下：

资产总计：账面值为人民币陆佰伍拾柒万叁仟贰佰元(RMB657.32 万元)，评估值为人民币柒仟伍佰伍拾玖万零壹佰元(RMB7,559.01 万元)，评估增值人民币陆仟玖佰零壹万陆仟玖佰元(RMB6,901.69 万元)，增值率1,049.97%；

负债总计：账面值为人民币贰佰捌拾肆万贰仟叁佰元(RMB284.23 万元)，评估值为人民币贰佰捌拾肆万贰仟叁佰元(RMB284.23 万元)，无增减值；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币叁佰柒拾叁万零玖佰元(RMB373.09 万元)，评估值为人民币柒仟贰佰柒拾肆万柒仟捌佰元

(RMB7,274.78 万元)，评估增值人民币陆仟玖佰零壹万陆仟玖佰元 (RMB6,901.69 万元)，增值率 1,849.87%。

<b>资产评估结果汇总表</b>				
评估基准日：2022年3月31日				
被评估单位：广州市二轻研究所股份有限公司			表1 金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	30.76	30.76	-	-
2 非流动资产	626.56	7,528.24	6,901.68	1,101.52
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	486.74	7,515.27	7,028.53	1,444.00
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	131.31	4.47	-126.84	-96.60
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	8.51	8.51	-	-
20 资产总计	657.32	7,559.01	6,901.69	1,049.97
21 流动负债	173.26	173.26	-	-
22 非流动负债	110.98	110.98	-	-
23 负债合计	284.23	284.23	-	-
24 净资产（所有者权益）	373.09	7,274.78	6,901.69	1,849.87

## （一）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，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二二年三月三十一日起至二〇二三年三月三十日以内，可以使用本评估报告。

## （二）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、评估人员已知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且

受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

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量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

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，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

6、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，评估报告使用人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。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

本项目委托人没有未提供的其他关键资料情况。

### （三）担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

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。

### （四）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。

### （五）重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

### （六）重大期后事项和经济行为的影响

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。

## （七）其他需要说明的事项

2020年初，全国爆发“新型冠状病毒肺炎”疫情，截止到评估报告日，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除。基于评估目的，本次评估已适当考虑“新型冠状病毒肺炎”疫情引起的房地产价值降低对评估结论的影响。

## 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。
- 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。
- 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、本报告是以委托人暨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、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，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二〇二二年七月十八日。

(本页无正文)



资产评估师：邓知行



资产评估师：梁东升



二〇二二年七月十八日

## 资产评估报告书附件

- 1.被评估单位评估基准日专项审计报告 (共玖页)
- 2.委托人和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
- 3.评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (共叁页)
- 4.委托人和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
- 5.评估机构资格证明文件复印件 (共壹页)
- 6.评估机构法人营业执照复印件 (共壹页)
- 7.签字资产评估师资格证明文件复印件 (共贰页)
- 8.签字资产评估师承诺函复印件 (共壹页)
- 9.资产评估委托合同 (共陆页)
- 10.资产评估汇总表/明细表 (共贰拾柒页)