

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏广信感光新材料股份有限公司
拟进行资产减值测试
涉及的湖南阳光新材料有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

沃克森国际评报字(2022)第0604号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年四月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---------|--|
| 报告编码: | 1111020051202200580 |
| 合同编号: | 沃克森国际评合同字(2022)第00737号 |
| 报告类型: | 非法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 沃克森国际评报字(2022)第0604号 |
| 报告名称: | 江苏广信感光新材料股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的湖南阳光新材料有限公司股东全部权益价值 |
| 评估结论: | 91,500,000.00元 |
| 评估机构名称: | 沃克森(北京)国际资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 赵聪聪 (资产评估师) 会员编号: 31190106 吕铜钟 (资产评估师) 会员编号: 32070042 |



(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04月27日

目 录

| | |
|-------------------------|-----------|
| 资产评估报告·声明 | 2 |
| 资产评估报告·摘要 | 3 |
| 资产评估报告·正文 | 5 |
| 一、 委托人和其他资产评估报告使用人..... | 5 |
| 二、 评估目的..... | 6 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 6 |
| 四、 价值类型..... | 7 |
| 五、 评估基准日..... | 7 |
| 六、 评估依据..... | 8 |
| 七、 评估方法..... | 9 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 14 |
| 九、 评估假设..... | 15 |
| 十、 评估结论..... | 18 |
| 十一、 特别事项说明..... | 19 |
| 十二、 评估报告使用限制说明..... | 21 |
| 十三、 评估报告日..... | 21 |
| 资产评估报告·附件 | 24 |

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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。

三、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。

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、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。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

江苏广信感光新材料股份有限公司 拟进行资产减值测试涉及的 湖南阳光新材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2022）第 0604 号

江苏广信感光新材料股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对湖南阳光新材料有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条的规定，根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是对江苏广信感光新材料股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的湖南阳光新材料有限公司于评估基准日的股东全部权益进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象是湖南阳光新材料有限公司评估基准日的股东全部权益；评估范围是湖南阳光新材料有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

三、价值类型

公允价值。

四、评估基准日

2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法

收益法、市场法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，湖南阳光新材料有限公司股东全部权益的账面价值为 5,989.36 万元，本次评估确定评估结论：在持续经营前提下，湖南阳光新材料有限公司股东全部权益的公允价值为 9,150.00 万元。

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在报告出具日后、使用有效期以内，如减值测试资产未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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

江苏广信感光新材料股份有限公司 拟进行资产减值测试涉及的 湖南阳光新材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2022）第 0604 号

江苏广信感光新材料股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对湖南阳光新材料有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人和其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：江苏广信感光新材料股份有限公司

法定住所：江阴市青阳镇工业集中区华澄路 18 号

经营场所：江阴市青阳镇工业集中区华澄路 18 号

法定代表人：李有明

注册资本：19302.7584 万元人民币

实收资本：7500 万元人民币

经营范围：感光新材料的研究、开发；印刷线路板用及相关产业用抗蚀感光油墨、感光阻焊油墨及光固化涂料的开发、生产；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；道路普通货物运输。（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：湖南阳光新材料有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：浏阳经济技术开发区康宁路 331 号

经营场所：浏阳经济技术开发区康宁路 331 号

法定代表人：夏育林

注册资本：741 万元人民币

经营范围：涂料研发；涂料制造；涂料、建材、装饰材料、文具用品、体育用品及器材、化工产品的销售；机械设备、五金产品及电子产品的批发。（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）

（三）资产评估委托合同外的报告使用人

除资产评估业务委托合同约定的委托人外，国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、 评估目的

按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条的规定，根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是江苏广信感光新材料股份有限公司拟进行资产减值测试，涉及的湖南阳光新材料有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为本次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

本次评估对象为湖南阳光新材料有限公司评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是湖南阳光新材料有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，评估范围的股东全部权益账面价值为 5,989.36 万元，评估范围内各类资产和相关负债账面价值见下表：

单位：人民币万元

| 资产 | 2021年12月31日 |
|--------------|-----------------|
| 流动资产 | 6,801.80 |
| 非流动资产 | 847.75 |
| 其他投资收益 | |
| 固定资产净额 | 522.29 |
| 在建工程 | |
| 无形资产 | 260.82 |
| 长期待摊费用 | |
| 递延所得税资产 | 64.64 |
| 其他非流动资产 | |
| 资产总计 | 7,649.55 |
| 流动负债 | 1,660.19 |
| 非流动负债 | |
| 负债合计 | 1,660.19 |
| 所有者权益 | 5,989.36 |

注：上表财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计

四、 价值类型

《企业会计准则第8号-资产减值》第6条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

根据评估目的、评估对象等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中出售一项资产所能收到的或者转移一项负债所需支付的价格。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是2021年12月31日。

本次资产评估基准日的确定是根据企业资产减值测试的安排，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，由委托人确定。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据，会计准则依据、评估准则依据、价值计算依据等，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12月1日实施）；
- 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修订）；
- 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）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）相关准则依据

- 1、《企业会计准则第8号-资产减值》；
- 2、《企业会计准则第39号-公允价值计量》；
- 3、《企业会计准则第8号-资产减值》应用指南；
- 4、《企业会计准则第39号-公允价值计量》应用指南；
- 5、《企业会计准则讲解 2010》（财政部会计司编写组，人民出版社，2010年10月）；
- 6、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；
- 7、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；

- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 13、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35号）；
- 14、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）价值计算依据

1、企业提供的资料

- （1）企业申报的减值测试资产评估明细表；
- （2）企业提供的减值测试涉及的湖南阳光新材料有限公司的历史年度收入、成本、费用明细表；
- （3）企业提供的经管理层批准的减值测试涉及的湖南阳光新材料有限公司的未来预测经营数据；
- （4）企业提供的支持未来预测经营数据的依据资料；
- （5）企业提供的以前年度资产减值测试资料。

2、资产评估机构收集的资料

- （1）同花顺金融数据库；
- （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、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——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。”

(3) 《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。”

2、评估方法适用条件

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑湖南阳光新材料有限公司成立时间较长、历史年度业绩相对稳定，虽因市场因素 2021 年企业净利润为负，但未来较好的发展预期，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与湖南阳光新材料有限公司可比的同行业上市公司满足数量条件要求，认为本项目适用于市场法。

（3）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、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目适用资产基础法对评估对象进行评估。

（4）评估方法的选取

对持续经营的企业来说，其价值主要体现在持续盈利能力和持续发展能力，资产基础法主要是反映资产的自身价值；收益法评估时则综合考虑了被评估单位的资本结构、资源配置、经济状况、收益状况和所在行业的相关经济要素等多种因素对评估对象价值的影响；市场法则可通过可比公司流通股股价综合反映了评估基准日市场对可比公司的评价，既反映了各项资产的自身价值，有体现了未来盈利能力及相关风险。

综上，本次评估我们选取收益法、市场法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、市场法操作思路

（1）搜集相关资料、对评估对象基本情况进行阐述：

- (2) 对影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素分析；
- (3) 对被评估单位所在行业发展状况与前景进行分析；
- (4) 对被评估单位提供的企业业务状况进行分析，对企业资产、财务状况进行分析、调整；
- (5) 分析、确定可比上市公司或者交易案例；
- (6) 对上市公司或者交易案例的可比因素进行分析、调整，确定可比因素数值；
- (7) 估算评估对象公允价值。

2、收益法操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流（FCFF）的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险系数。

（3）非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

（4）非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（5）股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律法规、企业会计准则、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）明确业务基本事项

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用者、减值测试资产、评估目的、评估对象和评估范围、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）订立业务委托合同

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，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

- 1、指导企业清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、现场工作中，根据减值测试资产范围内资产负债具体情况，合理利用观察、询问、访谈、核对、监盘、勘查、书面审查或实地调查等手段，对评估对象进行现场调查，并对委托人提供的相关数据和资料进行必要的核查验证。
- 3、通过实地调查、勘查等手段对减值测试资产的法律、物理、技术和经济特征予以关注，判断减值测试资产所在企业独立产生现金流的能力。
- 4、通过询问、核对等手段，对企业提供的减值测试资产所在企业历史年度经营财务数据进行分析，并与以前年度资产减值测试预测数据进行核对。若以前年度对资产进行减值测试时，企业管理层有关预测参数与期后实际情况存在重大偏差的，关注管理层是否识别出导致偏差的主要因素，是否在本期资产减值测试时充分考虑了相关因素的影响，并适当调整预测思路。

5、取得企业经管理层批准的减值测试资产所在企业未来经营预测数据，并通过沟通、核实，判断未来预测数据的可行性。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从企业获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，计算评估对象可收回金额；

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，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据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；

3、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许可的相关当事人就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；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

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资产评估工作的基本前提，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。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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、假设评估基准日后，评估对象经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响评估对象经营的法律、法规外，假设预测期内与评估对象经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后评估对象经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其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）；

4、假设评估基准日后不发生影响评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设评估对象在未来预测期持续经营、评估范围内资产持续使用；

6、假设预测期内评估对象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、假设预测期评估对象经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设未来预测期评估对象经营相关当事人是负责的，且管理层有能力担

当其责任，在预测期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；

9、假设委托人、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；

10、假设评估对象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。

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设评估对象预测期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

4、假设评估对象遵守国家或地区相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

5、假设评估对象所涉及的实物资产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重大质量缺陷；

6、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、无形资产、其他长期资产产生的损益以及营业外收入、支出；

7、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

8、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；

9、假设企业根据固定资产等长期资产的正常经济寿命，对其进行有序更新。

10、假设被评估单位在当前高新技术企业资质到期后可持续取得高新技术企业资质，未来年度仍满足税收优惠政策，所得税率按 15%进行测算。

根据企业会计准则的要求，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

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施适当资产评估程序，形成的评估结论如下：

企业申报的股东全部权益账面价值为 5,989.36 万元，评估专业人员取得了经管理层批准的未来收益预测数据，通过分析企业经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，判断未来收益预测数据的可靠性，在持续经营和评估假设成立的前提下，采用收益法计算股东全部权益价值为人民币 9,150.00 万元。采用市场法计算股东全部权益价值为人民币 9,082.04 万元。

考虑收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论，评估对象的公允价值为人民币 9,150.00 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如评估对象发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、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对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象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

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定减值测试资产所在企业相关当事人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。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，在假定资产减值测试所在企业相关当事人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。

3、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

4、权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，纳入本次评估范围的以下房屋建筑物尚未取得不动产权证：

| 建筑物名称 | 建成（取得）年月 | 计量单位 | 建筑面积 |
|-------|----------|------|------|
|-------|----------|------|------|

| | | | |
|----------|-----------|----------------|----------|
| 仓库 | 2010-10-3 | m ² | 832.00 |
| 室外附属工程 | 2010-10-4 | m ² | 3,124.50 |
| 钢结构仓库 | 2019-12-1 | m ² | 270.00 |
| 甲类仓库 | 2020-1-1 | m ² | 84.00 |
| 甲类仓库消防鉴定 | 2020-8-1 | m ² | 40.00 |
| 室外配套工程 | 2020-11-1 | m ² | / |

本次评估未考虑上述房屋构筑物未办理产权事项及未来办理产权时发生的相关费用对评估结论的影响。

5、本次评估范围内资产存在的租赁情况如下：

| 序号 | 出租人 | 租赁物 | 用途 | 面积 | 位置 | 租赁起始日期 | 租赁金额 |
|----|-----|-----|-------|--------------------|-------------------|---------------------|---------|
| 1 | 张枝芸 | 房屋 | 办公、住宿 | 122 m ² | 横山桥镇横麓雅居5幢甲单元601室 | 2021-9-20至2024-9-19 | 2550元/月 |

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

6、委托人未提供的关键资料说明

无。

7、未决事项、法律纠纷等不确定性因素：

无。

8、重要的利用专家工作及报告情况：

无。

9、重大期后事项：

无。

10、评估程序受限的有关情况及对评估结论的影响

无。

11、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

12、2020年1月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在世界范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估委托人及被评估单位管理层基于基准日市场状况及报告日所能够掌握且已经明确的政府相关政策，考虑了疫情对未来经营情况的影响，但未能考虑疫情继

续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。对实际疫情影响情况和企业预判可能存在的差异，提请报告使用人审慎关注。

13、2022年2月，乌克兰与俄罗斯发生战争冲突，战争对全球经济和社会发展等各方面将产生深远影响。委托人及被评估单位管理层基于报告日所能了解的情况，考虑了战争对生产经营的影响。但战争强度、持续时长等不能被准确预测和考虑，战争实际带来影响和企业预判可能存在较大的差异，提请报告使用人审慎关注。

14、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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。

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资产评估报告的使用人。

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、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为2022年4月25日

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名：_____

中国·北京

资产评估师签名：_____

二〇二二年四月二十五日

资产评估报告·附件

- 一、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 二、 委托人和被评估单位承诺函
- 三、 签名资产评估师承诺函
- 四、 资产评估机构资格备案文件
- 五、 签名资产评估师资格证明文件
- 六、 资产评估汇总表或明细表