



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北国创高新材料股份有限公司

商标减值测试所涉及的

深圳市云房网络科技有限公司商标价值

资产评估报告

众联评报字[2021]第 1151 号

湖北众联资产评估有限公司

2021 年 4 月 28 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： 4242020018202100137

资产评估报告名称： 湖北国创高新材料股份有限公司商标减值测试所
涉及的深圳市云房网络科技有限公司商标价值

资产评估报告文号： 众联评报字[2021]第1151号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨涛(资产评估师)、柳茎发(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。

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	8
(一) 委托人概况	8
(二) 产权持有单位概况	9
(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	23
二、评估目的	23
三、评估对象和范围	23
四、价值类型及其定义	26
五、评估基准日	27
六、评估依据	27
七、评估方法的选择	27
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
第四部分、资产评估报告附件.....	37

第一部分、声明

声明

湖北国创高新材料股份有限公司：

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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

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。

湖北众联资产评估有限公司接受湖北国创高新材料股份有限公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对湖北国创高新材料股份有限公司商标减值测试所涉及的深圳市云房网络科技有限公司的商标价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为湖北国创高新材料股份有限公司商标减值测试所涉及的深圳市云房网络科技有限公司商标在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为湖北国创高新材料股份有限公司收购深圳市云房网络科技有限公司时合并财务报表评估确认的可辨认无形资产——商标；评估范围是深圳市云房网络科技有限公司及其子公司拥有有效期内的 55 项商标。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“资产评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

五、评估方法：收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，湖北国创高新材料股份有限公司商标减值测试所涉及的深圳市云房网络科技有限公司 55 项商标账面值为 12,603.99 万元，评估值为 7,900 万元。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

（一）本次评估范围，与商标价值相关的资产，是委托人和产权持有单位根据《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，对产权持有单位的无形资产进行了合理的划分，确定了与商标的资产范围并进行了申报，评估人员对其合理性进行了判断，采纳了委托人的判断并据此进行了评估。

（二）本次评估中，我们对在产品营销过程中使用的商标确定采用收益途径的方法评估。即对于企业申报的多项商标作为一个资产组，采用收益现值法进行评估。

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。

第三部分、资产评估报告正文

湖北国创高新材料股份有限公司
商标减值测试所涉及的
深圳市云房网络科技有限公司商标价值

资产评估报告正文

众联评报字[2021]第 1151 号

湖北国创高新材料股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受湖北国创高新材料股份有限公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对湖北国创高新材料股份有限公司商标减值测试所涉及的深圳市云房网络科技有限公司商标在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

名称：湖北国创高新材料股份有限公司

股票简称：国创高新

股票代码：002377

住所：武汉市东湖新技术开发区武大园三路 8 号

法定代表人：王昕

注册资本：人民币 91632.520100 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：沥青系列产品的研发、生产、销售、仓储及物流；承接沥青路面工程；环保工程技术开发及应用；电子产品及相关设备的销售；计算机软件、硬件及相关网络技术的开发、设计、技术咨询和销售；企业管理咨询, 房产经纪, 房产信息咨询, 自有物业租赁；货物进出口、技术服务、技术咨询、技术进出口(国家限制和禁止进出

口的货物和技术除外)。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

2002年3月25日,经湖北省人民政府鄂政股函[2002]10号《关于同意设立湖北国创高新材料股份有限公司的批复》批准,湖北国创高新材料股份有限公司以发起设立方式设立而成。发行人设立时注册资本为8,000万元,每股面值1元,总股本8,000万股。

2010年2月26日,经中国证监会证监许可【2010】254号文批准,公司以向配售对象询价配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式向社会公众公开发行2,700万股A股。

经深圳证券交易所《关于湖北国创高新材料股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》(深证上【2010】94号)同意,公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市,股票简称“国创高新”,股票代码“002377”。

(二) 产权持有单位概况

1、公司基本情况

名称:深圳市云房网络科技有限公司(以下简称“深圳云房”)

住所:深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心B栋6楼601

法定代表人:王昕

注册资本:20000.000000万人民币

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码:91440300590720728X

成立日期:2012年02月28日

经营范围:计算机软件、硬件及相关网络技术的开发、设计、技术咨询和销售(不含专营、专控、专卖商品),商务信息咨询(不含限制项目),企业管理咨询,投资策划,房地产经纪,房地产投资,房地产信息咨询;从事广告业务;物业租赁。(以上法律、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)。

2、历史沿革

(1) 2012年2月28日,深圳云房设立

A、2012年2月2日,杜兆骆、深圳大田签署《深圳市开心网网络科技有限公司章程》,

约定设立开心房网：公司注册资本500万元，其中股东杜兆骆出资25万元，股东深圳大田出资475万元；公司注册资本于公司注册登记之日起两年内分期缴足，其中首期出资额100万元于公司注册登记前缴付。公司经营期限10年。住所：深圳市福田区深南大道7888号东海国际中心一期A栋17层01A。

B、2012年2月21日，深圳万商会计师事务所出具深万商（内）验字[2012]3号《验资报告》，经审验，截至2012年2月8日止开心房网（筹）已收到深圳大田首期缴纳的注册资本（实收资本）100万元，系以货币出资。

C、2012年2月28日，深圳市市场监督管理局核准开心房网设立并出具[2012]第4078109号《准予登记通知书》。公司设立时股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
杜兆骆	25	0	5%
深圳大田	475	100	95%
合计	500	100	100%

（2）2012年6月，实收资本和经营范围变更

A、2012年5月10日，开心房网召开股东会，全体股东出席并形成决议，变更实收资本：公司第二期出资100万元于2012年5月23日前已缴足，截至2012年5月22日止累计出资额200万元，占注册资本总额的40%，且两期出资均由深圳大田以货币出资；变更经营范围：经营范围由“计算机软件、硬件及相关网络技术的开发、设计、技术咨询和销售，商务信息咨询（不含限制项目）”变更为“计算机软件、硬件及相关网络技术的开发、设计、技术咨询和销售，商务信息咨询（不含限制项目）、企业管理咨询、投资策划、房地产经纪、房地产投资、房地产信息咨询。”

B、2012年5月，开心房网股东杜兆骆、深圳大田签署《深圳市开心房网网络科技有限公司章程》，约定第二期100万元出资于2012年5月23日前缴足。

C、2012年5月23日，深圳万商会计师事务所出具深万商所（内）验字[2012]11号《验资报告》，经审验，截至2012年5月22日止，开心房网股东本次出资连同第一期出资，累计实缴注册资本为200万元，开心房网实收资本为200万元，占已登记注册资本总额的40%。

D、2012年6月1日，深圳市市场监督管理局出具[2012]第4284322号《准予登记通知书》，依法准予开心房网变更登记。本次变更后公司股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
杜兆骆	25	0	5%
深圳大田	475	200	95%
合计	500	200	100%

(3) 2012年7月, 第一次增资, 增资至1,000万元

A、2012年6月20日, 开心房网召开股东会, 全体股东出席并形成决议: 原公司注册资本500万元, 现申请增加注册资本500万元, 变更后注册资本1,000万元; 首期出资100万元, 第二期出资100万元, 2012年7月3日前出资300万元, 累计实收资本500万元。

B、开心房网股东杜兆骆、深圳大田签署修改后的公司章程, 约定: 公司注册资本1,000万元, 其中杜兆骆出资50万元, 深圳大田出资950万元; 第三期300万元于2012年7月3日前缴足, 截至2012年7月3日, 累计出资额500万元。

C、2012年7月4日, 深圳万商会计师事务所出具深万商所(内)验字[2012]13号《验资报告》, 经审验, 截至2012年7月3日止, 开心房网已收到深圳大田缴纳的注册资本300万元, 以货币出资; 变更后的累计注册资本1,000万元, 实收资本500万元。

D、2012年7月10日, 深圳市市场监督管理局出具[2012]第4376948号《准予登记通知书》, 准予开心房网此次变更登记。本次变更登记完成后, 公司股东及股权结构如下:

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
杜兆骆	50	0	5%
深圳大田	950	500	95%
合计	1,000	500	100%

(4) 2013年12月, 变更实收资本

A、2013年12月12日, 开心房网股东杜兆骆、深圳大田签署《深圳市开心房网网络科技有限公司章程修正案》, 约定第四期500万元出资于2013年12月11日缴足, 截至2013年12月11日, 累计出资额1,000万元。

B、2013年12月12日, 开心房网向股东杜兆骆、深圳大田出具《股东出资证明书》, 依据深永安验字[2013]9号《验资报告》, 截至2013年12月11日止, 深圳云房已收到股东杜兆骆、深圳大田缴纳的注册资本500万元, 其中, 杜兆骆缴纳50万元, 深圳大田缴纳450万元, 均以货币出资。

C、2013年12月30日, 工商变更登记完成, 公司股东及股权结构如下:

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
------	------------	------------	----------

杜兆骆	50	50	5%
深圳大田	950	950	95%
合计	1,000	1,000	100%

(5) 2014年5月，第二次增资，增资至3,000万元

A、2014年5月6日，开心房网召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意注册资本由1,000万元增加至3,000万元，其中股东杜兆骆出资150万元，占注册资本的5%；股东深圳大田出资2850万元，占注册资本的95%。

B、2014年5月6日，开心房网股东杜兆骆、深圳大田签署《深圳市开心房网网络科技有限公司章程修正案》，约定公司注册资本为3,000万元，股东杜兆骆出资150万元，股东深圳大田出资2850万元；增资2,000万元于2014年5月25日前缴足，截至2014年5月25日，累计出资额3,000万元。

C、2014年5月15日，深圳中正银合会计师事务所（普通合伙）出具中正银合验字[2014]第050号《验资报告》，经审验，截至2014年5月15日止，开心房网已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）2,000万元，变更后的累计注册资本为3,000万元，实收资本3,000万元。

D、2014年5月22日，工商变更登记完成，开心房网股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
杜兆骆	150	150	5%
深圳大田	2,850	2,850	95%
合计	3,000	3,000	100%

(6) 2014年8月，公司名称变更

A、2014年8月13日，开心房网做出《深圳市开心房网网络科技有限公司变更决定》，公司名称由“深圳市开心房网网络科技有限公司”变更为“深圳市云房网络科技有限公司”。

B、2014年8月13日，开心房网修改章程，将公司名称变更为深圳云房。

C、2014年8月14日，深圳市市场监督管理局出具[2014]第82141507号《准予登记通知书》，依法准予开心房网此次变更登记。

(7) 2014年10月，第三次增资，增资至5,000万元

A、2014年10月10日，深圳云房召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意注册资本由3,000万元增加至5,000万元，其中股东杜兆骆增资100万元，股东深圳大田增资

1,900万元；缴足实收2,000万元，缴足后实收资本为5,000万元。

B、2014年10月10日，深圳云房股东签署《深圳市云房网络科技有限公司章程修正案》，公司注册资本5,000万元，股东杜兆骆出资250万元，占出资额的5%，股东深圳大田出资4,750万元，占出资额的95%；新增资本2,000万元于2014年10月27日前缴足，截至2014年10月27日，累计出资额5,000万元。

C、2014年10月16日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具上会师验字（2014）第005号《验资报告》，经审验，截至2014年10月27日止，深圳云房已收到杜兆骆、深圳大田缴纳的新增注册资本（实收资本）合计2,000万元，以货币出资。

D、2014年10月22日，工商变更登记完成，公司股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
杜兆骆	250	250	5%
深圳大田	4,750	4,750	95%
合计	5,000	5,000	100%

（8）2015年1月，第一次股权转让

A、2014年12月16日，深圳云房召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意股东杜兆骆将其所占公司5%的股权以250万元转让给开心同创；同意股东深圳大田将其所占公司5%的股权以250万元转让给开心同富，其他股东放弃优先购买权。

B、2014年12月16日，深圳大田、开心同创、开心同富签署《深圳市云房网络科技有限公司章程修正案》。

C、2014年12月24日，杜兆骆、深圳大田与开心同创、开心同富签署《股权转让协议》，约定杜兆骆将其持有深圳云房5%的股权以250万元转让给开心同创；深圳大田将其所占公司5%的股权以250万元转让给开心同富。同日，深圳联合产权交易所就上述股权转让事宜出具了编号为JZ20141224154的《股权转让见证书》。

D、2015年1月6日，深圳市市场监督局出具[2015]第82737026号《准予登记通知书》，准予深圳云房此次变更登记。本次股权转让完成后，深圳云房股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	4,500	4,500	90%
开心同创	250	250	5%
开心同富	250	250	5%
合计	5,000	5,000	100%

(9) 2015年11月，第四次增资，增资至5,277.7778万元

A、2015年11月2日，深圳云房召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意前海互兴（代中通传承互兴）向深圳云房增资15,000万元，其中277.7778万元计入公司注册资本，余下14,722.2222万元计入公司资本公积；本次增资完成后，深圳云房注册资本为5,277.7778万元。同日，深圳云房股东签署了公司章程修正案。

B、2015年11月6日，中通传承互兴投资基金通过中国民生银行向深圳云房支付投资款15,000万元。

C、2015年11月9日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了瑞华验字[2015]48320013号《验资报告》，经审验，截至2015年11月9日止，深圳云房已收到前海互兴以货币资金缴纳的出资款合计15,000万元，其中计入实收资本277.7778万元，计入资本公积（资本溢价）14,722.2222万元；变更后累计注册资本5,277.7778万元，实收资本5,277.7778万元。

D、2015年11月12日，工商变更登记完成，深圳云房股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	4,500	4,500	85.2632%
开心同创	250	250	4.7368%
开心同富	250	250	4.7368%
前海互兴	277.778	277.778	5.2632%
合计	5,277.778	5,277.778	100%

经检索中国证券投资基金业协会公示信息，中通传承互兴投资基金成立于2015年11月6日，基金编号为S86232，主要投资领域为“投资于PE股权、有限合伙企业（LP份额）、新三板挂牌前公司股权和新三板挂牌后公司股权”，基金管理人为前海互兴；前海互兴已于2015年3月19日在中国证券投资基金业协会完成私募基金管理人登记，登记编号为P1009395。

(10) 2015年11月，第二次股权转让

A、2015年11月12日，深圳云房召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意股东深圳大田将其所占公司7.8947%股权以416.6667万元转让给樟树大田，其他股东放弃优先购买权。同日，深圳云房股东签署公司章程修正案。

B、2015年11月13日，深圳大田与樟树大田签订《股权转让协议书》，约定深圳大田将其持有深圳云房7.8947%股权以416.6667万元转让给樟树大田。同日，深圳联合产

权交易所就本次股权转让出具了JZ20151113183《股权转让见证书》。

C、2015年11月18日，工商变更登记完成，深圳云房股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	4,083.3333	4,083.3333	77.3685%
开心同创	250	250	4.7368%
开心同富	250	250	4.7368%
前海互兴	277.778	277.778	5.2632%
樟树大田	416.6667	416.6667	7.8947%
合计	5,277.778	5,277.778	100%

(11) 2016年1月，第五次增资，增资至5,365.7407万元

A、2015年12月21日，深圳云房召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意互兴百果园向深圳云房增资87.9629万元；本次增资完成后，深圳云房注册资本为5,365.7407万元。同日，深圳云房股东签署公司章程修正案。

B、2015年12月21日，互兴百果园与梁文华、深圳大田、开心同创、开心同富、樟树大田、前海互兴签订《对深圳市云房网络科技有限公司之投资协议》，约定互兴百果园以4,750万元增资深圳云房，其中87.9629万元计入公司注册资本，余下4,662.0371万元计入公司资本公积金。

C、2015年12月22日，互兴百果园通过中国民生银行向深圳云房支付投资款47,500,000元。

D、2015年12月24日，深圳市市场监督管理局出具[2015]第83877200号《变更（备案）通知书》，互兴百果园名称变更为互兴拾伍号。

E、2016年1月5日，工商变更登记完成，深圳云房股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	4,083.3333	4,083.3333	76.1001%
开心同创	250	250	4.6592%
开心同富	250	250	4.6592%
前海互兴	277.778	277.778	5.1769%
樟树大田	416.6667	416.6667	7.7653%
互兴拾伍号	87.9629	87.9629	1.6393%
合计	5,365.7407	5,365.7407	100%

(12) 2016年1月，第六次增资，增资至5,429.6296万元

A、2015年12月22日，深圳云房召开股东会，全体股东出席并形成决议：同意飞马之星二号向深圳云房增资3,450万元，其中63.8889万元计入公司注册资本，余下3,386.1111万元计入公司资本公积；本次增资完成后，深圳云房注册资本为5,429.6296万元。

B、2015年12月22日，深圳云房股东签署公司章程修正案。

C、2015年11月5日，深圳市自觉之星二号投资企业（有限合伙）（系飞马之星二号的前身）通过中国民生银行向深圳云房支付投资款600万元；2015年12月4日，飞马之星二号通过民生银行向深圳云房支付投资款720万元、1400万元、280万元；2015年12月18日，飞马之星二号通过民生银行向深圳云房支付投资款450万元。总计支付3,450万元。

D、2016年1月20日，工商变更登记完成，深圳云房股东及其股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	4,083.3333	4,083.3333	75.2046%
樟树大田	416.6667	416.6667	7.6739%
前海互兴	277.7778	277.7778	5.1160%
开心同创	250.0000	250.0000	4.6044%
开心同富	250.0000	250.0000	4.6044%
互兴拾伍号	87.9629	87.9629	1.6200%
飞马之星二号	63.8889	63.8889	1.1767%
合计	5,429.6296	5,429.6296	100%

(13) 2016年3月，第三次股权转让

A、2016年2月4日，深圳云房召开股东会，同意股东樟树大田将其所持深圳云房5.1160%股权以15,000万元的价格转让给深圳传承互兴，其他股东放弃优先购买权。2016年2月26日，深圳云房法定代表人签署了章程修正案。

B、2016年2月26日，樟树大田与深圳传承互兴签订《股权转让协议书》。同日，深圳联合产权交易所股份有限公司就本次股权转让出具了编号为JZ20160226043的《股权转让见证书》。

C、2016年3月1日，深圳市市监局向深圳云房核发新《营业执照》。

本次股权转让完成后，深圳云房的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
------	-----------	-----------	---------

深圳大田	4083.3333	4083.3333	75.2046%
前海互兴	277.7778	277.7778	5.1160%
深圳传承互兴	277.7778	277.7778	5.1160%
开心同创	250.0000	250.0000	4.6044%
开心同富	250.0000	250.0000	4.6044%
樟树大田	138.8889	138.8889	2.5579%
互兴拾伍号	87.9629	87.9629	1.6200%
飞马之星二号	63.8889	63.8889	1.1767%
合计	5,429.6296	5,429.6296	100%

(14) 2016年8月，第四次股权转让

A、2016年7月4日，深圳云房召开股东会，同意股东深圳大田将其所持深圳云房44.7790%股权以2500万元的价格转让给其全资子公司拉萨云房，其他股东放弃优先购买权。2016年8月8日，深圳云房法定代表人签署了章程修正案。

B、2016年7月21日，深圳大田与拉萨云房签订《股权转让协议书》，约定深圳大田将其所持深圳云房18%股权以1,000万元的价格转让给拉萨云房。

C、2016年8月15日，深圳大田与拉萨云房签订《股权转让协议书》，约定深圳大田将其所持深圳云房26.7790%股权以1,500万元的价格转让给拉萨云房。

D、2016年8月18日，深圳市市监局对本次变更进行了备案。

本次股权转让完成后，深圳云房的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	1,652.0000	1,652.0000	30.4256%
拉萨云房	2431.3333	2431.3333	44.7790%
前海互兴	277.7778	277.7778	5.1160%
深圳传承互兴	277.7778	277.7778	5.1160%
开心同创	250.0000	250.0000	4.6044%
开心同富	250.0000	250.0000	4.6044%
樟树大田	138.8889	138.8889	2.5579%
互兴拾伍号	87.9629	87.9629	1.6200%
飞马之星二号	63.8889	63.8889	1.1767%
合计	5,429.6296	5,429.6296	100%

(15) 2016年8月，第五次股权转让

2016年8月18日，深圳云房召开股东会，同意股东拉萨云房将其所持深圳云房

10.000%股权、2.6316%股权、4.6474%股权分别作价38,000万元、10,000万元、17,660万元转让给国创集团、前海鼎华、易简共赢贰号，同意股东樟树大田将其所持深圳云房2.1053%股权、0.4526%股权分别作价8,000万元、1,720万元转让给五叶神投资、易简共赢贰号，同意前海互兴将所持深圳云房5.1160%股权以15,000万元转让给共青城传承互兴，其他股东放弃优先购买权。2016年8月18日，深圳云房法定代表人签署了章程修正案。

2016年8月22日，拉萨云房、樟树大田、前海互兴分别与股权受让方签订《股权转让协议书》。同日，深圳联合产权交易所股份有限公司就本次股权转让出具了《股权转让见证书》。

2016年8月23日，深圳市市场监督管理局向深圳云房核发新《营业执照》。本次股权转让完成后，深圳云房的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
深圳大田	1,652.0000	1,652.0000	30.4256
拉萨云房	1493.1504	1493.1504	27.5000
国创集团	542.9638	542.9638	10.0000
共青城传承互兴	277.7778	277.7778	5.1160
深圳传承互兴	277.7778	277.7778	5.1160
易简共赢贰号	276.9115	276.9115	5.1000
开心同创	250.0000	250.0000	4.6044
开心同富	250.0000	250.0000	4.6044
前海鼎华	142.8863	142.8863	2.6316
五叶神投资	114.3102	114.3102	2.1053
互兴拾伍号	87.9629	87.9629	1.6200
飞马之星二号	63.8889	63.8889	1.1767
合计	5,429.6296	5,429.6296	100%

经查验共青城传承互兴提供的《合伙协议》，共青城传承互兴的有限合伙人及其出资金额与中通传承互兴投资基金的投资人及投资金额完全相同，故本次股权转让，中通传承互兴投资基金按照其取得深圳云房5.1160%股权的成本价格（15,000万元）转让给共青城传承互兴。

（16）2017年7月，第六次股权转让

湖北国创高新材料股份有限公司以发行股份及支付现金方式购买深圳市大田投

资有限公司、拉萨市云房创富投资管理有限公司、国创高科实业集团有限公司、共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）、珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）、深圳市开心同创投资企业（有限合伙）、深圳市开心同富投资企业（有限合伙）、深圳市前海鼎华投资有限公司、五叶神投资有限公司、深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）、深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）共 12 名交易对方持有的深圳市云房网络科技有限公司 100.00%的股份，已经公司股东大会审议通过，并经中国证监会并购重组委审核通过。2017 年 7 月 10 日，中国证监会印发了《关于核准湖北国创高新材料股份有限公司向深圳市大田投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2017〕1171 号），正式核准了本次交易。

2017 年 7 月 27 日，深圳大田、拉萨云房、国创集团、共青城传承互兴、深圳传承互兴、易简共赢贰号、开心同创、开心同富、前海鼎华、五叶神投资、互兴拾伍号、飞马之星二号共 12 名交易对方将其持有的深圳云房 100.00%的股权过户至国创高新名下，国创高新在深圳市工商行政管理局完成上述事项的工商变更登记，并取得了换发的《营业执照》。至此，深圳云房过户手续已办理完成，国创高新持有深圳云房 100.00%的股权。

2017 年 7 月 27 日，深圳市市场监督管理局向深圳云房核发新《营业执照》。本次股权转让行为完成后，深圳云房的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
湖北国创高新材料股份有限公司	5,429.6296	5,429.6296	100%
合计	5,429.6296	5,429.6296	100%

（17）2017 年 12 月，增加注册资本

2017 年 12 月 20 日第一次临时股东会决议和修改后的章程规定，深圳云房申请增加注册资本人民币 145,703,704.00 元，由湖北国创高新材料股份有限公司于 2017 年 12 月 31 日之前一次缴足，变更后的注册资本为人民币 200,000,000.00 元。

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具众环验字（2018）010002 号验资报告，截至 2017 年 12 月 20 日止，深圳云房已收到国创高新缴纳的新增注册资本合计人民币壹亿肆仟伍佰柒拾万零叁仟柒佰零肆元。国创高新以货币出资

170,140,000.00元,其中计入实收资本人民币145,703,704.00元,计入资本公积(资本溢价)24,436,296.00元。

增资前的注册资本人民币54,296,296.00元,实收资本人民币54,296,296.00元,已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并于2016年5月24日出具瑞华验字[2016]48320006号验资报告。截至2017年12月20日止,变更后的累计注册资本人民币200,000,000.00元,实收资本200,000,000.00元。

2017年12月21日,深圳市市场监督管理局向深圳云房核发新《营业执照》。本次增资行为完成后,深圳云房的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例(%)
湖北国创高新材料股份有限公司	20,000.00	20,000.00	100%
合计	20,000.00	20,000.00	100%

3、公司组织架构情况

深圳云房现有19家子公司(其中实际有业务经营子公司14家)和6孙公司,具体情况如下:

序号	公司名称	增加方式	成立日期	注册资本(万元)	持股比例
1	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	设立	2000/3/21	1,000.00	100.00%
2	东莞市世华房地产经纪有限公司	收购	2007/6/11	100.00	100.00%
3	珠海市世华房地产代理有限公司	设立	2007/6/22	500.00	100.00%
4	中山市世华房地产代理有限公司	收购	2013/9/24	100.00	100.00%
4.1	江门市大数云房房地产经纪有限公司	设立	2019/7/11	10.00	100.00%
5	深圳市大数云房网络科技有限公司 (原名深圳市前海云房网络科技有限公司)	设立	2013/12/2	1,000.00	100.00%
5.1	深圳大唐创富投资企业(有限合伙)	设立	2016/10/11	500.00	99.00%
5.2	深圳共赢三号投资企业(有限合伙)	设立	2016/11/03	20.00	100.00%
6	上海云房数据服务有限公司	设立	2014/3/20	500.00	100.00%
7	深圳市云房源数据服务有限公司	设立	2014/9/17	500.00	100.00%
8	苏州市云房源软件服务有限公司	设立	2014/10/18	100.00	100.00%
9	杭州云房源软件服务有限公司	设立	2014/11/10	1,000.00	66.00%
9.1	杭州柏伦房地产营销策划有限公司	设立	2017/10/17	10.00	100.00%
9.2	杭州云房源物业管理有限公司	设立	2017/12/25	10.00	100.00%
10	青岛云房数据服务有限公司	设立	2014/11/17	1,000.00	100.00%
11	南京云房源软件服务有限公司	设立	2014/11/19	100.00	100.00%

12	北京云房房地产经纪有限公司	设立	2014/12/19	100.00	100.00%
13	佛山云房数据信息技术有限公司	设立	2014/12/19	101.00	100.00%
14	广州云房数据服务有限公司	设立	2014/12/22	100.00	100.00%
14.1	广州云携按揭服务有限公司	设立	2015/6/19	500.00	100.00%

- 注：1、深圳共赢三号投资企业（有限合伙）为深圳市大数云房网络科技有限公司的子公司。
 2、深圳大唐创富投资企业（有限合伙）为深圳市大数云房网络科技有限公司的子公司。
 3、杭州柏伦房地产营销策划有限公司为杭州云房源软件服务有限公司的全资子公司。
 4、杭州云房源物业管理有限公司为杭州云房源软件服务有限公司的全资子公司。
 5、广州云携按揭服务有限公司为广州云房数据服务有限公司的全资子公司。
 6、江门市大数云房房地产经纪有限公司为中山市世华房地产代理有限公司的全资子公司。

仅注册尚未实际运营的子公司有 5 家子公司：昆明房云房房地产经纪有限公司，大连云房数据服务有限公司，烟台云房房地产经纪有限公司，成都云房快线房地产经纪有限公司，天津云房软件科技有限公司。

4、公司现有门店及子公司情况

截至2020年12月31日，深圳云房各城市经纪门店及人员状况基本信息如下：

城市	2015年12月			2016年12月			2017年12月		
	总铺位	营业中	经纪人数	总铺位	营业中	经纪人数	总铺位	营业中	经纪人数
深圳	376	348	11015	393	378	10024	448	414	9094
东莞		11	308	18	14	348	10	4	12
北京	62	61	677	26	26	255	24	23	233
佛山	30	30	385	39	34	697	50	38	708
广州	39	38	664	43	37	614	50	38	624
杭州	74	74	979	94	90	1183	101	90	1083
南京	47	46	412	45	45	535	45	42	375
青岛	67	67	1126	65	65	1751	65	64	1310
上海	224	222	3074	201	192	3986	195	150	3574
苏州	50	49	775	46	46	747	46	46	635
中山	41	41	723	75	68	1371	82	79	1561
珠海	69	65	1536	96	90	2459	110	101	2186
合计	1079	1052	21674	1179	1063	22661	1276	1168	19606
城市	2018年12月			2019年12月			2020年12月		
	总铺位	营业中	经纪人数	总铺位	营业中	经纪人数	总铺位	营业中	经纪人数
深圳	494	450	8783	521	481	8784	556	526	8784
东莞	22	19	259	27	27	139	63	55	139
北京	19	19	115	6	6	71	7	6	71
佛山	76	58	703	76	75	647	79	69	647
广州	47	44	289	36	30	0	49	49	0
杭州	128	122	1217	88	79	542	147	66	542
南京	32	27	153	65	65	567	89	89	567
青岛	79	68	1579	75	69	865	58	53	865
上海	178	167	2596	88	88	1160	105	89	1160
苏州	50	47	399	64	55	205	68	58	205
中山	92	87	1703	136	136	1074	120	109	1074

珠海	117	111	1746	148	148	2708	191	178	2708
惠州							26	24	270
江门							23	23	270
合计	1546	1446	17878	1330	1259	16762	1330	1259	16762

5、主营业务范围

深圳云房主营业务为互联网网络平台搭建和端口服务的开发与提供以及房地产经纪业务。具体分工为深圳云房提供网络平台以及服务器后台开发、维护等，深圳云房旗下各子公司的主营业务为房地产经纪业务，即各子公司主要从事房屋买卖和房屋租赁经纪业务。各子公司的房地产经纪主营业务可以细分为新房电商及分销、二手房租售业务及经纪业务，深圳市大数云房网络科技有限公司开发新房电商业务，并根据各子公司的参与情况将相关收益划分给其他子公司，其他子公司主要开发经纪业务并配合大数云房参与新房电商业务。

6、企业的主要会计政策和税收优惠政策

(1) 该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间为公历1月1日至12月31日。公司记账本位币为人民币。

(2) 云房网络于2014年1月23日被认定为软件企业，证书编号为“深R-2013-1710”。根据财政部、国家税务总局发出《关于软件和集成电路产业企业所得税优惠政策有关问题的通知》（财税〔2016〕49号）及于2012年4月20日印发的财税【2012】27号《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》，国家规划布局内的重点软件企业和集成电路设计企业，如当年未享受免税优惠的，可减按10%的税率征收企业所得税。2018年深圳云房获得相关认定，为重点软件企业，所得税率为10%，2019年依然享受此优惠政策，基于公司对研发费用的投入，满足国家规划布局内重点软件企业的条件认定，故未来继续享受此政策。

(3) 财政部、税务总局发布了《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第87号）的文件，2019年10月1日至2021年12月31日，允许现代服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

7、近5年资产、财务、经营状况（合并）

项 目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
资产总额	1,189,188,028.97	1,517,820,212.63	1,640,947,877.37	1,824,354,884.84	1,654,530,232.85
负债总额	954,079,515.93	821,504,397.75	614,222,007.86	503,572,662.80	444,277,157.52
净资产	235,108,513.04	696,315,814.88	1,026,725,869.51	1,320,782,222.04	1,210,253,075.33
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	4,360,117,817.20	3,885,543,811.84	3,624,951,826.72	3,646,190,896.79	3,408,680,717.86
营业成本	3,629,496,340.72	3,279,549,191.07	357,883,240.55	2,988,051,158.55	3,054,663,486.03
净利润	267,887,025.77	294,623,263.31	317,685,939.86	319,008,952.53	-119,146.71

以上数据分别摘自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)众环审字(2016)012455号、众环审字(2018)012187号无保留意见《审计报告》及众环审字(2019)012005号无保留意见《审计报告》，众环审字(2020)011647号无保留意见《审计报告》。

8、委托人与产权持有单位的关系

产权持有单位为委托人的全资子公司，截止评估基准日委托人持有产权持有单位的股权比例为100%。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据《企业会计准则第8号-资产减值》的相关规定，湖北国创高新材料股份有限公司收购深圳市云房网络科技有限公司形成的商标价值进行了评估

本次评估目的是以财务报告为目的，对湖北国创高新材料股份有限公司账面属于深圳市云房网络科技有限公司的商标价值进行了评估，为委托人会计报告确定商标减值测试提供参考依据。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象

深圳市云房网络科技有限公司收购深圳市云房网络科技有限公司时合并财务报表评估确认的可辨认无形资产——商标。

2017年7月27日，深圳大田、拉萨云房、国创集团、共青城传承互兴、深圳传承互兴、易简共赢贰号、开心同创、开心同富、前海鼎华、五叶神投资、互兴拾伍号、飞马之星二号共12名交易对方将其持有的深圳云房100.00%的股权过户至国创高新名下，国创高新在深圳市工商行政管理局完成上述事项的工商变更登记，并取得了换发的《营业执照》。国创高新持有深圳云房100.00%的股权，其中商标评估作价并入国创高新，根据评估确定其账面值并入账，并入国创高新合并报表。

（二）评估范围

深圳市云房网络科技有限公司及其子公司拥有的有效期间内的55项商标，包括境内注册商标46项和境外商标9项。具体见下表

（1）境内注册商标

根据深圳云房及其子公司现持有的《商标注册证》、《注册商标变更证明》及国家工商总局商标局查询获得的商标档案，截至2020年12月31日，深圳云房及其子公司拥有以下46项境内注册商标：

序号	注册人	注册号	商标图样	商标类别	注册有效期限
1	深圳云房	11076848		35	2013.11.07-2023.11.06
2	深圳云房	11076850		42	2013.11.07-2023.11.06
3	深圳云房	11076853		35	2013.10.28-2023.10.27
4	深圳云房	11076852		36	2013.10.28-2023.10.27
5	深圳云房	11076851		42	2013.10.28-2023.10.27
6	深圳云房	11956281		35	2014.06.14-2024.06.13
7	深圳云房	14625244		42	2015.08.07-2025.08.06
8	深圳云房	14625245		35	2015.08.07-2025.08.06
9	深圳云房	14625246		36	2015.08.07-2025.08.06
10	深圳云房	13527702		42	2015.01.21-2025.01.20
11	深圳云房	17128496		35	2016.08.21-2026.08.20
12	深圳云房	17128497		35	2016.08.21-2026.08.20

13	深圳云房	17128498	小Q学堂	35	2016.08.21-2026.08.20
14	深圳云房	17128499	小Q支付	35	2016.08.21-2026.08.20
15	深圳云房	17128500	小Q担保	35	2016.08.21-2026.08.20
16	深圳云房	17128502	小Q教育	35	2016.08.21-2026.08.20
17	深圳云房	17128503	小Q有家	35	2016.08.21-2026.08.20
18	深圳云房	17128504	小Q理财	35	2016.08.21-2026.08.20
19	深圳云房	17128505	小Q贷	35	2016.08.21-2026.08.20
20	深圳云房	10420187		36	2013.11.21-2023.11.20
21	深圳云房	10771477		35	2013.10.07-2023.10.06
22	深圳云房	10771478		35	2013.10.07-2023.10.06
23	深圳云房	8888478		36	2012.03.21-2022.03.20
24	深圳云房	8802084		36	2011.12.07-2021.12.06
25	深圳云房	8928235		42	2012.03.07-2022.03.06
26	深圳云房	10771481		35	2013.10.07-2023.10.06
27	深圳云房	8888470		36	2012.03.21-2022.03.20
28	深圳云房	10771480		36	2015.07.21-2025.07.20
29	深圳世华	1960921		36	2003.02.28-2023.02.27
30	深圳世华	5178084	世華地產	36	2009.09.07-2029.09.06
31	深圳世华	10558690	xdt.cn	36	2013.04.21-2023.04.20
32	深圳世华	9264097	xdt.com	36	2012.04.14-2022.04.13
33	深圳云房	14828650		36	2015.09.14- 2025.09.13
34	深圳云房	12441506		36	2016.01.07-2026.01.06
35	深圳云房	14828648		42	2016.07.28- 2026.07.27
36	深圳云房	14828649		35	2016.05.28- 2026.05.27
37	深圳云房	19882845		36	2017.09.07-2027.09.06
38	深圳云房	19882846	Q房金服	36	2017.06.28-2027.06.27
39	深圳云房	29260779	Q房在线	35	2018.12.28-2028.12.27

40	深圳云房	29260777	Q房在线	36	2018.12.28-2028.12.27
41	深圳云房	29260778	Q房在线	42	2019.01.07-2029.01.06
42	深圳云房	31200871	Q房网 找房子	9	2019.06.07-2029.06.06
43	深圳云房	31637908	Q房邦	42	2019.06.07-2029.06.06
44	深圳云房	31200873	Q房网 找房子	43	2020.05.28-2030.05.27
45	深圳云房	41060175	Q房网 商铺 写字楼	36	2020.06.14-2030.06.13
46	深圳云房	42524041	Q房网 找房子	43	2020.10.21-2030.10.20

(2) 境外注册商标

根据深圳云房现持有的《商标注册证明书》、《商标注册证》，截至2020年12月31日，深圳云房拥有以下9项境外注册商标：

序号	注册人	注册号	商标图样	商标类别	注册有效期限	注册地区
1	深圳云房	303327480	Q房网 找房子	35, 36, 42	2015.03.12- 2025.03.11	香港
2	深圳云房	303327499	Qfang.com	35, 36, 42	2015.03.12- 2025.03.11	香港
3	深圳云房	303327507	Q房网 找房子	35, 36, 42	2015.03.12- 2025.03.11	香港
4	深圳云房	N / 97819	Qfang.com	35	2015.09.14- 2022.09.14	澳门
5	深圳云房	N / 97820	Qfang.com	36	2015.09.14- 2022.09.14	澳门
6	深圳云房	N / 97821	Q房网 找房子	35	2015.09.14- 2022.09.14	澳门
7	深圳云房	N / 97822	Q房网 找房子	36	2015.09.14- 2022.09.14	澳门
8	深圳云房	N / 97823	Q房网 找房子	35	2015.09.14- 2022.09.14	澳门
9	深圳云房	N / 97824	Q房网 找房子	36	2015.09.14- 2022.09.14	澳门

四、价值类型

本次评估是因湖北国创高新材料股份有限公司财务报告的需要，对深圳市云房网网络科技有限公司合并报表账面商标减值测试提供价值参考。在充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次评估的

价值类型为市场价值类型。即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

本项目评估基准日为 2020 年 12 月 31 日

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。以 2020 年 12 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托人会计报告的需要确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北国创高新材料股份有限公司与湖北众联资产评估有限公司的《资产评估业务委托合同》。

（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通过修改）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《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）；
4. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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二次修正）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；
8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 21 日，财政部、国家税务总局、海关总署联合发布，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，

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);

10. 《企业会计准则基本准则》(财政部令第76号修订, 2014年7月15日);
11. 《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号);
12. 其他相关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2018)35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2018)37号);
6. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
11. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)。

(四) 权属依据

1. 营业执照;
2. 《商标注册证》、《注册商标变更证明》;
3. 其他与商标取得、使用等有关的合同、会计凭证及其他资料。

(五) 取价依据

1. 同花顺金融数据终端;
2. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》(2015年10月24日);
3. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料;
4. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
5. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、《盈利预测表》;
6. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

商标价值的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。一般认为，商标的价值用重置成本很难反映其含金量。因为该类资产的价值通常表现在其带来的品牌效应，该等品牌效应附加值很难以成本来衡量。市场比较法不管是对有形资产还是商标的估算都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次估算商标的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及企业的相关介绍，难以找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用。

由于以上方法的局限性，结合本次评估的商标特点，我们对在产品营销过程中使用的商标确定采用收益途径的方法评估。即对于企业申报的多项商标作为一个资产组，采用收益现值法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括产权持有单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导产权持有单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报明细表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报明细表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”进行完善。要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 评估专业人员通过询问、核对、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当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。如审计报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的行业研究报告等。并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。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、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。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编

制初步资产评估报告。

（七）编制出具资产评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成资产评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、假设评估基准日后产权持有单位持续经营。持续经营假设是指假设委估资产/资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定评估方法、参数和依据。

2、假设评估基准日后产权持有单位所在国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、假设评估基准日后产权持有单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

4、假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规。

5、产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

（二）特殊假设

1、假设深圳市云房网络科技有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

2、深圳市云房网络科技有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

3、深圳市云房网络科技有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会

出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、深圳市云房网络科技有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5、假设预测期的收入和支出是均匀实现的；

本资产评估报告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，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

我们根据会计准则和相关规定的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，履行了必要的程序，在基于产权持有单位管理层对纳入评估范围的资产组预计的使用安排、未来年度的经营规划以及盈利预测的前提下，对在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，湖北国创高新材料股份有限公司商标减值测试所涉及的深圳市云房网络科技有限公司商标价值进行了评估，该 55 项商标价值为 7,900 万。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂帐、呆坏帐、无须支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做增减值处理，如因企业尚未报经政府有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，企业按现行规定程序报批后进行处理；

（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；

无。

（七）其他需要说明的事项。

（一）本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本资产评估报告所列明的评估目的下评估对象的预计未来现金流量的现值。

（二）评估人员和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的价值量做出专业判断，并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有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。

（三）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，不代表对本次委估资产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

超出评估师执业范围，提请资产评估报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（四）本评估结论是建立在产权持有单位对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，被评估对象盈利预测数据可能会发生较大变化，评估结论失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

（五）评估机构获得的产权持有单位对被评估对象盈利预测是本资产评估报告现金流折现法的基础。评估师对被评估对象盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与产权持有单位管理层及其主要股东多次讨论，产权持有单位进一步修正、完善后，评估机构采信了企业对被评估对象盈利预测的相关数据。评估机构对被评估对象盈利预测的利用，不是对被评估对象未来盈利能力的保证。

（六）在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（七）本次评估范围，与商标相关的资产组，是委托人和产权持有单位根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，确定了与国创高新发行股份及支付现金购买资产形成的商标相关的资产范围并进行了申报，评估人员对其合理性进行了判断，采纳了委托人的判断并据此进行了评估。

（八）本次评估中，我们参考和采用了产权持有单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（九）公司制定多项应对新冠疫情措施，员工降薪和请求店铺减租，目前现金流充裕，可以积极应对此次疫情造成的不利影响。新冠疫情不改我国经济长期向好的基

本面。本次评估没有考虑疫情出现新的变化对公司生产经营的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2020年12月31日至2021年12月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

（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；

（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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 28 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：

