

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于浙江仁智股份有限公司
在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在
拟置出资产情形相关事项之专项核查意见

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二一年六月

浙江仁智股份有限公司（以下简称“仁智股份”、“上市公司”）拟转让持有的四川三台农村商业银行股份有限公司（以下简称“三台农商行”）36,291,991.00股股份。

作为本次交易拟置出资产的评估机构，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“我公司”或“鹏信评估”）根据《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下（如无特别说明，本核查意见中的简称与重组报告书中的简称具有相同含义）：

一、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）拟置出资产的估值作价情况

根据我公司出具的鹏信资评报字[2021]第 S122 号《浙江仁智股份有限公司拟股权转让所涉及的四川三台农村商业银行股份有限公司 36,291,991.00 股资产评估报告》，评估师在综合分析了收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性后，确定采用收益法、市场法进行评估，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，按照必要的评估程序，对仁智股份拟转让股权之行为所涉及的三台农商行 36,291,991.00 股股份于 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。评估结果如下：

1. 采用市场法评估的三台农商行 36,291,991.00 股股份于评估基准日的评估值为：11,553.19 万元人民币。

2. 采用收益法评估的三台农商行 36,291,991.00 股股份于评估基准日的评估值为：10,497.33 万元人民币。

经综合分析，本次评估以市场法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：汉诺睿雅股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为：11,553.19 万元（大写：人民币壹亿壹仟伍佰伍拾叁万壹仟玖佰圆整）。

（二）本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测的合理性，符合资产实际经营情况

1. 评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

资产基础法需要对被评估单位各项资产尤其是实物资产进行全面清查核实、市场调查等工作，同时需要被评估单位各部门进行密切配合。本次评估对象为仁智股份持有的三台农商行少数股权，被评估单位配合度有限，无法满足全面资产清查条件，因此不适宜采用资产基础法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定

方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。商业银行中的上市公司较多，而通过进行资本市场的筛查，国内近期股权交易中，区域性商业银行的股权交易的案例较多，本次评估的是三台农商行的部分股权，相较于上市公司比较法，交易案例比较法不需要进行控制权和流动性折扣的修正，更适用于本次的评估目的和评估对象，故本次评估选用市场法进行评估。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，在假设合理的前提下，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于三台农商行历史年度有分红，且盈利情况稳定，故本次评估选用收益法进行评估。

综上所述，本次评估选用市场法及收益法进行评估。

2. 评估假设

(1) 评估基准假设

1) 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2) 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：①市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；②市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；③市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；④市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；⑤市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；⑥市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(2) 评估条件假设

1) 评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、

赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

2) 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求,负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员,包括但不限于:评估对象的产权持有人或其实际控制人;被评估单位及其关联方;与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3) 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4) 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

3. 评估参数的合理性

本次评估中,评估机构对置出资产采用收益法和市场法进行评估,并以市场法的结果为最终评估结论。本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见鹏信评估有限公司出具的《浙江仁智股份有限公司拟股权转让所涉及的四川三台农村商业银行股份有限公司 36,291,991.00 股股份资产评估报告》。

4. 是否符合资产实际经营情况

在评估基准日,评估所获取的资料符合企业实际经营情况。

(三) 是否履行必要的决策程序

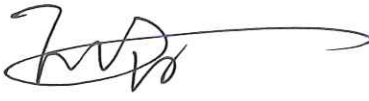
2021年6月29日，上市公司召开董事会，审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》等议案，且董事会就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性作出了说明，独立董事就上述事项发表了同意的独立意见。上述相关议案将提交至上市公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

（四）核查结论

综上，本评估机构认为，本次交易拟置出资产三台农商行 36,291,991.00 股股份采用了收益法和市场法进行评估，选用市场法结果作为评估结论。本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司关于浙江仁智股份有限公司在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页)

法定代表人(或授权代表): 
聂竹青

签字资产评估师: 
罗会兵


罗辉

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

2021年6月27日

