

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江瀚叶股份有限公司拟股权转让所涉及的
西藏瀚发科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华沪评报字（2021）第 1037 号
共壹册 第壹册



中同华资产评估（上海）有限公司
China Alliance Appraisal (Shanghai) Co.,Ltd.

日期：2021 年 10 月 28 日

地址：上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 3 层 B 座

邮编：200120

电话：021-69350688

声明

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师不承担责任。

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、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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

浙江瀚叶股份有限公司拟股权转让所涉及的 西藏瀚发科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华沪评报字（2021）第 1037 号

浙江瀚叶股份有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对西藏瀚发科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江瀚叶股份有限公司拟股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：西藏瀚发科技有限公司的股东全部权益。

评估范围：西藏瀚发科技有限公司的全部资产及负债，包括长期股权投资。

评估基准日：2021年8月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86
其中：长期股权投资	3	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	10	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86
流动负债	11				
非流动负债	12				
负债总计	13				
净资产（所有者权益）	14	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现委被评估单位存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现被评估单位存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

因被评估单位的对外投资为参股投资，日常不参与被投资单位的经营业务，主要为取得企业分红，故被投资单位管理层对其科研内容、经营方向、商业运作的信息对外保持保密，本次评估中，评估人员已尽量协调企业提供资料，被评估单位已提供历史期审计报告及基准日财务报表，其他资料被投资单位不予提供，我们使用的财务数据基本来源于被评估单位提供的上述资料。企业承诺提供的财务报表的真实性、准确性、完整性。

本次评估中被投资单位管理层未能向评估机构提供生产经营相关的资料，包含不限于公司未来盈利预测、部分基础资料、生产经营相关资料。

本次评估中，企业管理层未能提供未来盈利预测，评估人员参照企业历史审定财务数据以及行业情况，对企业未来盈利水平进行了预测，以采用收益法（股利折现模型）对委估对象进行估值。

本次评估是基于企业目前现有状况保持不变的假设而进行的估算，如果未来企业实际经营发生变化，或是企业管理层对其他机构提供或对外披露/更新了经营预测或发

展计划，则可能与本报告的假设前提出现冲突，导致评估结果也可能会发生变化，这种差异可能很大，我们提醒委托人和其他有关方面，使用本报告时若出现了可能与假设前提产生冲突的重大变化，影响到本次经济行为的执行，应当及时通知评估机构更新评估结论。

本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该充分了解并明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

以上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。

浙江瀚叶股份有限公司拟股权转让所涉及的 西藏瀚发科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华沪评报字（2021）第 1037 号

浙江瀚叶股份有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江瀚叶股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的西藏瀚发科技有限公司股东全部权益在2021年8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、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

本次评估的委托人为浙江瀚叶股份有限公司，被评估单位为西藏瀚发科技有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：浙江瀚叶股份有限公司（以下简称：“瀚叶股份”或委托人一）

统一社会信用代码：913300001471207528

企业类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600226.SH

法定住所：浙江省湖州市德清县钟管镇工业区

经营场所：上海市浦东新区耀元路 58 号环球都会广场 3 号楼 9 层

法定代表人：朱礼静

注册资本：312901.2583 万人民币

成立日期：1999 年 5 月 11 日

营业期限：1999 年 5 月 11 日至无固定期限

经营范围：计算机软硬件开发及销售，信息技术开发、技术咨询及技术服务，广

播电视节目制作，影视策划，动漫设计，数据处理服务，会务会展服务，电子商务技术服务，经济信息咨询，企业管理咨询，物流信息咨询，文化艺术交流活动策划，公关活动策划，企业形象策划，市场营销策划，设计、制作、发布国内各类广告，设备租赁，装饰材料、电器设备、机械设备、通讯器材、办公用品、服装、影视灯光设备、摄影材料的销售，马杜霉素、阿维菌素、盐霉素兽药、农药原料药及制品，相关饲料添加剂的生产、销售，兽药生产（范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》），肥料生产、热电联供（均凭有关许可证经营），农药的销售（详见《农药经营许可证》），兽药的经营（凭许可证经营），投资管理，实业投资，从事进出口业务。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（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）

2. 委托人简介

瀚叶股份紧抓国家经济转型、文化产业改革发展的机遇，将文化娱乐作为公司战略发展重点。公司聚焦“优质内容生产”，积极开展游戏、影视、综艺、体育等垂直细分领域的运营与投资，并努力探索和实践文化行业大数据研究，逐步构建相互交叉、相互促进的文化娱乐新生态体系，带动文化娱乐产品价值的立体化、矩阵式延伸。对于传统产业，公司通过产学研合作推进其产品技术提升、产业结构转型升级。

目前，瀚叶股份已形成瀚叶游戏、瀚叶影视、瀚叶传媒、瀚叶体育、瀚叶数据、瀚叶生物科技六大板块协同发展的格局。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：西藏瀚发科技有限公司（以下简称：“西藏瀚发”或被投资单位）

统一社会信用代码：91540194MAB051H648

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：西藏拉萨市晨曦花园二期5栋1单元901号

经营场所：西藏拉萨市晨曦花园二期5栋1单元901号

法定代表人：韩冬青

注册资本：1,000.00万人民币

成立日期：2021年7月22日

营业期限：2021年7月22日至2051年7月20日

经营范围：一般项目：计算机软硬件及辅助设备零售；计算机系统服务；网络技

术服务；人工智能应用软件开发；数据处理和存储支持服务；大数据服务；生物医学研发（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、限制的经营活动）

2.企业历史沿革

1) 公司简介

西藏瀚发系由瀚叶股份于 2021 年 7 月 22 日出资设立的有限公司，注册资本 1,000.00 万元，出资方式为股权出资，出资资产为青岛易邦生物工程有限公司 5% 股权。

截至评估基准日，股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	浙江瀚叶股份有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

2) 公司投资分子公司情况

截止评估基准日，西藏瀚发拥有 1 家参股公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本(万元)	持股比例	主营业务	净资产(万元)
1	青岛易邦生物工程有限公司	1999-4-13	杜元钊	5,500.00	5%	生物制药	163,011.75

3.主营业务简介

西藏瀚发为对青岛易邦生物工程有限公司进行投资的持股平台。

4.近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 8 月 31 日
资产总额	8,106.54
负债总额	
净资产	8,106.54
项目	2021 年 1-8 月
营业收入	
利润总额	
净利润	

以上财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华核字[2021]0011926 号”无保留意见的专项审计报告。

5.执行的主要会计政策

西藏瀚发执行财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定

(统称“企业会计准则”)。会计核算以权责发生制为基础。

6.适用税种及税率情况

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	提供服务	6
城市维护建设税	实缴流转税税额	7
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位全资股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据浙江瀚叶股份有限公司出具的《评估委托函》，浙江瀚叶股份有限公司拟转让其持有的西藏瀚发科技有限公司100%股权。

本次评估目的是反映西藏瀚发科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是西藏瀚发的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是西藏瀚发的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	
二	非流动资产合计	81,065,418.01
1	长期股权投资	81,065,418.01
三	资产总计	81,065,418.01
四	流动负债	
五	非流动负债	
六	负债总计	
七	净资产(所有者权益)	81,065,418.01

上述资产与负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《专项审计报告》（大华核字[2021]0011926号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产为长期股权投资，资产的类型及特点如下：

西藏瀚发拥有长期股权投资 1 项，评估基准日基本情况如下：

1. 注册登记情况

企业名称：青岛易邦生物工程有限公司（以下简称：“易邦生物”或被投资单位）

统一社会信用代码：91370222713735568P

企业类型：有限责任公司(中外合资)

法定住所：青岛红岛经济区红岛街道岙东南路 21 号

经营场所：青岛红岛经济区红岛街道岙东南路 21 号

法定代表人：杜元钊

注册资本：5,500.00 万人民币

成立日期：1999 年 4 月 13 日

营业期限：1999 年 4 月 13 日至 2049 年 4 月 12 日

经营范围：生物工程技术研究开发及应用，动物预防用生物制品，诊断试剂，兽药生产；兽医技术服务，畜牧信息咨询服务；动物保健品批发；货物和技术的进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目应取得许可方可经营）。（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）。

2. 企业简介

易邦生物设立于 1999 年，原名为青岛神通生物工程有限公司，是由农业部动物检疫所和青岛万力科技开发公司共同出资组建，初始注册资本 280 万元。

经多次融资及股权转让后，截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		出资额(万元)	出资比例(%)	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中国动物卫生与流行病学中心	2,260.28	41.10	2,260.28	41.10
2	西藏瀚正科技有限公司	684.75	12.45	684.75	12.45
3	正大投资股份有限公司	660.00	12.00	660.00	12.00

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		出资额(万元)	出资比例(%)	出资额(万元)	出资比例(%)
4	浙江瀚叶股份有限公司	275.00	5.00	275.00	5.00
5	西藏瀚发科技有限公司	275.00	5.00	275.00	5.00
6	亨通集团有限公司	274.45	4.99	274.45	4.99
7	杜元钊	193.60	3.52	193.60	3.52
8	西藏瀚擎科技有限公司	165.00	3.00	165.00	3.00
9	青岛瀚全投资有限公司	165.00	3.00	165.00	3.00
10	康列克	145.20	2.64	145.20	2.64
11	陈洪亮	121.00	2.20	121.00	2.20
12	范根成	87.12	1.58	87.12	1.58
13	丁江	58.08	1.06	58.08	1.06
14	杨组成	38.72	0.70	38.72	0.70
15	青岛松茂创业投资基金合伙企业(有限合伙)	24.20	0.44	24.20	0.44
16	张国祥	24.20	0.44	24.20	0.44
17	杨晓梅	24.20	0.44	24.20	0.44
18	毛建新	24.20	0.44	24.20	0.44
合计		5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

企业现有办公场所及生产基地两处，分别位于城阳区红岛街道东大洋村、高新区正阳路和和源路交叉口。

3. 主营业务简介

易邦生物是专业从事预防、诊断、治疗用兽用生物制品研发、生产、销售、服务、外贸为一体的高新技术企业，深耕动物疫苗领域 20 余年，专注兽用生物制品行业，以为全球畜牧业提供卓越的产品和优质的服务为目标，以创新引领发展，实力雄厚，创造行业内多项令人瞩目业绩的龙头企业之一，不断推动行业健康发展。

易邦生物目前拥有 2 个生产基地，31 条生产线，涵盖动物疫苗领域所有生产工艺，是目前行业内产品线最丰富、工艺最全面的、设备设施最齐全的企业之一，2018 年公司动物疫苗智能制造新模式应用项目获批中国智能制造 2025 项目，在行业内率先实现了生产自动化、智能化建造，开启动物疫苗行业智能制造的新时代。易邦生物高等级生物安全三级实验室（ABSL-3、BSL-3）作为山东省规模最大的 P3 实验室于 2021 年 6 月获科技部批建。易邦生物 P3 实验室囊括了细胞水平及中大动物与小动物实验室，涵盖面更广，适用性更强。

易邦生物始终以技术创新作为立企根本，不仅实现了传统疫苗在工艺技术上的升级，还在基因工程等新型疫苗技术上实现突破，引领动物疫苗研发向新型疫苗发展，

建立内引外联与自主研发相结合的创新发展模式，汇聚内、外多方资源，形成易邦独具特色的大研发体系，先后与 Pribright 研究所、哈兽研、中监所、福建农科院、长江大学、扬州大学等十几个单位合作课题。拥有基因工程亚单位疫苗技术、反向遗传技术、基因修饰技术、活载体疫苗技术等多个国际、国内领先的生物技术平台，现有国家新兽药证书 40 个，产品批准文号 80 余个，发明专利 70 余项，主持和参与国家标准及行业标准制订 40 项，先后承担、参与国家、省、市项目 30 余项，获得国家科技进步二等奖 1 项、国家技术发明二等奖 1 项、山东省发明专利一等奖 1 项、省市级科技进步奖 12 项。

易邦生物现与国内外 1500 余家合作伙伴建立合作关系，客户遍布全国各省、市、自治区以及缅甸、埃及、泰国等国家，已累计提供高标准疫苗几千多亿羽/头份，深受客户信赖。未来，易邦生物产品品种将扩展到除经济动物疫苗外的大动物疫苗、宠物疫苗等板块，同时，积极向疫苗以外的生物制剂等相关产品领域探索发展。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	218,273.58	209,612.28	172,661.69	138,310.47
负债总额	22,161.83	50,611.50	46,878.77	24,641.16
净资产	163,011.75	159,001.78	125,782.92	113,669.31
项目	2021年1-8月	2020年	2019年	2018年
营业收入	111,364.27	175,299.21	152,322.69	120,674.87
利润总额	40,716.71	73,545.25	54,728.82	51,057.88
净利润	35,038.48	63,218.86	47,113.61	43,476.19

2018 年度、2019 年度、2020 年度数据摘自企业提供的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的年度财务报表，并出具了“致同审字（2020）第 110ZC2213 号”、“致同审字（2021）第 110C003576 号”无保留意见《审计报告》；基准日数据摘自企业提供的未审财务报表。

5. 执行的主要会计政策

易邦生物执行财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）。会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

6.适用税种及税率情况

6.1 主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率(%)
增值税	应税收入	3
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25 (减按 15)

6.2 税收优惠及批文

易邦生物于 2020 年 12 月 1 日取得青岛市科学技术局、青岛市财政局、青岛市国家税务局、青岛市地方税务局联合颁发的 GR202037101027 号《高新技术企业证书》，有效期为三年。

7.公司投资分子公司情况

截止评估基准日，易邦生物拥有 1 家参股公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	江苏宏盛景智能装备有限公司	2019-4-25	周海燕	2,500.00	20%	工业自动化

江苏宏盛是一家专注于 AI 技术研发及应用，集开发、生产、销售于一体的高新技术企业。依托在食品饮料、消费电子、汽车制造等领域的成功经验，专注于医药制造行业的视觉、AI 人工智能及自动化装备的开发应用。先后与浙江大学、同济大学等国内多家知名学府开展产、学、研合作，公司设有 2 个光学实验室及 2 个保密车间用于新技术开发。公司已拥有多项专利技术和软件著作权，其中包含 4 项国家发明专利。公司拥有完备的生产制造和品质管控设备，保证核心零部件的品质。

公司在制药疫苗行业已成功开发了系列设备，包括 AI 智能疫苗检蛋机、种蛋自动上下料机、接种、收获机、蛋胚分拣、清洗、消毒系统等。其中新一代检蛋机检测合格率达到 99.99%，到达国际先进水平，打破了行业多年依赖进口设备的格局。公司先后与青岛易邦、华兰生物、北京科兴等生物疫苗企业达成合作关系。

(三) 企业申报的表外资产的情况

截止基准日西藏瀚发申报范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对

象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年8月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

浙江瀚叶股份有限公司出具的《评估委托函》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改)；
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第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
11. 《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）；
12. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2020年3月20日，中国证券监督管理委员会令第166号修订）；
13. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——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. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 出资证明；

- 2.有关产权转让合同；
- 3.被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五） 取价依据

- 1.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 3.市场询价资料；
- 4.国家宏观、行业统计分析资料；
- 5.可比上市公司的相关资料；
- 6.同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 7.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六） 其他依据

- 1.被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2.委托人与中同华上海签订的《资产评估委托合同》；
- 3.被评估单位提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，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。

市场法适用的前提条件是：

- （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。

收益法适用的前提条件是：

- （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。

资产基础法适用的前提条件是：

- （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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位为使用自有资金对外投资的持股平台，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：被评估单位为使用自有资金对外投资的持股平台，未来收益期和收益额无法准确预测；获得预期收益所承担的风险也不可量化，故不适用收益法评估。

选取资产基础法评估的理由：西藏瀚发评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二) 评估方法简介

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。

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，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产为长期股权投资，评估方法如下：

对参股且被投资单位仍在正常经营的，被评估单位无控制权，且不参与企业经营决策，仅通过股利分红获得投资回报，采用股利折现法、市场法评估。

1. 股利折现法

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。

股利折现法计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P：股权价值；

R_i：第i年分红；

R：折现率，采用资本资产定价模型(CAPM)计算；

n：评估对象的未来预测期。

折现率R采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e为股权回报率；R_f为无风险回报率；β为风险系数；ERP为市场风险超额回报率；R_s为公司特有风险超额回报率

折现率（CAPM）中主要参数确定情况如下：

（1）无风险利率

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值 4.0216%作为本次评估的无风险利率。

（2）股权市场风险溢价

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价 ERP=6.82%估算结果。

2020年市场超额收益率 ERP 估算表

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2011	27.47%	-0.44%	4.01%	23.46%	-4.45%	3.43%	24.04%	-3.87%
2	2012	28.08%	1.61%	4.16%	23.92%	-2.55%	3.54%	24.54%	-1.93%
3	2013	27.55%	4.39%	4.29%	23.26%	0.10%	3.72%	23.83%	0.67%
4	2014	47.59%	20.85%	4.31%	43.28%	16.54%	3.74%	43.85%	17.11%
5	2015	35.65%	15.55%	4.21%	31.44%	11.34%	3.38%	32.27%	12.17%
6	2016	19.53%	5.46%	4.02%	15.51%	1.44%	3.14%	16.39%	2.32%
7	2017	28.92%	18.19%	4.23%	24.69%	13.96%	3.68%	25.24%	14.51%
8	2018	14.87%	7.32%	4.12%	10.75%	3.20%	3.55%	11.32%	3.77%
9	2019	22.75%	14.67%	4.10%	18.64%	10.56%	3.41%	19.33%	11.25%
10	2020	34.76%	25.12%	4.08%	30.68%	21.04%	3.30%	31.46%	21.82%
11	平均值	28.72%	11.27%	4.15%	24.56%	7.12%	3.49%	25.23%	7.78%
12	最大值	47.59%	25.12%	4.31%	43.28%	21.04%	3.74%	43.85%	21.82%
13	最小值	14.87%	-0.44%	4.01%	10.75%	-4.45%	3.14%	11.32%	-3.87%
14	剔除最大、最小值后的平均值	28.09%	11.00%	4.15%	23.95%	6.82%	3.50%	24.64%	7.48%

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似或有业务关联的上下游厂商，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

通过分析，被评估单位的发展已趋于稳定，资金充足无需借款，因此我们采用被

评估单位真实资本结构作为最终的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

(5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核

心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

(7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑本次评估折现的对象为企业利润分红，即股权投资回报，故不适用 WACC，本次折现率选择 CAPM，债权期望报酬率未采用。

2. 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，确定评估对象价值的评估方法。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，在与被投资单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法，价值比率为市盈率。

上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被投资单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为比率乘数 (Multiples)；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被投资单位之间的差异；

将调整后的比率乘数应用到被投资单位的相应的分析参数中，并考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响，从而得到委估对象的市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，

编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2.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.本次评估假设被投资单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑委估企业在未来预测期内股权资本的增减资事项，也不考虑债权的增减等事项；

4.本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5.假设公司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；

6.被评估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；

7.因被投资单位未能提供未来盈利预测，本次评估假设企业按照现有经营规模和产能持续经营；

8.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；

9.假设企业在预测期内实现的净利润在计提10%法定公积金后（提足注册资本的50%后不再提取），弥补以前年度未分配利润之后全额分配；

10.假设企业每年将提取法定公积金后的可分配净利润均于年末全额分配；

11.本次评估未考虑任意盈余公积金的提取；

12.本次评估假设被投资单位截止2021年8月31日累计未分配利润可用于评估基准日全部分配；

13.假设企业能够在未来年度内持续实现高新技术企业认定，并享有减按15%缴纳所得税的税收优惠；

14.本次评估假设企业于年底获得分红现金流；

15.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

16.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(三) 评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2.评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对西藏瀚发股东全部权益价值进行评估。西藏瀚发截止评估基准日 2021 年 8 月 31 日经审计后资产账面价值为 8,106.54 万元，无负债，净资产为 8,106.54 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为8,106.54万元，评估值为30,145.00万元，增值率271.86%；无负债；净资产账面价值为8,106.54万元，评估值为30,145.00万元，增值率271.86%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86
其中：长期股权投资	3	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86
流动负债	11				
非流动负债	12				
负债总计	13				
净资产（所有者权益）	14	8,106.54	30,145.00	22,038.46	271.86

（二）评估增减值原因分析

长期股权投资账面价值为企业按照权益法核算的被投资单位报表数据，账面价值仅反映了其历史期经营水平，本次评估通过对相关投资采用股利折现法，基于持有收益情况进行估算股权价值。

因被投资单位历史期经营效益良好，市场前景广阔，本次评估价值除了考虑账面结余的利润外，还包含股东持有该投资情况下，未来可以获取的收益，故而形成较大增值。

（三）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现委被评估单位存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现被评估单位存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估不存在引用重要的利用专家工作及报告情况。

（五）重大期后事项

未发现被评估单位存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

因被评估单位的对外投资为参股投资，日常不参与被投资单位的经营业务，主要为取得企业分红，故被投资单位管理层对其科研内容、经营方向、商业运作的信息对外保持保密，本次评估中，评估人员已尽量协调企业提供资料，被评估单位已提供历史期审计报告及基准日财务报表，其他资料被投资单位不予提供，我们使用的财务数据基本来源于被评估单位提供的上述资料。企业承诺提供的财务报表的真实性、准确性、完整性。

本次评估中被投资单位管理层未能向评估机构提供生产经营相关的资料，包含不限于公司未来盈利预测、部分基础资料、生产经营相关资料。

本次评估中，企业管理层未能提供未来盈利预测，评估人员参照企业历史审定财务数据以及行业情况，对企业未来盈利水平进行了预测，以采用收益法（股利折现模型）对委估对象进行估值。

本次评估是基于企业目前现有状况保持不变的假设而进行的估算，如果未来企业实际经营发生变化，或是企业管理层对其他机构提供或对外披露/更新了经营预测或发展计划，则可能与本报告的假设前提出现冲突，导致评估结果也可能会发生变化，这种差异可能很大，我们提醒委托人和其他有关方面，使用本报告时若出现了可能与假设前提产生冲突的重大变化，影响到本次经济行为的执行，应当及时通知评估机构更新评估结论。

本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该充分了解并明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

（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

被评估单位申报不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（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，未发现有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.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、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报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人

及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5.本次评估中，我们参考和采用了被投资单位历史期审计报告及企业提供的评估基准日的未审计的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端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。

6.本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7.本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

8.本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9.被投资单位青岛易邦办公及生产区域已从红岛街道搬迁至高新区新厂房，红岛街道厂区相关不动产未来使用或处置尚未明确，未来可能存在的情况包含不限于出售、拆迁、划拨、拆除等，预期价值无法预计，本次评估未考虑该部分资产未来变化带来的影响，请报告使用人在实施经济行为时关注相关资产现实状况，结合参股股权可以享受的权益等，综合考虑对评估结论可能产生的影响。

10.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，应按以下原则处理：

(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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

资产评估报告使用人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

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年10月28日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：高铭捷



资产评估师：刘懿杰



中同华资产评估(上海)有限公司

2021年10月28日

