

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市香雪制药股份有限公司拟转让
基金份额所涉及的广州花城创业投资合伙
企业（有限合伙）合伙人全部权益价值
资产评估报告

黔元评报字[2022]第1006号

（共一册，第一册）

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司

2022年03月09日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	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	3
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告附件	错误！未定义书签。



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，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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、负债清单由委托人、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。



广州市香雪制药股份有限公司拟转让基金份额所涉及的广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益价值资产评估报告摘要

黔元评报字[2022]第1006号

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司接受广州市香雪制药股份有限公司的委托，对广州市香雪制药股份有限公司拟转让基金份额所涉及的广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）于评估基准日的合伙人全部权益价值。评估范围为广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）于评估基准日资产负债表中反映的全部资产和负债。具体范围以广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）申报为准。

评估基准日为2021年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益价值进行评估，并最终确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）在评估基准日2021年12月31日总资产账面值为56,918.58万元，总负债账面值为0.00万元，净资产账面值为56,918.58万元；总资产评估值为64,343.18万元，增值额为7,424.60万元，增值率为13.04%；总负债评估值为0.00万元，评估无增减值；净资产评估值为64,343.18万元，增值额为7,424.60万元，增值率为13.04%。

即在评估基准日2021年12月31日持续经营前提下，广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）评估后的合伙人全部权益评估值为**64,343.18万元**（大写：**陆亿肆仟叁佰肆拾叁万壹仟捌佰元整**）。

本报告结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2022年12月30日，超过一年需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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。



广州市香雪制药股份有限公司拟转让基金份额所涉及的广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益价值资产评估报告

黔元评报字[2022]第1006号

广州市香雪制药股份有限公司：

贵州黔元房地产资产评估事务所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、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法评估方法对广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益在 2021 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、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

本项目委托人为广州市香雪制药股份有限公司，被评估单位为广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）。评估报告使用者包括委托人、被评估单位、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人概况

1.名称：广州市香雪制药股份有限公司（以下简称：“香雪制药”或称“委托人”）

2.统一社会信用代码：91440000633210884T

3.类型：其他股份有限公司（上市）

4.住所：广州市萝岗区广州经济技术开发区科学城金峰园路 2 号

5.法定代表人：王永辉

6.注册资本：陆亿陆仟壹佰叁拾陆万壹仟肆佰叁拾伍元

7.成立日期：1986 年 04 月 30 日

8.营业期限：长期

9.经营范围：中药材种植、收购、销售；生产气雾剂，片剂，硬胶囊剂（含头孢菌素类），颗粒剂，口服液，合剂，口服溶液剂，中药饮片，中药前处理及提取车间（口服制剂）（按有效许可证经营）；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、



仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务，经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（具体按资格证书经营）；市场策划，企业管理咨询。（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

1.名称：广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称：“花城创投合伙”或称“被评估单位”）

2.统一社会信用代码：91440101MA5AUTE236

3.类型：合伙企业（有限合伙）

4.主要经营场所：广州市黄埔区中新广州知识城九佛建设路 333 号自编 841 室(场地自主申报)

5.执行事务合伙人：广州花城创业投资管理有限公司(委派代表：董红梅)

6.成立日期：2018 年 05 月 15 日

7.合伙期限：2018 年 05 月 15 日至长期

8.经营范围：资本市场服务（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：<http://cri.gz.gov.cn/>。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。）

9.公司股东及持股比例

花城创投合伙于 2018 年 5 月 15 日在广州市市场监督管理局登记注册，统一社会信用代码为 91440101MA5AUTE236，合伙人共 12 人，其中普通合伙人 1 人，有限合伙人 11 人。基金成立日期为 2019 年 3 月，中国证券投资基金业协会私募投资基金备案编码为 SEY137。基金管理人广州花城创业投资管理有限公司，花城创投合伙认缴合伙人资本为 57010 万元人民币，已于 2021 年 11 月全部完成实缴。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）的股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

合伙人名称	认缴		实缴	
	出资额	比例 (%)	出资额	比例 (%)
佳都科技集团股份有限公司	14,382.6845	25.2284	14,382.6845	25.2284
金发科技股份有限公司	11,063.6035	19.4064	11,063.6035	19.4064
广州开发区民发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	17.5408	10,000.00	17.5408
广州市香雪制药股份有限公司	5,000.00	8.7704	5,000.00	8.7704
广州星河湾创业投资有限公司	4,425.4414	7.7626	4,425.4414	7.7626
西藏博鼎企业管理有限公司	3,319.0811	5.8219	3,319.0811	5.8219
广州宝华投资管理有限公司	2,212.7207	3.8813	2,212.7207	3.8813

合伙人名称	认缴		实缴	
	出资额	比例（%）	出资额	比例（%）
广州市华安达实业有限公司	2,212.7207	3.8813	2,212.7207	3.8813
广州尚东资产管理有限公司	1,660.00	2.9118	1,660.00	2.9118
广州立白投资有限公司	1,500.00	2.6311	1,500.00	2.6311
广东敦原投资有限公司	1,222.6845	2.1447	1,222.6845	2.1447
广州花城创业投资管理有限公司	11.0636	0.0194	11.0636	0.0194
合计	57,010.00	100.00	57,010.00	100.00

10. 财务状况

花城创投合伙近两年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	28,675.41	46,154.07	56,918.58
总负债	0.00	0.00	0.00
净资产	28,675.41	46,154.07	56,918.58
项目	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	165.56	-21.34	-235.49
净利润	165.56	-21.34	-235.49

以上财务数据来自花城创投合伙提供的财务报表，其中：

2019年度财务报表数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2020]第 ZC30002 号标准无保留意见的审计报告；

2020年度财务报表数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2021]第 ZC50007 号标准无保留意见的审计报告；

评估基准日 2021 年 12 月 31 日财务报表数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2022]第 ZC50004 号标准无保留意见的审计报告。

11. 主要会计政策

广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人香雪制药为被评估单位的有限合伙人，持有其 5,000.00 万元基金份额，



持股 8.7704%。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位及和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

广州市香雪制药股份有限公司拟转让基金份额，特委托贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司对所涉及的广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益在 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行评估，并发表专业意见，为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为文件为委托人广州市香雪制药股份有限公司于 2022 年 2 月 22 日下发的《总经理办公会会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，本次评估对象为广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）于评估基准日的合伙人全部权益价值。

（二）评估范围

根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）于评估基准日的全部资产及负债。

评估基准日经审计后的账面资产总额为 56,918.58 万元、负债总额为 0.00 万元、净资产为 56,918.58 万元。花城创投合伙纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	10,520.12
非流动资产	46,398.46
其中：其他非流动资产	46,398.46
资产总计	56,918.58
负债总计	0.00
净资产	56,918.58

评估基准日财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2022]第ZC50004号审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：



1.货币资金

纳入评估范围内货币资金均为银行存款，共计4个银行账户，评估基准日银行存款账面余额为10,520.12万元。

2.其他非流动金融资产

评估基准日花城创投合伙纳入评估范围的其他非流动金融资产共计 12 项，为被评估单位 2019 年至 2021 年对外投资的股权投资基金、创业投资基金及股权投资。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	金融资产种类	投资日期	实际出资比例	取得成本	账面价值
1	广东花城二号股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2019-06	15.3847%	966.92	966.92
2	广东通力定造股份有限公司	非金融产品	2019-07	1.8600%	2,000.00	2,600.00
3	广州万博佳诚创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	2019-11	66.1100%	14,875.00	14,875.00
4	广州创显科教有限公司	非金融产品	2019-12	0.2497%	456.00	456.00
5	历正科技（广州）有限公司	非金融产品	2020-01	9.5969%	1,000.00	1,000.00
6	广东粤海永顺泰麦芽有限公司	非金融产品	2020-02	1.2077%	2,502.95	2,502.95
7	广州佳诚五号创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	2020-05	57.8871%	4,000.00	4,000.00
8	广州花城成长创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	2020-05	72.9397%	11,550.00	11,550.00
9	广州佳诚十号创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	2020-08	20.8044%	1,500.00	1,500.00
10	WeRide.Inc	非金融产品	2021-07	0.3900%	1,947.59	1,947.59
11	广州因明生物医药科技有限公司	非金融产品	2021-08	0.6100%	2,000.00	2,000.00
12	广东广开芯泉集成电路创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	2021-10	41.6667%	3,000.00	3,000.00
合 计					45,798.46	46,398.46

3.企业申报的账面记录的无形资产情况。

无。

4.企业申报的未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

无。



5.企业申报的其他表外资产的类型、数量。

无。

（三）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性。

经核对，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。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2022]第 ZC50004 号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

本报告的评估基准日为：2021 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

委托人广州市香雪制药股份有限公司于 2022 年 2 月 22 日下发的《总经理办公会会议纪要》。

（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》（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.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

5.《中华人民共和国证券投资基金法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订）；

6.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

7.《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修订）；

8.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

9.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

12.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

14.《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）；

15.《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》；

16.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；



- 12.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 14.《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

- 1.与企业资产的取得、使用等有关合同、协议；
- 2.与企业资产的取得等有关其他资料。

（五）取价依据

- 1.企业提供的有关投资合同、合伙协议等；
- 2.企业提供的被投资单位评估基准日的财务报表、审计报告；
- 3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.被评估单位2019、2020年审计报告和评估基准日的审计报告；
- 3.Wind资讯相关数据；
- 4.其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。根据我们对被评估单位历史年度经营数据分析，历史年度公司除闲置资金存款利息外，无其他收入。企业基金投资项目的主要收入来源是项目退出收益，截至评估基准日投资项目均在投资期，投资项目退出有三种方式：股权转让退出，被投资企业上市出售股票退出、清算退出（投资失败），因此退出时间未能确定。因投资项目收益需待项目退出时才能实现，受市场经营和国家政策影响，未来退出收益也不易确认。经与被评估单位管理层进行沟通，认为该企业在未来时期里其收益存在较大的不确定性，无法对未来收益与支出做出合理的预测，故本次评估不适用收益法。

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。采用市场法的前提条件是存在一个



活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，并最终确认评估值。

（二）资产基础法简介

资产基础法各类资产的评估方法如下：

1.关于货币资金的评估

货币资金均为银行存款。对于银行存款评估人员取得了每户银行存款的函证，并取得了每户银行存款的银行对账单，对其逐行逐户核对，银行存款以核实无误后的价值确定评估值。

2.其他非流动金融资产的评估

对其他非流动金融资产的评估，评估人员核对了原始记账凭证，根据其他非流动金融资产的类型、金额等特征收集基金投资协议等评估相关资料，查看其他非流动金融资产的原始价值、公允价值等基本信息，调查了解其他非流动金融资产账面原值构成、跌价准备计提方法等相关会计政策与规定。

其他非流动金融资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

（1）对于其他非流动金融资产中广东花城二号股权投资合伙企业（有限合伙）、广州万博佳诚创业投资合伙企业（有限合伙）、历正科技（广州）有限公司、广州佳诚五号创业投资合伙企业（有限合伙）、广州花城成长创业投资合伙企业（有限合伙）、广州佳诚十号创业投资合伙企业（有限合伙），共6家股权（创业）投资基金，为被评估单位自2019年至2021年间签订的合伙协议/投资协议。经核实，上述对外投资项目自签订投资协议以来截至评估基准日均尚未分回投资收益，亦未发生项目资金退回，本次根据其于花城创投合伙签订合伙协议中利润分配及亏损分担的相关执行条款进行评估。按被投资单位评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以企业所持股比例确定评估值。其他非流动金融资产评估值=被投资单位基准日净资产×实际出资比例

(2) 对于广东通力定造股份有限公司，因对被投资单位不具有控制权的原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，但经向企业了解，被投资企业近期进行过市场融资行为，本次评估按被投资企业最近融资价格确定评估值。

(3) 对于广州创显科教有限公司、广东粤海永顺泰麦芽有限公司，因对被投资单位不具有控制权的原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，同时考虑被投资单位为拟上市公司，可取得公开市场可比上市公司或可比交易案例，故本次采用市场法-市场乘数（上市公司比较法）确定其评估值。即获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象的价值的具体方法。计算公式如下：

其他非流动金融资产评估值=可比上市公司市盈率×被投资单位基准日净利润×（1-非流动性折扣率）×实际出资比例

(4) 对于 WeRide.Inc、广东广开芯泉集成电路创业投资合伙企业(有限合伙)、广州因明生物医药科技有限公司投资项目，被评估单位不能提供评估所需的资料，评估人员通过各种公开渠道亦无法获取估值所需资料，因项目投资日期距评估基准日较近，故本次评估按核实后账面价值列示。

八、 评估程序实施过程和情况

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对花城创投合伙相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员对评估对象所涉及资产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。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时



收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

（2）初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

（3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- （1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- （2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- （3）了解被评估单位的经营计划、发展规划；
- （4）了解评估对象以往的评估及交易情况；
- （5）其他相关信息资料。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（六）内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。



九、评估假设

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)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；

(四)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(五)假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(六)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(七)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(八)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

本次资产评估，贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司依照国家有关法律、法规和评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，履行了资产评估必要的和法定的评估程序，采用资产基础法对广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）在 2021 年 12 月 31 日资产负债表中反映的全部资产和负债的市场价值进行了评估，得出评估结论如下：

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）申报的账面总资产 56,918.58 万元、总负债 0.00 万元、净资产 56,918.58 万元；总资产评估值为 64,343.18 万元，增值额为 7,424.60 万元，增值率为 13.04%；总负债评估值为 0.00 万元，评估无增减值；净资产评估值为 64,343.18 万元，增值额为 7,424.60 万元，增值率为 13.04%。评估结果详见下表：

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	10,520.12	10,520.12	0.00	0.00
非流动资产	46,398.46	53,823.06	7,424.60	16.00
其中:其他非流动资产	46,398.46	53,823.06	7,424.60	16.00
资产总计	56,918.58	64,343.18	7,424.60	13.04
负债总计	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	56,918.58	64,343.18	7,424.60	13.04

十一、 特别事项说明

(一)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，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。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对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本次评估利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2022]第 ZC50004 号标准无保留意见的审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)关于引用审计报告外的其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(四)关于评估资料不完整（包括委托人未提供的其他关键资料情况）的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

对于其他非流动金融资产中 WeRide.Inc、广东广开芯泉集成电路创业投资合伙企业（有限合伙）、广州因明生物医药科技有限公司投资项目，被评估单位不能提供评估所需的资料，评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料，因项目投资日期距评估基准日较近，故本次评估按核实后账面价值列示。

(五)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(六)关于抵押/担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(七)其他需要说明的事项



1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能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) 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，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、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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其评估对象可实现价格的保证。

(六) 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起计算，至 2022 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。



十三、 资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2022年03月09日。



（本页为资产评估报告签字盖章页）

评估机构法定代表人

邓贵川

资产评估师

邓贵川

资产评估师

何春华

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司

2022年03月09日

