

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州香雪健康产业股权投资管理有限公司

拟转让股权所涉及的

广州花城创业投资管理有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

黔元评报字[2022]第1005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3月9日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
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	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
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为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。



**广州香雪健康产业股权投资管理有限公司拟转让股权
所涉及的广州花城创业投资管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

黔元评报字[2022]第1005号

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司接受广州香雪健康产业股权投资管理有限公司的委托，对广州香雪健康产业股权投资管理有限公司拟转让股权所涉及的广州花城创业投资管理有限公司股东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管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为广州花城创业投资管理有限公司于评估基准日的全部资产和负债。具体范围以广州花城创业投资管理有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为准。

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管理有限公司进行整体评估，并最后确定评估结论。

在评估基准日2021年12月31日，广州花城创业投资管理有限公司申报的总资产账面价值为5,999.72万元，评估价值为6,602.11万元，增值额为602.39万元，增值率为10.04%；总负债账面价值为1,321.09万元，评估价值为1,317.58万元，减值额为3.51万元，减值率为0.27%；净资产账面价值为4,678.63万元，净资产评估价值为5,284.53万元，增值额为605.90万元，增值率为12.95%。

在评估基准日2021年12月31日持续经营前提下，广州花城创业投资管理有限公司评估后的股东全部权益评估值为5,284.53万元（大写：人民币伍仟贰佰捌拾肆万伍仟叁佰元整）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

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。

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。



**广州香雪健康产业股权投资管理有限公司拟转让股权
所涉及的广州花城创业投资管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

黔元评报字[2022]第1005号

广州香雪健康产业股权投资管理有限公司：

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，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法对广州花城创业投资管理有限公司股东全部权益在 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香雪健康产业股权投资管理有限公司、被评估单位为广州花城创业投资管理有限公司。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：广州香雪健康产业股权投资管理有限公司（以下简称：“香雪产投”）
- 2.统一社会信用代码：91440101MA5AUB3404
- 3.类 型：有限责任公司（法人独资）
- 4.住 所：广州高新技术产业开发区科学城金峰园路 2 号(自编第一栋)
- 5.法定代表人：徐力
- 6.注册资本：壹仟万元整
- 7.成立日期：2018 年 5 月 8 日
- 8.营业期限：2018 年 5 月 8 日至长期
- 9.经营范围：资成本市场服务（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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：广州花城创业投资管理有限公司（以下简称：“花城创投”）



- 2.统一社会信用代码：91440101MA5AKF2P27
- 3.类 型：其他有限责任公司
- 4.住 所：广州市南沙区丰泽东路 106 号(自编 1 号楼)X1301-C3565(仅限办公用途)(JM)
- 5.法定代表人：童红梅
- 6.注册资本：叁仟万元整
- 7.成立日期：2017 年 10 月 18 日
- 8.营业期限：2017 年 10 月 18 日长期
- 9.经营范围：股权投资管理；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构

10. 历史沿革

2017 年 10 月 18 日，广州佳都投资有限公司、广州佳都汇科技企业孵化器有限公司共同出资 3000 万元成立花城创投。

花城创投设立时公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	广州佳都投资有限公司	2,850.00	95.00%
2	广州佳都汇科技企业孵化器有限公司	150.00	5.00%
	合计	3,000.00	100.00%

2019 年 1 月 29 日，花城创投经股东会决议同意变更公司股东，变更后公司的股东及各股东持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	广州香雪健康产业股权投资管理有限公司	540.00	18.00%
2	西藏佳都创业投资管理有限公司	720.00	24.00%
3	金发科技股份有限公司	540.00	18.00%
4	广州乾城科技信息咨询合伙企业(有限合伙)	1,200.00	40.00%
	合计	6,000.00	100.00%

此次股东变更后，截至评估基准日，花城创投的股权结构一直没有发生变化。

11.财务状况

花城创投近三年主要经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	5,999.72	5,562.28	3,631.68
负债总额	1,321.09	2,350.58	763.16
净资产	4,678.63	3,211.70	2,868.52
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	3,493.07	2,472.65	916.93
利润总额	1,957.70	404.91	191.70



净利润	1,466.92	343.18	142.94
-----	----------	--------	--------

以上数据来自花城创投提供的审计报告，其中：

2019年、2020年、2021年的财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了信会师报字[2020]第 ZC30002 号、信会师报字[2022]第 ZC50006 号、信会师报字[2022]第 ZC50003 号标准无保留意见审计报告。

12.主要会计政策

花城创投以持续经营为基础，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）委托人和被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人广州香雪健康产业股权投资管理有限公司持有花城创投 18% 的股份。

（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

广州香雪健康产业股权投资管理有限公司拟转让股权，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管理有限公司股东全部权益在 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，为广州香雪健康产业股权投资管理有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为文件为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管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（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管理有限公司于评估基准日全部资产及负债。具体范围以广州花城创业投资管理有限公司申报为准。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 5,999.72 万元，总负债为 1,321.09 万元，净资产为 4,678.63 万元。

花城创投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

科目名称	账面价值
流动资产	3,990.37
非流动资产	2,009.35
其中：固定资产	4.47
其他非流动资产	2,004.88
资产总计	5,999.72
流动负债	1,157.11
非流动负债	163.98
负债合计	1,321.09
净资产	4,678.63

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况；

(1) 交易性金融资产—其他投资

纳入评估范围的交易性金融资产—其他投资为花城创投在招商银行购买的理财产品，具体见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资名称	投资类型	投资日期	账面价值
1	招商银行	招朝金 7008	T+1 理财	2021-12	11,240,000.00
2	招商银行	招朝金 7007	T+1 理财	2021-12	3,250,000.00

(2) 其他非流动金融资产

纳入评估范围的其他非流动金融资产为花城创投投资的合伙企业，具体见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	实缴份额比例	账面价值
1	广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）	2019-02	0.0194%	110,636.00
2	广东花城二号股权投资合伙企业（有限合伙）	2019-06	0.1472%	92,500.00
3	广州万博佳诚创业投资合伙企业（有限合伙）	2019-11	5.0000%	11,250,000.00
4	广州花城三号创业投资合伙企业（有限合伙）	2019-12	0.1264%	100,000.00
5	广东花城一号股权投资合伙企业（有限合伙）	2019-12	0.0200%	1,000.00
6	广州佳诚六号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-02	0.5376%	100,000.00
7	广州佳诚五号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-05	0.1447%	100,000.00
8	广州花城成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-08	1.0000%	2,850,000.00
9	广州新星创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-05	0.5263%	1,000,000.00
10	广州佳诚九号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-06	2.5060%	526,250.00
11	广州佳诚七号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-07	0.2628%	100,000.00



序号	被投资单位名称	投资日期	实缴份额比例	账面价值
12	广州佳诚十一号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-07	0.0595%	5,000.00
13	广州佳诚十号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-08	0.1387%	100,000.00
14	广州佳诚十三号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-08	1.0000%	10,000.00
15	广州花城八号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-09	1.9608%	1,000,000.00
16	广州佳诚十四号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-09	0.0521%	10,000.00
17	广东花城十六号创业投资合伙企业（有限合伙）	2020-10	0.0179%	10,000.00
18	广东花城十五号创业投资合伙企业（有限合伙）	2021-03	0.9394%	110,000.00
19	广州佳诚十二号创业投资合伙企业（有限合伙）	2021-07	0.2529%	102,092.00
20	广州花城十七号创业投资合伙企业（有限合伙）	2021-07	1.2658%	100,000.00

（3）电子设备

电子设备 6 台（套），购置时间为 2018 年至 2020 年，主要为电脑、家具等，6 台（套）设备均无实物。

2. 企业申报的表外资产的类型、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。

（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（或者评估值）。

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了信会师报字[2022]第 ZC50003 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

根据评估目的，经委托人商定，本项目评估基准日为 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

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日第十二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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《证券投资基金管理公司管理办法》（中国证券监督管理委员会令第84号）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
12. 《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）；
13. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、税务总局财税〔2018〕32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——资产评估方法》（中评协[2019]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——资产评估报告》（中评协[2018]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. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《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）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
15. 《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）。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同、发票及凭证；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
2. 被评估单位规划资料；
3. 被评估单位提供的历史经营数据；
4. 评估人员现场座谈、勘察记录；
5. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
6. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清查申报明细表；
2. 被评估单位以前年度审计报告及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。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。

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。

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、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等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，花城创投的收入来源分为前端基金管理费和后端业绩报酬，母基金和万博佳诚基金、花城成长基金管理费按实缴基金规模的一定比例在投资期内收取，退出期不收管理费或按剩余规模收取管理费，专项基金只收取一次性管理费；后端业绩报酬在投资项目退出时根据项目收益情况提取超额收益业绩报酬，目前投资项目均不超过3年，大部分在0-2年内，未来退出收益不确定。基金管理规模和投资项目因受市场和国家政策影响较大，企业未来收益存在较大不确定性，被评估单位不能提供未来发展规划或收益和风险预测，不具备采用收益法评估的条件。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，因此本次评估可采用资产基础法。因可比交易案例和市场参数较少，市场法不适用本项目。

（二）评估方法简介

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，以倒推结果作为评估值。评估人员对于银行存款



以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡，评估人员对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 交易性金融资产：评估人员通过对理财产品的购买日期、开始收益时间、收益率及收益核算进行了了解，对会计资料及相关资料进行了审核，以经审查核实的账面价值确定评估值。

(3) 应收款项（应收账款及其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(4) 其他流动资产：其他流动资产为税款重分类至其他流动资产项目。评估人员查阅企业重分类明细账，了解企业进行税款重分类遵循的会计准则，重分类的真实性、完整性、原则性，以经核实无误后的账面值作为评估价值。

2. 关于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，根据合伙协议约定，计算各其他非流动金融资产的价值。

对于广州万博佳诚创业投资合伙企业（有限合伙）等 16 个被投资单位，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签订有限合伙协议中的收益分配、出资的返还与亏损分担、税费分担相关执行条款进行评估，可供出售金融资产评估值=被投资单位基准日审计报告所示净资产×实际出资比例或应承担亏损风险比例。

对于广东花城二号股权投资合伙企业（有限合伙）和广东花城十五号创业投资合伙企业（有限合伙），本次评估搜集了其对外投资金融资产的认购协议及分配方案，核算其投资企业在基准日的市价后，按照“广东花城二号股权投资合伙企业（有限合伙）合伙协议”规定的项目收益方案进行收益分配，以分配后的收益额加上投资成本再扣除已收回的项目资本金作为评估值。

对于广州新星创业投资合伙企业（有限合伙）和广州佳诚十三号创业投资合伙企业（有限合伙），花城创投不能提供评估所必须的评估基准日报表且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料，故本次评估按账面价值列示。

3. 关于固定资产-设备类的评估

根据现场清查盘点，电子设备均无实物，本次评估为0。

4. 关于使用权资产的评估



对使用权资产的评估，评估人员抽查了原始入账凭证、租赁合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，使用权资产原始发生额真实、准确，折旧后余额正确，使用权资产在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期余额确定评估值。

5. 关于负债的评估

负债为流动负债及非流动负债，流动负债包括应付款项、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债包括租赁负债和递延收益。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

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和负债实施了评估。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各专业板块评估组。

为便于被评估单位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，我公司对委托人的相关配合人员进行了资产评估申报工作指导，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 2022 年 2 月 24 日至 2 月 28 日对评估对象所涉及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。

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，对设备和其他资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的设备等资产清单，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）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

（4）了解被评估单位的经营计划、发展规划；

（5）了解评估对象以往的评估及交易情况；

（6）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（7）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（8）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) 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。

(二) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(三) 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

(四) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(五) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(六) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(七) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(八) 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。

(九) 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；

(十) 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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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管理有限公司在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，广州花城创业投资管理有限公司总资产账面价值为5,999.72万元，评估价值为6,602.11万元，增值额为602.39万元，增值率为10.04%；总负债账面价值为1,321.09万元，评估价值为1,317.58万元，减值额为3.51万元，减值率为0.27%；净资产账面价值为4,678.63万元，净资产评估价值为5,284.53万元，增值额为605.90万元，增值率为12.95%。评估结果详见下表：

资产评估基础法评估结果汇总表



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%
流动资产	3,990.37	3,990.37	-	-
非流动资产	2,009.35	2,611.74	602.39	29.98
其中：固定资产	4.47	0.00	-4.47	-100.00
其他非流动资产	2,004.88	2,611.74	606.86	30.27
资产总计	5,999.72	6,602.11	602.39	10.04
流动负债	1,157.11	1,157.11	-	-
非流动负债	163.98	160.47	-3.51	-2.14
负债合计	1,321.09	1,317.58	-3.51	-0.27
净资产（所有者权益）	4,678.63	5,284.53	605.90	12.95

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 ZC50003 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。

本次评估中委托人未提供评估明细表其他非流动金融资产中第九项广州新星创业投资合伙企业（有限合伙）和第十四项广州佳诚十三号创业投资合伙企业（有限合伙）评估基准日的财务会计报表，因投资时间较短，本次评估暂按账面值保留。

(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) 重大期后事项

无。

(八) 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3月9日。

（本页以下空白！）

(本页为资产评估报告签字盖章页)

资产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3月9日

