

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东广业云硫矿业有限公司拟对
广东云硫环保新材料科技有限公司进行增资扩股
涉及广东云硫环保新材料科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2024]第 620002 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2024 年 03 月 13 日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、 资产评估报告日.....	24
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	25
资产评估报告附件.....	26

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、本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。

三、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。

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不当使用本报告，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产及负债清单由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、本资产评估机构及资产评估师与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。

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。

广东广业云硫矿业有限公司拟对 广东云硫环保新材料科技有限公司进行增资扩股 涉及广东云硫环保新材料科技有限公司 股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2024]第 620002 号

广东广业云硫矿业有限公司

云浮广业硫铁矿集团有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受广东广业云硫矿业有限公司和云浮广业硫铁矿集团有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对广东云硫环保新材料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。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的: 根据广东广业云硫矿业有限公司于 2024 年 1 月 9 日出具的《广东广业云硫矿业有限公司会议纪要》(云硫矿业纪要[2024]4 号),广东广业云硫矿业有限公司拟对广东云硫环保新材料科技有限公司进行增资扩股,故需要对所涉及的广东云硫环保新材料科技有限公司的股东全部权益价值进行评估,为其上述经济行为提供价值参考。

评估对象: 广东云硫环保新材料科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围: 被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程及无形资产等)、流动负债。

评估基准日: 2023 年 12 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法

评估结论: 本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，广东云硫环保新材料科技有限公司总资产账面价值为 20,957.92 万元，评估价值为 21,004.88 万元，增值额 46.96 万元，增值率为 0.22%；总负债账面价值为 0.40 万元，评估价值为 0.40 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 20,957.52 万元，评估价值为 21,004.47 万元，增值额 46.96 万元，增值率为 0.22%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

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%
1 流动资产	12,505.13	12,505.13	-	-
2 非流动资产	8,452.79	8,499.75	46.96	0.56
3 其中：固定资产	6.63	6.49	-0.14	-2.11
4 在建工程	1,693.76	1,700.19	6.43	0.38
5 无形资产	6,718.74	6,759.41	40.67	0.61
6 递延所得税资产	13.98	13.98	-	-
7 其他非流动资产	19.67	19.67	-	-
8 资产总计	20,957.92	21,004.88	46.96	0.22
9 流动负债	0.40	0.40	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	0.40	0.40	-	-
12 净资产（所有者权益）	20,957.52	21,004.47	46.96	0.22

根据上述分析，广东云硫环保新材料科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为 21,004.47 万元。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

广东广业云硫矿业有限公司拟对
广东云硫环保新材料科技有限公司进行增资扩股
涉及广东云硫环保新材料科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2024]第 620002 号

广东广业云硫矿业有限公司

云浮广业硫铁矿集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受双方委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东广业云硫矿业有限公司拟对广东云硫环保新材料科技有限公司进行增资扩股事宜涉及的广东云硫环保新材料科技有限公司股东全部权益在 2023 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

本次评估的委托人为广东广业云硫矿业有限公司和云浮广业硫铁矿集团有限公司，被评估单位为广东云硫环保新材料科技有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括经委托人书面同意的其他资产评估报告使用者。

(一) 委托人简介

委托人一：广东广业云硫矿业有限公司

企业名称：广东广业云硫矿业有限公司（以下或称：“云硫矿业”）

统一社会信用代码：91445300570159574X

法定住所：云浮市云城区高峰街星岩四路 51 号四楼（硫铁矿集团办公楼内）

法定代表人：曾琼文

注册资本：120,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2011-02-25

营业期限：2011-02-25 至无固定期限

主要经营范围：露天开采、加工、销售：硫铁矿；危险货物运输（1类、2类、3类、6类、8类、9类）、普通货运、搬运装卸；生产、销售：过磷酸钙；加工、销售：铁精矿；货物进出口。乙级工程测量、乙级地籍测绘、乙级房产测绘；计量检定服务；尾矿库运营（以上项目持有效许可证经营）。物业出租、设备租赁；承装（修、试）电力设施（承装类五级、承修类五级、承试类五级）。以下项目限分支机构经营--生产、销售：硫酸（81007）；加工、销售：硫铁矿、普通机械（不含发动机）；生活饮用水集中式供水；供水管道安装、维修；代收电费；生产、销售、安装、装饰：金属加工机械、通用零部件、非标钢构件、硫磷设备、水泥设备、环保设备、石材设备；加工：石材；一类机动车维修（大中型货车维修、大中型客车维修、小型车辆维修）；对硫铁矿、硫精矿、工业硫酸、过磷酸钙、磷矿石产品的检测服务；第一类压力容器（D1）和第二类低、中压力容器（D2）设计及制造；桥式起重机、门式起重机维修服务（B级）；在港区内从事危险货物装卸、驳运、仓储经营。再生资源回收（不含固体废物、危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目）；硫铁矿废石和尾砂综合利用；销售：石料、碎石、石渣、矿渣粉。（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）

委托人二：云浮广业硫铁矿集团有限公司

企业名称：云浮广业硫铁矿集团有限公司（以下或称：“云浮广业”）

统一社会信用代码：91445300190321875W

法定住所：云浮市云城区高峰街星岩四路 51 号

法定代表人：芦玉强

注册资本：56,492.2343 万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：1988-01-01

营业期限：1988-01-01 至无固定期限

主要经营范围：生产、销售：聚合硫酸铁、钛白粉；国内贸易（不含工商登记前置审批事项及国家禁止、限制、专营专控经营的项目）；普通货物进出口；技术进出口；承装（修、试）电力设施（承装类五级、承修类五级）；地质灾害治理工程丙级设计、施工、勘查；实业投资、企业管理咨询服务；自有物业出租服务；物业管理。以下项目限分支机构经营：汽车、摩托车零部件制造（不含发动机）；出版物、包装装潢印刷品、其他印刷品印刷；设计、制作印刷品广告；码头和其它港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口危险货物装卸、驳运、仓储。（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）被评估单位简介

1、注册登记情况

企业名称：广东云硫环保新材料科技有限公司（以下或称：云硫环保）

统一社会信用代码：91445323MACBUDER8H

注册地址：云浮市云安区六都镇吉祥路 34 号铺位

法定代表人：俞志荣

注册资本：20,999.032 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2023-03-24

营业期限：2023-03-24 至 无固定期限

主要经营范围：一般项目：环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

（1）公司成立

广东云硫环保新材料科技有限公司由云浮广业硫铁矿集团有限公司于 2023 年 3 月出资成立，注册资本 10,000 万元人民币。公司设立时的股权结构如下：

股东	出资额（人民币万元）	出资比例（%）
云浮广业硫铁矿集团有限公司	10,000.00	100.00

总计	10,000.00	100.00
----	-----------	--------

(2) 公司第一次增资

2023年9月22日，广西粤桂广业控股有限公司董事会作出批复，同意云硫矿业和云硫集团签订《增资扩股协议》，云硫矿业以现金增资扩股方式投资1.1亿元到云硫环保。投资后，云硫环保注册资本增加到20,999.032万元。其中，云硫矿业出资额10,999.032万元，持股比例52.38%，被评估单位此次增资后的股权结构如下：

股东	出资额（人民币万元）	出资比例（%）
云浮广业硫铁矿集团有限公司	10,000.00	47.62
广东广业云硫矿业有限公司	10,999.032	52.38
总计	20,999.032	100.00

截止评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

3、企业简介

广东云硫环保新材料科技有限公司系云浮广业硫铁矿集团有限公司于2023年3月出资组建，于2023年03月24日经云浮市云安区市场监督管理局核准登记正式成立。后由云硫矿业增资扩股，云硫矿业持股52.38%，云硫集团持股47.62%。注册资本为20,999.032万元，云硫环保成立至今尚未开展经营业务。

4、公司资产、财务和经营状况

被评估单位基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2023-12-31
流动资产	125,051,279.66
非流动资产	84,527,920.94
资产总计	209,579,200.60
流动负债	4,033.65
非流动负债	0.00
负债总计	4,033.65
所有者权益合计	209,575,166.95

被评估单位近的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2023年4-12月
营业收入	0.00
利润总额	-564,636.33
净利润	-424,833.05

注：以上财务数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具的《广东云硫环保新材料科技有限公司 2023 年 12 月 31 日财务报表审计报告》（众环粤审字(2024)00179 号），该审计报告的审计意见为无保留意见。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人均为被评估单位广东云硫环保新材料科技有限公司的控股股东，评估基准日时委托人一持有被评估单位 52.38% 股权，委托人二持有被评估单位 47.62% 股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、经委托人书面同意的其他资产评估报告使用者和国家法律、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

根据广东广业云硫矿业有限公司于 2024 年 1 月 9 日出具的《广东广业云硫矿业有限公司会议纪要》（云硫矿业纪要[2024]4 号），广东广业云硫矿业有限公司拟对广东云硫环保新材料科技有限公司进行增资扩股，故需要对所涉及的广东云硫环保新材料科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是广东云硫环保新材料科技有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为截止 2023 年 12 月 31 日的广东云硫环保新材料科技有限公司全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产及非流动资产，总资产账面价值为 209,579,200.60 元，其中流动资产账面价值 125,051,279.66 元，非

流动资产账面价值 84,527,920.94 元；总负债账面价值为 4,033.65 元，其中流动负债账面价值为 4,033.65 元；净资产账面价值为 209,575,166.95 元。具体范围以被评估单位申报的明细表为准。

2023 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

项目	账面价值	内容
流动资产	125,051,279.66	
其中：货币资金	124,235,704.55	为现金及银行存款
预付款项	100,000.00	为预付项目施工电源电费
其他流动资产	715,575.11	为待认证进项税
非流动资产	84,527,920.94	
其中：固定资产	66,318.59	为电子设备
在建工程	16,937,633.32	为 10 万吨/年精制湿法磷酸项目
无形资产	67,187,422.50	为 1 宗土地使用权
递延所得税资产	139,803.28	为可抵扣亏损
其他非流动资产	196,743.25	为预付工程款
资产总计	209,579,200.60	
流动负债	4,033.65	
其中：应付职工薪酬	4,033.65	为医疗保险费
非流动负债	0.00	
负债总计	4,033.65	
所有者权益（净资产）	209,575,166.95	

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了众环粤审字(2024)00179 号审计报告。

1、评估范围内主要资产的情况

纳入评估范围的主要资产包括：货币资金、在建工程、无形资产等。资产的类型及特点如下：

纳入评估范围内的货币资金账面价值 124,235,704.55 元，为存放于财务部的现金 1600 元及存放于中国农业银行股份有限公司云浮云安支行的银行存款 124,234,104.55 元；

纳入评估范围内的在建工程共 1 项，为 10 万吨/年精制湿法磷酸项目工程，账面价值 16,937,633.32 元。截止至评估基准日，工程形象进度及付款比例为 1.70%。

纳入评估范围内的无形资产账面价值 67,187,422.50 元，为土地使用权 1 项，为被评估单位新厂区用地，土地使用权权证编号为粤（2023）云浮云安不动产权

第 0004680 号，委估土地使用权面积 175,001.00 m²，土地用途为工业用地，该土地使用权基本情况如下：

(1) 区域因素

委估土地使用权坐落于云浮市云安区六都镇冬城村委茅坪坑村，用地四至：东至自然山体，南、北侧至相邻建设用地，西至区内规划 18 米道路。所在区域市政供水、供电保证率较高，排水状况好；宗地临支路，道路网络通达程度较差；宗地所在区域产业集聚度高，规划为重点发展的工业区，规划前景较好。

(2) 个别因素

委估土地使用权位于云浮市云安区六都镇冬城村委茅坪坑村，面积适宜，有利用于使用，面积因素好；形状一般，对土地利用无不良影响；有一定地形坡度，对土地利用有一定影响；地质条件较好，评估基准日时开发程度为“五通一平”。

(3) 权益因素

委估土地使用权性质为出让用地，证载用途为工业。被评估单位于 2023 年 7 月 12 日先取得云浮市云安区六都镇冬城村委茅坪坑村地块四十（原不动产权证书：粤（2023）云浮云安不动产权第 0004350 号），而后于 2023 年 10 月 18 日取得云浮市云安区六都镇冬城村委茅坪坑村地块四十六（原不动产权证书：粤（2023）云浮云安不动产权第 0002337 号）。根据《关于广东云硫环保新材料科技有限公司不动产权证合并的批复》（云安自然资【2023】55 号），被评估单位为地块四十及地块四十六办理不动产权合并变更登记，现不动产权证书编号为粤（2023）云浮云安不动产权第 0004680 号。土地终止使用期限至 2073 年 8 月 6 日，评估基准日时，该土地使用权未设置抵押及他项权。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的资产均为账内资产，无表外资产。

3、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)

本次评估未引用其他机构报告结论。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、 评估基准日

(一) 本报告评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1、《广东广业云硫矿业有限公司会议纪要》（云硫矿业纪要[2024]4 号）。

(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、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过)；

3、《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）；

4、中华人民共和国证券法（中华人民共和国主席令第三十七号，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通过）；

5、《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 97 号)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过)；

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通过，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改)；

8、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 709 号);

10、《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日中华人民共和国国务院令 第 91 号公布 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

11、《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

12、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);

13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

16、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第 32 号);

17、《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》;

18、《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);

19、财政部、税务总局、海关总署《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)。

(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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);

7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

- 8、《资产评估执业准则—评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
- 15、《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、土地出让合同；
- 3、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、中国土地市场网；
- 2、《关于公布云安区2019年城镇土地定级与基准地价评估更新项目成果的通知》；
- 3、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、评估申报表；
- 2、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具的审计报告；
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《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。

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：

(一) 评估方法适用性分析

1、资产基础法适用性分析：由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

2、收益法适用性分析：由于被评估单位成立时间短，尚未开展任何经营业务，未来收益无法预测，故不宜采用收益法进行评估。

3、市场法适用性分析：根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

鉴于标的资产的特点，本次评估选择采用资产基础法作为评估方法。

(二) 资产基础法

1、流动资产

(1) 货币资金，为现金及银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 预付账款，评估人员查阅相关合同，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(3) 其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及纳税申报表等相关资料，核实税费的真实性和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2、设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，

组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济使用年限的 50%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 50%，综合确定。其中：

年限成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$ 。

综合成新率 = 理论成新率 $\times 50\%$ + 现场勘查成新率 $\times 50\%$ 。

3、在建工程

在建工程采用成本法评估。

纳入评估范围内的在建工程开工时间距基准日较近，且属于正常建设的在建项目，在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。

4、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及土地估价相关技术规程，土地估价常用的方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正等五种方法。

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场法及基准地价修正法进行评估。选择市场法及基准地价修正法的理由如下：

收益还原法是通过收集相关资料估算年总收益和年总费用进而确定年纯收益，然后通过收益还原率测算土地收益价格的方法。收益还原法主要用于有现实收益或潜在收益的土地，而委估土地无现实收益，周边地租水平无法取得，难以测算其潜在收益情况，故不宜采用收益还原法对该地块进行评估。

剩余法又名假设开发法，是通过测算不动产交易价格、房屋现值、交易税费进而测算土地价格的一种方法。剩余法主要用于具有投资开发或再开发潜力的土

地估价。估价对象为工业用地，无投资开发或再开发潜力，故纳入评估范围内的土地使用权不宜采用剩余法对该地块进行评估。

成本逼近法是通过收集与估价有关的成本费用、利息、利润等资料，直接或间接的方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关税费等，对地价进行必要的修正得出待估土地的价格。成本逼近法一般适用于新开发的土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估，故不采用成本逼近法对该地块进行评估。

市场比较法是通过收集宗地交易案例确定比较案例，建立价格可比基础然后通过交易价格修正来最终确定评估对象的市场价格。市场比较法主要用于地产市场发达、有充足可比实例的地区，纳入评估范围内的土地使用权，近年周边成交案例较多，故可以采用市场比较法对该地块进行评估。

基准地价法是通过收集基准地价资料通过基准地价修正体系测算宗地价格的一种方法。基准地价适用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域，对于土地使用权所处区域政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的，可采用基准地价法对该地块进行评估。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估采用市场法和基准地价法对该委估土地使用权进行评估。

(1) 市场法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地使用权进行比较，对这些类似宗地的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的价格或价值的方法。市场法计算公式如下：

$$P=PI \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P---被评估土地价格

PI---可比交易案例价格

A---交易情况修正系数

B---交易日期修正系数

C---区域因素修正系数

D---个别因素修正系数

(2) 基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。其公式如下:

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \pm D$$

式中:

P——待估宗地价格

P_{1b} ——某一用途、某级别的基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数(区域修正系数)

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

5、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为可抵扣亏损,评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法,以核实后的账面价值确定评估价值。

6、其他非流动资产

其他非流动资产为预付工程款。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符,抽查了部分原始凭证、纳税申报表及购置合同等相关资料,核实款项的真实性和金额等。按核实后账面值确定评估值。故以核实后的账面价值为评估价值。

7、负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面值或根据其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

评估人员对评估对象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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作日期为2024年2月21日。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，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、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

对土地，进行了现场查勘，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地使用权的产权证明文件资料进行查验。

(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,从委托方等相关当事方获取的资料,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,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

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) 基本假设

1、公开市场假设,即假定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做出理智的判断;

2、交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设;

3、持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

- 1、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；
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、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；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 7、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。

(三) 特殊假设

- 1、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；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

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，签名资产评估师及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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对广东云硫环保新材料科技有限公司的股东全部权益进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，广东云硫环保新材料科技有限公司总资产账面价值为 20,957.92 万元，评估价值为 21,004.88 万元，增值额 46.96 万元，增值率为 0.22 %；总负债账面价值为 0.40 万元，评估价值为 0.40 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 20,957.52 万元，评估价值为 21,004.47 万元，增值额 46.96 万元，增值率为 0.22%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

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%
1 流动资产	12,505.13	12,505.13	-	-
2 非流动资产	8,452.79	8,499.75	46.96	0.56
3 其中：固定资产	6.63	6.49	-0.14	-2.11
4 在建工程	1,693.76	1,700.19	6.43	0.38
5 无形资产	6,718.74	6,759.41	40.67	0.61
6 递延所得税资产	13.98	13.98	-	-
7 其他非流动资产	19.67	19.67	-	-
8 资产总计	20,957.92	21,004.88	46.96	0.22
9 流动负债	0.40	0.40	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	0.40	0.40	-	-
12 净资产（所有者权益）	20,957.52	21,004.47	46.96	0.22

根据上述分析，广东云硫环保新材料科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为 21,004.47 万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）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；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）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、完整性以及保证经营的合法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。

(三) 本次评估前，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所对广东云硫环保新材料科技有限公司 2023 年 12 月 31 日的财务报表进行了审计，并出具《广东云硫环保新材料科技有限公司 2023 年 12 月 31 日财务报表审计报告》（众环粤审字(2024)00179 号）。本次对广东云硫环保新材料科技有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现权属资料不全面或者存在下次的清醒。

(五) 关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现评估程序受到限制的情形。

(六) 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；

广东云硫环保新材料科技有限公司未向评估机构提供委估资产抵押、质押、担保、租赁、或有负债等事项。

(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(八) 关于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特别说明；

根据云浮市云安区自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告(云安自然资告字[2023]005 号及云安自然资告字[2023]007 号)，纳入评估范围内的无形资产土地使用权，其土地产业发展类型为化工产业（新能源材料），土地成交后，竞得人须

与云浮市云安区人民政府签订《项目投资框架协议书》，相关职能部门对竞得人承诺的履行情况进行监督，并适时通报云安区自然资源管理部门。竞得人须承诺：项目建成投产后单位创税额不低于 30 万元/亩/年；投资强度不低于 300 万元/亩。

本次评估已考虑此事项对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

(九) 其他需要说明的事项：

1、由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法；由于被评估单位成立时间短，尚未开展任何经营业务，未来收益无法预测，故不宜采用收益法进行评估；根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。由于本评估项目的评估对象仅满足一种评估方法的适用条件，故本次评估采用一种评估方法进行评估，符合评估准则要求。

2、根据广东广业云硫矿业有限公司于 2023 年 7 月 28 日出具的《10 万吨/年精制湿法磷酸项目建设协调会纪要》（云硫矿业纪要[2023]37 号，本次经济行为涉及的相关内容如下：

“……云硫矿业会同粤桂股份要对增资扩股份的程序和工作步骤进行研究，在确保合法合规的前提下，三方股东同意项目公司分步进行增资扩股及股权转让。第一步，云硫矿业将以非公开协议方式对项目公司(云硫集团持股 100%，注册资本 10000.00 万元)进行增资。会议要求第一次增资扩股在 2023 年 8 月 30 日前完成，云硫矿业和云硫集团要抓紧完成关联交易合法合规性等相关程序工作。第二步由云硫矿业控股的项目公司以公开转让方式引入第三方惠云铁业增资 5000.00 万元。同时，云硫矿业还将进一步增资到项目公司，并以非公开协议转让方式收购部分云硫集团所持股权。项目公司最终注册资本 50000.00 万元，股权结构为惠云铁业持股比例为 10%，云硫集团持股比例约 13%(以前两期土地评估价值持股)，云硫矿业持股比例约 77%，三方签订增资扩股协议项目总投资约 10 亿元，其中 50%为各股东自有资金出资，剩余 50%以项目公司通过项目融资方式投入……”

本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的涉及的经济行为，不为其他任何经济行为服务。

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

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2024 年 03 月 13 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：

资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2024年03月13日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件八、评估机构法人营业执照副本；
- 附件九、签名资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、评估机构近三年信用信息记录；
- 附件十二、签字评估师的身份证复印件；
- 附件十三、资产评估汇总表或者明细表。