

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南国置业股份有限公司
拟增资扩股涉及的
武汉悦添企业管理咨询有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天和[2021]评字第 20114 号
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年十二月九日



目 录

第一部分（声明、摘要、正文及附件）

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
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.....	6
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	11
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.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、 资产评估报告日.....	22
十四、 签名盖章.....	22
资产评估报告附件.....	23

第二部分（评估明细表）

第三部分（评估说明）



声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、评估对象及其所涉及资产、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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、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及其所涉及资产、负债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。

7、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及



其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、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。

9、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。



南国置业股份有限公司
拟增资扩股涉及的
武汉悦添企业管理咨询有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中天和[2021]评字第20114号

北京中天和资产评估有限公司接受南国置业股份有限公司（以下简称：南国置业公司）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，对南国置业公司拟增资扩股事宜涉及的武汉悦添企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦添公司”）股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据中国电建地产集团有限公司《关于中国电建地产集团有限公司所属项目公司增加资本金的批复》（中电建股〔2021〕226号）文件，南国置业公司拟对武汉悦添公司进行增资扩股，为此需对武汉悦添公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

武汉悦添公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括武汉悦添公司评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体以武汉悦添公司提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2021 年 6 月 30 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

经资产基础法评估，武汉悦添公司股东全部权益评估价值为-43.42 万元（大写人民币：负肆拾叁万肆仟贰佰元整），与账面价值-43.42 万元比较，无增减值变化。



本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年6月30日起至2022年6月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

由武汉悦添公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，武汉悦添公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对武汉悦添公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 其他事项

(1) 标准无保留意见审计报告

武汉悦添公司评估基准日的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“天职业字[2021] 43133号”标准无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

(2) 核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(3) 未缴足出资额的考虑

本次评估被评估单位实缴出资额与认缴出资额不一致，其原因因为股东截止评估基准日未缴纳出资额。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



南国置业股份有限公司
拟股增资扩股涉及的
武汉悦添企业管理咨询有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中天和[2021]评字第 20114 号

南国置业股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对南国置业股份有限公司拟增资扩股事宜涉及的武汉悦添企业管理咨询有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 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

本项目委托人为南国置业股份有限公司,被评估单位为武汉悦添企业管理咨询有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称及简称：南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业公司”）

注册代码（统一社会信用代码）： 914201007071989703

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：秦普高

注册资本：173421.577 万人民币

成立日期：1998-07-27

营业期限：1998-07-27 至 无固定期限

经营范围：房地产综合开发、商品房销售、租赁；物业管理；新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售；园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

(二) 被评估单位概况



1. 基本情况

企业名称及简称：武汉悦添企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦添公司”）

注册代码（统一社会信用代码）：91420104MA49P55C2X

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市硚口区解放大道241-1号G栋12号

法定代表人：昌海军

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2021年02月25日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；社会经济咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 公司设立及历史沿革

武汉悦添公司设立于2021年2月25日，在武汉市硚口区市场监督管理局取得了91420104MA49P55C2X号统一社会信用代码，注册资本1000万元人民币。武汉悦添公司由南国置业股份有限公司出资设立，设立时，股本情况如下：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	认缴持股比 例(%)	实缴持股比 例(%)
1	南国置业股份有限公司	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%
	合计	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%

武汉悦添公司设立至今，无工商变更、股权变更等情况。截至评估基准日，武汉悦添公司股东、股本结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	认缴持股比 例(%)	实缴持股比 例(%)
1	南国置业股份有限公司	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%
	合计	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%

自评估基准日至本资产评估报告出具日，武汉悦添公司股东、股本结构无变化。

3. 企业近年经营管理及财务状况

(1) 企业经营状况



武汉悦添公司设立于2021年2月，为新注册成立的公司，截止评估基准日尚未开展实质经营。

(2) 企业人力资源及管理层构成

截至评估基准日，武汉悦添公司于2021年2月新注册成立，现有在职员工7人。

(3) 企业评估基准日简要财务数据

根据武汉悦添公司经审计的财务报表，截止评估基准日2021年6月30日，资产总额6.39万元，负债总额49.81万元，净资产额-43.42万元，2021年2月25日-6月30日实现营业收入0.00万元，营业利润-43.42万元，净利润-43.42万元。

武汉悦添公司评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2021年6月30日
资产总额	6.39
负债总额	49.81
净资产	-43.42
项目	2021年2月25日-6月30日
营业总收入	0.00
营业总成本	43.42
营业利润	-43.42
利润总额	-43.42
净利润	-43.42
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	天职业字[2021] 43133号
审计意见类型	标准无保留意见

审计报告认为武汉悦添公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了武汉悦添公司2021年6月30日的财务状况以及2021年2月25日至6月30日的经营成果与现金流量。

4. 主要会计政策

执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 主要税项



税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税收入	3.00、5.00
城市维护建设税	实缴流转税额	7.00
教育费附加	实缴流转税额	3.00
地方教育附加	实缴流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位100%股权，委托人拟对被评估单位进行增资扩股。

二、 评估目的

评估目的是根据中国电建地产集团有限公司《关于中国电建地产集团有限公司所属项目公司增加资本金的批复》(中电建股(2021)226号)文件，南国置业股份有限公司拟对武汉悦添企业管理咨询有限公司进行增资扩股，为此需对武汉悦添企业管理咨询有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次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。

(一) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是武汉悦添公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

包括武汉悦添公司评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，并且由武汉悦添公司提供的清单载明，具体评估范围详见被评估单位填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)予以审计，并出具了天职业字[2021]43133号标准无保留意见的审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	6.39
2.	非流动资产	-



3.	其中：可供出售金融资产	-
4.	持有至到期投资	-
5.	长期应收款	-
6.	长期股权投资	-
7.	投资性房地产	-
8.	固定资产	-
9.	在建工程	-
10.	工程物资	-
11.	固定资产清理	-
12.	生产性生物资产	-
13.	油气资产	-
14.	无形资产	-
15.	开发支出	-
16.	商誉	-
17.	长期待摊费用	-
18.	递延所得税资产	-
19.	其他非流动资产	-
20.	资产总计	6.39
21.	流动负债	49.81
22.	非流动负债	-
23.	负债合计	49.81
24.	净资产（股东全部权益）	-43.42

被评估单位填写的评估明细表内容与审计后资产负债表内容相一致。委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产及流动负债，其中：

(1) 流动资产：

流动资产主要为货币资金。

货币资金账面价值 6.39 万元，为银行存款。其中：银行存款账面值 6.39 万元，共 1 个账户，全部为人民币存款。

(2) 负债：

负债主要包括流动负债，为应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。



- 1) 应付职工薪酬账面余额 13.16 万元，为短期薪酬。
- 2) 应交税费账面余额 0.27 万元，为应交个人所得税。
- 3) 其他应付账款账面余额 36.38 万元，为代收代垫款、工会经费等。

2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本项目评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 《关于中国电建地产集团有限公司所属项目公司增加资本金的批复》（中电建股（2021）226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修订);
3. 《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);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);
7. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企业[2001]802号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 2003年);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令, 2005年);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号);
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权(2013)64号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令, 2016年);
14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号, 2014年);
15. 《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);
16. 《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65号, 2011年);
17. 《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);
18. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32号);
19. 《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);
20. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号, 2017年; 2019年财政部令97号修订);



21. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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—评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48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. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协[2020]6号)。

(四) 权属依据

1. 其他权属证明文件;
2. 被评估单位有关权属的承诺、声明。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》;
2. 被评估单位提供的审计报告;
3. 委托人及被评估单位提供的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 其他参考资料等。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。



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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。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。

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，合理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。运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。

（二）评估方法的选择

根据资产评估执业准则，资产评估师执行资产评估业务，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资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产基础法

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，合理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。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

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。从收益法适用条件来看，被评估单位自2021年2月25日成立以来，尚未开展经营，截止评估基准日，无土地储备。企业未来预期收益不确定因素较多，预测风险无法合理量化，预期收益无法合理预测，因此本次评估不适用收益法。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评



估；同时与本次增资扩股行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

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，合理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。计算公式为：

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

1、流动资产评估

流动资产包括货币资金，货币资金包括银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对其存款进行替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

2、负债评估

被评估单位评估基准日负债为流动负债。其中：

流动负债为应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。



2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象相关的营业执照、章程等产权归属证明文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、函证等手段对各项资产进行核查。

根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、被评估单位等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。



3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 特殊假设

1. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

2. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

3. 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；

4. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会



计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并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；

5. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对武汉悦添公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经资产基础法评估，武汉悦添公司总资产账面值 6.39 万元，评估值 6.39 万元，无增减值变化；负债账面值 49.81 万元，评估值 49.81 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值-43.42 万元，评估值-43.42 万元，无增减值变化。资产基础法评估结果详见评估明细表。

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%
1. 流动资产	6.39	6.39	0.00	0.00
2. 非流动资产	-	-	-	-
3. 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4. 持有至到期投资	-	-	-	-
5. 长期应收款	-	-	-	-
6. 长期股权投资	-	-	-	-
7. 投资性房地产	-	-	-	-
8. 固定资产	-	-	-	-
9. 在建工程	-	-	-	-
10. 工程物资	-	-	-	-
11. 固定资产清理	-	-	-	-
12. 生产性生物资产	-	-	-	-
13. 油气资产	-	-	-	-
14. 无形资产	-	-	-	-



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%
15. 开发支出	-	-	-	-
16. 商誉	-	-	-	-
17. 长期待摊费用	-	-	-	-
18. 递延所得税资产	-	-	-	-
19. 其他非流动资产	-	-	-	-
20. 资产总计	6.39	6.39	0.00	0.00%
21. 流动负债	49.81	49.81	0.00	0.00%
22. 非流动负债	-	-	-	-
23. 负债合计	49.81	49.81	0.00	0.00%
24. 净资产（所有者权益）	-43.42	-43.42	0.00	0.00%

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年6月30日起至2022年6月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由武汉悦添公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，武汉悦添公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对武汉悦添公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。



根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对武汉悦添公司纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截止本资产评估报告出具日，尚未发现武汉悦添公司权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 抵押、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

本次评估尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 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

本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

8. 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，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

(1) 标准无保留意见审计报告

武汉悦添公司评估基准日的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“天职业字[2021] 43133号”标准无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

(2) 核查验证



本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(3) 未缴足出资额的考虑

本次评估被评估单位实缴出资额与认缴出资额不一致，其原因为股东截止评估基准日未缴纳出资额。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、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。

3、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国家法律、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、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；（如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。）



十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年12月9日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：



蔡宝泽

资产评估师：



韩壮壮

