

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202601487
合同编号:	沃克森国际评合同字【2026】第0635号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森评报字(2026)第0930号
报告名称:	华懋(厦门)新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业(有限合伙)全部份额价值
评估结论:	357,652,986.83元
评估报告日:	2026年06月26日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	邓士丹 (资产评估师) 正式会员 编号: 43060064 顾欣 (资产评估师) 正式会员 编号: 34180077
邓士丹、顾欣已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年06月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

华懋（厦门）新材料科技股份有限公司  
拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的  
深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）  
全部份额价值

## 加期资产评估报告

沃克森评报字（2026）第0930号  
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二六年六月二十六日

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、 资产评估报告日.....	20
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>22</b>

## 资产评估报告·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专业人员不承担责任。

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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

**华懋（厦门）新材料科技股份有限公司  
拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的  
深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）  
全部份额价值**

**加期资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2026）第 0930 号

---

华懋（厦门）新材料科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产经济行为涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的**

依据《华懋（厦门）新材料科技股份有限公司 2025 年第三次临时董事会会议决议》，华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）的全部份额在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2025 年 9 月 8 日出具了《华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值资产评估报告》（沃克森评报字（2025）第 1781 号），鉴于该评估报告的有效期限截止日为 2026 年 4 月 29 日，为验证相关资产定价的合理性和公允性，华懋科技委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值进行加期评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2026]第 ZA10431 号专项审计报告。

## 三、价值类型

市场价值。

## 四、评估基准日

2025 年 9 月 30 日。

## 五、评估方法

资产基础法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，纳入评估范围内的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）基金份额所涉及到的所有者权益账面价值为 2,632.52 万元，在持续经营前提下，深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）基金的全部份额评估值为 35,765.30 万元，增值额为 33,132.78 万元，增值率为 1,258.60%。

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起至 2026 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评

华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的  
深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值资产评估项目加期资产评估报告

---

估结论在使用有效期内有效。

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。

**华懋（厦门）新材料科技股份有限公司  
拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的  
深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）  
全部份额价值**

**加期资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2026）第 0930 号

---

**华懋（厦门）新材料科技股份有限公司：**

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产经济行为涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额在 2025 年 9 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**（一） 委托人**

公司名称：华懋（厦门）新材料科技股份有限公司

注册地址：厦门市集美区后溪镇苏山路 69 号

法定代表人：吴黎明

注册资本：32,906.0517 万人民币

成立日期：2002 年 05 月 16 日

营业期限：2002 年 05 月 16 日至无固定日期

公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

经营范围：工程和技术研究和试验发展；汽车零部件及配件制造；化纤织造加工；其他非家用纺织制成品制造；运动防护用具制造；非医用日用防护口罩生

产；医用防护口罩生产；其他未列明医疗设备及器械制造。（以上经营项目不含外商投资准入特别管理措施范围内的项目）

## （二）被评估单位概况

### 1. 公司登记事项

名称：深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 99 号西门正中时代广场 B 座 902-L239

法定代表人：姚培欣

注册资本：2,632.8715 万人民币

成立日期：2020 年 12 月 16 日

营业期限：2020 年 12 月 16 日至无固定日期

企业类型：有限合伙企业

经营范围：企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询。（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. 基准日公司股权结构

深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 12 月 16 日，截至本次评估基准日，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	姚培欣	货币	782.07	29.70
2	谭柏洪	货币	720.00	27.35
3	胡伟	货币	300.00	11.39
4	鲁波	货币	294.80	11.20
5	钟亮	货币	240.00	9.12
6	李贤晓	货币	176.00	6.68
7	曾华	货币	120.00	4.56
合计			2,632.87	100.00

### 3. 长期股权投资单位概况

经账面整理及企业信息网站查询，截至本次评估基准日，深圳市富创优越壹

华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值资产评估项目加期资产评估报告

号企业管理合伙企业（有限合伙）对外投资 1 家公司，具体情况如下表列示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	成立日期	持股比例 (%)	被投资企业基准日净资产	账面价值	备注
1	深圳市富创优越科技有限公司	2019-08-20	12.1291	613,320,304.26	26,328,715.00	
账面原值合计数					<b>26,328,715.00</b>	
减：长期股权投资减值准备						
账面净值合计数					<b>26,328,715.00</b>	

#### 4. 财务状况

企业前三年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年9月30日
流动资产	0.12	0.03	0.02	0.07
非流动资产	1,900.00	1,940.00	2,832.87	2,632.87
长期股权投资	1,900.00	1,940.00	2,832.87	2,632.87
资产总计	<b>1,900.12</b>	<b>1,940.03</b>	<b>2,832.89</b>	<b>2,632.94</b>
流动负债	0.12	0.12	0.12	0.42
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	<b>0.12</b>	<b>0.12</b>	<b>0.12</b>	<b>0.42</b>
净资产	<b>1,900.00</b>	<b>1,939.90</b>	<b>2,832.77</b>	<b>2,632.52</b>

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-9月
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	0.02	0.06	-	0.18
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-	0.04	0.01	0.07
二、营业利润	<b>-0.02</b>	<b>-0.10</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.25</b>
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	<b>-0.02</b>	<b>-0.10</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.25</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	<b>-0.02</b>	<b>-0.10</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.25</b>

注：以上 2022 年财务数据未经审计，2023 年、2024 年、2025 年 1-9 月财务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[2026]第 ZA10431 号标准无保留意见的审计报告。

#### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人华懋（厦门）新材料科技股份有限公司是被评估单位深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）的股权拟收购方。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、 评估目的

依据《华懋（厦门）新材料科技股份有限公司 2025 年第三次临时董事会会议决议》，华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）的全部份额在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2025 年 9 月 8 日出具了《华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产项目涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值资产评估报告》（沃克森评报字（2025）第 1781 号），鉴于该评估报告的有效期限截止日为 2026 年 4 月 29 日，为验证相关资产定价的合理性和公允性，华懋科技委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值进行加期评估，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，本次经济行为涉及的财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一）评估对象

本资产评估报告评估对象为华懋（厦门）新材料科技股份有限公司拟通过发行股份及支付现金购买资产涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）全部份额价值。

### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）于评估基准日申报的所有资产和相关负债。深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2026]第 ZA10431 号标准无保留意见的审计报告。

截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，纳入评估范围内深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）基金份额涉及到所有者权益账面价值为 2,632.52 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元	
项 目	2025 年 9 月 30 日
流动资产	0.07
非流动资产	2,632.87
长期股权投资	2,632.87
资产总计	2,632.94
流动负债	0.42
非流动负债	-
负债合计	0.42
所有者权益	2,632.52

注：上表财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具标准无保留意见的审计报告。

### （三）企业申报表外资产的类型、数量

深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）未申报表外资产。

### （四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

### （五）其他需要说明的问题

无。

#### 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

#### 六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

##### （一） 经济行为依据

华懋（厦门）新材料科技股份有限公司 2025 年第三次临时董事会会议决议。

##### （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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第 14 届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议第二次修订通过）；

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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议于 2019 年 12 月 28 日修订通过）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令 63 号发布，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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布，根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；

7. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三） 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35 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——资产评估方法》（中评协【2019】35 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）。

#### （四）权属依据

1. 有关资产产权转让合同；
2. 其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1. 企业提供的资料
  - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
  - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表。
2. 资产评估机构收集的资料
  - （1）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
  - （2）与本次评估相关的其他资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法的选择

##### 1. 评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“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，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

##### 2. 评估方法适用条件

###### （1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

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；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## （2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## （3）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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

### 3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### （1）收益法适用性分析

考虑深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）实际未开展生产经营活动，未来预期收益难以预测，不能用货币衡量。因此，本项目不适用收益法

对评估对象进行评估。

### （2）市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

### （3）资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位提供的委托评估资产及负债范围明确，可以通过分析财务资料、产权文件及现场勘察等方式进行核实并分别估算其价值，因此本次评估适用资产基础法。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

## （二）评估方法具体操作思路

本次评估采用资产基础法对深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）的全部份额价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）应当承担的负债，得出全部份额价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）长期股权投资：对于参股的长期股权，在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，对长期股权投资单位采用合适的方法进行整体评估，在确定长期股权投资单位股东全部权益市场价值后，根据被评估单位的持股比例计算该项长期股权投资的评估值。

### （3）负债

负债主要包含其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一） 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二） 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三） 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四） 进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### （五） 收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、查询、复核等。

#### （六）评定估算形成结论

1. 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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 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，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1. 资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告。

2. 根据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。

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整。

4. 资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

#### （一）基本假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设是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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## （二）一般假设

1. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件。

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

### （一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）纳入评估范围内的总资产账面价值为 2,632.94 万元，评估值 35,765.72

万元，增值额为 33,132.78 万元，增值率为 1,258.39%；负债账面价值为 0.42 万元，评估值 0.42 万元，无增减值；基金份额涉及到所有者权益账面值为 2,632.52 万元，在保持现有用途持续经营前提下基金的全部份额评估价值为 35,765.30 万元，增值额为 33,132.78 万元，增值率为 1,258.60%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	0.07	0.07	-	-
非流动资产	2,632.87	35,765.65	33,132.78	1,258.43
其中：长期股权投资	2,632.87	35,765.65	33,132.78	1,258.43
<b>资产总计</b>	<b>2,632.94</b>	<b>35,765.72</b>	<b>33,132.78</b>	<b>1,258.39</b>
流动负债	0.42	0.42	-	-
长期负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>0.42</b>	<b>0.42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>2,632.52</b>	<b>35,765.30</b>	<b>33,132.78</b>	<b>1,258.60</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

## （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起至 2026 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整。
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值。
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，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。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

（一）本资产评估报告利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

经核实，我们暂未发现权属资料不全面或存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

经核实，我们暂未发现评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

经核实，我们暂未发现评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

经核实，我们暂未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（六）截至评估基准日，深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）存在以下租赁事项：

序号	甲方	乙方	租赁合同期限	租赁场地	租金（元/月）	备注
1	深圳携富空间商务有限公司	深圳市富创优越壹号企业管理合伙企业（有限合伙）	2024年8月28日至2025年8月27日	深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道99号西门正中时代广场B座902-L238	275.00	

本次评估假设被评估单位目前签订的租赁合同租赁到期后正常续签，不考虑因租赁合同变动导致的可能对评估结论产生影响的事项。

（七）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

经核实，我们暂未发现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。

（八）报告中的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

的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（九）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（十）本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（十一）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）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。

（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。

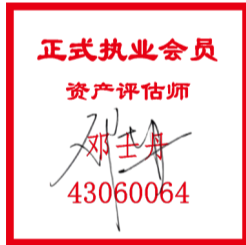
（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（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。

## 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 6 月 26 日。

【资产评估报告签字盖章页 | 此页无正文】



资产评估师签名: \_\_\_\_\_



评估机构: 沃克森 (北京) 国际资产评估有限公司

中国·北京



资产评估师签名: \_\_\_\_\_

二〇二六年六月二十六日