本报告依据中国资产评估准则编制

上海晶华胶粘新材料股份有限公司
拟转让股权涉及的
广东晶华科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0309 号

（共一册，第一册）

江苏天健华辰资产评估有限公司

HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

二〇二六年十月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200039202600330
合同编号：	华辰约字(2026)00216号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华辰评报字（2026）第0309号
报告名称：	上海晶华胶粘新材料股份有限公司拟转让股权涉及的广东晶华科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	21,959,298.85元
评估报告日：	2026年10月20日
评估机构名称：	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员：	李润 （资产评估师） 正式会员 编号：32180177 顾顶 （资产评估师） 正式会员 编号：32200221
李润、顾顶已实名认可	
（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10月22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目　　录

声明 1
资产评估报告 5
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 5
二、评估目的 10
三、评估对象和评估范围 10
四、价值类型 12
五、评估基准日 12
六、评估依据 12
七、评估方法 15
八、评估程序实施过程和情况 24
九、评估假设 26
十、评估结论 27
十一、特别事项说明 28
十二、资产评估报告使用限制说明 29
十三、资产评估报告日 29
资产评估报告附件 31

声明

一、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。

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本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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报或提供，并经其采用签字、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。

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师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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

告中假设和限定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海晶华胶粘新材料股份有限公司
拟转让股权涉及的
广东晶华科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

华辰评报字（2026）第 0309 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受上海晶华胶粘新材料股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海晶华胶粘新材料股份有限公司拟转让股权涉及的广东晶华科技有限公司的股东全部权益在 2026 年 8 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、评估目的：上海晶华胶粘新材料股份有限公司拟转让所持广东晶华科技有限公司股权，需要对广东晶华科技有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：广东晶华科技有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：广东晶华科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，广东晶华总资产账面价值 1,802.29 万元，评估价值 2,223.93 万元，评估增值 421.64 万元，增值率 23.39%。

负债账面价值 28.00 万元，评估价值 28.00 万元，评估无增减值。

净资产（所有者权益）账面价值 1,774.29 万元，评估价值 2,195.93 万元，评估增值 421.64 万元，增值率 23.76%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

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%

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,234.85	1,234.86	0.01	0.00
非流动资产	567.44	989.07	421.63	74.30
其中：投资性房地产	26.25	53.47	27.22	103.66
固定资产	376.72	875.91	499.19	132.51
无形资产	105.10	0.33	-104.77	-99.69
其他	59.37	59.37	-0.00	-0.00
资产总计	**1,802.29**	**2,223.93**	**421.64**	**23.39**
流动负债	28.00	28.00	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**28.00**	**28.00**	**0.00**	**0.00**
净资产	**1,774.29**	**2,195.93**	**421.64**	**23.76**

基于上述资产基础法评估结果，广东晶华科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为2,195.93万元。

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起1年，即自评估基准日2026年8月31日起，至2027年8月30日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的假设前提和使用限制。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海晶华胶粘新材料股份有限公司
拟转让股权涉及的
广东晶华科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

华辰评报字（2026）第 0309 号

上海晶华胶粘新材料股份有限公司：

江苏天健华辰资产评估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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海晶华胶粘新材料股份有限公司拟转让股权涉及的广东晶华科技有限公司的股东全部权益在 2026 年 8 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

（一）委托人概况

企业名称：上海晶华胶粘新材料股份有限公司（以下简称“晶华新材”）

股票代码：603683

注册地址：上海市松江区永丰街道大江路 89 号

法定代表人：周晓南

注册资本：29,115.4857 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2006 年 04 月 19 日

经营范围：电子及集成电路胶带、汽车喷漆用胶、汽车配件用海绵胶带、美纹纸胶带、电子工业胶带、其他特殊用途胶带、离型纸和离型膜、高导热石墨膜（除危险品）的生产销售，化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、纸制品、各类粘胶制品（除危险品）、粘胶配套材料（除危险品）、办公用品销售，从事货物及技术的进出口业务。【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．基本情况

企业名称：广东晶华科技有限公司（以下简称“广东晶华”）

统一社会信用代码：91440500617554599C

注册地址：汕头市潮南区峡山镇泗联河陂阳辉路 3 号

法定代表人：周晓南

注册资本：1,126.00 万人民币

实缴资本：1,126.00 万人民币

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：1994 年 02 月 25 日

经营范围：研发、生产、销售：各类粘胶制品及配套材料。（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）

2．公司股东及持股比例、股权变更情况

广东晶华（前身为潮阳市晶华粘胶制品有限公司）设立于 1994 年 2 月 25 日，初始注册资本为 1,000.00 万港币。成立时，广东晶华股权结构如下：

金额单位：万港元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例
1	汕头市中菱贸易有限公司	600.00	60.00%
2	香港晶华国际(集团)有限公司	400.00	40.00%
	合计	**1,000.00**	**100.00%**

2011 年 10 月，根据董事会决议，同意汕头市中菱贸易有限公司、香港晶华国际(集团)有限公司将其持有的广东晶华全部股权转让给晶华新材；同意广东晶华由中外合资经营企业变更为有限责任公司（法人独资）；同意将广东晶华注册资本的币种由“港币”变更为“人民币”。

根据股权转让协议，晶华新材应向汕头市中菱贸易有限公司、香港晶华国际(集团)有限公司分别支付股权转让价款人民币 8,482.909.61 元、5,655.273.08 元，共计 14.138,182.69 元。

本次股权变更后，广东晶华的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
1	晶华新材	1,126.00	100.00%	1,126.00	100.00%
	合计	**1,126.00**	**100.00%**	**1,126.00**	**100.00%**

截至评估基准日，广东晶华的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
1	晶华新材	1,126.00	100.00%	1,126.00	100.00%
	合计	**1,126.00**	**100.00%**	**1,126.00**	**100.00%**

3．公司主要资产概况

广东晶华主要资产包括货币资金、其他应收款、投资性房地产、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产、土地使用权等，主要资产概况如下：

（1）货币资金为银行存款，共 4 个人民币账户，全部为人民币存款。

（2）其他应收款主要为应收的关联方固定资产转让款、租金及水电费等。

（3）投资性房地产

序号	权证编号	房产名称	房屋位置	结构	建成年月	建筑面积（㎡）
1	粤房地权证汕字第 1000058815 号	信德华甲座 902	汕头市龙湖区金砂路 102 号信德华大厦甲幢	钢混	2010.12	163.53
2	粤房地产字第 C4749187 号	厂房-主楼-2-出租部分	汕头市潮南区峡山街道泗联河陂阳辉路 3 号内	钢混	1993.12	236.87
合计						400.40

（4）房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物共 7 项，总建筑面积约 19,115.07 平方米，由 7 栋厂房组成，均为钢混结构。房屋建筑物的现状良好，可以满足日常经营所需，具体情况如下：

序号	权证编号	房产名称	土地权证编号	结构	建成年月	建筑面积（㎡）
1	粤房地产字第 C4749186 号、粤房地产字第 C4749187 号	厂房-主楼	潮南集用（2007）字第 0514010400044 号	钢混	1993.12	3,963.13
2	粤房地产字第 C4749188 号	厂房-宿舍		钢混	1995.12	4,072.51
3	粤房地产字第 C4749191 号	厂房-仓库		钢混	1995.12	7,820.00
4	粤房地产字第 C4749189 号	厂房-旧-1		钢混	1995.12	564.96
5	粤房地产字第	厂房-旧-2		钢混	1995.12	108.15

序号	权证编号	房产名称	土地权证编号	结构	建成年月	建筑面积（㎡）
	C4749190 号					
6	粤房地权证潮南字第 4000091201 号	厂房-新-1	潮南集用（2013）字第 0514010400067 号	钢混	2005.12	1,098.88
7	粤房地权证潮南字第 4000091202 号	厂房-新-2		钢混	2005.12	1,487.44
合计						19,115.07

（5）设备类固定资产

委估设备包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类，主要分布于公司广东汕头的厂区内。

①机器设备

机器设备共 38 项，主要为包装用的复卷机、分条机（分切机）、包装机、捆轧机以及配套的附属设备设施如叉车、变压器、电梯等。大多数设备启用时间较早，目前总体状态较差。

②车辆

车辆共 2 辆，包括 1 辆奔驰 GL400 系列越野车和 1 辆腾势 D9 系列客车，车辆为公司领导日常办公出行使用。目前正常使用，年检合格。

③电子及办公设备

电子及办公设备共计 54 项，主要为日常办公使用的电脑、空调、投影仪等，分布于公司办公区，设备较为老旧，总体状态较差。

（6）土地使用权

纳入本次评估范围的土地共 2 宗，在评估基准日，其面积、用地性质、土地用途如下表所示：

土地权证编号	宗地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积（㎡）
潮南集用（2007）字第 0514010400044 号	峡山街道泗联居委会	2007.08.09	拨用	工业	10,000.00
潮南集用（2013）字第 0514010400067 号	泗联居委河陂大道洋	2013.07.12	拨用	工业	2,000.00
		合计			12,000.00

4．公司概况

广东晶华位于广东省汕头市潮南区，是一家研发、生产、销售各类粘胶制品及配套材料的企业，自 2018 年起逐步将核心主营业务转移至母公司上海晶华胶粘

新材料股份有限公司全资下属企业江苏晶华新材料科技有限公司，自身仅留存加工、模切类业务。该类业务盈利高度依赖充足订单规模支撑，受近年终端客户资源持续缩减影响，广东晶华自 2024 年度起持续出现经营亏损，并于 2026 年 1 月全面停产，仅留有三名管理人员及两名销售人员，现阶段无复工复产相关规划。

5．历史期财务状况和经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2024.12.31	2025.12.31	2026.8.31
流动资产	1,317.72	1,383.61	1,234.85
非流动资产	778.23	687.55	567.44
其中：投资性房地产	29.12	27.40	26.25
固定资产	544.83	501.47	376.72
无形资产	110.99	107.44	105.10
递延所得税资产	93.30	51.24	59.37
资产总计	2,095.95	2,071.16	1,802.29
流动负债	95.99	99.79	28.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	95.99	99.79	28.00
所有者权益	1,999.96	1,971.37	1,774.29

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-8 月
一、营业收入	2,346.05	1,888.04	171.48
减：营业成本	2,147.67	1,706.53	146.41
营业税金及附加	30.41	13.22	5.88
销售费用	55.42	46.34	14.50
管理费用	94.73	67.63	103.51
财务费用	-1.26	-0.25	0.24
加：其他收益	3.62	4.53	0.04
信用减值损失	-33.43	-46.82	-31.18
资产减值损失	-7.14	4.41	-76.81
资产处置收益	0.00	0.00	1.92
二、营业利润	-17.86	16.68	-205.09
加：营业外收入	0.01	0.00	0.08
减：营业外支出	2.15	3.22	0.20
三、利润总额	-19.99	13.46	-205.21

项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-8 月
减：所得税费用	41.02	42.06	-8.13
四、净利润	-61.01	-28.59	-197.08

上表中列示的财务数据，其中 2024 年为企业提供的未审报表数据，2025 年、2026 年 1-8 月数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡专字(2026)01792 号”无保留意见审计报告。

6．委托人和被评估单位的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同的约定，除委托人和法律、行政法规规定的使用人外，本资产评估报告无其他使用人。

二、评估目的

上海晶华胶粘新材料股份有限公司拟转让所持广东晶华科技有限公司股权，需要对广东晶华科技有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1.评估对象

评估对象为广东晶华的股东全部权益。

2.评估范围

评估范围为广东晶华于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 1,802.29 万元，负债账面价值 28.00 万元，净资产账面价值 1,774.29 万元。账面价值已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天衡专字(2026)01792 号”无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,234.85
非流动资产	567.44
其中：投资性房地产	26.25
固定资产	376.72

项目名称	账面价值
无形资产	105.10
递延所得税资产	59.37
资产总计	**1,802.29**
流动负债	28.00
非流动负债	0.00
负债总计	**28.00**
净资产	**1,774.29**

委托人和被评估单位已承诺，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，且表列数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“天衡专字(2026)01792 号”无保留意见审计报告。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

广东晶华申报的表外资产为 5 项账外注册商标，权利人为广东晶华，具体情况如下表：

序号	注册号	名称	注册人	核定使用商品项目	状态	注册日期
1	9019891	FUN LEAF	广东晶华科技有限公司	非包装用塑料膜	注册	2012-06
2	9019830	FUN LEAF	广东晶华科技有限公司	办公用、文具用、教学用薄膜(胶片);包装用粘胶纤维纸	注册	2014-04
3	8983887	斯美士	广东晶华科技有限公司	合成橡胶;非文具、非家用、非医用胶带;非包装用粘胶纤维纸;非包装用塑料膜;石棉包装材料;绝缘材料;橡胶或塑料制(填充或衬垫用)包装材料;非金属软管;密封物;胶套;非文具、非医用、非家用自粘胶带;绝缘胶带	注册	2012-05
4	8983830	斯美士	广东晶华科技有限公司	纸;文具;文具或家用胶;牛皮纸板;粘贴物(文具);胶带分配器(办公用品);包装用粘胶纤维纸;书籍装订材料;办公用、文具用、教学用薄膜(胶片);书写工具;不干胶纸;文具或家用粘合剂(胶水);文具及家用胶带;胶卷感光防护纸	注册	2012-01
5	3107896	邦得尔	广东晶华科技有限公司	钢笔;炭笔;铅笔;圆珠笔;钉书机;钉书针;办公室用打孔器;文件夹;影集;印台	注册	2003-06

注：上述商标均已办理续展手续。

（三）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）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估广东晶华股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

本报告书所称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

1．本项目评估基准日是2026年8月31日。

2．评估基准日的选择主要考虑尽可能接近经济行为的实现日期以更好地为评估目的服务、与财务报表日期一致以便于资产清查等因素，由委托人确定。

3．评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

（一）法律法规依据

1．《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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》（中华人民共和国主席令第15号，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3．《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会第十五次会议第二次修订）；

4．《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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）；

5．《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号，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）；

6．《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第797号，2024年11月22日国务院第46次常务会议第二次修订）；

7. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第 41 号，2024 年 12 月 25 日中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号，2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过）；

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

10. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 7 月 2 日第三次修订）；

12. 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第 52 号，2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]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—无形资产》（中评协[2017]37 号）；

11. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14 号）；

12. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；

13．《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

14．《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

15．《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

16．《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；

17．《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）。

（三）权属依据

1．被评估单位法人营业执照、章程；

2．不动产权证；

3．机动车行驶证；

4．主要设备购置合同、发票等资料；

5．商标注册证；

6．其他权属文件。

（四）取价依据

1．委托人或被评估单位提供的资料

（1）《资产评估申报表》；

（2）被评估单位财务报表、审计报告等相关财务资料；

（3）被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；

（4）被评估单位提供的租赁台账及租赁合同；

（5）被评估单位的原始会计报表、财务会计经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料。

2．国家有关部门发布的资料

（1）商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

（2）《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）；

（3）国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

3．评估机构及评估人员收集的资料

（1）评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

（2）机械工业出版社《2026 机电产品价格信息查询系统》；

（3）有关网络询价；

（4）评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；

（5）我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

（6）评估人员收集的其他资料。

（五）其他依据

（1）天衡会计师事务所（特殊普通合伙）天衡专字(2026)01792 号《审计报告》（报告日期 2026 年 10 月 19 日）。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

资产基础法适用条件：

1．被评估单位的全部资产、负债权属清晰且能够被识别；

2．所有被识别的资产、负债能够单独进行评估。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

收益法适用条件：

1．被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；

2．预期收益所对应的风险能够度量；

3．收益期限能够确定或者合理预期。

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。

市场法适用条件：

1．评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

2．有关交易的必要信息可以获得。

（二）评估方法的选择

评估方法的选择取决于评估目的和价值类型、评估对象、不同评估方法的适用条件以及不同评估方法应用所依据数据的质量和数量。

资产基础法是从企业购建的角度评价评估对象价值。本次评估，被评估单位已经对资产负债表表内及表外各项资产、负债进行了识别，并将识别出的表外资产纳入申报范围，依据申报资料，资产评估师可以对被评估单位资产、负债及其权利状况展开全面的清查，结合从外部收集的相关资料，也可以采用适当的方法对被评估单位申报的资产负债进行评估，满足资产基础法评估的基本条件，因此本次评估适用资产基础法。

收益法是从被评估单位预期获利能力的角度评价评估对象价值。从收益法适用条件来看，被评估单位已停止生产经营且无复工复产相关规划，因此不具备收益法评估的条件。

市场法是以现实市场上的可比参照物来评价评估对象价值。被评估单位于评估基准日已停止经营，不具备使用市场法进行评估的比较基础，故本次评估不适用市场法。

综上分析，我们选用资产基础法进行评估。

（三）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，合理评估被评估单位表内及可识别的表外各项资产价值，确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1．流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产；负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

（1）货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、会计师银行函证等，以核实后的金额确定评估值。

（2） 应收票据：为应收青岛海达源采购服务有限公司的一笔商业承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对。

在对该笔应收票据核实无误的基础上，采用账龄分析的方法估计风险损失，预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能全额收回，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析确定风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对被评估单位计提的坏账准备评估为零。

（3） 应收账款和其他应收款：对应收类款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项收集了会计师函证资料，对没有回函的款项实施替代程序（取得业务发生时的相关凭证），以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，采用个别认定及账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对被评估单位计提的坏账准备评估为零。

（4） 预付款项：评估人员在清查核实的基础上，以预付款项可以形成相应权益的金额作为评估值。

（5） 存货：包括原材料和库存商品。

被评估人员了解到，企业已于 2026 年 1 月开始全面停止生产经营，停产后持续对存货进行处置。截至评估基准日，被评估单位原自产产品已全部转让给关联方，剩余存货均为外购取得，关联方不予接收，且处置至今无其他市场买家，预计不具备正常产品销售条件，仅能做报废处理。除纸制品具有废品回收价值外，其余存货无回收价值，本次评估对纸制品按废品处置价确定评估值，对其余存货评估为零。

（6） 其他流动资产：为待抵扣增值税进项税，评估人员通过了解广东晶华适用的税率、税额等核实纳税申报表，经核实，税款金额与申报数相符，以核实后

的金额确定评估值。

（7） 负债：各类负债在查阅核实的基础上，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。

2．非流动资产的评估

（1） 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产包括投资性房地产、房屋建筑物类固定资产及其分摊的土地使用权。

在房屋建筑物的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

①投资性房地产

对于汕头市潮南区峡山街道厂区内出租的投资性房地产，由于归属于房屋建筑物类固定资产里的厂房的一部分，故并入房屋建筑物类固定资产一同评估。

对于信德华甲座 902 的办公楼，在委估房屋建筑物附近区域，可以搜集到一定数量的与委估房屋建筑物类似的近期交易信息，具备市场法评估的条件。因此，对该委估物采用市场比较法进行评估。

②房屋建筑物类固定资产

本次评估范围内工业厂房建成年份较早，且系被评估单位外购取得，缺乏可核查的原始成本资料，无法核实其原始建造成本，因此无法合理测算重置成本，故本次评估不适用成本法。对于汕头市潮南区峡山街道厂区内的房屋建筑物，由于其主要为工业用途建筑，该部分房产有部分已对外出租，签订租赁合同，且周边类似房地产的租赁市场较为发达，在附近区域可以搜集到一定数量与委估房屋建筑物类似的市场租赁信息，因此对上述物业采用收益法进行评估。

③土地使用权

本次评估对象为集体拨用地及其地上厂房，基于“房地一体”原则，将集体建设用地使用权与地上建筑物合并为同一估价对象。土地使用权价值已包含在房屋建筑物类固定资产的收益法测算结果中，不另行单独测算。

针对上述委估房地产的不同情况，具体评估方法运用情况如下：

市场法

房地产评估的市场法是通过对与评估对象类似不动产的交易价格调整，得出

评估对象在评估基准日的价值的评估方法。

①计算公式

$$V=V' \times A \times B \times C \times D \times E$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值

V':可比交易实例价格

A:交易情况修正系数

B：交易日期修正系数

C：区位修正系数

D：实物因素修正系数

E：权益状况因素修正系数

②关键参数的确定

A.可比案例交易价格

通过公开市场收集交易案例信息，包括案例基本情况、交易相对方、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、交易税费等；在此基础上，选择与委估房地产类似、交易类型与评估目的吻合、成交日期与评估基准日相近、成交价格正常的交易案例作为可比案例；将可比案例的交易价格进行处理，统一表达方式和内涵后，作为评估采用的可比案例交易价格。

B.交易情况修正

交易情况修正是将交易中由于具体交易情况所产生的价格偏差予以剔除，使其成为正常价格，如特殊利害关系主体间的交易、特殊的交易动机、特殊的交易方式等等，本次评估不涉及交易情况修正。

C.交易日期修正

交易日期修正主要考虑可比案例交易日期与评估基准日存在时间差，在这一期间，房地产市场价格波动导致同一标的在不同时点的价格存在差异，需要根据不同案例价格波动情况，将可比案例成交时点价格调整为评估基准日时点的价格。本次评估所选可比案例交易时点距离评估基准日时点在半年以内，基于评估基准日时点半年内的房地产市场状况，本次评估，对可比案例价格无需进行交易日期修正。

D.权益状况修正

权利状况修正因素包括土地使用权性质、土地使用权年限、城市规划限制、土地使用管制、容积率、其他权利设立等。

E.区位因素修正

区位因素修正是将可比交易案例区位条件下的价格调整为评估对象区位条件下的价格。主要考虑基础设施保证率、公共配套设施完备程度、区域繁华程度、交通状况、环境景观、楼层、朝向等因素对价格的影响。

F.实体状况修正

实体状况修正是将可比交易案例相对于评估对象因自身实物状况条件差异对交易价格的影响予以修正剔除。主要考虑新旧程度、平面布局、面积大小、使用率、装修情况、建筑结构、物业管理等因素对价格的影响。

收益法

房地产评估收益法是根据评估对象的预期收益求取评估对象价值的方法，具体而言，就是通过预测评估对象未来收益，利用合适的资本化率或折现率，将未来收益转化为价值来求取评估对象价值的方法。

①计算公式

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i-B_i}{(1+R)^i}$$

上式中， V：厂房在评估基准日的市场价值

A_i：委估物评估基准日后 i 期的年总收入（有效毛收入）

B_i：委估物评估基准日后 i 期的年总费用（运营费用）

R：折现率

n：收益期限

②关键参数的确定

A.年总收入

年总收入是指投资性房地产和与之有关的各种设施、劳动力及经营管理者要素相结合产生的收入，计算公式如下：

总收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失

本次评估，租约期内的毛租金收入，在对租约的合法性、有效性及实际履行状况进行分析的基础上，依据合同租金确定，租约期外的毛租金收入按市场租金确定；空置损失是指因面积短时空置产生的收入损失；收租损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失，包括延迟支付租金、少付租金、不付租金及免租期造成的收入损失。

B.年总费用

总费用是指取得收益所必须的各项支出，包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、印花税等。

本次评估，管理费用、维修费用根据委托人历史年度管理费用、维修费用发生情况，参照同类物业费用水平，分析确定；保险费用按建筑物重置价值的 0.05%计算；房产税从租部分按房屋不含税租金收入的 12%计算，从价部分以房产的计税余值为计税基础按年 1.2%计算；税金及附加合计为年租金收入的 0.6%；印花税按年租金收入的 0.1%计算。

C.收益期

本次评估中，房屋所占用的土地为集体拨用土地，权属资料仅载明土地办证日期，未记载土地使用年限。鉴于该土地为集体拨用性质，无证载使用年限可直接采用，汕头市亦无关于该类土地使用年限的明确规定；考虑到地上房屋为工业厂房性质，故参照工业用地法定最高出让年限 50 年，以房屋建成年限为起算点往后延 50 年，考虑收益期。

D.折现率

本次评估，根据委估房地产的特点，采用无风险报酬率加风险调整值法确定。

无风险报酬率取评估基准日国有四大行公布的一年期定期存款利率，截至 2026 年 8 月 31 日，国有银行一年定期存款利率为 0.95%。风险补偿主要包含投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及易于获得融资的好处等。

（2） 设备类资产

委估的设备不能单独带来收益，故本次设备的评估主要采用重置成本法和市场法。对于房屋建筑物配套的附属设备设施如：变压器、电屏柜、电梯和监控设备，因在房屋建筑物的收益法评估价值中已经考虑，故不再在设备中单独评估。其他设备根据设备类型的不同，具体评估方法如下：

1）机器设备的评估

机器设备评估主要采用重置成本法，设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。

计算公式为：评估价值=重置全价×综合成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价不含增值税。

①机器设备重置全价的确定

设备的重置全价一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费。纳入评估范围的设备均为可独立使用的定型设备，体型不大，安装周期较短，故不再另行计算设备基础费、前期费用和资金成本。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣进项税

对于购置价包含运杂费和安装费的设备，直接采用不含税购置价作为重置价。

设备购置价：对委估设备为市场上仍在正常生产销售的设备，按现行市场价确定设备的购置价格。对使用时间久、已更新换代且目前市场不再销售的设备，采用替代原则，通过类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析推算设备的购置价格。

运杂费：运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。对于购置价中包含运杂费的设备，不再另行计算。

安装调试费：设备安装调试费用，参照《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备安装的难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

若购置价中包含上述费用，则不再重复计算；对于小型、无须安装的设备，不再计算安装调试费。

设备安装调试费=设备购置价×安装费率

可抵扣增值税进项税：可抵扣进项税，根据国家的相关税法计算。

②综合成新率的确定

对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6＋年限成新率×0.4

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

年限成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

对设备的购置年限接近或超过经济使用年限的设备，参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备实体性贬值参考表判断设备的成新率。

2）车辆的评估

委估车辆市场保有量高，具有活跃二手交易市场，本次评估采用市场法：

评估人员通过浏览主流二手车交易网站,选取 3 个同型号待售车辆为参照物，根据市场价和图文介绍，对其交易日期、交易情况、车龄及累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计办证等杂费后确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的市场价格＝∑（参照物车辆报价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×车龄修正系数×累计里程修正系数×外观及内饰修正系数）/3+办证等杂费

3）电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、空调、打印机等，由经销商负责运送安装调试，重置全价直接以不含税市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定。

对于超期服役仍能继续使用且本次采用成本法进行评估的设备，成新率参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备实体性贬值参考表判断选取。

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

对于待报废的机器设备、电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值，对于无回收价值的设备评估值为零。

（3） 土地使用权资产

土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、路线价法、基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等。

本次评估对象为集体拨用地及其地上厂房，基于“房地一体”原则，将集体建设用地使用权与地上建筑物合并为同一估价对象。土地使用权价值已包含在房屋建筑物类固定资产的收益法测算结果中，不另行单独测算。

（4） 其他无形资产

1）软件

被评估单位外购的软件均购买于2015年之前，原始入账价值共965,029.06元，经了解，现均已停止使用，被评估单位后续也不会再使用该部分软件，本次评估对账内的软件评估为零。

2）商标

纳入评估范围的注册商标共 5 项，评估人员在广东晶华有关人员的配合下对委托评估的商标进行了核实分析，经了解，截至评估基准日，纳入评估范围的商标还在商标有效期内，因此本次采用成本法评估。纳入评估范围的注册商标为简单标识的普通文字和图片商标，设计简单，本次评估不考虑其设计费，主要考虑商标注册过程中发生的注册、代理等成本费用。

（5） 递延所得税资产

递延所得税资产为计提应收票据坏账准备、应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备和未弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异。

广东晶华预计在未来能够产生应纳税所得额，对计提坏账准备、跌价准备及减值准备形成的可抵扣暂时差异，根据评估预计风险损失金额结合企业所得税税率确定评估值；对以后年度可弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异，根据核实后的账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集整理评估资料、评

定估算、编制报告等一系列评估工作程序。评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受项目委托及准备阶段

1．江苏天健华辰资产评估有限公司在承接项目时，就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等评估基本事项与委托人进行洽谈、沟通，根据洽谈沟通了解的情况，完成风险评价及承接审批程序后，签订资产评估委托合同。

2．根据评估对象及被评估单位特点及资产构成情况，评估特定目的，结合项目独立性及专业胜任能力要求，确定项目负责人，制定评估实施计划，落实评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3．根据被评估单位情况，有针对性地布置资产评估准备资料清单，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人员进行适当指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

4．评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易信息、被评估单位主要资产信息等。

（二）现场核查阶段

1．评估对象真实性和合法性的核查验证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位营业执照、章程及历次股权变动文件资料，对评估对象的真实性、合法性进行查证。

2．评估对象涉及评估范围内资产的真实性和合法性的核查验证

（1）实物资产的核查验证

依据实物资产评估申报表，评估人员会同被评估单位有关人员，对所申报的实物资产，在与报表、总账、明细账核对一致的基础上，针对不同类别资产的性质和特点，采取询问、核对、监盘、勘查等方法进行核查；对被评估单位提供的相关资产的产权证明资料复印件，与原件核对一致后加盖被评估单位印章。

（2）非实物性流动资产及负债的核查验证

依据非实物性流动资产及负债申报表，评估人员与被评估单位报表以及财务账总账、各科目明细账、会计凭证等进行核对，并通过与相关人员询问等方式进行实地调查，同时对往来款项、银行存款实施抽查或收集会计师函证，以此实施对非实物性流动资产及负债的核查验证。

（3）无形资产的核查验证

无形资产包括土地使用权资产和其他无形资产，根据无形资产评估申报表，在与报表、总账、明细账核对一致的基础上，对被评估单位提供的相关资产的产权证明资料复印件，与原件核对一致后加盖被评估单位印章。在此基础上，对土地使用权涉及宗地进行现场勘查，了解宗地区位状况、开发利用情况；对其他无形资产，通过与相关人员询问或访谈，了解其他无形资产取得方式及成本发生情况及实际使用状况等，以此实施对其他无形资产的核查验证。

3.资产配置情况核查

与被评估单位相关管理人员进行访谈，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

（三）评定估算阶段

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，结合对所收集市场信息的分析，进行估算，并形成初步评估结果。

（四）评估汇总、分析及报告编制、审核

1．对形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合分析评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

2．依据评估人员现场工作情况，由项目负责人组织完成评估报告的撰写。

3．按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行内部审核，由项目负责人根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。经审核人员复审并经签字资产评估师最后复核无误后，形成正式报告提交委托人。

九、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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场，是一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智

的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3．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设。即假设在评估基准日后，被评估单位作为经营主体，在所处的内外部环境下，按照经营目标，持续经营下去，企业的全部资产可以保持原用途继续使用下去。

（二）特殊假设

1．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；被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2．假设委估对象的未来收益可以合理预测并用货币计量，与收益相对应的风险能够合理度量，收益期限能够合理确定。

根据资产评估的要求，评估人员在对广东晶华的股东全部权益价值进行评估时，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当上述假设条件发生变化时，本评估机构及签字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

（一）评估结论的确定

经资产基础法评估，广东晶华总资产账面价值1,802.29万元，评估价值2,223.93万元，评估增值421.64万元，增值率23.39%。

负债账面价值28.00万元，评估价值28.00万元，评估无增减值。

净资产（所有者权益）账面价值1,774.29万元，评估价值2,195.93万元，评估增值421.64万元，增值率23.76%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

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	1,234.85	1,234.86	0.01	0.00
非流动资产	567.44	989.07	421.63	74.30
其中：投资性房地产	26.25	53.47	27.22	103.66
固定资产	376.72	875.91	499.19	132.51
无形资产	105.10	0.33	-104.77	-99.69
其他	59.37	59.37	-0.00	-0.00

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	**1,802.29**	**2,223.93**	**421.64**	**23.39**
流动负债	28.00	28.00	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**28.00**	**28.00**	**0.00**	**0.00**
净资产	**1,774.29**	**2,195.93**	**421.64**	**23.76**

注：评估结果的详细情况见《资产基础法评估明细表》。

基于上述资产基础法评估结果，广东晶华科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为2,195.93万元。

（二）评估结论的使用有效期

本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起1年，即自评估基准日2026年8月31日起，至2027年8月30日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、特别事项说明

以下事项并非本机构评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一） 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。

（二） 本报告评估结论未考虑股权流动性对评估结论的影响。

（三） 纳入评估范围的土地为集体拨用土地，相关权证上仅载明土地办证日期，未记载土地使用年限，土地所在汕头市亦无该类土地使用年限的明确规定。考虑到地上房屋为工业厂房性质，本次评估以房屋建成年限为起算点，参照工业用地法定最高出让年限50年确定委估土地的使用年限。

鉴于汕头市尚未出台集体拨用地流转的配套政策，本次评估参照房地合估思路测算整体不动产价值。对因委估土地特殊性质可能存在的权能限制对收益能力和变现能力产生的影响，通过风险调整折现率方式予以间接反映。

（四） 权属瑕疵事项

无。

（五） 重要的利用专家工作及相关报告情况

评估人员在执行本次资产评估业务时，利用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天衡专字(2026)01792 号”审计报告，审计报告出具日期为 2026 年 10 月 19 日，报告意见类型为无保留意见审计报告。

（六） 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

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结果而需要对评估结果进行调整的重大事项。

在评估基准日后，至评估结果有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当对评估结果进行适当调整，而不能直接使用评估结果。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用。

（二） 委托人或者其他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本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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 未征得本机构同意，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、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 10 月 20 日。

（以下无正文）

（此页无正文，为上海晶华胶粘新材料股份有限公司拟转让股权涉及的广东晶华科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告签字页）

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
李润
32180177

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
顾顶
32200221

二〇二六年十月二十日

资产评估报告附件

一、被评估单位审计报告

二、委托人和被评估单位法人营业执照

三、评估对象涉及的主要权属证明资料

四、委托人和其他相关当事人的承诺函

五、签字资产评估师的承诺函

六、资产评估机构评估资格证明（复印件）

七、评估机构法人营业执照副本

八、签字资产评估师资格证明文件