

呈和科技股份有限公司
重大资产重组报告书



独立财务顾问



二零一七年十月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。

本次交易对方保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

一、 本次交易合同生效条件

本次交易合同载明本次重大资产重组事项所涉及的《不动产转让协议》自协议各方当事人签字盖章之日起成立，自各方股东会审议通过，及全国中小企业股份转让系统有限责任公司审查通过后生效。

二、 本次交易方案概述

呈和科技以现金方式购买方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权。本次交易执行完毕后，呈和科技依法取得方凯集团所有的土地使用权及其房屋建筑物的所有权。

三、 本次交易的评估及作价情况

公司聘请了具有证券期货业务资格的广东中联羊城资产评估有限公司对标的资产进行了评估并出具了《呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值资产评估报告书》（中联羊城评字【2017】第 FYMPZ0379 号），截至 2017 年 6 月 1 日，标的资产的评估价值为 7899.89 万元。本次交易标的定价依据为交易双方在标的资产评估价值的基础之上协商定价。经双方协商，本次交易标的作价为 7875 万元。

四、 本次交易不构成关联交易

本次现金购买资产的交易对方为广州方凯集团有限公司，与呈和科技不存在关联关系。因此，本次重大资产重组不构成关联交易。

五、 本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的成交金额为 7875 万元，呈和科技 2016 年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额为 11,288.08 万元，购买的资产总额占呈和科技最

近一个会计年度经审计的财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上。根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条规定,本次交易构成重大资产重组。

六、 本次交易公司实际控制权不发生变化

本次交易前,公司控股股东、实际控制人为赵文林。本次交易为公司现金购买标的资产,不涉及股份发行,本次交易完成后,公司的控制权不发生变化。

七、 本次交易特别风险提示

本次重大资产重组存在如下风险:

(一) 本次重组不能按期进行及股票价格波动的风险

本次交易已经公司董事会审议通过,尚需公司股东大会审议通过,并经全国中小企业股份转让系统有限责任公司审查。公司能否完成本次重组相关工作及最终完成重组的时间存在不确定性。本次重大资产重组除了存在不能按期推进的不确定性风险之外,还存在股票价格波动风险。

(二) 标的资产估值变化的风险

本次交易以 2017 年 6 月 1 日为评估基准日。标的资产于评估基准日的评估价值为 7899.89 万元。本次交易标的,评估机构采用成本法和收益法两种方法进行评估,最终选取成本法的评估结果作为评估结论。交易各方参照上述评估结果,协商确定交易价格。虽然评估机构在评估过程中严格履行了勤勉、尽职的义务,如市场环境发生重大变化等情况发生,可能导致资产估值出现变化。

(三) 本次交易完成后公司财务风险上升的风险

本次交易完成后,经测算公司资产总额和负债总额将同时增加 4000 万元,公司截至 2017 年 6 月 30 日的资产负债率(未经审计)从 11.15%上升至 32.33%,公司资产负债结构将发生变化,并在一定程度上利用了财务杠杆,公司的财务风险上升。本次交易购置的房屋建筑物和土地使用权入账后,公司未来的折旧摊销额将有一定幅度的增长,经测算购置厂房增加的年折旧摊销成本上升约 367 万元,将对公司的利润总额和净利润产生一定影响。

（四）房屋建筑物无法取得房屋所有权证的风险

目前，本次交易标的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，广州方凯集团有限公司能否取得标的房屋建筑物的房屋所有权证存在不确定性。若在规定时间内无法取得相关权证，呈和科技将终止《不动产转让协议》，可选择与方凯集团签订《股权转让协议》，将全部股权以与《不动产转让协议》项下转让价款总额同等的价格出让给呈和科技或呈和科技指定的第三方。

目 录

重大事项提示	3
一、 本次交易合同生效条件	3
二、 本次交易方案概述	3
三、 本次交易的评估及作价情况	3
四、 本次交易不构成关联交易	3
五、 本次交易构成重大资产重组	3
六、 本次交易公司实际控制权不发生变化	4
七、 本次交易特别风险提示	4
释 义	10
第一节 交易概述	12
一、 本次交易方案	12
二、 本次交易对方	12
三、 本次交易的背景及目的	12
四、 决策过程	13
五、 本次交易标的资产	14
六、 本次交易涉及的标的资产定价及收购资金来源	14
七、 本次交易不构成关联交易	15
八、 本次交易构成重大资产重组	15
九、 董事会表决情况	15
十、 重组前后关联交易、同业竞争、公司治理的变化情况	16
第二节 公司基本情况	17

一、	公司基本情况	17
二、	最近两年的控制权变动情况	29
三、	主营业务发展情况.....	29
四、	主要财务指标	30
五、	控股股东及实际控制人基本情况	31
六、	挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司不属于失信联合惩戒对象	32
第三节	交易对方基本情况.....	33
一、	交易对方基本情况.....	33
二、	交易对方与呈和科技之间是否存在关联关系	33
三、	交易对方及其主要管理人员最近二年内是否存在违法违规情况	34
四、	交易对手方及其实际控制人不属于失信联合惩戒对象.....	34
第四节	交易标的情况	35
一、	交易标的的基本信息	35
二、	交易标的资产评估方法和资产评估结果	39
三、	交易标的资产涉及重大资产重组	68
第五节	本次交易合同的主要内容	69
一、	合同主体、签订时间	69
二、	交易价格、定价依据以及支付方式.....	69
三、	资产交付或过户的时间安排	69
四、	交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式	70
五、	合同生效条件和生效时间	70
六、	未能取得《不动产权证》的相关约定	70

七、 违约责任	71
八、 与资产相关的人员安排	71
第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施	72
一、 关于交易标的资产权属清晰的承诺	72
二、 关于与交易对方不存在关联关系的承诺	72
三、 关于不存在泄露及利用内幕信息的承诺	72
四、 关于不存在买卖公众公司股票的承诺	72
五、 关于信息披露的承诺	72
六、 关于重新履行重组流程的承诺	73
七、 未能履行承诺时的约束措施	73
第七节 财务会计信息	75
第八节 独立财务顾问和律师结论意见	77
一、 独立财务顾问结论意见	77
二、 律师结论意见	78
第九节 本次交易聘请机构的有关信息	79
一、 独立财务顾问	79
二、 律师事务所	79
三、 会计师事务所	79
四、 资产评估机构	80
第十节 有关声明	81
一、 公司全体董事、监事及高级管理人员声明	81
二、 独立财务顾问声明	82

三、 律师事务所声明	83
四、 会计师事务所声明.....	84
五、 资产评估机构声明.....	85
第十一节 附件.....	86

释 义

挂牌公司、公众公司、呈和科技、呈和股份、本公司、公司	指	呈和科技股份有限公司
有限公司、呈和有限	指	公司前身“广州呈和科技有限公司”
方凯集团	指	广州方凯集团有限公司
本报告书、报告书	指	《呈和科技股份有限公司重大资产重组报告书》
本次交易	指	呈和科技以现金方式购买方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权
标的资产、交易标的	指	方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权
本次交易的交易对方、交易对方、本次重组交易对象	指	广州方凯集团有限公司
本次重大资产重组、本次重组	指	呈和科技股份有限公司重大资产重组
广州方凯集团有限公司全体股东	指	陈方养、李亚军
交易双方	指	呈和科技股份有限公司及广州方凯集团有限公司
招商证券、独立财务顾问	指	招商证券股份有限公司
律所、法律顾问、正平天成	指	广东正平天成律师事务所
《法律意见书》	指	广东正平天成律师事务所出具的《广东正平天成律师事务所关于呈和科技股份有限公司购买资产暨重大资产重组的法律意见书》
审计机构、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
《审计报告》	指	立信会计师事务所出具的《呈和科技股份有限公司拟实施资产重组专项审计报告》
评估机构	指	广东中联羊城资产评估有限公司
《评估报告》	指	中联羊城出具的中联羊城评字【2017】第

		FYMPZ0379号《资产评估报告书》
评估基准日	指	2017年6月1日
资产购买合同、本次交易合同	指	呈和科技与方凯集团就本次交易签署的附生效条件的《不动产转让协议》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统、全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司/全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《监督管理办法》	指	《非上市公司监督管理办法》
《重组管理办法》	指	《非上市公司重大资产重组管理办法》
《重组业务指引》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公司重大资产重组业务指引（试行）》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《准则第6号》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第6号-重大资产重组报告书》
《投资者细则》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则（试行）》
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	呈和科技股份有限公司股东大会
董事会	指	呈和科技股份有限公司董事会
监事会	指	呈和科技股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
元、万元	指	人民币元、人民币万元
公司章程、章程	指	《呈和科技股份有限公司章程》

注：本报告中部分所列数据可能因四舍五入原因而与根据相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异，这些差异是由四舍五入造成的，而非数据错误。

第一节 交易概述

一、 本次交易方案

呈和科技以现金方式购买方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权。本次交易执行完毕后，呈和科技依法取得方凯集团所有的土地使用权及其房屋建筑物的所有权。

二、 本次交易对方

本次交易的交易对方为广州方凯集团有限公司。

三、 本次交易的背景及目的

公司所处行业是化学原料和化学制品制造业，公司是专业从事聚合物添加剂研发、生产和销售的高新技术企业。公司产品分成核剂、合成水滑石、复合助剂三大类，应用涉及聚丙烯、聚乙烯、聚氯乙烯、工程塑料等各种塑料材料，应用在食品包装、医疗用品、汽车、家居用品、儿童玩具等人们生活的各领域。根据 Grand View Research, Inc 公司发布的报告，到 2022 年，全球塑料添加剂市场市值有望达到 625.00 亿美元。过去几年，世界塑料添加剂需求以年均约 3.00%-4.00% 的平均速度持续增长，欧洲、北美和亚太地区（不包括中国）需求年均增速 3.00%，中国塑料添加剂的年均增速高达 8.00%-10.00%。随着国内环保安全意识的提高、PVC 环保法规的完善，2016 年底至 2017 年相继出台了国家标准《GB/T33284-2016 室内装饰装修材料门、窗用未增塑聚氯乙烯(PVC-U) 型材有害物质限量》等四个行业标准，可预期未来市场对于 PVC 钙锌稳定剂的需求量将呈爆发式增长。随着行业全球市场的稳步增长及公司在市场推广方面的日渐深入，未来几年公司将面临产能无法满足市场需求的情况。尤其是公司

产品合成水滑石，该产品主要应用于 PVC 钙锌稳定剂。公司现有厂房的水滑石产能已经无法满足市场需求，为了应对日益增长的市场需求，扩产迫在眉睫。

同时交易对手方近期业务出现收缩，存在闲置的生产经营场所，标的房产的建筑结构适合公司大型化工设备的安装，特别是高度符合公司产品及设备工艺要求。且标的房产紧邻公司自有厂房，通过购买房产的方式能够更好的规划标的房产未来的发展。

在此本背景下，公司拟以现金方式购买方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权。本次交易的主要目的是扩大公司产能，公司预计购买标的资产后，在新厂房上将实现每年水滑石 5000 吨、复合助剂 5000 吨、成核剂 1800 吨的产能，以满足日益扩大的市场需求。

通过本次交易，呈和科技增加了资产的完整性，加强了经营的稳定性，改善了公司的资产结构，有利于提升公司价值，有利于公司发展战略的实施。

四、 决策过程

（一）本次交易已经履行的决策程序

2017 年 9 月 27 日，公司董事会召开第一届董事会第十次会议，决议通过以下议案：

1、《关于公司向广州方凯集团有限公司购买资产并签署附条件生效的不动产转让协议的议案》

2、《关于〈呈和科技股份有限公司重大资产重组报告书〉的议案》

3、《关于〈呈和科技股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问报告书〉的议案》

4、《关于批准本次重大资产重组有关审计报告、评估报告的议案》

5、《关于授权董事会全权办理公司本次购买资产暨重大资产重组有关事宜的议案》

6、《关于召开 2017 年第三次临时股东大会的议案》

上述 6 项议案由公司全体董事审议通过，由于本次交易不涉及关联交易，公司董事不需要回避表决。

（二）本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过。

五、 本次交易标的资产

本次交易的标的资产为方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权。

六、 本次交易涉及的标的资产定价及收购资金来源

本次交易的标的资产为方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园BT03039地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权。根据评估机构于2017年6月15日出具的《呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州市白云区北太路1633号广州民营科技园科华路13号房地产价值资产评估报告书》（中联羊城评字【2017】第FYMPZ0379号），截至2017年6月1日，标的资产的评估价值为7899.89万元。交易对价为交易对手方在市场价格的基础上提出，同时参考评估机构初步评估结果，并经交易双方协商

谈判后最终确定为7875万元。

本次交易，公司购买标的资产的资金来源为一方面为公司自有资金，另一方面为银行借款。

七、 本次交易不构成关联交易

本次现金购买资产的交易对方为方凯集团，与呈和科技不存在关联关系。故本次重大资产重组不构成关联交易。

八、 本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产经协商成交金额为 7875 万元，呈和科技 2016 年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额为 11,288.08 万元，购买的资产总额占呈和科技最近一个会计年度经审计的财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上。根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条规定，本次交易构成重大资产重组。

九、 董事会表决情况

呈和科技董事会经过审议通过以下决议：

- 1、《关于公司向广州方凯集团有限公司购买资产并签署附条件生效的不动产转让协议的议案》
- 2、《关于〈呈和科技股份有限公司重大资产重组报告书〉的议案》
- 3、《关于〈呈和科技股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问报告书〉的议案》
- 4、《关于批准本次重大资产重组有关审计报告、评估报告的议案》

5、《关于授权董事会全权办理公司本次购买资产暨重大资产重组有关事宜的议案》

6、《关于召开 2017 年第三次临时股东大会的议案》

十、重组前后关联交易、同业竞争、公司治理的变化情况

（一）关联交易

本次现金购买资产的交易对方为方凯集团，与呈和科技不存在关联关系。故本次重大资产重组不构成关联交易。本次重组，购买的资产主要用作生产经营场所、办公及研发，预计不会因此产生新的关联交易。

（二）同业竞争

本次交易方案为呈和科技以现金方式购买方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权，本次重大资产重组交易前后均不存在同业竞争情形。

（三）公司治理的变化

本次交易方案为呈和科技以现金方式购买方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权，本次重组后，公司治理情况不会发生变化。

第二节 公司基本情况

一、 公司基本情况

公司名称：呈和科技股份有限公司

公司英文名称：GCH TECHNOLOGY CO., LTD.

有限公司成立日期：2002 年 01 月 31 日

股份公司成立日期：2016 年 4 月 19 日

挂牌日期：2016 年 8 月 26 日

转让方式：协议转让

证券简称：呈和科技

证券代码：838731

注册资本：5,000 万元

注册地址：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科强路 2 号

办公地址：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科强路 2 号

统一社会信用代码：91440111734903428Y

法定代表人：赵文林

信息披露负责人：陈淑娴

联系电话：020-22028071

传真：020-22028115

邮编：510610

电子邮箱：carrie@gchchem.com

经营范围：化工产品批发（含危险化学品；不含成品油、易制毒化学品）；无机盐制造（监控化学品、危险化学品除外）；有机化学原料制造（监控化学品、危险化学品除外）；其他非危险基础化学原料制造；化学试剂和助剂制造（监控化学品、危险化学品除外）；化工产品批发（危险化学品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；日用塑料制品制造；医疗卫生用塑料制品制造；生物分解塑料制品制造；塑料板、管、型材制造；人造纤维（纤维素纤维）制造；涂料制造（监控化学品、危险化学品除外）；油墨及类似产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；颜料制造；染料制造；合成纤维单（聚合）体制造（监控化学品、危险化学品除外）；其他合成材料制造（监控化学品、危险化学品除外）；专项化学用品制造（监控化学品、危险化学品除外）；化妆品制造；其他日用化学产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；材料科学研究、技术开发；食品科学技术研究服务；医学研究和试验发展；药品研发；化工产品检测服务；实验室检测（涉及许可项目的需取得许可后方可从事经营）；新材料技术推广服务；环保技术推广服务；科技信息咨询服务（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）。

主营业务：聚合物添加剂的研发、生产、销售。

所属行业：根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业为(C26)化学原料和化学制品制造业；根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)，公司所属行业为(C26)化学原料和化学制品制造业-(C266)专用化学产品制造-(C2661)化学试剂和助剂制造。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为(C)制造业-(C26)化学原料和化学制品制造业-(C266)专用化学产品制造-(C2661)化学试剂和助剂制造；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为(11)原材料-(1110)原材料-(111010)化学制品-(11101014)特种化学制品。

（一）公司成立以来股本的形成及变化情况：

1、2002年1月，呈和有限设立

2002年1月14日，广州市康正会计师事务所有限公司出具（2002）康正验字第073号《验资报告》，经审验，截至2002年1月14日止，呈和有限（筹）已收到股东缴纳的注册资本合计人民币50.00万元，全部为货币资金。

2002年1月31日，广州市工商行政管理局向公司核发《企业法人营业执照》（注册号：4401052001274），据该营业执照记载，公司名称为广州呈和科技有限公司；法定代表人赵文林；住所为广州市海珠区新港东路2842号；注册资本为50万元人民币；经营范围为塑料改性加工材料（助剂）研究、开发、生产；企业类型为有限责任公司；营业期限自2002年1月31日至2006年6月21日。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	货币出资	450,000.00	90.00
2	钟育人	货币出资	50,000.00	10.00
合计			500,000.00	100.00

2、2006年6月，第一次增资

2006年6月1日，呈和有限召开股东会并作出决议，同意公司新增注册资本人民币100.00万元，全部由股东赵文林出资。

2006年6月12日，呈和有限全体股东签署《公司章程修正案》。

2006年6月14日，广东金五羊会计师事务所有限公司出具金五羊验字[2006]第1154号《验资报告》，经审验，截至2006年6月13日止，呈和有限已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币100.00万元，全部以货币出资。

本次变更完成后，呈和有限股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
----	----	------	--------	---------

1	赵文林	货币出资	1,450,000.00	96.67
2	钟育人	货币出资	50,000.00	3.33
合计			1,500,000.00	100.00

3、2007年7月，第一次股权转让

2007年7月13日，呈和有限召开股东会并作出决议，同意赵文林将其持有的呈和有限46.67%的股权（共计70.00万元出资额）以70.00万元的价格转让给科汇投资；钟育人将其持有的呈和有限3.33%的股权（共计5.00万元出资额）以5.00万元的价格转让给科汇投资。

2007年7月13日，赵文林、钟育人与科汇投资签署本次股权转让的《转让出资合同书》。

2007年7月19日，呈和有限全体股东赵文林、科汇投资签署新的《公司章程》。

2007年7月27日，呈和有限办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。本次变更完成后，呈和有限股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	货币出资	750,000.00	50.00
2	科汇投资	货币出资	750,000.00	50.00
合计			1,500,000.00	100.00

4、2008年11月，第二次增资

2008年9月23日，呈和有限召开股东会并作出决议，同意将呈和科技的注册资本（实收资本）由150.00万元增至700.00万元。

2008年9月17日，广东新华资产评估房地产土地估价有限公司作出粤新资评字（2008）第285号《专有技术资产评估报告书》，对呈和有限股东赵文林、科汇投资拟投入呈和有限的三项专有技术“成核剂、预混/无尘颗粒及合成水滑石生产技术”进行评估，评估基准日为2008年8月31日，经评估，上述三项专有技术于评估基准日的评估值为人民币498.50万元。根据该《专有技术资产评估报告书》内附的《无形资产评估明细表》，上述被委托评估的三项无形资产的评估情况如下：

序号	专有技术名称	评估净值（元）	备注
1	成核剂生产技术	2,492,500.00	赵文林、科汇投资各占50%
2	预混/无尘颗粒生产技术	1,495,500.00	赵文林、科汇投资各占50%
3	合成水滑石生产技术	997,000.00	赵文林、科汇投资各占50%
合计		4,985,000.00	

根据公司的说明，科汇公司和赵文林已于2008年10月24日前将其用以出资的成核剂生产技术、预混/无尘颗粒生产技术和合成水滑石生产技术的技术说明、配方、实验数据、生产方法的有关资料文件交付给公司，公司因此在生产经营中使用该等专有技术进行生产。

2008年10月24日，广东中瑞新华会计师事务所有限公司出具粤新验字（2008）第401号《验资报告》，经审验，截至2008年10月24日止，呈和有限已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币550.00万元，由股东以货币出资60.00万元、以专有技术出资490.00万元出资，其中，股东赵文林、科汇投资分别以货币出资30.00万元、以专有技术出资245.00万元。

2008年10月24日，呈和有限各股东签署新的《公司章程》。

2008年11月4日，呈和有限办理完毕本次增资的工商变更登记手续。本次变更完成后，呈和有限股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	货币出资	1,050,000.00	50.00
		无形资产	2,450,000.00	
2	科汇投资	货币出资	1,050,000.00	50.00
		无形资产	2,450,000.00	
合计			7,000,000.00	100.00

经核查，呈和有限股东赵文林、科汇投资用于本次增资的三项专有技术系股东赵文林、科汇投资进入公司后形成的，赵文林自呈和有限 2002 年设立以来一直在公司从事技术和研发工作。股东用于出资的无形资产难以判定是否存在职务发明的情形。本次出资过程中，股东以专有技术出资存在出资不实的风

5、2010 年 12 月，第三次增资

2010 年 12 月，呈和有限召开股东会并作出决议，同意公司的注册资本（实收资本）由人民币 700.00 万元变更为 1,000.00 万元。赵文林、科汇投资认缴（实缴）出资额分别由 350.00 万元变更为 500.00 万元。

2010 年 12 月 23 日，广东金五羊会计师事务所有限公司出具金五羊验字（2010）第 1078 号《验资报告》，经审验，截至 2010 年 12 月 22 日止，公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 300.00 万元，全部以货币出资。

2010 年 12 月 30 日，呈和有限办理完毕本次增资的工商登记手续。本次变更完成后，呈和有限股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	货币出资、无形资产	5,000,000.00	50.00

2	科汇投资	货币出资、无形资产	5,000,000.00	50.00
合计			10,000,000.00	100.00

6、2015年12月，第四次增资及对原无形资产出资进行补正

鉴于：公司股东赵文林、科汇投资于2008年11月以评估值为人民币498.50万元的三项专有技术作价人民币490.00万元投入呈和有限。由于上述被用于出资的三项专有技术的形成在一定程度上与公司的业务经营密切相关，其产权归属难以清晰界定，为避免公司资产被侵占，且为更新技术的考虑，公司全体股东决定对该次无形资产出资以货币出资予以补正，补正完成后，上述被用于出资的三项专有技术将评估作价出售给股东赵文林和科汇投资。

2015年11月30日，呈和有限召开股东会并作出决议：1、同意股东赵文林、科汇投资分别以人民币245.00万元（共计人民币490.00万元）货币资金对股东于2008年11月用于向公司出资的专有技术予以补正；2、同意公司注册资本由人民币1,000.00万元增至1,140.00万元，新增注册资本由赵文林、科汇投资分别认缴100.00万元、40.00万元。

2015年11月30日，呈和有限、科汇投资、赵文林就本次增资签署《增资协议》。

2015年11月30日，呈和有限全体股东签署新的《公司章程》。

2015年12月2日，呈和有限办理完毕本次增资的工商登记手续。本次变更完成后，呈和有限股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	货币出资	6,000,000.00	52.63
2	科汇投资	货币出资	5,400,000.00	47.37

合计	11,400,000.00	100.00
----	---------------	--------

2015年12月7日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具信会师粤报字[2015]第40533号《验资报告》，经审验，截至2015年12月7日止，公司已收到赵文林、科汇投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币140.00万元，全部以货币出资；股东赵文林、科汇投资已分别将245.00万元货币出资于2015年12月7日缴存至呈和有限在中国银行股份有限公司广州粤秀支行开立的人民币账户（账号：3602015009200681854）内，用于补正股东于2008年以无形资产向公司出资，补正出资合计人民币490.00万元；本次出资完成后，赵文林出资为人民币600.00万元，占变更后注册资本的52.63%，出资方式为货币出资，科汇投资出资为人民币540.00万元，占变更后注册资本的47.37%，出资方式为货币出资，公司累计实收资本为人民币1,140.00万元，占变更后注册资本总额比例为100%。

2015年12月15日，广州联信资产评估土地房地产估价有限公司出具联信评报字[2015]第F0758号《广州呈和科技有限公司拟转让无形资产事宜所涉及三项专有技术专项资产评估报告》（评协备案号码：1500074144160023），经评估，截至2015年11月30日，公司的“成核剂、合成水滑石、预混/无尘颗粒”三项专有技术的账面价值为1,495,499.80元人民币评估值为1,599,300.00元人民币。为保证公司继续享有对前述无形资产的使用、处置、收益权利。公司股东赵文林、科汇投资与呈和有限于2015年12月17日签订《广州呈和科技有限公司专有技术转让协议》，约定由呈和有限将上述三项专有技术以人民币170.00万元的价格转让给赵文林、科汇投资，同时，赵文林、科汇投资作为该等专有技术的所有权人将无条件许可公司永久无偿使用该等专有技术。在进行上述操作后，公司净资产中已无该部分非专利技术的账面价值，公司资本金得到进一步充实。本次资产转让情况详见呈和股份公开转让说明书“第四章公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”之“（二）关联方往来及关联方交易”之“2、关联方交易”部分。

综上，本次出资方式变更后，呈和有限股东的无形资产出资瑕疵得到补正，同时，上述无形资产通过股东购买之后无条件许可公司永久无偿使用该等专有技术，保证了公司技术的延续性和稳定性。

公司股东赵文林、科汇投资已出具承诺，“呈和有限股东 2008 年以三项专有技术出资投入公司为真实投入，但由于历史原因导致难以证实该等出资是否属于职务发明。上述出资瑕疵已由公司股东于 2015 年 12 月以现金出资进行补正而得到解决，公司目前出资充足，不存在出资不足的问题。本人/本单位承诺，如因公司历史上股东出资瑕疵问题受到工商行政管理局等部门处罚给公司造成损失，本人/本单位将自愿承担该等责任，并毋须公司支付任何对价。”

7、2015 年 12 月，第五次增资

2015 年 12 月 17 日，呈和有限召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由人民币 1,140.00 万元增加至 1,200.00 万元，新增注册资本人民币 60.00 万元全部由新股东众呈投资以货币出资。

2015 年 12 月 17 日，呈和有限、众呈投资、科汇投资、赵文林、广州子璞商务咨询有限公司签署本次增资的《增资协议》。

2015 年 12 月 17 日，呈和有限全体股东签署新的《公司章程》。

2015 年 12 月 23 日，呈和有限办理完毕本次增资的工商登记手续。本次变更完成后，呈和有限股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	货币出资	6,000,000.00	50.00
2	科汇投资	货币出资	5,400,000.00	45.00
3	众呈投资	货币出资	600,000.00	5.00
合计			12,000,000.00	100.00

2015年12月24日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具信会师粤报字[2015]第40544号《验资报告》，经审验，截至2015年12月17日止，公司已收到新股东众呈投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币370.00万元，全部以货币出资，众呈投资缴纳的人民币370.00万元出资款中的60.00万元作为公司新增注册资本，剩余部分计入资本公积金。

8、2016年4月，有限公司整体变更为股份公司

2016年2月1日，呈和有限召开股东会会议，审议通过《关于广州呈和科技有限公司整体变更为股份公司的议案》，决议同意呈和有限以经审计的截至2015年12月31日的账面净资产值为基数折股整体变更为股份有限公司，同时还审议并通过《关于聘请审计、验资及评估机构的议案》和《关于授权执行董事办理股改及筹办股份公司事项的议案》。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年2月29日出具信会师报字[2016]450054号《审计报告》，确认截至2015年12月31日，呈和有限账面净资产值为人民币69,871,567.55元。

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司于2016年2月29日出具联信(证)评报字[2016]第A0097号《评估报告》，确认截至2015年12月31日，呈和有限净资产评估值为人民币8,675.88万元。

2016年2月29日，呈和有限召开股东会并作出决议，审议通过信会师报字[2016]450054号《广州呈和科技有限公司2014-2015年净资产折股专项审计报告》和联信(证)评报字[2016]第A0097号《评估报告》，同意呈和有限以截至2015年12月31日经审计后的账面净资产值折股整体变更为股份有限公司，将呈和有限净资产值人民币69,871,567.55元中的50,000,000元折成每股面值1.00元的普通股共计50,000,000.00股（总股本为人民币50,000,000.00元），剩余的人民币19,871,567.55元计为股份有限公司的资本公积；同意股份有限公司的名称为“广东呈和科技股份有限公司”；同意呈和有限的全体股东作为广东呈和科技股份有限公司的发起人，各发起人在呈和股份中持有的股份比例与其在

呈和有限中的持股比例一致；同意呈和股份的注册资本为人民币 50,000,000.00 元。

2016 年 3 月 2 日，呈和有限全体股东作为发起人共同签署《广东呈和科技股份有限公司发起人协议》，就拟设立的股份公司的名称、出资方式及各方的权利义务等作出明确约定。

2016 年 3 月 17 日，立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2016]第 450124 号《验资报告》，经审验，截至 2016 年 3 月 16 日，呈和股份（筹）已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将广州呈和科技有限公司截至 2015 年 12 月 31 日止经审计的所有者权益（净资产）人民币 69,871,567.55 元，按 1:0.7156 的比例折合股份总额 50,000,000.00 股，每股 1 元，共计股本人民币 50,000,000.00 元，大于股本部分 19,871,567.55 元计入资本公积。

2016 年 3 月 5 日，呈和有限召开职工代表大会，选举张学翔为呈和股份（筹）第一届监事会职工代表监事。

2016 年 3 月 17 日，呈和股份（筹）召开股份公司创立大会，全体发起人表决并作出决议，审议通过《发起设立广东呈和科技股份有限公司方案》等议案，同意以发起方式设立“广东呈和科技股份有限公司”；审议通过股份公司公司章程；选举赵文林、仝佳奇、林哲莹、赵文浩、梁天娇为股份公司第一届董事会成员；选举何洁冰、孟祥力为股份公司第一届监事会股东代表监事。

2016 年 4 月 19 日，呈和科技取得广州市工商行政管理局颁发的股份公司营业执照。

呈和科技设立时的股权结构如下：

序号	股东	出资方式	出资额（元）	出资比例（%）
1	赵文林	净资产折股	25,000,000.00	50.00
2	科汇投资	净资产折股	22,500,000.00	45.00

3	众呈投资	净资产折股	2,500,000.00	5.00
合计			50,000,000.00	100.00

公司本次整体变更设立股份公司，自然人股东就未分配利润-转增股本部分需缴纳个人所得税，公司已按规定向广州市白云区地方税务局进行个人所得税分期缴纳备案，自然人股东赵文林应于第5年即2020年3月15日前缴纳380万元个人所得税。

公司自然人股东赵文林已出具承诺书，承诺如下：如因呈和有限以经审计的账面净资产折股设立股份有限公司被有关税务部门追缴有关个人所得税的，其将自行承担全部责任和缴付全部税费和罚款（如有）。同时，赵文林还承诺如下：本人作为呈和科技股份有限公司的自然人股东，将依法向税务机关申报并以自有资金缴纳相应的个人所得税，纳税事项与呈和科技股份有限公司无关。如本人未依法缴纳上述个人所得税，则日后国家税务主管部门要求本人补缴相应税款时，本人将以连带责任方式，无条件全额承担应补缴的税款及因此所产生的所有相关费用，以避免给呈和科技股份有限公司或公司其他股东造成损失或影响。

2016年4月26日，公司召开2016年第二次临时股东大会并作出决议，同意通过《关于公司名称变更为“呈和科技股份有限公司”的议案》。2016年5月9日，广州市工商行政管理局向公司核发《营业执照》（执照编号：S0112016003723），核准公司名称由“广东呈和科技股份有限公司”变更为“呈和科技股份有限公司”。

（二）股票挂牌情况

2016年7月26日，呈和科技取得了全国中小企业股份转让系统有限责任公司核发的《关于同意广东呈和科技股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2016]5777号），证券简称为呈和科技，证券代码为838731，转让方式为协议转让。2016年8月26日，呈和科技股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开以协议交易方式转让。

二、 最近两年的控制权变动情况

公司控股股东、实际控制人为赵文林先生。赵文林先生直接持有公司 50.00% 的股份，广州众呈投资合伙企业（有限合伙）持有呈和科技 5.00% 股份，赵文林与其弟弟赵文浩先生共同出资设立的广州子璞商务咨询有限公司（赵文林占 70.00%，赵文浩占 30.00%）持有众呈投资 1.00% 的出资份额并担任众呈投资的执行事务合伙人，赵文林为众呈投资之执行事务合伙人之委派代表。根据众呈投资的《合伙协议》：“执行事务合伙人对合伙企业的经营活动拥有管理、控制、运营、决策的全部权利，该等权利由普通合伙人广州子璞商务咨询有限公司通过其委派的代表赵文林行使”。赵文林先生直接持有及通过众呈投资间接持有呈和科技的股份数合计达到公司股份总数的 54.985%，并拥有呈和科技 55.00% 的表决权。赵文林先生长期担任公司董事长（执行董事）、总工程师等重要职务，能够对公司股东大会、董事会的重大决策和公司经营活动能够产生重大影响。因此，赵文林先生为公司的实际控制人。

最近两年，公司控股股东、实际控制人一直为赵文林先生，公司的控股股东、实际控制人均未发生变化。

三、 主营业务发展情况

（一）公司主营业务与主要产品

公司主营业务为聚合物添加剂的研发、生产、销售。

公司产品包括成核剂、合成水滑石、无尘预混剂、催化剂及抗氧剂等多品种体系，应用涉及聚丙烯、聚乙烯、聚氯乙烯、工程塑料等各种塑料材料，所应用领域包含食品包装、医疗用品、汽车、家居用品、儿童玩具等人们生活的方面。公司的客户主要为包括下游塑料加工行业客户和石化行业的大型客户。近年来，公司从中国精细化学品行业中脱颖而出，产品不仅得到中石化、中石油、中海油及其它国内合资企业的认可，还迅速拓展到国际市场，是全球诸多国际石油化工企业的优质供应商。

(二) 公司的主营业务收入情况

单位：元

项目	2017年1-6月（未经审计）		2016年度		2015年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
自主产品	70,638,953.05	35,096,416.16	132,990,603.58	73,277,368.31	97,001,199.56	60,432,437.99
贸易商品	24,047,797.43	21,296,984.29	34,702,539.53	28,930,280.10	19,926,677.98	14,487,381.57
合计	94,686,750.48	56,393,400.45	167,693,143.11	102,207,648.41	116,927,877.54	74,919,819.56

四、 主要财务指标

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计（元）	127,789,079.45	112,880,783.89	97,681,845.11
股东权益合计（元）	113,535,832.77	97,581,444.11	70,090,731.99
归属于挂牌公司的股东权益合计（元）	113,535,832.77	97,581,444.11	70,090,731.99
每股净资产（元）	2.27	1.95	5.84
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.27	1.95	5.84
资产负债率（母公司%）	16.31%	10.31%	19.29%
流动比率（倍）	8.26	6.87	3.22
速动比率（倍）	6.68	5.80	2.47
项目	2017年1-6月 （未经审计）	2016年度	2015年度
营业收入（元）	94,686,750.48	167,693,143.11	116,927,877.54
净利润（元）	16,414,583.89	26,641,433.42	18,036,081.72
归属于挂牌公司股东的净利润（元）	16,414,583.89	26,641,433.42	18,036,081.72
扣除非经常性损益后的净利润（元）	15,355,516.47	25,959,497.42	14,303,165.72
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	15,355,516.47	25,959,497.42	14,303,165.72
毛利率（%）	40.44%	39.05%	35.93%
净资产收益率（%）	15.55%	31.78%	25.42%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	14.55%	30.96%	20.16%
基本每股收益（元/股）	0.33	0.53	1.80

稀释每股收益（元/股）	0.33	0.53	1.80
应收账款周转率（次）	3.39	7.02	5.53
存货周转率（次）	3.07	5.93	3.96
经营活动产生的现金流量净额（元）	-23,758,270.52	26,169,745.07	-6,151,610.60
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.48	0.52	-0.51

五、 控股股东及实际控制人基本情况

公司控股股东、实际控制人为赵文林先生。赵文林先生直接持有公司 50.00% 的股份，广州众呈投资合伙企业（有限合伙）持有呈和科技 5.00% 股份，赵文林与其弟弟赵文浩先生共同出资设立的广州子璞商务咨询有限公司（赵文林占 70.00%，赵文浩占 30.00%）持有众呈投资 1.00% 的出资份额并担任众呈投资的执行事务合伙人，赵文林为众呈投资之执行事务合伙人之委派代表。根据众呈投资的《合伙协议》：“执行事务合伙人对合伙企业的经营活动拥有管理、控制、运营、决策的全部权利，该等权利由普通合伙人广州子璞商务咨询有限公司通过其委派的代表赵文林行使”。赵文林先生直接持有及通过众呈投资间接持有呈和科技的股份数合计达到公司股份总数的 54.985%，并拥有呈和科技 55.00% 的表决权。赵文林先生长期担任公司董事长（执行董事）、总工程师等重要职务，能够对公司股东大会、董事会的重大决策和公司经营活动能够产生重大影响。因此，赵文林先生为公司的实际控制人。

赵文林，男，1964 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权，1988 年 7 月毕业于广东工业大学综合利用专业，本科学历，持化工工艺高级工程师证书。1988 年 8 月至 1992 年 1 月，任广州华立颜料化工有限公司技术员；1992 年 2 月到 2002 年 10 月，历任广州源丰塑料助剂公司副总经理、总经理；2002 年 1 月至 2016 年 3 月，任广州呈和科技有限公司执行董事（董事长）、经理、总工程师；2014 年 11 月至今，任广州呈和塑料新材料有限公司执行董事、经理；2015 年 8 月至今，任广州科呈新材料有限公司执行董事兼经理、广州子璞商务咨询有限公司执行董事兼经理；2015 年 9 月至今，任广州众呈投资合伙企业（有限合伙）的执

行事务合伙人（广州子璞商务咨询有限公司）委派代表；2016年3月至今，任呈和科技股份有限公司董事长、总工程师。

六、挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司不属于失信联合惩戒对象

截至本报告书签署日，公司控股股东及实际控制人为赵文林，持有公司10%以上股份的股东为赵文林、上海科汇投资管理有限公司。公司共有4家控股子公司，分别为上海呈和国际贸易有限公司、广州呈和塑料新材料有限公司、广州科呈新材料有限公司、香港呈和科技有限公司。

经核查，挂牌公司及其控股股东、实际控制人、持股10%以上的股东、控股子公司均不属于失信联合惩戒对象。

第三节 交易对方基本情况

一、 交易对方基本情况

本次重大资产重组交易对方为方凯集团，与呈和科技不构成关联关系。

（一）基本情况

公司名称	广州方凯集团有限公司
统一社会信用代码	9144010174357024X9
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	广州市越秀区东风中路 268 号 23 楼 2309-2312 室
法定代表人	陈亚妹
注册资本	3100 万元整
成立日期	2002 年 11 月 07 日
营业期限	2002 年 11 月 07 日至长期
经营范围	企业自有资金投资；投资咨询服务；企业管理咨询服务；专用设备安装（电梯、锅炉除外）；电子产品设计服务（仅限分支机构经营）；电子、通信与自动控制技术研究、开发（仅限分支机构经营）；变压器、整流器和电感器制造（仅限分支机构经营）；电容器及其配套设备制造（仅限分支机构经营）；配电开关控制设备制造（仅限分支机构经营）

（二）股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资方式
1	陈方养	2790.00	90.00%	货币
2	李亚军	310.00	10.0%	货币
合计		3100.00	100.00%	-

（三）控股股东及实际控制人

陈方养持有方凯集团 90.00%的股权，为方凯集团的控股股东、实际控制人。

二、 交易对方与呈和科技之间是否存在关联关系

（一）本次重组交易对方

本次重组交易对方为方凯集团。

（二）本次重组交易对方与呈和科技的关系

本次重组交易对方方凯集团与呈和科技不存在关联关系。

三、 交易对方及其主要管理人员最近二年内是否存在违法违规情况

截至本报告书出具日，方凯集团及其主要管理人员最近两年内不存在行政处罚及违法违规情形（与证券市场明显无关的除外）。

四、 交易对手方及其实际控制人不属于失信联合惩戒对象

本次交易对手方为方凯集团，其负责人为陈亚妹，实际控制人为陈方养。

经核查，本次交易对手方方凯集团及其负责人陈亚妹、实际控制人陈方养均不属于失信联合惩戒对象。

第四节 交易标的的情况

一、 交易标的的基本信息

(一) 基本信息

1、本次交易标的为方凯集团位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权。

(1) 土地使用权

土地使用证号	穗府国用（2015）第 14110031 号
土地使用权人	广州方凯集团有限公司
坐落	广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块
用途	工业用地
取得价格	2294 万元
使用权类型	出让
使用权面积	25206.4810M ²
使用期限	2015 年 2 月 16 日至 2065 年 2 月 15 日

(2) 房屋建筑物

本次交易标的之一房屋及建筑物位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号，包括厂房一栋、办公楼一栋、科研楼一栋。

具体信息如下：

A、厂房

建成时间：建成于 2005 年。

建筑物结构：钢结构；

层数、建筑面积：一层，建筑面积 8,724 平方米。

装修：外墙部分贴外墙砖，部分为彩钢板，内墙部分抹灰，室内地面部分油环氧树脂，天花彩钢板，装钢门，铝合金窗。水电管线暗敷，保养维护情况良好。

使用现状：待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。整体外墙、内墙、公用区域门窗维护良好，门窗完整良好，供电、供水、排水、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装修装饰维护良好，外墙面墙砖完好，内墙面平整光洁，室内地面完好，天花完好，门窗完整良好。

B、办公楼

建成时间：建成于 2005 年。

建筑物结构：钢筋混凝土结构；

层数、面积：三层，建筑面积 3,282 平方米。

装修：外墙为玻璃幕墙，内墙部分扇灰，部分贴墙砖，室内地面铺抛光砖，天花为石膏板吊顶，装玻璃门、木门，铝合金窗。水电管线暗敷，装有两台电梯，保养维护情况良好。

使用现状：待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。整体外墙、内墙、公用区域门窗维护良好，门窗完整良好，供电、供水、排水、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装修装饰维护良好，外墙面完好，内墙面平整光洁，室内地面完好，天花完好，门窗完整良好。

C、科研楼

建成时间：建成于 2005 年。

建筑物结构：钢筋混凝土结构；

层数、面积：二层，建筑面积 3,753 平方米。

装修：外墙部分贴外墙砖，内墙扇灰，室内地面部分油环氧树脂，天花抹灰，装钢门、木门，铝合金窗。水电管线暗敷，保养维护情况良好。

使用现状：待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。整体外墙、内墙、公用区域门窗维护良好，门窗完整良好，供电、供水、排水、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装修装饰维护良好，外墙面墙砖完好，内墙面平整光洁，室内地面完好，天花完好，门窗完整良好。

目前，该地块地下建筑物、地上建筑物和附属设施由于历史遗留问题尚未取得《不动产权证》。

本次交易的标的资产的土地位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块，该地块原由广州民营科技园管理委员会协议出让给广州方凯集团有限公司用于建设厂房、办公楼、科研楼，后由于土地政策的变更，该地块根据政策规定需由国土资源部门以招标、拍卖、挂牌方式进行出让。

由于政策变更导致本次交易的标的资产的用地手续需要重新办理，也由于办理用地手续和完成本次交易的标的资产的房屋建筑物测绘手续耗费了较长时间，广州方凯集团有限公司直至 2017 年 9 月才具备条件向广州市不动产登记中心申请标的资产的初始登记，而广州市不动产登记中心审核广州方凯集团有限公司提交的申请标的资产的初始登记资料和依法就此核发《不动产权证》需要一定的工作时间，其安排的预约领证时间为 2017 年 11 月 20 日，因此，本次交易的标的资产尚未取得《不动产权证》，但预计于 2017 年 11 月 20 日取得《不动产权证》。

目前，该地块地下建筑物、地上建筑物和附属设施已取得如下证照、手续和文件：《房屋建筑面积测绘成果报告书》、《中华人民共和国建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《中华人民共和国国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《中华人民共和国建设工程规划许可证》、《报建审核意见书》、经规划验收的竣工图纸、《广州市城市规划局建设工程规划验收合格证》等证件及相关附件。

标的资产办理《不动产权证》的预计时间进度如下：

序号	流程步骤	完成时间	备注
1	房地产测绘	2017年8月	完成
2	拆迁安置情况查询	2017年9月	完成
3	办理房产证资料预受理	2017年9月	完成
4	办理房产证资料正式受理	2017年10月	完成
5	取得房产证	2017年11月	未完成
6	房产证过户资料递交	2017年11月	未完成
7	取得公司名下房产证	2017年11月	未完成

广州方凯集团有限公司已向广州市不动产登记中心申请标的资产的初始登记,广州市不动产登记中心于2017年9月30日出具的登记字号为17登记01055912的《广州市房地产交易登记中心受理回执》,预约领证时间为2017年11月20日,且目前广州市不动产登记中心没有就标的资产的初始登记要求广州方凯集团有限公司补充提交资料或通知不能办理,因此,标的资产未来取得《不动产权证》不存在实质性障碍。

2、交易标的最近2年的运营情况

最近两年本次交易的房屋建筑物和土地使用权均为方凯集团子公司广州华成电器有限公司生产经营自用,不存在租赁给其他方的情况。

(二) 资产权属的情况

截至本报告书出具之日,方凯集团合法拥有标的资产的产权,标的资产不存在抵押、质押等权利限制,亦不涉及任何诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议。本次交易标的资产权属清晰,不存在权属争议或者妨碍权属转移的其他情况。

(三) 标的资产不涉及债权债务转移的情况

本次交易标的资产不涉及债权债务转移的情况,不存在权属争议或者妨碍权属转移的其他情况。

二、 交易标的资产评估方法和资产评估结果

根据广东中联羊城资产评估有限公司出具的中联羊城评字【2017】第FYMPZ0379号《资产评估报告》及**评估报告补充说明**，评估机构根据评估对象的实际情况及评估准则的要求，确定采用成本法和收益法两种方法对标的资产进行评估，并最终选取成本法的评估结果作为评估结论。根据评估结论，截至2017年6月1日，标的资产的评估价值为7899.89万元。

（一）交易标的资产评估方法

1、成本法

成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑物需要取得土地的成本和税费，以及所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑物的重置全价，然后根据该等房屋建筑物的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

成本法计算公式为：

$$V = V_L + C_B \times q_B$$

其中： V = 待估房地产价值；

V_L = 待估房地产土地使用权价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置全价；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

评估案例1（厂房）

1、待估房地产土地使用权价值

待估房地产土地使用权价值=土地使用权购置价+购置税费+管理费用+销售

费用+投资利息+开发利润。

(1)、土地使用权购置价

土地使用权购置价采用基准地价系数修正法计算。基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_{lb} \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j + V_{kf}$$

式中：V = 待估宗地价格；

V_{lb} = 与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；

K_i = 影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

K_j = 估价基准日修正系数、土地使用年期等修正系数；

V_{kf} = 待估宗地土地开发程度修正值

① 基准地价介绍

根据《关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字[2015]579号），本次公布的国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）包括广州市越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、花都区、南沙区、萝岗区、从化和增城所辖范围。

广州市基准地价采用网格点基准地价和商业路线价予以表示，并以土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价加价表予以公布。土地级别范围仅反映土地级别变化的大致分布，具体差异以公布的网格点价格为准。

基准地价的价格基准日为2015年1月1日，基准地价土地用途划分为商业、综合（办公）、住宅、工业等四类。其中工业类：

包括工业用地（含工矿企业的生产车间、库房、露天作业场及其附属设施用地），仓储用地（含用于物资储备的库房、堆场、包装加工车间、中转的场所及相应附属设施用地），交通运输用地（含铁路、公路、管道运输、港口、机场的线路、站场等用地以及城市道路、广场、车站、社会停车场及其相应附

属设施用地)，市政设施用地（供水、供电、供燃气、供热、邮政、电信、消防、环卫、公交站场等设施及其相应附属设施用地）。

基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”的土地开发程度和合理容积率下的熟地价格，它包括土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业和综合（办公）用地为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

② 确定待估宗地的土地级别及基准地价 V_{ib}

待估宗地位于广州白云区北太路，根据网格点基准地价图，结合待估宗地的具体位置，确定其基准地价为 930 元/平方米土地面积。

③ 区域及个别因素修正 K_i

(广州)工业用地			取值/计算值	取值依据
个别因素综合修正				
k1	对外交通条件	-----	0%	临近北太路，交通便利度一般
k2	形状	-----	1%	形状规则，便于利用
k3	面积	-----	0%	面积适中
k4	地形地质	-----	0%	地形地质条件处于正常水平
K	个别因素综合修正系数=(K1+...+kn)%		1%	

即区域及个别因素修正 $K_i = 1\%$ 。

备注：由于广州市基准地价为网格点基准地价，价格已经细化至网格点，因此不需要进行区域因素修正。

④ 期日修正 K_{jt}

估价采用的基准地价基准日为 2015 年 1 月 1 日，本项目估价基准日为 2017 年 6 月 1 日，两者相差约 2.42 年。根据《中国城市地价动态监测》公布数据，在此期间广州市工业用地地价指数如下表：

季度	增长率	地价指数
基准地价基准日		100
2015 年 1 季度	1.06%	101.06
2015 年 2 季度	2.88%	103.97
2015 年 3 季度	1.27%	105.29
2015 年 4 季度	1.88%	107.27

2016年1季度	2.22%	109.65
2016年2季度	2.77%	112.69
2016年3季度	2.70%	115.73
2016年4季度	2.06%	118.11
2017年1季度	2.33%	120.86

因此取估价期日修正系数 $K_j1=120.86/100=1.21$ 。

⑤ 容积率因素修正系数 K_j2

估价对象为工业用地，广州市的工业用地按照土地面积计价，因此不需要进行容积率修正，故取容积率修正系数 $K_j2=1$ 。

⑥ 估价期日修正 K_j3

$$\text{土地使用年期修正系数} = [1 - (1+r)^{-n}] / [1 - (1+r)^{-N}]$$

其中：

N 为工业用地法定最高使用年限为 50 年；

N 为委估宗地剩余使用年期为 48 年；

r 为土地还原率，按估价基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，再加一定的风险因素调整值确定为 4.0%，得出 $r=5.5\%$ 。

$$\text{则年限修正系数 } K_{nq} = [1 - (1+5.5\%)^{-48}] / [1 - (1+5.5\%)^{-50}] = 0.9917。$$

⑦ 土地使用权购置价

$$\text{土地使用权购置单价} = 930 \times (1+1\%) \times 1.21 \times 1 \times 0.9917$$

= 1,127 元/平方米土地面积。

土地使用权购置总价 = 1,127 × 25,206.48 = 28,508,500 元（取整至百位）。

则换算成楼面地价 = 1,808 元/平方米建筑面积，则土地取得成本：

序号	内容	参数取值	单价(元/m ²)	总价(元)	取值依据
VA	土地取得成本=VA1+VA2		1,862	16,244,348	
VA1	建设用地使用权购买价格	建筑面积地价	1,808	-	
VA2	土地取得税费	3.00%	54	-	土地取得税费主要为契税。根据国家税务部门的相关标准取地价的3%，即=1808.02976077162×3%=54元/平方米。

(2) 计算管理费用、销售费用、投资利息、开发利润：

管理费用	2.00%	37
销售费用	2.00%	37
投资利息	4.35%	84
开发利润	10.00%	186

则土地重置单价=1,862+37+37+84+186= 2,206 元

2、建筑物重置价值

(1) 总建安工程费

选取与估价对象类似的案例，分别对建造时间、地区价格、工程类别、楼层高度、基础、屋面、墙体、门窗、楼地面、内外墙、天花等进行比较并修正，计算出估价对象的建筑工程费，具体过程详见下表：

		待估实例(0)	可比实例(1)	
	工程名称	厂房	厂房	
	结构与层数	轻钢结构1层	轻钢结构1层	
	建筑面积(m ²)	8,724.00	3,231.00	
	实例单位造价(元/m ²)	----	2839	
	价格时点	2017/6/1	2015年	
	造价指数	100	95	
A1	时间修正系数	----	1.05	
	工程所在地区	广州市	广州市	
	地区价格指数	100	100	
A2	地区价格修正系数	----	1.00	
	工程特征	估价对象	可比实例(1)	
A31	楼层高度	12.66	15.50	33
A32	基础	砖基础	砖基础	0
A33	屋面	彩钢板	彩钢板	0
A34	墙体	砖墙	砖墙	0
A35	装修及建筑附属设备及安装工程	含装饰和安装工程	含装饰和安装工程	0
AZ	工程特征条件指数= $AZ0+\sum A[31\sim36]n$	100	133	
A4	工程特征修正系数= $BZ0/BZn$	---	0.75	
	比准单价		2,247	

(2) 前期工程费

包括勘察测量费、总体规划、设计费、筹建费用、工程监理等费用，由于该等费用属于非行政性收费，根据评估对象所在地区价格行情，该等费用约占建筑安装工程费的 5.5%。

工程建设前期费用及其他费用= $2,247 \times 5.5\% = 123$ 元/平方米。其中各项取费标准及计算过程如下：

前期工程费包括建设管理费（含监理费）、勘察设计费、场地准备及临时设施费、工程保险费等，估算过程如下：

VB2	前期工程费=Σ(D1…Dn)		123	1,073,052	
D1	建设管理费(含监理费)	2.00%	45		根据当地收费水平,建设管理费(含监理费)取建安工程费用的2%,即=2247×2%=45元/平方米。
D2	勘察设计费	1.50%	34		根据当地收费水平,勘察设计费取建安工程费用的1.5%,即=2247×1.5%=34元/平方米。
D3	场地准备及临时设施费	1.00%	22		场地准备及临时设施费取建安工程费用的1%,即=2247×1%=22元/平方米。
D4	工程保险费	1.00%	22		工程保险费取建安工程费用的1%,即=2247×1%=22元/平方米。
D5	其他	0.00%	-		

(3) 建筑税费

建筑税费主要是城市基础设施建设费及报建等其他税费。具体如下:

VB5	建筑税费=E1+E2		112	977,088	
E1	城市基础设施建设费	4.00%	90		城市基础设施建设费取建安工程费用的4%,即=2247×4%=90元/平方米。
E2	报建等其他税费	1.00%	22		其他税费取建安工程费用的1%,即=2247×1%=22元/平方米。

建筑税费=城市基础设施建设费+报建等其他税费=90+22=112元/平方米。

(4) 管理费用和销售费用

VC	管理费用=(VA+VB)×VC1		50	436,200	管理费用取土地取得成本和开发成本的2%,即
VC1	管理费率	2.00%			= $(1862.02976077162+2482) \times 2\% = 50$ 元/平方米。
VD	销售费用=(VA+VB)×VC1		50	436,200	销售费用取土地取得成本和开发成本的2%,即
VD1	销售费率	2.00%			= $(1862.02976077162+2482) \times 2\% = 50$ 元/平方米。

(5) 投资利息

VE	投资利息(按单利计算)		54	471,096	评估时假设土地取得成本在估价时点一次投入,开发成本在开发期内均匀投入。则投资利息=土地取得成本×利息率×开发周期+开发成本×利息率×开发周期/2= $1862.02976077162 \times 4.35\% \times 1 + 2482 \times 4.35\% \times 1/2 = 54$ 元/平方米。
VE1	总建设期(年)	1.0			项目面积为8724平方米,一般情况下同等规模的建筑开发周期1年。
VE2	年贷款利率	@4.35%			项目总建设期为1年,经查证,人民银行公布的同期贷款基准利率为4.35%。

(6) 开发利润

VG	开发利润		248	2,163,552	项目总建设期为1年，经调查当地同类房地产开发投资获利水平，取投资利润率为10%，则开发利润=开发成本×开发利润率=2482×10%=248元/平方米。
VGI	开发利润率	@10.00%			

建筑物重置单价=2,247+123+112+100+54+248=2,884元/平方米，

3、成新率的确定

J	建筑物成新率			78%	成新率的计算过程见下表。				
J1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑结构工程	2005	12	50	0%	76%	1.00	76%
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
	建筑工程	基础	良好		80%	0.25	80%	1.00	80%
		承重构件	良好		80%	0.25			
		非承重墙	良好		80%	0.15			
		屋顶	良好		80%	0.20			
		楼板	良好		80%	0.15	√		
J3	综合成新率		耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为0.5，完损评分法权重为0.5，则成新率=76%×0.5+80%×0.5=78%。		
		估算结果	76%	80%	78%				
		权重	0.50	0.50	√				

评估单价（不含税）=土地重置单价+建筑物重置单价×成新率

$$=2,206+2,884 \times 78\%$$

$$=4,456 \text{ 元/平方米}$$

计算销售税费以不含税价值为基数，其中增值税为5%，城建税为增值税的7%，

教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的5%，合计为5.5%，则销售税费=

不含税评估单价×税率=4,456×5.5%=245元/平方米

评估单价（含税）=4,456+245=4,701元/平方米

评估总价=4,701×8,724=41,011,500元（取整至百位）

评估案例2（办公楼）**1、土地重置价值**

同案例1计算出土地重置单价 = 2,206元

2、建筑物重置价值

(1) 总建安工程费

选取与估价对象类似的案例，分别对建造时间、地区价格、工程类别、楼层高度、基础、屋面、墙体、门窗、楼地面、内外墙、天花等进行比较并修正，计算出估价对象的建筑工程费，具体过程详见下表：

		待估实例(0)	可比实例(1)	
	工程名称	办公楼	办公楼	
	结构与层数	框架结构3层	框架结构3层	
	建筑面积(m ²)	3,282.00	2,423.00	
	实例单位造价(元/m ²)	-----	1630	
	价格时点	2017/6/1	2015年	
	造价指数	100	95	
A1	时间修正系数	-----	1.05	
	工程所在地区	广州市	广州市	
	地区价格指数	100	100	
A2	地区价格修正系数	-----	1.00	
	工程特征	估价对象	可比实例(1)	
A31	楼层高度	4.40	3.30	-5
A32	基础	独立基础	独立基础	0
A33	屋面	钢筋混凝土	钢筋混凝土	0
A34	墙体	玻璃幕墙	外墙砖	-5
A35	装修及建筑附属设备及安装工程	装修费用另计算	含安装工程，不含装修	0
AZ	工程特征条件指数= $AZ0+\sum A[31\sim36]n$	100	90	
A4	工程特征修正系数= $BZ0/BZn$	---	1.11	
	比准单价		1,906	

装修工程费合计	1,500
内、外墙装修	300
楼地面	300
门窗	300
顶棚	300
其他装修工程	300

总建安工程费=1,906+1,500=3,406 元/平方米

(2) 前期工程费

包括勘察测量费、总体规划、设计费、筹建费用、工程监理等费用，由于该等费用属于非行政性收费，根据评估对象所在地区价格行情，该等费用约占建筑安装工程费的 5.5%。

工程建设前期费用及其他费用=3,406×5.5%=187 元/平方米。其中各项取费标准及计算过程如下：

前期工程费包括建设管理费（含监理费）、勘察设计费、场地准备及临时设施费、工程保险费等，估算过程如下：

VB2	前期工程费=Σ(D1…Dn)		187	613,734	
D1	建设管理费(含监理费)	2.00%	68		根据当地收费水平，建设管理费（含监理费）取建安工程费用的2%，即=3406×2%=68元/平方米。
D2	勘察设计费	1.50%	51		根据当地收费水平，勘察设计费取建安工程费用的1.5%，即=3406×1.5%=51元/平方米。
D3	场地准备及临时设施费	1.00%	34		场地准备及临时设施费取建安工程费用的1%，即=3406×1%=34元/平方米。
D4	工程保险费	1.00%	34		工程保险费取建安工程费用的1%，即=3406×1%=34元/平方米。
D5	其他	0.00%	-		

(3) 建筑税费

建筑税费主要是城市基础设施建设费及报建等其他税费。具体如下：

VB5	建筑税费=E1+E2		170	557,940	
E1	城市基础设施建设费	4.00%	136		城市基础设施建设费取建安工程费用的4%，即=3406×4%=136元/平方米。
E2	报建等其他税费	1.00%	34		其他税费取建安工程费用的1%，即=3406×1%=34元/平方米。

建筑税费=城市基础设施建设费+报建等其他税费=108+27=135 元/平方米。

(4) 管理费用和销售费用

VC	管理费用 = (VA+VB) × VC1		75	246,150	管理费用取土地取得成本和开发成本的2%，即 = (1862.02976077162+3763) × 2% = 75元/平方米。
VC1	管理费	2.00%			
VD	销售费用 = (VA+VB) × VC1		75	-	销售费用取土地取得成本和开发成本的2%，即 = (1862.02976077162+3763) × 2% = 75元/平方米。
VD1	销售费率	2.00%			

(5) 投资利息

VE	投资利息（按单利计算）		82	269,124	评估时假设土地取得成本在估价时点一次投入，开发成本在开发期内均匀投入。则投资利息=土地取得成本×利息率×开发周期+开发成本×利息率×开发周期/2=1862.02976077162×4.35%×1+3763×4.35%×1/2=82元/平方米。
VE1	总建设期（年）	1.0			项目面积为3282平方米，一般情况下同等规模的建筑开发周期1年。
VE2	年贷款利率	@4.35%			项目总建设期为1年，经查证，人民银行公布的同期贷款基准利率为4.35%。

(6) 开发利润

VG	开发利润		376	1,234,032	项目总建设期为1年，经调查当地同类房地产开发投资获利水平，取投资利润率为10%，则开发利润=开发成本×开发利润率=3763×10%=376元/平方米。
VG1	开发利润率	@10.00%			

建筑物重置单价=3,406+187+170+150+82+376=4,371元/平方米，

3、成新率的确定

J	建筑物成新率		85%		成新率的计算过程见下表。				
J1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑结构工程	2005	12	60	0%	80%	1.00	80%
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
	建筑工程	基础	良好		90%	0.25	90%	1.00	90%
		承重构件	良好		90%	0.25			
		非承重墙	良好		90%	0.15			
		屋顶	良好		90%	0.20			
		楼板	良好		90%	0.15			
J3	综合成新率	耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为0.5，完损评分法权重为0.5，则成新率=80%×0.5+90%×			
		估算结果	80%	90%	85%				
		权重	0.50	0.50	√				

$$\begin{aligned}\text{评估单价（不含税）} &= \text{土地重置单价} + \text{建筑物重置单价} \times \text{成新率} \\ &= 2,206 + 4,371 \times 85\% \\ &= 5,922 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

计算销售税费以不含税价值为基数，其中增值税为 5%，城建税为增值税的 7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的 5%，合计为 5.5%，则销售税费=不含税评估单价×税率=5,922×5.5%=326 元/平方米

$$\text{评估单价（含税）} = 5,922 + 326 = 6,248 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{评估总价} = 6,248 \times 3,282 = 20,505,900 \text{ 元（取整至百位）}$$

评估案例 3（科研楼）

1、土地重置价值

同案例 1 计算出土地重置单价 = 2,206 元

2、建筑物重置价值

（1）总建安工程费

选取与估价对象类似的案例，分别对建造时间、地区价格、工程类别、楼层高度、基础、屋面、墙体、门窗、楼地面、内外墙、天花等进行比较并修正，计算出估价对象的建筑工程费，具体过程详见下表：

		待估实例(0)	可比实例(1)	
	工程名称	科研楼	厂房工程	
	结构与层数	框架结构2层	框架结构2层	
	建筑面积(m ²)	3,753.00	6,715.00	
	实例单位造价(元/m ²)	-----	1446	
	价格时点	2017/6/1	2015年	
	造价指数	100	95	
A1	时间修正系数	-----	1.05	
	工程所在地区	广州市	广州市	
	地区价格指数	100	100	
A2	地区价格修正系数	-----	1.00	
	工程特征	估价对象	可比实例(1)	
A31	楼层高度	8.00	5.30	-31
A32	基础	独立基础	独立基础	0
A33	屋面	钢筋混凝土	钢筋混凝土	0
A34	墙体	外墙砖	外墙砖	0
A35	装修及建筑附属设备及安装工程	含装饰和安装工程	含装饰和安装工程	0
AZ	工程特征条件指数=AZ0+Σ A[31~36]n	100	69	
A4	工程特征修正系数=BZ0/BZn	---	1.45	
	比准单价		2,206	

(2) 前期工程费

包括勘察测量费、总体规划、设计费、筹建费用、工程监理等费用，由于该等费用属于非行政性收费，根据评估对象所在地区价格行情，该等费用约占建筑安装工程费的5.5%。

工程建设前期费用及其他费用=2,206×5.5%=121元/平方米。其中各项取费标准及计算过程如下：

前期工程费包括建设管理费（含监理费）、勘察设计费、场地准备及临时设施费、工程保险费等，估算过程如下：

VB2	前期工程费=Σ(D1…Dn)		121	454,113	
D1	建设管理费(含监理费)	2.00%	44		根据当地收费水平,建设管理费(含监理费)取建安工程费用的2%,即=2206×2%=44元/平方米。
D2	勘察设计费	1.50%	33		根据当地收费水平,勘察设计费取建安工程费用的1.5%,即=2206×1.5%=33元/平方米。
D3	场地准备及临时设施费	1.00%	22		场地准备及临时设施费取建安工程费用的1%,即=2206×1%=22元/平方米。
D4	工程保险费	1.00%	22		工程保险费取建安工程费用的1%,即=2206×1%=22元/平方米。
D5	其他	0.00%	-		

(3) 建筑税费

建筑税费主要是城市基础设施建设费及报建等其他税费。具体如下:

VB5	建筑税费=E1+E2		110	412,830	
E1	城市基础设施建设费	4.00%	88		城市基础设施建设费取建安工程费用的4%,即=2206×4%=88元/平方米。
E2	报建等其他税费	1.00%	22		其他税费取建安工程费用的1%,即=2206×1%=22元/平方米。

建筑税费=城市基础设施建设费+报建等其他税费=88+22=110元/平方米。

(4) 管理费用和销售费用

VC	管理费用=(VA+VB)×VC1		49	183,897	管理费用取土地取得成本和开发成本的2%,即
VC1	管理费率	2.00%			= $(1862.02976077162+2437) \times 2\%=49$ 元/平方米。
VD	销售费用=(VA+VB)×VC1		49	-	销售费用取土地取得成本和开发成本的2%,即
VD1	销售费率	2.00%			= $(1862.02976077162+2437) \times 2\%=49$ 元/平方米。

(5) 投资利息

VE	投资利息（按单利计算）		53	198,909	评估时假设土地取得成本在估价时点一次投入，开发成本在开发期内均匀投入。则投资利息=土地取得成本×利率×开发周期+开发成本×利率×开发周期/2=1862.02976077162×4.35%×1+2437×4.35%×1/2=53元/平方米。
VE1	总建设期（年）	1.0			项目面积为3753平方米，一般情况下同等规模的建筑开发周期1年。
VE2	年贷款利率	@4.35%			项目总建设期为1年，经查证，人民银行公布的同期贷款基准利率为4.35%。

(6) 开发利润

VG	开发利润		244	915,732	项目总建设期为1年，经调查当地同类房地产开发投资获利水平，取投资利润率为10%，则开发利润=开发成本×开发利润率=2437×10%=244元/平方米。
VG1	开发利润率	@10.00%			

建筑物重置单价=2,206+121+110+98+53+244=2,832元/平方米，

3、成新率的确定

J	建筑物成新率			78%		成新率的计算过程见下表。			
J1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑结构工程	2005	12	50	0%	76%	1.00	76%
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
	建筑工程	基础	良好		80%	0.25	80%	1.00	80%
		承重构件	良好		80%	0.25			
		非承重墙	良好		80%	0.15			
		屋顶	良好		80%	0.20			
		楼板	良好		80%	0.15	√		
J3	综合成新率		耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为0.5，完损评分法权重为0.5，则成新率=76%×0.5+80%×		
		估算结果	76%	80%	78%				
		权重	0.50	0.50	√				

评估单价（不含税）=土地重置单价+建筑物重置单价×成新率

=2,206+2,832×78%

=4,415元/平方米

计算销售税费以不含税价值为基数，其中增值税为5%，城建税为增值税的7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的5%，合计为5.5%，则销售税费=不含税评估单价×税率=4,415×5.5%=243元/平方米

评估单价（含税）=4,415+243=4,658 元/平方米

评估总价=4,658×3,753=17,481,500 元（取整至百位）

成本法评估结果

编号	名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	厂房	8,724	4,701	41,011,500	房地合一价值
2	办公楼	3,282	6,248	20,505,900	房地合一价值
3	科研楼	3,753	4,658	17,481,500	房地合一价值
合计		15,759		78,998,900	

2、收益法

收益法是根据同类物业所处地理位置的平均出租率水平、客观租金收入及费用，分析未来净收益水平，采用适宜的资本化率进行资本化计算确定估价值的一种估价方法。

$$V = \frac{NOI}{R-r} \left[1 - \left(\frac{1+r}{1+R} \right)^n \right]$$

基本公式：

其中： V = 待估房地产价值；

NOI = 待估房地产未来 1 年的净收益；

R = 报酬率；

r = 收益期内年净收入递增率；

n = 待估房地产未来可获收益的年限

评估案例 1（厂房）

A、待估房地产未来首年的净收益 NOI

待估房地产未来首年的净收益 $NOI = \text{年毛收入 } E - \text{运营费用 } C$

(1) 年毛收入 E 的求取

年毛收入 $E = \text{年租金收入 } E1 + \text{年押金利息收入 } E2$

① 年租金收入 $E1$

年租金收入 $E1 = \text{年潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} = \text{单位面积月租金 } E11 \times \text{建筑面积} \times 12 - \text{单位面积月租金 } E11 \times \text{建筑面积} \times 12 \times (\text{空置率 } E12 + \text{租金损失率 } E13)$

a. 评估对象单位面积月租金 $E11$

根据评估对象的特点，评估人员通过走访中介等市场调查，选择了附近的同类型物业作比较实例，通过租赁情况修正、租赁日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出评估对象于评估基准日时的客观月租金为 18.13 元/平方米。

b. 空置率预测 $E12$

在实际租赁经营中，存在空置的情况，由于评估对象附近同类型厂房出租率一般，取空置率为 5%。

c. 租金损失率 $E13$

根据同类物业租赁市场的收益情况，取租金损失率 2%。

则：收益期首年年租金收入 $E1 = \text{年潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} = \text{单位面积月租金 } E11 \times \text{建筑面积} \times 12 - \text{单位面积月租金 } E11 \times \text{建筑面积} \times 12 \times (\text{空置率 } E12 + \text{租金损失率 } E13)$

$$= 18.13 \times 8,724 \times 12 - 18.13 \times 8,724 \times 12 \times (5\% + 2\%)$$

$$= 158,166 \times 12 - 158,166 \times 12 \times 7\%$$

$$=1,897,992-132,859$$

$$=1,765,133 \text{ 元}$$

② 年押金利息收入 E2

根据当地同类房地产出租方收取两个月的租金作为押金,并可获取押金的利息收入。经查证,价值时点人民银行公布的一年期定期存款利率为 1.5%,则:

$$\text{年押金利息收入 } E2 = \text{月租金} \times 2 \times 1.5\% = 18.13 \times 8,724 \times 2 \times 1.5\% = 4,745 \text{ 元。}$$

$$\text{则: 年毛收入 } E = E1 + E2 = 11,765,133 + 4,745 = 1,769,878 \text{ 元}$$

(2) 年运营费用 C 的求取

年运营费用 C = 增值税(含城建税及教育费附加) C1 + 房产税 C2 + 租赁费用 C3 + 出租方经营管理费 C4 + 维修费 C5 + 房屋保险费 C6

① 增值税(含城建税及教育费附加) C1

增值税为不含税租金收入的 5%,城建税为增值税的 7%,教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的 5%,合计为有效租金收入的 5.6%,则增值税及附加 = 有效租金收入 / (1+5%) × 税率 = 1,765,133 / (1+5%) × 5.6% = 94,140 元。

② 房产税 C2

房产税 C2 为不含增值税租金收入的 12%。

$$\text{房产税 } C2 = E1 / (1+5\%) \times 12\% = 1,765,133 \times 12\% = 201,729 \text{ 元。}$$

③ 租赁费用 C3

根据当地房地产中介一般收费水平,租赁费用为有效租金收入的 1%。

$$\text{租赁费用 } C3 = E1 \times 1\% = 17,651 \text{ 元。}$$

④ 出租方经营管理费 C4

根据广州市的一般水平，取出租方经营管理费为有效租金收入的 2%。

出租方经营管理费 $C_4 = E_1 \times 2\% = 35,303$ 元。

⑤ 经营维修费 C_5

根据广州市的一般水平，维修费 C_5 一般取有效租金收入的 2%。

维修费 $C_5 = E_1 \times 2\% = 35,303$ 元。

⑥ 房屋保险费 C_6

取房屋重置价的 0.20%，经估算，房屋重置价为 2,500 元/平方米。

房屋保险费 $C_6 = 43,620$ 元。

则：年运营费用 $C = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 = 427,746$ 元。

(3) 首年净收益 NOI_1

首年净收益 $NOI_1 = \text{毛收入 } E - \text{运营费用 } C = 1,342,132$ 元

B、报酬率 R

报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 1.5%，风险调整值根据委估房地产所在地社会经济发展和类似房地产的市场状况，取 4.5%，则报酬率 $= 1.5\% + 4.5\% = 6\%$ ：

C、收益期内年净收入递增率 r

评估对象所在位置繁华度一般、交通方便，管理完善，配套设施齐全，因此其未来收益呈上升趋势，预计年增长率 r 取 3%。

D、收益年期 n

房地产的收益年期受土地及建筑物使用年限两个因素的限制。

评估对象用地已收取国有建设用地使用权出让金，土地使用期限从 2015 年 2 月 16 日起计算，评估对象为工业用途，土地使用年限至 2065 年 2 月 15 日，自评估基准日期其剩余使用年限为 47.58 年。

评估对象建筑物为框架结构生产用房，约建成于 2005 年，其经济耐用年限为 50 年，剩余使用年限为 37.58 年。根据孰短原则，当土地使用权年限长于或等于建筑物耐用年限，应根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年期，因此房地产未来收益年期取建筑物的剩余年限 37.58 年， $n=37.58$ 。

E、折现值

将以上数据代入公式：

$$V = \frac{NOI}{R - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

得出评估总价 $V=29,530,100$ 元

评估案例 2（办公楼）

A、待估房地产未来首年的净收益 NOI

待估房地产未来首年的净收益 $NOI = \text{年毛收入 } E - \text{运营费用 } C$

(1) 年毛收入 E 的求取

年毛收入 $E = \text{年租金收入 } E1 + \text{年押金利息收入 } E2$

① 年租金收入 E1

年租金收入 $E1 = \text{年潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} = \text{单位面积月租金 } E11 \times \text{建筑面积} \times 12 - \text{单位面积月租金 } E11 \times \text{建筑面积} \times 12 \times (\text{空置率 } E12 + \text{租金损失率 } E13)$

a. 评估对象单位面积月租金 E11

根据评估对象的特点，评估人员通过走访中介等市场调查，选择了附近的同类型物业作比较实例，通过租赁情况修正、租赁日期修正、区域因素修正、

个别因素修正后，得出评估对象于评估基准日时的客观月租金为 33.13 元/平方米。

b. 空置率预测 E12

在实际租赁经营中，存在空置的情况，由于评估对象附近同类型厂房出租率一般，取空置率为 5%。

c. 租金损失率 E13

根据同类物业租赁市场的收益情况，取租金损失率 2%。

则：收益期首年年租金收入 E1 = 年潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 = 单位面积月租金 E11 × 建筑面积 × 12 - 单位面积月租金 E11 × 建筑面积 × 12 × (空置率 E12 + 租金损失率 E13)

$$= 33.13 \times 3,282 \times 12 - 33.13 \times 3,282 \times 12 \times (5\% + 2\%)$$

$$= 108,733 \times 12 - 108,733 \times 12 \times 7\%$$

$$= 1,304,796 - 91,336$$

$$= 1,213,460$$

② 年押金利息收入 E2

根据当地同类房地产出租方收取两个月的租金作为押金，并可获取押金的利息收入。经查证，价值时点人民银行公布的一年期定期存款利率为 1.5%，则：

年押金利息收入 E2 = 月租金 × 2 × 1.5% = 33.13 × 3,282 × 2 × 1.5% = 3,262 元。

$$\text{则：年毛收入 } E = E1 + E2 = 1,213,460 + 3,262 = 1,216,722 \text{ 元}$$

(2) 年运营费用 C 的求取

年运营费用 C = 增值税（含城建税及教育费附加）C1 + 房产税 C2 + 租赁费用 C3 + 出租方经营管理费 C4 + 维修费 C5 + 房屋保险费 C6

① 增值税（含城建税及教育费附加）C1

增值税为不含税租金收入的 5%，城建税为增值税的 7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的 5%，合计为有效租金收入的 5.6%，则增值税及附加 = 有效租金收入 / (1+5%) × 税率 = 1,213,460 / (1+5%) × 5.6% = 64,718 元。

② 房产税 C2

房产税 C2 为不含增值税租金收入的 12%。

房产税 C2 = E1 / (1+5%) × 12% = 1,213,460 / (1+5%) × 12% = 138,681 元。

③ 租赁费用 C3

根据当地房地产中介一般收费水平，租赁费用为有效租金收入的 1%。

租赁费用 C3 = E1 × 1% = 12,135 元。

④ 出租方经营管理费 C4

根据广州市的一般水平，取出租方经营管理费为有效租金收入的 2%。

出租方经营管理费 C4 = E1 × 2% = 24,269 元。

⑤ 经营维修费 C5

根据广州市的一般水平，维修费 C5 一般取有效租金收入的 2%。

维修费 C5 = E1 × 2% = 24,269 元。

⑥ 房屋保险费 C6

取房屋重置价的 0.20%，经估算，房屋重置价为 2,500 元/平方米。

房屋保险费 C6 = 16,410 元。

则：年运营费用 C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 = 280,482 元。

(3) 首年净收益 NOI,

首年净收益 NOI1 = 毛收入 E - 运营费用 C = 936,240 元

B、报酬率 R

报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取1年期定期存款利率1.5%，风险调整值根据委估房地产所在地社会经济发展和类似房地产的市场状况，取4.5%，则报酬率=1.5%+4.5%=6%：

C、收益期内年净收入递增率 r

评估对象所在位置繁华度一般、交通方便，管理完善，配套设施齐全，因此其未来收益呈上升趋势，预计年增长率 r 取3%。

D、收益年期 n

房地产的收益年期受土地及建筑物使用年限两个因素的限制。

评估对象用地已收取国有建设用地使用权出让金，土地使用期限从2015年2月16日起计算，评估对象为工业用途，土地使用年限至2065年2月15日，自评估基准日期其剩余使用年限为47.58年。

评估对象建筑物为框架结构生产用房，约建成于2005年，其经济耐用年限为50年，剩余使用年限为37.58年。根据孰短原则，当土地使用权年限长于或等于建筑物耐用年限，应根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年期，因此房地产未来收益年期取建筑物的剩余年限37.58年， $n=37.58$ 。

E、折现值

将以上数据代入公式：

$$V = \frac{NOI}{R - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

评估单价=6,300 元/平方米

评估案例3（科研楼）

A、待估房地产未来首年的净收益 NOI

待估房地产未来首年的净收益 $NOI = \text{年毛收入 } E - \text{运营费用 } C$

(1) 年毛收入 E 的求取

年毛收入 E=年租金收入 E1+年押金利息收入 E2

① 年租金收入 E1

年租金收入 E1=年潜在毛租金收入-空置和收租损失=单位面积月租金 E11×建筑面积×12-单位面积月租金 E11×建筑面积×12×(空置率 E12+租金损失率 E13)

a. 评估对象单位面积月租金 E11

根据评估对象的特点,评估人员通过走访中介等市场调查,选择了附近的同类型物业作比较实例,通过租赁情况修正、租赁日期修正、区域因素修正、个别因素修正后,得出评估对象于评估基准日时的客观月租金为 28.16 元/平方米。

b. 空置率预测 E12

在实际租赁经营中,存在空置的情况,由于评估对象附近同类型厂房出租率一般,取空置率为 5%。

c. 租金损失率 E13

根据同类物业租赁市场的收益情况,取租金损失率 2%。

则:收益期首年年租金收入 E1=年潜在毛租金收入-空置和收租损失=单位面积月租金 E11×建筑面积×12-单位面积月租金 E11×建筑面积×12×(空置率 E12+租金损失率 E13)

$$=28 \times 3,753 \times 12 - 28 \times 3,753 \times 12 \times (5\% + 2\%)$$

$$=105,084 \times 12 - 105,084 \times 12 \times 7\%$$

$$=1,261,008 - 88,271$$

$$=1,172,737$$

② 年押金利息收入 E2

根据当地同类房地产出租方收取两个月的租金作为押金，并可获取押金的利息收入。经查证，价值时点人民银行公布的一年期定期存款利率为 1.5%，则：

年押金利息收入 $E_2 = \text{月租金} \times 2 \times 1.5\% = 28 \times 3,753 \times 2 \times 1.5\% = 3,153$ 元。

则：年毛收入 $E = E_1 + E_2 = 1,172,737 + 3,153 = 1,175,890$ 元

(2) 年运营费用 C 的求取

年运营费用 $C = \text{增值税（含城建税及教育费附加）} C_1 + \text{房产税} C_2 + \text{租赁费用} C_3 + \text{出租方经营管理费} C_4 + \text{维修费} C_5 + \text{房屋保险费} C_6$

① 增值税（含城建税及教育费附加） C_1

增值税为不含税租金收入的 5%，城建税为增值税的 7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的 5%，合计为有效租金收入的 5.6%，则增值税及附加 = 有效租金收入 / (1+5%) × 税率 = $1,172,737 / (1+5\%) \times 5.6\% = 62,546$ 元。

② 房产税 C_2

房产税 C_2 为不含增值税租金收入的 12%。

房产税 $C_2 = E_1 / (1+5\%) \times 12\% = 1,172,737 / (1+5\%) \times 12\% = 134,027$ 元。

③ 租赁费用 C_3

根据当地房地产中介一般收费水平，租赁费用为有效租金收入的 1%。

租赁费用 $C_3 = E_1 \times 1\% = 11,727$ 元。

④ 出租方经营管理费 C_4

根据广州市的一般水平，取出租方经营管理费为有效租金收入的 2%。

出租方经营管理费 $C_4 = E_1 \times 2\% = 23,455$ 元。

⑤ 经营维修费 C_5

根据广州市的一般水平，维修费 C_5 一般取有效租金收入的 2%。

维修费 $C_5 = E_1 \times 2\% = 23,455$ 元。

⑥ 房屋保险费 C_6

取房屋重置价的 0.20%，经估算，房屋重置价为 2,500 元/平方米。

房屋保险费 $C_6=18,765$ 元。

则：年运营费用 $C=C_1+C_2+C_3+C_4+C_5+C_6=273,975$ 元。

(3) 首年净收益 NOI_1 ,

首年净收益 $NOI_1=毛收入 E-运营费用 C=901,915$ 元

B、报酬率 R

报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 1.5%，风险调整值根据委估房地产所在地社会经济发展和类似房地产的市场状况，取 4.5%，则报酬率=1.5%+4.5%=6%：

C、收益期内年净收入递增率 r

评估对象所在位置繁华度一般、交通方便，管理完善，配套设施齐全，因此其未来收益呈上升趋势，预计年增长率 r 取 3%。

D、收益年期 n

房地产的收益年期受土地及建筑物使用年限两个因素的限制。

评估对象用地已收取国有建设用地使用权出让金，土地使用期限从 2015 年 2 月 16 起计算，评估对象为工业用途，土地使用年限至 2065 年 2 月 15 日，自评估基准日期其剩余使用年限为 47.58 年。

评估对象建筑物为框架结构生产用房，约建成于 2005 年，其经济耐用年限为 50 年，剩余使用年限为 37.58 年。根据孰短原则，当土地使用权年限长于或等于建筑物耐用年限，应根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年期，因此房地产未来收益年期取建筑物的剩余年限 37.58 年， $n=37.58$ 。

E、折现值

将以上数据代入公式：

$$V = \frac{NOI}{R - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

评估单价=5,300 元/平方米

收益法评估结果

编号	名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	厂房	8,724	3,380	29,487,100	房地合一价值
2	办公楼	3,282	6,300	20,676,600	房地合一价值
3	科研楼	3,753	5,400	20,266,200	房地合一价值
合计		15,759		70,429,900	

(二) 评估假设

(1) 评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

(2) 关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、评估人员已对评估对象所涉及房地产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

5、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

6、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

7、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

（3）其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人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”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结果，评估报告将会失效。

（三）资产评估结果

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等必要的评估程序，在前述之评估目的和相关评估假设下，待估广州市白云区北太路

1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产于二〇一七年六月一日的市场价值的评估结论为：

(1) 采用成本法评估结果

采用成本法评估计算，委估资产市场价值评估结果如下：

委估的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟捌佰玖拾玖万捌仟玖佰元（RMB 78,998,900 元）。

(2) 采用收益法评估结果

采用收益法评估计算，委估资产市场价值评估结果如下：

委估的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟零肆拾贰万玖仟玖佰元（RMB 70,429,900 元）。

(3) 评估结论的分析、确定和应用

采用成本法和收益法两种评估方法评估，结果相差 8,569,000 元，差异率为 12.17%。

由于评估对象未来收益期较长，未来租金收入的增长及正常净收益的估算难以准确量化，而且目前国内房地产市场租金与市价不匹配，收益法评估结果可能出现较大误差；在评估对象所在地与评估对象类似的房地产一般通过自行开发建设获得，当地的房地产建设市场规范，可以通过与市场同类型房地产类比方式获得评估对象的工程量和单位造价信息，将其累加后得出评估对象的公开市场价值能更真实反映委估资产价值。

基于以上因素的考虑，故本评估报告采用成本法的评估结果作为最终评估结论。即委估的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产

价值于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟捌佰玖拾玖万捌仟玖佰元（RMB 78,998,900 元）。

三、 交易标的资产涉及重大资产重组

本次交易标的资产经协商成交金额为 7875 万元，呈和科技 2016 年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额为 11,288.08 万元，购买的资产总额占呈和科技最近一个会计年度经审计的财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上。根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条规定，本次交易构成重大资产重组。

第五节 本次交易合同的主要内容

一、 合同主体、签订时间

2017年6月15日，呈和科技与方凯集团签署了《不动产转让协议》。其中，受让方为呈和科技股份有限公司，出让方为广州方凯集团有限公司。

二、 交易价格、定价依据以及支付方式

呈和科技和方凯集团同意以资产评估机构对标的资产的评估结果作为定价依据，交易双方协商确定交易价格。根据广东中联羊城资产评估有限公司出具的中联羊城评字【2017】第FYMPZ0379号《资产评估报告》，截至2017年6月1日，标的资产的评估价值为7899.89万元。经双方协商，本次交易标的作价为7875万元。

呈和科技与方凯集团一致同意，呈和科技以现金方式购买交易标的，支付方式为：《不动产转让协议》经双方股东大会批准之后，受让方支付第一期转让价款1800万元；协议生效后60日内，受让方支付第二期转让款1800万元；出让方履行过户义务，过户手续被正式受理之日，受让方支付第三期转让价款2475万元；受让方取得过户到受让方名下的交易标的《不动产权证》之日起30日内支付第四期转让价款1800万元。

三、 资产交付或过户的时间安排

根据《不动产转让协议》约定，交易标的交付安排如下：

1、出让方应在收到受让方支付的第一期转让价款之日起60日内（或收到受让方支付的履约保证金之日起60日内）将交易标的之一“厂房（约8724平方米）及其生产配套设施”一次性交付给受让方使用；若移交场地时尚有出让方设备未拆除的，受让方有权聘请专业拆迁公司拆除，所产生的拆除费用、拆除工程款由出让方承担。

2、出让方应在 2018 年 1 月 1 日之前将交易标的之二“办公楼、科研楼”一次性交付给受让方使用。

四、 交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

交易标的的定价基准日为评估报告的评估基准日，即 2017 年 6 月 1 日。

交易标的的交割日为方凯集团完成标的资产权属变更并向呈和科技交付标的资产之日。

自 2016 年 6 月 1 日至交割日期间的损益归方凯集团享有和承担。

五、 合同生效条件和生效时间

1、 合同生效条件

本次交易合同载明本次重大资产重组事项所涉及的《不动产转让协议》自协议各方当事人签字盖章之日起成立，自各方股东会审议通过，及全国中小企业股份转让系统有限责任公司审查通过后生效。

2、 合同生效时间

本协议自各方签署盖章之日起成立，自以上所述合同生效条件完全满足和成就时生效。

六、 未能取得《不动产权证》的相关约定

《不动产转让协议》中关于交易对手方未能取得《不动产权证》的约定如下：

若出让方未能在协议签订之日起约 180 天内取得交易物业《不动产权证》，则受让方有权选择终止本协议（不包括附件 1<租赁合同>），受让方应当以书面形式通知出让方终止本协议；若受让方选择终止本协议（但本协议附件 1<租赁合同>效力并不终止）的，受让方已经支付给出让方的第一期转让价款人民币 1800 万元（或受让方支付的履约保证金）自动转为《租赁合同》项下的租金；若第一期转让价款（或受让方支付的履约保证金）多于租金总额的，多出部分出

让方应当在甲乙双方一致确定的《股权转让协议》无法履行之日起 90 日内返还给受让方；同时（指甲乙双方一致确定的〈股权转让协议〉无法履行之日起 90 日内），出让方还应当将受让方已经支付的第二期转让价款人民币 1800 万元返还受让方。

若受让方依据上述条款约定选择终止本协议的；出让方及出让方全部股东应当尽快与受让方签订《股权转让协议》，将出让方全部股权以与本协议项下转让价款总额同等的价格出让给受让方或受让方书面指定第三方；受让方已经支付给出让方的全部款项（包括已转化为租金的款项，以及出让方尚未返还受让方的款项）应当同时转化为股权转让款；出让方承诺和保证没有未向受让方书面披露的对外债务、受让方不会因受让出让方股权而遭受任何第三方追索，丙方对出让方的此项承诺和保证向受让方承担连带保证责任。

七、 违约责任

各方当事人均应当严格遵守协议及其附件各条款的约定，否则，违约方应当赔偿其他合同当事人包括直接经济损失和可得利益损失等间接经济损失在内的一切经济损失。

八、 与资产相关的人员安排

本次交易为呈和科技以现金方式购买方凯集团的土地使用权及其地下建筑物、地上建筑物和附属设施的所有权，不涉及与资产相关的人员安排。

第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施

一、 关于交易标的资产权属清晰的承诺

本次重组的交易对方方凯集团已出具承诺，标的资产权利人为方凯集团，权属明确，未用于其他担保或抵押，资产权属证明文件合法有效。

二、 关于与交易对方不存在关联关系的承诺

公众公司及其持股 10%以上的股东、董监高均已出具声明承诺：“作为本次重组的交易对方方凯集团，并非公司关联方，本次重组不构成关联交易”。

三、 关于不存在泄露及利用内幕信息的承诺

本次重组交易对方已经出具承诺：“本公司承诺不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情形”。

四、 关于不存在买卖公众公司股票的承诺

公众公司及其董事、监事、高级管理人员，持有公司 10%以上股份的股东，交易对方负责人及经办人，参与本次重组的证券服务机构的经办人员及其他知悉本次重组内幕信息的知情人，均已经出具承诺：“经自查，自呈和科技（股票代码：838731）于 2017 年 6 月 14 日申请股票暂停转让之日起前六个月内，本人及直系亲属不存在买卖呈和科技股票的情况”。

五、 关于信息披露的承诺

公众公司及其董监高、持股 10%以上的股东已出具承诺：“公司和其他相关各方不存在应披露而未披露的与本次重大资产重组有关的合同、协议、安排或其他事项”。

六、 关于重新履行重组流程的承诺

本次重组交易中，按照《不动产转让协议》约定，交易对手方无法按约定取得的《不动产权证》时，可能会使得交易对手方将全部股权以与《不动产转让协议》项下转让价款总额同等的价格出让给公众公司或其书面指定第三方，形成公众公司购买股权类资产的重大资产重组，其流程及相关信息披露内容与本次重组存在差异，公众公司承诺届时将根据法律法规、部门规章和规范性文件的规定重新履行重大资产重组的内部决议和审批报备程序。

七、 未能履行承诺时的约束措施

1、本次交易合同约定的违约责任

根据方凯集团（甲方）、担保人陈方养（丙方）与呈和科技（乙方）就本次交易签署的附生效条件的《不动产转让协议》，双方约定如下：

“9.1 本协议各方当事人（指甲方、乙方和丙方）均应当严格遵守本协议及其附件各条款的约定，否则，违约方应当赔偿其他合同当事人包括直接经济损失和可得利益损失等间接经济损失在内的一切经济损失。”

2、公众公司已出具承诺：“公司将承担因与本次重组有关的事实、陈述、材料、文件的真实性和/或任何遗漏和/或误导性陈述而引致的一切责任”。

3、本次交易关于无法取得《不动产权证》，双方约定如下：

“7.4.2 若甲方未能在本协议第 7.4.1 款约定的时间内取得交易物业《不动产权证》，则乙方有权选择终止本协议（不包括附件 1<租赁合同>），乙方应当以书面形式通知甲方终止本协议；若乙方选择终止本协议（但本协议附件 1<租赁合同>效力并不终止）的，乙方已经支付给甲方的第一期转让价款人民币 1800 万元（或乙方支付的履约保证金）自动转为《租赁合同》项下的租金；若第一期转让价款（或乙方支付的履约保证金）多于租金总额的，多出部分甲方应当在甲乙双方一致确定本协议第 7.4.6 款所述《股权转让协议》无法履行之日起 90 日内返还给乙方；同时（指甲乙双方一致确定本协议第 7.4.6 款所述<股权转

让协议>无法履行之日起 90 日内)，甲方还应当将乙方已经支付的第二期转让价款人民币 1800 万元返还乙方。”

“7.4.6 若乙方依据本协议第 7.4.2 款约定选择终止本协议的；甲方及甲方全部股东应当尽快与乙方签订《股权转让协议》，将甲方全部股权以与本协议项下转让价款总额同等的价格出让给乙方或乙方书面指定第三方；乙方已经支付给甲方的全部款项（包括已转化为租金的款项，以及甲方尚未返还乙方的款项）应当同时转化为股权转让款；甲方承诺和保证没有未向乙方书面披露的对外债务、乙方不会因受让甲方股权而遭受任何第三方追索，丙方对甲方的此项承诺和保证向乙方承担连带保证责任。”

当方凯集团最终未取得《不动产权证》时，可能会使得方凯集团将全部股权以与《不动产转让协议》项下转让价款总额同等的价格出让给呈和科技或其书面指定第三方，形成呈和科技购买股权类资产的重大资产重组，其流程及相关信息披露内容与本次重组存在差异，呈和科技承诺届时将根据法律法规、部门规章和规范性文件的规定重新履行重大资产重组的内部决议和审批报备程序。

第七节 财务会计信息

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 8 月 24 日出具《呈和科技股份有限公司拟实施资产重组专项审计报告》（信会师报字[2017]第 ZC50167 号），对本次交易标的资产进行了核查，情况如下：

根据广州方凯集团有限公司与呈和科技股份有限公司签订的不动产转让协议，方凯集团将其所有的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产作价含税金额 7875 万元，转让给呈和科技股份有限公司。拟实施重组资产于 2017 年 6 月 1 日经评估市场价值为 7899.89 万元（包含房屋建筑物和土地使用权价值），包括 3 项房屋建筑物和 1 项土地使用权。拟重组的房屋建筑物为工业用房，坐落于穗府国用（2015）第 14110031 号的土地上，建筑结构为框架结构及钢混结构。拟重组的土地使用权位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为工业用地，使用期限至 2065 年 2 月 15 日止，宗地面积为 25206.4810 平方米，不动产权证书号穗府国用（2015）第 14110031 号。

拟重组资产明细表如下：

序号	拟重组资产名称	建成/取得时间	取得方式	面积：平方米	价值：元	权利人	权证编号
1	厂房	2005 年	自建	8,724.00	41,011,500.00		
2	办公楼	2005 年	自建	3,282.00	20,505,900.00		
3	科研楼	2005 年	自建	3,753.00	17,481,500.00		
4	土地使用权	2005 年	购买	25206.481		广州方凯集团有限公司	穗府国用（2015）第 14110031 号
小计					78,998,900.00		

注 1：土地使用权与房屋建筑物一并入账，其账面价值一并在固定资产-房屋建筑物中体现，土地使用权账面价值未单列。

注 2：土地使用权位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块，土地使用权面积 25206.4810 平方米为该宗地总面积。

注 3：房屋建筑物尚未办理产权证书。

拟重组的房产、土地（明细表序号 1-4）系分别由广州方凯集团有限公司自建及购买获得，均于 2005 年达到预定可使用状态，因土地使用权和房屋建筑物一并入账且没有合理的方法将其入账价值进行准确区分，故将土地使用权账面价值自 2005 年开始计入固定资产-房屋建筑物。经审计，截止 2017 年 6 月 1 日，拟重组资产的账面价值为 1846.42 万元，明细如下：

序号	拟重组资产名称	建成/取得时间	取得方式	面积：平方米	2017 年 6 月 1 日		
					原值	累计折旧	净值
1	厂房	2005 年	自建	8,724.00	44,006,566.92	25,542,410.97	18,464,155.95
2	办公楼	2005 年	自建	3,282.00			
3	科研楼	2005 年	自建	3,753.00			
4	土地使用权	2005 年	购买	25206.481			

注 1：土地使用权与房屋建筑物一并入账，其账面价值一并在固定资产-房屋建筑物中体现，土地使用权账面价值未单列。

注 2：土地使用权位于广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园 BT03039 地块，土地使用权面积 25206.4810 平方米为该宗地总面积。

注 3：根据广东中联羊城资产评估公司 2017 年 6 月 15 日出具的中联羊城评字【2017】第 FYMPZ0379 号资产评估报告，广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号厂房在 2017 年 6 月 1 日的市场价值为 78,998,900.00 元。

注 4：房屋建筑物尚未办理房屋产权证。

第八节 独立财务顾问和律师结论意见

一、 独立财务顾问结论意见

本公司聘请招商证券担任本次交易的独立财务顾问，招商证券对本次交易发表如下结论性意见：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》及《非上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次交易的标的资产权属清晰、不存在质押、抵押等情形。本次交易完成后，公司主业得到充实，盈利能力、持续发展能力将得到有效提高，本次交易符合公司及全体股东的利益。

3、本次交易标的资产价格以独立的具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为依据，经交易各方协商确定，定价公平、合理；本次购买资产的定价符合《非上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定；本次交易涉及的资产评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允，有效地保证了交易价格的公平性。

4、本次交易完成后公司获得长期稳定的经营管理场所，加强公司经营的稳定性，有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于公众公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题。

5、本次交易完成后，公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

6、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在公司交付现金后不能及时获得相应对价的情形，且交易合同明确约定了双方不按合同约定支付款项、移交房产的违约责任，相关的违约责任切实有效。

7、本次重组，交易双方不存在任何关联关系，因此，本次交易不涉及关联交易。

8、本次重组，交易各方涉及主体均不属于失信联合惩戒对象。

9、本次交易公司合理利用财务杠杆，提升效益，保证交易的正常进行，本次交易不会对公司的正常生产经营产生不利影响。

10、本次交易标的资产《不动产权证》取得进展如期推进，不会对本次交易造成不利影响。

二、 律师结论意见

正平天成律师认为：

呈和股份本次交易和本次重组符合《公司法》、《管理办法》、《重组办法》、《业务指引》和相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，不存在实质法律障碍，亦不存在其他可能对本次交易构成实质影响的法律问题和风险；本次重组事项尚需取得呈和股份股东大会审议批准；本次重组尚需将信息披露文件报送全国股份转让系统审查。

第九节 本次交易聘请机构的有关信息

一、 独立财务顾问

名称：招商证券股份有限公司

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：霍达

联系电话：0755-82943666

传真：0755-82943100

项目负责人：刘畅

独立财务顾问主办人：郑继森、李艳青、赵锦洲

二、 律师事务所

名称：广东正平天成律师事务所

地址：广东省广州市天河区花城大道 68 号环球都会广场 57 楼 5701、02 单元

单位负责人：唐健锋

联系电话：8620-87302008

传真：8620-82407266

经办律师：章震亚 张慧 刘晓燕 朱国彬

三、 会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：上海市南京东路 61 号

单位负责人：朱建棣

联系电话：021-63391166

传真：021-63392558

签字注册会计师：吴震 黄春燕

四、 资产评估机构

名称：广东中联羊城资产评估有限公司

地址：广州市越秀区中山六路 232 号越秀新都会大厦 20F 东座 2001 2002

单位负责人：胡东全

联系电话：20-38103178

传真：20-38010829

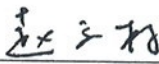
注册资产评估师：梁东升、齐湛

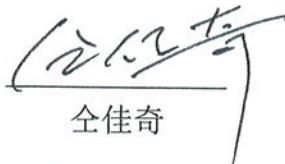
第十节有关声明

一、 公司全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：


赵文林


全佳奇


林哲莹

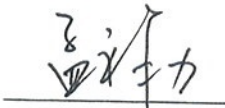

赵文浩


梁天娇


全体监事签字：


张学翔


何洁冰


孟祥力

全体高级管理人员签字：


全佳奇


赵文林


唐为丰


梁天娇



二、 独立财务顾问声明

本公司已对重大资产重组报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

刘经纬

项目负责人：

刘畅

刘畅

独立财务顾问主办人：

郑继森

郑继森

李艳青

李艳青

赵锦洲

赵锦洲



授权委托书

本授权委托书声明：

招商证券股份有限公司授权 刘锐 先生 为本公司的合法代理人，负责签署：

与场外市场业务总部场外业务相关的法律文件，包括：1、全国中小企业股份转让系统挂牌转让并持续督导总服务协议、持续督导协议、保密协议、申报材料等法律文件；2、区域股权市场挂牌协议、申报材料等法律文件；3、定向发行相关申报材料及合同文件、财务顾问协议、私募做市服务协议、并购协议等法律文件；4、产品说明书、风险揭示书、托管协议、产品购买合同，交易转让协议，投资顾问合同、研究顾问合同、登记服务协议、收益凭证交易协议等法律文件；5、中小企业私募债券承销协议（承销协议须不包含硬包销条款）、中小企业私募债合作协议及申报材料等法律文件；6、相关做市项目的协议（包括但不限于定增协议、认购协议、保密协议）、申报材料、各类声明（放弃优先认购权等）各类法律文件、向股转及登记公司提供的各类申请及报备材料；7、其他综合事务类合同。

本授权委托书自 2017 年 6 月 1 日起生效，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

授权人：招商证券股份有限公司（加盖公章）

法定代表人：霍达

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

日期：2017 年 10 月 27 日



霍达

三、律师事务所声明

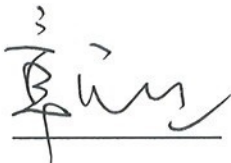
本所及经办律师已阅读本重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对公司在重大资产重组报告中引用的法律意见书的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

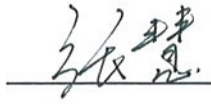


唐健锋

经办律师：



章震亚



张 慧



朱国彬



刘晓燕



广东正平天成律师事务所


2017年10月27日

四、 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对公司在重大资产重组报告书中引用的审计报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供呈和科技股份有限公司重大资产项目评估使用，并不适用于其他目的，且不得用作其他用途。

单位负责人：

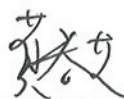
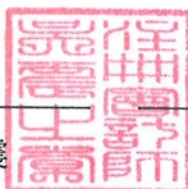


朱建弟

签字注册会计师：



吴震



黄春燕



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

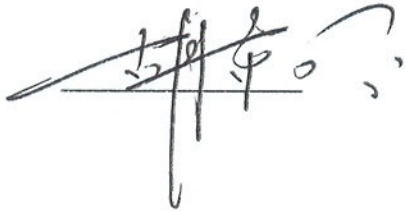


2017年10月27日


五、 资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读本重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对公司在重大资产重组报告书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

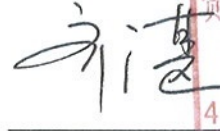
单位负责人：



注册资产评估师：



资产评估师
梁东升
44000303



资产评估师
齐湛
44111768



中联国际评估咨询有限公司
(原广东中联羊城资产评估有限公司)

2017年10月27日

第十一节 附件

一、 独立财务顾问报告

二、 法律意见书

三、 资产评估报告

四、 专项审计报告

五、 自查报告及说明

公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明。

六、 其他与本次重组有关的重要文件