

广州铭诚计算机科技有限公司拟增资扩  
股所涉及股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 3-0038 号



此为二维码防伪标志，内含  
本报告估值主要信息，建议  
报告使用方查证核实

国众联资产评估  
土地房地产估价有限公司  
二〇一七年一月三日  
中国·深圳

## 目 录

资产评估师声明.....	1
(摘要).....	2
资产评估报告.....	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	28
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	30
评估报告附件.....	31

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

# 广州铭诚计算机科技有限公司拟增资扩股所涉及的股东 全部权益价值评估项目

## 评估项目

### (摘要)

国众联评报字(2017)第3-0038号

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳新都酒店股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对深圳新都酒店股份有限公司拟增资行为涉及的广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益在2016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、委托方及被评估单位

委托方:深圳新都酒店股份有限公司

被评估单位:广州铭诚计算机科技有限公司

#### 二、评估目的

深圳新都酒店股份有限公司拟对广州铭诚计算机科技有限公司增资,需要对广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益在2016年9月30日的市场价值进行评估,为增资行为提供价值参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 5,098.37 万元。

具体评估范围为广州铭诚网络科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 7,838.07 万元，负债总额账面值 2,739.71 万元，所有者权益账面值 5,098.37 万元。评估前账面值经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 CAC 专字 [2016] 1250 号审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

### 资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	7,753.69
2	非流动资产	84.38
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	52.25
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	32.13
19	其他非流动资产	-
20	资产合计	7,838.07
21	流动负债	2,739.71
22	非流动负债	-
23	负债合计	2,739.71
24	净资产（所有者权益）	5,098.37

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳新都酒店股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

##### （一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日资产总额账面值 7,838.07 万元，评估值 8,078.00 万元，评估增值 239.93 万元，增值率 3.06 %；

负债总额账面值 2,739.71 万元，评估值 2,739.71 万元，无增减值变动；

所有者权益账面值 5,098.37 万元，评估值 5,338.29 万元，评估增值 239.92 万元，增值率 4.71 %。列表如下：

资产评估结果汇总表

被评估单位：广州铭诚计算机科技有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	7,753.69	8,014.63	260.94	3.37

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
2 非流动资产	84.38	63.38	-21.00	-24.89
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	52.25	63.38	11.13	21.30
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	32.13	-	-32.13	-100.00
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产合计	7,838.07	8,078.00	239.93	3.06
21 流动负债	2,739.71	2,739.71	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	2,739.71	2,739.71	-	-
24 所有者权益	5,098.37	5,338.29	239.92	4.71

### (二) 收益法评估结论：

采用收益法对广州铭诚计算机科技有限公司的股东全部权益价值的评估值为19,669.96万元，评估值较账面净资产评估增值14,571.59万元，增值率285.81%。

### (三) 对评估结果选取的说明：

收益法与成本法评估结论差异额14,331.67万元，差异率为268.47%，差异的主要原因：

资产基础法是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评

估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，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，通过估算（预测）被评估单位或其他资产组合体在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值评估报告预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

本次收益法与资产基础法评估结论差异额为 14,331.67 万元，差异率为 268.47%。考虑广州铭诚计算机科技有限公司是一家信息系统集成、信息技术服务和软件产品销售企业，从资产的预期获利能力的角度评价企业价值，符合市场经济条件下的价值观念。相反，资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益价值为 19,669.96 万元，人民币大写金额为：壹亿玖仟陆佰陆拾玖万玖仟陆佰元整。

报告使用者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评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。



# 广州铭诚计算机科技有限公司拟增资扩股所涉及 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 3-0038 号

深圳新都酒店股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳新都酒店股份有限公司拟增资行为涉及的广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益价值在 2016 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、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

企业名称：深圳新都酒店股份有限公司

住所：深圳市罗湖区春风路一号

法定代表人：陈辉汉

注册资本：人民币 42972.0035 万元

经济性质：已上市的中外合资股份有限公司

交易代码：000033

注册号：914403006188058551

营业期限：永续经营

经营范围：经营酒店及酒店附属车辆服务、自有场地出租、康乐设施、停车场、在酒店内经营餐厅、美容美发（不含医学整容业务），桑拿按摩业务，经营卡拉 OK，歌舞厅（不含的士高）；洗车美容（分支机构经营）。

### （二）被评估单位概况

企业名称：广州铭诚计算机科技有限公司

住所：广州市天河区龙口东路 129 号 A 栋 5 层自编 502 房

法定代表人：朱岳标

注册资本：2200 万人民币

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册号：440106000205890

营业期限：自 2007 年 12 月 26 日至长期

经营范围：软件开发;信息系统集成服务;计算机批发;办公设备耗材批发;通讯设备及配套设备批发;通用机械设备销售;电子元器件批发;网络技术的研究、开发;计算机和辅助设备修理;电子、通信与自动控制技术研究、开发;五金产品批发;软件批发;计算机技术开发、技术服务;计算机零配件批发;其他办公设备维修(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、企业简介及历史沿革:

### (一) 公司简介

广州铭诚计算机科技有限公司成立于 2007 年 12 月 26 日,企业法人统一社会信用代码为:91440106669981330K,公司注册地址(办公地址)位于广州市天河区龙口东路 129 号 A 栋 5 层自编 502 房,注册资本为人民币 2,200.00 万元,公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股),公司现任法定代表人为朱岳标。

### (二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司属于计算机销售、计算机服务行业,经营范围是:软件开发;信息系统集成服务;计算机批发;办公设备耗材批发;通讯设备及配套设备批发;通用机械设备销售;电子元器件批发;网络技术的研究、开发;计算机和辅助设备修理;电子、通信与自动控制技术研究、开发;五金产品批发;软件批发;计算机技术开发、技术服务;计算机零配件批发;其他办公设备维修。

公司致力于在大数据领域发展,为客户提供大数据咨询、解决方案和产品销售服务,帮助客户战略目标的实现和资产增值。公司主要销售计算机软件产品,代理销售计算机及周边产品,提供计算机技术服务、软件开发等。

### (三) 公司历史沿革

#### 1. 公司设立

广州铭诚计算机科技有限公司由李辉、缪坤民、王芳共同出资组建,于 2007 年

12月26日取得广州市工商行政管理局天河分局核发的《企业法人营业执照》，注册资本金50.00万元。广州惠建会计师事务所有限公司于2007年12月20日出具了企业设立登记的验资报告（惠建验字（2007）第07YZ1712号），各股东均以货币缴足出资。本次出资情况如下：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
李辉	30.00	60.00
缪坤民	10.00	20.00
王芳	10.00	20.00
合计	50.00	100.00

## 2. 股权、股东变更

(1) 2008年4月2日，公司申请增加注册资本至510.00万元，其中：李辉以货币增资276.00万元，缪坤民以货币增资92.00万元，王芳以货币增资92.00万元。本次增资经广州灵智通会计师事务所于2008年4月2日出具了企业变更登记的验资报告（灵智通验字[2008]第LZTE2004号）验证。本次变更登记后出资情况如下：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
李辉	306.00	60.00
缪坤民	102.00	20.00
王芳	102.00	20.00
合计	510.00	100.00

(2) 2010年4月20日，公司原股东李辉将所持有的公司306.00万元股权以原价转让给新股东刘恋；公司原股东王芳将所持有的公司102.00万元股权以原价转让给新股东刘恋。转让后新股东刘恋出资408.00万元。本次股权变更经广州天盛会计师事务所于2010年5月8日出具了企业变更登记的验资报告（天盛验字[2010]第05041号）验证。本次变更登记后出资情况如下：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
缪坤民	102.00	20.00
刘恋	408.00	80.00
合计	510.00	100.00

(3) 2012年3月7日，公司申请增加注册资本至1,100.00万元，其中：缪坤民以货币增资118.00万元，新股东朱岳标以货币增资472.00万元，公司原股东刘恋将所持有的公司408万元股权以原价转让给新股东朱岳标，本次增资已经广州方靖会计师事务所于2012年3月8日出具验资报告（穗方靖内验字[2012]第0067号）验证。本次变更登记

后出资情况如下：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
朱岳标	880.00	80.00
缪坤民	220.00	20.00
合计	1,100.00	100.00

(4) 2013年7月24日，公司申请增加注册资本至2,200.00万元，其中：朱岳标以货币增资792.00万元，缪坤民以货币增资198.00万元，徐晶晶以货币增资110.00万元。本次增资已经广州恒德会计师事务所于2013年7月25日出具验资报告（恒德审验字[2013]07008号）验证。本次变更登记后出资情况如下：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
朱岳标	1,672.00	76.00
缪坤民	418.00	19.00
徐晶晶	110.00	5.00
合计	2,200.00	100.00

(5) 2015年6月8日，公司原股东朱岳标将所持有的公司396.00万元股权以原价转让给新股东杨绪宾33.00万元，转让给新股东马婷33.00万元，转让给新股东江剑锋22.00万元，转让给新股东柯宗庆154.00万元，转让给新股东广州达硕投资企业（有限合伙）154.00万元。转让后原股东朱岳标出资1276.00万元，新股东杨绪宾出资33.00万元，新股东马婷出资33.00万元，新股东江剑锋出资22.00万元，新股东柯宗庆出资154.00万元，新股东广州达硕投资企业（有限合伙）出资154.00万元。本次股权变更于2015年6月9日由广州市工商行政管理局天河分局下发了准予变更登记（备案）通知书，备案号为穗工商（天）内变字[2015]第06201506080971号。本次变更登记后出资情况如下：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
朱岳标	1,276.00	58.00
缪坤民	418.00	19.00
徐晶晶	110.00	5.00
杨绪宾	33.00	1.50
马婷	33.00	1.50
江剑锋	22.00	1.00
柯宗庆	154.00	7.00
广州达硕投资企业（有限合伙）	154.00	7.00
合计	2,200.00	100.00

## 3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

股东	出资额（人民币万元）	股权比例（%）
朱岳标	1,276.00	58.00
缪坤民	418.00	19.00
徐晶晶	110.00	5.00
杨绪宾	33.00	1.50
马婷	33.00	1.50
江剑锋	22.00	1.00
柯宗庆	154.00	7.00
广州达硕投资企业（有限合伙）	154.00	7.00
合计	2,200.00	100.00

## 4、近年资产、损益状况

企业 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 9 月 30 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-9-30
流动资产	1,882.41	2,726.83	4,634.51	8,455.49	7,753.69
非流动资产	7.59	40.41	82.71	88.17	84.38
其中：可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	7.59	40.41	60.47	38.96	52.25
无形资产					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产			22.24	49.21	32.13
资产总计	1,890.00	2,767.24	4,717.22	8,543.66	7,838.07
流动负债	769.03	535.29	2,148.14	4,564.10	2,739.71
非流动负债	0.00	0.00			
负债总计	769.03	535.29	2,148.14	4,564.10	2,739.71
净资产	1,120.97	2,231.96	2,569.07	3,979.56	5,098.37

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
主营业务收入	5,874.64	8,940.96	7,835.65	14,051.45	10,479.33
减：主营业务成本	5,201.76	8,320.14	6,843.06	11,558.43	8,605.66
主营业务税金及附加	33.38	7.20	15.55	41.21	13.64
营业利润	39.48	21.72	430.59	1,748.36	1,190.11
利润总额	39.48	21.05	425.65	1,748.36	1,321.73

减：所得税	9.87	4.10	65.09	337.88	202.93
净利润	29.61	16.94	360.56	1,410.49	1,118.80

注：表中 2014 年至 2016 年 1-9 月数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具 CAC 专字 [2016] 1250 号审计报告。

#### 5、执行的主要会计政策。

根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 主要资产的核算方法

##### (1) 应收款项

广州铭诚计算机科技有限公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括：应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收账款项账面价值之间的差额计入当期损益。

##### (2) 存货核算方法

##### 1. 存货的分类

广州铭诚计算机科技有限公司存货分为：在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、产成品、分期收款发出商品、自制半成品、在产品、生产成本、消耗性生物资产等种类。

##### 2. 存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品采用一次摊销法。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现

净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4. 存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

#### 5. 税收优惠及批文

广州铭诚计算机科技有限公司取得《高新技术企业》证书，发证时间 2014 年 10 月 10 日，有效期 3 年，证书编号：GR201444000429。根据《科技部财政部国家税务总局关于印发〈高新技术企业认定管理办法〉的通知》（国科发火〔2008〕172 号）、《关于印发〈高新技术企业认定管理工作指引〉的通知》（国科发火〔2008〕362 号）、《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函〔2009〕203 号），企业报税务备案后可以享受企业所得税减至 15% 的税收优惠。广州铭诚计算机科技有限公司根据税收法规规定，享受自有开发的软件产品税负超过 3% 部分即征即退的增值税税收优惠。

#### （三）委托方和被评估单位之间的关系

本次评估中委托方拟对被评估单位为增资，系拟实施增资行为的投资与被投资关系。

#### （四）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家

行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

深圳新都酒店股份有限公司拟对广州铭诚计算机科技有限公司拟增资，需要对广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为增资行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 5,098.37 万元。

具体评估范围为广州铭诚计算机科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 7,838.07 万元，负债总额账面值 2,739.71 万元，所有者权益账面值 5,098.37 万元。评估前账面值经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 CAC 专字 [2016] 1250 号审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

### 资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	7,753.69
2	非流动资产	84.38
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	52.25
9	在建工程	-
10	工程物资	-



11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	32.13
19	其他非流动资产	-
20	资产合计	7,838.07
21	流动负债	2,739.71
22	非流动负债	-
23	负债合计	2,739.71
24	所有者权益	5,098.37

广州铭诚计算机科技有限公司实物资产的种类主要为存货、电子办公设备及车辆。上述实物资产主要分布在广州铭诚计算机科技有限公司仓库及办公区域内。

广州铭诚计算机科技有限公司实物资产的主要分布及特点是：

(1) 存货-库存商品

库存商品合计 81 项，主要包括服务器、硬盘、软件等计算机硬件软件，存放于独立租赁的仓库保管，资产管理相对有序。

(2) 固定资产

固定资产包括电子设备和车辆，具体情况如下：

电子设备合计 207 项，主要是各类计算机、显示器、复印机等办公用设备，分布在各办公区域内。

车辆共计 1 项，为欧蓝德 JE3AS291J 小型越野车，账面原值 238,000.00 元，账面净值 146,270.81 元。评估现场勘查日车辆维护状态较好，使用正常。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，大部分设备保养状态良好，使用状态良好。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方进行股权转让提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

##### （一）主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司登记管理条例》；
2. 《企业会计准则》（由财政部制定，于 2006 年 2 月 15 日发布）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
4. 其他与资产评估有关的法律法规。

##### （二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
14. 其他与资产评估相关的准则依据。

### （三）经济行为文件

《资产评估业务约定书》

### （四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 电子设备购买发票；
3. 车辆行驶证复印件；
4. 有关产权归属方面的“说明”、“承诺函”；
5. 其他产权证明文件。

### （五）采用的取价标准

1. 中国人民银行 2016 年 9 月 30 日执行的金融机构存、贷款利率；
2. 相关网站市场报价查询；
3. 《it168》全国电子设备价格信息；
4. 企业提供的有关财务资料及其他资料。

### （六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；

2. 企业提交的财务会计经营资料；
3. 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具CAC专字[2016]1250号审计报告；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### (二) 评估方法选择

#### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

#### 2. 对于收益法的应用分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。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。

## 2.1 总体情况判断

广州铭诚计算机科技有限公司是一家计算机销售、计算机服务行业，经营范围是：软件开发；信息系统集成服务；计算机批发；办公设备耗材批发；通讯设备及配套设备批发；通用机械设备销售；电子元器件批发；网络技术的研究、开发；计算机和辅助设备修理；电子、通信与自动控制技术研究、开发；五金产品批发；软件批发；计算机技术开发、技术服务；计算机零配件批发；其他办公设备维修的企业，从资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，可适用收益法评估。

## 2.2 评估目的判断

本次评估目的是为深圳新都酒店股份有限公司拟向广州铭诚计算机科技有限公司增资行为提供价值参考，要对广州铭诚计算机科技有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

## 2.3 财务资料判断

被评估单位具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

## 2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

## 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

广州铭诚计算机科技有限公司评估基准日的会计报表经过审计，各单项资产及负

债的市场价值能够取得。

因此本项目适合采用资产基础法及收益法两种方法进行评估。

### (三) 对于所采用的评估方法的介绍

#### 1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

#### 1.3 存货

库存商品一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。

1.4 递延资产在清查核实的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的资产和权利价值作为评估值。

#### 2. 非流动资产的评估方法

##### 2.1 电子设备的评估方法

根据企业提供的电子设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上对设备进行了必要的现场调查和核实。

对电子设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

办公电子设备运输安装简单，且增值税进项税可以抵扣，故以不含增值税的购置价作为重置全价。成新率以年限成新率按实际使用效果进行修正得到。

电子设备年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。

##### 2.2 车辆的评估方法

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原

则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和现场勘察成新率确定成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%=  
（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ =理论成新率（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

$\eta_2$ =现场勘察成新率（采用打分法）

对车辆评估采用成本法，具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

### 3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

§ 对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

3.1 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。

### 3.2 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i Ai/(1+r)^i + An \times (P/A, r, m)/(1+r)^i + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为资本化率（折现率）

i 为预测期

An 为永续年期的收益

(P/A, r, m) 为年金现值系数

N 为非生产性资产及溢余资产评估值

D 为付息债务

### 3.3 收益期的确定

本次评估参照软件和信息技术服务业经营规律采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2016 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3.4 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

### 3.5 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比



$W_d$  为债务资本在资本结构中的百分比

$T$  为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM)，来确定公司普通权益资本成本  $Re$ ，  
计算公式为：

$$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： $R_f$  为无风险报酬率

$\beta$  为企业风险系数

$R_m$  为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$  为市场风险溢价

$R_c$  为企业特定风险调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳新都酒店股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### (一) 评估准备阶段

1. 接受深圳新都酒店股份有限公司委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

### (二) 资产清查阶段

#### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

## 2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括设备合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

## 3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

## 4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

### （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员进行合理分析，最终确定本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的

基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。本次评估报告假设广州铭诚计算机科技有限公司的主要业务经营方式不改变，持续该经营方式。

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

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

### （二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化;
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素, 价格均为不变价;
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

### (三) 特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 广州铭诚计算机科技有限公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的; 同时也不涉及任何留置权、地役权, 没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料, 本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设广州铭诚计算机科技有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论:

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日资产总额账面值 7,838.07 万元, 评估值 8,078.00 万元, 评估增值 239.93 万元, 增值率 3.06 %;

负债总额账面值 2,739.71 万元, 评估值 2,739.71 万元, 无增减值变动;

所有者权益账面值 5,098.37 万元, 评估值 5,338.29 万元, 评估增值 239.92 万元, 增值率 4.71 %。列表如下:

### 资产评估结果汇总表

被评估单位: 广州铭诚计算机科技有限公司

金额单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	7,753.69	8,014.63	260.94	3.37
2	非流动资产	84.38	63.38	-21.00	-24.89
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	52.25	63.38	11.13	21.30
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	32.13	-	-32.13	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	7,838.07	8,078.00	239.93	3.06
21	流动负债	2,739.71	2,739.71	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	2,739.71	2,739.71	-	-
24	所有者权益	5,098.37	5,338.29	239.92	4.71

### （二）收益法评估结论：

采用收益法对广州铭诚计算机科技有限公司的股东全部权益价值的评估值为19,669.96万元，评估值较账面净资产评估增值14,571.59万元，增值率285.81%。

### （三）对评估结果选取的说明：

收益法与成本法评估结论差异额14,331.67万元，差异率为268.47%，差异的主要原因：

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定

评估对象价值的评估思路，资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，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，通过估算（预测）被评估单位或其他资产组合体在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值评估报告预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

本次收益法与资产基础法评估结论差异额为 14,331.67 万元，差异率为 268.47%。考虑广州铭诚计算机科技有限公司是一家信息系统集成、信息技术服务和软件产品销售企业，从资产的预期获利能力的角度评价企业价值，符合市场经济条件下的价值观念。相反，资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

广州铭诚计算机科技有限公司股东全部权益价值为 19,669.96 万元，人民币大写金额为：壹亿玖仟陆佰陆拾玖万玖仟陆佰元整。

报告使用者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评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产

权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(六) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(七) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(八) 本次评估的股权价值没有考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

(九) 本次评估未考虑控股权溢价及少数股东权益折价对评估价值的影响，提请报告使用者注意该事项。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外；

(四) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(五) 本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2017 年 1 月 3 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

  


资产评估师：

  


资产评估师：

  


2017 年 1 月 3 日



## 评估报告附件

### 目 录

- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方承诺函
- 六、被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、资产评估师资格证书复印件