

湖北三峡新型建材股份有限公司  
拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的  
深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值

# 评 估 报 告

开元评报字[2015]612号



开元资产评估有限公司  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一五年十二月三十日

# 目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	6
一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	20
三、评估对象和评估范围	20
四、价值类型及其定义	26
五、评估基准日	26
六、评估依据	27
七、评估方法	29
八、评估程序实施过程 and 情况	41
九、评估假设	42
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	46
十二、评估报告使用限制说明	48
十三、评估报告日	49
评估报告附件	51

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则；以我们在执业过程中收集的资料为基础编制的评估报告所陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告及其评估结论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没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方无偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行了现场调查；我们已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、本评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的评估假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的评估假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的评估假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而提交的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本评估报告的注册资产评估师及其所在机构无关。

七、我们在执行该资产评估业务的过程中获取了适当的信息，我们认为该等信息的来源是可靠的、信息利用是恰当的。

八、签署本评估报告的注册资产评估师及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质、相关专业评估经验和从事企业价值评估的专业胜任能力。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作成果外，没有引用其他机构或专家工作成果的情形。

九、报告中有的明细数据加和与汇总数据不符是四舍五入所致，以汇总数据为准。

**湖北三峡新型建材股份有限公司**  
**拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的**  
**深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值**  
**评估报告摘要**

开元评报字[2015]612号

湖北三峡新型建材股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“三峡新材”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的相关规定，在恪守独立、客观、公正的执业原则、保持应有的职业谨慎的前提下，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法（成本法），对贵公司拟以非公开发行股票方式购买资产（股权）所涉及的深圳市恒波商业连锁股份有限公司（以下简称“深圳恒波”）于评估基准日2015年6月30日的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的**

本次评估的评估目的是为湖北三峡新型建材股份有限公司提供其拟以非公开发行股票方式购买资产（股权）所涉及的深圳市恒波商业连锁股份有限公司的股东全部权益于评估基准日2015年6月30日的市场价值参考依据。

因委托方拟实施的上述经济行为所涉及的标的资产的《评估报告》于2015年12月30日到期，根据相关政策规定，需对目标资产的价值重新评估，本次评估亦为满足上述经济行为需要而对目标资产进行重新评估。

**二、评估对象和范围**

本次评估的评估对象为深圳市恒波商业连锁股份有限公司于评估基准日2015年6月30日的股东全部权益价值。

本次评估的评估范围为深圳市恒波商业连锁股份有限公司于评估基准日2015年6月30日的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本次评估的评估结论的价值类型为市场价值。

**四、评估基准日**

本次评估的评估基准日为2015年6月30日。

**五、评估方法**

本次评估采用收益法和资产基础法（成本法），以收益法的评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论

截至评估基准日2015年6月30日，深圳市恒波商业连锁股份有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的股东权益账面价值（合并口径）为48,881.73万元；经评估，深圳市恒波商业连锁股份有限公司的股东全部权益于评估基准日2015年6月30日的市场价值评估值为228,029.02万元（大写为人民币贰拾贰亿捌仟零贰拾玖万零贰佰元整），评估增值额为179,149.29万元，增值率为366.49%。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## 七、特别事项（重大期后事项）说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估依据的财务数据引自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众会字（2015）第5837号”《审计报告》。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

深圳恒波于评估基准日的投资性房地产中的位于江门万达广场的18处商铺的产权证于评估基准日正在办理之中。该等房屋于2015年8月20日均已办妥房地产权证，产权证号分别为粤房地权证字江门字第0115158246号、第0115158245号、第0115158244号、第0115158212号、第0115158240号、第0115158203号、第0115158141号、第0115158142号、第0115158209号、第0115158253号、第0115158251号、第0115158238号、第0115158250号、第0115158255号、第0115158254号、第0115158249号、第0115158247号、第0115158240号。

### （三）评估程序受到限制的情况

无。

### （四）评估资料不完整的情况

除上述房屋的权属资料不完备外，无其他评估资料不完整的情况。

### （五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

#### 1、抵押

截至评估基准日，深圳恒波名下位于志健时代广场2处商铺（志健时代广场商业1A046和志健时代广场商业1A047，证号分别为深房地字6000409693号和深房地字6000409943号）连同该公司股东詹国胜名下的新世界广场二期商业街铺2A01（证号为

深房地字第6000284773号)、股东刘懿名下的新世界广场二期商业街铺2B01(证号为深房地字第6000297804号)、股东詹齐兴名下的观澜湖高尔夫大宅露诗达区C20栋整栋(证号为深房地字第5000233309号)抵押给中国建设银行深圳市分行,抵押最高限额为35,000万元,抵押期限为1年。截至评估基准日借款余额为2,0400.00万元。

## 2、租赁

被评估企业主要从事移动互联网终端销售及服务业务,所开门店主要以租赁物业为主。深圳恒波及其子公司租赁房屋情况汇总如下:

数量单位: 平方米			
序号	承租企业简称	租赁房屋面积	备注
1	深圳恒波	24,016.64	
2	河源恒波	246	
3	梅州恒波	330	
4	惠州恒波	285	
5	茂名恒波	1,916.30	
6	湛江股份	283	
7	湛江恒波	2,157.00	
8	广州恒波	137.00	
9	江门恒波	60	
10	中恒国信	442.48	
合 计		29,873.42	

被评估企业与出租人签订租约所约定的租赁期一般为3~5年,在该等租赁合同中均约定在同等条件下有优先续租权;本次评估假设被评估企业各门店均能正常续租,未考虑无法续租的情形及其对评估结果的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项  
无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1、2013年11月,深圳恒波注册了江苏中恒信息科技有限公司,按公司章程规定,江苏中恒信息科技有限公司的注册资本为500万元,其中深圳恒波认缴的注册资本500万元,占比100%;截止评估基准日2015年6月30日深圳恒波尚未实际出资。

2、2014年9月,深圳恒波注册了深圳恒波文化传播有限公司,按公司章程规定,深圳恒波文化传播有限公司的注册资本为100万元,其中深圳恒波认缴的注册资本100万元,占比100%,截至评估基准日2015年6月30日深圳恒波尚未实际出资。

3、2015年2月,深圳恒波注册了江门市恒波网络科技有限公司,按公司章程规定,江门市恒波网络科技有限公司的注册资本为100万元,其中深圳恒波认缴的注册资本100

万元，占比100%，截至评估基准日2015年6月30日深圳恒波尚未实际出资。

#### （九）期后事项

1、2015年11月，深圳恒波出资设立了全资子公司——佛山市恒波网络科技有限公司，并取得了统一社会信用代码91440606MA4UJTY35A营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：佛山市顺德区容桂红星居委会桂州大道中61号新翼银座大楼一座402。法定代表人：张英铎。

2、2015年10月，深圳恒波出资设立了全资子公司——阳江市恒波网络科技有限公司，并取得了统一社会信用代码91441702MA4UJAF16A营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：阳江市江城区漠江路410号城市华庭B903房。法定代表人：张英铎。

3、2015年12月，深圳恒波出资设立了全资子公司——深圳市创智互联电子商务有限公司，并取得了统一社会信用代码91440300359599793G营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：深圳市龙岗区南湾街道南岭社区龙山工业区4号B栋3-4层。法定代表人：张英铎。

4、2015年12月，深圳恒波出资设立了全资子公司——深圳市昊能互联电子商务有限公司，并取得了统一社会信用代码91440300359604572Q营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：深圳市龙岗区南湾街道南岭社区龙山工业区4号B栋3-4层。法定代表人：张英铎。

5、2015年12月，深圳恒波出资设立了全资子公司——恒波（深圳）管理技术有限公司，并取得了统一社会信用代码91440300359599793G营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：深圳市罗湖区笋岗街道文锦北路洪湖二街50号新南滨大楼三楼302号。法定代表人：张英铎。

本次评估没有考虑上述投资行为及产权瑕疵对企业价值的影响。

#### 八、评估报告及其结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，该有效使用期限从评估基准日起计算。

#### 九、评估报告日

本次评估的评估报告日为2015年12月30日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

湖北三峡新型建材股份有限公司  
拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的  
深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值

# 评估报告

开元评报字[2015]612号

湖北三峡新型建材股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“三峡新材”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的相关规定，在恪守独立、客观、公正的执业原则、保持应有的职业谨慎前提下，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法（成本法），对贵公司拟以非公开发行股票方式购买资产（股权）所涉及的深圳市恒波商业连锁股份有限公司（以下简称“深圳恒波”）于评估基准日2015年6月30日的股东全部权益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、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者

### 一）委托方

本次评估的委托方是湖北三峡新型建材股份有限公司（以下简称“委托方”或“三峡新材”）。其概况如下：

#### （一）主要登记事项和经营范围

##### 1、主要登记事项

名称：湖北三峡新型建材股份有限公司

企业类型：上市股份有限公司

股东简称：三峡新材，证券代码：600293，上市地：上海证券交易所

住所：湖北省当阳市经济技术开发区

法定代表人：许锡忠

注册资本：人民币344,502,600元

工商登记注册号：420000000043483

##### 2、经营范围

三峡新材科技有限公司经营范围为：平板玻璃及玻璃深加工制品、石膏及制品等新型建材的生产与销售；建材及非金属矿产品的销售；新型建材的科研与开发；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、

仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；开展本企业的进料加工和“三来一补”业务。

## （二）历史沿革

湖北三峡新型建材股份有限公司（原名为三峡玻璃股份有限公司，于1997年4月28日经湖北省经济体制改革委员会批准更为现名）系经湖北省体改委鄂改[1993]190号文批准，由湖北省当阳玻璃厂、湖北应城石膏矿、当阳电力联营公司共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司，于1993年3月26日在湖北省工商行政管理局办理工商登记注册手续，取得注册号为4200001000025的《企业法人营业执照》，设立时注册资本为12,000万元。

1996年3月20日，经湖北省体改委鄂体改[1996]61号文批准，公司按每10股配3股实施增资扩股，增资后公司总股本15,600万股，其中：法人股12,792万股，占总股本的82%，内部职工股2,808万股，占总股本的18%。

2000年8月28日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]115号文核准，本公司股票在上海证券交易所挂牌上市。股票代码：600293，股票简称：三峡新材。首次公开发行普通股（A股）5,500万股，每股面值1元，发行价格8.30元/股。2000年9月19日，公司公开发行的5,500万A股股票在上海证券交易所公开上市交易。截止2000年12月31日，公司注册资本为21,100万元。

2002年4月28日，经公司2001年年度股东大会批准，公司以2001年末总股本21,100万股为基数，用可供股东分配的利润向全体股东按每10股送1股，同时以资本公积向全体股东按每10股转增股本2股，共计转增股本6,330万股，公司转增后的总股本为27,430万股。

2006年6月8日，根据公司2006年第一次临时股东大会暨相关股东会决议和上海证券交易所《关于实施湖北三峡新型建材股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]443号），公司以原流通股本10,800.4万股为基数，以资本公积金向全体流通股股东转增股本7,020.26万股，流通股每10股获得6.5股的转增股份，非流通股股东所持的非流通股以此获取上市流通权，转增后的公司总股本为34,450.26万股。

2010年5月13日，公司营业执照的登记注册号变更为：420000000043483。

## 二）被评估企业

本次评估的被评估企业是深圳市恒波商业连锁股份有限公司（简称“公司”或“深圳恒波”）。其概况如下：

### （一）主要登记事项：

名称：深圳市恒波商业连锁股份有限公司

住所：深圳市罗湖区文锦北路洪湖二街50号新南滨大楼第三、四层

法定代表人：刘德逊

注册资本：人民币110,480,500元整

实收资本：人民币110,480,500元整

公司类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：一般经营范围：通信产品、数码产品及配件的购销和维护、维修；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）；通信设备、电子产品、通信产品、计算机、办公自动化设备、软硬件的技术开发（不含限制项目）及销售；自有物业租赁；柜台出租；企业形象策划；经济信息咨询；普通货运；从事货物及技术的进出口业务；家用电器的销售；网上从事电子产品的销售；房地产中介服务。电信研发和技术服务；电信信息技术服务；文化创意策划服务；物流辅助服务。移动电话机、无线数据终端产品的研发及销售（以上经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营范围：移动电话机、无线数据终端产品的生产（生产限分支机构进行）；普通货运。

## （二）企业的历史沿革、主要股东及持股比例、产权结构

### 1、历史沿革

#### 1) 设立

公司前身为深圳市恒波商业连锁有限公司，于2003年8月27日由深圳市恒波通信发展有限公司、詹国胜、詹齐兴共同出资组建，注册资本为100万元，其中，深圳市恒波通信发展有限公司以货币资金1万元出资，詹国胜以货币资金60万元出资，詹齐兴以货币资金39万元出资。深圳中喜会计师事务所为公司设立出具了深中喜（内）验字（2003）585号《验资报告》。

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
深圳市恒波通信发展有限公司	1	1
詹国胜	60	60
詹齐兴	39	39
合计	100	100

#### 2) 2003年9月股权转让与增资扩股情况

2003年9月9日，根据深圳市恒波商业连锁有限公司股东会决议，同意原股东深圳市恒波通信发展有限公司将其持有恒波有限公司1%的股权以1万元全部转让给股东詹齐兴。

同时，根据深圳市恒波商业连锁有限公司股东会决议，恒波有限公司注册资本由100万元增加至600万元，其中增资500万元由股东詹齐兴以货币资金方式认缴。深圳中喜会计师事务所就此次增资出具了深中喜（内）验字（2003）639号《验资报告》。

2003年9月23日，深圳市恒波商业连锁有限公司根据上述情况在深圳市工商局办理了工商变更手续。此次股权转让与增资扩股后，恒波有限公司的股东名称、出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
詹齐兴	540	90
詹国胜	60	10
<b>合计</b>	<b>600</b>	<b>100</b>

### 3) 2003年10月增资扩股情况

2003年10月8日，根据深圳市恒波商业连锁有限公司股东会决议，有限公司注册资本由600万元增加至1,000万元，增资方式为股东詹齐兴以货币资金方式增资360万元，股东詹国胜以货币资金方式增资40万元。深圳中喜会计师事务所就此次增资出具了深中喜（内）验字（2003）662号《验资报告》。

2003年10月10日，深圳市恒波商业连锁有限公司根据上述情况在深圳市工商局办理了工商变更手续。此次增资扩股后，恒波有限公司的股东出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
詹齐兴	900	90
詹国胜	100	10
<b>合计</b>	<b>1,000</b>	<b>100</b>

### 4) 2003年12月增资情况

2003年12月10日，根据深圳市恒波商业连锁有限公司股东会决议，将注册资本由1,000万元增至2,100万元，增资方式为新股东深圳市恒波投资集团有限公司以货币资金方式增资1,100万元。深圳中喜会计师事务所就此次增资出具了深中喜（内）验字（2003）819号《验资报告》。

2004年2月4日，深圳市恒波商业连锁有限公司根据上述情况在深圳市工商局办理了工商变更手续。此次增资扩股后，恒波有限公司的股东名称、出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
深圳市恒波投资集团有限公司	1,100	52.38
詹齐兴	900	42.86
詹国胜	100	4.76
<b>合计</b>	<b>2,100</b>	<b>100.00</b>

#### 5) 2004年3月股权转让情况

2004年3月24日，根据深圳市恒波商业连锁有限公司股东会决议，原股东詹齐兴将其持有恒波有限公司42.86%的股权以720万元价格全部转让给新股东刘德逊；原股东詹国胜将其持有恒波有限公司4.76%的股权以80万元价格全部转让给新股东刘德逊。

2004年4月8日，深圳市恒波商业连锁有限公司根据上述情况在深圳市工商局办理了工商变更手续。此次股权转让后，恒波有限公司的股东名称、出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
深圳市恒波投资集团有限公司	1,100	52.38
刘德逊	1,000	47.62
<b>合计</b>	<b>2,100</b>	<b>100.00</b>

#### 6) 2007年7月股权转让情况

2007年7月8日，根据深圳市恒波商业连锁有限公司股东会决议，原股东深圳市恒波投资集团有限公司将其持有恒波有限公司股权分别转让给波特餐饮公司、奥基数码公司、詹齐兴、戴玮、唐国熙，具体转让如下：

恒波投资公司将其持有公司18.38%的股权以386万元转让给波特餐饮公司；将其持有公司16.5%的股权以346.5万元转让给奥基数码公司；将其持有公司10%的股权以210万元转让给詹齐兴；将其持有公司4.5%的股权以94.5万元转让给戴玮；将其持有公司3%的股权以63万元转让给唐国熙。

2007年7月27日正式办理了工商变更登记。此次股权转让后，深圳市恒波商业连锁有限公司的股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
刘德逊	1,000	47.62
詹齐兴	210	10.00

深圳市波特餐饮管理有限公司	386	18.38
深圳市奥基数码科技有限公司	346.5	16.50
戴玮	94.5	4.50
唐国熙	63	3.00
<b>合计</b>	<b>2,100</b>	<b>100.00</b>

7) 2007年11月，有限公司整体变更设立股份公司

根据深圳市恒波商业连锁有限公司2007年10月26日召开的股东会决议，全体股东一致同意以整体变更的方式共同发起设立深圳市恒波商业连锁股份有限公司，根据深圳市鹏城会计师事务所有限公司出具的深鹏所专审字（2007）489号《审计报告》，恒波有限公司截至2007年7月31日的净资产为101,809,305.07元，各发起人同意将前述净资产全部投入股份公司，按1：0.95比例折合为9,666万股，余额5,149,305.07元计入资本公积金，股份公司注册资本为9,666万元。

2007年11月14日，各发起人召开了股份公司创立大会暨第一次股东大会。公司于2007年11月20日在深圳市工商行政管理局正式办理了工商变更登记手续，公司名称变更为“深圳市恒波商业连锁股份有限公司”。

深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东、持股数量及持股比例如下：

股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）
刘德逊	46,029,492	47.62
詹齐兴	9,666,000	10.00
深圳市波特餐饮管理有限公司	17,766,108	18.38
深圳市奥基数码科技有限公司	15,948,900	16.50
戴玮	4,349,700	4.50
唐国熙	2,899,800	3.00
<b>合计</b>	<b>96,660,000</b>	<b>100.00</b>

8) 2007年12月增资扩股情况

2007年12月19日，公司2007年第一次临时股东大会决议将注册资本由9,666万增加到10,198.2万元，增资金额为532.2万元，股东个数由原来6个增至15个，增资方式为新股东詹国胜等9人以现金出资532.2万元，增资价格为1元/股。增资的对象全部为公司的

董事、高级管理人员、中层干部、控股子公司的高级管理人员等。增资的目的主要是进行股权激励。此次增资后，公司的股东名称、所持股份和持股比例情况如下：

股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）
刘德逊	46,029,492	45.14
詹齐兴	9,666,000	9.48
深圳市波特餐饮管理有限公司	17,766,108	17.42
深圳市奥基数码科技有限公司	15,948,900	15.64
詹国胜	4,500,000	4.41
戴玮	4,349,700	4.27
唐国熙	2,899,800	2.84
陈华广	126,000	0.12
洪焱	126,000	0.12
张英铎	126,000	0.12
杨海潮	126,000	0.12
刘懿	120,000	0.12
马朝庆	108,000	0.11
杨宝忠	50,000	0.05
刘斌	40,000	0.04
<b>合计</b>	<b>101,982,000</b>	<b>100.00</b>

9) 2009年11月，IPO申请通过发审委审核，但未获准发行。

2009年11月，IPO申请通过发审委审核，但未获准发行。经中信建投证券有限责任公司保荐，公司于2008年向中国证监会提交首次公开发行并上市申请文件。2009年11月20日，发审委通过公司的首发申请；但由于证监会认为首发申请文件涉嫌未披露有关的重要民事诉讼情况，公司未能获得证监会正式签发的发行核准文件。

10) 2013年9月股权转让情况

根据深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东会决议，原股东唐国熙将其持有恒波有限公司股权分别转让给刘德逊。此次转让后，公司的股东名称、所持股份和持股比例情况如下：

股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）
刘德逊	48,929,292	47.98
詹齐兴	9,666,000	9.48

深圳市波特餐饮管理有限公司	17,766,108	17.42
深圳市奥基数码科技有限公司	15,948,900	15.64
詹国胜	4,500,000	4.41
戴玮	4,349,700	4.27
陈华广	126,000	0.12
洪焱	126,000	0.12
张英铎	126,000	0.12
杨海潮	126,000	0.12
刘懿	120,000	0.12
马朝庆	108,000	0.11
杨宝忠	50,000	0.05
刘斌	40,000	0.04
<b>合计</b>	<b>101,982,000</b>	<b>100.00</b>

#### 11) 2014年股权转让及增资

2014年10月15日，刘德逊与刘懿签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波150万股股份以人民币450万元的价格转让给刘懿。

2014年10月30日，刘德逊与唐志斌签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波50万股股份以人民币150万元的价格转让给唐志斌。

2014年10月15日，刘德逊与何含签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波30万股股份以人民币90万元的价格转让给何含。

2014年10月15日，刘德逊与刘斌签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波50万股股份以人民币150万元的价格转让给刘斌。

2014年10月15日，刘德逊与梁淦泉签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波10万股股份以人民币30万元的价格转让给梁淦泉。

2014年10月15日，刘德逊与支舜斌签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波103.1666万股股份以人民币309.4998万元的价格转让给支舜斌。

2014年10月15日，刘德逊与张英铎签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波200万股股份以人民币600万元的价格转让给张英铎。

2014年10月15日，刘德逊与郭圣翠签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波183万股股份以人民币549万元的价格转让给郭圣翠。

2014年10月15日，刘德逊与杨玉荣签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波67万股股份以人民币201万元的价格转让给杨玉荣。

2014年10月15日，詹国胜与谢军签署《股份转让协议书》，约定詹国胜将其持有深圳恒波100万股股份以人民币300万元的价格转让给谢军。

2014年10月15日，詹齐兴与李仕添签署《股份转让协议书》，约定詹齐兴将其持有深圳恒波50万股股份以人民币150万元的价格转让给李仕添。

2014年10月17日，詹齐兴与廖文英签署《股份转让协议书》，约定詹齐兴将其持有深圳恒波30万股股份以人民币90万元的价格转让给廖文英。

2014年10月15日，詹齐兴与黄琪签署《股份转让协议书》，约定詹齐兴将其持有深圳恒波115万股股份以人民币345万元的价格转让给黄琪。

2014年10月13日，詹齐兴与叶水容签署《股份转让协议书》，约定詹齐兴将其持有深圳恒波26万股股份以人民币78万元的价格转让给叶水容。

2014年11月27日，刘德逊与江苏恒佳投资有限公司签署《股份转让协议书》，约定刘德逊将其持有深圳恒波380.0657万股股份以人民币1140.1971万元的价格转让给江苏恒佳投资有限公司。

2014年11月27日，深圳市波特餐饮管理有限公司与江苏恒佳投资有限公司签署《股份转让协议书》，约定深圳市波特餐饮管理有限公司将其持有深圳恒波1500万股股份以人民币4500万元的价格转让给江苏恒佳投资有限公司。

2014年12月1日，深圳市奥基数码科技有限公司与江苏恒佳投资有限公司签署《股份转让协议书》，约定深圳市奥基数码科技有限公司将其持有深圳恒波1400万股股份以人民币4200万元的价格转让给江苏恒佳投资有限公司。

2014年12月2日，深圳联合产权交易所出具《非上市股份有限公司股东名册》，确认上述股权转让后深圳恒波的股权结构。

2014年12月18日，深圳恒波召开股东大会，决议同意将注册资本由10198.2万元增加至10623.125万元，并同意深圳前海赢方投资管理合伙企业（有限合伙）认缴424.925万股股份。深圳前海赢方投资管理合伙企业（有限合伙）以现金5000万元出资，其中4575.075万元计入深圳恒波资本公积。

根据深圳农村商业银行股份有限公司南园支行确认的《银行询证函》，截至2014年12月23日，深圳前海赢方投资管理合伙企业（有限合伙）已足额缴纳5000万元至深圳恒波账户。

深圳市市场监督管理局于2014年12月24日出具《变更[备案]通知书》（[2014]第6758467号），核准深圳恒波的注册资本变更为10623.125万元。

2014年12月30日，江苏恒佳投资有限公司与深圳前海仁创财务顾问有限公司签署《股份转让协议书》，约定江苏恒佳投资有限公司将其持有深圳恒波424.925万股股份以

人民币5000万元的价格转让给深圳前海仁创财务顾问有限公司。

2014年12月30日，江苏恒佳投资有限公司与深圳前海赢方投资管理合伙企业（有限合伙）签署《股份转让协议书》，约定江苏恒佳投资有限公司将其持有深圳恒波424.925万股股份以人民币5000万元的价格转让给深圳前海赢方投资管理合伙企业（有限合伙）。

## 12) 2015年股权转让及增资

深圳市波特餐饮管理有限公司与江苏恒佳投资有限公司签订《股份转让协议》，深圳市波特餐饮管理有限公司将其持有的深圳恒波的股权中的200万股以3元/股的价格转让给江苏恒佳投资有限公司；

深圳市奥基数码科技有限公司与江苏恒佳投资有限公司签订《股份转让协议》，深圳市奥基数码科技有限公司将其持有的深圳恒波的股权中的150万股以3元/股的价格转让给江苏恒佳投资有限公司；

刘德逊与江苏恒佳投资有限公司签订《股份转让协议》，刘德逊将其持有的深圳恒波的股权中的917.4242万股以3元/股的价格转让给江苏恒佳投资有限公司；

詹齐兴与江苏恒佳投资有限公司签订《股份转让协议》，詹齐兴将其持有的深圳恒波的股权中的186.4万股以3元/股的价格转让给江苏恒佳投资有限公司；

2015年01月29日，深圳恒波召开股东会决议，决议同意深圳前海仁创财务顾问有限公司以现金5,000万元作为出资，其中424.925万元为公司注册资本，其余4,575.075万元溢价部分记入公司资本公积。

历经上述转让和增资后，截至基准日，公司注册资本增加至人民币110,480,500元，即110,480,500股，公司的股东名称、所持股份和持股比例情况详见下表。

## 2、股东及持股比例

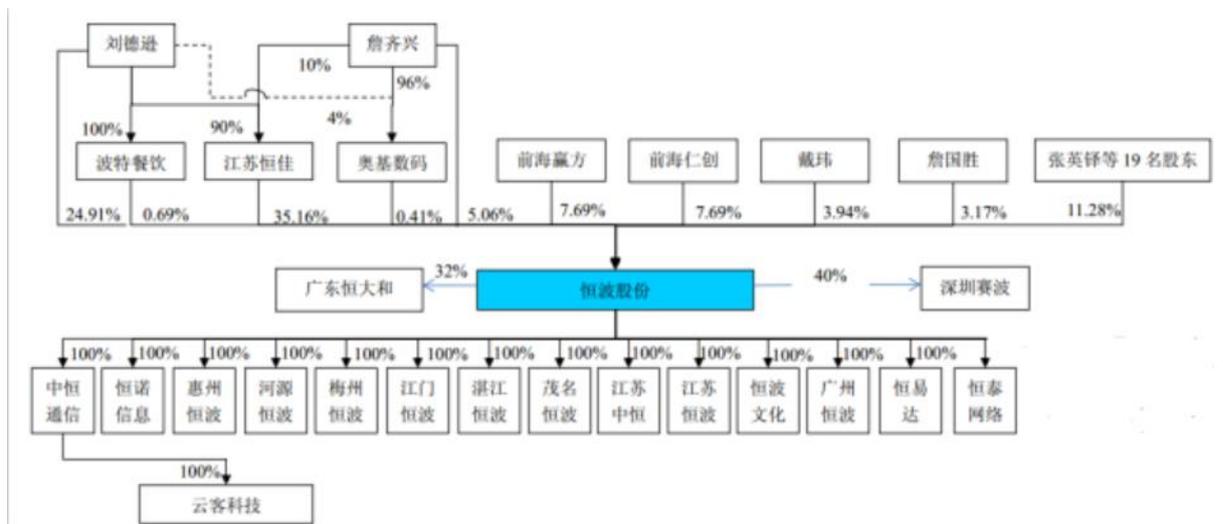
被评估企业的股东名称、持股数量和持股比例等如下表所示：

股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）
刘德逊	27,522,727	24.91
江苏恒佳投资有限公司	38,840,399	35.16
詹齐兴	5,592,000	5.06
戴玮	4,349,700	3.94
詹国胜	3,500,000	3.17
深圳市波特餐饮管理有限公司	766,108	0.69
张英铎	2,126,000	1.92
深圳市奥基数码科技有限公司	448,900	0.41
郭圣翠	1,830,000	1.66
刘懿	1,620,000	1.47

股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）
黄琪	1,150,000	1.04
支舜斌	1,031,666	0.93
谢军	1,000,000	0.91
杨玉荣	670,000	0.61
刘斌	540,000	0.49
李仕添	500,000	0.45
唐志斌	500,000	0.45
何含	300,000	0.27
廖文英	300,000	0.27
叶水容	260,000	0.24
陈华广	126,000	0.11
洪焱	126,000	0.11
杨海潮	126,000	0.11
马朝庆	108,000	0.10
梁淦泉	100,000	0.09
杨宝忠	50,000	0.05
深圳前海赢方投资管理合伙企业	8,498,500	7.69
深圳前海仁创财务顾问有限公司	8,498,500	7.69
<b>合计</b>	<b>110,480,500</b>	<b>100.00</b>

### 3、产权结构及旗下子公司情况

截至评估基准日，深圳恒波旗下设立了14家全资子公司、两家参股子公司、1家全资孙公司。另外，深圳恒波公司及其子公司还下设299家门店。具体股权结构如下图所示：



### 4、销售门店情况

深圳恒波及其子公司共设置了299家销售门店。具体情况如下图所示：

湖北三峡新型建材股份有限公司拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的  
深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值评估报告

金额单位：人民币万元

序号	门店所属公司	门店经营业态	门店数量	门店所在市镇	主营业务
1	深圳恒波公司门店	电信业态	36	深圳	手机及电信业务
2	深圳恒波公司门店	移动业态	49	深圳	手机及移动业务
3	深圳恒波公司门店	联通业态	5	深圳	手机及联通业务
4	深圳恒波公司门店	综合业态	76	深圳	手机及电信、移动、联通业务
5	深圳恒波公司门店	综合业态	7	深圳	手机及电信、移动、联通业务
6	中恒国信公司门店	电信业态	51	深圳	手机及电信业务
7	江门恒波自营	电信业态	9	江门市	手机及电信业务
8	江门恒波自营	移动业态	2	江门市	手机及移动业务
9	广州恒波自营	移动业态	5	广州市	手机及移动业务
10	惠州恒波公司门店	综合业态	3	惠州市	手机及电信、移动、联通业务
11	河源恒波公司门店	综合业态	3	河源市	手机及电信、移动、联通业务
12	河源恒波公司门店	移动业态	1	河源市	手机及移动业务
13	梅州恒波公司门店	综合业态	3	梅州市	手机及电信、移动、联通业务
14	湛江市恒波公司门店	综合业态	7	湛江市	手机及电信、移动、联通业务
15	湛江市恒波公司门店	移动业态	2	湛江市	手机及移动业务
16	湛江市恒波公司门店	综合业态	5	吴川市梅录镇	手机及电信、移动、联通业务
17	湛江市恒波公司门店	综合业态	2	遂溪县遂城镇	手机及电信、移动、联通业务
18	湛江市恒波公司门店	综合业态	3	廉江市	手机及电信、移动、联通业务
19	湛江市恒波公司门店	综合业态	2	湛江市徐闻县	手机及电信、移动、联通业务
20	湛江市恒波公司门店	综合业态	5	雷州市	手机及电信、移动、联通业务
21	湛江市恒波公司门店	移动业态	1	雷州市	手机及移动业务
22	湛江市恒波公司门店	电信业态	2	湛江市	手机及电信业务
23	湛江市恒波公司门店	电信业态	2	雷州市	手机及电信业务
24	湛江市恒波公司门店	电信业态	1	遂溪	手机及电信业务
25	湛江市恒波公司门店	电信业态	1	吴川	手机及电信业务
26	湛江市恒波公司门店	电信业态	1	徐闻	手机及电信业务
27	茂名恒波公司门店	综合业态	8	茂名市	手机及电信、移动、联通业务
28	茂名恒波公司门店	移动业态	1	茂名市	手机及移动业务
29	茂名恒波公司门店	电信业态	3		手机及电信业务
30	茂名恒波公司门店	综合业态	2	高州市	手机及电信、移动、联通业务
31	茂名恒波公司门店	综合业态	1	化州市	手机及电信、移动、联通业务
32	深圳恒波公司门店	电信业态	36	深圳	手机及电信业务
	合 计		299		

(三) 近三年的财务、经营状况

被评估企业近3年1期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/06/30
-----	------------	------------	------------	------------

湖北三峡新型建材股份有限公司拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的  
深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值评估报告

报表口径	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
总资产	85,002.33	64,990.59	112,759.48	99,348.36	131,015.17	126,721.64	142,518.21	130,590.57
总负债	58,693.37	42,460.97	85,823.64	78,994.71	92,683.92	98,196.32	93,636.48	97,742.76
所有者权益	26,308.95	22,529.63	26,935.84	20,353.64	38,331.24	28,525.32	48,881.73	32,847.81
项 目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-6 月	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
营业收入	171,660.92	127,148.11	226,440.78	164,393.29	316,808.01	246,819.92	223,459.92	173,210.15
净利润	552.65	-1,047.56	626.89	-2,175.98	6,395.40	3,171.67	5,550.49	-677.50
审计报告类型	未审计		无保留类型		无保留意见		无保留意见	

(四) 被评估企业执行的主要会计政策和税项

- 1、会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- 2、记账本位币：以人民币为记账本位币；
- 3、会计制度：执行企业会计准则；
- 4、记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；
- 5、坏账损失的核算方法：备抵法；
- 6、存货计价方法：发出存货按加权平均法计价。资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货/存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。
- 7、固定资产及折旧：固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

各类固定资产年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
运输设备	8	5	11.88
维修设备	5	5	19.00
信息电子设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
家具设备	5	5	19.00

8、无形资产计价及摊销政策：无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

9、收入确认原则：收入的金额按照公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让

及销售退回的净额列示。

## 10、税项：

### 1) 主要税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	17.00%、6%
营业税	应纳税营业额	5.00%
城市维护建设税	应交增值税、营业税等流转税	7.00%
教育费附加	应交增值税、营业税等流转税	3.00%
地方教育费附加	应交增值税、营业税等流转税	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%、12.5%

### 2) 税收优惠

#### (1) 增值税：

根据国务院国发[2000]18号关于《鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》以及国务院国发[2011]4号关于《进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展若干政策》的规定，子公司深圳市云客科技开发有限公司软件产品销售收入按17.00%的法定税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过3.00%的部分，实行即征即退政策。

#### (2) 所得税：

子公司深圳市云客科技开发有限公司2013年4月通过了软件企业资格认证，获得了深圳市科学技术委员会批准颁发的软件企业资格认证证书，证书编号：深R-2012-0435。根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于鼓励软件产业和集成电路产业发展有关税收政策问题的通知》（财税[2000]25号）、《国家税务总局关于软件企业和高新技术企业所得税优惠政策有关执行口径等问题的通知》（国税法[2003]82号）、《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1号）的规定，该公司自获利年度起，第一年和第二年经营所得免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。2013年度该公司已经获利，2013年及2014年该公司享受免征企业所得税的优惠政策，2015年6月30日至2017年该公司享受减半征收企业所得税的优惠政策。

### 三) 委托方与被评估企业的关系

委托方与被评估企业系本次委托方拟实施经济行为的交易双方。委托方与被评估企业无关联关系。

### 四) 评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估业务约定书约定的其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业的股东及其实际控制人和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

## 二、评估目的

本次评估的评估目的是为湖北三峡新型建材股份有限公司提供其拟以非公开发行股票方式购买资产（股权）所涉及的深圳市恒波商业连锁股份有限公司的股东全部权益于评估基准日2015年6月30日的市场价值参考依据。

因委托方拟实施的上述经济行为所涉及的标的资产的《评估报告》于2015年12月30日到期，根据相关政策规定，需对目标资产的价值重新评估，本次评估亦为满足上述经济行为需要而对目标资产进行重新评估。

## 三、评估对象和评估范围

### 1、评估对象

本次评估的评估对象为深圳市恒波商业连锁股份有限公司于评估基准日2015年6月30日的股东全部权益价值。

本次评估的评估对象与委托方拟实施的经济行为所涉及的对象一致。

### 2、评估范围

本次评估的评估范围为深圳市恒波商业连锁股份有限公司于评估基准日2015年6月30日的全部资产及负债。

截至评估基准日2015年6月30日，深圳市恒波商业连锁股份有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众会字（2015）第5857号无保留意见的《审计报告》”审定的（合并口径）资产总额为142,518.21万元（其中：流动资产为125,862.63万元，长期股权投资2,634.93万元，投资性房地产为6,065.69万元，固定资产为4,370.35万元，无形资产为1,308.24万元，长期待摊费用为1,771.53万元，递延所得税资产为504.84万元）、（合并口径）负债总额为93,636.48万元（其中流动负债93,636.48万元）、（合并口径）所有者权益为48,881.73万元（其中归属于母公司股东权益账面价值为48,881.73万元）。

本次评估的评估范围与委托方拟实施的经济行为所涉及的范围一致。

### 3、资产状况

#### 1) 资产的权属状况、经济状况、物理状况

评估对象所包含的主要资产的法律权属基本明晰。纳入本次评估范围的资产均为被评估企业控制和使用的资产或持有的股权。

评估对象所包含的主要资产的经济状况较好，被评估企业自成立以来经营正常且其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。

评估对象所包含的固定资产的物理状况从整体上看较好。被评估企业定期对主要资产进行检修，均正常使用或营运。评估对象所包含的资产全部放置、安装于被评估企业住所（办公地址）的仓库、机房、办公室内。

## 2) 资产、负债的分类情况

### (1) 流动资产：

① 货币资金：账面价值34,121.41万元；其中库存现金239.66万元；银行存款17,247.39万元；其他货币资金16,634.35万元（主要为票据保证金、借款保证金等）。

② 应收账款：账面价值11,939.84万元。主要为应收货款、酬金等。

③ 预付款项：账面价值14,902.57万元，主要为预付货款等。

④ 其他应收款：账面价值38,092.73万元，主要为往来款、押金、门店应收款等。

⑤ 存货：主要为库存商品、在库周转材料，存放于公司总仓及各营业厅内。具体情况见下：

金额单位：人民币万元

项 目	金 额		
	账面金额	跌价准备	账面净值
库存商品	6,476.66	899.45	5,577.21
周转材料	114.34	0.00	114.34
合 计	6,579.51	899.45	5,691.54

⑥ 其他流动资产：账面价值165.27万元，为待抵扣所得税。

### (2) 长期股权投资：

被评估企业拥有16家全资子公司，被评估企业的长期股权投资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	子公司名称	投资年月	持股比例	投资额
1	深圳市中恒国信通信科技有限公司	2009/8/1	100%	5,000.00
2	惠州市恒波通信有限公司	1999/5/1	100%	200.00
3	河源市恒波通信发展有限公司	2004/4/1	100%	150.00
4	茂名市恒波通信器材有限公司	2003/9/1	100%	230.00
5	梅州市恒波商业有限公司	2005/10/1	100%	300.00
6	湛江市恒波通信有限公司	2003/9/1	100%	250.00
7	深圳市恒诺投资管理有限公司	2010/7/1	100%	1,000.00

8	江苏恒易达信息科技有限公司	2014/9/1	100%	1,500.00
9	江苏恒波信息科技有限公司	2014/9/1	100%	2,000.00
10	江苏中恒信息科技有限公司	2013/11/1	100%	0.00
11	深圳恒波文化传播有限公司	2014/9/1	100%	0.00
12	广东恒大和通信科技股份有限公司	2015/5/26	32%	2,558.75
13	深圳赛波数码科技有限公司	2015/6/16	40%	341.88
14	江门市恒波网络科技有限公司	2015/2/12	100%	0.00
15	深圳市中移恒泰网络有限公司	2015/2/1	100%	0.00
16	广州市恒波网络科技有限公司	2015/6/12	100%	0.00
	合 计			13,530.63

(3) 投资性房地产：账面价值6,065.69万元，主要为商铺。投资性房地产18项房产，建筑总面积为1,697.04平方米，购置于2010年3月、2014年12月，分布于雷州市、江门市，其中位于雷州市两处房产已办理房屋所有权证，证载权利人均为深圳恒波；位于江门市万达广场18项房产基准日时尚未交房，且房屋产权证正在办理中。

(4) 固定资产：

① 房屋建筑物：主要为世贸广场首层商铺、五洲风情购物中心商铺和志健时代广场商铺，共9栋，总建筑面积724.53平方米；其账面原值3,648.65万元，其账面净值2,783.53万元；委估的房屋建筑物位于雷州市、深圳市；房屋建筑物购置时间为2010年5月至2011年3月，均处于正常使用状态。

② 机器设备：主要为焊机、测试仪等，共计16台套。其账面原值为6.87万元，其帐面净值为0.46万元；委估机器设备安放在被评估企业本部，均从国内购入，购置启用时间在2003至2013年间，被评估企业的设备管理制度比较完善，其机器设备的使用、维护、保养状况良好；委估机器设备均能正常使用。

③ 车辆：主要为江铃运输车、东南运输车、路虎、奥迪、奔驰轿车等，共25辆，帐面原值533.81万元，帐面净值142.96万元；委估车辆为被评估企业名下的办公车辆，购置启用时间在2004至2011年间，均能正常使用。

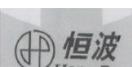
④ 电子设备：主要为空调、电脑、打印机、展示柜等，共11822台/辆/个/批/张/只/组，帐面原值5,134.92万元，帐面净值1,002.76万元；安置于公司本部和各营业厅内；购置启用时间在2000至2015年间用，评估基准日绝大部分能正常使用。

(5) 无形资产：

委托评估的无形资产系其他无形资产，共65项，主要包括管理软件、商标、专利等，原始入账值830.46万元，账面价值392.58万元，至评估基准日软件和商标可正常使用。

① 商标权：公司拥有的商标如下表所示：

湖北三峡新型建材股份有限公司拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的  
深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值评估报告

序号	申请商标标示	注册号	核定服务项目类别	所有权人	注册有效期限
1		3727969	9	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2005年7月14日至2015年7月13日
2		3727972	38	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2005年10月28日至2015年10月27日
3		3727973	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2006年4月14日至2016年4月13日
4		4779417	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2009年5月28日至2019年5月27日
5		3727971	38	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2005年10月28日至2015年10月27日
6		3727970	9	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2005年7月14日至2015年7月13日
7		5381738	38	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2010年1月14日至2020年1月13日
8		4779418	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2009年6月7日至2019年6月6日
9		5381739	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2009年10月28日至2019年10月27日
10		5381741	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2009年9月7日至2019年9月6日
11		7166303	9	深圳市掌梦信息技术有限公司	2010年10月21日至2020年10月20日
12		7166304	35	深圳市掌梦信息技术有限公司	2010年10月21日至2020年10月20日
13		7166306	38	深圳市掌梦信息技术有限公司	2011年4月28日至2021年4月27日
14		7166307	40	深圳市掌梦信息技术有限公司	2010年9月21日至2020年9月20日
15		7166309	41	深圳市掌梦信息技术有限公司	2010年11月21日至2020年11月20日
16		7871181	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月28日至2023年8月27日
17		7871182	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2014年1月14日至2024年1月13日
18		1731382	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2002年3月14日至2022年3月13日
19		香港 301880721	9、35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2011年4月7日至2021年4月6日

湖北三峡新型建材股份有限公司拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的  
深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值评估报告

20		301880730	9、35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2011年4月7日至2021年4月6日
21		1695796	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2002年1月7日至2022年1月6日
22	代购乐	10927077	42	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月28日至2023年8月27日
23	代购乐	10912730	41	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
24	代购乐	10912831	38	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
25	代购乐	10912887	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
26	代购乐	10912958	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
27	代购乐	10927078	9	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月28日至2023年8月27日
28	Buy4U	10927076	9	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月28日至2023年8月27日
29	Buy4U	10912937	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
30	Buy4U	10912906	37	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
31	Buy4U	10912846	38	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月21日至2023年8月20日
32	Buy4U	10927075	42	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月28日至2023年8月27日
33	Buy4U	10912689	41	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2013年8月14日至2023年8月13日
34		香港 5689636	35	深圳市恒波商业连锁股份有限公司	2011年1月21日至2021年1月20日
合 计					

公司目前使用的常用商标包括第1~6项、第8项、第16项、第17项、第34项。

② 专利权：公司拥有的专利如下表所示：

序号	专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	取得方式
1	一种多媒体信息下载装置	实用新型	ZL 2010 2 0159080.2	2010/4/9	原始取得
2	一种音量自动控制调节装置	实用新型	ZL 2011 2 0511342.1	2011/12/9	原始取得
3	一种带 USB 充电功能的面板	实用新型	ZL 2011 2 0511371.8	2011/12/9	原始取得

4	一种电子价格功能牌	实用新型	ZL 2011 2 0512566.4	2011/12/9	原始取得
---	-----------	------	---------------------	-----------	------

上述专利权目前仅对公司的经营业务发挥辅助作用。

③ 管理软件使用权：共计45项，主要为VI项目软件、蓝凌知识管理工作平台软件V5.0软件、迈尔讯R2.8I系统软件、公司洪湖总部安防系统、Learning学习平台wizBank@5.1企业版软件等。

④ 门店设计费：共计5项，华强北移动合作厅门店设计费、恒波HCCP门店设计费、Holpe恒波升级（G4）设计费等。

（6）长期待摊费用：共407项，原始入账价值3,334.54万元，账面价值为1,594.37万元，系门店装修费、广告租赁费等。

（7）递延所得税资产：账面价值为429.94万元，系应收款项坏账准备和存货跌价准备而形成的递延所得税资产。

（8）负债——流动负债：

① 短期借款：账面价值为31,800.00万元，系保证借款和抵押借款；

金额单位：人民币万元

序号	借款人	贷款行名称	借款日期	截止日期	借款金额
1	深圳恒波	宁波银行深圳分行	2014/9/2	2015/9/2	3,000.00
2	深圳恒波	华夏银行深圳南山支行	2015/1/6	2016/1/6	3,000.00
3	深圳恒波	建行银行深圳分行	2015/3/16	2016/3/16	10,000.00
4	深圳恒波	建行银行深圳分行	2015/3/16	2016/3/16	2,400.00
5	深圳恒波	建行银行深圳分行	2015/5/5	2016/5/5	5,000.00
6	深圳恒波	建设银行深圳分行	2015/3/16	2016/3/16	3,000.00
7	深圳恒波	渣打银行深圳分行	2015/6/24	2015/8/10	2,000.00
8	深圳恒波	渣打银行深圳分行	2015/6/26	2015/8/10	2,000.00
9	深圳恒波	招商银行深圳八卦岭支行	2014/12/9	2015/12/9	1,400.00
	合计				31,800.00

② 应付票据：账面值为32,280.00万元，为无息的银行承兑汇票；

③ 应付账款：账面值为8,630.26万元，主要为应付供应商货款；

④ 预收款项：账面值为16,686.25万元，主要为预收的购货款；

⑤ 应付职工薪酬：账面值为683.01万元，主要为应付员工工资、社会保险费等；

⑥ 应交税费：账面价值988.78万元，主要为应缴增值税、营业税和房产税等；

⑦ 其他应付款：账面价值6,674.45万元，主要为押金、租金、代收款项、充值款、关联单位往来款等。

本次评估的评估对象和评估范围与委托方拟实施的上述经济行为所涉及的评估对

象和评估范围一致，未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外资产、可辨认无形资产。

被评估企业本次申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

#### 四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，建议委托方选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见。经评估人员与委托方充分沟通后，最终由委托方选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托方拟以非公开发行股票方式购买资产（股权）提供评估对象的价值参考意见，资产（股权）交易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；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，资产和股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；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

##### （一）本次评估的评估基准日

本次评估的评估基准日是2015年6月30日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》及《委托方关于进行资产评估有关事项的说明》载明的评估基准日一致。

##### （二）确定评估基准日所考虑的主要因素

在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，委托方于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真

实反映评估对象在评估基准日的价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、《资产评估业务约定书》；
- 2、三峡新材第八届董事会第八次会议决议；

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 4、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》；
- 5、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 9、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999）；
- 10、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2014）；
- 10、其他与资产评估相关的法律、法规。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》；

- 7、《资产评估准则——业务约定书》；
- 8、《资产评估准则——企业价值》；
- 9、《资产评估准则——机器设备》；
- 10、《资产评估准则——不动产》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》；
- 14、《投资性房地产评估指导意见(试行)》；
- 15、《商标资产评估指导意见》；
- 16、《评估机构业务质量控制指南》；
- 17、《资产评估准则——利用专家工作》。

#### (四) 评估权属依据

- 1、被评估企业的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估企业的业务经营许可证等（复印件）；
- 3、被评估企业的机动车行驶证（复印件）；
- 4、被评估企业的《房地产证》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》以及《购房合同》等；
- 5、被评估企业重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 6、其他相关权属依据。

#### (五) 评估取价依据

- 1、被评估企业评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2、委托方和被评估企业提供的历史与现行资产价格资料；
- 3、评估人员通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、被评估企业所在行业的情况资料；
- 5、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 6、评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 7、《中国汽车网》；
- 8、《汽车报废标准》及相关补充规定；
- 9、机械工业信息研究院编制的2015年《中国机电产品报价手册》；
- 10、评估价值日近期的广东省、深圳市建设工程造价信息；
- 11、深圳、雷州各地区的房屋租赁指导价格；

- 12、被评估企业的未来投资计划与发展规划；
- 13、被评估企业提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 14、评估基准日证券市场有关资料；
- 15、评估人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 16、其他相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1、宏观经济分析资料；；
- 3、行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3、被评估企业前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
- 4、wind资讯金融终端的相关资料。
- 5、其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### 一) 评估基本方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》及《企业国有资产评估报告指南》等有关评估准则和文件规定的企业价值评估的基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### (一) 收益法

企业价值评估中的收益法是指通过估算（预测）被评估企业或其他资产组合体在未来特定时间内的预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益资本化或折现为当前的资本额或投资额的方法。其基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

A<sub>i</sub>-未来第 i 个收益期的预期收益额；

i- 收益预测期期数(年)；

n-收益预测期限。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

## (二) 市场法

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例（在市场上已有的企业交易案例、股东权益交易案例、证券等权益性资产交易案例等）进行比较以估算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。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=∑被评估企业相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估企业处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=（比准价格1+比准价格2+比准价格3+……+比准价格n）/n

股东全部权益价值=股权的市场价值

## (三) 资产基础法（成本法）

企业价值评估中的资产基础法（成本法）是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，在分别合理估算被评估企业表内及表外各项资产、负债价值的基础上，估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

## 二) 评估基本方法的选择及其理由

### (一) 评估基本方法的取舍

本次评估的对象为被评估企业于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托方与被评估企业提供的相关资料和现场勘查收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件判断，适宜选取收益法和资产基础法（成本法）进行评估。

中国目前有一个活跃的资本市场，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象处于同一行业的上市公司，能够收集到该等上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关公开资料；但因被评估企业规模不大，且其业务构成与该等上市公司差别较大（不宜采用上市公司比较法）；截止评估基准日，无论中国还是被评估企业所在地的类似公司的股权交易市场均不够发达，难以找到足够数量的与评估对象相似的可比交易案例，故不宜采用市场法——交易案例比较法进行评估。

综上所述，本次评估的基本评估方法适宜选取收益法和资产基础法（成本法）。

### (二) 评估基本方法的适用性判断

#### 1、本次评估选取收益法进行评估的适用性判断

##### (1) 被评估企业的历史经营情况

被评估企业已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，企业运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。故被评估企业的历史经营情况特别是最近2年的经营情况可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估企业与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量，保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估企业能够持续经营。

##### (2) 被评估企业的未来收益可预测情况

被评估企业近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估企业的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

##### (3) 获取评估资料的情况

委托方、被评估企业提供的资料以及评估人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

#### (4) 与被评估企业获取未来收益相关的风险预测情况

被评估企业的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

#### 2、本次评估选取资产基础法（成本法）进行评估的适用性判断

##### (1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估企业会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

##### (2) 从委估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；委估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

##### (3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

3、经综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法和资产基础法（成本法）。

### 三）评估具体方法（评估方法的运用实施过程）

#### (一) 收益法的定义和估算公式

##### 1、收益法的具体模型的及各参数测算

##### 1) 收益法具体模型及估算公式

我们遵从评估准则并根据被评估企业的经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，于本次评估选用企业自由现金流量折现模型对被评估企业的分段收益折现，进而估算评估对象的价值。即：将以持续经营为前提的被评估企业的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测明确预测期（评估基准日后5年又一期）各年的收益额；再假设从前阶段的最后一年开始，以后各年的预期收益额保持前阶段的最后一年水平不变。最后，将被评估企业未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额，即得被评估企业的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。本次评估针对被评估

企业的实际情况，将被评估企业的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2015年7月1日至2020年12月31日，共5年又一期，此阶段为被评估企业的稳定增长时期；第二阶段为2021年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估企业将保持2020年的净现金流量水平并基本稳定。其基本估算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期，本次评估取5年；

$A_i$ —明确预测期第*i*年预期企业自由现金流量；

$A_t$ —未来第*t*年预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年）；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估总额。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

## 2) 收益法参数指标的选取、设定或测算

### (1) 收益期限的设定

国家法律以及被评估企业的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估企业的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估企业所在的互联网移动终端销售及服务业（电子商务行业）为朝阳行业，被评估企业经营正常，且不存在必然终止的条件；故本次评估设定其未来收益期限为永续年。

### (2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估企业的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选择现金流量——企业自由现金流量作为其收益指标。企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资本追加额

### (3) 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本(WACC)作为被评估企业未来年度企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D+E) \times Re + D / (D+E) \times (1-t) \times Rd \\ &= 1 / (D/E+1) \times Re + D/E / (D/E+1) \times (1-t) \times Rd \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

t：企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } Re &= Rf + \beta (Rm - Rf) + Rs \\ &= Rf + \beta \times ERP + Rs \end{aligned}$$

上式中：Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

$\beta$ ：Beta系数；

Rm：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价(Rm - Rf)；

Rs：特有风险收益率(企业规模超额收益率)。

## (二) 资产基础法(成本法)评估的思路及各主要资产(负债)的具体评估方法

### 1、资产基础法评估的思路

资产基础法(成本法)是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，在分别合理估算被评估企业(单位)表内及表外各项资产、负债价值的基础上，估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

### 2、主要资产、负债的具体评估方法

根据被评估企业资产的具体情况，主要采用重置成本法进行评估。

#### 1) 流动资产

(1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

(2) 应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证、实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零。对全资子公司净资产评估结果为负值的，在母公司对该子公司的应收债权余额中扣减相应的负值数额后作为评估值。坏账准备评估为零值。

(3) 存货

委托评估的存货为库存商品和在库周转材料，通过对存货的核算、抽查和盘点，了解存货的现状和质量。对自购入后市场价格变化不大的库存商品，以核实后的账面值加仓储费用及采购费用等作为评估值；对已出现跌价迹象的库存商品按照可变现净值作为评估值；存货跌价准备评估为零。因在库周转材料自购入后其价格波动不大，故以业经审计核实后的账面值估算其评估值。

2) 投资性房地产

(1) 评估方法选取的依据（理由）

对投资性房地产一般按房地产的评估方法进行评估。委估的投资性房地产—房屋已建造完成并已投入使用的资产。

① 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

② 委托评估的房屋建筑物所在区域的二手交易案例较少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

③ 因委托评估的房屋建筑物为商铺，可收集委估房产的历史收益及成本费用资料和周边类似房地产的租金水平资料，可合理预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；故宜选取收益法进行评估。

④ 根据本次评估的目的、被评估企业提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适不宜选取成本法进行评估。

(2) 评估公式和参数选取

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率

将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

收益法计算公式：

$$P = \frac{A}{i_1 - i_2} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + i_2}{1 + i_1} \right)^n \right]$$

公式中：P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

$i_1$ ：表示单位期间资本化率；

$i_2$ ：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限；

收益法评估的具体评估步骤如下：

① 确定委估资产的剩余收益年限；

② 预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

③ 预测年经营费用、管理费用及税金；

④ 求取年净收益；

⑤ 选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，再考虑一定比例的契税，加和后即为评估价值。

(3) 对于评估基准日近期购置的投资性房地产，因当地房地产市场价格变化不大，故以核实后的账面值作为评估值。

### 3) 长期股权投资

委托评估的长期股权投资为恒波商业公司的全资子公司和参股公司，除深圳恒波文化传播有限公司尚未经营外，其他被投资企业目前均正常经营，本次评估对该等被投资企业的全部资产及负债按照母公司的评估方法分别对其进行评估，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：

长期股权投资评估值 = 被投资单位净资产评估值 × 被评估企业占其被投资单位股权比例。如果被投资单位净资产评估值为负值，其负值部分在母公司对该子公司的应收债权余额中扣减。

计提的长期股权投资减值准备评估为零。

### 4) 固定资产

(1) 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物评估方法选取的依据（理由）、评估公式及参数选取等参照投资性房地产的评估方法。

(2) 机器设备类固定资产

① 评估方法选取的依据（理由）

A、被评估企业所在地的委托评估的设备的二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

B、被评估企业不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估企业提供的资料和委托评估的设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准那日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

② 评估原值的估算：

A、机器设备（工具用具）、电子设备的评估原值估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

A) 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备系价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等，由于该类设备是易被采购的通用设备，其购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的2015年《中国机电产品报价手册》估算。

B) 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，上述购置价格及运杂费估算后扣除按税法规定的可抵扣增值税。

C) 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

a、主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

b、对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

c、一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

D) 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本，

建设期为半年至一年（含一年）的，按同期贷款利率4.85%估算资金成本，

建设期为一年至五年（含五年）的，按同期贷款利率5.25%估算资金成本；

E) 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

a、主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的建设单位管理费、生产准备费、科研勘设费、其他及临时工程费等估算；

b、一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

③ 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

A、对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以使用年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限（经济使用年限）N，接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用年限n，再估算下表所示各成新率调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命和现实状况估算其尚可使用年限。

B、对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查出现了）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

C、对于车辆，以年限法（成新率1），行驶里程法（成新率2），现场打分法（成新率3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率1 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

成新率2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率3的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统0.4，底盘0.3，车身及装饰0.1，电气设备0.2，权重系数合计为1），以加权平均确定成新率3。即：

成新率3 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

## 5) 无形资产

### (1) 无形资产——其他无形资产

委托评估的无形资产——其他无形资产主要为财务管理软件、商标权、专利权等。

① 对在使用的财务、管理软件等无形资产，以现行购置价与成新率（推余率）的乘积估算其评估值。对已无法使用的财务、管理软件等无形资产，评估为零。

② 对专利、著作权等无形资产，由于与企业经营基本没有关联度，且金额较小，故按业经审计核实后的账面值作为评估值。

③ 因商标权类无形资产的价值是由其所带来的未来收益所决定的，故采用收益现值法对商标权进行评估。即通过估算未来收益期内商标权所带来的收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为商标权的评估价值。其估算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \times S_i}{(1+r)^i}$$

式中： P：商标权评估值  
K：收入分成率  
S<sub>i</sub>：第 i 年的销售收入  
n：收益年限  
r：折现率

根据上述公式，本次对商标权评估的技术思路如下：

A、通过对深圳恒波公司提供的商标权相关销售产品的历史经营情况、产品的市场潜力及企业未来发展规划等资料的分析，同时考虑宏观经济及相关政策、行业状况及前景、企业发展前景及竞争力等因素的影响，预测商标权产品未来的销售收入。

B、根据评估实践和国际惯例，利用可比企业的相关数据估算其收入分成率，从而计算未来商标权带来的收益。

C、根据《商标权法》中的有关规定：注册商标的有效期为十年，自核准之日起计算。有效期期满之前六个月可以进行续展并缴纳续展费用，每次续展有效期仍为十年。续展次数不限。上述规定表明期限届满可依法申请续期，续期的次数不受限制，商标权的收益期间可视为无限期，故本次评估商标权的收益期限按照无限期计算。

D、根据本次资产评估的特点和收集资料的情况来估算无形资产的折现率。即：

$$R_i = \frac{\text{全部资产}}{\text{无形资产}} \left( WACC_{BT} - R_c \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} - R_f \frac{\text{固定资产}}{\text{全部资产}} \right)$$

式中：全部资产=股权价值+负息债权价值（减：非经营性资产的价值）

营运资金=流动资产-非负息负债

固定资产= 固定资产账面价值

无形资产=全部资产-营运资金-固定资产

= 股权价值+负息负债-营运资金-固定资产

R<sub>c</sub>：流动资产回报率（取1年期贷款利率，税前利率，5.60%）

R<sub>f</sub>：固定资产回报率（取5年期贷款利率，税前利率，6.00%）

E、采用适当折现率将商标权带来分成收入折成现值求和，以此作为商标权的价值。

#### 6）长期待摊费用

通过查阅相关文件和原始凭证，了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值；对于

门店已转让的长期待摊费用，评估为零。

#### 7) 递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提坏账准备及计提存货跌价准备所形成的应纳所有所得税时间性差异的借方金额，本次评估往来款分项按预计可回收金额评估，评估存货时对正常销售的存货按购置价加上一定费用进行评估，对计提减值准备的存货按可变现净值进行评估，往来款评估后形成的预估损失重新测算递延所得税资产，存货跌价准备所形成的递延所得税资产按账面值估算做为评估值。

#### 8) 负债

在清查核实的基础上，以审计后账面值估算其评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们接受委托后，即选派评估人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估企业进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估企业，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。评估人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型、资料收集情况等相关条件和评估业务的具体情况制定并执行了以下评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

#### (一) 评估准备阶段

##### 1、明确评估业务的基本事项、编制评估计划

我们接受委托后，即与委托方进行充分沟通、了解评估项目的基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

##### 2、提交《资产评估须提供资料清单》

根据委估资产特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托方和被评估企业进行评估资料准备工作。

##### 3、辅导填表

与委托方和被评估企业相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的文档资料。

#### (二) 尽职调查和评定估算阶段

##### 1、审阅核对资料

对委托方和被评估企业提供的资料进行审核、鉴别，并与被评估企业的有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同其做出调整。

##### 2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

### 3、访谈

根据评估对象的具体情况、委托方和被评估企业提供的资料，与企业管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估企业及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

### 4、确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点，确定评估的途径、具体评估模型及方法。

### 5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象的价值进行评定估算，并起草相关评估说明。

## （三）评定汇总阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步评估结论，并起草评估报告并提交复核。

## （四）出具评估报告

完成上述工作步骤后，在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司的三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，注册资产评估师在充分分析被评估企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对被评估企业价值的影响等方面的基础上，对委托方或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格

等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3、持续经营假设

持续经营假设是假定评估对象按其目前的用途和使用方式、规模、频率、环境等持续经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### (二) 一般条件假设

1、假设国家和地方（被评估企业经营业务所涉及地区）的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2、被评估企业经营业务所涉及地区财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业的持续经营造成重大不利影响。

#### (三) 特殊条件假设

1、假设被评估企业的业务范围在评估基准日后不发生重大变化，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2、假设被评估企业的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3、假设委托方及被评估企业提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整。

4、假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。

5、假设被评估企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，期经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6、假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致；评估基准日享有的税收优惠政策在未来继续享有；

7、假设被评估企业各类固定资产的经济使用年限为中国经济科学出版社出版的《资产评估常用数据及参数手册》制定的标准。

8、假设被评估企业租赁的门店到期后能够正常续租，不影响正常经营。

9、假设被评估企业与移动、电信及联通3大运营商的合作期满后能够正常展期、不影响正常经营。

10、假设被评估企业的经营期限为无限年期，不考虑企业终值；假设被评估企业的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

#### (四) 上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，我们认为这些假设条件在评估基准日是成立的。当未来经济环境发生较大变化时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

#### 一) 评估结论及其分析

截至评估基准日2015年6月30日，深圳市恒波商业连锁股份有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的（合并口径）资产总额为142,518.21万元、（合并口径）负债总额为93,636.48万元、（合并口径）所有者权益为48,881.73万元。

（一）深圳市恒波商业连锁股份有限公司的股东全部权益采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为81,831.42万元，评估增值48,983.61万元，增值率149.12%。其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	104,913.36	104,578.76	-334.60	-0.32	存货评估增值
2	非流动资产	25,677.21	74,995.41	49,318.20	192.07	长期投资、房屋评估增值
3	长期股权投资	13,264.93	30,321.30	17,056.38	128.58	中恒国信等评估增值
4	投资性房地产	6,065.69	6,325.37	259.68	4.28	房地产市场上涨
5	固定资产	3,929.70	5,744.32	1,814.62	46.18	房地产市场上涨
6	其中：建筑物类	2,783.53	4,194.57	1,411.04	50.69	房地产市场上涨
7	设备类	1,146.18	1,549.75	403.57	35.21	会计折旧年限短于经济使用年限
8	无形资产	392.58	30,629.75	30,237.17	7,702.17	商标评估增值
9	长期待摊费用	1,594.37	1,544.73	-49.64	-3.11	门店转让
10	递延所得税资产	429.94	429.94	-	-	
11	资产总计	130,590.57	179,574.17	48,983.60	37.51	商标、固定资产、长期投资增值
12	流动负债	97,742.76	97,742.76			
13	负债总计	97,742.76	97,742.76			
14	所有者权益（净资产）	32,847.81	81,831.42	48,983.60	149.12	商标、固定资产、长期投资增值

（二）深圳市恒波商业连锁股份有限公司的股东全部权益采用收益法评估得出的市场价值评估值为228,029.02万元（大写为人民币贰拾贰亿捌仟零贰拾玖万零贰佰元整），评估增值额为179,309.2万元，增值率为366.49%。

### （三）最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差较大，从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。然而，收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估企业股东权益价值的大小，是被评估企业所拥有的全部资源共同作用的结果。资产基础法是从在评估价值日模拟重置的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观地反映被评估企业各类资产价值的大小。

经分析上述两种方法所得评估结果后我们认为：由于资产基础法是对被评估企业于评估基准日的账面资产及负债的市场价值（公允价值）进行评估来估算企业股东全部权益价值的，未能包含未记录在账的人力资源、客户资源、独特的管理模式、商誉等资产的价值，即资产基础法（成本法）的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性；而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估企业的股东全部权益价值，收益法既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分的利用、也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作业。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。经上述分析后我们认为，收益法的评估结果较为合理。故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即深圳市恒波商业连锁股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为228,029.02万元（大写为人民币贰拾贰亿捌仟零贰拾玖万零贰佰元整），评估增值额为179,147.29万元，增值率为366.49%。

评估结论根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

#### 二）评估结论成立的条件

（一）评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

（二）本评估报告的评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值的参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响；本报告的合法使用者应当理解，评估对象的评估价值不是其可实现价值的保证。

（三）本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- 1、过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2、特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- 4、如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即告失效。

### 三）评估结论的效力

（一）本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（二）本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估依据的财务数据引自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众会字（2015）第5837号”《审计报告》。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

深圳恒波于评估基准日的投资性房地产中的位于江门万达广场的18处商铺的产权证于评估基准日正在办理之中。该等房屋于2015年8月20日均已办妥房地产权证，产权证号分别为粤房地权证字江门字第0115158246号、第0115158245号、第0115158244号、第0115158212号、第0115158240号、第0115158203号、第0115158141号、第0115158142号、第0115158209号、第0115158253号、第0115158251号、第0115158238号、第0115158250号、第0115158255号、第0115158254号、第0115158249号、第0115158247号、第0115158240号。

### （三）评估程序受到限制的情况

无。

### （四）评估资料不完整的情况

除上述房屋的权属资料不完备外，无其他评估资料不完整的情况。

### （五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、抵押

截至评估基准日,深圳恒波名下位于志健时代广场2处商铺(志健时代广场商业1A046和志健时代广场商业1A047,证号分别为深房地字6000409693号和深房地字6000409943号)连同该公司股东詹国胜名下的新世界广场二期商业街铺2A01(证号为深房地字第6000284773号)、股东刘懿名下的新世界广场二期商业街铺2B01(证号为深房地字第6000297804号)、股东詹齐兴名下的观澜湖高尔夫大宅露诗达区C20栋整栋(证号为深房地字第5000233309号)抵押给中国建设银行深圳市分行,抵押最高限额为35,000万元,抵押期限为1年。截至评估基准日借款余额为2,0400.00万元。

2、租赁

被评估企业主要从事移动互联网终端销售及服务业务,所开门店主要以租赁物业为主。深圳恒波及其子公司租赁房屋情况汇总如下:

数量单位:平方米			
序号	承租企业简称	租赁房屋面积	备注
1	深圳恒波	24,016.64	
2	河源恒波	246	
3	梅州恒波	330	
4	惠州恒波	285	
5	茂名恒波	1,916.30	
6	湛江股份	283	
7	湛江恒波	2,157.00	
8	广州恒波	137.00	
9	江门恒波	60	
10	中恒国信	442.48	
	合 计	29,873.42	

被评估企业与出租人签订租约所约定的租赁期一般为3~5年,在该等租赁合同中均约定在同等条件下有优先续租权;本次评估假设被评估企业各门店均能正常续租,未考虑无法续租的情形及其对评估结果的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项  
无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1、2013年11月,深圳恒波注册了江苏中恒信息科技有限公司,按公司章程规定,江苏中恒信息科技有限公司的注册资本为500万元,其中深圳恒波认缴的注册资本500

万元，占比100%；截止评估基准日2015年6月30日深圳恒波尚未实际出资。

2、2014年9月，深圳恒波注册了深圳恒波文化传播有限公司，按公司章程规定，深圳恒波文化传播有限公司的注册资本为100万元，其中深圳恒波认缴的注册资本100万元，占比100%，截至评估基准日2015年6月30日深圳恒波尚未实际出资。

3、2015年2月，深圳恒波注册了江门市恒波网络科技有限公司，按公司章程规定，江门市恒波网络科技有限公司的注册资本为100万元，其中深圳恒波认缴的注册资本100万元，占比100%，截至评估基准日2015年6月30日深圳恒波尚未实际出资。

#### （九）期后事项

1、2015年11月，深圳恒波出资设立了全资子公司——佛山市恒波网络科技有限公司，并取得了统一社会信用代码91440606MA4UJTY35A营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：佛山市顺德区容桂红星居委会桂州大道中61号新翼银座大楼一座402。法定代表人：张英铎。

2、2015年10月，深圳恒波出资设立了全资子公司——阳江市恒波网络科技有限公司，并取得了统一社会信用代码91441702MA4UJAF16A营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：阳江市江城区漠江路410号城市华庭B903房。法定代表人：张英铎。

3、2015年12月，深圳恒波出资设立了全资子公司——深圳市创智互联电子商务有限公司，并取得了统一社会信用代码91440300359599793G营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：深圳市龙岗区南湾街道南岭社区龙山工业区4号B栋3-4层。法定代表人：张英铎。

4、2015年12月，深圳恒波出资设立了全资子公司——深圳市昊能互联电子商务有限公司，并取得了统一社会信用代码91440300359604572Q营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：深圳市龙岗区南湾街道南岭社区龙山工业区4号B栋3-4层。法定代表人：张英铎。

5、2015年12月，深圳恒波出资设立了全资子公司——恒波（深圳）管理技术有限公司，并取得了统一社会信用代码91440300359599793G营业执照。公司类型：有限责任公司（法人独资）。住所：深圳市罗湖区笋岗街道文锦北路洪湖二街50号新南滨大楼三楼302号。法定代表人：张英铎。

本次评估没有考虑上述投资行为及产权瑕疵对企业价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交

资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中载明的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本评估机构对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，该有效使用期限从评估基准日起计算。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以本评估报告的评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

### 十三、评估报告日

本次评估的评估报告日为2015年12月30日。

(本页是《湖北三峡新型建材股份有限公司拟以非公开发行股票方式购买资产所涉及的深圳市恒波商业连锁股份有限公司股东全部权益价值评估报告》签署页，无正文)

开元资产评估有限公司



法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:



## 评估报告附件

1. 三峡新材第八届董事会第八次会议决议（复印件）；
2. 审计报告及其经审计的会计报表（复印件）；
3. 委托方与被评估企业的营业执照、机构代码证、税务登记证（复印件）；
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
5. 委托方承诺函；
6. 被评估企业承诺函；
7. 资产评估机构资格证书（复印件）；
8. 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
9. 签字注册资产评估师的资格证书（复印件）