

四川九洲电器股份有限公司拟收购  
上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色  
经济创业投资有限公司所持有的成都九洲电子信  
息系统股份有限公司部分股权项目

## 资产评估报告

中联评报字[2016]第 748 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年六月一日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	19
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	23
八、评估程序实施过程和情况 .....	35
九、评估假设 .....	37
十、评估结论 .....	38
十一、特别事项说明 .....	41
十二、评估报告使用限制说明 .....	44
十三、评估报告日 .....	45
备查文件目录 .....	47

## 注册资产评估师声明

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。

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；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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 四川九洲电器股份有限公司拟收购 上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色经 济创业投资有限公司所持有的成都九洲电子信息 系统股份有限公司部分股权项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 748 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受四川九洲电器集团有限责任公司、四川九洲电器股份有限公司和烟台建信蓝色经济创业投资有限公司共同委托，就四川九洲电器股份有限公司拟收购上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色经济创业投资有限公司所持有的成都九洲电子信息系统股份有限公司部分股权之经济行为，所涉及的成都九洲电子信息系统股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为成都九洲电子信息系统股份有限公司股东全部权益，评估范围是成都九洲电子信息系统股份有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对成都九洲电子信息系统股份有限公司进行整体评估。然后加以校核比

较，考虑被评估企业资产的情况，收益法能比较好体现被评估企业的价值，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出成都九洲电子信息系统股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结论如下：

成都九洲电子信息系统股份有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的净资产账面值为 21,969.62 万元，评估后的股东全部权益价值为 43,421.77 万元，评估增值 21,452.15 万元，增值率 97.64%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 四川九洲电器股份有限公司拟收购 上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色经 济创业投资有限公司所持有的成都九洲电子信息 系统股份有限公司部分股权项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 748 号

四川九洲电器集团有限责任公司：

四川九洲电器股份有限公司：

烟台建信蓝色经济创业投资有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对四川九洲电器股份有限公司拟收购上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色经济创业投资有限公司所持有的成都九洲电子信息系统股份有限公司部分股权之经济行为，所涉及的成都九洲电子信息系统股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方是四川九洲电器集团有限责任公司、四川九洲电器股份有限公司和烟台建信蓝色经济创业投资有限公司，被评估企业为成都九洲电子信息系统股份有限公司。

## （一）委托方之一概况

公司名称：四川九洲电器集团有限责任公司（以下简称“九洲集团”）

注册地址：四川省绵阳市九华路 6 号

法定代表人：杜力平

注册资本：肆亿壹仟捌佰肆拾壹万壹仟柒佰陆拾玖元人民币

营业执照注册号：510700000059847（4-4）

成立日期：1994 年 12 月 26 日

营业期限：1994 年 12 月 26 日至长期

经营范围：房地产开发、经营（取得资质证后方可经营）。雷达、通信设备、应用电子系统、安全防范系统、建筑电子工程（取得资质证后方可经营）、计算机信息网络系统及相关设备器材的设计、制造、安装、销售，电子产品、电缆光缆、电子电源、家电、普通机械、工模具、包装箱、橡胶塑料制品制造、销售，五金交电化工、纸制品、汽车配件销售，餐饮服务（仅限取得许可的分支机构经营），出口自产机电产品，进口批准的所需原辅材料、设备、仪器及零配件，承包境外电子行业工程及境内国际招标工程。以上经营范围不含国家法律、法规、国务院决定需前置审批或许可的项目。

## （二）委托方之二概况

公司名称：四川九洲电器股份有限公司（以下简称“九洲股份”）

注册地址：绵阳市科创园区九洲大道 259 号

法定代表人：霞晖

注册资本：伍亿壹仟壹佰肆拾万叁仟叁佰贰拾叁元人民币

营业执照注册号：91510700205402433Y

成立日期：1991 年 11 月 28 日

营业期限：1991 年 11 月 28 日至 2026 年 07 月 29 日

经营范围：电子音响设备、卫星电视接收系统、整机装饰件的制造、加工、销售和安装，文娱用品、文化办公机械、电工器件、家用电器、影视设备、电子原器件、仪器仪表、电子计算机、录音录像带、灯光器材销售、维修、安装和咨询服务、木制品加工。经营本企业自产产品及技术的出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

### （三）委托方之三概况

公司名称：烟台建信蓝色经济创业投资有限公司（以下简称“烟台建信”）

注册地址：烟台高新区创业路 42 号

法定代表人：苑全红

注册资本：壹亿伍仟万元人民币

营业执照注册号：91370600587197032C 1-1

成立日期：2011 年 12 月 15 日

营业期限：2011 年 12 月 15 日至 2016 年 12 月 14 日

经营范围：国家法律法规政策允许范围内的创业投资，及创业投资咨询业务。（以上项目国家法律、行政法规政策禁止的项目除外，国家法律、行政法规限定的项目须取得许可后方可经营）（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）。

### （四）被评估企业概况

公司名称：成都九洲电子信息系统股份有限公司（以下简称“成都九洲”）

注册地址：成都市高新区天府大道中段 765 号天府软件园

法定代表人：祁权生

注册资本：捌仟壹佰万元人民币

经济性质：其他股份有限公司（非上市）

注册号：510109000057444。

成立日期：2006年2月28日

营业期限：永久

## 1、经营范围

研究开发、生产、销售通讯设备及微波通信系统及设备（不含无线电发射设备及卫星地面接收）、互联网系统及设备、数字电视系统、数字监控系统及设备、集成电路、电子产品、计算机信息网络的软硬件、提供以上项目的技术开发、销售及技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统集成设计、安装、调试；计算机网络服务；智能化建筑工程与弱电系统工程、架线和管道工程建筑、智能化安装施工；项目投资；货物进出口、技术进出口；房屋租赁；停车场经营；安全技术防范系统的设计、安装、调试及社会公共安全设备的研发、生产、销售；电子元器件的生产与销售；生产射频识别计价秤（凭制造计量器具许可证有效期内经营）；工程测量（凭测绘资质证书核定的范围在有效期内从事经营）；（以上经营范围国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营；涉及工业行业另设分支机构或另择经营场地经营，涉及资质许可的凭相关资质许可从事经营）。

## 2、历史沿革

成都九州电子信息系统股份有限公司（以下简称成都九州公司）前身成都九州电子信息系统有限责任公司，2006年2月28日成立，注册资本3,000.00万元，其中九州集团货币出资2,850.00万元，占注册资本的95%，四川九州电子科技股份有限公司（以下简称九州科技）货币出

资 90.00 万元，占 3%，成都九洲迪飞科技有限责任公司（以下简称九洲迪飞）货币出资 60.00 万元，占 2%。上述出资经四川建华联合会计师事务所 2006 年 2 月 22 日出具川建验（2006）字第 004 号《验资报告》验证。

2008 年 9 月 20 日经该公司股东会决议，根据四川华衡资产评估有限公司《资产评估报告》（川华衡评报[2008]91 号）评估，截至 2008 年 6 月 30 日该公司注册资本为 3,000.00 万元，资产评估价值为 3,410.84 万元，同意九洲集团以现金 3,000.00 万元向该公司增资，上述 3,000.00 万元增资折合为注册资本 2,638.65 万元。至此该公司注册资本 5,638.65 万元，其中九洲集团货币出资 5,488.65 万元，占注册资本的 97.34%，九州科技出资 90.00 万元，占 1.60%，九洲迪飞货币出资 60.00 万元，占 1.06%。上述增资经四川建华联合会计师事务所 2008 年 12 月 25 日出具川建华验（2008）字第 022 号《验资报告》验证。

2011 年 2 月 26 日该公司股东会决议同意以截至 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产整体变更为股份有限公司。2011 年 3 月 17 日绵阳市政府国有资产监督管理委员会（以下简称绵阳市国资委）以绵国资产【2011】15 号文件同意该公司整体变更为股份有限公司。2011 年 3 月 20 日，信永中和会计师事务所成都分所对该公司截至 2010 年 12 月 31 日止申请登记的注册资本实收情况进行了审验，并出具编号为 XYZH/2010CDA3023-2 号《验资报告》，该公司以截至 2010 年 12 月 31 日止经信永中和会计师事务所审计的净资产 63,176,697.89 元中的 56,386,500.00 元按 1:1 折合股份 56,386,500.00 股，净资产折合股本后的剩余金额 6,790,197.89 元作为该公司的资本公积。

根据 2011 年 8 月 26 日绵阳市国资委（绵国资产【2011】56 号）《关于成都九洲电子信息系统股份有限公司向核心团队人员发行股份的批复》、该公司 2011 年 8 月 22 日股东大会决议和修改后的章程规定，该

公司增加注册资本人民币 8,000,000.00 元。信永中和会计师事务所成都分所对本次新增出资及其实收情况进行了验证，并出具编号为 XYZH/2011CDA3022 的《验资报告》。

根据该公司 2011 年 11 月 4 日 2011 年第五次临时股东大会决议、修改后的章程以及 2011 年 11 月 22 日绵阳市国资委（绵国资产【2011】77 号）《关于同意成都九洲电子信息系统股份有限公司向成都盛皓投资中心（有限合伙）发行股份的批复》的规定，该公司向成都盛皓投资中心（有限合伙）发行 2,613,500 股，每股发行价格为 2 元人民币，申请增加注册资本人民币 2,613,500.00 元，认购资金总额超过股本的金额 2,613,500.00 元作为该公司资本公积，变更后的注册资本为人民币 67,000,000.00 元。

2012 年 4 月 1 日，该公司股东段远胤将其持有的 150,000.00 股份转让，转让明细如下：30,000.00 股份转让给周立明，30,000.00 股份转让给王向阳，30,000.00 股份给李天兴，20,000.00 股份给刘玲玲，20,000.00 股份给刘川杰，20,000.00 股份给王基石；该公司股东刘邓将其持有的 100,000.00 股份中 80,000.00 股份给张兵，20,000.00 股份转让给阚能华。

2012 年 6 月 27 日，该公司股东袁勇将其持有的 100,000.00 股份转让张兵。

根据该公司 2012 年 7 月 27 日 2012 年第 4 次临时股东大会决议、修改后的公司章程以及 2012 年 8 月 14 日绵阳市国资委《关于同意成都九洲电子信息系统股份有限公司调整发行股份方案有关事项的批复》（绵国资产【2012】42 号文件）的规定，该公司向上海港航股权投资有限公司、烟台建信蓝色经济创业投资有限公司、上海建信创颖股权投资合伙企业（有限合伙）、自然人蔡昱、冯幸峰、李杰发行股票 14,000,000（每股人民币 1 元），每股发行价格人民币 4.2 元，申请增加注册资本人民币 14,000,000.00 元，认购资金总额超过股本的金额 44,800,000.00 元

作为该公司资本公积，变更后的注册资本为人民币 81,000,000.00 元。

2013 年 4 月 23 日，该公司股东高枫将其持有的 80,000.00 元股份转让，其中 50,000.00 股份转让给罗来所，30,000.00 股份转让给张兵。

2013 年 5 月 7 日，该公司股东柴森将其持有的 60,000.00 元股份转让给陈思伟，该公司股东李云鹏将其持有的 80,000.00 元股份转让给刘双侨，该公司股东廖诚将其持有的 150,000.00 股份转让，其中 50,000.00 股份转让给方崇贵，100,000.00 元股份转让给张兵。

2013 年 12 月 18 日，该公司股东张兵将其持有的该公司股权部分转让，其中 50,000.00 股份转让给邢保振，15,000.00 股份转让给朱义，15,000.00 元股份转让给郭军，15,000.00 元人股份转让给邓良军，15,000.00 股份转让给刘莉，20,000.00 股份转让给王志刚，30,000.00 元股份转让给闫世博，10,000.00 元股份转让给彭森。

2014 年 3 月 24 日，该公司股东李刚(身份证号：51340119790514\*\*\*\*)将其持有的该公司 100,000.00 股份进行转让，其中 20,000.00 股份转让给李刚(身份证号：51290319770124\*\*\*\*)，40,000.00 元人股份转让给王兴伟，20,000.00 元股份转让给刘双侨，20,000.00 股份转让给朱刚；该公司股东李勇将其持有 30,000.00 股份股份，其中 20,000.00 元股份转让给李刚(身份证号：51290319770124\*\*\*\*)，10,000.00 股份转让给朱刚；该公司股东周立明将其持有的 30,000.00 股份转让给张兵。

2015 年 3 月 13 日，四川九州电子科技股份有限公司收购九州集团持有该公司 67.76% 及部分少数股东股权。

截至评估基准日，该公司注册资本为 8,100.00 万元，各股东持股金额及持股比例情况见表 1。

**表1 成都九州股东名称、出资额和出资比例**

序号	股东名称	投资额(元)	股权比例
----	------	--------	------

序号	股东名称	投资额（元）	股权比例
1	四川九州电子科技股份有限公司	65,000,000.00	80.247%
2	上海港航股权投资有限公司	5,000,000.00	6.173%
3	烟台建信蓝色经济创业投资有限公司	4,500,000.00	5.556%
4	上海建信创颖股权投资合伙企业（有限合伙）	500,000.00	0.617%
5	张兵等 52 名核心管理团队	6,000,000.00	7.407%
	合计	81,000,000.00	100.00%

### 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，成都九州电子信息股份有限公司资产账面资产总额 630,376,550.91 元、负债 410,680,315.65 元、净资产 219,696,235.26 元，实现营业收入 322,915,762.95 元，净利润 37,459,318.35 元。该公司近年及基准日资产、负债及财务状况见表 2。

**表2 成都九州近年及基准日资产、负债及财务状况**

单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	336,939,453.18	433,987,752.22	630,376,550.91
负债	166,512,032.78	243,650,835.31	410,680,315.65
净资产	170,427,420.40	190,336,916.91	219,696,235.26
	2013 年度	2014 年度	2015 年 12 月 31 日
营业收入	152,315,814.88	234,295,356.47	322,915,762.95
利润总额	18,990,546.73	33,509,437.62	43,543,407.73
净利润	17,363,698.12	31,249,496.51	37,459,318.35
审计机构	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所

### 4、长期投资情况

截至评估基准日，成都九州电子信息系统股份有限公司对外投资及持股比例情况如表 3。

**表3 成都九州对外投资及持股比例情况**

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面值（元）	备注
1	新疆成新九州信息技术有限责任公司	2011-08-31	73.33	1,100,000.00	
2	四川九州视讯科技有限责任公司	2012-09-18	100	20,000,000.00	
	合 计			21,100,000.00	
	减：长期股权投资减值准备			1,100,000.00	
	净 额			20,000,000.00	

#### (1) 新疆成新九州信息技术有限责任公司

公司名称: 新疆成新九洲信息技术有限责任公司(简称“新疆九洲”)

注册地址: 乌鲁木齐市天津南路 204 号 2 幢 6 层 07 号

法定代表人: 张兵

注册资本: 150 万元

注册号: 650000059039090

企业类型: 有限责任公司

经营范围: 许可经营项目: 第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务)(具体经营范围和有效期限以自治区通信管理局核发的许可证为准)。一般经营项目: 通信设备的研究、生产及销售, 电子产品、计算机软硬件产品的技术开发、销售及相关技术服务, 投资业务, 房屋租赁, 停车场服务。

新疆成新九洲信息技术有限责任公司(以下简称成新九洲公司)是由成都九洲信息系统股份有限公司、成都英黎科技有限公司自然人沈喆出资人民币 500.00 万元, 首期出资由成都九洲和成都英黎科技有限公司缴纳, 其中成都九洲信息系统股份有限公司以货币资金缴纳出资 110 万元, 成都英黎科技有限公司以货币资金缴纳出资 40 万元。

2012 年 10 月 11 日, 自然人张勇自愿将所持有的新疆成新九洲公司占公司注册资本 5% 的 25 万元股权全部转让给成都英黎科技有限公司; 自然人沈喆自愿将所持有的新疆成新九洲公司占公司注册资本 20% 的 100 万元股权全部转让给成都英黎科技有限公司。

2013 年 6 月 13 日经该公司股东会决议同意, 该公司变更注册资本, 变更为 150 万元, 其中该公司实际出资 110 万元, 成都英黎科技有限公司实际出资 40 万元。

截至评估基准日, 该公司注册资本为 150.00 万元, 各股东持股金额及持股比例结构详见表 4。

**表4 新疆九洲股权结构明细表**

序号	股东名称	投资额（万元）	股权比例
1	成都九洲信息系统股份有限公司	110.00	73.33%
2	成都英黎科技有限公司	40.00	26.67%
	合计	150.00	100%

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，该公司账面资产总额为 331,584.66 元，负债总额为 1,239,173.56 元，净资产额为-907,588.90 元。截止到 2015 年 12 月 31 日实现主营收入 407,907.77 元，净利润-480,743.56 元。该公司近 3 年及基准日资产、财务状况如表 5。

**表5 新疆九洲公司资产、负债及财务状况**

单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	1,279,090.00	719,311.46	331,584.66
负债	1,160,297.53	1,146,156.80	1,239,173.56
净资产	118,792.47	-426,845.34	-907,588.90
	2013 年度	2014 年度	2015 年度
主营业务收入	688,701.80	450,110.50	407,907.77
利润总额	-1,104,542.18	-534,385.05 0	-483,052.83
净利润	-1,123,846.76	-545,637.81	-480,743.56
审计机构	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所

由于市场原因新疆成新九洲信息技术有限责任公司已资不抵债，于评估基准日处于注销过程中。

## (2) 四川九洲视讯科技有限责任公司

公司名称：四川九洲视讯科技有限责任公司（简称“九洲视讯”）

注册地址：绵阳科创区九洲大道 255 号 2 号综合楼

法定代表人：祁权生

注册资本：人民币 2000 万元

注册号：510700000073915

企业类型：有限责任公司

经营范围：视频监控系统，安全防范报警系统的设计、安装、调试，工业自动化控制系统集成，工业自动化设备的设计、制造、销售及安装维修，安防产品、光电产品、通讯设备（不含卫星地面接收装置）的生

产及销售，消防工程施工（取得资质证后方可经营）；软件研发及销售。

2011年5月30日经该公司股东大会决议，同意成都九洲信息系统股份有限公司一次性出资1000万元人民币，在绵阳市设立全资子公司。

2012年9月10日，经该公司股东大会决议，成都九洲信息系统股份有限公司以货币资金增资1000万人民币，增资后该公司注册资本为2000万元，成都九洲信息系统股份有限公司持股比例100%。截止评估基准日，该公司注册资本2000万元，股东持股金额及持股比例情况见表6。

**表6 九洲视讯股东及出资情况**

名称	出资额（人民币元）	出资比例
成都九洲信息系统股份有限公司	20,000,000.00	100%
合计	20,000,000.00	100%

截止评估基准日2015年12月31日，该公司账面资产总额为154,648,818.11元，负债总额为92,608,548.23元，净资产额为62,040,269.88元。截止到2015年12月31日实现主营收入109,316,222.43元，净利润11,047,887.49元。该公司近3年及基准日资产、财务状况如表7。

**表7 九洲视讯资产、负债及财务状况**

单位：人民币元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
总资产	141,464,220.77	137,026,142.08	154,648,818.11
负债	94,144,502.60	100,827,451.97	92,608,548.23
净资产	30,922,109.63	40,636,768.80	62,040,269.88
	<b>2013年度</b>	<b>2014年度</b>	<b>2015年度</b>
主营业务收入	85,583,802.80	99,306,540.19	109,316,222.43
利润总额	22,375,873.25	19,616,099.20	12,618,823.08
净利润	18,921,152.03	18,355,013.59	11,047,887.49

### （五）委托方与被评估企业之间的关系

委托方之一四川九洲电器集团有限责任公司是被评估企业成都九洲电子信息系统股份有限公司的集团公司；委托方之二四川九洲电器

股份有限公司是被评估企业成都九州电子信息系统股份有限公司母公司四川九州电子科技股份有限公司的控股股东，亦是本次股权收购方；委托方之三烟台建信蓝色经济创业投资有限公司是被评估企业成都九州电子信息系统股份有限公司的参股股东。

### （六）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据 2016 年 2 月 26 日四川九州电器股份有限公司经理会议纪要，四川九州电器股份有限公司拟收购上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色经济创业投资有限公司所持有的成都九州电子信息系统股份有限公司部分股权。

本次资产评估的目的是反映成都九州电子信息系统股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是成都九州公司股东全部权益。评估范围为成都九州公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 63,037.66 万元，负债总额 41,068.03 万元，净资产为 21,969.63 万元。具体包括流动资产 55,438.19 万元；非流动资产 7,599.47 万元；流动负债 40,089.03 万元；非流动负债 979.00 万元。

上述资产与负债数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、存货、房屋建筑物、设备类资产及无形资产等。其中：

1、存货存放于被评估单位仓库内，分布较为集中。通过了解，委估存货由专职人员负责采购和实物的统计管理，并于每季与财务账进行核对并及时申报处理各项存货盘盈、盘亏和报废工作，存货管理制度健全并能落实。于评估基准日该部分存货均存放良好，均能正常使用。

2、本次委估的房屋建筑物是成都九洲公司于 2006 年购买的办公用房和地下停车场，位于四川省成都市高新区天府大道中段 765 号，证载权利人均均为成都九洲公司电子信息系统股份有限公司，均能正常使用。

3、本次委估的各类设备主要分布在成都市高新区天府大道中段 765 号天府软件园 A 区成都九州电子信息系统股份有限公司内及温江办公区，资产分布较分散。主要包括办公用车辆，电子设备主要为电脑、打印机、复印机、电子办公设备、自建的安防系统等，各类设备主要于 2007 至 2015 年间购置并投入使用，均能正常使用。

4、本次委估的无形资产专利权共计 208 项，主要为自行研发的发明专利类、实用新型类、外观专利类、计算机软件著作权类，其中发明专利类共计 51 项、实用新型类 68 项、外观专利类 40 项、计算机软件著作权类 49 项。

经评估人员现场尽职调查了解，被评估单位申报的房屋建筑物天府软件园 A2 幢大楼（九洲电器大楼）已设定抵押，用于光大银行抵押贷款 6600 万。借款期限及明细如下：

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	贷款金额
-----------	------	-----	------	----	------

光大银行小天竺街支行	2015/1/14	2016/1/13	6.44	人民币	29,000,000.00
光大银行小天竺街支行	2015/9/14	2016/9/13	5.06	人民币	10,000,000.00
光大银行小天竺街支行	2015/12/14	2016/12/13	4.785	人民币	10,500,000.00
光大银行小天竺街支行	2015/7/21	2016/1/20	5.335	人民币	16,500,000.00

抵押物明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1		天府软件园 A2 幢大楼(九洲电器大楼)	框架	2006 年 4 月	m2	14,362.27
1-1	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 1 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	1545.62
1-2	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 2 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	2857.18
1-3	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 3 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	2857.18
1-4	成房权证监证字第 2948770 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 4 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	2698.05
1-5	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元负 1 层车库	框架	2006 年 4 月	m2	4404.24

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2015 年 12 月 31 日, 成都九洲电子信息系统股份有限公司申报评估范围无形资产主要为企业获取的 21 项发明专利、24 项实用新型专利、19 项外观设计专利以及 18 项计算机软件著作权, 其中 4 项发明专利为表内资产, 其它全部为表外资产, 详见表 8。

表8 专利明细统计表

序号	专利名称	专利号(申请号)	授权时间	专利类型	适用产品范围
表内 1	具有防水透声功能有源电子标	201310182142.X	2013/5/15	发明专利	溯源秤系列产品
表内 2	超高频 RFID 阅读器基带信号处理及调制电路	201310153003.4	2013/4/27	发明专利	溯源秤和智能阅读器
表内 3	超高频双频段功率放大电路	201310153120.0	2013/4/27	发明专利	溯源秤和智能阅读器
表内 4	一种超高频读写器	201310195610.7	2013/5/23	发明专利	溯源秤系列产品
5	一种具有指纹识别功能的电子秤	201210539833.6	2012/12/14	发明专利	溯源小称
6	一种能够实现无线打印标签的电子秤	201410225856.9	2014/5/27	发明专利	溯源小称
7	一种能够实现快速选择商品的电子秤	201410225737.3	2014/5/27	发明专利	溯源小称
8	一种基于 NFC 快速支付的电子秤	201410280259.6	2014/6/20	发明专利	溯源小称
9	一种能够实现快速支付的电子秤	201410280597.X	2014/6/20	发明专利	溯源小称
10	一种电子秤票据设计引擎	201510828524.4	2015/11/24	发明专利	溯源小称
11	基于射频识别技术的仓库物资管理系统	201510474578.5	2015/8/6	发明专利	军品软件
12	带有电子锁的防拆卸 2.45GHz 有源标签	201410381900.5	2014/8/5	发明专利	RFID 电子标签
13	降低满足国军标协议 2.45GHz 有源标签功耗的方法	201410384233.6	2014/8/5	发明专利	RFID 电子标签
14	电子秤自动校准方法	201510736700.1	2015/11/3	发明专利	溯源大秤
15	一种无需标定的电子秤实现方法	201510956812.8	2015/12/17	发明专利	溯源大秤
16	模拟双电池管理电路	ZL201210540851.6	2012/12/14	发明专利	库用一体化智能设备
17	RFID 高增益圆极化微带天线阵	ZL201310385634.9	2013/8/29	发明专利	智能阅读器
18	一种基于 FPGA 的 RFID 前导码检测方法	201510855752.0	2015/11/30	发明专利	智能阅读器

四川九州电器股份有限公司拟收购上海建信创颖股权投资合伙企业、烟台建信蓝色经济创业投资有限公司所持有的成都九州电子信息系统股份有限公司部分股权项目•资产评估报告

序号	专利名称	专利号(申请号)	授权时间	专利类型	适用产品范围
19	一种超高频阅读器对多标签识别性能测试方法	201410227926.4	2014/5/27	发明专利	智能阅读器
20	超高频电子标签射频电路	201310109026.5	2013/3/29	发明专利	智能阅读器
21	超高频射频识别空中接口协议测试系统	201510579350.2	2015/9/14	发明专利	智能阅读器
22	防作弊电子衡器标定装置	ZL201020134978.4	2010/3/19	实用新型专利	溯源小称
23	防作弊电子衡器	ZL201020135536.1	2010/3/19	实用新型专利	溯源小称
24	能感知外壳开启的结构装置	ZL201020581450.1	2010/10/29	实用新型专利	溯源小称
25	一种实时检测并记录外壳开启时间的装置	ZL201120078584.6	2011/3/23	实用新型专利	溯源小称
26	外壳开启信息实时记录装置	ZL201120078501.3	2011/3/23	实用新型专利	溯源小称
27	一种电子防虫计价秤	ZL201220405636.0	2012/8/16	实用新型专利	溯源小称
28	一种条码扫描射频识别计价秤	ZL201220405040.0	2012/8/16	实用新型专利	溯源小称
29	一种节能电子计价秤	ZL201220404910.2	2012/8/16	实用新型专利	溯源小称
30	一种具有指纹识别功能的电子秤	ZL201220689432.4	2012/12/14	实用新型专利	溯源小称
31	一种快速支付的电子秤	ZL201420333002.8	2014/6/20	实用新型专利	溯源小称
32	一种电子秤	ZL201420333793.4	2014/6/20	实用新型专利	溯源小称
33	一种商品编码智能识别电子标签秤	ZL201520769822.6	2015/9/30	实用新型专利	溯源小称
34	一种基于北斗定位的电子秤	ZL201520838164.1	2015/10/27	实用新型专利	溯源小称
35	一种带定位功能的电子秤	201520761917.3	2015/9/29	实用新型专利	溯源小称
36	基于射频识别技术的仓库物资管理系统	ZL201520583183.4	2015/8/5	实用新型专利	军品软件
37	防拆卸 2.45GHz 有源标签	ZL201420438830.8	2014/8/5	实用新型专利	RFID 电子标签
38	一种微带贴片天线	ZL200920242854.5	2009/10/30	实用新型专利	RFID 电子标签
39	一种可以进行身份识别的称重系统	ZL200920081723.3	2009/6/12	实用新型专利	溯源大秤
40	一种具备自助订单和支付功能的溯源电子秤	201520771038.9	2015/9/30	实用新型专利	溯源大秤
41	一种 UHF 频段 RFID 阅读器的隔离电路	ZL200920297420.5	2009/12/21	实用新型专利	智能阅读器
42	超高频电子标签射频电路	ZL201320154739.9	2013/3/29	实用新型专利	智能阅读器
43	超高频 RFID 阅读器基带信号处理及调制电路	ZL201320224365.3	2013/4/27	实用新型专利	智能阅读器
44	超高频双频段功率放大电路	ZL201320224346.0	2013/4/27	实用新型专利	智能阅读器
45	超高频射频识别空中接口协议测试系统	201520706131.1	2015/9/14	实用新型专利	智能阅读器
46	RFID 超高频智能读写器 (JZURA20)	ZL200830074330.0	2008/5/16	外观设计专利	智能阅读器
47	RFID 智能型读写器	ZL200930108282.7	2009/6/11	外观设计专利	智能阅读器
48	RFID 超高频阅读器	ZL201030680360.3	2010/12/15	外观设计专利	智能阅读器
49	射频识别计价秤	ZL201230403944.5	2012/8/24	外观设计专利	溯源小称
50	射频识别计价秤	ZL201330190675.3	2013/5/20	外观设计专利	溯源小称
51	射频识别计价秤	ZL201330191329.7	2013/5/20	外观设计专利	溯源小称
52	射频识别计价秤	ZL201330191328.2	2013/5/20	外观设计专利	溯源小称
53	射频识别计价秤	ZL201430218062.0	2014/7/2	外观设计专利	溯源小称
54	射频标签制卡器	ZL201230403937.5	2012/8/24	外观设计专利	智能阅读器
55	RFID 超高频读写器	ZL200830071782.3	2008/1/15	外观设计专利	智能阅读器
56	大容量标签	ZL201230403776.X	2012/8/24	外观设计专利	RFID 电子标签
57	传感器标签	ZL201530380824.1	2015/9/29	外观设计专利	RFID 电子标签
58	射频识别电子台秤仪表	ZL201330037058.X	2013/2/6	外观设计专利	溯源大秤
59	一体式阅读器	ZL201230403760.9	2012/8/24	外观设计专利	智能阅读器
60	工业级便携式计算机	ZL201230403940.7	2012/8/24	外观设计专利	库用一体化智能设备
61	工业 PDA	201530562946.2	2015/12/29	外观设计专利	库用一体化智能设备
62	射频识别读写器 (002)	201530562932.0	2015/12/29	外观设计专利	智能阅读器
63	四单元圆极化天线阵	ZL201330412468.8	2013/8/28	外观设计专利	智能阅读器
64	射频识别读写器 (001)	201530562924.6	2015/12/29	外观设计专利	智能阅读器
65	射频识别计价秤 (ACS-RA12-30) 软件 V1.0	2014SR000419	2013/5/16	计算机软件著作权	溯源小称
66	射频识别计价秤 (ACS-RA11-30) 软件 V1.0	2014SR097067	2013/3/20	计算机软件著作权	溯源小称
67	气瓶安全监管系统 V1.0	2014SR122832	2014/4/10	计算机软件著作权	智能阅读器
68	田册数字农村管理系统 V1.0	2013SR070409	2013/4/25	计算机软件著作权	田册收入
69	田册农村土地数据管理系统 V1.0	2014SR071253	2013/12/1	计算机软件著作权	田册收入
70	九州农村产权流转信息平台 V1.0	2014SR185460	2014/4/30	计算机软件著作权	田册收入
71	九州农村土地承包经营权确权登记管理信息系统 V2.0	2014SR136381	2013/11/30	计算机软件著作权	田册收入
72	RFID 考勤系统 V1.0	2012SR084903	2012/6/20	计算机软件著作权	智能阅读器

序号	专利名称	专利号(申请号)	授权时间	专利类型	适用产品范围
73	信息编码射频识别系统应用软件 V1.0	2015SR028230	2014/5/30	计算机软件著作权	军品软件
74	射频识别电子台秤软件 V1.0	2013SR163149	2013/8/1	计算机软件著作权	溯源大秤
75	零售称重仪表软件 V1.0	2014SR000458	2013/6/20	计算机软件著作权	溯源大秤
76	智能仓储信息管理系统 V1.0	2012SR014875	2011/11/28	计算机软件著作权	库用一体化智能设备
77	仓库级航材管理信息系统 V1.0	2013SR008592	2012/10/30	计算机软件著作权	库用一体化智能设备
78	库用便携式智能作业终端管理软件 V1.0	2014SR122934	2014/4/10	计算机软件著作权	库用一体化智能设备
79	航材基础信息管理系统 V1.0	2014SR115894	2014/4/10	计算机软件著作权	库用一体化智能设备
80	CNG 信息化集成监控系统 V1.0	2010SR075134	2010/8/26	计算机软件著作权	CNG/LNG 监管系统
81	多网互联安全接入系统 V1.0	2013SR075748	2013/2/20	计算机软件著作权	其他产品
82	多网互联互通系统[简称:多网互联]V1.0	2015SR028231	2014/9/10	计算机软件著作权	其他产品

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 12 月 31 日,成都九洲电子信息系统股份有限公司申报评估范围内表外资产全部为无形资产专利权。其中,17 项发明专利、24 项实用新型专利、19 项外观设计专利以及 18 项计算机软件著作权,详见表 8。

### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

2016年2月26日四川九洲电器股份有限公司经理会议纪要。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；
- 3、财政部令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第14号)；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003年)；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号)；

- 9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
- 10、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]第 36 号);
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令, 2005 年);
- 12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- 14、《中华人民共和国保守国家秘密法》(2010 年 4 月 29 日修订);
- 15、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
- 16、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- 7、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
- 10、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);

- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 16、《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）；
- 17、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；
- 18、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 19、《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第33号）；
- 20、《企业会计准则—应用指南》（中华人民共和国财政部财会[2006]18号）；
- 21、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

#### （四）资产权属依据

- 1、房屋所有权证复印件、国有土地使用证复印件；
- 2、重大设备购置合同及发票复印件；
- 3、机动车辆行驶证复印件；
- 4、其他参考资料。

#### （五）取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、评估人员收集、查询、整理的有关的房地产租售市场资料。
- 3、机械工业出版社《2015机电产品报价手册》、机械工业出版社《资

产评估常用方法与参数手册》;

- 4、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
- 5、评估基准日及目前执行的贷款利率;
- 6、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;
- 7、被评估单位提供的未来年度经营收益、投资预测有关资料;
- 8、评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
- 9、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 10、其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

- 1、成都九洲公司 2013 年、2014 年及评估基准日审计报告;
- 2、wind 资讯金融终端;
- 3、太平洋汽车报价网、中关村电子产品报价网等;
- 4、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础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思路。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、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

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。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业主要从事智能溯源产品、军事物流信息化产品、智能安防系统产品的研发、生产和销售，历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对现金的评估，评估人员在对现金进行全面的实地盘点后，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对于银行存款，承担本次审计的会计师于现场工作期间对大额的银行存款账户进行了函证并同会计师共同查验了评估基准日的银行对账单，回函金额与账面金额相符，经评估人员对函证的真实性、合理性等分析确认后，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调

节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。经过以上的核查程序，对银行存款中人民币账户以核实后账面值确定评估值。

对其他货币资金，经评估人员核查相关的对账单据，经评估人员对该对账单据的真实性、合理性等分析确认后，并参考审计会计师的银行函证回函，对其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

## （2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方和企业内部员工的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对应收账款中除关联方单位和企业内部员工外的发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 1.5%、发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%、发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 15%、发生时间 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## （3）预付账款

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单

位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

#### (4) 存货

各类存货具体评估方法如下：

##### ①材料

原材料账面值由采购价和合理费用构成，由于原材料备用时间长，电子元件价格下降速度较快，企业计提减值准备后的帐面价值基本与基准日附近的 market 价值接近，故基准日按企业减值后的账面单价确定评估单价。

##### ②委托加工物资

委托加工物资为成都九洲公司委托深圳市福瑞祥电器有限公司和成都嘉元科技发展有限公司的代加工的智能溯源产品、军事物流信息化产品，账面价值由委托加工构成。评估人员在查看了相关的委托加工的合同，并参考查验审计人员所发的询证函，由于该委托加工物资都是订单式加工，故以核实后的账面值确定评估值。

##### ③产成品（库存商品）

产成品主要为向用户出售的各类智能溯源产品和军事物流信息化产品等。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存商品的数量，查看其品质状态。库存商品主要为企业对外购置的成品等。存放在企业仓库及营业点内，账面价值由委托加工费用及运费等合理费用构成。企业库存商品采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

- a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；
- b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；
- c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；
- d. 营业利润率=主营业务利润÷主营业务收入；
- e. 所得税率按企业现实执行的税率；
- f.  $r$  为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中  $r$  对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

#### ④在产品（未完施工项目）

评估人员首先了解产成品该施工项目的生产施工流程和相关的成本核算方法，根据该公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；核查完工入库施工进度记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额。评估人员通过核查款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，了解生产工艺流程施工进度、检查企业投放料、施工成本归集、施工成本结转等账务处理记录进行核实，因其相对应的产品施工项目尚处在生产施工过程中，且整个生产施工过程处于变化状态，最终以核实后的账面价值作为评估值。

#### ⑤发出商品

发出商品为按照购销合同约定发给客户尚未结算的智能溯源产品和军事物流信息化产品。评估人员首先了解各个项目的操作流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；然后采用核对采购、供销合同等替代程序进行，以验证核实账面记录的准确性。发出商品的评估方法参照产成品的评估方法。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

评估人员首先了解各被投资单位形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对全资子公司和控股子公司或具有控制权的长期投资单位，本次评估首先对被投资单位在基准日的整体资产进行评估。

评估中评估人员根据各被评估单位的实际情况，具体分析资产基础法、收益法、市场法的选用性，选择一种或两种评估方法分别对各被评估单位进行评估。然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，对采用两种方法评估的选择收益法的结果作为最终评估结论。最后以被投资单位评估基准日全部股东权益评估值乘以持股比例确定其评估值，即：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后股东权益×持股比例

对于新疆成新九洲信息技术有限责任公司，由于截至评估基准日为止，该公司的净资产及利润全部为负，且该公司没有相应的资产评估增值可以填补该公司的亏损额，未来也没有实际的经营改善扭亏为盈，故本次评估为零。

### (2) 固定资产-房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物的用途、结构特点和使用性质采用收益现值法进行评估。

#### 收益现值法

所谓收益现值法是指通过估算评估资产未来预期收益并折算成现值，采用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯

收益核算到估价对象的现值，将其之和得出估价对象的房地产收益价格。

计算公式：

其中：P 为房地产价格

A 为年净收益；(年净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本)

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×(1-空置率或收入损失)

年客观经营成本=房产税+营业税等+管理费+维修费

R 为还原率

D 为净收益递增比率

N 为剩余经营使用年限(综合考虑土地使用年限及房屋寿命年限)

### (3) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，部分采用市场法。

评估值=重置全价×成新率

#### ① 车辆

##### A、重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《太平洋汽车网》等基准日期间车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》、财政部与国家税务总局(财税[2013]106号)《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费、扣减车辆购置所发生的增值税进项税额等确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价/1.17+车辆购置税+新车上户手续费  
=现行含税购价/1.17×(1+车辆购置税率)+新车上户手续费

##### B、成新率的确定

其成新率按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。公式为：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

### C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### ②电子设备

##### A、重置全价

电子设备类资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置的不含税价格确定其重置全价。

对生产年代久远，但仍能正常使用，现已无同类型型号的电子设备的参照近期二手市场行情确定评估值。

$$\text{重置全价} = \text{不含税市场购置价}$$

##### B、成新率的确定

本次评估，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### (4) 无形资产-其他无形资产

本次评估的其他无形资产主要为成都九洲电子获取的 82 项专利技术，其中 21 项发明专利，24 项实用新型专利、19 项外观设计专利以及 18 项计算机软件著作权。

根据本次委估无形资产的特点，对委估的技术类无形资产拟采用收益法进行评估。

技术类无形资产价值在于它所依附产品销售所带来的超额收益，因此本次将采用收益法对委估技术类无形资产进行评估。由于企业无形资产需要与企业的有形资产有机结合才可能为企业创造超额收益，故专利

技术所创造的收益应该是企业的各种经济资源共同创造的收益中的一部分，且应该是高于同行业平均利润水平的“超额收益”。因此，评估专利技术无形资产价值将采用收益分成模型作为基本数学模型，即专利技术的分成收益应由评估对象在未来经济寿命期内的预测收益与其分成率确定，同时采用适当的折现率将未来经济寿命期内的预测收益进行折现得到被评估无形资产的价值。其基本计算公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{KS_t}{(1+r)^t}$$

式中：V：无形资产评估值

K：无形资产分成率

S<sub>t</sub>：为第 t 年的分成基数(第 t 年的销售收入)

r：适用的折现率

n：剩余经济寿命期

### (5) 其他非流动资产

其他非流动资产为长期待摊费用、递延所得税资产。

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。由于长期待摊费用主要装修的摊销余额是故按核实后的账面值确定评估值。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。

经核实，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法简介

#### 1、概述

从投资的角度出发，企业的价值是由其获利能力所决定的，其股权价值取决于未来预期的权益报酬，因而股东权益报酬及获取净现金流量的能力是股权定价的基础。本次评估目的是为确定成都九洲公司在评估基准日的股东全部权益价值。成都九洲公司的财务核算相对规范；资产经营和财务数据资料可信度较高；最近几年经营状况较为稳定，未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及企业价值评估准则，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）评估成都九洲公司的股东全部权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

#### 2、基本评估思路

截止评估基准日2015年12月31日，成都九洲公司的经营业务主要为智能溯源产品、军事物流信息化等产品，产品按订单生产，其经营收益

和风险能够量化并可预测。

根据现场调查结果以及成都九洲公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以成都九洲公司经审计的报表口径估算其价值。即首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算成都九洲公司的经营性资产价值，加上基准日的其他溢余性资产或非经营性资产的价值得出评估对象的企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，来得到成都九洲公司的股东全部权益价值。

### 3、评估模型

#### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

∑C<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值。

## D: 评估对象的付息债务价值;

### (2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

$w_d$ : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

$w_e$ : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:  $K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:  $Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、2016年3月初, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年3月中旬, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评

估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年3月10日至4月8日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产、存货进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

2016年4月10日至2016年4月17日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换

意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是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。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）企业价值前提假设

基于以下之考虑，本次评估我们假设成都九洲公司维持现有产品结构、经营规模、和经营模式进行持续经营。

1、现有的财务政策、定价政策和市场份额不会因为评估目的的实现而发生重大变化。

2、评估目的实现后没有大量的资本投入并造成企业的生产或经营

能力发生重大变化。

3、评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变。

### （三）特殊假设

1、评估基于成都九洲公司提供的经营数据真实，对评估基准日后公司的经营数据预测合理的基础上进行。

2、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重变化；

3、企业所处的社会经济环境以及所享受的税收优惠政策无重变化；

4、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5、本次评估的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；

6、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

9、本评估结论未考虑少数股权因素产生的折价的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对成都九洲电子信息系统股份有限公司的全部资

产和负债进行评估得出的评估基准日2015年12月31日的评估结论如下:

资产账面价值 63,037.66 万元, 评估值 80,353.58 万元, 评估增值 17,315.92 万元, 增值率 27.47 %;

负债账面价值 41,068.03 万元, 评估值 40,508.73 万元, 评估减值 559.30 万元, 减值率 1.36%;

股东权益账面价值 21,969.62 万元, 评估值 39,844.85 万元, 评估增值 17,875.22 万元, 增值率 81.36%。详见下表:

### 资产评估结果汇总表

被评估企业: 成都九洲电子信息系统股份有限公司

评估基准日: 2015 年 12 月 31 日

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	55,438.19	55,925.58	487.39	0.88
非流动资产	2	7,599.47	24,428.00	16,828.53	221.44
其中: 可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	2,000.00	11,896.49	9,896.49	494.82
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	5,121.52	11,413.25	6,291.73	122.85
其中: 建筑物	9	4,510.80	10,792.70	6,281.90	139.26
设备	10	610.72	620.55	9.83	1.61
土地	11	-	-	-	
在建工程	12	-	-	-	
工程物资	13	-	-	-	
固定资产清理	14	-	-	-	
生产性生物资产	15	-	-	-	
油气资产	16	-	-	-	
无形资产	17	79.58	719.88	640.30	804.60
其中: 土地使用权	18	-	-	-	
开发支出	19	-	-	-	
商誉	20	-	-	-	
长期待摊费用	21	87.21	87.21	-	-
递延所得税资产	22	311.16	311.16	-	-
其他非流动资产	23	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>24</b>	<b>63,037.66</b>	<b>80,353.58</b>	<b>17,315.92</b>	<b>27.47</b>
流动负债	25	40,089.03	40,089.03	-	-
非流动负债	26	979.00	419.70	-559.30	-57.13
<b>负债总计</b>	<b>27</b>	<b>41,068.03</b>	<b>40,508.73</b>	<b>-559.30</b>	<b>-1.36</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>28</b>	<b>21,969.62</b>	<b>39,844.85</b>	<b>17,875.22</b>	<b>81.36</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

成都九洲电子信息系统股份有限公司净资产评估增值 17,875.22 万元，主要是由存货、长期股权投资、固定资产和无形资产评估增值，共同作用引起。。

1、存货增值 542.62 万元，增值原因是因为考虑了产成品和发出商品的部分利润所致。

2、长期股权投资增值 9,896.49 万元，增值原因是被投资企业评估增值所致。

3、房屋建筑物建筑物类资产增值 6,281.90 万元，房屋建筑物评估增值主要原因是由于房地产购买时间较早，而近几年全国房地产市场价格呈稳步上升趋势企业折旧年限与评估的经济寿命年限不一致综合所致。

4、无形资产增值 640.30 万元，增值原因是由于大部分无形资产为表外资产。

## （二）收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。成都九洲电子信息系统股份有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益账面值为 21,969.62 万元，评估后的股东全部权益价值为 43,421.77 万元，评估增值 21,452.15 万元，增值率 97.64%。

## （三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为43,421.77万元，资产基础法测算得出的股东全部权益价值39,844.85万元，高3,576.92万元，

差异8.97%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(3) 成本法评估中无法反应经营、技术团队对资产的收益贡献。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2、评估结果的选取

本次评估目的是收购股权，通过对成都九州公司整体资产及相关负债进行评估，以核实企业在评估基准日时的所有者权益的公允价值，为企业收购股权行为提供价值参考依据。由于成都九州公司主要生产智能溯源产品及军事物流信息化产品，按订单进行生产，市场比较稳定，产品的市场前景和销售受市场的影响较小；公司自成立开始每年投入大量的科技研发费用，每年新增加大量的专利技术以及新产品投入生产，对公司的经营发展有很好的保障。因此选择收益法评估结果能比较好的体现被评估企业的价值，为收购股权行为提供价值参考依据，即成都九州公司股东全部权益在基准日时点的价值为43,421.77万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵

无。

### (二) 抵押担保事项

成都九州电子信息系统股份有限公司天府软件园 A2 幢大楼（九州

电器大楼) 设定抵押, 用于光大银行抵押贷款 6600 万。借款期限及明细如下:

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	贷款金额
光大银行小天竺街支行	2015/1/14	2016/1/13	6.44	人民币	29,000,000.00
光大银行小天竺街支行	2015/9/14	2016/9/13	5.06	人民币	10,000,000.00
光大银行小天竺街支行	2015/12/14	2016/12/13	4.785	人民币	10,500,000.00
光大银行小天竺街支行	2015/7/21	2016/1/20	5.335	人民币	16,500,000.00

抵押物明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1		天府软件园 A2 幢大楼(九洲电器大楼)	框架	2006 年 4 月	m2	14,362.27
1-1	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 1 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	1545.62
1-2	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 2 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	2857.18
1-3	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 3 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	2857.18
1-4	成房权证监证字第 2948770 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元 4 层办公用房	框架	2006 年 4 月	m2	2698.05
1-5	成房权证监证字第 2851482 号	天府软件园 A 区 2 号楼 1 单元负 1 层车库	框架	2006 年 4 月	m2	4404.24

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (四) 重大期后事项

根据国家的有关政策, 2015 年 5 月开始将全面推进营改增试点工作。本次被评估企业所涉及的营业税纳税业务将进行营改增。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。请报告使用者注意。

### (五) 其他需要说明的事项

1、本次评估中未考虑委估股权缺少流动性对评估价值的影响, 请报告使用者予以关注。

2、长期股权投资新疆新疆成新九洲信息技术有限责任公司由于市场原因已不能以资抵债, 于评估基准日处于注销过程中, 提请报告使用

者注意该事项。

3、长期股权投资四川九洲视讯科技有限责任公司为天网租赁合同多为 5-10 年一签，本次评估未考虑 2016 年以后新的天网工程的租赁及旧天网的不可续约等事项对企业经营状况及评估结果的影响，请报告使用者予以关注。

4、由于被评估企业涉及保密事项，在固定资产清查核实过程中，相关涉密资产仅能在现场进行数量清查，相关资产的参数等以企业申报为主。部分资产以财务相关购置合同及发票进行清查副证，涉密资产的相关材料均无法取得，以企业申报为主。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7、评估过程中，评估人员观察所评估构筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了构筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

8、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

9、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基

础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

10、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

11、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的

有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2015年12月31日至2016年12月30日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年六月一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡智

注册资产评估师：方炳希

注册资产评估师：郑冰

二〇一六年六月一日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 信永中和会计师事务所出具基准日审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估企业企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估企业承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。