

本报告依据中国资产评估准则编制

上海数码通宽带网络有限公司拟收购永鼎集团有限公司
持有的江苏永鼎欣益通信科技有限公司85%股权事宜
所涉及该公司股东全部权益

资产评估报告

中通评报字〔2018〕22217号

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一八年十一月二十日

目 录

声明、摘要、正文及附件

| | |
|---|----|
| 声 明..... | 1 |
| 摘 要..... | 2 |
| 正 文 | |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用 人概况 | 5 |
| 二、 评估目的..... | 9 |
| 三、 评估对象和范围..... | 9 |
| 四、 价值类型及其定义..... | 11 |
| 五、 评估基准日..... | 11 |
| 六、 评估依据..... | 11 |
| 七、 评估方法..... | 13 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 18 |
| 九、 评估假设..... | 18 |
| 十、 评估结论..... | 19 |
| 十一、 特别事项说明..... | 21 |
| 十二、 评估报告使用限制说明..... | 23 |
| 十三、 评估报告日..... | 24 |
| 附件..... | 25 |



资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是上海数码通宽带网络有限公司（以下简称“数码通宽带”）拟收购永鼎集团有限公司持有的江苏永鼎欣益通信科技有限公司（以下简称“永鼎欣益”）85%股权事宜。

二、评估目的

本次评估目的为上海数码通宽带网络有限公司拟收购永鼎集团有限公司持有的江苏永鼎欣益通信科技有限公司85%股权事宜所涉及该公司股东全部权益于2018年9月30日的市场价值进行评估，并提供咨询意见。

三、评估对象和评估范围

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。

本次评估对象为江苏永鼎欣益通信科技有限公司股东全部权益，其账面净资产价值为631.56万元。

与评估对象相对应，本次评估涉及的评估范围为江苏永鼎欣益通信科技有限公司申报的资产及负债。

四、价值类型

本次评估结论的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为2018年9月30日。

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

在评估报告所有限制与假设条件成立时，于评估基准日2018年9月30日评估结论为，江苏永鼎欣益通信科技有限公司股东全部权益评估价值为907.24万元。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年9月30日起，至2019年9月29日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项



(一)重要的利用专家工作情况

本次永鼎欣益申报评估的资产及负债涉及的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏江南分所审计，并于2018年10月30日出具了信会师吴报字【2018】第50085号《审计报告》。本次评估工作在此基础上进行。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

(三)评估程序受到限制的情形：

无。

(四)评估资料不完整的情形：

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人和评估报告相关当事人未向我们提供，评估专业人员也未从其他途径获得评估基准日存在的法律、经济等未决事项方面的资料。

(六)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

委托人和评估报告相关当事人未向我们提供，评估专业人员也未从其他途径获得担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的资料。

(七)重大期后事项

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

无。

(九)其他有关情况说明

1.永鼎欣益注册资本10500万元，股东实际出资到位资金1000万元，具体出资情况如下：

| 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 | 实缴出资（万元） |
|----------|-----------|---------|----------|
| 永鼎集团有限公司 | 8,925.00 | 85.00% | 850.00 |
| 路庆海 | 1,050.00 | 10.00% | 100.00 |
| 蒲晓辉 | 525.00 | 5.00% | 50.00 |
| 合计 | 10,500.00 | 100.00% | 1000.00 |



剩余认缴出资期限至2037年6月10日，本次评估是永鼎欣益于评估基准日账面净资产相对应的股东全部权益价值，本次评估未考虑永鼎欣益现股东尚未出资到位部分之注册资本对评估结论的影响。

2. 在注册资本到位率较低的情况下，公司无法提供企业未来年度的经营与收益的预测资料，也难以从市场获得一定数量具有较高相似性的上市公司和交易案例，因此本次评估不适用采用收益法及市场法进行评估。由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。因此，本次评估仅采用资产基础法进行评估并确定评估结论。

3. 永鼎欣益2018年2月与苏州龙驹东方投资管理企业（有限合伙）共同设立苏州永鼎欣益股权投资企业（有限合伙），应于2028年12月31日前以货币方式出资100万元，截止评估基准日永鼎欣益尚未实际出资。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



上海数码通宽带网络有限公司拟收购永鼎集团有限公司 持有的江苏永鼎欣益通信科技有限公司85%股权事宜 所涉及该公司股东全部权益 资产评估报告

中通评报字〔2018〕22217号

上海数码通宽带网络有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就江苏永鼎欣益通信科技有限公司股东全部权益于2018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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

本次评估的委托人为上海数码通宽带网络有限公司。

(1) 名称：上海数码通宽带网络有限公司(以下简称“数码通宽带”)

(2) 统一社会信用代码：913101087030376355

(3) 住所：上海市静安区共和新路 3388 号 1101 室

(4) 法定代表人：莫林弟

(5) 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(6) 注册资本：2000 万人民币

(7) 成立日期：2000 年 09 月 27 日

(8) 经营范围：宽带网络的设计、开发、安装，系统集成及以上项目的技术咨询服务，计算机软硬件的开发、销售，投资信息咨询（除经纪），通信信息网络系统集成（范围详见资质证书，凭资质经营），建筑智能化建设工程专业施工、建筑装饰装修建设工程设计施工一体化（工程类项目凭许可资质经营），电子产品、通讯器材（除卫星天线）、通信设备、通讯设备（除卫星



天线)、仪器仪表的销售,从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

(1) 名称:江苏永鼎欣益通信科技有限公司(以下简称“永鼎欣益”或“公司”)

(2) 统一社会信用代码:9132050909346820XQ

(3) 住所:吴江区黎里镇越秀路888号

(4) 法定代表人:路庆海

(5) 注册资本:10500万人民币

(6) 类型:有限责任公司

(7) 营业期限自:2014年03月20日

(8) 营业期限至:2044年03月19日

(9) 经营范围:移动通信设备、仪器仪表、网络检测设备生产、销售;铁塔和通信设备的租赁、销售;移动通信领域的技术研究、技术服务、技术转让、技术咨询;电子元器件、机械设备、电工器材、计算机、软件及辅助设备销售;计算机系统及网络优化技术服务;通信信息网络系统集成、工程安装和技术咨询服务;通信基础设施租赁;建筑智能化工程安装和技术咨询服务;通信管线工程安装和技术咨询服务;停车场系统研发及充电桩产品的销售和安装;广告设计、制作、代理、发布和广告业务咨询;商务信息咨询;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)

(10) 评估基准日股权比例:

| 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 出资比例 | 实缴出资(万元) |
|----------|-----------|---------|----------|
| 永鼎集团有限公司 | 8,925.00 | 85.00% | 850.00 |
| 路庆海 | 1,050.00 | 10.00% | 100.00 |
| 蒲晓辉 | 525.00 | 5.00% | 50.00 |
| 合计 | 10,500.00 | 100.00% | 1000.00 |

2. 公司历史沿革



江苏永鼎欣益通信科技有限公司（原名“苏州永鼎欣益通信科技有限公司”）由永鼎集团有限公司出资组建，成立于2014年3月20日，取得苏州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册资本原为人民币1,000.00万元，2017年6月变更为10,500.00万元，2018年5月永鼎集团有限公司将持有的10%及5%公司股权分别转让给自然人路庆海和蒲晓辉，转让后，永鼎集团有限公司、自然人路庆海和蒲晓辉持有公司股权分别为85%、10%和5%。截至2018年9月30日，公司实收资本为1,000.00万元，剩余认缴出资期限至2037年6月10日。

3. 历年财务数据

2017年12月31日—2018年9月30日资产负债状况表

单位：人民币元

| 科目名称 | 2017年12月31日 | 2018年9月30日 |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 货币资金 | 847,064.88 | 2,029,666.23 |
| 应收账款 | 99,728.40 | 2,958,720.59 |
| 预付款项 | | 359,083.01 |
| 其他应收款 | 4,323,373.92 | 1,721,830.54 |
| 存货 | | 5,759,050.94 |
| 其他流动资产 | 75,688.21 | 853,320.29 |
| 流动资产合计 | 5,345,855.41 | 13,681,671.60 |
| 长期股权投资 | 17,600,000.00 | - |
| 固定资产 | 8,048.90 | 2,034,533.82 |
| 在建工程 | 1,299,776.82 | 4,070,338.62 |
| 非流动资产合计 | 18,907,825.72 | 6,104,872.44 |
| 资产总计 | 24,253,681.13 | 19,786,544.04 |
| 应付账款 | 95,492.70 | 2,663,712.80 |
| 预收款项 | | 2,251,065.31 |
| 应付职工薪酬 | | 360,416.93 |
| 应交税费 | 4,699.39 | 22,497.00 |
| 其他应付款 | 14,875,900.00 | 8,173,241.89 |
| 流动负债合计 | 14,976,092.09 | 13,470,933.93 |
| 非流动负债合计 | - | - |
| 负债总计 | 14,976,092.09 | 13,470,933.93 |
| 净资产 | 9,277,589.04 | 6,315,610.11 |

4. 委托人和被评估单位之间的关系（如产权关系、交易关系）

交易完成后委托人和被评估单位受同一控制人控制。

(三) 其他评估报告使用人概况

本报告专为委托人使用，并为本报告所列明的评估目的服务。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他



他人，评估机构不承认或承担责任。

二、评估目的

本次评估目的为就上海数码通宽带网络有限公司拟收购永鼎集团有限公司持有的江苏永鼎欣益通信科技有限公司 85%股权事宜，上海数码通宽带网络有限公司委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的苏州永鼎欣益通信科技有限公司股东全部权益于 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，并提供咨询意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象与评估范围内容

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。

本次评估对象为江苏永鼎欣益通信科技有限公司股东全部权益，其账面净资产价值为 631.56 万元。

与评估对象相对应，本次评估涉及的评估范围为江苏永鼎欣益通信科技有限公司申报的资产及负债。江苏永鼎欣益通信科技有限公司提供了 2018 年 9 月 30 日公司《资产负债表》，该资产负债表由立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏江南分所审计，并于 2018 年 10 月 30 日出具了信会师吴报字【2018】第 50085 号《审计报告》。申报的账面资产及负债如下：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------|---------------|
| 流动资产合计 | 13,681,671.60 |
| 存货 | 5,759,050.94 |
| 非流动资产合计 | 6,104,872.44 |
| 固定资产 | 2,034,533.82 |
| 在建工程 | 4,070,338.62 |
| 资产总计 | 19,786,544.04 |
| 流动负债合计 | 13,470,933.93 |
| 非流动负债合计 | - |
| 负债总计 | 13,470,933.93 |
| 净资产 | 6,315,610.11 |

（二）实物资产的分布情况及特点

永鼎欣益申报评估的实物资产为存货、固定资产和在建工程。

1. 存货



本次委估的存货为在建未结转的工程项目，账面价值5,759,050.94元，具体明细如下：

| 序号 | 项目 | 账面价值 |
|----|-------------|--------------|
| 1 | 工地视频监控 | 10,208.31 |
| 2 | 股份员工宿舍 | 112,245.01 |
| 3 | 金亭线束二期 | 8,922.41 |
| 4 | 青海移动 | 4,036,954.03 |
| 5 | 青海移动二期 | 819,037.84 |
| 6 | 天津智导-联通线路施工 | 55,437.74 |
| 7 | 中建泓泰 | 1,039,190.55 |
| | 项目结算 | -322,944.95 |
| | 合计 | 5,759,050.94 |

2. 固定资产为机器设备和电子设备。账面情况如下（金额单位：元）：

| 项目 | 账面价值 | 账面净值 |
|-----------|--------------|--------------|
| 设备类合计 | 2,117,256.27 | 2,034,533.82 |
| 固定资产—机器设备 | 2,036,447.96 | 1,965,433.70 |
| 固定资产—电子设备 | 80,808.31 | 69,100.12 |

(1) 机器设备

公司申报机器设备为33个通信基站，账面价值2,036,447.96元，账面净值1,965,433.70元。主要为32个在福建建成投入使用的基站及1个在湖南建成投入使用的基站，并分别与中国移动通信集团福建有限公司福州分公司及中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司签订了通信基站租赁合同。具体通信基站明细见评估明细表。

根据相关租赁合同，江苏永鼎欣益通信科技有限公司向中国移动提供通信基站资源服务包含天线平台、配套机柜及外电引入等配套综合服务，租金按年支付，合约期满若需要继续使用，双方协商重新签订协议。

(2) 电子设备

电子设备主要为企业日常办公所使用的电脑、打印机等。电子设备维护情况良好，可以满足企业日常办公所使用。

3. 在建工程

企业申报的在建工程账面价值4,070,338.62元，为在建未结转的基站，分布于福建、湖南、河南三省，共计66个，其中33个在建基站已与建设地中国移动签订租赁协议，其中位于福建、河南的通信基站协议租赁期为5年，



位于湖南的通信基站协议租赁期为10年；剩余33个在建基站尚未签署租赁协议，账面金额情况如下（具体基站明细见评估明细表）：

| 基站分布 | 账面价值（元） |
|------------|--------------|
| 福建（已签约的基站） | 1,194,684.03 |
| 湖南（已签约的基站） | 413,866.09 |
| 河南（已签约的基站） | 406,858.40 |
| 未签订合同的基站 | 2,054,930.10 |
| 合计 | 4,070,338.62 |

（三）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

（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（或者评估值）

本次评估范围涉及的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏江南分所审计，并于2018年10月30日出具了信会师吴报字【2018】第50085号《审计报告》。本次评估工作在此基础上进行。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次评估基准日是2018年9月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

（一）经济行为依据



1. 《经济行为的说明》、《评估业务委托合同》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（国财政部令第86号）

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

14. 《财政部税务总局关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》（财税〔2018〕33号）。

(四)权属依据

1. 江苏永鼎欣益通信科技有限公司提供的工程施工合同、发票等资料；

2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五)取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等；

2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2012版；

3. 中国人民银行公布的最新金融机构存贷款利率；



4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；
5. 同花顺终端的有关资料；
6. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料；
7. 被评估单位提供的其他资料；

(六)其他参考依据

1. 江苏永鼎欣益通信科技有限公司2018年9月30日审计报告；
2. 被评估单位提供的重大合同、协议；
3. 被评估单位提供的经营统计资料；

七、评估方法

(一)评估方法的选择及其理由

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

收益法是从决定资产现行公平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。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。永鼎欣益现主要经营通信基站的建设与租赁、通信安装工程业务等，其业务开展时间较短，目前经营尚处于亏损状态；此外，由于公司注册资本为10500万元，截止评估基准日股东出资款到位仅为1000万元，未来股东资金到位时间尚无法确定，未来经营情况的不确定性较大。在注册资本到位率较低的情况下，目前公司无法提供企业未来年度的经营与收益的预测资料，因此本次评估不适用采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。永鼎欣益主要经营通信基站的建设与租赁、通信安装工程业务，公司业务处于起步阶段，注册资本到位率较低，难以从市场获得一定数量具有较高相似性的上市公司和交易案例，也不适合采用市场法评估。

由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，本次评估具备采用成本法（资产基础法）的适用条件。



因此，本次评估仅采用成本法（资产基础法）进行评估并确定评估结论。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

本次申报评估流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。对货币资金，以清查核实后的账面值确定评估价值；对于应收账款、预付账款及其他应收款等权益类应收款项，以清查核实后的实际可回收金额确定评估价值；

对存货，评估人员通过企业财务部门及工程部门了解工程项目建设进度、特点，查阅相关合同、凭证以及入账发票。根据清查情况，存货类工程项目尚未完工结转，后续发生的成本无法可靠计量，本次测算按照其账面已发生的成本确认评估值。

2. 非流动资产-固定资产

本次申报评估的固定资产为机器设备及电子设备。

（1）机器设备-通信基站评估方法说明

因市场法在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采用市场法进行评估。机器设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用收益法进行评估。

所谓收益法（或收益还原法）是指运用适当的折现率（资本化率），将评估对象通信基站未来各期的正常纯收益折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象机器设备-通信基站价值的一种评估方法。

收益还原法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=0.75}^n \frac{ai}{(1+r)^i} + p$$

式中：P—估价对象价格，即本次评估通信基站价值



a_i —第*i*年估价对象年纯收益，即第*i*年年运营收入减去税费及相关费用后的差额；

i —收益年期， $i=0.75、1.75、2.75、\dots、8.75$

r —折现率

n —收益年限

p —剩余价值， $p=尚可使用年限/经济年限\times账面原值$

(2) 电子设备评估方法说明

电子设备类固定资产评估采用重置成本法计算，其基本公式为：

评估净值=评估原值 \times 成新率

评估原值：本报告书所称评估原值是指在现时条件下，于评估基准日购入与所评设备功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。

成新率：成新率是指所评设备的实际新旧程度。

A. 评估原值的确定

设备评估原值通常由二部分组成，第一部分为购置费用，即现行购置价，根据有关报价资料分析确定；第二部分为从属费用，即未含在现行购置价中的运杂费、安装调试费等。

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估时设备类资产评估原值均为不含增值税价。

B. 成新率的确定

设备的成新率（ Z ）由按理论成新率（ N ）和经验成新率（ M ）加权平均取得：

$$Z=M\times 60\%+N\times 40\%$$

理论成新率的确定

设备理论成新率（ N ）按设备尚可使用年限确定：

$$N=D/(D+B)$$

式中： B --已使用年限；

D --尚可使用年限。

经验成新率的确定



经验成新率根据专家现场勘察时按设备役期、完整程度、结构、传动、精密度、可靠性、开工率（次）及管理状况等综合确定。

3. 在建工程

企业申报的在建工程为在建的通信基站。

其中已与建设地通信集团签订租赁协议的，以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用收益法进行评估。

所谓收益法（或收益还原法）是指运用适当的折现率（资本化率），将评估对象通信基站未来各期的正常纯收益折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象机器设备-通信基站价值的一种评估方法，同时扣减达到预定可使用状态尚需发生的成本，并加上收益期结束后的剩余价值，本次收益还原法的公式如下：

$$P = \sum_{i=0.33}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} - p_1 + p_2$$

式中：P—估价对象价格，即本次评估通信基站价值

a_i —第*i*年估价对象年纯收益，即第*i*年年运营收入减去税费及相关费用后的差额；

i —收益年期， $i=0.33、1.33、2.33、\dots、9.33$

r —折现率

n —收益年限

p_1 —达到预定可使用状态尚需发生的成本

p_2 —剩余价值， $p_2 = \text{尚可使用年限} / \text{经济年限} \times \text{账面原值}$

对于尚未正式签订租赁协议的在建通信基站，本次评估按照其账面价值确定其评估值。

4. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托



经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；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，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情



决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设公司持续经营。
3. 假设永鼎欣益的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
4. 假设永鼎欣益未来经营期间完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设永鼎欣益未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设永鼎欣益在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
7. 假设永鼎欣益在建已签约的通信基站能按照预定的成本完工结转。
8. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性费用等不发生重大变化。
9. 假设无其他人力不可抗拒及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日，江苏永鼎欣益通信科技有限公司资产账面价值为 1,978.65 万元，负债账面价值为 1,347.09 万元，股东全部权益账面价值为 631.56 万元；资产评估价值为 2,254.34 万元，负债评估价值为 1,347.09 万元，股东全部权益评估价值为 907.24 万元，大写人民币玖佰零柒万贰仟肆佰圆整。资产评估值比账面值增值 275.68 万元，增值率为 13.93%；负债评估值与账面价值一致；股东全部权益评估值比账面值增值 275.68 万元，增值率为 43.65%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2018 年 09 月 30 日

被评估单位：江苏永鼎欣益通信科技有限公司

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 | 1,368.17 | 1,368.17 | - | 0.00% |
| 2 非流动资产 | 610.49 | 886.17 | 275.68 | 45.16% |
| 3 其中：固定资产 | 203.45 | 310.88 | 107.43 | 52.80% |
| 4 在建工程 | 407.03 | 575.29 | 168.26 | 41.34% |
| 5 资产总计 | 1,978.65 | 2,254.34 | 275.68 | 13.93% |
| 6 流动负债 | 1,347.09 | 1,347.09 | - | 0.00% |
| 7 非流动负债 | - | - | - | 0.00% |
| 8 负债总计 | 1,347.09 | 1,347.09 | - | 0.00% |
| 9 净资产（所有者权益） | 631.56 | 907.24 | 275.68 | 43.65% |

评估结论与账面价值比较变动情况及原因

主要原因如下：

1. 固定资产增值107.43万元，增值率52.80%，主要原因为通信基站收益较好，评估现值高于账面成本。

2. 在建工程增值168.26万元，增值率41.34%，主要原因为部分已与建设地通信公司签订租赁协议的通信基站预期收益较好，评估增值所致。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年9月30日起，至2019年9月29日止。

十一、特别事项说明

下列事项可能对评估结果产生影响，本报告书未考虑下列特别事项对评估结果可能存在的影响，特提请报告书使用者注意。

(一)重要的利用专家工作情况

本次永鼎欣益申报评估的资产及负债涉及的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏江南分所审计，并于2018年10月30日出具了信会师吴报字【2018】第50085号《审计报告》。本次评估工作在此基础上进行。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

(三)评估程序受到限制的情形：

无。

(四)评估资料不完整的情形：

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项



委托人和评估报告相关当事人未向我们提供，评估专业人员也未从其他途径获得评估基准日存在的法律、经济等未决事项方面的资料。

(六)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

委托人和评估报告相关当事人未向我们提供，评估专业人员也未从其他途径获得担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的资料。

(七)重大期后事项

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

无。

(九)其他有关情况说明

1.永鼎欣益注册资本10500万元，股东实际出资到位资金1000万元，具体出资情况如下：

| 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 | 实缴出资（万元） |
|----------|-----------|---------|----------|
| 永鼎集团有限公司 | 8,925.00 | 85.00% | 850.00 |
| 路庆海 | 1,050.00 | 10.00% | 100.00 |
| 蒲晓辉 | 525.00 | 5.00% | 50.00 |
| 合计 | 10,500.00 | 100.00% | 1000.00 |

剩余认缴出资期限至2037年6月10日，本次评估是永鼎欣益于评估基准日账面净资产相对应的股东全部权益价值，本次评估未考虑永鼎欣益现股东尚未出资到位部分之注册资本对评估结论的影响。

2.在注册资本到位率较低的情况下，公司无法提供企业未来年度的经营与收益的预测资料，也难以从市场获得一定数量具有较高相似性的上市公司和交易案例，因此本次评估不适用采用收益法及市场法进行评估。由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。因此，本次评估仅采用资产基础法进行评估并确定评估结论。

3.永鼎欣益2018年2月与苏州龙驹东方投资管理企业（有限合伙）共同设立苏州永鼎欣益股权投资企业（有限合伙），应于2028年12月31日前以货币方式出资100万元，截止评估基准日永鼎欣益尚未实际出资。



十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

十三、评估报告日

评估报告日为2018年11月20日。

资产评估师：


资产评估师
姚雪勇
32000561

资产评估师：


资产评估师
葛茜
32180086

