

本次评估报告依据中国资产评估准则编制

南京普天信息技术有限公司股东拟转让股权
涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中资评报字[2020]412号

中资资产评估有限公司
二〇二〇年十一月十一日



目 录

资产评估报告声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告的使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

一、与评估目的相对应的经济行为文件	35
二、被评估单位专项审计报告	36
三、委托人和被评估单位营业执照	37
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	38
五、委托人和其他相关当事人的承诺函	39
六、签名资产评估师的承诺函	40
七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件	42
八、资产评估机构法人营业执照副本	43
九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件	44
十、资产评估委托合同	45
十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	46

资产评估报告声明

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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。

九、我们已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；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，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

南京普天信息技术有限公司股东拟股权转让 涉及的该公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中资评报字(2020)412号

中资资产评估有限公司接受南京普天通信股份有限公司、南京南方电讯有限公司、普天创新创业管理有限公司和南京普天信息技术有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对南京普天信息技术有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：南京普天通信股份有限公司、南京南方电讯有限公司拟转让南京普天信息技术有限公司股权，为此，需对南京普天信息技术有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考。

评估对象：南京普天信息技术有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：南京普天信息技术有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年7月31日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

南京普天信息技术有限公司评估基准日的账面净资产 150.67 万元，评估值为 4,343.16 万元，增值 4,192.49 万元，增值率为 2,782.56 %。

南京普天信息技术有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日为 4,343.16 万元。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其

他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

重要提示

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京普天信息技术有限公司股东拟股权转让 涉及的该公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中资评报字(2020)412号

南京普天通信股份有限公司、南京南方电讯有限公司、普天创新创业管理有限公司和南京普天信息技术有限公司：

中资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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京普天通信股份有限公司、南京南方电讯有限公司、普天创新创业管理有限公司拟转让南京普天信息技术有限公司股权涉及的南京普天信息技术有限公司股东全部权益价值在 2020 年 7 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为南京普天通信股份有限公司、南京南方电讯有限公司、普天创新创业管理有限公司和南京普天信息技术有限公司，被评估单位为南京普天信息技术有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

1、委托人 1：

公司名称：南京普天通信股份有限公司

注册地址：江苏省南京市江宁经济技术开发区秦淮路 58 号

注册资本：21500 万元人民币

成立日期：1997 年 5 月 18 日

法定代表人：王文奎

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

统一社会信用代码：91320000134878054G

经营范围：数据通信、有线通信、无线通信产品，分线、配线通信产品，电子产品，多媒体计算机及数字电视、汽车电子产品、高低压电气成套开关设备的研发、制造、加工、销售；新能源汽车充电产品及其配件（包括电动汽车充电机充电模块，充电站系统，分体式充电柜，户外一体化桩，各种交直流充电桩及其他配件）的研发、制造、销售；新能源充放电整体解决方案的设计和施工；电动汽车充电运营和维护。软件、智能软件平台的研发、销售。智慧城市、智慧养老等行业信息化服务。视频设备、视频会议系统的研发、制造、销售、安装和服务。代理销售通信类改装车（不含批发），并提供相应的售后服务。通信信息网络工程和计算机信息系统工程的设计，系统集成及相关咨询服务。建筑智能化系统工程的设计、施工、安装及服务。房屋、设备等自有资产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、委托人 2

公司名称：南京南方电讯有限公司

注册地址：江苏省南京市高新开发区0708幢西侧一层(长乐路2号)

注册资本：3420万元人民币

成立日期：1992年8月28日

法定代表人：杨志伟

企业性质：有限责任公司

统一社会信用代码：91320191134920478N

经营业务范围：数据通讯、视频通信、网络接入产品、计算机及配件和软件的开发、生产、销售、服务；仪器仪表、电子产品、电子元器件、电工器材的销售；通信信息网络工程、建筑智能化工程、计算机信息系统工程设计、施工和系统集成及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、委托人 3

公司名称：普天创新创业管理有限公司

注册地址：北京市海淀区海淀北二街6号16层1602

注册资本：1011042.33万元人民币

成立日期：2015年12月1日

法定代表人：马小东

企业性质：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110108MA00280G04

2、经营业务范围：项目投资；物业管理；技术咨询、技术服务、技术推广、技术转让。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 委托人4及被评估单位概况

公司名称：南京普天信息技术有限公司

注册地址：江苏省南京市秦淮区普天路1号

注册资本：1400万元人民币

成立日期：1994年9月7日

法定代表人：秦臻

企业性质：有限责任公司

统一社会信用代码：91320100134982337W

经营范围：通信信息网络工程、建筑智能化工程、计算机信息系统工程设计、施工及系统集成、咨询、并提供相应的售后服务；通信产品、网络产品的研发、生产、销售、安装、维修、并提供相应的售后服务；高低压电气成套开关设备、通信设备产品、系统集成的销售、制造、安装；软件设计研发、销售和服务；金属制品、塑料制品的加工、出租、销售；物联网技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、历史沿革

(1) 南京普天信息技术有限公司（曾用名：南京三通星实业有限公司、南京普天实业有限公司）于1994年9月7日由邮电部南京通信设备厂以南京通信设备厂一分厂净资产50万元，南京通信设备厂劳动服务公司以货币资金14万，南京通信设备厂工贸服务部以货币资金1万元出资设立，南京普天信息技术有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实收资本	占注册资本比例%	出资方式
邮电部南京通信设备厂	50.00	50.00	76.92	净资产
南京通信设备厂劳动服务公司	14.00	14.00	21.54	货币
南京通信设备厂工贸服务部	1.00	1.00	1.54	货币
合计	65.00	65.00	100.00	

以上出资行为经江苏省审计师事务所验证，并出具“审事字（1994）第12-69号”验资报告。

(2) 1996年10月，根据1996年9月16日的股东会议纪要及董事会纪要和1996年9月20日的转让投资资本合同书，将南京通信设备厂劳动服务公司持有的南京普天信息技术有限公司的14万元股权转让给邮电部南京通信设备厂，将南京通信设备厂工贸服务部持有的南京普天信息技术有限公司的1万元股权转让给南京南方电讯公司，本次变更后，南京普天信息技术有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实收资本	占注册资本比例%	出资方式
邮电部南京通信设备厂	64.00	64.00	98.46	净资产及货币
南京南方电讯公司	1.00	1.00	1.54	货币
合计	65.00	65.00	100.00	

以上出资行为经南京会计师事务所验证，并出具“宁会验（96）1739号”验资报告。

(3) 1999年2月，根据1999年2月8日的股东会决议及董事会决议，由南京普天通信股份有限公司（原名邮电部南京通信设备厂）以实物及货币资金的形式，由南京南方电讯公司以实物及货币资金形式，增加注册资本至1400万元，本次变更后，南京普天信息技术有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实收资本	占注册资本比例%	出资方式
南京普天通信股份有限公司	1386	1386	99.00	净资产及货币
南京南方电讯有限公司	14	14	1.00	实物及货币
合计	1400	1400	100.00	

以上出资行为经江苏兴良会计师事务所验证，并出具“苏会良（1999）2-099号”验资报告。

经一系列变更，截至评估基准日，南京普天信息技术有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实收资本	占注册资本比例%
南京普天通信股份有限公司	1386	1386	99.00
南京南方电讯有限公司	14	14	1.00
合计	1400	1400	100.00

2、基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实收资本	占注册资本比例%
南京普天通信股份有限公司	1386	1386	99.00
南京南方电讯有限公司	14	14	1.00
合计	1400	1400	100.00

3、近几年财务和经营状况

近几年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年7月31日
总资产	1,127.89	833.89	4,042.96	3,757.30
总负债	522.55	310.38	3,770.77	3,606.63
净资产	605.34	523.51	272.19	150.67

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1月~7月
主营业务收入	507.50	173.47	63.52	73.70
利润总额	19.17	-84.73	-249.64	-121.53
净利润	1.04	-81.83	-247.75	-121.53

被评估单位评估基准日及2019年会计报表经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见标准审计报告“中喜专审字【2020】第01575号”。2018年度的会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并出具了无保留意见标准审计报告“天健京审[2020]1079号”。

4、业务情况介绍

南京普天信息技术有限公司营业执照的经营范围为通信信息网络工程、建筑智能化工程、计算机信息系统工程设计、施工及系统集成、咨询、并提供相

应的售后服务；通信产品、网络产品的研发、生产、销售、安装、维修、并提供相应的售后服务；高低压电气成套开关设备、通信设备产品、系统集成的销售、制造、安装；软件设计研发、销售和服务；金属制品、塑料制品的加工、出租、销售；物联网技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），目前由于业务萎缩已不再进行通讯设备业务，主要业务来源为投资性房产的房租收入。

5、执行的主要会计政策

执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，具体详见本报告所附的专项审计报告会计报表附注。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人1和委托人2为被评估单位的股东，委托人3为被评估单位的拟收购方。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《关于南京普天信息技术有限公司 99%国有股权转让有关事项的复函》（中普资本（2020）278号）和《关于南京普天信息技术有限公司 1%国有股权转让有关事项的通知》（中普资本（2020）279号），南京普天通信股份有限公司、南京南方电讯有限公司拟转让南京普天信息技术有限公司股权，为此，需对南京普天信息技术有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日南京普天信息技术有限公司股东全部权益价值。评估范围为南京普天信息技术有限公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值（万元）
流动资产	3,451.93
非流动资产	305.37
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	304.23
固定资产	1.14
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	3,757.30
流动负债	3,236.74
非流动负债	369.89
负债合计	3,606.63
净资产（所有者权益）	150.67

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、《关于南京普天信息技术有限公司 99%国有股权转让有关事项的复函》（中普资本（2020）278 号）；
- 2、《关于南京普天信息技术有限公司 1%国有股权转让有关事项的通知》（中普资本（2020）279 号）；
- 3、《关于南京普天信息技术有限公司 100%国有股权转让有关事项的复函》（中普资本（2020）306 号）。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 年修订)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 4、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；

- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36号；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令、国务院2019年709号令修订；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第32号；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第12号；
- 9、《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；
- 10、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)；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；
- 12、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号)；
- 13、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
- 14、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
- 15、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)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〔2018〕36号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 16、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；
- 17、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)；
- 18、《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014)；
- 19、《土地利用现状分类》(GBT21010-2017)；
- 20、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）。

(四)产权依据

- 1、委托人及被评估企业法人营业执照；
- 2、国有土地使用证（正在补办，评估人员获得的依据为原件复印件）；
- 3、房屋所有权证（正在补办，评估人员获得的依据为原件复印件）；
- 4、车辆行驶证；
- 5、设备购置发票等产权证明文件；
- 6、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表；
- 7、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》(试行)（城住安(1984)第678号）；
- 2、《关于〈对国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金的实施意见〉的通知》（宁政发[2006]72号）；
- 3、《国有土地使用权出租或改变用途缴纳土地年租金协议》；
- 4、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料；
- 5、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号；
- 7、《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公

告 2019 年第 39 号);

9、南京市政府批转市国土资源局等部门关于《对国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金的实施意见》的通知（宁政发[2006]72 号）；

10、《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；

11、《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号；

12、同花顺资讯金融终端；

13、评估人员现场勘察建筑物记录资料；

14、评估人员查询的委评房屋所在城市的市场价格信息；

15、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

16、评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1、本次资产评估委托合同；

2、被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；

3、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；

4、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债

表为基础，评估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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估”。

本次评估目的是股权转让，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业生产经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，在采用收益法进行评估的同时，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法

➤ 流动资产

1、货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提

坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3、存货

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。

其次，查询企业存货核算流程、内控制度、账面值构成。

再次，对主要存货进行抽盘。在抽盘过程中观察、询问存货的产品种类和品质状况等，并详细记录，和企业提供的其他资料进行相互印证。在以上工作的基础上，分存货类型，采取如下具体方法进行评估：

(1) 产成品（库存商品）

由于库存商品入库时间较长，属于滞销、积压的产品，应根据其可收回净收益确定评估值。

4、其它流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。核实其入账依据的真实性、合理性等，以经核实后的账面值作为评估值。

➤ 非流动资产

1、投资性房地产

由于委评商业用途房地产在投资性房地产科目，根据《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）相关指导意见，其市场价值确定过程中，使用的估值方法（估值技术）一般主要包括市场法和收益法两种：

市场法又称市场比较法，是根据类似资产的交易价格来求取评估对象价值的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的资产评估。由于委估资产土地用途为工业，地上房屋实际用途为商业，所在区域的无该类资产交易案例，因此本次评估未选用市场比较法进行评估。

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，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，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。评估人员注意到委估对象出租同类房地产较多，故本次对该资产的评估采用收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。基本公式如下：

收益法的基本公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^n]$$

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

g—净收益增长率

n—收益年限

本次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后累加，得到各年净收益现值总和；
- (6) 计算剩余年期建筑物价值；
- (7) 计算房地产价值，即房地产评估价值=房地产收益价值+建筑物剩余价值。

2、设备类资产

评估范围内的设备主要是运输车辆和电子设备。根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。计算公式如下：

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

(1) 运输车辆

对于购置时间较早，车龄较长，在市场上未寻到同类型车辆的最新报价的车辆，采用市场法评估方法：

首先市场进行调研，然后确定与被评估车辆较接近的三个市场参照物，并

对各参照物的可比因素进行了分析，得出委估资产的评估价格。计算公式如下：

委估车辆评估值=参照物售价×时间差异修正系数×交易情况修正系数×行驶里程修正系数×车身颜色修正系数×重大事故修正系数×车况修正系数×交易地区修正系数。

(2) 电子设备

① 电子设备重置全价的确定

电子设备主要是微机、仪器仪表、办公用设备等小型设备，一般不需安装，并由供应商负责送货，其重置全价即是不含税购置价。需运输、安装的电子设备重置全价的确定方法同机器设备。

电子设备重置全价=设备购置价（不含税）

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定其购置价。

② 电子设备的综合成新率

主要按年限成新率确定综合成新率。

(3) 特殊情况的处理

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估，根据评估基准日二手市场交易价直接确定设备净价。

对于报废设备，按可回收净收益确定其评估值。

➤ 流动负债

1、流动负债

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

(三) 收益法

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预期收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

1、基本评估思路及计算公式

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息债务

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 长期股权投资价值 + 非经营性资产和溢余资产价值

$$P' = P - C + D + E$$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

E：长期股权投资价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i-g} \times \left(1 - \frac{(1+g)^m}{(1+i)^m}\right) / (1+i)^n$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t：未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n：未来第 n 年的公司自由现金流

n：第 n 年

t: 未来第 t 年

i: 折现率(加权平均资本成本)

g: 自由现金流每年增长率

m: 剩余收益年限

2、公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销—资本性支出—营运资金追加额

息前税后利润=净利润+税后利息支出

3、收益期限

本次评估基于房租收益持续年限，收益期限取 26.3 年。

4、预测期

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。根据企业的发展规划及行业特点，明确的预测期到 2025 年。

5、折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为公司自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

式中：

E: 权益市场价值；

D: 债务市场价值。

K_e : 权益资本成本

K_d : 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\begin{aligned} \text{公式: } K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a \end{aligned}$$

式中:

R_f : 基准日无风险报酬率

$E(R_m)$: 市场预期收益率

R_{pm} : 市场风险溢价

β : 权益系统风险系数

a : 企业特定的风险调整系数

6、经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定,即按基准日企业短期借款确定。

7、非经营性资产、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值,并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此,需要在确定企业股东权益价值时加回。

企业股东权益价值为投资资本价值减去经营性付息债务再加上非经营性资产、溢余资产和负债。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后,选派资产评估人员,组成资产评估项目组,于2020年10月9日开始评估工作,整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等,具体过程如下:

(一)前期准备阶段

1、2020年10月,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托人协商拟定了相应的评估计划;

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。评估项目组成员对纳入评估范围资产进行详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行纳

入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二) 现场评估阶段

评估人员于2020年10月9日至2020年10月10日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1、资产基础法组的主要工作：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，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) 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6) 根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7) 对评估范围内的房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格资料；

(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。

2、收益法组的主要工作

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽调资料来源主要包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理。尽职调

查的主要内容如下：

(1) 进行市场调研，了解被评估单位同行业的基本情况、被评估单位所在行业的发展状况与前景、影响被评估单位生产经营的区域经济因素。

(2) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、最新公司章程、产权和经营管理结构、生产经营模式及工艺流程、营销渠道客户关系。

(3) 了解评估对象以往的评估及交易情况。

(4) 了解被评估单位资产、财务、经营管理状况，分析被评估单位历史的收入、成本、费用、收益等财务指标及变化原因。

(5) 结合被评估单位的生产规模、资本结构、核心技术、研发力量、历史业绩、以及未来发展规划和竞争优势、劣势等，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，对管理层提供的明确预测期的预测数据进行复核并合理调整，最终达成一致意见。

(6) 根据被评估单位资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出、溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

(7) 建立收益法计算模型，确定各项评估参数，对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测。

(8) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，固定资产更新投资，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；
- 2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；
- 3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

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。

2、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

(二) 评估特殊性假设

- 1、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用

的会计政策在重要方面保持一致；

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、评估基准日后被评估单位主要收入为租金收入；

5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，南京普天信息技术有限公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为3,821.39万元。较账面净资产增值3,670.72万元，增值率为2436.26%。

2、资产基础法评估前账面总资产为 3,757.30 万元，总负债为 3,606.63 万元，净资产为 150.67 万元，评估后的总资产价值为 7,949.79 万元，总负债为 3,606.63 万元，净资产为 4,343.16 万元，评估增值 4,192.49 万元，增值率 2,782.56%。见下表：

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%
流动资产	3,451.93	3,452.71	0.78	0.02
非流动资产	305.37	4,497.08	4,191.71	1,372.67
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				

南京普天信息技术有限公司股东拟转让股权涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	304.23	4,487.37	4,183.14	1,374.99
固定资产	1.14	9.71	8.57	751.75
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	3,757.30	7,949.79	4,192.49	111.58
流动负债	3,236.74	3,236.74	0.00	0.00
非流动负债	369.89	369.89	0.00	0.00
负债合计	3,606.63	3,606.63	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	150.67	4,343.16	4,192.49	2,782.56

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 521.77 万元，差异率 12.01%。

收益法从企业未来经营考虑，基于企业未来的获利能力计算企业的价值，可以反映各类资产有机结合后的企业价值，较好的反应企业的获利能力。但是，由于南京普天信息技术有限公司目前由于经营管理不善，主营业务逐渐萎缩，存货基本为 5 年前的滞销品，已不具有营业能力主要收入预测为投资性房地产的租金收入，未能反应企业真实的获利能力，且收益法主要数据直接引用资产基础法的内容，因此本次评估结果拟直接采用资产基础法结果。

综上所述，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论，即：

在持续经营前提下，南京普天信息技术有限公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日为 4,343.16 万元。

综上所述，在持续经营前提下，南京普天信息技术有限公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日为 4,343.16 万元。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、投资性房地产分布在南京市秦淮区双塘街道长乐路9-1号，房屋领取了宁房权证秦变字第003449号房屋所有权证，目前该房屋所有权证原件已遗失，相关信息参数参照房屋所有权证复印件，证载房屋所有权人为南京普天实业有限公司（被评估单位曾用名），目前正在补办变更相关权证，权证建筑面积合计3,259.80平方米（房产证登记房屋有5幢，建筑面积合计3,404.80m²，其中登记的4#房屋145m²截至评估基准日已拆除）。若评估基准日后重新领取的不动产权证所载面积等状况有差异，评估值作相应调整。

2、投资性房地产房屋附属土地已领取了宁秦国用（99）字第02832号土地使用证，证载土地使用权人为南京普天实业有限公司（被评估单位曾用名），目前被评估单位正在补办变更相关权证。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 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

被评估单位有一处投资性房地产，租赁情况如下：

房屋位置	承租人	租赁面积(m ²)	楼层	租赁开始日期	租赁结束日期	年租金(元)	租赁单价(元/m ² .天)	备注
长乐路9-1号（宁房权证秦变字第003449号）	南京新萨伯投资管理顾问有限责任公司	1,145.80	1F	2008/1/1	2010/8/31	146,200.00	0.350	承租房屋主要用于自用商业经营，面向长乐路的门面房可以转租。续租需要双方另行协商。
				2010/9/1	2013/8/31	150,586.00	0.360	
				2013/9/1	2016/8/31	155,103.00	0.371	
				2016/9/1	2019/8/31	159,757.00	0.382	
				2019/9/1	2022/8/31	164,549.00	0.393	
	南京七天萨伯酒店管理有限公司	2,114.00	2~3F	2008/1/1	2010/8/31	600,000.00	0.778	承租房屋主要用于自用商业经营，不可转租。续租需要双方另行协商。
				2010/9/1	2013/8/31	618,000.00	0.801	
				2013/9/1	2016/8/31	636,540.00	0.825	
				2016/9/1	2019/8/31	655,636.20	0.850	
				2019/9/1	2022/8/31	675,305.28	0.875	

本次评估已考虑租约对评估结论的影响。

(四) 评估程序受到限制的情形

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人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。

2、 本次评估投资性房地产房屋附属土地登记用途为工业，依据南京市政府批转市国土资源局等部门关于《对国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金的实施意见》的通知（宁政发[2006]72号），被评估单位与南京市国土资源管理部门签订了《国有土地使用权出租或改变用途缴纳土地年租金协议》，并缴纳了土地年租金后正在合法以商业用途使用，因此本次采用收益法评估时房屋按实际商业用途评估测算。

3、 本次评估的投资性房地产评估价值不含增值税，但包含契税及分摊土地使用权价值。本次评估的设备评估价值不含增值税。

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

5、 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

6、 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

7、 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确

定的市场价值，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结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

8、本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

10、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(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) 资产评估师的责任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。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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为2020年11月11日。

谨此报告！

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:

