

**岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组
所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告**

中企华评报字(2015)第 3317 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年四月三十日

目 录

注册资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
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.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明.....	36
十二、评估报告使用限制说明.....	42
十三、评估报告日.....	43
评估报告附件.....	44

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

三、我们与评估报告中的评估对象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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受岭南园林股份有限公司的委托，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，对上海恒润数字科技股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组，需对本次经济行为所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司在评估基准日的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：上海恒润数字科技股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海恒润数字科技股份有限公司的全部资产及负债。资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等，总资产账面价值为 24,322.49 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 15,482.55 万元；净资产账面价值 8,839.93 万元。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

上海恒润数字科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 24,322.49 万元，总负债账面价值为 15,482.55 万元，净资产账面价值为 8,839.93 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值 55,071.99 万元，增值额为 46,232.06 万元，增值率为 522.99 %。

上海恒润数字科技股份有限公司的股东全部权益价值为
55,071.99 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的 上海恒润数字科技股份有限公司 股东全部权益价值项目 评估报告正文

岭南园林股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、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，对贵公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东全部权益在2014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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为岭南园林股份有限公司，被评估单位为上海恒润数字科技股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方上级主管单位及监督管理部门。

(一)委托方简介

企业名称：岭南园林股份有限公司(以下简称：“岭南园林”)

法定住所：东莞市东城区光明大道27号金丰大厦A栋301室

法定代表人：尹洪卫

注册资本：人民币325,736,000元

企业性质：股份有限公司（上市）

股票代码：002717

于2014年12月31日，岭南园林的前十大股东如下表：

股东名称	持有数量(万股)	占总股本比例(%)
尹洪卫	70,956,784	43.57%
新余长袖投资有限公司	21,900,819	13.45%
冯学高	10,993,590	6.75%

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

股东名称	持有数量(万股)	占总股本比例(%)
吴文松	3,695,802	2.27%
刘勇	3,583,056	2.20%
吴双	3,285,129	2.02%
秦国权	3,135,249	1.93%
陈刚	2,190,045	1.34%
王小冬	570,078	0.35%
刘汉球	488,604	0.30%
合计	120,799,156	74.18%

主要经营范围：园林景观工程、市政工程；园林绿化、植树造林工程、石场生态覆绿工程；水电安装工程，室内外装饰、土石方工程；绿化养护、高尔夫球场建造与养护、清洁服务（不含城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务）（涉证项目，凭有效许可证经营）。

(二)被评估单位简介

1.企业概况

企业名称：上海恒润数字科技股份有限公司(以下简称：“恒润科技”)

法定住所：上海市奉贤区青村镇城乡东路 15 号

法定代表人：刘军

注册资本：人民币 5,000 万元

实收资本：人民币 5,000 万元

公司类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：数码影像、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，影院机房工程施工，综合布线，计算机网络工程施工、建筑装饰装修建设工程设计与施工，音像系统设备、工艺礼品批发、零售，展览展示服务，展台设计、制作，电器设备、电子设备、低压成套开关设备、影院座椅、播放服务器设备、玩具的设计、批发、零售，液压成套设备（除特种设备）设计、批发、零售，自有设备租赁（不得从事金融租赁），影视策划；摄制电影（单本）（具体项目详见许可证）。

成立日期：2008 年 3 月 21 日

经营期限：2008 年 3 月 21 日至不约定期限。

2.公司历史沿革

(1)公司设立

2008年3月17日，彭外生、顾梅、刘军作出股东会决议，同意设立恒润科技；同意选举刘军为执行董事、顾梅为监事。

同日，彭外生、顾梅、刘军签署《上海恒润数码影像科技有限公司章程》。

2008年3月21日，上海正达会计师事务所有限公司出具《验资报告书》（沪正达会验B字（2008）210号），截至2008年3月21日，恒润科技已收到彭外生、顾梅、刘军首次缴纳的实收资本合计100万元，其中彭外生出资65万元、顾梅出资30万元、刘军出资5万元，均为货币出资。

根据上海市工商局奉贤分局于2008年3月21日核发的《企业法人营业执照》（注册号：310226000852355），恒润科技成立时名称为“上海恒润数码影像科技有限公司”，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），法定代表人为刘军，注册资本为500万元，实收资本为100万元，经营期限自2008年3月21日至2018年3月20日，住所为上海市奉贤区青村镇岳和村340号，经营范围为“数码影像领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、计算机领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，影院机房工程施工，综合布线，计算机网络工程施工，室内外装潢，建筑工程施工（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营”。

恒润科技成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
1	彭外生	325	65	65	13
2	顾梅	150	30	30	6
3	刘军	25	5	5	1
	合计	500	100	100	20

(2) 历次增资、减资及股权转让情况

1) 2008年6月第一次增加注册资本

2008年6月16日，恒润科技股东会作出决议，同意恒润科技注册资本增加至1,000万元，新增注册资本500万元，其中彭外生出资325万元，顾梅出资150万元，刘军出资25万元。

同日，彭外生、顾梅、刘军就上述变更签署了新的《上海恒润数码影像科技有限公司章程》。

2008年6月25日，上海智诚富邦会计师事务所出具《验资报告》（沪智富会师内验字[2008]第B469号），截至2008年6月25日，恒润科技已收到刘军、顾梅、彭外生缴纳的实收资本合计900万元，其中刘军出资45万元，顾梅出资270万元，彭外生出资585万元，均为货币出资。

2008年6月26日，上海市工商局奉贤分局核准了上述变更。

本次变更完成后，恒润科技的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	650	65
2	顾梅	300	30
3	刘军	50	5
合计		1,000	100

2) 2010年7月第二次增加注册资本

2010年12月16日，恒润科技股东会作出决议，同意恒润科技注册资本增加至2006万元，新增注册资本1006万元，其中彭外生出资653.9万元，顾梅出资301.8万元，刘军出资50.3万元；同意相应修改公司章程。

同日，彭外生、顾梅、刘军就上述事项的变更签署新的《上海恒润数码影像科技有限公司章程》。

2010年12月22日，上海君开会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪君会验（2010）YN12-371号），截至2010年12月22日，恒润科技已收到刘军、顾梅、彭外生缴纳的实收资本合计1,006万元，其中刘军出资50.3万元，顾梅出资301.8万元，彭外生出资653.9万元，均为货币出资。

2010年10月23日，上海市工商局奉贤分局核准了上述变更。

本次变更完成后，恒润科技的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	1,303.9	65
2	顾梅	601.8	30
3	刘军	100.3	5
合计		2,006	100

3) 2012年6月第三次增加注册资本

2012年5月7日，恒润科技股东会作出决议，同意恒润科技注册资本增加至2206万元，新增注册资本200万元，其中恒膺投资出资200万元；同意相应修改公司章程。

同日，彭外生、顾梅、刘军、恒膺投资就上述事项的变更签署新的《上海恒润数码影像科技有限公司章程》。

本次变更完成后，恒润科技的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	1,303.9	59.107
2	顾梅	601.8	27.280
3	恒膺投资	200	9.066
4	刘军	100.3	4.547
合计		2,206	100

4) 2012年7月第四次增加注册资本

2012年6月15日，恒润科技股东会作出决议，同意恒润科技注册资本增加至2296万元，新增注册资本90万元，其中张晓华出资90万元；同意相应修改公司章程。

同日，彭外生、顾梅、刘军、恒膺投资、张晓华就上述事项的变更签署新的《上海恒润数码影像科技有限公司章程》。

2012年7月2日，正中珠江出具《验资报告》（广会所验字[2012]第11004740043号），截至2012年6月29日，恒润科技已收到张晓华缴纳的投资600万元，其中新增注册资本90万元，列入资本公积510万元，均为货币出资。

2010年7月19日，上海市工商局奉贤分局核准了上述变更。

本次变更完成后，恒润科技的股权结构变更为：

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	1,303.9	56.79
2	顾梅	601.8	26.21
3	恒膺投资	200	8.71
4	刘军	100.3	4.37
5	张晓华	90	3.92
合计		2,296	100

5)2012年8月第一次股权转让

2012年8月1日，恒润科技股东会作出决议，同意顾梅将其对恒润科技80万元出资转让给吕嗣孝，并相应修改公司章程。

同日，彭外生、顾梅、刘军、恒膺投资、张晓华、吕嗣孝就上述变更签署新的《上海恒润数码影像科技有限公司章程》。

2012年8月13日，顾梅和吕嗣孝就上述股权转让事宜签订《股权转让协议书》，约定：顾梅将其持有的恒润科技80万元的股权以1,000万元转让给吕嗣孝。

2012年8月14日，上海市工商局奉贤分局核准了上述变更。

本次变更完成后，恒润科技的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	1,303.9	56.79
2	顾梅	521.8	22.73
3	恒膺投资	200	8.71
4	刘军	100.3	4.37
5	张晓华	90	3.92
6	吕嗣孝	80	3.48
合计		2,296	100

6)2013年11月整体变更为股份有限公司

2013年6月5日，上海市工商局核发《企业名称变更预先核准通知书》，同意恒润科技名称由“上海恒润数码影像科技有限公司”变更为“上海恒润数字科技股份有限公司”。

2013年8月10日，恒润科技股东会作出决议，同意银信资产评估有限公司于2013年8月9日出具的资产评估报告及正中珠江于2013年4月28日出具的审计报告；同意恒润科技变更为股份有限公司并

变更公司名称；同意将恒润科技以 2012 年 12 月 31 日经审计的净资产按 1:0.8607 的比例折合为 5,000 万股，每股面值为 1 元；股份公司以发起方式设立，其中彭外生认购 2,839.5035 万股，顾梅认购 1,136.3240 万股，刘军认购 218.4234 万股，恒膺投资认购 435.5401 万股，张晓华认购 195.9930 万股，吕嗣孝认购 174.2160 万股。

2013 年 11 月 5 日，正中珠江出具《验资报告》（广会所验字[2013]第 11004740066 号），截至 2013 年 8 月 10 日，恒润科技各股东以恒润科技截至 2012 年 12 月 31 日审计的净资产 58,092,556.66 元作为折股依据，按照 1.1618:1 的折股比例折合为股份公司的全部股份，其中 50,000,000 元作为注册资本，折合 50,000,000 股，每股面值 1 元，余额计入资本公积。

2013 年 11 月 6 日，恒润科技召开创立大会并作出决议，通过了恒润科技的筹办情况报告、筹办费用报告、发起人出资情况及股权设置的议案、章程、选举董事会成员的议案、选举监事会成员的议案、董事监事薪酬的议案。

2013 年 11 月 6 日，彭外生、顾梅、刘军、恒膺投资、张晓华、吕嗣孝签署《上海恒润数字科技股份有限公司章程》。

上海市工商局于 2013 年 11 月 22 日核发《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，恒润科技名称为“上海恒润数字科技股份有限公司”，注册资本和实收资本均为 5,000 万元，公司类型为股份有限公司（非上市），营业期限为不约定期限。

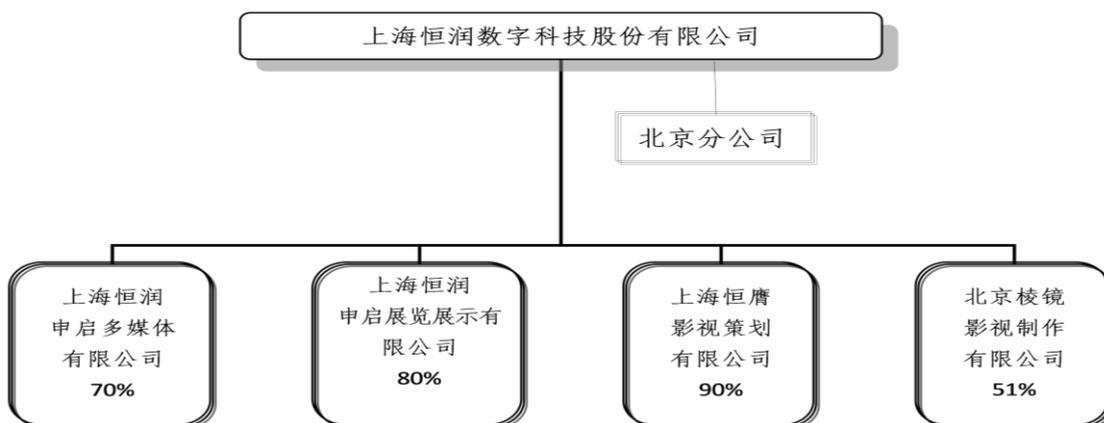
本次变更完成后，恒润科技的股权结构变更为

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	2,839.5035	56.79
2	顾梅	1,136.324	22.73
3	恒膺投资	435.5401	8.71
4	刘军	218.4234	4.37
5	张晓华	195.993	3.92
6	吕嗣孝	174.216	3.48
	合计	5000.000	100

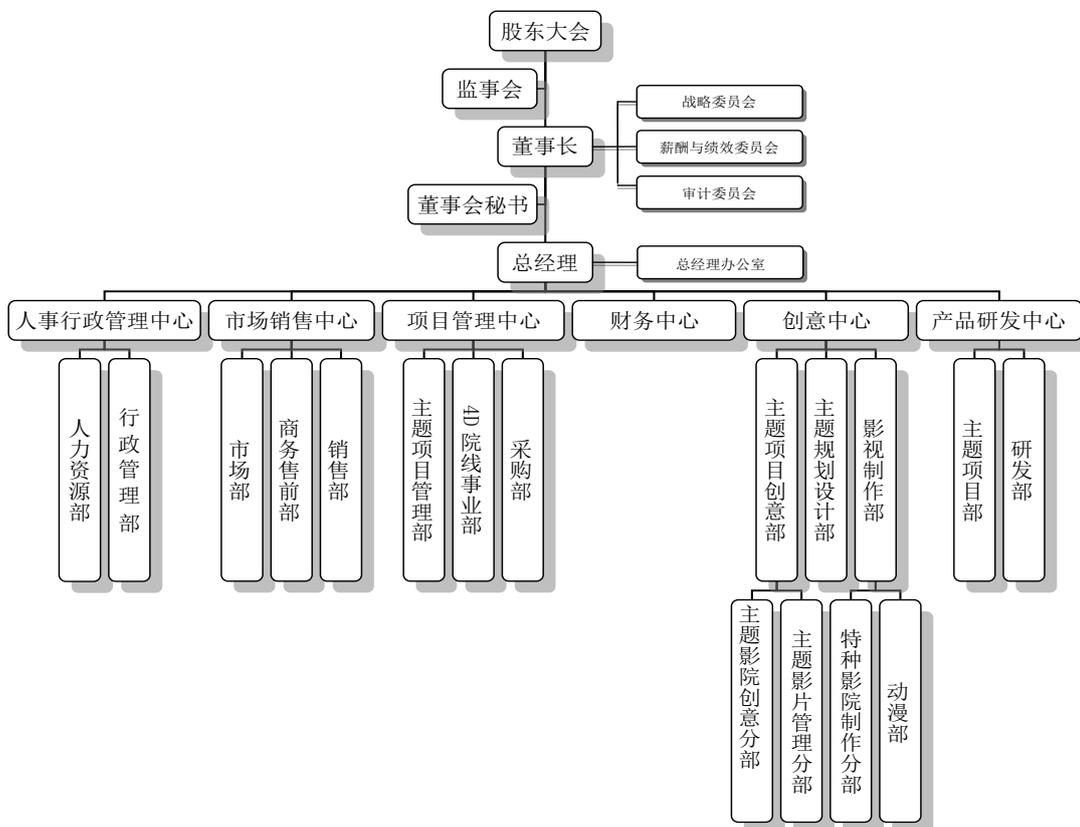
3.企业产权结构、组织结构:

截止评估基准日，被评估单位设有1个分公司和四个子公司（其中上海恒膺影视策划有限公司和北京棱镜影视制作有限公司尚未投入资本及开展相关业务）。

(3)被评估单位的产权结构图如下:



被评估单位的组织结构如下:



3.近两年的财务和经营状况

被评估单位近两年的财务状况如下表：

2013年12月31日及2014年12月31日资产负债表(母公司口径)：

金额单位：人民币元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	123,042,520.20	162,606,898.11
长期股权投资	5,535,612.01	3,000,000.00
固定资产	8,573,429.74	8,762,264.52
在建工程	686,575.04	47,967,571.90
无形资产	17,526,530.90	17,656,295.59
长期待摊费用	1,217,261.39	869,574.47
递延所得税资产	1,015,913.33	2,362,286.91
非流动资产合计	34,555,322.41	80,617,993.39
资产总计	157,597,842.61	243,224,891.50
流动负债合计	87,451,181.48	96,625,543.08
非流动负债合计	3,200,000.00	58,200,000.00
负债合计	90,651,181.48	154,825,543.08
所有者权益合计	66,946,661.13	88,399,348.42

2013年及2014年损益表(母公司口径)：

金额单位：人民币元

项 目	2013年	2014年
一、营业总收入	127,736,365.36	138,096,899.01
其中：营业成本	76,867,519.82	80,577,920.43
营业税金及附加	1,195,698.05	888,566.42
销售费用	5,980,785.37	6,668,458.78
管理费用	23,642,116.58	22,771,750.25
财务费用	1,096,161.84	1,765,822.10
资产减值损失	2,280,901.63	2,676,392.11
投资收益	124,185.15	483,246.08
二、营业利润	16,797,367.22	23,231,235.00
加：营业外收入	2,121,262.22	503,987.19
减：营业外支出	55,432.85	10,017.39
三、利润总额	18,863,196.59	23,725,204.80
减：所得税费用	3,728,917.29	2,272,517.51
四、净利润	15,134,279.30	21,452,687.29

2013年12月31日及2014年12月31日资产负债表(合并口径)：

金额单位：人民币元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	124,982,414.93	169,238,337.90
长期股权投资	2,535,612.01	-
固定资产	8,573,429.74	8,895,272.48
在建工程	686,575.04	47,967,571.90

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东全部权益价值项目评估报告

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
无形资产	17,526,530.90	17,656,295.59
长期待摊费用	1,217,261.39	869,574.47
递延所得税资产	1,015,913.33	2,399,355.18
非流动资产合计	31,555,322.41	77,788,069.62
资产总计	156,537,737.34	247,026,407.52
流动负债合计	85,458,421.98	100,201,076.06
非流动负债合计	3,200,000.00	58,200,000.00
负债合计	88,658,421.98	158,401,076.06
所有者权益	67,879,315.36	88,625,331.46

2013 年及 2014 年度利润表(合并口径):

金额单位: 人民币元

项 目	2013 年	2014 年
一、营业总收入	127,456,731.22	150,769,498.14
其中: 营业成本	76,805,608.82	87,334,113.58
营业税金及附加	1,195,698.05	989,490.73
销售费用	5,980,785.37	7,850,988.28
管理费用	23,703,476.23	27,966,419.10
财务费用	1,096,184.96	1,766,145.75
资产减值损失	2,287,271.63	2,819,957.04
投资收益	341,908.29	483,246.08
二、营业利润	16,729,614.45	22,525,629.74
加: 营业外收入	2,121,669.22	506,885.12
减: 营业外支出	55,432.85	10,017.39
三、利润总额	18,795,850.82	23,022,497.47
减: 所得税费用	3,728,917.29	2,276,481.37
四、净利润	15,066,933.53	20,746,016.10

2013 年度及评估基准日会计报表经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

截止评估基准日,共设立了 1 家分支机构,如下表。

序	分支机构名称	注册地点	负责人
1	上海恒润数字科技股份有限公司北京分公司	北京市石景山	刘军

北京分公司经营范围: 计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;在隶属企业授权范围内从事建筑活动;影视策划;承办展览展示活动;销售音响器材、工艺品、礼品、机械电器设备、电子产品、玩具。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者
委托方上级主管单位及国家监督管理部门。

二、评估目的

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组，需对本次经济行为所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司在评估基准日的股东全部权益进行评估，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

(一)评估对象

根据评估目的，评估对象是上海恒润数字科技股份有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等，总资产账面价值为 24,322.49 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 15,482.55 万元；净资产账面价值 8,839.93 万元。

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、负债账面价值已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

存货为材料采购、库存商品、发出商品及工程施工。

材料采购主要为座椅、放映机、金属银幕、伺服缸、投影机、服务器、电脑、电子尺等为工程项目所购置的原材料；

库存商品主要为各项目实施所要用的油管接头、机柜盲板、RV 线、护套线、铝塑管件外牙直通、铝塑管件内牙弯头、传感器、电磁阀、驱动器等及被评估单位取得的影视作品，分布在项目的施工现场和公司；

发出商品主要是正在施工中的各项目发生的策划费。

工程施工核算企业实际发生的施工成本和实际确认的施工毛利，是已完工尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及施工毛利，主要为山东省地质博物馆 4D 动感影院和地震体验馆项目和山东广饶孙子文化公园飞翔球幕一体化项目。

2.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物主要建成于 2010 年，均位于上海奉贤区城乡东路 15 号。房屋建筑物类资产基本情况如下：

房屋建筑物具体包括车间二、车间四、办公楼、宿舍楼、配电房、浴室及彩钢板仓库，建筑面积共 4,033.00 平方米，为被评估单位自建，因其所占用土地为恒润科技租用的集体建设用地，房屋建筑物未能办理产权证书，竣工日期和建筑面积均由被评估单位提供，未经有资质的房地产测绘机构测绘。根据土地租赁协议，土地为长期租赁，租金按年支付，截止基准日的土地租金已支付。遇不可抗力或城市规划建设需拆迁，承租方需无条件服从，对因规划拆迁的有关补偿费按政府现行政策规定享受。

3.设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

机器设备为起重机、钻床、电焊机、焊接平台、质检检测设备等企业生产用设备，以上设备在评估基准日均能正常使用。

运输车辆为别克轿车、奔驰商务车、奔驰 2996CC-S300L 轿车、奔驰 GL400 轿车等，车辆在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为企业各部门办公用笔记本电脑、彩电、平板电脑、空调、相机、手机、打印机、复印机及办公家具等办公设备，以上电子设备在评估基准日均能正常使用。

4 在建工程

在建工程为被评估单位于 2014 年 1 月开工建设的恒润科技园，工程项目位于奉贤区青村证 13 街坊 38/9 丘（上海奉贤区奉城工业园），具体包括综合楼、车间一、车间二、车间三、车间四、车间五

和门卫室，项目总占地面积 8,607.26 m²，总建筑面积 33,932.51 m²，计容建筑面积 33,570.62 m²。恒润科技园取得的相关工程类证件如下：

建设工程规划许可证	沪奉建（2014）FA31012020144065 号
建设用地规划许可证	沪奉地（2013）EA31012020134739 号
建筑工程施工许可证	1302FX0262D01、310120201308190619
房地产权证	沪房地奉字（2014）第 009541 号

截止评估基准日，综合楼、车间一、车间二、车间三、车间四、车间五和门卫室均已完成了主体工程。

(四)企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权和企业外购的各种软件。

1.土地使用权

本次纳入评估范围的土地使用权为 1 宗国有出让工业用地，相关情况如下：

房地产权证编号	宗地名称	土地位置	使用权截止日期	用地性质	剩余使用年限	面积(m ²)
沪房地奉字（2014）第 009541 号	恒润科技园	上海市奉贤区青村镇 13 街坊 38/9 丘	2062-8-29	挂牌出让	47.69	28010.60

该土地使用权在评估基准日存在抵押权，恒润科技为办理贷款，将该土地使用权抵押给交通银行股份有限公司奉贤支行。

2.外购软件

企业外购软件主要是为企业生产、管理服务的软件，包括 ADOBE 软件、U8 软件、win7、office2010 及 3DMAX 等，账面值主要为软件购买合同价款扣除相关税费后的价值。

3.表外的无形资产

企业账上未记录的表外资产为作品著作权（16 项影视作品和 27 项美术作品）、12 项商标、15 项软件著作权及 19 项专利权。上述无形资产在申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

岭南园林股份有限公司第二届董事会第十六次会议决议。

(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通过修订);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
3. 《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通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 76 号);
6. 《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);
7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

8 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

9. 《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过修订);

10. 《上市公司收购管理办法》(中国证券监督管理委员会令第108号)(2014年10月23月)。

11. 中国证券监督管理委员会令第109号《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年10月23)。

(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. 《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);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);

13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);

14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

15. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四)权属依据

1. 房地产权证;

2. 机动车行驶证;

3. 软件著作权证;

4. 专利证书;

5.在建工程相关权证;

6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《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);

2.天极网、苏宁易购;

3.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;

4.企业提供的相关工程预决算资料;

5.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

6.《上海市 2013 年基准地价更新成果》;

7.评估基准日银行存贷款基准利率;

8.企业提供的以前年度及基准日的财务报表、审计报告;

9.企业有关部门提供的未来年度发展规划资料;

10.企业提供的目前已签订的项目合同及相关计划成本;

11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

1.上海恒润数字科技股份有限公司提供的资产清单和评估申报表;

2.广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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。收益法常用的具体方法包括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。

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,合理评估企业各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定,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三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下:

不采用市场法主要是因为上市可比公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异,相关指标难以获得及难合理化的修正,此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例,达不到选用市场法进行评估的条件。

恒润科技收入、成本及各种经营数据与指标可作为未来年度生产经营项目预测依据,并且根据企业历史年度的收益及未来年度合同情况来看,企业的收益能力较好,具备收益法预测条件,可采用收益法。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本,且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集,所以具备资产基础法评估的条件。具体方法分述如下:

(一)收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

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

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-0.5}}$$

- 其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；
F_i：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；
F_n：预测期末年预期的企业自由现金流量；
r：折现率(加权平均资本成本，WACC)；
n：预测期；
i：预测期第i年；
g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

- 其中：K_e：权益资本成本；
K_d：付息债务资本成本；
E：权益的市场价值；
D：付息债务的市场价值；
t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

- 其中：r_f：无风险利率；
MRP：市场风险溢价；
β：权益的系统风险系数；
r_c：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指在评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余现金，综合考虑企业营业成本、营业税金及附加、管理费用、营业费用等各项费用资金周转次数，经综合分析计算确定评估基准日的溢余资金。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产包括与企业经营无关的往来款、递延所得税资产、房屋建筑物、应付在建工程款、应付利息及其他非流动负债等。

(4)长期股权投资价值

根据本次评估目的，评估人员首先对长期股权投资形成的原因、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。

对于全资、控股的长期股权投资，适当分析收益法及资产基础法的适用性，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按收益法评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为短期借款和长期借款等。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(1)货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行询证函等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应

收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)存货

1)材料采购

评估人员向被评估单位调查了解了材料采购的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。被评估单位材料采购采用实际成本核算，包括购置价及其他合理费用。被评估单位材料采购账面单价即为市场价格（不含税），因此以核实的账面值作为评估值。

2)库存商品

①外购库存商品

对于外购库存商品的评估，评估人员通过查阅购货发票及其他相关资料，核实企业的外购库存商品按照采购成本入账，外购库存商品账面值为不含税的价格，由于外购库存商品主要为近期购入，采购账面单价与市场价格（不含税）接近，因此以核实的账面值作为评估值。

②库存商品-影视作品

由于恒润科技的影视作品主要用于对外出租，租金收益可预测，因此，本次采用了收益法进行评估。

▶收益法定义与计算公式

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^{i-0.5}}$$

式中：V—收益法评估价格；

a_i—第i年的影视作品现金流；

r—折现率；

n—未来可获收益年期。

3) 存货-工程施工

工程施工核算企业实际发生的施工成本和实际确认的施工毛利，是已完工尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及累计施工毛利。账面值为工程施工与工程结算的差额。工程施工包括直接材料、直接人工、其他费用等累计已发生的成本(工程施工—合同成本)加上累计已发生的工程毛利(工程施工—合同毛利)，如“工程施工”账面余额大于“工程结算”账面余额，则应将其差额列示于资产负债表“存货”项目；如“工程施工”余额小于“工程结算”余额时，应当列示于资产负债表“预收账款”项目。本次评估重点核实工程施工账面值构成情况，以核实后的账面值确认评估值。

2. 长期股权投资

评估人员针对各长期投资经营的情况分别采用不同的方法进行评估，并选择合理的评估结果。

恒润申启多媒体从事多媒体技术开发、技术服务及多媒体设计，恒润申启展览展示主要从事展览展示服务，因企业收入、成本及各种经营数据与指标可作为未来年度生产经营预测依据，具备收益法预测条件，可采用收益法，且被评估企业各项资产、负债等相

关资料易于搜集，也具备资产基础法评估的条件，故对上述两家公司采用收益法和资产基础法进行评估。

因为单从子公司角度选择收益法或者资产基础法均不能公允反映整个企业的价值，故本次评估在母公司层面上，资产基础法评估中的长期股权投资的评估值根据相应子公司资产基础法的评估值计算，收益法评估中的长期股权投资的评估值根据相应子公司的收益法评估值计算。然后在母公司层面确定采用收益法或资产基础法的评估结果作为母公司的最终评估结果。

3.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

1)建安综合造价

对于房屋建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物预决算价及相关工程量为基础，对主要材料和人工进行调整，计算建安工程费用等，从而得到建安综合造价。

2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

3)资金成本

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本。资金成本计算公式为：

资金成本=(建安造价+前期及其他费用)×合理工期/2×利率

(2)综合成新率的确定

依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断，分别综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4. 设备类资产

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备，主要采用成本法进行评估，对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

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

(1) 重置全价的确定

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2013〕37号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。恒润科技属于一般纳税人企业，与之相对应生产经营的设备产生的进项税予以抵扣，故本次评估的机器设备、车辆及电子设备重置价为不含税价。

① 机器设备重置全价确定

因本次评估设备建设安装周期较短，故不考虑资金成本，因此：

$$\text{设备重置全价} = \text{购置价(不含税)} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}$$

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格为准加运杂费、安装调试费等合理的费用来确定设备的重置价格；

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂、安装调试费等合理费用来确定设备的重置全价。

对于机器设备，其运杂费、安装费视具体情况而定，若运杂费和安装费包含在设备购置价中，则不考虑上述费用。

对于购置时间长，难以查询新购置价格的机器设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

②运输车辆重置全价确定

运输设备通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

车辆重置全价=不含税购置价+不含税购置价×车辆购置税税率+其他合理费用

对于上海牌照的车辆，在确定重置全价时对其车辆牌照费单独进行评估，且不打成新率。

③电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。对于购置时间长，难以查询新购置价格的电子类设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限 - 已使用年限)/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定。

6.无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法逼近法以及假设开发法、基准地价修正法的适用性，恰当选择评估方法。

由于评估基准日附近上海奉城工业区存在类似工业用地的市场成交案例，市场法相对其他方法能较好地反映宗地在现状条件下的市场价值，结合评估目的，本次评估选用市场法。

市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似地产进行比较，对这些类似地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似地产的交易(至少三个及三个以上)，同时价值影响因素明确，并且可以量化。

市场法评估数据直接取材于市场，评估角度和评估途径直接，评估结果说服力强。

具体测算步骤：

- (1)搜集交易实例
- (2)选取可比实例
- (3)建立价格可比基础
- (4)进行交易情况修正
- (5)进行交易日期调整
- (6)进行地产状况调整
- (7)求取比准价格

公式如下：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 土地状况修正系数

7.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购的软件，以及企业自主申请的商标、专利技术、软件著作权。

无形资产评估基本方法包括收益法、市场法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对企业外购软件根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，评估人员采用市场法进行评估，具体如下：通过向软件供应商进行询价，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

对企业账面未记录的自主申请的商标、专利技术、软件著作权，其权利价值在企业的合同及服务价值中均有体现，由于本次对股东全部权益价值采用了收益法的评估结果，收益法结果涵盖企业综合获利能力，包含各项无形的权利价值，故采用资产基础法评估

时不再单独对企业账面未记录的商标、专利技术、软件著作权进行评估。

8.长期待摊费用

评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅长期待摊费用相关资料，核实其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。对于费用类待摊费用，以核实后的账面值确定为评估值。

9.递延所得税资产

递延所得税资产系企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差额，该金额按照预期收回该资产期间适用的税率计算确认递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，按是否能抵扣所得税来确定评估值。

10.负债

负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款及其他非流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面数作为其评估值，对于经核实并非实际承担的负债项目，按需承担的税费计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托方就评估目的、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，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.准备培训材料及拟定评估方案

根据评估目的，准备培训资料、制定评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲。根据评估方案和计划，成立评估小组。

根据评估范围内的资产分布和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估技术人员。

2.项目培训

(1)对企业人员的培训

对被评估单位财务、资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保明细表格申报的质量，我公司派专人对填表中问题进行解答。

(2)对评估人员的培训

为了保证评估技术方案的贯彻落实，对参加本次项目的评估人员进行了培训。

(三)现场调查

评估人员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。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项

资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

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)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的在建工程、车辆、设备、商标、专利、软件著作权、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，经核查各项资产的产权权属清晰，对于房屋建筑物系企业租赁土地上自建，无相关产权证明文件。

2.尽职调查

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。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目

负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设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.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

4.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平;

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

6.假设在建工程可如期完工并按计划于 2015 年 11 月完成搬迁工作。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构将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

(一)收益法评估结果

上海恒润数字科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 24,322.49 万元,总负债账面价值为 15,482.55 万元,净资产账面价值为 8,839.93 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值 55,071.99 万元,增值额为 46,232.06 万元,增值率为 522.99 %。

(二)资产基础法评估结果

上海恒润数字科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 24,322.49 万元,评估价值为 24,631.77 万元,增值额为 309.28 万元,增值率为 1.27%;总负债账面价值为 15,482.55 万元,评估价值为 15,242.55 万元,评估减值 240.00 万元,减值率为 1.55%;净资产账面价值为 8,839.93 万元,净资产评估价值为 9,389.22 万元,增值额为 549.28 万元,增值率为 6.21%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	16,260.69	16,308.67	47.98	0.30
非流动资产	2	8,061.80	8,323.11	261.31	3.24
其中：长期股权投资	3	300.00	244.32	-55.68	-18.56
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	876.23	1,174.71	298.48	34.06
在建工程	6	4,796.76	4,834.01	37.25	0.78
无形资产	7	1,765.63	1,746.88	-18.75	-1.06
其中：土地使用权	8	1,679.22	1,647.02	-32.20	-1.92
其他资产	9	323.19	323.19	-	-
资产总计	10	24,322.49	24,631.77	309.28	1.27
流动负债	11	9,662.55	9,662.55	-	-
非流动负债	12	5,820.00	5,580.00	-240.00	-4.12
负债总计	13	15,482.55	15,242.55	-240.00	-1.55
净资产	14	8,839.93	9,389.22	549.28	6.21

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 55,071.99 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 9,389.22 万元，两者相差 45,682.77 万元，差异率为 486.54%。

两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。同时资产基础法中未对商标、专利权及软件著作权等单独评估。

本次评估最终确定选取收益法评估结果作为本报告评估结论，主要原因如下：

较收益法而言，资产基础法评估结果未能从整体上体现出企业各项业务的综合获利能力及整体价值，而收益法从企业的未来获利角度考虑，综合考虑了企业的品牌竞争力、专利技术、著作权、客户资源价值、人力资源价值、企业管理价值、技术经验价值等各项资源的价

值,因而我们认为收益法评估结果更能客观合理的地反映本次评估目的所申报的股东全部权益价值。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:上海恒润数字科技股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为55,071.99万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)本次评估所依据的各相关单位的账面价值业经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计,广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无保留意见审计报告,具体审计报告名称、报告号及出具日期如下:

序号	被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
1	上海恒润数字科技股份有限公司	上海恒润数字科技股份有限公司审计报告	广会专字[2015]G15000530098号	2015-4-28

(二)账外无形资产情况

企业账上未记录的无形资产为作品著作权、商标、软件著作权及专利技术。

1.账上未记录的作品著作权

企业账上未记录的作品著作权为16项影视作品和27项美术作品,上述资产在申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化,未进行资本化,因此账面值为零。

16项影视作品具体如下表:

序号	著作权名称	作品类别	登记号	授权/登记时间	创作完成日期	著作权人
1	《飞鹰出航》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字-2012-I-00062410	2012/6/4	2004/7/31	恒润科技
2	《速度之旅》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字-2012-I-00060855	2012/5/14	2004/7/31	恒润科技
3	《西湖沧桑》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字-2012-I-00059589	2012/5/10	2005/11/30	恒润科技
4	《安全生产警示录》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字-2012-I-00059585	2012/5/10	2008/11/30	恒润科技
5	《永生的幽灵》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字-2012-I-00059584	2012/5/10	2003/10/31	恒润科技
6	《春夏秋冬四季》	电影和类似摄制电影	国作登字	2014/9/3	2006/3/1	恒润科技

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东
全部权益价值项目评估报告

序号	著作权名称	作品类别	登记号	授权/登记时间	创作完成日期	著作权人
		方法创作的作品	-2014-I-00156684			
7	《海盗船覆灭记》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156685	2014/9/3	2002/2/1	恒润科技
8	《恐龙时代》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156678	2014/9/3	2000/9/10	恒润科技
9	《煤的形成》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156677	2014/9/3	2003/6/1	恒润科技
10	《气象万千》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156683	2014/9/3	2006/4/1	恒润科技
11	《森林探险》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156676	2014/9/3	2002/2/1	恒润科技
12	《史前历险》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156682	2014/9/3	2001/3/10	恒润科技
13	《鼠老三城市惊魂》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156681	2014/9/3	2003/8/10	恒润科技
14	《鼠老三进城记》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156680	2014/9/3	2003/4/1	恒润科技
15	《灾难警示录》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156671	2014/9/2	2005/4/1	恒润科技
16	《拯救小猪皮克》	电影和类似摄制电影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156679	2014/9/3	2012/1/31	恒润科技

27 项已取得美术作品登记证书的著作权具体如下表:

序号	著作权名称	作品类别	登记号	授权/登记时间	创作完成日期	著作权人
1	《巨型雷电水母》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088591	2013/6/9	2012/10/17	恒润科技
2	《绿星冷光墨鱼》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088592	2013/6/9	2012/10/17	恒润科技
3	《绿星双足兽》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088596	2013/6/9	2012/10/17	恒润科技
4	《机枪手》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088585	2013/6/9	2012/10/20	恒润科技
5	《垃圾虫》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088597	2013/6/9	2012/10/20	恒润科技
6	《垃圾怪兽》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088589	2013/6/9	2012/10/20	恒润科技
7	《垃圾巨龙》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088598	2013/6/9	2012/10/20	恒润科技
8	《组合垃圾魔王》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00090602	2013/7/12	2012/10/20	恒润科技
9	《大脚怪》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088599	2013/6/9	2012/9/30	恒润科技
10	《霸王龙》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088593	2013/6/9	2012/7/31	恒润科技
11	《巨猿》	美术作品	沪作登字 -2014-F-0088590	2014/6/9	2012/10/31	恒润科技
12	《恐龙》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088594	2013/6/9	2012/7/31	恒润科技
13	《巴巴海》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088600	2013/6/9	2012/9/30	恒润科技
14	《巴巴林》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088601	2013/6/9	2012/9/30	恒润科技
15	《巴巴沙》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088602	2013/6/13	2012/9/30	恒润科技

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东
全部权益价值项目评估报告

序号	著作权名称	作品类别	登记号	授权/登记时间	创作完成日期	著作权人
16	《巴巴塔》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088603	2013/6/13	2012/9/30	恒润科技
17	《巴巴星》	美术作品	沪作登字 -2013-F-00088604	2013/6/13	2013/3/25	恒润科技
18	《阿尔弗雷德》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236883	2014/8/21	2012/9/30	恒润科技
19	《嘟嘟》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236884	2014/8/21	2012/9/30	恒润科技
20	《卡尔》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236885	2014/8/21	2012/9/30	恒润科技
21	《卡洛斯》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236886	2014/8/21	2012/8/30	恒润科技
22	《凯力》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236887	2014/8/21	2012/7/20	恒润科技
23	《凯瑟琳》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236888	2014/8/21	2012/9/30	恒润科技
24	《马克》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236889	2014/8/21	2012/12/16	恒润科技
25	《琪琪》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236892	2014/8/21	2012/11/21	恒润科技
26	《索菲亚》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236890	2014/8/21	2012/9/10	恒润科技
27	《泰勒》	美术作品	沪作登字 -2014-F-00236891	2014/8/21	2012/9/30	恒润科技

2. 账上未记录的商标、软件著作权、专利技术

企业账上未记录的无形资产为 12 项商标、15 项软件著作权及 19 项专利权，上述无形资产在申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

12 项商标具体如下表：

序号	商标	注册证号	类别号	主要核定服务项目	注册公告日期
1		7146423	42	城市规划;工程;工程绘图;研究与开发(替他人);技术项目研究;节能领域的咨询;室内装饰设计;建设项目的开发;	2011/7/7
2		7146407	37	清除电子设备的干扰;照明设备的安装和修理;电影放映机的修理;娱乐体育设备的安装和修理;防盗报警系统的安装与维修;	2011/8/21
3		10118565	41	组织教育或娱乐竞赛;电视文娱节目;电影放映;电影放映机及其附件出租;票务代理服务(娱乐);文娱活动;娱乐信息;表演场地出租;电影制作;	2014/2/28
4		9014997	41	实际培训(示范);组织表演(演出);安排和组织学术讨论会;在线电子书籍和杂志的出版;音响设备出租;数字成像服务;剧院或电视演播室用灯光设备出租;俱乐部服务(娱乐或教育);广播和电视节目制作;票务代理服务(娱乐);	2012/1/14

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东
全部权益价值项目评估报告

序号	商标	注册证号	类别号	主要核定服务项目	注册公告日期
5		9014994	35	替他人推销;进出口代理;	2012/4/28
6		10118517	41	组织教育或娱乐竞赛;电视文娱节目;电影放映;电影放映机及其附件出租;票务代理服务(娱乐);文娱活动;娱乐信息;表演场地出租;电影制作;	2014/2/28
7		10118495	41	票务代理服务(娱乐);娱乐信息;文娱活动;	2013/1/28
8		9593203	41	实际培训(示范);除广告以外的版面设计;公共游乐场;游乐园;提供博物馆设施(表演、展览);提供娱乐场所;提供娱乐设施;电影制作;电影放映;节目制作;	2012/7/21
9		9696120	41	实际培训(示范);除广告以外的版面设计;公共游乐场;游乐园;提供博物馆设施(表演、展览);提供娱乐场所;提供娱乐设施;电影制作;电影放映;节目制作;	2012/8/21
10		9131844	9	DVD 播放机;带有图书的电子发声装置;扬声器音箱;扩音器;声音传送器具;光盘(音像);	2012/10/21
11		11481774	41	实际培训(示范);组织教育或娱乐竞赛;俱乐部服务(娱乐或教育);票务代理服务(娱乐);表演场地出租;电影剧本编写;电视文娱节目;电影放映;电影放映机及其附件出租;娱乐信息;	2014/2/14
12		9014992	9	信号遥控电子启动设备;	2012/3/28

15 项软件著作权具体如下表:

序号	软件著作权名称	证书编号 软著登字第()号	登记号	开发完成日期	授权/登记时间	著作权人
1	恒润飞翔影院控制软件 V1.0	0830600	2014SR161363	2014/5/1	2014/10/28	恒润科技
2	恒润同轴多圈角度采集软件 V1.0	0829955	2014SR160718	2014/4/13	2014/10/27	恒润科技
3	恒润短信通知软件 V1.0	0829950	2014SR160713	2014/6/16	2014/10/27	恒润科技
4	4D 影院远程控制软件 V1.0	0660638	2013SR154876	2012/11/1	2013/12/24	恒润科技
5	4D 动感座椅动作采集软件 V2.1	0561386	2013SR055624	2012/6/3	2013/6/6	恒润科技
6	主动式 4D 特效播放软件 V1.0	0555797	2013SR050035	2012/7/13	2013/5/27	恒润科技
7	球幕融合软件 V2.1	0555712	2013SR049950	2010/8/5	2013/5/27	恒润科技
8	主动式六自由度播放软件 V1.1	0554413	2013SR048651	2012/5/29	2013/5/22	恒润科技
9	4D 座椅特效编辑软件 V2.0	0553815	2013SR048053	2012/8/13	2013/5/21	恒润科技

岭南园林股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的上海恒润数字科技股份有限公司股东
全部权益价值项目评估报告

序号	软件著作权名称	证书编号 软著登字第()号	登记号	开发完成 日期	授权/登记 时间	著作权人
10	金字塔幻想软件 V1.0	0276978	2011SR013304	2009/12/30	2011/3/17	恒润科技
11	虚拟电子书软件 V1.0	0266344	2011SR002670	2010/7/5	2011/1/19	恒润科技
12	立体电影播放软件 V1.0	0266322	2011SR002648	2010/7/15	2011/1/19	恒润科技
13	人机交互软件 V1.0	0266292	2011SR002618	2010/7/5	2011/1/19	恒润科技
14	环幕融合软件 V1.0	0266290	2011SR002616	2010/7/5	2011/1/19	恒润科技
15	4D 特效座椅控制软件 V1.0	0246163	2010SR057890	2010/1/5	2010/11/2	恒润科技

19 项已授权专利权具体如下表:

序号	专利名称	类别	专利号	申请日期	授权公告日	专利权人
1	4D 影音一体机	实用新型	2011204380783	2011/11/8	2012/7/11	恒润科技
2	4D 影院的载车及移动车载 4D 影院	实用新型	2013200475529	2013/1/29	2013/8/21	恒润科技
3	座椅(4D 动感)	外观设计	2012300953678	2012/4/5	2012/9/19	恒润科技
4	4D 影音一体机的控制装置及其方法	发明	201210006103X	2012/1/10	2014/2/19	恒润科技
5	太空舱	外观设计	2013303329750	2013/7/16	2014/5/21	恒润科技
6	三自由度底座及应用其的 4D 座椅	实用新型	2012206140539	2012/11/19	2013/5/1	恒润科技
7	前后异步多节速 4D 座椅架	实用新型	2012203195243	2012/7/3	2013/3/13	恒润科技
8	4D 特效座椅	实用新型	2009200684227	2009/3/4	2009/12/9	恒润科技
9	张合式气动软垫及应用该软垫的特效座椅	实用新型	2011204380868	2011/11/8	2012/6/27	恒润科技
10	定位装置	实用新型	2013200305265	2013/1/21	2013/9/11	恒润科技
11	运动平台及应用其的太空舱运动装置	实用新型	2013204225630	2013/7/16	2014/4/2	恒润科技
12	动感体验座椅及其两自由度底座	实用新型	2014201437798	2014/3/27	2014/9/3	恒润科技
13	双缸多自由度运动平台	发明	2011103492786	2011/11/8	2014/4/2	恒润科技
14	集成管路液压 4D 座椅	实用新型	2010201399622	2010/3/24	2010/12/29	恒润科技
15	新型多级双向控制气动 4D 动感座椅	实用新型	2010201394510	2010/3/24	2010/11/24	恒润科技
16	多节变速开关量控制电磁阀块	发明	2012102284206	2012/7/3	2013/12/4	恒润科技
17	飞行影院摆臂平衡式三自由度飞翔座椅	实用新型	2014204221687	2014/7/29	2014/12/10	恒润科技
18	一种飞行影院的飞翔座椅	实用新型	2014204221668	2014/7/29	2014/12/10	恒润科技
19	一种飞翔影院控制系统	实用新型	201420358058	2014/6/30	2015/4/8	恒润科技

(三)房屋建筑物

本次申报评估的房屋建筑物类资产主要是位于上海奉贤区城乡东路 15 号的车间二、车间四、办公楼、宿舍楼、配电房、浴室及彩钢仓库，建筑面积共 4,033.00 平方米，主要建成于 2010 年，为被评估单位自建。因其所占用土地为恒润科技租用的集体建设用地，房屋建筑物未能办理产权证书，竣工日期和建筑面积均由被评估单位提

供，未经有资质的房地产测绘机构测绘。根据土地租赁协议，土地为长期租赁，租金按年支付，截止基准日的土地租金已支付。遇不可抗力或城市规划建设需拆迁，承租方需无条件服从，对因规划拆迁的有关补偿费按政府现行政策规定享受。

(四)评估基准日存在的借款情况

金额单位：人民币万元

序号	贷款方	借款方式	借款金额	合同编号	授信期限
1	中国银行浦东开发区支行	抵押借款	550.00	14047300050101	2014/3/10-2015/3/10
2	交通银行上海奉贤支行	保证借款	500.00	3100802014M100006600	2014/4/21-2015/4/21
3	上海农商银行张江科技支行	保证借款	500.00	31440144010254	2014/11/23-2015/11/23
4	交通银行上海奉贤支行	抵押借款	3,300.00	3103502014C004807256G01	2014/7/3-2018/6/19
5	交通银行上海奉贤支行	抵押借款	1,100.00	3103502014C004807256G01	2014/9/17-2018/6/19
6	交通银行上海奉贤支行	抵押借款	1,100.00	3103502014C004807256G01	2014/11/26-2018/6/19

(五)评估基准日存在的资产抵押情况

抵押权证编号	抵押物	抵押面积(m ²)	抵押人	抵押合同编号	抵押期限	担保最高额(万元)	主合同债务人
沪房地奉字(2014)第009541号	位于奉贤区青村证13街坊38/9丘的在建工程及土地使用权	28,010.60	恒润科技	31008020014A300011100	2014/7/3-2018/6/19	5,500.00	恒润科技

(六)由于恒润科技的公司名称由“上海恒润数码影像科技有限公司”变更为“上海恒润数字科技股份有限公司”，公司拥有的部分商标、专利权、软件著作权等各种权利证件的名称变更均在办理过程中，恒润科技拥有公司名称变更之前的所有资产的相关权益。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (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；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 4 月 30 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：郑晓芳

注册资产评估师：王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年四月三十日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、相关权利证书；

附件五、委托方及被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。