

北京中

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  
评估说明

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

第一部分关于评估说明使用范围的声明 .....	2
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分资产评估说明 .....	4
第一章评估对象与评估范围说明 .....	5
一、评估对象与评估范围 .....	5
二、企业申报的实物资产情况 .....	5
三、企业申报的无形资产情况 .....	7
四、企业存在的表外资产情况 .....	7
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....	12
第二章资产核实情况总体说明 .....	13
一、资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	13
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	14
三、核实结论 .....	14
第三章资产基础法评估技术说明 .....	19
一、流动资产评估技术说明 .....	19
二、长期股权投资评估技术说明 .....	34
三、房屋建筑物评估技术说明 .....	37
四、机器设备评估技术说明 .....	44
五、在建工程评估技术说明 .....	52
六、土地使用权评估技术说明 .....	55
七、其他无形资产技术说明 .....	64
八、长期待摊费用评估技术说明 .....	65
九、递延所得税资产评估技术说明 .....	65
十、流动负债评估技术说明 .....	65
十一、非流动负债评估技术说明 .....	69
第四章收益法评估技术说明 .....	71
一、宏观、区域经济因素分析 .....	71
二、行业现状与发展前景分析 .....	76
三、被评估单位的业务分析 .....	87
四、被评估单位的资产与财务分析 .....	107
五、收益预测的假设条件 .....	108
六、评估计算及分析过程 .....	109
第五章评估结论及分析 .....	130
一、评估结论 .....	130
评估说明附件 .....	133

## 第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方及相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、委托方及被评估单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：关于上海恒润数字科技股份有限公司进行资产评估的有关事项的说明。

### 第三部分资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

## 第一章评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象是上海恒润数字科技股份有限公司(以下简称“恒润科技”)的股东全部权益。

评估范围是上海恒润数字科技股份有限公司的全部资产及负债。

#### (二)委托评估的资产类型与账面金额

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、长期待摊费用及递延所得税资产等,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,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)委托评估的资产权属状况

本次纳入评估范围内的房屋建筑物包括车间二、车间四、办公楼、宿舍楼、配电房、浴室、彩钢板仓库,共 7 项。因其所占用土地为恒润科技租用的集体建设用地,故未能办理房产权证。

### 二、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:

#### (一)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到的座椅、投影仪、音响、荧

幕、服务器、特效设备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屋项目和山东广饶孙子文化公园飞翔球幕一体化项目。

## (二)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。

## (三)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。

## (四)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 m<sup>2</sup>，总建筑面积 33,932.51 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 33,570.62 m<sup>2</sup>。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。

### 三、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 <sup>2</sup> )
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。

### 四、企业存在的表外资产情况

企业账上未记录的资产为作品著作权、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方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156684	2014/9/3	2006/3/1	恒润科技
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

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说明

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
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
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。

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说明

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
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

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说明

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
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 影院远程控制系统 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
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

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说明

序号	专利名称	类别	专利号	申请日期	授权公告日	专利权人
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

### 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估报告的账面价值引用广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告号为广会专字[2015] G15000530098号。

## 第二章资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2015年4月8日至2015年4月24日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 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员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明细表及其填写要求、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提交的资产评估申报明细表

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明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，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明细表

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明细表，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房屋建筑物、在建工程、车辆、设备、土地使用权、商标、专利、软件著作权等资产的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。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

1. 经过清查核实，企业账上未记录的资产为作品著作权和商标、软件著作权、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 项美术作品著作权，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方法创作的作品	国作登字-2014-I-00156684	2014/9/3	2006/3/1	恒润科技
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

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说明

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
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
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



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说明

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
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 项已授权专利权，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
5		9014994	35	替他人推销;进出口代理;	2012/4/28

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说明

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
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 影院远程控制系统 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
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

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说明

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
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

### 第三章资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	11,485,401.05
应收账款	65,116,806.02
预付账款	6,576,325.77
其他应收款	5,379,208.96
存货	69,049,156.31
其他流动资产	5,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>162,606,898.11</b>

##### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、项目合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、项目的承接模式以及项目合同管理的相关信息；询问了项目收款的信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收

情况、坏账准备计提的政策、收入的确认原则及成本的结转方式以及企业未来年度的发展规划情况等。

### (三)评估方法

#### 1.货币资金

##### (1)库存现金

评估基准日库存现金为人民币，账面价值 129,577.04 元。评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。评估人员以核实后账面值确认为评估值。

经上述评估，库存现金评估值为 129,577.04 元，评估无增减值。

##### (2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 4,945,003.92 元，为人民币存款。核算内容为在农业银行、工商银行、交通银行、中国银行和农商银行等银行存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。对于人民币存款，以核实后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 4,945,003.92 元，评估无增减值。

##### (3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 6,410,820.09 元，核算内容为被评估单位在交通银行奉贤支行的保证和在农业银行山东分行的存款。

评估人员取得了该保证金账户的银行对账单、银行余额调节表等资料，对银行对账单进行逐行核对，没有发现对净资产有重大影响的

事宜，且经核对开户行名称、账号等内容属实。其他货币资金以核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金评估值为 6,410,820.09 元，评估无增减值。

货币资金合计评估值为 11,485,401.05 元，评估无增减值。

## 2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 72,294,400.35 元，核算内容为被评估单位因提供工程服务、影片租赁等而需收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 7,177,594.33 元，应收账款账面净额 65,116,806.02 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1) 对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2) 对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(3) 对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。预计应收账款坏账损失比例的原则如下：

① 账龄在一年以内的应收账款按 5% 计取；

② 账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的 10% 计取；

③ 账龄在二至三年的应收账款按其账面余额的 30% 计取；

④ 账龄在三至四年的应收账款按其账面余额的 50% 计取；

⑤ 账龄在四至五年的应收账款按其账面余额的 80% 计取；

⑥ 账龄在五年以上的应收账款按其账面余额的 100% 计取。

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失为 7,177,594.33 元。

应收账款评估值为 65,116,806.02 元，评估无增减值。

### 3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 6,576,325.77 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的材料采购款、投标保证金、油卡押金和房租等款项。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 6,576,325.77 元，评估无增减值。

### 4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 7,650,762.25 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 2,271,553.29 元，其他应收款账面净值 5,379,208.96 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。其他应收款评估方法表述同应收账款，预计风险损失为 2,271,553.29 元。

其他应收款评估值为 5,379,208.96 元，评估无增减值。

### 5. 存货

评估基准日存货账面余额 69,049,156.31 元，核算内容为材料采购、库存商品、发出商品及工程施工。评估基准日存货未计提跌价准备，存货账面价值 69,049,156.31 元。

#### (1) 材料采购

评估基准日材料采购账面余额 2,570,497.50 元，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、电子尺等各项目实施所需材料。评估基准日材料采购未计提跌价准备，材料采购账面值 2,570,497.50 元。

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。被评估单位的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。

材料采购评估值为 2,570,497.50 元。

## (2)库存商品

评估基准日库存商品账面余额 55,675,777.64 元，库存商品主要为各项目实施所要用到的座椅、投影仪、音响、荧幕、服务器、特效设备等外购产品及被评估单位取得的影视作品，分布在项目现场和公司。评估基准日库存商品未计提跌价准备，库存商品账面价值 55,675,777.64 元。

### 1)外购库存商品

评估人员向被评估单位调查了解了外购库存商品的采购模式、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。2015 年 4 月 17 日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对库存商品进行了抽盘，并对库存商品的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日库存商品数量、金额一致。

被评估单位外购库存商品采用实际成本核算，包括购置价以及其他合理费用。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。

经上述方法评估，外购库存商品的评估值为 36,145,513.37 元，评估无增减值。

### 2)库存商品-影视作品

影视作品账面余额 19,530,264.27 元，主要是被评估单位自主研发制作取得的影视作品。



① 影视作品概况介绍

企业账上的影视作品共 20 项，为企业自主研发制作的影视短片作品，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	《疯狂囡鱼》	电影作品	沪作登字 -2014-H-00184360	2014/5/4	2013/12/15	恒润科技
2	《摩登部落决斗》	电影作品	沪作登字 -2014-H-00184434	2014/5/4	2013/10/1	恒润科技
3	《蜜蜂的世界》	电影作品	沪作登字 -2014-H-00184396	2014/5/4	2013/12/30	恒润科技
4	《长安汽车》	电影作品	沪作登字 -2013-H-00090603	2013/7/12	2011/9/1	恒润科技
5	《神虾侠侣》	电影作品	沪作登字 -2013-H-00090604	2013/7/12	2010/9/1	恒润科技
6	《北纬 30 度》	电影作品	沪作登字 -2013-H-00090605	2013/7/12	2011/8/12	恒润科技
7	《上海之旅》	电影作品	沪作登字 -2013-H-00090606	2013/7/12	2010/7/1	恒润科技
8	《独角兽森林》	电影作品	沪作登字 -2013-H-00090607	2013/7/12	2010/9/1	恒润科技
9	《冰峰行动》	电影和类似摄制电 影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156666	2014/9/2	2009/8/31	恒润科技
10	《天域藏羚情》	电影和类似摄制电 影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156663	2014/9/2	2011/3/31	恒润科技
11	《糖果风暴》	电影和类似摄制电 影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156664	2014/9/2	2009/11/30	恒润科技
12	《地球反击战》	电影和类似摄制电 影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156665	2014/9/2	2009/8/31	恒润科技
13	《狂野复活夜》	电影和类似摄制电 影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156673	2014/9/3	2009/5/1	恒润科技
14	《狂野大雪地》	电影作品	国作登字 -2014-I-00156674	2014/9/3	2008/5/30	恒润科技
15	《魔法汽水》	电影和类似摄制电 影方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156670	2014/9/2	2012/8/31	恒润科技
16	《北京海天河岩 动画》	电影作品	无	无	无	恒润科技
17	《哪吒闹海 1》	电影作品	无	无	无	恒润科技
18	《哪吒闹海 2》	电影作品	无	无	无	恒润科技
19	《小蜜蜂 2》	电影作品	无	无	无	恒润科技
20	《摩登部落 2》	电影作品	无	无	无	恒润科技

企业账上未记录的影视作品共 16 项，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

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说明

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
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方法创作的作品	国作登字-2014-I-00156684	2014/9/3	2006/3/1	恒润科技
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

企业账上未记录的美术作品著作权共 27 项，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

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说明

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
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
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

美术作品版权主要是为保护影视作品中的形象而申请，本身不会单独带来收益，其对收益的贡献在影视作品评估中考虑。

### ② 核实过程

评估人员向被评估单位调查了解了影视作品账面值构成、研发制作成本、适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、相关行业政策发展状况、同类产品的竞争状况、影视作品的获利能力等相关的信息。

### ③ 评估方法

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。

#### A. 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<sub>i</sub>—第 i 年的影视作品现金流；

r—折现率；

n—未来可获收益年期。

#### B. 具体测算步骤：

➤ 搜集并验证与估价对象未来预期有关的数据资料，如估价对象收入、费用的数据资料；

➤ 预测估价对象的未来收益；

➤ 求取折现率；

➤ 选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

#### ④ 收益法测算过程

##### A. 收入的确定

➤ 历史年度影片租赁收入

历史年度影片租赁收入情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2013 年	2014 年
影片租赁收入	2,479,028.28	3,669,309.28

从历史年度看，影片租赁收入呈增长趋势。

➤ 预测年度影片租赁收入

经向企业相关人员了解，部分影片在第一年免费赠送给客户使用，第二年开始收取租金，根据企业现有影视作品数量及历史年度影片租赁收入变化情况，2015 年根据现有合同情况预测影片租赁收入、2016 年影片租赁收入考虑一定的增长、2017 年收入保持平稳，2018

年、2019年考虑到影视作品推陈出新的情况，影片租赁收入考虑一定比率的减少。则预测年度影片租赁收入如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
影片租赁收入	5,584,900.00	6,701,880.00	6,701,880.00	6,031,692.00	4,825,353.60

#### B. 收益期的确定

收益期限受资产剩余经济寿命年限制约，是由资产的性质所决定的。根据《中华人民共和国著作权法》及《中华人民共和国著作权法实施条例》的有关规定，著作权的保护期为50年。考虑到企业所处行业的技术不断升级，产品不断更新换代，根据和企业管理部门及内部技术专家的探讨，综合考虑待估影视作品的应用情况和市场认可程度，预测期从评估基准日至2019年。

#### C. 影片摊销费用

根据企业会计准则，影视作品按照4年进行摊销，影片摊销成本按收益期限及使用权期限平均摊销，则预测年度摊销如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
影片摊销费用	5,418,516.58	5,390,738.80	5,368,516.58	3,352,492.30	0.00

#### D. 费用的预测

##### ➤ 税费

出租方需缴纳营业税及附加。营业税按租金的5%计算，城市维护建设税按营业税的1%计，教育费附加按营业税的3%计，地方教育费附加按营业税的2%计，河道费按营业税的1%计，合计为租金的5.35%。则预测年度营业税金及附加如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营业税金及附加	298,792.15	358,550.58	358,550.58	322,695.52	258,156.42

##### ➤ 管理费用

管理费用主要是各影片的日常管理费用，按收入的1%计算。则预测年度管理费用如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
管理费用	55,849.00	67,018.80	67,018.80	60,316.92	48,253.54

### E. 所得税费用

所得税费用通过影片租赁收入扣除成本、费用后乘以所得税率来确定，企业预测年度所得税率为 25%，则所得税预测如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
所得税费用	0.00	221,392.95	226,948.51	574,046.81	1,129,735.91

### F. 影片租赁税后净利润

影片租赁现金流的计算公式为：

影片租赁现金流量=(租赁收入-摊销费用-营业税金及附加-管理费用) $\times$ (1-所得税率)+摊销费用

=租赁收入-摊销费用-营业税金及附加-管理费用-所得税费用+摊销费用

未来年度影片租赁现金流预测如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
影片租赁收入	5,584,900.00	6,701,880.00	6,701,880.00	6,031,692.00	4,825,353.60
影片摊销费用	5,418,516.58	5,390,738.80	5,368,516.58	3,352,492.30	0.00
营业税金及附加	298,792.15	358,550.58	358,550.58	322,695.52	258,156.42
管理费用	55,849.00	67,018.80	67,018.80	60,316.92	48,253.54
所得税费用	0.00	221,392.95	226,948.51	574,046.81	1,129,735.91
影片租赁税后净利润	-188,257.73	664,178.86	680,845.53	1,722,140.44	3,389,207.73
影片摊销费用	5,418,516.58	5,390,738.80	5,368,516.58	3,352,492.30	0.00
影片租赁现金流	5,230,258.85	6,054,917.67	6,049,362.11	5,074,632.74	3,389,207.73

### G. 折现率

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率，无风险报酬率根据评估基准日长期国债的平均收益率确定。

风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬

率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对影视作品的政策风险、技术风险、市场风险、资金风险、管理风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：

风险报酬率=政策风险报酬率+技术风险报酬率+市场风险报酬率  
+资金风险报酬率+管理风险报酬率

▶无风险报酬率

根据 Wind 资讯查评估基准日 10 年期国债的平均收益率为 3.6219%，因此本次无风险报酬率  $R_f$  取 3.6219%。

▶风险报酬率

影响风险报酬率的因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据目前评估惯例，5 个风险系数各取值范围在 0%—15%之间(合计 40%)具体的数值根据测评表求得。任何一项风险大到一定程度，不论该风险在总风险中的比重多低，该项目都没有意义。

政策风险	5%
技术风险	5%
市场风险	10%
资金风险	10%
管理风险	10%

a.政策风险：该类影视作品属国家鼓励类项目，政策风险值取 0。

b.技术风险

技术风险是指伴随着科学技术的发展、生产方式的改变而产生的威胁人们生产与生活的风险。

技术风险的种类很多，其主要类型是技术开发风险、技术保护风险、技术使用风险、技术取得和转让风险。

技术风险通常分为低、中、高风险三个等级。低风险是指可辨识且可监控其对项目目标影响的风险；中等风险是指可辨识的，对工程系统的技术性能、费用或进度将产生较大影响的风险，这类风险发生的可能性相当高，是有条件接受的事件，需要对其进行严密监控；高风险是指发生的可能性很高，不可接受的事件，其后果将对工程项目有极大影响的风险。

本次经过调查了解并分析企业技术特点，可按技术风险取值表确

定其风险系数。

### 技术风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
30%	技术开发风险					20		6
30%	技术保护风险				40			12
20%	技术使用风险					20		4
20%	技术取得和转让风险					20		4
	合计							26

经评分测算，技术风险系数为  $5\% \times 26\% = 1.30\%$ 。

c.市场风险，按市场风险取值表确定其风险系数。

### 市场风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
40%	市场容量风险						0	
40%	市场现有竞争风险			60				24
20%	市场潜在竞争风险				40			8
	合计							32

经评分测算，市场风险系数为  $10\% \times 32\% = 3.20\%$

d.资金风险，企业资金风险是指企业资金在循环过程中，由于各种难以预料或无法控制的因素作用，使企业资金的实际收益小于预计收益而发生资金损失，进而造成企业运转不畅，甚至破产倒闭。

根据调查了解，企业非流动资产风险及流动资金风险较低，按资金风险取值表确定其风险系数。

### 资金风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
50%	非流动资产风险					20		10
50%	流动资金风险					20		10
	合计							20

经评分测算，资金风险系数为  $10\% \times 20\% = 2.00\%$ 。

e.经营管理风险，经营风险是指企业的决策人员和管理人员在经营管理中出现失误而导致公司盈利水平变化从而产生投资者预期收益下降的风险或由于汇率的变动而导致未来收益下降和成本增加。管理风险是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理的水平。

按经营管理风险取值表确定其风险系数。



**经营管理风险取值表**

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
50%	经营风险					20		10
50%	管理风险					20		10
	合计							20

经评分测算，经营管理风险系数为  $10\% \times 20\% = 2.00\%$ 。

经以上测算，可得：

$$\begin{aligned} \text{风险报酬率} &= \text{政策风险} + \text{技术风险} + \text{市场风险} + \text{资金风险} + \text{管理风险} \\ &= 0.00 + 1.30\% + 3.20\% + 2.00\% + 2.00\% \\ &= 8.50\% \end{aligned}$$

➤折现率的确定

$$\begin{aligned} \text{折现率} &= \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} \\ &= 3.6219\% + 8.50\% \\ &= 12.12\% \end{aligned}$$

H. 影视作品评估值

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
影片租赁现金流	5,230,258.85	6,054,917.67	6,049,362.11	5,074,632.74	3,389,207.73
折现年限	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5
折现率	12.12%	12.12%	12.12%	12.12%	12.12%
折现系数	0.9444	0.8423	0.7513	0.6701	0.5976
折现值	4,939,484.63	5,100,157.74	4,544,664.83	3,400,273.15	2,025,462.88
影视作品评估值	20,010,043.22				

⑤评估结果

经上述评，影视作品的评估值为 20,010,043.22 元，评估增值 479,778.95 元。

(3)发出商品

评估基准日发出商品账面余额 3,264,848.25 元，核算内容为正在施工中的各项目发生的策划费。评估基准日发出商品未计提跌价准备，发出商品账面价值 3,264,848.25 元。

评估人员通过查阅项目相关服务合同、发票及入账凭证，对项目名称及对应账面金额进行了核实，发出商品以核实无误后的账面值确认评估值。

发出商品评估值 3,264,848.25 元，评估无增减值。

#### (4)工程施工

评估基准日工程施工账面余额7,538,032.92元，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。

经评估，工程施工评估值为7,538,032.92元，评估无增减值。

#### (5)存货评估结论及增减值原因分析

##### 存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
材料采购	2,570,497.50	2,570,497.50	-	-
库存商品	55,675,777.64	56,155,556.59	479,778.95	0.86
发出商品	3,264,848.25	3,264,848.25	-	-
工程施工	7,538,032.92	7,538,032.92	-	-
<b>存货合计</b>	<b>69,049,156.31</b>	<b>69,528,935.26</b>	<b>479,778.95</b>	<b>0.69</b>

存货评估值为69,528,935.26元，评估增值479,778.95元，增值率为0.69%。增值原因具体如下：

库存商品评估值为56,155,556.59元，评估增值479,778.95元，增值率为0.86%，增值原因主要为影视作品采用了收益法进行评估，从影视作品预期获利角度来评估从而导致影视作品评估增值。

#### 6.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值5,000,000.00元。核算内容为本评估单位在交通银行奉贤支行的理财产品。

评估人员取得了该理财产品的申购回执，查阅了其他流动资产相关的入账凭证，核实了其他流动资产账面值的准确性。本次评估其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 5,000,000.00 元，评估无增减值。

#### (四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

#### 流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	11,485,401.05	11,485,401.05	-	-
应收账款	65,116,806.02	65,116,806.02	-	-
预付账款	6,576,325.77	6,576,325.77	-	-
其他应收款	5,379,208.96	5,379,208.96	-	-
存货	69,049,156.31	69,528,935.26	479,778.95	0.69
其他流动资产	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>162,606,898.11</b>	<b>163,086,677.06</b>	<b>479,778.95</b>	<b>0.30</b>

## 二、长期股权投资评估技术说明

### (一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面值 3,000,000.00 元，核算内容为 2 家控股子公司-上海恒润申启多媒体有限公司、上海恒润申启展览展示有限公司。

### (二)长期股权投资概况

进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况详见附件 1、附件 2 的评估技术说明。被投资单位评估基准日基本情况如下：

1.上海恒润申启多媒体有限公司(以下简称“申启多媒体”)

(1)法定住所：上海市奉贤区青村镇奉柘公路2789号35幢206室

(2)法定代表人：王宇

(3)注册资本：500万元

(4)实收资本：200万元

(5)注册号：310120002233592

(6)企业类型：有限责任公司（国内合资）

(7)成立日期：2013年10月29日

(8)主要经营范围：从事多媒体科技、数码科技、软件科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，多媒体设计，计算机

信息系统集成，弱电工程施工，计算机网络工程施工，计算机硬件维修，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、电子产品、数码产品批发、零售。【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】

(9)评估基准日股权结构

评估基准日，申启多媒体股权结构如下表所示：

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 (%)
上海恒润数字科技股份有限公司	350.00	70.00	140.00	28.00
王宇	92.5	18.50	37.00	7.40
杨已鹤	22.5	4.50	9.00	1.80
侍其弘儒	12.5	2.50	5.00	1.00
李黎明	12.5	2.50	5.00	1.00
李成	10	2.00	4.00	0.80
合计	500.00	100	200.00	40.00

2.上海恒润申启展览展示有限公司(以下简称“申启展览展示”)

(1)法定住所：上海市奉贤区青村镇奉柘公路2789号35幢207室

(2)法定代表人：刘海涛

(3)注册资本：500万元

(4)实收资本：200万元

(5)注册号：310120002234026

(6)企业类型：有限责任公司（国内合资）

(7)成立日期：2013年10月30日

(8)主要经营范围：展览展示服务，会务服务，创意服务，建设工程项目管理服务，展台设计、制作（限分支机构经营），舞台搭建，舞台艺术造型策划，标牌设计、制作（限分支机构经营），企业管理服务，文化艺术交流策划，企业形象策划，公关活动策划，体育赛事活动策划，建筑装饰装修建设工程设计与施工，电子产品、电气设备批发、零售。【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】

(9)评估基准日股权结构

评估基准日，申启展览展示股权结构如下表所示：

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说明

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 (%)
上海恒润数字科技股份有限公司	400.00	80.00	160.00	16.00
刘海涛	100.00	20.00	40.00	4.00
合计	500.00	100	200.00	20.00

### (三)核实过程

对于长期股权投资，评估人员查阅了被投资单位章程、被投资单位基准日财务会计报表、营业执照、公司章程等综合资料。通过对以上相关原始资料的查阅核实了长期投资的发生时间、原始投资额及持股比例。并对被投资单位的生产经营情况进行了调查了解。对于长期投资单位同时执行整体评估程序、区分各类资产及负债进行清查核实工作，未发现异常现象。

### (四)评估方法

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，且被评估单位各项资产、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。

### (五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

## 长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	上海恒润申启多媒体有限公司	1,400,000.00	1,021,920.00	-27.01
2	上海恒润申启展览展示有限公司	1,600,000.00	1,421,309.09	-11.17
3	合计	3,000,000.00	2,443,229.09	-18.56

截止到评估基准日，长期投资的账面值为 3,000,000.00 元，评估值为 2,443,229.09 元，评估减值 556,770.91 元，减值率 18.56%。评估减值原因主要如下：

企业对长期投资采用成本法核算，评估对长期投资单位采用资产基础法进行整体评估，再通过长投单位评估值乘以持股比例来确定长期股权投资的评估值，由于申启多媒体、申启展览展示成立以来尚处于亏损状态，资产基础法的净资产评估值低于投资成本，从而导致长期股权投资评估减值。

### 三、房屋建筑物评估技术说明

#### (一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产均为房屋建筑物。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
固定资产--房屋建筑物	6,679,300.00	5,380,787.91
房屋建筑物类合计	6,679,300.00	5,380,787.91

#### (二)房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产基本概况如下：

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、浴室及彩钢板仓库，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。

### 1.房屋建筑物结构特征

房屋建(构)筑物主要分为框架结构、钢结构和砖混结构等类型。

框架结构：框架结构有厂房二、厂房四、办公楼和宿舍楼四栋建筑物，基础采用钢筋混凝土桩承台上作独立基础及基础梁，钢筋混凝土柱，钢筋混凝土梁以及钢筋混凝土有梁板楼板；屋面系统分为两种方式，大空间大跨度屋面采用球形网架上铺彩钢瓦，小开间屋面板采用钢筋混凝土有梁板。框架间填充墙采用蒸压灰砂砖及加气混凝土砌块砌筑，门窗多采用铝合金门窗，内门多为钢化玻璃地弹门和夹板木门；厂房、宿舍、办公类房产内墙多采用抹灰涂料装饰，厂房二层采用轻钢龙骨石膏板吊顶，其余天棚为抹灰涂料，外墙采用抹灰防水涂料装饰，地面装饰材料采用水磨石地面、地砖地面、环氧树脂地面。

钢结构：仓库结构为钢结构，基础采用钢筋混凝土桩承台上作独立基础及基础梁，钢桁架抗风柱，屋面系统采用格栅网架上铺彩钢瓦。墙体采用彩钢板围护，门窗采用铝合金门窗，地面分为水泥地面。

砖混结构：砖混结构房屋主要是厂区内各变电房、浴室小体量辅助用房，该类房产采用钢筋混凝土条形基础，蒸压灰砂砖或加气混凝土砌块墙体，现浇屋面；门窗采用铝合金门窗，内墙抹灰涂料，外墙体采用抹灰防水涂料装饰。

### 2.利用状况与日常维护

企业日常管理维护制度健全，建(构)筑物总体质量良好，主要表现在以下几方面：

(1)建筑物基础稳固，未发现不均匀沉降；

(2)建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；

(3)建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

### 3.相关会计政策

### (1)账面原值构成

房屋建筑物均为企业自建，账面原值主要由建筑安装工程费用、前期费用及其他费用等构成。

### (2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20	5	4.75

## 4.房屋建筑物及占用土地权属状况

房屋建筑物所占用土地为恒润科技租用的集体建设用地，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。

### (三)核实过程

#### 1.核对原始资料

根据被评估单位提供的房屋建(构)筑物项目申报明细表，对房屋建筑物及构筑物等附属设施进行了核对，对填写不符合要求之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

#### 2.资料收集

评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了工程发包合同与发票、决算书，收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

#### 3.现场勘察

评估人员根据被评估单位提供的建筑物清查评估明细表，所列项目的项数、面积、层数、结构类型、装饰及给排水、供电照明等基本信息，对房屋建筑物详细进行现场查勘核实，并结合现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况，一一做现场记录。对建筑物周边的基础设施配套情况进行了相应的调查。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解当地评估基准日近期的



建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

通过以上评估程序，未发现异常现象。

#### (四)评估方法

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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计算依据	计算方法
1	前期费用	$\Sigma(1.1-1.5)$	11.16%
1.1	建设单位管理费	财建[2002]394号	1.50%
1.2	勘察设计费	计价格[2002]10号	5.00%
1.3	工程建设监理费	发改价格[2007]670号	3.10%
1.4	招标代理服务	计价格[2002]1980号	0.68%
1.5	环境评价费	计价格[2002]125号	0.88%

##### (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

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

#### (五) 典型案例

资产名称：车间二

明细表序号：表 4-6-1 第 1 项

账面原值：4,050,536.84 元

账面净值：3,244,054.48 元

产权登记状况：租赁集体建设用地修建，无产权证

#### 1. 概况

建筑物整体尺寸约为 60m×20m，高度约 13 米，共二层，其中首层约 8 米，二层高 5 米，建筑面积 2371 平方米，基础采用钢筋混凝土桩承台上作独立基础及基础梁，钢筋混凝土柱，钢筋混凝土梁以及钢筋混凝土有梁板楼板；屋面系统采用球形网架上铺彩钢瓦，框架间填充墙采用蒸压灰砂砖及加气混凝土砌块砌筑，门窗采用铝合金门窗，内门多为钢化玻璃地弹门，内墙采用抹灰涂料装饰，二层天棚采用轻钢龙骨石膏板吊顶，其他天棚为抹灰涂料，外墙采用抹灰防水涂料装饰，地面装饰材料首层采用水磨石地面、二层为环氧树脂地面。

#### 2. 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

##### (1) 建筑安装工程造价

以建筑物预决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、安装工程费用和装修工程费等，得到建安综合造价。具体计算程序如下：

建筑安装工程综合造价表

序号	名称	表达式	金额(元)
1	直接费（土建）	土建直接费+吊装直接费	1,682,252.55
2	直接费（打桩）	打桩直接费	

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说明

序号	名称	表达式	金额(元)
3	其它直接费(土建)	[1]×3.5%	58,878.84
4	其它直接费(打桩)	打桩直接费×4%	
5	直接费小计	[1]+[2]+[3]+[4]	1,741,131.39
6	综合间接费(土建)	([1]+[3])×9%	156,701.83
7	综合间接费(打桩)	([2]+[4])×30%	
8	费用合计(土建)	[1]+[3]+[6]	1,897,833.22
9	费用合计(打桩)	[2]+[4]+[7]	
10	费用合计	[8]+[9]	1,897,833.22
11	利润	[8]×6%+[9]×7%	113,869.99
12	开办费	开办费	
13	人工补差	人工数合计×2.4	24,069.60
14	施工流动津贴	人工数合计×2.5	25,072.50
15	主要材料差价	主材合同价合计-主材预算价合计	524,669.06
16	机械台班补差	机械信息价合计-机械 93 价合计	62,742.46
17	次材差价	按规定计算	16,171.10
18	费用合计	[10]+[11]+[12]+[13]+[14]+[15]+[16]+[17]	2,664,427.92
19	其它费用		
20	税前补差	税前补差	1,235,572.80
21	税金	([18]+[19]+[20])×3.41%	132,990.02
22	总造价	[18]+[19]+[20]+[21]+[22]+[23]	4,032,990.75

建安造价 = 4,032,990.75(元)

(2)前期及其他费用

前期及其他费用按照国家的有关规定和地方规定计取:

前期费用及其他费用取费表

序号	费用名称	计算依据	计算方法	金额(元)
1	建安工程费		(1)+(2)+(3)	4,032,990.75
2	前期费用	∑(2.1-2.5)	11.16%	450,081.77
2.1	建设单位管理费	财建[2002]394号	1.50%	60,494.86
2.2	勘察设计费	计价格[2002]10号	5.00%	201,649.54
2.3	工程建设监理费	发改价格[2007]670号	3.10%	125,022.71
2.4	招标代理服务费用	计价格[2002]1980号	0.68%	27,424.34
2.5	环境影响评价费	计价格[2002]125号	0.88%	35,490.32
3	工程建设其他费用总和	以上各项之和	∑(1-2)	4,483,072.52

(3)资金成本

根据项目开竣工时间,建设合同,房屋建筑物建设期按1年计算,建设工期内假设资金均匀投入,贷款利率按基准日中国人民银行公布的1年以内贷款利率5.6%计算,则:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times 5.6\% \times 1/2 \\ &= (4,032,990.75 + 450,081.77) \times 5.6\% \times 1/2 \\ &= 125,526.03 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (4)重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} \\ &= 4,032,990.75 + 450,081.77 + 125,526.03 \\ &= 4,608,600.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

#### 3.成新率测算

经现场勘察，该建筑物使用及维护状况正常，具体情况如下：

该建筑物为 2010 年 10 月建成投入使用，该房屋为框架结构生产性用房，经济寿命年限 50 年，至评估基准日已使用 4.18 年，根据其经济寿命年限、已使用年限，通过对该房屋进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断。考虑房屋保养情况较好，综合确定其尚可使用年限为 46 年。则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 46 / (46 + 4.18) \times 100\% \\ &= 92\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

#### 4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,608,600.00 \times 92\% \\ &= 4,239,912.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

#### (六)评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

**房屋建筑物评估结果汇总表**

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	6,679,300.00	5,380,787.91	7,535,600.00	6,938,608.00	856,300.00	1,557,820.09	12.82	28.95
合计	<b>6,679,300.00</b>	<b>5,380,787.91</b>	<b>7,535,600.00</b>	<b>6,938,608.00</b>	<b>856,300.00</b>	<b>1,557,820.09</b>	<b>12.82</b>	<b>28.95</b>

房屋建筑物原值评估增值 856,300.00 元，增值率 12.82%；净值评估增值 1,557,820.09 元，增值率 28.95%。评估增值原因主要如下：

评估原值增值原因为人工、机械台班费的上涨造成评估增值，评估净值增值原因由于评估原值增值，净值增值率比原值增值率大是由于企业会计折旧年限较评估经济寿命年限短所致。

#### 四、机器设备评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	1,021,354.89	752,860.84
运输设备	3,523,635.73	1,491,730.08
电子设备	3,153,183.59	1,136,885.69
设备类合计	<b>7,698,174.21</b>	<b>3,381,476.61</b>

##### (二)机器设备概况

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。

##### 1.相关会计政策

##### (1)账面原值构成

账面原值为设备购置价构成。

##### (2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	5	5	19.00
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3、5	5	31.67、19.00

### (三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### (四)评估方法

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：

评估值=重置全价×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：  
设备重置全价=购置价(不含税)+运杂费+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

### (五)典型案例

#### 案例一：激光测距传感器(机器设备评估明细表序号 8)

资产名称：激光测距传感器

制造厂家：烟台莫顿测控技术有限公司

存放地点：工厂

购置日期：2014年5月

启用日期：2014年5月

账面原值：48,205.15元

账面净值：42,862.40元

激光测距传感器简介：MSE-D150型激光测距传感器专门用于对固定或移动的物体进行距离测量，采用相位比较原理进行测量。主要技术参数如下表：

测量范围	0.1-150m	精确度	± 2mm
工作电压	DC10-30V	激光发散角	0.6mrad
重复性精度	0.5mm	分辨率	0.1mm
测量时间	0.16-6s	工作温度	-10℃-50℃
规格	212×96×50mm	重量	850g

### 1.重置全价的确定



经查询,该设备的不含税报价为46,760.00元,则该设备的重置全价为46,760.00元。

## 2.成新率的确定

激光测距传感器经济寿命年限一般为10年,该设备的购置日期为2014年5月,截止评估基准日已使用0.70年,经对设备使用状况、技术状况的现场勘查,认为该设备运转正常、操作流畅,精准度高,确定其尚可使用年限为9年,则该设备综合成新率:

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 9 / (9 + 0.7) \times 100\% \\ &= 90\% (\text{取整})\end{aligned}$$

## 3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 46,760.00 \times 90\% \\ &= 42,084.00 \text{元} (\text{取整})\end{aligned}$$

### 案例二: 奔驰 GL400(车辆评估明细表序号 6)

规格型号: 奔驰BENZGL400越野车

生产厂家: 奔驰汽车公司

车牌号: 沪AHV716

购置日期: 2014年1月22日

启用日期: 2014年1月22日

账面原值: 1,141,405.15元

账面净值: 979,943.92元

设备主要参数:

<b>车身参数</b>	
长×宽×高(mm)	5120×1934×1850
车门数	5
座位数	7
<b>发动机参数</b>	
发动机描述	3.0T333 马力 V6
最大功率[KW(PS)/rpm]	245
排量(ml)	2996
排放水平	欧 V
燃料类型	汽油
<b>变速箱参数</b>	

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说明

变速箱类型	自动/手自一体变速箱(AT)
简称	7 挡手自一体
挡位个数	7
<b>其他</b>	
悬架系统	双叉臂式独立悬架
驱动方式	前置四驱
车体结构	承载式
制动器类型	通风盘式
轮胎规格	275/55R19

### 1.重置全价的确定

#### (1)车辆购置价

通过查询汽车销售网，该车辆含税销售价格为1,098,000.00元，则取其不含税价938,462.00元作为车辆购置价。

#### (2)车辆购置税

车辆购置税为不含税价的10%，即：

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= \text{不含税销售价格} \times 10\% \\ &= 938,462.00 \times 10\% \\ &= 93,846.00 \text{元} \end{aligned}$$

#### (3)其他合理费用

其他合理费用按照机动车辆现行交纳上牌费用的规定取500元，评估基准日的沪A牌照拍卖起拍价73,600元。

#### (4)重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价(不含税)} + \text{车辆购置税} + \text{其他合理费用} \\ &= 938,462.00 + 93,846.00 + 500.00 + 73,600 \\ &= 1,106,400.00 \text{元(百位取整)} \end{aligned}$$

### 2.成新率的确定

根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)，对非营运小型普通客车报废的寿命里程为60万公里，对该类客车的报废年限无限制。

该车于2014年1月启用，至评估基准日已使用了0.94年，经现场勘查及向驾驶人员咨询，确定该车尚可使用14年，则：

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

$$=14/(0.94+14)\times 100\%$$

$$=94\%(\text{取整})$$

该车规定的报废里程为 60 万公里，已行驶里程为 2.54 万公里。

$$\text{里程法成新率}=(\text{寿命里程}-\text{已行驶里程})/\text{寿命里程}\times 100\%$$

$$=(60-2.54)/60\times 100\%$$

$$=96\%(\text{取整})$$

理论成新率按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定为 94%。

根据现场勘查情况，车况与理论成新率基本一致，故不对成新率进行调整，综合成新率为 94%。

### 3.评估值的确定

评估值=(购置价(不含税)+车辆购置税+上牌费) $\times$ 成新率+车辆牌照费

$$=(938,462.00+93,846.00+500.00)\times 94\%+73,600$$

$$=1,044,440.00\text{元}(\text{取整})$$

### 案例三：摄影器材(电子设备评估明细表序号 43)

资产名称：摄影器材

规格型号：佳能5D3

生产厂家：佳能株式会社

购置日期：2013年1月

启用日期：2013年1月

账面原值：31,800.00元

账面净值：11,483.41元

设备主要参数如下：

相机类型	单反相机	最大像素数	2340万
传感器类型	CMOS	传感器尺寸	全画幅
光学变焦	4.400	影像处理器	DIGIC5+
最高分辨率	5760*3840	高清摄像	全高清(1080)

#### 1.重置全价的确定

经查询，该设备的经销商不含税报价为26,500.00元，则其重置全价为26,500.00元。

#### 2.成新率的确定

摄影器材的经济寿命年限一般为8年，该设备的启用日期为2013

年1月，截止评估基准日已使用2年，实体损耗情况基本一致，经济寿命使用时间为8年，剩余使用时间为6年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\% \\ &= (8-2)/8\times 100\% \\ &= 75\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

经过现场勘查，该设备运转正常、维护保养良好，确定调整系数为1，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率}\times \text{调整系数} \\ &= 75\%\times 1 \\ &= 75\% \end{aligned}$$

### 3.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价}\times \text{成新率} \\ &= 26,500.00\times 75\% \\ &= 19,875.00\text{元}(\text{取整}) \end{aligned}$$

### (六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	1,021,354.89	752,860.84	867,360.00	664,699.00	-153,994.89	-88,161.84	-15.08	-11.71
运输设备	3,523,635.73	1,491,730.08	3,158,590.00	2,725,370.00	-365,045.73	1,233,639.92	-10.36	82.70
电子设备	3,153,183.59	1,136,885.69	2,118,080.00	1,418,424.00	-1,035,103.59	281,538.31	-32.83	24.76
合计	<b>7,698,174.21</b>	<b>3,381,476.61</b>	<b>6,144,030.00</b>	<b>4,808,493.00</b>	<b>-1,554,144.21</b>	<b>1,427,016.39</b>	<b>-20.19</b>	<b>42.20</b>

评估增减值原因主要如下：

(1)机器设备评估原值867,360.00元，评估减值153,994.89元，减值率15.08%；评估净值664,699.00元，评估减值88,161.84元，减值率11.71%。评估减值原因如下：由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值、净值评估减值。

(2)车辆评估原值3,158,590.00元，评估减值365,045.73元，减值率10.36%；评估净值2,725,370.00元，评估增值1,233,639.92元，增值率

82.70%。估原增减值原因如下：1)相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆原值评估减值；2)企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致车辆净值评估增值。

(3)电子设备评估原值2,118,080.00元，评估减值1,035,103.59元，减值率32.83%；评估净值1,418,424.00元，评估增值281,538.31元，增值率24.76%。评估增减值原因如下：1)由于部分电子设备购置时间较长，评估时采用二手价进行评估，2)由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，以上两个原因共同导致电子设备原值评估减值；3)企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致净值评估增值。

## 五、在建工程评估技术说明

### (一)评估范围

纳入本次评估范围的在建工程账面价值为 47,967,571.90 元，为尚在建设中的恒润科技园项目。

### (二)在建工程概况

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 m<sup>2</sup>，总建筑面积 33,932.51 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 33,570.62 m<sup>2</sup>。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
建设工程施工许可证	1302FX0262D01 310120201308190619
房地产权证	沪房地奉字(2014)第009541号

房屋建筑物效果图如下：



综合楼规划设计为 7 层、局部 6 层，建筑高度 28.85m、局部 26.2m，占地面积为 1,344.22 m<sup>2</sup>，建筑面积 8,273.92 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 8,223.00 m<sup>2</sup>，结构为钢筋混凝土框架，建成后主要为办公使用，评估基准日综合楼主体工程已完成。

车间一规划设计为 6 层，建筑高度 23.45m，占地面积为 552.27 m<sup>2</sup>，建筑面积 3,367.02 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 3,313.62 m<sup>2</sup>，结构为钢筋混凝土框架，建成后作为项目研发车间，评估基准日车间一主体工程已完成。

车间二、三规划设计为 6 层，建筑高度 23.45m，占地面积为 1,106.50 m<sup>2</sup>，建筑面积 6,719.40 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 6,639.00 m<sup>2</sup>，结构为钢筋混凝土框架，建成后作为生产车间，评估基准日车间二、三主体工程已完成。

车间四规划设计为 4 层，建筑高度 23.7m，占地面积为 796.00 m<sup>2</sup>，建筑面积 3,184.00 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 3,184.00 m<sup>2</sup>，结构为钢筋混凝土框架，建成后作为生产车间，评估基准日车间四主体工程已完成。

车间五规划设计为 4 层、局部 1 层，建筑高度 21.8m、局部 21.7m，占地面积为 4,679.30 m<sup>2</sup>，建筑面积 12,259.20 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 12,084.20 m<sup>2</sup>，结构为钢筋混凝土框架、局部钢筋混凝土排架，建成后作为生产车间、局部用作企业建设飞翔影院，评估基准日车间五主体

工程已完成。

门卫室规划设计为 1 层，建筑高度 5.2m，占地面积为 128.97 m<sup>2</sup>，建筑面积 128.97 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 126.80 m<sup>2</sup>，结构为钢筋混凝土框架，评估基准日门卫室已完成了基础工程。

### (三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了工程发包合同与发票、工程图纸等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

5.核实结果：经了解，恒润科技园在建工程都处于建设期。

### (四)评估方法

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。

### (五)典型案例

工程项目：恒润科技园

明细表序号：表 4-7-1 在建工程(土建)第 1-6 项

账面值：47,967,571.90 元

开工日期：2014 年 1 月

预计完工时间：2015 年 10 月

在建工程恒润科技园账面价值为 47,967,571.90 元，核算内容为前期费、设计费、工程物资、工程款、利息费用等各项费用。经核查，账面价值构成合理。经查询上海市工程造价信息网，从开工到评估基准日价格水平无较大变化，故本次评估不对造价水平进行调整。项目开工时间距评估基准日已经超过半年，开工至基准日工期为 0.99 年，所以合理工期为 0.99 年，项目总工期为 1.74 年，一至三年的贷款利率 6%，均匀投入，考虑其资金成本为 1,392,977.94 元，按账面值扣除利息费用，加上资金成本、环评费确认评估值为 48,340,064.58 元。

### (六)评估结果与分析

经以上评估过程，在建工程-恒润科技园评估值为 48,340,064.58 元，评估增值 372,492.68 元，增值率 0.78%。增值原因为评估时在全口径下按合理工期率重新计算了资金成本，从而导致在建工程评估增值。

## 六、土地使用权评估技术说明

### (一)评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权为 1 宗国有出让工业用地，原始入账价值为 17,614,244.00 元，账面价值为 16,792,245.96 元。相关情况如下：

金额单位：人民币元

序号	宗地位置	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	剩余年限	账面价值
1	上海市奉贤区青村镇 13 街坊 38/9 丘	工业用地	28,010.60	47.69	16,792,245.96

### (二)土地使用权概况

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的 1 宗国有出让工业用地已取得沪房地奉字(2014)第 009541 号房地产权证，证载权利人为上海恒润数字科技股份有限公司。宗地使用权面积为 28,010.6 平方米，



土地使用权终止日期为 2062 年 8 月 29 日，截至评估基准日，剩余使用年限为 47.69 年。在评估基准日该土地使用权存在抵押权。

### (三)土地价格影响因素分析

#### 1.一般因素

##### 1.1 城市资源状况

上海，简称“沪”，有“东方巴黎”的美称，是中国国家中心城市，中国的经济、金融中心，繁荣的国际大都市，拥有中国大陆首个自贸区“中国（上海）自由贸易试验区”。

上海作为中国民族工业的发祥地，地处长江入海口，东向东海，隔海与日本九州岛相望，南濒杭州湾，西与江苏、浙江两省相接，共同构成以上海为龙头的中国最大经济区“长三角经济圈”。

上海是中国的历史文化名城，拥有深厚的近代城市文化底蕴和众多历史古迹，江南的吴越传统文化与各地移民带入的多样文化相融合，形成了特有的海派文化。2010 年成功举办了 2010 年世界博览会、中国上海国际艺术节、上海国际电影节等大型文化交流活动。

上海属北亚热带湿润季风气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬暖夏凉。1 月份最冷，平均气温为 4.9℃，通常 7 月份最热，平均气温 30.9℃。

上海是中国的经济、交通、科技、工业、金融、贸易、会展和航运中心。GDP 总量居中国城市之首。上海港货物吞吐量和集装箱吞吐量均居世界第一，是一个良好的滨江滨海国际性港口。上海正致力于在 2020 年建成国际金融、航运和贸易中心。上海作为远东最大都市之一，有“中国的商业橱窗”之称。

上海是中国主要旅游城市之一。主要景点有上海博物馆、上海城市规划展示馆、东方明珠广播电视塔、上海大剧院、上海豫园、豫园商城、上海外滩风景区、上海新天地娱乐休闲街、陆家嘴金融贸易区等。

##### 2.2 经济环境状况

2014 年全年上海市生产总值 23,560.94 亿元，按可比价格计算，比 2013 年增长 7%，增速比 2013 年回落 0.7 个百分点。其中，第一产

业增加值 124.26 亿元，增长 0.1%；第二产业增加值 8,164.79 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 15,271.89 亿元，增长 8.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重达到 64.8%，比 2013 年提高 1.6 个百分点。从主要行业看，全年工业增加值 7,362.84 亿元，比 2013 年增长 4.3%，增速比 2013 年回落 2 个百分点；批发和零售业增加值 3,809.31 亿元，增长 6.9%；住宿餐饮业增加值 329.28 亿元，增长 1.6%；交通运输、仓储和邮政业增加值 1,044.46 亿元，增长 9.4%，增速提高 8.4 个百分点；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 1,211.83 亿元，增长 12.5%；金融业增加值 3,268.43 亿元，增长 14%；房地产业增加值 1,530.96 亿元，增长 3.2%，增速回落 8.1 个百分点。

### 3.3 城市规划与发展目标

近二十年来，上海投入巨大资金用于城市建设，建成了南浦大桥、杨浦大桥、徐浦大桥、内环高架路、延安高架路、12 条轨道交通线、浦东国际机场一二期、磁悬浮列车机场快线、上海科技馆、国际新闻中心、上海新国际博览中心、青少年素质教育基地等一批标志性工程。长江隧桥工程、外环线越江工程、大连路越江隧道、人民路、新建路隧道和卢浦大桥等一批项目的建设达到了预期目标。为改善市内交通，一大批市政道路也进行了改建和拓宽。

上海的重大基础设施建设也均顺利建设。外高桥港区六期工程、上海至杭州铁路客运专线、长江西路越江工程、杭申线航道整治工程等一批项目顺利建设；虹桥综合交通枢纽基础设施、沪常高速公路（S26）新建工程、京沪高速铁路上海段、军工路越江工程等一批工程加快推进；外滩综合改造、虹桥国际机场扩建工程、上海长江隧桥工程、轨道交通 2 号线东西延伸段、7 号线、13 号线一期、新建路和人民路越江工程、中环线浦东段等重大项目建成，轨道交通运营里程达到 410 公里、高速公路运营里程达到 767 公里，为长三角区域联动、上海城市功能进一步提升创造条件。

围绕节能减排，上海的生态环境项目建设有序推进。上海临港燃气电厂一期工程、竹园污水处理厂污泥处理工程、500 千伏练塘工程等项目启动建设；东海大桥海上风电示范工程、500 千伏漕泾输变电

工程、苏州河环境综合整治三期、白龙港污水处理厂污泥处理工程、青草沙水源地工程等项目取得阶段性成果；500 千伏静安输变电工程、北京西路至华夏西路电力隧道工程、中心城排水系统、竹园污水处理厂升级改造、辰山植物园项目、市区生活垃圾内河集装化转运系统等项目基本建成，为上海节能减排、生态环境改善，实现能源与经济、社会、环境的协调发展打下良好的基础。

## 2. 区域因素

### 2.1 区域概况

待估宗地位于奉贤区青村镇界河与团青公路交界处。上海奉城工业园区，是经国家发改委核准、上海市人民政府批准设立的市级工业开发区。园区所在的新奉城镇位于上海市郊南部奉贤区境内东部。由奉城、洪庙、塘外三个城镇型社区组成。中工招商网资料记载，镇域范围东西约 11.5 公里，南北约 8.5 公里，总面积 72.63 平方公里。共辖 40 个行政村，总人口为 8.01 万人，也是上海市郊著名的大镇。

### 2.2 交通条件

园区位于上海市奉贤区，东临洋山深水港码头，南靠杭州湾畔，西毗上海化学工业区，北枕黄浦江。园区的公路交通有南奉公路、大亭公路、新奉公路、郊区外环线等，离虹桥机场 40 公里、上海浦东国际机场 25 公里，交通便捷，设施及服务完善。

园区规划总面积达 8 平方公里，以浦东运河分界，分南北两区建设，南区为综合工业园区，北区为物流装备园区。园区总规划占地面积约 2.5 平方公里。是以先进制造产业和新能源为一体的具备国际领先管理服务标准的产业链集聚型开发区。开发区东邻浦东新区、西与金山区、松江区毗连，北与闵行区一桥飞架，是上海市“东进南下”战略要地，也是奉贤区重点发展中部地区经济的主战场。

### 2.3 环境条件

奉贤区临江滨海，属于亚热带季风气候，常年主导风为东南风，气候温润，日照充足，四季分明，雨水充沛。空气降尘量是上海市中心的十分之一，空气质量是上海陆地部分最好的。

### 2.4 产业集聚规模

奉城工业园区重点发展机械、电子、金属制品等产业，鼓励引进汽车部件及其零配件、新型家用电器、输配电相关产品、物流装配、仓储式销售及物流中心等项目。优越的交通、优良的环境和优质的服务，吸引了富士电梯公司、上海德圣米高电梯有限公司、上海金午实业有限公司、上海洁申实业有限公司、人本集团上海轴承有限公司、上海霄龙钢板有限公司、上海东霞制衣有限公司、上海东田铸造有限公司、上海贤达压力容器制造有限公司、上海百信轴承公司、上海明东汽车配件制造有限公司、上海泰昌健身器材有限公司、中联橡胶(集团)总公司上海乳胶厂、上海东升金属制品有限公司、上海箱包城有限公司一批来自国内外的企业落户园区。

### 3.个别因素

#### 3.1 宗地面积

待估宗地面积 28010.6 平方米，面积适中，对于用地布局无不利影响。

#### 3.2 宗地形状

待估宗地形状较规则，形状对土地利用无不利影响。

#### 3.3 宗地坡度与地基

待估宗地地面较平坦，地基承载力较好

#### 3.4 宗地用途

待估宗地基准日用途为工业用地。

#### 3.5 土地使用年期

待估宗地的剩余使用年限为 47.69 年。

#### 3.6 其它因素

其它因素对待估宗地的利用基本无影响。

### (四)地价定义

本次所估价格是指待估宗地在评估基准日 2014 年 12 月 31 用途为工业，性质为出让，使用年限为宗地剩余年限的现状下土地使用权的市场价格。

### (五)核实过程

1.根据被评估单位提供的土地使用权评估申报明细表，首先与被

评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的土地使用权明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对土地使用权核对了原始记账凭证等。

2.评估人员按照重要性原则，收集了土地使用权出让合同、产权证明文件和付款凭证等资料。

3.评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的土地使用权进行了盘点与查看，核对了土地使用权的位置、面积等基本信息，填写了土地使用权的现场调查表。

4.评估人员向被评估单位调查了解了当地评估基准日近期的土地使用权市场价格信息；调查了解了土地使用权账面原值构成、摊销方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### (六)评估方法

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、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，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

(七)评估过程

1.案例选取

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的成交案例作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

评估人员市场调查及广泛比较，选取如下三个可比案例如下表：

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格（元/m <sup>2</sup> ，地面）	535.60	543.78	578.57
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
土地面积（m <sup>2</sup> ）	12,789.50	24,293.10	7,501.20
交易日期	2014-12-4	2014-12-11	2014-12-1
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
土地性质	出让	出让	出让
容积率	1.42	1.24	1.21
地块名称	奉贤区青村镇 B4-05B 号地块	奉贤区青村镇 B10-02(1)、B10-05 号地块	奉贤区青村镇 B4-05A 号地块
权利限制	转让有受让行业限制	转让有受让行业限制	转让有受让行业限制
剩余年限	50.00	50.00	50.00

本次选择的案例都位于奉城工业园区，属同一供求范围，土地性质、出让方式、土地用途、土地出让年限均相同，容积率也基本接近，均有行业限制，因此，三宗案例是与评估对象具有相同性。

2.比较因素说明

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素、容积率、土地剩余使用年限等。比较因素条件说明表如下：

表一：土地价格影响因素说明表

影响因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易价格 (元/m <sup>2</sup> , 地面)		待估	535.60	543.78	578.57	
交易情况		挂牌	挂牌	挂牌	挂牌	
交易日期		评估基准日	2014-12-4	2014-12-11	2014-12-1	
区域因素	周围道路类型	300 米内有主干道	500 米外有主干道	500 米内有主干道	300 米内有主干道	
	距区域中心距离	14.00	15.40	15.80	10.70	
	交通便捷度	距轨道交通站点距离(KM)	38.30	43.10	42.30	34.50
		距港口码头距离(KM)	71.00	68.90	68.40	72.60
		距火车站距离(KM)	46.10	47.00	47.20	45.90
		距机场距离(KM)	51.60	52.20	51.50	43.70
		距长途汽车站距离(KM)	47.20	48.10	48.40	47.00
	基础及相关设施状况	保障率较高	保障率较高	保障率较高	保障率较高	
	产业集聚度	一般	一般	一般	一般	
	规划及发展前景	较有利	较有利	较有利	较有利	
	周边生活、商务配套	一般	一般	一般	较优	
	环境状况	较优	较优	较优	一般	
个别因素	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	28,010.60	12,789.50	24,293.10	7,501.20	
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则	
	临街状况	主干道	次干道	支路	次干道	
	转让限制	转让有受让行业限制	转让有受让行业限制	转让有受让行业限制	转让有受让行业限制	
容积率		1.50	1.42	1.24	1.21	
土地剩余使用年限		47.69	50.00	50.00	50.00	

►交易情况修正

三幅土地均为挂牌出让，交易情况正常，修正系数均为 100。

►交易日期修正

可比案例土地成交日期均为 2014 年第 4 季度，故无需修正。

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期	2014 年 4 季度	2014 年 4 季度	2014 年 4 季度
修正系数	100/100	100/100	100/100

►土地使用年期修正

可比案例土地剩余使用年限均为 50 年，本次评估设定估价对象的土地使用权年限为 47.69 年，故需要进行年期修正，根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》（沪规土资地（2014）1 号），土地使用年期修正系数根据下列公式计算：

$$\text{年期修正系数} = [1 - (1/(1+r))^m] \div [1 - (1/(1+r))^n]$$

式中：

r - 土地还原利率 5.5%（沪规土资地（2014）1号）

m - 宗地剩余使用年限

n - 法定最高出让年限

以估价对象为 100，得出各比较案例的年期修正指数为：

项目	待估土地	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
剩余使用年期	47.69	50.00	50.00	50.00
年期修正系数	100	101	101	101

### ► 比较因素修正

设定估价对象的区域和个别影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出土地价格比较因素指数修正表，详见估价对象及案例比较因素条件指数表。

估价对象及案例比较因素条件指数表

影响因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易价格（元/m <sup>2</sup> 地面）		待估	535.60	543.78	578.57	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
区域因素	周边道路类型	100	98	99	100	
	距区域中心距离	100	100	100	100	
	交通便捷度	距轨道交通站点距离(KM)	100	100	100	100
		距港口码头距离(KM)	100	100	100	100
		距火车站距离(KM)	100	100	100	100
		距机场距离(KM)	100	100	100	100
		距长途汽车站距离(KM)	100	100	100	100
	基础及相关设施状况	100	100	100	100	
	产业聚集度	100	100	100	100	
	规划及发展前景	100	100	100	100	
	周边生活、商务配套	100	100	100	102	
环境状况	100	100	100	98		
个别因素	宗地面积	100	97	99	97	
	宗地形状	100	100	100	100	
	临街状况	100	97	95	97	
	转让限制	100	100	100	100	
容积率		100	100	100	100	
土地使用年限		100	101	101	101	



►因素比较修正系数表

影响因素	影响因素修正系数		
	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> , 地面)	535.60	543.78	578.57
交易情况修正系数 K <sub>1</sub>	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数 K <sub>2</sub>	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数 K <sub>4</sub>	100/98	100/99	100/100
个别因素修正系数 K <sub>5</sub>	100/94	100/93	100/94
容积率修正	100/100	100/100	100/100
土地年期修正系数 K <sub>3</sub>	100/101	100/101	100/101
总修正系数	107%	107%	105%
比准价格 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)	573	582	608
权重	1/3	1/3	1/3
地面地价 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)	588		
总地价 (元)	16,470,200.00		

经上表比较后得到调整后的比准价格,根据案例具体情况取 3 个案例的算术平均得到评估值:

$$\text{评估单价}=(573 \times 1/3 + 582 \times 1/3 + 608 \times 1/3)= 588 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{宗地评估总值} = \text{评估单价} \times \text{宗地面积}$$

$$= 588 \times 28,010.60$$

$$= 16,470,200.00 \text{ 元(百位取整)}$$

#### (八)无形资产--土地使用权评估结果

通过以上评估程序,无形资产—土地使用权评估值 16,470,200.00 元,评估减值 322,045.96 元,减值率 1.92%,减值原因为土地账面值中包含了契税等相关费用。

### 七、其他无形资产技术说明

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为企业外购软件,原始入账价值 1,129,665.73 元,账面价值 864,049.63 元。

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本的外购软件,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。

其他无形资产中的环评为土地的环评费，本次评估时在在建工程中考虑环评费，此处评估为零。

经评估，外购的无形资产评估价值为 998,600.00 元，评估增值 134,550.37 元，增值率 15.57%。增值原因是市场上同类型软件市场价较企业按照一定的使用年限摊销后的账面金额高。

## 八、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值为 869,574.47 元。核算内容为北京分公司租用办公楼的装修费，原始发生额为 1,612,539.00 元，被评估单位按 5 年进行摊销。

评估人员查阅相关凭证、支付发票及其他相关资料，复核其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。经核实，被评估单位办公楼装修费账面值真实、准确，摊销正确、合理，对于长期待摊费用以核实后的账面值确认评估值。

长期待摊费用的评估值为 869,574.47 元，评估无增减值。

## 九、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 2,362,286.91 元。核算内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。具体为应收账款和其他应收款的坏账准备导致。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。本次确认企业的应收账款和其他应收款预计风险损失为 9,449,147.62 元，故递延所得税资产评估为 2,362,286.91 元。

## 十、流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：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。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	15,500,000.00
应付账款	28,494,294.18
预收款项	36,252,204.59
应付职工薪酬	1,188,291.09
应交税费	14,355,898.40
应付利息	114,838.85
其他应付款	720,015.97
<b>流动负债合计</b>	<b>96,625,543.08</b>

## (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

## (三)评估方法

### 1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 15,500,000.00 元。核算内容为被评估单位向中国银行浦东开发区支行、交通银行上海奉贤支行等借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的借款。具体借款明细如下：

放款银行	借款方式	发生日期	到期日	月利率	账面价值
中国银行浦东开发区支行	抵押借款	2014-03	2015-03	7.20%	5,500,000.00
交通银行上海奉贤支行	保证借款	2014-04	2015-04	6.66%	5,000,000.00
上海农商银行张江科技支行	保证借款	2014-11	2015-11	7.00%	5,000,000.00

评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估

基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 15,500,000.00 元。

## 2. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 28,494,294.18 元。核算内容为被评估单位各种项目的材料采购费、加工费、劳务费、服务费以及恒润科技园的工程款等。

评估人员向被评估单位调查了解了外包工程的合同条款及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 28,494,294.18 元。

## 3. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 36,252,204.59 元。核算内容为预收工程款、设备销售款、项目设计费等。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 36,252,204.59 元。

## 4. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,188,291.09 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括各个部门人员工资、奖金、津贴等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,188,291.09 元。

## 5. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 14,355,898.40 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 14,355,898.40 元。

## 6. 应付利息

评估基准日应付利息账面价值 114,838.85 元，核算内容为被评估单位应付的借款利息。

评估人员取得了相应的借款合同，并且向被评估单位调查了解了应付利息的计算依据及计算过程，核实了应付利息计算的准确性。本次评估应付利息以核实无误后的账面值确定评估值。

应付利息评估值为 114,838.85 元。

## 7. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 720,015.97 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 720,015.97 元。

## (四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

**流动负债评估结果汇总表**

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
------	------	------	-----	------

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说明

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	15,500,000.00	15,500,000.00	-	-
应付账款	28,494,294.18	28,494,294.18	-	-
预收款项	36,252,204.59	36,252,204.59	-	-
应付职工薪酬	1,188,291.09	1,188,291.09	-	-
应交税费	14,355,898.40	14,355,898.40	-	-
应付利息	114,838.85	114,838.85	-	-
其他应付款	720,015.97	720,015.97	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>96,625,543.08</b>	<b>96,625,543.08</b>	-	-

## 十一、非流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债为长期借款、其他非流动负债，上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	55,000,000.00
其他非流动负债	3,200,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>58,200,000.00</b>

### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了非流动负债的形成原因，入账及结转的准确性。

### (三)评估方法

#### 1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 55,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向交通银行奉贤支行借入的期限为 4 年的抵押借款。

评估人员查阅了相关合同、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后

的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 55,000,000.00 元，评估无增减值。

## 2.其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债账面值 3,200,000.00 元，为恒润科技因《360 度全景沉浸式特效影院系统的研发与应用》市科委项目获得的政府扶持基金。评估人员通过对款项性质的了解，并查阅相关合同、会计凭证及会计科目等，经核实，该负债为企业收到属于递延收益性质的收入，后期不需要支付，不属于企业实际承担的负债，本次评估为以政府补助款应交所得税确认评估值。

其他非流动负债评估值为 800,000.00 元，评估减值 2,400,000.00 元，减值率为 75%，减值原因为该负债不属于企业实际承担的负债，评估以其应交所得税确认评估值，从而导致其他非流动负债评估减值。

## (四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

### 非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期借款	55,000,000.00	55,000,000.00	-	-
其他非流动负债	3,200,000.00	800,000.00	-2,400,000.00	-75.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>58,200,000.00</b>	<b>55,800,000.00</b>	<b>-2,400,000.00</b>	<b>-4.12</b>

## 第四章收益法评估技术说明

### 一、宏观、区域经济因素分析

#### (一)国家、地区有关企业经营的法律法规

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);
3. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第76号);
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部令第65号);
5. 《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议通过);
6. 《中华人民共和国劳动合同法》(国务院令第535号);
7. 《广电总局关于实行国产电视动画片发行许可制度的通知》(2005年1月7日);
8. 《广电总局关于进一步加强广播影视节目版权保护工作的通知》(2007年9月26日);
9. 《特种电影管理暂行办法》(2011年11月4日);
10. 《主题公园服务规范》(2011年12月1日)
11. 《关于规范主题公园发展的若干意见》(2013年3月4日)
12. 《电影数字化发展纲要》(2004年3月18日)。

#### (二)国家、地区经济形势及未来发展趋势

2014年,发达经济体经济运行分化加剧,发展中经济体增长放缓,世界经济复苏依旧艰难曲折。预计2015年世界经济形势可能好于上年,但不确定因素增多。

2014年,面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳



定任务，党中央、国务院团结带领全国各族人民，牢牢把握国内外发展大势，坚持稳中求进工作总基调，全力推进改革开放，着力创新宏观调控，奋力激发市场活力，努力培育创新动力，国民经济在新常态下平稳运行，结构调整出现积极变化，发展质量不断提高，民生事业持续改善，实现了经济社会持续稳定发展。

2014年，中国经济在合理区间平稳运行，结构调整呈现积极变化。第三产业增加值比重继续提高，城乡居民收入差距进一步缩小，消费对经济增长的贡献提高。消费价格温和上涨，就业形势稳定。全年国内生产总值（GDP）同比增长7.4%，居民消费价格（CPI）同比上涨2.0%。

国民经济稳定增长。初步核算，全年国内生产总值636463亿元，比上年增长7.4%。其中，第一产业增加值58332亿元，增长4.1%；第二产业增加值271392亿元，增长7.3%；第三产业增加值306739亿元，增长8.1%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.2%，第二产业增加值比重为42.6%，第三产业增加值比重为48.2%。

图1 2010-2014年国内生产总值及其增长速度



资料来源：国家统计局网站

就业继续增加。年末全国就业人员77253万人，其中城镇就业人员39310万人。全年城镇新增就业1322万人。年末城镇登记失业率为4.09%。全国农民工总量为27395万人，比上年增长1.9%。其中，外出农民工16821万人，增长1.3%；本地农民工10574万人，增长2.8%。

价格水平涨幅较低。全年居民消费价格比上年上涨 2.0%，其中食品价格上涨 3.1%。固定资产投资价格上涨 0.5%。工业生产者出厂价格下降 1.9%。工业生产者购进价格下降 2.2%。农产品生产者价格下降 0.2%。

2014年居民消费价格月度涨跌幅度



资料来源：国家统计局网站

财政收入稳定增长。全年全国一般公共预算收入 140350 亿元，比上年增加 11140 亿元，增长 8.6%，其中税收收入 119158 亿元，增加 8627 亿元，增长 7.8%。

外汇储备略有增加。年末国家外汇储备 38430 亿美元，比上年末增加 217 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.1428 元人民币，比上年升值 0.8%。

全年粮食种植面积 11274 万公顷，比上年增加 78 万公顷。棉花种植面积 422 万公顷，减少 13 万公顷。油料种植面积 1408 万公顷，增加 6 万公顷。糖料种植面积 191 万公顷，减少 9 万公顷。

粮食再获丰收。全年粮食产量 60710 万吨，比上年增加 516 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 13660 万吨，增产 3.6%；早稻产量 3401 万吨，减产 0.4%；秋粮产量 43649 万吨，增产 0.1%。全年谷物产量 55727 万吨，比上年增产 0.8%。其中，稻谷产量 20643 万吨，增产 1.4%；小麦产量 12617 万吨，增产 3.5%；玉米产量 21567 万吨，减产 1.3%。

工业生产平稳增长。全年全部工业增加值 227991 亿元，比上年增长 7.0%。规模以上工业增加值增长 8.3%。在规模以上工业中，分

经济类型看，国有及国有控股企业增长 4.9%；集体企业增长 1.7%，股份制企业增长 9.7%，外商及港澳台商投资企业增长 6.3%；私营企业增长 10.2%。分门类看，采矿业增长 4.5%，制造业增长 9.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.2%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 7.7%，纺织业增长 6.7%，通用设备制造业增长 9.1%，专用设备制造业增长 6.9%，汽车制造业增长 11.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 12.2%，电气机械和器材制造业增长 9.4%。六大高耗能行业增加值比上年增长 7.5%。其中，非金属矿物制品业增长 9.3%，化学原料和化学制品制造业增长 10.3%，有色金属冶炼和压延加工业增长 12.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 6.2%，电力、热力生产和供应业增长 2.2%，石油加工、炼焦和核燃料加工业增长 5.4%。高技术制造业增加值比上年增长 12.3%，占规模以上工业增加值的比重为 10.6%。装备制造业增加值增长 10.5%，占规模以上工业增加值的比重为 30.4%。

固定资产投资增速放缓。全年全社会固定资产投资 512761 亿元，比上年增长 15.3%，扣除价格因素，实际增长 14.7%。其中，固定资产投资（不含农户）502005 亿元，增长 15.7%，农户投资 10756 亿元，增长 2.0%。东部地区投资 206454 亿元，比上年增长 15.4%；中部地区投资 124112 亿元，增长 17.6%；西部地区投资 129171 亿元，增长 17.2%；东北地区投资 46096 亿元，增长 2.7%。

市场销售稳定增长。全年社会消费品零售总额 262394 亿元，比上年增长 12.0%，扣除价格因素，实际增长 10.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 226368 亿元，增长 11.8%；乡村消费品零售额 36027 亿元，增长 12.9%。按消费类型统计，商品零售额 234534 亿元，增长 12.2%；餐饮收入额 27860 亿元，增长 9.7%。

全年货物进出口总额 264334 亿元，比上年增长 2.3%。其中，出口 143912 亿元，增长 4.9%；进口 120423 亿元，下降 0.6%。进出口差额（出口减进口）23489 亿元，比上年增加 7395 亿元。

金融市场运行总体平稳。年末广义货币供应量（M2）余额为 122.8

万亿元，比上年末增长 12.2%；狭义货币供应量（M1）余额为 34.8 万亿元，增长 3.2%；流通中货币（M0）余额为 6.0 万亿元，增长 2.9%。

城乡居民收入继续增加。全年全国居民人均可支配收入 20167 元，比上年增长 10.1%，扣除价格因素，实际增长 8.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 28844 元，比上年增长 9.0%，扣除价格因素，实际增长 6.8%；城镇居民人均可支配收入中位数为 26635 元，增长 10.3%。农村居民人均可支配收入 10489 元，比上年增长 11.2%，扣除价格因素，实际增长 9.2%；农村居民人均可支配收入中位数为 9497 元，增长 12.7%。全年农村居民人均纯收入为 9892 元。全国居民人均消费支出 14491 元，比上年增长 9.6%，扣除价格因素，实际增长 7.5%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 19968 元，增长 8.0%，扣除价格因素，实际增长 5.8%；农村居民人均消费支出 8383 元，增长 12.0%，扣除价格因素，实际增长 10.0%。

全年研究与试验发展（R&D）经费支出 13312 亿元，比上年增长 12.4%，与国内生产总值之比为 2.09%，其中基础研究经费 626 亿元。全年国家安排了 3997 项科技支撑计划课题，2129 项“863”计划课题。截至年底，累计建设国家工程研究中心 132 个，国家工程实验室 154 个，国家认定企业技术中心 1098 家。全年国家新兴产业创投计划累计支持设立 213 家创业投资企业，资金总规模 574 亿元，投资创业企业 739 家。全年受理境内外专利申请 236.1 万件，授予专利权 130.3 万件。截至年底，有效专利 464.3 万件。全年共签订技术合同 29.7 万项，技术合同成交金额 8577 亿元，比上年增长 14.8%。

2014 年，面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务，中国经济克服诸多挑战，顶住下行压力，现价 GDP 一举突破 60 万亿元大关，GDP 较上年增长 7.4%。中国经济这辆重载“列车”能够在新常态下继续以中高速度奋力爬坡前行，实属来之不易。

2014 年，我国经济不仅没有掉挡失速，反而进一步优化了结构，形成了新动能，跑得更加稳健有力——产出结构由工业主导向服务业主导加快转变；需求结构中最终消费的比重在提升；增长动力结构方面，新产业、新技术、新业态、新模式、新产品不断涌现并加速成长，

经济向中高端迈进势头明显，经济运行质量进一步提高。

### (三)有关的财政、货币政策

我国 2014 年实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，增强调控的针对性、灵活性、前瞻性，继续处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理通胀预期三者关系。对于继续实施积极的财政政策，更好地发挥积极财政政策在稳增长、调结构、促改革、惠民生中的作用。对于继续实施稳健的货币政策。把握好促进经济增长、稳定物价和防范金融风险之间的平衡。

要更加有预见性地加强和改善宏观调控，准确把握好调控的力度、节奏、重点，并根据形势的变化及时作出预调、微调，解决经济运行中的突出矛盾，提高发展质量和效益。

## 二、行业现状与发展前景分析

### (一)行业市场情况分析

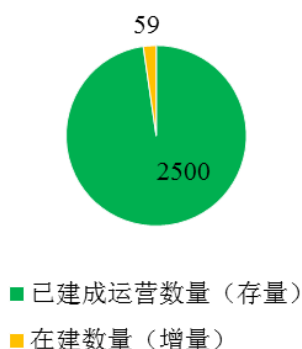
被评估单位作为国内领先的主题数字多维体验解决方案提供商，其所处的行业依托现代新兴的高科技技术和前瞻性的创意设计能力，通过模拟仿真技术、AR 增强现实、电脑动画、图像设计、多媒体技术开发、虚拟数字技术开发、视觉艺术设计、展览策划及展示设计等多种形式，为主题公园、大型购物中心、科博馆、动漫影视、会展、广告、文体娱乐等众多领域提供涵盖静态、动态和系统集成的数字视觉综合体验服务。基于标的公司业务广泛的应用领域，选取以下主要应用领域对行业市场进行分析。

#### 1、主题公园领域

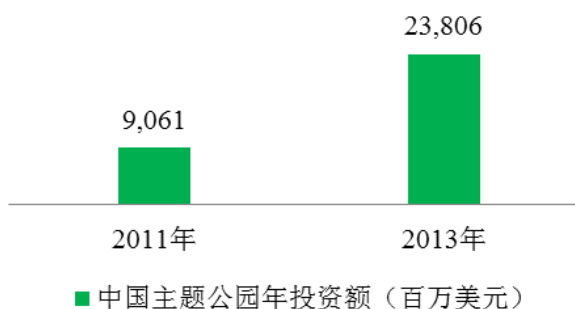
随着我国人均可支配收入的提升，主题公园产业将实现持久的发展。根据 AECOM 公司调查研究：2012-2013 年，中国共有 14 个主题公园开幕，预计到 2020 年，包括 59 个主题公园、5 个水上乐园将建成运营，总投资额达 238 亿美元。同时，根据 TEA 委托 AECOM 公司调查发布的《2013 年 TEA 全球主题公园报告》显示 2013 年亚太地区排名前 20 的娱乐主题公园中仅有 9 家来自国内且吸引游客人次均小于 500 万，目前国内特大型主题公园市场存在空白，与我国的广阔市

场需求不相符合。

截至 2014 年 8 月国内主题公园数量



国内主题公园投资趋势



数据来源：《2013 年 TEA 全球主题公园报告》

根据世界旅游组织的研究，当人均 GDP 达到 50000 美元时，一个国家或地区会出现成熟的度假旅游经济，2013 年，中国人均 GDP 超过 6000 美元，人们注销的需求被激发出来，渲染于装置奇特的主题乐园代表着一种新奇游玩体验。和崛起的需求相比，中国人在线下的娱乐方式相对贫乏，适合家庭游乐的选择尤其少，一边是日益增长的需求，另一边是分散的市场格局，近两年来，各地主题公园建设加大，拥有《熊出没》漫画产权的华强文化正在建设的郑州方特、甘肃嘉峪关、山西大同、山东济南和安徽芜湖的东方神画册乐园；华侨城的欢乐谷在各地扩建玛雅水上乐园，宋城演艺也在九寨沟、丽江等地复制其“演出+乐园”的模式。来自美国的环球影城最终在北京通州，投资规模 3.3 亿美元，将在 2019 年成为亚洲规模最大的主题乐园，万达集团计划在西双版纳、南昌和哈尔滨建成以万达主题乐园为主打产品的旅游度假区。不同于那些充分竞争的行业，在上海迪士尼建成之前，中国主题乐园行业中没有任何外资，同时也没有一个市场，能容纳如此多的角色参与角逐，在中国，主题乐园的开发者包括地产商、旅游公司、文化传媒公司以及寻找转型的其他传统行业投资者，另外，各地政府对园区建设的支持也是近年行业蓬勃发展的重要推力。

#### 2015 年即将开业的主题乐园项目

序号	项目	省市
1	Hello Kitty 主题乐园	浙江安吉
2	方特梦幻王国	河南郑州
3	方特欢乐世界	甘肃嘉峪关

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说明

序号	项目	省市
4	方特东方神画乐园	安徽芜湖
5	方特东方神画乐园	山东济南
6	方特欢乐世界	山西大同
7	罗蒙环球城	浙江宁波
8	乐都水上世界	重庆乐和
9	乐华欢乐世界	陕西西安
10	云顶星河游乐王国	广东中山
11	银基水上乐园	河南开封
12	长影世纪城二期	吉林长春
13	保利未来城市乐园	贵州遵义
14	福地传奇水上乐园	山东威海
15	龙泉山庄水上世界	广西贵港
16	建湖圣泉湾水上乐园	江苏盐城
17	乐翻天嬉水王国	浙江安吉
18	东方盐湖城	江苏常州
19	泰王水世界	山东济南
20	邹城欢乐海洋水世界	山东济宁
21	万达乐园	云南西双版纳

2015年在建的主题乐园项目

序号	项目	省市
1	上海迪士尼	上海
2	万达主题乐园	江西南昌
3	万达主题乐园	江苏无锡
4	万达主题乐园	安徽合肥
5	华润水公园	山东济南
6	富力海洋欢乐世界	海南陵水
7	中华复兴之路主题公园	河南郑州
8	杭州湾中华复兴文化园	浙江宁波
9	龙官大白鲸主题公园	江苏淮安
10	银杏湖乐园	江苏南京
11	圣蓝海洋公园	河北秦皇岛
12	西游记主题乐园	江苏淮安
13	长隆夜间动物世界2期	广东珠海
14	欢乐海洋水上世界	山东广饶
15	熙和湾水世界	广东兴宁
16	镜湖逆时针主题乐园	浙江绍兴
17	海上嘉年华	山东青岛
18	琶洲湾水上乐园	广东广州
19	欧洲乐园	重庆
20	南海湾水公园	广东广州

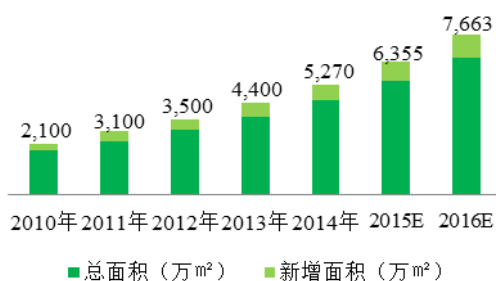
数据来源：《第一财经周刊》

2、大型购物中心领域

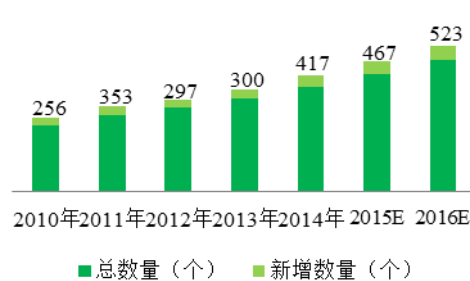
中国连锁经营协会(CCFA)联合德勤中国等机构发布《2014 中国购物中心与连

锁品牌合作发展报告》称，虽然零售行业增速持续下滑，购物中心仍较其他传统零售渠道保持较快发展态势。目前我国已拥有近 3500 家购物中心，在 2014 至 2016 年间，全球在建购物中心面积最高的 20 个城市中，中国城市占据 13 席。上海、成都和深圳位列全球三甲，其在建面积分别高达 330 万平方米、320 万平方米和 260 万平方米。同时，报告亦引述中国购物中心产业咨询中心预测，从现在到 2025 年，还会有 7,000 家购物中心建成开业，届时中国大陆的购物中心将超过 1 万家。我国人均收入水平已超过 6,000 美元，更高的收入水平促进消费多元化。文化娱乐等体验式的服务消费不断攀升。随着城镇化推进以及居民生活方式转变，消费需求升级将会持续。由于购物中心具有强大的包容性，可以涵盖大部分室内娱乐以及餐饮设施，因此，购物中心的蓬勃发展顺应消费需求多样化的趋势。

国内大型购物中心数量及增长趋势



国内大型购物中心建筑面积及增长趋势



数据来源：中国房产信息集团、德勤研究

### 3、科技馆领域

在科技馆整体管理方面，数字化能够完善展馆监管和服务系统，在运营方面，数字虚拟仿真化能够增强展陈趣味性和沉浸感。新一代数字教育功能与旅游休闲功能并存，并正在向侧重旅游休闲方向的发展趋势发展，展馆旅游化的发展现状与展馆旅游目的地的发展趋势要求展馆功能更健全、多样化，包含吃、住、行、游、购、娱六要素在内的展馆附加功能正在完善发展。近些年来，政府亦是出台诸多相关科技进步和科学普及的法规、政策、纲要、条例，从政策保障、财政支持、税收优惠减免、条件规范等方面鼓励和支持经济发展良好的省市地区建设科技类博物馆。根据中国自然科学博物馆协会承担中国科协《我国科技类博物馆现状与发展对策研究》项目的调查数据不完全统计，



我国科技类博物馆数量已经达到 721 家，但对科技类博物馆的新建和扩建主要集中于 1998—2008 年 10 年间。根据《全民科学素质行动计划纲要(2006—2010—2020 年)》和科普基础设施发展规划(2008—2010—2015)》对科技类博物馆建设的相关规划和要求，各地也呈现出科技类博物馆建设步伐加快的趋势，尤其是全国各地科技馆发展处于历史上最好的机遇期。

#### 4、大型展览展示企事业单位

目前，越来越多大型企事业单位出于形象和产品销售的需要，投资涵盖数字视觉内容的商业销售展厅或企业形象展厅，对提升其企业形象和拉动产品销售起到了良好的促进作用。而近年来伴随技术进步，在商业销售展厅、企业形象展厅、商业服务展厅等方面，从事主题文化创意和展览展示业务的企业能充分提供其在视觉创意策划、展陈设计、数字视觉内容创作、数字多媒体展示、舞台视觉设计等系统集成于一体的服务。

#### (二)行业主要政策规定

被评估单位所属行业及文化产业的发展符合国家产业政策，是国家长期重点支持发展的行业。国家和地方政府通过一系列产业政策、规划纲要为文化创意产业的发展奠定良好政策环境，据此推出了一系列推进文化产业发展的相关政策。

类型	政策名称	发布日期	主要内容
综合	关于促进文化与旅游结合发展的指导意见	2009年8月31日	高度重视文化与旅游的结合发展，明确推进文化与旅游发展的主要措施。
	《关于促进电影产业繁荣发展的指导意见》	2010年1月21日	明确提出“加强特种电影的研发”
	《关于进一步加快发展旅游业，促进社会主义文化大发展大繁荣的指导意见》	2011年11月29日	科学引导和积极培育健康丰富的旅游文化；继续加强文化旅游精品建设；创新旅游产业和文化产业共同发展的体制机制；
	《文化部“十二五”时期文化产业倍增计划》	2012年2月23日	以培育文化企业、扩大文化消费、推进文化科技创新、发展特色文化产业为重点；提出演艺、动漫、文化旅游、创意设计等十一个重点发展行业。
	《国家文化科技创新工程纲要》	2012年6月27日	加强文化创意设计与展示自主核心技术和装备研发，形成整体技术集成解决方案；研发文化主题公园关键技术及装

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说明

			备，形成系统集成解决方案，提升主题公园创意设计自主创新能力和文化旅游应用服务效果。
	《文化部“十二五”文化科技发展规划》	2012年9月12日	明确文化科技发展的指导原则、发展目标及主要指标，指出着力加强文化科技创新体系建设，文化艺术产品创作生产领域、文化装备与系统平台建设等重点工作任务及领域，切实保障规划实施。
	《关于深化科技体制改革加快国家创新体系建设的意见》	2012年9月23日	加强文化科技创新，推进科技与文化融合，提高科技对文化事业和文化产业发展的支撑能力。
	《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》	2014年2月26日	坚持正确的文化产品创作生产方向，着力提升文化产业各门类创意和设计水平及文化内涵，加快构建结构合理、门类齐全、科技含量高、富有创意、竞争力强的现代文化产业体系，推动文化产业快速发展。
金融	《关于金融支持文化产业振兴和发展繁荣的指导意见》	2010年3月19日	强调金融支持文化产业发展的重大意义，要求从信贷产品、授信服务、直接融资、保险市场以及配套机制等全方位加强和改进对文化产业的金融服务。
	《关于深入推进文化金融合作的意见》	2014年3月25日	深入推进文化与金融合作，推动文化产业成为国民经济支柱性产业。
税收	《关于支持文化企业发展若干税收政策问题的通知》	2009年3月27日	为生产重点文化产品而进口国内不能生产的自用设备及配套件、备件等，按现行税收政策有关规定，免征进口关税。在文化产业支撑技术等领域内，规定认定的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税；文化企业开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用，允许按国家税法规定在计算应纳税所得额时加计扣除。

### (三)行业竞争情况

文化创意产业是目前正在持续发展中的行业，主题体验产品的研发设计更新是该行业核心之一，其所涉及的应用产品主要包括展示设计产品、多媒体硬、软件设备等软硬件集成系统等。主题公园、大型购物中心、大型演示、展览馆、博物馆及规划馆等各种应用主体是业内重要的主导者，设计公司为项目策划整体方案，施工团队进行建造施工，产品和技术服务商提供硬件产品。应用主体的要求和运营方式决定其他参与者的角色和利益分割，其中施工团队和产品技术服务商由于所提供的产品和服务具有很强的同质性，因此在产品技术和施工环节的竞争较为激烈。设计公司所提供的服务具有一定的差异性，多

为根据项目定身打造，所以竞争相对缓和，其中具有较高品牌声誉和优秀策划团队的公司市场影响力较强。

#### (四)行业特征分析

##### 1.文化创意产业具备可持续性发展潜力

文化创意产业具有资源消耗低、环境污染小、经济回报高、带动效应强的优势，将作为经济结构调整的重要着力点和加快转变经济发展方式的重要突破口，对整个国民经济的支撑、引擎、带动功能将逐步显现，日益成为国民经济支柱性产业。同时，文化创意产业既是消费型服务业，又是生产型服务业，消费需求和生产需求的叠加效应，为文化产业整体发展提供广阔空间。

##### 2.文化创意产业借助互联网信息技术进入加速发展期

信息技术、数字技术、网络技术及传播技术等新兴技术在文化创意领域的广泛运用，促使文化与科技深度融合，给文化创意产业的形态、发展方式、产业模式带来重大变革，助推文化创意产业进行转型。目前我国的文化产业还是以加工制造为主，以内容创造为核心的产业总量不大，发展以内容为核心的文化创意产业，提升文化产品的文化含量和附加值，可以增强产业整体的带动能力和竞争力。此外，手机电视、网络电视、数字出版、动漫游戏等文化新业态，推动文创产业从产业链低端向高端转移。

##### 3.多种技术与创意艺术的相互融合

行业的发展有赖于模拟仿真技术、AR增强现实技术、信息技术、数字化及艺术创意等多学科多门类领域的综合协调发展。比如数字化技术方面，需要按照信息(数据)处理的原则，以计算机为工具，有效利用人机交互技术，借用高技术手段，高效快捷的将现实中的场景进行加工美化或将虚拟世界通过创造模拟来呈现，造型准确、效果逼真的传达设计师的设计意图；在技术和艺术相结合方面，要求以现代科技为支撑，艺术修养及能力为主导，要求制作人员掌握相关计算机软硬件知识，而且必须具备一定的艺术修养。只有将技术和艺术完美结合，才能创作出令人耳目一新的作品，行业发展依赖于技术的提升，但本质是高素质人才技术水平和艺术修养的全面提升。

## (五)进入本行业的主要壁垒

### 1.人才壁垒

公司所处行业为技术密集型与知识密集型等多学科融合的综合行业，需要同时具备良好艺术修养、相关技术应用与开发能力的高质量复合型人才，能够把握文化主线，有策划、设计、多媒体产品等一体化的能力，以满足客户的个性化需求。复合型人才是本行业的核心竞争力，但复合型人才的形成需要长时间的积累和磨炼，导致行业内复合型人才尤其是高端的创意复合型人才相对稀缺。因此，复合型人才资源缺乏构成企业进入本行业人才壁垒。

### 2.技术壁垒

本行业运营方式的独特性要求产品的科技含量与时代同步、长期的研发与实践积累，应用中直面终端游客，需要新奇感的不断更新和体验感的不断升级；相关应用系统需要及时更新以维护系统的稳定性，提升系统兼容可能性；设计类产品要求落地产品与设计产品误差率低等，成熟的研发技术能力的形成要求企业长期的实践总结，这是赢得客户认可的关键。技术实践能力和创新能力构成企业进入本行业的技术壁垒。

### 3.规模壁垒

本行业所从事的主题公园、主题活动、建筑动画、影视制作等项目，一般投资额较大、技术难度大、项目周期长，客户对项目的创意设计要求较高。只有具备一定资金实力、创意能力、资源整合能力和经营规模的企业，通过专业的团队分工协作才能确保项目高效、保质、保量的完成。因此，规模实力对于新进入市场的企业构成规模壁垒。

### 4.管理壁垒

完整的管理运营体系是进入本行业的市场前提，是决定企业盈利的重要方面。主要体现在一定的客户资源、市场开发能力、多样化营销渠道、产品推广能力、采购与生产系统化等方面，一套完整成熟的管理运营体系需要企业以良好的经营手段长期实践运作才能逐步形成。初入本行业的企业由于实践经验较少，管理运营体系还处于待完善阶段，在众多从事本行业多年、拥有一定的客户资源和品牌积累的

企业中不占竞争优势。管理能力构成进入本行业的管理壁垒。

## 5、品牌壁垒

知名的品牌往往意味着有质量保证的高水平服务，具有磁场效应使企业聚合人、财、物等资源，形成促进公司发展的有利物质基础。本行业的产品或服务在使用过程中对客户的招投标、广告宣传、展览展示、活动效果等多方面产生直接重大的影响，产品或服务的独特性、艺术性、稳定性尤为重要，客户对品牌具有较高忠诚度。特别是在市场开拓中，企业品牌和服务品质更为市场和客户所看重。品牌的树立需要长时间的沉淀，缺乏为客户所接受的品牌是新企业进入本行业的重要壁垒。

### (六)影响行业发展的有利与不利因素

#### 1、有利因素

##### (1)消费升级为行业发展带来巨大的市场空间

中国人均 GDP 已达到中等收入水平，城镇居民和农村居民消费水平不断提升，国民文化消费快速增长。根据国际经验，当人均 GDP 达到 2,000 美元时，消费就进入快速增长期，当人均 GDP 超过 3,000 美元时，文化消费会快速增长；接近或超过 5,000 美元时，文化消费则会井喷。按照国际货币基金组织(IMF)公布的数据，2013 年中国的人均 GDP 即已达到 6,920 美元，表明中国已向消费型国家过渡。在这个过程中，文化娱乐、住宅、旅游等占国内消费的比重将越来越大，其中，文化娱乐的消费比重增大表现的更为明显。现阶段中国文化消费总量为 7,000 亿元左右，而正常的文化消费应该在 4 万亿元左右，缺口达 3 万多亿，增长空间极大，尤其是农村居民文化消费潜力巨大，农村文化市场有待深入开发，国民文化消费能力将得以释放。

##### (2)技术的不断进步推动行业的持续发展

本行业是典型的高技术服务业，每一轮的技术创新和技术进步都持续推动行业的发展。计算机设备的日新月异，智能化、网络化、多媒体化水平的提高，新的技术和设计思想的日益涌现，都在某种程度上提高行业的技术水平。技术的提高推动了行业的产品服务不断升级，不断提高视觉传达设计的效率、丰富视觉传达的表现形式，更好

的满足客户的个性化需求。此外，近年来随着网络带宽的迅速扩大和4G网络的逐步商业普及，数字内容传播速度加快，各种新技术在移动互联网上的应用，使得行业不断快速发展。

### (3)文化艺术资源为行业提供丰富的创意内容

我国拥有悠久的文化传统和丰富的人物形象素材，是文化创意创作的肥沃土壤。创造性地利用我国丰富的文化资源，有利于我国企业制作出高质量、高水准的产品服务。中国土地面积广阔，人口众多，加之历史悠久，各个地区在发展过程中都形成特有的区域文化，包括历史故事、人物或传说等。在中国经济高速发展的今天，各地都大力发展文化产业，发展旅游业，因此各地对能展现本地区特色文化，体现本地区风情的创意需求上升，从而为文化创意行业发展提供广阔的发展空间。

## 2.不利因素

### (1)市场竞争问题

本行业应用领域众多、前景广阔，但行业集中度不高，行业竞争激烈。同时国外同行也在加快进入我国市场的步伐，将进一步加剧国内的市场竞争。

### (2)人才问题

本行业作为新兴行业，业内具有多年从业经验的优秀人才匮乏，特别是具有突出创意能力的复合型人才更是稀缺，行业的快速发展进一步导致了高素质优秀人才的供给不能满足行业对人才的需求。因此，业内专业人才，特别是具有丰富行业经验的管理、创意人才的短缺，在一定程度上影响了行业的发展。

### (3)盗版问题

对于文化创意行业而言，由于知识产权保护难度大，这严重制约产品服务价值的最终实现，进而影响到行业的健康发展。

## (七)行业产业链分析

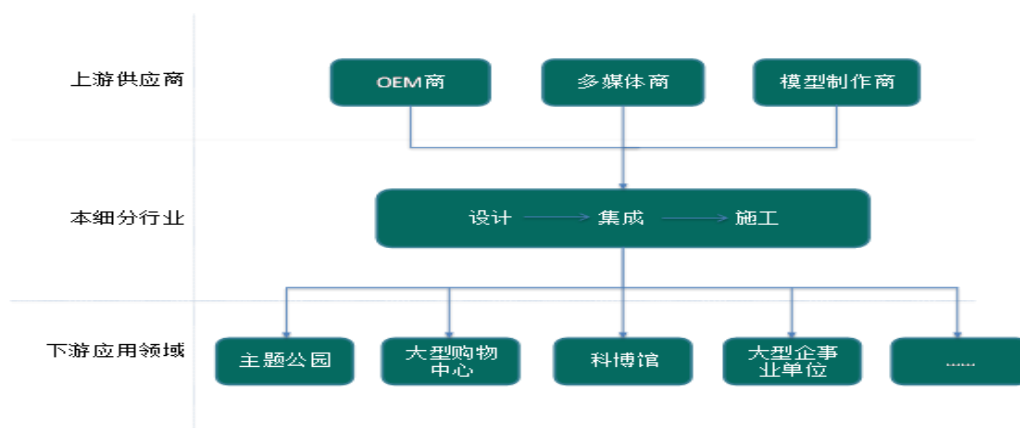
### 1.行业的主要参与者

本行业的主要参与者包括主题公园类景区单位、大型购物中心及科技馆等应用主体、设计公司、施工建设单位、产品及技术供应商等，

目前行业中多数企业已实现布展设计施工一体化的运营方式。

展示承办应用主体作为行业源头采购商，主导决定行业的整体运营，其主要通过招标方式公开信息，在投标公司中选择最佳方案；或是通过比稿对比筛选确定设计方案。设计公司通过应用主体提供的相关资料和现场勘探资料，设计出完整的方案，并根据应用主体的意见负责方案修改完善工作，同时，该类公司需获取设计类相关资质许可。被评估单位的核心业务之一属于该类提供策划设计方案的服务。施工建设单位根据打造方案进行施工建设，主要由应用主体聘请或与设计公司一体化。由于施工团队所提供的服务具有很强的同质性，因此在施工环节的竞争较为激烈。产品及技术供应商根据设计方案及具体施工需求提供相应的产品和技术，由于展览打造所需材料多样、材质复杂，技术需求差异化，因而产品及技术供应商由多家企业组成。由于该行业所提供的产品和服务具有很强的同质性，因此在本环节的竞争较为激烈。产品目标用户是本行业参与者中的终端消费者，主要由主题公园、科博馆等主体的游客组成，是构成回报支出的主力军。

## 2.行业的产业链关系



上游行业情况：上游行业主要为产品及技术供应商，包括 OEM 商、模型制作商、多媒体硬件设备供应商、多媒体技术提供商等。这类企业数量较多，产品更新及时，同时同类产品之间可替代性强，因此出现垄断或遭遇瓶颈的可能性较小，是本行业实现正常运营的前提保证。

下游行业情况：下游行业主要为主题公园类景区单位、大型购物中心及科博馆等应用主体、建设施工方以及终端消费体验者。应用主

体是直接影响本行业规模和发展程度的关键环节,终端消费者是产品目标体验者。

#### (八)行业季节性、地域性及周期性

目前文化创意产业园区主要分布在经济较发达的地区,主要包括以北京为核心的首都创意产业集群、以上海为核心的长三角创意产业集群和以广州、深圳为主要基地的珠三角创意产业集群。创意产业园区分布在经济发达地区,主要原因如下:

1.经济发达地区对创意产品和服务的消费能力相对更强。创意产业主要涵盖研发设计、建筑设计、文化传媒、咨询策划和时尚消费等领域,通常属于现代服务业,所提供的最终产品和劳务通常不是生活、生产必需品,而旨在提高生产效率、改善生活质量和品质、丰富文化生活等。发达地区通常经济发展程度较高,居民的消费能力更强,因此对创意产业的需求也更为迫切,在激发创意产业快速发展的同时,也促进了创意产业园的快速扩张。

2.经济发达地区的人才资源相对更加丰富。创意产业通常以文化、创新理念为核心,是知识、智慧和灵感在特定行业的物化表现,因此人才是创意的根基。发达地区拥有更好的行业发展机遇、教育、医疗资源和公共基础设施,因此具有更强的人才吸引力,为创意产业的发展提供了充分的人才储备,也为创意产业园区的发展提供了必要的基础。

文化创意产业随宏观经济的变化呈现一定的周期性,但表现不明显,属于弱周期行业。本行业的下游行业为各类创意产业,随着宏观经济的周期性变动,创意产业也将随之发生波动,通过影响出租率、租赁服务价格进而影响行业的盈利水平。然而随着国民经济的增长和人民生活水平的提高,第三产业的比重不断增大,在人们生活中的重要性不断增强,部分创意产业呈现出一定的抗经济萧条特性,对行业利润的稳定性具有积极影响。

文化创意产业主要通过设计、策划等方式实现收入,通常较为固定,因此季节性波动风险较小。

### 三、被评估单位的业务分析



## (一)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：

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说明

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：

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说明

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：

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》。

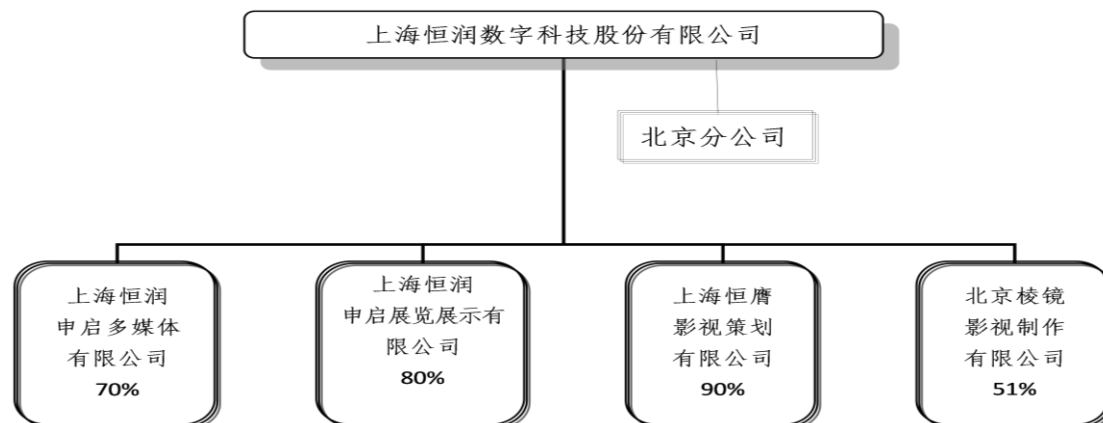
上海市工商局于2013年11月22日核发《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，恒润科技名称为“上海恒润数字科技股份有限公司”，注册资本和实收资本均为5,000万元，公司类型为股份有限公司（非上市），营业期限为不约定期限。

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	100.00

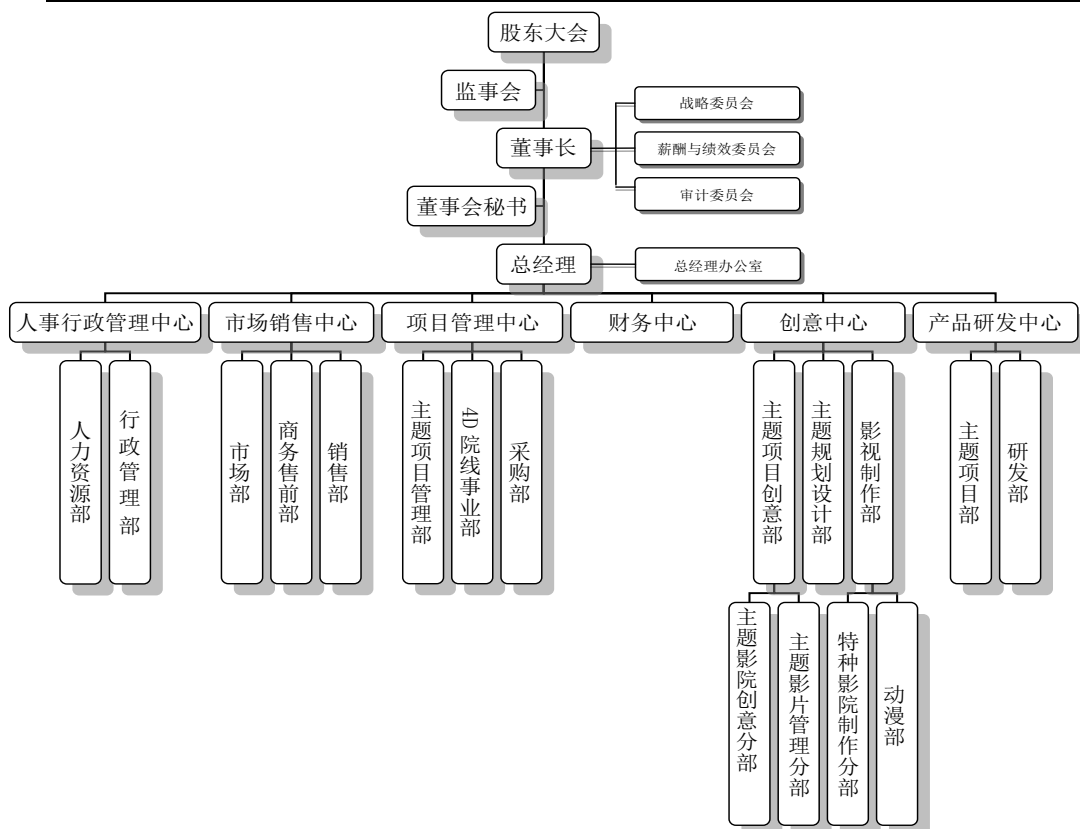
### 3.企业产权结构、组织结构:

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）。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:

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说明



#### 4. 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
<b>资产总计</b>	<b>157,597,842.61</b>	<b>243,224,891.50</b>
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
<b>负债合计</b>	<b>90,651,181.48</b>	<b>154,825,543.08</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>66,946,661.13</b>	<b>88,399,348.42</b>

2013年及2014年度损益表(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

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说明

项 目	2013 年	2014 年
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
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
<b>资产总计</b>	<b>156,537,737.34</b>	<b>247,026,407.52</b>
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
<b>负债合计</b>	<b>88,658,421.98</b>	<b>158,401,076.06</b>
<b>所有者权益</b>	<b>67,879,315.36</b>	<b>88,625,331.46</b>

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。

序号	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	北京市石景山区	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。

## (二)被评估单位的主营业务及业务流程

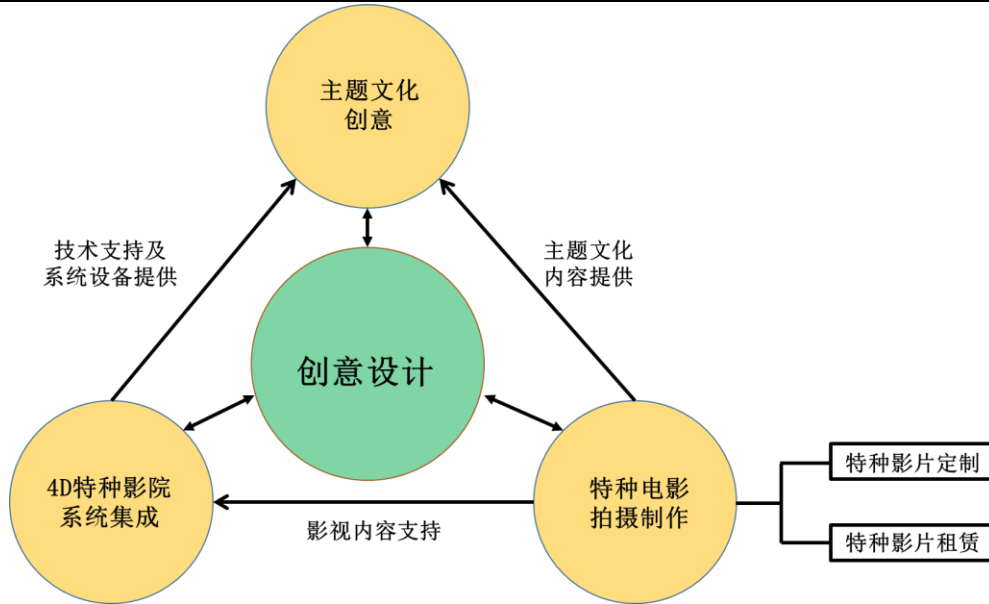
### 1.被评估单位主营业务

恒润科技是国内优秀的主题数字互动体验整体解决方案提供商，凭借对业主方运营定位、品牌内涵、特色文化、空间特点等方面的深入挖掘及系统规划，按照特定主题将故事情节、环境道具、互动设备、放映设备、舞台剧、脱口秀等多维文化创意元素进行个性定制及跨界整合，为涵盖主题公园、科博馆、大型企事业展馆、城市地标性购物中心体验馆等在内的业主单位打造集主题策划、项目规划、内容摄制、观影设备、工程实施于一体的主题数字互动体验整体解决方案，彰显其特色品牌文化价值，塑造其差异化的竞争优势。

### 2.被评估单位的业务流程

#### (1)被评估单位各业务的关系

恒润科技是业内最早利用创意设计手段，进行各种高科技特种影视系统技术及内容开发的一批企业。恒润科技以“创意设计”为核心，在多年的发展中，形成了三大业务：主题文化创意业务、4D 特种影院系统集成业务以及特种电影拍摄制作业务。根据客户需求以及产品形式的不同，恒润科技的主题数字互动体验整体解决方案可细分为主题文化创意业务、4D 特种影院系统集成业务以及特种电影拍摄制作业务。各产品关系图如下：



恒润科技主营业务关系图

恒润科技以主题文化创意业务为发展方向，凭借公司积累多年的特种影视设备研发技术及特种影视内容设计能力，为主题公园、展览馆、大型企事业及商业用户等机构提供主题文化设计及深度定制服务，深化恒润科技在文化创意领域的品牌影响力。

恒润科技以4D特种影院系统集成业务为基础，持续研发能够提高消费者多维体验的特种电影、动画制作以及智能设备技术，凭借深厚的技术积淀进一步扩展市场份额，并为主题文化创意业务提供技术及设备支持。

恒润科技以特种电影拍摄制作业务为核心，打造拥有优秀设计资源和丰富影视形象的特种影视内容平台。并持续为主题文化创意业务提供主题文化内容，为4D特种影院系统集成业务提供影视内容支持。

### 1)主题文化创意业务

主题文化创意业务满足了客户的主题定制需求，为客户提供集成式的主题创意设计产品与服务，主要体现为主题文化公园整体创意设计、高科技主题文化游乐项目的设计规划与实施、企业品牌展示与工业旅游项目设计与实施等。主题文化创意业务为客户提供概念设计、文化策划、空间创意、导演、视觉呈现等创意设计内容，以“主题文化设计”为内涵；同时，为客户定制涵盖“飞翔球幕、360度全景、5D动感穿越、黑暗骑乘、多媒体剧场”等在内的全品类特种

影院核心设备，以互动体验设备、多媒体技术、虚拟仿真技术等多种高科技技术为外延。

主题文化创意业务让消费者迅速融入主题场景，帮助主题公园、体验馆、展览馆等文化旅游经营机构吸引游客，提高入场率，同时为大型企事业及商业用户提供品牌主题设计及互动体验实施等服务，满足其品牌宣传需求。

### **2)4D 特种影院系统集成业务**

4D 特种影院系统集成业务服务于不需要特定主题定制的客户，如科普博物馆、电影院线等，为它们提供包括特种影院安装布置及观影内容在内的集成式产品。该业务运用包括“烟雾、雨水、光电、气泡、热浪、寒风、布景”等在内环境模拟配套设备以及 4D 动感座椅来推动观影内容的故事情节发展。帮助科普博物馆、电影院线等机构聚集人气，提升现实体验。

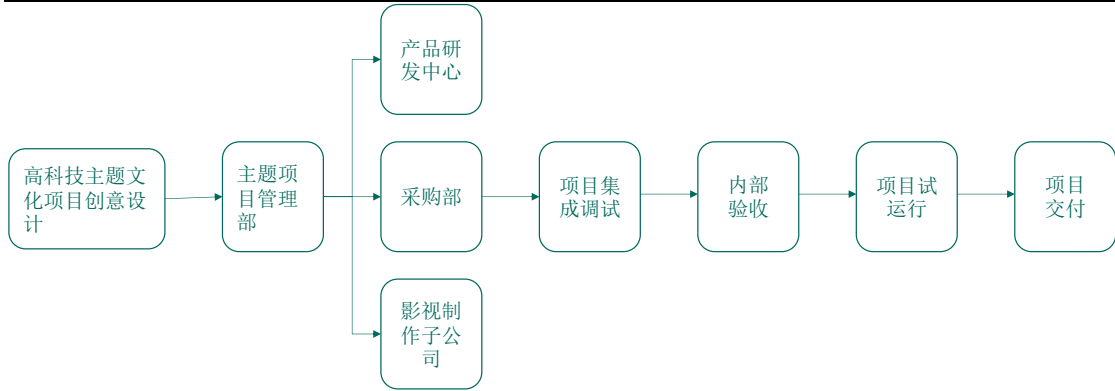
### **3)特种电影拍摄制作业务**

在恒润科技发展初期，特种电影拍摄制作团队起着支撑 4D 特种影院系统集成业务及主题文化创意业务发展的辅助作用。随着主题公园、科学馆、展览馆、大型企事业单位等机构对主题文化创意及 4D 动漫内容的需求愈发加强，恒润科技的特种电影拍摄制作业务逐渐成型，制作团队专业覆盖导演、影片前期策划、摄影、动画制作、后期剪辑等环节。恒润科技实现涵盖角色动画、建筑动画、立体实拍等多种形式内容的制作能力。

#### **(2)被评估单位各业务的整体业务流程**

恒润科技的主营业务涵盖主题文化创意业务、4D 特种影院系统集成业务、特种电影影片拍摄制作业务，主要客户是国内大型主题文化公园、旅游景区、科博场馆及大型企事业单位的经营及展示需要。具体业务的组织架构及业务流程如下：

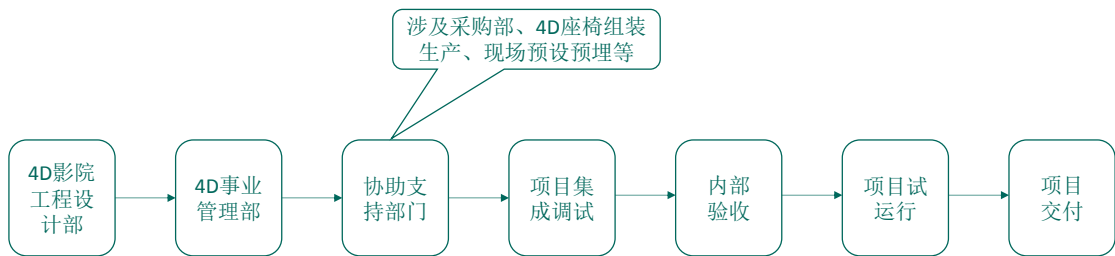
##### **1)主题文化创意项目业务流程**



主题文化项目首先由创意设计部进行方案设计、项目优化设计；其次交由主题项目管理部全程跟踪管理，主题项目管理部主要承担售前项目技术支持、项目深化设计、项目实施管理、设备安装以及项目售后管理，对内协调公司所有与项目相关的部门工作，对外与甲方或第三方沟通协调；最后项目经理进行项目集成调试，对内售后服务部进行内部验收，对外客户进行验收，双方验收合格后项目进行试运行，最后完成项目的交付。

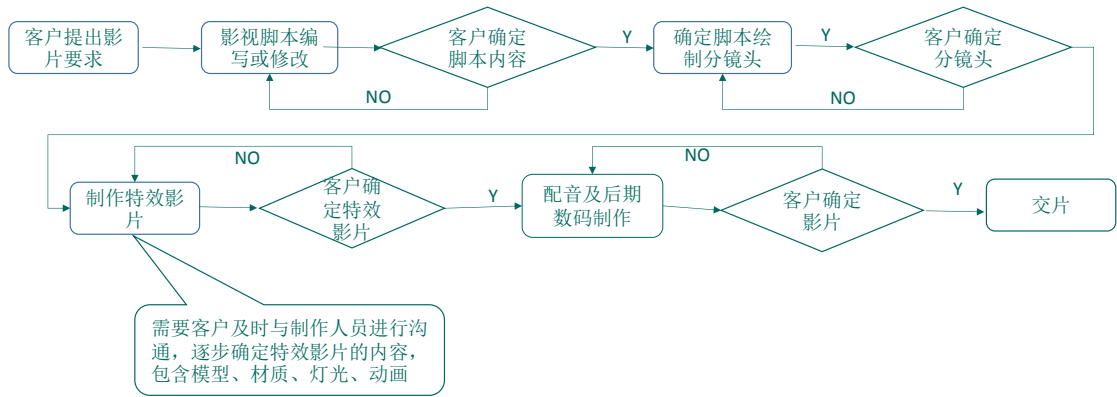
产品研发中心主要是研发游艺设备；采购部主要是负责产品的采购、工程项目的采购；影视制作中心主要负责整个游乐园的特效电影；工程部主要负责装修，布展及造景的实施；影视及多媒体制作主要负责人机的互动。

## 2)4D 特种影院系统集成的业务流程



恒润科技4D特种影院系统集成业务首先由4D影院工程设计部进行工程设计；然后交由4D事业项目管理部全程跟踪管理，同时由公司其他部门提供协助，涉及4D座椅组装生产，主要是对现有产品的组装进行优化、成型，采购部主要是对工程类、特效设备的采购等；最后项目经理对项目集成进行调试，内部验收，客户验收，验收合格后，项目开始试运行，交付工作。

### 3)特种电影拍摄制作业务流程



项目流程包括影视项目的策划设计、拍摄、三维制作、影片调试、技术支持、售后服务和影视资产管理, 建立影视培训基地等。首先, 客户提出影片大致内容要求, 影视部人员根据影视的脚本编写或修改, 客户根据脚本的内容进行确认, 确认无误后, 影视部员工依据确认的脚本绘制分镜头, 客户确认分镜头; 然后影视部人员根据确认的分镜头脚本制作特效影片, 客户再次确认特效影片; 最后确认完毕后, 影视部人员进行后期的数码制作及配音, 客户确认最终的影片, 完成交片的工作任务。

#### (三)被评估单位的盈利模式

恒润科技业务领域涵盖主题文化创意业务、4D 特种影院系统集成业务、特种电影拍摄制作业务等。现阶段, 恒润科技项目均以科技、文化、创意为驱动, 以主题文化项目、特种电影系统集成及特种电影拍摄制作等科技产品为着落点, 通过创意设计、研制生产、特种电影制作、项目咨询管理和技术服务等将整个产业服务链的效益集中释放。各类业务盈利模式如下:

##### (1)主题文化项目创意业务盈利模式

主题文化创意项目作为恒润科技业务的核心和发展重点, 主要包括主题公园、科博物馆、主题文化展览展示、大型企事业及商业用户品牌展示等, 盈利来源点体现于创意设计业务和“一站式”的主题文化创意项目业务。

##### 1) 创意设计业务

创意设计业务是主题文化项目的初始点, 由核心创意设计人员组

成的主题创意设计部和展览展示策划设计部负责。恒润科技单独通过创意设计业务对实施的主题文化创意项目进行设计收费，如后续签订项目建造合同的项目，可能将相关设计费用融入项目建造合同内。

## 2) “一站式”主题文化创意项目业务

“一站式”主题文化创意项目通过创意设计、研制生产、项目建造管理（装修造景、装修布展和采购等）、工程安装调试及特种影院设备供应、特效影片制作等获得相关收益，为客户提供“一站式”解决方案。随着恒润科技“一站式”主题文化创意项目的陆续成功实施，积累了丰富的项目经验和扩大了品牌影响力，进而不断吸引客户委托标的公司承接该类型业务。

### (2) 4D 特种影院系统集成业务盈利模式

被评估单位作为国内最早进行特种影院研制开发和系统设备采购生产的企业之一，通过多年发展已成为国内相关特种影院产品领域较有影响力的提供商，主要核心产品包括特种影院座椅、特种电影播放设备、特种电影播放软件系统等。

#### 1) 特种影院系统的部件业务

恒润科技直接向影院销售特种影院系统集成部件，如特种影院座椅、特种影片播放设备、特种影片播放软件系统等。

#### 2) 特种影院系统整体项目集成业务

特种影院系统整体项目集成业务包含规划设计、装修建造、设备采购、特种影院座椅生产、特种电影系统集成、特种影片供应等，此项业务较特种影院系统部件业务具有更高收益。

### (3) 特种影片拍摄制作业务盈利模式

恒润科技作为国内最早进行特种电影影片拍摄制作的高科技创意企业之一，拥有影片脚本创作、影片制作、影片后期制作等全制作环节经验丰富的影视创意制作团队。恒润科技为国内政府、企业及主题公园等项目客户提供优质的影片定制及供应服务。

#### 1) 特种影片定制业务

特种影片定制业务包含配套业务和非配套业务，配套业务的特种影片主要用于恒润科技承揽的“一站式”主题文化项目、特种影院系统

集成项目中；非配套业务主要是对外承揽的个性化的影片拍摄制作业务。特种影片拍摄制作收取费用原则是按照特种影片播放媒介的种类（如 4D 影片、环幕影片及球幕影片等）、影片制作内容的难易程度和特种影片时间长短进行综合收费，最终价格以单位时间进行收费。

## 2)特种影片租赁业务

恒润科技自主投资拍摄制作相关客户所需的 4D 影院、球幕影院等影片，恒润科技在获取国家文化广播电影电视总局等相关单位颁发的影片摄制及放映许可证后，对恒润科技承制的 4D 影院等特种电影项目客户进行特种影片租赁业务，每部影片每年收取相关租赁播放使用费用。恒润科技的自制影片可以重复对多个客户同时租赁销售，并可以根据影片质量及受欢迎程度持续租赁销售多年。

### (四)被评估单位在行业中的地位、竞争优势及劣势

#### 1、行业地位

恒润科技所处的文化创意行业作为新兴行业尚未形成明显的竞争格局，行业内企业数量较少，现阶段仅少数企业与标的资产业务形成竞争关系，主要竞争对手包括深圳华侨城文化旅游科技有限公司(下简称“华侨城文化”)、深圳华强文化科技集团股份有限公司(下简称“华强文化”)、大连博涛多媒体技术股份有限公司（下简称“大连博涛”)、北京光影侠数码科技股份有限公司(下简称“光影侠”)、深圳丝路数字视觉股份有限公司（下简称“丝路集团”)等企业，相关情况如下所示：

名称	简介
华强文化	华强文化是华强集团旗下专业从事文化科技产业的集团公司，总部设立于深圳市，成立于 2006 年，在沈阳、芜湖、青岛、湖南建立创意、研发、生产、展示、经营于一体的文化科技产业基地。业务领域涵盖文化科技主题公园、特种电影、数字动漫、游戏软件等多个文化产业相关领域，项目产品已出口到美国、加拿大、意大利、伊朗、南非等多个国家和地区。
华侨城文化	华侨城文化成立于 2009 年 12 月，总部位于深圳华侨城区，并在深圳和柳州分设两个研发制造基地。华侨城文化以文化旅游产业为应用方向，目前已具备大型高科技文化旅游项目和线上线下智慧旅游系统的创、研、产、销、衍等完整产业链。华侨城文化综合运用特种影视、动感仿真、虚实结合、互动娱乐等高新科技手段，自主研发高科技文化旅游产品。

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说明

大连博涛	大连博涛总部位于大连，成立于 2005 年，在北京、上海和东京设有分公司，员工超过 400 人。为主题乐园规划设计、旅游景区升级制造、特种影院集成服务等业务，是国家高新技术企业、现代服务业创新发展示范企业。
光影侠	光影侠位于北京，成立于 2008 年。基于景区设计、多媒体集成等基础业务，成功进入了展陈体验设计与施工、景区体验设计与施工、室内游乐、飞行体验舱、动画多媒体、智慧旅游产品六大领域，实现了文化旅游体验设计与施工，体验产品开发与销售的全面发展。
丝路集团	丝路集团总部位于深圳，成立于 2000 年，旗下子公司分布于青岛、武汉、成都、厦门、北京、广州等地。丝路集团起步于建筑设计领域，从 2007 年开始逐步迈向展览展示解决方案的发展，现有业务范围涉及建筑、动漫、影视、展馆等多个领域。

## 2.被评估单位的竞争优势

恒润科技是国内领先的主题数字体验解决方案提供商，凭借多年的业务实践及品牌积淀，现已跻身国内业界领先地位，并在品牌价值、商业模式、创意能力、技术实力等方面形成核心竞争力。

### (1) 多年精心经营凝聚高品牌价值

主题数字体验行业是文化创意产业的新兴子行业，主要输出产品为具有规模较大且面向公众开放性质的文化创意项目，客户鉴于项目性质及企业间实力水平参差不齐等因素多选择行业内知名企业参与完成项目工作，通过包括但不限于成功案例数量、建设规模、运营效果、合作伙伴等方面衡量行业内企业综合实力及品牌价值。业内企业需长期精心经营打造精品项目以获得客户认可和提高品牌价值，且进一步吸引专业人才加强创意策划、技术研发等能力和获取资金、渠道等资源提高企业综合实力从而形成稳定发展的良性循环。

恒润品牌自 1998 年创立以来作为行业内先发企业已累计完成遍布全国各地涵盖情景类、球幕类、射击类、骑乘类、徒步类、体感类、座椅类等类型的逾 400 个游乐项目，其中包括但不限于“泰安太阳部落”（中国首家体验史前文明的特大型主题公园）、“广饶孙子文化主题公园”（当地孙子文化旅游度假区核心）、“云南怡美天香”（中国首个花卉主题旅游商业综合体）、“上海烟草集团博物馆”（全球最大的烟草博物馆）等多个知名项目。同时，恒润科技通过开展众多项目已累计为主题公园、大型企事业单位、综合商业地产、影院、科博馆等客户（类型包括国家电网、恒大地产、广州天河城、山东省科技馆、保利国际影城等）提供服务且获得客户高度认可，2014 年当



年度重复购买客户达 19 个，重复购买次数为 29 次，重复购买率达 23.20%，各重复购买指标较 2013 年均有增长，具有较高的客户粘性。

经过多年精心经营，恒润科技凭借其众多成功案例、知名合作伙伴塑造了自身高品牌价值，期间还获得“国家高新技术企业”、“上海名牌荣誉企业”、“工程设计与施工资质证书（二级）”、“音视频工程企业三级资质”等共计 37 项荣誉及资质，更进一步提升了品牌价值及核心竞争力。

### (2) 契合客户差异化需求构成优秀商业模式

恒润科技在多年运营发展中已形成独特的优秀商业运作模式，其致力于根据多元化客户差异需求提供标准化和定制化的主题数字体验方案、设备、内容、服务的一站式解决方案，形成覆盖方案创意设计、设备研发生产、内容制作销售、产品调试服务的全产业链能力，凭借规划项目方案、派驻项目专人、每日跟进汇报、遵循生产标准等严谨的流程管控保障项目全流程的顺利实施。

恒润科技旨在以此优秀商业模式满足多元化客户差异需求，其标准化产品方案主要为 4D 特种电影的租赁、特种观影设备及系统的出售，应用于院线、科博馆等具有标准化运营扩张方式、短期更换内容需求和多个主题共存情景的客户领域，其定制化产品方案主要为主题项目创意设计、主题特种电影特制内容、设备及系统的出售，应用于主题公园、大型企事业单位、综合商业地产等具有大型展览运营项目特征、明显个性化主题需求的客户领域。定制化产品方案较标准化产品方案更加考核企业对项目的理解、创意性和技术功底，恒润科技报告期内定制化产品方案收入占比快速增长，2014 年较 2013 年增长 36.3%达 58.8%，凸显标的公司核心竞争力的持续增强。而以标准化和定制化共存的一站式解决方案商业模式则彰显恒润科技的业务价值，其优秀商业模式进一步加强了核心竞争力。

### (3) 资深团队及丰富项目经验构建优质创意能力

恒润科技隶属于文化创意产业，创新创意是行业内企业的发展核心与竞争力，企业开展高科技主题文化项目、主题文化展览展示项目、特种影片创意制作等业务均需要优质的创意设计能力，其取决于企业

项目团队人员的创意设计能力和企业长久运营以来积淀的项目文化底蕴。

现今，恒润科技已分别与北京电影学院、八一电影制片厂、北京电影制片厂、上海电影制片厂等业界知名的影片制作方形成战略合作关系，制作团队专业覆盖导演、影片前期策划、摄影、动画制作、后期剪辑等。整体团队拥有较高的文化艺术造诣和丰富的跨行业与媒体整合经验，可根据客户的需求定制设计出各类具有创意表现形式和体验效果的主题特种电影项目，对主题游乐项目的开发具有独到的见解和出色的创意。此外，恒润科技多年来精心打造了“泰安太阳部落”、“广饶孙子文化主题公园”、“茶礼博物馆”、“云南怡美天香”等多个文化创意项目，成功塑造传递了史前文明体验文化、古代军事文化、茶文化、花卉旅游文化等主题文化，体现了恒润科技自身文化底蕴和积累了相关文化领域的专业知识经验，同时，恒润科技凭借诸多文化创意项目亦成功获得“上海市文化创新融合工程项目实施单位”、“上海市设计创新示范企业”、“中国首部获广电总局颁发播映许可证的特种电影”等荣誉，成为业内公认的具有优秀创意能力的知名企业。恒润科技通过资深创意团队和丰富的文化创意项目积淀形成了优质创意能力，建立起极具竞争力的文化创意竞争优势。

#### (4) 多维技术知识综合创新运用形成强大技术实力

恒润科技所处的主题数字体验细分行业除对文化创意能力有较高要求外，对企业技术实力亦有着严格标准，主要体现于特种电影的球幕、环幕、4D 动感等多个类型的环境结构差异和多维展示、动静结合等多种形式的特效技术，以及主题场景运用声光电、动感轨道车、自动控制、数字科技等多项技术完成多重控制、增强现实的技术。因此，行业内企业需具备全面且精尖的技术才能保障业务的持续发展和形成竞争优势。

恒润科技是国家级高新技术企业、国家科技部十二五科技支撑项目实施单位，作为高科技文化企业，恒润科技历来注重技术实力的培养积淀及应用。在硬件设备及系统方面，恒润科技创始人彭外生先生早期从事计算机软硬件系统研发集成，大胆创新采用液压技术结合计

算机控制方式将军用液压动感技术平台向商用方向改造,将其成功运用于 4D 影院项目并于此后持续改进成为气动、液压等多维动力控制系统,完成硬件设备及系统的特效支撑。在场景控制及特效技术方面,恒润科技综合运用声光电、动感轨道车、自动控制、数字科技、人工智能等高科技手段完成对场景的多重控制及增强现实效果,实现了以高科技感的震撼体验颠覆主题文化项目的传统感官体验。在特种电影摄制及处理方面,恒润科技采用采用美国最新 REDEPIC 数字摄影机作为主要拍摄设备搭配独创的数字 360 度环幕拍摄系统进行拍摄,采用专业 finalcut pro、达芬奇、shake 等后期软件进行 5K 实时影像制作,在专业 5.1 音棚进行声音制作,保证影片的整体效果。

此外,恒润科技通过对环球影城、迪斯尼等国际领先的高科技创意项目进行研究且加以吸收创新和提高,形成自有独特的专利技术,自主知识产权促使恒润科技的产品和服务更具独特性、创新性和技术含量,从而在市场竞争中获得较强的议价能力,有效建立起市场竞争优势。

### 3.被评估单位的竞争劣势

(1)随着公司快速发展,关键人才短缺,恒润科技所属行业为文化创意,创意设计人才是文化创意产业的核心,人才短缺会阻碍公司的长期发展。

(2)随着公司业务规模的扩大,对资金需求较大,在一定程度上限制了企业的快速发展。

### (五)被评估单位的发展战略及经营策略

恒润科技顺应当前国家文化创意产业的发展大趋势,紧跟文化创意产业的国际潮流,明确将自身建设成国际一流高科技文化创意企业的目标,围绕核心业务发展主线不断增强恒润科技创意设计能力,提升恒润科技高科技主题文化创意设计业务和 4D 特种影院系统集成业务的市场竞争力和占有率,努力塑造“恒润”品牌的认知度和美誉度,同时发展辅助业务建立和发展具有恒润科技特色的品牌战略,打造具有恒润自主知识产权的特种电影影片品牌产品,持续推进恒润科技品牌及市场销售战略布局建设、大型主题文化项目管理能力建设、坚实

有效的复合型企业文化建设，形成创意驱动、服务驱动、管理驱动、学习驱动等多维驱动推进企业发展。

未来，恒润科技将进一步理清业务发展主线，清晰化盈利模式，把握发展的核心工作，夯实国际领先的创意设计团队和能力，引领国际流行的主题文化项目建设模式。

#### 四、被评估单位的资产与财务分析

##### (一)资产配置和使用情况

###### 1.经营性资产的配置和使用情况

恒润科技的经营性资产、负债主要是经营活动应保有的货币资金、与经营直接有关的应收应付款项、固定资产以及在建的恒润创意产业园等。

###### 2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

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、房屋建筑建筑物、应付在建工程工程款、其他非流动负债等。

溢余资产是指评估基准日超过企业经营所需，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为超出维持企业正常经营的营业性现金的富余现金。

##### (二)历史年度财务分析

###### 1.近两年的财务和经营状况

被评估单位近一年及评估基准日的财务状况如下表：

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

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说明

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>资产总计</b>	<b>157,597,842.61</b>	<b>243,224,891.50</b>
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
<b>负债合计</b>	<b>90,651,181.48</b>	<b>154,825,543.08</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>66,946,661.13</b>	<b>88,399,348.42</b>

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
<b>一、营业总收入</b>	<b>127,736,365.36</b>	<b>138,096,899.01</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>16,797,367.22</b>	<b>23,231,235.00</b>
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
<b>三、利润总额</b>	<b>18,863,196.59</b>	<b>23,725,204.80</b>
减: 所得税费用	3,728,917.29	2,272,517.51
<b>四、净利润</b>	<b>15,134,279.30</b>	<b>21,452,687.29</b>

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。

## 五、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下:

### (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。

本评估报告收益法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。

## 六、评估计算及分析过程

### (一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下:

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:

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

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;

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:

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

其中:  $r_f$ : 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta_L$ : 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为超出维持企业正常经营的营业性现金的富余现金。

### (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、房屋建筑建筑物、应付在建工程工程款、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)收益期和预测期的确定

### 1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

### 2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理的预测,而远期收益预测的合理性相对较差,按照通常惯例,评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过对企业未来经营规划、行业发展特点的分析,预计



被评估单位于 2019 年后达到稳定经营状态，故预测期截止到 2019 年底。

### (三)预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以企业 2013~2014 年度的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并结合企业未来年度财务预算对未来的财务数据进行预测。

#### 1.营业收入的预测

##### (1)以前年度营业收入情况

恒润科技主营业务收入为包括主题文化创意、文化创意-展览展示、4D特种影院系统集成、特种电影拍摄制作及其他收入，恒润科技历史年度收入及增长情况如下：

各类收入的占比及增长情况如下表：

金额单位：人民币元

业务项目	2013 年	2014 年
主题文化创意	19,630,841.84	78,491,466.92
4D 特种影院系统集成	97,111,395.63	48,879,634.44
特种电影拍摄制作	6,612,799.37	5,297,770.07
其他	4,381,328.52	5,428,027.58
<b>合计</b>	<b>127,736,365.36</b>	<b>138,096,899.01</b>
各收入占比	2013 年	2014 年
主题文化创意	15%	57%
4D 特种影院系统集成	76%	35%
特种电影拍摄制作	5%	4%
其他	3%	4%
<b>合计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

根据上表所示，4D特种影院系统集成收入有较明显下降，占比也从近76%减少到35%，主题文化创意项目作为新业务出现，占比从15%提高到57%，特种电影拍摄制作和其他收入较为平稳。这种趋势与企业的发展趋势是一致的，恒润科技的发展重心是文化创意特别是主题文化创意项目是未来发展的方向，4D特种影院系统集成作为恒润科技的传统优势项目，未来仍将占据一定的市场份额，特种电影拍摄制作及其他作为核心项目的辅助配套。

(2)未来年度主营业务收入情况的预测:

未来年度的主营业务收入预测仍按照企业现有的收入分类方式分为主题文化创意、4D特种影院系统集成、特种电影拍摄制作及其他业务来预测。

1) 主题文化创意

主题文化创意收入预测根据企业实际的情况分为两期,第一期,2015-2016年,以实际或意向合同项目为预测基础,2017-2019年,根据历史增长情况作为预测依据。

第一期,2015-2016年,收入预测由两部分组成,第一,截止2014年12月31日已签订尚未履行完的合同预计在2015-2016年可能实现的收入,第二,截止目前已新签或预计可签订的合同在2015-2016年可能实现的收入。

➤截止2014年12月31日已签订尚未履行完的合同预计在2015-2016年可能实现的收入。

① 根据企业提供的工程合同清单,并抽查合同信息的真实情况,抽查核实后,统计出截止2014年12月31日未完成不含税收入及未来年度可实现收入,尚有三个项目共6项合同尚需继续履行完成,据企业项目负责人介绍,上述6项合同均可在2015年内执行完毕,具体情况如下表:

金额单位:人民币元

项目	未完成合同金额(不含税)(取整)	2015年
北京**集团主题项目	5,187,900.00	5,187,900.00
山东**文化公园项目	21,327,100.00	21,327,100.00
南昌**旅游度假区项目	15,268,700.00	15,268,700.00
合计	41,783,700.00	41,783,700.00

➤截止目前已新签订和预计签订合同在2015-2016年可能实现的收入

根据企业提供的工程合同清单,并抽查合同信息的真实情况,抽查核实后统计截止目前已新签订尚未开始执行项目及在未来年度实现收入情况,据企业项目负责人介绍该合同均可在2015-2016年执行完毕,按项目状态分为:

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说明

金额单位：人民币元

项目阶段	2015年	2016年	总计
实施中	172,974,400.00	230,187,500.00	403,161,900.00
待开工	11,373,400.00		11,373,400.00
签订合同	1,709,400.00	38,461,500.00	40,170,900.00
预计签订合同		38,461,500.00	38,461,500.00
中标	5,128,200.00		5,128,200.00
预计中标		42,735,000.00	42,735,000.00
<b>总计</b>	<b>191,185,400.00</b>	<b>349,845,500.00</b>	<b>541,030,900.00</b>

主题文化创意项目未来年度预计合同金额为：

项目	2015年	2016年
主题文化创意	232,969,100.00	349,845,500.00

预计可实现收益，本次评估根据项目所处阶段，项目进度，以往项目的操作经验并出于谨慎性考虑，对于预计签订合同和预计中标可实现度按 50% 计算，其他类型阶段按 80% 计算，则确定 2015 年收入实现系数为 80%；2016 年已中标或已签订合同项目占比为 77% 计算，预计签订合同及预计中标项目金额占比为 23%，加权综合计算确定 2016 年可实现系数为 73%。则 2015-2016 年主题文化创意的预计收入为：

金额单位：人民币元

项目阶段	2015年	2016年
主题文化创意预计收入	232,969,100.00	349,845,500.00
预计实现系数	80%	73%
预计可实现收入	186,375,280.00	255,387,215.00

第二期，2017-2019年，根据第一阶段收入增长情况，根据行业规模和企业发展规划，即2015~2016年主要为增量市场，表现为快速增长期，2015年较上年增长137%，2016年较2015年增长37%，2017年、2018年为平稳增长期，收入分别在上年基础上增长30%和20%，2019年在2018年基础上上涨10%，即增量市场与存量市场并存，然后达到稳定规模，未来年度的收入情况如下：

金额单位：人民币元

业务类别	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
主题文化创意	186,375,280.00	255,387,215.00	332,003,379.50	398,404,055.40	438,244,461.00
较上年增长率	137%	37%	30%	20%	10%

## 2) 4D 特种影院系统集成

4D 特种影院系统集成收入预测根据企业实际的情况分为两期，

第一期，2015年，以实际或意向合同项目为预测基础，2016-2019年，根据历史合同为预测依据。

第一期由于4D特种影院系统集成无跨期情况，则第一期均以企业已新签或预计签订的合同在2015年可能实现的收入为依据。

►截止目前已新签订和预计签订合同在2015年可能实现的收入

根据企业提供的工程合同清单，并抽查合同信息的真实情况，抽查核实后统计截止目前已新签订尚未开始执行项目及在未来年度实现收入情况，据企业项目负责人介绍该合同均可在2015年执行完毕，按项目状态分为：

金额单位：人民币元

项目阶段	2015年
实施中	23,283,600.00
待开工	3,020,100.00
预计签订合同	0.00
中标	8,162,500.00
估算合同	0.00
总计	34,466,200.00

根据上表，4D特种影院系统集成未来年度预计合同金额为：

金额单位：人民币元

项目阶段	2015年
4D特种影院系统集成	34,466,200.00

预计可实现收益，本次评估根据项目所处阶段，项目进度，以往项目的操作经验，确定2015年未来收入实现系数为80%。则2015年4D特种影院系统集成的预计收入为：

金额单位：人民币元

项目阶段	2015年
4D特种影院系统集成	34,466,200.00
预计实现度	80%
预计可实现收入	27,572,960.00

第二期，2016-2019年，根据第一阶段收入增长情况，根据行业规模和企业发展规划，4D特种影院系统集成作为企业传统优势项目但非未来核心业务，行业相对成熟，未来以存量市场为主，增量为辅，预测2016年收入在2015年的基础上20%的增长、2017年收入在2016年基础上增长20%，2018年收入在2017年的基础上15%的增长，2019年在2018年基础上上涨10%，之后达到稳定规模。未来年度的收入情况如下：

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说明

金额单位：人民币元

业务类别	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
4D 特种影院系统集成	27,572,960.00	33,087,552.00	39,705,062.40	45,660,821.76	50,226,904.00

### 3) 特种电影拍摄制作收入

特种电影拍摄制作收入主要指特种电影租赁收入，收入预测根据企业实际的情况分为两期，预测期 2015 年为第一期，以实际或意向合同项目为预测基础，2016-2019 年，根据历史合同并结合历史 4D 特种影院系统集成销售情况为依据进行预测。

第一期由于特种电影拍摄制作收入无跨期情况，则第一期均以企业已新签或预计签订的合同在 2015 年可能实现的收入为依据。

#### ➤截止目前已新签订和预计签订合同在 2015 年可能实现的收入

根据企业提供的合同清单，并抽查合同信息的真实情况，抽查核实后统计截止目前已新签订尚未开始执行项目及在未来年度实现收入情况：

金额单位：人民币元

项目阶段	2015 年	备注
实施中	3,698,100.00	佛山科技馆等科博场馆
预计汇总数	1,886,800.00	预计其他科博场馆
总计	5,584,900.00	

第二期，2016-2019 年，一般投入当年企业以赠送影片形式作为项目促销，从第两年起，新增加的影片将收取租金，本次评估根据 4D 项目历史建设情况和收益情况，2016 年起，在上年的基础上分别增长如下表：

金额单位：人民币元

业务类别	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
特种电影拍摄制作收入	5,584,900.00	6,701,900.00	8,042,280.00	9,650,736.00	10,615,810.00
较上年增长	-	20%	20%	20%	10%
建成场馆累计收入	173,563,990.07	206,651,542.07	246,356,604.47	292,017,426.23	342,244,330.23
特种电影拍摄制作收入占比	3%	3%	3%	3%	3%

### 4)其他收入

其他收入是指配件、维护保养等相关收入，随着建设规模的扩大，分析历史增长情况，预计未来将在上年基础上维持一定增长，如下表：

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说明

金额单位：人民币元

业务类别	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
其他收入	5,970,800.00	6,567,900.00	7,224,700.00	7,947,200.00	8,344,600.00
较上年增长	10%	10%	10%	10%	5%

(3)未来年度主营业务收入情况的汇总如下表：

金额单位：人民币元

序号	业务类别	预测年度				
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
1	主题文化创意	186,375,280.00	255,387,215.00	332,003,379.50	398,404,055.40	438,244,461.00
2	4D特种影院系统集成	27,572,960.00	33,087,552.00	39,705,062.40	45,660,821.76	50,226,904.00
3	特种电影拍摄制作	5,584,900.00	6,701,900.00	8,042,280.00	9,650,736.00	10,615,810.00
4	其他	5,970,800.00	6,567,900.00	7,224,700.00	7,947,200.00	8,344,600.00
<b>主营收入合计</b>		<b>225,503,940.00</b>	<b>301,744,567.00</b>	<b>386,975,421.90</b>	<b>461,662,813.16</b>	<b>507,431,775.00</b>

## 2.主营业务成本的预测

### (1)以前年度营业成本及成本率

恒润科技 2013、2014 年主营业务成本及成本率如下：

单位金额：人民币元

成本/收入	2013年	2014年
主题文化创意	59%	56%
4D特种影院系统集成	61%	64%
特种电影拍摄制作	47%	51%
其他	61%	52%
<b>成本率</b>	<b>60%</b>	<b>58%</b>

2014 年的成本率降低的主要原因是企业业务转型，主题文化创意项目附加值增加，利润较高；4D 特种影院系统集成业务成本有所上升，特种电影拍摄制作成本率提高主要由于企业从 2014 年下半年开始将影片资本化并进行摊销所致；企业整体成本率有所下降。

### (2)未来年度营业成本的预测

恒润科技主要有大型主题公园的创意设计、设备销售、设施的建设安装、以及影片制作等业务，其主营业务成本主要为合同项下的人工、材料、工程费用组成，各项成本结转与收入结算相配比，成本率相对较稳定，恒润科技采用典型的成本加成定价模式，根据预判制定业务目标，包括毛利率目标和收入增长目标等，未来年度根据历史水平，同行业对比分析，综合人工、材料、费用构成及未来变动趋势，分析未来年度成本率。通过成本率来预测未来年度营业成本。

其中，特种电影拍摄制作成本主要为影片摊销成本，摊销成本根

据会计摊销年限计算，包含现有影片和未来更新影片的摊销成本。

未来年度的成本及成本率如下：

成本/收入	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
主题文化创意	61%	62%	63%	64%	65%
4D特种影院系统集成	63%	64%	65%	66%	67%
特种电影拍摄制作	97%	91%	89%	66%	44%
其他	57%	58%	59%	60%	61%
<b>总成本率</b>	<b>62%</b>	<b>63%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>

预测年度主营业务成本如下：

单位金额：人民币元

编号	项目\年份	预测年度				
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
1	主题文化创意	113,688,920.80	158,340,073.30	209,162,129.09	254,978,595.46	282,667,677.35
2	4D特种影院系统集成	17,370,964.80	21,176,033.28	25,808,290.56	30,136,142.36	33,652,025.68
3	特种电影拍摄制作	5,418,516.58	6,124,852.54	7,151,364.24	6,417,602.31	4,681,376.32
4	其他	3,403,356.00	3,809,382.00	4,262,573.00	4,768,320.00	5,090,206.00
	<b>成本合计</b>	<b>139,881,758.18</b>	<b>189,450,341.12</b>	<b>246,384,356.88</b>	<b>296,300,660.13</b>	<b>326,091,285.34</b>

### 3. 营业税金及附加的预测

营业税金及附加包括营业税、城建税、教育费附加及地方教育费附加。

恒润科技业务包括创意设计、影片制作、设备销售、工程施工等，其中工程施工收入缴纳营业税，税率为3%，影片租赁缴纳营业税，税率为5%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为1%、3%、2%；

创意设计、影片制作缴纳增值税，税率为6%；设备销售收入缴纳增值税，税率为17%，恒润科技分别按照应交增值税款的1%、3%、2%比例，征收城市维护建设税和教育费附加及地方教育费附加。

由于恒润科技未来年度各版块收入中应纳税项为混合，无法按税种及税率差异对收入进行明细拆分，故参照历史综合税率水平对未来年度的增值税、营业税进行预测，历史年度各项目税率占比如下表：

项目	2013年	2014年
销项占收入比	15.73%	14.01%
进项占成本比	13.53%	13.86%
营业税占收入比	0.74%	0.40%

上表中销售项和进项税占比较为稳定，营业税占比减少，考虑到未来年度与2014年业务构成和模式更为接近，则预测年度增值税及

营业税预测综合税率参考 2014 年水平。则未来年度的营业税金及附加如下：

金额单位：人民币元

编号	项目\年份	预测年度				
		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
1	应交增值税	12,210,618.54	16,023,548.09	20,075,434.37	23,622,577.80	25,906,924.59
2	营业税	911,379.19	1,219,507.38	1,563,969.78	1,865,820.53	2,050,796.81
2-1	城市维护建设税	131,219.98	172,430.55	216,394.04	254,883.98	279,577.21
2-2	教育费附加	393,659.93	517,291.66	649,182.12	764,651.95	838,731.64
2-3	地方教育费附加	262,439.95	344,861.11	432,788.08	509,767.97	559,154.43
合计	营业税金及附加	1,698,699.05	2,254,090.71	2,862,334.03	3,395,124.43	3,728,260.09

#### 4.销售费用的预测

销售费用主要核算内容为人工工资、社保、公积金、业务招待费、差旅费、出境费用、交通费、会展费、广告宣传费、房屋租金、招投标费、制作费、维修费等费用。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的销售人员人数变化、现有工资水平增长情况等综合计算确定。

社会保险费、住房公积金根据实际发生额与人工工资的比例进行预测。

差旅费、交通费、业务招待费、广告宣传费、运费、物料消耗费、制作费根据历史年度费用和收入的比例的平均值结合企业实际情况确定其预测值。

会展费、办公费、水电费、汽车费、通讯费及其他参照前两年实际水平，被评估单位未来年份业务发展趋势，并适当考虑业务规模的增加及预计可能发生的变化等因素分析测算，其中维修费主要为设备保修期内的维修费用，按上一年除影片成本外按历史占比确定费率。

由于恒润科技拟 2015 年 11 月迁入自有房屋中，故之后本部不再考虑租金支出，对未来年度北京分部租金主要根据租赁合同进行预测。

恒润科技未来年度销售费用预测如下：



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说明

金额单位：人民币元

项 目	预测年度				
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
工资	1,593,049.73	1,911,659.68	2,190,443.38	2,505,867.23	2,756,453.95
福利费	32,392.21	38,870.65	44,539.28	50,952.94	56,048.23
业务招待费	494,123.09	661,181.17	847,938.59	1,011,593.22	1,111,881.94
办公费	150,891.65	164,609.07	171,467.78	178,326.50	178,326.50
差旅费	1,353,023.64	1,810,467.40	2,321,852.53	2,769,976.88	3,044,590.65
交通费	109,005.77	145,859.54	187,059.06	223,162.01	245,286.15
广告宣传费	115,880.69	155,058.79	198,856.74	237,236.67	260,756.17
社保	258,502.39	310,202.86	355,440.78	406,624.25	447,286.68
运费	11,340.25	15,174.27	19,460.40	23,216.32	25,517.97
会展费	579,699.49	608,684.46	639,118.68	671,074.62	704,628.35
低值易耗品	1,000.00	1,200.00	1,440.00	1,728.00	2,073.60
物料消耗	145,461.85	194,641.04	249,619.41	297,796.69	327,320.06
通讯费	50,646.23	55,710.86	61,281.94	67,410.14	74,151.15
水电费	23,800.31	24,990.32	26,239.84	27,551.83	28,929.42
其他	9,360.00	11,232.00	13,478.40	16,174.08	19,408.90
餐费	9,173.64	12,275.15	15,742.39	18,780.72	20,642.63
公积金	26,418.70	31,702.44	36,325.71	41,556.62	45,712.28
租金	603,479.17	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
物业费	107,504.91	110,730.06	114,051.96	117,473.52	120,997.72
汽车费用	13,605.90	14,286.20	15,000.50	15,750.53	16,538.06
快递费	21,825.50	29,204.49	37,453.60	44,682.25	49,112.02
招投标费	653,157.34	685,815.21	720,105.97	756,111.27	793,916.83
制作费	374,678.58	501,353.66	642,966.16	767,060.51	843,106.41
保险费	3,510.90	4,697.90	6,024.87	7,187.69	7,900.28
维修费	1,215,067.45	2,098,533.64	2,861,114.32	3,733,648.53	4,524,131.22
<b>合计</b>	<b>7,956,599.39</b>	<b>9,788,140.87</b>	<b>11,967,022.32</b>	<b>14,180,943.01</b>	<b>15,894,717.17</b>

### 5. 管理费用的预测

管理费用主要核算内容工资、社保、福利费、办公费、差旅费、交通费、折旧费、业务招待费、保险费、水电费、劳保费税金、公积金、租金、修理费、通讯费、餐费、研发费用、保洁费招聘费、教育经费、物料消耗、会展费、运费、物业费、快递费、汽车费用、审计费、代理费、土地使用费、咨询费、其他、设计费、律师费残疾人就业保障金、经济补偿金、印刷费、专利费、评估费、会务费、中介费摊销费用等费用。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的管理人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。

职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经

费及离职补偿金等根据企业的计提比例及实际发生额与人工工资的比例进行预测。

由于恒润科技拟 2015 年 11 月迁入自有物业中，故之后本部不再考虑租金支出，对未来年度北京分部租金主要根据租赁合同进行预测。

差旅费、业务招待费、保险费、税金、运费、其他、根据历史年度费用和相应营业收入的比例平均值结合企业实际情况确定其预测值。

办公费、通讯费、餐费、交通费、等费用参照企业近两年人均支出水平，根据未来年度人数进行预测，

水电费、劳保费、快递费、汽车费用、印刷费、会务费等费用，根据历史年度费用结合企业未来年度业务发展规划进行合理预测，按照一定的增长比例进行合理预测。

折旧、摊销费按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定。

律师费、审计、评估费等中介机构费，根据历史年度费用按平均费用进行预测。

新增房屋的房产税、土地使用税按相关规定测算。

河道费按应纳税金的 1% 预测。

企业 2015 年 10 月搬迁费按预计金额预测。

研究开发费用核算企业用于研发上的各项支出，主要包括由研究开发的直接材料、研发人员工资、社会保险、公积金、咨询及其他组成，研发人员工资主要根据企业人力资源部门确定的管理人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。社会保险费、住房公积金根据企业实际发生额与人工工资的比例进行预测，直接材料及其他间接费按照企业发展规模在历史年度考虑一定增长进行预测。

金额单位：人民币元

项 目	未来预测数				
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
工资	5,314,500.14	6,100,121.90	6,710,134.09	7,586,179.37	8,344,797.31
社保	682,195.32	783,041.58	861,345.74	973,799.21	1,071,179.13
福利费	568,261.47	652,265.34	717,491.88	811,164.43	892,280.87
办公费	461,115.54	481,164.04	481,164.04	494,529.71	494,529.71
差旅费	2,074,649.43	2,776,067.66	3,560,196.50	4,247,324.87	4,247,324.87

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说明

项 目	未来预测数				
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
交通费	242,660.96	253,211.43	253,211.43	260,245.08	260,245.08
折旧费	2,096,772.60	3,528,248.21	3,697,269.51	3,545,824.83	3,413,110.87
业务招待费	1,161,160.61	1,553,737.40	1,992,606.50	2,377,185.39	2,377,185.39
保险费	413,004.77	552,637.55	708,735.71	845,523.78	845,523.78
水电费	72,638.76	79,902.64	87,892.90	96,682.19	106,350.41
劳保费	40,425.00	42,446.25	44,568.56	46,796.99	49,136.84
税金	416,630.29	557,488.83	714,957.28	852,946.13	937,506.68
低值易耗品	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
公积金	95,788.10	109,948.08	120,942.89	136,732.65	150,405.92
租金	1,365,098.33	340,500.00	340,500.00	340,500.00	340,500.00
修理费	10,000.00	851,700.00	851,700.00	851,700.00	851,700.00
通讯费	126,123.91	131,607.56	131,607.56	135,263.32	135,263.32
餐费	22,868.75	23,863.05	23,863.05	24,525.91	24,525.91
研发费用	7,044,724.22	8,133,592.87	8,677,861.07	9,419,876.19	10,068,497.98
保洁费	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
招聘费	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
教育经费	124,146.30	142,498.36	156,748.19	177,212.54	194,933.79
物料消耗	65,355.71	68,623.49	72,054.67	75,657.40	79,440.27
会展费	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
运费	7,508.46	10,047.00	12,884.88	15,371.70	16,895.64
物业费	402,840.00	402,840.00	402,840.00	402,840.00	402,840.00
快递费	15,727.30	16,513.66	17,339.35	18,206.31	19,116.63
汽车费用	473,934.67	497,631.40	522,512.97	548,638.62	576,070.55
审计费	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
代理费	66,785.25	70,124.51	73,630.74	77,312.28	81,177.89
土地使用费	84,031.80	84,031.80	84,031.80	84,031.80	84,031.80
咨询费	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他	232,708.67	279,250.40	335,100.48	402,120.58	482,544.70
设计费	355,374.76	390,912.23	430,003.45	473,003.80	520,304.18
律师费	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
残疾人就业保障金	97,487.72	107,236.49	117,960.14	129,756.16	142,731.77
经济补偿金	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
印刷费	54,786.46	60,265.10	66,291.61	72,920.77	80,212.85
专利费	24,468.95	26,915.85	29,607.43	32,568.17	35,824.99
评估费	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
会务费	3,600.00	4,320.00	5,184.00	6,220.80	7,464.96
中介费	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
房产税	119,238.00	715,428.00	715,428.00	715,428.00	715,428.00
河道费	131,219.98	172,430.55	216,394.04	254,883.98	279,577.21
摊销费用	932,762.61	917,291.27	803,484.16	542,973.20	564,075.17
搬迁费	100,000.00				
<b>合计</b>	<b>26,585,594.82</b>	<b>32,002,904.52</b>	<b>35,122,544.63</b>	<b>38,160,946.18</b>	<b>39,977,734.49</b>

## 6.财务费用的预测

财务费用主要核算的是银行存款的利息收入及利息支出及汇兑损益。本次收益法模型为自由现金流口径，不考虑企业因借款产生的利息支出，由于多余货币资金已作为溢余资产，故后期不再考虑银行利息收入。对于汇兑损益未来无法预测汇率的变化，未来年度不做预测，本次仅对银行手续进行预测，未来年度手续按历史年度年手续费与收入的比例来预测。

经测算，预测年度的财务费用如下：

金额单位：人民币元

项目名称	未来预测数				
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
财务费用合计	78,357.87	104,849.88	134,465.81	160,418.11	176,321.86
银行手续费	78,357.87	104,849.88	134,465.81	160,418.11	176,321.86

## 7.其他业务收支的预测

企业无其他业务收支，故未来年度也不考虑其他业务收支的影响。

## 8.营业外收支的预测

企业历史年度营业外收入主要为政府补助资金、废品及其他收入，支出为捐赠支出和其他支出，由于政府补助资金类利得为偶尔发生，未来年度无法预计，未来不考虑，废品及其他收入金额较小且为非经营性项目，后期不再进行预测。

## 9.所得税的预测

预测期所得税费用=(营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用)×所得税率

恒润科技于2012年11月18日取得高新技术企业证书(证书编号：GR201231000320)，自2012-2014年度按15%税率征收企业所得税；根据《高新技术企业认定管理办法》及其附件《国家重点支持的高新技术领域》的相关规定，由于高新技术企业期满后需重新认定批准后可能按优惠税率交纳所得税，由于目前恒润科技尚未提交申报，未来尚不明确是否可继续获得高新技术企业认证，故本次评估不考虑高新技术企业认证的影响，同时不考虑研发费用税前加计的扣除的影响，即

预测年度即永续年度均按 25% 的所得税率进行预测。

未来各年度所得税费用预测数据见下表。

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
所得税	12,325,732.67	17,036,059.97	22,626,174.56	27,366,180.33	30,390,864.01

### 10. 折旧与摊销的预测

固定资产折旧包括机器设备、车辆和电子设备四大类，在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下，对固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测，根据未来各年固定资产折旧总额。摊销项目主要是无形资产和存货(影片)，按收益期限及使用权期限平均摊销预测年度的折旧费用如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	永续期
折旧	2,096,772.60	3,528,248.21	3,697,269.51	3,545,824.83	3,413,110.87	3,440,870.66
摊销	6,351,279.19	7,042,143.82	7,954,848.40	6,960,575.51	5,245,451.49	4,857,080.61

### 11. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由两部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出构成，未来年度固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。按估算的重置成本除以经济耐用年限按平均年资本性支出考虑。

2015 年主要资本性支出为恒润科技园在建工程相关支出，根据企业计划投资额减去在建工程账面值确定后续资本性支出。

对于永续期，固定资产更新支出依据基准日企业必须的固定资产规模预测。资本性支出预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	永续期
资本性支出	47,036,407.57	5,641,312.66	6,537,626.84	7,646,545.23	4,487,359.35	6,733,259.62

### 12. 营运资金增加额的预测

营运资金也称营运资本，是指一个企业维持日常经营所需的资金，一般用流动资产减去流动负债后的余额表示，未来年度营运资金的预测是以企业 2014 年 12 月营运资金占用为基础，经调整后计算周

转率确定的。

营运资金追加额计算公式为：

营运资金追加=本年度需要的营运资金-上年度需要的营运资金  
 未来年度营运资金及追加额合并预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营运资金	91,646,493.80	109,767,902.31	135,437,197.34	158,612,547.44	176,234,881.39
营运资金增加额	20,257,028.45	18,121,408.50	25,669,295.03	23,175,350.10	17,622,333.96

#### (四)折现率的确定

##### 1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，银行间固定利率国债在评估基准日的到期年收益率为 3.6219%，本评估报告以 3.6219%作为无风险收益率。

##### 2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 5 家沪深 A 股可比上市公司基准日的  $\beta_U$  值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值，并取其平均值 0.5139 作为被评估单位的  $\beta_U$  值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	$\beta_U$ 值
1	002081.SZ	金螳螂	0.6742
2	002325.SZ	洪涛股份	0.7719
3	002699.SZ	美盛文化	0.3057
4	300027.SZ	华谊兄弟	0.4530
5	300144.SZ	宋城演艺	0.3649
平均值			0.5139

取可比上市公司资本结构的平均值 0.0189 作为被评估单位的目标

资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.5212\end{aligned}$$

### 3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，可信度较差，国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 $\times(\sigma$  股票/ $\sigma$  国债)

根据上述测算思路和公式，经我公司专家委员会研究确定 2014 年度市场风险溢价(MRP)为 7.19%。

### 4.企业特定风险调整系数的确定

(1)该公司为非上市公司，内部管理机制、控制机制以及人员管理水平与上市公司相比有一定差距。

(2)由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，与参照企业(上市公司)相比，企业为非上市公司，流通性较低。

(3)该公司未来的销售和利润增长更多地依赖于市场的整体情况，具有一定的不确定性。

基于上述几个方面的因素，本次评估中对企业特定风险调整系数  $R_c$  取值 5%。

### 5.预测期折现率的确定

#### (1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c \\ &= 12.37\%\end{aligned}$$

## (2) 计算加权平均资本成本

主要结合企业未来年度的贷款情况，评估基准日被评估单位付息债务以基准日执行的一年期金融机构贷款利率 5.6%为基础确定，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned}\text{WACC} &= K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ &= 12.22\%\end{aligned}$$

## 6. 预测期后折现率的确定

则预测期后折现率为同预测期一致，为 12.22%。

### (五) 预测期后的价值确定

永续年度利润总额=(稳定期的利润总额+稳定期的折旧+稳定期的摊销-永续期的折旧-永续期的摊销)

$$\begin{aligned}&= 121,563,456.05 + 3,413,110.87 + 5,245,451.49 - 3,440,870.66 - 4,857,080.61 \\ &= 121,924,067.13 \text{ 元}\end{aligned}$$

永续年度所得税=永续年度利润总额×所得税率

$$\begin{aligned}&= 121,924,067.13 \times 25\% \\ &= 30,481,016.78 \text{ 元}\end{aligned}$$

息前税后净利润=永续年度利润总额-永续年度所得税

$$\begin{aligned}&= 121,924,067.13 - 30,481,016.78 \\ &= 91,443,050.35 \text{ 元}\end{aligned}$$

### (六) 测算过程和结果

#### 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。预测期内各年企业自由现金流量按年中流出考虑，预测期后稳定期现金流现值按预测年末折现考虑，从而得出企业的自由现金流量折现值。



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说明

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年度
息前税后净利润	36,977,198.02	51,108,179.92	67,878,523.68	82,098,540.98	91,172,592.04	91,443,050.35
加：折旧	2,096,772.60	3,528,248.21	3,697,269.51	3,545,824.83	3,413,110.87	3,440,870.66
摊销	6,351,279.19	7,042,143.82	7,954,848.40	6,960,575.51	5,245,451.49	4,857,080.61
减：资本性支出	47,036,407.57	5,641,312.66	6,537,626.84	7,646,545.23	4,487,359.35	6,733,259.62
营运资本增加额	20,257,028.45	18,121,408.50	25,669,295.03	23,175,350.10	17,622,333.96	
企业自由现金流量	-21,868,186.21	37,915,850.78	47,323,719.72	61,783,045.98	77,721,461.10	93,007,742.00
折现值	-20,643,104.91	31,893,896.06	35,472,365.88	41,267,210.22	46,259,535.08	452,960,405.94
企业自由现金流折现值	<b>587,210,308.27</b>					

## 2.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、房屋建筑建筑物、其他流动资产、应付在建工程工程款、应付利息、其他非流动负债等。

其他应收款中应收关联方的往来款应作为非经营性资产，账面价值 179,022.00 元，评估值为 179,022.00 元；

递延所得税资产主要为坏账准备产生的可抵扣的暂时性差异，应作为非经营性资产，账面值为 2,362,286.91 元，评估值为 2,362,286.91 元；

预付款中的关联方往来，账面值为 577,940.00 元，评估值为 577,940.00 元；

其他流动资产中的 5,000,000.00 元理财产品为非经营性资产；

房屋建筑物为企业租赁集体土地自建房屋，土地租赁期限无固定期限，企业每年支付租金，由于企业自身的工业园区已在建，企业拟 2015 年 11 月全部搬迁至新园区，则上述房屋建筑物形成非经营性资产，上述房屋按到期后价值的折现值作为评估值，评估值为 6,166,029.62 元；

其他应付账款中关联往来款应作为非经营性负债，账面值为 504,620.68 元，评估值为 504,620.68 元；

应付利息账面值为 114,838.85 元，为非经营性负债；

应付账款中的应付在建工程相关的工程款、电梯款、监理费和装修费应作为非经营性负债，账面值为 5,126,729.45 元，评估值为 5,126,729.45 元。

专项应付款为获得的政府补助资金，应作为非经营性负债，账面值为 3,200,000.00 元，该负债不为企业真实应承担的负债，按实际承担的税费确认评估值，评估为 800,000.00 元；

经测算非经营性资产负债账面值为 5,339,089.55 元，评估值为 7,739,089.55 元。

### 3. 溢余资产

溢余资产是指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为超出维持正常经营的营业性现金外的富余现金，经测算，企业无富余现金。

### 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。

经评估，长期股权投资的价值为 26,270,549.70 元

### (七) 收益法评估结果

#### 1. 企业整体价值的计算

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

$$= 587,210,308.27 + 7,739,089.55 + 0.00 + 26,270,549.70$$

$$= 621,219,947.52 \text{ (元)}$$

#### 2. 付息债务价值的确定

评估基准日恒润科技有息负债为 70,500,000.00 元。

#### 3. 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 621,219,947.52 - 70,500,000.00$$

$$= 550,719,947.52 \text{ 元}$$

$$= 55,071.99 \text{ (万元)}$$

## 第五章评估结论及分析

### 一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，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价值在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### (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	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>24,322.49</b>	<b>24,631.77</b>	<b>309.28</b>	<b>1.27</b>
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
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>15,482.55</b>	<b>15,242.55</b>	<b>-240.00</b>	<b>-1.55</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>8,839.93</b>	<b>9,389.22</b>	<b>549.28</b>	<b>6.21</b>

#### (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。

## 评估说明附件

- 附件一、关于进行资产评估的有关事项说明；
- 附件二、上海恒润申启多媒体有限公司评估说明；
- 附件三、上海恒润申启展览展示有限公司评估说明。

## 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及被评估单位简介

#### (一)委托方

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%
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

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”)

### 1.企业简介

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，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：

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

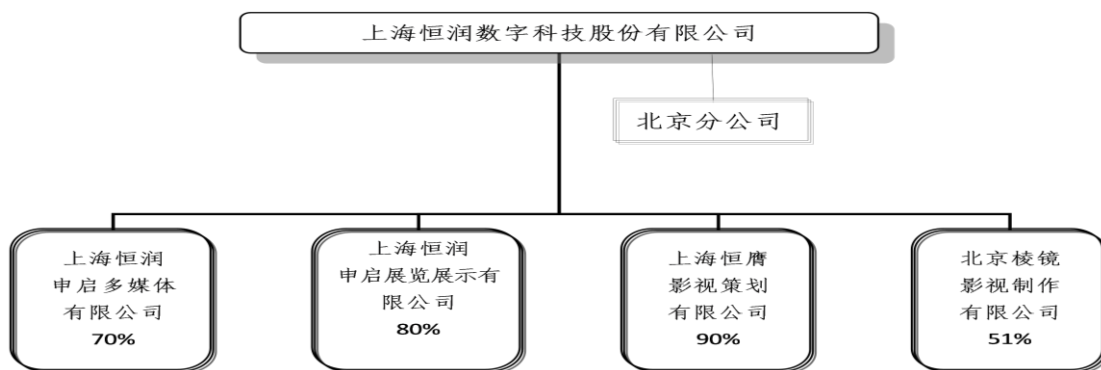
序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭外生	2,839.5035	56.79

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
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

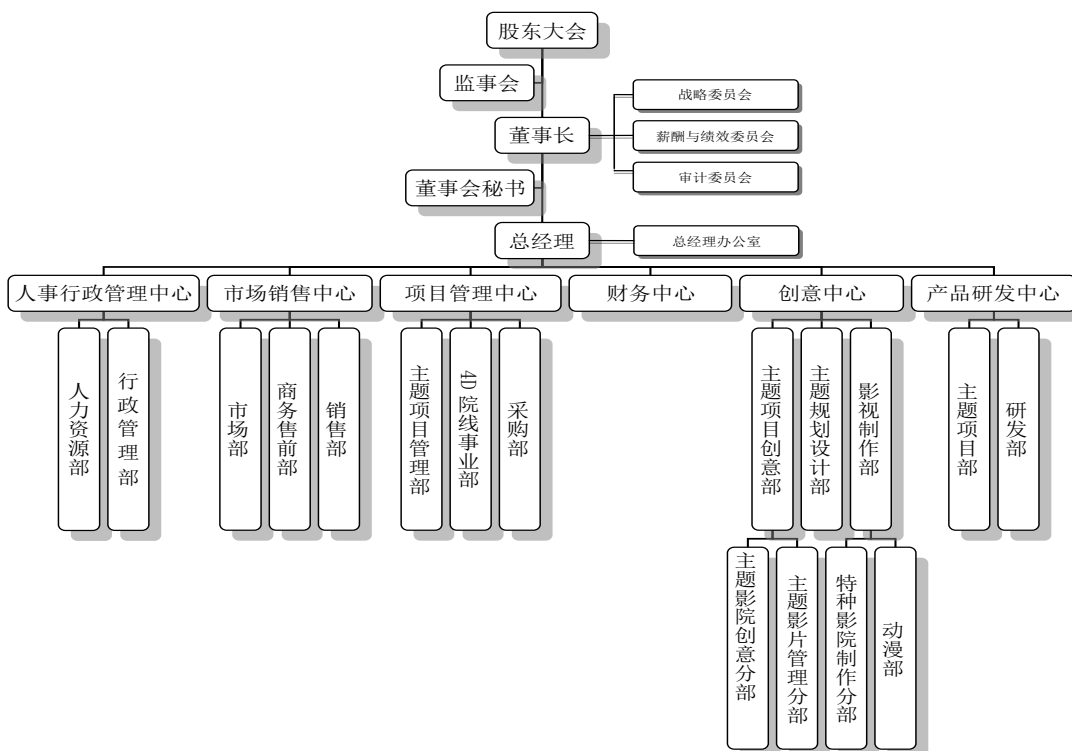
### 3.企业产权结构、组织结构:

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)。

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
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

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
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。

序号	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、关于评估目的的说明

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。

## 四、关于评估对象与评估范围的说明

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。

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审计报告。

## 五、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

## 六、可能影响评估工作的重大事项的说明

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、浴室及彩钢板仓库，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。

## 七、资产负债清查情况说明

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1.公司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)公司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方法创作的作品	国作登字 -2014-I-00156684	2014/9/3	2006/3/1	恒润科技
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 项美术作品著作权具体如下表：

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

上海恒润数字科技股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明

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
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
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
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
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

上海恒润数字科技股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明

序号	专利名称	类别	专利号	申请日期	授权公告日	专利权人
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

### 3.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

### 4.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 <sup>2</sup> )	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

## 八、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、专项审计报告；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、合同、协议等；
- 5、其他资料。

(此页无正文)为《上海恒润数字科技股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明》签字页”的内容

委托方：岭南园林股份有限公司

法定代表人或负责人(签字)



Handwritten signature in black ink.

2015年6月29日

(此页无正文)为《上海恒润数字科技股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明》签字页”的内容

被评估单位：上海恒润数字科技股份有限公司

法定代表人或负责人(签字)



2015年4月29日

附件二：

上海恒润数字科技股份有限公司长期股权投资  
上海恒润申启多媒体有限公司  
评估说明

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

<b>第一部分 被投资企业概况</b> .....	<b>2</b>
<b>第二部分 资产评估说明</b> .....	<b>4</b>
<b>第一章 评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>5</b>
一、评估对象与评估范围 .....	5
二、企业申报的实物资产情况.....	5
三、企业申报的无形资产情况.....	6
四、企业申报的表外资产情况.....	6
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....	6
<b>第二章 资产核实情况总体说明</b> .....	<b>7</b>
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	8
三、核实结论 .....	8
<b>第三章 评估技术说明</b> .....	<b>9</b>
一、流动资产评估技术说明 .....	9
二、设备类资产评估技术说明.....	13
三、流动负债评估技术说明 .....	16
<b>第四章 收益法评估技术说明</b> .....	<b>19</b>
一、被评估企业的业务分析 .....	19
二、被评估企业的资产与财务分析.....	23
三、收益预测的假设条件 .....	24
四、评估计算及分析过程 .....	25
<b>第五章 评估结论及分析</b> .....	<b>38</b>
一、评估结论 .....	38

## 第一部分 被投资企业概况

被投资企业：上海恒润申启多媒体有限公司（以下简称“申启多媒体”）

1.法定住所：上海市奉贤区青村镇奉柘公路 2789 号 35 幢 206 室

2.法定代表人：王宇

3.注册资本：500 万元人民币

4.实收资本：200 万元

5.注册号：310120002233592

6.成立日期：2013 年 10 月 29 日

7.公司经营范围：从事多媒体科技、数码科技、软件科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、多媒体设计，计算机信息系统集成，弱点工程施工，计算机网络工程施工，计算机硬件维修，计算机软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、电子产品、数码产品批发、零售。【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】

8.企业股权结构及变更情况：

上海恒润申启多媒体有限公司于 2013 年 10 月 29 日由上海恒润数字科技股份有限公司(以下简称“恒润科技”)、杨已鹤、侍其弘儒、李黎明及李成共同投资设立，注册资本 500.00 万元人民币，以货币出资，实收资本 200 万元。此次出资业经上海银沪会计师事务所出具《验资报告》（银沪会师内验字[2013]第 10-195 号）验证。

成立时申启多媒体股权结构如下表：

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	恒润科技	350.00	70.00	140	28.00
2	王宇	92.50	18.50	37	7.40
3	杨已鹤	22.50	4.50	9	1.80
4	侍其弘儒	12.50	2.50	5	1.00
5	李黎明	12.50	2.50	5	1.00
6	李成	10.00	2.00	4	0.80
	合计	500	100	200	40

截止评估基准日，申启多媒体未发生其他股权变更。

## 9.公司近年的资产、负债及经营情况

### 2013-2014 年资产负债表

金额单位：人民币元

资产	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	1,940,863.72	1,791,875.42
非流动资产	-	74,534.67
<b>资产总计</b>	<b>1,940,863.72</b>	<b>1,866,410.09</b>
流动负债	7,240.50	414,979.71
非流动负债	-	-
<b>负债合计</b>	<b>7,240.50</b>	<b>414,979.71</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,933,623.22</b>	<b>1,451,430.38</b>

### 2013-2014 年损益表

金额单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年
<b>营业收入</b>	-	<b>3,628,631.57</b>
减：营业成本	-	1,852,531.48
营业税金及附加	-	310.32
销售费用	-	232,305.09
管理费用	60,424.65	2,031,312.41
财务费用	-10.87	844.65
资产减值损失	6,370.00	-4,708.15
<b>营业利润</b>	<b>-66,783.78</b>	<b>-483,964.23</b>
加：营业外收入	407.00	1,771.39
减：营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>-66,376.78</b>	<b>-482,192.84</b>
减：所得税	-	-
<b>净利润</b>	<b>-66,376.78</b>	<b>-482,192.84</b>

被评估单位 2013 年度、2014 年度会计报表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。

## 第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象是上海恒润申启多媒体有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是上海恒润申启多媒体有限公司的全部资产及负债。

#### (二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货)、固定资产等，总资产账面价值为 186.64 万元；负债包括流动负债(应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款)，总负债账面价值为 41.50 万元；净资产账面价值 145.14 万元。

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)委托评估的资产权属状况

委估资产产权清晰。

### 二、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、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

#### (一)存货

存货主要为原材料、发出商品。

原材料主要为六自由度电动模拟蜘蛛车、四自由度电动模拟蜘蛛、控制箱、工控卡、电脑主机、数字电影 4D服务器等，存放在申启多媒体公司的仓库，处于正常使用状态。

发出商品主要为拼接屏、伺服电动缸、雪花油、三屏扩展仪、屏幕漆、储气罐、光纤跳线加工头、高输出型泡泡机等，主要发往七彩

云南翡翠博物馆、绍兴科技馆新馆等项目的材料。

## (二)设备类资产

纳入评估范围的设备类资产主要为电子设备。

电子设备主要为企业日常办公用笔记本电脑、台式电脑、办公桌、锐控器、光端机、相机、服务器、显示器、沙发、会议桌等，共 40 项，其中，部分是从上海恒润数字科技股份有限公司二手购入、部分通过经销商直接采购，截止评估基准日全部设备均能正常使用。

## 三、企业申报的无形资产情况

无。

## 四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

## 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

引用广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告号为广会审字[2015]G14020360011 号。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2015年4月8日至2015年4月24日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 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员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明细表及其填写要求、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提交的资产评估申报明细表

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明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，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明细表

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明细表，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资产的产权证明文件资料进行了查验。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

### 三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。



### 第三章 评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	108,346.92
应收账款	1,237,695.32
预付账款	59,100.00
其他应收款	31,575.15
存货	355,158.03
<b>流动资产合计</b>	<b>1,791,875.42</b>

##### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、项目合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；对评估基准日申报的存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、项目的承接模式以及项目合同管理的相关信息；询问了项目收款的信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策、收入的确认原则及成本的结转方式以及

企业未来年度的发展规划情况等。

### (三)评估方法

#### 1.货币资金

截至评估基准日，被评估单位货币资金为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 108,346.92 元，全部为人民币存款。核算内容为企业在中国农业银行的存款。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其进行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因，未发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币存款以核实无误的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 108,346.92 元，评估无增减值。

货币资金评估值为 108,346.92 元，评估无增减值。

#### 2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 1,237,695.32 元，核算内容为被评估单位为客户提供多媒体展示服务应收取的款项。评估基准日应收账款未计提坏账，应收账款账面净额 1,237,695.32 元。

评估人员向被评估单位调查了解了多媒体展示业务的合作运营政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。对大额的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

根据上述原则，确定的应收账款预计风险损失为 0 元。

应收账款评估值为 1,237,695.32 元，评估无增减值。

#### 3.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 59,100.00 元，核算内容为被评估单位预付的货款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对该笔预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 59,100.00 元，评估无增减值。

#### 4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 33,237.00 元，核算内容为被评估单位内部人员暂支款项、押金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 1,661.85 元，其他应收款账面净额 31,575.15 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、客户构成、单位及个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。本次其他应收账款的预计风险损失为 1,661.85 元。

其他应收款评估值为 31,575.15 元，评估无增减值。

#### 5.存货

评估基准日存货账面余额 355,158.03 元，核算内容为原材料、发出商品。评估基准日存货未计提跌价准备，存货账面净值 355,158.03 元。

##### (1)原材料

评估基准日原材料账面余额 133,659.17 元，核算内容为原材料库存，主要为六自由度电动模拟蜘蛛车、四自由度电动模拟蜘蛛、有源低音音箱、触摸屏、铝型材、可编程激光枪、环绕扬声器、控制箱体、电脑主机、数字电影 4D服务器等。评估基准日原材料未计提跌价准备，原材料账面价值 133,659.17 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、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。2015年 1 月 15 日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价以及其他合理

费用。对于原材料的评估，评估人员通过查阅购货发票及其他相关资料，核实企业的原材料按照采购成本入账，原材料账面值为不含进项税的价格，原材料多为近期购进，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。

原材料评估值为 133,659.17 元，评估无增减值。

#### (2)发出商品

发出商品账面余额 221,498.86 元，核算内容主要为发往施工项目的拼接屏、伺服电动缸、雪花油、三屏扩展仪、屏幕漆、储气罐、光纤跳线加工头、高输出型泡泡机等。评估基准日发出商品未计提跌价准备，发出商品账面价值221,498.86 元。

发出商品为发往项目现场的材料、设备，均为企业外购产品，评估人员通过查阅项目相关服务合同、采购合同、发票及入账凭证，对项目名称及对应账面金额进行了核实，发出商品以核实无误后的账面值确认评估值。

发出商品评估值221,498.86 元，评估无增减值。

#### (3)存货评估结论及增减值原因分析

##### 存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
原材料	133,659.17	133,659.17	-	-
发出商品	221,498.86	221,498.86	-	-
<b>存货合计</b>	<b>355,158.03</b>	<b>355,158.03</b>	-	-

#### (四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

##### 流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	108,346.92	108,346.92	-	-
应收账款	1,237,695.32	1,237,695.32	-	-
预付账款	59,100.00	59,100.00	-	-
其他应收款	31,575.15	31,575.15	-	-
存货	355,158.03	355,158.03	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,791,875.42</b>	<b>1,791,875.42</b>	-	-

## 二、设备类资产评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	93,847.79	74,534.67
设备类合计	<b>93,847.79</b>	<b>74,534.67</b>

### (二)电子设备概况

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。电子设备主要为企业日常办公用笔记本电脑、台式电脑、办公桌、锐控器、光端机、相机、服务器、显示器、沙发、会议桌等，共40项，其中，部分是从上海恒润数字科技股份有限公司二手购入、部分通过经销商直接采购，截止评估基准日全部设备均能正常使用。

#### 1.相关会计政策

##### (1)账面原值构成

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

##### (2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
电子设备	5	5	19

### (三)核实过程

1.核对账目：根据企业提供的设备类资产评估申报明细表，首先与企业的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与企业的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、

数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### (四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

##### 1.重置全价的确定

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定，从销项税额中抵扣。经了解申启多媒体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，故本次评估的电子设备重置价为不含税价。

对于电子设备，查询市场的不含税售价来确定重置全价。

##### 2.综合成新率的确定

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.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### (五)典型案例

##### 案例一：笔记本电脑(明细表4-6-6电子设备序号11)

规格型号：14寸(15-4200U/4G)

生产厂家：戴尔计算机(中国)有限公司

购置日期：2014年6月24日

启用日期：2014年6月24日

账面原值：3,759.83元

账面净值：3,133.19元

设备主要参数：

产品类别：商用电脑

CPU型号：Intel 酷睿i5 4200U

内存容量：4GB

硬盘容量：500GB

光驱描述：内置托盘式双层刻录DVD机

### 1.重置全价的确定

经查询，该设备的网上不含税报价为 3,630.00 元，故确定该笔记本电脑的重置全价 3,630.00 元。

### 2.成新率的确定

笔记本电脑经济寿命年限一般为5年，该设备的启用日期为2014年6月24日，截止评估基准日已使用0.52年，经济寿命使用时间为5年，剩余使用时间为4.48年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.52) / 5 \times 100\% \\ &= 90\% (\text{取整})\end{aligned}$$

经过现场勘查，该设备运转正常、维护保养良好，确定调整系数为1，则：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 90\% \times 1 \\ &= 90\%\end{aligned}$$

### 3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 3,630.00 \times 90\% \\ &= 3,267.00 \text{元} (\text{取整})\end{aligned}$$

## (六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

### 机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	93,847.79	74,534.67	121,400.00	82,990.00	27,552.21	8,455.33	29.36	11.34
<b>合计</b>	<b>93,847.79</b>	<b>74,534.67</b>	<b>121,400.00</b>	<b>82,990.00</b>	<b>27,552.21</b>	<b>8,455.33</b>	<b>29.36</b>	<b>11.34</b>

机器设备评估原值为121,400.00元，原值增值 27,552.21元，增值率29.36%；评估净值为82,990.00元，净值增值8,455.33元，增值率11.34%，评估增值原因主要为：由于部分电子设备为上海恒润申启多媒体有限公司从上海恒润数字科技股份有限公司二手购入，账面原值为二手购入价，评估时采用重置全价导致评估原值增值；企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致净值评估增值。

## 三、流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	83,256.02
预收账款	118,094.32
应付职工薪酬	200,000.00
应交税费	6,207.87
其他应付款	7,421.50
<b>流动负债合计</b>	<b>414,979.71</b>

### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账核对使明细金额及内容相符。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典



型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了应付款的形成原因及还款计划；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

### (三)评估方法

#### 1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 83,256.02 元。核算内容为被评估单位因购买材料需支付的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 83,256.02 元，评估无增减值。

#### 2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 118,094.32 元。核算内容为被评估单位预收上海恒润申启多媒体有限公司、上海风语筑展览有限公司的多媒体展示款项。

评估人员核对了预收账款的发生日期及其所对应的项目，核查了其销售合同等原始凭证和账簿，确认预收账款债务属实，金额正确，在确认其真实性的基础上评估。

评估值为 118,094.32 元，评估无增减值。

#### 3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 200,000.00元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、奖金、津贴、补贴等。

评估人员向被评估单位调查了解员工构成与职工薪酬制度等，核实评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 200,000.00元，评估无增减值。

#### 4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 6,207.87元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括应交增值税、企业代扣代缴的个人所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、河道费等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 6,207.87 元，评估无增减值。

#### 5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 7,421.50 元，核算内容为被评估单位除应付账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的应交的职工社保、职工公积金等款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，并查阅了相关入账凭证。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 7,421.50 元，评估无增减值。

#### (四)评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

#### 流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	83,256.02	83,256.02	-	-
预收账款	118,094.32	118,094.32		
应付职工薪酬	200,000.00	200,000.00	-	-
应交税费	6,207.87	6,207.87	-	-
其他应付款	7,421.50	7,421.50	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>414,979.71</b>	<b>414,979.71</b>	-	-

## 第四章 收益法评估技术说明

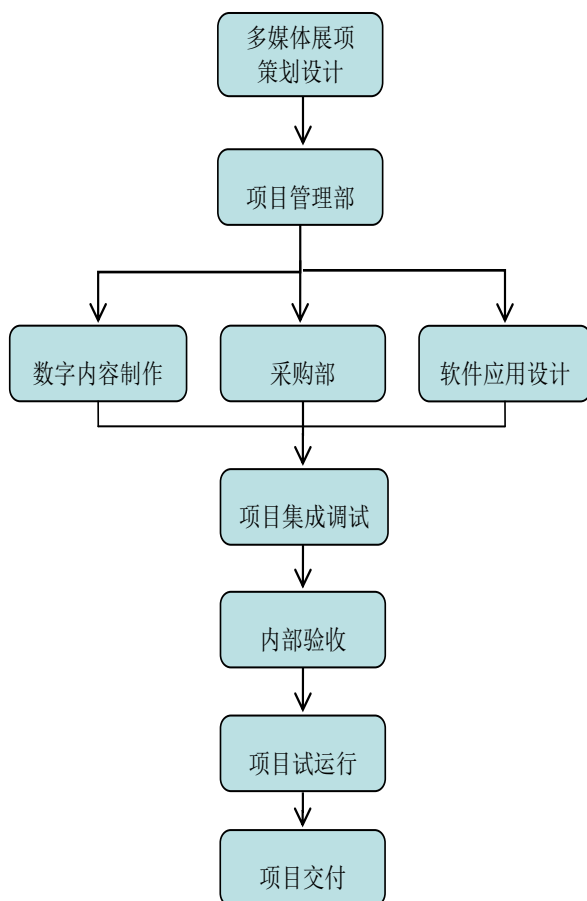
### 一、 被评估企业的业务分析

(一)被评估企业的主要产品或服务的用途

申启多媒体主要从事多媒体展示业务。

(二)被评估企业的经营模式及经营管理状况

1.多媒体展项业务流程：



2.经营模式

随着申启多媒体自主创意设计及其实施的多媒体项目的落成及成功运营，公司在多媒体展项的创意设计方面积累了较为丰富的经验，扩大了品牌影响力，从而不断吸引需求方委托公司在提供创意设计外，进行项目的一体化交钥匙工程实施建造，公司也以此获得相关合

同，公司通过项目建造过程中的策划设计费用、硬件采购费用、动画影像制作费用、软件费用及系统集成等费用获得相关收益。

### 3.销售模式

多媒体项目的主要销售对象为科博会等政府投资类展览场馆和企业类品牌展示和工业旅游场馆等。主要通过招投标、与客户直接接洽、竞标单位比稿等方式获得项目合同。

### 4.质量控制情况

公司建立了产品和服务从项目立项、创意设计、研制开发、生产制作、设备采购、动画影像制作、安装调试、试运行到销售、售后服务所有环节的质量管理体系，包括制定相关业务程序与工作指引，设立关键控制点，建立过程控制，确保公司经营全过程有序运行。具体质量管控根据项目实施的环节和特点如下：

#### (1)创意设计的质量控制

申启多媒体已经形成了严格的创意设计质量控制系统，项目的创意设计从项目立项、概念设计、初步设计、深化设计、施工图设计、竣工图等各个环节都有非常严格的质量管控体系。

#### (2)公司产品研制开发、生产制造的质量控制

为确保产品效果与质量，申启多媒体配备了创意、研究设计、生产制作、测试等多专业的综合质保专员，针对各业务的每个环节和过程严格把控，为产品质量提供专业保障。

#### (3)外购产品的质量控制

外购产品的质量检测主要包括外购成品设备及外协加工制作两部分：

##### 1)外购成品设备质量控制

严格执行公司的《供应商质量管理规定》制度，对供应商的合格程度进行预审定，审定通过之后，才能进入公司的供应商库，对供应商提交的成品件，也由仓库执行严格的质量检测管理。

①进厂入库前的外观等相关质量检查。有仓库保管员严格按照外购产品入库制度，对外购成品的外观、相关质量证明文件、送货单据等进行核对检查。

②对成品设备进行开箱抽样检查。对大型成品设备诸如投影机等逐一进行开箱测试，确保设备本身不存在任何缺陷，并利用相关检测仪器进行专业检测，以保证项目使用过程中的专业使用要求。对批量成品设备进行抽样检测，抽样检测率不低于 30%，确保抽样检测样本达到设计及采购质量要求。

③登记入库。严格按照相关仓库管理制度登记入册。

## 2)外协加工制作质量控制

①对于已在外包单位制作完成而直接发往工程现场的产品，由外包单位提供详细的出厂检验报告、产品合格证及相关的材质证明、材质检验报告、热处理报告、探伤检测报告等资料，必要时还必须提供相关的过程检验记录，存有疑问时，由质检部派人至工程现场进行复核检验。

②对于外包单位在工程现场制作的产品，要求外包单位派检验人员在现场进行全程跟踪检验，并提供过程检验记录，制作完成后必须提供最终检验报告、产品合格证及相关的材质证明、材质检验报告、热处理报告、探伤检测报告等资料，存有疑问时，由质检部派人至工程现场进行复核检验。

对于外包单位制作的产品，质检部门可随时到工程现场进行监督检查，检查发现问题，立即向外包单位提出返工/返修要求，直至最终检测合格。

## 5.人力资源状况

截至 2014 年 12 月 31 日，共有员工 28 人，其中管理人员 12 人、生产及工程人员 14 人、销售人员 2 人。

### (四)被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

#### 1.被评估企业的市场地位

申启多媒体是一家以科技为先导、以虚拟现实科技为核心，以交互多媒体的创新开发为发展方向的高科技创意研发实施为一体化机构。自 2013 年创立以来，申启多媒体始终秉持着“视觉-以眼睛看世界，交互-以行动观世界，创意-以思创造世(Vision | Interaction | Innovation)”的文化理念，以专业的研发团队为保障，致力于向客户提

供优质的技术作品以及完善的服务，申启多媒体已经为多个科博场馆直接提供了成功的策划方案及技术支持服务，其成功案例规模扩大了申启多媒体的品牌影响力，使申启多媒体成为了国内数字展示领域少数具备较高综合服务水平和较强研发实力的本土企业之一。

## 2.被评估企业的竞争优势

### (1)创意设计能力的优势

申启多媒体成立至今已创意设计了云南昆明茶礼博物馆多媒体展项、云南昆明翡翠馆多媒体展项、太湖射击多媒体展项、东营科技馆多媒体展项、黑龙江科技馆多媒体展项等多个项目。

申启多媒体 2014 年主打研发推出了VR乐园主题系列产品，该系列产品涉及驾驶、射击、运动、动感平台等内容，具有强大的主题兼容性，其中《蜘蛛车》、《野狼战队》两个展项在国内更数首创。

申启多媒体具有较强的持续创新能力，可根据市场需求变化，对多媒体展项进行持续创新，从而保证公司的市场竞争力。

### (2)一站式服务的优势

公司打造了“创意、研发、生产、销售及运营服务”的一站式服务模式，通过一站式服务，加大了公司在市场竞争中的市场和价格优势，使国内客户统一的性价比最高的理念要求下，更多地选择公司的产品和服务。

### (3)专业人才优势

文化行业属于人才密集型行业，而“文化+科技”的经营模式则需要集中大量来自不同领域的高、精、尖综合性科技和艺术人才进行集中开发和生产。申启多媒体目前已经组建了一支多年从事交互多媒体研发的团队。公司人才构成中既有创意、策划、美术、音乐、电影等艺术方面人才，也有自动控制、机械制造、计算机等科学技术领域人才，这些专业化人才长期协作沟通，让艺术的人才熟悉科技，让科技的人才了解艺术，搭建了艺术创意、技术创新良性互动的有效平台，为公司的持续创新提供人才保障。

## 3.被评估企业的竞争劣势

### (1)随着公司业务规模的扩大，公司进入高速发展的同时，资金短

缺成为制约公司发展的重要因素。

(2)关键人才短缺，申启多媒体所属行业为文化创意，技术人才是文化创意产业的核心，人才短缺会严重阻碍公司的长期发展。

#### (五)被评估企业的发展战略及经营策略

##### 1.企业战略定位

申启多媒体以敏锐的观察力和深邃的领悟力时刻关注着国内外相关领域技术的最新发展，以确保自身的技术优势，并致力进一步提升产品的技术性能，进一步丰富产品的人性化内涵。

##### 2.企业文化理念

申启多媒体始终秉持着“视觉-以眼睛看世界，交互-以行动观世界，创意-以思创造世(Vision | Interaction | Innovation)”的文化理念。

##### 3.远景规划目标

申启多媒体在不断的自我批判自我否定中激荡灵感火花，不断创新新兴产品，并依托母公司强大的科技实力，朝着成为中国互动多媒体领军企业的目标冲刺。

## 二、 被评估企业的资产与财务分析

### (一)资产配置和使用情况

#### 1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是用于从事生产经营的资产，是企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产。如货币资金、设备等。经对企业资产的清查核实发现，被评估单位评估基准日的经营资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、固定资产。

#### 2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，评估基准日被评估单位无非经营性资产、负债。

#### 3.溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业经营所需，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为超出维持

企业正常经营的营业性现金的货币资金。

## (二)历史年度财务分析

### 1.财务状况与经营业绩

被评估单位近年资产负债表如下:

#### 2013-2014 年资产负债表

金额单位: 人民币元

资产	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	1,940,863.72	1,791,875.42
非流动资产	-	74,534.67
<b>资产总计</b>	<b>1,940,863.72</b>	<b>1,866,410.09</b>
流动负债	7,240.50	414,979.71
非流动负债	-	-
<b>负债合计</b>	<b>7,240.50</b>	<b>414,979.71</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,933,623.22</b>	<b>1,451,430.38</b>

#### 2013-2014 年损益表

金额单位: 人民币元

项目	2013 年	2014 年
<b>营业收入</b>	-	3,628,631.57
减: 营业成本	-	1,852,531.48
营业税金及附加	-	310.32
销售费用	-	232,305.09
管理费用	60,424.65	2,031,312.41
财务费用	-10.87	844.65
资产减值损失	6,370.00	-4,708.15
加: 投资收益	-	-
<b>营业利润</b>	<b>-66,783.78</b>	<b>-483,964.23</b>
加: 营业外收入	407.00	1,771.39
减: 营业外支出	-	-
其中: 非流动资产处置损失	-	-
<b>利润总额</b>	<b>-66,376.78</b>	<b>-482,192.84</b>
减: 所得税	-	-
<b>净利润</b>	<b>-66,376.78</b>	<b>-482,192.84</b>

### 三、 收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下:

#### (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、方式与目前保持一致；

本评估报告收益法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。

## 四、 评估计算及分析过程

### (一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

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

### (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(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n：预测期；

i：预测期第*i*年；

g：永续期增长率。

在详细的预测期之后，被评估单位从2019年开始已经达到稳定的规模，此次评估假设其从2020年开始均维持2019年的规模，取永续期企业现金流量增长率g为零。

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：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险收益率；  
 $\text{MRP}$ ：市场风险溢价；  
 $\beta_L$ ：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。溢余资产单独分析和评估。

## (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。非经营性资产、负债单独分析和评估。

## 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。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## (二)收益期和预测期的确定

### 1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

### 2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过对企业未来经营规划、行业发展特点的分析，并结合企业享受有关税收优惠政策后的稳定期，预计被评估单位于2019年后达到稳定经营状态，故预测期截止到2019年底。

### (三)预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以企业 2014 年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并结合企业未来年度财务预算对未来的财务数据进行预测。

#### 1.营业收入的预测

##### (1)以前年度营业收入情况

申启多媒体营业收入主要为多媒体展项业务收入。2013 年至 2014 年收入如下表：

金额单位：人民币元

项目	2013年	2014年
多媒体展项	-	3,628,631.57

由于申启多媒体 2013 年 10 月成立，在 2013 年尚未开始经营，2014 年开始有收入。

##### (2)未来年度主营业务收入情况的预测

本次评估对于申启多媒体未来年度营业收入的预测分为两期：第一期，2015 年根据已签订尚未履行完的合同及预计新签合同可能实现的收入进行预测；第二期，2016-2019 年根据评估基准日目前的实际经营状况及 2015 年预测的收入情况上考虑一定的增长进行预测。

未来年度营业收入预测情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
多媒体展项	6,257,743.11	7,509,291.73	8,635,685.49	9,499,254.03	9,974,216.74
收入合计	<b>6,257,743.11</b>	<b>7,509,291.73</b>	<b>8,635,685.49</b>	<b>9,499,254.03</b>	<b>9,974,216.74</b>

#### 2.营业成本的预测

##### (1)以前年度营业成本及成本率

申启多媒体 2013 年至 2014 年主营业务成本及成本率如下：

金额单位：人民币元

项目	2013年	2014年
营业成本	-	1,852,531.48
成本率	-	51.05%

##### (2)未来年度营业成本的预测

营业成本主要为材料费、人工成本、工程外包成本等。

申启多媒体业务主要是多媒体展项的设备销售、多媒体研发设计、建筑装饰装潢及其他服务等，其主营业务成本主要为合同项下的人材机及间接费用，各项成本结转与收入结算相配比，成本率相对稳定，可通过成本率来预测未来年度营业成本。

公司采用典型的成本加成定价模式，根据预判制定业务目标，包括毛利率目标和收入增长目标等，根据历史年度的成本情况及领导层的综合判断认为未来年度的成本率在 2014 年的基础上略有上升、逐渐趋于平稳，2015-2018 年营业成本率在 2014 年基础上按每年 1% 的增长进行预测，2019 年成本率保持 2018 年的水平不变。

未来年度营业成本预测数据如下：

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业成本	3,257,353.72	3,983,917.38	4,667,861.84	5,229,640.57	5,491,122.59

### 3. 营业税金及附加的预测

申启多媒体所缴纳的营业税金及附加包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加及河道费。

申启多媒体工程施工缴纳营业税、税率 3%，服务业务收入缴纳营业税、税率 5%，货物销售缴纳增值税、税率 17%，多媒体展项缴纳增值税、税率 6%，城建税、教育费附加、地方教育费附加、河道费税率分别为 1%、3%、2%、1%。

根据历史年度营业税金及附加情况预测未来年度的营业税金及附加。

各年度营业税金及附加预测结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
应交增值税	12,410.02	14,892.03	17,125.83	18,838.42	19,780.34
城市维护建设税	124.10	148.92	171.26	188.38	197.80
教育费附加	372.30	446.76	513.78	565.15	593.41
地方教育费附加	248.20	297.84	342.52	376.77	395.61
<b>营业税金及附加</b>	<b>744.60</b>	<b>893.52</b>	<b>1,027.55</b>	<b>1,130.31</b>	<b>1,186.82</b>

#### 4.销售费用的预测

申启多媒体的销售费用主要是工资、业务招待费、办公费、差旅费、交通费、社保、通讯费、公积金、汽车费用等费用。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的销售人员人数变化、现有工资水平增长情况等综合计算确定。

社会保险费、住房公积金根据实际发生额与人工工资的比例进行预测。

业务招待费、差旅费及交通费根据历史年度费用和收入的比例结合企业实际情况确定其预测值。

办公费、通讯费参照历史年度实际水平，被评估单位未来年份业务发展趋势，并适当考虑业务规模的增加及预计可能发生的变化等因素分析测算，按照一定的增长比例进行合理预测。

各年度销售费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
工资	148,616.84	163,478.53	179,826.38	197,809.02	217,589.92
业务招待费	6,980.96	8,377.16	9,633.73	10,597.10	11,126.96
办公费	8,513.16	8,938.82	9,385.76	9,855.05	9,855.05
差旅费	4,580.39	5,496.47	6,320.95	6,953.04	7,300.69
交通费	69,449.20	83,339.04	95,839.90	105,423.89	110,695.09
社保	23,795.31	26,174.84	28,792.33	31,671.56	34,838.71
通讯费	18,716.25	19,652.06	20,634.67	21,666.40	21,666.40
公积金	10,403.18	11,443.50	12,587.85	13,846.63	15,231.29
<b>销售费用合计</b>	<b>291,055.30</b>	<b>326,900.42</b>	<b>363,021.55</b>	<b>397,822.68</b>	<b>428,304.10</b>

#### 5.管理费用的预测

申启多媒体的管理费用主要包括办公费、保险费、餐费、残疾人就业保障金、差旅费、低值易耗品、福利费、工资、公积金、交通费、教育经费、快递费、配音费、汽车费用、欠薪保障金、社会保险费、水电费、通讯费、物料消耗、物业费、业务招待费、运费、折旧费、租金、服务费、培训费、河道费等。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的管理人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。

社会保险费、福利费、住房公积金及教育经费根据企业的计提比

例及实际发生额与人工工资的比例进行预测。

办公费、差旅费、交通费、汽车费用、水电费、通讯费、物料消耗、业务招待费等费用参照企业历史年度支出水平，结合企业未来年度业务发展规划进行合理预测，按照一定的增长比例进行合理预测。

配音费根据历史年度费用和相应营业收入的比例结合企业实际情况确定其预测值。

租金、物业费根据企业签订的租赁合同情况进行合理预测。

折旧费用按照各项资产数额及其相应的折旧年限和残值率进行预测。

保险费、餐费、低值易耗品、快递费、运费、服务费及培训费参照历史年度实际水平，被评估单位未来年份业务发展趋势，并适当考虑业务规模的增加及预计可能发生的变化等因素分析测算。

残疾人就业保障金、欠薪保障金根据当地规定进行预测。

河道费按照流转税的 1%进行预测。

各年度管理费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
办公费	238,147.70	250,055.08	262,557.84	275,685.73	289,470.01
保险费	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
餐费	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
残疾人就业保障金	31,400.16	33,493.50	35,586.85	37,680.19	37,680.19
差旅费	183,512.18	192,687.78	202,322.17	212,438.28	212,438.28
低值易耗品	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
福利费	39,815.86	43,797.45	48,177.20	52,994.91	58,294.41
工资	757,515.87	833,267.46	916,594.20	1,008,253.62	1,109,078.98
公积金	53,026.11	58,328.72	64,161.59	70,577.75	77,635.53
交通费	122,532.61	128,659.24	135,092.20	141,846.81	141,846.81
教育经费	3,465.00	3,811.50	4,192.65	4,611.92	5,073.11
快递费	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
配音费	1,339.44	1,607.33	1,848.42	2,033.27	2,134.93
汽车费用	34,558.13	36,286.03	38,100.33	40,005.35	40,005.35
欠薪保障金	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
社保	146,943.06	161,637.37	177,801.10	195,581.21	215,139.33
水电费	18,525.85	19,452.15	20,424.75	21,445.99	22,518.29
通讯费	77,605.86	81,486.15	85,560.46	89,838.48	94,330.40

上海恒润数字科技股份有限公司长期股权投资上海恒润申启多媒体有限公司  
评估说明

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
物料消耗	45,995.24	48,295.00	50,709.75	53,245.24	53,245.24
物业费	22,218.00	22,218.00	22,218.00	22,218.00	22,218.00
业务招待费	3,885.00	4,079.25	4,283.21	4,497.37	4,497.37
运费	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
折旧费	29,137.36	35,667.51	31,200.78	35,353.49	38,063.90
租金	234,691.40	255,116.40	258,160.54	279,321.24	283,976.59
服务费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
培训费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
河道费	124.10	148.92	171.26	188.38	197.80
<b>管理费用合计</b>	<b>2,061,262.91</b>	<b>2,226,918.83</b>	<b>2,375,987.31</b>	<b>2,564,641.25</b>	<b>2,724,668.53</b>

### 6. 财务费用的预测

财务费用主要核算的是银行存款的利息收入及利息支出及汇兑损益。本次收益法模型为自由现金流口径，不考虑企业因借款产生的利息支出，由于多余货币资金已作为溢余资产，故后期不再考虑银行利息收入。对于汇兑损益未来无法预测汇率的变化，未来年度不做预测，本次仅对银行手续进行预测，未来年度手续按历史年度年手续费与收入的比例来预测。

未来各年度财务费用预测数据见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
银行手续费	2,505.77	3,006.92	3,457.96	3,803.75	3,993.94
<b>财务费用合计</b>	<b>2,505.77</b>	<b>3,006.92</b>	<b>3,457.96</b>	<b>3,803.75</b>	<b>3,993.94</b>

### 7. 营业外收支的预测

申启多媒体营业外收支近年来极少发生，均不是公司主要的利润来源，且由于营业外净收支占公司营业收入的比例很小，其发生额没有一定的规律性，本次不予以预测。

### 8. 所得税的预测

根据我国现行法律规定，企业分年度获得的经营利润需依法缴纳企业所得税。

根据 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率规定为 25%。故此次评估所得税率取 25%。



未来各年度所得税费用预测数据见下表:

金额单位: 人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
所得税	24,062.80	241,913.66	306,082.32	325,553.87	331,235.19

### 9. 折旧的预测

固定资产折旧为企业基准日现有电子设备及预测期新增电子设备的折旧, 在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下, 对固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测。

折旧的预测数据详见下表:

金额单位: 人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	永续期
折旧	29,137.36	35,667.51	31,200.78	35,353.49	38,063.90	30,282.58

### 10. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成: 存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出构成, 未来年度固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。按估算的重置成本除以经济耐用年限按平均年资本性支出考虑。

增量资产的资本性支出为新增办公设备的增加, 根据评估基准日企业的资产情况业务发展情况、未来预测期内企业新增员工计划, 考虑预测期是否需进行更新或增添考虑。

对于永续期, 固定资产更新支出依据基准日企业必须的固定资产规模预测。

金额单位: 人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年	永续期
资本性支出	-	27,800.00	73,170.00	8,000.00	44,450.00	33,844.80

### 11. 营运资金增加额的预测

营运资金也称营运资本, 是指一个企业维持日常经营所需的资金, 一般用流动资产减去流动负债后的余额表示。

营运资金追加额计算公式为:

营运资金追加=本年度需要的营运资金-上年度需要的营运资金  
未来年度营运资金及追加额合并预测如下:

金额单位: 人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营运资金	2,878,378.66	3,448,194.96	3,960,758.17	4,360,848.50	4,565,673.31
营运资金增加额	1,501,482.95	569,816.30	512,563.20	400,090.33	204,824.81

## 12.企业现金流的预测

预测企业现金流的计算公式为:

企业现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-追加营运资金

=主营业务收入-主营业务税金及附加-主营业务成本-销售费用-管理费用-财务费用-所得税+折旧及摊销-资本性支出-追加营运资金

未来年度现金流预测结果详见收益法预测表-申启多媒体。

### (四)折现率的确定

#### 1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的,因为持有该债权到期不能兑付的风险很小,可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息,10年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.6219%,本评估报告以 3.6219%作为无风险收益率。

#### 2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中:  $\beta_L$ : 有财务杠杆的权益的系统风险系数;

$\beta_U$ : 无财务杠杆的权益的系统风险系数;

t: 被评估企业的所得税税率;

D/E: 被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点,评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家沪深 A 股可比上市公司 2014 年 12 月 31 日的  $\beta_L$  值,然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值,并取其平均值 0.5139

作为被评估单位的 $\beta_U$ 值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	$\beta_U$ 值
1	300027.SZ	华谊兄弟	0.4530
2	002699.SZ	美盛文化	0.3057
3	002081.SZ	金螳螂	0.6742
4	002325.SZ	洪涛股份	0.7719
5	300144.SZ	宋城演艺	0.3649
平均值			0.5139

因申启多媒体评估基准日无有息负债，则目标资本结构为 0。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.5139\end{aligned}$$

### 3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的发生变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，可信度较差，国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 $\times$ ( $\sigma$ 股票/ $\sigma$ 国债)

根据上述测算思路和公式，经本公司专家委员会研究确定 2014 年度市场风险溢价(MRP)为 7.19%。

### 4. 企业特定风险调整系数的确定

(1)该公司为非上市公司，内部管理机制、控制机制以及人员管理水平与上市公司相比有一定差距。

(2)由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本

在资本市场上可流通，与参照企业(上市公司)相比，企业为非上市公司，流通性较低。

(3)该公司未来的销售和利润增长更多地依赖于市场的整体情况，具有一定的不确定性。

基于上述几个方面的因素，本次评估中对企业特定风险调整系数  $R_c$  取值 6%。

#### 5.预测期折现率的确定

##### (1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 13.32\%$$

##### (2)计算加权平均资本成本

目标资本结构参考可比公司，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ = 13.32\%$$

#### (五)预测期后的价值确定

永续年度利润总额=(稳定期的利润总额+稳定期的折旧-永续期的折旧)

$$= 1,324,940.74 + 38,063.90 - 30,282.58 \\ = 1,332,722.06 \text{ 元}$$

永续年度所得税=永续年度利润总额×所得税率

$$= 1,332,722.06 \times 25\% \\ = 333,180.51 \text{ 元}$$

息前税后净利润=永续年度利润总额-永续年度所得税

$$= 1,332,722.06 - 333,180.51 \\ = 999,541.54 \text{ 元}$$

#### (六)测算过程和结果

根据上述预测思路与方法，具体测算过程和结果如下：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年度
<b>四、息前税后净利润</b>	<b>620,758.01</b>	<b>725,740.99</b>	<b>918,246.96</b>	<b>976,661.61</b>	<b>993,705.56</b>	<b>999,541.54</b>
加：折旧	29,137.36	35,667.51	31,200.78	35,353.49	38,063.90	30,282.58
减：资本性支出	-	27,800.00	73,170.00	8,000.00	44,450.00	33,844.80
营运资本增加额	1,501,482.95	569,816.30	512,563.20	400,090.33	204,824.81	
<b>五、企业自由现金流量</b>	<b>-851,587.58</b>	<b>163,792.20</b>	<b>363,714.54</b>	<b>603,924.77</b>	<b>782,494.64</b>	<b>995,979.32</b>
折现值	-799,982.17	135,783.24	266,082.05	389,887.88	445,800.17	4,260,666.78
<b>六、企业自由现金流折现值</b>						<b>4,698,237.95</b>

### (七)其他资产和负债的评估

#### 1.非经营性资产和负债的评估

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。基准日被评估单位无非经营性资产、负债。

#### 2.溢余资产的评估

溢余资产是指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。被评估单位的评估基准日无溢余资产。

### (八)收益法评估结果

#### 1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$= 4,698,237.95 + 0 + 0$$

$$= 4,698,237.95 \text{ (元)}$$

#### 2.付息债务价值的确定

评估基准日申启多媒体无有息负债。

#### 3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，申启多媒体的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$= 4,698,237.95 - 0$$

$$= 4,698,237.95 \text{ 元}$$

$$= 469.82 \text{ (万元)}$$

## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司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，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对上海恒润申启多媒体有限公司的股东全部权益价值在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### (一)收益法评估结果

上海恒润申启多媒体有限公司评估基准日总资产账面价值为 186.64 万元，总负债账面价值为 41.50 万元，净资产账面价值为 145.14 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 469.82 万元，增值 324.68 万元，增值率 223.70%。

#### (二)资产基础法评估结果

上海恒润申启多媒体有限公司评估基准日总资产账面价值为 186.64 万元，评估价值为 187.49 万元，增值额为 0.85 万元，增值率为 0.45%；总负债账面价值为 41.50 万元，评估价值为 41.50 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 145.14 万元，净资产评估价值为 145.99 万元，增值额为 0.85 万元，增值率为 0.58 %。

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	179.19	179.19	-	-
非流动资产	2	7.45	8.30	0.85	11.34
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	7.45	8.30	0.85	11.34
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
其他资产	9	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>186.64</b>	<b>187.49</b>	<b>0.85</b>	<b>0.45</b>
流动负债	11	41.50	41.50	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>41.50</b>	<b>41.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>145.14</b>	<b>145.99</b>	<b>0.85</b>	<b>0.58</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 469.82 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 145.99 万元，两者相差 323.84 万元，差异率为 221.82%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是从决定资产现行公允价值的基本依据—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。申启多媒体自成立以来，形成了自己独有的管理理念，2014年主打研发推出了VR乐园主题系列产品，该系列产品涉及驾驶、射击、运动、动感平台等内容，具有强大的主题兼容性，其中《蜘蛛车》、《野狼战队》两个展项在国内更数首创。申启多媒体具有较强的持续创新能力，可根据市场需求变化，对多媒体展项进行持续创新，从而保证公司的市场竞

争力。同时组建素质较高的经营团队，形成了较强的盈利能力。企业未来收益、变化趋势能够合理的预测，评估人员根据企业的业务特点及对企业历史财务数据、经营状况等指标分析后，因此，本次采用收益法进行评估，即以企业经营性资产加溢余资产价值、非经营性资产及负债价值得出股东全部权益价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了公司的行业竞争力、管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业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：上海恒润申启多媒体有限公司的股东全部权益价值评估结果为469.82万元。



附件三：

上海恒润数字科技股份有限公司长期股权投资  
上海恒润申启展览展示有限公司  
评估说明

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一五年的三月三十日



## 目 录

<b>第一部分 被投资企业概况</b> .....	<b>2</b>
<b>第二部分 资产评估说明</b> .....	<b>4</b>
<b>第一章 评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>5</b>
一、评估对象与评估范围 .....	5
二、企业申报的实物资产情况.....	5
三、企业申报的无形资产情况.....	5
四、企业申报的表外资产情况.....	6
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....	6
<b>第二章 资产核实情况总体说明</b> .....	<b>7</b>
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	8
三、核实结论 .....	8
<b>第三章 评估技术说明</b> .....	<b>9</b>
一、流动资产评估技术说明 .....	9
二、设备类资产评估技术说明.....	11
三、递延所得税资产评估技术说明 .....	15
四、流动负债评估技术说明 .....	15
<b>第四章 收益法评估技术说明</b> .....	<b>18</b>
一、被评估企业的业务分析 .....	18
二、被评估企业的资产与财务分析.....	22
三、收益预测的假设条件 .....	23
四、评估计算及分析过程 .....	24
<b>第五章 评估结论及分析</b> .....	<b>38</b>
一、评估结论 .....	38

## 第一部分 被投资企业概况

被投资企业：上海恒润申启展览展示有限公司（以下简称“申启展览展示”）

1.法定住所：上海市奉贤区青村镇丰柘公路 2789 号 35 幢 207

2.法定代表人：刘海涛

3.注册资本：500 万元人民币

4.实收资本：200 万元

5.注册号：310120002234026

6.成立日期：2013 年 10 月 30 日

7.公司经营范围：展览展示服务，会务服务，创意服务，建设工程项目管理服务，展台设计、制作（限分支机构经营），舞台搭建，舞台艺术造型策划，标牌设计、制作（限分支机构经营），企业管理服务，文化艺术交流策划，企业形象策划，公关活动策划，体育赛事活动策划，建筑装饰装修建设工程设计与施工，电子产品、电气设备批发、零售。【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。】

8.企业股权结构及变更情况：

上海恒润申启展览展示有限公司于 2013 年 10 月 30 日由上海恒润数字科技股份有限公司(以下简称“恒润科技”)、刘海涛共同投资设立，注册资本 500.00 万元人民币，以货币出资，实收资本 200 万元。此次出资业经广州明通会计师事务所有限公司出具《验资报告》（银沪会师内验字[2013]第 10-189 号）验证。

成立时申启展览展示股权结构如下表：

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	恒润科技	400	80	160	32
2	刘海涛	100	20	40	8
	合计	500	100	200	40

截止评估基准日，申启展览展示未发生其他股权变更。

## 9.公司近年的资产、负债及经营情况

### 2013-2014 年资产负债表

金额单位：人民币元

资产	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	1,999,031.01	6,148,863.45
非流动资产	-	95,541.56
<b>资产总计</b>	<b>1,999,031.01</b>	<b>6,244,405.01</b>
流动负债	-	4,469,852.35
非流动负债	-	-
<b>负债合计</b>	<b>-</b>	<b>4,469,852.35</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,999,031.01</b>	<b>1,774,552.66</b>

### 2013-2014 年损益表

金额单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年
营业收入	-	12,672,599.13
减：营业成本	-	8,532,293.24
营业税金及附加	-	100,613.99
销售费用	-	950,224.41
管理费用	935.00	3,163,356.44
财务费用	33.99	-521.00
资产减值损失	-	148,273.08
加：投资收益	-	-
<b>营业利润</b>	<b>-968.99</b>	<b>-221,641.03</b>
加：营业外收入	-	1,126.54
减：营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>-968.99</b>	<b>-220,514.49</b>
减：所得税	-	3,963.86
<b>净利润</b>	<b>-968.99</b>	<b>-224,478.35</b>

2013 年度、2014 年度会计报表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。

## 第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象是上海恒润申启展览展示有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是上海恒润申启展览展示有限公司的全部资产及负债。

#### (二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款)、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 624.44 万元；负债包括流动负债(应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款)，总负债账面价值为 446.99 万元；净资产账面价值 177.46 万元。

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)委托评估的资产权属状况

委估资产产权清晰。

### 二、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为电子设备，主要为台式电脑、笔记本电脑、锐控器、显示器等，共计 10 项，设备放置于上海恒润申启展览展示有限公司的办公区内，截止评估基准日全部设备使用状况良好，均能正常使用，满足日常办公运营、工作开展。

### 三、企业申报的无形资产情况

无。

#### 四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

#### 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

引用广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告号为广会审字[2015]G14020360011号。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2015年4月8日至2015年4月24日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 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员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明细表及其填写要求、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提交的资产评估申报明细表

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明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，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明细表

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明细表，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资产的产权证明文件资料进行了查验。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

### 三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

### 第三章 评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	2,070,257.85
应收账款	2,788,131.87
预付账款	1,261,417.02
其他应收款	29,056.71
<b>流动资产合计</b>	<b>6,148,863.45</b>

##### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、合同以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了产品的销售渠道及模式；询问了产品的客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

##### (三)评估方法

###### 1.货币资金

###### (1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 2,098.58 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 2,098.58 元，无评估增减值。

## (2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 2,068,159.27 元，全部为人民币存款。核算内容为企业在中国农业银行滨江支行的存款。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其进行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因，未发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币存款以核实无误的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 2,068,159.27 元，评估无增减值。

货币资金评估值为 2,070,257.85 元，评估无增减值。

## 2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 2,934,875.65 元，核算内容为被评估单位与昆明群益商贸有限公司、昆明怡美天香置业有限公司的两笔工程项目应收款。评估基准日应收账款计提坏账准备 146,743.78 元，应收账款账面净额 2,788,131.87 元。

评估人员向被评估单位调查了解了展览展示合作运营政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。对大额的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(2)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款,采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例,从而预计应收账款可收回金额。

根据上述原则,确定的应收账款预计风险损失为 146,743.78 元。

应收账款评估值为 2,788,131.87 元,评估无增减值。

### 3.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 1,261,417.02 元,核算内容为被评估单位预付的货款、购油款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则,对该笔预付账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款,以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 1,261,417.02 元,评估无增减值。

### 4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 30,586.01 元,核算内容为被评估单位的内部员工个人暂支款及应向上海巨点展览设计工程有限公司收取的投标保证金款。评估基准日其他应收款计提坏账准备 1,529.30,其他应收款账面净额 29,056.71 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、客户构成、单位及个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。本次预计其他应收账款的预计风险损失为 1,529.30 元。

其他应收款评估值为 29,056.71 元,评估无增减值。

### (四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

#### 流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2,070,257.85	2,070,257.85	-	-
应收账款	2,788,131.87	2,788,131.87	-	-
预付账款	1,261,417.02	1,261,417.02		
其他应收款	29,056.71	29,056.71	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>6,148,863.45</b>	<b>6,148,863.45</b>	-	-

## 二、设备类资产评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	69,805.31	58,473.29
设备类合计	<b>69,805.31</b>	<b>58,473.29</b>

### (二)机器设备概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为电子设备，主要为台式电脑、笔记本电脑、锐控器、显示器等，共计10项，设备放置于上海恒润申启展览展示有限公司的办公区内。截止评估基准日全部设备使用状况良好，均能正常使用，满足日常办公运营、工作开展。

#### 1.账面原值构成

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

#### 2.折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
电子设备	5	5	19

### (三)核实过程

1.核对账目：根据企业提供的设备类资产评估申报明细表，首先与企业的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与企业的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### (四)评估方法

根据各类设备的特点、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

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定，从销项税额中抵扣。经了解申启展览展示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，故本次评估的电子设备重置价为不含税价。

对于电子设备，查询市场的不含税售价来确定重置全价。

##### (2)综合成新率的确定

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)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### (五)典型案例

**案例一：笔记本电脑(明细表4-6-6电子设备序号3)**

规格型号：14R INS14HR-1808T

生产厂家：戴尔电脑公司

购置日期：2014年4月23日

启用日期：2014年4月23日

账面原值：6,410.26元

账面净值：4,985.78元

设备主要参数：

产品类别：商用电脑

CPU型号：Intel 酷睿i7 4500U

内存容量：8GB

硬盘容量：256GB

光驱描述：无内置光驱

### 1.重置全价的确定

经查询，该设备的网上不税报价为 6,088.00 元，故确定该笔记本电脑的重置全价 6,088.00 元。

### 2.成新率的确定

笔记本电脑经济寿命年限一般为5年，该设备的启用日期为2014年4月23日，截止评估基准日已使用0.69年，经济寿命使用时间为5年，剩余使用时间为4.31年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.69) / 5 \times 100\% \\ &= 86\% (\text{取整})\end{aligned}$$

经过现场勘查，该设备运转正常、维护保养良好，确定调整系数为 1，则：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 86\% \times 1 \\ &= 86\%\end{aligned}$$

### 3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 6,088.00 \times 86\% \\ &= 5,236.00 \text{元} (\text{取整})\end{aligned}$$

## (六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

### 机器设备评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	69,805.31	58,473.29	67,290.00	60,557.00	-2,515.31	2,083.71	-3.60	3.56
合计	<b>69,805.31</b>	<b>58,473.29</b>	<b>67,290.00</b>	<b>60,557.00</b>	<b>-2,515.31</b>	<b>2,083.71</b>	<b>-3.60</b>	<b>3.56</b>

机器设备评估原值为67,290.00元, 减值2,515.31元, 减值率3.60%; 净评估净值为60,557.00元, 增值2,083.71元, 净值增值率3.56%, 评估减值原因主要如下:

电子设备由于技术进步, 电子产品的更新换代速度越来越快, 相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势, 导致原值减值。评估净值增值的原因是企业会计折旧年限小于设备的经济寿命年限导致评估净值增值。

## 三、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值37,068.27元。核算内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。具体为应收账款和其他应收款的坏账准备导致。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果, 确认的递延所得税资产, 核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异, 评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解, 经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定, 引起递延所得税资产的相应资产评估没有增减值变化, 故本次以核实后账面值37,068.27元确认评估值。

## 四、流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括: 应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。上述负债评估基准日账面价值如下表所示:



金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	3,823,518.68
应付职工薪酬	310,000.00
应交税费	333,321.42
其他应付款	3,012.25
<b>流动负债合计</b>	<b>4,469,852.35</b>

## (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账核对使明细金额及内容相符。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了应付款的形成原因及还款计划。

## (三)评估方法

### 1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 3,823,518.68 元。核算内容为被评估单位应支付的外包款及项目暂估应付款。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 3,823,518.68 元，评估无增减值。

### 2.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 310,000.00元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、奖金、津贴、补贴等。

评估人员向被评估单位调查了解员工构成与职工薪酬制度等，核实评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 310,000.00元，评估无增减值。

### 3.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 333,321.42 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括应交增值税、企业所得税、教育费附加、地方教育费附加、城建税、河道费等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 333,321.42 元，评估无增减值。

### 4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 3,012.25 元，核算内容为被评估单位暂缓发放给员工离职的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，并收集了相关入账凭证。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 3,012.25元，评估无增减值。

## (四)评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

**流动负债评估结果汇总表**

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	3,823,518.68	3,823,518.68	-	-
应付职工薪酬	310,000.00	310,000.00	-	-
应交税费	333,321.42	333,321.42	-	-
其他应付款	3,012.25	3,012.25	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>4,469,852.35</b>	<b>4,469,852.35</b>	-	-

## 第四章 收益法评估技术说明

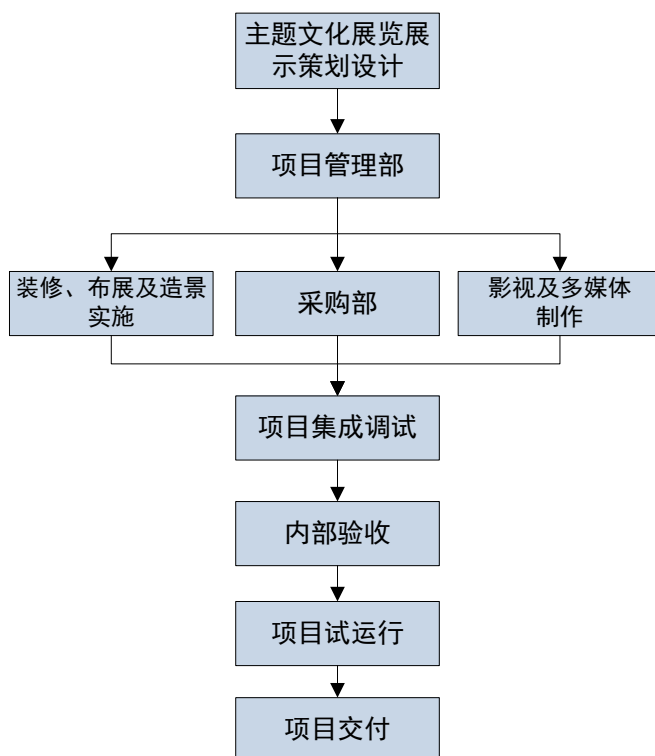
### 一、被评估企业的业务分析

#### (一)被评估企业的主要产品或服务的用途

申启展览展示主要从事主题文化展览展示项目业务。

#### (二)被评估企业的经营模式及经营管理状况

##### 1.主题文化展览展示项目业务流程：



##### 2.经营模式

随着申启展览展示自主创意设计及其实施的主题文化项目的落成及成功运营，公司在主题文化展览展示的创意设计方面积累了较为丰富的经验，扩大了品牌影响力，从而不断吸引需求方委托公司在提供创意设计外，进行项目的一体化交钥匙工程实施建造，公司也以此获得相关合同，公司通过项目建造过程中的设计费用、主题装修造景、主题装修布展、硬件采购费用、软件费用及系统集成等费用获得相关收益。

### 3.销售模式

主题文化展览展示项目的主要销售对象为科博会等政府投资类展览场馆和企业类品牌展示和工业旅游场馆等。主要通过招投标、与客户直接接洽、竞标单位比稿等方式获得项目合同。

### 4.质量控制情况

公司建立了产品和服务从项目立项、创意设计、研制开发、生产制造、设备采购、特种影片制作、安装调试、试运行到销售、售后服务所有环节的质量管理体系，包括制定相关业务程序与工作指引，设立关键控制点，建立过程控制，确保公司经营全过程有序运行。具体质量管控根据项目实施的环节和特点如下：

#### (1)创意设计的质量控制

申启展览展示已经形成了严格的创意设计质量控制制度，项目的创意设计从项目立项、概念设计、初步设计、深化设计、施工图设计、竣工设计等各个环节都有非常严格的质量管控体系。

#### (2)公司产品研制开发、生产制造的质量控制

为确保产品效果与质量，申启展览展示配备了创意、研究设计、生产制造、测试等多专业的综合质保专员，针对各业务的每个环节和过程严格把控，为产品质量提供专业保障。

#### (3)外购产品的质量控制

外购产品的质量检测主要包括外购成品设备及外协加工制作两部分：

##### 1)外购成品设备质量控制

严格执行公司的《供应商质量管理规定》制度，对供应商的合格程度进行预审定，审定通过之后，才能进入公司的供应商库，对供应商提交的成品件，也由仓库执行严格的质量检测管理。

①进厂入库前的外观等相关质量检查。有仓库保管员严格按照外购产品入库制度，对外购成品的外观、相关质量证明文件、送货单据等进行核对检查。

②对成品设备进行开箱抽样检查。对大型成品设备诸如投影机等逐一进行开箱测试，确保设备本身不存在任何缺陷，并利用相关检测

仪器进行专业检测，以保证项目使用过程中的专业使用要求。对批量成品设备进行抽样检测，抽样检测率不低于 30%，确保抽样检测样本达到设计及采购质量要求。

③登记入库。严格按照相关仓库管理制度登记入册。

## 2)外协加工制作质量控制

①对于已在外包单位制作完成而直接发往工程现场的产品，由外包单位提供详细的出厂检验报告、产品合格证及相关的材质证明、材质检验报告、热处理报告、探伤检测报告等资料，必要时还必须提供相关的过程检验记录，存有疑问时，由质检部派人至工程现场进行复核检验。

②对于外包单位在工程现场制作的产品，要求外包单位派检验人员在现场进行全程跟踪检验，并提供过程检验记录，制作完成后必须提供最终检验报告、产品合格证及相关的材质证明、材质检验报告、热处理报告、探伤检测报告等资料，存有疑问时，由质检部派人至工程现场进行复核检验。

③对于外包单位制作的产品，质检部门可随时到工程现场进行监督检查，检查发现问题，立即向外包单位提出返工/返修要求，直至最终检测合格。

## 5.人力资源状况

截至 2014 年 12 月 31 日，共有员工 22 人，其中管理人员 16 人、生产及工程人员 6 人。

### (三)被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

#### 1.被评估企业的市场地位

申启展览展示凭借实力较强的前期设计及丰富的展示形式等相关主题文化展览展示项目，形成了独特的竞争优势。同时，随着公司自主创意设计 & 实施的主题文化展览展示项目的落成及成功运营，公司在主题文化展览展示的创意设计方面积累了丰富的经验，并荣获了“2013-2014 年度中国展览展示设计 50 强”奖项，扩大了品牌影响力，具有一定的市场地位。

## 2.被评估企业的竞争优势

### (1)创意设计能力的优势

申启展览展示在主题文化展览展示项目行业具有领先的创意设计能力。公司成立至今已创意设计了云南昆明怡美天香展示馆、云南昆明茶礼文化园展馆、云南昆明翡翠博物馆等多个主题文化展览展示项目。

申启展览展示具有较强的持续创新能力，可根据市场需求变化，对主题文化展览展示项目进行持续创新，从而保证公司的市场竞争力。

### (2)一站式服务的优势

公司打造了“创意、研发、生产、影片制作、销售及运营服务”的一站式服务模式，通过一站式服务，加大了公司在市场竞争中的市场和价格优势，使国内客户统一的性价比最高的理念要求下，更多地选择公司的产品和服务。

### (3)专业人才优势

文化行业属于人才密集型行业，而“文化+科技”的经营模式则需要集中大量来自不同领域的高、精、尖综合性科技和艺术人才进行集中开发和生产。申启展览展示目前已经组建了一支多专业复合型人才队伍，融合了艺术与科技两方面的人才。公司人才构成中既有创意、策划、美术、音乐、电影等艺术方面人才，也有自动控制、机械制造、计算机等科学技术领域人才，这些专业化人才长期协作沟通，让艺术的人才熟悉科技，让科技的人才了解艺术，搭建了艺术创意、技术创新良性互动的有效平台，为公司的持续创新提供人才保障。

## 1.被评估企业的竞争劣势

(1)随着公司业务规模的扩大，公司进入高速发展的同时，资金短缺成为制约公司发展的重要因素。

(2)关键人才短缺，申启展览展示所属行业为文化创意，技术人才是文化创意产业的核心，人才短缺会严重阻碍公司的长期发展。

## (五)被评估企业的发展战略及经营策略

### 1.企业战略定位与战略描述

申启展览展示根据国内市场发展趋势，组建专业的主题规划设计团队，以最新技术为手段、以优质服务为旗帜、以整体运营为特色、

以客户需求为中心，凝聚强大的整合资源能力以提供更多精湛的策划、设计、制作、实施及售后服务为一体的整体解决方案。

## 2.远景规划目标

申启展览展示通过持续创新，并依托母公司强大的科技实力，以成为国内领先的主题文化展览展示项目设计实施方案供应商为发展目标。

## 二、被评估企业的资产与财务分析

### (一)资产配置和使用情况

#### 1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是用于从事生产经营的资产，是企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产。如货币资金、设备等。经对企业资产的清查核实发现，被评估单位评估基准日的经营资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、固定资产。

#### 2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，包括递延所得税资产、其他应付账款中应付离职员工的工资等。

#### 3.溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业经营所需，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为超出维持企业正常经营的营业性现金的货币资金。

### (二)历史年度财务分析

#### 1.财务状况与经营业绩

被评估单位近年资产负债表如下：

#### 2013-2014 年资产负债表

金额单位：人民币元

资产	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产	1,999,031.01	6,148,863.45
非流动资产	-	95,541.56
资产总计	1,999,031.01	6,244,405.01
流动负债	-	4,469,852.35

资产	2013年12月31日	2014年12月31日
非流动负债	-	-
负债合计	-	4,469,852.35
所有者权益合计	1,999,031.01	1,774,552.66

### 2013-2014年损益表

金额单位：人民币元

项目	2013年度	2014年
营业收入	-	12,672,599.13
减：营业成本	-	8,532,293.24
营业税金及附加	-	100,613.99
销售费用	-	950,224.41
管理费用	935.00	3,163,356.44
财务费用	33.99	-521.00
资产减值损失	-	148,273.08
加：投资收益	-	-
营业利润	-968.99	-221,641.03
加：营业外收入	-	1,126.54
减：营业外支出	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
利润总额	-968.99	-220,514.49
减：所得税	-	3,963.86
净利润	-968.99	-224,478.35

### 三、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

#### (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、方式与目前保持一致；

本评估报告收益法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。

## 四、评估计算及分析过程

### (一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

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

#### (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(此处为加权平均资本成本, WACC);  
 $n$ : 预测期;  
 $i$ : 预测期第  $i$  年;  
 $g$ : 永续期增长率。

在详细的预测期之后, 被评估单位从 2019 年开始已经达到稳定的规模, 此次评估假设其从 2020 年开始均维持 2019 年的规模, 取永续期企业现金流量增长率  $g$  为零。

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:

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

其中:  $r_f$ : 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta_L$ : 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。溢余资产单独分析和评估。

### (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。非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 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。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## (二)收益期和预测期的确定

### 1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

### 2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过对企业未来经营规划、行业发展特点的分析，预计被评估单位于 2019 年后达到稳定经营状态，故预测期截止到 2019 年底。

## (三)预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以企业 2014 年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并结合企业未来年度财务预算对未来的财务数据进行预测。

### 1.营业收入的预测

#### (1)以前年度营业收入情况

申启展览展示营业收入主要为主题文化展览展示收入。2013 年至 2014 年收入如下表：

金额单位：人民币元

项目	2013年	2014年
主题文化展览展示	-	12,672,599.13

由于申启展览展示 2013 年 10 月成立，在 2013 年尚未开始经营，2014 年开始有收入。

## (2)未来年度主营业务收入情况的预测

本次评估对于申启展览展示未来营业收入的预测分为两期：第一期，2015 年根据已签订尚未履行完的合同及预计新签合同可能实现的收入进行预测；第二期，2016-2019 年根据评估基准日目前的实际经营状况及 2015 年预测的收入情况上考虑一定的增长进行预测。

未来年度营业收入预测情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
主题文化展览展示	38,532,240.74	42,385,464.81	45,776,301.99	48,065,117.09	48,065,117.09
收入合计	<b>38,532,240.74</b>	<b>42,385,464.81</b>	<b>45,776,301.99</b>	<b>48,065,117.09</b>	<b>48,065,117.09</b>

## 2.营业成本的预测

### (1)以前年度营业成本及成本率

申启展览展示 2013 年至 2014 年主营业务成本及成本率如下：

金额单位：人民币元

项目	2013年	2014年
营业成本	-	8,532,293.24
成本率	-	67.33%

2014 年申启展览展示主要承接了七彩云南展览展示项目和特变电工展览展示项目，2014 年多结转了七彩云南展览展示项目的成本，从而导致 2014 年成本率偏高。

### (2)未来年度营业成本的预测

营业成本主要为材料费、工程外包成本等。

申启展览展示业务主要是主题文化展览展示项目的设备销售、展览展示服务、建筑装饰装潢及其他服务等，其主营业务成本主要为合同项下的材料费和工程外包成本，各项成本结转与收入结算相配比，成本率相对较稳定，可通过成本率来预测未来年度营业成本。

公司采用典型的成本加成定价模式，根据预判制定业务目标，包括毛利率目标和收入增长目标等，根据历史年度的成本情况及领导层

的综合判断认为未来年度的成本率在 2014 年的基础保持平稳，2014 年成本率根据 2014 年签订的合同平均成本率确定为 63.66%，2015 年成本分为两部分进行预测：已签订尚未履行完的合同按企业预计成本进行预测、预计新签合同按 63.66%成本率进行预测，2016-2019 年成本按 63.66%成本率进行预测。

未来年度营业成本预测数据如下：

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业成本	24,057,392.04	26,981,502.23	29,140,022.41	30,597,023.53	30,597,023.53

### 3.营业税金及附加的预测

申启展览展示所缴纳的营业税金及附加包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加及河道费。

申启展览展示工程施工收入缴纳营业税、税率 3%，服务业务收入缴纳营业税、税率 5%，货物销售缴纳增值税、税率 17%，展览展示服务缴纳增值税、税率 6%，城建税、教育费附加、地方教育费附加、河道费税率分别为 1%、3%、2%、1%。

根据历史年度营业税金及附加情况预测未来年度的营业税金及附加。

各年度营业税金及附加预测结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
应交增值税	591,936.40	626,242.27	676,341.65	710,158.73	710,158.73
营业税	246,288.19	270,917.01	292,590.37	307,219.89	307,219.89
城市维护建设税	8,382.25	8,971.59	9,689.32	10,173.79	10,173.79
教育费附加	25,146.74	26,914.78	29,067.96	30,521.36	30,521.36
地方教育费附加	16,764.49	17,943.19	19,378.64	20,347.57	20,347.57
<b>营业税金及附加</b>	<b>296,581.67</b>	<b>324,746.57</b>	<b>350,726.29</b>	<b>368,262.61</b>	<b>368,262.61</b>

### 4.销售费用的预测

申启展览展示的销售费用主要是办公费、差旅费、工资、社保、公积金、交通费、快递费、通讯费、物料消耗、业务招待费等费用等。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的销售人员人数变化、现有工资水平增长情况等综合计算确定。

社会保险费、住房公积金根据实际发生额与人工工资的比例进行预测。

差旅费、交通费、通讯费和业务招待费根据历史年度费用和收入的比例结合企业实际情况确定其预测值。

办公费、快递费、物料消耗及其他参照历史年度实际水平，被评估单位未来年份业务发展趋势，并适当考虑业务规模的增加及预计可能发生的变化等因素分析测算，按照一定的增长比例进行合理预测。

各年度销售费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
办公费	12,184.70	12,793.94	13,433.64	14,105.32	14,105.32
差旅费	101,127.15	111,239.86	120,139.05	126,146.00	126,146.00
工资	1,060,556.04	1,499,929.25	1,833,246.86	2,218,228.70	2,218,228.70
公积金	74,238.92	104,995.05	128,327.28	155,276.01	155,276.01
交通费	215,530.45	237,083.50	256,050.18	268,852.69	268,852.69
快递费	1,345.58	1,412.85	1,483.50	1,557.67	1,557.67
其他	92,007.20	96,607.55	101,437.93	106,509.83	106,509.83
社保	159,083.41	224,989.39	274,987.03	332,734.31	332,734.31
通讯费	196,145.74	215,760.31	233,021.14	244,672.19	244,672.19
物料消耗	9,660.00	10,143.00	10,650.15	11,182.66	11,182.66
业务招待费	116,746.68	128,421.35	138,695.06	145,629.81	145,629.81
<b>销售费用合计</b>	<b>2,038,625.86</b>	<b>2,643,376.06</b>	<b>3,111,471.81</b>	<b>3,624,895.19</b>	<b>3,624,895.19</b>

## 5. 管理费用的预测

申启展览展示的管理费用主要包括工资、社会保险费、福利费、办公费、差旅费、交通费、折旧费、业务招待费、保险费、税金、公积金、租金、通讯费、快递费、餐费、保洁费、教育经费、物料消耗、会展费、运费、物业费、汽车费用、咨询费、制作费、培训费、残疾人就业保障金、欠薪保障金、河道费等。

人工工资主要根据企业人力资源部门确定的管理人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。

社会保险费、福利费、住房公积金及教育经费根据企业的计提比例及实际发生额与人工工资的比例进行预测。

办公费、交通费、租金、通讯费、运费、物业费、汽车费用、制作费等费用参照企业历史年度支出水平，结合企业未来年度业务发展

规划进行合理预测，按照一定的增长比例进行合理预测。

差旅费、业务招待费、税金及物料消耗费根据历史年度费用和相应营业收入的比例结合企业实际情况确定其预测值。

折旧费用按照各项资产数额及其相应的折旧年限和残值率进行预测。

保险费、快递费、餐费、保洁费、会展费、咨询费及培训费参照历史年度实际水平，被评估单位未来年份业务发展趋势，并适当考虑业务规模的增加及预计可能发生的变化等因素分析测算。

残疾人就业保障金、欠薪保障金根据当地规定进行预测。

河道费按照流转税的 1%进行预测。

各年度管理费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
工资	1,883,324.08	2,522,016.59	2,972,376.70	3,487,588.66	3,487,588.66
社保	305,160.54	408,649.76	481,622.93	565,104.24	565,104.24
福利费	24,720.47	33,103.94	39,015.35	45,778.01	45,778.01
办公费	87,653.83	92,036.52	96,638.35	101,470.27	101,470.27
差旅费	1,105,888.58	1,216,477.44	1,313,795.63	1,379,485.42	1,379,485.42
交通费	371,870.37	390,463.89	409,987.09	430,486.44	430,486.44
折旧费	24,226.68	30,021.68	24,332.66	18,078.50	30,901.74
业务招待费	728,942.93	801,837.22	865,984.20	909,283.41	909,283.41
保险费	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
税金	15,008.38	16,509.21	17,829.95	18,721.45	18,721.45
公积金	131,832.69	176,541.16	208,066.37	244,131.21	244,131.21
租金	24,512.25	28,189.09	32,417.45	37,280.07	37,280.07
通讯费	283,333.05	297,499.70	312,374.69	327,993.42	327,993.42
快递费	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
餐费	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
保洁费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
教育经费	189,750.00	254,100.00	299,475.00	351,384.00	351,384.00
物料消耗	241,815.47	265,997.02	287,276.78	301,640.62	301,640.62
会展费	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
运费	117,133.75	122,990.43	129,139.96	135,596.95	135,596.95
物业费	4,500.00	5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00
汽车费用	24,571.04	25,799.59	27,089.57	28,444.05	28,444.05
咨询费	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
制作费	10,698.11	11,233.02	11,794.67	12,384.40	12,384.40
培训费	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
残疾人就业保障金	38,726.86	48,146.91	52,333.60	56,520.29	56,520.29
欠薪保障金	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
河道费	8,382.25	8,971.59	9,689.32	10,173.79	10,173.79
<b>管理费用合计</b>	<b>5,667,375.33</b>	<b>6,800,908.78</b>	<b>7,642,064.27</b>	<b>8,512,869.19</b>	<b>8,525,692.43</b>

## 6. 财务费用的预测

财务费用主要核算的是银行存款的利息收入及利息支出及汇兑损益。本次收益法模型为自由现金流口径，不考虑企业因借款产生的利息支出，由于多余货币资金已作为溢余资产，故后期不再考虑银行利息收入。对于汇兑损益未来无法预测汇率的变化，未来年度不做预测，本次仅对银行手续进行预测，未来年度手续按历史年度年手续费与收入的比例来预测。

未来各年度财务费用预测数据见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
银行手续费	4,773.73	5,251.11	5,671.20	5,954.76	5,954.76
<b>财务费用合计</b>	<b>4,773.73</b>	<b>5,251.11</b>	<b>5,671.20</b>	<b>5,954.76</b>	<b>5,954.76</b>

## 7. 营业外收支的预测

申启展览展示营业外收支近年来极少发生，均不是公司主要的利润来源，且由于营业外净收支占公司营业收入的比例很小，其发生额没有一定的规律性，本次不予以预测。

## 8. 所得税的预测

根据我国现行法律规定，企业分年度获得的经营利润需依法缴纳企业所得税。

根据 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率规定为 25%。故此次评估所得税率取 25%。

未来各年度所得税费用预测数据见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
所得税	1,561,502.16	1,407,420.02	1,381,586.50	1,239,027.95	1,235,822.15



## 9. 折旧的预测

固定资产折旧为企业基准日现有电子设备及预测期新增电子设备的折旧，在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下，对固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测。

折旧的预测数据详见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	永续期
折旧	24,226.68	30,021.68	24,332.66	18,078.50	30,901.74	30,584.79

## 10. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出构成，未来年度固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。按估算的重置成本除以经济耐用年限按平均年资本性支出考虑。

增量资产的资本性支出为新增办公及运营设备的增加，根据评估基准日企业的资产情况业务发展情况、未来预测期内企业新增员工计划，考虑预测期是否需进行更新或增添考虑。

对于永续期，固定资产更新支出依据基准日企业必须的固定资产规模预测。

金额单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年	永续期
资本性支出	10,000.00	15,000.00	18,000.00	21,000.00	92,290.00	30,014.39

## 11. 营运资金增加额的预测

营运资金也称营运资本，是指一个企业维持日常经营所需的资金，一般用流动资产减去流动负债后的余额表示。

营运资金追加额计算公式为：

营运资金追加=本年度需要的营运资金-上年度需要的营运资金  
未来年度营运资金及追加额合并预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营运资金	4,117,893.57	4,420,866.16	4,773,438.78	5,017,316.19	5,017,316.19
营运资金增加额	2,289,126.44	302,972.59	352,572.62	243,877.41	-

## 12.企业现金流的预测

预测企业现金流的计算公式为：

企业现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-追加营运资金

=主营业务收入-主营业务税金及附加-主营业务成本-销售费用-管理费用-财务费用-所得税+折旧及摊销-资本性支出-追加营运资金

未来年度现金流预测结果详见收益法预测表-申启展览展示。

### (四)折现率的确定

#### 1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.6219%，本评估报告以 3.6219%作为无风险收益率。

#### 2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家沪深 A 股可比上市公司 2014 年 12 月 31 日的  $\beta_L$  值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值，并取其平均值 0.5139 作为被评估单位的  $\beta_U$  值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	$\beta_U$ 值
1	300027.SZ	华谊兄弟	0.4530

序号	股票代码	公司简称	$\beta_u$ 值
2	002699.SZ	美盛文化	0.3057
3	002081.SZ	金螳螂	0.6742
4	002325.SZ	洪涛股份	0.7719
5	300144.SZ	宋城演艺	0.3649
平均值			0.5139

因申启展览展示评估基准日无有息负债，则目标资本结构为 0。  
被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.5139\end{aligned}$$

### 3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的发生变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，可信度较差，国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额  $\times$  ( $\sigma$  股票/ $\sigma$  国债)

根据上述测算思路和公式，经本公司专家委员会研究确定 2014 年度市场风险溢价(MRP)为 7.19%。

### 4. 企业特定风险调整系数的确定

(1)该公司为非上市公司，内部管理机制、控制机制以及人员管理水平与上市公司相比有一定差距。

(2)由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，与参照企业(上市公司)相比，企业为非上市公司，流通性较低。

(3)该公司未来的销售和利润增长更多地依赖于市场的整体情

况，具有一定的不确定性。

基于上述几个方面的因素，本次评估中对企业特定风险调整系数  $R_c$  取值 6%。

### 5. 预测期折现率的确定

#### (1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 13.32\%$$

#### (2) 计算加权平均资本成本

目标资本结构参考可比公司，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ = 13.32\%$$

#### (五) 预测期后的价值确定

永续年度利润总额=(稳定期的利润总额+稳定期的折旧-永续期的折旧)

$$= 4,943,288.58 + 30,901.74 - 30,584.79 \\ = 4,943,605.53 \text{ 元}$$

永续年度所得税=永续年度利润总额×所得税率

$$= 4,943,605.53 \times 25\% \\ = 1,235,901.38 \text{ 元}$$

息前税后净利润=永续年度利润总额-永续年度所得税

$$= 4,943,605.53 - 1,235,901.38 \\ = 3,707,704.15 \text{ 元}$$

#### (六) 测算过程和结果

根据上述预测思路与方法，具体测算过程和结果如下：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年度
四、息前税后净利润	4,905,989.95	4,222,260.05	4,144,759.51	3,717,083.86	3,707,466.44	3,707,704.15
加：折旧	24,226.68	30,021.68	24,332.66	18,078.50	30,901.74	30,584.79
减：资本性支出	10,000.00	15,000.00	18,000.00	21,000.00	92,290.00	30,014.39

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年度
营运资本增加额	2,289,126.44	302,972.59	352,572.62	243,877.41	-	
<b>五、企业自由现金流量</b>	<b>2,631,090.19</b>	<b>3,934,309.14</b>	<b>3,798,519.55</b>	<b>3,470,284.95</b>	<b>3,646,078.17</b>	<b>3,708,274.55</b>
折现值	2,471,648.56	3,261,530.43	2,778,876.77	2,240,381.76	2,077,231.19	15,863,504.18
<b>六、企业自由现金流折现值</b>						<b>28,693,172.89</b>

### (七)其他资产和负债的评估

#### 1.非经营性资产和负债的评估

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关联方往来款、递延所得税资产等。递延所得税资产主要为坏账准备产生的可抵扣的暂时性差异，应作为非经营性资产，账面值为 37,068.27 元，评估值为 37,068.27 元，其他应付账款中应付离职员工工资应作为非经营性负债，账面值为 3,012.25 元，评估值为 3,012.25 元，经测算非经营性资产负债账面值为 34,056.02 元，评估值为 34,056.02 元。

#### 2.溢余资产的评估

溢余资产是指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。被评估单位的评估基准日无溢余资产。

### (八)收益法评估结果

#### 1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$= 28,693,172.89 + 34,056.02 + 0$$

$$= 28,727,228.91 \text{ (元)}$$

#### 2.付息债务价值的确定

评估基准日申启展览展示无有息负债。

#### 3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，申启展览展示的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 28,727,228.91 - 0$$

$$= 28,727,228.91 \text{ 元}$$

=2,872.72 (万元)

## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司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，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对上海恒润申启展览展示有限公司的股东全部权益价值在2014年12月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### (一)收益法评估结果

上海恒润申启展览展示有限公司评估基准日总资产账面价值为624.44万元，总负债账面价值为446.99万元，净资产账面价值为177.46万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为2,872.72万元，增值2,695.27万元，增值率1518.84%。

#### (二)资产基础法评估结果

上海恒润申启展览展示有限公司评估基准日总资产账面价值为624.44万元，评估价值为624.65万元，增值额为0.21万元，增值率为0.03%；总负债账面价值为446.99万元，评估价值为446.99万元，评估无增减值；净资产账面价值为177.46万元，净资产评估价值为177.66万元，增值额为0.21万元，增值率为0.12%。

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	614.89	614.89	-	-
非流动资产	2	9.55	9.76	0.21	2.18
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	5.85	6.06	0.21	3.56
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他资产	9	3.71	3.71	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>624.44</b>	<b>624.65</b>	<b>0.21</b>	<b>0.03</b>
流动负债	11	446.99	446.99	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>446.99</b>	<b>446.99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>177.46</b>	<b>177.66</b>	<b>0.21</b>	<b>0.12</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 2,872.72 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 177.66 万元，两者相差 2,695.06 万元，差异率为 1516.94%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是从决定资产现行公允价值的基本依据—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。申启展览展示自成立以来，形成了自己独有的管理理念，2014 年申请展览展示创意设计了中国昆明怡美天香展示馆、云南昆明茶礼文化园展馆、云南昆明翡翠博物馆等多个主题文化展览展示项目，并荣获了“2013-2014 年度中国展览展示设计 50 强”奖项，扩大了品牌影响力，具有一定的市场地位。同时申请展览展示组建素质较高的经营团队，形成了较强的



盈利能力。企业未来收益、变化趋势能够合理的预测，评估人员根据企业的业务特点及对企业历史财务数据、经营状况等指标分析后，因此，本次采用收益法进行评估，即以企业经营性资产加溢余资产价值、非经营性资产及负债价值得出股东全部权益价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了公司的行业竞争力、管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业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：上海恒润申启展览展示有限公司的股东全部权益价值评估结果为 2,872.72 万元。