

七喜控股股份有限公司拟重大资产
重组所涉及的七喜控股股份有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2015）第 3-016 号



（共三册，第一册）

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一五年八月三十一日
中国·深圳

目 录

声 明	1
（摘要）	2
资产评估报告	9
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	9
二、评估目的	23
三、评估对象和评估范围	23
四、价值类型及其定义	28
五、评估基准日	29
六、评估依据	29
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程和情况	38
九、评估假设	40
十、评估结论	42
十一、特别事项说明	43
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	45
评估报告附件	46

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

七喜控股股份有限公司拟重大资产重组所涉及的 七喜控股股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2015)第 3-016 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受七喜控股股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对七喜控股股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的七喜控股股份有限公司股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及被评估单位

委托方:七喜控股股份有限公司

被评估单位:七喜控股股份有限公司

二、评估目的

七喜控股股份有限公司拟进行重大资产重组,对本次重大资产重组所涉及的七喜控股股份有限公司股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 日的市场价值进行评估,为七喜控股股份有限公司拟进行重大资产重组的经济行为提供价值参考依据。

七喜控股股份有限公司在 2015 年 6 月 4 日发布了停牌公告,进行筹划重大资产重组事项,并经董事会会议全票通过《关于公司筹划重大资产重组事项的议案》。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为七喜控股股份有限公司于评估基准日拟重大资产重组行为所涉及的股东全部权益价值。

具体评估范围为七喜控股股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 68,270.69 万元，负债总额账面值 11,005.74 万元，所有者权益账面值 57,264.96 万元。评估基准日时的账面值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2015]第 410497 号审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	13,283.77
非流动资产	2	54,986.92
其中：固定资产	3	9,435.71
在建工程	4	7,382.06
无形资产	5	2,103.60
资产总计	7	68,270.69
流动负债	8	11,005.74
非流动负债	9	-
负债总计	10	11,005.74
净资产	11	57,264.96

其中价值较大实物资产的情况及特点：

1、存货

存货账面对应的明细科目为在产品、库存商品和发出商品，账面价值为 9,648,097.04 元，其中，发出商品为企业购置转发给当当网、苏宁易购、国美在线等各大网站销售的商品；库存商品系企业购置直接转销而未售的商品，购置后该部分商品无需再加工。存货的数量较多，单个价值量小。

2、投资性房地产

投资性房地产是指已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本次评估的投资性房地产主要为已出租的建筑物，在企业财务账册反映的投资性

房地产包括投资性房地产（房屋）和投资性房地产（土地）两部分。

投资性房地产（房屋）共计八项，为位于高科大厦（天河区天河北路 908 号）12 套房地产、芳村 24 号第 1-17 栋、萝岗区科学城科学大道 286 号的七喜大厦、埔南路一号厂房、芳村区信义路 13 号 5 栋、10-15 栋房地产，账面原值为 232,630,613.94 元，账面净值为 209,622,463.34 元。

投资性房地产（土地）共计两项，为位于萝岗区科学城科学大道 286 号的七喜大厦所在的宗地及埔南路一号厂房所对应的土地，账面值为 9,576,952.42 元。

3、设备类

“七喜控股”设备类资产分为机器设备、电子设备和运输设备等三部分，主要分布在生产厂区及办公场所内。此次申报的设备账面原值为 89,009,314.34 元，账面净值为 33,636,084.84 元。其中：

生产用的机器设备账面原值为 81,334,000.43 元，账面净值为 32,639,768.77 元，主要为贴片生产线、空调、电脑、电子负载老化车等电子电路板生产设备及配套，主要分布在各个车间内。

七喜控股股份有限公司的设备主要分为生产类设备、办公设备两大类。生产类设备主要由设备管理中心集中管理，设备资源统一合理调配，办公设备由各使用部门管理。车辆由办公室处统一管理，各使用单位使用。

4、房屋建筑物

纳入本次评估范围的固定资产——房屋建筑物账面价原值为 72,572,839.25 元，账面净值为 60,721,046.88 元，共计 4 项。为七喜控股股份有限公司持有的房屋建筑物，其中两项位于黄埔区埔南路 63 号，为 20,071.34 平方米的工业厂房和职工宿舍（30 年使用权）6,250.04 平方米；我们核对了明细帐、总帐、明细账及会计报表，检查了固定资产—房屋建筑物的有关产权资料等资料，按照固定资产法定剩余期限和经济寿命孰短对其进行测算。

5、无形资产——土地使用权

根据委托方申报的明细表及提供的产权资料显示，纳入本次评估范围内的土地三项，实际为两宗土地，其中一宗位于萝岗区科学城科学大道 286 号，目前宗地上建设了名为“七喜大厦”的钢混结构 11 层高的办公楼及其地下车库，其中地上建筑面积为

23,124.00 平方米，车库建筑面积为 7,297.00 平方米，约 206 个车位，房产部分未办理相关房地产权证。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第 05000122 号）产权资料记载，宗地使用权面积为 11,664 平方米，土地使用权类型为国有出让，地类（用途）为商服用地，使用年限至 2048 年 5 月 22 日止，土地剩余使用年限为 32.98 年。

5、在建工程

在建工程为土建工程，系一栋位于黄埔区浦南路 63 号院内的科研楼，该科研楼为钢混结构 8 层，主体工程已完工并办理了粤房地权证穗字第 0150172494 号产权证，建筑面积为 21130.04 平方米，尚有水电工程未完成。

委托方评估基准日时的账面值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2015]第 410497 号审计报告。委托方根据年度审计结果填报了资产评估申报表，评估机构对上述审计结果和资产评估申报表进行了核对，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。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。评估基准日系由委托方和评估机构协商确定，确定的理由是该日期为停牌日当月期末，与停牌日较接近。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与七喜控股股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。得出如下评估结论：

（一）评估结论：

在评估基准日 2015 年 5 月 31 日资产总额账面值 68,270.69 万元，评估价值 97,941.78 元，增值 29,671.09 万元，增值率 43.46%；

负债总额账面值 11,005.74 万元，评估价值 11,005.74 万元，与账面值无差异；

净资产账面值 57,264.96 万元，评估价值 86,936.05 万元，增值 29,671.09 万元，增值率 51.81%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 5 月 31 日

被评估单位：七喜控股股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,283.77	13,668.08	384.31	2.89
非流动资产	2	54,986.92	84,273.70	29,286.78	53.26
其中：可供出售金融资产	3	1,448.67	1,463.43	14.76	1.02
长期股权投资	4	9,207.01	2,916.89	-6,290.12	-68.32
投资性房地产	5	21,919.94	54,383.13	32,463.19	148.10
固定资产	6	9,435.71	12,220.95	2,785.24	29.52
在建工程	7	7,382.06	9,719.82	2,337.76	31.67
无形资产	8	2,103.60	79.55	-2,024.05	-96.22
其中：土地使用权	9	2074.62	-	-2,074.62	-100.00
递延所得税资产	10	1407.13	1407.13		
其他非流动资产	11	2082.80	2082.80		
资产总计	12	68,270.69	97,941.78	29,671.09	43.46
流动负债	13	11,005.74	11,005.74		-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	11,005.74	11,005.74	-	-
净资产	16	57,264.96	86,936.05	29,671.09	51.81

综上所述，七喜控股股份有限公司全部股东权益价值为 86,936.05 万元，人民币大写金额为：捌亿陆仟玖佰叁拾陆万零伍佰元。

（二）评估增减值原因分析：

1、设备类资产

设备类评估值增值 9,453,769.16 元，增值率 28.11%。评估值增值主要是因为企业购置的折旧年限低于资产的经济寿命年限，同时，部分进口设备的账面原值低于报关单上的价值，且评估考虑了相关的进口税费等因素，故造成了设备增值。

2、投资性房地产、固定资产—房屋、在建工程 and 无形资产—土地

投资性房地产、固定资产—房屋、在建工程 and 无形资产—土地均为企业购置、自建的房地产，账面净值合计 37,448.72 万元，评估值合计 72,014.92 万元，评估增值 34,566.19 万元，增值率为 92.30%。增值的主要原因是由于账面值反应的是资产的建设、购置成本，随着人工、材料等建设成本的增加，同时由于房地产市场增长速度较快，从而导致评估增值。

3、长期股权投资

长期股权投资减值 6,290.12 万元，减值率为 68.32%，减值的主要原因是被投资企业经营情况较差导致投资损失。

（三）特殊事项说明

1、七喜控股股份有限公司对位于黄埔区埔南路 63 号宿舍楼享有 30 年使用权，该资产产权人为广州七喜资讯产业有限公司，根据合作建房协议显示，享有的使用年限自建设完成后 30 年，由于无法确定建设完成的时间，本次对该资产的评估按产权登记日作为起始日。

2、本次评估的位于芳村区信义路 13 号 5 栋投资性房地产（房屋），证载面积为 1530.98 平方米，在该产权证备注中，有广州市城市房屋拆迁补偿安置协议备案专用章，备注了该房地产中有 836.9962 平方米已办理作价补偿手续。经与委托方核实，该资产确实仅剩余 693.98 平方米，本次评估仅按剩余面积 693.98 平方米测算评估值。

3、本次评估的资产中，位于信义路 13 号的投资性房地产和位于上海市徐汇区漕溪北路 41 号 2002 室的固定资产—房屋建筑物资产的产权人为广州七喜电脑股份有限

公司，根据委托方提供的工商证明材料显示，广州七喜电脑股份有限公司于 2005 年 9 月 15 日经广州市工商行政管理局核准，企业名称变更为七喜控股股份有限公司。故该资产的权属人为本次委托方，产权证的名称未及时变更，本次评估不考虑更名可能产生的费用对评估值的影响。

（四）根据委托方提供的资料显示，该企业尚有共计 137 项无形资产未在账上反映，其中：商标 120 项、专利 1 项、计算机著作权 8 项及域名 3 项，权属人为七喜控股股份有限公司，其中 8 项计算机著作权与其子公司广州赛通移动科技有限公司共同所有，由于专利及计算机著作权目前无相应的产品生产，且经向企业了解，未来三年无重新投入产品的可能，故本次对该部分无形资产评估为 0；对于正在使用，且未过法律有效期的其他商标，本次评估采用取得商标的成本按 1500 元/个确定评估值；另外该企业名下有 1 项名为七喜（HEDY）的商标为驰名商标，同时该商标在其他类别、其他国家同时注册，实为防御性注册，故对于所有七喜（HEDY）及其防御性商标并为一项资产组进行评估，对于该商标的评估，根据了解使用该商标的产品收入情况，采用收益法进行评估。

假若上述无形资产重新投入开发、产品中，则需要重新评估其价值。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

七喜控股股份有限公司拟重大资产重组所涉及的 七喜控股股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2015）第 3-016 号

七喜控股股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对七喜控股股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的七喜控股股份有限公司股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方和被评估单位概况

1、概况

企业名称：七喜控股股份有限公司

注册地址：广州市高新技术产业开发区科学大道 286 号 1101 房

法定代表人：易贤忠

注册资本：叁亿零贰佰叁拾叁万元整

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1997 年 08 月 26 日

注册号：440101000006048

经营范围：计算机整机制造；计算机零部件制造；计算机应用电子设备制造；音响设备制造；计算机外围设备制造；信息技术咨询服务；计算机、软件及辅助设备零售；房屋租赁；计算机、软件及辅助设备批发；场地租赁（不含仓储）；通讯及广播电视设备批发；通信设备零售；房地产开发经营；自由房地产经营活动；软件开发；影视路放设备制造；技术进出口；货物进出口（专营专控除外）。

2、企业简介及历史沿革：

七喜控股股份有限公司（以下简称“七喜控股”），经广州市工商行政管理局批准于1997年8月26日成立并领取注册号为440101000006048的企业法人营业执照，是一家大型的、集团化的老牌IT上市公司，曾在IT领域创造了辉煌的成绩。公司现有主要产品和业务包括：精密加工、PC、IT产品分销、手游开发、智能穿戴设备研发与制造、物业租赁等。

七喜控股股份有限公司成立于1997年8月26日，由易良峰等三名自然人发起设立。设立时名称为“广州七喜电脑有限公司”，注册资本200万元，并于1997年8月26日领取了注册号为44010107318的《企业法人营业执照》。（二）2001年，整体变更设立股份公司

2001年3月15日，经广州市体改委穗改股字[2001]2号文批准，遵循整体改制的原则，广州七喜电脑有限公司以截至2000年12月31日经广州羊城会计师事务所有限公司审计的净资产8,297.5969万元为依据（（2001）羊查字第7311号），以1:1的比例折为8,297.5969万股发起人股，依法变更为广州七喜电脑股份有限公司，该事宜已经广州市人民政府以穗府函[2002]51号文确认。改制后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	股权性质	股本数	所占比例（%）
1	易贤忠	自然人股	51,395,315	61.94%
2	广州七喜数码有限公司	法人股	13,384,024	16.13%
3	易贤华	自然人股	4,522,190	5.45%
4	关玉贤	自然人股	4,414,322	5.32%
5	上海联盛科技有限公司	法人股	3,343,932	4.03%
6	李迅	自然人股	1,335,913	1.61%
7	陈舟	自然人股	1,070,390	1.29%
8	毛骏飙	自然人股	962,521	1.16%
9	李年青	自然人股	506,153	0.61%
10	田广乾	自然人股	497,856	0.60%
11	马银良	自然人股	464,665	0.56%
12	庾冰	自然人股	331,904	0.40%
13	池国耀	自然人股	315,309	0.38%
14	李兴亮	自然人股	240,630	0.29%
15	陈海霞	自然人股	190,845	0.23%

合计	82,975,969	100.00%
----	------------	---------

2004 年上市以及上市以来的股本变化情况：

（1）2004 年 8 月，七喜股份发行上市

经中国证监会“证监发行字[2004]85 号”文核准，广州七喜电脑股份有限公司于 2004 年 7 月 20 日公开发行 2,900 万股，首次发行采用全部向二级市场投资者定价配售的方式。发行价格为每股 10.56 元。2004 年 7 月 27 日，广州羊城会计师事务所出具（2004）羊验字第 3328 号《验资报告》，验证首次公开发行募集资金已经全部到位。股本总额增至 111,975,969 股。经深圳证券交易所《关于广州七喜电脑股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（深证上[2004]76 号）同意，公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市，证券简称为“七喜股份”，证券代码为 002027.SZ。

（2）2005 年 4 月，公司资本公积转增股本及 2005 年 10 月更名七喜控股

2005 年 4 月 26 日，经 2004 年年度股东大会决议审议通过，以 2004 年年末公司总股本 111,975,969 股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 10 股，转增后，公司股本总额增至 22,3951,938 股。

公司原名广州七喜电脑股份有限公司，2005 年 10 月更名为七喜控股股份有限公司。

（3）2005 年股权分置改革

2005 年 9 月，七喜控股进行股权分置改革。根据该股权分置改革方案，公司非流通股股东以其持有公司的部分股份作为对价，支付给流通股股东，以换取公司的非流通股份的上市流通权。公司流通股股东拟每持有 10 股获得 3.0 股股份的对价，共获得 1740 万股。

为顺利推进本次股权分置改革，2005 年 9 月 6 日，七喜数码与关玉婵女士和黎记旺先生签署《股权转让协议》，将所持七喜股份的 2676.8048 万股中的 90%（即 2409.1243 万股）转让给关玉婵女士，将所持有七喜股份的 2676.8048 万股中的 10%（即 267.6805 万股）转让给黎记旺先生。同日，上海联盛与易贤华先生签署《股权转让协议》，将所持七喜股份的 668.7864 万股股份转让给易贤华先生。

（4）2006 年 4 月，七喜控股资本公积转增股本

2006年4月10日，经2005年年度股东大会决议审议通过，以2005年年末公司总股本22,395,938股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增3.5股。转增后，公司股本总额增至302,335,116股。

截至2015年5月31日，七喜控股的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	股份比例
1	易贤忠	129,677,590	42.89%
2	关玉婵	29,113,035	9.63%
3	易贤华	12,770,511	4.22%
4	关玉贤	2,687,301	0.89%
5	华玉婷	1,395,300	0.46%
6	陈碧雯	1,097,900	0.36%
7	孔令旗	1,035,800	0.34%
8	曹喆	982,200	0.32%
9	胡海存	900,000	0.30%
10	谷淑芬	841,005	0.28%
合计		180,500,642	59.69%

上述股东之间的关联关系如下：

公司第二大股东为自然人关玉婵，关玉婵是公司控股股东易贤忠的配偶；公司第三大股东易贤华为公司控股股东易贤忠的弟弟；公司第四大股东关玉贤为公司控股股东易贤忠配偶关玉婵的妹妹。

除上述关联关系外，易贤忠与其他自然人股东之间不存在关联关系。

4、近年资产、损益等经营状况

企业2013年12月31日、2014年12月31日及2015年5月31日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产	132,837,721.41	119,114,337.35	179,291,698.14	294,737,186.78
非流动资产	549,869,206.58	552,935,250.27	572,186,796.59	529,239,480.30
其中：可供出售金融资产	14,486,688.00	14,486,688.00	14,486,688.00	12,287,880.00
持有至到期投资				

七喜控股股份有限公司拟重大资产重组所涉及的
七喜控股股份有限公司股东全部权益价值

项目名称	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期股权投资	92,070,086.21	92,070,086.21	136,070,086.21	130,200,086.21
投资性房地产	219,199,415.76	209,437,441.71	124,463,163.02	3,442,953.69
固定资产	94,357,131.72	93,066,730.43	40,806,942.01	200,427,716.23
在建工程	73,820,572.12	86,217,591.45	189,749,079.11	144,677,210.94
无形资产	21,035,999.08	21,101,282.99	31,711,524.55	15,030,886.91
开发支出				
长期待摊费用				
其他非流动资产	20,827,995.60	22,484,111.39	20,827,995.60	-
递延所得税资产	14,071,318.09	14,071,318.09	14,071,318.09	23,172,746.32
资产总计	682,706,927.99	672,049,587.62	751,478,494.73	823,976,667.08
流动负债	110,057,351.31	104,566,491.77	144,006,327.59	152,384,283.63
非流动负债				
负债总计	110,057,351.31	104,566,491.77	144,006,327.59	152,384,283.63
净资产	572,649,576.68	567,483,095.85	607,472,167.14	671,592,383.45

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2015. 1-5	2014. 1-12	2013. 1-12	2012. 1-12
营业收入	143,062,413.06	321,523,105.88	393,548,753.89	541,395,677.34
减：营业成本	131,772,377.61	292,127,412.32	387,489,982.62	505,131,138.14
营业税金及附加	315,100.92	723,457.24	341,531.48	635,433.87
销售费用	2,215,583.53	5,511,453.35	15,498,087.69	11,066,573.58
管理费用	5,413,101.40	16,409,868.48	31,370,486.16	43,683,597.55
财务费用	-185,433.13	687,867.45	3,647,598.69	79,621.26
资产减值损失	-18,329.55	1,983,135.50	2,589,837.54	4,850,885.27
营业利润	5,154,955.91	-42,375,984.06	-59,484,528.26	-17,672,472.85
利润总额	5,166,480.83	-39,989,071.29	-55,018,788.08	-17,282,221.48
减：所得税费用	-	-	9,101,428.23	-3,772,385.48
净利润	5,166,480.83	-39,989,071.29	-64,120,216.31	-13,509,836.00

现金流情况如下表所示：

项 目	2015. 1-5	2014. 1-12	2013. 1-12	2012. 1-12
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	179,639,940.83	358,333,135.70	566,796,293.79	705,124,486.00
收到的税费返还	-	-	319,491.88	7,072,876.92
收到其他与经营活动有关的现金	1,709,213.19	2,216,796.76	7,365,633.76	11,218,517.30
经营活动现金流入小计	181,349,154.02	360,549,932.46	574,481,419.43	723,415,880.22
购买商品、接受劳务支付的现金	126,620,242.11	333,549,481.85	415,909,522.82	608,026,600.70

七喜控股股份有限公司拟重大资产重组所涉及的
七喜控股股份有限公司股东全部权益价值

支付给职工以及为职工支付的现金	14,903,534.93	21,888,369.62	20,265,618.02	29,065,412.23
支付的各项税费	1,275,692.70	5,627,859.21	4,662,239.47	15,152,569.73
支付其他与经营活动有关的现金	5,053,943.67	14,187,758.13	11,937,847.87	83,740,673.79
经营活动现金流出小计	147,853,413.41	375,253,468.81	452,775,228.18	735,985,256.45
经营活动产生的现金流量净额	33,495,740.61	-14,703,536.35	121,706,191.25	-12,569,376.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	19,000,001.00	796,961.40	55,205,000.00
取得投资收益收到的现金	446,046.96	2,814,170.01	612,819.38	7,794,121.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,055.00	2,545,697.57	21,792,270.86	163,111.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	5,908,866.47	9,614,344.80	-	-
投资活动现金流入小计	6,371,968.43	33,974,213.38	23,202,051.64	63,162,232.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,334,138.59	43,139,249.04	82,404,161.62	77,526,611.46
投资支付的现金	-	4,452,351.21	2,198,808.00	27,080,590.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	6,000,000.00	41,020,000.00	1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	308,027.00	10,648,229.00	-
投资活动现金流出小计	4,334,138.59	53,899,627.25	136,271,198.62	105,607,201.96
投资活动产生的现金流量净额	2,037,829.84	-19,925,413.87	-113,069,146.98	-42,444,969.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	20,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	25,779,614.97	70,090,000.00	4,576,533.33	50,373,069.01
筹资活动现金流入小计	25,779,614.97	90,090,000.00	64,576,533.33	110,373,069.01
偿还债务支付的现金	-	80,000,000.00	60,000,000.00	40,615,101.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	1,046,011.01	3,845,000.00	2,151,907.41
支付其他与筹资活动有关的现金	47,106,257.81	48,369,958.68	-	-
筹资活动现金流出小计	47,106,257.81	129,415,969.69	63,845,000.00	42,767,008.52
筹资活动产生的现金流量净额	-21,326,642.84	-39,325,969.69	731,533.33	67,606,060.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	14,206,927.61	-73,954,919.91	9,368,577.60	12,591,714.91
加：期初现金及现金等价物余额	18,369,760.61	92,324,680.52	82,956,102.92	70,364,388.01
六、期末现金及现金等价物余额	32,576,688.22	18,369,760.61	92,324,680.52	82,956,102.92

注：上表中 2012、2013 年、2014 年及 2015 年 5 月 31 日数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2015]第 410497 号《审计报告》，所反映的数据系母公司的财务数据，企业在上述财务报告期内均未进行过利润分配。

5、执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

5.1 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

5.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

5.3 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

5.4 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项的确认标准：是指余额占年末应收款项总额 10%以上且单项金额超过 100 万元人民币单位欠款。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项，按应收款项具有类似的信用风险特征，划分为若干组合，组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	2%
1-2 年(含 2 年)	10%
2-3 年(含 3 年)	50%
3 年以上	100%

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项（如客户公司财务状况恶化、涉及诉讼等），按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备，计入当期损益。

对于应收票据、预付款项、应收股利、长期应收款等按个别认定法进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

5.5 存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、委托加工物资、在产品、半成品、库存商品等。

（2）存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价

准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5.6 长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付

的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

5.7 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

5.8 固定资产的确认条件及其折旧方法

5.8.1 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

5.8.2 固定资产的折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40 年	5%	4.75%-2.375%
机器设备	10 年	5%	9.50%
办公设备	10 年	5%	9.50%
运输设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%

5.9 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

5.10 无形资产

公司取得无形资产时按成本进行初始计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-50 年	土地使用权证
电脑软件	5 年	预计可使用年限

5.11 递延所得税资产

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

5.12 税项

主要税项

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
增值税	出口销售收入	0%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

6、被评估单位长期股权投资概况

本次被评估单位长期股权投资有六家企业，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	备注
1	广州七喜电脑有限公司	2006 年 7 月	长期	100.00	66,070,086.21	66,070,086.21	
2	广州赛通移动科技有限公司	2007 年 3 月	长期	100.00	2,000,000.00	2,000,000.00	100%计提减值准备
3	广州七喜物业管理有限公司	2013 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00	
4	广州善游网络科技有限公司	2013 年 11 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00	
5	广州嘉游网络科技有限公司	2013 年 11 月	长期	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	
6	上海容喜贸易有限公司	2014 年 9 月	长期	100.00	1,000,000.00	1,000,000.00	

各公司基本信息如下：

公司名称	广州七喜电脑有限公司
住所	广州市黄埔区浦南路 63 号一号厂房
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主营业务	计算机整机制造；计算机零部件制造；软件开发；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口
注册资本	注册资本：1000 万元
法定代表人	易贤忠
持股比例	100%
成立日期	2013 年 07 月 31 日
经营期限	长期

七喜控股股份有限公司拟重大资产重组所涉及的
七喜控股股份有限公司股东全部权益价值

资产、负债、损益状况	截止评估基准日资产总额为 2280.93 万元，负债总额 1094.34 万元，净资产 1186.6 万元。
------------	--

公司名称	广州赛通移动科技有限公司
住所	广州市黄埔区浦南路 63 号自编一号三楼东侧
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主营业务	研究、开发移动通讯中断技术；手机软件系统设计；手机电路社二级；通讯社二逼系统设计技术服务。
注册资本	注册资本：200 万元
法定代表人	王志强
持股比例	100%
成立日期	2007 年 04 月 17 日
经营期限	长期
资产、负债、损益状况	截止评估基准日资产总额为 123.54 万元，负债总额 1,374.20 万元，净资产-1250.66 万元。

公司名称	广州七喜物业管理有限公司
住所	广州市荔湾区心有 24 号第 1 栋（仅作办公用途）
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主营业务	物业管理
注册资本	注册资本：1000 万元
法定代表人	黄浩林
持股比例	100%
成立日期	2013 年 07 月 31 日
经营期限	长期
资产、负债、损益状况	截止评估基准日资产总额为 1349.36 万元，负债总额 321.14 万元，净资产 1028.22 万元。

公司名称	广州善游网络科技游戏有限公司
住所	广州市天河区天河北路 908 号 701 房
主要经营地	广州市天河区天河北路 908 号 701 房
主营业务	软件和信息技术服务业（主要是网络游戏开发）
注册资本	注册资本：1000 万元
法定代表人	何艳
持股比例	100%
成立日期	2013 年 11 月 14 日
经营期限	2015 年 11 月 05 日

资产、负债、损益状况	截止评估基准日资产总额为 147.72 万元，负债总额 377.39 万元，净资产-229.66 万元。
------------	--

公司名称	广州嘉游网络科技有限公司
住所	广州市天河区天河北路 908 号 601 房
主要经营地	广州市天河区天河北路 908 号 601 房
主营业务	网络游戏的研究、开发、经营
注册资本	注册资本：500 万元
法定代表人	容显政
持股比例	100%
成立日期	2013 年 11 月 14 日
经营期限	长期
资产、负债、损益状况	截止评估基准日资产总额为 496.14 万元，负债总额 0.97 万元，净资产 495.17 万元。

公司名称	上海容喜贸易有限公司
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特西一路 99 号三层 301-E7 部位
主要经营地	上海上海市徐汇区漕溪北路 41 号 2002 室
主营业务	从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，电子产品，通信设备（除卫星电视广播地面接收设施），计算机软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）的销售
注册资本	注册资本：100 万元
法定代表人	容显政
持股比例	100%
成立日期	2014 年 5 月 22 日
经营期限	2044 年 5 月 21 日
资产、负债、损益状况	截止评估基准日资产总额为 571.22 万元，负债总额 461.46 万元，净资产 109.76 万元。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方和被评估单位为同一企业。

（四）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；

法律法规规定的不确定使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

七喜控股股份有限公司拟进行重大资产重组，对本次重大资产重组所涉及的七喜控股股份有限公司股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为七喜控股股份有限公司拟进行重大资产重组的经济行为提供价值参考依据。

七喜控股股份有限公司在 2015 年 6 月 4 日发布了停牌公告，进行筹划重大资产重组事项，并经董事会会议全票通过《关于公司筹划重大资产重组事项的议案》。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为“七喜控股”于评估基准日拟重大资产重组行为所涉及的股东全部权益价值。

具体评估范围为“七喜控股”于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 68,270.69 万元，负债总额账面值 11,005.74 万元，所有者权益账面值 57,264.95 万元。评估基准日时的账面值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2015]第 410497 号审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	13,283.77
非流动资产	2	54,986.92
其中：固定资产	3	9,435.71
在建工程	4	7,382.06
无形资产	5	2,103.60
资产总计	6	68,270.69
流动负债	7	11,005.74

项目		账面价值
非流动负债	8	-
负债总计	9	11,005.74
净资产	10	57,264.96

其中价值较大实物资产的情况及特点：

1、存货

存货账面对应的明细科目为库存商品和发出商品，其中，发出商品为企业购置转发给当当网、苏宁易购、国美在线等各大网站销售的商品；库存商品系企业购置直接转销而未售的商品，购置后该部分商品无需再加工。存货的数量较多，单个价值量小。

2、投资性房地产

《根据投资性房地产评估指导意见》（试行）第十二条相关规定，投资性房地产是指已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本次评估的投资性房地产主要为已出租的建筑物，在企业财务账册反映的投资性房地产包括投资性房地产（房屋）和投资性房地产（土地）两部分。

投资性房地产（房屋）共计八项，为位于高科大厦（天河区天河北路 908 号）12 套房地产、芳村 24 号第 1-17 栋、萝岗区科学城科学大道 286 号的七喜大厦、埔南路一号厂房、芳村区信义路 13 号 5 栋、10-15 栋房地产，账面原值为 232,630,613.94 元，账面净值为 209,622,463.34 元。

投资性房地产（土地）共计两项，为位于萝岗区科学城科学大道 286 号的七喜大厦所在的宗地及埔南路一号厂房所对应的土地，账面值为 9,576,952.42 元。

各资产权益情况

（1）评估对象之天河北路 908 号

根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0940025597、0940025668 号）等 12 份产权证可知，评估对象之天河区天河北路 908 号 603 房等共 12 套住宅房地产房屋的权属人均为七喜控股股份有限公司，所有权取得方式均为购买，共有情况均为单独所有，房屋建筑结构均为钢筋混凝土结构，层数为 31 层，房屋用途均为住宅，建筑面积合计 1561.89 平方米，土地性质均为国有，地号为 D2416 图 7 幅 12，土地共用面积为 3980.91 平方米，土地使用权取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金，使用

年限 70 年，从 2001 年 10 月 18 日起。曾办理抵押登记，至评估基准日已注销。

(2) 萝岗区科学城科学大道 286 号七喜大厦

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋建筑面积测绘成果报告书》及《房屋基本情况》可知，评估对象之萝岗区科学城科学大道 286 号房屋的权属人均为七喜控股股份有限公司，房屋层数均为 12 层（其中地上 11 层，地下一层），房屋用途为办公、车库，建筑面积合计 30421 平方米，土地性质均为国有，地号为 D3613 图 6 幅 18，土地共用面积为 11664 平方米，土地使用权取得方式为出让。使用年限 50 年，至 2048 年 5 月 22 日止，另未见他项权利登记。

(3) 黄埔区埔南路 63 号

该资产权属情况见固定资产——房屋建筑物简介。

(4) 信义路 13 号、24 号房地产（投资性房地产——房屋评估明细表序号 2、5~8 项）

根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0650028673 号）产权资料可知，评估对象之荔湾区信义路 24 号第 1-17 幢房屋的权属人为广州七喜电脑股份有限公司，所有权取得方式为购买，共有情况为单独所有，房屋建筑结构为钢混、混合、砖木结构，房屋用途为办公、仓库，建筑面积合计 19758.6 平方米，土地性质为国有，地号为 D1211 图 2 幅 14，土地使用权取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2011 年 07 月 06 日起。已办理抵押登记，至评估基准日未见注销。

根据委托方提供的《房地产权证》（粤房产证字第 C0656695、C0656692 号）等 4 份产权资料可知，评估对象之荔湾区信义路 13 号共 7 栋房屋的权属人均为广州七喜电脑股份有限公司，所有权取得方式均为购买，共有情况均为单独所有，其中 5 幢房屋建筑结构为混合、钢混、砖木结构，10-14 幢房屋建筑结构为混合、砖木结构，15 幢房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋用途均为工业，建筑面积合计 5544 平方米，土地性质均为国有，地号为图：D12117 幅：2，土地共用面积为 7883.71 平方米，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2002 年 01 月 07 日起。曾办理抵押登记，至评估基准日已注销。

位于芳村信义路 13 号的房地产权属人为广州七喜电脑股份有限公司，根据委托方提供的广州市工商行政管理局的《证明》显示，广州七喜电脑股份有限公司于 2005

年 9 月 15 日经该局核定，企业变更为七喜控股股份有限公司，即该资产属于本次评估委托方所有，产权名称未变更。

3、设备类

“七喜控股”设备类资产分为机器设备、电子设备和运输设备等三部分，主要分布在生产厂区及办公场所内。此次申报的设备账面原值 89,009,314.34 元，账面净值 33,636,084.84 元。其中：

生产用的机器设备账面原值 81,334,000.43 元，账面净值 32,639,768.77 元，主要为贴片生产线、空调、电脑、电子负载老化车等电子电路板生产设备及配套，主要分布在各个车间内。

七喜控股股份有限公司的设备主要分为生产类设备、运输设备和办公设备。生产类设备主要由设备管理中心集中管理，设备资源统一合理调配，办公设备由各使用部门管理。车辆由办公室处统一管理，各使用单位使用。

4、房屋建筑物

纳入本次评估范围的固定资产——房屋建筑物账面价原值为 72,572,839.25 元，账面净值为 60,721,046.88 元，共计 4 项。为七喜控股股份有限公司持有的房屋建筑物，其中两项位于黄埔区埔南路 63 号，为 20,071.34 平方米的工业厂房和职工宿舍（30 年使用权）6,250.04 平方米；我们核对了明细帐、总帐、明细账及会计报表，检查了固定资产—房屋建筑物的有关产权资料等资料，按照固定资产法定剩余期限和经济寿命孰短对其进行测算。各项资产权属情况如下：

（1）黄埔区埔南路 63 号房地产

根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地权证穗字第 1140003170、0150172494 号）2 份产权资料可知，评估对象之黄埔区埔南路 63 号房屋的权属人为七喜控股股份有限公司，所有权取得方式为自建，共有情况为单独所有，房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，其中一号厂房层数为 3 层，建筑面积为 20071.34 平方米，土地性质为国有，地号为 2807 图 16 幅 2，土地自用面积为 23537.31 平方米，土地使用权取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2002 年 08 月 23 日起。已办理抵押登记，至评估基准日未见注销。

（2）黄埔区埔南路 63 号宿舍楼

黄埔区浦南路 63 号宿舍楼为两栋位于黄埔区埔南路 63 号之中自编 10 栋、自编 11 栋的宿舍楼，宿舍楼为钢混结构 6 层的建筑物，目前为员工住宿。该资产的产权人为广州七喜资讯产业有限公司，是被评估单位与产权人签订了合作协议，由被评估单位出资建设，被评估单位对所建设的宿舍楼享有三十年的使用权，使用三十年后后归产权人广州七喜资讯产业有限公司所有。

(3) 科学大道 286 号七喜大厦

该资产权属情况见投资性房地产的权属情况描述。

(4) 汇嘉大厦

根据委托方提供的《房地产权证》（沪房地徐字（2003）第 001374 号）产权资料可知，评估对象之上海市徐汇区漕溪北路 41 号 2002 室房屋的权属人均为广州七喜电脑股份有限公司，房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋用途均为办公，建筑面积合计 164.61 平方米，土地性质均为国有，地号为徐汇区徐家汇街道 129 坊 34 丘（-137），土地共用面积为 25.60 平方米

另外，该资产证载产权人为广州七喜电脑股份有限公司，根据委托方提供的工商证明材料显示，广州七喜电脑股份有限公司于 2005 年 9 月 15 日经广州市工商行政管理局核准，企业名称变更为七喜控股股份有限公司。故该资产的权属人为本次委托方，产权证的名称未及时变更。

5、无形资产——土地使用权

根据委托方申报的明细表及提供的产权资料显示，纳入本次评估范围内的土地三项，实际为两宗土地，其中一宗位于萝岗区科学城科学大道 286 号，目前宗地上建设了名为“七喜大厦”的钢混结构 11 层高的办公楼及其地下车库，其中地上建筑面积为 23,124.00 平方米，车库建筑面积为 7,297.00 平方米，约 206 个车位，房产部分未办理相关房地产权证。

根据提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第 05000122 号）产权资料记载，宗地使用权面积为 11,664 平方米，土地使用权类型为国有出让，地类（用途）为商服用地，使用年限至 2048 年 5 月 22 日止，土地剩余使用年限为 32.98 年。

另一宗土地为位于黄埔区浦南路 63 号一号厂房所在地，该宗地的产权情况见固定资产——房屋建筑物黄埔区浦南路 63 号一号厂房的描述。

5、在建工程

在建工程为土建工程，系一栋位于黄埔区浦南路 63 号院内的科研楼，该科研楼为钢混结构 8 层，主体工程已完工并办理了粤房地权证穗字第 0150172494 号产权证，建筑面积为 21130.04 平方米，尚有水电工程未完成。

根据委托方提供的粤房地权证穗字第 0150172494 号《房地产权证》显示，该资产权属人为七喜控股股份有限公司，规划用途为科研办公楼（首层为汽车库、摩托车库和飞机共车库、办公，二层至七层为办公；八层为办公、设备用房），为一栋自建的钢筋混凝土 8 层建筑物，土地性质为国有，土地取得方式为出让，让土地已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2002 年 9 月 5 日起。该房地产曾办理抵押登记，于 2015 年 4 月 16 日办理注销抵押登记。

委托方评估基准日时的账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2015]第 410497 号审计报告。委托方根据年度审计结果填报了资产评估申报表，评估机构对上述审计结果和资产评估申报表进行了核对，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。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估七喜控股股份有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方进行重大资产重组提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求

时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。评估基准日系由委托方和评估机构协商确定,确定的理由是该日期为停牌日当月期末,与停牌日较接近。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

(一) 行为依据

1. 重大资产重组的董事会决议;
2. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2006 年 1 月 1 日施行);
2. 《中华人民共和国证券法》;
3. 《中华人民共和国物权法》;
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法(2007 年 8 月 30 日修正)》(中华人民共和国主席令第七十二号);
5. 《中华人民共和国土地管理法(2004 年 8 月 28 日修正)》(中华人民共和国主席令第 28 号);
6. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号,从 2008 年 1 月 1 日起实施);
7. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999;
8. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号);
9. 《中华人民共和国企业所得税法》(自 2008 年 1 月 1 日起施行);
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 73 号)。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（试行）[中评协（2008）218号]；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）。
17. 《企业会计准则》；

（四）权属依据

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
2. 机动车行驶证；
3. 重要设备购买合同；
4. 《国有土地使用权证》；
5. 《房地产权证》。

（五）取价依据

1. 《2015年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
2. 相关网站市场报价查询；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012

年第 12 号)；

5. 房地产所在地区的房地产市场交易价格信息；

6. 委估物业附近房地产投资回报状况。

(六) 其他相关资料

1. 评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》；

2. 评估对象所涉及企业提供的资产清查评估申报明细表；

3. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 410497 号审计报告；

4. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；

5. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；

6. 国家统计局公布的统计数据；

7. 相关上市公司公开信息资料；

8. Wind 资讯数据信息；

9. 设备询价的相关网站或图书；

10. 评估师收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价

资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场上难于找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故本次评估不具备市场法评估条件。

2. 对于收益法的应用分析

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，但由于被评估企业的主营业务已经发生了重大变化，原有的经营模式随着行业竞争日趋白热化，企业的收入主要以代理加工产品收入为主，收入的稳定性难以保证，而企业自身后续研发投入不足，企业对主营未来的发展亦不乐观，在收入预测上存在较大不确定性，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

对外购存货，包括原材料、委托加工物资等，由于周转快，基准日的市场价与账面单价基本一致，以清查核实后的账面值作为评估值。

产成品一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对分期收款发出产品在清查核实的基础上，视同产成品评估。

对于在产品、委托加工物资，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按账面值确认。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 可供出售金融资产——其他

为被评估单位 2010 年 03 月投资百奥泰生物科技有限公司 18%的股权。由于被投资单位为非上市制药企业，药品目前处于研发阶段，且对该企业不具有控制或重大影响，根据委托方提供该企业基准日及前三年的财务报表分析，该企业处于研发投入阶段，研发的产品远未能达到上市销售阶段，同时报表上各资产科目增值的可能性小，故本次评估根据委托方提供被投资企业的基准日财务报表净资产乘以所持有的股份比例进行评估。

2.2 长期股权投资

长期股权投资为被评估单位控股的六家长期投资单位，均为 100%持股，由于被投资单位经营不理想，根据委托方提供的财务报表及立信会计师事务所（普通特殊合伙）审定报表情况看，企业经营状况不理想，故对被投资企业采用资产基础法进行评估。

2.3 投资性房地产

根据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。评估人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，评估人员经深入细致地分析评估项

目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

目前评估对象所在区域内类似房地产在市场上除七喜大厦、高科大厦外，直接交易案例较少，不适宜采用比较法进行评估。

而类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价格，故本次评估不能采用成本法进行评估测算。

类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价格，故本次评估不能采用成本法进行评估测算。

经调查，在评估对象同一供求圈内，同类房地产用于出租较为普遍，客观收益较易取得，适宜采用收益法评估。

故本次对投资性房地产中，位于黄埔区浦南路63号厂房并入固定资产内评估，在本科目不再单独估算，对位于天河北路908好高科大厦的12套住宅用途房地产采用市场法进行评估，对位于广州市科学大道286号的七喜大厦采用收益法进行评估，对芳村信义路13、24号的“七喜创意园”采用收益法进行评估。

投资性房地产（土地）共计两项，为位于萝岗区科学城科学大道286号的七喜大厦所在的宗地及埔南路一号厂房所对应的土地，账面值为9,576,952.42元，对于该两项资产的评估，根据物权法相关规定，将七喜大厦所在的宗地并入投资性房地产（房屋）内评估，将埔南路一号厂房对应的土地并入固定资产——房屋建筑评估明细表序号1内评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{收益法计算公式: } V = \frac{a_1}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V：物业现值（收益价格） a1：未来第1年末净收益

r：资本化率（还原利率） s：物业租金收益年增长率（s≠r）

n：收益期限（剩余使用年限）

市场比较法也称市场法，是指将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象房地

产的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2.4 机器设备的评估方法

经评估人员综合考虑，本次设备类资产的评估主要采用成本法进行测算。

1、成本法：

评估值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值
=重置成本×综合成新率

评估人员根据被评估单位提供的设备评估申报表以及固定资产清单，在现场核实了设备实际情况，尽可能了解设备的现实状况后，逐项确定其重置全价及成新率，最后计算其评估值。

A. 重置成本的确定：

对于单位价值较大的主要机器设备，本次评估中重置全价取设备购置价格与安装调试费及运杂费之和。计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定其重置全价。

对于单位价值相对不大的电子办公设备，该类设备一般为送货上门、包安装调试，本次评估直接以购置价作为重置成本，不再考虑运杂费和安装调试等其他费用。

B. 成新率的确定：

(1) 对实验设备综合成新率的确定

对大型、关键设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况等资料作为现场勘察技术状况评分值(满分为100)，该项权重60%；再结合其理论(经济寿命)成新率，该项权重40%，由二项综合确定成新率。

对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

(2) 对于电子办公设备和仪器仪表，根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 = 理论成新率

η_2 = 现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 $\times$ 100%。

(3) 成新率计算公式

使用年限法计算的成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times$ 100%

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 $\times$ 100%。

2、市场法：市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

2.5 固定资产——房屋建筑物评估方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。评估人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，评估人员经深入细致地分析评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

目前评估对象所在区域内类似房地产在市场上除七喜大厦外，直接交易案例较少，不适宜采用比较法进行评估。

而类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价格，故本次评估不能采用成本法进行评估测算。

经调查，在评估对象同一供求圈内，同类房地产用于出租较为普遍，客观收益较易取得，适宜采用收益法评估。

故本次对固定资产——房屋建筑中，位于黄埔区浦南路63号厂房、宿舍楼和位于上海汇嘉大厦的房地产采用收益进行评估，对位于广州市科学大道286号的七喜大厦采用市场法和收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{收益法计算公式: } V = \frac{a_1}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中: V: 物业现值(收益价格) a1: 未来第 1 年末净收益

r: 资本化率(还原利率) s: 物业租金收益年增长率($s \neq r$)

n: 收益期限(剩余使用年限)

市场比较法也称市场法,是指将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格做适当的修正,以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为:

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2.6 在建工程的评估方法

在建工程科研楼为一栋 8 层钢筋混凝土结构建筑物,物业外墙为方形瓷砖,现空置,尚有水电未完成,原打算装修作酒店经营,但客观原因,现拆除原来装修重新装修,目前闲置。其地理位置及周边情况见固定资产——房屋建筑物黄埔区浦南路 63 号一号厂房的描述。

对于该资产的评估,经调查,在评估对象同一供求圈内,同类房地产用于出租较为普遍,客观收益较易取得,适宜采用收益法评估。

故本次对该资产采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{收益法计算公式: } V = \frac{a_1}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中: V: 物业现值(收益价格) a1: 未来第 1 年末净收益

r: 资本化率(还原利率) s: 物业租金收益年增长率($s \neq r$)

n: 收益期限(剩余使用年限)

2.7 无形资产评估方法

本次评估中，无形资产土地并入相应资产内评估，评估方法见相应的说明，另外，对无形资产—其他资产的评估，由于该类无形资产需要后续投入服务费，故本次评估，评估人员查看了购入合同、发票和记账凭证，以核实后的账面值确定评估值。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与七喜控股股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受七喜控股股份有限公司委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、收益法评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2015 年 7 月 6 日～7 月 10 日。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2015 年 7 月 13 日～7 月 31 日。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2015 年 8 月 3 日～8 月 14 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2015 年 8 月 17 日～2015 年 8 月 31 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次经济行为各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；经营状况相对稳定，保持现有的收入取得方式不变，不会遇到重大的款项回收方面的问题。

（二）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设七喜控股股份有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

评估专业人员根据资产评估准则的要求，认定这些前提和假设条件在本次评估时成立。在使用本评估结论时，如果这些假设条件发生重大变化，评估人员将不承担由于这些假设条件改变而导致不同评估结果的责任。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论：

在评估基准日 2015 年 5 月 31 日资产总额账面值 68,270.69 万元，评估价值 97,941.78 元，增值 29,671.09 万元，增值率 43.46%；

负债总额账面值 11,005.74 万元，评估价值 11,005.74 万元，与账面值无差异；

净资产账面值 57,264.96 万元，评估价值 86,936.05 万元，增值 29,671.09 万元，增值率 51.81%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 5 月 31 日

被评估单位：七喜控股股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,283.77	13,668.08	384.31	2.89
非流动资产	2	54,986.92	84,273.70	29,286.78	53.26
其中：可供出售金融资产	3	1,448.67	1,463.43	14.76	1.02
长期股权投资	4	9,207.01	2,916.89	-6,290.12	-68.32
投资性房地产	5	21,919.94	54,383.13	32,463.19	148.10
固定资产	6	9,435.71	12,220.95	2,785.24	29.52
在建工程	7	7,382.06	9,719.82	2,337.76	31.67
无形资产	8	2,103.60	79.55	-2,024.05	-96.22
其中：土地使用权	9	2074.62	-	-2,074.62	-100.00
递延所得税资产	10	1407.13	1407.13		
其他非流动资产	11	2082.80	2082.80		
资产总计	12	68,270.69	97,941.78	29,671.09	43.46
流动负债	13	11,005.74	11,005.74		-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	11,005.74	11,005.74	-	-
净资产	16	57,264.96	86,936.05	29,671.09	51.81

综上所述，七喜控股股份有限公司全部股东权益价值为 86,936.05 万元，人民币大写金额为：捌亿陆仟玖佰叁拾陆万零伍佰元。

(二) 评估增减值原因分析：

1、设备类资产

设备类评估值增值 9,453,769.16 元，增值率 28.11%。评估值增值主要是因为企业购置的折旧年限低于资产的经济寿命年限，同时，部分进口设备的账面原值低于报关单上的价值，且评估考虑了相关的进口税费等因素，故造成了设备增值。

2、投资性房地产、固定资产—房屋、在建工程 and 无形资产—土地

投资性房地产、固定资产—房屋、在建工程和无形资产—土地均为企业购置、自建的房地产，账面净值合计 37,448.72 万元，评估值合计 72,014.92 万元，评估增值 34,566.19 万元，增值率为 92.30%。增值的主要原因是由于账面值反应的是资产的建设、购置成本，随着人工、材料等建设成本的增加，同时由于房地产市场增长速度较快，从而导致评估增值。

3、长期股权投资

长期股权投资减值 6,290.12 万元，减值率为 68.32%，减值的主要原因是被投资企业经营情况较差导致投资损失。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 七喜控股股份有限公司对位于黄埔区埔南路 63 号宿舍楼享有 30 年使用权，该资产产权人为广州七喜资讯产业有限公司，根据合作建房协议显示，享有的使用年限自建设完成后 30 年，由于无法确定建设完成的时间，本次对该资产的评估按产权登记日作为起始日。

(二) 本次评估的位于芳村区信义路 13 号 5 栋投资性房地产（房屋），证载面积为 1530.98 平方米，在该产权证备注中，有广州市城市房屋拆迁补偿安置协议备案专用章，备注了该房地产中有 836.9962 平方米已办理作价补偿手续。根据与委托方核实，该资产确实仅剩余 693.98 平方米，本次评估仅按剩余面积 693.98 平方米测算评估值。

（三）本次评估的资产中，位于信义路 13 号的投资性房地产和位于上海市徐汇区漕溪北路 41 号 2002 室的固定资产—房屋建筑物资产的产权人为广州七喜电脑股份有限公司，根据委托方提供的工商证明材料显示，广州七喜电脑股份有限公司于 2005 年 9 月 15 日经广州市工商行政管理局核准，企业名称变更为七喜控股股份有限公司。故该资产的权属人为本次委托方，产权证的名称未及时变更，本次评估不考虑更名可能产生的费用对评估值的影响。

（四）根据委托方提供的资料显示，该企业尚有共计 137 项无形资产未在账上反映，其中：商标 120 项、专利 1 项、计算机著作权 8 项及域名 3 项，权属人为七喜控股股份有限公司，其中 8 项计算机著作权与其子公司广州赛通移动科技有限公司共同所有，由于专利及计算机著作权目前无相应的产品生产，且经向企业了解，未来三年无重新投入产品的可能，故本次对该部分无形资产评估为 0；对于正在使用，且未过法律有效期其他商标，本次评估采用取得商标的成本按 1500 元/个确定评估值；另外该企业名下有 1 项名为七喜（HEDY）的商标为驰名商标，同时该商标在其他类别、其他国家同时注册，实为防御性注册，故对于所有七喜（HEDY）及其防御性商标并为一项资产组进行评估，对于该商标的评估，根据了解使用该商标的产品收入情况，采用收益法进行评估。

假若上述无形资产重新投入开发、产品中，则需要重新评估其价值。

（五）本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（五）本评估报告自评估基准日 2015 年 5 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2015 年 8 月 31 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年八月三十一日

评估报告附件

目 录

- 一、资产重组董事会决议；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托方和被评估单位营业执照复印件；
- 四、产权证明文件复印件；
- 五、委托方及被评估单位承诺函；
- 六、注册资产评估师承诺函；
- 七、资产评估机构资格证书复印件；
- 八、资产评估机构营业执照复印件；
- 九、注册资产评估师资格证书复印件；
- 十、评估业务约定书。