

鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方
式购买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权
项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字〔2016〕第 512 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年四月二十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	23
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程 and 情况	35
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	39
十二、评估报告使用限制说明	42
十三、评估报告日	43
备查文件目录	45

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购 买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字〔2016〕第 512 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受鞍山重型矿山机器股份有限公司的委托，就鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权项目之经济行为，对所涉及的浙江九好办公服务集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为浙江九好办公服务集团有限公司股东全部权益，评估范围是浙江九好办公服务集团有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对浙江九好办公服务集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出浙江九好办公服务集团有限公司股东全部权益在评估基准日

2015 年 12 月 31 日的评估结论如下:

浙江九好办公服务集团有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日模拟合并口径下, 所有者权益账面值为 67,679.72 万元, 评估值为 371,942.37 万元, 评估增值 304,262.65 万元, 增值率 449.56%。

本次评估依据评估对象目前实际的业务模式情况作了必要、合理的假设, 在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。九好集团通过搭建后勤托管平台引进供应商和客户并依托专业化的业务团队, 为后勤需求方提供综合化的后勤服务解决方案。该等业务模式与传统的后勤业务开展方式有较大的差异。未来随着业务的发展如果评估对象的业务运营管理能力不能适应供应商、客户规模的快速增加, 将会对评估对象的盈利能力造成较大影响。经过历史经营的积累实践, 评估对象后勤托管的业务模式在行业内取得了一定的竞争优势, 本次评估是建立在评估对象未来的业务模式、结算方式等不发生重大变化所得出的, 如果未来随着市场竞争环境的变化, 未来经济环境、评估假设以及评估对象的业务模式发生较大变化时, 将会对评估结果造成相应的影响。评估人员不承担由于假设前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

在使用本评估结论时, 特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年, 即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读资产评估报告全文。

鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购 买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字〔2016〕第 512 号

鞍山重型矿山机器股份有限公司：

中联资产评估集团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、收益法，按照必要的评估程序，对鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权项目之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为鞍山重型矿山机器股份有限公司，被评估单位为浙江九好办公服务集团有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：鞍山重型矿山机器股份有限公司

公司地址：鞍山市立山区胜利北路 900 号

法定代表人：杨永柱

注册资本：13,596 万

经济性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

营业执照注册号：912103001190699375

经营范围：矿山、冶金、建筑专用设备制造；进出口业务（按生产企业自营进出口经营权登记证书所核准的经营范围经营）；工矿配件、钢材改制、钢材调剂、沥青混合料搅拌设备、阀门、输送设备、粉碎机、除尘设备、机电设备安装、技术服务；房屋租赁、设备租赁；机电产品、备件代理销售及服务；煤炭销售。（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。）

（二）被评估单位概况

公司名称：浙江九好办公服务集团有限公司

公司地址：杭州市拱墅区祥园路 99 号 2 号楼 901 室

法定代表人：郭丛军

注册资本：柒仟玖佰肆拾叁万捌仟玖佰叁拾捌元

经济性质：有限责任公司

统一社会信用代码：9133010069983979XF

经营范围：批发、零售：办公用品，办公设备，装饰材料，家用电器，服装，日用百货，家具；服务：办公用品、办公设备维护，物业管理，餐饮管理，承接园林绿化工程，室内外装饰工程施工、设计，汽车租赁，承接会务会展，招、投标代理，企业管理咨询；其他无需报经审批的一切合法项目。

1. 公司简介

1) 设立

2010 年 3 月，杜晓芳以现金出资设立浙江九好投资有限公司，注册资本 5,000 万元。浙江华夏会计师事务所对本次设立的首次出资进行了审验，并于 2010 年 3 月 5 日出具了《验资报告》（浙华会验字〈2010〉第 160 号）。

设立时，浙江九好投资有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
杜晓芳	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

2) 2010 年 6 月更名

2010 年 6 月，浙江九好投资有限公司股东杜晓芳作出《股东决定》，同意公司名称变更及经营范围变更。九好投资名称变更为浙江九好办公服务有限公司，其中经营范围变更为：一般经营项目：实业投资；服务、投资管理变更为：一般经营项目：办公用品、办公设备的销售、维修、维护；物业管理，餐饮管理；其他无需报经审批的一切合法项目（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

3) 2010 年 6 月股权转让

2010 年 6 月，浙江九好办公服务有限公司股东杜晓芳作出《股东决定》，将其持有浙江九好办公服务有限公司 85.20%的股份转让给郭丛军，将其持有浙江九好办公服务有限公司 6.00%的股份转让给祝媛，将其持有浙江九好办公服务有限公司 3.00%的股份转让给李竞，将其持有浙江九好办公服务有限公司 1.80%的股份转让给张勇。股权转让双方签署了《股权转让协议》。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,260.00	85.20%
祝媛	300.00	6.00%
杜晓芳	200.00	4.00%
李竞	150.00	3.00%
张勇	90.00	1.80%
合计	5,000.00	100.00%

4) 2010 年 8 月股权转让

2010 年 8 月，经浙江九好办公服务有限公司股东会审议，同意郭丛军将其持有的浙江九好办公服务有限公司 2.00%的股份转让给俞建午，

股权转让双方签署了《股权转让协议》。转让后股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,160.00	83.20%
祝媛	300.00	6.00%
杜晓芳	200.00	4.00%
李竞	150.00	3.00%
俞建午	100.00	2.00%
张勇	90.00	1.80%
合计	5,000.00	100.00%

5) 2010 年 9 月增资

2010 年 9 月，经浙江九好办公服务有限公司股东会审议通过，同意浙江九好办公服务有限公司增加注册资本 538 万元，其中俞建午以货币出资方式认购 238 万元注册资本，沈天岐以货币出资方式认购 300 万元注册资本。浙江华夏会计师事务所对本次增资的出资进行了审验，并于 2010 年 9 月 16 日出具了《验资报告》（浙华会验字〈2010〉第 466 号）。本次增资后股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,160.00	75.12%
祝媛	300.00	5.42%
杜晓芳	200.00	3.61%
李竞	150.00	2.71%
俞建午	338.00	6.10%
沈天岐	300.00	5.42%
张勇	90.00	1.63%
合计	5,538.00	100.00%

6) 2010 年 9 月公司名称变更

2010 年 9 月 25 日，浙江九好办公服务有限公司名称变更为浙江九好办公服务集团有限公司。

7) 2010 年 10 月增资

2010 年 10 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意浙江九好办公服务集团有限公司增加注册资本 395.57 万元，并同意接

收华睿海越与华睿德银为公司新股东，其中华睿海越以货币出资方式认购 263.71 万元注册资本；华睿德银以货币出资方式认购 131.86 万元注册资本。浙江华夏会计师事务所对本次增资的出资进行了审验，并出具了《验资报告》（浙华会验字〈2010〉第 521 号）。本次增资后股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,160.00	70.11%
祝媛	300.00	5.06%
杜晓芳	200.00	3.37%
李竞	150.00	2.53%
俞建午	338.00	5.70%
沈天岐	300.00	5.06%
张勇	90.00	1.52%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	263.71	4.44%
浙江华睿德银创业投资有限公司	131.86	2.22%
合计	5,933.57	100.00%

8) 2010 年 11 月增资

2010 年 11 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意浙江九好办公服务集团有限公司增加注册资本 166.67 万元，华睿海越以货币出资方式认购 111.11 万元注册资本；华睿德银以货币出资方式认购 55.56 万元注册资本。浙江华夏会计师事务所对本次增资的出资进行了审验，并于 2010 年 11 月 18 日出具了《验资报告》（浙华会验字〈2010〉第 558 号），增资后股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,160.00	68.19%
祝媛	300.00	4.92%
杜晓芳	200.00	3.28%
李竞	150.00	2.46%
俞建午	338.00	5.54%
沈天岐	300.00	4.92%
张勇	90.00	1.48%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	6.14%

浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	3.07%
合计	6,100.24	100%

9) 2010 年 12 月增资

2010 年 12 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意浙江九好办公服务集团有限公司增加注册资本 250 万元，并同意接收金永信为公司新股东，金永信以货币出资方式认购 250 万元注册资本。浙江华夏会计师事务所对本次增资的出资进行了审验，并于 2010 年 12 月 16 日出具了《验资报告》（浙华会验字〈2010〉第 635 号），本次增资后股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,160.00	65.51%
祝媛	300.00	4.72%
杜晓芳	200.00	3.15%
李竞	150.00	2.36%
俞建午	338.00	5.32%
沈天岐	300.00	4.72%
张勇	90.00	1.42%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	5.90%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.95%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.94%
合计	6,350.24	100%

10) 2011 年 8 月股权转让

2011 年 8 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意郭丛军将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 2.36%的股份转让给宁波双熙隆盛股权投资合伙企业（有限合伙）。同日，股权转让双方签署了《股权转让协议》，股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,010.00	63.15%
祝媛	200.00	3.15%
杜晓芳	300.00	4.72%
李竞	150.00	2.36%
俞建午	338.00	5.32%

沈天岐	300.00	4.72%
张勇	90.00	1.42%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	5.90%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.95%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.94%
宁波双熙隆盛股权投资合伙企业	150.00	2.36%
合计	6,350.24	100%

注：浙江华睿海越现代服务业投资有限公司于 2011 年 2 月 24 日更名为浙江华睿海越现代服务业创业投资有限公司。

11) 2012 年 12 月增资

2012 年 12 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意增资 518.39 万元，并同意接收江阴安益股权投资企业（有限合伙）与北京普思投资有限公司为公司新股东，其中江阴安益投资 3,000 万元认购 388.79 万元新增注册资本，每股价格 7.7 元，占注册资本 5.66%；普思投资 1,000 万元认购 129.60 万元新增注册资本，每股价格 7.7 元，占注册资本 1.89%。浙江华夏会计师事务所对本次增资的出资进行了审验，并出具了《验资报告》（浙华会验字〈2013〉第 120 号），本次增资后股权结构如下：

股东	出资额	持股比例
郭丛军	4,010.00	58.38%
祝媛	200.00	2.91%
杜晓芳	300.00	4.37%
李竞	150.00	2.18%
俞建午	338.00	4.92%
沈天岐	300.00	4.37%
张勇	90.00	1.31%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	5.46%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.73%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.64%
宁波双熙隆盛股权投资合伙企业	150.00	2.18%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	5.66%
北京普思投资有限公司	129.60	1.89%
合计	6,868.63	100%

12) 2014 年 1 月股权转让

2014 年 1 月，郭丛军与科桥成长签署了《股权转让协议》，约定郭丛军将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 225 万元出资额转让给科桥成长，转让价格均为每份出资额 9.3 元。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,785.00	55.11%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	5.66%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	5.46%
俞建午	338.00	4.92%
祝媛	300.00	4.37%
沈天岐	300.00	4.37%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.64%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	225.00	3.28%
杜晓芳	200.00	2.91%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.73%
李竞	150.00	2.18%
宁波双熙隆盛股权投资合伙企业	150.00	2.18%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.89%
张勇	90.00	1.31%
合计	6,868.63	100%

13) 2014 年 4 月股权转让

2014 年 4 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意宁波双熙将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 150 万元出资额转让给股东郭丛军，转让价格为每份出资额 7.39 元。本次股权转让后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,935.00	57.29%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	5.66%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	5.46%
俞建午	338.00	4.92%
祝媛	300.00	4.37%
沈天岐	300.00	4.37%

杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.64%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	225.00	3.28%
杜晓芳	200.00	2.91%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.73%
李竞	150.00	2.18%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.89%
张勇	90.00	1.31%
合计	6,868.63	100%

14) 2014 年 6 月股权转让

2014 年 6 月，郭丛军与大丰匀耀签署了《股权转让协议》《股权转让协议之补充协议》《股权转让协议之补充协议二》，约定郭丛军将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 161.29 万元出资额转让给大丰匀耀，转让价格为每份出资额 9.3 元。本次股权转让价款已于 2014 年 6 月至 7 月通过银行转账的方式进行支付。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,773.71	54.94%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	5.66%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	5.46%
俞建午	338.00	4.92%
祝媛	300.00	4.37%
沈天岐	300.00	4.37%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.64%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	225.00	3.28%
杜晓芳	200.00	2.91%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.73%
大丰匀耀	161.29	2.35%
李竞	150.00	2.18%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.89%
张勇	90.00	1.31%
合计	6,868.63	100%

15) 2014 年 6 月增资

2014 年 6 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意

增资 1,075.27 万元，其中科桥成长出资 5,000 万元认购新增注册资本 537.63 万元，每份出资额价格 9.30 元，科桥嘉永出资 5,000 万元认购新增注册资本 537.63 万元，每份出资额价格 9.30 元。本次增资后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,773.71	47.50%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	537.63	6.77%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	4.89%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
俞建午	338.00	4.25%
祝媛	300.00	3.78%
沈天岐	300.00	3.78%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%
杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
李竞	150.00	1.89%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
张勇	90.00	1.13%
合计	7,943.89	100%

16) 2014 年 8 月股权转让

2014 年 1 月，郭丛军与科桥嘉永签署了《股权转让协议》，约定郭丛军将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 300 万元出资额转让给科桥嘉永，转让价格均为每份出资额 9.3 元。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,473.71	43.73%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	837.63	10.54%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	4.89%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
俞建午	338.00	4.25%

祝媛	300.00	3.78%
沈天岐	300.00	3.78%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%
杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
李竞	150.00	1.89%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
张勇	90.00	1.13%
合计	7,943.89	100%

17) 2014 年 9 月股权转让

2014 年 9 月，郭丛军与宁波科发签署了《股权转让协议》，约定郭丛军将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 161.29 万元出资额转让给宁波科发，转让价格为每份出资额 9.3 元。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,312.42	41.70%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	837.63	10.54%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	4.89%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
俞建午	338.00	4.25%
祝媛	300.00	3.78%
沈天岐	300.00	3.78%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%
杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
宁波市科发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
李竞	150.00	1.89%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
张勇	90.00	1.13%
合计	7,943.89	100%

18) 2014 年 10 月股权转让

2014 年 10 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同

意自然人沈天岐将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 300 万元出资额转让给郭丛军，转让价格为每出资额 4.0 元。同日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,612.42	45.47%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	837.63	10.54%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	388.79	4.89%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
俞建午	338.00	4.25%
祝媛	300.00	3.78%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%
杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
宁波市科发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
李竞	150.00	1.89%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
合计	7,943.89	100%

19) 2014 年 11 月股权转让

2014 年 11 月，郭丛军与江阴安益签署了《股权转让协议》，约定郭丛军将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 150 万元出资额转让给江阴安益，转让价格为每份出资额 9.3 元。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,462.42	43.59%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	837.63	10.54%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	538.79	6.78%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
俞建午	338.00	4.25%
祝媛	300.00	3.78%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%

杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
宁波市科发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
李竞	150.00	1.89%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
张勇	90.00	1.13%
合计	7,943.89	100%

20) 2015 年 6 月股权转让

2015 年 6 月，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意自然人祝媛、李竞分别将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 300 万元、150 万元出资额转让给郭丛军，转让价格为每份出资额 7.0 元。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	3,912.42	49.25%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	837.63	10.54%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	538.79	6.78%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
俞建午	338.00	4.25%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%
杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
宁波市科发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
张勇	90.00	1.13%
合计	7,943.89	100%

21) 2015 年 7 月股权转让

2015 年 7 月 26 日，经浙江九好办公服务集团有限公司股东会审议，同意自然人俞建午将其持有的浙江九好办公服务集团有限公司 338 万元出资额转让给郭丛军，转让价格为每份出资额 9.3 元。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
郭丛军	4,250.42	53.51%
北京科桥嘉永创业投资中心（有限合伙）	837.63	10.54%
北京科桥成长创业投资中心（有限合伙）	762.63	9.60%
宁波江阴安益股权投资企业（有限合伙）	538.79	6.78%
浙江华睿海越现代服务业投资有限公司	374.83	4.72%
杭州金永信润禾创业投资合伙企业（有限合伙）	250.00	3.15%
杜晓芳	200.00	2.52%
浙江华睿德银创业投资有限公司	187.41	2.36%
大丰均耀现代服务产业投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
宁波市科发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	161.29	2.03%
北京普斯投资有限公司	129.60	1.63%
张勇	90.00	1.13%
合计	7,943.89	100%

2. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司近 3 年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况（母公司单体口径）

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	45,761.58	58,335.42	93,535.47
负债	21,404.25	17,127.21	46,987.16
净资产	24,357.33	41,208.21	46,545.31
	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-12 月
营业收入	21,408.28	22,880.59	17,267.04
利润总额	3,821.27	9,248.28	7,170.08
净利润	2,328.83	6,850.88	5,340.10
审计机构	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

公司资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	51,408.30	71,539.99	92,325.94
负债	24,575.73	23,153.39	24,646.22
净资产	26,832.56	48,386.61	67,679.72
	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-12 月
营业收入	25,236.66	32,611.27	41,749.25
利润总额	6,039.07	15,638.83	26,166.81
净利润	3,987.35	11,554.04	19,293.11
审计机构	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购买被评估单位浙江九好办公服务集团有限公司 100%股权。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方鞍山重型矿山机器股份有限公司。

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

根据鞍山重型矿山机器股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议，鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购买被评估单位浙江九好办公服务集团有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映浙江九好办公服务集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是浙江九好办公服务集团有限公司的股东全部权益。评估范围为浙江九好办公服务集团有限公司在基准日 2015 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，合并报表账面资产总额 92,325.94 万元，负债 24,646.22 万元，净资产 67,679.72 万元，具体包括流动资产 86,608.03 万元，非流动资产 5,717.92 万元，流动负债 24,646.22 万元。

上述资产与负债数据摘自经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2015 年 12 月 31 日的浙江九好办公服务集团有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、预付账款及长期股权投资，其中货币资金包括存放在公司财务部的现金以及银行存款；预付账款主要为预付土地款；长期股权投资为截止评估基准日对宁波九好办公服务有限公司、四川九好办公服务有限公司等 20 家单位的长期股权投资。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录无形资产为外购软件，包括 OFFICE 软件、用友 T6 软件等，目前均正在正常使用。

截止基准日 2015 年 12 月 31 日，浙江九好办公服务集团有限公司已申报账面未记录的无形资产，未记录的无形资产主要为第 8021352 号商标、第 8025345 号商标等 57 项商标权，包括 41 项商标权已取得商标注册证书的商标权及 16 项已通过审核但尚未取得商标注册证书的商标权；长期股权投资单位-浙江九好电子商务有限公司未记录的无形资产为 9top.com 等 5 项域名。

已取得注册证书商标权

序号	商标图案	注册号	核定使用商品类别号	有效期限
1		8021352	1	2011.02.07-2021.02.06
2		8025345	10	2011.03.07-2021.03.06
3		8025440	11	2011.07.28-2021.07.27
4		8025576	12	2011.03.07-2021.03.06

序号	商标图案	注册号	核定使用商品类别号	有效期限
5		8025624	13	2011.04.14-2021.04.13
6		8025702	14	2011.02.14-2021.02.13
7		8025749	15	2011.02.14-2021.02.13
8		8025817	16	2011.03.28-2021.03.27
9		8025908	17	2011.02.14-2021.02.13
10		8025941	18	2011.03.07-2021.03.06
11		8028658	19	2011.02.14-2021.02.13
12		8021386	2	2011.02.07-2021.02.06
13		8028689	20	2011.03.07-2021.03.06
14		8028736	22	2011.03.21-2021.03.20
15		8028761	23	2011.03.21-2021.03.20
16		8031796	24	2011.02.14-2021.02.13
17		8031800	25	2011.02.14-2021.02.13
18		8031802	26	2011.02.14-2021.02.13
19		8031805	27	2011.02.14-2021.02.13
20		8031812	28	2011.05.021-2021.05.20

序号	商标图案	注册号	核定使用商品类别号	有效期限
21		8021433	3	2011.05.21-2021.05.20
22		8031821	30	2011.02.14-2021.02.13
23		8031881	34	2011.03.28-2021.03.17
24		8021273	35	2011.11.07-2021.11.06
25		8021282	35	2011.11.07-2021.11.06
26		8031911	36	2011.03.28-2021.03.27
27		8035987	37	2011.03.28-2021.03.27
28		8036044	38	2011.03.28-2021.03.27
29		8036078	39	2011.05.07-2021.05.06
30		8021523	4	2011.02.07-2021.02.06
31		8036171	40	2011.03.28-2021.03.27
32		8036220	41	2011.09.21-2021.09.20
33		8036343	42	2011.02.28-2021.02.27
34		8036398	43	2011.07.14-2021.07.13
35		8036430	44	2011.03.14-2021.03.13
36		8036471	45	2011.07.14-2021.07.13

序号	商标图案	注册号	核定使用商品类别号	有效期限
37		8021616	5	2011.04.21-2021.04.20
38		8021731	6	2011.10.21-2021.10.20
39		8021878	7	2011.03.14-2021.03.13
40		8021978	8	2011.04.14-2021.04.13
41		8025258	9	2011.08.14-2021.08.13

未取得注册证书商标权

序号	申请号	申请日期	核准公告日	备注
1	15198772	2014.08.21	2015.12.07	注册公告排版完成
2	15198429	2014.08.21	2015.12.07	注册公告排版完成
3	15197846	2014.08.21	2015.12.21	注册公告排版完成
4	15190680	2014.08.20	2015.12.07	注册公告排版完成
5	15190852	2014.08.20	2015.12.07	注册公告排版完成
6	15191063	2014.08.20	2015.12.07	注册公告排版完成
7	15191053	2014.08.20	2015.10.07	注册公告排版完成
8	15193137	2014.08.20	2015.12.21	注册公告排版完成
9	15193199	2014.08.20	2015.12.07	注册公告排版完成
10	15198035	2014.08.21	2015.12.21	注册公告排版完成
11	15198971	2014.08.21	2015.12.07	注册公告排版完成
12	15199420	2014.08.21	2015.12.21	注册公告排版完成
13	15191555	2014.08.20	2015.10.07	注册公告排版完成
14	15199051	2014.08.21	2016.01.21	注册公告排版完成
15	15199194	2014.08.21	2016.01.21	注册公告排版完成
16	15191606	2014.08.20	2016.01.07	注册公告排版完成

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 12 月 31 日, 浙江九好办公服务集团有限公司除上述申报的未在账面记录的无形资产外, 申报评估的范围内无其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账

面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系利安达会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

鞍山重型矿山机器股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日修订）；

3. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 106 号、2014 年 11 月 23 日起实施）；

4. 《上市公司证券发行管理办法》（2006 年 4 月 26 日中国证券监督管理委员会第 178 次主席办公会议审议通过，自 2006 年 5 月 8 日起施行）；

5. 《上市公司非公开发行股票实施细则》（2011 年 4 月 27 日中国证券监督管理委员会第 294 次主席办公会议审议通过，自 2011 年 9 月 1 日起实施）；

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

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189 号，中评协〔2011〕230 号文修订）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189 号）；
5. 《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189 号）；
6. 《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2008〕217 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189 号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227 号）；
9. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2008〕217 号）；
10. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2011〕228 号）；
11. 《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）；
12. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；

13. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
15. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2010〕215号）；
16. 《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 房屋产权证；
3. 《商标注册证书》；
4. 《域名注册证书》；
5. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106号）；
2. 《2015机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
3. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
4. 评估基准日附近周边楼盘的市场销售价；
5. 其他参考资料。

（六）其它参考依据

1. 浙江九好办公服务集团有限公司2013年、2014年会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. wind资讯金融终端；
4. 《投资估价》（〔美〕Damodaran 著，〔加〕林谦译，清华大学出版社）；

5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础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思路。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产封闭式货币型基金，以核实后账面值确定评估值。

(3) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间 3 年以上发生评估风险坏账损失的可能性为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

2. 非流动资产

（1）长期股权投资

本次纳入评估范围的全部为长期股权投资。

评估人员首先对长期投资形成的原因、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，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

被评估单位的长期股权投资均为100%控股子公司，采用被投资单位整体评估后净资产×持股比例的方法确定评估值

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（2）固定资产

房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易实例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区域因素修正；

G. 进行个别因素修正；

H. 求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备

A. 重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价（不含税）

B. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）（100%
对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

2) 车辆

A. 重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门

规定计取。

B. 成新率的确定

对于运输车辆，根据《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）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

（3）无形资产-其他

其他无形资产购买的各种应用软件。

1) 评估过程

第一阶段：准备阶段

对本次评估范围的其他无形资产-外购软件的情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表，根据评估规划要求指导被评估单位填写《无形资产—其他无形资产评估明细表》。

第二阶段：现场调查阶段

根据被评估单位填写的资产评估申报表，结合资产的主要特点，评估人员查阅了部分软件的相关资料。

第三阶段：评定估算

评估人员查阅了相关资料，开展了市场调查和价格咨询，收集了大

量市场信息，针对具体的评估对象对其进行评定估算，确定其评估基准日的价值。

2) 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，采用市场价进行评估。

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用为待摊的装修费用。对长期待摊费用，评估人员核对了有关装修的合同及相关支付凭证，在核实支出和摊销政策的基础上，按照剩余受益年限确定评估值。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。主要为坏账准备的所得税影响的所得税费用影响。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟收购股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现

值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有一较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

D：被评估企业付息债务价值；

B：被评估企业的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

M：少数股东权益

P：被评估企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估企业未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估企业的预测收益期；

C：被评估企业基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）

（6）

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 首先, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2. 其次, 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

现场主要工作如下:

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产评估申报明细表, 对固定资产进行了全面核实, 对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点, 确定各类资产的具体评估方法。

6. 对通用设备, 主要通过市场调研和查询有关资料, 收集价格资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债, 在核实的基础上做出初步评估测

算。

（三）评估汇总阶段

评估汇总阶段，对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变,国家现行的宏观经济不发生重大变化;
 2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;
 3. 被评估企业在未来经营期内的管理层尽职,商业模式、结算方式等不发生较大变化,并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营;
 4. 企业生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化;
 5. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;
 6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
- 当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 93,535.47 万元,评估值 115,277.42 万元,评估增值 21,741.95 万元,增值率 23.24%。

负债账面价值 46,987.16 万元,评估值 46,987.16 万元,无评估增减值。

净资产账面价值 46,548.31 万元,评估值 68,290.26 万元,评估增值 21,741.95 万元,增值率 46.71%。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	57,680.96	57,680.96	-	-
非流动资产	35,854.51	57,596.46	21,741.95	60.64
其中:长期股权投资	31,500.00	52,678.92	21,178.92	67.23

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产	2,602.60	3,034.87	432.27	16.61
固定资产	298.30	401.54	103.24	34.61
在建工程	-	-	-	
无形资产	11.66	39.17	27.51	235.93
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	93,535.47	115,277.42	21,741.95	23.24
流动负债	46,987.16	46,987.16	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	46,987.16	46,987.16	-	-
净资产（所有者权益）	46,548.31	68,290.26	21,741.95	46.71

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。浙江九好办公服务集团有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日模拟合并口径下，所有者权益账面值为 67,679.72 万元，评估值为 371,942.37 万元，评估增值 304,262.65 万元，增值率 449.56%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 371,942.37 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 68,290.26 万元高。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）此次采用资产基础法对浙江九好办公服务集团有限公司评估是以各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。被评估企业实物资产主要包括房屋建筑物、车辆、电子设备等资产，资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存

的资产与负债价值具有较大关联。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于被评估企业属于后勤管理服务提供商，其收入主要来源于后勤托管服务业务，收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联，亦能反映被评估企业核心团队所具备的经营资质、团队管理优势、行业运作经验、市场开拓能力、客户保有水平等表外因素的价值贡献。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

2. 评估结果的选取

对于被评估企业所处的后勤管理服务行业而言，收益法评估结果能够较全面地反映其账面未记录的经营资质、行业经验、企业品牌、客户资源等资源的价值，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值。故我们选用收益法评估结果作为鞍山重型矿山机器股份有限公司拟以增发股份方式购买浙江九好办公服务集团有限公司全部股权项目确定股东权益价值的参考依据，由此得到浙江九好办公服务集团有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 371,942.37 万元。

评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

浙江九好办公服务集团有限公司申报的 16 项未取得《商标注册证书》均已通过商标局审核。截至评估基准日，该 16 项商标注册证书尚在办理当中。

(二) 其他需要说明的事项

1. 本次评估依据评估对象目前实际的业务模式情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。九好集团通过搭建后勤托管平台引进供应商和客户并依托专业化的业务团队，为后勤需求方提供综合化的后勤服务解决方案。该等业务模式与传统的后勤业务开展方式有较大的差异。未来随着业务的发展如果评估对象的业务运营管理能力不能适应供应商、客户规模的快速增加，将会对评估对象的盈利能力造成较大影响。经过历史经营的积累实践，评估对象后勤托管的业务模式在行业内取得了一定的竞争优势，本次评估是建立在评估对象未来的业务模式、结算方式等不发生重大变化所得出的，如果未来随着市场竞争环境的变化，未来经济环境、评估假设以及评估对象的业务模式发生较大变化时，将会对评估结果造成相应的影响。评估人员不承担由于假设前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

2. 浙江九好办公服务集团有限公司及其分支机构承租的房产情况如下：

房屋位置	租赁面积（m ² ）	租赁期限
中国（杭州）智慧信息产业园三期2栋7、8、9层	6,795	2016.07.01-2019.06.30
杭州市拱墅区祥园路99号2号楼901室	325.8	2014.09.15-2016.09.14
杭州市拱墅区祥园路99号2号楼9楼	2,512	2013.07.01-2018.06.30
宁波市鄞州区日丽中路777号杉杉大厦12层半层	702.1	2015.08.29-2016.08.28
成都市总府路2号时代广场13层8号房（实际标识A座1508室）	224.02	2014.09.01-2016.08.31
上海市黄浦区西藏南路1208号东吴证券大厦17层	727.4	2016.03.03-2018.03.02
洋溪街道江景路1号	90	2014.05.01-2015.04.30
嘉兴市南湖区嘉兴总部商务花园78号1幢9F室	208.06	2013.12.01-2018.11.30
上海市西里路55号1417B室	23.65	2013.10.12-2014.10.11
北京市朝阳区酒仙桥路甲12号电子城科技大厦4层701（含702、703、704、705、706、707、708号）	820	2014.07.01-2017.04.30
深圳市福田区彩田路东方新天地广场A座802	225.3	2015.05.25-2016.05.24
长沙市雨花区芙蓉中路三段489号新芙蓉之都商务大楼的22层03-12号	591.88	2015.06.01-2020.05.31

杭州市拱墅区祥园路 99 号 2 号楼 907 室	85.26	2015.05.07-2016.05.06
武汉市江汉经济开发区汉口创业中心智慧大厦 322 室	100	2015.05.19-2016.05.18
重庆市江北区建新北路一支路 6 号 41 楼	545.5	2015.09.24-2020.10.31
青岛市市南区宁夏路 288 号 5 号楼 10 层 B 区	532.91	2015.12.31-2017.06.30
青岛市城阳区正阳路 205 号 1 号办公楼 825 室 150611 号	113.53	2015.06.29-2016.06.28
天津开发区（南港工业区）综合服务区办公室 C 座第二层 213-36 室	/	2015.08.05-2016.10.04
大连市西岗区茂田巷 39 号 205 室	50	2015.08.20-2016.08.19
福建省漳州市长寿县长寿经济开发区管理委员会二楼 201 室	50	2015.12.11-2018.12.11
郑州市郑东新区东风东路南如意西路东 C 幢 2 层 208 室	258.52	2015.10.09-2017.10.08

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。预测中未考虑限制性股票进行股权激励计划等不影响现金流的费用支出，评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

5. 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或

者部分内容不得被摘抄、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）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起计算，至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年四月二十一日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 胡阳

注册资产评估师: [Signature]

注册资产评估师: 刘卫峰

2016 年 4 月 21 日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托方及被评估单位承诺函；
- 5、 签字注册资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。