

四川汇源光通信股份有限公司
拟进行资产重组事宜所涉及
深圳市通宝莱科技有限公司
股东全部权益价值的评估报告

联信（证）评报字[2016]第A0179号

评协备案号码：1500074144160184

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年五月十八日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	7
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	7
二、评估目的	21
三、评估对象和评估范围	21
四、价值类型	28
五、评估基准日	29
六、评估依据	29
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程 and 情况	36
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	46
十三、评估报告日	47

第四部分 附件

- 一、深圳市通宝莱科技有限公司收益法评估结果表
- 二、深圳市通宝莱科技有限公司资产评估汇总表及明细表（资产基础法）
- 三、四川汇源光通信股份有限公司第十届董事会第七次会议决议公告（复印件）
- 四、评估基准日审计报告（复印件）
- 五、四川汇源光通信股份有限公司营业执照（复印件）
- 六、深圳市通宝莱科技有限公司营业执照（复印件）
- 七、被评估单位主要资产产权证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托方承诺函
- 九、被评估单位承诺函
- 十、注册资产评估师承诺函
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十四、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

（一）我们恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任；就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

（二）注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

（五）注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

（七）注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（八）评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，

恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

（九）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提醒报告使用者注意。

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给有关单位或个人。

（十一）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。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托方：四川汇源光通信股份有限公司（以下简称“汇源通信”）

被评估单位：深圳市通宝莱科技有限公司（以下简称“通宝莱”）

评估目的：汇源通信拟进行资产重组事宜，需对所涉及的通宝莱的股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象是通宝莱的股东全部权益，评估范围是通宝莱经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：

通宝莱净资产账面值为 27,947.79 万元，运用资产基础法，评估值为 37,301.42 万元，增幅 33.47%；运用收益法，评估值为 172,518.90 万元，增幅 517.29%。

考虑到本次评估目的是资产重组，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，

它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含未在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值，因此，我们选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，通宝莱的股东全部权益的评估价值为 172,518.90 万元（大写：人民币壹拾柒亿贰仟伍佰壹拾捌万玖仟元整）。

特别事项说明：

1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）对通宝莱 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度的经营成果和现金流量进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告（报告号：大华审字[2016]006332 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提醒报告使用者注意。

2、通宝莱于 2014 年 7 月 24 日取得了深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GR201444200793 的《高新技术企业证书》。通宝莱被认定为高新科技企业，有效期为三年。根据企业所得税法有关规定，通宝莱 2014 年度至 2016 年度享受国家重点扶持的高新技术企业所得税优惠政策，2014 年至 2016 年所得税按 15%缴纳，本次评估设定评估对象到期后能持续获得高新技术企业的认定资格，继续享受高新技术企业所得税优惠政策，特提醒报告使用者注意。

3、至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物深圳市福田区景田三路南深茂商业中心 19 楼（A/B/C/D/E/F/G/H）八套商业办公用房以及福田区新洲路(长景阁 20B)的一套高级住宅已办理抵押登记，抵押权人为交通银行股份有限公司深圳华强支行，抵押合同编号：交深华强抵 20150105A 号，本次评估没有考虑该抵押事项对评估价值的影响，特提醒报告使用者注意。

4、至评估基准日，通宝莱存在以下质押情况：

(1) 应收账款质押情况

开户行	贷款金额	抵押物账面价值	质押项目
华夏银行股份有限公司深圳南山支行	15,000,000.00	26,850,000.00	扬州博物馆弱电智能化系统工程设计与施工
中国光大银行股份有限公司深圳分行	6,000,000.00	326,652,805.59	贵州茅台酒股份有限公司酒库车间智能化系统设备采购安装及相关服务工程、湖南金光华房地产有限公司智能化系统工程设计与施工、天津市武清区城关镇农村通信基础设施建设工程（一标段、二标段）、武清区城关镇农村工程、武清区城关镇平安农村工程（一标段）、新安村智能化联网工程、保利海棠湾弱电智能化工程、罗湖区老旧住宅区”大围合+视屏“系统建设、宿迁市软件与服务外包产业园智能化系统项目（标段一、二、三）
	6,000,000.00		
	6,000,000.00		
	6,000,000.00		
	6,000,000.00		
	4,900,000.00		
江苏银行股份有限公司深圳分行	15,000,000.00	45,539,000.00	中国电信集团系统集成有限责任公司农村通讯基础设施建设工程（三标段）
	10,000,000.00		
交通银行股份有限公司深圳华强支行	80,000,000.00	50,774,800.00	深圳市通宝莱科技有限公司对河南省郑州女子监狱监控报警智能化系统工程、河南省新郑监狱监控报警智能化系统工程

(2) 长期应收款质押情况

开户行	贷款金额	抵押物账面价值	质押项目
华夏银行股份有限公司深圳南山支行	14,500,000.00	35,350,000.00	湄潭县城市综合管理服务系统，余庆县城市报警与视频监控系统
	10,500,000.00		
	15,000,000.00	26,850,000.00	扬州博物馆弱电智能化系统工程设计与施工

本次评估没有考虑上述质押事项对评估价值的影响，特提醒报告使用者注意。

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

评估结论的影响。

评估报告的使用有效期限：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为二〇一六年五月十八日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2016]第 A0179 号

四川汇源光通信股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产重组事宜所涉及的通宝莱股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日所表现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简介

（一）委托方简介

名称：四川汇源光通信股份有限公司（以下简称“汇源通信”）

统一社会信用代码：91510000201811723W

公司类型：股份有限公司(上市)

住所：四川省成都市高新西区西芯大道 5 号

法定代表人：罗劲

注册资本：壹亿玖仟叁佰肆拾肆万元人民币

成立日期：1994 年 3 月 4 日

营业期限：1994 年 3 月 4 日至长期

经营范围：制造电线、电缆、光缆、电工器材、通信设备；信息传输、计算机服务和软件业；商品批发与零售；进出口业；租赁和商务服务业。（以上项目不含前置许可项目，

后置许可项目凭许可证或审批文件经营)

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

名称：深圳市通宝莱科技有限公司 (以下简称“通宝莱”)

住所：深圳市福田区景田三路南深茂商业中心 19A—C

法定代表人：吴文洲

注册资本：8,084.2105 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：安防产品、电子数码产品、环保产品、发光二极管、照明产品、风能产品、太阳能产品的技术开发、销售及生产（本公司地址不从事生产，生产场所须另办执照）；计算机软件的技术开发与销售；建筑智能化控制系统、安全技术防范系统设计、施工、维修（不含限制项目）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

成立日期：2002 年 08 月 01 日

经营期限：2002 年 08 月 01 日至 2032 年 08 月 01 日

2、历史沿革

(1) 通宝莱成立（2002 年 8 月）

通宝莱系于 2002 年 8 月 1 日由吴少洲（吴文洲的曾用名）、吴少平（吴友平的曾用名）、李开盛、刘莉以货币出资设立，设立时的注册资本为 200.00 万元。

2002 年 7 月 29 日，深圳巨源会计师事务所出具《验资报告》（深巨验字[2002]613 号），

验证截至 2002 年 7 月 26 日止，通宝莱已收到股东以货币缴纳的注册资本 200.00 万元，其中吴少洲出资 130.00 万元，吴少平出资 24.00 万元，李开盛出资 36.00 万元，刘莉出资 10.00 万元。

2002 年 8 月 1 日，通宝莱办理完成工商设立登记手续并取得《企业法人营业执照》。

通宝莱设立时，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴少洲	130.00	65.00
2	吴少平	24.00	12.00
3	李开盛	36.00	18.00
4	刘 莉	10.00	5.00
合计		200.00	100.00

（2）通宝莱第一次股权转让及第一次增加注册资本（2003 年 4 月）

2003 年 3 月 2 日，通宝莱通过股东会决议，同意李开盛将其所持通宝莱 8.00%的股权（即对应 16.00 万元出资额）以 16 万元转让给吴少平；同意李开盛将其所持通宝莱 10.00%的股权（即对应 20.00 万元出资额）以 16 万元转让给刘莉。2003 年 3 月 5 日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2003 年 3 月 25 日，通宝莱通过股东会决议，同意通宝莱注册资本增加至 1,000.00 万元，其中，吴少洲认缴新增注册资本 520.00 万元，吴少平认缴新增注册资本 160.00 万元，刘莉认缴新增注册资本 120.00 万元。

2003 年 3 月 31 日，深圳市长城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深长验字[2003]第 125 号），验证截至 2003 年 3 月 28 日，通宝莱已收到股东以货币缴纳的新增注册资本 800.00 万元，其中吴少洲出资 520.00 万元，吴少平出资 160.00 万元，刘莉出资 120.00 万元。

2003 年 4 月 3 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成及增资后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴少洲	650.00	65.00
2	吴少平	200.00	20.00
3	刘 莉	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

（3）通宝莱第二次股权转让（2004 年 6 月）

2004 年 5 月 4 日，通宝莱通过股东会决议，同意吴少洲将其所持通宝莱 65.00%的股权（即对应 650.00 万元出资额）以 650 万元转让给深圳市华工星通科技发展有限公司，其他股东放弃优先购买权。2004 年 5 月 26 日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2004 年 6 月 7 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市华工星通科技发展有限公司	650.00	65.00
2	吴少平	200.00	20.00
3	刘 莉	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

（4）通宝莱第二次增加注册资本（2005 年 10 月）

2005 年 10 月 20 日，通宝莱通过股东会决议，同意通宝莱注册资本增加至 2,000.00 万元，其中，刘莉认缴新增注册资本 150.00 万元，吴友平认缴新增注册资本 200.00 万元，深圳市华工星通科技发展有限公司认缴新增注册资本 150.00 万元，吴文洲认缴新增注册资本 500.00 万元。

2005 年 10 月 20 日，深圳市亚太会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深亚会验

字[2005]401号)，确认截至2005年10月20日，通宝莱已收到股东以货币缴纳的新增注册资本1,000.00万元，其中刘莉出资150.00万元，吴友平出资200.00万元，深圳市华工星通科技发展有限公司出资150.00万元，吴文洲出资500.00万元。

2005年10月28日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次增资完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市华工星通科技发展有限公司	800.00	40.00
2	吴友平	400.00	20.00
3	刘莉	300.00	15.00
4	吴文洲	500.00	25.00
合计		2,000.00	100.00

（5）通宝莱第三次股权转让（2006年6月）

2006年6月9日，通宝莱通过股东会决议，同意深圳市华工星通科技发展有限公司将其所持通宝莱40.00%的股权（即对应800.00万元出资额）作价1元转让给张丕建。2006年6月12日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2006年6月22日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张丕建	800.00	40.00
2	吴友平	400.00	20.00
3	刘莉	300.00	15.00
4	吴文洲	500.00	25.00
合计		2,000.00	100.00

（6）通宝莱第四次股权转让（2007年11月）

2007年10月30日，通宝莱通过股东会决议，同意吴友平将其所持通宝莱20.00%的

股权（即对应 400.00 万元出资额）以 400 万元转让给吴文洲。2007 年 11 月 1 日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2007 年 11 月 8 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张丕建	800.00	40.00
2	刘 莉	300.00	15.00
3	吴文洲	900.00	45.00
合计		2,000.00	100.00

（7）通宝莱第五次股权转让（2008 年 8 月）

2008 年 7 月 8 日，通宝莱通过股东会决议，同意刘莉将其所持通宝莱 15.00%的股权（即对应 300.00 万元出资额）以 300 万元转让给吴文洲。2008 年 7 月 8 日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2008 年 8 月 17 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张丕建	800.00	40.00
2	吴文洲	1200.00	60.00
合计		2,000.00	100.00

（8）通宝莱第六次股权转让（2008 年 10 月）

2008 年 9 月 18 日，通宝莱通过股东会决议，同意张丕建将其所持通宝莱 20.00%的股权（即对应 400.00 万元出资额）以 1 元转让给吴丹莉；同意张丕建将其所持通宝莱 20.00%的股权（即对应 400.00 万元出资额）以 1 元转让给陈晓东。2008 年 9 月 24 日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2008 年 10 月 7 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈晓东	400.00	20.00
2	吴文洲	1,200.00	60.00
3	吴丹莉	400.00	20.00
合计		2,000.00	100.00

（9）通宝莱第七次股权转让（2008 年 12 月）

2008 年 12 月 2 日，通宝莱通过股东会决议，同意吴丹莉将其所持通宝莱 20.00%的股权（即对应 400.00 万元出资额）以 400 万元转让给陈晓东；其他股东放弃优先受让权。同日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2008 年 12 月 9 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈晓东	800.00	40.00
2	吴文洲	1200.00	60.00
合计		2,000.00	100.00

（10）通宝莱第八次股权转让（2009 年 11 月）

2009 年 11 月 12 日，通宝莱通过股东会决议，同意陈晓东将其所持通宝莱 20.00%的股权（即对应 400.00 万元出资额）以 1 元的价格转让给吴文洲；同意陈晓东将其所持通宝莱 10.00%的股权（即对应 200.00 万元出资额）以 200 万元的价格转让给吴丹莉；同意陈晓东将其所持通宝莱 10.00%的股权（即对应 200.00 万元出资额）以 200 万元的价格转让给吴丹莉；其他股东放弃优先受让权。同日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2009 年 11 月 30 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴文洲	1,600.00	80.00
2	吴友平	200.00	10.00
3	吴丹莉	200.00	10.00
合计		2,000.00	100.00

（11）通宝莱第三次增加注册资本（2010 年 12 月）

2010 年 12 月 8 日，通宝莱通过股东会决议，同意姚国宁、赵晓岩、刘壮超、深圳市宝利泉实业有限公司作为新股东，以现金方式向公司投资，金额总计 7,000.00 万元，其中 560.00 万元计入公司注册资本，其余计入资本公积。其中，姚国宁认缴新增注册资本 200.00 万元，深圳市宝利泉实业有限公司认缴新增注册资本 160.00 万元，赵晓岩认缴新增注册资本 120.00 万元，刘壮超认缴新增注册资本 80.00 万元。

2010 年 12 月 29 日，中天运会计师事务所有限公司深圳分所出具《验资报告》（中天运深所（2010）验字第 020 号），确认截至 2010 年 12 月 28 日，通宝莱已收到股东以货币缴纳的新增注册资本 560.00 万元，其中姚国宁出资 200.00 万元，深圳市宝利泉实业有限公司出资 160.00 万元，赵晓岩出资 120.00 万元，刘壮超出资 80.00 万元。

2010 年 12 月 30 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次增资完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴文洲	1,600.00	62.5000
2	吴友平	200.00	7.8125
3	吴丹莉	200.00	7.8125
4	姚国宁	200.00	7.8125
5	刘壮超	80.00	3.1250
6	深圳市宝利泉实业有限公司	160.00	6.2500

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
7	赵晓岩	120.00	4.6875
合计		2,560.00	100.00

（12）通宝莱第九次股权转让（2011 年 3 月）

2011 年 2 月 25 日，通宝莱通过股东会决议，同意吴丹莉将其所持通宝莱 4.875%的股权（即对应 124.80 万元出资额）以 1,560.00 万元转让给刘壮超；其他股东放弃优先受让权。同日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2011 年 3 月 4 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次股权转让完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴文洲	1600.00	62.5000
2	吴友平	200.00	7.8125
3	吴丹莉	75.20	2.9375
4	姚国宁	200.00	7.8125
5	刘壮超	204.80	8.0000
6	深圳市宝利泉实业有限公司	160.00	6.2500
7	赵晓岩	120.00	4.6875
合计		2,560.00	100.00

（13）通宝莱第四次增加注册资本（2011 年 10 月）

2011 年 10 月 20 日，通宝莱通过股东会决议，同意将通宝莱 5,120.00 万元的资本公积用于增加公司注册资本，公司注册资本增加至 7,680.00 万元。由各股东按现时持股比例分配。

2011 年 10 月 21 日，中天运会计师事务所有限公司深圳分所出具《验资报告》（中天运深所（2011）验字第 003 号），确认截至 2011 年 10 月 20 日，通宝莱已将资本公积合计人民币 5,120.00 万元转增注册资本（实收资本）。

2011 年 10 月 26 日，通宝莱办理完成本次工商变更登记手续。

此次增资完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴文洲	4,800.00	62.5000
2	吴友平	600.00	7.8125
3	吴丹莉	225.60	2.9375
4	姚国宁	600.00	7.8125
5	刘壮超	614.40	8.0000
6	深圳市宝利泉实业有限公司	480.00	6.2500
7	赵晓岩	360.00	4.6875
合计		7,680.00	100.00

（14）通宝莱第五次增加注册资本与第十次股权转让（2015 年 12 月）

2015 年 12 月 22 日，通宝莱通过股东会决议，同意吴文洲将其所持通宝莱 460.80 万元以及 115.20 万元的出资额分别以 8,073.60 万元和 2,018.40 万元价格转让给给弘信控股有限公司和新余宇轩二期投资管理中心（有限合伙）；2015 年 12 月 22 日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2015 年 12 月 23 日，通宝莱通过股东会决议，同意通宝莱注册资本由 7,680.00 增加至 8,084.2105 元，新增注册资本 404.2105 万元由广州蕙富君奥投资合伙企业（有限合伙）6,728 万元认购，其中 404.2105 万元计入注册资本，其余计入资本公积。

此次股权转让及增资完成后，通宝莱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴文洲	4,224.00	53.6750
2	吴友平	600.00	7.4219
3	吴丹莉	225.60	2.7906
4	姚国宁	600.00	7.4219
5	刘壮超	614.40	7.6000

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
6	深圳市宝利泉实业有限公司	480.00	5.9375
7	弘信控股有限公司	460.80	5.7000
8	广州蕙富君奥投资合伙企业 （有限合伙）	404.2105	5.0000
9	赵晓岩	360.00	4.4531
10	新余宇轩二期投资管理中心 （有限合伙）	115.20	1.4250
合计		8,084.2105	100.00

3、企业业务简介

通宝莱主营业务是以新一代信息技术为基础，主要面向公安、交通、教育、金融、政法等行业客户提供端到端、一体化的涵盖信息感知、传输、存储、计算、处理、应用等环节的安防产品、系统集成及运营服务，并以提供行业解决方案和完成系统集成后的运营服务为主。

通宝莱作为国内安防领域内产品科技含量高、设计实施能力领先的专业弱电系统集成商之一，拥有完善的行业解决方案、丰富的安防产品线、以及高效的运营服务能力。其行业解决方案涵盖计算机网络系统集成、地铁人防智能化监控系统、平安城市集中监控系统、智能交通系统、建筑智能化系统、光电围栏防入侵报警系统、家庭安防报警系统等。

4、股权结构

评估基准日时，通宝莱的股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴文洲	4,224.00	53.6750
2	吴友平	600.00	7.4219
3	吴丹莉	225.60	2.7906
4	姚国宁	600.00	7.4219
5	刘壮超	614.40	7.6000
6	深圳市宝利泉实业有限公司	480.00	5.9375

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
7	弘信控股有限公司	460.80	5.7000
8	广州惠富君奥投资合伙企业 （有限合伙）	404.2105	5.0000
9	赵晓岩	360.00	4.4531
10	新余宇轩二期投资管理中心 （有限合伙）	115.20	1.4250
合计		8,084.2105	100.00

5、公司财务状况

通宝莱近两年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	570,328,820.87	462,408,693.33
负债总额	290,850,868.67	308,319,066.00
净资产	279,477,952.20	154,089,627.33

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	395,253,012.36	313,123,753.76
利润总额	68,586,426.93	43,913,581.49
净利润	58,108,324.87	36,845,176.22

注：2014、2015 年度的数据来源于大华会计师事务所(特殊普通合伙) (报告号：大华审字[2016]006332 号)报告（审计意见：无保留意见。）

6、公司从事业务获得的资质证书、许可文件

（1）高新技术企业证书

证书名称	批准机关	证书编号	发证时间	有效期
高新技术企业证书	深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局	GR201444200793	2014.07.24	三年

（2）业务经营资质

截止至评估基准日，通宝莱已取得安防产品、系统集成、运营服务等所需的各项业

务经营资质，具体情况如下：

序号	证书名称	证书编号	资质/认证内容	颁发部门	有效期
1	设计、施工、维修资格证	粤 GB094 号	级别：壹级；范围：安全技术防范系统设计、施工、维修	广东省公安厅安全技术防范管理办公室	自 2015 年 6 月 14 日至 2017 年 6 月 14 日
2	计算机信息系统集成企业资质证书	Z2440320140954	级别：贰级	中华人民共和国工业和信息化部	至 2017 年 12 月 30 日
3	安全生产许可证	粤 JZ 安许证字 [2014]020427	许可范围：建筑施工	广东省住房和城乡建设厅	自 2014 年 7 月 21 日至 2017 年 7 月 21 日
4	工程设计与施工资质证书	C244038792	等级：贰级；业务范围：建筑智能化工程设计与施工二级（可从事资质证书许可范围内响应的建设工程总承包业务以及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术与管理服务）	深圳市住房和建设局	至 2018 年 9 月 13 日

（3）质量管理体系认证

截至评估基准日，通宝莱已取得的质量管理体系认证具体情况如下：

证书名称	证书编号	资质/认证内容	颁发部门	有效期
质量管理体系认证证书	0070014Q13 285R0M	认定通宝莱质量管理体系符合 GB/T19001-2008/ISO9001:2008 标准	深圳市中鉴认证中心有限公司	自 2014 年 11 月 25 日至 2017 年 11 月 24 日

（4）软件产品登记证书

截至评估基准日，通宝莱已取得的《软件产品登记证书》情况如下：

序号	软件产品名称	证书编号	发证时间	发证机关
1	通宝莱 DVS 客户端管理软件 V1.0	深 DGY-2013-0725	2013.04.27	深圳市经济贸易和信息化委员会

序号	软件产品名称	证书编号	发证时间	发证机关
2	通宝莱摄像机控制程序软件 V1.0	深 DGY-2013-0816	2013.04.27	深圳市经济贸易和信息化委员会
3	通宝莱图像流媒体分发服务器 DSF 软件 V1.0	深 DGY-2013-0718	2013.04.27	深圳市经济贸易和信息化委员会
4	通宝莱 Centaurus 数字视频集中监控系统软件 V1.0	深 DGY-2013-2682	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会
5	通宝莱基于视频事件分析和控制 VCA 软件 V1.0	深 DGY-2013-2683	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会
6	通宝莱基于物联网的城市 CIMSIT 监测管理平台	深 DGY-2013-2684	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会
7	通宝莱视频图像增量控制系统软件 V1.0	深 DGY-2013-2685	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会
8	通宝莱 IR—CUT 程序控制系统软件 V1.0	深 DGY-2013-2686	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会
9	通宝莱家庭套装 PC 客户端监控软件 V1.0	深 DGY-2013-2687	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会
10	通宝莱无线报警处理系统软件 V1.0	深 DGY-2013-2688	2013.10.31	深圳市经济贸易和信息化委员会

(5) 产品认证

1) 安全技术防范产品生产登记批准证书

截止至评估基准日，通宝莱 5 项产品已取得广东省公安厅核发的《安全技术防范产品生产登记批准证书》，具体情况如下：

序号	产品名称	产品规格型号	证书编号	有效期
1	智能光电防入侵系统	TBL-AST205	粤 10021640 号	2015. 04. 28-2019. 04. 28
2	高清网络球形摄像机	TBL-IP-B00S	粤 10021639 号	2015. 04. 28-2019. 04. 28
3	高清网络摄像机	TBL-IP-B00W、 TBL-IP-B00WX	粤 10021638 号	2015. 04. 28-2019. 04. 28
4	红外半球摄像机	TBL-AS-D02BVOC	粤 10021637 号	2015. 04. 28-2019. 04. 28
5	红外枪式摄像机	TBL-AS-W02BBOC	粤 10021636 号	2015. 04. 28-2019. 04. 28

2) 国防通信网设备器材进网许可证

截至评估基准日，通宝莱 5 项产品已取得由中国人民解放军总参谋部核发的《国防

通信网设备器材进网许可证》，该等产品经检测审查合格，准予进入国防通信网使用，具体情况如下：

序号	产品名称及型号	批准文号	许可证号	有效期
1	TBL-1V23H3IR/OSD 红外半球摄像机	[2006]参通字第 90	SB1165	2014. 10. 14-2016. 10. 13
2	TBL-1W962MPIRW 高 清网络摄像机	[2006]参通字第 90	SB1163	2014. 10. 14-2016. 10. 13
3	TBL-NVR-9032 网络 硬盘录像机	[2006]参通字第 90	SB1161	2014. 10. 14-2016. 10. 13
4	TBL-AST205 智能光 电防入侵报警系统	[2006]参通字第 90	SB1162	2014. 10. 14-2016. 10. 13
5	TBL-IP-B00S 高清 网络摄像机	[2006]参通字第 90	SB1164	2014. 10. 14-2016. 10. 13

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方为被评估单位的全部股权收购方。

（四）委托方以外的其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

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

汇源通信拟进行资产重组事宜，需对所涉及的通宝莱的股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是通宝莱的股东全部权益，评估范围是通宝莱经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元			
序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	490,840,184.86	
2	货币资金	86,304,905.28	内容为现金、银行存款及其他货币资金
3	应收账款	329,147,114.44	内容为产品销售、工程项目及维护项目的款项
4	预付账款	25,405,673.84	内容为预付材料款
5	其他应收款	8,113,885.19	内容主要为押金、保证金及往来款等
6	存货	41,030,848.94	内容为原材料、在产品、工程施工和发出商品
7	其他流动资产	837,757.17	内容为未抵扣进项税
8	二、非流动资产合计	79,488,636.01	
9	可供出售金融资产	10,000,000.00	内容为对深圳市深商控股集团股份有限公司权益工具投资
10	长期应收款	48,108,676.38	内容为分期收款提供劳务的工程项目应收账款
11	固定资产	10,720,174.20	内容为房屋建筑物、机器设备、车辆和办公设备
12	长期待摊费用	4,217,168.27	内容为深茂二楼装修费摊销
13	递延所得税资产	6,442,617.16	内容为计提坏账准备所引起的递延所得税资产
14	三、资产总计	570,328,820.87	
15	四、流动负债合计	213,600,868.67	
16	短期借款	113,900,000.00	内容为对华夏银行股份有限公司深圳南山支行、中国光大银行股份有限公司深圳分行等的短期借款
17	应付账款	41,853,215.42	内容为应付材料款
18	预收账款	1,126,215.70	内容为产品销售、工程项目的款项
19	应付职工薪酬	2,145,136.82	内容为工资、奖金、津贴和补贴
20	应交税费	39,084,237.04	内容为增值税、所得税及城建税等
21	应付利息	432,443.68	内容为向深圳南山宝山村镇银行股份有限公司等银行借款的产生利息
22	其他应付款	15,059,620.01	内容为借款、押金及保证金等
23	五、非流动负债合计	77,250,000.00	
24	长期借款	77,250,000.00	内容为向交通银行股份有限公司深圳华强支行的长期借款
25	六、负债合计	290,850,868.67	
26	七、净资产	279,477,952.20	

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，并经过大华会计师

事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

通宝莱的存货为原材料、在产品（自制半成品）、在产品（工程施工）及发出商品，账面值合计 41,030,848.94 元。原材料主要包括电梯专用摄像机、高清红外半球及红外半球网络摄像机等；在产品（自制半成品）主要包括电梯专用摄像机、硬盘录像机等自制半成品；在产品（工程施工）主要包括广西壮族自治区贵港监狱信息化系统建设工程、宿迁市宿豫区智城建设视频监控采购与安装工程等工程施工；发出商品主要包括硬盘录像机、智能红外球及网络硬盘录像机等。

2、房屋建筑物

通宝莱的房屋建筑物为八套位于深圳市福田区景田三路南深茂商业中心 19 楼（A/B/C/D/E/F/G/H）商业办公用房以及一套位于福田区新洲路(长景阁 20B)的高级住宅，账面值合计 9,114,303.28 元。具体信息如下：

（1）权利状况

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	深房地字第 3000536148 号	深茂商业中心 19 楼 A	福田区景田三 路南	商业办公	钢筋混凝土 结构	19/27	158.34
2	深房地字第 3000536145 号	深茂商业中心 19 楼 B			钢筋混凝土 结构	19/27	123.37
3	深房地字第 3000536146 号	深茂商业中心 19 楼 C			钢筋混凝土 结构	19/27	169.40
4	深房地字第 3000536149 号	深茂商业中心 19 楼 D			钢筋混凝土 结构	19/27	185.29
5	深房地字第 3000536151 号	深茂商业中心 19 楼 E			钢筋混凝土 结构	19/27	159.85

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
6	深房地字第 3000536196 号	深茂商业中心 19 楼 F			钢筋混凝土 结构	19/27	169.40
7	深房地字第 3000536150 号	深茂商业中心 19 楼 G			钢筋混凝土 结构	19/27	123.37
8	深房地字第 3000536147 号	深茂商业中心 19 楼 H			钢筋混凝土 结构	19/27	158.34
9	深房地字第 3000276285 号	长景阁 20B	福田区新洲路	高级住宅	钢筋混凝土 结构	20/25	210.12
合 计							1,457.48

至评估基准日，上述房地产权属人为均通宝莱，均已设立抵押登记。

（2） 勘查状况

深茂商业中心为 27 层高层写字楼，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成于 1996 年。评估对象为位于 19 楼的（A/B/C/D/E/F/G/H）共八套相连接的单元，建筑面积共 1,247.36 m²。物业外墙瓷砖及玻璃幕墙，室内墙面及柱面扫乳胶漆，天花吊顶，地面为瓷砖，安装玻璃门、夹板门、铝合金窗，水电消防通风设施齐备，装有电梯。

长景阁为 25 层高级住宅，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成于 2000 年。评估对象为位于 20 楼的 20B 单元，建筑面积 210.12 m²。物业外墙瓷砖，室内内墙及柱面扫乳胶漆，天花扫乳胶漆及吊顶，地面为水磨石，安装防盗门、铝合金窗，水电消防通风设施齐备，装有电梯。

经评估人员勘查，评估对象地基基础均未发现因建筑物沉降产生的上部结构质量问题；混凝土结构构造和连接未发现明显变形或位移，未发现明显结构性裂缝；砌体承载能力基本完好，墙与柱、梁连接部位基本完好，未发现明显裂缝；屋面基本完好、隔热保温层水泥砂浆面层基本完好；外墙基本完好；门窗部分基本完好。所有房屋建筑物现状均为自用。

3、 设备类资产

通宝莱设备账面值共计 1,605,870.92 元，主要存置于通宝莱生产和办公场所内，设备日常管理规范，基本能正常使用，主要包括：

- （1） 机器设备共 26 项：包括无铅回流焊机、贴片机及空压机等；
- （2） 办公设备共 134 项：包括空调、电脑等；
- （3） 运输设备 4 辆：包括江淮牌 HFC6500A3C7F、埃尔法 JTEGS21H 汽车等。

（三） 企业申报的未记录的无形资产

通宝莱申报的账面未记录的无形资产为注册商标权 20 项、专利权 15 项及计算机软件著作权 10 项，详细情况见下表：

1、 注册商标权

截至评估基准日，通宝莱拥有账面未记录的注册商标权情况如下：

序号	商标图样	注册人	注册号	有效期	核定使用商品（类别）	取得方式
1	通宝莱	通宝莱	9818468	2012.10.07- 2022.10.06	35	原始取得
2	通宝莱	通宝莱	9818545	2012.10.07- 2022.10.06	36	原始取得
3	通宝莱	通宝莱	9818633	2012.10.07- 2022.10.06	37	原始取得
4	通宝莱	通宝莱	9818731	2012.10.07- 2022.10.06	38	原始取得
5	通宝莱	通宝莱	9818843	2012.10.07- 2022.10.06	42	原始取得
6	通宝莱	通宝莱	9818913	2012.10.07- 2022.10.06	43	原始取得
7	通宝莱	通宝莱	9821669	2012.10.07- 2022.10.06	44	原始取得
8	通宝莱	通宝莱	9821729	2012.10.07- 2022.10.06	45	原始取得
9		通宝莱	9822183	2013.02.21- 2023.02.20	37	原始取得
10		通宝莱	9826635	2012.11.14- 2022.11.13	42	原始取得

序号	商标图样	注册人	注册号	有效期	核定使用商品（类别）	取得方式
11		通宝莱	9826760	2012.11.14-2022.11.13	44	原始取得
12		通宝莱	9818292	2012.10.07-2022.10.06	38	原始取得
13		通宝莱	9818330	2012.10.07-2022.10.06	44	原始取得
14		通宝莱	9818381	2012.10.07-2022.10.06	45	原始取得
15		通宝莱	13681083	2015.10.14-2025.10.13	9	原始取得
16		通宝莱	13681105	2015.02.14-2025.02.13	9	原始取得
17		通宝莱	3301670	2013.10.21-2023.10.20	9	原始取得
18		通宝莱	8073317	2012.08.14-2022.08.13	9	原始取得
19		通宝莱	6250793	2010.03.21-2020.03.20	9	原始取得
20		通宝莱	6250794	2011.04.07-2021.04.06	9	原始取得

2、专利权

截至评估基准日，通宝莱拥有账面未记录的专利权情况如下：

（1）发明专利

序号	专利名称	专利号	申请日	公告日	取得方式
1	摄像设备及其控制方法	ZL201110030077X	2011.01.27	2013.07.10	原始取得
2	集成式 LED 阵列光源装置及其制造方法	ZL2008100656710	2008.01.25	2011.06.08	原始取得

（2）实用新型专利

序号	专利名称	专利号	申请日	公告日	取得方式
1	安防系统	ZL201120374910.8	2011.09.28	2012.05.30	原始取得
2	视频信号处理装置	ZL201120105913.1	2011.04.12	2011.11.30	原始取得
3	摄像机	ZL201120028506.5	2011.01.27	2011.10.12	原始取得
4	摄像设备	ZL201120028507.X	2011.01.27	2011.11.30	原始取得

序号	专利名称	专利号	申请日	公告日	取得方式
5	集成式 LED 阵列光源装置	ZL200820091902.0	2008.01.25	2009.06.17	原始取得
6	红外阵列发光装置	ZL200820091903.5	2008.01.25	2008.11.05	原始取得
7	一种高防护等级自散热式摄录机	ZL200720171467.8	2007.12.10	2008.10.29	原始取得
8	一种手持式机动车底盘检视装置	ZL200720171468.2	2007.12.10	2009.01.14	原始取得
9	带集成红外 LED 阵列的摄录机	ZL200720171469.7	2007.12.10	2009.01.14	原始取得
10	适宜全天候使用候的摄录机	ZL200720171470.X	2007.12.10	2008.10.29	原始取得
11	一种高清晰夜视球形摄录机	ZL200720171471.4	2007.12.10	2008.10.29	原始取得
12	一种固定式机动车底盘检视装置	ZL200720171472.9	2007.12.10	2009.01.14	原始取得

(3) 外观设计专利

序号	专利名称	专利号	申请日	公告日	取得方式
1	摄像头（威慧家庭套装）	ZL201430067056X	2014.03.27	2014.07.16	原始取得

3、计算机软件著作权

截至评估基准日，通宝莱账面未记录的计算机软件著作权情况如下：

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	取得方式	证书编号
1	通宝莱无线报警处理系统软件 V1.0	2013SR035993	未发表	原始取得	软著登字第 0541755 号
2	通宝莱家庭套装 PC 客户端监控软件[简称：tblrvideo]V1.0	2013SR035901	未发表	原始取得	软著登字第 0541663 号
3	通宝莱 IR-CUT 程序控制系统软件 V1.0	2013SR035899	未发表	原始取得	软著登字第 0541661 号
4	通宝莱视频图像增量控制系统软件[简称：通宝莱视频图像增量控制系统]V1.0	2011SR030107	2011.02.03	原始取得	软著登字第 0293781 号

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	取得方式	证书编号
5	基于视频事件分析与控制 VCA 软件 V1.0	2010SR055667	2010.05.01	原始取得	软著登字第 0243940 号
6	基于物联网的城市 CIMSIT 监 测管理平台系统 V1.0	2010SR055276	2008.05.10	原始取得	软著登字第 0243549 号
7	DVS 客户端管理软件 V1.0	2010SR055092	2009.11.11	原始取得	软著登字第 0243365 号
8	图像流媒体分发服务器 DSF 软件 V1.0	2010SR055089	2009.12.01	原始取得	软著登字第 0243362 号
9	摄像机控制程序软件 V1.0	2010SR055086	2009.10.11	原始取得	软著登字第 0243359 号
10	Centaurus 数字视频集中监 控系统 V1.0	2008SR05736	2006.12.20	原始取得	软著登字第 092915 号

（四）企业申报的表外资产

本次被评估单位除本评估报告所统计的注册商标、专利权及计算机软件著作权外，未申报其他账外资产及负债。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

（一）价值类型

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压制的情况下，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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
- 2、评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、四川汇源光通信股份有限公司第十届董事会第七次会议决议公告；
- 2、评估业务约定书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自 2014 年 3 月 1 日起实行）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 5、《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 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通过修订）；
- 7、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
- 10、《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）；
- 11、《计算机软件保护条例》（中华人民共和国国务院令第 339 号）。

（三）准则依据

- 1、《企业会计准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
- 3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 4、《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）；
- 5、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 6、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 7、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>、<资产评估准则—评估程序>、<资产评估准则—业务约定书>、<资产评估准则—不动产>、<资产评估准则—

机器设备>、<资产评估准则—工作底稿>、<资产评估价值类型指导意见>等 7 项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则—无形资产》、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214 号）；

11、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215 号）；

12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；

13、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228 号）；

14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；

15、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

17、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；

18、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、通宝莱提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、商标证书、专利证书、计算机软件著作权证书等相关权属证明；
- 3、房地产权证、车辆行驶证；
- 4、车辆行驶证、重要设备发票；
- 5、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、通宝莱提供的审计报告和财务报表等其他文件资料；
- 2、企业经营情况统计资料；
- 3、企业成本费用分析资料；
- 4、通宝莱提供的企业未来发展规划及预测；
- 5、各财经网站相关资料；
- 6、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 7、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 8、同花顺 iFinD 资讯系统终端查询数据；
- 9、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 10、《2015 企业绩效评价标准值》（国务院国资委财务监督与考核评价局制定）；
- 11、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2015 年版）；
- 12、评估基准日当月《全国汽车报价及评估》、《电子市场》；
- 13、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 294 号，2000 年 10 月 22 日）；
- 14、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布）；
- 15、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，市场上缺乏数据充分的、数量充足以及业务相似度高的参照物或交易案例，因此我们未采用市场法进行评估。

考虑到本次评估目的是资产重组，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含没在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值。故本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、资产基础法

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对

各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

（1）流动资产评估方法

1）本次评估货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对库存现金，采用盘点核实的方法，评定评估值。对银行存款人民币部分，在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值，对于外币部分以评估基准日时基准汇率折算为人民币作为评估值。对其他货币资金，评估人员核对了相关的原始单据和资料，并与评估基准日账面价值进行核对后确定评估值。

2）本次评估对于应收账款、预付账款和其他应收款，评估人员在对各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。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

3）本次评估对于存货，其中原材料和在产品（自制半成品），以清查核实后的账面值作为评估值；对于工程施工为各工程项目领用的停留在各工序中的原材料、设备等，属于施工企业会计中工程施工与工程结算的差额，是尚未能结转收入的成本，评估时以清查核实后的账面值作为其评估值；对发出商品，采用商品成本与销售成本比率的乘积，减去销售税金、销售费用、销售利润和适当的税后净利润，确定评估单价，以清查核实后的评估基准日发出商品的库存数量乘评估单价，从而确定评估值。

4）本次评估对于其他流动资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

（2）可供出售金融资产评估方法

对于权益工具投资采用成本法进行评估。

（3）固定资产评估方法

1）本次评估对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况采用市场比较法进行评估。

市场比较法也称比较法、市场法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

2）本次评估对于机器设备采用重置成本法进行。机器设备用重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

3）本次评估对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费等合理费用确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程和年限法确定。

4）本次对于电子设备，根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。被估设备的成新率，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其成新率。

（4）无形资产-其他无形资产评估方法

1）本次评估对于通宝莱专利权及计算机软件著作权，其已经在通宝莱的正常经营过程中运行，对通宝莱的正常经营具有不可替代性，对应产品未来的收益可以预测，因此

本次评估适宜采用收益法进行。

2) 本次评估对于注册商标权，企业目前的产品已在市场形成一定的规模和市场效应，产品定价受商标影响较小，其商标主要为防止其他单位或个人侵权而进行的防御型注册，商标不能给产品销售带来明显贡献，故本次评估对注册商标权采用成本法评估。

(5) 长期待摊费用资产评估方法

本次评估对于长期待摊费用，评估时根据评估基准日尚未结转、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

(6) 长期应收款

本次评估对于长期应收款，评估人员在对各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。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

(7) 递延所得税资产评估方法

本次评估对于递延所得税资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

(8) 负债评估方法

本次评估对于负债均以评估基准日评估目的实现后资产占有方所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行评估。

2、收益法方法说明

(1) 收益模型

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。是从企

业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。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关较稳定的对应关系，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最大难度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。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次评估采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加或减少）。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_t \quad (1)$$

式中：**E**：被评估单位的股东权益资本价值；

P：被评估单位的经营性资产价值；

Ci: 评估基准日溢余和非经营性资产负债价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ：未来第 i 年的被评估单位权益现金流量；

R_{n+1} ：未来第 $n+1$ 年的被评估单位权益现金流量。

本次评估使用权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} + \text{付息债务的增加或减少} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段（2015 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 31 日）各年的权益现金流量；其次，预测后阶段被评估单位进入稳定期（2021 年至永续年限），保持前阶段最后一年（2020 年）的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的权益现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（2）折现率的确定

本次评估采用权益资本成本（CAPM）确定折现率 r 。

$$r = r_f + \beta \times ERP + r_c \quad (4)$$

式中： r ：权益资本报酬率；

r_f ：无风险报酬率；

r_c ：被评估单位的特性风险调整系数；

β ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

ERP: 市场超额收益率

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

（二）资产清查

签署了资产评估协议书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，通宝莱专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对存货、固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图等评估所需资料。

在通宝莱资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对通宝莱经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点，根据存货仓库账，对存货进行抽查。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、 评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
- 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无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 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、合作分成比例等与目前保持一致；

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、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；

6、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且 6 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

7、通宝莱于 2014 年 7 月 24 日取得了深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GR201444200793 的《高新技术企业证书》。通宝莱被认定为高新科技企业，有效期为三年。根据企业所得税法有关规定，通宝莱 2014 年度至 2016 年度享受国家重点扶持的高新技术企业所得税优惠政策，2014 年至 2016 年所得税按 15%缴纳，本次评估设定评估对象到期后能持续获得高新技术企业的认定资格，继续享受高新技术企业所得税优惠政策；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结果

经过评估测算,评估基准日 2015 年 12 月 31 日时,通宝莱全部资产账面值为 57,032.88 万元,评估值为 66,386.51 万元,增幅 16.40%; 负债账面值 29,085.09 万元,评估值为 29,085.09 万元,无增减; 净资产账面值为 27,947.79 万元,评估值为 37,301.42 万元,增幅 33.47%。

(评估结论详细情况见评估明细表)

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 12 月 31 日

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	49,084.02	49,093.74	9.72	0.02
非流动资产	2	7,948.86	17,292.77	9,343.91	117.55
其中: 可供出售金融资产	3	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
长期应收款	4	4,810.87	4,810.87	0.00	0.00
固定资产	5	1,072.02	3,872.71	2,800.69	261.25
无形资产	6	0.00	6,543.22	6,543.22	
长期待摊费用	7	421.71	421.71	0.00	0.00
递延所得税资产	8	644.26	644.26	0.00	0.00
资产总计	9	57,032.88	66,386.51	9,353.63	16.40
流动负债	10	21,360.09	21,360.09	0.00	0.00
非流动负债	11	7,725.00	7,725.00	0.00	0.00
负债合计	12	29,085.09	29,085.09	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	13	27,947.79	37,301.42	9,353.63	33.47

运用资产基础法, 经过评估测算, 通宝莱股东全部权益的评估值为 37,301.42 万元。

（二）运用收益法评估结果

运用收益法, 经过评估测算, 通宝莱股东全部权益的评估值为 172,518.90 万元。

（三）评估结果分析和应用

本次收益法评估结果高于资产基础法评估结果 135,217.48 万元, 差异率为 362.50%。

1、资产基础法的评估结果主要为通宝莱现有单项资产价值简单加总的反映，而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。

2、收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。通宝莱经营上在一定程度上依靠专利、软件著作权。通宝莱具备相应的有形资产外的同时，也拥有包括管理团队、合作渠道在内的账外不可辨认的无形资产。收益法结果从被评估单位的未来获利角度考虑，反映了其拥有的包括不可辨认无形资产在内的企业整体综合获利能力，而账面净资产则未包括上述不可辨认的无形资产，故增值率较高。

考虑到本次评估目的是资产重组，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含未在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值，因此，我们选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，通宝莱的股东全部权益的评估价值为 172,518.90 万元（大写：人民币壹拾柒亿贰仟伍佰壹拾捌万玖仟元整）。

十一、特别事项说明

（一）大华会计师事务所（特殊普通合伙）对通宝莱 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度的经营成果和现金流量进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告（报告号：大华审字[2016]006332 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的

影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（四）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（五）通宝莱于 2014 年 7 月 24 日取得了深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GR201444200793 的《高新技术企业证书》。通宝莱被认定为高新科技企业，有效期为三年。根据企业所得税法有关规定，通宝莱 2014 年度至 2016 年度享受国家重点扶持的高新技术企业所得税优惠政策，2014 年至 2016 年所得税按 15%缴纳，本次评估设定评估对象到期后能持续获得高新技术企业的认定资格，继续享受高新技术企业所得税优惠政策。

（六）至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物深圳市福田区景田三路南深茂商业中心 19 楼（A/B/C/D/E/F/G/H）八套商业办公用房以及福田区新洲路(长景阁 20B)的一套高级住宅已办理抵押登记，抵押权人为交通银行股份有限公司深圳华强支行，抵押合同编号：交深华强抵 20150105A 号，本次评估没有考虑该抵押事项对评估价值的影响，特提醒报告使用者注意。

（七）至评估基准日，通宝莱存在以下质押情况：

1、应收账款质押情况

开户行	贷款金额	抵押物账面价值	质押项目
华夏银行股份有限公司深圳南山支行	15,000,000.00	26,850,000.00	扬州博物馆弱电智能化系统工程设计与施工
中国光大银行股份有限公司深圳分行	6,000,000.00	326,652,805.59	贵州茅台酒股份有限公司酒库车间智能化系统设备采购安装及相关服务工程、湖南金光华房地产有限公司智能化系统工程设计与施工、天津市武清区域关镇农村通信基础设施建设工程（一标段、二标段）、武清区域关镇农村工程、武清区域关镇平安农村工程（一标段）、新安村智能化联网工程、保利海棠湾弱电智能化工程、罗湖区老旧住宅区”大围合+视屏“系统建设、宿迁市软件与服务外包产业园智能化系统项目（标段一、二、三）
	6,000,000.00		
	6,000,000.00		
	6,000,000.00		
	6,000,000.00		
	4,900,000.00		
江苏银行股份有限公司深圳分行	15,000,000.00	45,539,000.00	中国电信集团系统集成有限责任公司农村通讯基础设施建设工程（三标段）
	10,000,000.00		
交通银行股份有限公司深圳华强支行	80,000,000.00	50,774,800.00	深圳市通宝莱科技有限公司对河南省郑州女子监狱监控报警智能化系统工程、河南省新郑监狱监控报警智能化系统工程

2、长期应收款质押情况

开户行	贷款金额	抵押物账面价值	质押项目
华夏银行股份有限公司深圳南山支行	14,500,000.00	35,350,000.00	湄潭县城市综合管理服务系统，余庆县城市报警与视频监控系统
	10,500,000.00		
	15,000,000.00	26,850,000.00	扬州博物馆弱电智能化系统工程设计与施工

本次评估没有考虑上述质押事项对评估价值的影响，特提醒报告使用者注意。

（八）本次评估假设评估范围内房地产可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对房地产价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（九）本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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。

（十）本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

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）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（六）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。

（七）评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行评估。

（八）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。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一六年五月十八日。

（本页以下无正文）

(本页为联信（证）评报字[2016]第 A0179 号报告专用盖章签字页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司



法 定 代 表 人：陈喜佟



中国注册资产评估师：潘赤戈



中国注册资产评估师：张 晗

