
江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现
金购买长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权项目
资产评估报告

中铭评报字[2016]第 2036 号



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年九月八日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明	1
第二部分 资产评估报告书摘要	3
第三部分 资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	166
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
第四部分 资产评估报告书附件	
一、经济行为文件	
二、委托方、被评估单位企业法人营业执照复印件	
三、委托方、被评估单位承诺函	
四、被评估单位提供的大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信审字【2016】第 6-00109 号”模拟合并财务报表《审计报告》	

- 五、机动车行驶证和房屋所有权证复印件
- 六、资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 七、资产评估机构资产评估资格证书复印件
- 八、签字注册资产评估师承诺函及资格证书复印件
- 九、参加评估工作人员名单
- 十、资产评估业务约定书

第五部分 收益法和资产基础法评估表

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，恪守了独立、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。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

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

四、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。

五、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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们对已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。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，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及其对评估结论的影响。

八、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，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

九、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和用途、评估报告使用者，并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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买 长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 2036 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受江西恒大高新技术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,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,为江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权事宜,而对长沙聚丰网络科技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。现将资产评估情况及评估结果摘要如下:

本项目评估委托方为江西恒大高新技术股份有限公司。

本项目被评估单位为长沙聚丰网络科技有限公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括中国证券监督管理委员会、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估对象为长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日股东全部权益价值,评估范围为长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日全部资产及负债。

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

本项目评估基准日定为:2016 年 4 月 30 日。

本项目评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

本项目评估结论:

一、采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日,长沙聚丰网络科技有限公司评估后的股东全部权益价值为 33,824.76 万元,比合并账面净资产 1,619.10 万元增值

32,205.66 万元，增值率 1989.11%。比母公司账面净资产 1,330.78 万元增值 32,493.98 万元，增值率 2441.72%。

股东全部权益价值估算表

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业经营资产评估值	33,965.14
加：溢余资产及非经营性资产净额	-140.38
企业资产评估值	33,824.76
减：付息负债	
股东全部权益评估值	33,824.76
母公司口径股东全部权益账面值	1,330.78
增加值	32,493.98
增值率	2441.72%
合并报表口径股东全部权益账面值	1,619.10
增加值	32,205.66
增值率	1989.11%

二、采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，长沙聚丰网络科技有限公司资产账面值为 3,418.66 万元，评估值为 3,842.65 万元，评估增值 424.00 万元，增值率 12.40%；负债账面值为 2,087.87 万元，评估值为 2,087.87 万元；净资产账面值为 1,330.78 万元，评估值为 1,754.78 万元，评估增值 424.00 万元，增值率 31.86%。

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	1,933.89	1,933.89		
非流动资产	2	1,484.77	1,908.77	424.00	28.56
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	100.00	414.36	314.36	314.36
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,243.29	1,250.70	7.41	0.60
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				

油气资产	13				
无形资产	14		102.23	102.23	
开发支出	15				
商 誉	16				
长期待摊费用	17	132.68	132.68		
递延所得税资产	18	8.80	8.80		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	3,418.66	3,842.65	424.00	12.40
流动负债	21	2,087.87	2,087.87		
非流动负债	22				
负债合计	23	2,087.87	2,087.87		
净资产(所有者权益)	24	1,330.78	1,754.78	424.00	31.86

三、评估结论的最终取值

通过对收益法和资产基础法评估结果进行分析，收益法评估结果较资产基础法高 32,069.98 万元，考虑到资产基础法以资产负债表为基础，从资产的重置成本角度出发，以各单项资产和负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值。其评估结果难以涵盖诸如企业经营规模、行业地位、创新能力、人力资源以及商誉等其他无形资产的价值。

收益法则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的大小，这通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估单位为互联网企业，从事软件营销及推广、页面广告服务等业务，具有较为优质的媒体资源、客户资源、渠道资源，在行业有一定的影响力，并构建了专业的互联网联营平台。收益法与资产基础法的差异正好反映了公司软件营销市场的先发优势、联营平台的整合能力、自有媒体资源经营能力等重要无形资产的价值。

因此，依据评估准则，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果更能完整、合理地反映被评估企业的股权价值，因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论，即在持续经营的假设条件下，长沙聚丰网络科技有限公司股东全部权益评估价值为人民币 33,824.76 万元，金额大写为：叁亿叁仟捌佰贰拾肆万柒仟陆佰元整。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第九条“评估假设”、第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日内有效。

以上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。

江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买 长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权项目

资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 2036 号

江西恒大高新技术股份有限公司：

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受江西恒大高新技术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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，为江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权事宜，而对长沙聚丰网络科技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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托方概况

本项目评估委托方为江西恒大高新技术股份有限公司。

公司名称：江西恒大高新技术股份有限公司

类 型：股份公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：南昌市高新区金庐北路 88 号

法定代表人：朱星河

注册资本：贰亿陆仟贰佰零叁万玖仟玖佰捌拾叁元

经营范围：工业设备特种防护及表面工程、硬面技术服务（凭许可证经营）；金属热喷涂、高温远红外、高温抗蚀耐磨等涂抹料、特种陶瓷、耐磨衬里材料、耐火材料、捣打料、高温胶泥、尼龙、超高分子量聚乙烯衬板、防腐涂料等新材料及通用机械（阀门）的生产；装饰装修工程；钢结构工程；环保工程；国内贸易；自营或代理各类商品和技术的进出口业务。（以上项目国家有专营规定的凭许可证或资质证经营）

公司简介: 恒大高新创立于 1993 年, 总部设在南昌市国家高新技术开发区内, 现有七家控股子公司, 是国内综合性工业设备防磨抗蚀新材料研发、生产、销售及技术工程服务的龙头企业。

2011 年 6 月 21 日公司在深交所中小板成功上市, 股票简称: 恒大高新, 证券代码: 002591。公司上市后, 在做大做强防磨抗蚀产业的同时, 积极布局新能源、节能环保、互联网金融、生态养老、快消品等多个领域, 并推行品牌战略, 提升品牌价值, 延伸相关产业链。努力将恒大高新打造成为节能环保、循环经济为产业主体, 适度多元化发展的国内一流高科技企业。

公司拥有金属热喷涂行业企业从业一级资质, 防腐保温工程专业承包二级资质, 具有承装(修、试)电力设施许可资质, 通过了 ISO9001:2000 质量管理体系认证及安全、环境管理体系认证。公司建立了国内一流的企业技术研发中心和行业内首家“博士后科研工作站”, 目前有进站博士后 4 名, 硕士 14 人, 产品研发水平在行业内处于领先地位, 拥有防磨抗蚀新材料生产和技术工程服务相关的核心技术。拥有二十多项发明专利、实用新型专利及相关专有技术。自主研发的多个产品和技术被列入国家火炬计划项目、国家重点新产品及国家优秀节能新产品。

公司秉承“客户的需求是我们前进的动力”的服务理念, 坚持“敬业、求精、高效、创新”的企业精神, 通过“产品+技术工程服务”的业态组合, 推动了防磨抗蚀和节能环保产业在我国的快速发展。公司先后获得国家授予的“中国最具成长性科技型中小企业 100 强”、“重质量守信誉企业”、“全国双爱双评先进单位”、“全国防腐保温工程质量、安全、信誉 AAA 级示范企业”等荣誉称号。并多次评为“江西省特级诚信企业”、“江西省 AAA 级守合同、重信用单位”、“纳税重大贡献企业”、“A 级纳税信用企业”、“江西省优秀高新技术企业”等, 是中国表面工程协会热喷涂专业委员会理事单位。

(二) 被评估单位概况

1、企业基本信息

企业名称: 长沙聚丰网络科技有限公司(以下简称“长沙聚丰”)

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住 所：长沙市雨花区人民东路 58 号新三诚大厦 1108、1109 号房

注册资本：50 万元

实收资本：50 万元

法定代表人：陈遂仲

经营范围：网络技术的研发；软件开发；计算机技术开发、技术服务；网络游戏服务；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、信息服务业务（仅限互联网信息服务）；广告设计；广告国内代理服务、制作服务、发布服务。（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）

经营期限：2010 年 6 月 10 日至 2060 年 6 月 9 日

2、股权结构和历史沿革

长沙聚丰由陈遂仲、陈遂佰、肖明于 2010 年 6 月以货币出资设立，设立时注册资本 50 万元，法定代表人为陈遂仲。

截止本次评估基准日 2016 年 4 月 30 日，注册资本及股权结构未发生变更。

长沙聚丰的股东名称、出资额、出资方式、出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	陈遂仲	20	货币	40%
2	陈遂佰	20	货币	40%
3	肖明	10	货币	20%
合计		50		100.00

3、企业简介和组织结构

(1) 企业简介

长沙聚丰公司主要专注于互联网营销服务行业，通过自有媒体资源和构建专业的互联网产品营销平台，整合各类互联网应用下载平台资源，提供软件营销及推广以及页面广告服务。

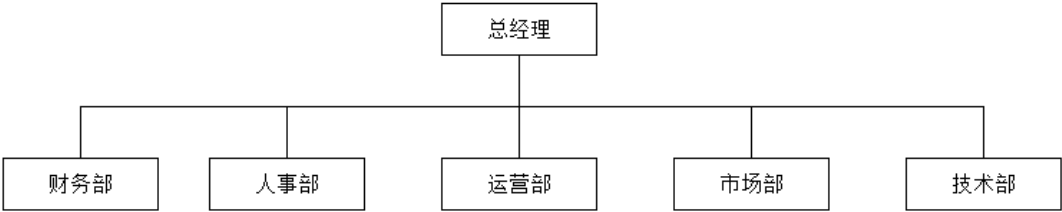
公司主要客户有百度、360、腾讯等，供应商为下游的流量供应商。

长沙聚丰公司目前有 106 名员工，其中研发技术人员 21 人，占总人数的 19.8%；管理人员 10 人，占总人数的 9.4%；销售人员 5 人，占总人数的 4.7%；

运营人员 70 人，占总人数的 66.03%。

(2) 组织结构

公司总经理负责制、副总经理协助总经理的工作，下设技术部、市场部、运营部、财务部和人事部。公司组织结构图如下：



公司各部门及其主要职责如下：

序号	部门名称	主要职责
1	市场部	搜集行业信息，特别是同类产品的功能、推广投放方式、合作模式、广告价位等信息的收集、整理和分析；负责制定、实施项目推广方案；负责登记、整理与合作商的业务往来并与财务部对接结算
2	运营部	负责制订网站平台的盈利点设计和收费规则等方面的方案，网站内容的维护、更新及新功能的添加。开拓市场、与客户沟通合作方案及客户关系的维护
3	技术部	负责完成项目的系统分析、详细设计、编码和内部测试的工作，网站平台的页面改版及软件开发工作
4	财务部	组织健全财务管理制度相关工作程序，制定和管理税收政策方案及程序；负责公司资金运作管理、日常财务管理与分析。掌握公司财务状况、经营成果和资金变动情况，拟定或规划资金筹措和资本运作方案；负责编制及组织实施财务预算报告、月/季/年度财务报告；负责协调银行、工商、税务、统计、审计等外部部门，维护公司利益
5	人事部	负责起草公司管理制度、规章等，以及其他行政事务。统筹规划公司人力资源管理，人员招聘计划，并予以落地实施

4、被评估企业对外股权投资情况

截止 2016 年 4 月 30 日，长沙聚丰仅一家对外投资的全资子公司，具体投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	出资方式
1	长沙七丽网络科技有限公司	2014 年 12 月	100%	1,000,000.00	货币

(1) 被投资单位基本信息：

企业名称：长沙七丽网络科技有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：长沙高新开发区尖山路 39 号长沙中电软件园总部大楼 A506 房

注册资本：100 万元

法定代表人：陈遂仲

经营范围：网络技术的研发；计算机技术开发、技术服务；软件开发。（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）

经营期限：2014 年 12 月 5 日至 2064 年 12 月 4 日

（2）子公司历史沿革

2014 年 12 月 5 日，陈照林、侯晨曦共同货币出资设立长沙七丽网络科技有限公司，注册资本为 100.00 万元，其中陈照林以货币 60.00 万元出资，侯晨曦以货币 40.00 万元出资。

长沙七丽设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	出资比例
陈照林	60.00	60.00%
侯晨曦	40.00	40.00%
合计	100.00	100.00%

2016 年 1 月 27 日，陈照林、侯晨曦与长沙聚丰签订《股权转让协议书》。同日，长沙七丽召开股东会，决议同意陈照林、侯晨曦将其持有的股权以零对价转让给长沙聚丰，长沙七丽公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。陈照林、侯晨曦对长沙七丽尚未实际出资，该部分出资由长沙聚丰以货币方式于 2016 年 4 月 12 日缴付到位。

本次股权变更完成后，长沙七丽的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实际出资（万元）	出资比例
长沙聚丰网络科技有限公司	100.00	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

5、公司网络资源及业务资质

① 网站平台

序号	主办单位名称	网站首页网址	网站备案/许可证号	网站名称
1	长沙七丽	www.pc6.com	湘 ICP 备 16001275 号-1	PC6 下载站
2	长沙七丽	www.idongdong.com	湘 ICP 备 10204221-2 号	东东手游助手
3	长沙七丽	www.idongdong.com	湘 ICP 备 16001275 号-2	东东手游网
4	长沙七丽	www.pk855.com	湘 ICP 备 16001275 号-3	855 官方网
5	长沙聚丰	www.jf95.com	湘 ICP 备 16000834 号-1	JF95

②主要业务资质情况

长沙聚丰持有湖南省通信管理局核发的编号为“湘B2-20160073”的《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》，许可业务种类为“第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）”。

长沙七丽持有湖南省通信管理局核发的编号为“湘B2-20160047”的《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》，许可业务种类为“第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）”。

长沙七丽持有湖南省文化厅核发的编号为：“湘网文【2016】2809-053号”的《网络文化经营许可证》，经营范围为利用信息网络经营游戏产品（含网络游戏虚拟货币发行）。

6、近三年来企业的资产、负债状况及经营业绩

截至 2016 年 4 月 30 日，长沙聚丰网络科技有限公司资产总额 3,418.66 万元，负债总额 2,087.87 万元，净资产 1,330.78 万元，2016 年 1-4 月实现销售收入 2,053.75 万元，利润总额 940.17 万元。

长沙聚丰网络科技有限公司 2014 年 12 月 31 日至 2016 年 4 月 30 日的财务、经营状况：

(1)母公司口径

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	3,418.66	1,503.41	1,241.23
负债	2,087.87	944.13	1,249.41
净资产	1,330.78	559.28	-8.18
项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	2,053.75	2,995.91	1,838.95
利润总额	940.17	863.18	234.75
净利润	771.51	567.45	132.72

(2)合并报表口径

项目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	3,789.53	1,733.69	1,286.73
负债	2,170.42	1,176.23	1,295.32

净资产	1,619.10	557.45	-8.59
项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	2,670.48	3,944.28	1,883.10
利润总额	1,327.89	975.36	234.34
净利润	1061.65	566.04	132.31

以上各年（期）财务状况和经营状况业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字【2016】第 6-00109 号”模拟合并财务报表《审计报告》。

7、执行的主要会计政策

(1)会计期间

该公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2)营业周期

该公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(3)记账本位币

该公司以人民币为记账本位币。

其他详见所附大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告。

(三)委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方江西恒大高新技术股份有限公司与被评估单位长沙聚丰公司为非关联方，江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买长沙聚丰网络科技有限公司公司 100%股权。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括中国证券监督管理委员会、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据江西恒大高新技术股份有限公司《第五次总经理办公会（2016）会议纪要》文件，公司决定拟发行股份及支付现金购买长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权。

本次评估目的确定长沙聚丰网络科技有限公司股东全部权益于评估基准日的公允市场价值，为江西恒大高新技术股份有限公司拟实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

本项目评估对象为长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日股东全部权益价值，评估范围为长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日全部资产及相关负债。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	1,933.89
非流动资产	2	1,484.77
其中： 长期股权投资	3	100.00
固定资产	4	1,243.29
无形资产	5	
长期待摊费用	6	132.68
资产总计	7	3,418.66
流动负债	8	2,087.87
负债合计	9	2,087.87
净资产(所有者权益)	10	1,330.78

长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日会计报表业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“大信审字【2016】第 6-00109 号”模拟合并财务报表《审计报告》。

本次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。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括设备类资产、建筑物类资产。其中：

1、纳入本次评估范围内的设备类资产仅为电子设备，主要包括计算机、各种打印机、空调以及企业经营所必需的服务器等，共计 140 台(套)，评估基准日账面原值 446,286.81 元，账面净值 241,936.86 元，办公类设备主要置于公司各个部门中，虽日常使用频率较高，但设备现状良好。自有运营服务器设备 13 台，主

要为戴尔牌和惠普牌，放置于麓谷机房。由于服务器有专门技术人员管理，目前设备状态良好，运营正常。

2、纳入本次评估的建筑物类资产共计 1 项，于 2016 年 4 月购进的毛坯办公楼，地址位于长沙市雨花区新三诚大厦，该栋大厦于 2013 年 9 月建成，总共 28 层。委估办公楼位于新三诚大厦第 28 层，房屋建筑面积共计 1,296.91 m²，已签订购房合同，尚未办理房屋所有权证。评估基准日建筑物类资产账面原值为 12,190,954.00 元，账面净值为 12,190,954.00 元，经现场勘察，房屋建筑物处于装修当中，尚未投入使用。

(三)所投资子公司情况

1、长期股权投资评估基准日账面值为 1,000,000.00 元，系企业对 1 家子公司的股权投资。具体投资情况详见下表：

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值(元)
1	长沙七丽网络科技有限公司	100%	1,000,000.00

被投资单位基本信息：

企业名称：长沙七丽网络科技有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：长沙高新开发区尖山路 39 号长沙中电软件园总部大楼 A506 房

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

法定代表人：陈遂仲

经营范围：网络技术的研发；计算机技术开发、技术服务；软件开发。（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）

经营期限：2014 年 12 月 5 日至 2064 年 12 月 4 日

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

1、申报评估的账面记录的无形资产

长沙聚丰网络科技有限公司截至评估基准日无账面记录的无形资产。

2、申报评估的账面未记录的无形资产

截至评估基准日，长沙聚丰拥有 12 项软件著作权，未在账面列示，具体情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	登记证书编号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
1	长沙聚丰	东东手游助手 V1.5	2015SR090586	软著登字第 0977672 号	2015-4-10	未发表	2015-5-26
2	长沙聚丰	飓风安全浏览器 V1.0	2016SR067207	软著登字第 1245824 号	2014-12-28	2014-12-28	2016-04-1
3	长沙聚丰	奇速日历 V1.0	2016SR066660	软著登字第 1245277 号	2014-8-16	2014-8-16	2016-04-1
4	长沙聚丰	JJU 盘 V1.0	2016SR067934	软著登字第 1246551 号	2015-9-28	2015-9-28	2016-04-5
5	长沙聚丰	东东助手 androidV1.0	2016SR068506	软著登字第 1247123 号	2015-8-30	2015-8-30	2016-04-5
6	长沙聚丰	PC6androidV1.0	2016SR067207	软著登字第 1254178 号	2014-12-21	2014-12-21	2016-04-15
7	长沙聚丰	东东苹果助手 V1.0	2016SR066453	软著登字第 1245070 号	2015-9-30	2015-9-30	2016-04-1
8	长沙聚丰	PC6 定时关机 V1.0	2016SR066528	软著登字第 1245145 号	2014-9-2	2014-9-2	2016-04-1
9	长沙聚丰	PC6ios 客户端 软件 V1.0	2016SR066530	软著登字第 1245147 号	2015-7-28	2015-7-28	2016-04-1
10	长沙聚丰	乐哈笑话 androidV1.0	2016SR056812	软著登字第 1235429 号	2015-3-1	2015-7-12	2016-3-17
11	长沙聚丰	软件营销综合 服务平台	2016SR091725	软著登字第 1270342 号	2016-2-10	2016-2-10	2016-5-3
12	长沙聚丰	网络信息发布 平台 V1.0	2016SR092121	软著登字第 1270738 号	2016-2-10	2016-2-10	2016-5-3

(五)企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

企业申报的表外资产为企业账面未记录的 12 项软件著作权（具体情况见上表）。

(六)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）“大信审字【2016】第6-00109号”模拟合并财务报表《审计报告》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

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结论能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日定为：2016 年 4 月 30 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方根据本次经济行为的总体安排及以下具体情况择定的：

(1) 与会计报表编制日一致，为利用会计信息提供方便；

(2) 与审计截止日一致，为利用审计结果提供方便。

(三) 本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行)；

2、《中华人民共和国证券法》根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》修正)；

3、《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 10 月 23 日中国证券监督管理委员会令第 109 号公布)；

4、《上市公司非公开发行股票实施细则》(证监发行字[2007]302 号，2011 年 8 月 1 日中国证券监督管理委员会令第 73 号修订)；

5、《关于印发〈会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估〉的通知》(证监办(2013)6 号)；

6、《中华人民共和国著作权法实施条例(2013 修订)》(国务院令第 633 号)；

7、《中华人民共和国著作权法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2010 年 2 月 26 日第二次修正)；

- 8、国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
- 10、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》;
- 3、《资产评估准则——评估报告》;
- 4、《资产评估准则——评估程序》;
- 5、《资产评估准则——业务约定书》;
- 6、《资产评估准则——工作底稿》;
- 7、《资产评估准则——机器设备》;
- 8、《资产评估准则——企业价值》;
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》;
- 10、《资产评估准则——无形资产》;
- 11、《著作权资产评估指导意见》;
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 13、《资产评估价值类型指导意见》;
- 14、《评估机构业务质量控制指南》;
- 15、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》。
- 16、财政部发布的《企业会计准则》;
- 17、其他与本项评估有关的评估准则、规范。

(三) 行为依据

- 1、《第五次总经理办公会(2016)会议纪要》文件。
- 2、资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、投资协议、验资报告、公司章程及企业法人营业执照;

- 2、机动车行驶证；
- 3、设备购置合同、发票及其他原始凭证；
- 4、软件著作权登记证书；
- 5、其他重大合同协议、产权证明文件。

(五) 取价依据及其他相关参考资料

- 1、国家统计局公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；
- 2、《2016 年机电产品报价手册》；
- 3、《最新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、当地机电产品、电子产品及汽车销售市场行情；
- 6、被评估单位提供的大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信审字【2016】第 6-00109 号”模拟合并财务报表《审计报告》、资产评估申报表及企业关于进行资产评估有关事项的说明；
- 7、被评估单位提供的历年财务、经营数据、未来年度盈利预测及相关资料；
- 8、评估人员从同花顺金融资讯收集到的上市公司信息；
- 9、评估人员从相关网站上收集到的行业相关资料；
- 10、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料；
- 11、评估人员收集的市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估准则—企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

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。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司净资产的评估值。

收益法是指将预期收益资本化或者折现确定评估对象价值的评估方法。收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有持续获利能力、且未来收益可以合理地预测的企业。

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。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。

(二) 评估方法的选取

(1) 市场法的适用性分析

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值。因此，在现在的市场法条件下，不宜采用市场法进行评估。

(2) 资产基础法适用分析

① 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

②资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，假设待评估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

（3）收益法适用分析

①总体情况判断

根据对长沙聚丰网络科技有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的长沙聚丰网络科技有限公司整体资产具有以下特征：

1) 被评估资产是营业性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的营业性资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

②评估目的判断

本次评估目的是确定长沙聚丰网络科技有限公司股东全部权益评估基准日的公允市场价值，为江西恒大高新股份有限公司拟重大资产重组提供参考意见。本次评估委托方要求评估人员在评估时，对长沙聚丰网络科技有限公司的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现长沙聚丰网络科技有限公司所处行业前景、企业自主研发能力、市场开

拓能力、成熟和有效的管理模式以及企业自有媒体资源所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

③会计报表判断

根据长沙聚丰网络科技有限公司提供的会计报表，公司前两年一期的营业收入、净利润等均为正值，且呈现持续增长态势，企业整体资产的获利能力从前两年的实际运行来看是可以合理预期的。

综合以上三个方面因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

综合以上分析，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用收益法和成本法(资产基础法)。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结论。

I 收益法评估

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。收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来讲，企业的价值在于预期未来能够产生的收益，投资者在取得收益的同时，还必须承担风险。基于对企业价值的这种理解，同时考虑下属长沙七丽网络科技有限公司为全资子公司，并且同属互联网营销行业，因此评估人员运用收益法对企业价值进行评估时，采用合并报表口径将预期的企业未来收益通过反映企业风险程度的资本化或折现率来计算评估对象的价值。收益法估值模型为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性(或溢余)资产-非经营性负债-有息负债价值

1、经营性资产价值的确定

经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：P ——经营性资产价值

R_i ——未来第 i 年自由现金流

r ——折现率

t ——逐年预测期限

P_n ——永续年期自由现金流

i ——收益计算年期

(1)自由现金流的确定

本次评估采用息前税后自由现金流，自由现金流的计算公式如下：

自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(2)折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率应选取加权平均资本成本(WACC)。计算公式为：

$$WACC=K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中： E ——权益的市场价值

D ——债务的市场价值

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T ——被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。计算公式为：

$$K_e=R_f+[E(R_m)-R_f] \times \beta + \alpha$$

式中： R_f ——目前的无风险利率

$E(R_m)$ ——市场预期收益率

β ——权益的系统风险系数

α ——企业特定的风险调整系数

本次评估假定现金流于期中实现，相应折现时点按期中折现考虑。

(3)预测期限的确定

现金流的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营。通常将预测的时间分为两个阶段，逐年预测期和永续期。

本次评估的逐年预测期为 2016 年 5 月至 2021 年，2021 年后为永续期。

2、非经营性(或溢余)资产、负债价值的确定

非经营性(或溢余)资产、负债都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产或负债，如溢余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产或负债等。非经营性(或溢余)资产、负债价值以资产基础法分别以适宜的评估方法进行评估认定，在收益法计算出经营性资产价值后，将非经营性(或溢余)资产减非经营性负债的净值予以加回。

3、有息负债价值的确定

根据基准日会计报表中所反映的有息负债确定。

II 资产基础法评估

资产基础法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算各分项资产价值并累加求和，再扣减相关负债，得出资产基础法下的评估值。

各项资产和负债所采用的评估方法具体介绍如下：

1、流动资产评估

(1)货币资金：包括现金和银行存款。本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

(2)应收款项：包括应收账款和其他应收款。本评估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。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付款项：本评估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。

(4)其他流动资产：委估其他非流动资产系长沙聚丰投资其子公司长沙七丽的预付投资款，本次评估按核实后的账面值作为评估值。

2、长期股权投资评估

委估长期股权投资系企业对长沙七丽网络科技有限公司的股权投资，投资比例为 100%。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对于控股的股权投资，采用成本法(资产基础法)对被投资单位的股东全部权益价值进行评估(评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同)，以被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估企业持股比例而确定长期股权投资的评估值。

3、建筑物类资产评估

本次评估根据房产的特征及类别，采用市场比较法进行评估。

(1) 市场比较法的基本原理

所谓市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格做适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。市场比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。由于估价对象与所选取的参照物不存在完全相同的情况，因此，在评估时需对参照物进行相关因素的修正和调整。

(2) 市场比较法的估算公式

估价对象价格=参照物交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正。具体运算表述式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(3) 市场比较法的各类情况修正

①交易情况修正：可比实例的交易价格可能受交易中的一些特殊因素(如：交易双方有利害关系；急于出售或购买；受债权债务关系影响；交易双方或某一方对市场行情缺乏了解或有特别动机、偏好；相邻房地产合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担；其它非正常交易等)的影响，使其偏离正常的市场价格。参照物的交易价格为特殊情况下形成的交易价格，将其调整为正常情况下的交易价格。

②交易日期修正：参照物的交易时间与估价时点不一致时，根据价格变动指数或其他方法将参照物的价格调整为估价时点时的价格。可比实例的交易价格是其交易日期时的价格，是在其交易日期时的房地产市场状况下形成的。如果交易日期与估价时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，如政府出台新的政策措施、利率发生变化、出现通货膨胀或通货紧缩等，从而房地产价格就有可能不同。

③区域因素修正：内容主要如繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共服务设施完备程度、城市规划限制等影响房地产价格的因素。

④个别因素修正：内容主要包括如面积大小、形状、临路状况、基础实施完备程度以及新旧程度、装修、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向等影响房地产价格的因素。

4、设备类资产评估

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(1)电子设备类资产

①重置成本的确定

重置成本=设备现行不含税购置价

设备现行购置价：在当地进行市场调查和收集设备现价行情资料，查阅当期机电产品报价手册，或查阅最新设备购置资料等确定设备的购置价格。

对于一些难以获得市场价格的设备，采用类似和同档次同规格设备的购置价替代，同时考虑功能性贬值因素。

②综合成新率的确定

根据设备的类型确定经济寿命，计算其理论成新率；通过现场勘察，了解其工作环境、现有技术状况、保养情况等资料，确定现场勘察调整系数，来确定其综合成新率。即：

综合成新率=理论成新率×现场勘察成新系数

(2)车辆

①重置成本的确定

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车、牌照以及进项可抵扣费用等因素，确定重置成本。

重置成本=汽车购置价+购置附加税+验车及牌照等费用

②综合成新率的评定

车辆成新率的确定，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，综合确定其成新率。

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综上所述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状并参考二手车市场交易价格，对理论成新率进行修正后确定综合成新率。

5、无形资产评估

对于软件著作权，一般的评估方法有三种，即市场比较法、收益现值法和重置成本法。

采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估对象的自身特点及市场交易情况，目前国内没有类似无形资产的转让案例，故不适用市场法。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。但本次评估范围中的软件著作权为系统工具软件，其功能是为了辅助主网站运营而开发的，或者已投入市场，但因市场的更新换代，效益具有很大的不确定性，故都无法确定其各自产生的收益，因此亦不适用收益法评估。

重置成本法是指重新购建相同或类似无形资产所需耗费的成本，实施的前提条件是可获得相关历史成本资料。计算公式如下：

评估值=研发成本×评估时物价指数/开发完成时物价指数

由于开发成本主要构成为人工成本，物价指数采用 PPI 价格指数。

本次评估范围内的 12 项软件著作权，均为自行开发，因研发过程中开发时间和人员安排有一定的重叠，故可将同一时间段研发的软件著作权进行研发成本归集（由于研发周期普遍较短，且主要为人工成本，本次评估不考虑资金成本）。因此，本次对纳入评估范围的无形资产采用重置成本法评估。

6、长期待摊费用评估

本次评估以核实后的摊余价值作为评估值。

7、递延所得税资产评估

本次评估以未来期间很可能取得用来抵扣的应纳税额确认递延所得税资产评估值。

8、流动负债评估

本评估以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2016 年 5 月 10 日开始，至 2016 年 9 月 8 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方及被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径

获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

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) 基本假设

1、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，本次交易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因素；

2、被评估企业对于未来收益的预测与其整体发展战略、行业发展的方向以及国家有关产业政策相符；

3、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5、本评估报告中的评估结论依据的是委托方及被评估企业提供的资料，假设委托方及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰；

(三) 特别假设

1、本评估假设被评估企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理，企业提供的收益法预测数据均是结合企业实际情况并考虑了行业发展状况做出的合理预计；

2、本评估假设被评估企业将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

3、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；

4、本评估假设企业的成本、费用控制能按计划实现；

5、本评估假设企业的现金流在每个预测期间的期中产生。

6、本评估假设预测期及未来年度自有现金流能够满足企业日常经营所需要的

资金，不需要通过其他融资渠道进行筹集。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，长沙聚丰网络科技有限公司评估后的股东全部权益价值为 33,824.76 万元，比合并账面净资产 1,619.10 万元增值 32,205.66 万元，增值率 1989.11%。比母公司账面净资产 1,330.78 万元增值 32,493.98 万元，增值率 2441.72%。

股东全部权益价值估算表

金额单位：人民币万元

项目	金额
企业经营资产评估值	33,965.14
加：溢余资产及非经营性资产净额	-140.38
企业资产评估值	33,824.76
减：付息负债	
股东全部权益评估值	33,824.76
母公司口径股东全部权益账面值	1,330.78
增加值	32,493.98
增值率	2441.72%
合并报表口径股东全部权益账面值	1,619.10
增加值	32,205.66
增值率	1989.11%

(二)采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，长沙聚丰网络科技有限公司资产账面值为 3,418.66 万元，评估值为 3,842.65 万元，评估增值 424.00 万元，增值率 12.40%；负债账面值为 2,087.87 万元，评估值为 2,087.87 万元；净资产账面值为 1,330.78 万元，评估值为 1,754.78 万元，评估增值 424.00 万元，增值率 31.86%。

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	1,933.89	1,933.89		

非流动资产	2	1,484.77	1,908.77	424.00	28.56
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	100.00	414.36	314.36	314.36
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,243.29	1,250.70	7.41	0.60
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14		102.23	102.23	
开发支出	15				
商 誉	16				
长期待摊费用	17	132.68	132.68		
递延所得税资产	18	8.80	8.80		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	3,418.66	3,842.65	424.00	12.40
流动负债	21	2,087.87	2,087.87		
非流动负债	22				
负债合计	23	2,087.87	2,087.87		
净资产(所有者权益)	24	1,330.78	1,754.78	424.00	31.86

(三)评估结论的最终取值

通过对收益法和资产基础法评估结果进行分析，收益法评估结果较资产基础法高 32,069.98 万元，本次评估选取收益法结果为最终取值，理由如下：

资产基础法以资产负债表为基础，从资产的重置成本角度出发，以各单项资产和负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值。其评估结果难以涵盖诸如企业经营规模、行业地位、创新能力、人力资源以及商誉等其他无形资产的价值。

收益法则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的大小，这通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估单位为互联网企业，从事软件营销及推广、页面广告服务等业务，具有较为优质的媒体资源、客户资源、渠道资源，在行业有一定的影响力，并构建了专业的互联网联营平台。收益法与资产基础法的差异正好反映了公司软

件营销市场的先发优势、联营平台的经营能力、自有媒体资源整合能力和营销渠道等重要无形资产的价值。

因此，依据评估准则，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果更能完整、合理地反映被评估企业的股权价值，因此选定以收益法评估结果作为最终评估结论，即在持续经营的假设条件下，长沙聚丰网络科技有限公司股东全部权益评估价值为人民币 33,824.76 万元，金额大写为：叁亿叁仟捌佰贰拾肆万柒仟陆佰元整。

（四）评估增值原因及其合理性说明

本次委托评估的长沙聚丰网络科技有限公司股东全部权益价值评估结果为 33,824.76 万元，比合并账面净资产 1,619.10 万元增值 32,205.66 万元，增值率 1989.11%。比母公司账面净资产 1,330.78 万元增值 32,493.98 万元，增值率 2441.72%。

增值原因分析如下：

1. 公司属于互联网营销行业，行业发展前景良好。随着互联网的不断发展，互联网广告因其海量受众、传播渠道丰富、投入产出比高、效果可监测等特点，受到越来越多的客户的重视与青睐。企业对单一、传统营销方式的依赖度逐渐降低，对互联网营销出现巨大需求。通过互联网进行产品的推广与营销已成为当今商业推广的重要手段之一，成长前景广阔。

2. 公司所处的互联网营销行业具有“轻资产”的特点，其固定资产投入相对较小，账面值不高，而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的媒体资源、客户资源、业务网络、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。因此，长沙聚丰公司的评估增值率相对传统的生产性行业较高。

3、公司在行业内持续的竞争优势

①优质的数字媒体资源

长沙聚丰从事互联网行业十多年，逐步形成了自有的优质互联网媒体资源。

长沙聚丰自有的 PC6 下载站是行业内细分领域排名靠前的网站。优质的数字媒体资源具有周期很长，具有稀缺性和不可复制性、孵化周期长等特点，使得公司获取了一定的竞争优势。根据 2016 年 5 月 1 日站长之家的软件下载网站排行榜显示 PC6 下载站排行第二，拥有比较高的综合得分。另外，公司还通过联盟合作的方式获取了大量的外部数字媒体资源。

②优质稳定的客户资源

长沙聚丰是最早进入互联网营销行业的一批公司。经过在行业内多年的耕耘，长沙聚丰积累了大量的优质客户资源，包含百度、腾讯、360、日月同行等公司。长沙聚丰与这些优质的客户资源形成了稳定的合作关系，稳定的合作关系降低了新客户拓展的成本，给长沙聚丰在竞争中带来优势。

③专业人才的积累

长沙聚丰设立以来，专注于互联网营销行业，凭借自身的专业技术、管理与服务为客户提供优质的营销服务。在提供服务的同时，长沙聚丰十分重视人才的培养，经过几年的努力，公司已经逐步培养了一支稳定优秀的人才队伍。这些人才是公司快速发展的基础，同时帮助公司在行业竞争中获取优势。

④多年的行业经验

长沙聚丰的高层管理人员已经从事互联网营销行业十多年，具有丰富的行业经验，在行业内形成了一定的人脉和口碑，给公司在行业内的竞争中带来积极的影响。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告的情况

长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日会计报表业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“大信审字【2016】第 6-00109 号”模拟合并财务报表《审计报告》。长沙聚丰网络科技有限公司提供的资产评估申报表账面数是根据审计审定数填列的。

(二)权属瑕疵事项

被评估单位已承诺纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(三)可能对评估结论产生影响的事项

1、本次收益法评估是在持续经营假设前提下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来可能出现影响假设前提实现的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。我们在此提醒委托方和报告使用者，本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。

2、本次评估没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

3、本评估结论未考虑评估增减值可能产生纳税义务的变化。

4、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

(四)重大期后事项

①2016年5月3日，长沙七丽股东决定同意公司注册资本由100万元增加至1000万元，此次新增加注册资本900万元，由长沙聚丰以货币方式认缴。2016年5月4日，经湖南贝田联合会计师事务所（普通合伙）出具“（验）字2016第N004号”《验资报告》验证，截至2016年5月3日止，公司收到股东长沙聚丰以货币方式缴纳的新增注册资本900万元，变更后的注册资本合计1,000万元。

股东名称	认缴出资（万元）	实际出资（万元）	出资比例
长沙聚丰	1,000.00	1,000.00	1,000.00
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

②2016年6月13日，经湖南贝田联合会计师事务所（普通合伙）出具“（验）字2016第N005号”《验资报告》验证，截至2016年6月12日止，长沙聚丰将未分配利润50万元转增资本，变更后的注册资本合计100万元，长沙聚丰股权结构如下：

序号	股东的姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	陈遂仲	40	货币	40%
2	陈遂佰	40	货币	40%
3	肖明	20	货币	20%
合计		100		100.00

③长沙聚丰的股东陈遂佰、陈遂仲、肖明于 2016 年 7 月 14 日分别将其持有的长沙聚丰 10%、10%、5%的股权转让给新余聚游管理咨询合伙企业（有限合伙）。股权转让以 2016 年 4 月 30 日账面净资产为作价依据，于 2016 年 7 月 14 日办妥了工商变更登记。

(五)其他需要说明的事项

1、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。

2、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。

3、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。

4、本次评估结论中应交税费的评估值是根据审定后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

5、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。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。

3、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。

4、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 9 月 8 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：

中国·北京

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年九月八日

注册资产评估师承诺函

江西恒大高新技术股份有限公司：

受你的委托，我们对江西恒大高新技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买长沙聚丰网络科技有限公司 100%股权事宜所涉及的长沙聚丰网络科技有限公司评估基准日全部资产及相关负债进行了评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致；
- 3、对评估对象所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到任何干预并独立进行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一六年九月八日

参加评估工作人员名单

胡梅根	注册资产评估师
蔡久团	注册资产评估师
吴苏新	设 备 工 程 师
王荷花	评 估 员
方 文	评 估 员