

深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

国众联评报字（2016）第 2-634 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一六年八月三十日
中国·深圳

目 录

注册资产评估师声明.....	1
（摘要）.....	3
资产评估报告.....	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
评估报告附件.....	27

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掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。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、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，即自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止，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。

十、我们在执行本资产评估业务中，遵循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。

深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司 拟转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司 的股东全部权益价值

评估项目

(摘要)

国众联评报字（2016）第 2-634 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深圳赛格股份有限公司、深圳赛格高技术投资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，对深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益在 2016 年 4 月 30 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 1：深圳赛格股份有限公司

委托方 2：深圳赛格高技术投资股份有限公司

被评估单位：深圳市赛格电子商务有限公司

二、评估目的

深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权，对本次转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟

转让股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权的经济行为所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 654.46 万元。

具体评估范围为深圳市赛格电子商务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 18,422.63 万元，负债总额账面值 17,768.18 万元，所有者权益账面值 654.46 万元。评估前账面值经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华核字[2016]010121 号资产清查专项审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、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，按照我公司与深圳赛格股份有限公司、深圳赛格高技术投资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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面值 18,422.63 万元，评估值 18,806.10 万元，评估增值 383.47 万元，增值率 2.08%；

负债总额账面值 17,768.18 万元，评估值 17,757.14 万元，评估减值 11.04 万元，减值率 0.06%；

所有者权益账面值 654.46 万元，评估值 1,048.96 万元，评估增值 394.50 万元，增值率 60.28%。列表如下：

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市赛格电子商务有限公司

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%
1	流动资产	17,989.08	17,989.08	-	-
2	非流动资产	433.56	817.02	383.46	88.44
3	其中：可供出售金融资产	300.00	588.19	288.19	96.06
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	16.21	13.72	-2.49	-15.36
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	97.77	97.77	
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	117.34	117.34	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	18,422.63	18,806.10	383.47	2.08
21	流动负债	17,757.14	17,757.14	-	-

深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司
拟转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益

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%
22 非流动负债	11.04	-	-11.04	-100.00
23 负债合计	17,768.18	17,757.14	-11.04	-0.06
24 所有者权益	654.46	1,048.96	394.50	60.28

深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益评估值为 1,048.96 万元，人民币大写金额为：壹仟零肆拾捌万玖仟陆佰元。

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，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。

[本页以下无正文]

深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司 拟转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司 的股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 2-634 号

深圳赛格股份有限公司、深圳赛格高技术投资股份有限公司：

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，对深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益在 2016 年 4 月 30 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）委托方概况

委托方 1：深圳赛格股份有限公司

企业名称：深圳赛格股份有限公司

注册地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

法定代表人：王立

注册资本：人民币 78479.9010 万元

公司类型：上市股份有限公司

经营期限：自 1996 年 7 月 16 日至 2046 年 12 月 31 日

注册号：440301103573251

经营范围：国内商业、物资供销业（不含专营、专控和专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），经济信息咨询。物业租赁；房地产经纪；开办赛格电子专业市场（专业市场执照另行申办）。

委托方 2：深圳赛格高技术投资股份有限公司

企业名称：深圳赛格高技术投资股份有限公司

注册地址：深圳市福田区福强路益田花园 D 区综合楼三层

法定代表人：汪小平

注册资本：人民币 30000 万元

公司类型：非上市股份有限公司

经营期限：自 1994 年 5 月 12 日起至 2024 年 5 月 12 日止

注册号：440301102955960

经营范围：投资兴办各类实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口业务；电子信息产品的技术开发、销售，取得合法土地使用权的房地产开发、经营。

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：深圳市赛格电子商务有限公司

注册地址：深圳市福田区华强北街道赛格科技园四栋西 12 楼 1202-1206

法定代表人：汪小平

注册资本：人民币 3000 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 2011 年 1 月 24 日至 2041 年 1 月 24 日

注册号：440301105184008

经营范围：经营电子商务（涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；互联网技术开发、计算机软硬件的技术开发与销售、国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；经营进出口业务（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）；信息服务业务（仅限互联网信息服务，并按增值电信业务经营许可证粤 B2-20110530 号经营，有效期至 2016 年 9 月 23 日）。

2、企业简介及历史沿革：

深圳市赛格电子商务有限公司（以下简称“赛格电商”）于 2011 年 1 月 24 日成

立,注册资本人民币 3000 万元,是由深圳市赛格集团有限公司(以下简称“赛格集团”)、深圳赛格股份有限公司(以下简称“赛格股份”)、深圳赛格高技术投资股份有限公司(以下简称“赛格高技术”)共同投资组建。

深圳市赛格电子商务有限公司系于 2011 年 1 月 24 日在深圳市工商行政管理局登记注册,取得深圳市工商局颁发的《企业法人营业执照》(注册号:440301105184008)。公司设立时注册资本为 3000 万元人民币,各出资人均以货币出资,业经立信大华会计师事务所有限公司“立信大华(深)验字【2011】004 号”验资报告验证”。

3、截止评估基准日,被评估单位股东出资及持股比例如下表:

股东名称	认缴出资(万元)	实际出资(万元)	所占比例
深圳市赛格集团有限公司	1020	1020	34%
深圳赛格股份有限公司	1530	1530	51%
深圳赛格高技术投资股份有限公司	450	450	15%
合 计	3000	3000	100%

4、近年资产、损益状况

企业 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 4 月 30 日的资产状况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目名称	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-4-30
流动资产	1,272.14	26,799.80	39,770.10	23,158.39	17,989.08
非流动资产	347.68	331.02	330.39	404.19	433.56
其中:可供出售金融资产			300.00	300.00	300.00
持有至到期投资					
长期股权投资	300.00	300.00			
投资性房地产					
固定资产	47.68	31.02	30.39	19.33	16.21
无形资产					
商誉					
长期待摊费用					117.34
递延所得税资产					
资产总计	1,619.82	27,130.82	40,100.49	23,562.58	18,422.64
流动负债	297.71	26,422.54	39,293.65	22,753.07	17,757.14
非流动负债	0.00	76.23	20.53	13.41	11.04
负债总计	297.71	26,498.77	39,314.18	22,766.48	17,768.18
净 资 产	1,322.11	632.05	786.31	796.10	654.46

说明：公司从 2013 年 8 月开始逐步开展供应链业务，新的供应链业务对资金需要量较之前有大幅增长，因此公司 2013 年度的资产、负债总额较以前年度有较大幅度增长。

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年	2016 年 4 月 30 日
主营业务收入	616.58	678.89	4988.79	3557.95	985.52
减：主营业务成本	629.07	888.86	4220.22	2498.98	826.12
主营业务税金及附加	22.26	1.53	64.81	63.11	19.25
营业利润	-496.02	-788.53	97.9	-67.44	-150.1
利润总额	-417.91	-690.06	154.26	9.79	-141.64
减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-417.91	-690.06	154.26	9.79	-141.64

注：表中 2016 年 1-4 月数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的大华核字[2016]010121 号清产核资专项审计报告。

5、被评估单位可供出售金融资产-其他投资概况

2011 年 8 月，公司出资 300 万元投资深圳市赛格小额贷款有限公司（以下简称：赛格小贷）持股比例 2%，2014 年 7 月，收到赛格小贷分红 36.58 万元，2015 年 12 月，收到赛格小贷分红 53.48 万元。截止 2016 年 4 月 30 日，公司对赛格小贷投资额及持股比例未发生变化。

6、经营收入情况分析

深圳市赛格电子商务有限公司根据前几年度企业经营数据情况分析，企业收入情况呈现负利润且波动起伏较大的状态，说明企业的经营情况不稳定，2016 年企业处于转型新阶段，对其未来的预期收益亦无法合理预测。

7、执行的主要会计政策。

根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

本次评估中委托方与被评估单位为隶属关系，赛格股份持有赛格电商 51%的股权，深圳赛格高技术投资股份有限公司持有赛格电商 15%的股权。

（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

深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权，对本次转让股权所涉及的深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益价值在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批复，批复文号为深国资委函【2016】430 号。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳赛格股份有限公司及深圳赛格高技术投资股份有限公司拟进行转让股权所涉及深圳市赛格电子商务有限公司的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 654.46 万元。

具体评估范围为深圳市赛格电子商务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 18,422.63 万元，负债总额账面值 17,768.18 万元，所有者权益账面值 654.46 万元。评估前账面值经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华核字[2016]010121 号清产核资专项审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	17,989.08
2	非流动资产	433.56
3	其中：可供出售金融资产	300.00
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	16.21
9	在建工程	
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	117.34
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产合计	18,422.63
21	流动负债	17,757.14
22	非流动负债	11.04
23	负债合计	17,768.18
24	所有者权益	654.46

深圳市赛格电子商务有限公司实物资产的种类主要为电子、办公设备及无形资产——其他。上述实物资产主要分布在深圳市赛格电子商务有限公司办公区域内。

深圳市赛格电子商务有限公司资产的主要分布及特点是：

电子设备主要是各类计算机、空调机、复印机、办公家私等办公用设备，分布在各办公区域内。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，除部分早期购置电脑、办公家私已坏，大部分设备保养状态良好，使用状态良好。

无形资产—其他

无形资产—其他:为深圳市赛格电子商务有限公司通过自主研发取得的“赛格网”,已经取得相关著作权。采用微软“.Net Framework”核心框架技术的标准平台,采用自主设计的N层架构,结合自主研发的代码生成系统实现的技术平台。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产,以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

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深圳市赛格电子商务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转让股权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2016年4月30日。评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

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) 主要法律法规

1. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
4. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
6. 《中华人民共和国公司登记管理条例》；
7. 《企业会计准则》（由财政部制定，于 2006 年 2 月 15 日发布）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号）；
10. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 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——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

13. 《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）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》；
15. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

深圳市国资委关于深圳市赛格电子商务有限公司股权转让事宜的复函（【2016】430号）。

（四）产权证明文件、重大合同协议

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. 电子设备购买发票；
3. 有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
4. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 中国人民银行 2016 年 4 月 30 日执行的金融机构存、贷款利率；
2. 相关网站市场报价查询；
3. 《it168》全国电子设备价格信息；
4. 企业提供的有关财务资料及其他资料。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料；
3. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具中大华核字[2016]010121 号清产核资专项审计报告；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 其他与评估有关的资料等。

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。

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格，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。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析及收益法参数的可选取等方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

赛格电商运营的电子商务平台——赛格网（www.segbuy.com）是依托遍布全国各地“赛格电子市场”，以“实体+电商”的新型经营模式，有形和无形市场相互促进，公司拥有成熟、高效的跨境电子商务服务，为客户提供包括信息发布、在线交易、资金支持、物流、进出口通关、出口退税等一站式供应链服务。

深圳市赛格电子商务有限公司自 2011 年成立起，经历了三年的亏损期后，于 2014 年扭亏为盈，当年实现盈利 154.26 万元。从 2013 年 8 月开始逐步开展供应链业务，新的供应链业务对资金需要量较之前有大幅增长。

深圳市赛格电子商务有限公司根据前几年度企业经营数据情况分析，企业收入情况呈现负增长且波动起伏较大的状态，说明企业的经营情况不稳定。

其次，2015 年底，因为上级股份公司借款到期需归还，公司自有资金量不足以支持跨境电商业务，加上公司进出口资质为 B 级，出口退税效率不尽如人意。赛格电商公司需要开拓新的经营范围，2016 年企业处于转型新阶段，新的经营架构尚在建设之中。对其股权转让后的经营内容无法确定，对企业未来市场的发展前景及各种因素对企业未来收益额的影响无法进行客观分析。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估项目不适用收益法。

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。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

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。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 电子设备的评估方法

根据企业提供的电子设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对电子设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

办公电子设备运输安装简单，故以购置价作为重置全价。成新率以年限成新率按实际使用效果进行修正得到。

电子设备年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

2.2 可供出售的金融资产的评估方法

根据企业提供的可供出售的金融资产明细清单，确认为企业对深圳市赛格小额贷款有限公司的股权投资，持股比例为2%，以深圳市赛格小额贷款有限公司及深圳赛格股份有限公司共同申报提供的历史财务数据及未来年度财务预测数据通过收益法对其进行评估测算得出的所有者权益价值再乘以深圳市赛格电子商务有限公司所持有的权益比例确认评估值。

3. 无形资产的评估方法

根据企业提供的专利申请费、研发人员工资、材料消耗费、测试费、其他费用等，按被评估资产的现时重置完全价值扣除累计摊销后的剩余价值来评估专利价值。

4. 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，按照我公司与深圳赛格股份有限公司、深圳赛格高技术投资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. 接受深圳赛格股份有限公司、深圳赛格高技术投资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，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。

（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，包括设备合同、发票等资料，以核实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。

（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。

（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，组织有关人员进行合理分析，最终确定本次评估结论。

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。

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，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。本次评估报告假设深圳市赛格电子商务有限公司的主要业务经营方式不改变，持续该经营方式。

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. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）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），深圳市赛格电子商务有限公司按准则要求进行一般性的调查。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. 假设深圳市赛格电子商务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。

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：

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面值 18,422.63 万元，评估值 18,806.10 万元，评估增值 383.47 万元，增值率 2.08%；

负债总额账面值 17,768.18 万元，评估值 17,757.14 万元，评估减值 11.04 万元，减值率 0.06%；

所有者权益账面值 654.46 万元，评估值 1,048.96 万元，评估增值 394.50 万元，增值率 60.28%。列表如下：

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市赛格电子商务有限公司

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%
1	流动资产	17,989.08	17,989.08	-	-
2	非流动资产	433.56	817.02	383.46	88.44
3	其中：可供出售金融资产	300.00	588.19	288.19	96.06
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	16.21	13.72	-2.49	-15.36
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	97.77	97.77	
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	117.34	117.34	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	18,422.63	18,806.10	383.47	2.08
21	流动负债	17,757.14	17,757.14	-	-
22	非流动负债	11.04	-	-11.04	-100.00
23	负债合计	17,768.18	17,757.14	-11.04	-0.06
24	所有者权益	654.46	1,048.96	394.50	60.28

深圳市赛格电子商务有限公司股东全部权益评估值为 1,048.96 万元,人民币大写金额为:壹仟零肆拾捌万玖仟陆佰元。

评估增减值分析:

所有者权益账面值 654.46 万元,评估值 1,048.96 万元,评估增值 394.50 万元,增值率 60.28%。增减值主要原因分析如下:

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产评估增值 2,881,890.00 元,增值率 96.06%。

增值原因:

可供出售金融资产-深圳市赛格小额贷款有限公司以历史成本进行了账面计量。本次评估时,对上述资产的所有者权益进行了重新估值后乘以深圳市赛格电子商务有限公司所持有的权益比例确认评估值,评估值高于账面历史投资成本,进而导致评估增值。

2. 固定资产-设备类:设备类净值减值 24,913.89 元,净值减值率为 15.36%。电子设备主要为企业行政办公用电脑及其他办公自动化设备,受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响,目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平,故评估原值、评估净值都相应减值。

3. 无形资产-其他评估增值 977,674.03 元,增值率为 100%。增值的主要原因是本次评估将“赛格网”纳入评估范围进行测算,其成本未列入无形资产科目导致。

4. 其他非流动负债

其他流动负债评估减值 110,362.69 元,减值率为 100%。由于该笔负债为递延收益-补贴收入,与收益相关的政府补助,用于补偿公司以后期间的相关费用或损失,企业实际无需归还这笔政府拨付款,故本次评估值为零导致评估减值。

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) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而

评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）东莞市兆信通讯实业有限公司（下称兆信公司）与赛格电商公司签订了代理出口和代理进口协议。其相关的外商公司名称为 TOP STAR COMMUNICATION LTD（以下简称 TOP STAR）。截至 2016 年 4 月 30 日赛格电商公司账面显示：应收 TOP STAR 货款 USD7,388,608.67（折人民币 45,082,280.95 元），应付兆信公司货款人民币 52,666,882.61 元。2015 年 1 月由于兆信公司倒闭事发突然，截止至 2016 年 4 月份，兆信公司尚欠赛格电商公司国内外货款、代理进口垫付税款、代理进口佣金、代理出口综合费用；部分出口报关货物未向赛格电商公司开具增值税发票、部分增值税发票已失控等原因，该次清产核资应收应付同时挂账处理。

（五）深圳市必意达贸易有限公司（下称必意达公司）因发生在 2012 年的相关业务，共拖欠赛格电商货款 269,229.67 元。经过多次催款无果后，赛格电商将必意达公司诉至福田区人民法院。福田区人民法院于 2013 年 3 月 5 日开庭审理，必意达公司未到庭答辩，法院当庭宣判：必意达公司于判决生效 10 日内支付货款 269,229.67 元及滞纳金（按每日万分之四，自 2012 年 3 月 23 日起计至本判决确定的付款期间届满之日止），案件受理费 2,838 元，由必意达公司负担。2013 年 12 月 4 日收到福田区人民法院【（2013）深福法执字第 6525 号】执行裁定书，未发现必意达公司有可执行的财产，并终结本次执行程序。

依据《深圳市属国有企业资产减值准备管理暂行规定》中“第三章：资产减值准备财务核销依据（四）涉及诉讼的，应当取得司法机关的判决或裁定及执行完毕的证据；无法执行或被法院终止执行的，应当取得法院终止裁定等法律文件”的规定，特申请将公司已经计提的必意达所欠货款的坏账准备 269229.67 元予以核销。

赛格电商经董事会同意后履行核销程序，报董事会批准后于 2015 年 8 月 26 日核销已经计提的必意达公司所欠货款的坏账准备 269,229.67 元。

（六）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。

（七）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。

（八）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；提供必要的资料并保证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；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（九）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十）本次评估的股权价值没有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。

（十一）本次评估未考虑控股权溢价及少数股东权益折价对评估价值的影响，提请报告使用者注意该事项。

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）本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。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 2016 年 8 月 30 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：

2016 年 8 月 30 日

评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托方承诺函
- 七、被评估单位承诺函
- 八、注册资产评估师承诺函
- 九、资产评估机构营业执照复印件
- 十、资产评估机构资格证书复印件
- 十一、注册资产评估师资格证书复印件
- 十二、资产评估业务约定书