

北京安控科技股份有限公司拟收购宁波市东望智能系
统工程有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 681 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年五月五日

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、被评估企业和其他报告使用者	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	41
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	45
备查文件目录	47

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、被评估企业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。

北京安控科技股份有限公司拟收购宁波市东望智能系统工程有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 681 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京安控科技股份有限公司委托，就北京安控科技股份有限公司拟收购宁波市东望智能系统工程有限公司股权之经济行为，对所涉及的宁波市东望智能系统工程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。

评估对象为宁波市东望智能系统工程有限公司（以下简称：“东望智能系统公司”）的股东全部权益。评估范围为东望智能系统公司在基准日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 2017 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，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宁波市东望智能系统工程有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同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。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出宁波市东望智能系统工程有限公司股东全部权益在评估基准日

2017 年 3 月 31 日的评估结论如下:

净资产账面值为 6,549.08 万元, 评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为 53,362.81 万元, 评估增值 46,813.73 万元, 增值率 714.81%。

本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上, 如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差, 且产权所有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差, 则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

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 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 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。

北京安控科技股份有限公司拟收购宁波市东望智能系统工程有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 681 号

北京安控科技股份有限公司：

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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对北京安控科技股份有限公司拟收购宁波市东望智能系统工程有限公司股权之经济行为，其涉及的宁波市东望智能系统工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 3 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、被评估企业和其他报告使用者

本次资产评估的委托方为北京安控科技股份有限公司，被评估企业为宁波市东望智能系统工程有限公司。

（一）委托方概况

1、北京安控科技股份有限公司

公司地址：北京市海淀区地锦路 9 号院 6 号楼

法定代表人：俞凌

注册资本：59917.6645 万元

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：91110000633710213T

股票代码：300370

经营范围：计算机应用软件开发及服务；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让、技术培训；销售开发后的产品、可编程控制器、机械电器设备、电子计算机及外部设备、通讯设备(含无线数据通信设备)、照相器材、文化办公设备、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；生产环保监测仪器、污染治理设备、计算机及外部设备、通讯设备、油气自动化和环境在线检测仪器仪表、RTU（远程测控单元）。

北京安控科技股份有限公司(简称"安控科技")是为国内工业自动化领域创新产品和行业解决方案提供商，在深圳证券交易所创业板上市(股票代码:300370)。安控科技拥有 DCS、模块化 RTU、一体化 RTU、扩展 I/O、传感器及仪表等全系列自动化产品，广泛应用于石油天然气、煤层气、页岩气的开采、处理、管输、储配等各个环节，在城市燃气、环境在线监测、水文水资源监控、城市水务、供排水等管网泵站监控领域也得到成功的应用。

（二）被评估单位概况

公司名称：宁波市东望智能系统工程有限公司

公司地址：宁波市鄞州区首南街道茶亭庵村（新兴工业区）

法定代表人：顾笑也

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：913302126810961740

1、公司简介

公司是由李倩和杭州恒融实业投资有限公司于 2009 年 1 月 6 日共同出资设立，设立时注册资本为 1,000.00 万元；住所为宁波市鄞州区首南街道茶亭庵村（新兴工业区）；公司法定代表人为顾笑也。

2009 年 1 月 6 日，经宁波华锦联合会计师事务所（普通合伙）审验，

出具了华锦验字[2009]第 023 号《验资报告》。

公司设立时的股东及股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
李倩	货币	800.00	80.00
杭州恒融实业投资有限公司	货币	200.00	20.00
合 计		1,000.00	100.00

2009 年 3 月股权转让

2009 年 3 月 5 日，杭州恒融实业投资有限公司与沙晓东、李倩分别签订了《股权转让协议》，将其所持公司 18.00%、2.00% 股权分别转让给沙晓东、李倩，转让价格分别为 180.00 万元、20.00 万元。

2009 年 3 月 17 日，公司就此次股权转让依法办理了工商变更手续。本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
李倩	货币	820.00	82.00
沙晓东	货币	180.00	18.00
合 计		1,000.00	100.00

2009 年 6 月增资

2009 年 6 月 4 日，公司股东签订了《宁波市东望智能系统工程有限公司股权不同比例调整协议》，浙江东望科技有限公司以货币向公司增资 1,000.00 万元。增资完成后，公司注册资本由 1,000.00 万元增至 2,000.00 万元。

2009 年 6 月 8 日，经宁波高新区甬瑞会计师事务所（普通合伙）审验，出具了甬瑞验字[2009]2016 号《验资报告》。

2009 年 6 月 9 日，公司就本次增资办理了工商变更。本次增资完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
浙江东望科技有限公司	货币	1,000.00	50.00
李倩	货币	820.00	41.00
沙晓东	货币	180.00	9.00

合 计		2,000.00	100.00
-----	--	----------	--------

2009 年 6 月股权转让

2009 年 6 月 12 日，浙江东望科技有限公司分别与黄乐波、顾笑也、沙晓东签订了《宁波市东望智能系统工程有限公司股权转让协议》，将其对公司的 200.00 万元、620.00 万元、180.00 万元出资分别以 200.00 万元、620.00 万元、180.00 万元的价格转让给黄乐波、顾笑也、沙晓东。

2009 年 6 月 17 日，公司就其此次股权转让依法办理了工商变更手续。本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
李倩	货币	820.00	41.00
顾笑也	货币	620.00	31.00
沙晓东	货币	360.00	18.00
黄乐波	货币	200.00	10.00
合 计		2,000.00	100.00

2009 年 9 月股权转让

2009 年 9 月 2 日，黄乐波与顾笑也签订了《宁波市东望智能系统工程有限公司股权转让协议》，黄乐波将其对公司的 10.00% 股权（对应 200.00 万元出资）以 200.00 万元价格转让给顾笑也。

2009 年 9 月 11 日，公司就此次股权转让办理了工商变更。此次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
李倩	货币	820.00	41.00
顾笑也	货币	820.00	41.00
沙晓东	货币	360.00	18.00
合 计		2,000.00	100.00

2010 年 3 月增资

2010 年 3 月 18 日，公司股东签订了《股权不同比例调整协议》，杭州联盈科技有限公司以货币向公司增资 500.00 万元。公司注册资本由

2,000.00 万元增至 2,500.00 万元。

2010 年 3 月 25 日，经宁波高新区甬瑞会计师事务所（普通合伙）审验，出具了甬瑞验字[2010]2043 号《验资报告》。

2010 年 3 月 26 日，公司就此次增资办理了工商变更。此次增资完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
李倩	货币	820.00	32.80
顾笑也	货币	820.00	32.80
杭州联盈科技有限公司	货币	500.00	20.00
沙晓东	货币	360.00	14.40
合 计		2,500.00	100.00

2010 年 4 月股权转让

2010 年 4 月 16 日，李倩与顾笑也、黄佳、沙晓东、李建明、秦浩杰分别签订了《股权转让协议》，将其对公司的 205.00 万元、443.00 万元、72.00 万元、62.50 万元、37.50 万元出资分别以 205.00 万元、443.00 万元、72.00 万元、62.50 万元、37.50 万元的价格转让给顾笑也、黄佳、沙晓东、李建明、秦浩杰；杭州联盈科技有限公司与黄佳签订了《股权转让协议》，将其对公司的 500.00 万元出资以 500.00 万元价格转让给黄佳。

2010 年 4 月 22 日，公司就此次股权转让办理了工商变更。此次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
顾笑也	货币	1,025.00	41.00
黄佳	货币	943.00	37.72
沙晓东	货币	432.00	17.28
李建明	货币	62.5.00	2.50
秦浩杰	货币	37.50	1.50
合 计		2,500.00	100.00

2011 年 11 月股权转让

2011 年 11 月 1 日，秦浩杰与陈锦梅签订了《股权转让协议》，将其对公司的 37.50 万元出资（对应 1.50% 股权）以 37.50 万元价格转让给陈锦梅。

2011 年 11 月 8 日，公司就此次股权转让办理了工商变更。此次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
顾笑也	货币	1,025.00	41.00
黄佳	货币	943.00	37.72
沙晓东	货币	432.00	17.28
李建明	货币	62.50	2.50
陈锦梅	货币	37.50	1.50
合 计		2,500.00	100.00

2011 年 12 月股权转让

2011 年 12 月 22 日，李建明分别与顾笑也、黄佳、沙晓东签订了《股权转让协议》，将其对公司的 1.05%（对应 26.25 万元出资）、1.00%（对应 25.00 万元出资）、0.45% 股权（对应 11.25 万元出资）分别以 26.25 万元、25.00 万元、11.25 万元的价格转让给顾笑也、黄佳、沙晓东。

2011 年 12 月 29 日，公司就此次股权转让办理了工商变更。此次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	出资额（万元）	股权比例（%）
顾笑也	货币	1,051.25	42.05
黄佳	货币	968.00	38.72
沙晓东	货币	443.25	17.73
陈锦梅	货币	37.50	1.50
合 计		2,500.00	100.00

2016 年 4 月增资

2016 年 4 月 11 日，公司股东签订了《宁波市东望智能系统工程有限公司股权不同比例调整协议》，对公司注册资本增至 5,000.00 万元后

的持股比例进行了约定，即顾笑也以货币出资 3,070.50 万元，占注册资本的 61.41%；黄佳以货币出资 968.00 万元，占注册资本的 19.36%；沙晓东以货币出资 886.50 万元，占注册资本的 17.73%；陈锦梅以货币出资 75.00 万元，占注册资本的 1.50%。意即顾笑也以货币增资 2,019.25 万元，沙晓东以货币增资 443.25 万元，陈锦梅以货币增资 37.50 万元。

2016 年 4 月 12 日，公司就此次增资及“五证合一”办理了工商变更，领取了统一社会信用代码为 913302126810961740 的《营业执照》。此次增资完成后，公司的股权结构如下：

股 东	出资方式	认缴出资(万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资(万元)	实缴出资比例 (%)
顾笑也	货币	3,070.50	61.41	1,051.25	42.05
黄佳	货币	968.00	19.36	968.00	38.72
沙晓东	货币	886.50	17.73	443.25	17.73
陈锦梅	货币	75.00	1.50	37.50	1.50
合 计		5,000.00	100.00	2,500.00	100.00

2016 年 12 月股权转让

2016 年 12 月 12 日，顾笑也与宁波梅山保税港区广轩智能科技合伙企业（有限合伙）签订了《股权转让协议》将其对公司认缴的 3,070.00 万元出资（实缴 1,051.25 万元）以 1,051.25 万元价格转让给宁波梅山保税港区广轩智能科技合伙企业（有限合伙）；黄佳与宁波梅山保税港区博融智能系统合伙企业（有限合伙）签订了《股权转让协议》，将其对公司认缴的 968.00 万元出资（实缴 968.00 万元）以 968.00 万元价格转让给宁波梅山保税港区博融智能系统合伙企业（有限合伙）；沙晓东与宁波梅山保税港区德宝智能系统合伙企业（有限合伙）签订了《股权转让协议》其对公司认缴的 886.50 万元出资（实缴 443.25 万元）以 443.25 万元价格转让给宁波梅山保税港区德宝智能系统合伙企业（有限合伙）；陈锦梅与宁波梅山保税港区博融智能系统合伙企业（有限合伙）签订了《股权转让协议》其对公司认缴的 75.00 万元出资（实缴 37.50 万元）

以 37.50 万元价格转让给宁波梅山保税港区博融智能系统合伙企业（有限合伙）。

2016 年 12 月 16 日，公司就本次股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

股 东	出资方式	认缴出资 （万元）	认缴出资 比例(%)	实缴出资 （万元）	实缴出资 比例（%）
宁波梅山保税港区广轩智能科技合伙企业（有限合伙）	货币	3,070.50	61.41	1,051.25	42.05
宁波梅山保税港区博融智能系统合伙企业（有限合伙）	货币	1,043.00	20.86	1,005.50	40.22
宁波梅山保税港区德宝智能系统合伙企业（有限合伙）	货币	886.50	17.73	443.25	17.73
合 计		5,000.00	100.00	2,500.00	100.00

2017 年 2 月股东名称变更

2017 年 2 月 17 日，公司股东宁波梅山保税港区广轩智能科技合伙企业（有限合伙）更名为宁波梅山保税港区广翰投资管理合伙企业（有限合伙），公司股东宁波梅山保税港区博融智能系统合伙企业（有限合伙）名称变更为宁波梅山保税港区乐融投资管理合伙企业（有限合伙），公司股东宁波梅山保税港区德宝智能系统合伙企业（有限合伙）变更为宁波梅山保税港区德皓投资管理合伙企业（有限合伙）。

2017 年 2 月 22 日，公司就此次股东名称变更办理了工商变更手续。公司股权结构变更为：

股 东	出资方式	认缴出资 （万元）	认缴出资 比例(%)	实缴出资 （万元）	实缴出资 比例（%）
宁波梅山保税港区广翰投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	3,070.50	61.41	1,051.25	42.05
宁波梅山保税港区乐融投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	1,043.00	20.86	1,005.50	40.22
宁波梅山保税港区德皓投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	886.50	17.73	443.25	17.73
合 计		5,000.00	100.00	2,500.00	100.00

2017 年 2 月实缴注册资本

2017 年 2 月 27 日，宁波梅山保税港区广翰投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区乐融投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区德皓投资管理合伙企业（有限合伙）分别向公司转入 2,019.25 万元、37.50 万元、443.25 万元用于实缴注册资本。宁波梅山保税港区广翰投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区乐融投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区德皓投资管理合伙企业（有限合伙）认缴的注册资本已全部缴足。公司的股权结构变更为：

股 东	出资方式	认缴出资 (万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资 (万元)	实缴出资 比例 (%)
宁波梅山保税港区广翰投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	3,070.50	61.41	3,070.50	61.41
宁波梅山保税港区乐融投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	1,043.00	20.86	1,043.00	20.86
宁波梅山保税港区德皓投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	886.50	17.73	886.50	17.73
合 计		5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

2、经营范围

第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；智能楼宇系统集成、安防系统工程、监控系统工程的施工；监控设备、通信设备的销售及安装、维护；监控设备、通信设备、计算机网络技术咨询服务；计算机软件研发、销售及售后服务；设备租赁服务。（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、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，公司资产总额为 21,125.28 万元，负债总额 14,576.20 万元，净资产额为 6,549.08 万元，实现营业

收入 3,175.07 万元，净利润 365.79 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

表1 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
总资产	17,646.22	25,161.53	21,125.28
负债	16,439.67	20,350.24	14,576.20
净资产	1,206.56	4,811.29	6,549.08
	2015 年	2016 年	2017 年 3 月
主营业务收入	11,135.06	13,408.18	3,175.07
利润总额	2,412.73	4,248.61	430.94
净利润	1,794.29	3,604.74	365.78
审计机构	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

(三)委托方与被评估企业之间的关系

本次资产评估的委托方为北京安控科技股份有限公司，被评估单位为宁波市东望智能系统工程有限公司。委托方拟收购对被评估单位股权。

(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、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据北京安控科技股份有限公司总裁办公室会议决议（2017 年 4 月 14 日）精神。北京安控科技股份有限公司拟以公开发行可转换公司债券募集资金及自有资金收购宁波市东望智能系统工程有限公司 70%

股权。

本次资产评估的目的是反映宁波市东望智能系统工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是宁波市东望智能系统工程有限公司的股东全部权益。评估范围为宁波市东望智能系统工程有限公司公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 21,125.28 万元、负债 14,576.20 万元、净资产 6,549.08 万元。具体包括流动资产 12,288.93 万元；非流动资产 8,836.35 万元；流动负债 11,231.83 万元，非流动负债 3,344.37 万元。

上述资产与负债数据摘自经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，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存货和固定资产。其中：

存货主要为项目所用监控设备及维护过程中领用的备品备件等。

固定资产-车辆主要为工程类车辆及办公车辆；固定资产-电子设备主要为办公电脑、打印机、监控设备、空调及办公家具等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产主要为表外专利等其他无形资产。其中，自主研发及受让取得的软件著作权 15 项、专利技术 6 项、商标 4 项。详见下表：

表2 账外软件著作权统计表

序号	名称	证书号	登记号	软件名称	著作权人	权利取得方式	权利范围	取得日期	开发完成日期
1	计算机软件著作 权	软著登字第 0436691 号	2012SR06 8655	东望智能网站管 理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2012 年 7 月 30 日	2010 年 08 月 23 日
2	计算机软 件著作 权	软著登字第 0436148 号	2012SR06 8112	东望智能天网报 修管理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2012 年 07 月 27 日	2012 年 02 月 28 日
3	计算机软 件著作 权	软著登字第 0636993 号	2013SR13 1231	东望智能盘点系 统软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2013 年 11 月 22 日	2011 年 04 月 19 日
4	计算机软 件著作 权	软著登字第 0636934 号	2013SR13 1172	东望智能门禁系 统软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2013 年 11 月 22 日	2011 年 04 月 19 日
5	计算机软 件著作 权	软著登字第 0636938 号	2013SR13 1176	东望智能馆员工 作站系统软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2013 年 11 月 22 日	2011 年 04 月 19 日
6	计算机软 件著作 权	软著登字第 0439033 号	2012SR07 0997	东望智能考勤管 理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	受让	全部 权利	2012 年 08 月 06 日	2009 年 01 月 06 日
7	计算机软 件著作 权	软著登字第 0436149 号	2012SR06 8113	东望智能固定资 产管理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2012 年 07 月 27 日	2012 年 01 月 01 日
8	计算机软 件著作 权	软著登字第 0436203 号	2012SR06 8167	东望智能档案管 理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2012 年 07 月 27 日	2011 年 09 月 23 日
9	计算机软 件著作 权	软著登字第 0436147 号	2012SR06 8111	东望智能报价管 理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权利	2012 年 07 月 27 日	2012 年 01 月 01 日
10	计算机软 件著作 权	软著登字第 0439028 号	2012SR07 0992	东望智能 OA 管 理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	受让	全部 权利	2012 年 08 月 06 日	2009 年 01 月 06 日
11	计算机软 件著作 权	软著登字第 0436234 号	2012SR06 8198	东望智能小区物 业管理软件 v1.0	宁波市东望 智能系统工 程有限公司	原始取得	全部 权	2012 年 07 月 27 日	2011 年 12 月 19 日

	作权						利		
12	计算机软件著作权	软著登字第0743758号	2014SR074514	东望智能人事管理系统软件 v1.0	宁波市东望智能系统工程有限公司	原始取得	全部权利	2014年06月09日	2011年12月19日
13	计算机软件著作权	软著登字第0792096号	2014SR122853	东望智能仓库管理系统 v1.0	宁波市东望智能系统工程有限公司	原始取得	全部权利	2014年08月19日	2013年04月19日
14	计算机软件著作权	软著登字第0750071号	2014SR080827	东望智能订单管理系统 v1.0	宁波市东望智能系统工程有限公司	原始取得	全部权利	2014年06月18日	2011年12月19日
15	计算机软件著作权	软著登字第0792097号	2014SR122854	东望智能财务凭证管理系统 v1.0	宁波市东望智能系统工程有限公司	原始取得	全部权利	2014年08月19日	2013年04月19日

表3 账外专利技术统计表

序号	专利类型	证书号	专利号	专利名称	专利权人	专利申请日	发明人
1	实用新型专利	证书号第3513565号	ZL2013 2 0739806.3	一种视频编码器	宁波市东望智能系统工程有限公司	2013年11月20日	顾笑也
2	实用新型专利	证书号第3514607号	ZL 2013 2 0738939.9	一种室外球形网络摄像机	宁波市东望智能系统工程有限公司	2013年11月20日	顾笑也
3	实用新型专利	证书号第3504224号	ZL 2013 2 0739817.1	一体化 SATA 硬盘盒	宁波市东望智能系统工程有限公司	2013年11月20日	顾笑也
4	实用新型专利	证书号第3504846号	ZL 2013 2 0738949.2	一种网络存储设备	宁波市东望智能系统工程有限公司	2013年11月20日	顾笑也
5	实用新型专利	证书号第3498980号	ZL 2013 2 0739059.3	一种网络存储设备	宁波市东望智能系统工程有限公司	2013年11月20日	顾笑也
6	实用新型专利	证书号第3514606号	ZL 2013 2 0738947.3	一种视频解码器亮度调整电路	宁波市东望智能系统工程有限公司	2013年11月20日	顾笑也

表4 账外商标统计表

序号	证书编号	商标名称	注册人（申请人）	备注
1	第 10632683 号	东望智能	宁波市东望智能系统工程有限公司	核定使用商品（第 9 类）
2	第 10632827 号	东望智能	宁波市东望智能系统工程有限公司	核定使用商品（第 37 类）
3	第 10632842 号	东望智能	宁波市东望智能系统工程有限公司	核定使用商品（第 38 类）

4	第 10632856 号	东望智能	宁波市东望智能系统工程有限公司	核定使用商品(第 42 类)
---	--------------	------	-----------------	----------------

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2017 年 3 月 31 日，宁波市东望智能系统工程有限公司申报评估表外无形资产为自主研发及受让取得的软件著作权 15 项、专利技术 6 项、商标 4 项。

（四）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系华普天健会计师事务所（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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方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

（一）经济行为依据

1、北京安控科技股份有限公司第四届董事会全体董事承诺函（2017 年 4 月 14 日）。

2、北京安控科技股份有限公司总裁办公室会议决议（2017 年 4 月 14 日）。

3、北京安控科技股份有限公司与宁波梅山保税港区广翰投资管理合伙企业（有限合伙），宁波梅山保税港区乐融投资管理合伙企业（有限合伙），宁波梅山保税港区德皓投资管理合伙企业（有限合伙）之附有条件生效的支付现金购买资产协议书。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2014 年 3 月 1 日实施);
2. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);
3. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 538 号;
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令 50 号;
6. 《中华人民共和国证券法》(自 2006 年 1 月 1 日起施行);
7. 《上市公司证券发行办法》(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);
8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
7. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189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. 中国资产评估协会《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，2011年12月30日）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
14. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
15. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

(四)资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
6. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格

[2002]125 号)；

7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；

8. 《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)；

9. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布, 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过, 自 2009 年 1 月 1 日起施行)；

11. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政[2016]36 号)；

12. IT 专业导购网站(<http://www.zol.com.cn/>)提供的办公设备报价；

13. 太平洋汽车网(<http://www.pcauto.com.cn/>)易车网等网上汽车报价；

14. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号)；

15. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；

16. 重要业务合同、资料；

17. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 企业近三年及评估基准日会计报表及审计报告；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；

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. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

7. 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。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。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。

本次评估目的是以公开发行可转换公司债券募集资金及自有资金收购资产，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，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

由于无比较活跃交易的股权交易市场，同时近期无可参照的交易案例，故不选择市场法进行评估。

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：包括库存现金及银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收票据

对应收票据的评估，评估人员在清查时，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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）应收类账款

对应收款项的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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，采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计，对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账的方法估计出评估风险损失。经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对外部单位发生时间 0 到 6 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 1%；发生时间 6 到 12 个月的发生评估风险坏账损失的可能性在

3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；4 到 5 年的发生的评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款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，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，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或劳务等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

（5）存货

存货包括库存商品和发出商品。

① 库存商品

主要为外购的监控设备、清洗设备、软件等商品。其中：H3C 清洗设备为 2009 年购进，因长期积压于库房已无使用价值，以评估基准日可回收价值确定评估值；物业费、房租等费用为尚未完成项目待摊成本，以其账面值确定评估值；监控设备为项目维护用备品备件，因耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

② 发出商品

主要为硬盘、录像机等监控系统所用设备，上述商品因购买后直接发往中国电信股份有限公司杭州分公司，用于“全球眼”项目现场，且周

转速度较快，账面值接近基准日市价，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

（6）一年内到期的非流动资产

主要为 BOT 业务形成的长期应收款及分期收款销售商品形成的长期应收款。评估人员核对了相关合同、账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，以清查核实后的账面值确认评估值。

（7）其他流动资产

主要为发出商品部分的进项税及多缴纳的增值税和附加税等。评估人员核对了发出商品出库单及纳税申报表等资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。按核实后的账面值确定评估值。

2、非流动资产

（1）长期应收款

主要为“慈溪天网”项目、“鄞州统一视频”项目及“中国联通上海市分公司城市图像监控系统建设及维护”项目系统集成部分销售款。评估人员核对了相关合同、账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，以清查核实后的账面值确认评估值。

（2）固定资产

固定资产-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

A.重置全价的确定

车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费

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；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。根据财税[2013]106号《营业税改征增值税试点实施办法》，纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。故车辆按不含税价确定购置价；

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款，故

车辆购置税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

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。

电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价为不含税价。

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

B.成新率的确定

运输车辆成新率

对于运输车辆，结合《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 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

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 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

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。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 无形资产

其他无形资产

企业申报评估范围内的其他无形资产为软件著作权、实用新型专利

及商标。具体评估方法如下：

1) 对实用新型专利及软件著作权评估方法。

实用新型专利及软件著作权的评估一般采用市场法、成本法和收益法。

市场法。这种评估方法主要是通过通过技术市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的技术及生产许可权作为参照物，针对各种价值影响因素，如技术功能进行类比，将被评估同类技术与参照物技术进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定技术的价值；使用市场法评估专利技术，其必要的前提是市场数据比较公开化；需要存在着具有可比性的专利的参照物；并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国此类交易市场交易目前尚处初级阶段，使得交易的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在本次专利评估应用中的不具备操作性。

收益法。收益法的基本思路是通过估算待评估专利技术产品在未来的预期收益，并将历年收益预测并折现率加和折算成现值，然后根据生产技术的法律状况与保护状况、技术应用范围、是否有替代技术、技术先进性、技术创新性、技术成熟度、产品市场竞争状况、技术获利能力以及技术实施条件等各种因素，按照一定的分成率进行分割，得出技术价值的一种评估方法。

企业使用的专利技术的的产品已有成熟的市场，将是企业经营收益形成的重要因素，因此适合采用收益法进行评估。同时，采用收益法更能体现技术对经营的影响，为企业后续经营提供较为准确的依据。

综上，本次评估我们采用收益法从收益途径对委托评估的技术资产价值进行评估。

评估模型：

因公司产品在销售过程中，技术作为销售量及销售价格的主要因素，同时因目前专利技术全部都在应用，故对不同的技术单独评估；采用利润分成法较能合理测算中克拉玛依东望智能系统股份有限公司专利、专有技术的价值，其基本公式为：

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

式中：P——待估专利的评估价值；

R_i ——预测第 t 年专利产品产生的利润；

K ——利润分成率；

n ——被评估对象的未来收益期；

i ——折现期；

r ——折现率。

其中：

利润分成率计算公式如下：

$$K = l + (h - l) \times q$$

式中： K --待估技术利润分成率；

l --分成率的取值下限；

h --分成率的取值上限；

q --分成率的调整系数

2) 对商标权评估方法。

对于商标权无形资产，本次选用成本法对商标权进行评估。

A. 评估思路

商标权是指商品生产者或经营者依照法定程序向国家有关部门申请注册并取得对该商标的占有、使用、收益和处分的权利。

对于商标类无形资产的评估，一般采用收益法、市场法和成本法。

市场法。这种评估方法主要是通过商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标作为参照物，针对各种价值影响因素，如商标的功能进行类比，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标的价值。

使用市场法评估商标，其必要的前提是市场数据比较公开化；需要存在着具有可比性的商标的参照物；并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国商标市场交易目前尚处初级阶段，使得商标产品的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在本次评估应用中的不具备操作性。

收益法。该方法是通过估算委估商标资产未来寿命期内预期超额收益，并以适当的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。使用收益法评估商标，其必要的前提是商标能给商标使用企业带来超额收益。

据评估人员了解，该企业商标在行业内知名度一般，在未来期间内商标给企业带来的价值和收益不明确，因此基于谨慎原则，本次对委托评估的商标，采用成本法评定估算。

B. 评估模型

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：P——评估值

C_1 ——设计成本

C_2 ——注册及续延成本

C_3 ——维护使用成本

（4）长期待摊费用

长期待摊费用经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

（5）递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异（本次主要为计提坏账准备；存货跌价准备）。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。评估人员在对递延所得税核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

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）对拟转让对象的价值进行估算。

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、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付款项等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B: 评估对象的企业价值;

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

P: 评估对象的经营性资产价值;

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

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

R_n : 评估对象永续期的预期收益 (自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

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

式中:

C_1 : 基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值;

C_2 : 基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值;

D: 评估对象付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据评估对象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。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

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

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

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 ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

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；

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

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、2017年3月上旬，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、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年3月30日至2017年4月11日，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

项目组现场评估阶段主要了解如下情况：

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、对企业提供的资产清查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、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，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、对主要设备，查阅了技术资料；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，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)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。

4、生产经营场所假设

企业生产经营场所主要分布于宁波市鄞州区及大项目现场，主要为租赁的办公楼，房屋租赁费计入成本及管理费用。

(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、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

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、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、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

采用资产基础法对宁波市东望智能系统工程有限公司所有资产及负债进行评估得出的评估基准日 2017 年 3 月 31 日的评估结论如下:

资产账面价值 21,125.28 万元,评估值 22,972.24 万元,评估增值 1,846.96 万元,增值率 8.74 %。

负债账面价值 14,576.20 万元,评估值 14,576.20 万元,评估无增减值变化。

净资产账面价值 6,549.08 万元,评估值 8,396.04 万元,评估增值 1,846.96 万元,增值率 28.20 %。详见下表。

表5 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 3 月 31 日

被评估单位: 宁波市东望智能系统工程有限公司

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%
流动资产	12,288.93	12,305.87	16.94	0.14
非流动资产	8,836.35	10,666.37	1,830.02	20.71
其中: 长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	953.60	1,020.63	67.03	7.03
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	1,763.00	1,763.00	
其中: 土地使用权	-	-	-	
长期待摊费用	17.23	17.23	-	-
递延所得税资产	28.58	28.58	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	21,125.28	22,972.24	1,846.96	8.74
流动负债	11,231.83	11,231.83	-	-
非流动负债	3,344.37	3,344.37	-	-
负债总计	14,576.20	14,576.20	-	-
净 资 产 (所有者权益)	6,549.08	8,396.04	1,846.96	28.20

(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。宁波市东望智能系统工程有限公司在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的净资产账面值为 6,549.08 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 53,362.81 万元，评估增值 46,813.73 万元，增值率 714.81%。

（三）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 53,362.81 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 8,396.04 万元，高 44,966.77 万元，高 535.57%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以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；

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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取

本次采用资产基础法和收益法对宁波市东望智能系统工程有限公司进行评估，最终选取收益法结果作为评估值，得出在评估基准日宁波市东望智能系统工程有限公司净资产评估价值为 53,362.81 万元。选取收益法结果的原因为：

宁波市东望智能系统工程有限公司隶属于软件及信息技术服务业，其价值不仅体现在其存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现在其

所具备的技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面。在行业政策及市场趋势支持被评估企业市场需求持续增长的趋势下，收益法评估结果能够较全面地反映被评估企业依托并利用上述资源所形成的整体价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映企业的整体价值。因此，最终选取收益法结果作为企业的评估值。

（五）评估增减值原因分析

宁波市东望智能系统工程有限公司于评估基准日 2017 年 3 月 31 日母公司口径账面净资产为 6,549.08 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 53,362.81 万元，评估增值 46,813.73 万元，增值率 714.81%。企业收益法评估结果较其净资产账面值增值较高，因为其具有较强的盈利能力，主要体现在以下几个方面：

1、行业发展前景

公司的业务模式分为三类：产品销售、智慧城市解决方案和运维服务，属于软件及信息技术服务业。近年来，受益于智慧城市、平安城市、城镇化建设的深入开展以及民用安防市场逐渐升温等有利因素的促进下，中国安防行业继续保持快速发展态势。

目前全国开始建设智慧城市的地方涉及东中西部。从城市类型来看，除了京、沪、广、深等一线城市外，杭州、厦门、珠海等一些东部沿海地区的经济发达城市，也纷纷开始了智慧城市的建设。另外，湖北、湖南、山东、辽宁、四川、河南、安徽等省则提出建设“智慧城市群”的概念。例如，湖北省的智慧城市群涉及 17 个省内城市，广东省的智慧城市群涉及 21 个省内城市。

据《中国安防行业“十三五”（2016～2020 年）发展规划》预测，到 2020 年，安防企业总收入达到 8,000 亿元左右，年增长率达到 10%以上。

2. 国家政策支持

信息产业是国民经济的战略性、基础性和先导性支柱产业，对于促进社会就业、拉动经济增长、调整产业结构和维护国家安全具有十分重要的作用。

公司作为安防监控系统集成及服务商主要客户为政府及公安系统，因此该行业的政策对宁波东望未来收入的增长至关重要。《中国安防行业“十二五”发展规划》对安防行业“十二五”发展制定了指导思想，明确了发展目标；提出推动科技进步，提高自主创新能力。国家发改委《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》强调到 2020 年，建成一批特色鲜明的智慧城市，要在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效，《关于加强公共安全视频监控建设联网应用工作的若干意见》（发改高技[2015]996 号）指出到 2020 年“重点公共区域（一类监控点）视频监控覆盖率要达到 100%，联网率要达到 100%，新建、改建高清摄像机比例要达到 100%”因此，随着我国安防及智慧城市的快速发展，安防监控及城市大数据平台的发展前景广阔。

3. 技术积累丰富，具备持续研发能力

被评估企业历史年度主要从事安防行业。2010 年公司自主研发了国内第一套应用于智慧城市运维调度及资产管理的系统——“生产调度及固定资产管理平台”，实现对每一个故障订单进行全程跟踪管理；对每一个维护人员和车辆进行定位，并依此进行工作轨迹考核；对每一台设备自出厂、安装，至拆修、报废进行全程自动跟踪管理。该平台进一步改善了维护服务体系、提升了维护服务标准、提高了维护服务效率，依托其技术优势可保障一定的盈利能力。

4. 被评估企业的账面资产不能全面反映其真实价值

被评估企业属于信息技术服务业，作为项目型的服务提供商（系统集成和运营服务），企业的主要价值除了固定资产、存货、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项产品优势、管理经验、优惠政策、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，而企业的无形资源无法通过量化体现在公司的资产负债表中。同时，账面价值无法反应被评估企业整体获利能力的大小，同时也未考虑企业所享受的各项优惠政策、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、营销渠道、客户群等要素，其产生的协同作用在企业账面价值无法体现，但是对股东全部权益价值却具有重要影响。因此，被评估企业的账面价值无法准确反映其真实价值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

无。

（二）未决诉讼、法律纠纷等不确定事项

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

无。

（四）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企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业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、评估过程中，评估人员观察所评估设备类资产的外貌，在尽可能的情况下察看了设备类资产的情况和使用情况，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。

3、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、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企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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。

6、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

7、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。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。

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。

9、风险提示：

(1)、存在产品销售风险。按照宁波市东望智能系统工程有限公司的经营模式，公司主营业务主要由产品销售、工程施工、运维服务三部分构成，由于公司没有生产设备的能力，需采购设备制造商的产品，因此不具备成本竞争优势，使产品销售存在风险。

(2)、存在外包工程施工风险。随着业务量的增加，施工地点分散，对施工队伍的要求越来越多，为降低运营成本和提高经营效率，部分基础施工须外包，承包商主要为具有一定资质的施工队伍。但存在施工期间人、材、机费用波动等因素，导致外包工程施工延期或合同变更的风险。

(3)、存在政府购买服务减少的风险。宁波市东望智能系统工程有限公司主要依赖于政府购买相关技术服务获取业务。但随着政府职能的转变，存在政府购买服务减少的风险。

(4)、存在运维服务价格降低或成本上升的风险。宁波市东望智能系统工程有限公司收益预测中的运维服务毛利率较高，随着市场快速发展，需求迅速膨胀，加入竞争的企业也日益增加，可能出现需求下降导致的服务价格下跌的可能，存在服务价格降低的风险。同样，生产成本也可能因为材料、人工以及其他因素提升，存在成本上升的风险。

上述特别风险将对标的资产业务带来重大影响，进而影响公司价值，特此提请报告使用者予以特别关注。

10、截止至评估基准日，宁波市东望智能系统工程有限公司以应

收账款质押及保证担保取得中信银行借款，详见下表：

表6 银行借款质押及保证担保明细表

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	账面价值	备注
1	中信银行股份有限公司宁波分行	2016/7/22	2017/6/24	9,000,000.00	应收账款质押担保、保证担保
2	中信银行股份有限公司宁波分行	2016/8/8	2017/6/24	18,000,000.00	应收账款质押担保、保证担保
3	中信银行股份有限公司宁波分行	2014/11/28	2017/11/28	18,000,000.00	应收账款质押担保、保证担保
4	中信银行国际（中国）有限公司 上海分行	2016/1/22	2017/7/31	6,302,427.91	应收账款质押担保、保证担保
5	中信银行国际（中国）有限公司 上海分行	2016/1/22	2017/7/31	6,557,670.25	应收账款质押担保、保证担保
6	中信银行股份有限公司宁波分行	2017/1/17	2020/1/17	14,000,000.00	应收账款质押担保、保证担保

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) 根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自2017年3月31日至2018年3月30日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年五月五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡智

资产评估师：高杰

资产评估师：高忻

二〇一七年五月五日

备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 宁波市东望智能系统工程有限公司专项审计报告(另附);
3. 委托方及被评估单位企业法人营业执照(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料 (复印件)
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司证券期货业务评估资格证书 (复印件);
10. 签字资产评估师资格证书(复印件);
11. 资产评估业务约定书 (复印件)。