

无锡路通视信网络股份有限公司拟股权收购涉及  
江苏智天下网络科技有限公司股权价值评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2017]第206号

(共一册第一册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一七年七月十二日

# 无锡路通视信网络股份有限公司拟股权收购涉及 江苏智天下网络科技有限公司股权价值评估项目 资产评估报告

## 目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	16
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	16
二、评估目的.....	20
三、评估对象和评估范围.....	20
四、价值类型及其定义.....	22
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程 and 情况.....	28
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	31

## 评估报告附件

1. 委托方和被评估单位法人营业执照复印件
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
3. 被评估单位财务报表复印件
4. 委托方、被评估单位的承诺函
5. 签字资产评估师的承诺函
6. 评估机构资格证书复印件、评估机构法人营业执照副本复印件
7. 签字资产评估师资格证书复印件

## 资产评估师声明

一、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。

二、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。

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

四、我们已对本项目评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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。

五、本报告评估结论是资产评估师对本项目委托评估对象在评估基准日于报告限定的评估目的、价值类型和评估假设限制条件下形成的专业意见，不应当被认为是对其可实现价格的保证，也不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

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。

无锡路通视信网络股份有限公司拟股权收购涉及  
江苏智天下网络科技有限公司股权价值评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2017]第206号

## 摘 要

江苏华信资产评估有限公司接受无锡路通视信网络股份有限公司的委托,就无锡路通视信网络股份有限公司拟股权收购涉及的江苏智天下网络科技有限公司股东全部权益于评估基准日2017年6月30日时的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

**1、评估目的:** 无锡路通视信网络股份有限公司拟收购江苏智天下网络科技有限公司股权,因此需对江苏智天下网络科技有限公司的股东全部权益于2017年6月30日时的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

**2、评估对象:** 江苏智天下网络科技有限公司的股东全部权益于评估基准日2017年6月30日时的市场价值。

**3、评估范围:** 江苏智天下网络科技有限公司于评估基准日2017年6月30日时的全部资产及负债。

**4、评估基准日:** 2017年6月30日。

**5、价值类型:** 持续经营下的市场价值。

**6、评估方法:** 本次评估以持续经营和公开市场为前提,结合评估对象和本项目的资料收集情况,综合考虑各种影响因素及评估方法的适用前提,我们采用了资产基础法和收益法评估。

**7、评估结论:**

在持续经营和不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下,采用收益法评估结果江苏智天下网络科技有限公司股东全部权益于评估基准日时市场价值为**3,040.64**万元,大写人民币叁仟零肆拾万陆仟肆佰元整。

**8、评估结论使用有效期:**

本评估报告仅为本评估报告中描述的经济行为提供价值参考。其评估结论的使用有效期为一年,即自2017年6月30日至2018年6月29日。

**9、对评估结论有影响的特别事项说明：**

(1) 我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

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。

无锡路通视信网络股份有限公司拟股权收购涉及  
江苏智天下网络科技有限公司股权价值评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2017]第206号

## 正文

### 无锡路通视信网络股份有限公司：

江苏华信资产评估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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏智天下网络科技有限公司的股东全部权益于基准日时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、被评估单位及其他评估报告使用者

#### (一) 委托方概况

##### 1、企业简介

名称：无锡路通视信网络股份有限公司

住所：无锡市滨湖区五二零大厦1号十八层1802室（经营场所：无锡市滨湖区胡埭工业园陆藕东路182号）

法定代表人：贾清

注册资本：20000万元整

类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：913202007983409510

股票代码：300555

成立日期：2007年02月16日

营业期限：2007年02月16日至\*\*\*\*\*

经营范围：通信设备（不含卫星通信设备）、有线电视网络设备及广播设备的设计、开发、制造、销售、安装、技术服务、技术转让；建筑智能化工程、通信系统工程的施工（凭有效资质证书经营）；智能化监控设备的生产、销售和技术服务；计算机软硬件的设计、开发、销售、安装、技术服务、技术转让；信息

系统集成；自营各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；电子产品、电子元器件、仪器仪表、智能控制系统的研发、安装、销售、技术服务。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、企业简介

名称：江苏智天下网络科技有限公司

住所：无锡市民丰路 198-1208

法定代表人：费红军

注册资本：1000 万元整

类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91320204302271455G

成立日期：2014 年 06 月 16 日

营业期限：2014 年 06 月 16 日至\*\*\*\*\*

经营范围：计算机软硬件及配件的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让及销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；防盗监控设备的安装；计算机网络工程的设计与施工；计算机及通讯设备的租赁、维修；五金交电、电子产品、通讯及广播电视设备（不含卫星广播电视地面接收设施及发射装置）、电线电缆、通用机械及配件、电气机械及器材、照相器材、音响设备、工量刀具、仪器仪表、建筑用材料、装饰装修材料、陶瓷制品、卫生洁具、橡塑制品、化工产品 & 原料（不含危险化学品）、办公设备、文化用品、日用品、计生用品、玩具、金属材料、服装鞋帽、针纺织品及原料（不含棉花、蚕茧）、皮革制品、化妆品、汽车零部件、医疗器械、体育用品及器材、消防器材、珠宝首饰、家具及家居用品、照明器材、厨房用具、工艺品及收藏品、管道阀门、箱包、卫生用品、钟表眼镜、婴儿用品的销售；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；百货的零售；图形软件处理服务、企业形象策划；会务服务、展览展示服务；家庭服务；经济贸易资讯服务、投资咨询（不含证券、期货类）。（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）。

### 2、历史沿革

江苏智天下网络科技有限公司是由费红军、赖一松、周铁鑫、成文博共同出

资组建的有限责任公司。

### 3、股权结构及变更

2014年6月费红军、赖一松、周铁鑫、成文博共同出资组建江苏智天下网络科技有限公司，股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
费红军	250.00	25.00
赖一松	300.00	30.00
周铁鑫	250.00	25.00
成文博	200.00	20.00
合计	1,000.00	100.00

2015年11月根据修改后章程规定和相关股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
费红军	250.00	25.00
赖一松	450.00	45.00
周铁鑫	250.00	25.00
王博	50.00	5.00
合计	1,000.00	100.00

2016年5月根据修改后章程规定和相关股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
费红军	250.00	25.00
赖一松	700.00	70.00
王博	50.00	5.00
合计	1,000.00	100.00

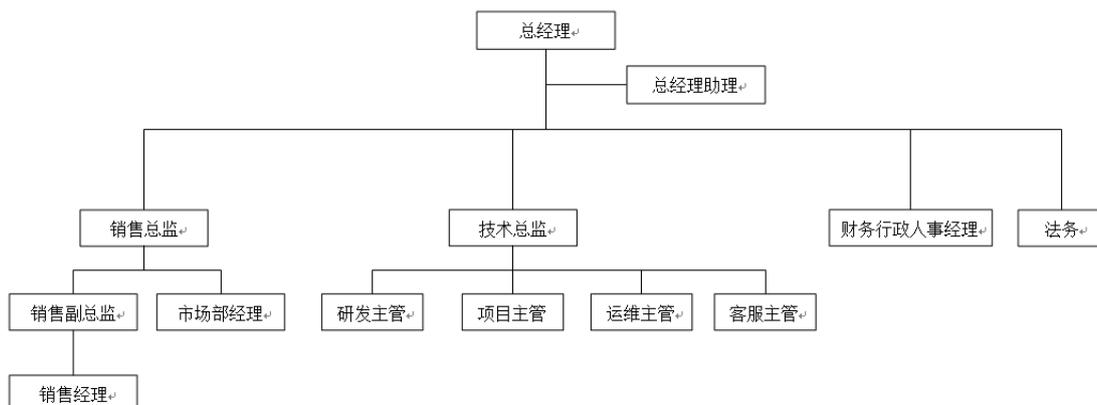
2017年6月，根据股东会决议，费红军将其持有的江苏智天下网络科技有限公司127.5万元股权转让给赖一松、50万元转让给吴昊美。王博将其持有的江苏智天下网络科技有限公司25.5万元股权转让给赖一松。赖一松将其持有的江苏智天下网络科技有限公司50万元股权转让给倪佳舟、73.5万元转让给无锡常赛伯乐信息咨询（有限合伙）。股权转让后股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
费红军	72.50	7.25
赖一松	729.50	72.95
王博	24.50	2.45
无锡常赛伯乐信息咨询（有限合伙）	73.50	7.35
倪佳舟	50.00	5.00
吴昊美	50.00	5.00
合计	1,000.00	100.00

截止评估基准日时，江苏智天下网络科技有限公司的股权结构未再发生变

化。

#### 4、公司主要组织管理结构



#### 5、会计政策及税收情况

##### (1) 财务报表的编制基础

江苏智天下网络科技有限公司以持续经营为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

##### (2) 税项

税费	计税依据	税率
增值税	销项税-可抵扣进项税额	3%、17%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

#### 6、主要产品或服务

江苏智天下网络科技有限公司主要从事智慧社区产业发展、智慧政务、智慧旅游、网格化管理等相关应用领域，研发软件平台系统，为智慧社区及智慧行业提供应用综合解决方案。

智慧社区的合作流程如下：



## 7、近年来资产负债及经营状况

### ① 资产负债情况(金额单位：人民币元)

报告日期	2017-6-30	2016-12-31
资产总计	9,926,352.10	1,307,291.47
负债合计	1,449,179.95	839,023.39
净资产	8,477,172.15	468,268.08

### ② 利润情况(金额单位：人民币元)

报告期间	2017年1-6月	2016年度
营业收入	1,308,776.70	1,662,597.96
利润总额	-314,127.92	-150,040.47
净利润	-235,595.93	-112,530.36

上述财务数据未经审计。

#### (三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位股权。

#### (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、经济行为的相关当事方以及按照规定需报送备案的相关监管机构。

## 二、评估目的

无锡路通视信网络股份有限公司拟收购江苏智天下网络科技有限公司股权，因此需对江苏智天下网络科技有限公司的股东全部权益于 2017 年 6 月 30 日时的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为江苏智天下网络科技有限公司的股东全部权益于评估基准日 2017 年 6 月 30 日时的市场价值。

本项目评估范围是江苏智天下网络科技有限公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日时的全部资产和负债。

江苏智天下网络科技有限公司的会计报表未经审计。未审的资产总额为 992.64 万元，负债总额为 144.92 万元，净资产为 847.72 万元。具体组成如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	938.97
非流动资产	2	53.67
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	
投资性房地产	7	
固定资产	8	2.91
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	
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	50.76
其他非流动资产	19	
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>992.64</b>
流动负债	21	144.92
非流动负债	22	
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>144.92</b>
<b>净 资 产</b>	<b>24</b>	<b>847.72</b>

上述委托评估范围与本次经济行为涉及的范围一致。

## （二）主要资产情况

江苏智天下网络科技有限公司的办公场所为经营租入，位于无锡市民丰路198号1208室，面积214.17平方米，租赁期限至2025年5月30日。

江苏智天下网络科技有限公司申报的实物资产主要包括电子设备。

电子设备：共10项，48台（张），主要为电脑、投影仪、办公椅等，基准日时均能正常使用，分布于江苏智天下网络科技有限公司办公区域内。

## （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

账面未记录无形资产包括软件著作权智天下一智慧小区IOS版APP软件1.20029、智天下一智慧小区Android版APP软件1.2.3、智天下一智慧小区智慧物业后台管理软件1.02、销售渠道及人力资源等。

## （四）企业申报的表外资产的类型、数量

除以上未记录无形资产外，没有其他表外资产。

#### **(五) 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）**

本报告未引用其他机构出具的报告。

#### **四、价值类型及其定义**

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。

根据本项目评估目的，本报告选用了持续经营前提下的市场价值。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

#### **五、评估基准日**

本项目评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

#### **六、评估依据**

##### **(一) 经济行为依据**

1、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

## **(二) 法律、法规依据**

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2014年修订）；
- 5、其他相关的法律、法规文件。

## **(三) 准则依据**

- 1、财政部财企字[2004]20号关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知及附件；
- 2、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号）；
- 3、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、中国注册会计师协会（会协[2003]18号）《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协[2012]248号；
- 10、《资产评估准则—企业价值》中评协[2011]227号；
- 11、其它相关行业规范。

## **(四) 权属依据**

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件；
- 2、被评估单位提供的与资产及权利的取得、使用有关的合同、协议、资金拨付证明等其他权属证明资料；
- 3、其他产权证明文件及材料。

## **(五) 取价依据**

- 1、主要设备的购货合同、发票、付款凭证；
- 2、被评估单位提供的历史财务数据及未来收益的预测资料；
- 3、从“同花顺 iFinD”、“Wind 资讯”终端查询的宏观、行业及区域市场

的统计分析数据，近期国债收益率、同类上市公司财务指数据及指标等；

- 4、评估人员对资产核实、勘察、市场调查等所搜集的相关估价信息和资料；
- 5、其他取价资料。

#### **(六) 其他资料**

- 1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；
- 2、被评估单位提供的评估基准日的财务报表、余额明细、账册、会计凭证等财务资料；
- 3、被评估单位相关人员访谈记录。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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，它强调的是企业整体的预期盈利能力，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或可比交易案例经过直接比较或类比分析，来确定评估对象现行公平市场价值的思路，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果容易被交易各方接受的特点。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债的基础上确定评估对象价值的思路。

由于我们既未能收集到资本市场上与被评估单位处于同行业的上市公司非流通股成交信息，也未能收集到和与被评估企业处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此较难采用市场法评估。

评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料、被评估企业自身的经营现状，结合本次经济行为实现后被评估企业持续经营且的前提，本项目选用的评估方法为收益法和资产基础法。

#### **(二) 资产基础法的简介**

##### **1、货币资金**

现金以核实后金额确定评估值；银行存款以核实后账面金额确定评估值。

##### **2、债权类流动资产**

债权类流动资产，根据被评估单位提供的清单及报表，对大额应收款进行函证，对没有收回函证的，评估人员通过核对有关凭证以确定其真实性及余额正确性进行核实。按核实后的账面值减去预计风险损失后的差额作为评估值。坏账准备评估为零。

### 3、设备

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。

由于被评估单位没有对本次评估的设备资产的收益单独计量，因此无法采用收益法评估。

对市场上可以收集到相同或类似设备足够交易信息的电子设备，我们主要采用市场法评估。对市场上无法收集到足够的相同或类似设备成交案例的电子设备，我们采用重置成本法评估。

成本法：重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

成本法适用公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值  
=设备重置成本×(1-实体性贬值率)×(1-功能性贬值率)×(1-经济性贬值率)

=设备重置成本×成新率

本次委估资产重置成本中不含增值税。

本次设备采用年限法确定电子设备成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### 4、递延所得税资产

递延所得税资产以核实后金额确定评估值。

### 5、负债

核查有关凭证、合同，对大额负债进行了函证，结合具体业务进行分析，判断债务是否是被评估单位基准日实际应当承担的、债权人是否存在等，按核实后金额确定评估值。

## (三) 收益法的简介

### 1、数学模型的选取

本次评估拟采用间接法评估股东全部权益价值，即通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。其基本模型为：

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

式中：E：股东全部权益价值

B：企业整体价值；

D：付息债务价值。

企业整体价值的计算公式为：

$$B=P+\sum C_i \quad (2)$$

式中：P：经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余性资产的价值。

$$C_i=C_1+C_2-C_3 \quad (3)$$

式中：C<sub>1</sub>：溢余资产；C<sub>2</sub>：非经营性资产；C<sub>3</sub>非经营性负债。

对公司的经营性资产价值本次评估采用多期收益折现法估算，即将企业未来收益定义为多期预测期间的收益。在多期预测期中综合考虑行业产品的周期性和企业自身发展的周期性。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_n}{(1+r)^i} \quad (4)$$

式中：FCF<sub>n</sub>：为未来预测的收益期中第 n 年的企业自由现金流量；

r：为折现率；

i：为预测的收益年限（i=1,2,3.....,n）。

## 2、业务单元和收益口径的选取

本次评估使用企业自由现金流量（FCF<sub>n</sub>）作为收益口径。企业自由现金流是指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。基本定义为：企业自由现金流量 FCF<sub>n</sub> = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 营运资金增加 - 资本性支出

## 3、收益期、预测期的考虑

根据国家有关法律法规、企业所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、企业经营状况、资产特点和资源条件等确定收益期。在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、

行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

本次考虑到在持续经营假设前提下，企业为永续经营，因此本次收益期为无固定期限。企业的收益期分为预测期和稳定期两个阶段：①预测期：指被评估单位的快速发展期，结合被评估单位和行业特点，预测期为5年一期，即2017年6月~2022年；②2022年后为企业的稳定经营期，即收入规模达到一定的稳定水平。

#### 4、折现率

本次评估的折现率采用加权平均资本资产成本模型（WACC），计算公式为

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (5)$$

式中：Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

t：被评估企业所得税率

E：权益价值

D：付息债务价值

其中Ke按国际通常使用的资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model，即CAPM）进行求取，可以用下列公式表述：

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f2}) + Q \quad (6)$$

式中：Ke：权益资本成本

R<sub>f1</sub>：目前的无风险利率

R<sub>f2</sub>：无风险平均利率

β<sub>L</sub>：权益的系统风险系数

R<sub>m</sub>：市场预期收益率

Q：企业特定风险调整系数

#### 5、溢余资产、非经营性资产及非经营性负债价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的资产，可以理解为企业持续运营中并不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。本项目中的溢余资产主要包括超出被评估单位正常经营所需要的溢余现金。

非经营性资产、非经营性负债是指不参与企业生产经营的资产与负债，本项目无非经营性资产、非经营性负债。

## 6、付息债务 D

付息负债是指需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。本项目无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和行业准则规定，我们一般实施如下的评估程序：

### （一）接受委托阶段

我们与委托方就本次评估工作进行了沟通，就评估目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

### （二）前期准备阶段

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

### （三）开展资产核实和现场调查工作

依据资产评估申报明细表，查验相关资产的产权证明、历史成本支出明细、资产质量状况，其他财务和经济技术指标等相关评估资料；在资产现场勘察过程中与管理人员和使用人员的广泛的交流，了解资产的购置、建造和使用情况。对现场勘查中发现的问题作重点关注，确定其实际使用状况。我们通过收集宏观经济、区域经济及行业分析资料，了解被评估企业所在行业平均获利能力和发展前景，收集可比企业的财务信息、股票价格或股权交易等市场信息，关注资本市场、产权交易市场 and 行业趋势的有关信息资料。

### （四）评定估算、汇总

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

### （五）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报，出具报告

在上述工作基础上，起草资产评估报告，按评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的现有资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、公开市场假设：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做出理智的判断。

3、评估基准日后国家的宏观和行业政策与现时基本一致，被评估企业的外部经济环境及行业准入政策不会发生不可预见的重大变化。

## （二）特殊假设

1、假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，不存在未揭示的抵押、担保或其他优先负债，我们的评估结论很大程度上依赖了被评估单位提供的申报资料数据；

2、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，公司管理层和技术团队有能力担当其职务；

3、假设智天下一智慧小区 IOS 版 APP 软件 V1.2.0 软件产品证书、智天下一智慧小区 Android 版 APP 软件 1.2.3 软件产品证书有效期过后，被评估单位可申请并如期取得该软件产品证书；

4、假设被评估单位不会因为管理层或股权结构的变动而导致经营模式、销售政策、成本及费用控制发生重大变化；

5、假设被评估单位未来采用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；

6、假设利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

7、无其他不可预测和人力不可抗拒因素对被评估单位的持续经营造成重大的不利影响。

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，评估人员及本评估机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### 1、收益法评估结果

经采用收益途径的方法评估，在持续经营和不考虑股权缺乏流通性折扣的前

提下，江苏智天下网络科技有限公司股东全部权益于评估基准日时市场价值为3,040.64万元，大写人民币叁仟零肆拾万陆仟肆佰元整。

## 2、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，江苏智天下网络科技有限公司于评估基准日2017年6月30日时的资产合计账面值992.64万元，评估值为993.00万元，增值0.36万元，增值率0.04%；负债合计账面值为144.92万元，评估值为144.92万元；所有者权益账面值为847.72万元，评估值为848.08万元，增值0.36万元，增值率0.04%。具体如下：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增值率%
流动资产	938.97	938.97		
非流动资产	53.67	54.03	0.36	0.67
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	2.91	3.27	0.36	12.37
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	50.76	50.76		
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>992.64</b>	<b>993.00</b>	<b>0.36</b>	<b>0.04</b>
流动负债	144.92	144.92		
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>144.92</b>	<b>144.92</b>		
<b>净 资 产</b>	<b>847.72</b>	<b>848.08</b>	<b>0.36</b>	<b>0.04</b>

## 3、两种评估方法结果的差异及其原因

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为3,040.64万元，与资产基础法

测算得出的股东全部权益价值**848.08**万元的差异为**+2,192.56**万元。

两种评估方法存在差异的原因主要是：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，反映的是被评估企业各单项资产的市场价值。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力不仅反映了各项有形资产，也反映了江苏智天下网络科技有限公司目前经营中拥有的软件著作权、销售渠道及人力资源等资源的价值。

#### 4、最终确定的评估结论

我们认为收益法评估结果更能客观合理地反映江苏智天下网络科技有限公司的股东全部权益价值。在持续经营和不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，江苏智天下网络科技有限公司股东全部权益于评估基准日时市场价值为**3,040.64**万元，大写人民币**叁仟零肆拾万陆仟肆佰元整**。

#### 十一、特别事项说明

在评估过程中已发现可能影响评估结论、但非评估执业人员水平和能力所能评定估算的有关事项为（包括但不限于）：

1、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

#### 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、本评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日**2017年6月30日**起计算，至**2018年6月29日**止。超过一年，需重新进行资产评估。
- 5、本报告之附件是本报告重要组成部分，报告使用者需要充分关注。

#### 十三、评估报告日

本评估报告结论形成的日期为**2017年7月12日**。

（以下无正文）

(本页无正文, 为签字盖章页)

## 江苏华信资产评估有限公司

法定代表人: 胡兵

或首席评估师:

资产评估师: 曹存山

资产评估师: 胡泽荣

二〇一七年七月十二日

**Add: 南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层**

**Tel: 025-83235010、84523496**

**Fax: 025-84410423                      Post code: 210008**

**<http://jshuaxin.net>**