

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、
江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司
拟股权转让所涉及的海南智城科技发展股份有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 050022 号

(共 3 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月十日

目 录

目 录	- 2 -
声 明	- 3 -
摘 要	- 5 -
正 文	- 8 -
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 8 -
二、 评估目的	- 14 -
三、 评估对象和评估范围	- 15 -
四、 价值类型及其定义	- 16 -
五、 评估基准日	- 17 -
六、 评估依据	- 17 -
七、 评估方法	- 20 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 22 -
九、 评估程序实施过程 and 情况	- 28 -
十、 评估假设	- 31 -
十一、 评估结论及评估增加值分析	- 33 -
十二、 特别事项说明	- 35 -
十三、 评估报告使用限制说明	- 36 -
十四、 资产评估报告日	- 37 -
资产评估报告附件	- 39 -

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的

问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、
江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司
拟股权转让所涉及的海南智城科技发展股份有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 050022 号

摘 要

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司拟股权转让所涉及的海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益，中水致远资产评估有限公司受三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：评估海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司拟股权转让之经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象是海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益。

评估范围为海南智城科技发展股份有限公司于评估基准日经审计后报表反映全部资产及相关负债。经致同会计师事务所（特殊合伙）审计

后的海南智城科技发展股份有限公司总资产账面价值为 5,738.27 万元，负债总额为 986.93 万元，净资产额为 4,751.34 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017 年 09 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法进行本次评估，评估结论采用资产基础法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2017 年 09 月 30 日，海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益价值评估值为 4,796.95 万元人民币，金额大写：人民币肆仟柒佰玖拾陆万玖仟伍佰元整。与账面净资产 4,751.34 万元相比评估增值 45.61 万元，增值率 0.96%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2017 年 09 月 30 日至 2018 年 09 月 29 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

九、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2. 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3. 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

6. 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、
江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司
拟股权转让所涉及的海南智城科技发展股份有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 050022 号

正 文

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、
江苏金茂投资管理股份有限公司、上海业智电子科技有限公司：

贵公司拟转让所持有的海南智城科技发展股份有限公司股权，中水致远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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对上述经济行为所涉及的海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益在 2017 年 09 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次资产评估委托方为三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司、上海业智电子科技有限公司，委托方概况分别如下：

1、委托方一

名称：三亚智慧城市一卡通发展有限公司

统一社会信用代码：91460200594934299H

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省三亚市吉阳区高新路三亚云港园区2号楼406室

法定代表人：茆定远

注册资本：2400万人民币

成立日期：2012年06月13日

营业期限：2012年06月13日至长期

经营范围：公共交通、公用事业、金融应用、旅游消费、医疗、社保、加油、加气、税收一卡通服务，软件开发，系统计算机集成技术、数据处理、系统运维服务，餐饮服务。（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）

2、委托方二

名称：上海燊乾投资有限公司

统一社会信用代码：91310118674609947W

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：青浦区公园路99号舜浦大厦7层F区784室

法定代表人：胡美珍

注册资本：2500万人民币

成立日期：2008年5月9日

营业期限：2008年5月9日至2018年5月8日

经营范围：实业投资，企业管理咨询，投资管理，商务咨询，图文设计，计算机网络工程（除专项审批），室内装潢设计，设计制作各类广告，展览展示，会务服务，销售服装、纺织品、建筑材料、汽车配件、电脑耗材配件、办公用品，电脑维护、修理。（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)

3、委托方三

名称：江苏金茂投资管理股份有限公司

统一社会信用代码：91320000692122075A

类型：股份有限公司(非上市)

住所：南京市栖霞区紫东路2号1幢

法定代表人：段小光

注册资本：8000万人民币

成立日期：2009年07月09日

营业期限：2009年07月09日至长期

经营范围：创业投资管理，创业投资，投资咨询，经济信息咨询，证券投资。(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)

4、委托方四

名称：上海业智电子科技有限公司

统一社会信用代码：913101077390027336

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市普陀区真南路1809弄69号19幢113室

法定代表人：沈丽

注册资本：400万人民币

成立日期：2002年5月15日

营业期限：2002年5月15日至2022年5月14日

经营范围：电子、通讯、计算机、机电专业的四技服务；建筑装饰装饰建设工程专业施工，电子产品，通讯设备，金属材料(除专项)，建材，机电产品，五金交电，仪器仪表，电子计算机及配件(批发零售)。(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、基本情况

本次评估的被评估单位为海南智城科技发展股份有限公司

企业名称：海南智城科技发展股份有限公司（以下简称：智城科技公司）

统一社会信用代码：91460000056386803E

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：海南省三亚市崖城创意产业园区内

法定代表人：胡黎明

注册资本：6000 万人民币

成立日期：2013 年 01 月 14 日

经营期限：2013 年 01 月 14 日至长期

经营范围：智能交通及城市一卡通运营，建筑工程，弱电工程，网络工程，装饰安装工程，建筑智能化工程的勘测、设计、监理及咨询服务，消防工程，水电、制冷设备安装工程，交通控制设施安装工程，城市规划设计工程，公共安全防范工程，卫星电视系统的设计及安装，计算机技术服务，网络科技开发及咨询服务，设计、制作、代理发布国内各类广告，企业管理咨询，计算机、软件及辅助设备、电子产品、通信设备、金属材料、建材、机电产品的销售。（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、企业历史沿革

2013 年 1 月 4 日，海南智城由上海燊乾投资有限公司、上海延华智能科技（集团）股份有限公司、江苏金茂创业投资管理有限公司、武汉光谷软件有限公司、三亚智慧城市一卡通发展有限公司共同出资组建，

其中：上海燊乾投资有限公司认缴出资 780 万，持股比例 13%；上海延华智能科技（集团）股份有限公司出资 1800 万元，持股比例 30%；江苏金茂创业投资管理有限公司出资 720 万元，持股比例 12%；武汉光谷软件有限公司出资 780 万元，持股比例 13%；三亚智慧城市一卡通发展有限公司出资 1920 万元，持股比例 32%。根据《股权转让协议》，2014 年 1 月 14 日股东武汉光谷软件有限公司将持有海南智城的 780 万股权（持股 13%）转让给上海业智电子科技有限公司。

截止 2017 年 9 月 30 日，海南智城已全部收到股东认缴的注册资本 6000 万元。同时，股东上海业智电子科技有限公司为上海延华智能科技（集团）股份有限公司全资子公司，上海延华智能科技（集团）股份有限公司全资子公司及其子公司累计直接和间接持有海南智城 2580 万股（持股 43%）为公司第一大股东。

3、评估基准日股东出资及持股比例

截止评估基准日，海南智城科技发展股份有限公司各股东出资情况如下：

评估基准日各股东出资情况表

股东名称	出资额（万元）	持股比例
三亚智慧城市一卡通发展有限公司	1,920.00	32.00%
上海延华智能科技（集团）股份有限公司	1,800.00	30.00%
上海燊乾投资有限公司	780.00	13.00%
上海业智电子科技有限公司	780.00	13.00%
江苏金茂创业投资管理有限公司	720.00	12.00%
合计	6,000.00	100.00%

4、主要经营情况

公司主营范围为智能交通及城市一卡通运营，建筑工程，弱电工程，网络工程，装饰安装工程，建筑智能化工程的勘测、设计、监理及咨询服务，消防工程，水电、制冷设备安装工程，交通控制设施安装工程，

城市规划设计工程，公共安全防范工程，卫星电视系统的设计及安装，计算机技术服务，网络科技开发及咨询服务，设计、制作、代理发布国内各类广告，企业管理咨询，计算机、软件及辅助设备、电子产品、通信设备、金属材料、建材、机电产品的销售。

公司旨在从事城市一卡通、智能交通、智能建筑、智慧医疗、节能环保等城市信息化相关项目的建设和运营。公司凭借上海延华智能科技（集团）股份有限公司积累的丰富经验，以“城市一卡通运营与服务商”为发展定位，以“建设智慧旅游岛”为发展使命，旨在通过物联网和云计算等最新技术手段，为打造“精品国际旅游岛”提供全方位的信息化服务，力争成为立足海南面向全国具有建设和运营双重能力的信息化解决方案提供商和运营商。

5、近三年和评估基准日企业资产、财务、负债状况和经营业绩

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，公司资产总额为 5,738.27 万元，净资产额为 4,751.34 万元。公司近三年和评估基准日的主要资产和经营状况如下表：

近三年和评估基准日的财务状况及经营业绩概况表

单位：人民币元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 09 月 30 日
流动资产	50,597,236.13	54,259,930.65	49,840,602.28	48,208,861.65
非流动资产	15,481,424.97	12,720,247.63	10,841,831.76	9,173,879.40
资 产 总 计	66,078,661.10	66,980,178.28	60,682,434.04	57,382,741.05
流动负债	11,171,724.23	9,647,181.74	9,847,760.83	9,869,320.79
非流动负债	-	-	-	-
负 债 合 计	11,171,724.23	9,647,181.74	9,847,760.83	9,869,320.79
所有者权益合计	54,906,936.87	57,332,996.54	50,834,673.21	47,513,420.26

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度 1-9 月
一、营业收入	3,934,197.32	9,633,359.57	3,125,987.31	6,234,985.63
营业税金及附加	30,745.86	95,814.61	20,907.54	53,250.76
销售费用	1,183,581.96	1,229,300.50	1,806,163.98	649,693.36
管理费用	3,909,733.37	4,242,607.15	6,419,120.30	3,602,392.73

其中：业务招待费	44,163.50	36,937.40	37,372.20	24,302.00
财务费用	-2,047,961.31	-2,201,466.17	-1,598,498.52	-571,528.51
其中：利息支出				
利息收入	-2,054,265.23	-2,205,650.43	-1,601,853.52	-576,599.26
资产减值损失				1,731,754.23
二、营业利润	-1,727,632.64	2,510,100.93	-6,183,342.74	-3,125,499.22
加：营业外收入	2,279,100.26	576,500.00		4,000.00
减：营业外支出	18,801.19	390.11	25,966.43	
其中：非流动资产处置损失	18,094.18			
三、利润总额	532,666.43	3,086,210.82	-6,209,309.17	-3,121,499.22
减：所得税费用				
四、净利润	532,666.43	3,086,210.82	-6,209,309.17	-3,121,499.22

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托方均为被评估单位股东，分别为三亚智慧城市一卡通发展有限公司持股比例为 32%，上海燊乾投资有限公司持股比例为 13%，江苏金茂投资管理股份有限公司持股比例为 12%，上海业智电子科技有限公司持股比例为 13%。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位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

评估海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司拟股权转让之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

本次评估对象是海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为海南智城科技发展股份有限公司于评估基准日经审计后报表反映全部资产及相关负债。经致同会计师事务所（特殊合伙）审计后的海南智城科技发展股份有限公司总资产账面价值为 5,738.27 万元，负债总额为 986.93 万元，净资产额为 4,751.34 万元。

评估的范围包括流动资产（货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）、非流动资产（固定资产-机器、电子设备、无形资产）、流动负债（应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。以上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，经由致同会计师事务所（特殊合伙）审计，并出具专项审计报告（致同专字【2017】第460FC0139号）。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	4,820.89
非流动资产合计	2	917.39
固定资产	3	814.26
无形资产	4	103.13
资产总计	5	5,738.27
流动负债	6	986.93
负债总计	7	986.93
净 资 产	8	4,751.34

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 货币资金账面价值3,811.61万元，包括现金和银行存款。
2. 应收账款账面价值851.67万元，系应收的工程款和开发款等。
3. 预付账款账面价值14.55万元，系预付的房租、修理费等。
4. 其他应收款账面价值18.08万元，分别为往来款、房租押金、保证金等。

5. 存货账面价值为121.37万元，主要为工程项目的投入成本。

6. 其他流动资产账面值为3.59万元，为预缴的企业所得税。

7. 固定资产账面净值814.26万元，分别为机器设备和电子设备。

7-1机器设备共14项，账面原值为1,408.65万元，净值为812.31万元。主要包括一卡通业务的公交机具、美高梅酒店的节能设备、办公家具等。主要购置于2013-2017年，使用正常。

7-2电子设备共计28项，账面原值为15.29万元，净值为1.95万元。主要是办公电脑、复印机、空调等。主要购置于2013-2017年，使用正常。

8. 无形资产账面净值103.12万元，系办公软件。

8-1无形资产为外购办公软件，共5项，为企业办公用软件。主要购置于2013-2017年，使用正常。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估不存在企业申报的表外资产。

（五）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及致同会计师事务所（特殊合伙）出具编号为“致同专字【2017】第460FC0139号”审计报告的审计结果。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年09月30日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

无。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

3. 《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修订);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号,2002年1月1日起施行)
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号,2016年6月24日);
13. 《上市公司收购管理办法》(2006年5月17日中国证券监督管理委员会第180次主席办公会议审议通过);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号);
15. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;
16. 《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);

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号, 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订);

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税 2016 第 36 号);

19. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基准准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;

2. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
2. 评估基准日及前 3 年的财务报表及财务明细账;
3. 企业固定资产折旧计提方法;
4. 企业的财务会计核算制度;
5. 企业提供的部分合同、协议等;
6. 现行的国家和地方税收政策和规定;
7. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 致同会计师事务所(特殊合伙)审计出具编号为“致同专字【2017】第 460FC0139 号”无保留意见的审计报告
2. 企业提供的资产清单和评估申报表;
3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
4. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;
5. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
6. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本项目的评估目的, 评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资

产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估无法采用市场法进行评估。

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。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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用资产基础法和收益法两种方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠

性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

八、评估方法具体应用

（八·一）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于人民币现金、银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

2. 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，未发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计依据账龄分析法计提的坏账准备比例与评估风险损失比例基本相当。以应收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。

企业会计账龄分析法计提的坏账准备比例如下:

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内(含1年)	3.00	3.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

3. 预付账款

对预付账款的评估,资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议,了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生,未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项,按照账面值确定评估值。

4. 存货-工程施工

对于工程施工(已完工未结算工程),经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、凭证和账簿等有关资料,并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况,向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况,核实基准日账面值构成内容的合理性。工程施工(已完工未结算工程)以企业账面值的施工成本与工程毛利之和扣除已确认的工程结算价值及合同预计损失准备确定评估值。

5. 其他流动资产

对于其他流动资产的评估,资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对,其次,核查相关的合同及凭证,确认账面数的真实、合理,发生金额计算准确,以其经核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产为内容为增值税、企业所得税等。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核对了其相关原始凭证，以核实后的账面值作为评估值。

（二）关于设备类资产的评估

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，主要采用重置成本法进行评估。

1.重置全价的确定

机器设备和电子设备的重置全价

（1）委估设备类资产重置成本的确定根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的设备类资产的重置全价（不含税），一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置成本=现行不含税购置价

（2）对合同能源管理项目设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等。

②运杂费

本次评估合同能源管理项目设备重置价已含运费，故不考虑运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按

安装费率计取。

④设备基础费

本次评估合同能源管理项目设备无需设备基础费。

⑤工程前期及其他费用

本次评估合同能源管理项目设备无需工程前期及其他费用。

⑥资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+工程建设其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

本次评估合同能源管理项目工期为三个月，故不考虑资金成本。

2.成新率的确定

设备的成新率，采用年限法和勘察法综合确定其成新率。公式如下：

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(三) 关于无形资产-软件类的评估

软件类无形资产的评估，对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值；对于未升级的软件以升级后软件的价格，扣除升级费后确定评估值。

(四) 关于负债的评估

企业申报的负债主要为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债

权人是否存在来确定评估值。

(八·二) 收益法的具体评估方法应用

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

1、关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} - \text{净营运资金变动}$$

2、关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为股东权益价值；

D：为债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为债务资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

3、关于收益期

被评估单位成立之初，作为三亚城市交通一卡通项目的运营单位，全面负责海南省三亚市一卡通项目的建设和运营。2017年4月，三亚市国资委拟收回公司一卡通的经营权，预计公司自2017年10月起，一卡通业务将逐步停止。未来，公司将逐步转变为智能化工程业务，同时对现有人员进行精简。本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2017年10月1日至2022年12月31日，共计5.25年，在此阶段随着公司逐步调整经营方向，收益状况处于变化中；第二阶段为2023年1月1日至永续经营，在此阶段公司经营趋于稳定，均按保持2022年预测的稳定收益水平考虑。

4、收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + OE - D + \frac{F}{(1+R)^n}$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i——企业于第i年的企业自由现金流量；

R——折现率；

n——企业经营年限；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性负债的净值；

D——企业付息负债；

F——期末回收资产价值。

溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准

日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估主要采用成本法对上述资产进行评估。

5、关于评估途径

(1) 将海南智城科技发展股份有限公司的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和股东负债、溢余资产；

(2) 采用收益法对收益法测算范围内权益资产进行评估；

(3) 收益法测算范围以外的权益资产为溢余资产。溢余资产主要包括：

1) 溢余现金；

2) 闲置资产或非经营性资产；

3) 资产未来创造净收益的可预测性不好而不能对其纳入收益法测算范围的企业资产。

(4) 对溢余资产分别采用如下方法进行评估：

1) 溢余现金按测算的溢余现金金额评估；

2) 闲置实物资产、非经营性或出租实物资产按成本法或市场法评估。

(5) 收益法测算范围以外的负债为溢余负债，主要是非企业日常经营产生的或马上需要偿还的负债，溢余负债经确认后按其账面值评估。

(6) 将海南智城科技发展股份有限公司收益法测算范围内权益资产的收益法评估值，减去付息债务，加上溢余资产及负债评估值，从而得出该公司的股东全部权益价值的收益法评估结果。

九、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2017 年 10 月 20 日至 2017 年 11 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的, 根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料, 并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括:

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料, 从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料, 以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料;

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式;

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理, 形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司同时进入企业作业现场, 因此, 在各自工作基础上, 与审计机构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作, 按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上, 选择合适的测算方法, 估算各类资产及负债的评估值, 并进行汇总分析, 初步确定资产基础法的评估结果。

2. 对资产基础法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善后, 确定本次资产评估工作的最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、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. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规,符合国家的产业政策,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
5. 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。
6. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
7. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。
8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变,不会遇到重大的款项回收问题。
9. 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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的,以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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。
2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出,当上述评估假设和

限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对海南智城科技发展股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经资产基础法评估，海南智城科技发展股份有限公司总资产账面价值为 5,738.27 万元，评估价值为 5,783.88 万元，增值额为 45.61 万元，增值率为 0.79%；总负债账面价值为 986.93 万元，评估价值为 986.93 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 4,751.34 万元，评估价值为 4,796.95 万元，增值额为 45.61 万元，增值率 0.96%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 09 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	4,820.89	4,904.73	83.84	1.74
非流动资产合计	2	917.39	879.16	-38.23	-4.17
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	814.26	762.74	-51.52	-6.33
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	103.13	116.41	13.29	12.88
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-	-	-
其他非流动资产	9	-	-	-	-
资产总计	10	5,738.27	5,783.88	45.61	0.79
流动负债	11	986.93	986.93	-	-

非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	986.93	986.93	-	-
净资产	14	4,751.34	4,796.95	45.61	0.96

（二）收益法评估结果

经上述评估，于评估基准日 2017 年 09 月 30 日，用收益法评估的海南智城科技发展股份有限公司企业股东全部权益价值为人民币 4,461.68 万元，金额大写：人民币肆仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰元整。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法和资产基础法评估结果相对账面净资产都存在不同程度的增值，其中资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 335.27 万元，高出幅度 7.51%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

从评估结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算数据；而采用资产基础法，有形资产的评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。从预测的角度看，在收入预测的基础上，虽然尽可能按照业务历史数据进行比较测算，如主营业务成本、相关费用以及市场开拓支出等，但在各项支出难以一个严格稳定的比例进行确定，需要在分析基础上进行预测。因此，就本项目而言，资产基础法的评估结果比收益法评估结果受主观因素影响的程度要小一些，更具可靠性。

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和委估资产现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结

论更合理。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2017 年 09 月 30 日，海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益价值评估值为 4,796.95 万元人民币，金额大写：人民币肆仟柒佰玖拾陆万玖仟伍佰元整。与账面净资产 4,751.34 万元相比评估增值 45.61 万元，增值率 0.96%。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2. 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3. 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

6. 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2017 年 09 月 30 日至 2018 年 09 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2017 年 12 月 10 日。

(本页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月十日

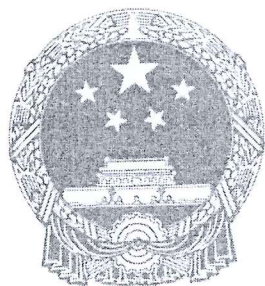
资产评估报告附件

1. 评估基准日审计报告（复印件）；
2. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
3. 评估对象涉及的部分合同发票（复印件）；
4. 评估对象照片；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
9. 资产评估机构证券资格证书（复印件）；
10. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
11. 资产评估明细表；
12. 资产评估说明。

资产负债表

编制单位: 海南智城科技发展有限公司 2017年9月30日

资产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	38,116,097.07	42,702,929.82	短期借款	32		
交易性金融资产	2			交易性金融负债	33		
应收票据	3			应付票据	34		
应收账款	4	8,516,713.89	6,177,106.46	应付账款	35	507,104.77	803,299.74
预付款项	5	145,513.25	181,880.00	预收款项	36	200,000.00	
应收利息	6			应付职工薪酬	37	316,288.99	938,449.59
应收股利	7			应交税费	38	47,923.12	-19,624.86
其他应收款	8	180,791.03	242,128.66	应付利息	39		
存货	9	1,213,748.93	330,811.00	应付股利	40		
一年内到期的非流动资产	10			其他应付款	41	8,797,263.91	8,119,643.75
其他流动资产	11	35,997.48		一年内到期的非流动负债	42		
流动资产合计	12	48,208,861.65	49,634,855.94	其他流动负债	43		
非流动资产:				流动负债合计	44	9,869,320.79	9,841,768.22
可供出售金融资产	13			非流动负债:			
持有至到期投资	14			长期借款	45		
长期应收款	15			应付债券	46		
长期股权投资	16			长期应付款	47		
投资性房地产	17			专项应付款	48		
固定资产	18	8,142,629.39	9,797,956.78	预计负债	49		
在建工程	19			递延所得税负债	50		
工程物资	20			其他非流动负债	51		
固定资产清理	21			非流动负债合计	52		
生产性生物资产	22			负债合计	53	9,869,320.79	9,841,768.22
油气资产	23			所有者权益(或股东权益):			
无形资产	24	1,031,250.01	1,043,874.98	实收资本(或股本)	54	60,000,000.00	60,000,000.00
开发支出	25			资本公积	55		
商誉	26			减:库存股	56		
长期待摊费用	27			盈余公积	57		
递延所得税资产	28			未分配利润	58	-12,486,579.74	-9,365,080.52
其他非流动资产	29			所有者权益(或股东权益)合计	59	47,513,420.26	50,634,919.48
非流动资产合计	30	9,173,879.40	10,841,831.76				
资产总计	31	57,382,741.05	60,476,687.70	负债和所有者权益(或股东权益)总计	60	57,382,741.05	60,476,687.70



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91460200594934299H

名称	三亚智慧城市一卡通发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	海南省三亚市吉阳区高新路三亚云港园区2号楼406室
法定代表人	茆定远
注册资本	贰仟肆佰万圆整
成立日期	2012年06月13日
营业期限	2012年06月13日至长期
经营范围	公共交通、公用事业、金融应用、旅游消费、医疗、社保、加油、加气、税收一卡通服务，软件开发，系统计算机集成技术、数据处理、系统运维服务，餐饮服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）



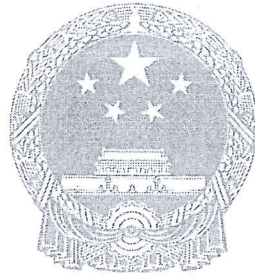
登记机关



仅限于净资产变更登记使用

企业信用信息公示系统网址: <http://hi.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



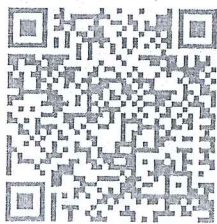
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101077390027336

证照编号 07000000201511030272

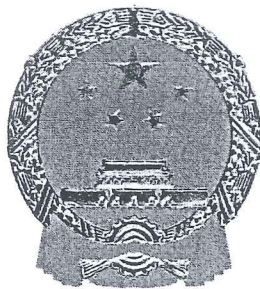
名称 上海业智电子科技有限公司
类型 一人有限责任公司(法人独资)
住所 上海市普陀区真南路1809弄69号19幢113室
法定代表人 杨友芝
注册资本 人民币400.0000万元整
成立日期 2002年5月15日
营业期限 2002年5月15日至2022年5月14日
经营范围 电子、通讯、计算机、机电专业的四技服务;电子产品,通讯设备,金属材料(除专项),建材,机电产品,五金交电,仪器仪表,电子计算机及配件(批发零售)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2015年11月03日

仅限于净资产变动评估使用



营业执照

编号 320000000201508130005
注册号 3200000000081029

名称	江苏金茂投资管理股份有限公司
类型	股份有限公司(非上市)
住所	南京市栖霞区紫东路2号1幢
法定代表人	段小光
注册资本	8000万元整
成立日期	2009年07月09日
营业期限	2009年07月09日至*****
经营范围	创业投资管理, 创业投资, 投资咨询, 经济信息咨询, 证券投资。(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)



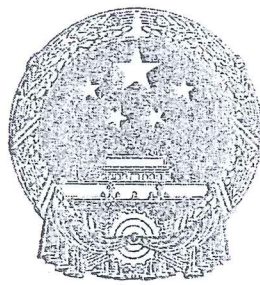
登记机关

2015年08月13日

仅限于净资产评估报告使用

企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

注册号 310229001297202

证照编号 29000000201406160564

名称 上海桑乾投资有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 青浦区公园路 99 号舜浦大厦 7 层 F 区 784 室
法定代表人 胡美珍
注册资本 人民币 2500.0000 万元整
成立日期 2008 年 5 月 9 日
营业期限 2008 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日
经营范围 实业投资, 企业管理咨询, 投资管理, 商务咨询, 图文设计, 计算机网络工程(除专项审批), 室内装潢设计, 设计制作各类广告, 展览展示, 会务服务, 销售服装、纺织品、建筑材料、汽车配件、电脑耗材配件、办公用品, 电脑维护、修理。

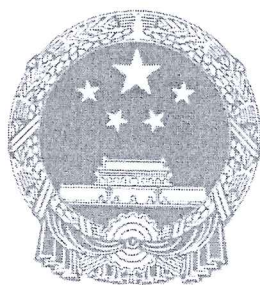
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2014 年 06 月 16 日

仅限于净资产变动降低使用



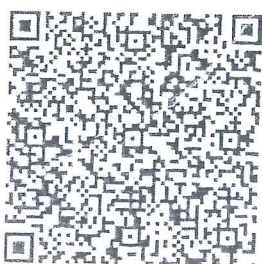
仅限于将资料收存使用

营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91460000056386803E

名称	海南智城科技发展有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	海南省三亚市崖城创意产业园区内
法定代表人	胡黎明
注册资本	陆仟万圆整
成立日期	2013年01月14日
营业期限	2013年01月14日至长期
经营范围	智能交通及城市一卡通运营, 建筑工程, 弱电工程, 网络工程, 装饰安装工程, 建筑智能化工程的勘测、设计、监理及咨询服务, 消防工程, 水电、制冷设备安装工程, 交通控制设施安装工程, 城市规划设计工程, 公共安全防范工程, 卫星电视系统的设计及安装, 计算机技术服务, 网络科技开发及咨询服务, 设计、制作、代理发布国内各类广告, 企业管理咨询, 计算机、软件及辅助设备、电子产品、通信设备、金属材料、建材、机电产品的销售。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)



登记机关



2016年06月23日

企业信用信息公示系统网址: <http://aic.hainan.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

深圳增值税专用发票

111140

No 06779097

440314114C

06779097

开票日期: 2014年09月19日



名称: 海南智城红展股份有限公司
 纳税人识别号: 4602030563803
 地址: 海南省三亚崖城望崖产业园0398-88897397
 开户行及帐号: 中国银行三亚分行267512813777

第三联: 发票联 购货方记帐凭证

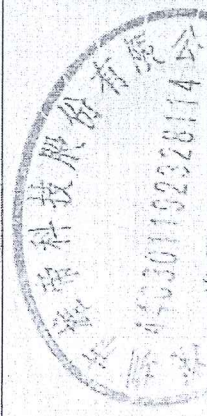
密码区	数量	单位	规格型号	单价	金额	税率	税额
811.96581197	130	台	JC-5200AB	811.96581197	105555.56	17%	17944.44
555.55555556	130	套		555.55555556	72222.22	17%	12277.78
256.41025541	65	个		256.41025541	16666.67	17%	2833.33
合计					¥194444.45		¥33055.55

(小写) ¥227500.00

⊗ 贰拾贰万柒仟伍佰圆整

价税合计(大写)

名称: 深圳市雄帝科技股份有限公司	备注:
纳税人识别号: 440301192328114	
地址、电话: 深圳市福田区车公庙天吉大厦(F5.2厂房)4D1, 4D2 0755-83416633	
开户行及帐号: 工行车公庙支行4000025319200115508	



开票人: 崔影

复核: 黄晓春

收款人: 唐洪梅

车载机 雄帝IC卡车载收费终端设备软件 V3.0 小键盘

10号中钞光华印制有限公司

第三联：发票联 购买方记账凭证

1-45-2

深圳增值税专用发票

143130

No. 04522739

4403143130

04522739

开票日期：2014年12月10日

密码区			单价	数量	单位	规格型号	名称
811.96381197			81196.53	100	台	JC-5200	车载机
555.55555556			55555.56	100	套		收费终端设备软件
256.41025641			12820.51	50	个		小键盘
			149572.65				合计
			17%				税额
			17%				税额
			17%				税额
			25427.35				合计
			175000.00				合计

(小写) 175000.00

壹拾柒万伍仟圆整

价税合计(大写)

名称

纳税人识别号

地址

开户行及账号

深圳市雄帝科技股份有限公司

440301192328114

深圳市福田区车公庙天安大厦(P5,6厂房)401,402,0755-40410633

工商银行支行4000025319230115508

开票人：程影

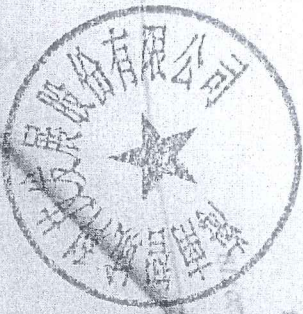
复核：黄晓春

收款人：唐洪梅

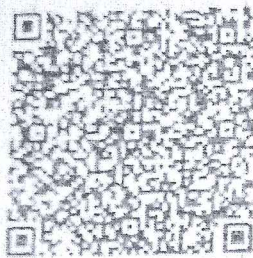
发票专用章

440301192328114

257号中钞光华印制有限公司



46001320719
00240714



460200056386803

否

上海东方延华节能技术服务
股份有限公司

4602000681043822WL

是

三亚美高梅度假酒店
节能改造项目

8784000

三亚美高梅度假酒店节能改造项目

8784000

合计金额(元)(大写) 捌佰柒拾捌万肆仟圆整

Y 8784000

营业税率: 3.0%
营业税额: 233427.51元

2461400094435475

海南省三亚市地方税务局

备注:

开票人: 翁启丰

开票单位签章

246000

密码

开票日期

开票日期

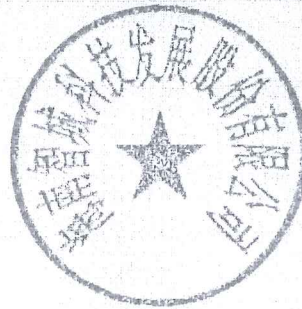
开票单位签章

开票人: 翁启丰

合同编号: SYYKT-CG-2012-01

三亚城市一卡通系统硬件采购及 系统集成项目

合同书



甲方: 海南智城科技发展有限公司

乙方: 上海华腾软件系统有限公司

签订日期: 2012年12月31日

签订地点: 三亚市

4. 实施计划

1. 三亚城市一卡通项目总体规划分阶段实施的原则。

2. 第一阶段：完成卡及终端设备、一卡通数据中心、一卡通业务中心、一卡通软件平台建设。按照乙方提交的进度计划，2013年1月28日完成系统上线及发卡工作，如有制约条件导致未能按进度完成，乙方可提出书面的说明。

五、货款结算

1. 预付款：合同签订7个工作日内，甲方支付合同总金额20%作为预付款，即：¥735,600.00元整，大写人民币：柒拾叁万伍仟陆佰元整，同时乙方提供等额发票；

- 乙方需向甲方提交《请款申请单》。

2. 到货款：在到货签收后7个工作日内，甲方支付合同总金额30%作为到货款，即：¥1,103,400.00元整，大写人民币：壹佰壹拾万叁仟肆佰元整，同时乙方提供等额发票。

- 乙方需向甲方提交完整的《到货签收单》，并经甲方书面确认；

- 乙方需向甲方提交《请款申请单》。

3. 安装调试款：安装调试完成后7个工作日内，甲方支付合同总金额35%作为安装调试款，即：¥1,287,300.00元整，大写人民币：壹佰贰拾捌万柒仟叁佰元整，同时乙方提供等额发票；

- 乙方需向甲方提交《安装调试记录》，并经甲方书面确认；

- 乙方需向甲方提交《请款申请单》。

4. 验收款：设备和软件安装调试完成并验收合格后7个工作日内，在乙方提交了合同全部剩余金额和增加金额所对应发票的前提下，甲方支付合同总金额10%作为验收款，即：¥367,800.00元整，大写人民币：叁拾陆万柒仟捌佰元整，如有增加内容，本次支付，同时乙方合同剩余金额和增加金额发票。

- 乙方需向甲方提交《系统验收报告》，并经甲方书面确认；

- 乙方需向甲方提交《请款申请单》。
- 5. 质保金：从验收签字之日起质保期三年，质保期满且无存留质保问题，质保期满7个工作日内，甲方支付乙方合同总金额5%作为合同质保金，即：¥183,900.00元整，大写人民币：壹拾捌万叁仟玖佰元整。
- 乙方需向甲方提交《质保记录》，并经甲方书面确认；
- 乙方需向甲方提交《请款申请单》。

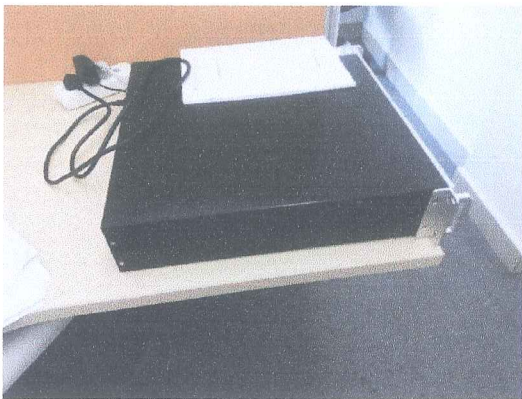
六、 交货事宜

1. 交货单位和交货方法：采取乙方送货方法，由乙方负责将货物运至项目现场，由乙方负责货物的储存和保险，保证货物的完整性。最终验收并经双方签署验收报告方为交货完毕，交货时应一并交付货物的有关单证。货物运输过程中的一切责任由乙方承担。
2. 乙方应在合同签署后3个工作日内向甲方书面提出硬件环境要求，产品到场时间根据提交的进度计划进行安排，但须提前3工作日通知甲方。乙方确保产品在甲方要求的时间范围内到达用户现场。

七、 工程质量

1. 工程各项应按照国家现行施工及验收规范进行施工，工程质量应达到合格标准。
2. 乙方应按照甲方认可的预算项目及施工方案进行施工。如确需要进行其项目、方案调整，须凭甲方的指令单进行调整，调整内容及产生的费用再行协商。
3. 甲方有权监督检查乙方施工质量，如发现工程不合格之处，应及时通知乙方。经查属实，乙方及时返工。
4. 产品、施工和验收标准：提供产品、工程实施、系统验收按照合同附件三执行。

海南智城科技发展股份有限公司相片



资产评估委托方承诺函

中水致远资产评估有限公司：

我司委托贵公司对海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益，于本次评估基准日2017年09月30日的市场价值进行评估。本次评估目的是为我司转让股权之经济行为，提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、纳入评估范围的资产均已向贵公司如实申报，不存在故意隐瞒、虚报、漏报的情况；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、积极配合但不干预贵公司的评估工作。

海南智城科技发展股份有限公司



日期：二〇一七年十二月十日

被评估单位承诺函

中水致远资产评估有限公司：

贵公司对我司股东全部权益，于本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日 的市场价值进行评估。本次评估目的是为转让股权之经济行为，提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、纳入评估范围的资产均已向贵公司如实申报，不存在故意隐瞒、虚报、漏报的情况；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、积极配合但不干预贵公司的评估工作。



被评估单位：海南智城科技发展股份有限公司

日期：二〇一七年十二月十日

资产评估师承诺函

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司、上海业智电子科技有限公司：

我司接受委托贵公司对贵公司持有的三亚智慧城市一卡通发展有限公司股权，于本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日的市场价值进行评估。本次评估目的是为委托方处置股权之经济行为，提供价值参考依据。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：


资产评估师
马刚
46000001

资产评估师签字：


资产评估师
韩江雪
46140011

日期：二〇一七年十二月十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108100024499T

名称 中水致远资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区上园村3号知行大厦七层737室
法定代表人 蒋建英
注册资本 300万元
成立日期 2000年10月31日
营业期限 2000年10月31日至 2030年10月30日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



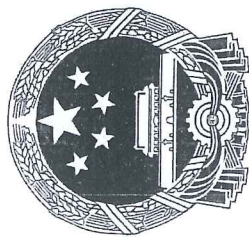
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 12 月 16 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

京财企[2007]565号



序列号: 00010678

机构名称	中水致远资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	蒋建英
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

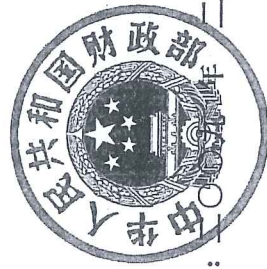
中水致远资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100041017

变更文号：财办企[2011]92号
序列号：000117

发证时间：二〇一〇年二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯刚

性别：男

登记编号：46000001



单位名称：中水致远资产评估有限
公司海南分公司



初次登记时间：1997-08-01

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年7月15日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩江雪

性别：男

登记编号：46140011



单位名称：中水致远资产评估有限
公司海南分公司



初次登记时间：2014-09-18

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

韩江雪

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年7月19日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、
江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司
拟股权转让所涉及的海南智城科技发展股份有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估明细表

中水致远评报字[2017]第 050022 号

(共 3 册 第 2 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 C	增减值		增减率 % E=D/B×100%
			D=C-B		
流动资产合计	1	4,820.89	83.84		1.74
非流动资产合计	2	917.39	-38.23		-4.17
其中：长期股权投资	3	-	-		-
投资性房地产	4	-	-		-
固定资产	5	814.26	-51.52		-6.33
在建工程	6	-	-		-
无形资产	7	103.13	13.29		12.88
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-		-
其他非流动资产	9	-	-		-
资产总计	10	5,738.27	45.61		0.79
流动负债	11	986.93	-		-
非流动负债	12	-	-		-
负债总计	13	986.93	-		-
净 资 产	14	4,751.34	45.61		0.96

评估机构：中水致远资产评估有限公司

评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1	一、流动资产合计	48,208,861.65	49,047,297.04	838,435.39	1.74
2	货币资金	38,116,097.07	38,116,097.07	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	8,516,713.89	9,112,399.49	595,685.60	6.99
6	预付款项	145,513.25	145,513.25	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	180,791.03	180,791.03	-	-
10	存货	1,213,748.93	1,456,498.72	242,749.79	20.00
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	35,997.48	35,997.48	-	-
13	二、非流动资产合计	9,173,879.40	8,791,550.41	-382,328.99	-4.17
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	8,142,629.39	7,627,447.84	-515,181.55	-6.33
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	1,031,250.01	1,164,102.56	132,852.55	12.88
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-

28	长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
31	三、资产总计	57,382,741.05	57,838,847.45	456,106.39	0.79		
32							
33	四、流动负债合计	9,869,320.79	9,869,320.79	-	-	-	-
34	短期借款	-	-	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
36	应付票据	-	-	-	-	-	-
37	应付账款	507,844.77	507,844.77	-	-	-	-
38	预收款项	200,000.00	200,000.00	-	-	-	-
39	应付职工薪酬	316,288.99	316,288.99	-	-	-	-
40	应交税费	47,923.12	47,923.12	-	-	-	-
41	应付利息	-	-	-	-	-	-
42	应付股利	-	-	-	-	-	-
43	其他应付款	8,797,263.91	8,797,263.91	-	-	-	-
44	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
45	其他流动负债	-	-	-	-	-	-
46	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
47	长期借款	-	-	-	-	-	-
48	应付债券	-	-	-	-	-	-
49	长期应付款	-	-	-	-	-	-
50	专项应付款	-	-	-	-	-	-
51	预计负债	-	-	-	-	-	-
52	递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
53	其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
54							
55	六、负债总计	9,869,320.79	9,869,320.79	-	-	-	-
56							
57	七、净资产	47,513,420.26	47,969,526.66	456,106.39	0.96		

评估机构：中水致远资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

表3
共25页第4页

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
3-1	货币资金（现金 存款 其他）	38,116,097.07	38,116,097.07	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	8,516,713.89	9,112,399.49	595,685.60	6.99
3-5	预付账款	145,513.25	145,513.25	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	180,791.03	180,791.03	-	-
3-9	存货	1,213,748.93	1,456,498.72	242,749.79	20.00
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	35,997.48	35,997.48	-	-
3	流动资产合计	48,208,861.65	49,047,297.04	838,435.39	1.74

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增减率%	备注
1	财务部	人民币	1,098.00	1,098.00	-	-	
合 计			1,098.00	1,098.00	-	-	

被评估单位填表人：秦玉萍

评估人员：冯刚、韩江雪

填表日期: 2017年10月15日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

评估人员：冯刚、韩江雪

应收账款评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

[illegible]

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

存货评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-		
3-9-2	原材料	-	-		
3-9-3	在库周转材料	-	-		
3-9-4	委托加工物资	-	-		
3-9-5	工程施工	1,213,748.93	1,456,498.72	242,749.79	20.00
3-9-6	产成品（库存商品）	-	-		
3-9-7	在产品（自制半成品）	-	-		
3-9-8	开发成本	-	-		
3-9-9	开发产品	-	-		
3-9-10	发出商品	-	-		
3-9-11	在用周转材料	-	-		
3-9	存货净额	1,213,748.93	1,456,498.72	242,749.79	20.00

被评估单位填表人：秦玉萍

评估人员：冯刚、韩江雪

填表日期：2017年10月15日

工程施工评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：

序号	工程项目名称	合同金额	开工日期	预计完工日期	经业主确认的已 完成工程额	已到账工程款	是否发生非 正常停工	是否发生 争议事项	是否为总 承包工程	账面价值	评估值	增减值	增减 率%	备注
1	柳风路项目	未订立合同			已完工	-	否	是	否	165,900.80	199,080.96	33,180.16	###	
2	葛洲坝*海棠溪项目（南区度假式酒店）AV系统工程	747,815.88	2016.12	2017.12	598,252.70	74,781.59	否	否	否	128,030.33	153,636.40	25,606.07	###	
3	海口江通大厦装修改造项目智能化工程	457,018.80	2016.10	已完工	457,018.80	319,913.60	否	否	否	49,778.24	59,733.89	9,955.65	###	
4	红塘湾C-06、C-07、D-01地块项目一期弱电智能化工程	480,418.08	2016.12	2017.12	319,913.16	112,663.69	否	否	否	176,048.10	211,257.72	35,209.62	###	
5	三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店一期及水上乐园项目影音系统	970,477.52	2016.12	2017.12	824,905.89	97,047.75	否	否	否	483,177.01	579,812.41	96,635.40	###	
6	远大购物广场项目A区（含AB区地下室）弱电智能化工程	2,089,420.50	2016.12	2017.12	1,671,536.40	208,192.58	否	否	否	349,126.26	418,951.51	69,825.25	###	
7	美高梅等五项目智能化维保	599,941.87	2014.04	已完工	425,654.69	425,654.69	否	否	否	25,442.99	30,331.59	5,088.60	###	
8	三亚国际购物中心视频会议	94,009.50	2017.06	已完工	94,009.50	89,309.03	否	否	是	2,146.00	2,575.20	429.20	###	
9	合计									1,379,649.73	1,655,579.68	275,929.95	###	
10	跌价准备									165,900.80	199,080.96	33,180.16	###	
11	合计									1,213,748.93	1,456,498.72	242,749.79	###	

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位填表人：黎玉萍
填表日期：2017年10月15日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	8,142,629.39	7,627,447.84	-515,181.55	-6.33
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	1,031,250.01	1,164,102.56	132,852.55	12.88
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	9,173,879.40	8,791,550.41	-382,328.99	-4.17

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位填表人：秦玉萍

填表日期：2017年10月15日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增减率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	减：房屋建筑物类固定资产减值准备								
	房屋建筑物类净额合计	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	14,239,374.25	8,142,629.39	11,743,970.99	7,627,447.84	-2,495,403.26	-515,181.55	-17.52	-6.33
4-6-4	固定资产-机器设备	14,086,481.23	8,123,148.83	11,619,575.99	7,582,388.84	-2,466,905.24	-540,759.99	-17.51	-6.66
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	152,893.02	19,480.56	124,395.00	45,059.00	-28,498.02	25,578.44	-18.64	131.30
	减：设备类固定资产减值准备		-		-		-		-
	设备类净额合计	14,239,374.25	8,142,629.39	11,743,970.99	7,627,447.84	-2,495,403.26	-515,181.55	-17.52	-6.33
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	14,239,374.25	8,142,629.39	11,743,970.99	7,627,447.84	-2,495,403.26	-515,181.55	-17.52	-6.33
	减：固定资产减值准备		-		-		-		-
4-6	固定资产净额合计	14,239,374.25	8,142,629.39	11,743,970.99	7,627,447.84	-2,495,403.26	-515,181.55	-17.52	-6.33

被评估单位填表人：秦玉萍

填表日期：2017年10月15日

评估人员：冯刚、韩江雪

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	使用单位	计量单位	数量	购置日期	启用日期	资产使用状况	账面价值		评估价值		增值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	10楼办公家具	外购	办公室	套	1	2013-05-20	2013-05-20	正常	144,600.00	25,546.00	120,085.00	45	54,038.00	28,492.00	111.53
2	加密机	SJL22	一卡通	个	1	2013-09-26	2013-09-26	正常	66,000.00	13,200.00	52,991.00	32	16,957.00	3,757.00	28.46
3	手持点卡机	EMP1100C	财务部	个	1	2013-09-26	2013-09-26	正常	4,000.00	799.84	3,248.00	26	844.00	44.16	5.52
4	证卡打印机	美国datacar dsp30plus	一卡通客服	台	1	2014-04-22	2014-04-22	正常	5,500.00	275.00	4,444.00	33	1,467.00	1,192.00	433.45
5	家具一批	外购	办公室	套	1	2014-06-23	2014-06-23	正常	4,100.00	1,568.12	3,590.00	57	2,046.00	477.88	30.47
6	家具一批	外购	办公室	套	1	2015-01-27	2015-01-27	正常	2,701.00	1,332.36	2,308.00	63	1,454.00	121.64	9.13
7	办公家具	雄帝JC-5200及附属控制 器、软件	各公交公司 公交车	批	1	2014-12-31	2014-12-31	正常	3,038,680.50	1,440,509.64	2,859,307.00	45	1,286,686.00	-153,823.64	-10.68
8	研发用电子设备	Apple MacBook Air MJVG2C、Iphone6916G		批	1	2015-06-25	2015-06-25	正常	16,953.00	4,874.01	14,489.00	55	7,969.00	3,094.99	63.50
9	合同能源管理项目		美高梅酒店	批	1	2014-12-31	2014-12-31	正常	10,363,955.88	6,292,401.69	8,182,447.99		5,922,528.84	-369,872.85	-5.88
10	办公家具2批	雄帝JC-5200及附属控制 器、软件	各公交公司 公交车	批	1	2016-05-19	2016-05-19	正常	296,900.00	221,685.28	253,760.00	74	187,782.00	-33,903.28	-15.29
11	加密机	SJB12-B	一卡通	台	1	2016-11-18	2016-11-18	正常	130,000.00	109,416.70	111,111.00	81	90,000.00	-19,416.70	-17.75
12	装订机	齐心CM-5008	财务部	台	1	2017-03-03	2017-03-03	正常	2,710.00	2,280.94	2,308.00	86	1,985.00	-295.94	-12.97
13	叫号机	呼天下TF-PD-B	一卡通客服	套	1	2017-04-14	2017-04-14	正常	5,680.00	4,930.55	4,786.00	90	4,307.00	-623.55	-12.65
14	证卡打印机ZXP3C	ZXP3C	一卡通客服	台	1	2017-06-14	2017-06-14	正常	4,700.85	4,328.70	4,701.00	92	4,325.00	-3.70	-0.09
减：机器设备减值准备									14,086,481.23	8,123,148.83	11,619,575.99		7,582,388.84	-540,759.99	-6.66
合计									14,086,481.23	8,123,148.83	11,619,575.99		7,582,388.84	-540,759.99	-6.66

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展有限公司

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	资产使用状况	账面价值		评估价值		增值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	电脑(联想)	家悦s25	台	3	2013-02-20	2013-02-20	正常	9,297.00	464.85	8,462.00	12	1,015.00	550.15	118.35
2	KF-26GW/力 (大1P2级) 空调	格力KF-26GW	套	4	2013-03-20	2013-03-20	正常	8,600.00	430.16	6,838.00	41	2,804.00	2,373.84	551.85
3	KF-35GW/力 (1.5匹) 空调	格力KF-35GW	套	2	2013-03-20	2013-03-20	正常	5,600.00	280.00	4,274.00	41	1,752.00	1,472.00	525.71
4	KF-72LW/悦风空调	格力KF-72LW/悦风	套	2	2013-03-20	2013-03-20	正常	11,360.00	568.00	8,889.00	41	3,644.00	3,076.00	541.55
5	KF-50GW绿满园空调	格力KF-50GW	套	1	2013-03-20	2013-03-20	正常	4,700.00	235.00	3,590.00	41	1,472.00	1,237.00	526.38
6	松下7006传真机	7006	台	1	2013-04-20	2013-04-20	正常	850.00	42.52	581.00	19	110.00	67.48	158.70
7	黑色激光一体打印机	HPM1216	台	2	2013-04-20	2013-04-20	正常	3,900.00	195.00	3,077.00	16	492.00	297.00	152.31
8	施乐1810A3复印机	1810	台	1	2013-04-20	2013-04-20	正常	4,200.00	210.12	3,419.00	13	444.00	233.88	111.31
9	HP1050喷墨一体机	HP1050	台	1	2013-04-20	2013-04-20	正常	420.00	21.12	342.00	16	55.00	33.88	160.42
10	海尔冰箱BCD-192KJ	BCD-192KJ	台	1	2013-04-20	2013-04-20	正常	1,799.00	90.08	1,453.00	42	610.00	519.92	577.18
11	联想台式电脑	家悦s25	台	2	2013-04-20	2013-04-20	正常	5,798.00	290.00	5,641.00	16	903.00	613.00	211.38
12	电话	Siemens西门子 2025办	台	26	2013-04-20	2013-04-20	正常	7,214.00	360.70	5,778.00	19	1,098.00	737.30	204.41
13	投影机	Panasonic PT-XE	台	1	2013-04-20	2013-04-20	正常	1,971.00	98.64	1,410.00	16	226.00	127.36	129.12
14	证卡打印机	斑马 ZXP3	台	1	2013-08-20	2013-08-20	正常	5,800.00	290.00	4,957.00	19	942.00	652.00	224.83
15	身份证阅读器	神盾ICR-101B	台	1	2013-12-20	2013-12-20	正常	3,375.00	-	2,821.00	25	705.00	-	-
16	戴尔电脑,会议室使用	VOSTRO 19755X1	台	1	2013-12-20	2013-12-20	正常	4,300.00	215.08	3,419.00	25	855.00	639.92	297.53
17	索尼摄像机-EVID70P	EVID70P	台	1	2013-12-20	2013-12-20	正常	4,950.00	247.50	3,590.00	25	898.00	650.50	262.83
18	全向麦克-CHAT170	CHAT170	台	1	2013-12-20	2013-12-20	正常	2,800.00	140.00	1,880.00	25	470.00	330.00	235.71
19	公司用监控设备	海康萤石系列	套	1	2013-12-20	2013-12-20	正常	6,720.00	336.12	5,128.00	45	2,308.00	1,971.88	586.66
20	客服用电脑	戴尔V270	台	2	2014-02-21	2014-02-21	正常	6,000.00	300.12	5,128.00	26	1,333.00	1,032.88	344.16
21	服务器主机 (戴尔)	PowerEdge R210P	台	1	2014-04-09	2014-04-09	正常	6,500.00	325.00	5,299.00	33	1,749.00	1,424.00	438.15
22	尼康相机	D5200	台	1	2014-05-23	2014-05-23	正常	3,889.00	194.45	2,735.00	34	930.00	735.55	378.27
23	办公室程控交换机	TP-LINK8口	台	1	2014-07-20	2014-07-20	正常	5,830.00	291.50	4,530.00	32	1,450.00	1,158.50	397.43
24	笔记本电脑技术部	戴尔Inspiron 14-5447	台	4	2014-10-28	2014-10-28	正常	21,000.00	1,604.05	16,410.00	37	6,072.00	4,467.95	278.54
25	三星复印机	K2200	台	1	2016-05-18	2016-05-18	正常	3,448.00	1,992.16	2,949.00	71	2,094.00	101.84	5.11
26	东芝复印机2303A (工程)	2303A	台	1	2016-09-20	2016-09-20	正常	3,079.00	2,104.00	2,564.00	80	2,051.00	-53.00	-2.52
27	美的空调1.5匹 (工程)	KFR-35GW/WP AP3	台	1	2016-09-21	2016-09-21	正常	2,399.00	1,639.28	2,137.00	86	1,838.00	198.72	12.12
28	佳能复印机	2204N	台	1	2017-07-26	2017-07-26	正常	7,094.02	6,515.11	7,094.00	95	6,739.00	223.89	3.44
合 计								152,893.02	19,480.56	124,395.00		45,059.00	25,578.44	131.30
减：电子设备减值准备								-	-	-		-	-	-
合 计								152,893.02	19,480.56	124,395.00		45,059.00	25,578.44	131.30

评估人员：冯刚、韩江雪

被评估单位填表人：蔡玉萍
填表日期：2017年10月15日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	账面净额	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	土地使用权	-	-	-		
4-12-2	矿业权	-	-	-		
4-12-3	其他无形资产	1,830,000.00	1,031,250.01	1,164,102.56	132,852.55	12.88
6	无形资产合计	1,830,000.00	1,031,250.01	1,164,102.56	132,852.55	12.88

被评估单位填表人：秦玉萍
评估人员：冯刚、韩江雪

填表日期：2017年10月15日

返回

无形资产——其他无形资产评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

内容或名称	取得日期	使用年限 (月)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增减率%	备注	金额单位：人民币元
住建部密钥系统	2013-07-01	120	50,000.00	28,749.83	42,735.04	13,985.21	48.64	通过密钥系统实现三亚太卡通可以在其他城市消费。住建部统一售价，价格不变。	
一卡通软件平台	2013-07-01	120	1,500,000.00	862,500.00	982,051.28	119,551.28	13.86	三亚太卡通用于公交卡、日常消费等功能软件平台。目前价格没有变化。	
智城网站	2014-01-01	120	25,000.00	15,833.48	21,367.52	5,534.04	34.95	公司网站，由外部机构承做。价格不变。	
千米E生活服务软件	2016-12-01	15	20,000.00	6,666.70	17,094.02	10,427.32	156.41	与千米网合作，在一卡通软件平台上接入水电气网上缴费功能。合作费性质，合同约定合作期为15个月，超期要付钱续约。	
卫士通密钥管理系统	2017-05-01	10	235,000.00	117,500.00	100,854.70	-16,645.30	-14.17	用于一卡通消费卡的密钥安全程序。交通部统一售价，价格不变。	
其他无形资产合计									
减：其他无形资产减值准备			1,830,000.00	1,031,250.01	1,164,102.56	132,852.55	12.88		
其他无形资产净额合计			1,830,000.00	1,031,250.01	1,164,102.56	132,852.55	12.88		

评估人员：冯刚、韩江雪

评估基准日：2017年9月30日

[illegible]

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

评估人员：冯刚、韩江雪

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：海南智城科技股份有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：秦玉萍
填表日期：2017年10月15日

评估人员：冯刚、韩江雪

三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海榮乾投资有限公司、
江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司
拟股权转让所涉及的海南智城科技发展股份有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

中水致远评报字[2017]第050022号

(共3册 第3册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月十日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 资产清查核实情况说明.....	4
一、评估对象与评估范围说明.....	4
二、资产核实总体情况说明.....	5
三、核实结论.....	7
第四部分 资产基础法评估说明.....	8
一、流动资产评估说明.....	8
二、非流动资产评估说明.....	11
三、负债评估说明.....	18
第五部分 收益法评估说明.....	21
一、本次收益法应用的情况介绍.....	21
二、评估假设和限制条件.....	21
三、本次收益法的具体形式.....	22
四、行业发展趋势.....	24
五、收益法评估预测及估算过程.....	26
第六部分 评估结论及其分析.....	33
一、评估结论.....	33
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	35
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明.....	36

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月十日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方与被评估单位共同撰写。具体内容见附件：关于进行资产评估有关事项的说明。

（本页以下无正文。）

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象和评估范围内容

本次评估对象是海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益。

评估范围为海南智城科技发展股份有限公司于评估基准日经审计后报表反映全部资产及相关负债。经致同会计师事务所（特殊合伙）审计后的海南智城科技发展股份有限公司总资产账面价值为5,738.27万元，负债总额为986.93万元，净资产额为4,751.34万元。

以上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，经由致同会计师事务所（特殊合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同专字【2017】第460FC0139号）。

评估范围内全部资产和负债的账面价值如下表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	4,820.89
非流动资产合计	2	917.39
固定资产	3	814.26
无形资产	4	103.13
资产总计	5	5,738.27
流动负债	6	986.93
负债总计	7	986.93
净 资 产	8	4,751.34

(二)实物资产分布情况及特点

评估范围的实物资产分别为固定资产-机器设备和电子设备。

1、机器设备共14项，账面原值为1,408.65万元，净值为812.31万元。主要包括一卡通业务的公交机具、美高梅酒店的节能设备、办公家具等。主要购置于2013-2017年，

使用正常。

2、电子设备共计28项，账面原值为15.29万元，净值为1.95万元。主要是办公电脑、复印机、空调等。主要购置于2013-2017年，使用正常。

(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

1、企业申报的账面记录的无形资产为无形资产-软件类。无形资产账面净值103.12万元，外购办公软件，共5项。主要购置于2013-2017年，使用正常。

2、本次评估不存在企业申报的账面未记录的无形资产。

(四) 评估范围内表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论的资产情况说明

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值经由致同会计师事务所（特殊合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同专字【2017】第460FC0139号）。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了现场清查实施计划，项目组分别就企业的资产、负债情况进行清查核实。

自2017年10月20日至2017年11月15日止，评估组对申报委估的资产进行了清查和现场勘察，现将情况说明如下。

(二) 资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员清查资产并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表。

3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业申报资产，进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据企业的财务报表及

相关管理报表进行核对。

4. 修改和完善评估申报表并与相关部门人员进行交流

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表,进一步完善资产评估申报明细表和收益法评估申报表,并向企业财务人员了解财务核算方法、向销售部门了解企业未来的销售规划情况、向市场管理部门了解市场情况等。

5. 核实产权证明文件

对评估范围的存货资产的产权情况进行调查核实,以做到评估范围内资产的产权清晰。评估人员通过核实资产的合同或协议、相应发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

(三)清查的主要方法

在清查工作中,我们针对不同的资产性质、特点及实际情况,采取了不同的清查方法。

1. 实物性资产的清查方法

实物资产分为固定资产—机器设备和电子设备资产。

对实物资产中的设备类资产,评估人员主要核实为:①核查实物,即根据清查评估明细表所列项目,查对设备编号、确认有无此设备,同时按设备上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。②产权核查,通过查阅购置发票;③调查了解设备的实际技术状况。

2. 流动资产、负债清查情况

对非实物性非流动及流动资产和负债进行了清查核实:

(1)非实物性流动资产的清查:评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

(2)负债的审核:主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、审计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的款项是否为基准日实际存在的债务,是否有确定的债权人等。

(四)影响清查核实的事项及处理方法

本次清查过程中评估人员未发现有影响资产清查的重大事项。

三、核实结论

评估人员经履行以上评估清查核实程序，对委估资产和相关负债情况有了全面的了解，得出以下相关企业核实结论：

- 1、通过核实，评估人员对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较全面的了解。
- 2、通过调查，评估人员对被评估单位的未来经营有了比较全面的认识。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一)评估范围

企业申报的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	48,208,861.65
2	货币资金	38,116,097.07
3	应收账款	8,516,713.89
4	预付账款	145,513.25
5	其他应收款	180,791.03
6	存货	1,213,748.93
7	其他流动资产	35,997.48

(二)评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

现场调查主要为核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。
2. 遵照评估相关规定，采用重置成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表和资产评估说明。
3. 提交流动资产的评估说明。

(三)评估说明

1. 货币资金

本次申报评估的货币资金为库存现金及银行存款，其中，库存现金账面值为1,098.00元，银行存款账面值为38,114,999.07元。

库存现金为存放在企业财务部门的人民币现金。评估人员在被评估单位出纳员的陪同下，对库存现金进行了监盘，并采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对无误，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款为被评估单位在农业银行三亚迎宾支行、农村商业银行阳光支行及农业银行三亚临春支行开设的3个银行账户，并在农业银行三亚迎宾支行及农业银行三亚临春支行开设理财账户（两个理财专户余额系公司购买的中国农业银行“金钥匙安心块钱”天天利滚利第二期短期理财产品，该产品每天为一个投资周期，随时可赎回。）。评估人员对在银行开设的3个银行账户的存款账面值与银行对账单进行了核对，全部存款相符，无未达账项，未发现影响净资产的事宜，银行存款以核实后的账面值确认评估值。

货币资金评估值为38,116,097.07元，评估无增减值。

2. 应收账款

应收账款账面余额10,043,357.94元，计提坏账准备1,526,644.05元，净额8,516,713.89元，主要内容为研发费和工程款收入。资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，未发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计依据账龄分析法计提的坏账准备比例与评估风险损失比例基本相当。以应收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0。

企业会计账龄分析法计提的坏账准备比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	3.00	3.00

1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

应收账款账面价值评估值为10,043,357.94元, 净值评估值为9,112,399.49元, 坏账准备为0, 评估风险损失为930,958.45元。应收账款净值评估增值595,685.60元, 增值率6.99%。增值的主要原因是审计由于未收到询证函的回函, 对三笔款项全额计提了减值准备, 评估人员认为该三笔款项没有发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账, 但是不能保证未来不发生坏账损失, 因此按照账龄计提了对应的评估风险损失。

3、预付账款

预付账款账面价值145,513.25元, 共三项; 主要内容为海南新东方房地产开发有限责任公司的房租费用、海南智企联科技服务有限公司的预付代理费及北京华誉维诚技术服务有限公司的预付维修费。资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议, 了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生, 未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项, 按照账面值确定评估值。

预付账款评估值为145,513.25元, 评估无增减值。

4、其他应收账款

其他应收账款账面余额220,000.41元, 计提坏账准备39,209.38元, 净额180,791.03元, 主要内容为往来款、押金等。资产评估专业人员通过查阅账簿、报表, 在核实业务内容和账龄分析的基础上, 对大额款项进行了函证, 并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况, 在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证, 未发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账, 但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回, 而具体收回的时间又具有不确定性, 由于资金有时间价值也需要考虑, 因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计依据账龄分析法计提的坏账准备比例与评估风险损失比例基本相当。以其他应收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0。

其他应收账款账面余额评估值为220,000.41元，净额评估价值为180,791.03元，计提坏账准备评估为0元，评估风险损失为39,209.38元。评估无增减值。

5、存货-工程施工

存货账面原值为1,379,649.73元，计提存货跌价准备为165,900.80元，存货的账面净值为1,213,748.93元，主要为工程项目已投入的成本。评估人员通过审核相关账簿及原始凭证、现场查看等方式，进行了逐一核实。其中，椰风路项目由于未签订合同，工程已完成，工程款收回的可能性极小；其他项目未发现异常。评估人员通过核实企业工程项目合同、收入、支出等资料，确定工程项目毛利约在20%。本次评估以企业账面值的施工成本与工程毛利之和，扣除椰风路项目计提评估风险准备，确定最后的评估值，对企业已计提的坏账准备评估为0。

存货净值的评估值为1,456,498.72元，评估增值242,749.79元，增值率20%。增值原因是本次评估考虑了工程施工的毛利率。

6、其他流动资产

其他流动资产账面值为35,997.48元，主要为被评估单位智能工程项目预缴企业所得税。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核对了其相关原始凭证，以核实后的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值为35,997.48元，评估无增减值。

二、非流动资产评估说明

(二一) 固定资产-设备类

(一) 设备基本情况

本次委估的设备类资产为海南智城科技发展股份有限公司的设备类资产，包括电子设备和机器设备。设备类资产具体汇总如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
电子设备	152,893.02	19,480.56
机器设备	14,086,481.23	8,123,148.83
合 计	14,239,374.25	8,142,629.39

纳入本次评估范围内的设备类资产账面原值及账面净值详见被评估单位申报评估明细表。

(二)设备概况

企业主要的设备类资产包括电子设备和机器设备。其中：

1、电子设备共计28项，为企业办公所需的电脑、空调、打印机等电子设备。设备主要购置于2013-2017年之间，设备使用正常，保养维护一般，申报的设备类实物资产分布在三亚市海南智城科技发展股份有限公司办公区内。

2、机器设备共计14项，主要为办公用家具、加密设备等机器设备，设备主要购置于2013-2017年之间，设备使用正常，保养维护一般。

(三)评估过程

1. 核实工作

(1)为保证评估结果的准确性，根据企业设备类资产的构成特点及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2)评估人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场清点设备，评估人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的核实方法进行实地考察，原则为覆盖各类、典型勘查。查阅了主要设备的运行日志、使用说明书等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况。

(4)对设备按申报明细表进行一一核实，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

(5)根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(6)对评估范围内的机器设备产权进行核查，如：核实机器设备发票等。

2. 评定估算

(1)根据本次评估目的，设备评估主要采用重置成本法。

(2)对于重置成本法我们查阅了主要设备的订货合同、发票，上网或电话咨询了目前同型设备的市场售价，在此基础上确定重置全价。

(3)设备的成新率采用年限法和勘查成新率综合确定。

(4)对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

3. 评估汇总

(1)经过以上评定估算,结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、其他费用、利率、税率的变化情况,综合分析评估结果的可靠性,增值率的合理性,以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查,进而对评估结果作必要的调整。

(2)在经审查修改的基础上,编辑并汇总电子设备和机器设备评估明细表。

4. 撰写说明

按中国资产评估协会颁发的《资产评估准则——机器设备》的相关要求,编制资产评估说明。

(四) 评估方法

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,主要采用重置成本法进行评估。

(五) 评估案例

案例一: 联想台式电脑 (电子设备评估明细表: 第11项)

1、设备概况

规格型号: 联想家悦s525

数量: 2台

购置日期: 2013年4月20日

启用日期: 2013年4月20日

账面原值: 5,798.00元

账面净值: 290.00元

该联想电脑是海南智城科技发展股份有限公司办公的主要设备。

主机主要技术参数:

型号	联想家悦 s525
产品类型	时尚电脑
颜色类型	黑色
处理器	CPU: AMD 闪龙 2.50GH2
安装内存	2G 内存
系统类型	64 位操作系统

该联想电脑设备于2013年4月20日正式投入生产,至评估基准日止,已正常运行4.4年,该设备运行状况一般。

2、重置价格的确定

经网上询价及参照原厂经销商询价，确定该设备现行价格为3,300.00元/台（含增值税）（供货商负责送货及设备调试）。

$$\begin{aligned}\text{重置价格（不含税）} &= 3,300.00 \times 2 \div 1.17 \\ &= 5,641.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

3、成新率的确定

(1)年限法成新率

该电脑经济使用年限为5年，于2013年4月20日投入使用，至评估基准日止，已使用年限为4.4年，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 4.4 \div 5) \times 100\% \\ &= 11\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2)现场勘察法

勘察法成新率

设备部位	现况	权重	评估分
电脑系统性能	电脑运转较慢	30	6
设备软件性能	设备软件性能较落后	50	10
设备外观	设备外观较旧。	20	4
合计		100	20

(3)综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 11\% \times 40\% + 20\% \times 60\% \\ &= 16\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 5,641.00 \times 16\% \\ &= 903.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

案例二：加密机SJL22（机器评估明细表，第2项）

1、设备概况

规格型号：加密机SJL22

数量：1台

购置日期：2013年9月26日

启用日期：2013年9月26日

账面原值：66,000.00元

账面净值：13,200.00元

该加密机SJL22是海南智城科技发展股份有限公司办公的主要设备。

加密机SJL22主要技术参数：

型号	SJL22
产品类型	高端通用型
颜色 外壳结构	白色，重工业钢
工作电压	100~230V
工作电流	1~0.5A
频率	50~60 Hz
功耗	最大 50W
最大传输速率	TCP/IP10M/100M 自适应

该加密机SJL22设备于2013年9月26日正式投入生产，至评估基准日止，已正常运行4年，该设备运行状况一般。

2、重置价格的确定

经网上询价及参照原厂经销商询价，确定该设备现行价格为62,000.00元/台（含增值税）（供货商负责送货及设备调试）。

$$\begin{aligned}\text{重置价格（不含税价）} &= 62,000.00 \div 1.17 \\ &= 52,991.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

3、成新率的确定

3.1 理论成新率的确定

理论成新率 $N_1 = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限}$

该设备经济寿命为5年，2013年9月投入使用，至评估基准日已投入运行4年。

$$\text{理论成新率 } N_1 = (5 - 4) / 5 \times 100\% = 20\%$$

3.2 勘察成新率 N_2 的确定

现场勘察成新率为40%，详见下表：

设备部位	现况	打分	评估分
密钥管理系统	密码机内共保存有 50 组本地主密钥，支持 192Bits 长度本地主密钥，安全性能一般。	20	10
传输系统	大数据块报文，以密文的方式在两个通讯的节点之间进行安全传输，传输功能稍差。	20	10
稳定性及安全性	系统研发基于高稳定性的、优化的专用操作平台，运行基本稳定。	20	10
设备软件性能	设备软件性能属行业稍差水平。	20	5
设备外观	设备外观一般。	20	5
合计		100	40

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\
 &= 20\% \times 40\% + 40\% \times 60\% \\
 &= 32\% (\text{取整})
 \end{aligned}$$

4、设备评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 52,991.00 \times 32\% \\
 &= 16,957.00 (\text{元})
 \end{aligned}$$

(六)评估结果及增减值原因分析

1、评估结果

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,423.94	814.26	1,174.40	762.74	-249.54	-51.52	-17.52	-6.33
机器设备	1,408.65	812.31	1,161.96	758.24	-246.69	-54.08	-17.51	-6.66
电子设备	15.29	1.95	12.44	4.51	-2.85	2.56	-18.64	131.30

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器和电子设备评估明细表”。

2、增减值原因分析：

固定资产-设备类资产账面净值814.26万元，评估净值为762.74万，评估减值51.52万元，减值率6.33%。减值的主要原因是企业账面价值包含了设备的增值税，本次评估

重置价格为不含增值税价格。

(二·二) 无形资产-软件类

1、评估范围：

无形资产为外购办公软件，共5项，为企业办公用软件。主要购置于2013-2017年，使用正常。具体见下表：

序号	内容或名称	取得日期	使用年限 (月)	原始入账价值	账面价值
1	住建部密钥系统	2013-07-01	120	50,000.00	28,749.83
2	一卡通软件平台	2013-07-01	120	1,500,000.00	862,500.00
3	智城网站	2014-01-01	120	25,000.00	15,833.48
4	千米E生活服务软件	2016-12-01	15	20,000.00	6,666.70
5	卫士通密钥管理系统	2017-05-01	10	235,000.00	117,500.00
其他无形资产净额合计				1,830,000.00	1,031,250.01

2、评估方法：

软件类无形资产的评估，对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值；对于未升级的软件以升级后软件的价格，扣除升级费后确定评估值。

3、评估过程

序号	内容或名称	询价结果	含税重置价	不含税重置价	维护升级费	评估价值
1	住建部密钥系统	通过密钥系统实现三亚一卡通可以在其他城市消费。住建部统一售价，价格不变。	50,000.00	42,735.04	-	42,735.04
2	一卡通软件平台	三亚一卡通用于公交卡、日常消费等功能软件平台。目前价格没有变化。	1,500,000.00	1,282,051.28	300,000.00	982,051.28
3	智城网站	公司网站，由外部机构承做。价格不变。	25,000.00	21,367.52	-	21,367.52
4	千米E生活服务软件	与千米网合作，在一卡通软件平台上接入水电网上缴费功能。合作费性质，合同约定合作期为15个月，超期要付钱续约。	20,000.00	17,094.02	-	17,094.02
5	卫士通密钥管理系统	用于一卡通消费卡的密钥安全程序。交通部统一售价，价格不变。	235,000.00	200,854.70	100,000.00	100,854.70

4、评估结果

科目名称	账面价值	账面净额	评估价值	增值额	增值率%
其他无形资产	183.00	103.13	116.41	13.29	12.88
无形资产合计	183.00	103.13	116.41	13.29	12.88

5、增减值原因

无形资产-软件类账面价值183.00万元，账面净值103.13万元，评估净值116.41万元，评估增值13.29万元，增值率12.88%。增值原因是企业对无形资产每年计提摊销，但评估不考虑摊销，而是按照重置原值扣除对应的升级维护费用，故形成差异。

三、负债评估说明

(一)评估范围

评估范围为企业评估申报的负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	507,844.77
预收款项	200,000.00
应付职工薪酬	316,288.99
应交税费	47,923.12
其他应付款	8,797,263.91
流动负债合计	9,869,320.79
非流动负债合计	0.00
负债合计	9,869,320.79

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3.对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况

属实。

第二阶段：评定估算阶段

- 1.将核实后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据电子文档。
- 2.对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。
- 3.提交负债的评估技术说明。

(三)评估方法及说明

1. 应付账款

应付账款账面值507,844.77元，共7项，主要内容为支付工程劳务分包、购工程用材料及购一卡通软件等。评估人员查阅了应付账款明细账和主要合同，并对大额应付款项进行了函证查询，本次评估以账面值确定评估值。

应付账款评估值为507,844.77元，评估无增减值。

2. 预收账款

预收账款账面值200,000.00元，主要内容为三亚天涯行城市通卡科技有限公司预收资产转让款。评估人员查阅了预收账款明细账和主要合同，并对其预收账款项进行了函证查询，本次评估以账面值确定评估值。

预收账款评估值为200,000.00元，评估无增减值。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值316,288.99元，为工资、奖金、津贴和补贴。评估人员核对了企业总账和明细账，核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，认为计提正确和支付符合规定，以账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值316,288.99元，评估无增减值。

4. 应交税费

应交税费账面值为47,923.12元，主要内容为企业所得税、个人所得税、附加税及增值税。经查阅应交税费明细账及纳税申报表，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，以账面值作为评估值。

应交税费评估值为47,923.12元，评估无增减值。

5. 其他应付款

其他应付款账面值8,797,263.91元，共4项，主要内容为公交充值款、部分分公司刷卡费用、代售卡网点押金、代缴员工社保和公积金等。评估人员查阅了其他应付款明细

账和主要合同，并对相关业务内容进行核对，本次评估以账面值确定评估值。

其他应付款评估值为8,797,263.91元，评估无增减值。

第五部分 收益法评估说明

一、本次收益法应用的情况介绍

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。

亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司拟股权转让。中水致远资产评估有限公司接受委托后，按照《中华人民共和国公司法》、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）等本次资产评估应遵循的相关法律、规章及指导意见的要求，采用了两种评估方法进行评估。资产基础法评估的详细过程和结果见前面资产基础法评估的技术说明部分。在本部分将提供收益法的评估过程和结果。

二、评估假设和限制条件

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（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、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

6、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

7、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；

（三）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的，以有限年期和公开市场为假设前提而估算的股东全部权益市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、评估报告仅供在报告前文明确的评估目的、并仅供委托方使用，评估报告的使用权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

三、本次收益法的具体形式

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

1、关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 - 净营运资金变动

2、关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权

人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为股东权益价值；

D：为债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为债务资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

3、关于收益期

被评估单位成立之初，作为三亚城市交通一卡通项目的运营单位，全面负责海南省三亚市一卡通项目的建设和运营。2017年4月，三亚市国资委拟收回公司一卡通的经营权，预计公司自2017年10月起，一卡通业务将逐步停止。未来，公司将逐步转变为智能化工程业务，同时对现有人员进行精简。本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2017年10月1日至2022年12月31日，共计5.25年，在此阶段随着公司逐步调整经营方向，收益状况处于变化中；第二阶段为2023年1月1日至永续经营，在此阶段公司经营趋于稳定，均按保持2022年预测的稳定收益水平考虑。

4、收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} + OE - D + \frac{F}{(1 + R)^n}$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

Ai——企业于第i年的企业自由现金流量；

R——折现率；

n——企业经营年限；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性负债的净值；

D——企业付息负债；

F——期末回收资产价值。

溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估主要采用成本法对上述资产进行评估。

5、关于评估途径

(1) 将海南智城科技发展股份有限公司的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和股东负债、溢余资产；

(2) 采用收益法对收益法测算范围内权益资产进行评估；

(3) 收益法测算范围以外的权益资产为溢余资产。溢余资产主要包括：

1) 溢余现金；

2) 闲置资产或非经营性资产；

3) 资产未来创造净收益的可预测性不好而不能对其纳入收益法测算范围的企业资产。

(4) 对溢余资产分别采用如下方法进行评估：

1) 溢余现金按测算的溢余现金金额评估；

2) 闲置实物资产、非经营性或出租实物资产按成本法或市场法评估。

(5) 收益法测算范围以外的负债为溢余负债，主要是非企业日常经营产生的或马上需要偿还的负债，溢余负债经确认后按其账面值评估。

(6) 将海南智城科技发展股份有限公司收益法测算范围内权益资产的收益法评估值，减去付息债务，加上溢余资产及负债评估值，从而得出该公司的股东全部权益价值的收益法评估结果。

四、行业发展趋势

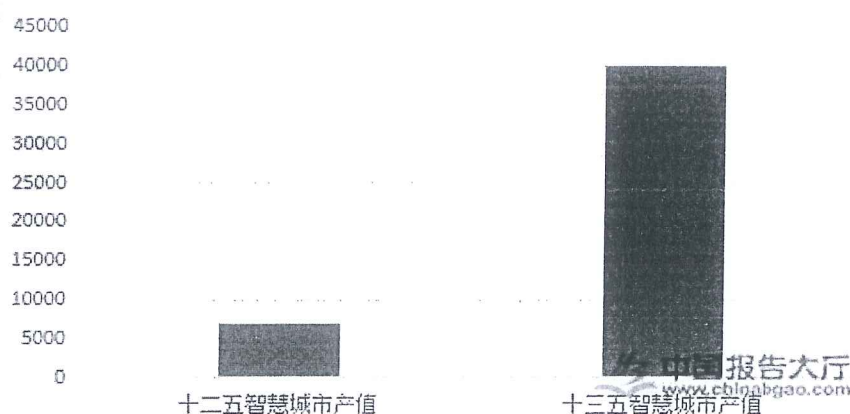
城市化进程在飞速发展的同时城市也面临着环境污染、交通堵塞、能源紧缺、住房不足、失业、疾病等方面的问题。在新环境下，如何解决城市发展所带来的诸多问题，实现可持续发展成为城市规划建设的重要命题。“智慧城市”作为一种战略被提出，将更多新技术用于构成城市的核心系统中，实现对其的感知和互联互通，进而实现更高层次

的智能、促进更广泛的参与。

近年来，我国政府大力鼓励开展应用模式创新，推进智慧城市建设。最初由深圳市、昆明市、宁波市等多个城市与IBM签署战略合作协议，迈出了打造智慧城市的第一步。随后，北京市拟在完成“数字北京”目标后发布“智能北京行动纲要”，上海市将智慧城市建设纳入“十二五”发展规划。此外，佛山市、武汉市、重庆市、成都市等都已纷纷启动“智慧城市”战略，相关规划、项目和活动渐次推出。2013年1月29日，住房和城乡建设部公布首批国家智慧城市试点名单。首批国家智慧城市试点共90个，其中地级市37个，区(县)50个，镇3个。目前，我国已经有超过一半的人口居住在城市，这一数目仍在迅速增长。到2030年，我国预计将有约10亿人生活在城市，占人口总数的七成左右。

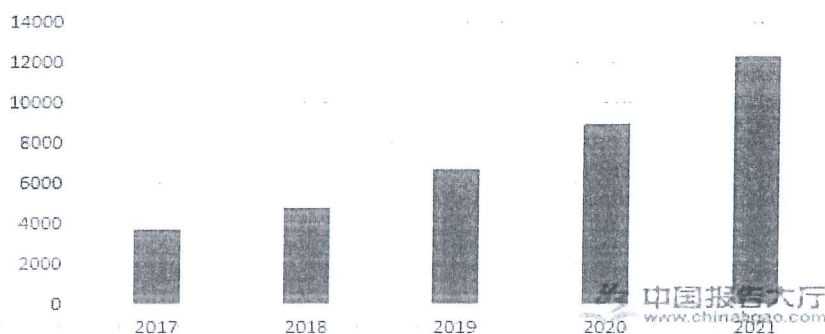
“十二五”期间，智慧城市产值将超过7000亿元左右，随着物联网迅猛发展，预计在“十三五”期间，智慧城市产值将超过4万亿。

十二五及十三五智慧城市产值单位（亿元）



2014年，我国智慧城市IT投资规模达2,060亿元，较2013年同期增长17.0%;2015年，我国智慧城市IT投资规模达2,480亿元，较2014年同期增长20.4%。

2017-2021年中国智慧城市IT投资规模预测 IT投资规模（亿元）



预计2017年我国智慧城市IT投资规模将达到3,752亿元，未来五年(2017-2021)年均复合增长率约为31.12%，2021年IT投资规模将达到12,341亿元。

五、收益法评估预测及估算过程

(一) 收入成本费用测算过程

1、主营业务收入预测

海南智城科技发展股份有限公司成立之初，作为三亚城市交通一卡通项目的运营单位，全面负责海南省三亚市一卡通项目的建设和运营。2017年4月，三亚市国资委拟收回公司一卡通的经营权，预计自2017年10月起，一卡通业务将逐步停止。公司具体情况如下：

(1) 一卡通业务：根据《三亚市人民政府专题会议纪要》第390期2012.11.14，三亚市政府经研究，拟通过一卡通公司与上海延华公司等合作成立“海南智城公司”，全面负责三亚市一卡通项目的建设和运营。2017年4月，三亚市国资委拟收回公司一卡通的经营权，预计自2017年10月起，一卡通业务将逐步停止。预计2017年10月-12月有5.2万手续费收入，以后不在预估此项收入。

(2) 智能化工程收入：随着公司一卡通业务逐步停止，未来海南智城科技发展股份有限公司主要业务将逐步转变为智能化工程。公司股东之一为上海延华智能科技（集团）股份有限公司，该公司主要是一家智能建筑与数字社区的全面服务商，面向办公楼宇、住宅社区、工厂企业、教育科研、医疗卫生、政府机关、宾馆酒店和市政工程等不同行业，专业从事智能建筑工程总包业务，包括规划、咨询、设计、施工、集成及运维服务；是国内规模最大、资质最全的智能建筑服务商之一。2007年11月在深交所成功上市，是目前国内以建筑智能化为主业上市的公司之一。依托其在海南智能工程领域的影响，在美高梅酒店、文昌希尔顿酒店、亚特兰蒂斯酒店、海棠湾免税店等大型智能化工程项目上的良好声誉及经验，针对海南乃至全国的酒店领域的综合布线系统、计算机网络系统、语音系统、会议系统、信息发布系统、视频监控系统、门禁一卡通系统、报警系统、巡更系统、机房系统、有线电视系统、无线对讲系统、背景音乐系统、智能家居系统、客控系统、停车场系统和楼宇对讲程控等项目深入挖掘，开展具体业务。2018年后公司主要承接酒店行业的智能化工程。根据相关统计数据，该领域未来五年(2017-2021)年均复合增长率约为31.12%。本次评估预计2017年10-12月及至2022年度，业务收入年递增比例在30%左右。

(3) 节能效益分享收入：海南智城科技发展股份有限公司在2013年11月跟美高梅酒店签订了合同能源管理合同，通过节能技术施工，取得节能效益进行分享。本项目合同约定为7年，自2015年起至2021年止公司取得对应的节能效益分成收入，2022年始公司不再享有节能工程的所有权和分享效益权，不再取得对应的节能效益分成收入。

预测2017年10月01日至2022年12月31日的收入情况如下表所示：

单位：元

产品或服务名称	年度/项目	预测年度					
		2017年10-12	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一卡通手续费收入	销售收入	52,000	-	-	-	-	-
智能工程收入	销售收入	860,000.00	2,500,000.00	3,250,000.00	4,225,000.00	5,492,500.00	7,140,250.00
节能效益分享	销售收入	360,000.00	2,240,000.00	2,180,000.00	2,120,000.00	2,050,000.00	-
合计		1,272,000.00	4,740,000.00	5,430,000.00	6,345,000.00	7,542,500.00	7,140,250.00

2、主营业务成本

(1) 一卡通业务：预计该项业务成本预计22万，以后不在发生此项成本。

(2) 智能化工程收入：由于未来海南智城科技发展股份有限公司主要业务将逐步转变为智能化工程。2018年后公司主要承接酒店行业的智能化工程，预计2017年10-12月及至2022年度，业务收入年递增比例在30%左右；对应其成本占收入的60%左右。

(3) 节能效益分享收入：成本为节能设备的维护修理费用，预计每月为2万元。2017年10-12月后至2022年度成本分别为6万、24万、24万、24万、24万。具体情况见下表：

单位：元

产品或服务名称	预测年度					
	2017年10-12	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一卡通手续费收入	220,000.00	-	-		-	-
智能工程收入	516,000.00	1,500,000.00	1,950,000.00	2,535,000.00	3,295,500.00	4,284,150.00
节能效益分享	60,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	-
合计	796,000.00	1,740,000.00	2,190,000.00	2,775,000.00	3,535,500.00	4,284,150.00

3、营业税金及附加预测

企业的营业税金及附加主要有城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，预测2017年10-12月至2022年期间营业税金及附加，具体预测情况见下表：

单位：元

项目	预测年度					
	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业税金及附加	-	7,785.54	10,982.48	15,281.02	21,112.04	21,025.06

4、营业费用和管理费用

由于企业经营方向调整，预计在人员的配比、费用控制上将发生变化。精简人员，节约开支是公司未来经营计划的一部分。2017年10-12月及至2022年期间，公司二费将逐步下降，二费占主营业务收入的比例逐渐从100%以上减至40%以下。2017年10月01日至2022年12月31日发生的营业费用预测如下表：

单位：元

项目	预测年度					
	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业费用	217,000.00	1,422,000.00	1,357,500.00	1,269,000.00	1,131,000.00	1,071,000.00

2017年10月01日至2022年12月31日发生的管理费用预测如下：

单位：元

项目	预测年度					
	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
管理费用	1,201,000.00	2,844,000.00	2,715,000.00	2,538,000.00	2,263,000.00	1,428,000.00

5、折旧/摊销预测

企业现有电子设备、机器设备及其他无形资产，参考历史数据及结合企业经营的具体情况，预测未来发生的折旧/摊销情况见下表：

单位：元

项目	预测年度					
	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧	551,830.00	2,254,823.00	2,302,323.00	2,302,323.00	2,302,323.00	804,916.00
摊销	113,874.99	207,166.66	157,500.00	157,500.00	157,500.00	157,500.00
小计	665,704.99	2,461,989.66	2,459,823.00	2,459,823.00	2,459,823.00	962,416.00

6、资本性支出分析预测

剔除一卡通业务和节能效益分享业务所占的固定资产，企业主要的固定资产均为电脑、打印机等办公电子设备，预计未来发生的资本性支出情况见下表：

单位：元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
资本性支出	-	500,000.00	-	-	-	-

7、折现率的确定

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流量的折现率。

$$WACC = \left(\frac{E}{V} \right) \times Re + \left(\frac{D}{V} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

(1) Re股东权益资本成本的确定

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

对于该资本资产定价模型公式中涉及的各项参数下面分别说明确定过程。

A、无风险报酬率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小。所以我们选择当前中、长期国债利率作为无风险收益率。

我们选取了在交易所交易的，2017年记账式附息(十四期)国债到期收益率3.6150%，即 $R_f=3.6150\%$ 。

B、公司系统风险系数 β_e

β_e 为衡量公司系统风险的指标。本次评估中，由于海南智城公司是非上市公司，评估人员无法直接取得其贝塔值，在这里评估人员需要通过国内上市公司的分析来间接确定海南智城公司贝塔值。本次评估人员对沪深股市进行了研究。

海南智城公司属于房地产行业，评估师通过同花顺咨询软件，查询了相关及相似行业股票的原始贝塔值，最终选择了拟合度较高的6只股票作为行业样本，进行贝塔值测算。

由于该公司的资本结构各不相同，评估人员所观察到的企业贝塔值包含了企业资本结构特性的成分。为了更加准确地反映企业所处行业的风险水平，评估人员需要对所观察到的公司股票的贝塔值进行调整，以便确定企业在无杠杆情况下的风险系数 β_u 。具体调整方法如下：

$$\beta_u = \beta_e \times \frac{E}{E + D(1 - T)}$$

D/E为可比上市公司付息债务与企业股权价值的比，6家上市公司的计算结果如下表：

评估行业系统风险系数						
序号	股票代码	股票名称	调整 β_e	D/E	企业所得税率	无杠杆权益 β_u 值
1	300605	恒锋信息	1.4057	0.1228	15	1.2728
2	300275	梅安森	1.0147	0.0900	15	0.9426
3	002401	中远海科	0.9510	0.0167	15	0.9377
4	002178	延华智能	1.0270	0.1947	15	0.8812
5	300075	数字政通	1.0828	0.0900	15	1.0059
6	300300	汉鼎宇佑	0.8291	0.1697	15	0.7246
	平均		1.0517	0.1140		0.9608

最终，评估人员将6家代表相关行业的企业贝塔值求平均得出行业的无杠杆权益贝塔

值0.9608。之后，我们可以计算本次所用的企业贝塔值：

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1 - T)}{E}$$

其中：D/E为6家代表相关行业上市公司平均值，T为企业所得税税率，按被评估单位所得税税率25%计算。因此实际企业贝塔值为1.0429。

C、市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）

（ $R_m - R_f$ ）为市场风险溢价，即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率（通常指中长期国债收益率）的部分。长期以来，我公司对国内市场的市场风险进行了长期研究跟踪和应用。我公司综合研究的结果，目前对国内的市场风险溢价采用6.55%。

本次市场风险溢价取6.55%。

D、特定风险调整系数 α

海南智城公司的风险与样本上市公司所代表的行业平均风险水平是有差别的，还需进行调整。海南智城公司的特定风险主要表现为以下几个方面，即：市场风险、管理风险、财务风险。海南智城公司所处行业竞争较激烈，因此市场风险确定为2%。企业需不断地提高自己的管理水平才能满足日益激烈的市场竞争，管理风险确定为1.5%，企业所需资金量一般，财务风险确定为0.5%。将该公司企业特定风险系数为4%。

因此，本次公司特定风险调整系数 α ，取4%。

$$\begin{aligned} Re &= R_f + \beta_e(R_m - R_f) + \alpha \\ &= 3.6150\% + 1.0429 \times 6.55\% + 4\% \\ &= 14.45\% \end{aligned}$$

（2）Rd债务成本的确定

本次评估我们采用评估基准日最近6个月至1年期贷款利率4.35%作为债务成本费率。由于是按季付息，应按下式折算为复利年利率：

$$\begin{aligned} Rd &= (1 + 4.35\% \div 4)^4 - 1 \\ &= 4.4215\% \end{aligned}$$

（3）折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算WACC为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

参考行业平均的D/E值和企业的资本结构预测，本次预测的D/E平均值取0.1140。

$$= 1 / (1 + 0.1140) \times 14.45\% + 1 / (1 + 1/0.1140) \times (1 - 25\%) \times 4.4215\%$$

$$= 13.31\%$$

则综上所述，海南智城公司最终折现率确定为13.31%。

（二）企业股东全部权益价值的评估计算

1、经营性资产价值估算

通过上述估算，评估人员预测了未来5.25年的企业自由现金流量，年折现率为13.31%。

当期收益乘以当期折现系数即折算为现值，将折算到评估基准日的企业自由现金流量相加，得出收益法评估出的海南智城公司本次收益法测算范围内的企业经营性资产价值为752.59万元。

2、非经营性资产/溢余资产：合计为3,709.09万元。

（1）货币资金：3,709.09万元，作为溢余资产。

最低货币资金保有量测算表

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
主要费用项目	751.11	859.15	1,089.82	805.39
其中：营业成本	238.71	302.38	265.20	374.85
营业税金及附加	3.07	9.58	2.09	5.33
营业费用	118.36	122.93	180.62	64.97
管理费用	390.97	424.26	641.91	360.24
减：无需现金支付的费用	24.55	230.98	233.42	190.31
其中：折旧	8.82	215.23	217.54	165.55
摊销	15.73	15.75	15.88	24.76
需要付现的成本合计	726.56	628.17	856.40	615.08
基准日货币资金	4,808.34	4,661.49	4,270.29	3,811.61
每月付现支出	60.55	52.35	71.37	51.26
安全资金的月数	2.00	2.00	2.00	2.00
安全运营现金	121.10	104.70	142.74	102.52
溢余资金	4,687.24	4,556.79	4,127.55	3,709.09

3、非经营性负债/溢余负债、付息债务：合计为0万元。

4、企业股东全部权益价值的确定

经营性资产价值752.59万元，基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值为

3,709.09万元、溢余性或非经营性负债及有息债务为0万元。则评估对象的股东权益资本价值(净资产)为4,461.68万元,较评估基准日报表账面值4,751.34万元,减值289.66万元。

企业股东全部权益价值收益法评估测算表

单位:人民币万元

序号	项目/年度	2017年10-12	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	稳定年度
1	一.营业总收入	127.20	474.00	543.00	634.50	754.25	714.03	714.03
2	二.营业总成本	79.60	174.00	219.00	277.50	353.55	428.42	428.42
3	其中:主营业务成本	79.60	174.00	219.00	277.50	353.55	428.42	428.42
4	营业税金及附加	-	0.78	1.10	1.53	2.11	2.10	2.10
5	营业费用	21.70	142.20	135.75	126.90	113.10	107.10	107.10
6	管理费用	120.10	284.40	271.50	253.80	226.30	142.80	142.80
7	财务费用	-	-	-	-	-	-	-
8	三.营业利润	-94.20	-127.38	-84.35	-25.23	59.19	33.61	33.61
9	四.利润总额	-94.20	-127.38	-84.35	-25.23	59.19	33.61	33.61
10	减:所得税	-	-	-	-	-	-	8.40
11	五.净利润	-94.20	-127.38	-84.35	-25.23	59.19	33.61	25.21
12	加:固定资产折旧	55.18	225.48	230.23	230.23	230.23	80.49	80.49
13	无形资产摊销	11.39	20.72	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75
14	减:资本性支出	-	50.00	-	-	-	-	80.49
15	运营资金追加额	-148.45	-8.02	9.08	-1.73	-1.73	-	-
16	六.企业自由现金流量	120.82	76.84	152.55	222.48	306.90	129.85	40.96
17	1、年折现率	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%
18	2、折现系数	0.9845	0.9104	0.8032	0.7087	0.6253	0.5517	0.4868
19	3、企业自由现金流量折现值	118.95	69.96	122.53	157.67	191.90	71.64	19.94
20	4、累计企业自由现金流量折现值	118.95	188.91	311.44	469.11	661.01	732.65	752.59
21	企业整体经营性价值	752.59	5、加:企业溢余及非经营性资产金额		3,709.09			
6、减:企业溢余负债		-		7、企业全部权益价值评估值		4,461.68		
账面净资产	4,751.34	评估增值		-289.66	评估增值率	-6.10%		

经上述评估,于评估基准日2017年09月30日,用收益法评估的海南智城科技发展股份有限公司企业股东全部权益价值为人民币4,461.68万元,金额大写:人民币肆仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰元整。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对海南智城科技发展股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，海南智城科技发展股份有限公司总资产账面价值为5,738.27万元，评估价值为5,783.88万元，增值额为45.61万元，增值率为0.79%；总负债账面价值为986.93万元，评估价值为986.93万元，评估无增减值；净资产账面价值为4,751.34万元，评估价值为4,796.95万元，增值额为45.61万元，增值率0.96%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年09月30日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	4,820.89	4,904.73	83.84	1.74
非流动资产合计	2	917.39	879.16	-38.23	-4.17
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	814.26	762.74	-51.52	-6.33
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	103.13	116.41	13.29	12.88
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-	-	-
其他非流动资产	9	-	-	-	-
资产总计	10	5,738.27	5,783.88	45.61	0.79
流动负债	11	986.93	986.93	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-

负债总计	13	986.93	986.93	-	-
净资产	14	4,751.34	4,796.95	45.61	0.96

（二）收益法评估结果

经上述评估，于评估基准日2017年09月30日，用收益法评估的海南智城科技发展股份有限公司企业股东全部权益价值为人民币4,461.68万元，金额大写：人民币肆仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰元整。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法和资产基础法评估结果相对账面净资产都存在不同程度的增值，其中资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高335.27万元，高出幅度7.51%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

从评估结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算数据；而采用资产基础法，有形资产的评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。从预测的角度看，在收入预测的基础上，虽然尽可能按照业务历史数据进行比较测算，如主营业务成本、相关费用以及市场开拓支出等，但在各项支出难以一个严格稳定的比例进行确定，需要在分析基础上进行预测。因此，就本项目而言，资产基础法的评估结果比收益法评估结果受主观因素影响的程度要小一些，更具可靠性。

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和委估资产现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结论更合理。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日2017年09月30日，海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益价值评估值为4,796.95万元人民币，金额大写：人民币肆仟柒佰玖拾陆万玖仟伍佰元整。与账面净资产4,751.34万元相比评估增值45.61万元，增值率0.96%。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值变动情况及原因如下：

1、应收账款：应收账款净值评估增值59.56万元，增值率6.99%。增值的主要原因是审计由于未收到询证函的回函，对三笔款项全额计提了减值，评估人员认为该三笔款项没有发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失，因此按照账龄计提了对应的评估风险损失。

2、存货-工程施工：评估增值24.27万元，增值率20%。增值原因是本次评估考虑了工程施工的毛利率。

3、固定资产：固定资产-设备类资产评估减值51.52万元，减值率6.33%。减值的主要原因是企业账面价值包含了设备的增值税，本次评估重置价格为不含增值税价格。

4、无形资产：无形资产-软件类资产评估增值13.29万元，增值率12.88%。增值原因是企业对无形资产每年计提摊销，但评估不考虑摊销，而是按照重置原值扣除对应的升级维护费用，故形成差异。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

本次资产评估委托方为三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司、上海业智电子科技有限公司，委托方概况分别如下：

1、委托方一

名称：三亚智慧城市一卡通发展有限公司

统一社会信用代码：91460200594934299H

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省三亚市吉阳区高新路三亚云港园区2号楼406室

法定代表人：茆定远

注册资本：2400万人民币

成立日期：2012年06月13日

营业期限：2012年06月13日至长期

经营范围：公共交通、公用事业、金融应用、旅游消费、医疗、社保、加油、加气、税收一卡通服务，软件开发，系统计算机集成技术、数据处理、系统运维服务，餐饮服务。（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）

2、委托方二

名称：上海燊乾投资有限公司

统一社会信用代码：91310118674609947W

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：青浦区公园路99号舜浦大厦7层F区784室

法定代表人：胡美珍

注册资本：2500万人民币

成立日期：2008年5月9日

营业期限：2008 年 5 月 9 日至 2018 年 5 月 8 日

经营范围：实业投资，企业管理咨询，投资管理，商务咨询，图文设计，计算机网络工程（除专项审批），室内装潢设计，设计制作各类广告，展览展示，会务服务，销售服装、纺织品、建筑材料、汽车配件、电脑耗材配件、办公用品，电脑维护、修理。（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）

3、委托方三

名称：江苏金茂投资管理股份有限公司

统一社会信用代码：91320000692122075A

类型：股份有限公司(非上市)

住所：南京市栖霞区紫东路 2 号 1 幢

法定代表人：段小光

注册资本：8000 万人民币

成立日期：2009 年 07 月 09 日

营业期限：2009 年 07 月 09 日至长期

经营范围：创业投资管理，创业投资，投资咨询，经济信息咨询，证券投资。
（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）

4、委托方四

名称：上海业智电子科技有限公司

统一社会信用代码：913101077390027336

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市普陀区真南路 1809 弄 69 号 19 幢 113 室

法定代表人：沈丽

注册资本：400 万人民币

成立日期：2002 年 5 月 15 日

营业期限：2002 年 5 月 15 日至 2022 年 5 月 14 日

经营范围：电子、通讯、计算机、机电专业的四技服务；建筑装修装饰建设工程专业施工，电子产品，通讯设备，金属材料（除专项），建材，机电产品，五金交电，仪器仪表，电子计算机及配件（批发零售）。（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、基本情况

本次评估的被评估单位为海南智城科技发展股份有限公司

企业名称：海南智城科技发展股份有限公司（以下简称：智城科技公司）

统一社会信用代码：91460000056386803E

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：海南省三亚市崖城创意产业园区内

法定代表人：胡黎明

注册资本：6000 万人民币

成立日期：2013 年 01 月 14 日

经营期限：2013 年 01 月 14 日至长期

经营范围：智能交通及城市一卡通运营，建筑工程，弱电工程，网络工程，装饰安装工程，建筑智能化工程的勘测、设计、监理及咨询服务，消防工程，水电、制冷设备安装工程，交通控制设施安装工程，城市规划设计工程，公共安全防范工程，卫星电视系统的设计及安装，计算机技术服务，网络科技开发及咨询服务，设计、制作、代理发布国内各类广告，企业管理咨询，计算机、软件及辅助设备、电子产品、通信设备、金属材料、建材、机电产品的销售。（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、企业历史沿革

2013 年 1 月 4 日，海南智城由上海燊乾投资有限公司、上海延华智能科技（集团）股份有限公司、江苏金茂创业投资管理有限公司、武汉光谷软件有限公司、三亚智慧城市一卡通发展有限公司共同出资组建，其中：上海燊乾投资有限公司认缴出资 780 万，持股比例 13%；上海延华智能科技（集团）股份有限公司出资 1800 万元，持股比例 30%；江苏金茂创业投资管理有限公司出资 720 万元，持股比例 12%；武汉光谷软件有限公司出资 780 万元，持股比例 13%；三亚智慧城市一卡通发展有限公司出资 1920 万元，持股比例 32%。根据《股权转让协议》，2014 年 1 月 14 日股东武汉光谷软件有限公司将持有海南智城的 780 万股权（持股 13%）转让给上海业智电子科技有限公司。

截止 2017 年 9 月 30 日，海南智城已全部收到股东认缴的注册资本 6000 万元。同时，股东上海业智电子科技有限公司为上海延华智能科技（集团）股份有

限公司全资子公司，上海延华智能科技（集团）股份有限公司全资子公司及其子公司累计直接和间接持有海南智城 2580 万股（持股 43%）为公司第一大股东。

3、评估基准日股东出资及持股比例

截止评估基准日，海南智城科技发展股份有限公司各股东出资情况如下：

评估基准日各股东出资情况表

股东名称	出资额（万元）	持股比例
三亚智慧城市一卡通发展有限公司	1,920.00	32.00%
上海延华智能科技（集团）股份有限公司	1,800.00	30.00%
上海荣乾投资有限公司	780.00	13.00%
上海业智电子科技有限公司	780.00	13.00%
江苏金茂创业投资管理有限公司	720.00	12.00%
合计	6,000.00	100.00%

4、主要经营情况

公司主营范围为智能交通及城市一卡通运营，建筑工程，弱电工程，网络工程，装饰安装工程，建筑智能化工程的勘测、设计、监理及咨询服务，消防工程，水电、制冷设备安装工程，交通控制设施安装工程，城市规划设计工程，公共安全防范工程，卫星电视系统的设计及安装，计算机技术服务，网络科技开发及咨询服务，设计、制作、代理发布国内各类广告，企业管理咨询，计算机、软件及辅助设备、电子产品、通信设备、金属材料、建材、机电产品的销售。

公司旨在从事城市一卡通、智能交通、智能建筑、智慧医疗、节能环保等城市信息化相关项目的建设和运营。公司凭借上海延华智能科技（集团）股份有限公司积累的丰富经验，以“城市一卡通运营与服务商”为发展定位，以“建设智慧旅游岛”为发展使命，旨在通过物联网和云计算等最新技术手段，为打造“精品国际旅游岛”提供全方位的信息化服务，力争成为立足海南面向全国的建设建设和运营双重能力的信息化解决方案提供商和运营商。

5、近三年和评估基准日企业资产、财务、负债状况和经营业绩

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，公司资产总额为 5,738.27 万元，净资产额为 4,751.34 万元。公司近三年和评估基准日的主要资产和经营状况如下表：

近三年和评估基准日的财务状况及经营业绩概况表

单位：人民币元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 09 月 30 日
流动资产	50,597,236.13	54,259,930.65	49,840,602.28	48,208,861.65
非流动资产	15,481,424.97	12,720,247.63	10,841,831.76	9,173,879.40
资 产 总 计	66,078,661.10	66,980,178.28	60,682,434.04	57,382,741.05
流动负债	11,171,724.23	9,647,181.74	9,847,760.83	9,869,320.79
非流动负债	-	-	-	-
负 债 合 计	11,171,724.23	9,647,181.74	9,847,760.83	9,869,320.79
所有者权益合计	54,906,936.87	57,332,996.54	50,834,673.21	47,513,420.26

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度 1-9 月
一、营业收入	3,934,197.32	9,633,359.57	3,125,987.31	6,234,985.63
营业税金及附加	30,745.86	95,814.61	20,907.54	53,250.76
销售费用	1,183,581.96	1,229,300.50	1,806,163.98	649,693.36
管理费用	3,909,733.37	4,242,607.15	6,419,120.30	3,602,392.73
其中：业务招待费	44,163.50	36,937.40	37,372.20	24,302.00
财务费用	-2,047,961.31	-2,201,466.17	-1,598,498.52	-571,528.51
其中：利息支出				
利息收入	-2,054,265.23	-2,205,650.43	-1,601,853.52	-576,599.26
资产减值损失				1,731,754.23
二、营业利润	-1,727,632.64	2,510,100.93	-6,183,342.74	-3,125,499.22
加：营业外收入	2,279,100.26	576,500.00		4,000.00
减：营业外支出	18,801.19	390.11	25,966.43	
其中：非流动资产处置损失	18,094.18			
三、利润总额	532,666.43	3,086,210.82	-6,209,309.17	-3,121,499.22
减：所得税费用				
四、净利润	532,666.43	3,086,210.82	-6,209,309.17	-3,121,499.22

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方均为被评估单位股东，分别为三亚智慧城市一卡通发展有限公司持股比例为 32%，上海燊乾投资有限公司持股比例为 13%，江苏金茂投资管理股份有限公司持股比例为 12%，上海业智电子科技有限公司持股比例为 13%。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位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、关于经济行为的说明

评估海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为三亚智慧城市一卡通发展有限公司、上海燊乾投资有限公司、江苏金茂投资管理股份有限公司和上海业智电子科技有限公司拟股权转让之经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

本次评估对象是海南智城科技发展股份有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为海南智城科技发展股份有限公司于评估基准日经审计后报表反映全部资产及相关负责。经致同会计师事务所（特殊合伙）审计后的海南智城科技发展股份有限公司总资产账面价值为 5,738.27 万元，负债总额为 986.93 万元，净资产额为 4,751.34 万元。

评估的范围包括流动资产（货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）、非流动资产（固定资产-机器、电子设备、无形资产）、流动负债（应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。以上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，经由致同会计师事务所（特殊合伙）审计，并出具专项审计报告（致同专字【2017】第 460FC0139号）。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	4,820.89
非流动资产合计	2	917.39
固定资产	3	814.26
无形资产	4	103.13
资产总计	5	5,738.27
流动负债	6	986.93

负债总计	7	986.93
净资产	8	4,751.34

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

- 1.货币资金账面价值3,811.61万元，包括现金和银行存款。
- 2.应收账款账面价值851.67万元，系应收的工程款和开发款等。
- 3.预付账款账面价值14.55万元，系预付的房租、修理费等。
- 4.其他应收款账面价值18.08万元，分别为往来款、房租押金、保证金等。
- 5.存货账面价值为121.37万元，主要为工程项目的投入成本。
- 6.其他流动资产账面值为3.59万元，为预缴的企业所得税。
- 7.固定资产账面净值814.26万元，分别为机器设备和电子设备。

7-1机器设备共14项，账面原值为1,408.65万元，净值为812.31万元。主要包括一卡通业务的公交机具、美高梅酒店的节能设备、办公家具等。主要购置于2013-2017年，使用正常。

7-2电子设备共计28项，账面原值为15.29万元，净值为1.95万元。主要是办公电脑、复印机、空调等。主要购置于2013-2017年，使用正常。

8.无形资产账面净值103.12万元，系办公软件。

8-1无形资产为外购办公软件，共5项，为企业办公用软件。主要购置于2013-2017年，使用正常。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估不存在企业申报的表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2017年09月30日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况

为配合此次评估，我公司组织有关人员于 2017 年 10 月 20 日~2017 年 10 月 21 日对纳入评估范围的资产和负债进行清查，清查人员包括相关公司主管领导、财务人员及各部门资产管理人员等。

七、资料清单

本次评估，委托方及被评估单位向评估机构提供的资料包括下列内容：

1. 企业关于进行资产评估有关事项的说明（即本说明）；
2. 委托方和被评估单位《营业执照》（复印件）；
3. 被评估单位评估基准日的财务报表（复印件）；
4. 部分账务凭证复印件；
5. 资产评估申报表；
6. 委托方承诺函及被评估单位承诺函。
7. 其他相关资料。

(本页为签字盖章页)

被评估单位（签章）：海南智城科技发展股份有限公司



二〇一七年十二月十日