

广东全通教育股份有限公司
拟发行股份及支付现金收购资产涉及的
西安习悦信息技术有限公司股东全部权益项目

评估报告

天兴评报字（2014）第 0997 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年三月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告的使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
评估报告附件	30

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2014）第 0997 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受广东全通教育股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对广东全通教育股份有限公司拟发行股份及支付现金购买西安习悦信息技术有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2014 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据广东全通教育股份有限公司第二届董事会第十二次会议决议，广东全通教育股份有限公司拟发行股份及支付现金收购资产这一经济行为，需要对西安习悦信息技术有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：西安习悦信息技术有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：西安习悦信息技术有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2014 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，西安习悦信息技术有限公司股东全部权益的评估价值为 8,021.00 万元，较账面净资产 410.28 万元增值 7,610.72 万元，增值率 1855.02%。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使

用者特别关注以下几项：

(一)2014年11月11日西安习悦信息技术有限公司取得高新技术企业证书，证书编号为GR201461000379，有效期三年，本次评估以被评估单位2014年起享受两免三减半的税收优惠后，假设国家认定国家高新技术企业条件不变且国家高新技术企业享受企业所得税税收优惠，自2017年11月10日起被评估单位仍被认定为高新技术企业，企业所得税税率为15%。

(二)西安习悦信息技术有限公司的经营场所均为租赁，本次评估没有考虑未来被评估单位因经营场所的变更可能产生的影响。

(三)西安习悦信息技术有限公司与西安银行股份有限公司高新科技支行于2014年6月订立了编号为“西行高科流借字[2014]010号”借款合同，贷款金额为150.00万元，由张威、西安创新融资担保有限公司提供连带责任担保，担保期限为2014年6月23日至2015年6月22日。同时西安习悦信息技术有限公司股东张威就西安创新为公司该笔贷款提供担保事项签订了如下反担保协议：1、《西创新保字[2014]第(138)号》，由张威提供反担保；2、《西创新股质字[2014]第(138)号》由张威持有的西安习悦99%股权提供质押担保。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行拟发行股份及支付现金收购资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行发行股份及支付现金收购资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2014年9月30日起，至2015年9月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

广东全通教育股份有限公司
发行股份及支付现金收购资产涉及的
西安习悦信息技术有限公司股东全部权益项目
评估报告

天兴评报字（2014）第 0997 号

广东全通教育股份有限公司：

北京天健兴业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，对贵公司拟发行股份及支付现金购买西安习悦信息技术有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2014 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

委托方名称：广东全通教育股份有限公司

简称：全通教育公司

住所：广东省中山市东区库充大街 1 号综合商业楼第五层

法定代表人：陈炽昌

注册资本：9,720.00 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市，自然人投资或控股）

上市地点：深圳证券交易所

证券代码：300359

证券简称：全通教育

经营范围：计算机软、硬件的研发、销售；销售：电化教学设备、教学软件、电子产品、百货；设计、制作、发布、代理各类广告业务；教育信息咨询；

设备租赁；计算机信息系统集成；企业管理咨询、商品流通信息咨询（不含劳务、金融期货、房地产、出国留学）；电子商务信息技术开发及推广；安全技术防范系统设计、施工、维修；国内版图书、期刊、报纸批发零售（中小学教材除外）；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务和信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；互联网信息服务业务（按许可证核定的项目经营）。（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。）

全通教育公司成立于2005年6月，于2014年1月21日在创业板上市，是国家高新技术企业，聚焦并专注于中国 K12 基础教育领域的互联网应用和信息服务运营。借助十余年 O2O 模式的持续耕耘，全通教育秉承“为节省教师工作每一秒”和“用心做事，真诚待人”的朴素理念，锻炼并形成了“平台应用+服务拓展+内容增值”的市场运营能力。全通教育于2014年8月上线互联网在线教育平台“全课网”（www.qk100.com），在行业内率先发布面向校园和课堂互联网应用的创新模式，以“硬件免费送，软件免费用，服务随时到”的业务策略推动教育信息化普及和发展。截至目前，全课网共有683所学校，13,472位教师，1,007,212名学生，3,251,327名家长正在使用。全通教育各项业务稳健发展，服务中小学幼儿园遍布14个省份，近48,000所学校，超过3,000万用户，500多名线下服务团队进驻51个地级市开展地面到校服务，为实现公司服务全国一亿多用户，入驻300个地市的战略目标和愿景奠定了良好的基础。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：西安习悦信息技术有限公司

简称：西安习悦公司

住所：西安市高新区沣惠南路18号西格玛大厦528室

法定代表人：张威

注册资本：300万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：一般经营项目：通信产品、计算机软硬件的研发、销售、技术咨询、技术服务、技术转让；信息科技专业领域内的技术开发、技术服务、技术转

让；计算机系统集成；网络工程的技术开发、技术服务、技术转让；动漫设计；日用百货批发、销售。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）

2014年4月9日西安习悦公司取得陕西省通信管理局颁发的《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》，经营许可证编号：陕B2-20140012，有效期至2019年4月9日。

西安习悦立足教育信息化市场，提供全面的校园类移动互联网产品与服务，具有较强的自主研发、实施、服务等技术优势，在系统集成整合和系统化领域有较强实力，并能对语音、数据、宽带及移动等基础业务进行有效的整合。

2. 历史沿革

西安习悦公司成立于2013年3月05日，是由张威和薛兆泽2人共同发起设立的有限责任公司。注册资本300万元人民币分三期出资。

首期出资时间为2013年2月21日，张威出资59.4万元人民币，分别为货币出资26.4万元人民币和实物出资33万元人民币，占注册资本总额比例的19.8%；薛兆泽出资0.6万元人民币，占注册资本总额比例的0.2%。该注册资本已经由陕西兴华会计事务所出具的陕兴验字（2013）第024号《验资报告》验证。

第二期出资时间为2013年12月10日，张威出资181万元人民币，其中，货币出资4万元人民币；实物出资17.3972万元人民币；计算机软件著作权出资159.6028万元人民币，占注册资本总额的60.33%。该注册资本已经由陕西兴华会计事务所出具的陕兴验字（2013）第275号《验资报告》验证。

第三期出资时间为2014年9月27日，张威以货币资金认缴注册资本56.6万元、薛兆泽以货币资金认缴注册资本2.4万元，合计认缴注册资本59万元。本次出资完成后，西安习悦实收资本由241万元增加至300万元，各股东完成注册资本认缴义务，其中张威出资297万元，占实收资本99%，薛兆泽出资3万元，占实收资本1%。

3. 基准日被评估单位股权结构

截至评估基准日，西安习悦信息技术有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	张威	297.00	99%
2	薛兆泽	3.00	1%
	合计	300.00	100.00%

4. 公司主要资产概况

西安习悦信息技术有限公司主要资产为流动资产、固定资产、无形资产，主要资产概况如下：

流动资产 287.20 万元，主要为货币资金、其他应收款和预付账款；固定资产 83.86 万元，包括电子设备和办公家具，其中电子设备 82 项，主要是电脑、服务器、手机等；办公家具 10 项，主要为办公桌椅、办公家具和沙发等。固定资产均位于西安市高新区沣惠南路 18 号西格玛大厦 528 室的西安习悦公司内。电子设备和办公家具均维护、保养、使用正常；无形资产为吉软校园云信息服务管理软件的软件著作权，账面值为 228.23 万元。

5. 公司主营业务概况

(1) 主营产品或服务

西安习悦产品或服务集中在 K12 基础教育和高等教育两大细分领域，产品具体可分为校园信息系统开发和教育信息服务两大类，其中教育信息服务提供 K12 基础教育家校信息互动服务和高等院校校园信息服务；校园信息系统开发主要为普通高校数字化校园建设进行软件及信息系统的开发。

服务类型	服务内容	服务对象	具体产品
教育信息服务	家校互动信息服务业务和高等院校校园信息服务，提供软硬件调试、数据割接、运行监控、后续维护等服务，并结合业务推广运营的实际需求进行功能升级	基础电信运营商、学校、家长、教师、教育主管部门、教育市场服务机构	教育人人通、知了、校园云、校园号
校园信息系统开发	针对高等院校对数字化校园建设的实际需求，进行校园信息化系统的定制开发，满足普通高校对信息平台的系统性能、功能的各项要求	普通高校、职业院校	智慧报到、定制校园信息化系统

(2) 经营模式

西安习悦两类产品中，校园信息系统开发属于软件系统开发业务，根据项目

开发完成情况收费；教育信息服务收入存在以下两种模式：一是中国电信合作推广，信息平台用户订购服务后，双方根据业务合同进行收入分成；二是在信息服务平台引入市场教育服务机构，采用后向运营模式，整合线上线下资源，通过广告、佣金等形成收入。

(3) 生产经营管理状况

西安习悦为专业从事教育信息服务的互联网公司，主要业务为利用移动通信、互联网技术和云计算技术，开发教育信息互联网产品，构建信息化平台，为 K12 基础教育和高等院校师生提供及时、便捷、高效的教育信息服务。目前，西安习悦已获得“软件企业证书”、“增值电信业务经营许可证”等资质认定，被评为陕西省电子商务示范企业，其面向 K12 基础教育的“教育人人通”已覆盖西安市已覆盖西安市 950 所学校注册家中用户达 34 万、已签约及已确定签约意向的开放平台教育服务机构达 619 家，覆盖亲子娱乐、出国游学、名师在线、教育咨询、艺术辅导等各个方面；“知了”在广东珠海市和浙江富阳市等地进行试点，计划于 2015 年在全国范围内进行开放式注册推广；校园云 APP 客户端已覆盖 1,961 所高校；“校园号”于 2014 年 8 月上线推广，截至目前，已有 2907 个高校公众号入驻，涵盖 2,372 所高校或职业院校。在校园信息系统开发方面西安习悦自 2014 年 1 月起逐步开展校园信息系统开发业务，目前西安习悦共为洛阳师范学院、郑州科技学院、四川警察学院、郑州电子信息职业技术学院、辽宁医学院等 20 多所普通高校开展信息系统开发。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表（母公司）

金额单位：万元

项目名称	2014.9.30	2013.12.31
流动资产	287.20	134.51
非流动资产	312.08	326.31
其中：长期股权投资	-	10.00
固定资产	83.86	69.40
无形资产	228.23	246.91

资产总计	599.28	460.82
流动负债	189.00	141.18
非流动负债	-	-
负债总计	189.00	141.18
净资产	410.28	319.64

经营成果表（母公司）

金额单位：万元

项目名称	2014年1-9月	2013年
一、营业收入	772.61	468.77
减：营业成本	265.21	217.98
营业税金及附加	4.57	9.70
销售费用	227.26	105.25
管理费用	260.26	149.11
财务费用	3.40	0.01
资产减值损失	-0.07	0.14
加：投资收益		
二、营业利润	11.97	-13.41
加：营业外收入	20.06	3.19
减：营业外支出	0.39	0.60
三、利润总额	31.64	-10.82
减：所得税费用		
四、净利润	31.64	-10.82

上述数据已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了广会审字[2014]G14040480016号审计报告，其中经营成果数据为合并报表口径数据。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为西安习悦公司

的股东。其他评估报告使用者概况如下：张威和薛兆泽。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方全通教育公司拟发行股份及支付现金购买西安习悦公司 100%的股权。

二、评估目的

根据广东全通教育股份有限公司第二届董事会第十二次会议决议，全通教育公司拟发行股份及支付现金收购西安习悦公司的股权，需要对西安习悦公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为西安习悦信息技术有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为西安习悦信息技术有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 599.28 万元，负债账面价值 189.00 万元，净资产账面价值 410.28 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	287.20
非流动资产	312.08
其中：固定资产	83.85
无形资产	228.23
资产总计	599.28
流动负债	189.00
非流动负债	
负债总计	189.00

净资产	410.28
-----	--------

(一) 委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了广会审字[2014]G14040480016号审计报告。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

固定资产：包括电子设备和办公家具，其中电子设备82项，主要是电脑、服务器、手机等；办公家具10项，主要为办公桌椅、办公家具和沙发等。固定资产均位于西安市高新区沣惠南路18号西格玛大厦528室的西安习悦公司内。电子设备和办公家具均维护、保养、使用正常。

(三) 企业申报的无形资产情况

企业申报评估范围内账面记录的无形资产为校园云信息服务管理软件的软件著作权，账面值为228.23万元。

账面未记录的无形资产为4项软件著作权，包括有家校即时通软件、知了客户端应用软件、智慧报到软件和习悦民航现场运行管理软件，截至评估基准日，上述软件著作权及软件产品除习悦民航现场运行管理软件外均在使用，账面未记录的4项软件著作权均属于表外无形资产。

截至评估基准日上述软件著作权在有效保护期内。

(四) 企业申报的表外资产的情况

除上述账面未记录的4项软件著作权的无形资产外，企业未申报评估人员也未发现表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常

公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2014 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 广东全通教育股份有限公司第二届董事会第十二次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
8. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
18. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
19. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 著作权（版权）相关权属证明；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
 3. 《机电产品报价手册》；
 4. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
 5. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
 6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
 7. 与此次资产评估有关的其他资料。
8. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负

债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

A、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

◆ 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款等。

1. 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 其他应收款：其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历

史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4. 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

◆ 非流动资产的评估

1. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产均为电子办公类设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、手机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3) 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

2. 其他无形资产

本次委托评估的其他无形资产为软件著作权。

对于软件著作权的无形资产采用销售收入分成收益法评估。

本次评估中的销售收入分成收益法，即首先预测使用委估软件著作权在未来的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估软件著作权在销售收入中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估软件著作权的评估现值，其基本计算公式为：

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

其中：P——软件著作权评估值

K——销售收入分成率

R_i——软件著作权产生的销售收入

i——收益期限

r——折现率

B、收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，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。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

【一、企业自由现金流模型】

(1) 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

（2）模型中关键参数的确定

① 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。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×(1-税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

② 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2014 年 9 月 30 日至 2019 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2020 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

③ 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

④ 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的短期借款，按其市场价值确定。

⑤ 溢余资产及非经营性资产评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比

较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2014 年 10 月初接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2014 年 10 月 8 日—10 月 15 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查科研用关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、设备购置合同、发票等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对西安习悦信息技术有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2014年10月16日—10月25日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述 3、4 两阶段工作时间为 2014 年 10 月 26 日—11 月 30 日。

九、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，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. 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：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本

次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
 3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层及团队核心成员未来均保持稳定。
 4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
 5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
 6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，已经取得的各项合同权利不会发生重大变化并在合同到期后能够按现有模式顺利续签。
 7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
 8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
 9. 根据陕西省地方税务局关于印发《企业所得税减免税管理办法（试行）》的通知“陕地税发[2010]64号”的相关规定，西安习悦公司为软件生产企业，并于2014年4月22日取得《企业所得税减免税优惠备案表》，假设经报备后享受2014年1月1日到2015年12月31日止，享受免征企业所得税；2016年1月1日至2018年12月31日止，享受减半征收企业所得税的优惠政策；
 10. 假设国家认定国家高新技术企业条件不变且国家高新技术企业享受企业所得税税收优惠，自2017年11月10日起被评估单位仍被认定为高新技术企业，企业所得税税率为15%。
 11. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
 12. 假设未来经营场所系租赁，租金按企业提供的规划办公面积和市场同类房屋的租赁价格确定。
- 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，当未来经济环境及企业经营发生较大变化时，评估人员将不承担由于上述条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 599.28 万元，评估价值 613.96 万元，评估增值 14.68 万元，增值率 2.45%。负债账面价值 189.00 万元，评估价值 189.00 万元，评估无增减值。净资产账面价值 410.28 万元，评估价值 424.96 万元，评估增值 14.68 万元，增值率 3.58%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	287.20	287.20	0.00	0.00
非流动资产	312.08	326.76	14.68	4.70
其中： 固定资产	83.85	62.76	-21.09	-25.15
无形资产	228.23	264.00	35.77	15.67
资产总计	599.28	613.96	14.68	2.45
流动负债	189.00	189.00	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	189.00	189.00	0.00	0.00
净资产	410.28	424.96	14.68	3.58

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，西安习悦信息技术有限公司股东全部权益的评估价值为 8,021.00 万元，较账面净资产 410.28 万元增值 7,610.72 万元，增值率 1855.02%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：西安习悦公司的股东全部权益价值评估结果为 8,021.00 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在评估基准日后，至2015年9月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 评估程序受到限制的情形：

本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(六) 评估基准日存在法律、经济等未决事项：

2014年11月11日西安习悦信息技术有限公司取得高新技术企业证书，证书编号为GR201461000379，有效期三年，本次评估以被评估单位2014年起享受两免三减半的税收优惠后，假设国家认定国家高新技术企业条件不变且国家高新技术企业享受企业所得税税收优惠，自2017年11月10日起被评估单位仍被认定为高新技术企业，企业所得税税率为15%。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

西安习悦公司与西安银行股份有限公司高新科技支行于2014年6月订立了编号为“西行高科流借字[2014]010号”借款合同，贷款金额为150.00万元，由张威、西安创新融资担保有限公司提供连带责任担保，担保期限为2014年6月23日至2015年6月22日。同时西安习悦公司股东张威就西安创新为公司该笔贷款提供担保事项签订了如下反担保协议：1、《西创新保字[2014]第（138）号》，由张威提供反担保；2、《西创新股质字[2014]第（138）号》由张威持有的西安习悦99%股权提供质押担保。

西安习悦信息技术有限公司的经营场所均为租赁，本次评估没有考虑未来被评估单位因经营场所的变更可能产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 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除外;

(四) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2014 年 9 月 30 日至 2015 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据 (还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年, 需重新进行资产评估。

(五) 因评估程序受限制时评估报告的使用限制 (相应的评估结论所依赖的假设条件具有重要作用, 在特殊假设中应补充), 如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等均对现场勘查产生影响。因此在评估报告中应披露因程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 3 月 28 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

卞旭东



注册资产评估师：

陈小兵



二〇一五年三月二十八日