

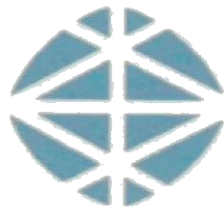
企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 航天信息股份有限公司拟收购广州华资软件技术有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0193183 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 05 月 23 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 航天信息股份有限公司拟收购广州华资软件技术有限公司
股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0193183 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	9
四、 评估对象和评估范围	9
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	11
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	12
VI. 其它参考资料	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论	12
八、 评估方法	12
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 收益法介绍	13
IV. 市场法介绍	15
九、 评估程序实施过程和情况	15
十、 评估假设	16
十一、 评估结论	18
I. 概述	18
II. 结论及分析	19
III. 其它	19
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	20
I. 评估报告使用范围	20
II. 评估报告使用有效期	20
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	21
十四、 评估报告日	21
报告附件	23

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	航天信息股份有限公司拟收购广州华资软件技术有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0193183 号
委托方	航天信息股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	广州华资软件技术有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2015 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、无形资产、长期待摊费用）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 128,776,843.47 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和市场法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 90,000.00 万元。 大写：人民币玖亿元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 12 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位原母公司广州华南资讯科技有限公司将其除智能建筑外所有经营业务、资产与负债转移至广州华资软件技术有限公司，截至评估报告出具日，相关资产已完成交付，本次将广州华南资讯科技有限公司 2013 年的单体报表、母子公司 2014 年、2015 年（剔除智能建筑业务）的合并口径报表视作被评估单位的模拟财务状况。

企业价值评估报告书

【2016】第 0193183 号

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

航天信息股份有限公司：

上海东洲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，采用收益法与资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对航天信息股份有限公司拟收购广州华资资讯科技有限公司所持有的广州华资软件技术有限公司股权所涉及的广州华资软件技术有限公司股东全部权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	航天信息股份有限公司拟收购广州华资软件技术有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0193183 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：航天信息股份有限公司（600271） 住所：北京市海淀区杏石口路甲 18 号 法定代表人：时旻 注册资本：92340 万元 人民币 公司类型：其他股份有限公司(上市) 经营范围：第二类增值电信业务中的呼叫中心业务（增值电信业务经营许可证有效期至 2020 年 05 月 07 日）；计算机软 件的技术开发、技术咨询和技术服务；企业管理咨询；计算机数据库服务；计算机软件、打印纸的销售；电子及通信设备、计算机及外部设备、智能机电产品、财税专用设备的研制、生产、销售；信息安全技术、信息技术、网络及终端技术、多媒体技术、工业自动化控制技术、环保技术、生物工程技术的开发、转让、咨询、培训；化工材料（不含危险化学品）销售；经济信息咨询；进出口业务；房屋租赁业务；智能卡及电子标签的研制、生产、销售；电子产品专业设备的研制、生产、销售、技
--------	--

术服务；物联网及传感网相关技术研发、生产、销售及服务；有线及无线通讯终端产品和个人数字终端产品的研发、生产和销售；农业机械设备研发、销售和服务；技术服务，售后服务。（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。）

委托方航天信息股份有限公司为本次被评估单位广州华资软件技术有限公司的股权拟收购方。

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

名称：广州华资软件技术有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市天河区建中路 12 号首层

法定代表人：李自强

注册资本：陆仟万元整

经营范围：软件和信息技术服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

1、企业历史沿革

广州华资软件技术有限公司成立于 2014 年 4 月，由自然人李自强与余增平各投资 100 万元共同组建。2014 年 6 月，李自强将持有公司 50% 的股权转让给广州华南资讯科技有限公司，余增平将持有公司 1% 股权转让给广州华资工程技术有限公司，将持有公司 49% 股权转让给广州华南资讯科技有限公司。2014 年 7 月，公司认缴注册资本增至 6000 万元人民币，其中，广州华南资讯科技有限公司认缴 5940 万元，占认缴注册资本的 99%，广州华资工程技术有限公司认缴出资 60 万元人民币，占认缴注册资本的 1%。2014 年 8 月，经公司股东会决议决定，广州华资工程技术有限公司将持有广州华资软件技术有限公司的 1% 股权转让给广州华南资讯科技有限公司。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，广州华资软件技术有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
广州华南资讯科技有限公司	6000.00	100
合计	6000.00	100

基准日后，华资软件股东会审议同意华资科技将持有的 100%出资额转让给邹革非等 33 名自然人及华资投资、焯迅投资，并于 2016 年 3 月签署股权转让协议。股权转让明细如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	邹革非	974.52	16.2421
2	余增平	485.80	8.0967
3	金长仁	469.08	7.8180
4	李自强	469.08	7.8180
5	谢红刚	402.03	6.7004
6	李志山	163.18	2.7196
7	梁志强	148.87	2.4812
8	胥习峰	144.95	2.4158
9	林小明	136.70	2.2783
10	覃义	115.79	1.9299
11	蔡秀楠	83.20	1.3867
12	周建和	69.58	1.1597
13	樊志为	49.79	0.8299
14	彭莉莉	40.75	0.
15	黄俊华	31.17	0.5195
16	余丹	26.89	0.4482
17	高伟	21.91	0.3652
18	刘杰	21.24	0.3539
19	卓鹏	17.37	0.2896
20	邓菊	17.37	0.2896
21	段笑雨	17.05	0.2842
22	任莉	15.59	0.2598
23	欧跃龙	14.58	0.2430
24	翁庄明	14.58	0.2430
25	杨亚芳	14.58	0.2430
26	郭志勇	11.69	0.1948
27	雷煜华	10.22	0.1704

28	韩晓媛	9.26	0.1543
29	蔡运健	6.83	0.1138
30	刘怀春	5.82	0.0970
31	刘昆	5.82	0.0970
32	曾德慧	3.39	0.0565
33	吴竞	1.31	0.0218
34	华资投资	480.00	8.0000
35	焯迅投资	1,500.00	25.0000

3、企业经营概况

广州华南资讯有限公司脱胎于“华南计算机公司”小型机分公司，是一家与中国 IT 业共同成长和发展起来的高科技企业。华南资讯专业从事信息应用平台研发和 IT 咨询服务，以行业应用软件产品开发为核心，以计算机网络系统集成成为主营业务，致力于行业信息化的建设，已为来自政府、公用事业和教育领域的众多客户提供了系统的解决方案和服务。为适应市场的变化与发展，以便更好地为客户提供专业化的 IT 服务，广州华南资讯科技有限公司于 2014 年 4 月 2 日成立全资子公司——广州华资软件技术有限公司。

广州华资软件技术有限公司全面继承广州华南资讯科技有限公司的所有业务类型、全部员工、相关生产工具与研发设备、各项管理制度、业务管理流程、研发技术、知识产权与专利成果、工程业绩和服务的客户，以及在建工程项目的建设和服务。

公司现有员工 1000 多人，分别在广州、武汉建立了软件研发基地，并在深圳、武汉、福州、长沙、广西、贵州、山东等地设立了分支机构，建立了以客户为中心的组织结构和业务流程。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

被评估单位原母公司广州华南资讯科技有限公司将其所有经营业务、资产与负债转移至广州华资软件技术有限公司，截至评估报告出具日，相关资产转移以完成交付。本次将广州华南资讯科技有限公司 2013 年的单体报表、母子公司 2014 年、2015 年（剔除智能建筑业务）的合并口径报表视作被评估单位的模拟财务状况。

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
---------	------------------	------------------	------------------

资产总额	19,637.75	33,417.17	36,367.24
负债总额	19,406.41	28,930.30	23,489.55
所有者权益	231.34	4,486.87	12,877.68

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	34,381.49	26,870.26	49,912.73
利润总额	381.90	-1,744.47	4,215.27
净利润	231.34	-1,744.47	4,215.27

上述数据摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见模拟合并口径审计报告。

广州华资软件技术有限公司执行企业会计准则，享受新设立软件企业 2 免 3 减半优惠政策，企业所得税税率 2015 年为 0%；2016 至 2018 年为 12.5%，增值税税率为 17%和 6%。

三、评估目的

根据航天信息股份有限公司 2016 年 3 月 25 日第六届董事会第三次会议决议，航天信息股份有限公司拟收购广州华资软件技术有限公司 100%股权，本次评估为该经济行为所涉及的广州华资软件技术有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经航天信息股份有限公司董事会决议的同意。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、无形资产、长期待摊费用）及负债等。总资产为 363,672,406.17 元，负债总额为 234,895,562.70 元。

1. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 1155 台（辆）。
2. 被评估单位办公场所位于广州市天河区建中路 12 号首层，系租赁使用。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 170 项，其中 153 项企业账面未反映。截至评估报告出具日，企业 97 项无形资产——软件著作权已完成所有权变更，2 项商标转移事项已受商标局受理。
4. 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，且已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿

卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 航天信息股份有限公司第二届董事会第三次会议决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《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

	产权[2009]941 号；
	11. 《中华人民共和国房地产管理法》；
	12. 其它法律法规。
III. 评估 准则及规 范	1. 资产评估准则—基本准则；
	2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
	3. 资产评估职业道德准则—独立性；
	4. 资产评估准则—评估报告；
	5. 资产评估准则—评估程序；
	6. 资产评估准则—工作底稿；
	7. 资产评估准则—业务约定书；
	8. 资产评估准则—企业价值；
	9. 资产评估准则—机器设备；
	10. 资产评估准则—无形资产；
	11. 商标资产评估指导意见；
	12. 著作权资产评估指导意见；
	13. 资产评估价值类型指导意见；
	14. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
	15. 企业国有资产评估报告指南；
	16. 评估机构业务质量控制指南；
	17. 以财务报告为目的的评估指南（试行）；
	18. 《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》；
	19. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
	20. 其它相关行业规范。
IV. 取价依 据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
	2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
	3. 《中国汽车网》信息；
	4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保 护部令 2013 年第 12 号）；
	5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
	6. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
	7. 公司提供的部分合同、协议等；

	<ol style="list-style-type: none">8. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;10. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;11. 基准日近期国债收益率、贷款利率;12. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 投资合同、协议; 车辆行驶证;2. 商标证、软件著作权、产品登记证;3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;2. 委托单位提供的资产评估申报表;3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。
<h2>八、评估方法</h2>	
I. 概述	<p>企业价值评估的基本方法有三种, 即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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, 以确定评估对象价值的评估方法。2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现, 以确定评估对象价值的评估方法。3. 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, 以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方	注册资产评估师执行企业价值评估业务, 应当根据评估目的、评估对

法选取理由及说明 象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及市场法评估。因为被评估企业为计算机应用行业，具有专有技术、经营模式、服务平台、营销团队、经营资质等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映的特征，故成本法不能全面反映企业的内在价值。企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，适用收益法。同时，其所属行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故也能够采用市场法评估。

III. 收益法介绍 收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及公式 本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目

	<p>前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p>
收益预测过程	<p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，G 取零。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、</p>

有息债务	<p>递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p> <p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。</p>
IV. 市场法介绍	<p>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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到上市公司相关数据资料能够收集，本次采用上市公司比较法。</p>
计算公式	<p>股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值</p> <p>经营性资产价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系数</p>
评估步骤	<p>首先，选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并通过交易股价计算对比公司的市场价值。</p> <p>其次，选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，如：EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，并计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系“价值比率”。</p> <p>最后，通过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。</p> <p>由于上市公司比较法中的可比公司是公开市场上正常交易的上市公司，所以本次市场法评估结论考虑流动性对评估对象价值的影响。</p>

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账

面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的

交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

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

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报

告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 90,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 77,122.32 万元，增值率 598.88%。

评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	32,802.63			
非流动资产	3,564.61			
可供出售金融资产净额	75.00			
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	403.50			
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	2,942.13			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	143.98			
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	36,367.24			
流动负债	22,957.14			
非流动负债	532.42			
负债合计	23,489.56			
净资产（所有者权益）	12,877.68	90,000.00	77,122.32	598.88

（金额单位：万元）

评估基准日：

2015 年 12 月 31 日

II. 结论及分析

2. 市场法评估结论

按照市场法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为人民币 133,800.00 万元，与账面净资产相比，评估增值额 120,922.32 万元，增值率 939.01%。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：收益法是通过估算企业未来的预期收益，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，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，收益法反映了企业内在价值。

上市公司比较法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。因为市场法与收益法评估途径不同，所以评估结论会有所差异。

由于市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。考虑收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选收益法结果。

经评估，广州华资软件技术有限公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日在上述各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为人民币 90,000.00 万元（大写：人民币玖亿元整）。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 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。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单

及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 被评估单位原股东广州华南资讯科技有限公司将其除智能建筑外所有经营业务、资产与负债转移至广州华资软件技术有限公司，截至评估报告出具日，相关资产转移已完成交付。本次将广州华南资讯科技有限公司 2013 年的单体报表、母子公司 2014 年、2015 年(剔除智能建筑业务)的合并口径报表视作被评估单位的模拟财务状况。

4. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。

5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 05 月 23 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

方明



Tel:021-52402166

许国强



其他主要评估人员

郭韵瑾

报告出具日期

2016年05月23日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

