

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市金证科技股份有限公司
拟转让股权所涉及的
成都金证博泽科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

中林评字【2018】166号
(共一册, 第一册)



报告日期: 二零一八年九月二十五日

北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

目 录

声明.....	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告的使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	19
评估报告附件	21

声明

一、本评估报告是评估人员依据财政部发布的资产评估基本准则及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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明、评估结论成立的评估假设和前提条件以及评估报告的使用限制。

评估报告摘要

中林评字【2018】166号

北京中林资产评估有限公司接受深圳市金证科技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，对深圳市金证科技股份有限公司拟转让股权所涉及的成都金证博泽科技有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2018年6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：深圳市金证科技股份有限公司拟转让成都金证博泽科技有限公司股权，需了解成都金证博泽科技有限公司的股东全部权益市场价值，本次评估为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：成都金证博泽科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：成都金证博泽科技有限公司截止2018年6月30日财务报表列示的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018年6月30日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

截止2018年6月30日，成都金证博泽科技有限公司财务报表列示的总资产账面价值为8,662.72万元，负债账面价值8,541.21万元，净资产账面价值121.50万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值为21,259.41万元，负债评估值为8,541.21万元，净资产评估值为12,718.20万元，评估增值12,596.70万元，增值率10,367.65%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

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事项:

(一) 根据“510100-2015-C-002(高新南)”国有建设用地使用权出让合同,纳入本次评估范围的土地使用权需在2016年3月15日之前开工、在2018年3月15日之前竣工,但评估师在进行现场勘查时,项目仍未竣工,这个现象在国内较为普通,开发企业通常也不会为此受到处罚,本次评估未考虑未如期完工的事项对评估值的影响。

(二) 本次对成都金证博泽科技有限公司所持有的土地评估时,土地评估值未考虑相关税费。

(三) 本次评估没有考虑委估宗地分割的情形以及可能分割办证需产生的费用。

(四) 本次评估宗地是由一次性设计并下发规划文件,未来可以在城市基础设施配套、区域内公共建筑等方面会出现成本共摊的事项,此次评估采用了基准地价修正系数法和市场法进行评估,该因素无合理方法在评估过程中量化,加之该因素是否会发生以及具体的金额还有较大的不确定性,因此,本次评估未考虑5宗地共同发生的建设规费、公共设施成本对评估结果的影响。

我们特别强调:本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考,而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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2018年6月30日起,至2019年6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,并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

深圳市金证科技股份有限公司
拟转让股权所涉及的
成都金证博泽科技有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中林评字【2018】166号

深圳市金证科技股份有限公司：

北京中林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，采用资产基础法对贵公司拟转让股权所涉及成都金证博泽科技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 2018 年 6 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、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：深圳市金证科技股份有限公司（以下简称“金证股份”）

注册地址：深圳市南山区科技园高新区南区高新南五道金证科技大楼 8-9 楼

法人代表：赵剑

注册资本：85321.0484 万人民币元

企业类型：上市股份有限公司

成立时间：1998-08-21

营业期限：1998-08-21 至 2048-08-21

统一社会信用代码：91440300708447860Y

经营范围：计算机应用系统及配套设备的技术开发、生产（生产项目另行申报）、销售；电子产品、通讯器材、机械设备的购销及国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）。进出口业务（具体按深贸管准证字第 2003

—2435 号文执行)；建筑智能化工程专业（凭《建筑业企业资质证书》经营）；专业音响、灯光、多媒体显示、会议公共广播设备、闭路监控设备的购销与安装；房屋租赁；机动车辆停放服务；室内外清洁。^IT 技术教育培训。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：成都金证博泽科技有限公司（以下简称“金证博泽”）

注册地址：成都高新区天顺北街 39 号 1 层

法人代表：杜宣

注册资本：1700 万人民币元

企业类型：有限责任公司

成立时间：2011-06-22

营业期限：2011-06-22 至 3999-01-01

统一社会信用代码：91510100577362751M

经营范围：开发、销售计算机软硬件及外围设备、电子产品、通信设备（不含无线广播电视发射及卫星地面接收设备）、网络设备并提供技术服务；房地产开发经营（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）。

2. 历史沿革

金证博泽于 2011 年 6 月 22 日经成都市市场监督管理局批准设立的有限责任公司。金证博泽的企业法人营业执照注册号为：510109000186292，组织机构代码：57736275-1。统一信用代码：91510100577362751M，成立时的股权结构如下所示：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	实缴出资	股份比例
成都金证信息技术有限公司	1,700.00	1,700.00	100%
合计	1,700.00	1,700.00	100%

2018 年 6 月 22 日，金证股份收购了金证博泽 100% 股权，收购后的股权结构如下所示：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	实缴出资	股份比例
----	------	------	------

深圳市金证科技股份有限公司	1,700.00	1,700.00	100%
合计	1,700.00	1,700.00	100%

3. 公司主要资产概况

金证博泽是一家科技企业，成立于 2011 年 6 月 22 日，截止评估基准日尚无实物资产，主要资产为一宗土地使用权。

4. 财务状况及经营成果表

金额单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
资产总计	92,304,575.98	89,751,674.04	87,702,872.18	86,627,155.60
负债总计	75,929,549.70	79,740,401.33	83,548,636.14	85,412,140.76
净资产	16,375,026.28	10,011,272.71	4,154,235.04	1,215,014.84
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1~6 月
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-857,436.36	-6,363,753.57	-5,857,037.90	-2,939,256.67
净利润	-869,570.33	-6,363,753.57	-5,857,037.90	-2,939,220.20

上表中列示的财务数据中，2015 年度财务数据出自企业财务报表，2016 年度及 2017 年度财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具了《大华审字【2018】011644 号无保留意见审计报告》；2018 年 1~6 月财务数据出自企业财务报表

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告除委托人，无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东，截止评估基准日的持股比例为 100.00%。

二、评估目的

金证股份拟转让金证博泽股权，需了解金证博泽的股东全部权益市场价值，本次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

评估对象为金证博泽的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为金证博泽截止 2018 年 6 月 30 日财务报表列示的全部资产及负债，其中总资产账面价值 8,662.72 万元，负债账面价值 8,541.21 万元，净资产账面价值 121.50 万元。账面价值未经审计，出自企业财务报表，各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表（单体）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	22.37
非流动资产	8,640.35
在建工程	1,358.79
无形资产	7,281.55
资产总计	8,662.72
流动负债	0.62
非流动负债	8,540.60
负债合计	8,541.21
净资产	121.50

(三) 资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

(四) 委托人、被评估单位申报的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权一宗，具体情况如下所示：

金额单位：人民币元

土地权证编号	成高国用（2016）第 7005 号
宗地名称	金证博泽商服用地
土地位置	成都高新区大源组团（桂溪街道勤俭村 2、3、4 组）
宗地总容积率	4
委估宗地容积率	5.44
取得日期	2015/9/22
用地性质	其他商服用地 51%、商业用地 49%

准用年限	40
终止期限	2055/9/21
开发程度	六通一平
宗地总面积 (m ²)	53,729.34
金证博泽占有面积 (m ²)	15,006.74
原始入账价值	78,191,165.30
账面价值	72,815,522.70

(五) 委托人、被评估单位申报的表外资产的情况

未发现。

(六) 引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型及其定义

本次评估的评估目的为股权转让，为上市公司转让子公司股权的经济行为提供价值参考，需要公允反映被评估单位的价值，故此次评估的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 2018 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，距实现经济行为的日期较近。

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、资产权属依据和评估取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 《金证博泽项目会议纪要》（2018 年 8 月 10 日）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；

2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
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—不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
11. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-200）；
12. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 《土地出让合同》及《土地使用证》等；
3. 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》；

2. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
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. 与此次资产评估有关的其他资料；
5. 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；
6. 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；
7. 《成都市中心城区土地定级与基准地价更新项目成果简本》；
8. 《2017年成都市中心城区土地级别与基准地价图》。

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、市场法和收益法。

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，由于企业尚未完全开展经营，未来收益无法合理预测，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于金证博泽与其同类可比上市公司在规模、渠道、行业细分上存在差异，难以合理量化，不适宜采用市场法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

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：

1. 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及其他应收款；负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他非流动负债。

（1）货币资金：均为银行存款，通过核实银行对账单、查阅相关流水清单、凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款：各种应收款项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）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。

2. 非流动资产的评估

(1) 在建工程

由于纳入本次评估范围的内建工程为金证博泽投入的项目前期费用，主要于2013年投入，主要为项目的报建费、设计费等。截止评估基准日，项目仍未开始开始实体建设，前期费用的投入时间已远超项目正常工期，因此本次评估不考虑项目前期费用的资金成本，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 无形资产-土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和评估师收集的有资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为其他商服用地 51%兼容商业用地 49%，可以采用基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法、剩余法、收益还原法等方法评估。

因为成都市公布的现行基准地价文件及相关修正体系的基准日为2017年1月1日，距评估基准日较近，因此可以采用基准地价修正法评估。

因为估计对象位于四川省成都市，成都市相关的征收补偿费用等土地成本较难确定，因此不适宜采用成本逼近法进行评估。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似土地出租，无法确定客观的租金水平，因此不采用收益还原法评估。

因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，可以选择市场比较法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。由于待估宗地的各项经济指标尚未确定，剩余法计算时所需的参数不足，故不选择剩余法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法及基准地价系数修正法进行评估。

①市场比较法评估方法介绍

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V--估价宗地价格；

VB--比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

②基准地价法评估方法介绍

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P--委估宗地价格；

P_{1b} --某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

K_i --宗地地价修正系数；

K_j --估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D--土地开发程度修正值

具体本项目为 $P = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{年期修正系数} + \text{土地开发程度修正}$

(3) 递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产主要为其他应收账款等计提的坏账准备。评估人员在了解被评估单位计提坏准备的依据、形成过程后，以核实后的账面值确认评估值。

（4）其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产核算内容为被评估单位应收的多缴地价款。

评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与明细表是否相符，查阅核实与之相关的合同、凭证，以证实其他非流动资产的真实性、完整性，核实结果账、表相符，以可收回的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2018年8月24日，我公司接受金证股份的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商制定相应评估计划。

（二）前期准备

2018年9月5日，根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

（三）资产清查、现场调查

2018年9月10日至2018年9月12日，评估人员抵达现场，根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对不同资产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。

（四）评定估算

2018年9月13日至2018年9月14日，评估人员根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告初稿。

（五）内部审核和与委托人、被评估单位进行沟通与汇报

2018年9月17日至2018年9月19日，将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告。

（六）提交报告

2018年9月25日，根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托人。

九、评估假设

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）根据“510100-2015-C-002（高新南）”国有建设用地使用权出让合同，纳入本次评估范围的待估宗地的土地性质为51%其他商服用地兼容49%商业用地。由于该协议约定了有五家土地使用权人，各地块报建面积、容积率等指标均需各家调剂，在金证博泽目前没有提供具体的报建材料的前提下，本次评估假设金证博泽所属的用地性质及比率与上述出让合同完全一致。

（六）假设被评估单位与其余四家签订的联合竞买协议能够得到执行。

十、评估结论

截止 2018 年 6 月 30 日，金证博泽财务报表列示的总资产账面价值为 8,662.72 万元，负债账面价值 8,541.21 万元，净资产账面价值 121.50 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值为 21,259.41 万元，负债评估值为 8,541.21 万元，净资产评估值为 12,718.20 万元，评估增值 12,596.70 万元，增值率 10,367.65 %。

资产基础法评估结果汇总表

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	22.37	22.37	-	-
非流动资产	8,640.35	21,248.73	12,596.70	145.79
其中：在建工程	1,358.79	1,358.79	-	-
无形资产	7,281.55	19,878.25	12,596.70	172.99
资产总计	8,662.72	21,259.41	12,596.70	145.55
流动负债	0.62	0.62	-	-
非流动负债	8,540.60	8,540.60	-	-
负债合计	8,541.21	8,541.21	-	-
净资产	121.50	12,718.20	12,596.70	10,367.65

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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也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 2019 年 6 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) 引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

(七) 评估程序受到限制的情形：

无。

(八) 评估资料不完整的情形：

无。

(九) 评估基准日存在法律、经济等未决事项：

无。

(十) 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：

无。

(十一) 审计披露事项对评估值的影响：

无。

(十二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

根据 2018 年 6 月 30 日金证股份发布的《深圳市金证科技股份有限公司关于出售全资子公司成都金证博泽科技有限公司部分股权的公告》（2018-093），金证股份将全资子公司金证博泽 51% 股权作价为 63,442,556.00 元以及对金证博泽拥有的合法债权 85,405,972.00 元的 51%，转让予成都金仕宝投资管理有限公司，交易总价为 106,999,602.00 元。

2018 年 7 月 20 日，成都金仕宝投资管理有限公司完成了对金证博泽 51% 股权的收购，此次收购后金证博泽的股权结构如下所示：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	实缴出资	股份比例
成都金仕宝投资管理有限公司	867.00	867.00	51%
深圳市金证科技股份有限公司	833.00	833.00	49%
合计	1,700.00	1,700.00	100%

(十三) 根据“成高国用(2016)第7005号”土地使用证,该宗地属联建项目,其余使用权人为成都融智大数据服务有限公司、成都金证同康信息技术有限公司、成都金慧通数据服务有限公司及成都金证通州科技有限公司,宗地总面积为53,729.34 m²,其中金证博泽所持有的土地面积为15,006.74 m²。该宗地总容积率为4.0,但由于涉及到其它土地使用权人,各地块的实际容积率并非均为4.0,需各家调剂。根据由上述四家公司与金证博泽共同签订的《联合竞买协议》,本次评估所使用的容积率按《联合竞买协议》中约定的划分为金证博泽的建筑面积81,644.39 m²计算,为81,644.39÷15,006.74,容积率约5.44。该事项的处理目前合乎土地出让合同及《联合竞买协议》的约定,不构成影响评估结论的事项。

(十四) 根据“510100-2015-C-002(高新南)”国有建设用地使用权出让合同,纳入本次评估范围的土地使用权需在2016年3月15日之前开工、在2018年3月15日之前竣工,但评估师在进行现场勘查时,项目仍未竣工,这个现象在国内较为普通,开发企业通常也不会为此受到处罚,本次评估未考虑未如期完工的事项对评估值的影响。

(十五) 本次对金证博泽所持有的土地评估时,土地评估值未考虑相关税费。

(十六) 本次评估没有考虑宗地分割的情形以及可能分割办证需产生的费用。

(十七) 本次评估宗地是由一次性设计并下发规划文件,未来可以在城市基础设施配套、区域内公共建筑等方面会出现成本共摊的事项,此次评估采用了基准地价修正系数法和市场法进行评估,该因素无合理方法在评估过程中量化,加之该因素是否会发生以及具体的金额还有较大的不确定性,因此,本次评估未考虑5宗地共同发生的建设规费、公共设施成本对评估结果的影响。

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。委托人或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专业人员不承担责任。

（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。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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。

（四）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；

（五）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 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 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。

十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 9 月 25 日，该日期为评估意见形成日期。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司



资产评估师：

李昌振
57190010

资产评估师：

魏婧
11150033

二〇一八年九月二十五日

此复印件仅供报告使用
严禁他用 再次复印无效



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

北京中林资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2012]262号 证书编号：0100075032

发证时间：二〇一二年九月七日



序列号：000122



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101017817007896

名称 北京中林资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区和平里东街18号4号办公楼309
法定代表人 霍振彬
注册资本 308万元
成立日期 2005年10月09日
营业期限 2005年10月09日至 2025年10月08日
经营范围 从事各类单项资产评估;企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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



2018 年 08 月 17 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。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒋昌振

性别：男

登记编号：47180010

单位名称：北京中林资产评估有限
公司深圳分公司

初次登记时间：2018-04-04

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：蒋昌振

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年4月6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：魏婧

性别：女

登记编号：11150033

单位名称：北京中林资产评估有限
公司

初次登记时间：2015-03-18

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

魏婧

本人印鉴：



打印时间：2016年12月29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://ex.cas.org.cn>

关于成都金证博泽科技有限公司持有土地 建筑面积变化影响土地评估值的专项意见

中林回函 (2018) SZ001 号

深圳市金证科技股份有限公司 (以下简称“贵公司”或“金证股份”):

我公司接受贵公司委托,对贵公司拟转让的成都金证博泽科技有限公司股权进行了评估,并出具了《深圳市金证科技股份有限公司拟转让股权所涉及的成都金证博泽科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》“中林评字(2018)166号”。评估结论如下:“截止2018年6月30日,成都金证博泽科技有限公司财务报表列示的总资产账面价值为8,662.72万元,负债账面价值8,541.21万元,净资产账面价值121.50万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值为21,259.41万元,负债评估值为8,541.21万元,净资产评估值为12,718.20万元,评估增值12,596.70万元,增值率10,367.65%。”

成都金证博泽科技有限公司主要资产为位于四川省成都市成都高新区大源组团的一块联建土地,出具报告时,根据贵公司及被评估单位提供的成都金证博泽科技有限公司与成都融智大数据服务有限公司、成都金证同康信息技术有限公司、成都金慧通数据服务有限公司及成都金证通州科技有限公司共同签订的《联合竞买协议》显示该宗地总面积为53,729.34 m²,其中金证博泽所持有的土地面积为15,006.74 m²,分摊建筑面积为81,644.39 m²。现贵公司提供最新资料说明金证博泽实际可报建面积约为77,393.83平方米。

我公司审阅上述报告及贵公司提供的《关于成都金证博泽联建土地实际计容积率面积的确认说明》后认为,该事项属于报告出具日后发生的事项,不构成对原出具报告的调整。我方基于专业机构提供计算咨询的角度,仅从面积变化影响

评估值变化的情况下进行分析，依据上述报告的土地评估楼面单价，比照我司出具的《深圳市金证科技股份有限公司拟转让股权所涉及的成都金证博泽科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》“中林评字（2018）166号”，报告日后的报建面积减少影响的金额约 1,034.90 万元，假设其他情况没有变化的前提下，影响的股东权益价值约减少 1,034.90 万元。

北京中林资产评估有限公司

2018年10月15日

