

中安消股份有限公司拟股权收购所涉及的
江苏中科智能系统有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第 01-394 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年七月二十一日



目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
正 文	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38
评估报告附件	38

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经被评估单位签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对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。

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。

中安消股份有限公司拟股权收购所涉及的 江苏中科智能系统有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第 01-394 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受中安消股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏中科智能系统有限公司（以下简称“中科智能”或“公司”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据中安消股份有限公司董事会决议，本次评估目的是对江苏中科智能系统有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为中安消股份有限公司拟收购江苏中科智能系统有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：评估对象是江苏中科智能系统有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是江苏中科智能系统有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2016年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和资产基础法（成本法）

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对中科智能的股东全部权益分别采用了收益法和成本法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评

估结果，即中科智能于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值为 42,811.00 万元，评估增值 32,672.19 万元，增值率为 322%。

中安消股份有限公司拟收购公司 100%股权，经协商，在收购交易交割前，拟将：1、公司全资持有的苏州凯顺轨道交通设备有限公司 100%的股权转让给无关联第三方；2、公司持有的江苏中慧交通智能科技有限公司 49%的股权转让给苏州中科自控系统有限公司；3、公司全资持有的吉林苏隆智能工程有限公司启动注销；4、将公司持有的位于苏州工业园区唯新路 99 号的厂房、人民路 861 号 402 室的住宅，及苏工园国用 2007 第 02280 号、苏国用 2008 第 02000249 号土地使用权及对应的租赁收入、费用、分立税费及员工，以及拟分立房屋、土地对应的债务通过派生分立的方式分立到新设立的公司。为提供收购标的的财务信息，瑞华会计师事务所出具的报表为假设上述不包括在收购范围内的公司及资产而编制的模拟财务报表，本次评估中以该模拟报表做为评估申报。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 3 月 31 日起一年有效。

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。

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。

中安消股份有限公司拟股权收购所涉及的 江苏中科智能系统有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第 01-394 号

正 文

中安消股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对江苏中科智能系统有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中安消股份有限公司，被评估单位为江苏中科智能系统有限公司。

（一）委托方简介

企业名称：中安消股份有限公司（以下简称：“中安消”）

法定住所：上海市普陀区丹巴路 28 弄 5、6 号一楼

法定代表人：涂国身

注册资本：128302.099200 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1991 年 12 月 31 日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

主要经营范围：计算机系统集成，计算机软件领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，数据处理，企业管理咨询，物业管理，机电安装建设工程施工，建筑智能化建设工程专业施工，销售机械设备、五金交电、电子产品。

【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）被评估单位简介

1、公司简况

公司名称：江苏中科智能系统有限公司

企业性质：有限责任公司

公司住所：苏州工业园区唯亭镇唯新路 99 号

成立日期：2000 年 01 月 26 日

法定代表人：丁善幼

注册资本：5,600 万人民币

统一社会信用代码：91320000718580307L

主营业务：建筑智能化、智能交通、机电设备安装、安防系统、会议舞台灯光系统、室内装饰装修、户外景观及灯光、智能家居工程的咨询、设计、施工和维护服务；计算机系统集成；电子产品、机械设备、电器产品的销售、安装、维护；计算机软硬件设计的开发、销售、安装、维护；自有房屋出租。（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

（1）2000 年 1 月，设立

1999 年 11 月 3 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发文号为（苏园）名称预核〔1999〕第 762 号的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准公司名称为苏州工业园区中科智能网络系统有限公司。

2000 年 1 月 20 日，苏州开诚会计师事务所有限公司出具文号为苏开会验内字[2000]第 007 号《验资报告》，截止 2000 年 1 月 20 日止，中科网络已收到其股东投入的资本 200 万元，各股东均以货币形式出资。

2000 年 1 月 26 日，江苏省工商行政管理局向中科网络系统有限公司核发注册号为 3205941101097 的《企业法人营业执照》。中科网络设立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海中科智能网络系统有限公司	68	34	货币
2	苏州华升商用系统有限公司	66	33	货币
3	查磊	66	33	货币
	合计	200	100	-

（2）2001 年 7 月，第一次股权转让

2001 年，中科网络召开股东会并通过决议，同意苏州华升商用系统有限公司将其所持有的中科网络 33%股权以 66 万元的价格转让给查磊；同意上海中科智能网络系统有限公司将其所持有的中科网络 9%的股权以 18 万元的价格转让给查磊；上海中科智能网络系统有限公司将其所持有的中科网络 25%的股权以 50 万元的价格转让给干宝媛。

2001 年 4 月 30 日，上述各转让方与受让方签订《股权转让协议》，就本次股权转让的相关事宜予以约定。

中科网络就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2001 年 7 月 10 日向中科网络换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科网络的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	150	75
2	干宝媛	50	25
	合计	200	100

（3）2002 年 8 月，第一次增资

2002 年 7 月 25 日，中科网络召开股东会并通过决议，同意中科网络增资 300 万元，分别由股东查磊出资 210 万元，干宝媛出资 90 万元。同日，中科网络全体股东签署新的公司章程。

2002 年 8 月 1 日，苏州市苏信联合会计师事务所出具文号为苏信验字[2002]第 491 号《验资报告》，截至 2002 年 8 月 1 日止，中科网络已收到查磊和干宝媛缴纳的新增注册资本 300 万元，各股东均以货币形式出资。

中科网络就前述变更办理了工商变更登记手续。江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2002 年 8 月 14 日向中科网络换发了《企业法人营业执照》。本次增加注册资本后，中科网络的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	360	72
2	干宝媛	140	28
	合计	500	100

（4）2004 年 8 月，第二次股权转让

2004 年 8 月 25 日，干宝媛与季志昕签订《股权转让协议书》，由干宝媛将其持有的中科网络 10%的股权以 40 万元的价格转让给季志昕。

2004 年 8 月 30 日，中科网络召开股东会并通过决议，同意将股东干宝媛持有的中科网络 10%的股权以 40 万元的价格转让给季志昕。2004 年 8 月 30 日，全体股东签署公司章程修正案，根据上述情况对公司章程相关条款进行修订。

中科网络就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2004 年 9 月 13 日向中科网络换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科网络的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	360	72
2	干宝媛	90	18
3	季志昕	50	10
	合计	500	100

（5）2004 年 10 月，第三次股权转让

2004 年 10 月 9 日，季志昕与查彦签署《股权转让协议书》，由季志昕将所持中科网络的 10%的股权以 40 万元的价格转让给查彦。

2004 年 10 月 9 日，中科网络召开股东会并通过股东会决议，同意本次股权转让事宜，并且全体股东签署公司章程修正案。

中科网络就前述变更办理工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2004 年 10 月 20 日向中科网络换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科网络的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	360	72
2	干宝媛	90	18
3	查彦	50	10
	合计	500	100

(6) 2004 年 12 月，第二次增资

2004 年 11 月 9 日，中科网络全体股东作出决议，同意公司名称由“苏州工业园区中科智能网络系统有限公司”变更为“江苏中科智能工程有限公司”。

2004 年 11 月 24 日，中科智能召开股东会并作出决议，同意将中科智能注册资本增加至 600 万元，新增出资 100 万元由查磊单独出资。2005 年 1 月 5 日，中科智能全体股东签署章程修正案。

2004 年 11 月 25 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具文号为华星会验字[2004]第 0593 号《验资报告》，截至 2004 年 11 月 25 日止，中科网络已收到股东查磊缴纳的新增注册资本 100 万元，各股东均以货币形式出资。

中科智能就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2005 年 1 月 12 日向中科智能换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	460	76.67
2	干宝媛	90	15
3	查彦	50	8.33
	合计	600	100

(7) 2005 年 8 月，第三次增资

2005 年 8 月 18 日，中科智能召开股东会并作出决议，同意将公司注册资本变更为 1500 万元。增资完成后，查磊以货币出资 1200 万元，出资比例为 80%；查彦以货币出资 150 万元，出资比例为 10%；干宝媛以货币出资 150 万元，出资比例为 10%。同日，中科智能全体股东签署章程修正案。

2005 年 8 月 3 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具文号为金鼎会验字[2005]3125 号《验资报告》，截至 2005 年 8 月 2 日止，中科智能已收到查磊、查彦、干宝媛缴纳的新增注册资本合计 900 万元，各股东均以货币形式出资。

中科智能就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2005 年 8 月 23 日向中科智能换发了《企业法人营业执照》。本次增资后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	1200	80
2	干宝媛	150	10
3	查彦	150	10
	合计	1500	100

（8）2006 年 3 月，第四次增资

2006 年 2 月 28 日，中科智能召开股东会并作出决议，同意将中科智能的注册资本增加 1700 万元，分别查磊出资 1,360 万元，查彦出资 170 万元，干宝媛出资 170 万元；本次增资完成后，各股东的出资比例不变。同日，中科智能全体股东签署章程修正案。

苏州园区瑞华会计师事务所有限公司出具文号为瑞华会验字[2006]第 1086 号《验资报告》，截至 2006 年 3 月 9 日止，中科智能已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计 1,700 万元，各股东均以货币形式出资。

中科智能就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2006 年 3 月 21 日向中科智能换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	2560	80
2	干宝媛	320	10
3	查彦	320	10
	合计	3200	100

（9）2008 年 11 月，第四次股权转让

2008 年 10 月 26 日，中科智能召开股东会并作出决议，同意查磊将持有的中科智能 12%的股权，分别按照原出资额转让给殷明 1.2%、胡明晶 0.7%、章华明 1%、陆向东 0.7%、刘湘盈 0.6%、章利红 0.8%、张青 0.6%、傅军 0.6%、汤进军 0.8%、阎亮 0.6%、丁善幼 0.7%、魏伟 0.3%、王永亮 0.5%、王心煜 2.9%。干宝媛、查彦同意自动放弃其股权优先受让权。2008 年 10 月 26 日，全体股东签署新的公司章程。

2008 年 10 月 26 日，查磊分别与各受让方《股权转让协议》，就本次股权转让的相关事宜进行约定。

中科智能就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2008 年 11 月 17 日向中科智能换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	2,176	68
2	干宝媛	320	10
3	查彦	320	10
4	王心煜	92.8	2.9
5	殷明	38.4	1.2
6	章华明	32	1
7	章利红	25.6	0.8
8	汤进军	25.6	0.8
9	丁善幼	22.4	0.7
10	胡明晶	22.4	0.7
11	陆向东	22.4	0.7
12	刘湘盈	19.2	0.6
13	张青	19.2	0.6
14	傅军	19.2	0.6
15	阎亮	19.2	0.6
16	王永亮	16	0.5
17	魏伟	9.6	0.3
	合计	3,200	100

（10）2009 年 5 月，第五次股权转让

2009 年 4 月 20 日，中科智能召开股东会并作出决议，同意傅军将其持有的中科智能 19.2 万元股权（占注册资本的 0.6%）以 19.2 万元的价格转让给胡明晶。其他股东放弃优先购买权。同日，全体股东签署公司章程修正案。

2009 年 4 月 20 日，傅军与胡明晶签署《股权转让协议》，就本次股权转让的相关事宜进行约定。

中科智能就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2009 年 5 月 18 日向中科智能换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	2,176	68
2	干宝媛	320	10
3	查彦	320	10
4	王心煜	92.8	2.9

5	殷明	38.4	1.2
6	章华明	32	1
7	章利红	25.6	0.8
8	汤进军	25.6	0.8
9	丁善幼	41.4	0.7
10	胡明晶	41.6	0.7
11	陆向东	22.4	0.7
12	刘湘盈	19.2	0.6
13	张青	19.2	0.6
14	阎亮	19.2	0.6
15	王永亮	16	0.5
16	魏伟	9.6	0.3
	合计	3,200	100

(11) 2014年7月，第六次股权转让

2014年6月6日，中科智能召开股东会并作出决议，同意陆向东将其持有的中科智能22.4万元股权（占注册资本的0.7%）以22.4万元转让给胡明晶。其他股东同意放弃优先购买权。同日，全体股东签署公司章程修正案。

2014年6月6日，陆向东与胡明晶签署《股权转让协议》，就本次股权转让的相关事宜进行约定。

中科智能就前述变更办理了工商登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于2014年7月2日向中科智能换发了《营业执照》。本次变更后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	2,176	68
2	干宝媛	320	10
3	查彦	320	10
4	王心煜	92.8	2.9
5	殷明	38.4	1.2
6	章华明	32	1
7	章利红	25.6	0.8
8	汤进军	25.6	0.8
9	丁善幼	41.4	0.7
10	胡明晶	64	0.7
11	刘湘盈	19.2	0.6
12	张青	19.2	0.6
13	阎亮	19.2	0.6
14	王永亮	16	0.5
15	魏伟	9.6	0.3
	合计	3,200	100

(12) 2015 年 4 月，第七次股权转让

2015 年 2 月 26 日，中科智能召开股东会并作出决议，同意殷明将其持有的中科智能 38.4 万元股权以 38.4 万元的价格转让给丁善幼；同意王心煜将其持有的中科智能 92.8 万元股权以 92.8 万元的价格转让给顾嵩；同意查彦将其持有的中科智能 320 万元股权以 320 万元的价格转让给干宝媛。其他股东同意放弃优先购买权。同日，全体股东签署公司章程修正案。

2015 年 2 月 26 日，各转让方与受让方分别签订《股权转让协议》，就本次股权转让的相关事宜进行约定。

中科智能就前述变更办理了工商变更登记手续，江苏省工商行政管理局核准上述变更，并于 2015 年 4 月 27 日向中科智能换发了《营业执照》。本次变更后，中科智能的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	查磊	2,176	68
2	干宝媛	640	20
3	顾嵩	92.8	2.9
4	胡明晶	64	2.0
5	丁善幼	60.8	1.9
6	章华明	32	1.0
7	章利红	25.6	0.8
8	汤进军	25.6	0.8
9	刘湘盈	19.2	0.6
10	张青	19.2	0.6
11	阎亮	19.2	0.6
12	王永亮	16	0.5
13	魏伟	9.6	0.3
	合计	3,200	100

(13) 2015 年 10 月，整体变更为股份公司

2015 年 9 月 30 日，中科智能全体股东作出决议，同意将中科智能整体变更为股份有限公司，整体变更后的名称为江苏中科智能系统股份有限公司；住所为苏州工业园区唯亭镇唯新路 99 号；同意股份公司的经营范围为“建筑智能化、智能交通、机电设备安装、安防系统、会议舞台灯光系统、室内装饰装修、户外景观及灯光、智能家居工程的咨询、设计、施工和维护服务；计算机系统集成；电子产品、机械设备、电器产品的销售、安装、维护；计算机软硬件设计的开发、销

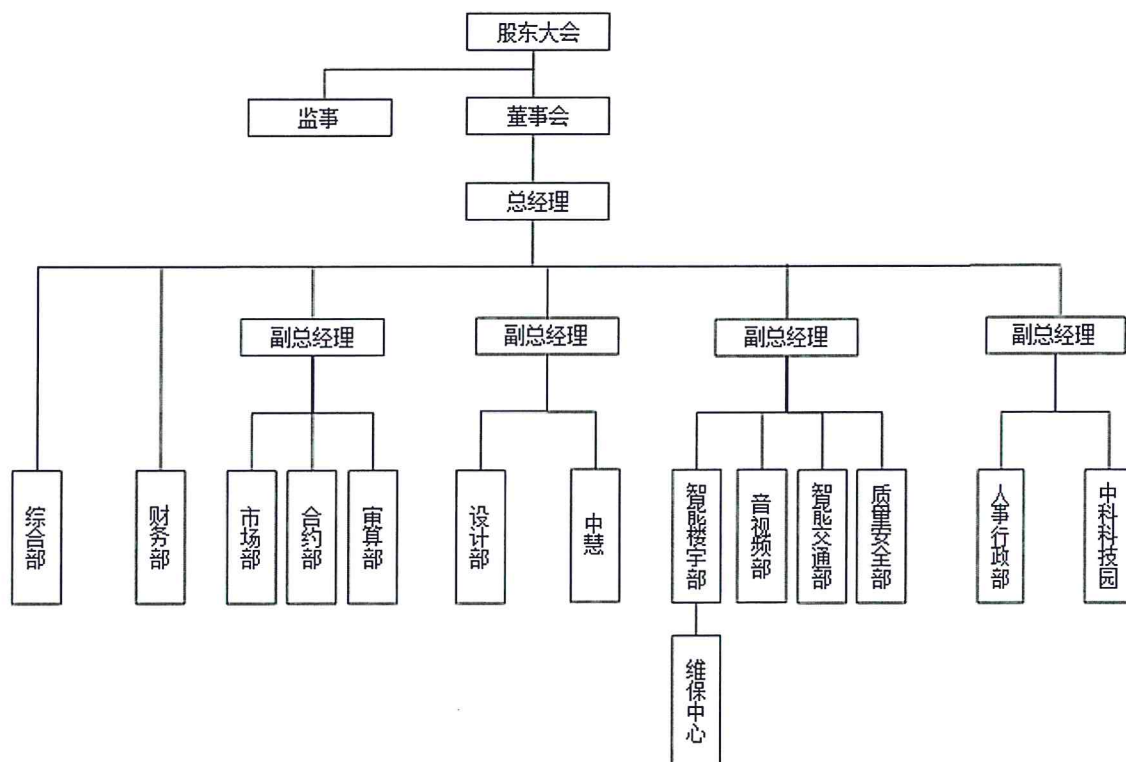
售、安装、维护；自有房屋出租”；同意中科智能注册资本由3200万元增至5600万元。

2015年10月18日，中科智能全体股东召开“江苏中科智能系统股份有限公司创立大会暨2015年第一次股东大会”，确定了董事会成员：董事长查磊，董事：丁善幼、阎亮、王永亮、俞雪华；确定了监事会成员：监事会主席汤进军，监事刘湘盈，职工代表监事周爱霞；

2015年11月20日，完成所有工商变更手续。本次整体变更完成后，中科智能股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	股份数（万股）	出资比例（%）
1	查磊	3,808	68
2	干宝媛	1,120	20
3	顾嵩	162.4	2.9
4	胡明晶	112	2
5	丁善幼	106.4	1.9
6	章华明	56	1
7	章利红	44.8	0.8
8	汤进军	44.8	0.8
9	刘湘盈	33.6	0.6
10	张青	33.6	0.6
11	阎亮	33.6	0.6
12	王永亮	28	0.5
13	魏伟	16.8	0.3
	合计	5,600	100

3、公司经营管理结构图（组织结构图）



4、公司经营状况

被评估单位评估基准日及前两年的财务状况如下表：

资产负债表

单位：万元

项目/年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
流动资产			
货币资金	919.07	1,064.96	670.56
应收票据	20.00	20.00	210.00
应收账款	8,492.29	9,330.60	9,416.88
预付款项	1,277.16	5,231.22	4,018.63
其他应收款	12,033.55	6,649.79	7,830.70
存货	242.73	1,266.41	1,537.94
其他流动资产	-	900.00	900.00
流动资产合计	22,984.80	24,462.99	24,584.70
非流动资产：			
固定资产	146.27	100.52	88.73
无形资产		6.29	6.12
长期待摊费用	8.33	8.33	8.33
递延所得税资产	250.19	287.12	252.50
非流动资产合计	404.80	402.27	355.69
资产总计	23,389.60	24,865.26	24,940.39
流动负债：			
短期借款	6,130.00	4,880.00	5,010.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

应付票据	1,768.55	-	-
应付账款	6,577.58	9,163.66	7,984.29
预收款项	78.13	859.68	241.97
应付职工薪酬	93.17	95.64	46.01
应交税费	585.19	745.80	829.47
其他应付款	847.03	374.78	689.85
流动负债合计	16,079.67	16,119.57	14,801.58
非流动负债：			
非流动负债合计			
负债合计	16,079.67	16,119.57	14,801.58
所有者权益：			
实收资本	3,200.00	5,600.00	5,600.00
资本公积	1.57	154.36	154.36
盈余公积	1,064.09	1,207.66	1,346.98
未分配利润	3,044.27	1,783.67	3,037.48
所有者权益合计	7,309.93	8,745.69	10,138.81
负债和所有者权益总计	23,389.60	24,865.26	24,940.39

中科智能 2014 年、2015 年及 2015 年 1-3 月利润表如下：

利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
一、营业收入	17,573.48	24,145.66	12,395.22
减：营业成本	14,425.79	19,683.14	9,934.31
营业税金及附加	516.69	674.26	308.62
销售费用	75.33	51.79	6.61
管理费用	1,288.26	1,519.09	695.83
财务费用	359.28	364.35	67.71
资产减值损失	-464.75	246.21	-230.78
加：投资收益	7.20	6.01	11.95
二、营业利润	1,380.07	1,612.84	1,624.87
加：营业外收入	14.58	66.88	16.54
减：营业外支出	8.75	0.21	1.82
三、利润总额	1,385.89	1,679.51	1,639.59
减：所得税费用	201.10	243.75	246.47
四、净利润	1,184.80	1,435.76	1,393.12

注：以上财务数据均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留审计意见。

5、公司执行的主要会计政策

公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。公司以人民币为记账本位币。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

应收款项包括应收账款、其他应收款等。公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	3	3
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3 年以上	100	100

存货主要包括库存商品、工程施工等，存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	3-5	5	19.00-31.66
电子设备	3-5	5	19.00-31.66
运输工具	5-10	3-5	9.50-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

公司劳务收入的确认原则为：①相关劳务已经提供；②相关劳务成本能够可靠的计量，并取得客户确认的工程进度单等资料；③预计与收入相关的款项可以收回。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

公司主要税种及税率如下：

税种	具体税率情况	备注
增值税	应税收入按 17%、11%、6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴。	
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火[2008]172 号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火[2008]362 号）有关规定，江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局于 2014 年 9 月 2 日认定公司通过国家高新技术企业复审申请，并颁发了编号为 GR201432001778 的高新技术企业证书，认定有效期 3 年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，公司所得税税率自 2014 年起三年内享受减免 10%优惠，即按 15%的所得税税率征收。

6、被评估单位的主要产品或服务

中科智能的主营业务领域主要为安保系统集成业务，从业务领域划分主要分为智慧建筑、智慧交通、智慧医疗三大业务板块。具体细分业务内容主要如下：

（1）智慧建筑系统集成

定位于商业建筑、住宅、公共建筑、工业建筑等市场，主要为建筑提供安保系统集成服务，具体内容为承建安保系统集成工程（信息设施系统、信息化应用系统、弱点系统、建筑设备管理系统、公共安全系统、机房工程等安保系统集成工程）。

（2）智慧交通系统集成

智慧交通系统解决方案包括综合安防系统、乘客资讯系统、综合监控系统、通信系统、自动售检票系统共 5 个系统的解决方案。该解决方案满足客户对城市轨道交通自动化各子系统进行综合管理并使各子系统最大限度的发挥功能的需求，可以有效降低城市轨道运营成本，提高自动化水平。

（3）智慧医疗系统集成

根据医院信息化条件下医疗、控制、管理一体化集成的要求，为医院实现建筑管理自动化、医疗管理自动化、安全防范多媒体化、办公管理智能化等提供解决方案。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方拟收购被评估单位股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二、评估目的

根据中安消股份有限公司董事会决议，本次评估目的是对江苏中科智能系统有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为中安消股份有限公司拟收购江苏中科智能系统有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是江苏中科智能系统有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是江苏中科智能系统有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产等，总资产账面价值为 24,940.39 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 14,801.58 万元；净资产账面价值 10,138.81 万元。

本次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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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。

选择市场价值做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综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 3 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为中科智能的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

（三）资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、中安消股份有限公司董事会决议；
- 2、中安消股份有限公司与北方亚事签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（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正）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；
- 3、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
- 4、《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）；
- 5、科学技术部、财政部、国家税务总局关于印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知（国科发火[2008]362 号）；
- 6、《中华人民共和国著作权法》（2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过修订）；
- 7、《计算机软件保护条例》（中华人民共和国国务院令第 339 号）；
- 8、《中华人民共和国商标法》（根据 2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代

表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正);

9、2006年4月19日财政部、国家知识产权局《关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》(财企[2006]109号);

10、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于2008年12月27日通过,自2009年10月1日起施行);

11、《中华人民共和国专利法实施细则》(2010修订);

12、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、《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);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

8、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

10、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

11、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

12、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

13、《资产评估准则——无形资产》(自2009年7月1日起施行);

14、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四) 权属依据

1、机动车行驶证;

2、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、《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次常务会议修订通过,自北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

2009年1月1日起施行)；

2、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；

3、《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2012年第12号)；

4、评估基准日银行存贷款基准利率；

5、《中国机电产品报价手册》；

6、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

7、企业有关部门提供的未来年度经营计划；

8、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

9、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

10、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

成本法即资产基础法，是指在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思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据评估目的、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，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

收益法：由于企业可持续经营，企业的生产经营资料均可收集，并可以预测未来的经营收益，因此，可采用收益法进行评估。

资产基础法：资产基础法是指在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思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

市场法由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次无法采用市场法进行评估。

收益法和资产基础法介绍如下：

（一）收益法

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。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。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

F_{n+1} : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第 i 年。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+税后利息支出-资本性支出
-净营运资金变动

其中, 折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

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

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + ERP \times \beta + r_s$$

其中: r_f : 无风险利率;

ERP : 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_s : 企业特定风险调整系数。

(2) 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。

(3) 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。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

（二）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。

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，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）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；对于很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，按照账龄分析法，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）预付账款，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）存货，纳入评估范围内的存货为中科智能在各个工程项目地的工程施工及库存商品，其中工程施工为公司采购的各类工程施工设备类资产及在进行工程施工中所支付的人员工资。于评估基准日该部分存货分布于各项目施工现场。库存商品为公司购置的各项设备，于评估基准日也存放在各项目地。本次评估中，评估人员依据财务人员提供的物品采购清单，对重点工程施工项目进行了现场勘查核实，并与客户进行了访谈交流，此外对工程施工材料通过向客户发放询证函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

的方式进行验证，根据回函状况，并结合企业账面采购凭证、销售合同等资料，最终认为其账面价值很好的体现了各项工程施工的价值，最终以核实后的账面价值确定工程施工的评估值。

2、机器设备

对设备的评估主要采用成本法，即：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息、《汽车之家》及对汽车经销商了解等，收集近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。依据财税〔2013〕106号《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》附件二第7页“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。”税率为17%。2014年1月1日起执行。本次评估中购置价格为不含增值税价格。

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价为不含税价。

(2) 成新率的确定

1) 车辆综合成新率

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

对运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，其中：非营运小、微型轿车及大型轿车无报废使用年限限定，其行驶里程参考值为 60 万公里。对于该类车辆的成新率确定，按参考报废行驶里程数计算车辆的成新率。即：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{参考报废行驶里程}) \times 100\%$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，对发动机、车身、电气部分、传动部分、控制机构、行驶机构进行专项打分，以此确定为观察成新率。

最终以综合成新率确定车辆的成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{里程成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

2) 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对于部分老旧设备采取二手价格确定其评估值。

3、无形资产

(1) 专利及软件著作权

本次评估我们采用收益途径对委托评估的专利及软件著作权组合进行评估。采用收入提成法较能合理测算被评估单位的软件著作权及软件产品的价值，其基本公式为：

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

式中：P——待估其他无形资产的评估价值；

R_i——基准日后第 i 年预期其他无形资产相关收益；

K——分成率；

n——被评估单位的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

（2）商标

对商标的评估采用成本法评估，具体是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：

P-评估值

C1-设计成本

C2-注册及续延成本

C3-维护使用成本

（3）外购软件

评估人员了解到外购财务用友 U8 软件购置于 2013 年年底，软件模块包括总账、固定资产、报表、应付款管理、采购管理、库存管理、存货核算等，版本为用友 U8+12.0。评估人员以其最新售价确定为该无形资产的评估值。

4、长期待摊费用

评估人员了解了长期待摊费用的形成过程，房屋租赁期限及房屋租金收取方式。在收集了房屋租赁合同，原始发生凭证后，评估人员详细询问了该笔长期待摊费用原始发生额，收益时间，预计剩余收益时间，在评估过程中最终以在评估基准日尚存的剩余受益额确认为评估值。

5、递延所得税资产

评估人员根据公司提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料一致。本次评估对不同年限的应收款项根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定其评估值，故递延所得税资产以评估中实际估算的坏账损失按相应比例计算评估值。

6、负债

关于流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的

审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 7 月 4 日至 2016 年 7 月 21 日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）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者；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；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

针对本项目资产特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

3、资料收集

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：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

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

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料及政府文件等形式；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，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，形成了初步评估结论。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草稿。

（六）内部审核

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用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。

（二）一般假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响；

4、本次评估基于公司现有待执行合同而预测未来年度经营成果，假设现有合约未来年度能够如期实现；

5、本次评估假设预测期公司能重新取得高新技术资格认定持续享有所得税优惠政策；

6、以审计模拟报表为基础，在评估报告日后资产和股权剥离能如期完成，审计报告模拟前提之情形能如期实现。

（三）特别假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2、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；
3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
4、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

江苏中科智能系统有限公司评估基准日总资产账面价值为 24,940.39 万元，总负债账面价值为 14,801.58 万元，净资产账面价值为 10,138.81 万元。收益法评估后的中科智能的股东权益价值为 42,811.00 万元，评估增值 32,672.19 万元，增值率为 322%。

（二）资产基础法评估结果

江苏中科智能系统有限公司评估基准日总资产账面价值为 24,940.39 万元，评估价值为 25,931.18 万元，增值 990.79 万元，增值率为 3.97%；总负债账面价值为 14,801.58 万元，评估价值为 14,801.58 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 10,138.81 万元，净资产评估价值为 11,129.60 万元，增值 990.79 万元，增值率为 9.77 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：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	24,584.70	24,584.70		
非流动资产合计	2	355.69	1,346.48	990.79	278.55
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	88.73	173.44	84.71	95.47
其中：建筑物	6				
设 备	7	88.73	173.44	84.71	95.47
在建工程	8				
无形资产	9	6.12	912.20	906.08	14,805.23
其中：无形资产-土地使用权	10				
其他非流动资产	11	260.84	260.84		
资产总计	12	24,940.39	25,931.18	990.79	3.97
流动负债	13	14,801.58	14,801.58		
非流动负债	14				
负债总计	15	14,801.58	14,801.58		
净 资 产	16	10,138.81	11,129.60	990.79	9.77

（三）收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法评估后的股东全部权益价值为 42,811.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 11,129.60 万元，两者相差 31,681.40 万元，差异率为 285%。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是指在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思路，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值；收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，从企业预期收益的角度来估算企业价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（四）选用收益法评估结果作为评估结论的原因

本次评估主要采用收益法和成本法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估，通过对收益法和成本法两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

1、成本法从再取得资产的角度反映资产价值，是指在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，能够真实的反应出企业于评估基准日的价值；

2、收益法评估时，采用企业自由现金流折现模型，未来现金流预测时，我们对企业未来经营成果进行了预测。收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了上述资产会带来的未来收益、未来按照企业规划增加资产带来的收益以及资产负债表上未列示的企业专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群及商誉等。采用收益法的结果，更能反映出中科智能的真实企业价值。

我们认为采用收益法评估，能够更好的体现以下内容：

（1）深入稳定的客户合作关系

中科智能在苏州乃至江苏地区从事智慧城市安保系统集成业务多年，积累了一批优质的客户资源，主要客户涵盖政府、银行、学校、医院等部门及大型企业。通过将系统集成业务与信息运维服务相结合，能够为客户提供频繁的后续服务，并及时发现其更新升级需求，进而与客户建立了深入稳定的合作关系，能为其业务稳步提升提供支撑。

（2）资质齐全

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

中科智能是专业提供智慧建筑系统集成、智慧交通系统集成及智慧医疗系统集成的高科技企业，业务资质较为齐全，拥有《安防工程企业资质证书》（ZAX-QZ 01201032000031-01）、《计算机信息系统集成企业资质证书》（Z3320020150161）、《音频、视频工程企业资质证书》（12032）、《工程设计与施工资质证书》（编号：C132007364）、《对外承包工程资格证书》（编号：3200201300050）等，其专业的技术及深入的服务深受各领域用户及专业人士认可。

（3）丰富的行业与项目经验

中科智能在智慧建筑系统集成、智慧交通系统集成及智慧医疗系统集成业务领域经营时间较长，拥有丰富的行业与实际应用经验，积累了众多成功案例。中科智能曾为诸多政府部门及大型国企、上市公司提供信息化解决方案，其中包括苏州市政府项目、苏州市工业园区项目、苏州市公安局项目、苏州市电信部门等一在业内具有较高影响力的成功案例，为今后招投标项目增加竞争实力。

（五）本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对中科智能的股东全部权益分别采用了收益法和成本法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即中科智能于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值为 42,811.00 万元，评估增值 32,672.19 万元，增值率为 322%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变

化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方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，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（五）中安消股份有限公司拟收购公司 100%股权，经协商，在收购交易交割前，拟将：1、公司全资持有的苏州凯顺轨道交通设备有限公司 100%的股权转让给无关联第三方；2、公司持有的江苏中慧交通智能科技有限公司 49%的股权转让给苏州中科自控系统有限公司；3、公司全资持有的吉林苏隆智能工程有限公司启动注销；4、将公司持有的位于苏州工业园区唯新路 99 号的厂房、人民路 861 号 402 室的住宅，及苏工园国用 2007 第 02280 号、苏国用 2008 第 02000249 号土地使用权及对应的租赁收入、费用、分立税费及员工，以及拟分立房屋、土地对应的债务通过派生分立的方式分立到新设立的公司。为提供收购标的的财务信息，瑞华会计师事务所出具的报表为假设上述不包括在收购范围内的公司及资产而编制的模拟财务报表，本次评估中以该模拟报表做为评估申报。

（六）本次评估工作中的存货为工程施工及库存商品，其工程施工为公司所承建的各个工程项目，其组成包括所购置的设备，安装人员工资等内容；库存商品为公司产品销售所购置的各类设备。于评估人员现场考察日各类存货分布较广，评估人员难以对各项存货一一核实，仅对部分项目进行现场盘点，此外对存货的核实主要采取发放询证函、查阅相关购买合同及入账凭证。

（七）关于担保、贷款等事项的特别说明

1、2015年08月31日公司、查磊、胡明晶与中国银行股份有限公司苏州姑苏支行签署了授信额度为人民币7000万元的授信额度协议，该授信协议由查磊、胡明晶提供最高额连带责任保证并由公司提供应收账款（原值41,283,682.56元）作为质押、房产及土地使用权（原值47,312,282.07元，账面价值36,584,445.68元）作为抵押。截至2016年3月31日公司短期保证借款余额为人民币4730万元。

2、2016年2月1日公司、查磊与中国光大银行股份有限公司苏州分行签署了授信额度为人民币2200万元的授信额度协议，该授信协议由查磊提供最高额连带责任保证并由干宝媛、顾叶卫、查磊提供各自房地产作为抵押。截至2016年3月31日公司短期保证借款余额为人民币280万元。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（九）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评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）期后事项

2016年6月6日，公司全体股东作出决议，同意将中科智能整体变更为有限责任公司，整体变更后的名称为江苏中科智能系统有限公司。2016年7月7日，工商变更手续办理完毕。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、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；
- （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的除外；
- （四）本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- （五）本评估报告经所出资企业备案后方可正式使用；



(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成专业意见的日期, 本评估项目的评估报告日为二零一六年七月二十一日。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



(盖章)

中国注册资产评估师:

(签名并盖章)



中国注册资产评估师:

(签名并盖章)



中国. 北京市

二零一六年七月二十一日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、委托方及被评估企业法人营业执照复印件
- 3、委托方及被评估单位承诺函
- 4、经济行为文件复印件
- 5、车辆行驶证等权利文件的复印件
- 6、审计报告或审计报表复印件
- 7、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书复印件
- 8、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 9、资产评估师承诺函
- 10、资产评估业务约定书复印件