

上海大智慧股份有限公司拟收购
上海狮王黄金有限责任公司 **100%**股权
所涉及的上海狮王黄金有限责任公司
股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2014]沪第 0093 号

银信资产评估有限公司

2014 年 2 月 28 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	20
附 件	21



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海大智慧股份有限公司拟收购上海狮王黄金有限责任公司 100%股权

所涉及的上海狮王黄金有限责任公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2014]沪第 0093 号

摘 要

一、项目名称：上海大智慧股份有限公司拟收购上海狮王黄金有限责任公司 100% 股权所涉及的上海狮王黄金有限责任公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方单位：上海大智慧股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、相关验资会计师事务所、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方

四、被评估单位：上海狮王黄金有限责任公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：上海大智慧股份有限公司拟收购上海狮王黄金有限责任公司 100% 股权，需对所涉及的上海狮王黄金有限责任公司股东全部权益价值提供市场价值参考。

上述经济行为已经上海大智慧股份有限公司关于收购上海狮王黄金有限责任公司会议纪要批准同意。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2013 年 12 月 31 日

十一、评估方法：收益法、资产基础法

十二、评估结论：

收益法评估结论

于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 4,300.00 万元，较审计后账面净资产增值 3,301.56 万元，增值率 330.67%。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权收购之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海大智慧股份有限公司拟收购上海狮王黄金有限责任公司 100%股权

所涉及的上海狮王黄金有限责任公司股东全部权益价值

银信评报字[2014]沪第 0093 号

正文

上海大智慧股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对拟实施股权收购之经济行为所涉及的上海狮王黄金有限责任公司股东全部权益价值在 2013 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：

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况：

委托方：上海大智慧股份有限公司

中华人民共和国组织机构代码：70313048-5

企业法人营业执照注册号：310115000594375

住 所：上海市张江高科技园区郭守敬路 498 号浦东软件园 14 幢 22301-130 座

法定代表人姓名：张长虹

注册资本：人民币壹拾捌亿零柒佰万元

实收资本：人民币壹拾捌亿零柒佰万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：计算机软件服务，第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务），互联网证券期货讯息类视听节目，计算机系统服务，数据处理，计算机、软件及辅助设备的零售，网络测试、网络运行维护，房地产咨询（不得从事经纪），会议服务、创意服务、动漫设计，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，网络科技（不得从事科技中介），证券投资咨询，企业策划设计，电视节目制作、发行。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

营业期限：二〇〇〇年十二月十四日至不约定期限

2、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估单位股东、相关验资会计师事务所、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方。

（二）被评估单位情况：

1、被评估单位概况：

被评估单位名称：上海狮王黄金有限责任公司（简称：上海狮王）

中华人民共和国组织机构代码：77184742-9

企业法人营业执照注册号：310110000355986

住所：上海市杨浦区锦西路 69 号 106 室 F2

法定代表人姓名：王德香

注册资本：人民币伍佰万元

实收资本：人民币伍佰万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：金银制品的加工、销售、收购，投资咨询（不含经纪）、投资管理，五金交电、矿产品（除专项审批）、金属材料及制品、化工产品（除危险品）、塑料制品、建筑材料、工艺品的销售，从事各类货物及技术的进出口。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

营业期限：二〇〇五年二月十八日至二〇二五年二月十七日

2、被评估单位股权结构

上海狮王成立于 2005 年 2 月，由自然人王德香、司继双和孙天学出资组建，注册资本为人民币 500 万元，其中王德香出资人民币 250 万元，占注册资本 50%；司继双出资人民币 150 万元，占注册资本 30%；孙天学出资人民币 100 万元，占注册资本 20%。出资方式均为货币资金。

上述注册资本已经上海华申会计师事务所有限公司验资并出具了文号为“华会发（2005）第 298 号”《验资报告》。

截止评估基准日上海狮王股东及股权情况见下表：

投资者名称	注册资本（万元）	投资比例
-------	----------	------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

王德香	250	50%
司继双	150	30%
孙天学	100	20%
合计	500	100%

3、被评估单位历史财务资料

上海狮王近一年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：人民币元

项目/报表日	2012年12月31日	2013年12月31日
总资产	105,415,179.93	112,046,072.02
负债	97,237,089.00	102,061,745.31
净资产	8,178,090.93	9,984,326.71

上海狮王近一年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：人民币元

项目/报表年度	2012年度	2013年度
一、营业收入	32,773,919.39	17,546,091.34
减：营业成本	26,803,250.11	9,802,788.93
营业税金及附加	1,835,339.50	982,581.08
管理费用	4,587,546.50	4,711,846.46
财务费用	2,288.38	2,435.63
资产减值损失	0.00	219,574.54
加：投资收益	0.00	285,345.34
二、营业利润	-454,505.10	2,112,210.04
加：营业外收入	479,000.00	305,000.00
减：营业外支出	1,130.00	765.00
三、利润总额	23,364.90	2,416,445.04
减：所得税	183,633.13	610,209.26
四、净利润	-160,268.23	1,806,235.78

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，其中 2012 年度、2013 年度的审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为“信会师报字[2014]第 150146 号”。

上海狮王执行《企业会计准则》，适用营业税 5%，城市维护建设税 7%、教育费附加税 3%，地方教育费附加税 2%，河道管理费 1%，企业所得税 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

上海狮王是上海黄金交易所（下称金交所）综合类会员单位（会员编号：0112）



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

以及天津渤海商品交易所（下称渤商所）会员单位（会员席位号：0121），2007 年被金交所授权为黄金投资与交易知识及黄金交易员培训机构；2011 年被渤商所授权为商品分析师培训授权机构。主要从事贵金属及大宗商品投资交易、培训、投资咨询的服务机构。公司成立于 2005 年 2 月 18 日，注册资本 500 万元人民币，公司自创立以来，紧随金交所的建设而快速发展，业务不断扩大。

上海狮王已建立为金交所、渤商所客户提供优质服务的直接化和区域化的网络服务体系。与十三家商业银行建立合作服务，客户量已超过 30000 余个，代理和交易量均排在同行业前列。2011 年上海狮王在金交所机构户中交易量全国排名第六位，被工商银行授予“最佳合作伙伴”，同年还被渤商所授予“特殊贡献会员单位”。

在黄金业务方面，上海狮王主要开发服务参与金交所投资类客户和产金、用金企业的大机构户。自金交所推出 Au（T+D）Ag（T+D）投资类交易品种以来，上海狮王是上海地区会员中首家安装金交所金仕达客户管理系统单位。率先为客户提供参与金交所自主交易、行情信息查询、交易持仓信息查询、交易保证金封闭管理等交易系统管理服务平台。随着我国黄金市场的开放，上海狮王为诸多从事期货、证券、信托、投资业务的机构投资者参与“黄金投资”这一高端的理财品种服务，赢得了广大客户的认可，国内外同行和金交所的赞赏及好评，是行业内知名的会员单位。实现开发服务金交所客户的各项业绩均列金交所会员单位的前列，多次被金交所评选为优秀会员单位。

上海狮王坚持“规范、诚信、得体、培训、服务”的宗旨为规范金融机构及个人从事黄金、大宗商品投资提供业务知识培训、强化提升投资理财领域贵金属、大宗商品服务人员的专业水平。为我国贵金属市场、大宗商品现货市场的建设，起到了规范引领、培训示范作用。上海狮王在黄金及大宗商品投资、培训领域积累了丰富的客户开发和服务经验，打造为财富拥有者理财服务的超市功能，满足广大投资者和专业机构多品种理财需求。

5、委托方和被评估单位之间的关系。

委托方是本次被评估单位的股权收购方。

二、评估目的

本次评估目的是上海大智慧股份有限公司拟收购上海狮王黄金有限责任公司



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

100%股权，需对所涉及的上海狮王黄金有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经上海大智慧股份有限公司关于收购上海狮王黄金有限责任公司会议纪要批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：111,971,976.40 元；

非流动资产账面金额：74,095.62 元；

其中：固定资产账面金额：8,368.65 元；

无形资产账面金额：10,833.33 元；

递延所得税资产账面金额：54,893.64 元；

资产合计账面金额：112,046,072.02 元；

流动负债账面金额：102,061,745.31 元；

负债合计账面金额：102,061,745.31 元；

净 资 产 账 面 金 额：9,984,326.71 元；

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了“信会师报字[2014]第 150146 号”《审计报告》。

无形资产-其他情况如下：

名称	取得日期	原始入账价值	账面金额（元）
金仕达交易软件	2011.10.3	25,000.00	10,833.33

其他主要实物资产情况如下：

项 目	账面金额	数量	现状、特点
库存现金	1,930.16		正常
电子设备	8,368.65	31 项	主要是服务器、打印机以及办公家具等，其中 29 项账面已折旧完毕但实际仍在使 用，其余均处于正常使用中。

上海狮王经营场所系向锦江国际（集团）有限公司上海联谊大厦租赁的，租赁日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

期从2012年2月8日至2014年2月7日，租金已支付至评估基准日，不在本次评估范围内。

本次评估将账面值为零的其他无形资产-客户关系纳入评估范围，除此以外被评估单位账外无其他有形及无形资产。

上海狮王承诺无其他抵押、担保事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日2013年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、上海大智慧股份有限公司关于收购上海狮王黄金有限责任公司会议纪要；
- 2、上海狮王黄金有限责任公司股东会决议。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（三）评估准则依据

- 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—利用专家工作；
- 5、资产评估准则—评估报告；
- 6、资产评估准则—评估程序；
- 7、资产评估准则—工作底稿；
- 8、资产评估准则—业务约定书；
- 9、资产评估准则—无形资产；
- 10、资产评估准则—机器设备；
- 11、资产评估准则—企业价值；
- 12、资产评估价值类型指导意见；
- 13、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）产权依据

- 1、委托方、被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证复印件；
- 2、被评估单位验资报告复印件（由上海华申会计师事务所有限公司验资并出具了文号为“华会发（2005）第 298 号”《验资报告》）；
- 3、被评估单位的房屋租赁合同复印件；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，审计报告文号为“信会师报字[2014]第 150146 号”）；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；



- 7、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 8、同花顺 iFinD 资讯系统查询资料；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

收益法，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。根据被评估单位审计报告数据显示，被评估单位经营状况良好，近年来收入呈递增趋势，企业盈利情况较好，故适用收益法对其评估。

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。由于我国的资本市场并不十分完善及规范，以资本市场交易案例或价值水平作为比较基础的市场法难以正确体现被评估单位的实际价值，故现阶段一般不宜采用市场法进行企业价值评估。

资产基础法也称成本法，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。企业是由各项资产和负债组成的有机主体，在根据各项资产和负债的具体情况选用适当的评估方法对其进行评估后确定的企业股东全部权益价值也能从一个方面反映评估对象的真实价值，故采用资产基础法进行企业股东全部权益价值评估是适宜的。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行评估，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对并发函确认，确定评估值。其他货币资金主要采用向银行发函确认，确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、固定资产—电子设备的评估

主要是小型电子设备、办公家具等共有 31 项，其中 29 项账面已折旧完毕但实际仍在使用的，已将这些电子设备纳入本次评估范围，本次评估采用重置成本法进行评估。

4、无形资产—其他无形资产的评估

一方面是被评估单位金仕达交易软件的摊余价值，本次评估按核实无误的账面值来确认评估值；另一方面存在账外其他无形资产-客户关系，本次评估将其纳入了评估范围，采用收益法予以评估。

5、递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

6、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益法，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。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值



ΣCi ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

（七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

（八）盈利预测

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。



九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

3、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

4、被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

5、收益法的计算以 2014 为第一年，2015 年-2018 年第 2-5 年，均匀发生；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，被评估单位经审计后的总资产价值 11,204.61 万元，总负债 10,206.17 万元，净资产 998.44 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 11,541.28 万元，总负债 10,206.17 万元，净资产为 1,335.11 万元，净资产增值 336.67 万元，增值率 33.72%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	11,197.20	11,219.16	21.96	0.20
非流动资产				
其中：可供出售金融资产净额				
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	0.84	3.04	2.20	261.90
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

油气资产净额				
无形资产净额	1.08	319.08	318.00	29,444.44
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	5.49	0.00	-5.49	-100.00
长期付息拨付资金				
资产总计	11,204.61	11,541.28	336.67	3.00
流动负债	10,206.17	10,206.17		
非流动负债				
负债总计	10,206.17	10,206.17		
所有者权益合计	998.44	1,335.11	336.67	33.72

评估结论详细情况见资产评估明细。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位账面净资产 998.44 万元，采用收益法评估，评估后被评估单位股东全部权益价值为 4,300.00 万元，评估增值 3,301.56 万元，增值率 330.67%。

3、评估结论的选取

资产基础法评估结果为 1,335.11 万元，收益法评估结果为 4,300.00 万元，资产基础法评估结果低于收益法评估结果 2,964.89 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：被评估单位收益主要来源于向银行客户及机构客户收取的代理手续费，而不同于生产型企业收益来源于产品的销售利润。企业利润来源主要是靠企业全体员工的努力、市场的扩展、客户源的增加及公司高层的决策，人才是企业最主要的资产，是利润的创造者。资产基础法评估的结果只反映了企业账面资产的价值，而不能正确反映企业的所有价值，故本次评估采用收益法的结果作为最终的评估结果。

基于上述差异原因，综合考虑了各项对获利能力产生重大影响因素的收益法更能体现被评估单位为股东带来的价值，因此，本次评估最终选取收益法结果作为评估结论，即被评估单位股东全部权益价值为 4,300.00 万元，大写：（人民币肆仟叁佰万元整）。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、被评估单位承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项；

2、本次评估不存在担保、或有负债（或有资产）等事项。

3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。

4、被评估单位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根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

6、本次评估未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

7、经现场查勘固定资产-电子设备，共有 31 项，其中 29 项账面已折旧完毕但实际仍在使用的，已将这些电子设备纳入本次评估范围；由于被评估单位不是一般纳税人企业，因此本次评估的电子设备价格是含增值税的。

8、本评估报告中收益法评估结论的成立完全依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过我们的复核后判断预测情况是可信的，但我们不能保证将来其完全按照预测计划实现，如果发生实际运行情况与预测结果不重合，则必然会影响本评估报告中的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项存在的风险。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为2014年2月28日。

银信资产评估有限公司



法定代表人：梅惠民

梅惠民

中国注册资产评估师：王盈芳



中国注册资产评估师：陆雯萍



2014年2月28日