

三一集团有限公司拟收购
深圳市三一科技有限公司股权评估项目
评估报告

国融兴华评报字[2016]第 020066 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016年03月18日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
（一）评估对象和评估范围.....	7
（二）主要资产概况.....	8
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况.....	8
（四）企业申报的表外资产的类型、数量.....	8
（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产.....	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.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	20
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	21
附件	22

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、负债清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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了必要的现场调查；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。

三一集团有限公司拟收购 深圳市三一科技有限公司股权 评估项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 020066 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受三一集团有限公司的委托,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,采用公认的评估方法,按照必要的评估程序,对深圳市三一科技有限公司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:

一、评估目的:三一集团有限公司拟收购深圳市三一科技有限公司股权,本次评估目的是对该经济行为涉及的深圳市三一科技有限公司股东全部权益价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围:评估对象为深圳市三一科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括:流动资产、固定资产、在建工程、无形资产)和流动负债。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2015年12月31日。

五、评估方法:本项目采用资产基础法进行评估。

六、截止评估基准日2015年12月31日,在持续经营条件下,深圳市三一科技有限公司总资产账面价值7,397.15万元,总负债账面价值6,618.11万元,股东全部权益账面价值779.04万元。经资产基础法评估,深圳市三一科技有限公司股东全部权益评估价值55,820.87万元,增值55,041.83万元,增值率7,065.34%。

七、评估结论使用有效期:本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年,即从2015年12月31日至2016年12月30日止的期限内有效,超过1年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 03 月 18 日。

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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

**三一集团有限公司拟收购
深圳市三一科技有限公司股权
评估项目
评估报告正文**

国融兴华评报字[2016]第 020066 号

三一集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对三一集团有限公司拟收购深圳市三一科技有限公司股权事宜所涉及的深圳市三一科技有限公司股东全部权益在 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：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估项目委托方为三一集团有限公司，被评估单位为深圳市三一科技有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名 称：三一集团有限公司

住 所：湖南省长沙市经济技术开发区三一路三一工业城三一行政中心
三楼

法定代表人：唐修国

注册资本：32280 万元

公司类型： 有限责任公司

经营范围： 高新技术产业、汽车制造业、文化教育业、房地产业的投资；
新材料、生物技术的研发；光电子和计算机数码网络、机械设备、仪器仪表的生产、销售；工程机械租赁；信息咨询服务；设计、建造、销售、租赁大

型港口设备、工程船舶、起重机械、重型叉车、散料机械和大型金属机构件及其部件、配件；二手设备收购与销售；技术咨询服务；文化创意服务；物流辅助服务；认证咨询服务；机械设备的设计、制造、批发、零售、维修；从事货物及技术的进出口业务；自动化控制设备技术领域的技术研发、技术服务。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：深圳市三一科技有限公司

注册号：440306103635804

住所：深圳市宝安区深圳市高新技术产业带观澜园区（办公场所）

法定代表人：向文波

注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2003 年 01 月 02 日

营业期限自：2003 年 01 月 02 日至 2053 年 01 月 02 日

经营范围：机械产品及其零部件的研发、销售；智能控制系统的研发及销售；新材料、通讯、视讯产品的研发及销售（以上不含国家限制项目）；计算机系统集成及软件开发。

2、历史沿革

公司成立于 2003 年 1 月 2 日，并取得深圳市工商行政管理局颁发的编号为 4403012103675 号的企业法人营业执照，注册资本为人民币 2000 万元。

本公司由三一集团有限公司和三一重机有限公司投资成立。2006 年 10 月 20 日，三一集团有限公司和三一重机有限公司与三一重工股份有限公司签订股权转让协议，将其持有本公司的股权全部转让给三一重工股份有限公司。股权转让完成后，三一重工股份有限公司持有本公司全部股权。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，深圳市三一科技有限公司的股权结构如下：

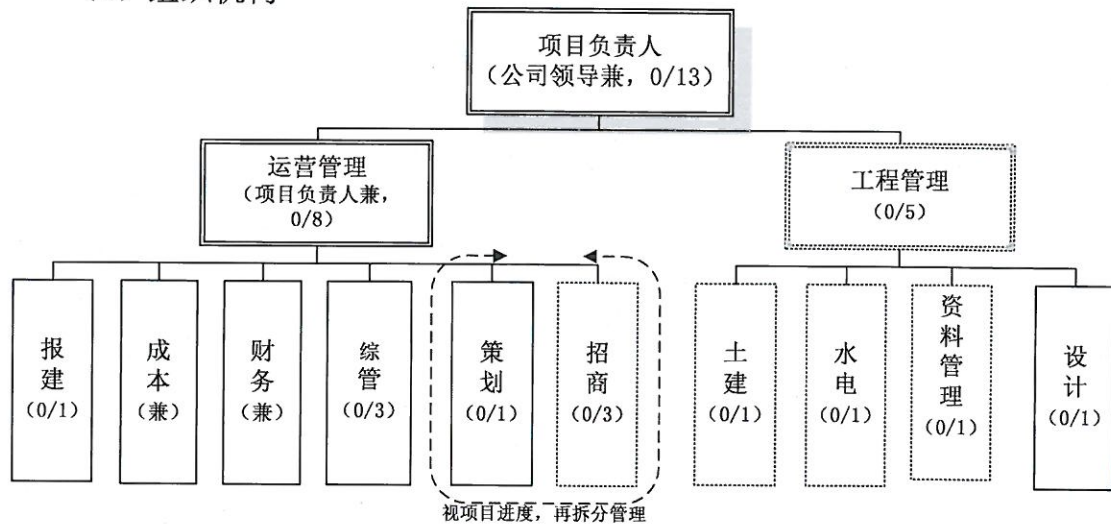
截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，深圳市三一科技有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	投资比例
1	三一重工股份有限公司	2000.00	100

合计	2000.00	100%
----	---------	------

3、公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构



(2) 人力资源状况

序号	高管名称	性别	职务
1	向儒安	男	董事长
2	王刚	男	总经理

员工情况

截止 2015 年 12 月 31 日，所有员工均由其他部门兼任。

4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩：

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产（元）	73,971,504.37	74,312,730.65	73,920,177.81
总负债（元）	66,181,139.39	65,984,106.51	65,327,716.59
股东权益（元）	7,790,364.98	8,328,624.14	8,592,461.22
经营业绩	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入（元）	1,104,000.00	1,104,000.00	0.00
利润总额（元）	-508,336.83	-263,837.08	-1,803,254.90
净利润（元）	-538,259.16	-263,837.08	-1,773,332.57

2013 年度会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华深圳审字【2014】第 48380214 号”无保留意见的审计报告。2014 年度会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华深圳审字【2015】第 48380198 号”无保留意见的审计报告。2015 年会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华审字【2016】第 48440009 号”无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方三一集团有限公司是被评估单位深圳市三一科技有限公司股权的收购方。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、相关监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

三一集团有限公司拟收购深圳市三一科技有限公司股权，本次评估的目的是对该经济行为涉及的深圳市三一科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为深圳市三一科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2015 年 12 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 73,971,504.37 元，其中：流动资产为 727.31 元，非流动资产为 73,970,777.06 元；流动负债为 66,181,139.39 元；所有者权益总额为 7,790,364.98 元。详见下表：

2015 年 12 月 31 日资产负债表

被评估单位：深圳市三一科技有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	727.31	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收账款	
预付账款		应付职工薪酬	
其它应收款		应交税费	75,072.00
存货		其他应付款	66,106,067.39
流动资产合计	727.31	流动负债合计	66,181,139.39
二、非流动资产		五、非流动负债	
长期股权投资		长期借款	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
固定资产原价	10,160,416.00	递延所得税负债	
减：累计折旧	3,605,488.99	非流动负债合计	66,181,139.39
固定资产净额	6,554,927.01	负债合计	
在建工程	46,858,574.75	六、所有者（股东）权益	
工程物资		实收资本	20,000,000.00
无形资产	20,557,275.30	资本公积	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	-12,209,635.02
非流动资产合计	73,970,777.06	所有者（股东）权益合计	7,790,364.98
三、资产总计	73,971,504.37	负债和所有者权益总计	73,971,504.37

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑（构）物、设备类资产、在建工程、和土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

1、构筑物共计 2 项，为分布在厂区内的道路与围墙。

2、运输设备共计 1 辆，为捷达 FV7160FG 小轿车，主要用于被评估单位的行政办公用车。

3、电子设备共计 15 项，主要为电脑、相机、打印机等，分别位于被评估单位的各办公室，由于购置年限较早，大部分电子设备已经报废个别已无实物。

4、在建工程共计 5 项，主要为厂区的 1-2 号厂房、宿舍、办公楼、景观项目一期和道路管网。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的账面记录无形资产为土地使用权。土地使用权账面价值 20,557,275.30 元。为深圳市三一科技有限公司出让方式取得，为位于宝安区观澜街道观天路南侧的一宗工业用地的宗地使用权，土地使用权证编号深房地字第 5000148602 号，土地使用权面积共计 120,001.28 平方米。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

企业无引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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）行为依据

1、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国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、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》及实施条例；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 11、《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起施行）；

12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

13、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、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 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—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《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）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230 号）；
- 15、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；
- 16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
- 17、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247 号）。

（四）产权依据；

- 1、房地产证；
- 2、机动车辆行驶证；
- 3、机器设备购买合同或发票；
- 4、工程施工合同、结算凭证；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；

6、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。。

（五）取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2013]44号；

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）；

6、市场信息以及 Internet 调查资料；

7、评估基准日银行贷款利率；

8、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

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、被评估单位提供的基准日资产清查评估明细表、账册凭证、会计报表等

11、其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的瑞华深圳审字【2016】48440009号；

2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将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。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。

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方法。市场法常用的

两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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方法。

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：资产基础法。选择理由如下：

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

收益法是从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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。由于深圳市三一科技有限公司自公司成立以来一直没有经营，评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为不具备收益法评估的条件。

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金。

货币资金：对货币资金中的银行存款账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

（1）构筑物及其他辅助设施：

本次评估采用重置成本法。

1) 重置成本法

评估价值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 资金成本

② 成新率的确定

本次评估构筑物成新率的确定, 采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算, 并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即:

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$, 其中:

理论成新率 $N1$: 根据经济使用年限和构筑物已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 $N2$: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察, 结合建筑物使用状况、维修保养情况, 分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(2) 设备:

采用重置成本法进行评估, 即:

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值

① 车辆重置价值

重置价值 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 运杂费 + 新车上户手续费。

② 电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况, 酌情予以估算。

2) 成新率

车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率; 电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%, 加上评估人员现场勘查的基础上, 考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%, 加权综合确定。

(3) 在建工程:

对各项在建工程进行实地勘察, 了解被估项目具体情况, 根据工程形象进度、付款情况, 在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 无形资产:

本次评估范围内的无形资产为土地使用权。

根据《城镇土地评估规程》，通常的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

在上述的评估方法中，无论是收益法、成本法、剩余法还是基准地价系数修正法的应用都有其各自的适用性和局限性，虽然替代原理是共同的基本依据，但在公开市场价值标准的实质上分析，其它几种方法都是市场比较法的变形，是对市场比较的补充，在有条件选用市场比较法估价时，市场比较法是估价实践中的首选估价方法。

另外，根据本项目所在地深圳市规划和国土资源委员会 2013 年 2 月 6 日公布的深规土〔2013〕12 号《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，应用基准地价系数修正法完善、合理、易行。收益法的适用范围是有收益或潜在收益的房地产，由于本委估对象为企业用工业用地，其土地收益性预测的不确定性和精确程度也限制了收益法在本项目中的应用；而成本法和剩余法的应用也由于缺少当地政府关于土地开发中关于土地取得成本的补偿及安置费标准和开发过程中的管理费用、销售税费等政策性和指导性文件或资料，成本法和剩余法在本估价实践中缺少必要的准确性。

因此，本次估价选用市场法和基准地价系数修正法进行估价。

1) 市场比较法

委估对象价格=比准实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

公式中交易情况修正系数、交易日期修正系数和房地产状况修正系数一般采用百分率法计算。

2) 基准地价系数修正法

宗地地价=∑基准地价×建筑面积×适用类型修正系数—土地开发程度扣减项。

根据土地估价规程等有关规定及估价对象的具体情况，本次估价采用市场法

和基准地价系数修正法对估价对象地价进行了测算，两种评估方法各有其长短，最新更新的基准地价反映了政策规定性的地价情况，市场法主要是对土地价格市场行情的反应情况。基于本次评估目的是股权转让，为了更好的反应其土地的公允价值，因此，选用市场法结果做为本次评估土地价值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本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，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物机器设备的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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条件下进行的。
- 3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

- 1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

十、评估结论

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，深圳市三一科技有限公司全部权益价值评估结果如下：

在持续经营条件下，深圳市三一科技有限公司总资产账面价值 7,397.15 万元，总负债账面价值 6,618.11 万元，股东全部权益账面价值 779.04 万元。经资产基础法评估，深圳市三一科技有限公司总资产评估价值 62,438.98 万元，增值 55,041.83 万元，增值率 744.10%；总负债评估价值 6,618.11 万元，无增减值变化；深圳市三一科技有限公司股东全部权益评估价值 55,820.87 万元，增值 55,041.83 万元，增值率 7,065.34%。详见下表：

资产评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	0.07	0.07	-	-
非流动资产	7,397.08	62,438.91	55,041.83	744.10
长期股权投资				
固定资产	655.49	698.19	42.70	6.51
在建工程	4,685.86	4,738.86	53.00	1.13
工程物资				
无形资产	2,055.73	57,001.86	54,946.13	2,672.83
开发支出				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	7,397.15	62,438.98	55,041.83	744.10
流动负债	6,618.11	6,618.11	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	6,618.11	6,618.11	-	-
净资产（所有者权益）	779.04	55,820.87	55,041.83	7,065.34

经资产基础法评估，深圳市三一科技有限公司经评估后的股东全部权益价值为 55,820.87 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料瑕疵情况

未发现权属资料瑕疵情况。

（二）评估程序受到限制的情况

评估程序没有限制的情况。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

没有发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(五) 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事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(八) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 6 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

(四) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



(五) 本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

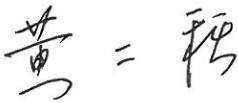

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 03 月 18 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人： 

中国注册资产评估师：  
中国注册资产评估师 侯 娟 11000539

中国注册资产评估师：  
中国注册资产评估师 黄 二 秋 11000541

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2016年03月18日