

骅威文化股份有限公司拟实施股权收购事宜  
所涉及深圳市风云互动网络科技有限公司  
股东全部权益评估报告

联信（证）评报字[2016]第A0790号

评协备案号码：1500074144160532

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年十一月三十日

## 目 录

第一部分 注册资产评估师声明 .....	1
第二部分 摘要 .....	3
第三部分 正文 .....	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介 .....	6
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型 .....	18
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	19
七、评估方法 .....	21
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	32
十三、评估报告日 .....	33

## 第四部分 附件

- 一、 深圳市风云互动网络科技有限公司收益法评估结果表
- 二、 深圳市风云互动网络科技有限公司资产评估汇总及明细表（资产基础法）
- 三、 经济行为文件（复印件）
- 四、 评估基准日审计报告（复印件）
- 五、 骅威文化股份有限公司营业执照（复印件）
- 六、 深圳市风云互动网络科技有限公司营业执照（复印件）
- 七、 资产权属证明资料（复印件）
- 八、 委托方承诺函（复印件）
- 九、 被评估单位承诺函（复印件）
- 十、 注册资产评估师承诺函（复印件）
- 十一、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十三、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十四、 注册资产评估师资格证书（复印件）

## 第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

（一）我们恪守独立、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，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任；就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

（二）注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

（五）注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

（七）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，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对其可实现价格的保证。

（八）评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，

恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

（九）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

（十一）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。

## 第二部分 摘要

### 重要提示

以下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，应当阅读评估报告正文。

**委托方：**骅威文化股份有限公司（以下简称“骅威文化”）

**被评估单位：**深圳市风云互动网络科技有限公司（以下简称“风云互动”）

**评估目的：**骅威文化拟实施股权收购事宜，需对风云互动股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

**评估范围与对象：**本次评估的对象是风云互动的股东全部权益，评估范围是风云互动的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。

**评估基准日：**2016年10月31日

**评估程序实施过程：**接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

**主要评估方法：**收益法、资产基础法

**评估结论：**

（一）运用收益法评估结果

运用收益法，经过评估测算，风云互动股东全部权益的评估值为 57,216.34 万元，合并口径归属于母公司的所有者权益为 4,293.95 万元，评估增值 52,922.39 万元，增值率

1,232.48%。

## （二）运用资产基础法的评估结果

经过评估测算，评估基准日 2016 年 10 月 31 日时，风云互动全部资产账面值为 852.30 万元，评估值为 4,659.83 万元，增幅 446.74%；负债账面值 821.94 万元，评估值为 821.94 万元，无增减；净资产账面值为 30.36 万元，评估值为 3,837.88 万元，增幅 12,541.24 %。

（评估结论详细情况见评估明细表）

运用资产基础法，经过评估测算，风云互动股东全部权益的评估值为 3,837.88 万元。

## （三）关于评估结果应用

考虑到本次评估目的是股权收购，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含未在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值，因此，我们选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，风云互动的股东全部权益价值的评估价值为 57,216.34 万元（大写：人民币伍亿柒仟贰佰壹拾陆万叁仟肆佰元整）

## 特别事项说明：

（一）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对风云互动 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 10 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（广会专字 [2016]G16012460039 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

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。

**评估报告的使用有效期限：**按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇一六年十一月三十日。评估报告日为专业意见形成日。

## 第三部分 正文

### 资产评估报告

联信（证）评报字[2016]第 A0790 号

骅威文化股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，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、资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟实施股权收购事宜所涉及的深圳市风云互动网络科技有限公司股东全部权益在 2016 年 10 月 31 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

##### （一）委托方简介

##### 1、基本情况

名称：骅威文化股份有限公司（以下简称“骅威文化”）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：汕头市澄海区澄华工业区玉亭路

法定代表人：郭卓才

注册资本：人民币捌亿伍仟玖佰捌拾贰万捌仟捌佰柒拾肆元

成立日期：1997 年 08 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：对高新科技项目、文化产业项目、文化休闲娱乐服务业的投资；工业设计，多媒体和动漫技术的研发，电子信息技术的应用和开发；游戏软件的技术开发；广播剧，电视剧，动画片（制作须另申报），专题、专栏（不含时政新闻类），综艺的制作、复制、发行（广播电视节目制作经营许可证有效期至 2017 年 03 月 10 日）；影视广告制作；电影发行；增值电信业务；文化活动策划；设计、制造和销售；模型、工艺品（不含金银饰品）、五金制品、塑胶制品；销售：家用电器、服装、箱包、皮革制品、文体用品及器材、日用百货；食品经营（由分支机构经营）；文化娱乐经纪代理；投资兴办实业；受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理业务）；投资顾问（不含限制项目）；受托管理股权投资基金、对未上市企业进行股权投资、开展股权投资和企业上市咨询业务（不得从事证券投资活动，不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；货物进出口、技术进出口。（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）被评估单位概况

### 1、基本情况

名称：深圳市风云互动网络科技有限公司（以下简称“风云互动”）

类型：有限责任公司

住所：深圳市南山区高新科技园中区科苑路 15 号科兴科学园 A2-1003

法定代表人：谢威

认缴注册资本：人民币壹佰捌拾壹万捌仟贰佰元

成立日期：2014 年 07 月 09 日

经营期限：至长期

经营范围：一般经营项目：计算机软硬件的技术开发与销售；网络技术开发与技术咨询；游戏软件、电子商务平台的技术开发；国内贸易，经营进出口业务；信息咨询；经济信息咨询；贸易信息咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；商业信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）（信息来源于深圳市市场监督管理局商事主体信用信息平台）

## 2、历史沿革

2014年7月7日，深圳市第一波网络科技有限公司（以下简称“深圳第一波”）、谢威、张勤亮、许志腾签署《公司章程》，决定共同出资181.82万元设立风云互动，其中，深圳第一波认缴100万元，占注册资本的54.9995%；谢威认缴54.55万元，占注册资本的30.0022%；张勤亮认缴18.18万元，占注册资本的9.9988%；许志腾认缴9.09万元，占注册资本的4.9995%。股东应当于风云互动设立后五十年内足额缴纳各自认缴的出资额。

根据深圳市镕源会计师事务所于2014年7月4日出具的《验资报告》（镕源验字[2014]第013号）及银行缴款回单，风云互动已经收到深圳第一波缴纳的注册资本100万元。

2014年7月9日，深圳市市监局下发《准予登记通知书》（[2014]第6353354号），准予风云互动的设立。

风云互动设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市第一波网络科技有限公司	100.00	54.9995
2	谢威	54.55	30.0022
3	张勤亮	18.18	9.9988
4	许志腾	9.09	4.9995
	合计	181.82	100.00

2015年8月，风云互动召开股东会，同意谢威将其持有的公司5%的股权以9.091

万元转让给樟树市共赢投资管理中心（有限合伙）（以下简称“樟树共赢”），许志腾将其持有的公司 4.9995% 的股权以 9.090 万元转让给樟树共赢，其他股东放弃优先购买权。2015 年 8 月 13 日，谢威、许志腾与樟树共赢就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议书》，全体股东签署了新的《公司章程》。

2015 年 8 月 19 日，深圳市市监局向风云互动换发《营业执照》，核准了本次股权转让。本次股权转让完成后，风云互动的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市第一波网络科技有限公司	100.000	54.9995
2	谢威	45.459	25.0022
3	张勤亮	18.180	9.9988
4	樟树市共赢投资管理中心（有限合伙）	18.181	9.9995
合 计		181.820	100.00

2015 年 8 月 20 日，风云互动召开股东会，同意樟树共赢将其持有的风云互动 5% 的股权以 1,000 万元转让给深圳第一波，其他股东放弃优先购买权。次日，樟树共赢与深圳第一波就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议书》，全体股东签署了新的《公司章程》。本次股权转让协议（非工商版）约定：协议生效后五个工作日，第一波向樟树共赢支付 400 万元；股权交割后五个工作日，第一波向樟树共赢支付 500 万元；风云互动 2016 年度审计报告出具后五个工作日，第一波向樟树共赢支付 100 万元。樟树共赢承诺，2016 年度、2017 年度和 2018 年度实现的净利润分别不低于 2,000 万元、2,600 万元、3,000 万元。

2015 年 8 月 26 日，深圳市市监局向风云互动换发《营业执照》，核准了本次股权转让。本次股权转让完成后，风云互动的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市第一波网络科技有限公司	109.091	59.9995

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
2	谢威	45.459	25.0022
3	张勤亮	18.180	9.9988
4	樟树市共赢投资管理中心（有限合伙）	9.090	4.9995
合 计		181.820	100.00

2016年2月27日，风云互动召开股东会，同意深圳第一波将9.6%的股权、谢威将4%的股权、张勤亮将1.6%的股权、樟树共赢将0.8%的股权无偿转让给樟树市火力前行投资管理中心（有限合伙）（以下简称“火力前行”），其他股东放弃优先购买权。

2016年3月8日，深圳第一波、谢威、张勤亮、樟树共赢与火力前行就上述股权转让事宜签署《股权转让协议书》，并签署了章程修正案。

2016年3月11日，深圳市市监局向风云互动换发《营业执照》，核准了本次股权转让。本次股权转让完成后，风云互动的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市第一波网络科技有限公司	91.6366	50.3995
2	谢威	38.1856	21.0022
3	樟树市火力前行投资管理中心（有限合伙）	29.0910	16.0000
4	张勤亮	15.2712	8.3988
5	樟树市共赢投资管理中心（有限合伙）	7.6356	4.1995
合 计		181.820	100.00

2016年6月2日，谢威、张勤亮与樟树市和赢投资管理中心（有限合伙）（以下简称“樟树和赢”）签署《股权转让协议书》，谢威将其持有的公司21.0022%股权、张勤亮将其持有的公司8.3988%的股权分别以1元的价格转让给樟树和赢。同日，风云互动召开股东会，审议通过了上述股权转让事宜，其他股东放弃优先购买权。并通过章程修正案。

2016年6月7日，深圳市市监局向风云互动换发《营业执照》，核准了本次股权变更。本次股权转让完成后，风云互动的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市第一波网络科技有限公司	91.6366	50.3995
2	樟树市和赢投资管理中心（有限合伙）	53.4568	29.4010
3	樟树市火力前行投资管理中心（有限合伙）	29.0910	16.0000
4	樟树市共赢投资管理中心（有限合伙）	7.6356	4.1995
合 计		181.820	100.00

### 3、企业业务简介

风云互动致力于精品游戏研发，主营业务为网页游戏研发、手机游戏研发及 H5 游戏研发，制作稳定的 ARPG 类型游戏，延伸发展休闲游戏、回合游戏及策略游戏。目前，风云互动已自主研发《莽荒纪》页游、《斗罗大陆 3D》页游、《雪鹰领主》页游、《雪鹰领主》手游及《校花的贴身高手》页游等多款游戏作品。

### 4、主要股东及持股比例

评估基准日时，风云互动的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市第一波网络科技有限公司	91.6366	50.3995
2	樟树市和赢投资管理中心（有限合伙）	53.4568	29.4010
3	樟树市火力前行投资管理中心（有限合伙）	29.0910	16.0000
4	樟树市共赢投资管理中心（有限合伙）	7.6356	4.1995
合 计		181.820	100.00

### 5、公司财务状况

风云互动（合并）近年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年10月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	47,345,422.06	9,393,745.24	720,315.00
负债总额	4,719,005.59	3,062,257.27	2,342,449.69
净资产	42,626,416.47	6,331,487.97	-1,622,134.69

损益情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年1-10月	2015年度	2014年度
营业收入	48,016,505.70	16,644,468.90	0.00
利润总额	36,113,128.50	7,317,222.66	-2,622,134.69
净利润	36,113,128.50	7,317,222.66	-2,622,134.69

注：以上数据经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

风云互动（母公司）近年的财务状况如下：

资产情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年10月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	8,523,006.66	2,243,025.56	720,315.00
负债总额	8,219,441.66	2,480,381.80	2,342,449.69
净资产	303,565.00	-237,356.24	-1,622,134.69

损益情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年1-10月	2015年度	2014年度
营业收入	982,647.95	9,944,517.08	0.00
利润总额	359,121.24	748,378.45	-2,622,134.69
净利润	359,121.24	748,378.45	-2,622,134.69

注：以上数据经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位全部股权的收购方。

### （四）委托方以外的其他报告使用者

根据《资产评估业务约定书》的约定，被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

骅威文化拟实施股权收购事宜，需对风云互动股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象是风云互动的股东全部权益，评估范围是风云互动的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>960,983.80</b>	
2	货币资金	211,170.61	包括：现金及银行存款
3	应收账款	235,250.76	内容为应收游戏分成款
4	其他应收款	183,944.75	内容为押金及社保
5	其他流动资产	330,617.68	内容为预缴企业所得税
<b>6</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>7,562,022.86</b>	
7	长期股权投资	7,000,000.00	内容为对霍尔果斯霹雳互动网络科技有限公司及霍尔果斯风凌网络有限公司的股权投资等
8	固定资产	312,022.70	内容为电子设备
9	长期待摊费用	250,000.16	内容为场地装修费
<b>12</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>8,523,006.66</b>	
<b>13</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>8,219,441.66</b>	
14	预收账款	725,960.24	内容为预收游戏分成款
15	应付职工薪酬	18,000.00	内容为工资、奖金、津贴及补贴
16	应交税费	110,981.42	内容为增值税、个人所得税、城建税及教育费附加
17	其他应付款	7,364,500.00	内容为往来款及办公场地消费工程尾款
<b>18</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>	

序号	科目名称	账面价值	主要内容
19	六、负债合计	8,219,441.66	
20	七、净资产	303,565.00	

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，并经过广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

### 1、设备类

本次评估的设备主要存置于福州市台江区阳光城时代广场 1201 风云互动办公场所内，主要包括电脑、服务器、空调及沙发等办公设备。

### 2、长期股权投资

长期股权投资包括对霍尔果斯霹雳互动网络科技有限公司及霍尔果斯风凌网络有限公司的股权投资。

（1）霍尔果斯霹雳互动网络科技有限公司的股权投资情况

#### ① 基本概况

名称：霍尔果斯霹雳互动网络科技有限公司（以下简称“霹雳互动”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆伊犁州霍尔果斯口岸卡拉苏河欧陆经典小区 8 幢 8231 室

法定代表人：谢威

注册资本：壹佰万元人民币

成立日期：2015 年 08 月 18 日

经营期限：2015 年 08 月 18 日至长期

经营范围：计算机软硬件的技术开发与销售；游戏软件、动漫的设计、制作；电子商务平台的技术开发；网络技术开发与咨询；企业管理咨询；企业商务服务；货物与技术的进出口业务，并开展边境小额贸易。（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 主要股东及持股比例

评估基准日时，霹雳互动的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市风云互动网络科技有限公司	100.00	100.00
	合 计	100.00	100.00

## ③ 公司财务状况

霹雳互动近年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年10月31日	2015年12月31日
资产总额	41,759,142.65	7,150,719.68
负债总额	2,646,835.87	581,875.47
净资产	39,112,306.78	6,568,844.21

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年1-10月	2015年度
营业收入	40,292,971.57	6,699,951.82
利润总额	31,543,462.57	6,568,844.21
净利润	31,543,462.57	6,568,844.21

注：以上数据经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## (2) 霍尔果斯风凌网络有限公司的股权投资情况

### ① 基本概况

名称：霍尔果斯风凌网络有限公司 （以下简称“风凌网络”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆伊犁州霍尔果斯市北京路以西、珠海路以南合作中心配套区查验业务楼

8楼 8-12-4

法定代表人：安健鹏

注册资本：壹佰万元人民币

成立日期：2015年08月17日

经营期限：2015年08月17日至长期

经营范围：计算机软硬件的技术开发与销售；游戏软件、动漫的设计、制作；电子商务平台的技术开发；网络技术开发与咨询；货物与技术的进出口业务，并开展小额贸易。（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 主要股东及持股比例

评估基准日时，风凌网络的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市风云互动网络科技有限公司	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00

## ③ 公司财务状况

风凌网络近年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年10月31日	2015年12月31日
资产总额	1,390,951.15	341,043.01
负债总额	1,162,728.06	4,418,694.36
净资产	228,223.09	-4,077,651.35

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年1-10月	2015年度
营业收入	6,740,886.18	0.00
利润总额	4,210,544.69	-4,077,651.35

项目	2016年1-10月	2015年度
净利润	4,210,544.69	-4,077,651.35

注：以上数据经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。因风凌网络 2015 年不纳入合并范围内，故 2015 年数据为企业报表数据，未经审计。

### （三）企业申报的未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

截至评估基准日，风云互动及其子公司账面未记录的无形资产主要为计算机软件著作权及域名。

#### 1、计算机软件著作权

截至评估基准日，风云互动及其子公司登记拥有的计算机软件著作权如下：

序号	软件名称	证书号	权利取得方式	权利范围	登记号	权属人
1	莽荒纪网页游戏软件[简称：莽荒纪]V3.0	软著登字第0967664号	原始取得	全部权利	2015SR080578	风云互动
2	热血修仙 H5 游戏软件[简称：热血修仙 H5]V1.0	软著登字第1498854号	原始取得	全部权利	2016SR320237	霹雳互动
3	莽荒纪 2H5 游戏软件[简称：莽荒纪]V1.0	软著登字第1498627号	原始取得	全部权利	2016SR320010	霹雳互动
4	校花的贴身高手 H5 游戏软件[简称：校花的贴身高手]V1.0	软著登字第1498369号	原始取得	全部权利	2016SR319752	霹雳互动
5	雪鹰领主 H5 游戏软件[简称：雪鹰领主]V1.0	软著登字第1497598号	原始取得	全部权利	2016SR318981	霹雳互动
6	风云捕鱼高手手机游戏软件[简称：风云捕鱼高手]V1.0	软著登字第1495384号	原始取得	全部权利	2016SR316767	霹雳互动
7	王者捕鱼手机游戏软件[简称：王者捕鱼]V1.0	软著登字第1495382号	原始取得	全部权利	2016SR316765	霹雳互动
8	快来捕鱼网页游戏软件[简称：快来捕鱼]V1.0	软著登字第1495316号	原始取得	全部权利	2016SR316699	霹雳互动
9	乾坤剑神网页游戏软件[简称：乾坤剑神]V1.0	软著登字第1473239号	原始取得	全部权利	2016SR294622	霹雳互动
10	侠客行 H5 游戏软件[简称：侠客行 H5]V1.0	软著登字第1461797号	原始取得	全部权利	2016SR283180	霹雳互动
11	风云捕鱼高手网页游戏软件[简称：风云捕鱼高手]V1.0	软著登字第1417439号	原始取得	全部权利	2016SR238822	霹雳互动
12	我的贴身高手网页游戏软件[简称：我的贴身高手]V1.0	软著登字第1415480号	原始取得	全部权利	2016SR236863	霹雳互动

序号	软件名称	证书号	权利取得方式	权利范围	登记号	权属人
13	无双战纪手机游戏软件[简称：无双战纪]V1.0	软著登字第1415450号	原始取得	全部权利	2016SR236833	霹雳互动
14	太古战纪网页游戏软件[简称：太古战纪]V1.0	软著登字第1415446号	原始取得	全部权利	2016SR236829	霹雳互动
15	莽荒纪网页游戏软件[简称：莽荒纪]V5.0	软著登字第1110707号	原始取得	全部权利	2015SR223621	霹雳互动
16	魔唤网页游戏软件[简称：魔唤]V2.0	软著登字第1249627号	原始取得	全部权利	2016SR071010	风凌网络

## 2、域名

截至评估基准日，风云互动登记持有的域名明细情况如下：

序号	类型	域名	注册所有人	注册时间	到期时间
1	顶级国际域名	Szfyhd.com	风云互动	2011.06.01	2018.06.01

### （四）企业申报的表外资产

本次被评估单位除本评估报告所统计的计算机软件著作权及域名外，未申报其他账外资产及负债，评估人员亦无法获取相关账外资产及负债。

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

### （一）价值类型

本次评估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。

### （二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此

选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

### (一) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

### (二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
- 2、评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

- 1、评估业务约定书；
- 2、经济行为文件。

### (二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过，）；
- 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、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

7、《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);

8、《计算机软件保护条例》(中华人民共和国国务院令第 339 号)。

### (三) 准则依据

1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

2、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

3、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

4、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>等 7 项资产评估准则的通知》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);

6、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

7、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

8、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215 号);

9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);

10、《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。

#### （四）权属依据

- 1、 风云互动提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、 计算机软件著作权（版权）相关权属证明；
- 3、 重要设备发票；
- 4、 其他产权资料。

#### （五）取价依据

- 1、 风云互动提供的审计报告和财务报表等其他文件资料；
- 2、 企业经营情况统计资料；
- 3、 企业成本费用分析资料；
- 4、 风云互动提供的企业未来发展规划及预测；
- 5、 各财经网站相关资料；
- 6、 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 7、 《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2016 年版）
- 8、 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 9、 现场勘察及市场调查有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市

场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

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。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

## （二）评估方法选择及理由

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

风云互动为自主开发游戏产品的企业，属于“轻资产”公司，企业拥有账外不可辨认的无形资产和较强的盈利能力，收益法结果从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的游戏开发能力、运营能力、品牌优势等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

故本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）评估方法的运用和逻辑推理过程

### 1、资产基础法

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进

行评估：

### （1）流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值。

本次评估对于应收账款和其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于其他流动资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

### （2）长期股权投资评估方法

本次评估对长期股权投资的被投资单位，采用同一评估基准日对其进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

其中：对于霹雳互动，由于评估基准日其已正常经营，多款自主研发的游戏已上线运营，产生游戏分成收入，资产、负债情况可以反映其股东权益价值，故采用同一评估基准日对其进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

对于风凌网络，由于其研发的游戏《斗罗在陆 3D》于 2016 年 6 月上线运营，《莽荒纪 2》3D（页游）于评估基准日尚未上线运营，其资产、负债情况未能完全反映其股东权益价值，故本次评估以其投资成本确认长期股权投资的评估值。而其研发成功的游戏在本次评估中，合并进母公司风云互动的收益法评估中进行评估。

### （3）固定资产评估方法

对于设备采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格确定；成新率主要通过

年限法、观察法综合确定。

#### （4）长期待摊费用评估方法

对于长期待摊费用，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

#### （5）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

### 2、收益法方法说明

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（权益现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，权益现金流量指的是归属于股东的现金流

量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次评估采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为权益现金流量（权益现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加或减少）。

(1) 评估模型

$$E = P + C_i \quad (1)$$

式中：

E：风云互动的股东权益资本价值；

P：风云互动的经营性资产价值；

C<sub>i</sub>：评估基准日溢余性和非经营资产负债资产价值。

$$P = \sum_{i=0.17}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：

R<sub>i</sub>：未来第 i 年的风云互动权益现金流量；

R<sub>n+1</sub>：未来第 n+1 年的风云互动权益现金流量。

本次评估，使用权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} + \text{付息债务的增加或减少} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段（2016 年 10 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日）各年的权益现金流量；其次，预测后

阶段被评估企业进入稳定期（2022年至永续年限），保持前阶段最后一年（2021年）的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的权益现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到风云互动经营性资产价值。

## （2）折现率的确定

本次评估采用权益资本成本（CAPM）确定折现率  $r$

错误！未找到引用源。 （4）

式中：

$r$ ：权益资本报酬率；

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_c$ ：风云互动的特性风险调整系数；

$\beta$ ：目标公司权益资本的预期市场风险系数；

ERP：市场超额收益率

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托方关于风云互动的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，签署了评估业务约定书。

### （二）资产清查

签署了评估业务约定书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详

尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，风云互动专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等评估所需资料。

在风云互动资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行核对，根据固定资产明细账，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

### （三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

### （四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

## 九、 评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。

### （一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式、合作分成比例等与目前保持一致；
- 3、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；
- 5、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；

6、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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、评估结论

### （一）运用收益法评估结果

本次运用收益法，经过评估测算，风云互动股东全部权益的评估值为 57,216.34 万元，合并口径归属于母公司的所有者权益为 4,293.95 万元，评估增值 52,922.39 万元，增值率 1,232.48%。

### （二）运用资产基础法的评估结果

经过评估测算，评估基准日 2016 年 10 月 31 日时，风云互动全部资产账面值为 852.30 万元，评估值为 4,659.83 万元，增幅 446.74%；负债账面值 821.94 万元，评估值为 821.94 万元，无增减；净资产账面值为 30.36 万元，评估值为 3,837.88 万元，增幅 12,541.24 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

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	96.10	96.10	0.00	0.00
非流动资产	756.20	3,986.40	3,230.20	427.16

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%
其中：长期股权投资	700.00	4,510.97	3,810.97	544.42
固定资产	31.20	27.76	-3.44	-11.03
长期待摊费用	25.00	25.00	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>852.30</b>	<b>4,659.83</b>	<b>3,807.53</b>	<b>446.74</b>
流动负债	821.94	821.94	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
<b>负债合计</b>	<b>821.94</b>	<b>821.94</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>30.36</b>	<b>3,837.88</b>	<b>3,807.52</b>	<b>12,541.24</b>

运用资产基础法，经过评估测算，风云互动股东全部权益的评估值为 3,837.88 万元。

### （三）评估结果分析和应用

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，且本次资产基础法评估不包括其他账外的无形资产的价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产，还有其他账外的无形资产。

1、风云互动从游戏的立项阶段、游戏研发阶段均实施精品化策略，目前已经发展成为拥有多个网页游戏开发和移动终端游戏开发的规模化团队，每个游戏团队均可独立同时从事 1-2 款游戏的开发。

2、风云互动采取了自研加外包的研发模式，对游戏自身的关键技术采用自研方式，对美术、音效等辅助部分采用外包给专业公司制作的研发模式。这种模式不但保证了风云互动对游戏代码等知识产权的自主性问题，又缩短了游戏研发期。

3、风云互动的研发团队拥有强大的技术实力，富有创意的设计能力以及对游戏用户的深刻理解，将市场上熟悉的精品 IP 实现游戏化，已成功打造“莽荒纪”，并荣获福

布斯·中国原创文学风云榜“2015 年度最佳游戏改编奖”等。

4、风云互动的产品类型丰富，不仅游戏涵盖页游、手游、H5 各类，还包括了市场上主流的 ARPG、休闲类、模拟经营、即时战斗等，从产品设计的方向到技术的体系优化，从产品的视觉表现到细节打磨、细节体验都从严要求，在每个阶段有针对性的开展测试工作，发现问题、分析问题、解决问题，不断优化体验、提升用户满意度。

5、随着互联网技术进步，跨平台、跨终端乃至虚拟现实等将会是行业技术发展的新方向。风云互动已经利用自有 3D 技术优势推出多款 3D 游戏产品，未来将继续在研发技术上推陈出新，保持领先地位。

风云互动为自主开发游戏产品企业，属于“轻资产”公司，企业拥有账外不可辨认的无形资产和较强的盈利能力，收益法结果从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的游戏开发能力、运营能力、品牌优势等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。而账面净资产则无法包含上述无形资产，故增值率较高。

考虑到本次评估目的是股权收购，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含未在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值，因此，我们选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，风云互动的股东全部权益价值的评估价值为 57,216.34 万元（大写：人民币伍亿柒仟贰佰壹拾陆万叁仟肆佰元整）。

## 十一、特别事项说明

（一）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对风云互动 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 10 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（广会专字

[2016]G16012460039号), 本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

(二) 评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响。

(三) 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性, 以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

(四) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下, 对委估对象未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(五) 本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据, 并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求, 评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题, 评估人员不对其发表意见, 本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 在评估基准日至本评估报告出具期间, 国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别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。

（五）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

（七）评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行评估。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一六年十一月三十日。评估报告日为专业意见形成日。

（本页以下无正文）

(本页为联信（证）评报字[2016]第 A0790 号报告专用盖章签字页，无正文)

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：潘赤戈

中国 广州

中国注册资产评估师：张 晗