

深圳中华自行车（集团）股份有限公司  
拟进行增资涉及的安明斯智能股份有限公司  
股东全部权益  
评估说明  
沃克森评报字【2017】第 0001 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

电话：010-88018767

传真：010-88019300

邮编：100048

## 评估说明目录

<b>第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>2</b>
<b>第三部分：评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>3</b>
一、评估对象和范围 .....	3
二、实物资产的分布情况及特点 .....	4
三、被评估单位申报的账面或账外无形资产 .....	4
四、被评估单位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情况 .....	8
<b>第四部分：资产核实情况说明</b> .....	<b>9</b>
一、资产核实内容 .....	9
二、资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	9
三、影响资产核实的事项 .....	11
四、资产核实结论 .....	11
<b>第五部分 资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>12</b>
一、流动资产评估技术说明 .....	12
二、长期股权投资评估技术说明 .....	15
二、机器设备评估技术说明 .....	17
三、无形资产评估说明 .....	28
四、递延资产评估技术说明 .....	42
五、其他非流动资产评估技术说明 .....	42
六、负债评估技术说明 .....	42
<b>第六部分 收益法技术说明</b> .....	<b>44</b>
一、收益法简介 .....	44
二、收益法适用前提条件 .....	45
三、收益法预测假设条件 .....	45

四、宏观经济的分析.....	47
五、被评估单位所处行业分析.....	49
六、公司所在行业的地位分析.....	58
六、被评估单位经营能力及经营状况分析.....	67
七、预测期年度现金流的预测.....	69
八、折现率的确定.....	82
九、评估值的计算过程及评估结论.....	85
<b>第七部分 评估结论及其分析.....</b>	<b>87</b>

## 第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方和被评估单位共同撰写并盖章，详细内容见评估说明附件 1。

### 第三部分：评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象和范围

本次评估对象为安明斯智能股份有限公司（以下简称：安明斯公司或公司）评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为安明斯公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

#### 评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-9-30
流动资产	4,017.61
非流动资产	2,127.67
其中：长期股权投资	1,000.00
固定资产	384.63
无形资产	8.88
长期待摊费用	307.22
递延所得税资产	33.93
其他非流动资产	393.01
<b>资产总计</b>	<b>6,145.28</b>
流动负债	715.45
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>715.45</b>
<b>净 资 产</b>	<b>5,429.83</b>

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

## 二、实物资产的分布情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：存货、机器设备、电子设备、运输设备等。主要分布在被评估单位办公场所以及供应商处。

### 1、存货

公司存货主要包括原材料、产成品（库存商品）、在产品、劳务成本

原材料主要为贴片电阻、贴片电容、贴片 IC、贴片发光二极管等材料，原材料的品种数量较多，单位金额均较小。材料存放在公司原材料仓库，保管良好；产成品（库存商品）主要包括 4G 型楼宇对讲单元机--MTK、网络摄像机、继电器、热镀锌金属线槽、网络机柜等外购产品，产成品的品种数量较多，金额较大；在产品主要是未完工的楼宇对讲机等，劳务成本主要是工程的施工费，人工成本。

### 2、机器设备

公司机器设备为测试台、条码打印机、塑料模具、回焊炉 T-962A、控制台、电焊台等设备，部分设备价值量较大，分布在公司办公场所以及供应商处。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，设备的性能可靠，质量稳定，运行状况良好。

### 3、电子设备

电子设备主要包括电脑、复印机、空调设备、电视机、投影仪以及各类办公家具等设备，分布在公司各办公部门。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

### 4、运输设备

公司运输设备主要是交通运输车辆，主要为吉姆西.赛威 1GTZGGBG 小型普通客车、宝马 WBA5M210 小型轿车、宝马 WBAKB410 小型轿车、起亚 YQZ7162 小型轿车等车辆。上述车辆日常管理正常，隶属于行政部，车辆权属清晰，维护良好，车辆均正常使用。

## 三、被评估单位申报的账面或账外无形资产

### 1、账面记录的无形资产

截至评估基准日，安明斯公司纳入评估范围的账面记录的无形资产为购买的用友财务软件、通讯系统、ERP 系统、金蝶财务软件、SAP 系统软件。

### 2、账面未记录的无形资产

截至评估基准日，账面未记录的无形资产情况如下：

#### 1) 纳入评估范围的商标权：

序号	注册号	商标标识	名称	商标类型	注册有效期	申请人	注册地
1	第 16278279 号		图形+文字	第 9 类	2026/7/20	安明斯公司	中国
2	第 16805146 号	果珍生活	文字	第 42 类	2026/6/13	安明斯公司	中国
3	第 6172218 号		图形+文字	第 9 类	2020/2/27	安明斯公司	中国
4	第 9019167 号	ANMINGSI	文字	第 9 类	2022/1/13	安明斯公司	中国
5	第 16932334 号		图形	第 9 类	2026/7/13	安明斯公司	中国
6	第 16805264 号	果真生活	文字	第 42 类	2026/6/13	安明斯公司	中国

2) 截至评估基准日, 安明斯公司纳入评估范围已取得无形资产专利权共 27 项, 其中: 18 项实用新型专利、9 项外观设计专利。具体情况如下:

序号	名称	证书号	申请日期	专利号	类型	状态	权利人
1	一种 32# 电动窗帘轨道索引装置	证书号第 1805620 号	2010/7/6	ZL201020248228X	实用新型	专利权维持	安明斯公司
2	一种智能照明节电调光器	证书号第 1813357 号	2010/7/6	ZL2010202482326	实用新型	专利权维持	安明斯公司
3	防盗螺丝	证书号第 1905072 号	2010/12/9	ZL2010206515719	实用新型	专利权维持	安明斯公司
4	一种免插件弹针通讯装置	证书号第 1937311 号	2010/7/6	ZL2010202482256	实用新型	专利权维持	安明斯公司
5	AMS 照明控制设备	证书号第 1937874 号	2010/10/27	ZL2010205788776	实用新型	专利权维持	安明斯公司
6	AMS 智能语音引导联动控制系统	证书号第 1950372 号	2010/12/23	ZL2010206764035	实用新型	专利权维持	安明斯公司
7	AMS 智能家居系统	证书号第 1949956 号	2010/12/23	ZL2010206764181	实用新型	专利权维持	安明斯公司
8	一种触摸屏控制装置	证书号第 2001100 号	2010/7/6	ZL2010202482294	实用新型	专利权维持	安明斯公司
9	一种智能照明节电传感器	证书号第 2134086 号	2011/4/11	ZL2011201332913	实用新型	专利权维持	安明斯公司
10	一种基于两芯双绞线的通讯装置	证书号第 2047042 号	2011/4/11	ZL2011201333028	实用新型	专利权维持	安明斯公司
11	AMS 大功率调光模块	证书号第 2294024 号	2011/11/22	ZL2011204644349	实用新型	专利权维持	安明斯公司
12	AnBu 总线与 RSAnBus485 兼容设备	证书号第 2305297 号	2011/11/24	ZL2011204715645	实用新型	专利权维持	安明斯公司
13	红外学习发射模组	证书号第 3113986 号	2013/5/31	ZL2013203101594	实用新型	专利权维持	安明斯公司
14	一种基感模组于 WG1300 无线红外传感模组	证书号第 4191770 号	2014/9/28	ZL2014205609647	实用新型	专利权维持	安明斯公司
15	一种 IPAD 壁挂充电系统	证书号第 4333130 号	2014/9/18	ZL2014205371249	实用新型	专利权维持	安明斯公司

序号	名称	证书号	申请日期	专利号	类型	状态	权利人
16	一种无线智能开关模组	证书号第4331491号	2014/12/30	ZL2014208548113	实用新型	专利权维持	安明斯公司
17	一种无线智能路灯模组	证书号第4973227号	2015/10/9	ZL2015207775133	实用新型	专利权维持	安明斯公司
18	一种智能定时器模组	证书号第4993272号	2015/10/12	ZL2015207873649	实用新型	专利权维持	安明斯公司
19	壁挂充电模组	证书号第3202712号	2014/9/18	ZL2014303460614	外观设计	专利权维持	安明斯公司
20	楼宇对讲单元塑壳模组(4G型)	证书号第3796473号	2016/1/12	ZL2016300090690	外观设计	专利权维持	安明斯公司
21	执行控制器外壳	证书号第1753599号	2011/5/30	ZL2011301466792	外观设计	专利权维持	安明斯公司
22	防盗螺丝	证书号第1586012号	2010/12/9	ZL201030670883X	外观设计	专利权维持	安明斯公司
23	无遥控器	证书号第2265168号	2012/8/16	ZL2012303874752	外观设计	专利权维持	安明斯公司
24	场景控制面板	证书号第2760330号	2013/6/6	ZL2013302340269	外观设计	专利权维持	安明斯公司
25	无线场景模块	证书号第2339539号	2012/8/16	ZL2012303875897	外观设计	专利权维持	安明斯公司
26	无线控制模块	证书号第2317257号	2012/8/14	ZL2012303821717	外观设计	专利权维持	安明斯公司
27	酒店快控模块	证书号第3987034号	2016/7/12	ZL2016303157438	外观设计	专利权维持	安明斯公司

3) 截至评估基准日, 安明斯公司纳入评估范围已取得无形资产软件著作权共 33 项, 具体情况如下:

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	登记日期	著作权人
1	软著登字第 1182376 号	智能插座控制软件 V1.0	原始取得	2016SR003759	2016-1-7	安明斯公司
2	软著登字第 1487903 号	无线智能门磁系统软件 V1.0	原始取得	2016SR309286	2016-10-27	安明斯公司
3	软著登字第 1488444 号	无线智能插座系统软件 V1.0	原始取得	2016SR309827	2016-10-27	安明斯公司
4	软著登字第 0205829 号	AMS 触摸控制开关协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017556	2010-4-21	安明斯公司
5	软著登字第 0205830 号	AMS 总线控制通讯协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017557	2010-4-21	安明斯公司
6	软著登字第 0205833 号	AMS 电机无线与红外控制协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017560	2010-4-21	安明斯公司
7	软著登字第 0205834 号	AMS 总线编程软件 V6.0.2	原始取得	2010SR017561	2010-4-21	安明斯公司
8	软著登字第 0205836 号	AMS 触摸控制调光协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017563	2010-4-21	安明斯公司

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	登记日期	著作权人
9	软著登字第 0260991 号	AMS 智能照明控制软件[简称: AMSAK-PC300]V4.06.2	原始取得	2010SR072718	2010-12-25	安明斯公司
10	软著登字第 0331610 号	AMS 联动控制软件 V5.1	原始取得	2011SR067936	2011-9-21	安明斯公司
11	软著登字第 0336437 号	AMS 嵌入式总线控制软件 V5.1	原始取得	2011SR072763	2011-10-11	安明斯公司
12	软著登字第 0380338 号	AMS 智能语音引导联动控制软件 V3.10.4	原始取得	2012SR012302	2012-2-23	安明斯公司
13	软著登字第 0382640 号	智能化采集检测软件 V5.1	原始取得	2012SR014604	2012-2-29	安明斯公司
14	软著登字第 0382647 号	城市亮化智能照明监控软件 V5.1	原始取得	2012SR014611	2012-2-29	安明斯公司
15	软著登字第 0382650 号	在线编程软件 V5.1	原始取得	2012SR014614	2012-2-29	安明斯公司
16	软著登字第 0467656 号	多媒体触摸操作软件[简称: AK-AV100]V5.1	原始取得	2012SR099620	2012-10-23	安明斯公司
17	软著登字第 0471817 号	基于安卓系统的空调控制软件 V5.1	原始取得	2012SR103781	2012-11-1	安明斯公司
18	软著登字第 0666246 号	智能家居 IPHONE 软件[简称: 智能家居]V1.0	原始取得	2013SR160484	2013-12-28	安明斯公司
19	软著登字第 0666457 号	Android 智能家居软件 ( New ) V1.3	原始取得	2013SR160695	2013-12-28	安明斯公司
20	软著登字第 0690946 号	智能家居 IPAD 软件[简称: 智能家居]V1.3	原始取得	2014SR021702	2014-2-24	安明斯公司
21	软著登字第 0929618 号	楼宇智能照明控制软件[简称: 照明控制软件]V1.0	原始取得	2015SR042532	2015-3-10	安明斯公司
22	软著登字第 1045081 号	智能门禁软件 V1.0	原始取得	2015SR157995	2015-8-14	安明斯公司
23	软著登字第 1045086 号	智能家居嵌入式软件	原始取得	2015SR158000	2015-8-14	安明斯公司
24	软著登字第 1173364 号	智能楼宇控制软件 V1.10	原始取得	2015SR286278	2015-12-28	安明斯公司
25	软著登字第 1242507 号	蓝牙近场门禁安卓版软件 V1.0	原始取得	2016SR063890	2016-3-29	安明斯公司
26	软著登字第 1242797 号	蓝牙近场门禁 IPHONE 版软件 V1.0	原始取得	2016SR064180	2016-3-29	安明斯公司
27	软著登字第 0205832 号	AMS 智能控制软件 V7.0.3	原始取得	2010SR017559	2010-4-21	安明斯公司
28	软著登字第 0471822 号	基于安卓系统的智能家居控制软件 V5.1	原始取得	2012SR103786	2012-11-1	安明斯公司
29	软著登字第 1020336 号	智能监控软件 V1.0	原始取得	2015SR133250	2015-7-15	安明斯公司
30	软著登字第 1045085 号	智能安防软件 V1.0	原始取得	2015SR157999	2015-8-14	安明斯公司

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	登记日期	著作权人
31	软著登字第 1242855 号	安明斯服务器管理软件【简称：服务器管理软件】V1.0	原始取得	2016SR064238	2016-3-29	安明斯公司
32	软著登字第 1528090 号	蓝牙门禁物业管理系统软件	原始取得	2016SR349474	2016-12-2	安明斯公司
33	软著登字第 1529616 号	酒店客房线控型控制系统软件	原始取得	2016SR351000	2016-12-2	安明斯公司

4) 截至评估基准日，安明斯公司纳入评估范围的无形资产域名共 4 项，具体情况如下：

序号	域名	类型	注册日期	到期日期	注册人
1	www.anmingsi.com	国际域名	2005-6-5	2018-6-6	安明斯公司
2	www.anmingsi.cn	中国国家顶级域名	2009-5-6	2017-5-6	安明斯公司
3	www.anbus.cn	中国国家顶级域名	2006-8-11	2017-8-11	安明斯公司
4	www.anmingsi.net	国际域名	2009-5-6	2017-5-6	安明斯公司

#### 四、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次纳入评估范围的表外资产为 6 项商标权、18 项实用新型专利、9 项外观设计专利、33 项软件著作权、4 项域名。

#### 五、引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

## 第四部分：资产核实情况说明

### 一、资产核实内容

评估人员对被评估单位申报纳入评估范围的资产及相关负债进行了核实，列入核实范围的资产类型主要有：流动资产、长期股权投资、机器设备、电子办公设备、运输设备、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延资产及流动负债。

### 二、资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）资产核实组织工作

接受委派后评估组派人进入现场，在辅导被评估单位填写评估申报表的同时，对被评估单位的组织机构及资产分布情况进行了解，针对填表资产分布特点，和被评估单位共同制定了详细的现场核实工作实施计划。根据被评估单位的资产特点，资产核实根据资产特点分成不同的工作组，在被评估单位相关人员的配合下分别对各类资产按照评估程序准则和其他相关规定的要求，采取了访谈、函证、核对、抽查等方式进行实地调查。评估组核实工作为 8 天。核实工作结束后，各小组均提交了现场核实及调查作业成果。

#### （二）资产核实的过程

1、指导被评估单位相关人员首先自行进行资产清查，收集、准备应向评估机构提供的资料；指导被评估单位相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

#### 2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细核对各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

#### 3、现场实地调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的资产负债分别针对不同的资产、负债性质及特点，采取不同的现场调查方法。

#### 4、补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地调查结果，进一步完善资产评估申报明细表，达到表内各项要素齐全。

## 5、核对产权证明文件

对评估范围的各项资产权属进行查阅核对，以了解产权情况。

### （三）资产及负债的核实方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

#### 1、流动资产的核实方法

评估人员在账表、账账、账实核对的基础上，通过对实物抽查核实、往来发函证和询问被评估单位有关人员等评估工作及作价的必要程序，对流动资产分类进行了核实。

#### 2、长期股权投资的核实方法

被评估单位长期股权投资为公司全资控股子公司的股权，评估人员收集有关投资协议、合同、公司章程等。

#### 3、机器设备的核实方法

设备类资产的核实是在被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的核实，主要为：

（1）核查实物：即根据清查评估明细表所列项目，对设备进行抽查、确认设备是否账实相符，同时按机器上的铭牌或设备台账核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

（2）产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等方式核查。

（3）调查了解设备的实际技术状况，核查有关技术文件、资料。并对运行、闲置、维护保养情况等向设备管理及使用人员进行了解。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。

（4）了解被评估单位设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

#### 4、无形资产的核实方法

被评估单位账面记录的无形资产为外购的软件。对于账面记录的无形资产，评估人员对查阅了无形资产的形成过程记录，收集了软件购置发票、使用说明及摊销方式等有关资料。对于账面未记录的无形资产，评估人员收集了相关无形产权属证书，并通过向国家无形资产管理部门查询确认其真实性。

#### 5、负债的核实方法

核实的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况，主要了解某些账龄较

长的负债有无不需支付的情况及有无应计而未计的债务。核实方法主要通过查阅会计凭证、合同或对债权单位发函方式。

#### 6、损益类会计科目

(1) 收入核实主要了解被评估单位财务数据历史审计情况、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 成本及费用了解被评估单位财务数据历史审计情况、了解主营成本的构成项目，并按照评估单位成本费用核算明细进行核实，了解被评估单位各项期间费用划分的原则、费用发生的规律、依据和文件。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

### 三、影响资产核实的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产核实结果造成的影响：

(一) 本次核实范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

(二) 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。存货中库存商品散放在各地供应商处，对部分库存商品进行了现场调查核实，对其余库存商品通过函证等相关替代程序，根据委托方提供的相关资料为准进行评估。

(三) 除上述事项外，未发现被评估单位其他影响清查核实的重大事项。

### 四、资产核实结论

经资产核实，我们认为安明斯公司资产均可正常使用，产权基本清晰，不存在重大产权纠纷问题。

经评估人员现场核实确认，资产总额与账面值相符。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估范围涉及的各项流动资产及评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	2,993,920.93
2	应收账款	23,403,660.31
3	预付款项	653,179.80
4	其他应收款	8,393,208.27
5	存货	4,728,924.81
6	其他流动资产	3,224.77
7	流动资产合计	40,176,118.89

#### （二）具体评估方法

根据被评估单位提供的流动资产申报明细表各项目具体内容，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

##### 1、货币资金

货币资金包括：现金、银行存款。

（1）库存现金账面值 1,624.97 元，均为人民币。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。以核实后的账面值确认评估值。

##### （2）银行存款

银行存款账面值 2,992,295.96 元，指被评估单位存入各商业银行的各种存款，均为人民币存款。

向银行进行函证，均取得回函；核实未达账项，查明未达账项原因。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

##### 2、应收账款

应收账款指被评估单位销售产品应向购货单位收取的款项。应收账款评估基准日账面余额为 24,792,057.95 元，被评估单位提取坏账准备金 1,388,397.64 元，应收账款净额为 23,403,660.31 元。

评估人员首先了解了公司的信用政策,然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式,确定款项的真实性。在核实无误基础上,借助于业务往来的历史资料、询证函的回函情况,具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等,判断各笔应收账款的可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来等因素的应收账款,在未发现坏账损失迹象的情况下,以核实无误的账面值确定评估值;如欠款时间较长(账龄长)且长期无业务往来应收款项,很可能发生坏账损失,但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断,对此部分应收账款,我们参照会计计提坏账准备的方式确定预计损失,根据核实后账面值扣减预计的损失后确定评估值。被评估单位计提坏账比例如下:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年(含2年)	20	20
2-3年(含3年)	50	50
3-4年(含4年)	100	100

应收账款评估值为 23,403,660.31 元,坏账准备评估为零。

### 3、预付款项

预付款项是指公司根据购货合同规定预付给供货单位的款项。评估基准日账面值为 653,179.80 元,主要内容为预付货款。

评估人员核对了会计账簿记录,抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料,并对期后合同执行情况进行了了解。经核实无误的情况下,以核实后的账面值确认评估值。

### 4、其他应收款

其他应收款指被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项,主要包括被评估单位应收的各种保证金、内部员工备用金、关联公司的往来款等。评估基准日账面余额为 9,266,527.12 元,提取坏账准备金 873,318.85 元,其他应收款净额 8,393,208.27 元。

评估人员抽查了部分会计账簿和原始凭证,经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和调查了解的情况,具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况等,对具体的损失项目和损失金额无法准确判断的,我

们参照会计计提坏账准备的方式确定预计损失，根据核实后账面值扣减预计的损失后确定评估值；内部员工备用金，未发现无法收回证据的，按照账面值确认评估值。

其他应收款评估值为 8,412,861.18 元，坏账准备评估为零。

## 5、存货

是指为持续、正常经营而储备的原材料、产成品、在产品以及未结转的劳务成本，评估基准日账面原值为 4,728,924.81 元，未计提跌价准备。其中：原材料 374,235.19 元，产成品 4,026,445.53 元，在产品 1,539.99 元，未结转的劳务成本 326,704.10 元。

被评估单位存货保管井然有序，坚持每月对本月发生出入库的存货进行盘点，执行严格的物资收发制度。

### 5.1 原材料

原材料账面原值为 374,235.19 元，企业未计提跌价准备。主要为贴片电阻、贴片电容、贴片 IC、贴片发光二极管等材料。经核查被评估单位大部分原材料周转较快，账面单价接近基准日市场价格，故原材料以实际数量乘以账面单价确定评估值。

原材料评估值为 374,235.19 元。

### 5.2 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）评估基准日账面原值为 4,026,445.53 元，企业未计提跌价准备。主要为被评估单位待售的完工产品，由于被评估单位产成品主要外购的产品，并且购置时间较近，本次评估根据市场价值，按照账面值确定评估值。

### 5.3 在产成品

在产成品评估基准日账面原值为 1,539.99 元，企业未计提跌价准备。主要为被评估单位未完工的楼宇对讲机等，本次评估按照账面值确定评估值。

### 5.4 劳务成本

劳务成本评估基准日账面原值为 326,704.10 元。主要为被评估单位项目工程未结转的人工成本，本次评估按照账面值确定评估值。

## 存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	原材料	374,235.19	374,235.19	-	-
2	产成品	4,026,445.53	4,026,445.53	-	-
3	在产品	1,539.99	1,539.99	-	-
4	劳务成本	326,704.10	326,704.10	-	-
5	合计	4,728,924.81	4,728,924.81	-	-

## 6、其他流动资产

安明斯公司其他流动资产主要是预交企业所得税，账面值为 3,224.77 元。

评估人员获取其他流动资产申报表，与明细账、总账、报表进行三相符合对。了解分析其他流动资产的形成依据和明细过程，收集有关预交税费凭证，以核实无误后的账面值作为评估值。

### (三) 评估结果及分析

#### 流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	2,993,920.93	2,993,920.93	-	-
2	应收账款	23,403,660.31	23,403,660.31	-	-
3	预付款项	653,179.80	653,179.80	-	-
4	其他应收款	8,393,208.27	8,412,861.18	19,652.91	0.23
5	存货	4,728,924.81	4,728,924.81	-	-
6	其他流动资产	3,224.77	3,224.77	-	-
7	流动资产合计	40,176,118.89	40,195,771.80	19,652.91	0.05

## 二、长期股权投资评估技术说明

评估基准日安明斯公司长期股权投资共 1 家，为全资控股子公司，长期投资单位具体如下：

### (一) 长期股权投资概况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值
1	数字生活科技有限公司	2015-6-30	100%	10,000,000.00
	合计	-	-	10,000,000.00

### (二) 长期股权投资具体情况如下：

#### (1) 单位：数字生活科技有限公司

注册地址：福建省福州市鼓楼区铜盘路软件大道 89 号福州软件园 B 区 23 号楼 303 室

法定代表人：林熙明

注册资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014年11月06日

经营期限：自2014年11月06日起至2034年11月05日

统一社会信用代码：913500003156393788

经营范围：软件开发；信息系统集成服务；互联网信息服务；物联网信息服务；电子产品及安全、自动化监控设备销售；监控系统工程安装服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；专业停车场服务；数据处理和存储服务；电子产品的研发；网上贸易代理；电子与智能化工程的设计、施工。（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）

### （三）评估过程

评估人员首先核实了明细账、总账及会计报表，检查了投资合同、协议、公司章程、验资报告、年度会计报表的审计报告等文件及出资情况、历年投资收益收回情况等，核实了账面值正确无误。其次根据该企业的实际情况，选取相应的方法进行评估。

### （四）评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资为全资控股子公司数字生活科技有限公司，对于控股子公司，采用资产基础法、收益法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

### （五）评估结果及增减值分析

被投资单位	投资种类	投资日期	持股比例	账面值	评估值	增值率%
数字生活科技有限公司	股权	2015-6-30	100%	10,000,000.00	3,308,002.65	-66.92
合计				10,000,000.00	3,308,002.65	-66.92

长期股权投资减值原因：

长期股权投资减值主要是由于目前被评估单位会计准则对控股长期投资采用成本法核算，用成本核算的长期股权投资账面值中并未体现出被投资单位历年经营的损益、固定资产增值等情况，而本次对长期股权采用的是企业价值评估，最终取值为资产基础法的评估结果，考虑了被投资单位历年经营的损益。

## 二、机器设备评估技术说明

### （一）评估范围

委托评估的设备类资产分为机器设备、运输设备和电子设备，分布在公司厂区及办公场所内。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	数量	账面原值	账面价值
机器设备	35	1,700,240.10	239,162.23
运输车辆	5	3,000,000.00	2,201,208.18
电子设备	388	3,857,093.71	1,405,973.43
合计	428	8,557,333.81	3,846,343.84

### （二）公司设备概况

#### 1、主要设备

机器设备：主要为测试台、条码打印机、塑料模具、回焊炉 T-962A、控制台、电焊台等设备，部分设备价值量较大，分布在公司办公场所以及供应商处。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，设备的性能可靠，质量稳定，运行状况良好。

运输设备：运输设备主要是交通运输车辆，主要为吉姆西·赛威 1GTZGGBG 小型普通客车、宝马 WBA5M210 小型轿车、宝马 WBAKB410 小型轿车、起亚 YQZ7162 小型轿车等车辆。上述车辆日常管理正常，隶属于行政部，车辆权属清晰，维护良好，车辆均正常使用。

电子设备：主要包括电脑、复印机、空调设备、电视机、投影仪以及各类办公家具等设备，分布在公司各办公部门。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

#### 2、设备的管理与维护保养

公司在设备管理工作中，重视制度的建立和完善，制定和完善了一整套设备管理制度及考核制度，做到资产管理各项工作有法可依，有章可循。

设备档案由公司设备档案室统一管理，公司对设备实行定人定机岗位责任制，每台设备都有专人操作使用，使在用设备保持在良好的技术状态。

上岗员工每班前按日常维护保养记录及标准操作规程上的要求对设备进行例行检查、加油。

公司设备的维护保养工作及设备总体状况良好。

### 3、账面原值的构成

账面原值由购置价构成，无运杂费和安装费等其他费用。

#### （三）评估依据

- 1、企业提供的“机器设备清查申报明细表”；
- 2、机械工业出版社 WWW.mepprice.com 机电网络查询系统；
- 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、阿里巴巴、马可波罗，中关村在线等网站；
- 5、评估人员收集的其他资料。

#### （四）评估方法

##### 1、核实工作

对被评估单位提供的机器设备类清查申报明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对在申报表中盘盈、盘亏、拆除、待报废等设备，要求该单位在申报表备注中说明，并要求使用单位出具书面说明。对该单位经修改补充过的设备申报明细表，由被评估单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

##### 2、评估人员依据设备申报表上项目进行现场调查

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料，查阅核实；向操作者了解设备使用情况，并形成《重要机器设备现场调查表》作为评估成新率的参考依据之一。

对账面金额小，数量大的设备采用抽查的方式进行核实。

对车辆要求该单位提供每辆车的行驶证复印件。

##### 3、评定估算

###### （1）成本法

根据评估目的及资料收集情况，此次对正常使用的设备按现有用途原地继续使用的假设前提，采用成本法评估，其基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

###### 1) 重置全价的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，主要为机器设备、电子设备和运输设备，在进行评定估算时，针对设备不同的情况，分别考虑确定重置全价的构成要素。

###### ① 国产大型设备重置全价的确定

根据国产设备的重置全价，其重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等，因此需要进行安装的设备重置全价计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价 $\div$ 1.17 $\times$ 17%+运杂费 $\div$ 1.11 $\times$ 11%

对于国产设备，重置全价计算公式中的设备购置价格为设备出厂价。国产设备的运杂费的计算基数为设备原价，即设备出厂价。

②对于通用类电子设备，通过查询网上报价确定重置全价。

对于零星购置的电子设备，不需要安装的设备：

重置全价 = 不含税设备购置价格+不含税运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

③车辆重置全价的确定

对于运输车辆，其重置全价包括：车辆购置费、车辆购置附加税、牌照费及杂费，根据“关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知财税[2013]37号”规定“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”，因此车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置费+车辆购置附加税+牌照费及杂费-可抵扣增值税

其中：车辆购置附加税=车辆购置费 $\div$ 1.17 $\times$ 10%

可抵扣增值税=车辆购置费 $\div$ 1.17 $\times$ 17%

对于排量在1.6升及以下的乘用车根据财税[2015]104号文件，车辆购置税减按5%的税率征收。

2) 设备成新率的确定

①对价值量较大的设备成新率，以年限成新率和现场调查成新率加权平均的方法确定其综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限/理论成新率 $\times$ 40%+现场调查成新率 $\times$ 60%

式中：年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

现场调查成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、维护保养、大修理等有关情况，综合分析确定设备的成新率。

车辆成新率：按照商务部、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》和参考《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》的规定。采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。

通过现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标，结合现场调查情况确定调查成新率，在理论成新率和调查成新率的基础上确定车辆的综合成新率。

其中：使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

依据年限和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场调查成新率×60%

②对价值量较小的设备一般直接采用年限成新率确定。

③对超过经济使用年限的设备以调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于15%。

### 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### (2) 市场法

对于购置的二手车，采用市场法评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。具体评估程序如下：

#### A、可比交易案例的确定

在进行车辆市场价格评估时，根据被估车辆的特点，从现行市场交易中搜集的众多车辆交易事例中选择符合一定条件的交易实例，作为供比较参照的交易实例。

#### B、因素修正

因素修正包括：时间修正、区域修正、交易条件修正、个别因素修正等。

①时间修正就是将交易实例的车辆价格修正为评估基准日的车辆市场价格。

②交易条件修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情得了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格。

③区域因素修正是对被评估车辆的各项区域因素与交易实例的各项区域因素加以比较，找出由于区域因素的差别而引起的待估车辆价格与交易实例车辆的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

④个别因素修正是对被评估车辆的各项个别因素与交易实例车辆的各项个别因素加以比较，找出由于个别因素的差别而引起的交易实例车辆与待评估车辆价格的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

#### c. 评估值的计算

$P=P' \times A \times B \times C \times D$

- P—委估车辆评估价格  
P'—可比交易实例价格  
A—交易时间修正系数  
B—交易区域修正系数  
C—区域条件修正系数  
D—个别因素修正系数

### （五）典型案例

#### 案例一、回焊炉 T-962A（固定资产—机器设备评估明细表第 1 项）

##### 1、设备概况

设备名称：回焊炉 T-962A

规格型号：T-962A

购置年限：2008 年 5 月 31 日

启用年限：2008 年 5 月 31 日

生产厂家：普惠公司

账面原值：3,610.00 元

账面净值：180.50 元

数量：1 台

该设备于 2008 年 5 月 31 日购置并投入使用，至评估基准日已使用 8.34 年，经现场勘察，该设备工作状况及操作状况良好，设备保养良好。

主要技术参数：

有效焊接面积：18 x 23.5 cm

额定功率：800W

工艺周期：1~8 min

产品外型尺寸：31 x 29 x 17 cm

##### 2、评定估算

###### （1）重置价格的确定

设备购置价的确定：

通过对该设备近期市场报价进行了询价，了解到该设备目前国内市场价格趋势及需求，该设备含税售价为 2,600.00 元/台。

###### （2）重置全价：

重置全价=设备购置价-可抵扣增值税

序号	名称	计算公式	金额（元）
(1)	购置全价		2,600.00
(2)	可抵扣增值税	(1) ÷ 1.17 × 0.17	400.00
	重置成本	(1) - (2)	2,200.00（取整）

## (3) 综合成新率的确定:

## ①理论成新率

理论成新率= (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

该设备经济寿命年限为 15 年, 2008 年 5 月 31 日启用至基准日 2016 年 9 月 30 日已使用 8.34 年。

## ②现场调查成新率

评估人员在企业有关人员的配合下, 通过询问该设备操作人员, 了解该机运行状况等方式进行了现场调查和核实。因该设备使用环境比较整洁, 性能良好, 从主机到配套设备齐全完好, 运行正常, 确定现场调查成新率为 45%。

## ③综合成新率

综合成新率=年限/理论成新率×40%+现场调查成新率×60%

## 综合成新率

年限成新率			调查成新率%	综合成新率%
设备耐用年限	已使用年限	年限成新率%		
15	8.34	44.00	45.00	45.00

## (4) 评估值

评估值=重置全价×综合成新率×数量

= 2,200.00 × 45.00% × 1

= 990.00 (元)

## 案例二: 宝马小型轿车 (评估明细表第 3 项)

## 1、设备状况

车牌号码: 闽 AE189E

规格型号: 宝马 WBA5M210

生产厂家: 德国宝马汽车公司

购入日期 2015 年 6 月

启用日期: 2013 年 10 月

已行驶里程: 7.63 万公里

账面原值: 1,200,000.00 元

账面净值: 915,000.00 元

## 主要技术参数

发动机排量 (mL): 2979mL	轴距: 3070 (mm)
发动机型号: N55B30A	最高车速: 250 (km/h)
燃料形式: 汽油	油耗: 9.10L
环保标准: 欧 4	变速箱: 8 挡 手自一体

至评估基准日该车外型车身无碰撞，车内装饰部分完整，发动机动力状况正常，运转无异响，信号与仪表装置齐全有效，转向装置无异响，制动装置无松旷，行驶稳定性良好，车况正常。

## 2、重置全价的确定

### (1) 车辆购置费

从互联网上及有关汽车销售市场等渠道询价中查得，目前该款型号车辆的市场售价 1,008,000.00 元。

### (2) 车辆购置税的确定

车辆购置税 = ( 车辆购置价 / 1.17 ) × 10%

牌照费 500.00 元。

### (3) 重置全价的确定

重置全价 = 车辆购置费 + 车辆购置附加税 - 可抵扣增值税

其中：车辆购置附加税 = 车辆购置费 ÷ 1.17 × 10 %

可抵扣增值税 = 车辆购置费 ÷ 1.17 × 17%

车辆重置价值计算表

序号	名称	计算公式	金额 (元)
(1)	车辆购置费	市场价值	1,008,000.00
(2)	车辆购置附加税	(1) ÷ 1.17 × 10%	86,154.00
(3)	可抵扣增值税	(1) ÷ 1.17 × 0.17	146,461.54
(4)	牌照费	当地调查	500.00
重置成本		(1) + (2) - (3) + (4)	948,192.00

## 3、综合成新率的确定

按照商务部、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》，参考《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》确定小型非营运载客汽车经济耐用年限确定为 15 年。采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。即：

### (1) 理论成新率的确定

#### 1) 年限法成新率

年限法成新率 = ( 规定使用年限 - 已使用年限 ) / 规定使用年限 × 100 %

该车是 2015 年 6 月购入的，启用日期为 2013 年 10 月，至评估基准日已使用了 2.97

年。

## 2) 行驶里程成新率

行驶里程成新率= (规定使用里程 - 已使用里程/规定使用里程) ×100 %

该车于 2013 年 10 月投入使用, 至评估基准日已行驶了 7.63 万公里

## 3) 理论成新率

车辆理论成新率为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定。

### (2) 现场调查成新率的确定

经过评估人员对该车辆的现场调查情况如下:

外型车身部分: 颜色光泽鲜亮, 无碰撞痕迹, 前后保险杠完整, 车灯齐全;

车内装饰部分: 真皮座椅, 座椅完整无破损, 仪表完整, 整洁。

发动机总成: 经驾驶员开车启动, 发动机正常工作, 无漏油现象。经向驾驶员了解, 该车未进行过大修, 尾气排放符合国家标准。

底盘各部分: 驾驶员驾驶时, 无异响, 传动和转向灵活有效。

电器系统: 驾驶员驾驶时, 电源和点火系统正常工作, 无异常。

根据上述现场调查情况, 该车辆现场调查成新率为 85%

### (3) 综合成新率

综合成新率=年限成新率 (或里程成新率) ×40%+现场调查成新率×60%

#### 车辆综合成新率

寿命年限	已用年限	年限成新率	寿命里程	里程成新率	理论成新率 (年限与里程 成新率孰低原 则)	调查成新率	综合成新率
15	2.97	80.00%	600000	87.00%	80.00%	85.00%	83.00 %

## 3、评估值

评估值=重置全价×综合成新率

= 948,192.00×83.00%

= 786,999.36 元

案例三、宝马小型轿车 (车辆评估明细表第 4 项)

### 1、车辆概况:

车辆型号: 宝马 WBAKB410

车辆牌号: 闽 AE112D

账面原值: 800,000.00 元

生产厂家: 德国宝马汽车公司

账面净值: 609,999.95 元

购置时间：2015年6月30日

启用时间：2012年11月2日

已行驶里程：11.86万公里

## 2、取三个可比实例

由于待估宝马小型轿车为二手购买的小型轿车，其性能和结构等都发生很大的变化，因此评估时在市场上选取相同或类似的市场交易案例，进行相关指数调整，经估价人员对设备市场进行调查，根据交易时间接近、技术参数相同或类似的原则，仔细筛选，确定以下三个交易案例，与本案例的情况比较如下：

## (1) 比较因素条件说明表

影响因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	宝马 WBAKB410	宝马 WBAKB410	宝马 WBAKB410	宝马 WBAKB410
交易价格(元)	待估	528,800.00	598,000.00	552,800.00
交易日期	2016-9-30	2016-10-11	2016-10-9	2016-3-17
交易地区	福州市	厦门市	杭州市	宁波市
交易情况	正常	正常	正常	正常
车辆类型	轿车	轿车	轿车	轿车
车座	5座	5座	5座	5座
车辆维护状况	良好	良好	良好	良好
行驶里程(万公里)	11.86	4.30	7.80	6.00

## (2) 比较因素条件指数表

影响因素		权重	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期		1	100	100	100	100
交易地区		1	100	100	100	100
交易情况		1	100	100	100	100
个别因素	车辆类型	0.1	100	100	100	100
	车座	0.1	100	100	100	100
	车辆维护状况	0.3	100	100	100	100
	汽车的排量	0.1	100	100	100	100
	行驶里程	0.4	100	115.70	108.43	112.17
	加权小计	1	100	106.28	103.37	104.87

## (3) 因素比较修正系数表

比较因素	待估车辆	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元)	待估	528,800.00	598,000.00	552,800.00

时间因素	( ) /100	1.00	1.00	1.00
区域因素	100/ ( )	1.00	1.00	1.0204
交易条件	100/ ( )	1.00	1.00	1.00
个别因素	( ) /100	0.9409	0.9674	0.9536
比准价格(元)		497,545.77	578,484.85	537,891.01

(4) 经相关系数比较, 进行系数修正调整, 得到该车辆购置价:

车辆购置价 = (497,545.77 + 578,484.85 + 537,891.01) /3

= 538,000.00 (元) (取整至百位)

评估值 = 车辆购置价 + 牌照及手续费

= 538,000.00 + 500.00

= 538,500.00 (元)

案例四: ERP 服务器 (评估明细表第 194 项)

#### 1、概况

规格型号: PowerEdge R430

购置日期: 2015 年 8 月

启用日期: 2015 年 8 月

生产厂家: 戴尔公司

账面原值: 16,495.73 元

账面净值: 10,836.83 元

数量: 1 台

主要技术参数

CPU 型号:	Xeon E5-2609 v3
CPU 频率:	1.9GHz
内存类型:	DDR4
内存容量:	32GB

使用状况: 该设备自 2015 年 8 月投入使用, 通过管理人员了解, 该机运转正常, 性能稳定, 达到该设备的设计要求。

#### 2、重置全价的确定

设备购价: 经市场询价并结合网上查询, 综合确定该设备的单台含税购置价为 17,400.00 元/台, 不含税价为 14,900.00 元/台, 该价格包括运杂费和安装费。

#### 3、成新率的确定

对电子办公类设备, 直接采用年限成新率确定其成新率。

成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

截至评估基准日该设备已使用 1.08 年。

#### 电子设备成新率

年限成新率%		
设备耐用年限	已使用年限	年限成新率
8	1.08	86.00%

#### 4、评估值

评估值=重置全价×综合成新率

$$= 14,900.00 \times 86.00\%$$

$$= 12,814.00 \text{ (元)}$$

#### (六) 评估结果及分析

##### 1、设备评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	8,557,333.81	3,846,343.84	7,410,411.00	5,116,217.33	-1,146,922.81	1,269,873.49	-13.40	33.02
机器设备	1,700,240.10	239,162.23	1,501,719.00	781,227.97	-198,521.10	542,065.74	-11.68	226.65
车辆	3,000,000.00	2,201,208.18	2,229,292.00	2,068,099.36	-770,708.00	-133,108.82	-25.69	-6.05
电子办公设备	3,857,093.71	1,405,973.43	3,679,400.00	2,266,890.00	-177,693.71	860,916.57	-4.61	61.23

##### 2、设备评估增减值原因分析

设备类：设备类原值减值 13.40%，净值增值 33.02%，其主要原因如下：

(1) 机器设备原值减值主要原因为生产该类设备的技术更新快，生产率不断得到提高，由此导致减值。

机器设备净值增值是由于企业会计折旧年限短于机器设备经济耐用年限导致的账面价值低于评估净值，由此导致评估结果增值。

(2) 运输设备原值减值原因主要是汽车技术更新快，汽车市场价格逐年走低，从而导致原值减值。由此导致评估结果减值。

(3) 电子设备原值减值主要原因是由于电子类设备自身的特点，技术更新较快，

降价周期较短，导致评估原值减值。

电子设备净值增值是由于企业会计折旧年限短于设备的经济耐用年限导致账面价值低于评估净值，由此导致评估结果增值。

### 三、无形资产评估说明

#### (一) 评估范围

##### (1) 账面记录的无形资产

截至评估基准日，安明斯公司纳入评估范围的账面记录的无形资产为购买的用友财务软件、通讯系统、ERP 系统、金蝶财务软件、SAP 系统软件。

##### (2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，账面未记录的无形资产情况如下：

##### 1) 纳入评估范围的商标权：

序号	注册号	商标标识	名称	商标类型	注册有效期	申请人	注册地
1	第 16278279 号		图形+文字	第 9 类	2026/7/20	安明斯公司	中国
2	第 16805146 号	果珍生活	文字	第 42 类	2026/6/13	安明斯公司	中国
3	第 6172218 号		图形+文字	第 9 类	2020/2/27	安明斯公司	中国
4	第 9019167 号	ANMINGSI	文字	第 9 类	2022/1/13	安明斯公司	中国
5	第 16932334 号		图形	第 9 类	2026/7/13	安明斯公司	中国
6	第 16805264 号	果真生活	文字	第 42 类	2026/6/13	安明斯公司	中国

2) 截至评估基准日，安明斯公司纳入评估范围的 18 项实用新型专利、9 项外观设计专利。具体情况如下：

序号	名称	证书号	申请日期	专利号	类型	状态	权利人
1	一种 32# 电动窗帘轨道索引装置	证书号第 1805620 号	2010/7/6	ZL201020248228X	实用新型	专利权维持	安明斯公司
2	一种智能照明节电调光器	证书号第 1813357 号	2010/7/6	ZL2010202482326	实用新型	专利权维持	安明斯公司
3	防盗螺丝	证书号第 1905072 号	2010/12/9	ZL2010206515719	实用新型	专利权维持	安明斯公司
4	一种免插件弹针通讯装置	证书号第 1937311 号	2010/7/6	ZL2010202482256	实用新型	专利权维持	安明斯公司
5	AMS 照明控制设备	证书号第 1937874 号	2010/10/27	ZL2010205788776	实用新型	专利权维持	安明斯公司

序号	名称	证书号	申请日期	专利号	类型	状态	权利人
6	AMS 智能语音引导联动控制系统	证书号第 1950372 号	2010/12/23	ZL2010206764035	实用新型	专利权维持	安明斯公司
7	AMS 智能家居系统	证书号第 1949956 号	2010/12/23	ZL2010206764181	实用新型	专利权维持	安明斯公司
8	一种触摸屏控制装置	证书号第 2001100 号	2010/7/6	ZL2010202482294	实用新型	专利权维持	安明斯公司
9	一种智能照明节电传感器	证书号第 2134086 号	2011/4/11	ZL2011201332913	实用新型	专利权维持	安明斯公司
10	一种基于两芯双绞线的通讯装置	证书号第 2047042 号	2011/4/11	ZL2011201333028	实用新型	专利权维持	安明斯公司
11	AMS 大功率调光模块	证书号第 2294024 号	2011/11/22	ZL2011204644349	实用新型	专利权维持	安明斯公司
12	AnBu 总线与 RSanBus485 兼容设备	证书号第 2305297 号	2011/11/24	ZL2011204715645	实用新型	专利权维持	安明斯公司
13	红外学习发射模组	证书号第 3113986 号	2013/5/31	ZL2013203101594	实用新型	专利权维持	安明斯公司
14	一种基感模组于 WG1300 无线红外传感模组	证书号第 4191770 号	2014/9/28	ZL2014205609647	实用新型	专利权维持	安明斯公司
15	一种 IPAD 壁挂充电系统	证书号第 4333130 号	2014/9/18	ZL2014205371249	实用新型	专利权维持	安明斯公司
16	一种无线智能开关模组	证书号第 4331491 号	2014/12/30	ZL2014208548113	实用新型	专利权维持	安明斯公司
17	一种无线智能路灯模组	证书号第 4973227 号	2015/10/9	ZL2015207775133	实用新型	专利权维持	安明斯公司
18	一种智能定时器模组	证书号第 4993272 号	2015/10/12	ZL2015207873649	实用新型	专利权维持	安明斯公司
19	壁挂充电模组	证书号第 3202712 号	2014/9/18	ZL2014303460614	外观设计	专利权维持	安明斯公司
20	楼宇对讲单元塑壳模组 (4G 型)	证书号第 3796473 号	2016/1/12	ZL2016300090690	外观设计	专利权维持	安明斯公司
21	执行控制器外壳	证书号第 1753599 号	2011/5/30	ZL2011301466792	外观设计	专利权维持	安明斯公司
22	防盗螺丝	证书号第 1586012 号	2010/12/9	ZL201030670883X	外观设计	专利权维持	安明斯公司
23	无遥控器	证书号第 2265168 号	2012/8/16	ZL2012303874752	外观设计	专利权维持	安明斯公司
24	场景控制面板	证书号第 2760330 号	2013/6/6	ZL2013302340269	外观设计	专利权维持	安明斯公司
25	无线场景模块	证书号第 2339539 号	2012/8/16	ZL2012303875897	外观设计	专利权维持	安明斯公司
26	无线控制模块	证书号第 2317257 号	2012/8/14	ZL2012303821717	外观设计	专利权维持	安明斯公司
27	酒店快控模块	证书号第 3987034 号	2016/7/12	ZL2016303157438	外观设计	专利权维持	安明斯公司

3) 截至评估基准日, 安明斯公司纳入评估范围的软件著作权共 33 项, 具体情况如下:

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	登记日期	著作权人
1	软著登字第 1182376 号	智能插座控制软件 V1.0	原始取得	2016SR003759	2016-1-7	安明斯公司
2	软著登字第 1487903 号	无线智能门磁系统软件 V1.0	原始取得	2016SR309286	2016-10-27	安明斯公司
3	软著登字第 1488444 号	无线智能插座系统软件 V1.0	原始取得	2016SR309827	2016-10-27	安明斯公司
4	软著登字第 0205829 号	AMS 触摸控制开关协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017556	2010-4-21	安明斯公司
5	软著登字第 0205830 号	AMS 总线控制通讯协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017557	2010-4-21	安明斯公司
6	软著登字第 0205833 号	AMS 电机无线与红外控制协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017560	2010-4-21	安明斯公司
7	软著登字第 0205834 号	AMS 总线编程软件 V6.0.2	原始取得	2010SR017561	2010-4-21	安明斯公司
8	软著登字第 0205836 号	AMS 触摸控制调光协议软件 V2.0	原始取得	2010SR017563	2010-4-21	安明斯公司
9	软著登字第 0260991 号	AMS 智能照明控制软件[简称: AMSAK-PC300]V4.06.2	原始取得	2010SR072718	2010-12-25	安明斯公司
10	软著登字第 0331610 号	AMS 联动控制软件 V5.1	原始取得	2011SR067936	2011-9-21	安明斯公司
11	软著登字第 0336437 号	AMS 嵌入式总线控制软件 V5.1	原始取得	2011SR072763	2011-10-11	安明斯公司
12	软著登字第 0380338 号	AMS 智能语音引导联动控制软件 V3.10.4	原始取得	2012SR012302	2012-2-23	安明斯公司
13	软著登字第 0382640 号	智能化采集检测软件 V5.1	原始取得	2012SR014604	2012-2-29	安明斯公司
14	软著登字第 0382647 号	城市亮化智能照明监控软件 V5.1	原始取得	2012SR014611	2012-2-29	安明斯公司
15	软著登字第 0382650 号	在线编程软件 V5.1	原始取得	2012SR014614	2012-2-29	安明斯公司
16	软著登字第 0467656 号	多媒体触摸操作软件[简称: AK-AV100]V5.1	原始取得	2012SR099620	2012-10-23	安明斯公司
17	软著登字第 0471817 号	基于安卓系统的空调控制软件 V5.1	原始取得	2012SR103781	2012-11-1	安明斯公司
18	软著登字第 0666246 号	智能家居 IPHONE 软件[简称: 智能家居]V1.0	原始取得	2013SR160484	2013-12-28	安明斯公司
19	软著登字第 0666457 号	Android 智能家居软件 ( New ) V1.3	原始取得	2013SR160695	2013-12-28	安明斯公司
20	软著登字第 0690946 号	智能家居 IPAD 软件[简称: 智能家居]V1.3	原始取得	2014SR021702	2014-2-24	安明斯公司
21	软著登字第 0929618 号	楼宇智能照明控制软件[简称: 照明控制软件]V1.0	原始取得	2015SR042532	2015-3-10	安明斯公司
22	软著登字第 1045081 号	智能门禁软件 V1.0	原始取得	2015SR157995	2015-8-14	安明斯公司

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	登记日期	著作权人
23	软著登字第 1045086 号	智能家居嵌入式软件	原始取得	2015SR158000	2015-8-14	安明斯公司
24	软著登字第 1173364 号	智能楼宇控制软件 V1.10	原始取得	2015SR286278	2015-12-28	安明斯公司
25	软著登字第 1242507 号	蓝牙近场门禁安卓版软件 V1.0	原始取得	2016SR063890	2016-3-29	安明斯公司
26	软著登字第 1242797 号	蓝牙近场门禁 IPHONE 版软件 V1.0	原始取得	2016SR064180	2016-3-29	安明斯公司
27	软著登字第 0205832 号	AMS 智能控制软件 V7.0.3	原始取得	2010SR017559	2010-4-21	安明斯公司
28	软著登字第 0471822 号	基于安卓系统的智能家居控制软件 V5.1	原始取得	2012SR103786	2012-11-1	安明斯公司
29	软著登字第 1020336 号	智能监控软件 V1.0	原始取得	2015SR133250	2015-7-15	安明斯公司
30	软著登字第 1045085 号	智能安防软件 V1.0	原始取得	2015SR157999	2015-8-14	安明斯公司
31	软著登字第 1242855 号	安明斯服务器管理软件【简称：服务器管理软件】V1.0	原始取得	2016SR064238	2016-3-29	安明斯公司
32	软著登字第 1528090 号	蓝牙门禁物业管理系统软件	原始取得	2016SR349474	2016-12-2	安明斯公司
33	软著登字第 1529616 号	酒店客房线控型控制系统软件	原始取得	2016SR351000	2016-12-2	安明斯公司

4) 截至评估基准日，安明斯公司纳入评估范围的无形资产域名共 4 项，具体情况如下：

序号	域名	类型	注册日期	到期日期	注册人
1	www.anmingsi.com	国际域名	2005-6-5	2018-6-6	安明斯公司
2	www.anmingsi.cn	中国国家顶级域名	2009-5-6	2017-5-6	安明斯公司
3	www.anbus.cn	中国国家顶级域名	2006-8-11	2017-8-11	安明斯公司
4	www.anmingsi.net	国际域名	2009-5-6	2017-5-6	安明斯公司

本次纳入评估范围的商标权、专利权、软件著作权、域名评估的对象是指上述无形资产中的财产权益，纳入评估范围的无形资产，主要是安明斯公司用于公司的生产经营，未授权和许可其他公司及个人使用。

## (二) 评估过程

对纳入评估范围的无形资产，评估人员首先查看了相关凭证及阅读了有关资料的内容、权利期限，对技术取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及技术管理人员了解无形资产的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。经核实无清查调整事项。安明斯公司对评估范围内的无形资产进行初步了解，提交无形资产评估资料清单和评估申报明细表规范格式，按评估规范化的要求指导各企业填写相关评估明细表。

在明确评估对象及范围的基础上，对纳入评估范围的无形资产实施情况进行调查，包括必要的现场调查、市场调查，并收集相关信息、资料。具体包括：

(1) 无形资产的立项批复、研发过程、技术实验报告，无形资产所属技术领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、同类技术竞争状况、技术更新速度等有关信息、资料；

(2) 无形资产产品的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、相关行业政策发展状况、宏观经济、同类产品的竞争状况、无形资产产品的获利能力等相关的信息、资料等；

(3) 收集与无形资产产品相关的财务数据，如以前年度主要产品收入、成本数据，技术实施企业经审计的财务报表，并对相关的财务数据进行必要的分析。

(4) 对影响无形资产价值的法律因素进行分析，包括无形资产的权利属性及权利限制、法律状态，以及无形资产所有权与使用权的差异、使用权的具体形式、以往许可和转让的情况对无形资产价值的影响等。

(5) 对影响无形资产价值的技术因素进行分析，包括替代性、先进性、创新性、成熟度、实用性、防御性、垄断性等。

### (三) 无形资产评估方法

#### 1、评估方法介绍

无形资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

成本法是指现实情况下重建被评估对象所需要支出的成本作为该评估对象的价值评估思路。

市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法指通过对被评估无形资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

#### 2、评估方法的选择

##### (1) 专利权、软件著作权的评估

本次评估采用收益法对专利权、软件著作权进行评估。安明斯公司的该类无形资产均已获得了证书。至报告出具日，已通过《中国版权在线》、《中国专利局》网站，

对企业申报的该类无形资产进行查询，了解了其状态。采用收益法对专利权、软件著作权等无形资产进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与无形资产直接相关的现金流量（或收益），需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流（或收益）和由企业其它资产产生的现金流（或收益）进行划分。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

资产评估师在评估无形资产使用收益法时应当合理估算无形资产带来的预期收益，合理区分无形资产与其他资产所获得收益，分析与之有关的预期变动、收益期限，与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素；资产评估师运用收益法进行无形资产评估时，应当根据无形资产对应作品的运营模式合理估计评估对象的预期收益，并关注运营模式法律上的合规性、技术上的可能性、经济上的可行性。无形资产的预期收益通常通过分析计算增量收益、节省许可费和超额收益等途径实现。

①评估模型：本次评估师合理估算无形资产带来的预期现金流并折现的方式估算无形资产。

②计算公式

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

式中：

P 为无形资产价值的评估值；

D 为无形资产分成率；

R<sub>i</sub> 为分成基数，即销售收入或现金流；

r 为折现率；

n 为收益预测期间；

i 为收益年期。

③预测期

现金流量的持续年期取决于资产的寿命。根据《中华人民共和国专利法》的规定，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利和外观设计的保护期为 10 年，均自申请日开始计算。根据《商标法》的规定，商标保护期 10 年，自注册之日起计算，保护期满可以多次续展，每次续展 10 年。软件著作权自软件开发完成之日起产生。自然人的软件著作权，保护期为自然人终生及其死亡后 50 年，截止于自然人死亡后第 50 年的 12 月 31 日；软件是合作开发的，截止于最后死亡的自然人死亡后第 50 年的 12 月 31 日。法人或者其他组织的软件著作权，保护期为 50 年，截止于软件首次发表后第

50年的12月31日，但软件自开发完成之日起50年内未发表的，法律不再保护。无形资产的独享收益从开始实施获取专属、领先利润到行业平均收益率水平的阶段，即是该无形资产的经济寿命。无形资产的寿命可能是受合同或自身生命周期限制的有限的一段时间；或者可能是无限的寿命。使用寿命的确定将包括法律规定、技术、功能和经济因素。无形资产可能在其法律有效期限内，但竞争对手的更先进预期在5年内进入市场。这可能会导致评估剩余年限只有5至6年，在法律寿命和经济寿命之间应选取较低的一个。经过对安明斯其它无形资产的分析，预计无形资产将在未来5-6年存在超额收益，所以本次评估的预测期至2021年。

#### ④无形资产折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。

无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。

风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的开发风险、经营风险、财务风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：风险报酬率=开发风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率+行业风险；风险累加法在运用时要考虑的问题有：一是注意无形资产所面临的特殊风险。无形资产所面临的风险与有形资产不同，如商标权的盗用风险、专利权的侵权风险、非专利技术的泄密风险等等。二是如何确定计入折现率的内容和这些内容的比率数值。三是折现率与无形资产收益是否匹配。

#### （2）外购软件的评估

对于外购软件，评估人员了解了公司软件的主要功能和特点，核查了软件资产的购置合同、付款凭证等资料。软件无形资产的产权文件齐全，不存在权属纠纷。评估人员在向软件销售商进行了询价，同时了解该软件系统目前国内市场价格趋势及需求，综合分析确定以软件不含税的市场价格作为本次软件的评估值。

#### （3）商标权的评估

商标的价值与其能为特定主体带来的收益密切相关。而目前我国市场上可参照的商标交易案例不足，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

在国际上，评估企业商标无形资产市场价值的首选方法是收益现值法。收益现值法是将企业未来预期收益按适当的折现率或资本化率还原为当期的资本额或投资额的技术思路。这里所说的预期收益通常情况下指商标权带来的超额收益（售价的提高

或市场份额的增加等)。由于本次评估的商标不是驰名商标且在实际操作中商标所带来的收益不宜独立辨认故收益法实施存在不确定性。

鉴于上述客观实际情况，本次评估商标权采用成本法进行评估。公式如下：

商标权评估值=商标权取得成本-贬值额

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+注册费+资金成本

贬值额=(注册代理费+注册费)×贬值率

贬值率=商标剩余保护期限/商标权法定保护期限

#### (4) 域名的评估

对于外购域名，评估人员听取公司有关人员介绍域名使用情况、购置的目，了解了域名的主要功能和特点，核查了域名的购置合同、付款凭证等资料。收集域名评估有关的资料和产权文件，域名的产权证书齐全，不存在权属纠纷。评估人员在向域名所属注册机构进行了咨询，同时了解域名目前国内市场价格趋势及后续的维护成本，综合分析从而确定域名的评估值。由于安明斯所持有的域名对公司的收入贡献不大，不直接产生收益故采用成本法评估。公式如下：

域名评估值=注册成本+剩余有效期使用成本

其中：注册成本是指注册域名要花费的人工成本

剩余有效期使用成本是指为了让域名能有效使用而花费的成本

#### (四) 案例

案例一：专利权、软件著作权评估

##### 1、概述

安明斯主营业务为研发和销售智能家居控制系统，包括智能家居控制技术的研发、智能家居控制系统软硬件的兼容与整合，为客户提供智能家居的整体解决方案。主要业务为智能家居控制系统，经与企业相关技术人员咨询沟通后，纳入本次评估的无形资产在安明斯公司业务模块中均有使用。因此，我们将无形资产作为对公司收益发挥作用的整体，以公司的营业收入为基础进行评估。

##### 2、测算过程

###### (1) 产品对应无形资产的收入预测

###### 1) 历史年度收入

安明斯公司主营业务为研发和销售智能家居控制系统，包括智能家居控制技术的研发、智能家居控制系统软硬件的兼容与整合，为客户提供智能家居的整体解决方案，安明斯公司近三年的收入具体财务数据如下：

金额单位：人民币元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1 月至 9 月
智能家居控制系统	8,175,411.97	21,006,770.62	41,503,512.99	18,823,757.36
智能家居控制软件	-	1,110,796.61		
收入合计	8,175,411.97	22,117,567.23	41,503,512.99	18,823,757.36

## 2) 未来收入的预测

根据企业的总体战略规划，结合行业的发展趋势，预测期的预测收入如下表（详细分析过程见收益法评估说明）：

金额单位：人民币元

序号	对应的具体产品收入	预测年度					
		2016 年 10 月至 12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
1	智能家居控制系统	19,765,548.81	50,166,098.02	62,707,622.53	73,994,994.59	85,094,243.78	93,603,668.16
2	智能家居控制软件	-	-	-	-	-	-
合 计		19,765,548.81	50,166,098.02	62,707,622.53	73,994,994.59	85,094,243.78	93,603,668.16

## (3) 无形资产提成率的确定

### 1) 行业对应的提成率

本联合国贸易和发展会议对各国技术贸易合同提成率做了大量统计调查，认为提成率一般在产品净销价的 0.5%-10% 之间，绝大多数按 2%-6% 提成。而我国技术引进实践中，如以净销价为提成基础，提成率一般不应超过 5%。

根据国家统计局分布的 672 个不同行业的销售利润率和国外技术贸易中技术利润分成率的惯例，辅以技术进步贡献因素、行业特殊性修正和不同类型企业状况的修正，最终得到行业中被评估企业的技术销售收入分成率。

国内工业各行业（销售收入）技术分成率（ $\beta$ ）参考数值表

行 业	$\beta$ 值	行 业	$\beta$ 值
电子设备及通信设备修理业	0.57—1.72	广播电视设备修理业	0.70—2.09
通信设备修理业	—	其他电子设备修理业	0.46—1.39
电子计算机修理业	—		
其他电子设备制造业	0.46—1.38		

注：数据来源于中国物资出版社出版的《技术资产评估方法、参数、实务》

根据《技术资产评估方法、参数、实务》的相关参数，其他电子设备制造业（销售收入）技术分成率的参考值为 0.46%-1.38%，其平均值为 0.92%。本次评估安明斯无形资产提成率确定为 0.92%。

### ②滑动率的确定

随着技术应用和企业的发展，技术等因素对企业营利的贡献也在不断变化，所要求的利益分享也应随之变化。在具体评估中，可采用递减提成（滑动提成）来模拟这一变化。所谓滑动提成是指在整个收益期限内，提成率通常随着提成基础的变化或提成期限的推移而逐渐变化，按照行业通用做法，提成率通常随提成基础或提成产品产量增加而变小，或随提成年限的推移而递减。具体计算结果如下：

项目名称	未来年度					
	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
提成率	0.92%	0.83%	0.75%	0.67%	0.60%	0.54%

### （3）无形资产折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。

无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。

风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的开发风险、经营风险、财务风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：风险报酬率=开发风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率；风险累加法在运用时要考虑的问题有：一是注意无形资产所面临的特殊风险。无形资产所面临的风险与有形资产不同，如商标权的盗用风险、专利权的侵权风险、非专利技术的泄密风险等等。二是如何确定计入折现率的内容和这些内容的比率数值。三是折现率与无形资产收益是否匹配。

#### ① 无风险报酬率

本次评估选择 2016 年 9 月 30 日剩余期限 5 年以内国债的收益率 2.92%（取自 Wind 资讯）作为无风险收益率。

#### ② 风险报酬率

##### A、开发风险

a、对于规模差异的风险调整系数根据以下公式计算：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NB \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$ 为被评估企业规模超额收益率；

NB为被评估企业净资产账面值（NB ≤ 10亿，当超过10亿时按10亿计算）。

根据公式可以算出  $R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times 0.543 = 3.00\%$

#### b、企业所处的研发阶段

安明斯公司自成立至评估基准日经营时间共10年多，主营业务为研发和销售智能家居控制系统，包括智能家居控制技术的研发、智能家居控制系统软硬件的兼容与整合，为客户提供智能家居的整体解决方案。目前安明斯公司处于经营阶段的成长期，但与成熟的公司相比仍有一定差距，因此，本次研发阶段风险系数为3.00%。

#### c、企业内部管理和控制机制

安明斯公司2005年成立，成立时间较长，发展较快，公司内部管理及控制机制仍有待加强。故企业内部管理风险系数为2.00%。

综上，企业从研发到生产阶段均存在一定的风险，公司属于软件、信息技术服务也，开发风险较大。故本次开发风险取8.00%。

#### B、经营风险和财务风险

由于公司经营财务状况较好，经营风险和财务风险我们参考2016年企业绩效评价标准值的信息技术服务良好企业平均总资产报酬率扣除所得税的影响为3.06%。

#### C、行业风险

全球经济总体发展进程缓慢，很多行业在走下坡路，虽然安明斯公司所处行业为发展性行业，但仍不可避免受到宏观经济环境的影响，故行业风险确定为2.00%

综上所述，本次评估的无形资产折现率取15.98%。

#### 4) 评估结果

通过上述评估计算过程，同时考虑到技术进步的因素，分成率会随着技术进步相应减小。我们得出了如下计算表

金额：人民币元

项目名称		未来预测数据					
		2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
无形资产对应销售收入	(1)	19,765,548.81	50,166,098.02	62,707,622.53	73,994,994.59	85,094,243.78	93,603,668.16
无形资产技术	(2)	0.92%	0.83%	0.75%	0.67%	0.60%	0.54%

提成率							
无形资产 产技术 贡献	$(3) = (1) \times (2)$	181,843.05	415,375.29	467,297.20	496,269.63	513,639.07	508,502.68
适用所 得税率	(4)	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
所得税	(5)	27,276.46	62,306.29	70,094.58	74,440.44	77,045.86	76,275.40
税后技 术贡献	$(6) = (3) - (5)$	154,566.59	353,069.00	397,202.62	421,829.19	436,593.21	432,227.27
折现年 限	(7)	0.13	0.63	1.00	1.00	1.00	1.00
无形资 产折现 率	(8)	15.98%	15.98%	15.98%	15.98%	15.98%	15.98%
折现系 数	$(9) = \text{上一年度折现系数} / (1+r)^{(7)}$	0.9816	0.8948	0.7715	0.6651	0.5735	0.4945
无形资 产贡献 现值和	$(10) = (6) \times (9)$	151,728.27	315,911.03	306,425.03	280,579.34	250,381.92	213,719.97
无形资 产贡献 现值和	(11)						1,518,745.55
无形资 产评估 价值	$(12) = (11)$						1,518,700.00

## 案例二：商标权评估

案例：“第 6172218 号商标：安明斯”（无形资产评估明细表第 68 项）

### （1）概况

#### 1) 商标标识



#### 2) 登记情况

注册证号：第 6172218 号；

核定服务项目：第 9 类；

注册人：福建安明斯智能科技有限公司；

注册地址：福建省福州市鼓楼区软件大道 89 号福州软件园 B 区 12 号楼网讯大厦三层；

注册有限期限：2010 年 2 月 28 至 2020 年 2 月 27 日。

## （2）取得成本的计算

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+注册申请费+资金成本

### 1) 设计费

设计费指商标标识的设计费用，评估基准日经市场询价，商标设计费（单色及双色以下）为 1,500.00 元，本次评估商标为黑白（单色），设计费以 1,500.00 计算。

### 2) 查询费

商标查询通常是指商标注册申请人在申请注册商标前，为了解是否存在与其申请注册商标可能构成冲突的商标权利而进行的有关商标信息的查询。目前提供的查询服务有两种：其一为内部查询服务，该项服务是免费的；其二为代理查询服务，该项服务遵循查询自愿、有偿、查询结果仅供参考的原则。

为降低风险，大多企业采用到政府申请查询服务。本次评估查询费按代理查询考虑，收费标准依据为相关规费报价，即人民币 200.00 元/次。

### 3) 代理服务费

经向商标申请代理机构咨询，商标注册代理费为 500.00 元/件，本次评估的代理服务费按 500.00 元计算。

### 4) 注册申请费用

根据《关于降低住房转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》（发改价格[2015]2136 号）文件规定商标注册受理费为 600.00 元/件（网上申请优惠 20%），本次评估按每件 600.00 元计算。

### 5) 资金成本

商标权自申请日至商标局下发《注册商标证》一般期限为 2-3 年，本次评估按两年计算，假设资金在申请初一次性投入，评估基准日 2 年期贷款年利率为 4.75%，资金成本计算如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设计费} + \text{查询费} + \text{代理服务费} + \text{申请注册费}) \times 4.75\% \times 2 \\ &= (1,500.00 + 200.00 + 500.00 + 600.00) \times 4.75\% \times 2 \\ &= 266.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 6) 取得成本计算

$$\begin{aligned} \text{取得成本} &= \text{设计费} + \text{查询费} + \text{代理服务费用} + \text{申请注册费} + \text{资金成本} \\ &= 1,500.00 + 200.00 + 500.00 + 600.00 + 266.00 \\ &= 3,066.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### (3) 无形资产的贬值的计算

该商标在评估基准日尚在使用，未见有功能性及经济性贬值因素存在，作为商标其实体性贬值因素与其价值关联性甚微故不考虑其实体性贬值。根据《中华人民共和国商标法》规定，注册商标法定保护期限为 10 年，到期时可续期使用，本次评估商标的价值减损率按照再一次申请期限内剩余保护年限和法定保护年限计算。计算基础为商标代理费与申请注册费用之和。评估基准日剩余保护年限为 3.41 年，价值减损计算如下：

$$\begin{aligned} \text{价值减损} &= (\text{商标代理费} + \text{申请注册费用}) \times (1 - \text{剩余保护期限} / \text{法定保护期限}) \\ &= (500.00 + 600.00) \times (1 - 3.41 / 10) \\ &= 725.10 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### (4) 评估结果

$$\begin{aligned} \text{商标权评估值} &= \text{商标权取得成本} - \text{贬值额} \\ &= 3,066.00 - 725.10 \\ &= 2,340.90 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 案例三：域名评估（无形资产评估明细表第 72 项）

无形资产域名，www.anmingsi.com，注册日期为 2005 年 6 月 5 日，到期日为 2018 年 6 月 6 日，根据评估人员调查了解，注册该域名所需要的注册成本为 200.00 元，域名每年的维护费用为 65 元。截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，该域名剩余有效年限为 1.68 年。因此，

$$\begin{aligned} \text{域名评估值} &= \text{注册成本} + \text{剩余有效使用成本} \\ &= 200.00 + 65.00 \times 1.68 \\ &= 309.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (五) 评估结果

金额单位：人民币元

序号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	其他无形资产合计	88,778.56	1,653,525.47	1,564,746.91	1,762.53

本次评估其他无形资产增值 1,564,746.91 元。其他无形资产评估增值主要原因：

1) 外购软件评估增值: 外购软件的账面价值为摊销后的成本价值, 评估价值为不含税市场价值, 市场价值高于成本价值造成评估增值。

2) 其他纳入评估范围内的账外无形资产, 因在取得时成本已经费用化, 未在账面记录, 从而形成评估增值。

#### 四、递延资产评估技术说明

1、长期待摊费用, 指被评估单位一次性支出费用后, 摊销期在一年以上(不含一年)的款项, 账面价值 3,072,166.74 元。核算被评估单位因体验馆装修而发生的支出等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上, 以核实后的账面值确认评估值。

2、递延所得税资产账面值为 339,257.47 元, 递延所得税资产为被评估单位年度内对以前年度的所得税调整出现, 评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实。公司递延所得税资产主要为应收账款、其他应收款和无形资产减值准备等账面价值与计税基础不同, 评估人员对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实分析, 其中: 评估人员对坏账产生的递延所得税资产进行了重新计算, 以重新计算后的递延税款作为评估值, 递延所得税资产评估值为 336,309.54 元。

#### 五、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产是指除资产负债表上所列非流动资产项目以外的其他周转期超过 1 年的长期资产。评估基准日账面值为 3,930,073.07 元, 为公司预付的购房款。以核实无误后的账面价值确认评估值。

#### 六、负债评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围为被评估单位申报的各项流动负债, 流动负债在评估基准日账面值如下所示:

金额单位: 人民币元

负 债	账 面 值
短期借款	1,600,000.00
应付账款	3,241,548.34
预收款项	209,710.51
应付职工薪酬	624,398.64

应交税费	827,895.79
其他应付款	650,897.66
<b>负债合计</b>	<b>7,154,450.94</b>

## （二）评估方法

### 1、短期借款

短期借款账面值 1,600,000.00 元，全部为被评估单位向金融机构借入不超过一年偿还期的借款。评估人员核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误。被评估单位目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。以核实后的账面值确认评估值。

### 2、应付账款

应付账款账面值 3,241,548.34 元，主要核算被评估单位因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。评估人员抽查了被评估单位的大额购货合同及有关凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

### 3、预收账款

预收账款账面值 209,710.51 元，主要核算被评估单位因销售产品而预收购货方单位的款项。评估人员抽查了有关合同，收款凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

### 4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 624,398.64 元，主要核算被评估单位应付的工资、工会经费住房公积金等。评估人员通过抽查相关凭证后，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

### 5、应交税费

应交税费账面值 827,895.79 元，主要核算被评估单位应交纳的各种税金，如增值税、城建税、教育费附加等。评估人员首先了解被评估单位所交税金的税种和税率，查阅了基准日纳税申报表，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

### 6、其他应付款

其他应付款账面值为 650,897.66 元，核算除主营业务以外的往来款项，主要内容为被评估单位应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付的房租、中介费等。评估人员抽查了相关的文件、合同、凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

## 第六部分 收益法技术说明

### 一、收益法简介

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。

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位企业自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产净值、非经营性资产净值减去付息债务得出股东全部权益价值。

#### 1、计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值(包括长期投资价值)-溢余负债价值+非经营性资产净值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r(1+r)^i} + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

$A_i$  为明确预测期的第  $i$  期的企业自由现金净流量

$r$  为折现率（资本化率）

$i$  为预测期

$A_n$  为明确预测期后每年的企业自由现金净流量

$N$  为溢余资产净值及非经营性资产净值

$D$  为付息债务的评估值

#### 2、企业自由现金净流量的确定

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金变动

#### 3、收益期限和预测期限的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2016 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

4、折现率（ $r$ ）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使

用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = Ke \times [E / (E + D)] + Kd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式：} Ke = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中：R<sub>f</sub>：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β：权益的系统风险系数

R<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数

#### 5、溢余资产

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，对该类资产单独评估确定。

#### 6、非经营性资产、负债

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，对该类资产、负债单独评估确定。

#### 7、付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等

## 二、收益法适用前提条件

（一）企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系；

（二）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（三）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

## 三、收益法预测假设条件

（一）一般假设

1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；

- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

## （二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化；
- 3、假设被评估单位将不会遇到重大的款项回收方面的问题（即坏账情况）；
- 4、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；
- 5、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；
- 6、本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位同类上市公司于评估基准日的财务结构做出的；
- 7、被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生；
- 8、2014年9月23日，福建安明斯智能科技有限公司被福建省科学技术厅、福建省财政厅、福建省国家税务局和福建省地方税务局认定为高新技术企业（证书编号为：GF201435000055），发证时间：2014年9月23日，有效期三年。评估基准日时福建安明斯智能科技有限公司已变更为安明斯智能股份有限公司，高新技术企业认定证书尚在办理变更当中。本次评估，基于安明斯公司在研发投入、研发人员及研发成果等各方面条件，假设安明斯公司的高新技术企业资质到期后能够重新获得认定，2016年至以后年度企业所得税率按15%计算预测。
- 9、被评估单位管理层及研发人员保持稳定，按现有发展规模和模式持续经营；
- 10、有关安明斯公司未来收益预测（现金流量预测）的数据由安明斯公司管理层提供并由其承担相应责任。本公司的责任是在上述收益预测（现金流量预测）的基础

上，结合安明斯公司经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测（现金流量预测）可实现程度的保证。

#### 四、宏观经济的分析

##### （一）国家、地区经济形势及未来发展趋势

###### 1、国家经济形势

2016年以来，面对复杂严峻的国内外形势，各地区、各部门在党中央、国务院的坚强领导下，认真贯彻落实新发展理念，积极适应引领发展新常态，坚持稳中求进工作总基调，适度扩大总需求，坚定不移推进供给侧结构性改革，引导良好发展预期，推动大众创业、万众创新，加快培育新动能，国民经济运行总体平稳、稳中有进、稳中提质、好于预期。

初步核算，前三季度国内生产总值 529971 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.7%。分产业看，第一产业增加值 40666 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 209415 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 279890 亿元，增长 7.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%。

###### 2、区域经济形势

今年以来，在全国经济下行压力大的宏观大环境下，我市经济呈现稳中有进的发展态势，在福州市委、市政府的正确领导下，全市上下共同努力，采取一系列积极有效的政策措施，较好地保持了经济稳定增长，呈现平稳向好的态势。

上半年，全市实现地区生产总值（GDP）2499.49 亿元，比上年同期（下同）增长 7.8%，增幅在全省设区市的排位从 1-2 月的第 8 位，提升至 1-4 月的第 6 位，上半年列第 4 位。其中，第一产业实现增加值 166.49 亿元，增长 3.2%；第二产业实现增加值 1086.26 亿元，增长 7.5%；第三产业实现增加值 1246.74 亿元，增长 8.8%。三次产业贡献率为 2.5%、43.2%、54.3%，分别拉动 GDP 增长 0.2、3.4 和 4.2 个百分点，继续呈现三产发展快于二产的良好态势。

今年以来，我市不断加大对基础设施和民生工程的投入，国有投资快速增长，对投资增长的带动作用明显。上半年，全市国有投资完成 1021.87 亿元，增长 23.6%，较去年同期提高 15.1 个百分点，较投资平均增幅高出 18.1 个百分点，拉动增长 8.7 个百分点。（以上数据来源于：福州市统计局）

##### （二）有关财政、货币政策等

###### 1、财政政策

稳定和完美宏观经济政策，保持经济运行在合理区间。我们宏观调控还有创新手段和政策储备，既要立足当前、有针对性地出招，顶住经济下行压力，又要着眼长远、

留有后手、谋势蓄势。继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，创新宏观调控方式，加强区间调控、定向调控、相机调控，统筹运用财政、货币政策和产业、投资、价格等政策工具，采取结构性改革尤其是供给侧结构性改革举措，为经济发展营造良好环境。

积极的财政政策要加大力度。今年拟安排财政赤字 2.18 万亿元，比去年增加 5600 亿元，赤字率提高到 3%。其中，中央财政赤字 1.4 万亿元，地方财政赤字 7800 亿元。安排地方专项债券 4000 亿元，继续发行地方政府置换债券。我国财政赤字率和政府负债率在世界主要经济体中相对较低，这样的安排是必要的、可行的，也是安全的。

适度扩大财政赤字，主要用于减税降费，进一步减轻企业负担。今年将采取三项举措。一是全面实施营改增，从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。二是取消违规设立的政府性基金，停征和归并一批政府性基金，扩大水利建设基金等免征范围。三是将 18 项行政事业性收费的免征范围，从小微企业扩大到所有企业和个人。实施上述政策，今年将比改革前减轻企业和个人负担 5000 多亿元。同时，适当增加必要的财政支出和政府投资，加大对民生等薄弱环节的支持。创新财政支出方式，优化财政支出结构，该保的一定要保住，该减的一定要减下来。

加快财税体制改革。合理确定增值税中央和地方分享比例。把适合作为地方收入的税种下划给地方，在税政管理权限方面给地方适当放权。进一步压缩中央专项转移支付规模，今年一般性转移支付规模增长 12.2%。全面推开资源税从价计征改革。依法实施税收征管。建立规范的地方政府举债融资机制，对财政实力强、债务风险较低的，按法定程序适当增加债务限额。各级政府要坚持过紧日子，把每一笔钱都花在明处、用在实处。

稳健的货币政策要灵活适度。今年广义货币 M2 预期增长 13% 左右，社会融资规模余额增长 13% 左右。要统筹运用公开市场操作、利率、准备金率、再贷款等各类货币政策工具，保持流动性合理充裕，疏通传导机制，降低融资成本，加强对实体经济特别是小微企业、“三农”等支持。

深化金融体制改革。加快改革完善现代金融监管体制，提高金融服务实体经济效率，实现金融风险监管全覆盖。深化利率市场化改革。继续完善人民币汇率市场化形成机制，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。深化国有商业银行和开发性、政策性金融机构改革，发展民营银行，启动投贷联动试点。推进股票、债券市场改革和法治化建设，促进多层次资本市场健康发展，提高直接融资比重。适时启动“深港通”。建立巨灾保险制度。规范发展互联网金融。大力发展普惠金融和绿色金融。加强全口径外债宏观审慎管理。扎紧制度笼子，整顿规范金融秩序，严厉打击金融诈骗、

非法集资和证券期货领域的违法犯罪活动，坚决守住不发生系统性区域性风险的底线。

（数据来源：中国政府网）

## 2、货币政策

2016年继续实施稳健的货币政策，优化增量，保持灵活适度，大力推动金融改革开放，切实防范化解金融风险，促进经济金融更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展。

中国人民银行工作会议提出，2016年要营造适宜的货币金融环境。灵活运用各种工具组合，保持银行体系流动性合理充裕。完善宏观审慎政策框架，探索建立宏观审慎评估体系。继续运用抵押补充贷款、中期借贷便利、信贷政策支持再贷款等货币政策工具，支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，引导降低社会融资成本，促进经济结构调整和转型升级。

2016年央行将不断优化信贷结构，支持实体经济发展。加大信贷政策和产业政策协调配合。按照精准扶贫、精准脱贫要求，全面做好扶贫开发金融服务。深化重点领域改革，持续释放改革红利。继续推进利率市场化改革。进一步完善市场化汇率形成机制，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。继续深化金融机构改革。继续加强对区域金融改革的支持。

2016年央行还将推动金融市场规范创新发展。防范和化解经济金融风险，维护金融稳定。进一步提升人民币国际化水平。深度参与全球经济金融治理，继续推动金融业双向开放。深化外汇管理体制改革的完善，完善外汇储备经营管理。加强金融基础设施建设，提高金融服务与管理水平。（数据来源：中国政府网）

## 五、被评估单位所处行业分析

### （一）基本情况

安明斯公司主营业务为研发和销售智能家居控制系统，包括智能家居控制技术的研发、智能家居控制系统软硬件的兼容与整合，为客户提供智能家居的整体解决方案。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）、《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），安明斯公司主营业务所属行业为“I 信息传输、软件和信息技术服务”类目下的“65 软件和信息技术服务”。

### （二）行业管理情况

#### 1、行业监管体制

##### 1.1 国家工业和信息化部

我国智能家居控制系统行业主管部门为国家工业和信息化部及其下属分支机构。其与智能家居控制系统行业相关的管理职能是同国家其他有关部门拟定高新技术产

业中涉及信息产业的规划、政策、标准并组织实施，指导行业技术创新和技术进步，以先进适用技术改造提升传统产业，组织实施国家科技重大专项，推进相关科研成果产业化，推动软件业、信息服务业和新兴产业发展，指导整个行业的协同有序发展。该部门侧重于行业宏观管理。

### 1.2 质量技术监督部门和公安机关部门

除了上述主管部门外，智能家居领域内的一些细分行业还涉及到特殊的监管部门。如楼宇对讲等安全技术防范产品，由质量技术监督部门负责国家监督管理工作。本行业的质量技术监督部门主要为质量技术监督局，其主要职能是贯彻执行国家和省市有关质量技术监督工作的方针、政策，统一管理和组织协调本行政区域的质量技术监督工作；负责产品质量监督工作。组织实施省质监局部署的产（商）品质量监督检查工作，制定并组织实施省质监局批准的产品质量监督检查计划，调解和处理质量纠纷；公安机关在质量技术监督部门指导下，具体负责行业监督管理工作。

### 1.3 中国安全防范产品行业协会

中国安全防范产品行业协会主要负责开展调查研究，掌握行业情况，向政府提出行业规划和制订有关经济政策、经济法规的建议；经政府主管部门同意和授权，进行行业信息统计、收集、分析和发布。对安全技术防范产品的管理，分别实行工业产品生产许可证制度、安全认证制度；对未能纳入工业产品生产许可证制度、安全认证制度管理的安全技术防范产品，实行生产登记制度。

## 2、行业主要法律法规及产业政策

发布时间	发布单位	文件名	主要相关内容
2010年10月	国务院	《加快培育和发 展战略性新兴产业的决定》	“将包括物联网、集成电路和软件服务在内的新一代信息技术产业作为七大重点领域之一，指出将为战略性新兴产业发展提供动力和条件。”
2011年11月	工业和信息 化部	《物联网“十二 五”发展规划》	“着力提升感知技术、传输技术、处理技术等与智能家居息息相关的物联网技术，构建物联网标准体系。将包括家庭网络、家庭安防、家电智能控制、能源智能计量、节能低碳等在内的智能家居作为九大重点领域应用示范工程之一。”
2013年2月	国务院	《国务院关于推 进物联网有序健 康发展的指导意 见》	指出我国已将物联网作为战略性新兴产业的一项重要组成内容。将“着力突破物联网核心芯片、软件、仪器仪表等基础共性技术，加快传感器网络、智能终端、大数据处理、智能分析、服务集成等关键技术研发创新”作为主要任务之一。”

发布时间	发布单位	文件名	主要相关内容
2013年9月	国家发改委、工信部等14个部委	《物联网发展专项行动计划》	提出，“面向公众对家居安全性、舒适性、功能多样性需求，在大中城市选择20个左右重点社区，开展1万户以上家庭安防、老人及儿童看护、远程家电控制以及水、电、气智能计量等智能家居示范应用，解决制约规模化推广存在的产业链协作不足、成本过高、标准不统一等问题，带动智能家居技术和产品突破，发挥物联网技术优势，提高人民生活质量”。
2014年8月	国家发改委、工信部、科技部、公安部、财政部、国土部、住建部、交通部	《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》	“到2020年，建成一批特色鲜明的智慧城市，聚集和辐射带动作用大幅增强，综合竞争优势明显提高，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。实现公共服务便捷化、城市管理精细化、生活环境宜居化、基础设施智能化和网络完全长效化。”

### （三）智能家居行业介绍

#### 1、智能家居行业概述

智能家居行业是由传统的行业领域融合而形成的一个新的行业领域，在技术创新的浪潮下，智能家居行业的内涵与外延都已发生了深刻变化。智能家居指利用先进的计算机技术、网络通讯技术、综合布线技术、依照人体工程学原理，融合个性需求，将与家居生活有关的各个子系统如安防、灯光控制、窗帘控制、空调控制、煤气阀控制、信息家电、环境监测、场景联动、地板采暖等有机地结合在一起，通过网络化综合智能控制和管理，构建“以人为本”的家居环境智能化系统。

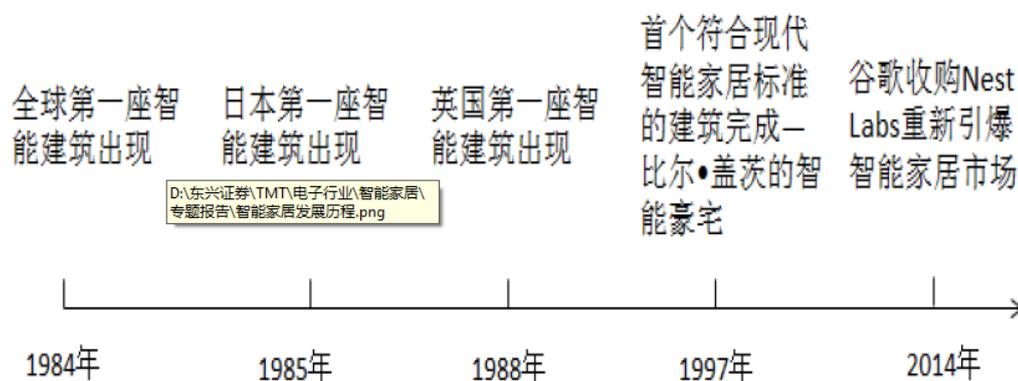
#### 2、智能家居行业发展概况

智能家居是计算机技术、网络通信技术、信息控制技术向传统家居工业产业渗透发展的必然结果。随着社会经济水平的发展和居民家庭收入的提高，人们对家居生活的智能化和个性化要求越来越高。正是这种需求的刺激下，不断革新的技术进步让传统家居工业焕发新的活力，于是智能家居开始在80年代中期的美国萌芽，并逐步在欧洲得以广泛应用。到了80年代末，美国出现了被称为智能家居原型的Smart Home系统，该系统利用总线技术实现对住宅中多种设备的控制与管理。此后智能家居逐渐普及，进入21世纪后，在新加坡、韩国和日本等发达国家和地区得到了广泛应用。国内智能家居概念开始出现于20世纪90年代后期，在经历了萌芽阶段、开创阶段、徘徊阶段和融合阶段后，我国智能家居行业仍尚未形成统一的技术规范和标准，各厂商按照不同的接口标准和协议生产设备，不同设备之间无法自由的实现互联互通。在应用场景方面，智能家居主要集中在豪宅、别墅和酒店等高端市场，在区域分布方面，呈现出不均衡的特征，目前主要分布在东部沿海经济发达地区，尚未形成全国大规模

应用的格局。

### 智能家居行业发展历程

图 2：智能家居发展历程



资料来源：公开资料，东兴证券研究所

### 中国智能家居行业发展历程

萌芽期 1994-1999	开创期 2000-2005	徘徊期 2006-2010	融合期 2011-2020
国内仅有一两家公司从事海外代理，消费者开始接触相关概念。	一些国内企业通过仿制国外产品开始进入此领域，行业的市场营销和技术培训体系逐渐开始完善。	部分公司被竞争出局，国外品牌趁机加速布局中国市场。	进入快速发展阶段，协议与技术标准开始主动互通和融合。

但从 2014 年初，从谷歌 32 亿美元收购 Nest 开始，谷歌、阿里巴巴、京东等互联网巨头和海尔等家电大鳄均纷纷推出自己的智能家居平台。同时，随着“三网融合”时代的来临，4G 技术的快速推广，大部分家庭都具备了部署智能化系统的基础条件，为智能家居行业的发展构建了坚实的网络基础。加上中国经济快速增长，人民生活水平不断的提高，人们的对家居环境有了更高的要求，智能家居的需求不断旺盛。借助互联网产业整合趋势，智能家居成为投资者最为关注的行业之一，因此业界普遍认为 2014 年是智能家居的元年，大众消费者的智能家居时代逐渐来临，智能家居市场开始加速发展。从产业发展阶段来看，智能家居已处于导入期与成长期的临界点，智能家居行业将迎来 5-10 年的快速成长爆发期。

### 3、智能家居行业发展现状

根据中国产业信息网发布的《2013年—2018年中国智能家居产业发展动态及投资潜力研究分析报告》，2006年至2011年，中国智能家居市场的年增长率平均为20%，预计2012年至2020年，年增长率将达到25%左右，2020年市场规模将达到3,576亿元，2013年开始智能家居市场将进入快速增长期。根据千家网数据统计，2011年中国智能家居市场的销售额已达到110亿元人民币，2012年的销售额为150亿元，2018年将达到1396亿元人民币，后面几年的年均复合增长率超过50%。

#### 中国智能家居市场规模趋势与增长率

图 32: 中国智能家居市场规模预测



资料来源：招商证券、千家网

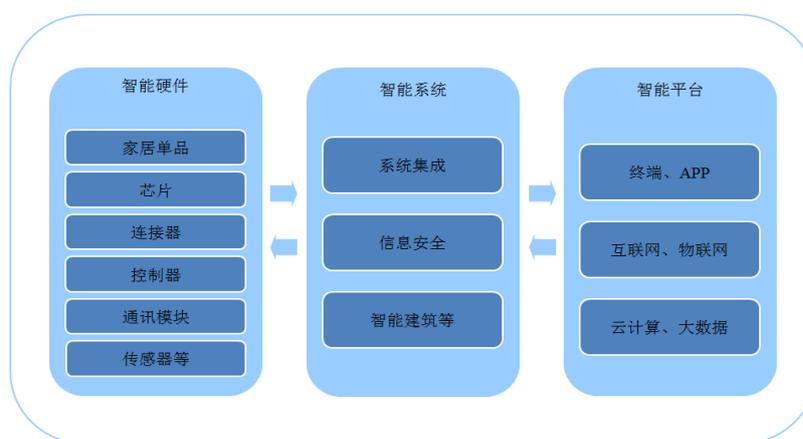
#### 4、智能家居行业发展趋势

从智能家居行业发展趋势上看，带动智能家居行业快速发展的主导因素有三个方：一是智能家居行业内不断涌现的创业与创新是推动行业不断前进的基石。随着智能家居行业的热门化，行业出现了空前的创业与创新热潮，带动了技术、管理、人才、资本等资源的高效分配与整合。二是资本的力量加速了行业格局的变化。从2014年起，众多资本巨头加入到智能家居企业的投资与并购，资本的引入加快了行业演变的速度。尤其是在未来的5-10年，将会有更多的资本进入该行业，改变着行业的竞争格局。三是互联网技术进步带来商业模式变迁。近年来，互联网技术的应用对传统行业的商业模式与盈利模式带来巨大的冲击，许多互联网企业跨界整合正改变着智能家居行业，许多行业内的企业不断谋求将企业互联网化，因而带动了商业模式的变迁。

从谷歌、阿里巴巴、腾讯、百度、京东等互联网巨头进入智能家居行业上看，互联网思维正加速向传统智能家居行业渗透。智能家居行业的趋势一定是将智能硬件、智能系统、智能平台相互链接，形成完整的智能家居产业链。在产业链上，基础环节是智能硬件，如智能单品、控制器、通讯模块等。智能硬件是基础，预计未来市场上将有更多的主体会着力于智能硬件进行创新提速，同时在资本支持下率先于行业内的

其它细分领域实现规模化的爆发；枢纽环节是智能家居系统。随着技术标准的逐步统一化，企业自身规模化与创新的意愿，打造智能家居系统从而对外开放融入其他设备成为系统集成商是一种主流趋势；最后核心环节是智能家居平台，以系统为核心，开放式地聚集了单品厂商、用户及第三方开发者等众多参与者，其将有望成为 PC 生态、移动终端生态之后的下一个平台生态系统。未来智能家居产品将越来越多地与服务绑定在一起，产品将不再能够独立存在于互联网世界之外，互联网服务将成为产品功能不可缺少的一部分。目前每家企业都有自己的能力范围，但依托独立的产品功能将无法建立起有效的壁垒，只有企业之间彼此开放合作，打通兼容，并提供更多的增值服务，才能真正构建起属于自己的“护城河”。

完整的智能家居产业链元素



## 5、智能家居细分行业的竞争格局

从行业细分角度看，智能家居包括了中央管控、安防对讲、电工照明、通讯 IT、网络家电、数码电子等细分领域，每个领域都有自己的标杆企业，企业之间的竞争策略不尽相同。

### 5.1 中央管控细分行业

该细分行业内的企业专注于设计、开发、生产和销售智能家居控制系统，对智能控制系统的理解最深刻，能否根据消费者的需求进行个性化定制开发，在技术沉淀和工程现场经验具有很大的优势，属于智能家居行业的领跑者。该类企业主要包括国际电气巨头和部分国内智能控制系统公司，其销售对象主要为项目承接方、房地产开发商及渠道中间商。由于销售对象并非终端消费者，因此该细分行业的品牌对终端消费者而言较为陌生。目前国外厂商主要包括美系的快思聪、Control 4 和霍尼韦尔，欧系的 ABB、施耐德，韩系的 LG 和三星等，由于这些品牌的销售价格较高，主要面对别墅、高档酒店等中高端市场，因此市场份额较小。国内主要包括飞利信、河东电子、

广东聚晖电子、金马科技、安明斯等众多厂家。近几年来安居宝也逐步推出自己的智能控制系统；东软载波凭借其电力线通信技术切入智能家居控制领域。

安明斯作为国内智能家居控制系统的较早进入者，在该细分领域上具有较大的竞争优势，具体包括：（1）公司自主研发的 AnBus 总线通讯技术在国内的总线通讯技术中处于独创并处于技术的领先水平，能够根据客户的个性化需求进行定制开发，满足客户的不同需求；（2）凭借在智能家居控制系统十年的发展和沉淀，公司积累的技术团队成员大多具有多年行业的经验，研发能力较强且人员保持稳定，公司能够根据市场的需求变化，快速做出反应，开发出符合市场需求的产品；（3）安明斯在行业内已培育了一定的品牌知名度，为未来在智能家居领域的快速发展奠定了良好的基础。

虽然近几年得到快速发展，公司仍面临着销售区域集中、规模相对较小、资金实力不足的劣势，公司在大规模区域性扩张和规模发展方面受到一定的限制。但随着公司业务规模的逐步扩大和盈利能力的提升，公司未来资金实力将不断增强、市场规模将不断扩大。公司一直在积极寻求突破区域市场，布局全国，从而扩大市场占有率。

## 5.2 电工照明细分行业

该细分行业内的企业主要为智能照明厂商，其中国外的品牌居于行业主导地位。国外品牌智能照明系统由于起步比国内早，通过多年的技术和人才沉淀，其研发实力超过国内的企业，处于行业领跑者的地位，市场占有率远超过国内品牌。根据千家网发布的《2014年照明控制行业年度分析报告》的统计数据，国外品牌占据了国内90%以上的大型公用建筑（如体育场馆、写字楼、酒店等）和70%以上家居智能照明系统的市场份额，主要品牌包括隶属于施耐德的奇胜电子、美国路创电子公司、澳大利亚邦奇电子、ABB、西门子等。相对国外品牌，国内品牌产品性价比较高，但市场占有率较低，在竞争上处于劣势，主要品牌包括河东电子、浙江中控、合广测控、惠州雷士网络等厂家。

## 5.3 通讯 IT 细分行业

通讯 IT 类企业凭借其先进的 IT 系统，通过物联网、家庭网关、智能终端等产品切入智能家居行业。如以联想为代表的“闪联”组织，欲通过带闪联标准的产品来实现对整个智能家居系统的管理与控制，从而渗透到智能家居市场中。该类企业的竞争优势在于对智能系统建设和运营的深刻理解，但由于其产品线过于简单，难以满足消费者多样化的需求。目前国内的电信运营商也以手机终端为基础逐步布局智能家居行业，如中国联通通过 4G 的智能终端手机，实现对家电、灯光、窗帘等控制。

## 5.4 网络家电细分行业

该细分行业内的企业主要包括传统家电企业，青岛海尔、TCL、康佳等。近年来

传统家电品牌不断调整产品线，投入大量资源研发智能家居产品，欲通过智能家电切入智能家居领域。该类厂商在理解消费者的使用习惯和需求方面具有较大的优势，且凭借长期的发展奠定了较好的品牌基础和积累了大量的渠道资源，同时在资金规模上具有较大的优势，因此以智能家电为基础切入智能家居具有得天独厚的优势，但在软件开发和平台运营等方面缺乏经验。

### 5.5 数码电子细分行业

随着技术的发展，智能数码产品不断火爆，许多企业纷纷进军数码电子细分行业，国内互联网巨头也竞相布局，强势介入智能硬件行业，投入大量资源抢占该细分领域的市场份额。如阿里巴巴在智能电视领域牵头成立 SmartTV 联盟，百度与京东合作 JD+ 智能硬件计划，小米推出了包括智能电视、智能路由器，空气净化器、小米摄像头等智能设备，欲通过这些电子产品作为智能家居的入口，构建智能家居平台。安明斯十分关注数码电子细分行业的成长，目前正在为进军该行业做积极准备。

## 6、影响行业发展的有利和不利因素

### 6.1 行业发展的有利因素

#### 6.1.1 国家产业政策的积极支持

十二五期间，我国政府提出建设“智慧城市”，发展智慧城市成为提高城镇化质量、推进城市生产、生活和管理方式创新的重要举措。工信部等八部委在 2014 年印发的《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》中提出，到 2020 年，建成一批特色鲜明的“智慧城市”，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。目前已有 500 个城市进行智慧城市试点，计划投资超万亿，这必将拉动包括智能家居企业在内的众多企业的发展。

智慧城市的最小节点是家庭，家居智能化是实现智慧城市的必经之路。智慧城市进入家庭的最好路径是透过智能社区和智能家居的建设不断提高民众的生活环境和品质，只有实现家庭的智能化才能真正实现城市的智慧化。因此，智慧城市的建设将成为智能家居行业发展的重要推动力。

#### 6.1.2 城镇化进程加快和房地产市场持续发展

虽然我国房地产行业数次面临政府的宏观调控，但是随着我国城镇化进程的不断提速，国内商品房市场需求依然旺盛。同时国家正在大力推行安居工程及各种保障性住房建设，也成为智能家居的利好因素。

#### 6.1.3 移动互联网的快速发展

随着宽带等基础设施的不断完善和移动互联网的飞速发展，移动智能终端越来越普及并逐渐改变人们的生活方式，基于智能终端的智能家居应用得到不断地发展和应用，未来更多的智能家居应用新概念和新模式将被不断地推出，智能家居的应用前景

将会越来越广阔。

#### 6.1.4 人们对高品质生活的需求

随着社会经济的不断发展和家庭收入的不断提高，人们对生活品质的要求不断升级，对居住空间的需求已不仅仅是最基本的居住功能，而是逐渐升级到要求舒适、科技、便捷、健康的居住生活环境，智能家居是实现这些需求的重要途径，以安全监控、舒适便利、节能环保等兼顾人性需求的功能满足人们的实际需要，这些需求将能够促进智能家居的不断发展。

### 6.2 行业发展的不利因素

#### 6.2.1 行业缺乏统一的标准

智能控制包括有线和无线两种控制方式，有线通讯包括 LonWorks、CEBus、RS-485 等总线技术和电力载波技术，无线通讯包括 Zigbee 无线通讯技术、Z-Wave、红外通讯技术等。目前行业缺乏统一的技术标准，各个企业采用的技术、硬件接口以及设备间的通讯协议各不相同，大部分产品目前无法统一规范，兼容性不足，导致智能家居系统之间的整合难度较大。因此，技术标准的缺失成为制约智能家居行业发展的主要障碍。

#### 6.2.2 技术替代风险

智能家居行业技术具有更新迭代较快、升级频繁的特点。随着潜在竞争者的进入和现有其他竞争者的崛起，公司需要对技术研发方向做精准的把握和准备，如果不能根据市场的需求情况和行业技术发展方向及时调整公司的研发方向，或者公司研究开发的新技术和新产品不能被迅速推广应用，公司将会丧失技术优势，从而在激烈的竞争环境中处于劣势地位。

## 7、智能家居行业进入壁垒

### 7.1 技术壁垒

智能家居行业属于高科技行业，涉及多个学科和多个领域的专业知识，具有知识密集和技术先导型的特征，企业需要特别注重技术研发，能否持续不断地进行研发投入和保持创新能力以不断推出适应市场和满足客户需求的新产品并形成技术优势积累是公司取得行业竞争优势的核心因素。因此，本行业对新进入者和潜在进入者具有较高的技术壁垒，具有该因素成为行业内潜在进入者进入该领域的主要壁垒。

### 7.2 资金壁垒

由于智能控制系统的研发周期较长，需要做大量的前期研发投入，因此对公司的资金水平提出一定的要求。同时由于终端产品的不断更新换代，智能家居系统需要不断升级以保持竞争优势，因此需要公司持续研发投入，研发本身具有一定的风险，只有具备一定资金实力的才能抵御相关的风险。

## 8、行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征

### 8.1 行业特有的经营模式

智能家居生产企业产品包括标准产品、非标准产品，标准产品主要为公司自主研发的控制系统相关的软件与硬件产品，非标准产品中除了公司自主研发的控制系统相关的软件与硬件产品外，为了保证项目硬件设备与控制系统的兼容稳定性，公司需要根据客户项目的个性化需求采购第三方的硬件和软件产品，并将其与自主研发的控制系统进行兼容与整合，从而为客户提供个性化的智能家居整体解决方案。这些解决方案中，无论是产品特性及功能，应用情境及领域都各有差别，由于技术所产生的附加较高，产品的议价能力也相对较强，从而形成了特有的经营模式。

### 8.2 行业的周期性、区域性和季节性特征

智能家居行业与宏观经济走势有一定的关联性。但行业的周期性不明显，智能家居行业是新兴行业，目前正处于成长阶段。智能家居行业呈现明显的区域性特点，东、南部地区的人口密度和经济发展水平都高于中西部，智能家居作为中高端消费品，主要市场也分布在人口密度高、经济发展水平较高的东、南部地区城市。智能家居行业不存在明显的季节性。本行业核心竞争力主要为软件控制系统，销售的智能家居控制系统附加值较高，下游主要为项目承接方、渠道中间商及房地产开发商等非终端用户，最终用户主要是城市居民。因此不受季节变化的影响。

## 9、被评估单位所在行业与上下游行业之间的关联性

### 9.1 被评估单位所在行业与上游行业之间的关联性

智能家居控制系统的上游主要是芯片和电路板等电子元器件供应商。由于上游行业本身属于竞争性行业，因此上游行业的产能等因素的变化对本行业的原材料采购价格并不存在重大的影响，原材料采购价格保持稳定。同时由于本行业的核心竞争力主要为软件控制系统，销售的智能家居控制系统附加值较高，公司的毛利率较高，原材料成本占产成品的比例较低，因此本行业对上游供应商的依赖程度较小。

### 9.2 被评估单位所在行业与下游行业之间的关联性

智能家居的下游主要是项目承接方、渠道中间商及房地产开发商等非终端用户，最终用户主要是城市居民。除了标准化的产品外，下游客户大部分具备个性化的需求，一般需要针对不同的客户进行专门的定制开发，因此单笔采购金额较大，厂商具备较高的议价能力。

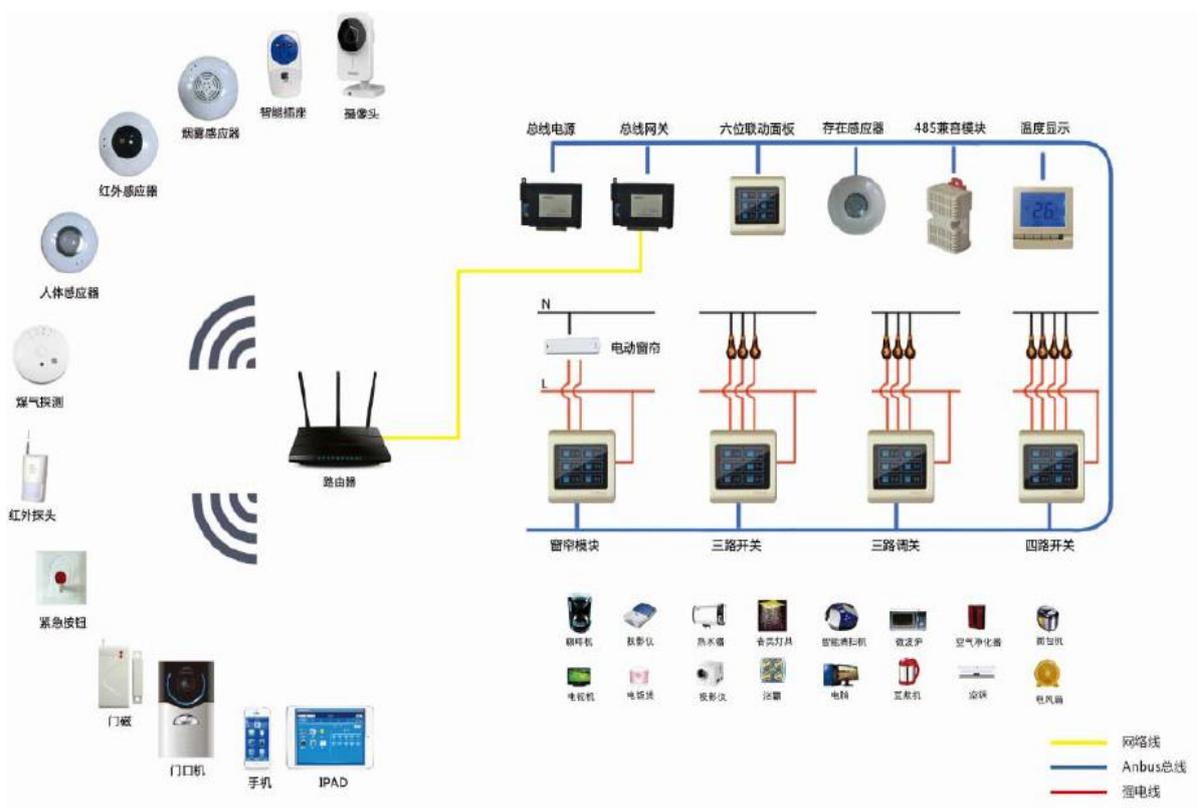
## 六、公司所在行业的地位分析

### （一）主要产品或者服务的用途

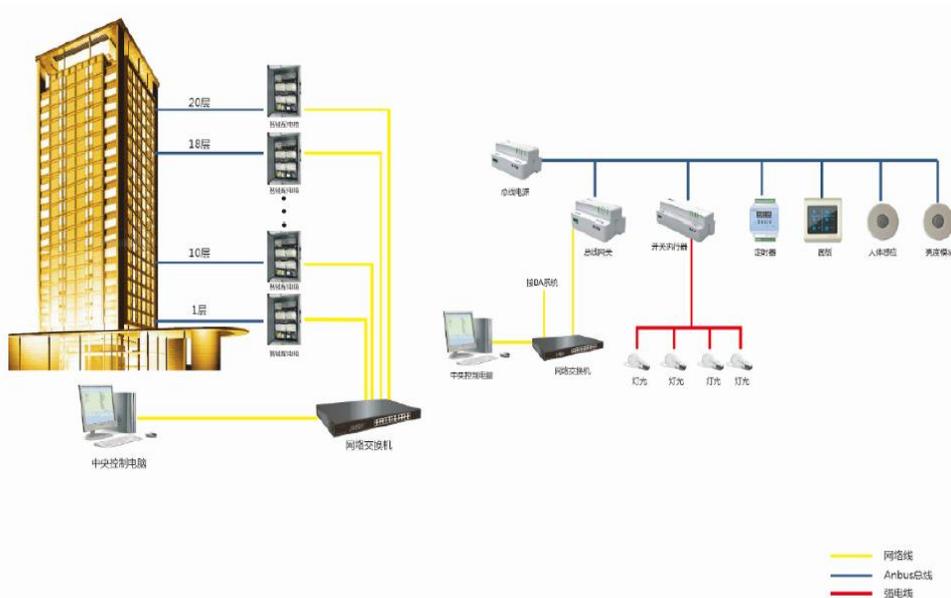
#### 1.公司的主要业务

安明斯公司的主营业务为研发和销售智能家居控制系统，通过将软硬件进行兼容与整合，形成智能家居的整体解决方案。这些解决方案应用范围广泛，包括家庭、办公大楼、酒店、大型公共建筑及基础设施等。

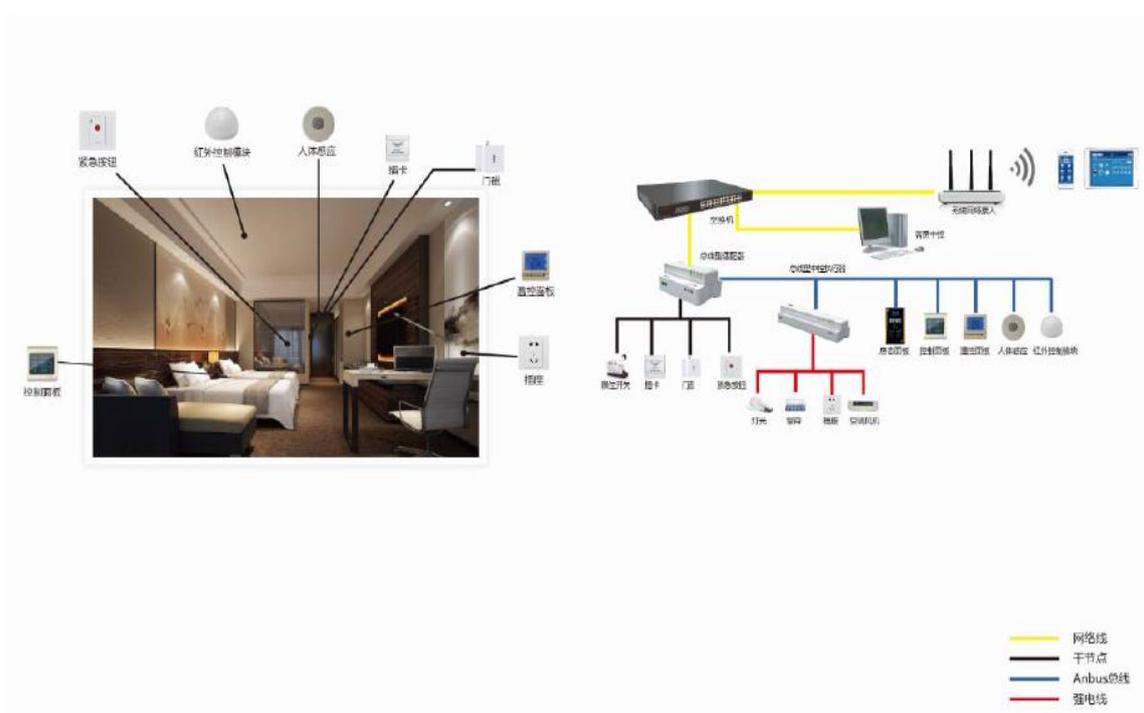
1.1 安明斯智能家居控制系统在家庭生活方面的应用：



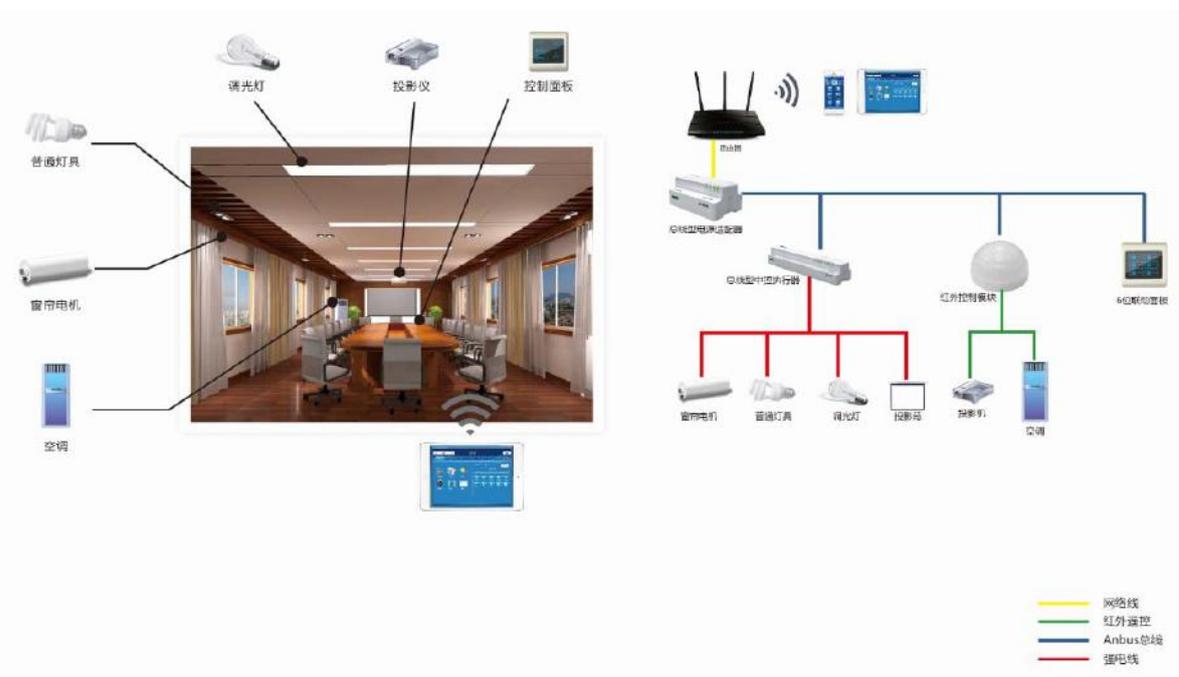
1.2 安明斯智能家居控制系统在办公大楼照明方面的应用



### 1.3 安明斯智能家居控制系统在酒店的应用:



### 1.4 安明斯智能家居控制系统在酒店的应用:



针对上述各个应用场景，公司根据为客户提供的解决方案中是否含有与其他第三方设备的兼容与整合，将智能家居解决方案分为智能家居控制系统和智能家居集成系统两个业务。其中，智能家居控制系统业务仅提供公司自主研发的安明斯智能控制系

统相关的硬件和软件产品，不包含第三方的设备。智能家居集成系统业务中除了提供自主研发的硬件和软件产品外，为了保证项目硬件设备与控制系统的兼容稳定性，公司需要根据客户项目的个性化需求采购第三方的硬件和软件产品，并将其与自主研发的控制系统进行兼容与整合，为客户提供整体解决方案。另外，对于公司单独销售软件的业务，公司将其作为智能家居控制软件业务。

## 2.公司的主要产品及用途

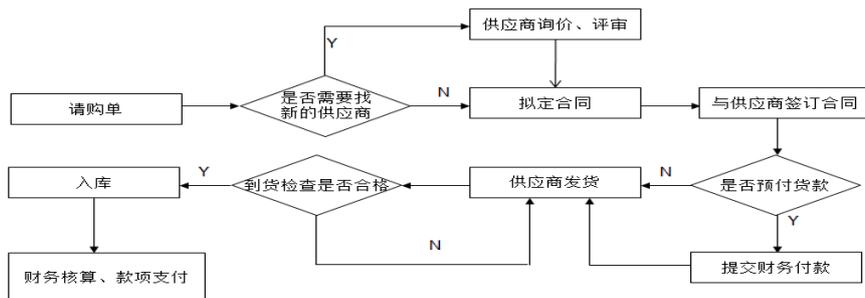
公司自主研发的智能家居控制系统主要包括以下产品：

序号	产品名称	实物图片	产品功能介绍
1	AnBus 总线网关电源		向 AnBus 提供通讯电压，实现模块间的数据通讯，具有过载保护和复位自动启动功能，预防系统内因超负荷等因素造成的设备损坏。
2	开关执行器		具有通断控制功能，支持在线编程，方便客户远程协调计算机管理和维护。
3	反馈执行器		具有通断控制功能，支持电流反馈功能，通过软件可以随时检测连接的设备情况，支持在线编程，方便客户远程协调计算机管理和维护。
4	窗帘控制器		实现窗帘的开、关、停，支持在线编程，方便客户远程协调计算机管理和维护。
5	高级编程模块		实现系统与计算机的双向通信，用于总线内系统的数据上传、下载与控制，实现系统模块间的数据通讯，与上位机应用软件对接，方便系统的维护。
6	AnBus 转 485 兼容模块		作为 AnBus 总线及 RS-485 协议通讯的连接器，实现 AnBus 总线与 RS-485 协议进行双向通讯，具有与第三方兼容、PC 管理及通讯状态指示功能。
7	触摸联动模块		可编程的触摸控制按键，可自定义每一位触摸键的控制功能及情景模式设定，支持在线编程、方便客户远程协调计算机管理和维护。

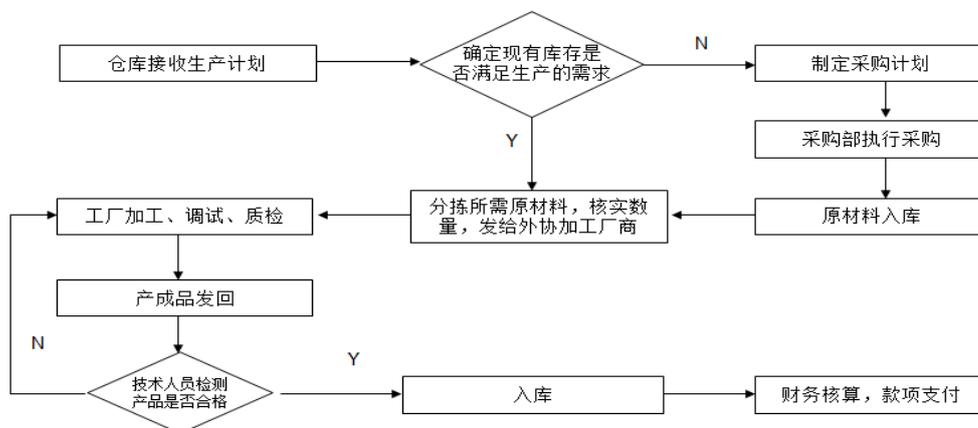
序号	产品名称	实物图片	产品功能介绍
8	路千节点模块		触点式按键输入，方便用户根据实际需求通过在线编程自定义每一个触点按键的控制功能及情景模式设定，支持在线编程、方便客户远程协调计算机管理和维护。
9	红外控制模块		4 个独立的红外信号控制回路，可实现对具备红外控制功能家电的控制，学习范围广，响应速度快，支持在线编程、方便客户远程协调计算机管理和维护。
10	时间控制器		具有定时控制功能，实现多种控制模式，支持在线编程、方便客户远程协调计算机管理和维护。
11	AMS 智能控制软件		通过计算机页面远程访问，实现对总线系统内所有执行控制模块进行本地和远程的控制，场景控制、定时控制、能耗管理，具有远程组网集中控制功能。
12	智能家居 Android 端		实现 Android 客户端对 AnBus 总线系统内的灯光控制（开关/调光/调色）、家电控制、安防监控系统管理、背景音乐控制等，支持定时及环境数值触发控制、个性化一键式场景宏定义功能。
13	智能家居 IOS 端		实现 IOS 客户端对 AnBus 总线系统内的灯光控制（开关/调光/调色）、家电控制、安防监控系统管理、背景音乐控制等，支持定时及环境数值触发控制、个性化一键式场景宏定义功能。

## （二）公司主要业务流程图

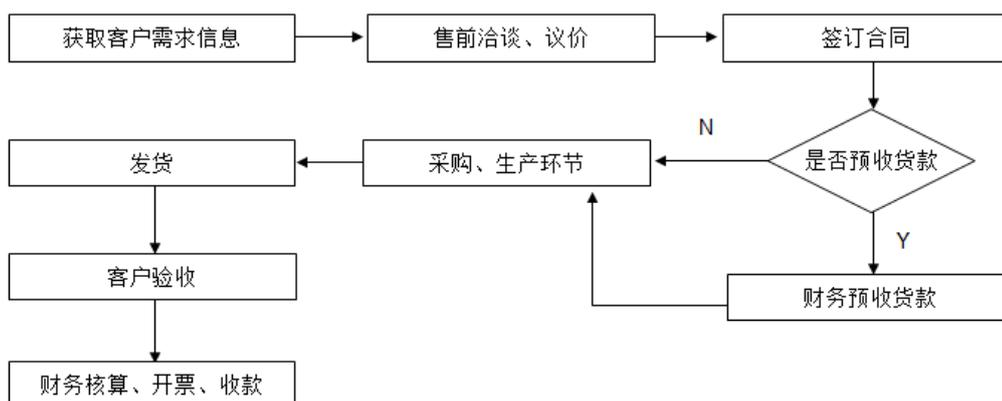
### 1、采购流程



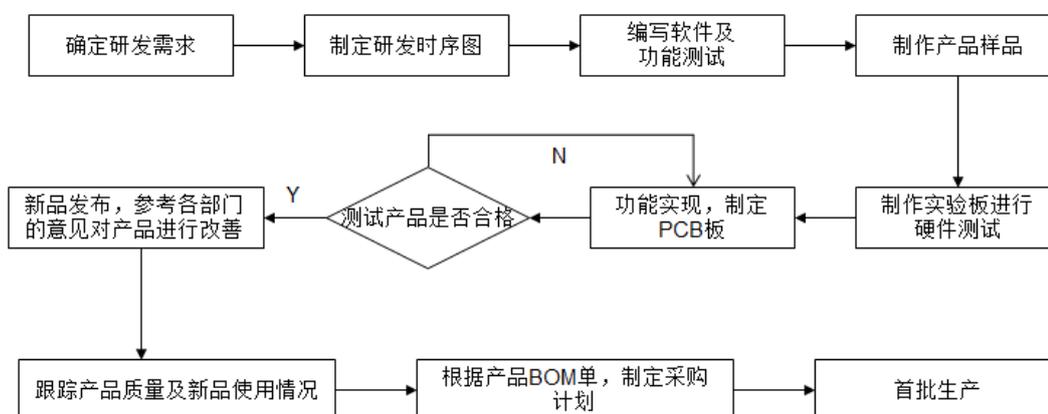
## 2、生产流程图



## 3、销售流程图



## 4、研发流程



### (三) 经营模式及定价策略

### 1、采购模式

公司主要采用“以销定产”的自主采购模式，生产部根据销售部门提交的订单需求制定生产计划，并根据仓库的原材料情况制定原材料采购计划，采购部根据采购计划中的原材料需求和销售合同中智能家居系统集成涉及的外购设备执行采购事项。公司制定了完善的供应商评级体系，采购部门根据产品的价格、供应商资质和型号符合程度等指标，确定供应商和报价清单等信息。公司内部设有明确的审批权限制度，根据采购金额的大小对相应审批人进行授权后与供应商签订采购合同，审批内容贯穿了供应商的选择、产品的定价及最终双方合同的签订整个环节。公司对采购的原材料制定了严格的质量检验制度，质检人员在原材料入库前执行抽样检测工作，只有通过质量检验的原材料才能入库，若未能通过质量抽样检测，则与供应商协商退货或换货；对于智能家居集成系统中的外购设备，一般采取供应商直发现场的方式，由公司进行现场验收，以确保采购的原材料和设备符合产品质量要求。

### 2、生产模式

公司的智能控制系统包括硬件和软件，控制软件为公司的核心产品，由公司内部技术部门完成自主研发。硬件为控制软件的载体，由于公司主要以产品研发和销售为主，硬件的生产采用委外加工的模式。生产部门根据销售部门的订单需求制定生产计划，仓储部门按照生产计划中的原材料需求安排出库给外协加工厂商。生产加工完成后，外协加工厂商执行调试和质检等程序，合格后将成品发回公司。公司建立了严格的质量检验制度，只有通过质检人员的抽样检测后才能入库，对于质检不合格的产品则发回外协加工厂商进行返工处理。

### 3、销售模式

公司的产品主要销售给项目承接方、渠道中间商及房地产开发商等非终端用户。公司经过十年的实践与探索，逐步建立了一支完善的营销管理体系，形成了一支优秀的营销人才队伍。在销售渠道上，一方面公司本着双赢的原则，采用组合型的营销策略，积极培育优质的渠道中间商，构建稳定的中间商网络；另一方面，公司十分重视与建筑设计院、房地产开发商建立长期合作关系，从而为产品销售拓宽了更为广泛的渠道。

### 4、盈利模式

依托自主研发的 AnBus 总线技术优势，公司根据客户的特定需求，将智能家居控制软件和硬件进行兼容与整合，从而为客户提供个性化的智能家居整体解决方案。这些解决方案中，无论是产品特性及功能，应用情境及领域都各有差别，由于技术所产生的附加较高，产品的议价能力也相对较强，从而形成了公司特有的盈利模式。

（四）公司在行业中的地位、竞争优势及劣势

## 1.公司在行业中的地位

安明斯公司主营业务为研发和销售智能家居控制系统，包括智能家居控制技术的研发、智能家居控制系统软硬件的兼容与整合，为客户提供智能家居的整体解决方案。公司十年来始终专注于提供智能家居整体解决方案，通过近几年的技术和客户积累，市场竞争力不断增强，其生产工艺水平具备一定的优势，尤其是公司研究开发的 AnBus 总线通讯技术在国内的总线通讯技术中处于领先水平，能够根据客户的个性化需求进行定制开发，满足客户的不同需求；同时公司能够根据市场的需求变化，快速做出反应，通过公司内部项目的立项和投入，开发出符合市场需求的产品。公司在行业内已培育了一定的品牌知名度。“安明斯”品牌于 2012 年 12 月被福建省工商行政管理局认定知名字号；于 2014 年 11 月被福建省工商行政管理局认定为著名商标。

## 2.竞争优劣势分析

### 2.1 公司的竞争优势

#### 2.1.1 技术研发与创新优势

公司研究开发的 AnBus 总线通讯技术在国内的总线通讯技术中处于领先水平，能够根据客户的个性化需求进行定制开发，满足客户的不同需求；同时公司能够根据市场的需求变化，快速做出反应，通过公司内部项目的立项和投入，开发出符合市场需求的产品。公司于 2011 年 10 月和 2014 年 9 月被福建省科技技术厅、福建省财政厅、福建省国家税务局、福建省地方税务局联合认定为“高新技术企业”；于 2011 年 3 月被福建省信息化局认定为软件企业；于 2011 年 9 月获得福州市科技局颁发的“技术贸易机构资格证”；于 2013 年 12 月被福建省科技厅、福建省经信委、福建省政府国资委认定为“福建省创新试点企业”；于 2014 年 1 月被福建省科技厅认定为“福建省科技型企业”。

#### 2.1.2 团队优势

公司进入智能家居控制领域的时间较早，其积累的技术团队成员大多具有多年行业的经验，并且在公司的任职时间较长，人员稳定性较强，能够较好的适应公司的发展理念。公司立足全局、勇于开拓、善于创新，从全国范围内广纳良才，聚集了包括技术研发、企业管理、市场开拓的大批人才，形成了一支能打硬仗的队伍。

#### 2.1.3 品牌优势

公司十年来始终专注于提供智能家居整体解决方案，研发和销售智能家居控制系统。通过扎实的发展，公司在行业内已培育了一定的品牌知名度。“安明斯”品牌于 2012 年 12 月被福建省工商行政管理局认定知名字号；于 2014 年 11 月被福建省工商行政管理局认定为著名商标。

## 2.2 竞争劣势

### 2.2.1 融资渠道过于单一

在智能家居控制领域，公司目前的规模相对较小，现有的产业规模已经不能够满足市场需要，公司急需扩大生产和产品结构的升级，但因资金实力不足将限制公司进行区域性扩张和规模发展，公司现有的融资渠道主要来自于银行贷款和自身积累，但这已经不足以满足公司现阶段的资金需求，未来能否顺利开拓全国的销售渠道，扩大市场规模公司面临着资金压力，因此公司急需新的融资渠道来支持公司当前业务的发展。

### 2.2.2 高端人才的储备有待进一步加强

随着公司业务规模的扩大，客户日益增多的个性化、定制化要求，公司现有的人力储备已一定程度上落后于业务的快速发展。公司现已建立起了一支多层次的人才队伍和相应的人才激励机制，但在吸引高端人才方面仍显不足，随着公司募集资金投资项目的开展，高端人才的储备更是当务之急。

### 2.2.3 公司知名度和营销服务体系建设水平有待提升

经过多年的发展，公司在行业内已培育了一定的品牌知名度，但是随着项目开发地域逐渐向全国扩展，公司目前营销网点覆盖率低、营销体系建设滞后已经成为影响公司扩展和发展壮大的重要因素之一，因此尽快建立覆盖全国范围的营销服务网络体系、扩大并建立专业化营销服务团队规模、进一步扩展市场份额及完善营销服务管理等已成为公司迫切需要解决的问题。公司知名度及营销能力的进一步提升有赖于营销服务网络体系的建设。

## 3、行业主要竞争对手

智能家居行业涉及领域广泛，竞争企业众多，市场集中度低。目前，公司的主要竞争对手包括飞利信、安居宝、东软载波、金马科技、求实智能等企业。

公司名称	简介
北京飞利信科技股份有限公司(股票简称:飞利信 300287)	飞利信成立于 2002 年, 经过数年发展已成为政府信息化全面解决方案提供商, 包括智能会议、智慧城市、大数据和互联网教育四大版块。飞利信自成立以来依托自主知识产权“流媒体实时总线技术”在视听控一体化应用中取得了良好的业绩, 尤其是在智能会议行业积累了大量政府客户。
广东安居宝数码科技股份有限公司(股票简称:安居宝 300155)	安居宝的主营业务为楼宇对讲、智能家居系统、防盗报警系统、停车场系统、监控、线缆、液晶显示屏的研发、生产和销售, 致力于成为社区安防整体方案解决商及器材供应商。产品主要应用于住宅小区, 市场分布在全国各地。
青岛东软载波科技股	东软载波专注于电力线载波通信技术、无线通信技术的研发、生产、销售

公司名称	简介
份有限公司（股票简称：东软载波 300183）	并提供相关技术服务，是国内领先的多种通信芯片制造商和通信解决方案提供商。经过多年的研发投入和产业链整合，公司已布局“芯片、软件、终端、系统、信息服务”产业链，在集成电路设计、智能电网、能源管理、智能家居、信息安全等领域已形成完整的产品线，并在相关领域形成领先优势。
北京中科金马科技股份有限公司（股票简称：金马科技 831661）	金马科技的主要业务为以酒店为代表的公共建筑提供智能化、信息化和能源管理系统的智慧建筑空间解决方案，主要为高端酒店、办公楼、医院、公寓等公共建筑领域提供智能化信息化节能管理的咨询设计、方案定制及研发、工程实施、调试验收以及运维托管和能源管理等全生命周期服务。
福建求实智能股份有限公司（股票简称：求实智能 430484）	求实智能的主营业务为开发、生产和销售楼宇对讲系统（包括智能小区模拟产品和智能小区数字产品）、智能酒店系统、智能家居系统。

#### （五）被评估单位的发展战略及经营策略

##### 1、发展战略

公司将继续致力于为客户提供智能家居整体解决方案，抓住国内智能家居行业市场快速发展的机遇，持续加强研发投入，开发符合客户需求的智能家居控制系统及相关软、硬件产品；建立全国范围的营销和服务体系，不断扩大市场份额，提高公司的核心竞争力；不断强化公司的核心竞争优势，使公司成为高技术含量、高服务质量、高创新能力的卓越智能家居整体解决方案提供商，力争成为国内智能家居整体解决方案领域的领导者。

##### 2、经营策略

公司现有业务是发展计划的基础，公司的研发能力、生产能力、稳定且持续增长的市场需求是公司发展计划能够顺利实施的保障。公司业务发展计划的实施，将进一步提高公司核心竞争力，提高公司的市场占有率及持续盈利能力。

#### 六、被评估单位经营能力及经营状况分析

##### 1、经营财务状况分析

金额单位：人民币元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
总资产	19,036,772.74	28,612,693.01	65,115,541.96	61,452,738.57

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
负债	9,459,440.01	16,488,287.47	9,602,784.72	7,154,450.94
净资产	9,577,332.73	12,124,405.54	55,512,757.24	54,298,287.63
项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
营业务收入	8,787,953.87	22,117,567.23	41,506,671.11	19,168,848.03
利润总额	-257,832.42	2,874,864.79	4,148,058.36	-1,344,492.29
净利润	-200,734.15	2,547,072.81	3,388,351.70	-1,214,469.61

从上表可以看出，公司近几年来资产总额、净资产及收入等呈增长趋势。

## 2、公司近三年盈利能力分析

指标名称	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
销售成本率%	57.27%	52.40%	59.33%	59.43%
净利润/营业总收入%	-2.28%	11.52%	8.16%	7.30%
销售费用/营业总收入%	7.47%	4.47%	10.05%	16.86%
管理费用/营业总收入%	40.40%	27.74%	23.88%	35.77%

从上表看出公司销售成本率、销售费用和管理费用占营业总收入比重上升，净利润占营业总收入有所下降，说明公司盈利能力有所下降。

## 3、公司近三年偿债能力分析

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
流动比率	1.64	1.21	4.38	5.20
速动比率	1.57	0.74	3.81	4.54
资产负债率	49.69%	57.63%	14.75%	11.64%

从上表看出公司流动比率、速动比率近年呈上升趋势，而公司的资产负债率逐年下降，说明公司偿债能力较强。

## 4、公司近三年营运能力分析

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
存货周转率	7.21	2.72	3.70	2.26
应收账款周转率	1.45	5.42	3.67	0.87
应付账款周转率	1.57	4.45	12.32	4.39

从上表看出公司存货周转率、应收账款周转率于评估基准日都有所下降，说明公司经营占用较大的流动资金，而应付账款周转率于评估基准日也出现较大的下降，说明公司占用供应商资金状况良好，综上所述各指标，公司营运能力一般。

## 5、发展能力分析

指标分析	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入增长率%	-	170.54%	87.65%
营业总成本增长率%	-	147.52%	112.48%
净利润增长率%	-	1368.88%	33.03%

## 七、预测期年度现金流的预测

根据已经中国注册会计师审计的公司历史年度计报表，本次评估预测以近三年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了公司所处行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的发展规划，经过综合分析研究编制的。评估在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在本报告基本假设和限制条件下分析预测。

### （一）营业收入的预测

#### 1. 主营业务收入的预测

##### 1.1 历史年度主营业务收入情况

公司的主营业务收入主要为销售智能家居控制系统。受益于近几年，智能家居平台不断开放，私人生活环境互联互通在逐渐实现以及公司在行业领域的技术优势、品牌优势和服务优势的逐步显现，公司主营业务收入稳步增长。企业 2013 年至 2016 年 1-9 月的主营业务收入如下表所示：

金额单位：人民币元

产品名称	历史年度			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
智能家居控制系统	8,175,411.97	21,006,770.62	41,503,512.99	18,823,757.36
智能家居控制软件	0.00	1,110,796.61	0.00	0.00
合计	8,175,411.97	22,117,567.23	41,503,512.99	18,823,757.36

从上表可知：

1.1.1 从公司整体来看，公司主营业务收入呈现上涨的趋势，这与近几年行业发展

趋势一致；

1.1.2 从收入分类来看，公司智能家居控制系统业务稳步增长，为公司未来主流发展业务。

## 1.2 主营业务收入预测

本次评估根据行业发展状况、历史年度企业经营情况以及至评估报告出具日公司尚未完成的合同、已中标的项目及正在争取的投标项目，对公司未来主营业务收入进行预测，具体如下：

### 1.2.1 行业未来发展情况

#### 1.2.1.1 中国智能家居市场规模不断增大

智能家居行业是由传统的行业领域融合而形成的一个新的行业领域，在技术创新的浪潮下，智能家居行业的内涵与外延都已发生了深刻变化。目前，智能家居指利用先进的计算机技术、网络通讯技术、综合布线技术、依照人体工程学原理，融合个性需求，将与家居生活有关的各个子系统如安防、灯光控制、窗帘控制、空调控制、煤气阀控制、信息家电、环境监测、场景联动、地板采暖等有机地结合在一起，通过网络化综合智能控制和管理，构建“以人为本”的家居环境智能化系统。

从市场规模来看，近年来，我国智能家居规模呈现出加速发展的态势。据招商证券、千家网库数据统计显示，2012年我国智能家居市场规模为150亿元，到2015年，我国智能家居市场规模将达到403亿元，年复合增长率达39%。

未来我国智能家居市场规模将受益于技术发展、资本投入、政府扶持等，从而进一步加速发展。据招商证券、千家网库数据统计显示，预计到2020年，我国智能家居市场规模将达到3,294亿元。

#### 1.2.1.2 中国城镇化建设的不断深化和房地产市场持续发展

2015年，我国城镇人口达至7.7亿，城镇化率达到56.10%。据中国社科院预测，2020年中国城镇化率将达到60.34%，届时全国将有8.37亿人生活在城镇中。据国际经验表明，中国城镇化率超过60%，从而引发家居产品需求提升，总的看来，我国智能家居市场前景较好。

我国近10年来城镇人口比重变化如图所示：

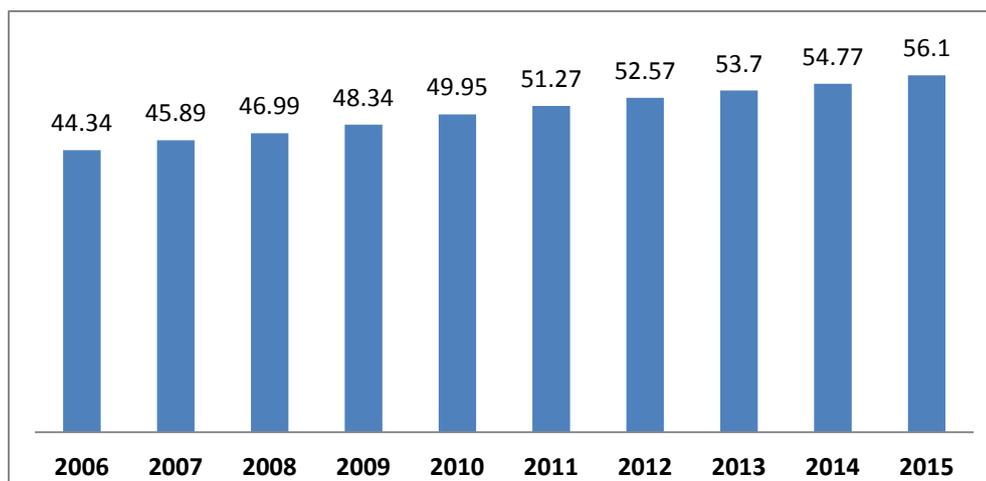
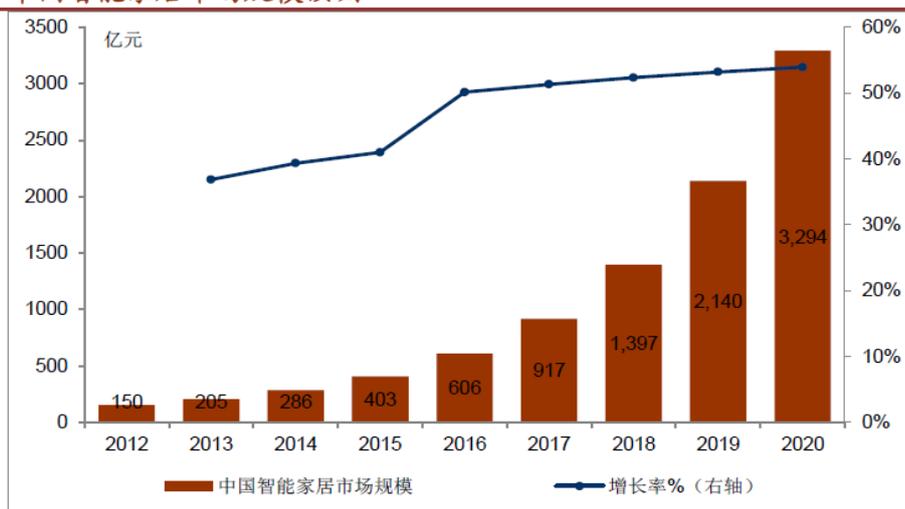


图 32: 中国智能家居市场规模预测



资料来源：招商证券、千家网

数据来源：国家统计局

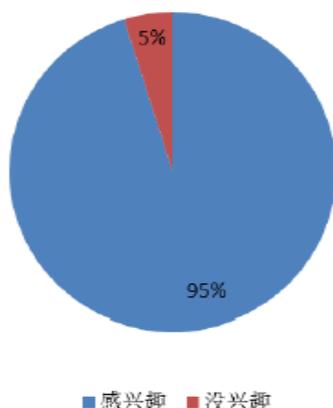
根据高德地图 2016 年发布的《2015 年小区数据统计》显示，2015 年全国约有 30 万个小区，目前公司产品覆盖的小区数量较少，未来前景市场较大，据国家统计局数据显示，2011 年至 2014 年每年我国住宅房屋面积竣工面积达 19 亿平方米，2014 年我国住宅房屋施工面积达 69 亿平方米，未来几年，随着我国新建住宅小区的竣工不断增加，智能家居需求不断加大。

#### 1.2.1.3 用户对智能家居认知度提升、喜好程度增加

2014 年我国互联网用户达到 6.5 亿人，互联网渗透率为 48%，已经具备了较好的智能家居的发展条件，在智能家居认知度方面中国消费群体位居前列。根据腾讯家电数据统计，在接受调查的受访者中，有超过 95% 的人表示对智能家居感兴趣，因此，

这种高认知度成为未来智能家居产品在中国能够得到广泛普及的基础之一。

**图 9：中国受访者对智能家居的兴趣程度**



资料来源：腾讯家电，东兴证券研究所

### 1.2.2 公司核心竞争力及销售策略

公司研究开发的 AnBus 总线通讯技术在国内的总线通讯技术中处于领先水平，能够根据客户的个性化需求进行定制开发，满足客户的不同需求；同时公司能够根据市场的需求变化，快速做出反应，通过公司内部项目的立项和投入，开发出符合市场需求的产品。公司能够在竞争激烈的市场中，得到快速的发展，离不开公司的核心竞争力，公司的核心竞争力包括：技术及研发优势、丰富的项目经验。核心竞争力是公司在短时间内迅速成长的原因及优势条件，并保证公司继续快速发展。

根据公司的实际情况，以及市场的竞争格局，公司制定了层次化的市场销售策略。公司进入智能家居控制领域的时间较早，其积累的技术团队成员和销售团队成员大多具有多年的行业经验，并且在公司的任职时间较长，技术人员通过与用户的深层次交流，充分了解用户需求，提供定制性的解决方案和优势产品，根据各个城市的实际情况制定销售模式。

### 1.2.3 预计 2017 年公司可参与的项目、预期项目金额

根据公司业务所在地城市发展规划，预计 2017 年公司可参与的项目、预期项目金额如下，此项目将给公司带来发展机遇。

序号	月份	项目名称	预期项目金额（万元）
1	4月	福州软件园区监控改造项目	2500
2	4月	福州市软件园 A 区升级改造项目	900
3	4月	闽侯县精神病院智能化项目	500
4	5月	霞浦县医院智能化项目	1500

序号	月份	项目名称	预期项目金额(万元)
5	5月	宁德屏南县法院智能化项目	600
6	6月	福清高山卫生院二期信息化项目	1000
7	7月	闽商世界大厦智能化项目	2000
8	10月	成都威兰德小镇二期社区智能化项目	500
合计			9500

1.2.4 至评估报告出具日公司尚未完成的合同、已中标的项目及正在争取的投标项目如下:

金额单位: 人民币元

序号	项目	客户名称	合同金额(含税)	2016年10-12月17日确认收入金额	2016年12月17-31日预计确认收入金额	预计2017年确认收入金额
1	福清金辉西院安防智能化系统工程	福清金辉房地产开发有限公司	460,000.00	25,615.39		367,547.00
2	成都威兰德小镇智能化项目	福建永捷电子科技有限公司	1,900,000.00	871,794.87	280,373.83	471,762.92
3	平潭龙居财富天下智能化项目	福建鸿达电子有限公司	2,400,000.00			2,051,282.05
4	软件园F区A楼办公智能化增补设备(二层展厅增加设备)	福建永捷电子科技有限公司	111,094.08		94,952.21	-
5	泉州尚好佳园智能化项目	福建省鸿达电子技术开发有限公司	1,900,000.00		373,831.78	1,250,099.84
6	福清市高山镇中心卫生院智能化项目	福建省鸿达电子技术开发有限公司	2,793,667.90		747,663.55	1,640,086.79
7	福州软件园F区A楼30层第五会议室、会客室智能化系统采购	福建永捷电子科技有限公司	180,082.90		153,917.01	-
8	软件园A区临时停车场管理系统采购	福建永捷电子科技有限公司	130,404.27		93,011.13	18,445.51
9	将乐县中医院智能化系统工程项目设备清单	福建万瑞达信息科技有限公司	8,530,000.00	1,589,743.52		5,700,854.77
10	样板房个人购销合同	周建军	4,598.00	3,929.91		-
11	个人客户购销合同	张贤(个人客户)	170,000.00			145,299.15
12	采购合同(含订货清单)	常州双高电气科技有限公司	12,220.00	10,444.44		-
13	建筑智能化和系统集成战略合同	厦门易功成信息技术有限公司	1,000,000.00			854,700.85
14	购销框架合同	莆田凤凰山铂郡	77,160.00	65,948.72	65,948.72	-
15	个人购销合同	智能照明	33,060.00	28,256.41	28,256.41	
16	产品购销合同	福建桥亭餐饮管理有限公司	55,000.00			47,008.55

序号	项目	客户名称	合同金额(含税)	2016年10-12月17日确认收入金额	2016年12月17-31日预计确认收入金额	预计2017年确认收入金额
17	产品购销合同	福建省泉州宏星装璜有限公司	3,118.00	2,664.96	2,664.96	
18	个人购销合同	俞建红	8,575.00	7,329.06	7,329.06	
19	产品购销合同	常州双高电气科技有限公司	100,264.00	85,695.73	85,695.73	
20	产品购销合同	福州博泰环保有限公司	1,000,000.00	854,700.85	854,700.85	
21	产品购销合同	常州双高电气科技有限公司	200,528.00	171,391.45	171,391.45	-171,391.45
22	产品购销合同	常州双高电气科技有限公司	5,698.00	4,870.09		-
23	个人购销合同	俞建红	2,450.00			2,094.02
24	多媒体会议管理系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,059,264.00	905,353.85		-
25	基于IM通讯的信息发布系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,004,508.00	858,553.85		-
26	基于RFID的技术的智能传感手机系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,096,113.00	936,848.72		-
27	企业云视频管理系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,058,192.00	904,437.61		-
28	智慧社区能耗分析管理系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,804,428.00	1,542,246.15		-
29	智慧社区管理系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,220,328.00	1,043,015.38		-
30	智能产品的经销渠道软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,475,658.00	1,261,246.15		-
31	智能化工单通用系统软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,146,042.00	979,523.08		-
32	软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	920,460.00		786,717.95	-
33	软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,055,180.00	901,863.25		-
34	软件销售合同	东华之星(北京)软件有限公司 购销合同	1,056,762.00	903,215.38		-
35	软件销售合同	重庆方戟科技有限公司	2,190,000.00			1,871,794.87
36	购销合同	福建省智能科技有限公司	1,161,382.00		991,452.99	1,181.20
37	购销合同	广西闽东智能科技有限公司	856,800.00			732,307.69
38	购销合同	上饶市荣欣弘馆装饰设计有限公司	1,998,200.00			1,707,863.25
39	软件销售合同	四川方戟科技有限公司	1,580,000.00			1,350,427.35
40	购销合同	上海宝今实业有限公司	1,549,930.00			1,324,726.50
41	购销合同	福州叁叁肆肆网络技术有限公司	10,000.00	8,547.01		-

序号	项目	客户名称	合同金额(含税)	2016年10-12月17日确认收入金额	2016年12月17-31日预计确认收入金额	预计2017年确认收入金额
42	购销合同	青岛融成置业有限公司	26,180.00			22,376.07
合计			43,347,347.15	13,967,235.83	4,737,907.63	19,388,466.93

综上所述,据招商证券、千家网库数据预测智能家居 2017 年增长率约在 50%左右,而根据公司签订的合同情况看,目前公司在手订单已有约 1900 万元,且根据历史年度分析,公司的主要收入集中在四季度,约占全年收入的 50%,据此预测 2017 年公司收入增长率为 30%是可以实现的。随着市场竞争者的进入,激烈的市场竞争会导致未来年度增长率有所放缓。

2016 年 10-12 月收入按现场勘查日公司已确认的收入以及已签订的合同预计能在 12 月份确认的收入进行预测。

据上述分析,安明斯公司 2016 年 10 月至 2021 年收入预测情况具体如下:

金额单位:人民币元

产品名称	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
智能家居控制系统	19,765,548.81	50,166,098.02	62,707,622.53	73,994,994.59	85,094,243.78	93,603,668.16
合计	19,765,548.81	50,166,098.02	62,707,622.53	73,994,994.59	85,094,243.78	93,603,668.16

## 2. 其他业务收入的预测

安明斯公司的其他业务收入主要为售后维修。企业 2013 年至 2016 年 1-9 月的其他业务收入如下表所示:

金额单位:人民币元

产品名称	历史年度			
	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
其他业务收入	612,541.90	-	3,158.12	345,090.67

安明斯公司其他业务收入历史年度发生金额小,且具有偶发性和不确定性,故本次评估在未来年度不进行预测。

## (二) 营业成本预测

### 1. 主营业务成本预测

#### 1.1 主营业务成本历史状况

安明斯公司 2014-2016 年 1-9 月主营业务成本如下:

产品名称	项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
智能家居 控制系统	直接材料	4,207,932.39	8,811,969.41	21,057,733.82	9,054,213.25
	委外加工费用	-	2,012,387.04	3,131,812.54	966,300.29
	劳务费用	-	-	-	779,026.97
	制造费用	474,085.70	764,427.79	434,429.51	386,599.87
合计		4,682,018.09	11,588,784.24	24,623,975.87	11,186,140.38
成本占收入比重		57.27%	52.40%	59.33%	59.43%

从上表看出公司产品成本主要为直接材料，约占总成本 80%左右，而产品毛利率大约在 40%。

## 2、主营业务成本预测过程

营业成本为公司由于销售业务活动而结转的产品生产成本，主要包括为生产产品而发生的直接材料、直接人工、燃料动力、折旧等直接归集到产品中的费用。

在一般情况下，单位产品的生产成本基本是稳定的；随着原料价格、人工成本的变动等因素，成本占收入的比重将呈一定程度的增减浮动。虽然由于市场等原因会有所变化，但幅度不会很大，短期内不会发生剧烈变化。成本占收入比重一般保持在 60%。

### (1) 直接材料

直接材料主要包括贴片电阻、贴片 MOS 管、继电器、机架式服务器、母联控制柜、应用母线总控制柜等，评估人员通过历史数据测算出直接材料占主营业务收入情况，通过近年来看，该占比较为稳定在 48%-50%之间，未来年度预测直接材料按评估基准日直接材料占主营业务收入比重与未来年度主营业务收入。未来年度安明斯公司的主要原材料供应充足、及时、稳定。

(2) 委外加工费用：按照历史年度委外加工费用占收入比重计算确定；

(3) 劳务费用：为企业根据项目需要外聘的施工而发生费用，该类费用与收入密切相关，预测年度劳务费用按其历史年度占收入比重并考虑当地工资增长水平确定。

### (4) 制造费用

制造费用主要包括折旧费、工资及其他与生产成本密切相关的各项费用。

折旧费：根据企业现有的固定资产总额和未来年度增加的固定资产确定相应年度的折旧；

工资：根据企业目前人均工资水平，并结合企业薪酬政策及预测年度人员配置确定；

其他：按照历史年度其他费用占收入比重计算确定；

通过以上分析，主营业务成本预测详见下表：

金额单位：人民币元

类别	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
直接材料	9,507,228.98	24,129,893.15	30,162,366.44	35,591,592.40	40,930,331.26	45,023,364.38
委外加工费用	1,013,972.65	2,573,520.83	3,216,901.04	3,795,943.22	4,365,334.71	4,801,868.18
劳务费用	818,003.30	2,421,608.94	3,269,172.06	4,166,232.88	5,174,461.23	6,147,259.95
制造费用	124,229.14	952,156.07	1,425,405.51	1,963,758.18	2,120,281.14	2,283,070.85
合计	11,463,434.07	30,077,178.99	38,073,845.05	45,517,526.68	52,590,408.34	58,255,563.36
成本占收入比重	58.00%	59.96%	60.72%	61.51%	61.80%	62.24%

## 2. 其他业务成本的预测

### 2.1 历史年度其他业务成本情况

公司的其他业务成本主要为材料费。企业2013年至2016年1-6月的其他业务成本如下表所示：

金额单位：人民币元

产品名称	历史年度			
	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
其他业务成本	384,052.48	-	45.00	355,889.48
合计	384,052.48	-	45.00	355,889.48

其他业务成历史年度发生金额小，且具有偶发性和不确定性，故本次评估在未来年度不进行预测。

### （三）营业税金及附加的预测

营业税金及附加主要包括城建税、教育费附加和地方教育费附加。城建税按应交流转税的7%交纳，教育费附加按应交流转税的3%交纳，地方教育费附加按应交流转税的2%交纳。预测年度按计税基数及适用税率确定。具体数据如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	税率	预测年度					
			2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	城市维护建设税	7%	60,601.17	153,809.26	192,261.57	226,868.65	260,898.95	286,988.85
2	教育费附加	5%	43,286.55	109,863.75	137,329.69	162,049.04	186,356.39	204,992.03
合计			103,887.72	263,673.01	329,591.26	388,917.69	447,255.34	491,980.88

#### （四）营业费用分析预测

公司营业费用主要包括职工薪酬、办公费、差旅费、业务招待费、广告费、交通费等。根据企业前三年的营业费用明细情况分析，主要参考近三年各项费用占主营业务收入的比例，并考虑固定费用与变动费用的区别，预测未来年度各项营业费用的发生额。具体预测如下：

1.职工薪酬含工资、福利费、社会保险费、住房公积金等主要按照企业所在地区企业在岗职工平均工资的增长率预测；

2.折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；

3.办公费、交通费、车辆经费等，该类费用较为固定，按固定金额并考虑一定的增长比率确定；

4.其他费用按照历史年度所占主营业务收入平均比重得到。

通过以上分析，预测未来年度营业费用的各项发生额，具体预测数据如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	预测年度					
		2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	营业费用	1,275,301.38	6,208,689.52	7,228,162.33	8,225,881.12	7,971,435.96	8,555,199.31
	占收入比重	6.45%	12.38%	11.53%	11.12%	9.37%	9.14%

#### （五）管理费用的预测

公司管理费用主要由折旧、摊销、职工薪酬、办公费、税金等与公司管理相关的费用组成。根据公司历史年度的管理费用明细情况分析预测如下：

其中：

1. 职工薪酬含工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等，主要按照企业所在地区企业在岗职工平均工资的增长率预测；

2. 折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；

3. 无形资产摊销根据其原始发生额及摊销年限确定。

4. 办公费、交通费、汽车使用费等，该类费用较为固定，按固定金额并考虑一定的增长比率确定；

5. 其他费用按照历史年度所占主营业务收入平均比重得到。

金额单位：人民币元

序号	项目	预测年度					
		2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	管理费用	3,508,157.95	11,872,122.72	13,503,064.32	15,040,622.67	16,586,921.52	17,912,521.00
	占收入比重	17.75%	23.67%	21.53%	20.33%	19.49%	19.14%

#### (六) 财务费用的预测

公司的财务费用主要包括银行的借款利息、手续费及利息收入。利息收入金额较小、发生具有偶然性，未来年度不予以预测；手续费与收入密切相关，按历史年度其占收入比重进行预测；借款主要为中长期借款，借款利息根据基准日借款本金及利率进行预测。

金额单位：人民币元

项目\年份	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
财务费用	69,206.00	729,139.66	736,664.57	743,437.00	750,096.55	755,202.20

#### (七) 资产减值损失

历史年度企业资产减值损失主要为坏账损失，应收款项资产减值损失是根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的金额，该金额历史发生额较小，历史年度发生无规律，因此不考虑应收款项坏账损失。资产减值损失未来年度不做预测。

#### (八) 营业外收支

营业外收支主要是主营业务以外发生的软件即征即退收入、政府补助、处置固定资产损失等。软件即征即退收入是指公司软件收入按17%的税率交增值税后，对其增值税实际税负超过3%的部分实行即征即退政策，具体返还金额为不含税软件收入的14%计算，其中不含税软件收入按历史年度高出公司业务毛利的比例进行预测；其他项目发生具有偶然性，不进行预测。

金额单位：人民币元

项目\年份	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营业外收入	1,278,525.67	3,093,693.53	3,793,601.73	4,385,530.06	5,005,590.66	5,443,608.14

## (九) 所得税的预测

2015年9月30日,安明斯公司被广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局和广东省地方税务局认定为高新技术企业(证书编号为:GF201544000052),发证时间:2015年9月30日,有效期三年。本次评估,基于安明斯公司在研发投入、研发人员及研发成果等各方面条件,假设安明斯公司的高新技术企业资质到期后能够重新获得认定,2016年至以后年度企业所得税率按15%计算预测。

所得税预测数据如下:

金额单位:人民币元

项目\年份	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
所得税	663,419.24	494,842.74	857,363.48	1,117,294.27	1,595,110.76	1,779,261.12

## (十) 折旧和摊销的预测

本次折旧摊销按公司的折旧摊销会计政策进行计算得出。

金额单位:人民币元

项目\年份	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
折旧合计	421,058.47	2,291,353.83	2,291,353.83	2,291,353.83	2,291,353.83	2,291,353.83
费用摊销合计	248,051.00	992,204.00	992,204.00	914,037.55	14,448.75	14,448.75
折旧摊销合计	669,109.47	3,283,557.83	3,283,557.83	3,205,391.38	2,305,802.58	2,305,802.58

## (十一) 资本性支出的预测

资本性支出是指企业以维持正常经营或扩大经营规模在建筑物、设备等资产方面的再投入,主要为房屋建筑物的新增支出。

此外,资本性支出还包括为维持目前生产能力的更新支出,按估算的重置成本除以经济耐用年限确定。

预测结果详见下表:

金额单位:人民币元

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
固定资产	12,656,900.40	2,291,353.83	2,291,353.83	2,291,353.83	2,291,353.83	2,291,353.83
房屋建筑物	12,235,841.93	607,119.97	607,119.97	607,119.97	607,119.97	607,119.97
机器设备	21,996.03	87,984.11	87,984.11	87,984.11	87,984.11	87,984.11

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
运输设备	142,500.03	570,000.12	570,000.12	570,000.12	570,000.12	570,000.12
电子设备和其他设备	256,562.41	1,026,249.63	1,026,249.63	1,026,249.63	1,026,249.63	1,026,249.63
无形资产及其它资产	5,717.68	22,870.71	22,870.71	22,870.71	14,448.75	14,448.75
合计	12,662,618.08	2,314,224.54	2,314,224.54	2,314,224.54	2,305,802.58	2,305,802.58

## (十二) 未来年度营运资金追加额的预测

### 1、营运资金追加的动因

一般而言，随着企业经营活动范围或规模的扩大，企业向客户提供的正常商业信用相应会增加，为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金，同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加，从而需要占用更多的流动资金，但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用，减少资金的即时支付，相应节省了部分流动资金。

### 2、营运资金追加额的测算过程及结果

营运资金的追加需考虑应收账款、正常经营所需保持的现金、应付账款等因素的影响。

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金 - 上年末营运资金

当年末营运资金=当年末流动资产 - 当年末无息流动负债

营运资金占收入比例=营运资金/营业收入

此次评估以被评估单位账面所核算的全部营运资金扣除溢余资产和非经营性资产（负债）为基础。

营运资金为被评估单位生产经营所需要的流转资金，与被评估单位所实现的主营业务收入规模相关，主营业务收入规模扩大时往往需要相应追加营运资金。此次评估以未来各期预测的主营业务收入为基础，在剔除非经营性资产外，参考历史年度营运资金占主营业务收入的平均比率来进行营运资金的预测。稳定年度预计不会追加营运资金。具体预测结果如下：

预测结果详见下表：

金额单位：人民币元

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营运资金	31,536,861.44	40,634,539.40	50,793,174.25	59,935,945.62	68,926,337.46	75,818,971.21

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营运资金增加额	-90,885.58	9,097,677.96	10,158,634.85	9,142,771.37	8,990,391.84	6,892,633.75

### (十三) 未来年度自由现金流的预测

根据上述各项预测，则企业未来各年度自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币元

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
企业自由现金流	-7,893,210.24	-3,920,015.76	-2,822,584.31	-310,575.31	1,762,398.13	4,999,098.68

## 八、折现率的确定

### (一) 折现率 ( r ) 公式：

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

$K_e$ ：权益资本成本

$K_d$ ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式： } K_e = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中： $R_f$ ：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

$\beta$ ：权益的系统风险系数

$R_c$ ：企业特定风险调整系数

### (二) 具体参数的确定

#### 1、无风险收益率 $R_f$ 的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分

开，它们共同构成无风险利率。本次评估选择 10 年以上国债的算数平均收益率 4.05%（取自 Wind 资讯）做为无风险收益率。

## 2、企业系统风险系数 $\beta$

首先计算出可比公司无财务杠杆的 Beta，然后得出无财务杠杆的平均 Beta，最后将其换算为被评估单位目标财务杠杆系数的 Beta。公司目标资本结构根据公司基准日情况和未来发展规划，结合同行业上市公司资本结构分析确定。

计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_U$$

公式中：

$\beta_L$ ：有财务杠杆的 Beta；

D/E：被评估单位目标资本结构；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的 Beta；

T：所得税率；

本次评估人员通过 WIND 资讯金融终端筛选出与被评估单位类似的上市公司作为计算贝塔的可比公司。

股份名称	证券代码	债权比例[D/ (D+E) ]	权益价值比例[E/ (D+E) ]	Beta ( $\beta_U$ )
和而泰	002402	0.14%	99.86%	1.1132
青岛海尔	600690	36.06%	63.94%	0.4640
海康威视	002415	2.86%	97.14%	0.5963
平均		13.02%	86.98%	0.7245

$$\begin{aligned} \beta_L &= (1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_U \\ &= (1 + (1-15\%) \times 13.02\%/86.98\%) \times 0.7245 \\ &= 0.8167 \end{aligned}$$

## 3、市场风险溢价 ERP 的确定

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，又可以基于事前估算。

具体分析国内 A 股市场的风险溢价，1995 年后国内股市规模才扩大，上证指数测算 1995 年至 2006 年的市场风险溢价约为 12.5%，1995 年至 2008 年的市场风险溢价约为 9.5%，1995 年至 2005 年的市场风险溢价约为 5.5%。由于 2001 年至 2005 年股市下跌较大，2006 年至 2007 年股市上涨又较大，2008 年又大幅下跌，至 2013 年，股市一直处于低位运行，2014 年股市又开始了新一轮上涨，但是 2015 年股市波动较大。

由于 A 股市场波动幅度较大，相应各期间国内 A 股市场的风险溢价变动幅度也较

大。直接通过历史数据得出的股权风险溢价不再具有可信度。

对于市场风险溢价，参考行业惯例，选用纽约大学经济学家 Aswath Damadoran 发布的比率。2016 年 1 月公布的中国的市场风险溢价为 6.90%。

#### 4、企业特定风险调整系数 $R_C$ 的确定

企业特定风险主要与企业规模、企业所处经营阶段、历史经营状况、企业的财务风险、主要产品所处发展阶段、企业经营业务及产品和地区的分布、公司内部管理及控制机制、管理人员的经验和资历、对主要客户及供应商的依赖等有关。针对被评估单位企业特定风险调整系数分析如下：

##### (1) 企业规模

对于规模差异的风险调整系数根据以下公式计算：

其中： $R_C$ 为被评估企业规模超额收益率；

NB为被评估企业净资产账面值（亿，当超过10亿时按10亿计算）。

根据公式可以算出 $0.4971=3.02\%$

##### (2) 企业所处的经营阶段

安明斯公司自成立至评估基准日经营时间已超过10年，与可比公司所处经营阶段相同。

##### (3) 主要产品所处发展阶段

安明斯公司与可比公司产品存在直接竞争，主要产品发展阶段基本无差异。

##### (4) 企业经营业务、产品和地区分布

安明斯公司与可比公司的经营业务、产品及地区分布相比，不如可比公司的业务、产品的地区分布广泛。风险系数取0.3%

##### (5) 企业历史经营状况

公司历史经营状况一般，历史年度出现亏损，风险系数取0.2%

##### (6) 企业内部管理和控制机制

安明斯公司为非上市公司，内部控制方面并没有严格按照上市公司标准执行，管理没有可比公司规范，在内部控制上比可比公司存在较大的风险，因此，内部管理和控制机制风险取0.5%。

##### (7) 管理人员的经验和资历

安明斯公司与可比公司的管理团队的从业经验均较为丰富。

##### (8) 对主要客户及供应商的依赖等

根据评估人员对行业了解，安明斯公司所在行业材料供应充足，与可比公司相同都不存在对供应商的过度依赖。

综上所述，本次取企业特定风险调整系数  $R_c$  为 4.02%。

### （三）计算过程

#### 1. 权益资本成本 $R_e$ 的确定

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta \times (\text{ERP}) + R_c \\ &= 4.05\% + 0.8167 \times 6.90\% + 4.02\% \\ &= 13.71\% \end{aligned}$$

#### 2. 付息债务成本的确定

根据评估人员查阅企业历史年度及基准日债务构成，通过统计国家历史年度的利率水平，并通过与企业财务经理的访谈，付息债务成本采用中国人民银行发布的五年以上贷款利率作为债务资本成本。  $K_d=4.90\%$

#### 3. 加权平均资本成本 WACC 的确定

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= (R_e \times W_e) + [R_d \times (1 - T) \times W_d] \\ &= 13.71\% \times 86.98\% + 4.90\% \times (1 - 15\%) \times 13.02\% \\ &= 12.47\% \end{aligned}$$

## 九、评估值的计算过程及评估结论

### （一）经营性资产价值的确定

安明斯公司经营性资产价值计算结果如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年 10-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	永续年度
自由现金流量	-7,893,210.24	-3,920,015.76	-2,822,584.31	-310,575.31	1,762,398.13	4,999,098.68	11,891,732.43
折现率	12.47%	12.47%	12.47%	12.47%	12.47%	12.47%	12.47%
距上一折现期的时间（年）	0.1250	0.6250	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
折现系数	0.9854	0.9156	0.8141	0.7238	0.6435	0.5722	4.5886
折现值	-7,777,969.37	-3,589,166.43	-2,297,865.89	-224,794.41	1,134,103.20	2,860,484.26	54,566,403.43
<b>营业性资产价值</b>	<b>44,671,194.79</b>						

### （二）溢余资产（负债）价值与非经营性资产（负债）的确定

会计科目名称（往来要详细到二级科目）	金额（万元）	确定为溢余资产的原因
货币资金	2,993,920.93	基准日账面货币资金大于基准日经营所需货币资金
长期股权投资	3,308,002.65	界定为溢于资产

溢余资产合计	6,301,923.58	
递延所得税资产	336,309.54	确认非经营性资产
非经营性资产合计	336,309.54	

### （三）企业整体资产价值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产负债净值} \\
 &= 44,671,194.79 + 6,301,923.58 + 336,309.54 \\
 &= 51,309,427.91 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

### （四）付息债务

截至评估基准日，安明斯公司付息债务为 1,600,000.00 元。

### （五）股东全部权益价值的确定

经实施上述评估过程后，本次委估的股东全部权益价值在评估基准日结果如下：

$$\begin{aligned}
 \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务} \\
 &= 51,309,427.91 - 1,600,000.00 \\
 &= 49,709,427.91 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

## 第七部分 评估结论及其分析

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 6,145.28 万元，评估值 5,761.21 万元，评估减值 384.07 万元，减值率 6.25%；

负债总额账面值 715.45 万元，评估值 715.45 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 5,429.83 万元，评估值 5,045.76 万元，评估减值 384.07 万元，减值率 7.07%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：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	1	4,017.61	4,019.58	1.97	0.05
非流动资产	2	2,127.67	1,741.63	-386.04	-18.14
其中：长期股权投资	3	1,000.00	330.80	-669.20	-66.92
固定资产	4	384.63	511.62	126.99	33.02
无形资产	5	8.88	165.35	156.47	1,762.05
长期待摊费用	6	307.22	307.22	-	-
递延所得税资产	7	33.93	33.63	-0.30	-0.88
其他非流动资产	8	393.01	393.01	-	-
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>6,145.28</b>	<b>5,761.21</b>	<b>-384.07</b>	<b>-6.25</b>
流动负债	10	715.45	715.45	-	-
非流动负债	11	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>12</b>	<b>715.45</b>	<b>715.45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>13</b>	<b>5,429.83</b>	<b>5,045.76</b>	<b>-384.07</b>	<b>-7.07</b>

### （二）收益法评估结论

采用收益法对安明斯公司的股东全部权益价值评估值为 4,970.94 万元，评估值较账面净资产减值 458.89 万元，减值率 8.45%。

### （三）对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 74.82 万元，差异率为 1.51%，差异的主要原因：

资产基础法评估是以安明斯的资产负债表为基础，对账面资产及负债的公允价值的加总，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求得企业股东权益价值的方法，所以资产基础法评估资产市场价值的角度和途径应该说是间接的，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值，在整体资产评估时容易忽略各项资产及负债作为整体的综合获利能力，且企业的商誉等不可确指的无形资产未能在资产基础法中体现。

收益法是基于预期理论，以收益预测为基础计算企业价值。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，综合考虑了企业营业能力、创新能力、资产状况、经营管理、客户关系等各方面因素对企业价值的影响，反映了企业各项资产的综合获利能力。

经分析，收益法评估结果受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险及国家政策的影响较大，具有一定的不确定性，尽管评估人员在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果准确度造成一定影响，再者，由于安明斯公司营运资金占收入比重较大，未来年度营运资金按目前营运资金占收入比重进行预测，由此对企业未来盈利能力影响较大，致使收益法评估结果较低，资产基础法更能体现安明斯公司的市场价值。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果，股东全部权益价值评估值为 5,045.76 万元，评估值较账面净资产减值 384.07 万元，减值率 7.07 %。

深圳中华自行车（集团）股份有限公司  
拟进行增资涉及的安明斯智能股份有限公司  
股东全部权益—长期股权投资  
数字生活科技有限公司  
评估说明  
沃克森评报字【2017】第 0001 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

电话：010-88018767

传真：010-88019300

邮编：100048

# 评估说明目录

<b>第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>2</b>
<b>第三部分：评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>3</b>
一、评估对象和范围 .....	3
二、实物资产的分布情况及特点 .....	3
三、被评估单位申报的账面或账外无形资产 .....	4
四、被评估单位申报的表外资产的类型、数量 .....	5
五、引用其他机构出具的报告情况 .....	5
<b>第四部分：资产核实情况说明</b> .....	<b>6</b>
一、资产核实内容 .....	6
二、资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	6
三、影响资产核实的事项 .....	8
四、资产核实结论 .....	8
<b>第五部分 资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>9</b>
一、流动资产评估技术说明 .....	9
二、长期股权投资评估技术说明 .....	12
三、机器设备评估技术说明 .....	13
四、无形资产评估说明 .....	19
五、递延资产评估技术说明 .....	31
六、负债评估技术说明 .....	31
<b>第六部分 收益法技术说明</b> .....	<b>33</b>
一、收益法简介 .....	33
二、收益法适用前提条件 .....	34
三、收益法预测假设条件 .....	34
四、宏观经济的分析 .....	36

---

五、被评估单位所处行业分析.....	36
六、公司主要产品及服务介绍.....	36
七、公司主要经营模式.....	39
八、预测期年度现金流的预测.....	39
九、折现率的确定.....	48
十、评估值的计算过程及评估结论.....	52
<b>第七部分 评估结论及其分析.....</b>	<b>53</b>

## 第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方和被评估单位共同撰写并盖章，详细内容见评估说明附件 1。

### 第三部分：评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象和范围

本次评估对象为数字生活科技有限公司（以下简称：数字生活或公司）评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为数字生活于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

#### 评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-9-30
流动资产	671.34
非流动资产	752.88
其中：长期股权投资	-
固定资产	722.55
长期待摊费用	30.33
<b>资产总计</b>	<b>1,424.22</b>
流动负债	1,155.37
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>1,155.37</b>
<b>净 资 产</b>	<b>268.85</b>

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

#### 二、实物资产的分布情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：存货、电子设备、运输设备等。主要分布在被评估单位办公场所以及供应商处。

##### 1、存货

公司存货主要为产成品（库存商品）主要包括楼宇对讲机 AK-GT1000B、电源适配

器、网线等外购产品，产成品的品种数量较少，产品单位价值较高，金额较大。

## 2、电子设备

电子设备主要包括电脑、复印机、服务器、楼宇对讲机、投影仪以及各类办公家具等设备，分布在公司各办公部门。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

## 3、运输设备

公司运输设备主要是交通运输车辆，为长安-SC7139A4B 小型轿车，该车辆日常管理正常，隶属于行政部，车辆权属清晰，维护良好，车辆均正常使用。

## 三、被评估单位申报的账面或账外无形资产

### 1、账面记录的无形资产

截至评估基准日，数字生活无账面记录的无形资产。

### 2、账面未记录的无形资产

截至评估基准日，账面未记录的无形资产情况如下：

#### 1) 纳入评估范围的商标权：

序号	注册号	商标标识	名称	商标类型	注册有效期	申请人	注册地
1	第 17126748 号		图形	第 35 类	2026/8/20	数字生活	中国
2	第 17602870 号		图形	第 9 类	2026/9/27	数字生活	中国

2)截至评估基准日，数字生活纳入评估范围已取得无形资产软件著作权共 6 项，具体情况如下：

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	完成日期	登记日期	著作权人
1	软著登字第 1494690 号	果真生活运营系统软件 V1.0	原始取得	2016SR316073	2016-5-12	2016-11-2	数字生活
2	软著登字第 1494897 号	果真生活权限系统软件 V1.0	原始取得	2016SR316280	2016-6-16	2016-11-2	数字生活
3	软著登字第 1494991 号	邻里分享活动系统软件 V1.0	原始取得	2016SR316374	2016-4-10	2016-11-2	数字生活
4	软著登字第 1494987 号	果真生活物业管理软件 V1.0	原始取得	2016SR316370	2016-5-13	2016-11-2	数字生活
5	软著登字第 1507119 号	果真生活客服管理软件 V2.0	原始取得	2016SR328502	2016-6-15	2016-11-14	数字生活

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	完成日期	登记日期	著作权人
6	软著登字第 1505368 号	果真生活广告系统软件 V1.0	原始取得	2016SR326751	2016-1-11	2016-11-14	数字生活

3) 截至评估基准日，数字生活纳入评估范围的无形资产域名共 2 项，具体情况如下：

序号	域名	类型	注册日期	到期日期	注册人
1	www.guozhenlife.cn	中国国家顶级域名	2015-4-24	2017-4-24	数字生活
2	www.guozhenlif.net	国际域名	2015-4-24	2017-4-24	数字生活

#### 四、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次纳入评估范围的表外资产为 2 项商标权、6 项软件著作权、2 项域名。

#### 五、引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

## 第四部分：资产核实情况说明

### 一、资产核实内容

评估人员对被评估单位申报纳入评估范围的资产及相关负债进行了核实，列入核实范围的资产类型主要有：流动资产、长期股权投资、电子办公设备、运输设备、无形资产、长期待摊费用、流动负债。

### 二、资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）资产核实组织工作

接受委派后评估组派人进入现场，在辅导被评估单位填写评估申报表的同时，对被评估单位的组织机构及资产分布情况进行了解，针对填表资产分布特点，和被评估单位共同制定了详细的现场核实工作实施计划。根据被评估单位的资产特点，资产核实根据资产特点分成不同的工作组，在被评估单位相关人员的配合下分别对各类资产按照评估程序准则和其他相关规定的要求，采取了访谈、函证、核对、抽查等方式进行实地调查。评估组核实工作为 8 天。核实工作结束后，各小组均提交了现场核实及调查作业成果。

#### （二）资产核实的过程

1、指导被评估单位相关人员首先自行进行资产清查，收集、准备应向评估机构提供的资料；指导被评估单位相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

#### 2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细核对各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

#### 3、现场实地调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的资产负债分别针对不同的资产、负债性质及特点，采取不同的现场调查方法。

#### 4、补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地调查结果，进一步完善资产评估申报明细表，达到表内各项要素齐全。

## 5、核对产权证明文件

对评估范围的各项资产权属进行查阅核对，以了解产权情况。

### （三）资产及负债的核实方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

#### 1、流动资产的核实方法

评估人员在账表、账账、账实核对的基础上，通过对实物抽查核实、往来发函证和询问被评估单位有关人员等评估工作及作价的必要程序，对流动资产分类进行了核实。

#### 2、长期股权投资的核实方法

被评估单位长期股权投资为公司全资控股子公司的股权，评估人员收集有关投资协议、合同、公司章程等，根据该企业的实际情况，选取相应的方法进行评估。

#### 3、电子设备的核实方法

设备类资产的核实是在被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的核实，主要为：

（1）核查实物：即根据清查评估明细表所列项目，对设备进行抽查、确认设备是否账实相符，同时按机器上的铭牌或设备台账核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

（2）产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等方式核查。

（3）调查了解设备的实际技术状况，核查有关技术文件、资料。并对运行、闲置、维护保养情况等向设备管理及使用人员进行了解。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。

（4）了解被评估单位设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

#### 4、无形资产的核实方法

评估人员收集了相关无形产权属证书，并通过向国家无形资产管理部门查询确认其真实性。

#### 5、负债的核实方法

核实的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况，主要了解某些账龄较长的负债有无不需支付的情况及有无应计而未计的债务。核实方法主要通过查阅会计凭证、合同或对债权单位发函方式。

## 6、损益类会计科目

(1) 收入核实主要了解被评估单位财务数据历史审计情况、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 成本及费用了解被评估单位财务数据历史审计情况、了解主营成本的构成项目，并按照评估单位成本费用核算明细进行核实，了解被评估单位各项期间费用划分的原则、费用发生的规律、依据和文件。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

## 三、影响资产核实的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产核实结果造成的影响：

(一) 本次核实范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

(二) 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。存货中库存商品散放在各地供应商处，对部分库存商品进行了现场调查核实，对其余库存商品通过函证等相关替代程序，根据委托方提供的相关资料为准进行评估。

(三) 除上述事项外，未发现被评估单位其他影响清查核实的重大事项。

## 四、资产核实结论

经资产核实，我们认为数字生活资产均可正常使用，产权基本清晰，不存在重大产权纠纷问题。

经评估人员现场核实确认，资产总额与账面值相符。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估范围涉及的各项流动资产及评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	436,851.51
2	应收账款	3,062,341.92
3	预付款项	1,504,798.81
4	其他应收款	490,917.28
5	存货	1,218,450.97
6	流动资产合计	6,713,360.49

#### （二）具体评估方法

根据被评估单位提供的流动资产申报明细表各项目具体内容，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

##### 1、货币资金

货币资金包括：现金、银行存款。

（1）库存现金账面值 4,368.21 元，均为人民币。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。以核实后的账面值确认评估值。

##### （2）银行存款

银行存款账面值 432,483.30 元，指被评估单位存入各商业银行的各种存款，均为人民币存款。

向银行进行函证，均取得回函；核实未达账项，查明未达账项原因。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

##### 2、应收账款

应收账款指被评估单位销售产品应向购货单位收取的款项。应收账款评估基准日账面余额为 3,223,517.81 元，被评估单位提取坏账准备金 161,175.89 元，应收账款净额为 3,062,341.92 元。

评估人员首先了解了公司的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，判断各笔应收账款的可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；如欠款时间较长（账龄长）且长期无业务往来应收款项，很可能发生坏账损失，但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断，对此部分应收账款，我们参照会计计提坏账准备的方式确定预计损失，根据核实后账面值扣减预计的损失后确定评估值。被评估单位计提坏账比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5	5
1-2年（含2年）	20	20
2-3年（含3年）	50	50
3-4年（含4年）	100	100

应收账款评估值为 3,062,341.92 元，坏账准备评估为零。

### 3、预付款项

预付款项是指公司根据购货合同规定预付给供货单位的款项。评估基准日账面值为 1,504,798.81 元，主要内容为预付的设计费、服务费等。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

### 4、其他应收款

其他应收款指被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括被评估单位应收的各种押金、内部员工备用金、关联公司的往来款等。评估基准日账面余额为 578,737.21 元，提取坏账准备金 87,819.93 元，其他应收款净额 490,917.28 元。

评估人员抽查了部分会计账簿和原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，对具体的损失项目和损失金额无法准确判断的，我

们参照会计计提坏账准备的方式确定预计损失，根据核实后账面值扣减预计的损失后确定评估值；内部员工备用金，押金等，未发现无法收回证据的，按照账面值确认评估值。

其他应收款评估值为 424,438.63 元，坏账准备评估为零。

## 5、存货

是指为持续、正常经营而外购的产成品，评估基准日账面原值为 1,218,450.97 元，未计提跌价准备。

被评估单位存货保管井然有序，坚持每月对本月发生出入库的存货进行盘点，执行严格的物资收发制度。

### 5.1 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）评估基准日账面原值为 1,218,450.97 元，企业未计提跌价准备。主要为被评估单位待售的完工产品，由于被评估单位产成品主要外购的产品，并且购置时间较近，本次评估根据市场价值，按照账面值确定评估值。

### 存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	产成品	1,218,450.97	1,218,450.97	-	-
2	合计	1,218,450.97	1,218,450.97	-	-

## （三）评估结果及分析

### 流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	436,851.51	436,851.51	-	-
2	应收账款	3,062,341.92	3,062,341.92	-	-
3	预付款项	1,504,798.81	1,504,798.81	-	-
4	其他应收款	490,917.28	424,438.63	-66,478.65	-13.54
5	存货	1,218,450.97	1,218,450.97	-	-
6	流动资产合计	6,713,360.49	6,646,881.84	-66,478.65	-0.99

## 二、长期股权投资评估技术说明

评估基准日数字生活长期股权投资共 1 家，为全资控股子公司，截至评估基准日尚未出资到位，长期投资单位具体如下：

### （一）长期股权投资概况

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值
1	果真生活（厦门）科技有限公司	2015-9-18	100%	-
	合计	-	-	-

### （二）长期股权投资具体情况如下：

单位：果真生活（厦门）科技有限公司

注册地址：厦门市思明区高雄路 20 号匹克运营中心 1504 室

法定代表人：秦彩云

注册资本：人民币叁仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 9 月 18 日

经营期限：自 2015 年 9 月 18 日起至 2065 年 9 月 17 日

统一社会信用代码：91350200M0001NFB4D

经营范围：自然科学研究和试验发展；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；广告的设计、制作、代理、发布；其他机械设备及电子产品批发）

### （三）评估过程

评估人员首先核对了明细账、总账及会计报表，检查了投资合同、协议、公司章程、年度会计报表的审计报告等文件及出资情况、历年投资收益收回情况等，核对了账面值正确无误。其次根据该企业的实际情况，选取相应的方法进行评估。

### （四）评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资为全资控股子公司果真生活（厦门）科技有限公司，对于控股子公司，采用资产基础法、收益法进行整体评估，由于该子公司目前尚未开展经营，无法对其未来年度盈利情况进行预测，不适合采用收益法进行评估，故本次采用资产基础法确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

### （五）评估结果及增减值分析

被投资单位	投资种类	投资日期	持股比例	账面值	评估值	增值率%
果真生活(厦门)科技有限公司	股权	2015-9-18	100%	-	-	-
合计				-	-	-

### 三、机器设备评估技术说明

#### (一) 评估范围

委托评估的设备类资产分为运输设备和电子设备，分布在公司厂区及办公场所内。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	数量	账面原值	账面价值
运输车辆	1	30,190.00	20,629.48
电子设备	924	8,880,204.59	7,204,960.96
合计	925	8,910,394.59	7,225,590.44

#### (二) 公司设备概况

##### 1、主要设备

运输设备：运输设备主要是交通运输车辆，为长安-SC7139A4B 小型轿车。该车辆日常管理正常，隶属于行政部，车辆权属清晰，维护良好，车辆均正常使用。

电子设备：主要包括电脑、复印机、服务器、楼宇对讲机、投影仪以及各类办公家具等设备，分布在公司各办公部门。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

##### 2、设备的管理与维护保养

公司在设备管理工作中，重视制度的建立和完善，制定和完善了一整套设备管理制度及考核制度，做到资产管理各项工作有法可依，有章可循。

公司设备的维护保养工作及设备总体状况良好。

##### 3、账面原值的构成

账面原值由购置价构成，无运杂费和安装费等其他费用。

#### (三) 评估依据

- 1、企业提供的“机器设备清查申报明细表”；
- 2、机械工业出版社 WWW.mepprice.com 机电网络查询系统；

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、阿里巴巴、马可波罗，中关村在线等网站；

5、评估人员收集的其他资料。

#### （四）评估方法

##### 1、核实工作

对被评估单位提供的设备类清查申报明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对在申报表中盘盈、盘亏、拆除、待报废等设备，要求该单位在申报表备注中说明，并要求使用单位出具书面说明。对该单位经修改补充过的设备申报明细表，由被评估单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

##### 2、评估人员依据设备申报表上项目进行现场调查

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料，查阅核实；向操作者了解设备使用情况，并形成《重要设备现场调查表》作为评估成新率的参考依据之一。

对账面金额小，数量大的设备采用抽查的方式进行核实。

对车辆要求该单位提供每辆车的行驶证复印件。

##### 3、评定估算

###### （1）成本法

根据评估目的及资料收集情况，此次对正常使用的设备按现有用途原地继续使用的假设前提，采用成本法评估，其基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

###### 1) 重置全价的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，主要为电子设备和运输设备，在进行评定估算时，针对设备不同的情况，分别考虑确定重置全价的构成要素。

①对于通用类电子设备，通过查询网上报价确定重置全价。

对于零星购置的电子设备，不需要安装的设备：

重置全价 = 不含税设备购置价格+不含税运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

###### ②车辆重置全价的确定

对于运输车辆，其重置全价包括：车辆购置费、车辆购置附加税、牌照费及杂费，根据“关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知财税[2013]37号”规定“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”，因此车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置费+车辆购置附加税+牌照费及杂费-可抵扣增值税

其中：车辆购置附加税=车辆购置费÷1.17×10%

可抵扣增值税=车辆购置费÷1.17×17%

对于排量在 1.6 升及以下的乘用车根据财税[2015]104 号文件，车辆购置税减按 5% 的税率征收。

## 2) 设备成新率的确定

车辆成新率：按照商务部、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》和参考《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》的规定。采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。通过现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标，结合现场调查情况确定调查成新率，在理论成新率和调查成新率的基础上确定车辆的综合成新率。

其中：使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

依据年限和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场调查成新率×60%

对价值量较小的设备一般直接采用年限成新率确定。

对超过经济使用年限的设备以调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于 15%。

## 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

### (2) 市场法

对于购置的二手车，采用市场法评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。具体评估程序如下：

#### A、可比交易案例的确定

在进行车辆市场价格评估时，根据被估车辆的特点，从现行市场交易中搜集的众多车辆交易事例中选择符合一定条件的交易实例，作为供比较参照的交易实例。

#### B、因素修正

因素修正包括：时间修正、区域修正、交易条件修正、个别因素修正等。

①时间修正就是将交易实例的车辆价格修正为评估基准日的车辆市场价格。

②交易条件修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情得了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格。

③区域因素修正是对被评估车辆的各项区域因素与交易实例的各项区域因素加以比较，找出由于区域因素的差别而引起的待估车辆价格与交易实例车辆的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

④个别因素修正是对被评估车辆的各项个别因素与交易实例车辆的各项个别因素加以比较，找出由于个别因素的差别而引起的交易实例车辆与待评估车辆价格的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

#### c. 评估值的计算

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

P—委估车辆评估价格

P'—可比交易实例价格

A—交易时间修正系数

B—交易区域修正系数

C—区域条件修正系数

D—个别因素修正系数

### （五）典型案例

案例一：长安小型轿车（评估明细表第1项）

#### 1、设备状况

车牌号码：闽 AG853K

规格型号：长安-SC7139A4B

生产厂家：长安汽车有限公司

购入日期 2015年9月

启用日期：2011年8月

已行驶里程：7.21万公里

账面原值：30,190.00元

账面净值：20,629.48元

#### 2、取三个可比实例

由于待估长安小型轿车为二手购买的小型轿车，其性能和结构等都发生很大的变化，因此评估时在市场上选取相同或类似的市场交易案例，进行相关指数调整，经估价人员对设备市场进行调查，根据交易时间接近、技术参数相同或类似的原则，仔细筛选，确定以下三个交易案例，与本案例的情况比较如下：

##### （1）比较因素条件说明表

影响因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	长安 CX20	长安 CX20	长安 CX20	长安 CX20
交易价格 (元)	待估	33,000.00	26,000.00	26,000.00
交易日期	2016-9-30	2016-10-12	2016-10-17	2016-10-8
交易地区	福州市	福州市	石家庄市	青岛市
交易情况	正常	正常	正常	正常
车辆类型	轿车	轿车	轿车	轿车
车座	5 座	5 座	5 座	5 座
车辆维护状况	良好	良好	良好	良好
行驶里程 (万公里)	7.22	3.00	6.80	6.30

## (2) 比较因素条件指数表

影响因素		权重	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期		1	100	100	100	100
交易地区		1	100	100	100	100
交易情况		1	100	100	100	100
个别因素	车辆类型	0.1	100	100	100	100
	车座	0.1	100	100	100	100
	车辆维护状况	0.3	100	100	100	100
	汽车的排量	0.1	100	100	100	100
	行驶里程	0.4	100	108.00	100.80	101.74
	加权小计	1	100	103.20	100.32	100.70

## (3) 因素比较修正系数表

比较因素	待估车辆	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元)	待估	33,000.00	26,000.00	26,000.00
时间因素	( ) / 100	1.00	1.00	1.00
区域因素	100 / ( )	1.00	1.00	0.9804
交易条件	100 / ( )	1.00	1.00	1.00
个别因素	( ) / 100	0.9690	0.9968	0.9931
比准价格 (元)		31,977.31	25,917.50	25,313.70

(4) 经相关系数比较, 进行系数修正调整, 得到该车辆购置价:

$$\text{车辆购置价} = (31,977.31 + 25,917.50 + 25,313.70) / 3$$

=27,700.00（元）（取整至百位）

评估值=车辆购置价+牌照及手续费

= 27,700.00 +500.00

= 28,200.00（元）

案例二：复印机（评估明细表第 46 项）

#### 1、概况

规格型号：MX-M2658N

购置日期：2015 年 12 月

启用日期：2015 年 12 月

生产厂家：夏普公司

账面原值：9,500.00 元

账面净值：7,243.61 元

数量：1 台

主要技术参数

复印速度：	20 页/分
复印分辨率：	600×600dpi
硬盘容量：	250GB 硬盘
预热时间：	45 秒

使用状况：该设备自 2015 年 12 月投入使用，通过管理人员了解，该机运转正常，性能稳定，达到该设备的设计要求。

#### 2、重置全价的确定

设备购价：经市场询价并结合网上查询，综合确定该设备的单台含税购置价为 10,000.00 元/台，不含税价为 8,500.00 元/台，该价格包括运杂费和安装费。

#### 3、成新率的确定

对电子办公类设备，直接采用年限成新率确定其成新率。

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

截至评估基准日该设备已使用 1.08 年。

#### 电子设备成新率

年限成新率%		
设备耐用年限	已使用年限	年限成新率
6	0.75	87.00%

#### 4、评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 8,500.00 \times 87.00\% \\ &= 7,395.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (六) 评估结果及分析

##### 1、设备评估结果见下表:

金额单位: 人民币元

科目 名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	8,910,394.59	7,225,590.44	8,581,737.59	7,533,538.21	-328,657.00	307,947.77	-3.69	4.26
车辆	30,190.00	20,629.48	28,200.00	28,200.00	-1,990.00	7,570.52	-6.59	36.70
电子办公设备	8,880,204.59	7,204,960.96	8,553,537.59	7,505,338.21	-326,667.00	300,377.25	-3.68	4.17

##### 2、设备评估增减值原因分析

设备类: 设备类原值减值 3.69%, 净值增值 4.26%, 其主要原因如下:

(1) 运输设备原值减值原因主要是汽车技术更新快, 汽车市场价格逐年走低, 从而导致原值减值。由于车辆的原值为二手车购置价, 净值低于市场价值, 故导致评估增值。

(2) 电子设备原值减值主要原因是由于电子类设备自身的特点, 技术更新较快, 降价周期较短, 导致评估原值减值。

电子设备净值增值是由于企业会计折旧年限短于设备的经济耐用年限导致账面价值低于评估净值, 由此导致评估结果增值。

#### 四、无形资产评估说明

##### (一) 评估范围

账面未记录的无形资产

截至评估基准日, 账面未记录的无形资产情况如下:

##### 1) 纳入评估范围的商标权:

序号	注册号	商标标识	名称	商标类型	注册有效期	申请人	注册地
1	第 17126748 号		图形	第 35 类	2026/8/20	数字生活	中国
2	第 17602870 号		图形	第 9 类	2026/9/27	数字生活	中国

2) 截至出报告日, 数字生活纳入评估范围已取得无形资产软件著作权共 6 项, 具体情况如下:

序号	证书号	软件名称	取得方式	登记号	完成日期	登记日期	著作权人
1	软著登字第 1494690 号	果真生活运营系统软件 V1.0	原始取得	2016SR316073	2016-5-12	2016-11-2	数字生活
2	软著登字第 1494897 号	果真生活权限系统软件 V1.0	原始取得	2016SR316280	2016-6-16	2016-11-2	数字生活
3	软著登字第 1494991 号	邻里分享活动系统软件 V1.0	原始取得	2016SR316374	2016-4-10	2016-11-2	数字生活
4	软著登字第 1494987 号	果真生活物业管理软件 V1.0	原始取得	2016SR316370	2016-5-13	2016-11-2	数字生活
5	软著登字第 1507119 号	果真生活客服管理软件 V2.0	原始取得	2016SR328502	2016-6-15	2016-11-14	数字生活
6	软著登字第 1505368 号	果真生活广告系统软件 V1.0	原始取得	2016SR326751	2016-1-11	2016-11-14	数字生活

3) 截至评估基准日, 数字生活纳入评估范围的无形资产域名共 2 项, 具体情况如下:

序号	域名	类型	注册日期	到期日期	注册人
1	www.guozhenlife.cn	中国国家顶级域名	2015-4-24	2017-4-24	数字生活
2	www.guozhenlif.net	国际域名	2015-4-24	2017-4-24	数字生活

本次纳入评估范围的商标权、软件著作权、域名评估的对象是指上述无形资产中的财产权益, 纳入评估范围的无形资产, 主要是数字生活用于公司的生产经营, 未授权和许可其他公司及个人使用。

## (二) 评估过程

对纳入评估范围的无形资产, 评估人员首先查看了相关凭证及阅读了有关资料的内容、权利期限, 对技术取得的合法、合理、真实、有效性进行核实; 然后向财务人员、技术人员及技术管理人员了解无形资产的使用情况, 确认其是否存在并判断尚可使用期限。经核实无清查调整事项。数字生活对评估范围内的无形资产进行初步了解, 提交无形资产评估资料清单和评估申报明细表规范格式, 按评估规范化的要求指导各企业填写相关评估明细表。

在明确评估对象及范围的基础上, 对纳入评估范围的无形资产实施情况进行调查, 包括必要的现场调查、市场调查, 并收集相关信息、资料。具体包括:

(1) 无形资产的立项批复、研发过程、技术实验报告，无形资产所属技术领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、同类技术竞争状况、技术更新速度等有关信息、资料；

(2) 无形资产产品的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、相关行业政策发展状况、宏观经济、同类产品的竞争状况、无形资产产品的获利能力等相关的信息、资料等；

(3) 收集与无形资产产品相关的财务数据，如以前年度主要产品收入、成本数据，技术实施企业经审计的财务报表，并对相关的财务数据进行必要的分析。

(4) 对影响无形资产价值的法律因素进行分析，包括无形资产的权利属性及权利限制、法律状态，以及无形资产所有权与使用权的差异、使用权的具体形式、以往许可和转让的情况对无形资产价值的影响等。

(5) 对影响无形资产价值的技术因素进行分析，包括替代性、先进性、创新性、成熟度、实用性、防御性、垄断性等。

### (三) 无形资产评估方法

#### 1、评估方法介绍

无形资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

成本法是指现实情况下重建被评估对象所需要支出的成本作为该评估对象的价值评估思路。

市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法指通过对被评估无形资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

#### 2、评估方法的选择

##### (1) 软件著作权的评估

本次评估采用收益法对软件著作权进行评估。数字生活的该类无形资产均已获得了证书。至报告出具日，已通过《中国版权在线》、《中国专利局》网站，对企业申报的该类无形资产进行查询，了解了其状态。采用收益法对专利权、软件著作权等无形资产进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与无形资产直接相关的现金流量(或收益)，需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流(或收益)和企业其它资产产生的现金流(或收益)进行划分。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

资产评估师在评估无形资产使用收益法时应当合理估算无形资产带来的预期收益，合理区分无形资产与其他资产所获得收益，分析与之有关的预期变动、收益期限，与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素；资产评估师运用收益法进

行无形资产评估时，应当根据无形资产对应作品的运营模式合理估计评估对象的预期收益，并关注运营模式法律上的合规性、技术上的可能性、经济上的可行性。无形资产的预期收益通常通过分析计算增量收益、节省许可费和超额收益等途径实现。

①评估模型：本次评估师合理估算无形资产带来的预期现金流并折现的方式估算无形资产。

②计算公式

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

式中：

P 为无形资产价值的评估值；

D 为无形资产分成率；

R<sub>i</sub> 为分成基数，即销售收入或现金流；

r 为折现率；

n 为收益预测期间；

i 为收益年期。

③预测期

现金流量的持续年期取决于资产的使用寿命。根据《中华人民共和国专利法》的规定，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利和外观设计的保护期为 10 年，均自申请日开始计算。根据《商标法》的规定，商标保护期 10 年，自注册之日起计算，保护期满可以多次续展，每次续展 10 年。软件著作权自软件开发完成之日起产生。自然人的软件著作权，保护期为自然人终生及其死亡后 50 年，截止于自然人死亡后第 50 年的 12 月 31 日；软件是合作开发的，截止于最后死亡的自然人死亡后第 50 年的 12 月 31 日。法人或者其他组织的软件著作权，保护期为 50 年，截止于软件首次发表后第 50 年的 12 月 31 日，但软件自开发完成之日起 50 年内未发表的，法律不再保护。无形资产的独享收益从开始实施获取专属、领先利润到行业平均收益率水平的阶段，即是该无形资产的经济寿命。无形资产的寿命可能是受合同或自身生命周期限限制的有限的一段时间；或者可能是无限的寿命。使用寿命的确定将包括法律规定、技术、功能和经济因素。无形资产可能在其法律有效期限内，但竞争对手的更先进预期在 5 年内进入市场。这可能会导致评估剩余年限只有 5 至 6 年，在法律寿命和经济寿命之间应选取较低的一个。经过对其它无形资产的分析，数字生活预计无形资产将在未来 5-6 年存在超额收益，所以本次评估的预测期至 2021 年，2022 年度至 2024 年度为稳定期。

④无形资产折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。

无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。

风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的开发风险、经营风险、财务风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：风险报酬率=开发风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率+行业风险；风险累加法在运用时要考虑的问题有：一是注意无形资产所面临的特殊风险。无形资产所面临的风险与有形资产不同，如商标权的盗用风险、专利权的侵权风险、非专利技术的泄密风险等等。二是如何确定计人折现率的内容和这些内容的比率数值。三是折现率与无形资产收益是否匹配。

## （2）商标权的评估

商标的价值与其能为特定主体带来的收益密切相关。而目前我国市场上可参照的商标交易案例不足，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

在国际上，评估企业商标无形资产市场价值的首选方法是收益现值法。收益现值法是将企业未来预期收益按适当的折现率或资本化率还原为当期的资本额或投资额的技术思路。这里所说的预期收益通常情况下指商标权带来的超额收益（售价的提高或市场份额的增加等）。由于本次评估的商标不是驰名商标且在实际操作中商标所带来的收益不宜独立辨认故收益法实施存在不确定性。

鉴于上述客观实际情况，本次评估商标权采用成本法进行评估。公式如下：

商标权评估值=商标权取得成本-贬值额

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+注册费+资金成本

贬值额=（注册代理费+注册费）×贬值率

贬值率=商标剩余保护期限/商标权法定保护期限

## （3）域名的评估

对于外购域名，评估人员听取公司有关人员介绍域名使用情况、购置的目，了解了域名的主要功能和特点，核查了域名的购置合同、付款凭证等资料。收集域名评估有关的资料和产权文件，域名的产权证书齐全，不存在权属纠纷。评估人员在向域名所属注册机构进行了咨询，同时了解域名目前国内市场价格趋势及后续的维护成本，综合分析从而确定域名的评估值。由于数字生活所持有的域名对公司的收入贡献不大，不直接产生收益故采用成本法评估。公式如下：

域名评估值=注册成本+剩余有效期使用成本

其中：注册成本是指注册域名要花费的人工成本

剩余有效期使用成本是指为了让域名能有效使用而花费的成本

#### （四）案例

案例一：软件著作权评估

##### 1、概述

数字生活的主营业务收入为信息服务费业务收入，经与企业相关技术人员咨询沟通后，纳入本次评估的无形资产在数字生活业务模块中均有使用。因此，我们将无形资产作为对公司收益发挥作用的整体，以公司的营业收入为基础进行评估。

##### 2、测算过程

###### （1）产品对应无形资产的收入预测

###### 1) 历史年度收入

数字生活主营业务为提供信息服务而收取的服务费，数字生活于 2016 年开始开展该项业务，2016 年 1-9 月主营业务收入为 3,967,334.10 元。

###### 2) 未来收入的预测

根据企业的总体战略规划，结合行业的发展趋势，预测期的预测收入如下表（详细分析过程见收益法评估说明）：

金额单位：人民币元

序号	对应的具体产品收入	预测年度					
		2016 年 10 月至 12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
1	信息服务费	5,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00	15,600,000.00	18,720,000.00	20,592,000.00
合计		5,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00	15,600,000.00	18,720,000.00	20,592,000.00

序号	对应的具体产品收入	预测年度		
		2022 年度	2023 年度	2024 年度
1	信息服务费	20,592,000.00	20,592,000.00	20,592,000.00
合计		20,592,000.00	20,592,000.00	20,592,000.00

###### （3）无形资产提成率的确定

###### 1) 行业对应的提成率

本联合国贸易和发展会议对各国技术贸易合同提成率做了大量统计调查，认为提成率一般在产品净销价的 0.5%-10% 之间，绝大多数按 2%-6% 提成。而我国技术引进实践中，如以净销价为提成基础，提成率一般不应超过 5%。

根据国家统计局分布的 672 个不同行业的销售利润率和国外技术贸易中技术利润分成率的惯例，辅以技术进步贡献因素、行业特殊性修正和不同类型企业状况的修正，最终得到行业中被评估企业的技术销售收入分成率。

国内工业各行业（销售收入）技术分成率（ $\beta$ ）参考数值表

行 业	$\beta$ 值	行 业	$\beta$ 值
电子设备及通信设备修理业	0.57—1.72	广播电视设备修理业	0.70—2.09
通信设备修理业	—	其他电子设备修理业	0.46—1.39
电子计算机修理业	—		
其他电子设备制造业	0.46—1.38		

注：数据来源于中国物资出版社出版的《技术资产评估方法、参数、实务》

根据《技术资产评估方法、参数、实务》的相关参数，其他电子设备制造业（销售收入）技术分成率的参考值为 0.46%-1.38%，其平均值为 0.92%。本次评估数字生活无形资产提成率确定为 0.92%。

### ② 滑动率的确定

随着技术应用和企业的发展，技术等因素对企业营利的贡献也在不断变化，所要求的利益分享也应随之变化。在具体评估中，可采用递减提成（滑动提成）来模拟这一变化。所谓滑动提成是指在整个收益期限内，提成率通常随着提成基础的变化或提成期限的推移而逐渐变化，按照行业通用做法，提成率通常随提成基础或提成产品产量增加而变小，或随提成年限的推移而递减。具体计算结果如下：

项目名称	未来年度					
	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
提成率	0.92%	0.92%	0.83%	0.75%	0.67%	0.60%

### （3）无形资产折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。

无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。

风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的开发风险、经营风险、财务风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：风险报酬率=开发风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率；风险累加法在运用时要考虑的问题有：一是注意无形资产所面临的特殊风险。无形资产所面临的风险与有形资产不同，如商标权的盗用风险、专利权的侵权风险、非专利技术的泄密风险等等。二是如何确定计入折现率的内容和这些内容的比率数值。三是折现率与无形资产收益是否匹配。

## ② 无风险报酬率

本次评估选择 2016 年 9 月 30 日剩余期限 5 年以内国债的收益率 2.92% (取自 Wind 资讯) 作为无风险收益率。

## ② 风险报酬率

### A、开发风险

a、对于规模差异的风险调整系数根据以下公式计算：

$$R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times NB \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_S$  为被评估企业规模超额收益率；

NB 为被评估企业净资产账面值 ( $NB \leq 10$  亿，当超过 10 亿时按 10 亿计算)。

根据公式可以算出  $R_S = 3.139\% - 0.2485\% \times 0.027 = 3.13\%$

### b、企业所处的研发阶段

数字生活成立时间较短。目前处于经营阶段的成长期，但与成熟的公司相比仍有一定差距，因此，本次研发阶段风险系数为 3.00%。

### c、企业内部管理和控制机制

数字生活 2015 年成立，成立时间较短，发展较快，公司内部管理及控制机制仍有待加强。故企业内部管理风险系数为 2.00%。

综上，企业从研发到生产阶段均存在一定的风险，公司属于软件、信息技术服务也，开发风险较大。故本次开发风险取 8.13%。

## B、经营风险和财务风险

由于公司经营财务状况较好，经营风险和财务风险我们参考 2016 年企业绩效评价标准值的信息技术服务良好企业平均总资产报酬率扣除所得税的影响为 2.70%。

## C、行业风险

全球经济总体发展进程缓慢，很多行业在走下坡路，虽然数字生活公司所处行业为发展性行业，但仍不可避免受到宏观经济环境的影响，故行业风险确定为 2.00%。

综上所述，本次评估的无形资产折现率取 15.75%。

## 4) 评估结果

通过上述评估计算过程，同时考虑到技术进步的因素，分成率会随着技术进步相应减小。我们得出了如下计算表

金额：人民币元

项目名称		未来预测数据					
		2016年 10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
无形资产对 应销售收入	(1)	5,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00	15,600,000.00	18,720,000.00	20,592,000.00
无形资产技 术提成率	(2)	0.92%	0.92%	0.83%	0.75%	0.67%	0.60%
无形资产技 术贡献	(3) = (1) × (2)	46.00	73,600.00	99,360.00	116,251.20	125,551.30	124,295.78
适用所得税 率	(4)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
所得税	(5)	11.50	18,400.00	24,840.00	29,062.80	31,387.82	31,073.95
税后技术贡 献	(6) = (3) - (5)	34.50	55,200.00	74,520.00	87,188.40	94,163.47	93,221.84
折现年限	(7)	0.125	0.625	1.000	1.000	1.000	1.000
无形资产折 现率	(8)	15.75%	15.75%	15.75%	15.75%	15.75%	15.75%
折现系数	(9) = 上一年度 折现系数 $/(1+r)^{(7)}$	0.9819	0.8961	0.7742	0.6688	0.5778	0.4992
无形资产 贡献现值 和	(10) = (6) × (9)	33.87	49,464.75	57,690.63	58,313.19	54,408.44	46,534.72
无形资产 贡献现值 和	(11)						
无形资产 评估价值	(12) = (11)						

项目名称		未来预测数据		
		2022 年度	2023 年度	2024 年度
无形资产对 应销售收入	(1)	20,592,000.00	20,592,000.00	20,592,000.00
无形资产技 术提成率	(2)	0.60%	0.60%	0.60%
无形资产技 术贡献	(3)=(1)×(2)	<b>124,295.78</b>	<b>124,295.78</b>	<b>124,295.78</b>
适用所得稅 率	(4)	25.00%	25.00%	25.00%
所得稅	(5)	31,073.95	31,073.95	31,073.95
稅后技术貢 献	(6)=(3)-(5)	93,221.84	93,221.84	93,221.84
折現年限	(7)	1.000	1.000	1.000
无形资产折 現率	(8)	15.75%	15.75%	15.75%
折現系数	(9)=上一年度折 現系数/(1+r)^(7)	0.4313	0.3726	0.3219
无形资产貢 献現值和	(10)=(6)×(9)	<b>40,202.47</b>	<b>34,731.89</b>	<b>30,005.72</b>
无形资产貢 献現值和	(11)	<b>371,385.69</b>		
无形资产評 估价值	(12) = (11)	<b>371,400.00</b>		

## 案例二：商标权评估

### 案例：“第 17126748 号商标”（无形资产评估明细表第 7 项）

#### （1）概况

##### 1) 商标标识



##### 2) 登记情况

注册证号：第 17126748 号；

核定服务项目：第 35 类；

注册人：福建数字生活科技有限公司；

注册地址：福建省福州市鼓楼区铜盘路软件大道 89 号福州软件园 B 区 23 号楼 303 室；

注册有限期限：2016 年 8 月 21 至 2026 年 8 月 20 日。

## （2）取得成本的计算

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费等+注册申请费+资金成本

### 1) 设计费

设计费指商标标识的设计费用，评估基准日经市场询价，商标设计费（单色及双色以下）为 1,500.00 元，本次评估商标为黑白（单色），设计费以 1,500.00 计算。

### 2) 查询费

商标查询通常是指商标注册申请人在申请注册商标前，为了解是否存在与其申请注册商标可能构成冲突的商标权利而进行的有关商标信息的查询。目前提供的查询服务有两种：其一为内部查询服务，该项服务是免费的；其二为代理查询服务，该项服务遵循查询自愿、有偿、查询结果仅供参考的原则。

为降低风险，大多企业采用到政府申请查询服务。本次评估查询费按代理查询考虑，收费标准依据为相关规费报价，即人民币 200.00 元/次。

### 3) 代理服务费

经向商标申请代理机构咨询，商标注册代理费为 500.00 元/件，本次评估的代理服务费按 500.00 元计算。

### 4) 注册申请费用

根据《关于降低住房转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》（发改价格[2015]2136 号）文件规定商标注册受理费为 600.00 元/件（网上申请优惠 20%），本次评估按每件 600.00 元计算。

### 5) 资金成本

商标权自申请日至商标局下发《注册商标证》一般期限为 2-3 年，本次评估按两年计算，假设资金在申请初一次性投入，评估基准日 2 年期贷款年利率为 4.75%，资金成本计算如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设计费} + \text{查询费} + \text{代理服务费} + \text{申请注册费}) \times 4.75\% \times 2 \\ &= (1,500.00 + 200.00 + 500.00 + 600.00) \times 4.75\% \times 2 \\ &= 266.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 6) 取得成本计算

取得成本=设计费+查询费+代理服务费+申请注册费+资金成本

$$=1,500.00+200.00+500.00+600.00+266.00$$

$$= 3,066.00 \text{ (元)}$$

### (3) 无形资产的贬值的计算

该商标在评估基准日尚在使用，未见有功能性及经济性贬值因素存在，作为商标其实体性贬值因素与其价值关联性甚微故不考虑其实体性贬值。根据《中华人民共和国商标法》规定，注册商标法定保护期限为 10 年，到期时可续期使用，本次评估商标的价值减损率按照再一次申请期限内剩余保护年限和法定保护年限计算。计算基础为商标代理费与申请注册费用之和。评估基准日剩余保护年限为 9.98 年，价值减损计算如下：

$$\text{价值减损} = (\text{商标代理费} + \text{申请注册费用}) \times (1 - \text{剩余保护期限} / \text{法定保护期限})$$

$$= (500.00 + 600.00) \times (1 - 9.89/10)$$

$$= 12.05 \text{ (元)}$$

### (4) 评估结果

$$\text{商标权评估值} = \text{商标权取得成本} - \text{贬值额}$$

$$= 3,066.00 - 12.05$$

$$= 3,053.95 \text{ (元)}$$

### 案例三：域名评估（无形资产评估明细表第 9 项）

无形资产域名，www.guozhenlife.cn，注册日期为 2015 年 4 月 24 日，到期日为 2017 年 4 月 24 日，根据评估人员调查了解，注册该域名所需要的注册成本为 200.00 元，域名每年的维护费用为 65 元。截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，该域名剩余有效年限为 0.56 年。因此，

$$\text{域名评估值} = \text{注册成本} + \text{剩余有效使用成本}$$

$$= 200.00 + 65.00 \times 0.56$$

$$= 236.40 \text{ 元}$$

### (五) 评估结果

金额单位：人民币元

序号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	其他无形资产合计	-	377,992.15	377,992.15	-

本次评估其他无形资产增值 377,992.15 元。其他无形资产评估增值主要原因：

纳入评估范围内的账外无形资产，因在取得时成本已经费用化，未在账面记录，从而形成评估增值。

## 五、递延资产评估技术说明

长期待摊费用,指被评估单位一次性支出费用后,摊销期在一年以上(不含一年)的款项,账面价值 303,255.55 元。核算被评估单位因装修而发生的支出等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上,以核实后的账面值确认评估值。

## 六、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围为被评估单位申报的各项流动负债,流动负债在评估基准日账面值如下所示:

金额单位:人民币元

负 债	账 面 值
应付账款	1,382,905.66
预收款项	1,698,036.60
应付职工薪酬	530,770.85
应交税费	380,368.99
其他应付款	7,561,583.00
<b>负债合计</b>	<b>11,553,665.10</b>

### (二) 评估方法

#### 1、应付账款

应付账款账面值 1,382,905.66 元,主要核算被评估单位因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。评估人员抽查了被评估单位的大额购货合同及有关凭证,确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

#### 2、预收账款

预收账款账面值 1,698,036.60 元,主要核算被评估单位因销售产品而预收购货方单位的款项。评估人员抽查了有关合同,收款凭证,确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

#### 3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 530,770.85 元,主要核算被评估单位应付的工资、住房公积金等。评估人员通过抽查相关凭证后,确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

#### 4、应交税费

应交税费账面值 380,368.99 元，主要核算被评估单位应交纳的各种税金，如增值税、城建税、教育费附加等。评估人员首先了解被评估单位所交税金的税种和税率，查阅了基准日纳税申报表，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

#### 5、其他应付款

其他应付款账面值为 7,561,583.00 元，核算除主营业务以外的往来款项，主要内容为被评估单位应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付的失业保险、医疗保险、关联公司往来等。评估人员抽查了相关的文件、合同、凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

## 第六部分 收益法技术说明

### 一、收益法简介

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。

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位企业自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产负债净值、非经营性资产负债净值减去付息债务得出股东全部权益价值。

#### 1、计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值(包括长期投资价值)-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

$$P = \sum_{i=1}^n Ai / (1+r)^i + An / r(1+r)^i + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

Ai 为明确预测期的第 i 期的企业自由现金净流量

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

An 为明确预测期后每年的企业自由现金净流量

N 为溢余资产负债净值及非经营性资产负债净值

D 为付息债务的评估值

#### 2、企业自由现金净流量的确定

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金变动

#### 3、收益期限和预测期限的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2016 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

4、折现率（r）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使

用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = Ke \times [E / (E + D)] + Kd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$Ke = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中：R<sub>f</sub>：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β：权益的系统风险系数

R<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数

#### 5、溢余资产

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，对该类资产单独评估确定。

#### 6、非经营性资产、负债

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，对该类资产、负债单独评估确定。

#### 7、付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等

## 二、收益法适用前提条件

（一）企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系；

（二）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（三）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

## 三、收益法预测假设条件

（一）一般假设

1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；

- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响；
- 10、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；
- 11、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；
- 12、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；假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不存在其他限制交易事项；
- 13、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。

## （二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化；
- 3、假设被评估单位将不会遇到重大的款项回收方面的问题（即坏账情况）；
- 4、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；
- 5、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；
- 6、本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位同类上市公司于评估基准日的财务结构做出的；

- 7、被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生；
- 8、被评估单位管理层及研发人员保持稳定，按现有发展规模和模式持续经营；
- 9、有关数字生活未来收益预测（现金流量预测）的数据由数字生活管理层提供并由其承担相应责任。本公司的责任是在上述收益预测（现金流量预测）的基础上，结合数字生活经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测（现金流量预测）可实现程度的保证。

#### 四、宏观经济的分析

参照母公司评估说明。

#### 五、被评估单位所处行业分析

参照母公司评估说明。

#### 六、公司主要产品及服务介绍

数字生活主要产品为楼宇对讲机设备，建立并运营“果真生活 APP”互联网平台。

“果真生活 APP”平台将安明斯各智能家居产品通过网络连接起来，用户只需登陆“果真生活 APP”即可实现对各种智能产品的监控和控制，使用户摆脱地域和距离限制，增加了用户对各种智能产品的连接半径，同时也方便用户在互联网平台上进行互相交流或享受其他扩展服务。“果真生活 APP”实现了人与物、人与人的联系，是安明斯在开展物联网业务的在应用层的主要体现，

“果真生活 APP”平台实现的主要功能如下图：（以智能社区楼宇对讲设备业务为例）



该业务通过楼宇对讲、广告投放、物业管理、社区服务等为社区居民提供全方面的服务，具体服务内容如下：

服务	具体内容
楼宇对讲	设备具有密码开门、IC卡开门、手机APP开门等方式，提供多方式开门的便利性，同时能够实现视频对讲，开门照相存储等监控功能，保障楼宇安全。
物业管理	通过后台系统发布物业通知，通知实时同步到用户手机客户端和楼宇对讲设备端，通知根据不同状态，可进行修改、作废、删除等管理操作。
广告投放	设备端自动同步广告播放计划，闲时自动进行广告资源下载，云端将针对社区用户喜好、习惯等进行智能化分析，楼宇对讲系统屏幕与用户手机客户端进行广告互动。

### ①产品或服务的具体内容

公司目前已经在福州、成都、合肥、厦漳泉与 1,158 个社区签约智能社区楼宇对讲设备合作战略，并在 136 个社区安装了智能社区楼宇对讲设备。对于小区住户来讲，安装智能社区对讲设备后，小区住户可以根据自身情况，灵活选择密码开门、IC 芯片开门、手机 APP 一键开门等方式。在手机端，可进行视频通话，观察访客，保障楼宇安全。对于物业公司而言，可通过后台系统，发布物业通知，实时发布到用户手机客户端和楼宇对讲设备端，强化了物业管理功能。在对讲设备端，屏幕可播放各类广告，引导小区住户进行各类便民服务和消费，在方便小区用户的同时，也为发行人创造收入。

### ②产品或服务的创新点

#### A、云开门、云对讲

智能社区楼宇门禁系统重新定义了传统楼宇门禁系统物理布线、功能单一的固有模式，使用互联网技术增加云端操作功能，用户可以使用手机端的 APP 与智能楼宇单元机进行各种各样的互动操作。用户在进入楼宇时，可以拿出自己的手机，使用“云开门”轻轻一点即可便捷地完成开门的操作，省去了用户找钥匙的烦恼和尴尬。此外，用户还可以在有网络连接的任务位置，使用手机查看朋友的来访呼叫，并使用“云对讲”功能与来访的朋友完成实时的音视频对讲，并可为其进行开门。

#### B、蓝牙近场自动开门

智能社区楼宇门禁系统近场蓝牙自动发现、身份识别以及触发式自动开门功能，可实现无操作自动开门功能。用户可以带着装有果真生活 APP 的手机，在不进行任何操作的情况下径直走向果真门禁系统，当用户与门禁之间的距离接近到 3 米以内时，门禁将自动开锁，尽情享受科技带来的生活便利。

#### C、多屏互动

智能社区楼宇门禁系统具有单元机屏幕与手机屏幕互动的能力，不论用户使用何种开门方式（一键云开门、蓝牙近场自动开门、密码开门和刷卡开门）进行开门，门禁系统即立即将此事件通知云端服务，云端将针对用户喜好、习惯等进行智能化分析，并将门禁系统屏幕、手机 APP 推送精准化的内容（如最新物业通知、周边商家优惠、生活小贴士和小区新闻等），让用户的生活更加便捷。

#### D、设备集中化远程管理

智能社区楼宇门禁系统除了为用户提供舒心便捷的生活服务之外，还强调对数量庞大、位置分散单元门禁机进行集中的、有效的远程管理。每台对讲单元机均与云端服务器相联，实时“报告”着自己的运行状态和事件。运维人员可以在自己权限允许的范围内，查看单元机的当前状态、联网情况、断网次数、出现时间与时长，实时掌握单元机的情况，并针对出问题的机器进行远程重启等初步处理操作，保证用户开门服务的正常进行。除此之外，当单元机断网，云端服务的“神经元”就会第一时间感受到，并“主动地”将该事件信息以短信和邮件的形式发送给对应的运维人员，让运维人员可以第一时间知晓基本情况，并快速到达现场进行处理，在提高工作效率的同时也极大的提升了服务质量。

#### E、云端化设备防盗、防拆自动报警功能

智能社区楼宇门禁系统的具有主动式防盗、防拆的功能，单元机使用软硬件相结合的方式实现实时的防盗和防拆，当意外情况出现时，单元机可以数毫秒内触发报警功能，并以单元机播放警报声、拍照上传和云端立即通知运维人员的多重机制立即将信息通知到相关的人员，从而有效的提高了设备的安全性。

## F、精准营销功能

智能社区楼宇对讲设备本身具有物理 ip 地址，并对应着小区楼宇住户的手机 app 段。因而，在广告的投放方面，广告主可以灵活的根据自己目前客户的地理分布以及其对应的其它属性（高中低等属性），选择在不同的楼宇对讲设备上发布广告，从而具有更好的广告转化效率。

## 七、公司主要经营模式

公司以智能社区楼宇对讲设备作为设备投入，通过在全国范围内招募属地服务商，利用属地服务商的当地社区资源优势，将智能社区楼宇对讲设备免费安装进入小区，并由属地服务商将当地广告商家，周边社区商家引入“果真生活 APP”运营服务平台、广告分发投放平台，最终通过在智能社区楼宇对讲设备的 LED 屏幕展示商家信息，从而获取广告收入，公司和属地服务商按比例对收入进行分成。

在这种模式下，对于小区物业公司，可以零成本安装智能社区楼宇对讲设备，增强社区安防水平，提高物业管理效率；对于属地服务商而言，其在广告收入分成的刺激下，将积极推广智能社区楼宇对讲设备进入社区并进行相关运营维护；对于社区住户而言，智能社区楼宇对讲设备能够方便其远程遥控单元门开关，并能够通过果真生活 APP 连接和控制家庭其它智能单品，并享受提供的社区相关服务等；对于广告客户而言，可以精准对各社区发布信息，锁定其客户群体，达到精准营销的效果。在多方共赢的驱动下，本项目将得到快速实施落地。

商业模式主要如下图：



## 八、预测期年度现金流的预测

根据已经中国注册会计师审计的公司历史年度计报表，本次评估预测以近三年的

经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了公司所处行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的发展规划，经过综合分析研究编制的。评估在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在本报告基本假设和限制条件下分析预测。

## （一）营业收入的预测

### 1. 主营业务收入的预测

#### 1.1 历史年度主营业务收入情况

公司的主营业务收入主要为信息服务费业务收入，于 2016 年开始开展，2016 年 1-9 月主营业务收入为 3,967,334.10 元。

#### 1.2 主营业务收入预测

本次评估根据行业发展状况、历史年度企业经营情况以及至评估报告出具日公司尚未完成的合同、已中标的项目及正在争取的投标项目，对公司未来主营业务收入进行预测，具体如下：

##### 1.2.1 行业未来发展情况

###### 1.2.1.1 中国智能家居市场规模不断增大

智能家居行业是由传统的行业领域融合而形成的一个新的行业领域，在技术创新的浪潮下，智能家居行业的内涵与外延都已发生了深刻变化。目前，智能家居指利用先进的计算机技术、网络通讯技术、综合布线技术、依照人体工程学原理，融合个性需求，将与家居生活有关的各个子系统如安防、灯光控制、窗帘控制、空调控制、煤气阀控制、信息家电、环境监测、场景联动、地板采暖等有机地结合在一起，通过网络化综合智能控制和管理，构建“以人为本”的家居环境智能化系统。

从市场规模来看，近年来，我国智能家居规模呈现出加速发展的态势。据招商证券、千家网库数据统计显示，2012 年我国智能家居市场规模为 150 亿元，到 2015 年，我国智能家居市场规模将达到 403 亿元，年复合增长率达 39%。

未来我国智能家居市场规模将受益于技术发展、资本投入、政府扶持等，从而进一步加速发展。据招商证券、千家网库数据统计显示，预计到 2020 年，我国智能家居市场规模将达到 3,294 亿元。

图 32: 中国智能家居市场规模预测

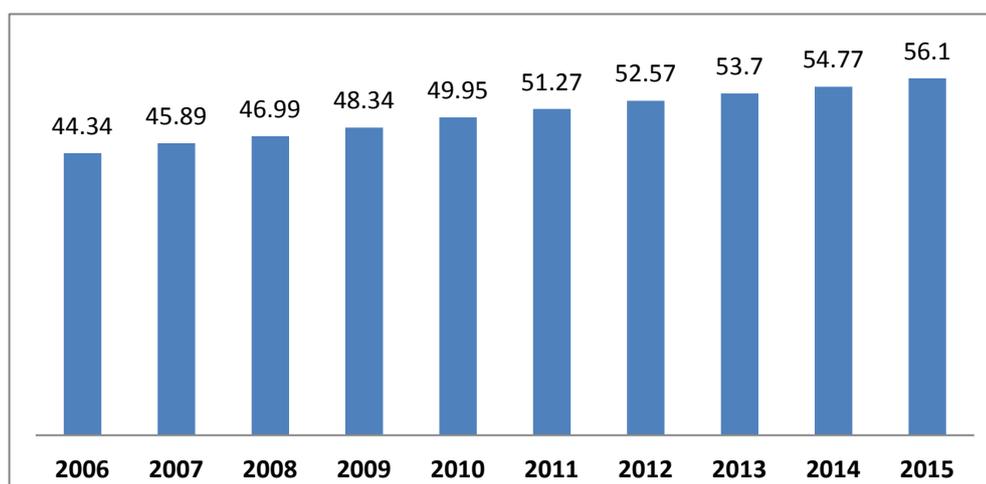


资料来源：招商证券、千家网

### 1.2.1.2 中国城镇化建设的不断深化和房地产市场持续发展

2015年，我国城镇人口达至7.7亿，城镇化率达到56.10%。据中国社科院预测，2020年中国城镇化率将达到60.34%，届时全国将有8.37亿人生活在城镇中。据国际经验表明，中国城镇化率超过60%，从而引发家居产品需求提升，总的看来，我国智能家居市场前景较好。

我国近10年来城镇人口比重变化如图所示：



数据来源：国家统计局

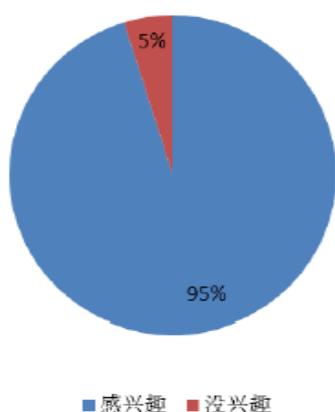
根据高德地图2016年发布的《2015年小区数据统计》显示，2015年全国约有30万个小区，目前公司产品覆盖的小区数量较少，未来前景市场较大，据国家统计局数据显示，2011年至2014年每年我国住宅房屋面积竣工面积达19亿平方米，2014年我

国住宅房屋施工面积达 69 亿平方米，未来几年，随着我国新建住宅小区的竣工不断增加，智能家居需求不断加大。

### 1.2.1.3 用户对智能家居认知度提升、喜好程度增加

2014 年我国互联网用户达到 6.5 亿人，互联网渗透率为 48%，已经具备了较好的智能家居的发展条件，在智能家居认知度方面中国消费群体位居前列。根据腾讯家电数据统计，在接受调查的受访者中，有超过 95%的人表示对智能家居感兴趣，因此，这种高认知度成为未来智能家居产品在中国能够得到广泛普及的基础之一。

**图 9：中国受访者对智能家居的兴趣程度**

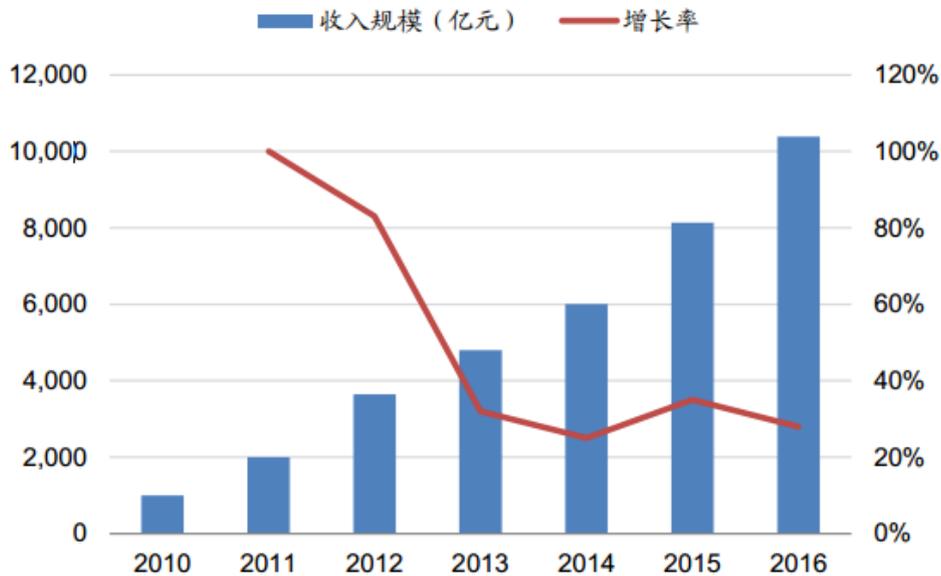


资料来源：腾讯家电，东兴证券研究所

### 1.2.2 物联网行业迅速增长

中国的物联网连接数居世界第一，占全球总量的 27%，欧洲第二、美国第三占 19%（数据来源：中研普华、中国 IT 通讯网、The MotleyFool）。收入上，中国市场物联网行业增长高速，近 4 年增速均在 30%左右。得益于该行业的快速发展，必将推动公司楼宇对讲设备的快速发展。

图1: 2011年-2016年中国物联网行业收入规模



数据来源：中国科学院物联网研究发展中心、中国电信北京研究院、广发证券发展研究中心

### 1.2.3 公司主要客户及营销举措

根据公司目前签订的合同，主要客户如下：

序号	合同签约对方名称	项目名称	合同签订日期	合同约定期间	合同金额
1	福建省二七三汽车经纪有限公司	广告服务框架合同	2016年6月13日	2016年8月1日 -2016年12月31日	435,500.00
2	福建省汉蒙餐饮文化管理有限公司	广告服务框架合同	2016年6月5日	2016年7月1日 -2016年12月31日	425,900.00
3	福建中青国际旅行社有限公司	广告服务框架合同	2016年6月28日	2016年8月1日 -2016年12月31日	393,500.00
4	中汽联(福建)投资管理有限公司	广告服务框架合同	2016年5月26日	2016年7月1日 -2016年12月31日	695,000.00
5	福建省二七三汽车经纪有限公司	智能楼宇对讲LED屏互联网信息增值服务合同	2016年2月13日	2016年2月15日 -2016年8月15日	927,000.00
6	福建中青国际旅行社有限公司	智能楼宇对讲LED屏互联网信息增值服务合同	2016年4月15日	2016年4月18日 -2016年8月18日	636,000.00
7	福建品川装饰设计工程有限公司	智能楼宇对讲LED屏互联网信息增值服务合同	2016年5月29日	2016年5月30日 -2016年7月30日	318,000.00
8	福州舒简城美容休闲所	智能楼宇对讲LED屏互联网信息增值服务合同	2016年4月28日	2016年4月30日 -2016年6月30日	309,000.00

截止评估基准日，上述签订的合同已全部确认收入。现场勘查日，据了解公司不存在新增的客户，公司第四季度着重进行研发项目，因此预计2016年10-12月不会新

增客户。根据公司产品规划，2017年将在研发的同时，在维持原有客户的基础上，加大营销力度，组建营销团队，营销人员由目前的8人增到18人，再者由于公司历史收入基数较小，预计2017年可实现翻倍增长，以后年度增长逐步下滑。

根据行业发展趋势、公司业务规划、现有合同情况，数字生活2016年10月至2021年收入预测情况具体如下：

金额单位：人民币元

产品名称	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
信息服务费	5,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00	15,600,000.00	18,720,000.00	20,592,000.00
合计	5,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00	15,600,000.00	18,720,000.00	20,592,000.00

## 2. 其他业务收入的预测

数字生活的其他业务收入主要为门禁IC卡、移动互联网产品运营支撑服务、楼宇对讲机及修理费。2016年1至9月其他业务收入为3,951,254.02元。门禁IC卡与公司主营业务有关，按历史占比进行预测；移动互联网产品运营支撑服务由于无法判断业务延续性，因此预测年度按合同规定预测，合同到期后不再预测；楼宇对讲机业务以后年度放入母公司业务，因此不再预测；修理费历史年度发生金额小，且具有偶发性和不确定性，故本次评估在未来年度不进行预测。

### (二) 营业成本预测

#### 1. 主营业务成本预测

##### 1.1 主营业务成本历史状况

信息服务费业务主要成本为直接人工及其他费用，2016年1至9月发生额为866,814.82元。

##### 2. 主营业务成本预测过程

营业成本为公司由于销售业务活动或提供服务而结转的产品生产成本、劳务成本，主要为提供服务而发生的直接人工及其他费用。

直接人工的预测：根据企业目前人均工资水平，并结合企业薪酬政策及预测年度人员配置确定；

其他费用的预测：其他费用为企业出售楼宇对讲机而给其他单位的利润分成，与信息服务费业务无关联，以后年度该业务将不会发生，因此不做预测。

通过以上分析，主营业务成本预测详见下表：

金额单位：人民币元

类别	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
----	-------------	--------	--------	--------	--------	--------

类别	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
直接人工	166,303.08	1,436,858.46	1,551,807.18	1,675,951.74	1,810,027.80	1,954,830.06
合计	166,303.08	1,436,858.46	1,551,807.18	1,675,951.74	1,810,027.80	1,954,830.06
成本占收入比重	3326.06%	17.96%	12.93%	10.74%	9.67%	9.49%

## 2. 其他业务成本的预测

公司的其他业务成本主要为门禁 IC 卡、移动互联网产品运营支撑服务、楼宇对讲机业务而发生的支出。2016 年 1 至 9 月其他业务成本为 1,709,180.43 元。门禁 IC 卡按历史历史毛利率进行预测；移动互联网产品运营支撑服务按预计发生的人工预测；楼宇对讲机业务以后年度放入母公司业务，因此不再预测；修理费历史年度发生金额小，且具有偶发性和不确定性，故本次评估在未来年度不进行预测。

### （三）营业税金及附加的预测

营业税金及附加主要包括城建税、教育费附加和地方教育费附加。城建税按应交流转税的 7% 交纳，教育费附加按应交流转税的 3% 交纳，地方教育费附加按应交流转税的 2% 交纳。预测年度按计税基数及适用税率确定。具体数据如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	税率	预测年度					
			2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	城市维护建设税	7%	21.00	33,600.00	50,400.00	65,520.00	78,624.00	86,486.40
2	教育费附加	5%	15.00	24,000.00	36,000.00	46,800.00	56,160.00	61,776.00
合计			36.00	57,600.00	86,400.00	112,320.00	134,784.00	148,262.40

### （四）营业费用分析预测

公司营业费用主要包括职工薪酬、办公费、差旅费、业务招待费、广告费、交通费等。根据企业历史的营业费用明细情况分析，主要参考历史年度各项费用占主营业务收入的比例，并考虑固定费用与变动费用的区别，预测未来年度各项营业费用的发生额。具体预测如下：

1. 职工薪酬、福利费等主要按照企业所在地区企业在岗职工平均工资的增长率预测；
2. 折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；
3. 办公费、交通费、通讯费等，该类费用较为固定，按固定金额并考虑一定的增长比率确定；
4. 其他费用按照历史年度所占主营业务收入平均比重得到。

通过以上分析，预测未来年度营业费用的各项发生额，具体预测数据如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	预测年度					
		2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	营业费用	659,411.62	3,699,761.68	3,823,125.59	3,922,876.92	4,304,076.86	4,330,345.41
	占收入比重	13188.23%	46.25%	31.86%	25.15%	22.99%	21.03%

#### （五）管理费用的预测

公司管理费用主要由折旧、职工薪酬、办公费、税金等与公司管理相关的费用组成。根据公司历史年度的管理费用明细情况分析预测如下：

其中：

6. 福利费、职工薪酬含工资、工会经费、职工教育经费等，主要按照企业所在地区企业在岗职工平均工资的增长率预测；

7. 折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；

8. 办公费、交通费、终结符等，该类费用较为固定，按固定金额并考虑一定的增长比率确定；

9. 其他费用按照历史年度所占主营业务收入平均比重得到。

金额单位：人民币元

序号	项目	预测年度					
		2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	管理费用	1,807,901.87	6,359,941.49	7,377,272.92	8,306,042.76	9,041,840.60	9,803,921.50
	占收入比重	36158.04%	79.50%	61.48%	53.24%	48.30%	47.61%

#### （六）财务费用的预测

公司的财务费用主要包括手续费及利息收入。手续费及利息收入金额较小、发生具有偶然性，未来年度不予以预测；根据公司规模，未来预计借款500万元用于正常经营需求，按基准日借款利率对利息费用进行预测。

金额单位：人民币元

项目\年份	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
财务费用	81,666.67	245,000.00	245,000.00	245,000.00	245,000.00	245,000.00

## (七) 营业外收支

营业外收支主要是主营业务以外发生的减免税额、捐赠支出等。该类项目发生具有偶然性，未来年度不进行预测。

## (八) 所得税的预测

根据《企业所得税法》的规定，企业所得税税率为 25%。未来年度所得税按企业应税所得额及所得税率进行预测。

## (十) 折旧和摊销的预测

本次折旧摊销按公司的折旧摊销会计政策进行计算得出。

金额单位：人民币元

项目\年份	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
折旧合计	225,956.93	903,827.73	1,903,827.73	2,570,494.40	2,903,827.73	3,237,161.06
费用摊销合计	97,475.00	205,780.55	-	-	-	-
折旧摊销合计	323,431.93	1,109,608.28	1,903,827.73	2,570,494.40	2,903,827.73	3,237,161.06

## (十一) 资本性支出的预测

资本性支出是指企业以维持正常经营或扩大经营规模在建筑物、设备等资产方面的再投入，主要为楼宇对讲设备的新增支出。

此外，资本性支出还包括为维持目前生产能力的更新支出，按估算的重置成本除以经济耐用年限确定。

预测结果详见下表：

金额单位：人民币元

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
固定资产	225,956.93	3,903,827.73	3,903,827.73	3,570,494.40	3,903,827.73	3,237,161.06
运输设备	2,390.13	9,560.52	9,560.52	9,560.52	9,560.52	9,560.52
电子设备和其他设备	223,566.80	3,894,267.21	3,894,267.21	3,560,933.88	3,894,267.21	3,227,600.54
无形资产及其它资产	-	-	-	-	-	-
合计	225,956.93	3,903,827.73	3,903,827.73	3,570,494.40	3,903,827.73	3,237,161.06

## (十二) 未来年度营运资金追加额的预测

## 1、营运资金追加的动因

一般而言，随着企业经营活动范围或规模的扩大，企业向客户提供的正常商业信

用相应会增加，为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金，同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加，从而需要占用更多的流动资金，但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用，减少资金的即时支付，相应节省了部分流动资金。

## 2、营运资金追加额的测算过程及结果

营运资金的追加需考虑应收账款、正常经营所需保持的现金、应付账款等因素的影响。

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

当年末营运资金=当年末流动资产-当年末无息流动负债

营运资金占收入比例=营运资金/营业收入

营运资金为被评估单位生产经营所需要的流转资金，与被评估单位所实现的主营业务收入规模相关，主营业务收入规模扩大时往往需要相应追加营运资金。此次评估以未来各期预测的主营业务收入为基础，在剔除非经营性资产外，参考历史年度营运资金占主营业务收入的比率来进行营运资金的预测。根据数字生活评估基准日营运资金占用及营运资金增加额情况显示为负值，预计未来无需追加营运资金的投入。

预测结果详见下表：

金额单位：人民币元

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营运资金	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额	5,277,156.12	-	-	-	-	-

## (十三) 未来年度自由现金流的预测

根据上述各项预测，则企业未来各年度自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币元

项目	预测年度					
	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
企业自由现金流	-4,415,083.36	-6,406,265.63	-2,894,807.52	528,121.20	2,375,895.88	4,302,053.28

## 九、折现率的确定

### (一) 折现率 ( r ) 公式：

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = Ke \times [E / (E+D)] + Kd \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$Ke = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中：R<sub>f</sub>：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β：权益的系统风险系数

R<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数

## （二）具体参数的确定

### 1、无风险收益率 R<sub>f</sub> 的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次评估选择 10 年以上国债的算数平均收益率 4.05%（取自 Wind 资讯）做为无风险收益率。

### 2、企业系统风险系数 β

首先计算出可比公司无财务杠杆的 Beta，然后得出无财务杠杆的平均 Beta，最后将其换算为被评估单位目标财务杠杆系数的 Beta。公司目标资本结构根据公司基准日情况和未来发展规划，结合同行业上市公司资本结构分析确定。

计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_U$$

公式中：

β<sub>L</sub>：有财务杠杆的 Beta；

D/E：被评估单位目标资本结构；

β<sub>U</sub>：无财务杠杆的 Beta；

T：所得税率；

本次评估人员通过 WIND 资讯金融终端筛选出与被评估单位类似的上市公司作为计算贝塔的可比公司。

股份名称	证券代码	债权比例[D/(D+E)]	权益价值比例[E/(D+E)]	Beta (β <sub>U</sub> )
和而泰	002402	0.14%	99.86%	1.1132
青岛海尔	600690	36.06%	63.94%	0.4640
海康威视	002415	2.86%	97.14%	0.5963
平均		13.02%	86.98%	0.7245

$$\begin{aligned}\beta_L &= (1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_U \\ &= (1 + (1-25\%) \times 13.02\%/86.98\%) \times 0.7245 \\ &= 0.8058\end{aligned}$$

### 3、市场风险溢价 ERP 的确定

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，又可以基于事前估算。

具体分析国内 A 股市场的风险溢价，1995 年后国内股市规模才扩大，上证指数测算 1995 年至 2006 年的市场风险溢价约为 12.5%，1995 年至 2008 年的市场风险溢价约为 9.5%，1995 年至 2005 年的市场风险溢价约为 5.5%。由于 2001 年至 2005 年股市下跌较大，2006 年至 2007 年股市上涨又较大，2008 年又大幅下跌，至 2013 年，股市一直处于低位运行，2014 年股市又开始了新一轮上涨，但是 2015 年股市波动较大。

由于 A 股市场波动幅度较大，相应各期间国内 A 股市场的风险溢价变动幅度也较大。直接通过历史数据得出的股权风险溢价不再具有可信度。

对于市场风险溢价，参考行业惯例，选用纽约大学经济学家 Aswath Damadoran 发布的比率。2016 年 1 月公布的中国的市场风险溢价为 6.90%。

### 4、企业特定风险调整系数 R<sub>C</sub> 的确定

企业特定风险主要与企业规模、企业所处经营阶段、历史经营状况、企业的财务风险、主要产品所处发展阶段、企业经营业务及产品和地区的分布、公司内部管理及控制机制、管理人员的经验和资历、对主要客户及供应商的依赖等有关。针对被评估单位企业特定风险调整系数分析如下：

#### (1) 企业规模

对于规模差异的风险调整系数根据以下公式计算：

其中：为被评估企业规模超额收益率；

NB 为被评估企业净资产账面值（亿，当超过 10 亿时按 10 亿计算）。

根据公式可以算出 $0.1105=3.11\%$

#### (2) 企业所处的经营阶段

数字生活自成立至评估基准日经营时间较短，与可比公司上市公司所处经营阶段存在较大差异，风险系数取 $0.5\%$ 。

#### (3) 主要产品所处发展阶段

数字生活与可比公司产品存在直接竞争，主要产品发展阶段基本无差异。

#### (4) 企业经营业务、产品和地区分布

数字生活与可比公司的经营业务、产品及地区分布相比，不如可比公司的业务、产品的地区分布广泛。风险系数取 $0.3\%$

#### (5) 企业历史经营状况

公司历史经营状况一般，历史年度出现亏损，风险系数取 $0.2\%$

#### (6) 企业内部管理和控制机制

数字生活为非上市公司，内部控制方面并没有严格按照上市公司标准执行，管理没有可比公司规范，在内部控制上比可比公司存在较大的风险，因此，内部管理和控制机制风险取 $0.5\%$ 。

#### (7) 管理人员的经验和资历

数字生活与可比公司的管理团队的从业经验均较为丰富。

#### (8) 对主要客户及供应商的依赖等

根据评估人员对行业了解，数字生活所在行业材料供应充足，与可比公司相同都不存在对供应商的过度依赖。

综上所述，本次取企业特定风险调整系数  $R_c$  为  $4.61\%$ 。

### (三) 计算过程

#### 4. 权益资本成本 $R_e$ 的确定

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta \times (ERP) + R_c \\ &= 4.05\% + 0.8058 \times 6.90\% + 4.61\% \\ &= 14.22\% \end{aligned}$$

#### 5. 付息债务成本的确定

根据评估人员查阅企业历史年度及基准日债务构成，通过统计国家历史年度的利率水平，并通过与企业财务经理的访谈，付息债务成本采用中国人民银行发布的五年以上贷款利率作为债务资本成本。 $K_d=4.90\%$

#### 6. 加权平均资本成本 WACC 的确定

$$\begin{aligned} WACC &= (R_e \times W_e) + [R_d \times (1 - T) \times W_d] \\ &= 14.22\% \times 86.98\% + 4.90\% \times (1 - 25\%) \times 13.02\% = 12.85\% \end{aligned}$$

## 十、评估值的计算过程及评估结论

### (二) 经营性资产价值的确定

数字生活经营性资产价值计算结果如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016年10-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	永续年度
自由现金流量	-4,415,083.36	-6,406,265.63	-2,894,807.52	528,121.20	2,375,895.88	4,302,053.28	4,302,053.28
折现率	12.85%	12.85%	12.85%	12.85%	12.85%	12.85%	12.85%
距上一折现期的时间(年)	0.1250	0.6250	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
折现系数	0.9850	0.9133	0.8093	0.7171	0.6354	0.5630	4.3813
折现值	-4,348,857.11	-5,850,842.40	-2,342,767.73	378,715.71	1,509,644.24	2,422,056.00	18,848,586.04
<b>营业性资产价值</b>	<b>10,616,534.75</b>						

### (二) 溢余资产(负债)价值与非经营性资产(负债)的确定

会计科目名称(往来要详细到二级科目)	金额(万元)	确定为溢余资产的原因
货币资金	436,851.51	基准日账面货币资金大于基准日经营所需货币资金
溢余资产合计	436,851.51	

### (三) 企业整体资产价值的确定

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产负债净值  
 $=10,616,534.75+436,851.51+0=11,053,386.26$  元

### (四) 付息债务

截至评估基准日，数字生活无付息债务。

### (五) 股东全部权益价值的确定

经实施上述评估过程后，本次委估的股东全部权益价值在评估基准日结果如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务  
 $= 11,053,386.26 - 0 = 11,053,386.26$  元

## 第七部分 评估结论及其分析

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 1,424.22 万元，评估值 1,486.17 万元，评估增值 61.95 万元，增值率 4.35%；

负债总额账面值 1,155.37 万元，评估值 1,155.37 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 268.85 万元，评估值 330.80 万元，评估增值 61.95 万元，增值率 23.04 %。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：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	1	671.34	664.69	-6.65	-0.99
非流动资产	2	752.88	821.48	68.60	9.11
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	722.55	753.35	30.80	4.26
无形资产	5	-	37.80	37.80	-
长期待摊费用	6	30.33	30.33	-	-
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>1,424.22</b>	<b>1,486.17</b>	<b>61.95</b>	<b>4.35</b>
流动负债	8	1,155.37	1,155.37	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>1,155.37</b>	<b>1,155.37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净 资 产</b>	<b>11</b>	<b>268.85</b>	<b>330.80</b>	<b>61.95</b>	<b>23.04</b>

### （二）收益法评估结论

采用收益法对数字生活的股东全部权益价值评估值为 11,053,386.26 万元，评估值较账面净资产增值 8,364,844.88 万元，增值率 311.13%。

### （三）对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 774.54 万元，差异率为 234.14%，差异的主要原因：

资产基础法评估是以数字生活的资产负债表为基础，对账面资产及负债的公允价

值的加总，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求得企业股东权益价值的方法，所以资产基础法评估资产市场价值的角度和途径应该说是间接的，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值，在整体资产评估时容易忽略各项资产及负债作为整体的综合获利能力，且企业的商誉等不可确指的无形资产未能在资产基础法中体现。

收益法是基于预期理论，以收益预测为基础计算企业价值。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，综合考虑了企业营业能力、创新能力、资产状况、经营管理、客户关系等各方面因素对企业价值的影响，反映了企业各项资产的综合获利能力。

经分析，收益法评估结果受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险及国家政策的影响较大，具有一定的不确定性，尽管评估人员在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果准确度造成一定影响；另外，数字生活刚成立不久，前期投入较大，预测期各项期间费用占收入比重很大，未来不确定性较强，基于谨慎性原则，我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的评估结果更客观。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果，股东全部权益价值评估值为**330.80**万元，评估值较账面净资产增值**61.95**万元，增值率**23.04%**。