

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购
淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第 01-803 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二零年十二月四日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
资产评估报告附件	22

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(六) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购 淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2020]第 01-803 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购的淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司关于拟收购股权项目聘请评估机构的声明》，芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益，为此需要对淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值。评估范围为全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（其他权益工具投资）、流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

截至评估基准日总资产账面价值为 1,400.51 万元，评估价值为 74,117.04 万元，增值额为 72,716.53 万元，增值率为 5,192.15%；总负债账面价值为 0.05 万元，评估价值为 0.05 万元，无增减值；合伙人权益账面价值为 1,400.46 万元，

评估价值为 74,116.99 万元，增值额为 72,716.53 万元，增值率为 5,192.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

金额单位：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	400.51	400.51	0.00	0.00
非流动资产	2	1,000.00	73,716.53	72,716.53	7,271.65
其中：其他权益工具投资	3	1,000.00	73,716.53	72,716.53	7,271.65
资产总计	4	1,400.51	74,117.04	72,716.53	5,192.15
流动负债	5	0.05	0.05	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	
负债总计	7	0.05	0.05	0.00	0.00
合伙人权益	8	1,400.46	74,116.99	72,716.53	5,192.33

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年即从 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2020 年 12 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请资产评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对资产评估结论的影响。

芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购 淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2020]第 01-803 号

芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购合伙人权益涉及的淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人为芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司，被评估单位为淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括相关交易方及相关监督管理机构。

（一）委托人概况

公司名称：芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司（以下称“三七互娱”）

住 所：安徽省芜湖市鸠江区北京中路芜湖广告产业园广告创意综合楼十一楼

股票简称：三七互娱

股票代码：002555

股本：2,112,251,697.00 股

法定代表人：李卫伟

经营范围：网络及计算机领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

务（涉及前置许可的除外），计算机系统集成，网络工程，图文设计制作，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）的销售，动漫的设计和制作，广告的设计、制作和发布，组织境内文化艺术交流活动，实业投资。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

企业名称：淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）

企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：徐志高

企业地址：淮安市洪泽经济开发区砚马河路 31 号 305 室

合伙人出资：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91320800MA1NMPPEL94

成立日期：2017 年 03 月 27 日

经营范围：企业管理、企业管理咨询；企业营销策划；市场营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

2017 年 3 月，淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）由徐志高、刘嘉昱、刘军、贺鸿出资设立。设立时，合伙人结构如下：

合伙人名称	出资金额(万元)	出资比例
贺鸿	4,300,000.00	43%
刘军	4,200,000.00	42%
刘嘉昱	1,400,000.00	14%
徐志高	100,000.00	1%
合计	10,000,000.00	100%

至评估基准日，上述合伙人结构未发生变更。

3、近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）近年资产负债表

金额单位：万元

项目/年份	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产：			
货币资金	0.17	0.34	400.51
其他应收款	0.00	0.00	0.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

项目/年份	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产合计	0.17	0.34	400.51
非流动资产：			
其他权益工具投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00
非流动资产合计	1,000.00	1,000.00	1,000.00
资产总计	1,100.17	1,000.34	1,400.51
流动负债：			
其他应付款	0.05	0.05	0.05
流动负债合计	0.05	0.05	0.05
非流动负债：			
负债合计	0.05	0.05	0.05
股东权益合计	1000.12	1,000.29	1,400.46

淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）近年损益表

金额单位：万元

账户名称	2018年	2019年	2020年1-8月
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	-0.12	-0.17	-0.18
资产减值损失			-
加：其他收益			-
投资收益	2,250.00	5,550.00	5,000.00
二、营业利润	2,250.12	5,550.17	5,000.18
加：营业外收入			-
减：营业外支出			-
三、利润总额	2,250.12	5,550.17	5,000.18
所得税费用			-
四、净利润	2,250.12	5,550.17	5,000.18

2018年度、2019年度、2020年1-8月会计报表经过华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“华兴所（2020）审字GD-391号”无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人拟收购被评估单位合伙人权益。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司关于拟收购股权项目聘请评估机构的声明》，芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司拟收购淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益，本次评估目的即对该经济行为所涉及的淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人权益价值。

评估基准日纳入评估范围的资产总额账面价值 1,400.51 万元，负债总额账面价值 0.05 万元，合伙人权益账面价值 1,400.46 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。以上数据经过华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为“华兴所（2020）审字 GD-391 号”无保留意见审计报告。

评估范围内的主要资产为其他权益工具投资，有且仅有一项股权投资，系持有的广州三七网络科技有限公司 5% 股权，账面价值为 1,000.00 万元。

广州三七系上市公司三七互娱（证券代码：002555）的控股子公司，是三七互娱旗下移动游戏运营平台。广州三七专注于移动游戏运营，累计运营近 2000 款游戏，向市场成功推出《永恒纪元》、《一刀传世》、《斗罗大陆》H5、《拳魂觉醒》、《鬼语迷城》、《混沌起源》、《大天使之剑 H5》等作品。成龙、李连杰、黎明、王宝强、葛优等均是广州三七的形象代言人。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

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

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司关于拟收购股权项目聘请评估机构的声明》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；

3、《中华人民共和国合伙企业法》(1997年2月23日第八届全国人民代表大会常务委员第二十四次会议通过,2006年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员第二十三次会议修订);

4、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日十三届全国人大常委会第六次会议通过);

5、其他法律法规。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号36号);

9、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

10、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

11、《知识产权资产评估指南》(中评协(2017)44号);

12、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号);

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

16、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》(中评协(2018)44号)。

(四) 权属依据

1、有关资产购置协议、合同及与评估有关的其他资料;

2、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日银行贷款利率；
- 3、企业提供的财务报表、审计报告；
- 4、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 5、企业提供的手游目前及未来年度市场预测资料；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 8、WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 9、企业提供的其它评估相关资料；
- 10、评估人员从各政府部门、专业网站收集的相关估价信息资料；

(六) 其他参考依据

- 1、华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号为“华兴所（2020）审字 GD-391 号”审计报告。
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于无法收集到与被评估企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法评估的条件；被评估企业自成立以来，尚未开展任何经营活动，其实质为一持股平台，因此，不适宜采用收益法进行评估。因此，本次对淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）采用资产基础法进行评估。评估方法介绍如下：

（一）流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、其他应收款。

1、货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

2、其他应收款，其他应收款为与关联方的往来款项，评估人员在核实相关凭证、关联公司相关科目明细账的基础上，以核实后的账面值作评估值。

（二）其他权益工具投资

其他权益工具投资为对广州三七网络科技有限公司投资，持有 5%股权。本次对该项投资采用了收益法和市场法进行评估。

其他权益工具投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例×（1-缺少控制权折扣率）

1、收益法

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

合并口径下股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

归属于母公司所有者权益价值=合并口径下股东全部权益价值-少数股东权益价值

（1）企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+（或-）非经营性资产、负债价值+非合并范围内长期股权投资、其他权益工具投资

1) 经营性资产价值

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

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+股份支付+税后利息支出-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要是货币资金，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

(2) 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日被评估单位没有需要支付利息的负债。

(3) 少数股东权益价值

纳入合并范围内的长期股权投资，均为全资控股的子公司，因此，少数股东权益价值为零。

(4) 非合并范围内长期股权投资、其他权益工具投资

对于评估基准日非合并范围内长期股权投资、其他权益工具投资，以核实后的账面价值列示评估值

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

考虑到交易案例比较法的对比交易案例中标的公司均为非上市公司，为有效地避免非上市公司的并购交易可能存在一些特殊交易因素情况，如内部关联交易或者是有其他特殊交易安排，因此需要选择足够多的交易案例来稀释这些干扰因素所可能产生的影响。受数据信息收集的限制，我们无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响；另一方面于证券市场上存在一定数量的与被评估企业类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

3、缺少控制权折扣率

本次评估考虑缺少控制权折扣对评估结果的影响。

控制权溢价市盈率法是以受让方少数股权交易和控制权交易的市盈率均值为计算基准来度量控制权溢价的方法。以市盈率法计算控制权溢价率考虑少数股权交易和控制权交易的差异性更直接、便于理解、贴近实际。市盈率法度量控制权溢价率具体表达：

控制权溢价率=（控制权交易市盈率均值-少数股权交易市盈率均值）/少数股权交易市盈率均值；

缺少控制折扣率=1-1/（1+控制权溢价率）。

式中：控制权交易市盈率均值表示为并购后受让方持股比例大于或等于30%股权转让比例的所有并购案例市盈率平均值；少数股权交易市盈率均值表示为受让方持股比例小于30%股权转让比例的所有并购案例市盈率平均值。

本次选取近10年的平均值作为本次估值的控制权折价率。

（三）负债

企业负债包括流动负债，流动负债为其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受芜湖三七互娱网络科技集团股份有限公司的委托，评估人员于2020年9月30日至2020年11月24日对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）的合伙人权益进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

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

（三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

（五）收集评估资料

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

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

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

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

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

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设被评估单位所在国家有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设现金均匀流入流出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对淮安顺景企业管理合伙企业（有限合伙）的合伙人权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

截至评估基准日总资产账面价值为 1,400.51 万元，评估价值为 74,117.04 万元，增值额为 72,716.53 万元，增值率为 5,192.15%；总负债账面价值为 0.05 万元，评估价值为 0.05 万元，无增减值；合伙人权益账面价值为 1,400.46 万元，评估价值为 74,116.99 万元，增值额为 72,716.53 万元，增值率为 5,192.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

金额单位：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	400.51	400.51	0.00	0.00
非流动资产	2	1,000.00	73,716.53	72,716.53	7,271.65
其中：其他权益工具投资	3	1,000.00	73,716.53	72,716.53	7,271.65
资产总计	4	1,400.51	74,117.04	72,716.53	5,192.15
流动负债	5	0.05	0.05	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	
负债总计	7	0.05	0.05	0.00	0.00
合伙人权益	8	1,400.46	74,116.99	72,716.53	5,192.33

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）重要的利用专家工作及报告情况

本资产评估报告的资产类型与账面金额以华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“华兴所（2020）审字 GD-391 号”审计报告为依据。

（二）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

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

（三）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规规定。我事务所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估

单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

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

4、纳入评估范围内的下列房屋建筑物，产权人已提供购房合同和发票，但尚未办理产权证明文件，产权持有人已出具产权承诺，产权不存在瑕疵。本次评估没有考虑未来办理产权证明可能支付的费用。

物业名称	房号	地址	面积	产权人
保利金融大都汇	1701-1716	广州市天河区黄埔大道中666号	2,192.92	广州三七全资子公司江苏嘉趣网络科技有限公司
保利金融大都汇	负三及负四层停车位(18个)			
保利金融大都汇	1717-1718		237.79	广州三七网络科技有限公司
保利金融大都汇	负三及负四层停车位(2个)			
科豪大厦	1501、1502、1510	伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路	300.29	广州三七间接持股100%子公司霍尔果斯新锐网络科技有限公司

5、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本事务所不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

产评估报告的使用人；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为 2020 年 12 月 4 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)

资产评估师：
签名并盖章

资产评估师：
签名并盖章

中国·北京市

二零二零年十二月四日

资产评估报告附件

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件;
- (二) 被评估单位专项审计报告;
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照;
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料;
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函;
- (六) 签名资产评估师承诺函;
- (七) 资产评估机构备案文件、证券期货相关业务资产评估资格证书;
- (八) 资产评估机构营业执照副本;
- (九) 资产评估师登记卡;
- (十) 资产评估委托合同;