

**天夏智慧城市科技股份有限公司  
拟进行股权转让所涉及的  
梧州索芙特化妆品销售有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

**亚评报字【2016】150号**

**北京亚太联华资产评估有限公司**

**二〇一六年五月二十四日**

## 评估报告目录

声 明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	20
十二、评估报告使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	24
备查文件目录 .....	25

## 声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字注册资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

# 天夏智慧城市科技股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 梧州索芙特化妆品销售有限公司 股东全部权益价值评估报告摘要

亚评报字【2016】150号

天夏智慧城市科技股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对贵公司拟进行股权转让所涉及的梧州索芙特化妆品销售有限公司股东全部权益在评估基准日2016年4月30日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定梧州索芙特化妆品销售有限公司股东全部权益价值，为天夏智慧城市科技股份有限公司拟进行的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：梧州索芙特化妆品销售有限公司股东全部权益。

评估范围：梧州索芙特化妆品销售有限公司申报的经审计后资产及负债。

评估基准日：2016年4月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2016年4月30日，梧州索芙特化妆品销售有限公司申报的经审计后资产总额为3,580.71万元，负债31.91万元，净资产3,548.80万元；评估值总资产为3,592.40万元，负债31.91万元，净资产3,560.49万元。与经审计后账面值比较，总资产评估增值11.69万元，增值率为0.33%，净资产评估增值11.69万元，增值率为0.33%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

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%
1	流动资产	2,118.61	2,118.61		
2	非流动资产	1,462.10	1,473.79	11.69	0.80%
3	其中：可供出售金融资产	600.00	600.00		
4	持有至到期投资				

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%
5	长期应收款				
6	长期股权投资	15.65	30.96	15.31	97.83%
7	投资性房地产				
8	固定资产	24.50	24.71	0.21	0.86%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	821.95	818.12	-3.83	-0.47%
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,580.71	3,592.40	11.69	0.33%
21	流动负债	29.28	29.28		
22	非流动负债	2.63	2.63		
23	负债总计	31.91	31.91		
24	净资产（股东全部权益）	3,548.80	3,560.49	11.69	0.33%

对评估结论产生影响的事项：

梧州索芙特化妆品销售有限公司申报的可供出售金融资产—梧州市区农村信用合作联社账面价值600万元，本次评估受未取得梧州市区农村信用合作联社评估基准日财务资料影响，评估人员无法完整履行评估相关程序，本次评估按梧州索芙特化妆品销售有限公司申报的账面价值600万元进行了列示。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 天夏智慧城市科技股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 梧州索芙特化妆品销售有限公司 股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2016】150号

天夏智慧城市科技股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，实施了必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让所涉及的梧州索芙特化妆品销售有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况

（一）委托方：天夏智慧城市科技股份有限公司（简称“天夏智慧”）

- 1、住 所：广西梧州市新兴二路 137 号
- 2、统一社会信用代码：91450400198229854U
- 3、法定代表人：梁国坚
- 4、注册资本：贰亿捌仟柒佰玖拾捌万玖仟贰佰圆整
- 5、企业性质：股份有限公司（上市）
- 6、成立时间：1996 年 9 月 18 日

7、经营范围：对精细化工产业、化妆品制造业、化学药品原药制造业、化学药品制剂制造业、中药材及中成药加工业的投资；通讯器材、电子产品、计算机及配件、润滑油、机油、化工产品（危险化学品除外），机械设备及配件、仪表仪器（国家专项规定除外），五金交电、照相音像器材、轻工产品、土畜产品、服装、针织品的购销，房地产开发（供子公司用）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司

经营或禁止进出口商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 8、公司简介：

公司原名梧州市康达(集团)股份有限公司，是经广西壮族自治区体改委桂体改股字(1992)36号文批准，由广西梧州市对外经济贸易公司、中国银行南宁信托咨询公司、梧州市电池厂三家企业共同发起，采取定向募集方式设立的股份有限公司，于1993年2月正式注册。1997年4月29日经股东大会批准和广西壮族自治区工商行政管理局批准，公司更名为广西康达(集团)股份有限公司。2001年12月31日经股东大会和广西壮族自治区工商行政管理局批准，公司更名为广西红日股份有限公司。2004年11月22日经股东大会和广西壮族自治区工商行政管理局批准，公司更名为索芙特股份有限公司。2016年5月3日，公司名称由“索芙特股份有限公司”变更为“天夏智慧城市科技股份有限公司”，英文名称由“Softto Co.,Ltd.”变更为“TEAMAX SMART CITY TECHNOLOGY CORPORATION LIMITED”。

(二) 被评估单位：梧州索芙特化妆品销售有限公司（简称“梧州索化”）

1、注册地址：广西梧州市新兴二路137—6号

2、注册号：450400000010621

3、法定代表人：何洁萍

4、注册资本：壹仟万圆整

5、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

6、成立时间：2005年12月26日

7、经营范围：化妆品、化工原料与化工产品（危险化学品除外）、农畜产品（谷物、种子除外）、皮革与皮革制品、包装物与包装材料（食品包装物除外）、五金交电、电池、服装、针织品批发、零售。（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）。

#### 8、历史沿革及股权状况

##### (1) 设立情况

梧州索芙特化妆品销售有限公司于2005年12月26日经梧州市工商局核准成立，设立时股东为索芙特股份有限公司（天夏智慧前身）和广西红日营销有限公司，注册资本1000万元。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（人民币万元）	持股比例
----	------	-------------	------



1	索芙特股份有限公司	500.00	50%
2	广西红日营销有限公司	500.00	50%
	合计	1,000.00	100.00%

本次出资业经广西健业会计师事务所 2005 年 12 月 15 日出具的健业设验字【2005】第 276 号验资报告审验。

#### (2) 2006 年 11 月股权变动及增资情况

梧州索化根据 2006 年 11 月股东大会决议和修改后公司章程，股东广西红日营销有限公司将股权 500 万元转让给索芙特股份有限公司。上述股权变动于 2006 年 11 月 29 日经梧州市工商行政管理局核准变更登记。

该次股权变更后至评估基准日梧州索化股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（人民币万元）	持股比例
1	天夏智慧城市科技股份有限公司	1,000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%

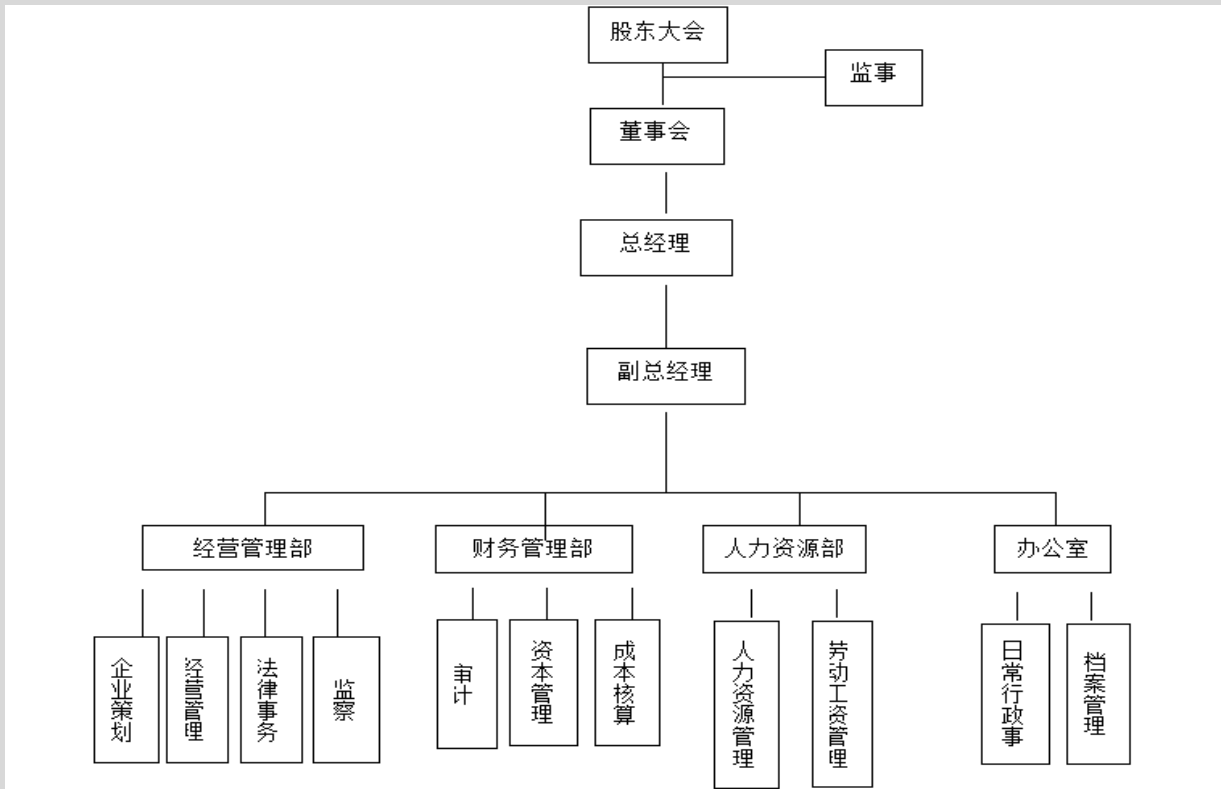
#### 10、梧州索化近年来财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
总资产	3,694.99	3,623.97	3,580.71
总负债	225.33	33.21	31.91
净资产	3,469.66	3,590.76	3,548.80
资产负债率	6.10%	0.92%	0.89%
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-4 月份
营业收入			
营业利润	34.13	129.19	-85.61
利润总额	34.17	129.81	-85.61
净利润	48.5	121.1	-41.97
总资产收益率	1.31%	3.34%	-1.17%
净资产收益率	1.40%	3.37%	-1.18%

以上 2014 年财务数据摘自企业提供的未经审计财务报表；2015 年-2016 年 4 月 30 日数据摘自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的审计报告（报告文号：亚会 B 专审字【2016】0551 号）。

#### 11、梧州索化组织架构如下



### 11、执行的主要会计政策

梧州索化以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

### 12、执行的主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

#### （三）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

天夏智慧拟进行股权转让，需确定梧州索化在评估基准日股东全部权益价值，特委

托评估机构对梧州索化申报的经审计后资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对梧州索化申报的经审计后资产及负债进行评估，以确定梧州索化股东全部权益价值，为天夏智慧拟进行的股权转让行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为梧州索化股东全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围为梧州索化申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	2,118.61	四、流动负债合计	29.28
货币资金	0.81	应交税费	21.93
交易性金融资产	59.87	其他应付款	7.35
应收股利	89.02		
其他应收款	1,968.91		
二、非流动资产合计	1,462.10		
可供出售金融资产	600.00	五、非流动负债合计	2.63
长期股权投资	15.65	递延所得税负债	2.63
固定资产	24.50		
递延所得税资产	821.95	六、负债合计	31.91
三、资产总计	3,580.71	七、净资产	3,548.80

评估对象和评估范围与本次经济行为对应的对象和范围一致，且业经委托方和被评估单位确认，具体范围以梧州索化申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具（亚会 B 专审字【2016】0551 号）审计报告。

#### （三）委估主要资产情况

委估资产主要包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、递延所得税资产等。

1、流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、应收股利和其他应收款。货币资金主要为存放在梧州农行龙山支行的银行存款；交易性金融资产为公司购买的易方达股票型证券投资基金；应收账款主要为应收各客户单位的销售货款；应收股

利为应收梧州市区农村信用合作联社发放的 2015 年度股金红利；其他应收款主要为用电押金、代缴个税、内部单位往来款项等。

2、可供出售金融资产为公司 2009 年 11 月购买的梧州市区农村信用合作联社股金，具体情况如下：

被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有数量 (万份)	成本 (万元)	账面价值 (万元)
梧州市区农村信用合作联社	股金	2009.11.24	695.4806	600.00	600.00

3、长期股权投资：为梧州索化对子公司陕西集琦康尔医药有限公司的投资。账面价值185.00万元，计提减值准备169.35万元，长期股权投资净值15.65万元。具体投资情况如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例	核算方法	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	减值准备 (万元)	账面净值 (万元)
陕西集琦康尔医药有限公司	2007-9	51%	成本法	185.00	185.00	169.35	15.65

陕西集琦康尔医药有限公司基本情况如下：

(1) 住 所：陕西省西安市新城区长乐中路 9 号 15 幢 3-4 层

(2) 统一社会信用代码：91610000220570363E

(3) 法定代表人：张正勤

(4) 注册资本：人民币伍佰万元

(5) 企业性质：其他有限责任公司

(6) 成立时间：1994 年 10 月 14 日

(7) 经营范围：保健食品批发；第二类医疗器械；三类：一次性使用无菌医疗器械的批发；中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（除疫苗）的批发；化妆品、金属材料、建筑材料、家用电器、针纺织品、农副产品、日用化学品（危险、易制毒、监控化学品除外）、玻璃仪器、健身器材、宠物用品、第一类医疗器械、计生用品的销售；医药工程咨询；照片冲印。（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）

4、申报的固定资产全部为电子设备，包括电脑、服务器、打印机及货架等，申报设备主要位于梧州索化办公楼各部室内及市场中心。

5、递延所得税资产为因计提坏账准备和长期股权投资减值准备而形成的可抵扣暂时性差异。

(四) 被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

无。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的,结合评估对象的特点,确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定,并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产,资产状况均为评估基准日实际存在的状况,取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据(包括但不限于):

(一) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

2、《中华人民共和国证券法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订,自 2006 年 1 月 1 日起施行);

- 3、关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知（财税[2008]170号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号；
- 5、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

#### （二）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《资产评估准则—企业价值》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》。

#### （三）权属依据

- 1、重大合同、协议及设备购置发票等。

#### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、2015 机电产品价格信息查询系统；
- 3、市场询价资料；
- 4、委托方及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 5、企业与相关单位签订的商品购销合同。

#### （五）其他参考依据

- 1、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具（亚会 B 专审字【2016】0551 号）审计报告；
- 2、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 3、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

## 七、评估方法

## （一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

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。

## （二）评估方法的选择

### 1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第三十三条规定：“注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

### 2、收益法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十二条规定“注册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”。由于被评估单位近几年未开展正常生产经营，未来年度生产经营具有较大的不确定性，因此本评估项目不适宜采用收益法进行评估。

### 3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

被评估单位委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场

勘查核实其数量。委估资产的重置价格可从其设备的生产厂家、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### 1、流动资产的评估

（1）货币类资产：对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）交易性金融资产：评估人员主要通过监督盘点、查验对账单、函证等程序核实其存在性，通过查阅有关交易记录、账簿和记账凭证，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实；对交易性金融资产采用以市价法为基础进行评估，即以该交易性金融资产在评估基准日的基金净值为基础乘以持有数量据以确定评估值。

（3）债权类资产：评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。对于计提的坏账准备，评估为零。

（4）应收股利：评估人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其经济内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的应收股利进行核实，根据该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

#### 2、可供出售金融资产的评估

评估人员根据企业提供的可供出售金融资产评估明细表，主要通过监督盘点、查验对账单、函证等程序核实其存在性，通过查阅有关交易记录、账簿和记账凭证，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实；对可供出售金融资产以经核实的账面价值确定评估值。

#### 3、长期股权投资的评估

对于长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其净资产的价值，评估方法以成本法为主。

#### 4、设备类资产的评估

评估人员根据企业提供的设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、



设备购置发票、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理和技术改造等情况，对主要的设备进行详细的现场勘察和鉴定。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

重置全价主要查询当期相关报价资料确定其重置价值。

评估人员对企业申报的电子设备采用年限法确定设备的成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

#### 5、递延所得税资产的评估

评估人员依据各单位申报的明细表，了解递延所得税资产核算的内容，查阅其会计资料，与财务报表、账簿所列金额进行核对，以验证明细表所列金额的合理性，根据相关科目的评估结果与核实后账面值的差额及企业适用的企业所得税税率计算确定递延所得税资产的评估值。

#### 6、负债的评估

根据企业提供的清查评估明细表，通过审阅合同、抽查原始凭证、分析性复核等程序核实，若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

#### （二）现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本

情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

### （三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况，考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

### （四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

### （一）一般假设

#### 1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

## 2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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本的前提假设。

## 3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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。

### (二) 特殊假设

- 1、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。
- 2、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。
- 3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

## 十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对梧州索化申报的经审计后资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2016年4月30日，梧州索芙特化妆品销售有限公司申报的经审计后资产总额为3,580.71万元，负债31.91万元，净资产3,548.80万元；评估值总资产为3,592.40万元，负债31.91万元，净资产3,560.49万元。与经审计后账面值比较，总资产评估增值11.69万元，增值率为0.33%，净资产评估增值11.69万元，增值率为0.33%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

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%
1	流动资产	2,118.61	2,118.61		
2	非流动资产	1,462.10	1,473.79	11.69	0.80%
3	其中：可供出售金融资产	600.00	600.00		
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	15.65	30.96	15.31	97.83%
7	投资性房地产				
8	固定资产	24.50	24.71	0.21	0.86%

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%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	821.95	818.12	-3.83	-0.47%
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,580.71	3,592.40	11.69	0.33%
21	流动负债	29.28	29.28		
22	非流动负债	2.63	2.63		
23	负债总计	31.91	31.91		
24	净资产（股东全部权益）	3,548.80	3,560.49	11.69	0.33%

对评估结论产生影响的事项：

梧州索化申报的可供出售金融资产—梧州市区农村信用合作联社账面价值 600 万元，本次评估受未取得梧州市区农村信用合作联社评估基准日财务资料影响，评估人员无法完整履行评估相关程序，本次评估按梧州索化申报的账面价值 600 万元进行了列示。

## 十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资

产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）梧州索化申报的固定资产，均由天夏智慧城市科技股份有限公司于2016年4月转让而来，梧州索化承诺该固定资产产权归梧州索化所有，不存在产权争议及纠纷，且不涉及任何账外负债。

（六）梧州索化办公场所位于广西梧州市新兴二路137号天夏智慧城市科技股份有限公司办公楼内，截至评估基准日，双方未签订房屋租赁协议，梧州索化办公场所由天夏智慧无偿提供使用。

（七）截至评估基准日2016年4月30日，梧州索化承诺不存在对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

（八）评估过程中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（六）评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2016年4月30日起至2017年4月29日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

### 十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2016年5月24日。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一六年五月二十四日

## 评估报告附件

- 一、被评估单位专项审计报告
- 二、委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 三、委托方及被评估单位承诺函
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 六、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 七、资产评估结果汇总表及分类汇总表