

**广东金刚玻璃科技股份有限公司  
拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司  
的股东全部权益价值项目  
评估报告**

中企华评报字(2014)第 3337 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一四年八月二十八日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	37
十三、评估报告日.....	37
评估报告附件.....	38

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受广东金刚玻璃科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对南京汉恩数字互联文化有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组，需对本次经济行为所涉及的南京汉恩数字互联文化有限公司在评估基准日的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

**评估对象：**南京汉恩数字互联文化有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**南京汉恩数字互联文化有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等，总资产账面价值为 21,886.91 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 11,097.17 万元；净资产账面价值 10,789.74 万元。

**评估基准日：**2014 年 4 月 30 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法、收益法

**评估结论：**本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

汉恩互联评估基准日总资产账面价值为 21,886.91 万元，总负债账面价值为 11,097.17 万元，净资产账面价值为 10,789.74 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值 50,621.71 万元，增值额为 39,831.97 万元，增值率为 369.17%。

南京汉恩数字互联文化有限公司的股东全部权益价值为 50,621.71 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2014 年 4 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**广东金刚玻璃科技股份有限公司  
拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司  
的股东全部权益价值项目  
评估报告正文**

广东金刚玻璃科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行重大资产重组所涉及的南京汉恩数字互联文化有限公司股东全部权益在2014年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本次评估的委托方为广东金刚玻璃科技股份有限公司，被评估单位为南京汉恩数字互联文化有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方上级主管单位及监督管理部门。

**(一)委托方简介**

企业名称：广东金刚玻璃科技股份有限公司(以下简称：“金刚玻璃”)

法定住所：汕头市大学路叠金工业区

法定代表人：庄大建

注册资本：21600万人民币元

企业性质：股份有限公司（外商投资）

股票代码：300093

前十大股东：

机构或基金名称	持有数量(万股)	占总股本比例(%)
汕头市金刚玻璃实业有限公司	5,812.20	26.91

广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司  
的股东全部权益价值项目评估报告

机构或基金名称	持有数量(万股)	占总股本比例(%)
龙铂投资有限公司	3,241.80	15.01
中国南玻集团股份有限公司	1,380.60	6.39
南玻(香港)有限公司	419.40	1.94
张炳灶	111.33	0.52
汕头市凯瑞投资有限公司	97.20	0.45
范航	85.30	0.39
黎书航	84.03	0.39
郑闽	82.68	0.38
许福建	81.79	0.38

主要经营范围：研制、开发、生产各类高科技特种玻璃及系统，生产加工玻璃制品及配套金属构件，光伏发电能源，太阳能光伏建筑一体化系统设计、电池及部件制造，内设研发中心，工程安装咨询及售后服务。

## (二)被评估单位简介

### 1.企业概况

企业名称：南京汉恩数字互联文化有限公司(以下简称：“汉恩互联”)

备注：南京汉恩数字互联文化有限公司原名“南京汉恩游戏动画有限公司”于评估基准日后更名为“南京汉恩数字互联文化有限公司”。

法定住所：南京市秦淮区石鼓路 98 号阳光大厦 21 层 A 座

法定代表人：袁帆

注册资本：人民币 1,200 万元

实收资本：人民币 1,200 万元

公司类型：有限公司（自然人控股）

经营范围：许可经营项目：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话声讯服务）。一般经营项目：游戏制作、动画制作、游戏和动漫行业的软件开发、转让；动漫展示；经济信息、投资信息、管理顾问信息咨询；企业形象策划；项目策划；项目投资咨询；市场调研；设计、制作、代理、发布国内各类广告；提供会展服务、

劳务服务；广告材料及设备安装、销售；展览展示服务；多媒体设计及制作；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

成立日期：2004年8月19日

经营期限：2004年8月19日至2024年8月18日

## 2.公司历史沿革

南京汉恩数字互联文化有限公司前身为南京汉恩经济信息管理顾问有限公司，注册资本10万元，均以货币出资。

汉恩互联经济信息管理顾问有限公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	5.1	51
2	袁帆	4.9	49
合计		10	100

2005年11月25日，“南京汉恩游戏动画制作有限公司”的名称经南京工商行政管理局名称预核准。

2008年7月9日，南京汉恩游戏动画制作有限公司召开股东会，股东对公司进行了增资，袁帆、高媛分别认缴27.9万元、72.1万元公司增值后增加至110万元。

2008年7月9日，南京汉恩游戏动画制作有限公司已收到袁帆、高媛缴纳的新增注册资本合计人民币100万元，货币出资。南京汉恩游戏动画制作有限公司变更后的累计注册资本、实收资本为110万元。

本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	77	70
2	袁帆	33	30
合计		110	100

2010年7月28日，股东对公司进行增资，注册资本由110万元增加至600万元，袁帆、高媛分别认缴147万元、343万元。

本次增资后，南京汉恩游戏动画制作有限公司的股权结构如下：

广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司  
的股东全部权益价值项目评估报告

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	420	70
2	袁帆	180	30
合计		600	100

2010年8月10日，由江苏瑞华投资发展有限公司以货币资金认缴新增资本400万元。南京汉恩游戏动画制作有限公司变更后的累计注册资本、实收资本为1,000万元。

本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	420	42
2	袁帆	180	18
3	江苏瑞华投资发展有限公司	400	40
合计		1,000	100

2010年11月4日，“南京汉恩游戏动画有限公司”的名称经南京工商行政管理局名称预核准。

2012年6月4日，江苏瑞华投资控股集团有限公司与高媛签订《股权转让协议》，江苏瑞华投资控股集团有限公司（原江苏瑞华投资发展有限公司）将其持有的南京汉恩游戏动画有限公司300万元股权转让给高媛。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	720	72
2	袁帆	180	18
3	江苏瑞华投资控股集团有限公司	100	10
合计		1,000	100

注：2011年10月11日，江苏瑞华投资发展有限公司名称变更为江苏瑞华投资控股集团有限公司。

2012年8月10日，由苏州捷富股权投资企业（有限合伙）对南京汉恩数字互联文化有限公司认缴出资200万元。南京汉恩游戏动画有限公司变更后的累计注册资本、实收资本为1,200万元。

本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	720	60.00
2	袁帆	180	15.00
3	江苏瑞华投资控股集团有限公司	100	8.33
4	苏州捷富股权投资企业（有限合伙）	200	16.67
合计		<b>1,200</b>	<b>100</b>

根据 2012 年 9 月 20 日公司股东会决议及股权转让协议，高媛将其持有的 132 万元股权转让给苏州捷富股权投资企业（有限合伙），将其持有的 154 万元股权转让给袁帆。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	434	36.17
2	袁帆	334	27.83
3	江苏瑞华投资控股集团有限公司	100	8.33
4	苏州捷富股权投资企业（有限合伙）	332	27.67
合计		<b>1,200</b>	<b>100</b>

根据 2012 年 10 月 30 日公司股东会决议及股权转让协议，苏州捷富股权投资企业（有限合伙）将其持有 104.9 万元出资额转让给杭州维思捷朗股权投资合伙企业（有限合伙）。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	434	36.17
2	袁帆	334	27.83
3	江苏瑞华投资控股集团有限公司	100	8.33
4	苏州捷富股权投资企业（有限合伙）	227.1	18.93
5	杭州维思捷朗股权投资合伙企业（有限合伙）	104.9	8.74
合计		<b>1,200</b>	<b>100.00</b>

根据 2013 年 3 月 11 日公司股东会决议及股权转让协议，江苏瑞华投资控股集团有限公司将其持有的 100 万元股权转让给袁帆。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司  
的股东全部权益价值项目评估报告

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	434	36.17
2	袁帆	434	36.17
3	苏州捷富股权投资企业（有限合伙）	227.1	18.92
4	杭州维思捷朗股权投资合伙企业（有限合伙）	104.9	8.74
合计		<b>1,200</b>	<b>100</b>

根据 2013 年 4 月 15 日，上述转让方与受让方分别签订了《股权转让协议》，袁帆将其持有的 41.0481 万元股权转让给苏州捷富股权投资企业（有限合伙），袁帆将其持有的 18.9519 万元股权转让给杭州维思捷朗股权投资合伙企业（有限合伙）。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

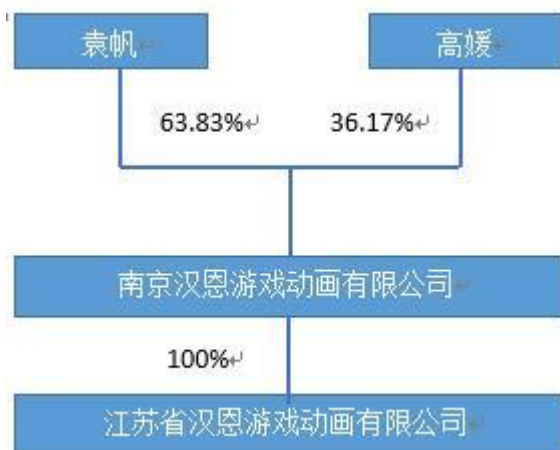
序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	434	36.17
2	袁帆	374	31.17
3	苏州捷富股权投资企业（有限合伙）	268.1481	22.34
4	杭州维思捷朗股权投资合伙企业（有限合伙）	123.8519	10.32
合 计		<b>1,200</b>	<b>100</b>

根据 2014 年 4 月 16 日公司股东会决议及股权转让协议，苏州捷富股权投资企业（有限合伙）将其持有的 22.34% 股权全部转让给袁帆；杭州维思捷朗股权投资合伙企业（有限合伙）将持有的 10.32% 股权全部转让给袁帆。本次股权转让后，公司股权结构如下：

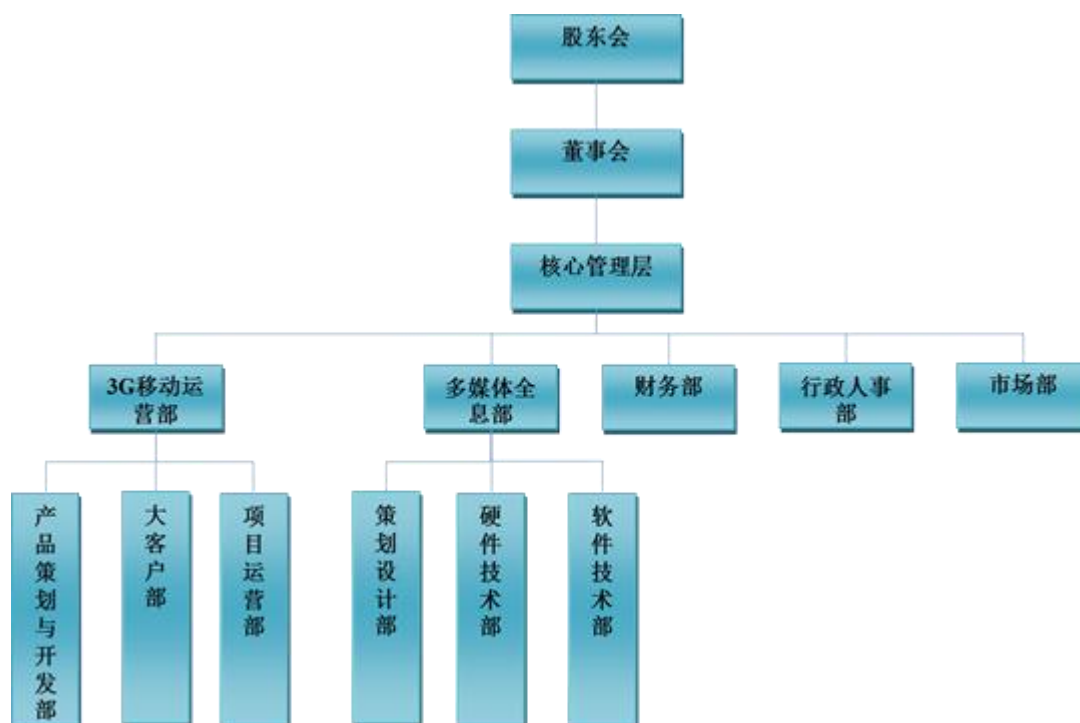
序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	434	36.17
2	袁帆	766	63.83
合 计		<b>1,200</b>	<b>100</b>

### 3.企业产权结构、组织结构：

截止评估基准日，公司设有 1 个子公司。公司的产权结构图如下：



公司的组织结构如下:



#### 4. 近两年的财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表:

2012 年度、2013 年度及 2014 年 4 月 30 日资产负债表(合并口径):

金额单位: 人民币元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 4 月 30 日
流动资产合计	62,440,582.34	129,480,265.83	125,847,865.68
固定资产	2,137,024.29	766,019.15	487,720.38
在建工程	37,659,826.16	72,367,728.59	74,636,738.36
无形资产	13,012,971.86	13,183,980.71	12,911,543.43

广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司  
的股东全部权益价值项目评估报告

项 目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年4月30日
长期待摊费用	142,702.36	121,184.12	102,704.44
递延所得税资产	419,805.42	879,334.03	664,201.02
非流动资产合计	53,372,330.09	87,318,246.60	88,802,907.63
资产总计	115,812,912.43	216,798,512.43	214,650,773.31
流动负债合计	38,817,368.34	125,170,782.89	109,646,342.57
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	38,817,368.34	125,170,782.89	109,646,342.57
所有者权益合计	76,995,544.09	91,627,729.54	105,004,430.74

2012—2013年及2014年1-4月损益表(合并口径):

金额单位: 人民币元

项 目	2012年	2013年	2014年1-4月
一、营业总收入	57,873,167.42	69,018,326.49	42,067,575.62
其中: 营业成本	25,575,251.64	33,459,613.42	21,709,717.90
营业税金及附加	1,484,659.15	368,295.57	148,908.46
销售费用	2,677,627.21	5,211,210.82	1,004,255.11
管理费用	4,319,417.01	6,590,025.20	1,315,773.25
财务费用	1,743,962.88	2,441,540.61	651,449.20
资产减值损失	330,027.98	1,839,114.48	-858,032.04
二、营业利润	21,742,221.55	19,108,526.39	18,095,503.74
加: 营业外收入	9,614.92	510,621.00	
减: 营业外支出	3,547.20	26,515.97	181,638.32
三、利润总额	21,748,289.27	19,592,631.42	17,913,865.42
减: 所得税费用	5,396,969.42	4,960,445.97	4,537,164.22
四、净利润	16,351,319.85	14,632,185.45	13,376,701.20

2012年度、2013年度及2014年4月30日资产负债表(母公司口径):

金额单位: 人民币元

项 目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年4月30日
流动资产合计	62,429,176.71	129,466,363.65	125,837,171.44
长期股权投资	4,231,430.94	4,231,430.94	4,231,430.94
固定资产	2,125,292.19	763,488.73	485,273.58
在建工程	37,659,826.16	72,367,728.59	74,636,738.36
无形资产	13,012,971.86	13,183,980.71	12,911,543.43

广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及南京汉恩数字互联文化有限公司的股东全部权益价值项目评估报告

项 目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年4月30日
长期待摊费用	142,702.36	121,184.12	102,704.44
递延所得税资产	419,805.42	879,334.03	664,201.02
非流动资产合计	57,592,028.93	91,547,147.12	93,031,891.77
资产总计	120,021,205.64	221,013,510.77	218,869,063.21
流动负债合计	40,323,409.89	126,537,619.51	110,971,669.43
非流动负债合计			
负债合计	40,323,409.89	126,537,619.51	110,971,669.43
所有者权益	79,697,795.75	94,475,891.26	107,897,393.78
负债和所有者权益	120,021,205.64	221,013,510.77	218,869,063.21

2012—2013年及2014年1-4月损益表(母公司口径):

金额单位: 人民币元

项 目	2012年	2013年	2014年1-4月
一、营业总收入	57,864,767.42	69,018,326.49	42,067,575.62
其中: 营业成本	25,575,251.64	33,459,613.42	21,709,717.90
营业税金及附加	1,484,188.75	368,295.57	148,908.46
销售费用	2,677,627.21	5,211,210.82	1,004,255.11
管理费用	4,169,391.85	6,435,327.42	1,273,616.83
财务费用	1,743,524.75	2,440,707.33	651,304.30
资产减值损失	754,117.98	1,838,114.48	-860,532.04
二、营业利润	21,460,665.24	19,265,057.45	18,140,305.06
加: 营业外收入	2,766.92	500,000.00	
减: 营业外支出	3,547.20	26,515.97	181,638.32
三、利润总额	21,459,884.96	19,738,541.48	17,958,666.74
减: 所得税费用	5,396,969.42	4,960,445.97	4,537,164.22
四、净利润	16,062,915.54	14,778,095.51	13,421,502.52

2012年度、2013年度及评估基准日会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者  
委托方上级主管单位及国家监督管理部门。

## 二、评估目的

广东金刚玻璃科技股份有限公司拟进行重大资产重组，需对本次经济行为所涉及的南京汉恩数字互联文化有限公司在评估基准日的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

根据评估目的，评估对象是南京汉恩数字互联文化有限公司的股东全部权益。

### (二)评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等，总资产账面价值为 21,886.91 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 11,097.17 万元；净资产账面价值 10,789.74 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和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

### (三)企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、车辆、电子设备及在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

#### 1.存货

存货为原材料、低值易耗品、库存商品和劳务成本。

原材料主要为各项目实施所要用到的电脑显示器、玻璃小柜、设备底座、纱幕、电视、各种外框、全息设备等，分布在项目的施工现场和公司；

低值易耗品主要为摩托罗拉对讲机和一些熊猫银币，对讲机分布在项目现场或公司本部，熊猫银币存放在公司财务部；

库存商品为企业外购的 Sybase Afaria 软件（含 920 端口），此软件为各种移动运营项目开发后，作为相应的移动端的接口。

劳务成本是为了项目的实施和移动运营程序开发过程中所对应的发生的成本。账面价值内涵为项目已经开展但尚未完工结算项目所形成的累计劳务成本。劳务成本中包含的具体项目有大丰港口指挥调度中心平台建设项目、广东百合医疗科技有限公司体验厅项目、岳阳万方文化有限公司发布会、张家口市盛景河山文化传媒有限公司汽车品牌线下活动以及嘉龙美发教育学院 APP 的开发。除南京树一帜公司项目已经终止外，其余项目均有序正常开展。

## 2.设备类资产

设备类资产包括车辆及电子设备。

运输车辆为奔驰 WDDNG5EB 轿车，车辆在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为企业各部门办公电脑、空调、服务器、复印机及办公家具等办公设备，以上电子设备在评估基准日均能正常使用。

## 3.在建工程

在建工程为被评估单位于 2012 年 5 月 28 日开工建设的汉恩文化创意产业园，工程项目位于南京市秦淮区光华路 1 号（白下区高新技术产业园区），由地下室、两栋小高层组成，其中 1 号楼规划设计为十层，层高 3.6m，建筑高度为 40.2m，建筑面积为 14937.3 m<sup>2</sup>，建成后为办公研发培训中心；2 号楼规划设计八层，层高 4.8m，建筑高度为 43.2m，建筑面积为 15082.4 m<sup>2</sup>，建成后为研发培训孵化楼；地下室为单层，层高 5.6m，建筑面积为 8647.9 m<sup>2</sup>。汉恩产业园工程的相关证件信息如下：

建设工程规划许可证	建字第 320103201310079 号
建设用地规划许可证	宁规城中用地（2005）0153 号
建设工程施工许可证	320100620130005
土地使用证	宁白国用（2012）第 01777 号

1 号楼办公研发培训中心已经完成 5 层楼面的浇筑；2 号楼研发培训孵化楼已经完成 6 层楼面的浇筑。经了解企业预计 2015 年 10 月完成竣工验收。

### (四)企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权、企业外购的

各种软件以及表外的无形资产。

1.土地使用权具体登记情况如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	剩余使用 年限	面积(m <sup>2</sup> )
宁白字国用 (2012)第 01777 号	汉恩产业园	白下区石山村	2012-4-5	协议出让	42.56	9941.90

该土地使用权在评估基准日存在抵押权，南京汉恩为办理贷款，将该土地使用权抵押给南京银行股份有限公司，抵押权截止日期为2016年3月13日。

2.外购软件

外购软件为企业外购的金蝶 K3 财务软件、双屏独立显示系统、Adobe CS6 Design and Web 软件等，在评估基准日均能正常使用。

3.表外的无形资产

企业账上未记录的无形资产为两项软件著作权、一项商标、两项专利权和两项域名，上述无形资产在申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

#### 四、价值类型及其定义

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

评估基准日是 2014 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

(一)经济行为依据

广东金刚玻璃科技股份有限公司第四届董事会第三十次会议决议。

## (二)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通过修订);
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 5.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- 6.中国证券监督管理委员会令[2006]第35号《上市公司收购管理办法》(2006年7月31日);
- 7.中国证券监督管理委员会令第53号《上市公司重大资产重组管理办法》(2008年4月16);
- 8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
- 9.《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 10.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
- 11.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

## (三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

- 7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 12.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
- 13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 14.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 15.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

#### (四)权属依据

- 1.土地使用权证;
- 2.机动车行驶证;
- 3.软件著作权证;
- 4.专利证书;
- 5.在建工程相关权证;
- 6.其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.《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);
- 2.天极网、苏宁易购;
- 3.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;
- 4.企业提供的相关工程预决算资料;
- 5.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 6.《南京市江宁区基准地价更新技术报告》;
- 7.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 8.企业提供的以前年度及基准日的财务报表、审计报告;
- 9.企业有关部门提供的未来年度发展规划资料;
- 10.企业提供的目前已签订的项目合同及相关计划成本;
- 11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.南京汉恩数字互联文化有限公司提供的资产清单和评估申报表;
- 2.瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 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,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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下:

不采用市场法主要是因为上市可比公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异,相关指标难以获得及难合理化的修正,此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例,达不到选用市场法进行评估的条件。

汉恩互联主要经营业务为全息多媒体互动数字展示服务和移动营销服务。公司自 2004 年正式经营已有 10 年,收入、成本及各种经营数据与指标可作为未来年度生产经营项目预测依据,并且根据企业

历史年度的收益情况来看，企业的收益能力较好，具备收益法预测条件，可采用收益法。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。具体方法分述如下：

### (一)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：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

#### 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 + 非经营性资产负债价值 + 长期股权投资价值

#### (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；

F<sub>i</sub>：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

F<sub>n</sub>：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(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 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 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： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：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：

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

其中： $r_f$ ：无风险利率；

MRP：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。

## (2)溢余资产价值

溢余资产是指在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包括溢余现金，综合考虑企业营业成本、营业税金及附加、管理费用、营业费用等各项费用资金周转次数，经综合分析计算确定评估基准日的溢余资金。

## (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经营活动无关的，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。被评估单位的非经营性资产、负债包括在建工程、与企业经营无关的关联方往来款、其他应收款、递延所得税资产、应付账款、应付利息及其他应付款。

## 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。被评估单位的付息债务为短期借款等。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## (二)资产基础法

### 1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(1)货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、询证函等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)原材料、低值易耗品及库存商品，根据清查核实后的数量乘以现行市场价格确认评估值，对于购入时间较长的原材料、低值易耗品按照市场价或者可变现净值确认评估值。

### (5)劳务成本

劳务成本为汉恩互联的未完工的项目，对于项目完工进度低于30%的按照账面值确认评估值，对于在产品完工程度在30%以上按照以下方法进行评估：

劳务成本评估值=合同收入-销售费用-营业税金及附加-所得税额-税后净利润×完工率×适当净利润扣除率-后续投入产生的利润-后续成本

由于为订单式合同，故适当净利润扣除率取20%

### 2.长期股权投资

2014年6月20日，江苏省汉恩游戏动画有限公司的股东作出决定，同意将江苏省汉恩游戏动画有限公司100%股权转让给李超。截至本报告书签署日，上述股权转让的工商变更登记手续已经完成。本次评估按照股权转让协议的对价1,340,000.00元确认评估值。

### 3.设备类资产的评估

机器设备类资产主要包括车辆及电子设备，主要采用成本法进行评估，对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

#### (1)重置全价

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定，从销项税额中抵扣。经了解汉恩互联属于一般纳税人企业，与之相对应生产经营的设备产生的进项税予以抵扣，故本次评估的电子设备重置价为不含税价。

#### ①运输车辆重置全价确定

运输设备通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合抵扣条件的设备，本次评估重置全价扣除其增值税。即：

车辆重置全价=不含税购置价+不含税购置价×车辆购置税税率+其他合理费用

#### ②电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。对于购置时间长，难以查询新购置价格的电子类设备，按市场法评估，主要以二

手价确定评估值。

## (2)综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

综合成新率=年限法成新率×调整系数

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

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

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程  
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

## (3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 4.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定。

## 5.土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评

估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

相关片区近年来已经很少有工业用地成交，故本次评估不采用市场法对土地价值进行评估。

相关片区土地出租市场不发育，故待估宗地不适合采用收益法进行评估。

南京市已经公布了《南京市江宁区基准地价更新技术报告》，基准地价估价基准日为 2008 年 1 月 1 日，距离估价基准日有一定的时间，但南京市近年来有完善的地价指数，通过期日修正可将基准地价修正到本次估价基准日的市场价格，待估宗地位于白下区的一级工业用地，故可采用基准地价系数修正法对证载用途的土地价值进行评估。

### 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与《南京市江宁区基准地价更新技术报告》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$V1 = (\text{基准地价} \times K1 \pm K2) \times (1 + \sum K) \times K3 \times K4 \text{ 式中:}$$

V1——基准地价系数修正法评估的宗地地价

K1——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——开发程度修正

K3——土地使用年期修正系数

K4——容积率修正系数

V=完全产权下的土地价值+契税及相关办证费用-补缴地价款

=V1×土地面积+契税及相关办证费用-补缴地价款，式中：

V——现状下的土地价值

补缴地价款，按照汉恩互联与南京白下高新技术产业园区投资发展有限公司签订的协议书，汉恩互联应该在 2010 年 12 月取得该土地使用权后，在白下区纳税达到一定标准之后才可以享受相应的地价优惠，由于汉恩互联近三年的纳税总额未达到纳税的相关标准，未来可能需按照协议书中规定补缴地价款。

## 6.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购的软件，还包括表外的 1 项商标、2 项软件著作权、2 项专利权以及 2 项域名。

无形资产评估基本方法包括收益法、市场法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对于账面未记录软件著作权，经与企业相关人员访谈得知相关软件著作权并未给企业带来收益，未来也不能为企业带来收益故本次评估为零。

对于账面未记录的域名，经与企业相关人员访谈得知两项域名企业仅是每年缴纳一定的使用费用，本次评估为零。

对于汉恩互联外购的软件，结合评估对象的特点，本次对汉恩互联外购软件采用市场法评估。

对其商标、专利采用收益法进行评估。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。故结合评估对象的特点，本次采用收益法对汉恩互联无形资产的价值进行评估。

企业的收益是有形资产和无形资产共同交织作用的结果。随着知识经济和世界经济一体化的到来，无形资产在整个资产中所占的

比重越来越大，其所发挥的作用日益突出，给企业带来的社会效益和经济效益也越来越明显。与有形资产相比，由于无形资产具有非实体性和不确定性的特点，各类无形资产的评估又有各自的特殊性，影响无形资产价值的因数较多，导致无形资产评估更加复杂。一般说，无形资产的评估主要以收益法为主，因而无形资产评估的难点并不是评估方法的选择，问题和关键在于对无形资产的确认和评估技术参数确定上。同样，采用收益法评估技术资产价值的核心工作是估算无形资产对企业总体收益的贡献和对收益风险的判定。此次采用收益法评估无形资产价值的思路和操作步骤如下：

- ▶估算组合（总体）有形资产对企业总体收益的贡献；
- ▶估算组合（总体）无形资产对企业总体收益的贡献；
- ▶分析判定企业组合无形资产的类别构成；
- ▶估算各类无形资产资产对组合无形资产收益的贡献；
- ▶预测各类无形资产资产未来经济寿命期限内的收益；
- ▶估算各类无形资产资产预期收益的折现率；
- ▶计算各类无形资产资产的价值

根据上述无形资产收益法评估思路，此次无形资产评估的一般公式表示如下（以品牌为例）：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Azt \times (1 - Ls) \times Lp}{(1 + r)^t}$$

式中：

P：评估基准日品牌资产价值；

Azt：第 t 年的企业总体收益；

Ls：组合有形资产对企业总体收益的贡献率；

Lp：品牌资产对组合无形资产收益的贡献率；

r：品牌资产预期收益折现率；

t：品牌资产收益期。

## 7. 长期待摊费用

评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅长期待摊费用相关资料，核实其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。对于费用类待摊费用，以核实后的账面值确定为评估值。

## 8.递延所得税资产

递延所得税资产系企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差额，该金额按照预期收回该资产期间适用的税率计算确认递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，按是否能抵扣所得税来确定评估值。

## 9.负债

负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

# 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

#### 1.准备培训材料及拟定评估方案

根据评估目的，准备培训资料、制定评估方案和计划，并根据评估方案拟定收集资料提纲。根据评估方案和计划，成立评估小组。

根据评估范围内的资产分布和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估技术人员。

#### 2.项目培训

##### (1)对企业人员的培训

对被评估单位财务、资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保明细表格申报的质量，我公司派专人对填表中问题进行解答。

##### (2)对评估人员的培训

为了保证评估技术方案的贯彻落实,对参加本次项目的评估人员进行了培训。

### (三)现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1.资产核实

##### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

##### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

##### (4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

##### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的在建工程、车辆、设备、商标、专利、软件著作权等资产的产权证明文件资料进行查验,经核查各项资产的产权权属清晰。

## 2. 尽职调查

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3.假设上海分公司租赁的房子到期后能够顺利续租。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一)收益法评估结果

汉恩互联评估基准日总资产账面价值为 21,886.91 万元，总负债账面价值为 11,097.17 万元，净资产账面价值为 10,789.74 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值 50,621.71 万元，增值额为 39,831.97 万元，增值率为 369.17%。

### (二)资产基础法评估结果

汉恩互联评估基准日总资产账面价值为 21,886.91 万元，评估价值为 25,381.29 万元，增值额为 3,494.39 万元，增值率为 15.97%；总负债账面价值为 11,097.17 万元，评估价值为 11,097.17 万元，无增减

值；净资产账面价值为 10,789.74 万元，净资产评估价值为 14,284.13 万元，增值额为 3,494.39 万元，增值率为 32.39%。

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：2014 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%
流动资产	12,583.72	12,996.82	413.10	3.28
非流动资产	9,303.19	12,384.48	3,081.29	33.12
其中：长期股权投资	423.14	134.00	-289.14	-68.33
固定资产	48.53	87.94	39.41	81.22
在建工程	7,463.67	7,807.94	344.26	4.61
无形资产	1,291.15	4,277.91	2,986.75	231.32
其中：土地使用权	1,247.25	1,423.20	175.95	14.11
其他非流动资产	76.69	76.69	0.00	0.00
资产总计	21,886.91	25,381.29	3,494.39	15.97
流动负债	11,097.17	11,097.17	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	11,097.17	11,097.17	0.00	0.00
净资产	10,789.74	14,284.13	3,494.39	32.39

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 50,621.71 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 14,284.13 万元，两者相差 36,337.58 万元，差异率为 254.4%。

两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。本次评估最终确定选取收益法评估结果作为本报告评估结论，主要原因如下：

较收益法而言，资产基础法评估结果未能从整体上体现出企业各项业务的综合获利能力及整体价值，而收益法从企业的未来获利角度考虑，综合考虑了企业的品牌竞争力、客户资源价值、人力资源价值、

企业管理价值、技术经验价值等各项资源的价值，因而我们认为收益法评估结果更能客观合理的反映本次评估目的所申报的股东全部权益价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：汉恩互联的股东全部权益价值评估结果为 50,621.71 万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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：

(一)本次评估所依据的各相关单位的账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无保留意见审计报告，具体审计报告名称、报告号及出具日期如下：

序号	被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
1	南京汉恩数字互联文化有限公司	南京汉恩数字互联文化有限公司 审计报告	瑞华审字 [2014]48090072	

### (二)账外无形资产情况


企业账上未记录的无形资产为一项商标、两项软件著作权、2项专利权以及两项域名，上述无形资产在申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

#### 1.软件著作权具体如下表：

序号	软件著作权名称	登记号	版本	有效期限
1	汉恩《不爱刷牙的小狮子》电子阅读软件	2013SR091020	V3.01	2012/2/16-2052/12/31
2	汉恩 Tinysky 电子书城软件	2013SR079045	V0.9	2012/3/5-2052/12/31

软件著作权已经无实际用途，不能给企业带来收益。

2. 商标介绍具体如下表:

序号	商标	注册证号	注册类别	主要核定服务项目	有效期限
1		6119165	第 41 类	教育； 培训； 组织文化或教育展览； 流动图书馆； 书籍出版； 节目制作； 摄影； 录像带发行； 娱乐； 电影剧本编写（截止）	2010.05.21- 2020.05.20

3. 两项专利的名称均为全息立体影像展示机柜，按照不同的专利类型申请了外观设计和实用新型的发明专利，专利的具体情况如下表:

专利类型	描述	有效期限
外观设计	1. 本外观设计产品的名称：全息立体影像展示机柜。 2. 本外观设计产品的用途：用于全息立体影像的展示。 3. 本外观设计的设计要点：形状。	2012.07.13 -2022.07.12
实用新型	本实用新型涉及一种全息立体影像展示机柜，属于光学工程领域，通过控制终端中的多屏幕播放软件进行 270°全息投影与广告屏幕同步播放。一种全息立体影像展示机柜，包括全息投影部分及柜体部分，所述全息投影部分放置于所述柜体部分上端，上述全息投影部分及柜体部分两个部分可拆分的组合连接在一起，所述柜体部分上设置有屏幕显示区，所述全息投影部分上设置有信号接收口、扬声器及机顶盒固定部分。本实用新型提供一种体量较为轻巧，解决市面上设备笨重，不易搬运和携带的问题，同时设计了可挂墙的设计，使设备更加不占用空间。	2012.07.13 -2022.07.12

4. 两项域名具体如下:

序号	域名	域名注册人	注册时间	到期时间
1	hanencg.com	南京汉恩	2010/04/21	2015/04/21
2	Pnphone.com	南京汉恩	2011/03/02	2015/03/02

(三)关于汉恩互联土地使用权补缴地价款事项

按照汉恩互联与南京白下高新技术产业园区投资发展有限公司签订的协议书，汉恩互联应该在 2010 年 12 月取得该土地使用权后，在白下区纳税达到一定标准之后才可以享受相应的地价优惠。汉恩互联近三年的纳税总额未达到纳税的相关标准，可能面临补缴地价的

产业类型和代表性企业，现阶段不会要求汉恩互联补缴地价款，之前园区内同类企业也并未有过因未达纳税标准而补缴地价款的先例。评估师出于评估谨慎性的考虑，在土地价值评估时扣除未来可能需补缴的地价款。

#### (四)评估基准日存在的借款情况

金额单位：人民币元

放款银行	借款方式	发生日期	到期日	月利率%	账面价值
紫金农商银行	存单质押	2014-04	2014-07	0.47	7,000,000.00
南京银行珠江支行	抵押贷款	2014-03	2015-03	0.60	14,000,000.00
南京银行珠江支行	抵押贷款	2014-04	2015-02	0.60	16,000,000.00

汉恩互联与南京银行股份有限公司珠江支行签订《人民币流动资金借款合同》（编号：Ba1002731404140127），汉恩互联向南京银行股份有限公司珠江支行借款 1600 万元，借款期限自 2014 年 4 月 14 日至 2015 年 2 月 14 日，利率为 7.2%。

汉恩互联与南京银行股份有限公司珠江支行签订《人民币流动资金借款合同》（编号：Ba1002731403280109），汉恩互联向南京银行股份有限公司珠江支行借款 1400 万元，借款期限自 2014 年 3 月 28 日至 2015 年 3 月 28 日，利率为 7.2%。

2014 年 3 月 13 日，汉恩互联与南京银行股份有限公司珠江支行签订《国有土地使用权抵押合同》，汉恩互联将其拥有的土地使用证号为宁白国用（2012）第 01777 号的 9941.9 平方米的土地抵押给南京银行股份有限公司珠江支行，为汉恩互联与南京银行股份有限公司珠江支行签订的最高债权额合同（编号：A04002731403130013）中所确认的债务人民币 1400 万元提供担保，抵押期自抵押登记之日起至 2016 年 3 月 13 日。

汉恩互联公司 2014 年 4 月 18 日将人民币 7,800,000.00 元银行定期存单质押给紫金农商银行取得银行借款人民币 7,000,000.00 元，期限为 3 个月。

(五)2014 年 6 月 4 日，汉恩互联召开股东会并作出决议，同意将名称“南京汉恩游戏动画有限公司”变更为“南京汉恩数字互联文化

有限公司”；同意袁帆将其持有 32.66%股权转让给新余市凯亚投资中心；同意变更经营范围。变更后的经营范围如下：游戏制作、动画制作、游戏和动漫行业的软件开发、转让；动漫展示；经济信息、投资信息、管理顾问信息咨询；企业形象策划；项目策划；项目投资咨询；市场调研；设计、制作、代理、发布国内各类广告；提供会展服务、劳务服务；广告材料及设备安装、销售；展览展示服务；多媒体设计及制作；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）。

2014年6月17日，汉恩互联完成了本次股权转让、名称和经营范围变更的工商变更登记，并取得变更后的《企业法人营业执照》。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高媛	434	36.17
2	袁帆	374	31.17
3	新余市凯亚投资中心	392	32.66
	合计	1,200	100

(六)由于汉恩互联的公司名称由“南京汉恩游戏动画有限公司”变更为“南京汉恩数字互联文化有限公司”，公司拥有的土地使用权、软件著作权、商标、专利权等各种权利证件的名称变更均在办理过程中，汉恩互联拥有公司名称变更之前的所有资产的相关权益。

#### (七)汉恩互联的守法经营及涉诉情况

1.2013年6月9日，南京市白下区公安消防大队作出《公安行政处罚决定书》（宁白公（消）决字[2013]第0142号），南京汉恩文化创意产业园新建工程未进行消防设计备案擅自施工，根据《中华人民共和国消防法》，南京市白下区公安消防大队对南京汉恩罚款5,000元。

2.2013年9月30日，南京市规划局作出《行政处罚决定书（一）》（宁规处字[2013]第00104号），对南京汉恩文化创意产业园内建设的光电研发基地项目01栋、02栋及地下室未验线的违法建设行为罚款12,000元。

根据汉恩互联所属管辖的国税、地税、工商、社保、公积金等政府部门出具的证明及律师核查，上述处罚不属于重大违法违规行为。除上述处罚外，汉恩互联报告期内没有因违反法律、行政法规或规章而受到行政处罚且情节严重的情形。

(八)2014年6月20日，江苏省汉恩游戏动画有限公司的股东作出决定，同意将江苏省汉恩游戏动画有限公司100%股权转让给李超。截至本报告书签署日，上述股权转让的工商变更登记手续已经完成。本次评估按照股权转让协议的对价1,340,000.00元确认评估值。

评估报告使用者应注意以上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)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估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)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2014年8月28日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：郑晓芳

注册资产评估师：徐小更

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年八月二十八日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、相关权利证书；

附件五、委托方及被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复  
印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印  
件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印  
件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复  
印件。