

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

阳光新业地产股份有限公司拟转让股权所涉及的北京道乐科技发展有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

中锋评报字（2018）第271号

（共一册 第一册）



评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
报告提交日期：二〇一八年十二月二十八日

目 录

资产评估报告·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、被评估单位和其他评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、关于评估对象和评估范围的说明	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23

资产评估报告附件：

- 附件一、相关经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照
- 附件四、评估对象所涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和相关当事人的承诺函
- 附件六、资产评估师承诺函
- 附件七、资产评估机构备案公告
- 附件八、资产评估机构营业执照
- 附件九、资产评估师职业资格证书
- 附件十、资产评估汇总表及明细表

**阳光新业地产股份有限公司拟转让股权所涉及的
北京道乐科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告·声明
中锋评报字（2018）第 271 号**

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

六、资产评估师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，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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、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，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

阳光新业地产股份有限公司拟转让股权所涉及的
北京道乐科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告·摘要

中锋评报字（2018）第 271 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受阳光新业地产股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估执业准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序对阳光新业地产股份有限公司拟转让股权所涉及的北京道乐科技发展有限公司在 2018 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：阳光新业地产股份有限公司拟转让北京道乐科技发展有限公司的股权，需要该经济行为涉及的北京道乐科技发展有限公司的股权价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：本次资产评估对象为北京道乐科技发展有限公司股东全部权益价值；资产评估范围为股权转让之目的所涉及于 2018 年 9 月 30 日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论及其使用有效期：

截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，北京道乐科技发展有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 29,432.65 万元，在保持现有用途持续经营前提下，北京道乐科技发展有限公司股东全部权益评估值为 29,485.22 万元，与账面价值相比评估增值 52.57 万元，增值率为 0.18%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下事项：

(一) 道乐科技与中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行于 2014 年 5 月 15 日签订的固定资产支持融资借款合同（合同编号：02000031-2014（珠市）字 0018 号），借款期限 6 年，借款类型为抵押借款，抵押合同编号：02000031-2014 年珠市（抵）字 0009 号，抵押物为北京北苑新业广场项目（土地证：京朝国用（2006 出）第 0041 号；房权证：X 京房权证朝字第 794247 号）。抵押期限为 2014 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 14 日，抵押担保的最高债权额为人民币捌亿伍仟肆佰零伍万元整。本次评估未考虑他项权利对评估值的影响。

(二) 北京道乐科技发展有限公司投资性房地产目前处于对外出租状态，2015 年 4 月 27 日与北京金百联创资产管理有限公司签署整租租赁合同，租赁期限为 2015 年 4 月 27 日至 2031 年 2 月 27 日。本次评估未考虑违约对评估价值的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起，至 2019 年 9 月 29 日止。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

阳光新业地产股份有限公司拟转让股权所涉及的

北京道乐科技发展有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告·正文

中锋评报字（2019）第 271 号

阳光新业地产股份有限公司：

北京中锋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的规定，本着独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对阳光新业地产股份有限公司拟转让持有北京道乐科技发展有限公司股权所涉及的北京道乐科技发展有限公司在 2018 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

本次评估的委托人为阳光新业地产股份有限公司，被评估单位为北京道乐科技发展有限公司。

（一）委托人情况

公司名称：阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光股份”）

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册地址：南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区

注册资本：柒亿肆仟玖佰玖拾壹万叁仟叁佰零玖元人民币

法定代表人：唐军

成立日期：1996 年 06 月 07 日

统一社会信用代码：91450000200538358N

经营范围：房地产开发经营；装修装饰工程；自有商品房的租赁；房地产开发的法律、法规和服务的咨询服务；商业管理服务。（法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可证后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位情况

1. 基本情况

公司名称：北京道乐科技发展有限公司（以下简称“道乐科技”）

公司类型：有限责任公司（中外合作）

注册地址：北京市怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 302 室

注册资本：9,500 万元

法定代表人：李国平

成立日期：2005 年 05 月 24 日

统一信用代码：91110000775475394N

经营范围：电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服
务；投资咨询；图文设计；企业形象策划；出租自有商业用房（X 京房权证朝字第 794247
号）；物业管理，发布广告。（该公司 2007 年 5 月 31 日前为内资企业，于 2007 年 5 月
31 日后变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容
开展经营活动。）

2. 历史沿革及股权结构（变更）情况

北京道乐科技发展有限公司成立于 2005 年 5 月 24 日，原注册资本 200 万元，初始
各股东出资额为：北京道乐投资有限公司出资 150 万元，占注册资本的 75%；宋薇出资
30 万元，占注册资本的 15%；何晔出资 20 万元，占注册资本的 10%。

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	北京道乐投资有限公司	150.00	75.00
2	宋薇	30.00	15.00
3	何晔	20.00	10.00
4	合计	200.00	100.00

2006 年 8 月 8 日，经股东会决议，根据签署的《股权转让协议》，北京道乐投资有
限公司、宋薇、何晔同意将其持有的北京道乐科技发展有限公司股权 80%转让给阳光
新业地产股份有限公司（原名：广西阳光股份有限公司）。经股东会决议，根据 2006
年 10 月 27 日签署的《股权转让协议》和《合资合同》，阳光新业地产股份有限公司同
意将其持有的 39%股权转让给 RECO SHINE PTE LTD（瑞阳私人有限公司），并成立合资
公司，注册资本由原来的 200 万元增至 9,500 万元，其中：阳光新业地产股份有限公司

认缴新增注册资本人民币 4,766 万元，占注册资本比例 51.03%，RECO SHINE PTE LTD（瑞阳私人有限公司）以相当于人民币 4,534 万元美元出资，占注册资本比例 48.55%。

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	阳光新业地产股份有限公司	4,766.00	51.03
2	RECO SHINE PTE LTD	4,534.00	48.55
3	北京道乐投资有限公司	30.00	0.32
4	宋薇	6.00	0.06
5	何晔	4.00	0.04
6	合计	9,500.00	100.00

2013 年 5 月，根据签署的《股权转让协议》股东宋薇将其持有的北京道乐科技发展有限公司股权 6% 转让给北京奥利阳投资顾问有限责任公司。2015 年 11 月，根据签署的《股权转让协议》股东 RECO SHINE PTE LTD（瑞阳私人有限公司）将其持有的北京道乐科技发展有限公司 48.55% 的股权转让给 RECO BEIYUAN PRIVATE LIMITED，根据公司决议，2017 年 8 月 25 日，自然人股东将其持有的道乐科技公司 0.04% 的股权全部转让给北京奥利阳投资顾问有限责任公司。截止 2018 年 9 月 30 日，该公司股东及注册资本结构情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	阳光新业地产股份有限公司	4,848.00	51.03
2	RECO BEIYUAN PRIVATE LIMITED	4,612.00	48.55
3	北京道乐投资有限公司	30.00	0.32
4	北京奥利阳投资顾问有限责任公司	10.00	0.10
5	合计	9,500.00	100.00

3. 公司的主要资产概况

北京道乐科技发展有限公司主要资产为投资性房地产，主要资产概况如下：该投资性房地产位于北京市朝阳区北苑路 28 号院 1 号楼的自有商业用房北京北苑新业广场建筑面积 34,740.85 平方米，房屋自 2009 年 9 月 25 日开始对外租赁，目前整体出租给一家公司对外经营租赁。

4. 公司业务概况

北京道乐科技发展有限公司成立于 2005 年 5 月 24 日，主要对位于北京市朝阳区北苑路 28 号院 1 号楼的自有商业用房北京北苑新业广场进行物业管理、商业用房、办公

用房出租，建筑面积 34,740.85 平方米，主要租赁客户为北京金百联创资产管理有限公司。

5. 公司组织结构及人力资源

公司目前由集团统一代为管理，无单独的人力资源设置。

6. 财务状况和经营成果

评估基准日前三年的财务状况和经营成果如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	4,475.78	28,143.32	28,916.76	32,052.71
非流动资产	49,775.19	41,346.22	25,608.89	26,450.36
其中：长期股权投资				
投资性房地产	49,775.00	41,346.00	25,608.42	26,449.48
固定资产	0.19	0.22	0.48	0.87
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	54,250.97	69,489.54	54,525.66	58,503.07
流动负债	2,729.01	26,427.69	26,443.70	28,876.78
非流动负债	22,089.31	21,086.97	18,665.40	20,305.68
负债总计	24,818.32	47,514.66	45,109.11	49,182.45
所有者权益	29,432.65	21,974.88	9,416.55	9,320.61

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	2,280.70	3,040.93	3,081.77	2,166.19
减：营业成本			841.07	841.07
营业税金及附加	268.01	372.55	259.47	388.53
销售费用	129.95	428.60	432.52	206.94
管理费用	4.69	67.21	59.47	57.60
财务费用	953.92	1,262.77	1,291.91	1,388.50
资产减值损失			52.62	-0.19
公允价值变动损益	8,429.00	41.00		
加：投资收益				
二、营业利润	9,353.13	950.80	144.71	-716.25
加：营业外收入	388.57			44.92
减：营业外支出				
三、利润总额	9,741.71	950.80	144.71	-671.34
减：所得税费用	2,283.94	164.91	48.77	552.83
四、净利润	7,457.77	785.89	95.94	-1,224.16

注：2015年度、2016年度财务报表分别经北京中天华茂会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2017年度、2018年1-9月财务报表经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具利安达审字[2018]第2220号无保留意见审计报告。

7. 执行的主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

北京道乐科技发展有限公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的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(以下合称“企业会计准则”)编制。财务会计报表除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则；资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。会计年度为公历1月1日起至12月31日止。记账本位币为人民币。

(2) 主要税项

北京道乐科技发展有限公司执行的增值税按应税收入的5%计缴(简易征收)，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按实际缴纳的流转税的5%、3%、2%计缴，企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除委托人外，业务委托合同约定的其他评估报告使用者，包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(四) 委托人和被评估单位的关系

阳光新业地产股份有限公司持有北京道乐科技发展有限公司51.03%股权。

二、评估目的

(一) 评估目的

因阳光新业地产股份有限公司拟转让其持有北京道乐科技发展有限公司的股权，需对北京道乐科技发展有限公司的全部资产及相关负债进行评估，为股权转让行为提供价值参考依据。

(二) 评估目的所对应经济行为的批准

该经济行为已于2018年10月25日经阳光新业地产股份有限公司总经理办公会

议决议批准。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

本次评估对象为股权转让之目的所涉及北京道乐科技发展有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为北京道乐科技发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值54,250.97万元，负债账面价值24,818.32万元，净资产账面价值29,432.65万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1	流动资产	4,475.78
2	非流动资产	49,775.19
3	其中：长期股权投资	
4	投资性房地产	49,775.00
5	固定资产	0.19
6	在建工程	
7	无形资产	
8	其中：土地使用权	
9	其他非流动资产	
10	资产总额	54,250.97
11	流动负债	2,729.01
12	非流动负债	22,089.31
13	负债总额	24,818.32
14	净资产	29,432.65

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具利安达审字[2018]第2220号无保留意见审计报告。

2. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

对企业价值影响较大的资产为投资性房地产。

3. 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

本次纳入评估范围无无形资产，也不存在未入账的无形资产。

4. 企业申报的表外资产的类型、数量

北京道乐科技发展有限公司未申报表外资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

1. 阳光新业地产股份有限公司总经理办公会会议决议；
2. 资产评估委托合同。

（二）法律依据

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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第三次修正）
5. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日修正）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2017年2月24日修正）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
11. 当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件；
12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34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〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四） 权属依据

1. 土地使用权证、房屋所有权证；
2. 长期借款合同；
3. 设备的购置合同及相关产权证明文件；
4. 其他相关产权文件、说明等。

（五） 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《慧聪商情》——全国家电市场、办公自动化市场；

3. 企业评估基准日及前三年的财务报表、审计报告；
4. 企业提供的部分合同、协议等；
5. 现行的国家和地方税收政策和规定；
6. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
7. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字[1984]第 678 号）；
8. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
9. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
10. 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
11. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、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

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指将被评估企业资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。

市场法是指将被评估企业资产与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企

业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

考虑各种评估方法的适用性，本次评估，被评估单位提供了资产清单，并且配合评估人员，对现场进行了调查，本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适合采用资产基础法评估。

本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，企业提供了三年一期企业完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

由于目前中国类似资产交易不多，而且信息的公开程度比较低，可比交易案例很少。本次评估未找到被评估企业的类似参考企业在市场上的交易案例，不适宜于采用市场法。

综上所述，本次最终选择资产基础法和收益法进行评估。

（三） 资产基础法

本次评估是采用资产基础法对被评估单位的企业股东全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除公司应当承担的负债，得出被评估企业股东全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金。对评估基准日货币资金的账面金额进行核实，在核实的基础上，对于货币资金，以核实后账面值确定评估值。

2. 债权性资产。主要是应收账款、预付账款、其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以预计可以收回金额作为评估值。

3. 投资性房地产

投资性房地产选用收益还原法进行评估。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。有限年期收益价格的基本计算公式为：

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

其中：p：房地产收益价格现值

a：年净收益

r：收益还原率

n：收益年限

4. 其他流动资产：收集相关证明资料，了解其形成过程，对账面记录的真实性、准确性、合理性进行核实，以核实后账面值作为评估值。

5. 设备类固定资产：

据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对设备类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置价的确定

重置全价 = 设备购置价（含税）+ 运杂费（负责送货上门不计该项费用，需安装调试的设备考虑安装调试费）

对购置时间较早的设备直接以市场二手设备价格进行评估

(2) 成新率的评定

采用年限法并考虑电子设备更新速度快的特点综合确定。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率。

6. 负债

主要包括、应付账款、预收账款、应付利息、其他应付款、长期借款等。评估人员主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

(四) 收益法的具体评估方法应用

我们采用未来收益折现法对被评估单位评估基准日的业务价值进行估算，具体方法选用贴现现金流量法。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折

现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。在得出被评估单位主营业务价值的基础上,加上其他资产的价值,减去其他负债的价值,得出被评估单位企业整体价值,之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

1. 企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

2. 被评估单位业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下:

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{\frac{3}{12}}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{\left(i+\frac{3}{12}\right)}}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F₀: 2018年10-12月预期自由现金流量,假定期中产生;

F_i: 企业未来第i年预期自由现金流量,假定期中产生;2019年为第1年,2010年为第2年,以此类推;

F_n: 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);

i: 预测期第i年。

3. 其他资产的范围

在本模型中,其他资产的范围包括溢余资产和非经营性资产,相应的其他资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类,一类为经营性资产,第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产,其进一步划分为有效资产和无效资产,有效资产是企业经营使用中或者未来将使用的资产,无效资产又称为溢余资产,指为经营目的所持有,但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下。

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期,与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况

进行分析,并进一步对企业经营状况进行了解,判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础,采用不同的评估方法确定其价值。

4. 其他负债的范围

在本模型中,其他负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等,相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

5. 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=业务价值+其他资产价值-其他负债价值

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前,与委托人就产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、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、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨,予以明确。

(二) 签订业务委托合同

根据评估业务具体情况,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后,与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求,编制评估工作计划,包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排,拟定资产评估技术方案等,报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属;对不宜进行逐项调查的,根据重要程度采用抽样等方式进行调查

查。

（五）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；

4. 出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向

保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）特定评估假设及限制条件

1. 假设投资性房地产所在的城市和区域，房地产市场不发生重大的起伏波动；
2. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业生产能力以评估基准日状况进行估算；

3. 在预计未来可租赁价格、预计未来发生成本等因素时，公司管理当局基于现行市场环境对未来几年的市场发展做出判断，上述预计均基于现有的市场环境和判断。本次评估时，我们假设该等预计均可以得到合理实现；

4. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

5. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

6. 假设被评估单位与租户签订的租赁合同能够有效执行；

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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）资产基础法的评估结论

经资产基础法评估，北京道乐科技发展有限公司总资产账面价值为 54,250.97 万元，评估价值为 54,303.54 万元，增值额为 52.57 万元，增值率为 0.10%；总负债账面价值为 24,818.32 万元，评估价值为 24,818.32 万元，无增减值；净资产账面价值为 29,432.65 万元，评估价值为 29,485.22 万元，增值额为 52.57 万元，增值率为 0.18%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	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	4,475.78	4,528.40	52.62	1.18
非流动资产	49,775.19	49,775.12	-0.07	
其中：投资性房地产	49,775.00	49,775.00		
固定资产	0.19	0.14	-0.05	-24.21
在建工程				
无形资产				
资产总计	54,250.97	54,303.54	52.57	0.10
流动负债	2,729.01	2,729.01		
非流动负债	22,089.31	22,089.31		
负债总计	24,818.32	24,818.32		
净资产	29,432.65	29,485.22	52.57	0.18

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结论

评估人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，从而计算企业股东全部权益的评估值为人民币 15,288.68 万元。

（三）评估结论的最终确定

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 29,485.22 万元，采用收益法形成的评估值为 15,288.68 万元，收益法评估结果与资产基础法相比减值 14,196.54 万元。我们分析形成差异的主要原因为：收益法评估结果主要从收益途径反映在假设持续经营的前提下北京道乐科技发展有限公司的价值，资产基础法对企业各类资产的公允价值进行评估，将各类资产进行累加，从重新取得各类资产的角度反映企业价值。结合评估目的，资产基础法更能客观反映企业评估基准日价值。综合考虑，本次选用资产基础法评估结果作为本报告评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出：在保持现有用途持续经营前提下，截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，北京道乐科技发展有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 29,432.65 万元，经评估，北京道乐科技发展有限公司股东全部权益评估值为 29,485.22 万元，与账面值相比评估增值 52.57 万元，增值率为 0.18 %。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(三) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(四) 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(五) 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当北京道乐科技发展有限公司经营依赖的时空环境发生重大变化，评估人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

(六) 注册评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(七) 在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的

询问情况等判断设备状况。

(八) 他项权利状况：道乐科技与中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行于2014年5月15日签订的固定资产支持融资借款合同（合同编号：02000031-2014（珠市）字0018号），借款期限6年，借款类型为抵押借款，抵押合同编号：02000031-2014年珠市（抵）字0009号，抵押物为北京北苑新业广场项目（土地证：京朝国用（2006出）第0041号；房权证：X京房权证朝字第794247号）。抵押期限为2014年5月15日至2020年5月14日，抵押担保的最高债权额为人民币捌亿伍仟肆佰零伍万元整。本次评估未考虑他项权利对评估值的影响。

(九) 北京道乐科技发展有限公司投资性房地产目前处于对外出租状态，2015年4月27日与北京金百联创资产管理有限公司签署整租租赁合同，租赁期限为2015年4月27日至2031年2月27日。本次评估未考虑违约对评估价值的影响。

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) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。


(七) 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年9月30日起至2019年9月29日止。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；
3. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
4. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为2018年12月28日。

资产评估师：......

北京中锋资产评估有限责任公司



资产评估师：......

二〇一八年十二月二十八日