



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Asset Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

拟股权转让涉及的上海博胜佳益科技
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 01504 号

（共壹册，第壹册）

二零一九年十二月二十六日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020052201900414

资产评估报告名称： 拟股权转让涉及的上海博胜佳益科技 有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第01504号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵彦杰(资产评估师)、罗勇(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

**拟股权转让涉及的上海博胜佳益科技
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
目 录**

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、 绪言.....	6
二、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	7
三、 评估目的.....	11
四、 评估对象和评估范围.....	11
五、 价值类型.....	13
六、 评估基准日.....	14
七、 评估依据.....	14
八、 评估方法.....	18
九、 评估程序实施过程和情况.....	23
十、 评估假设.....	25
十一、 评估结论.....	27
十二、 特别事项说明.....	29
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	30
十四、 资产评估报告日.....	31
附 件	33
一、 与评估目的相对应的行为文件	
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文件	
五、 委托人和被评估单位的承诺函	
六、 签名资产评估师的承诺函	
七、 资产评估机构资格证明文件	
八、 资产评估机构法人营业执照副本	
九、 资产评估师资格证书	
十、 其他重要文件	

拟股权转让涉及的上海博胜佳益科技有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受上海博胜佳益科技有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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、 本资产评估机构及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。

七、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

拟股权转让涉及的上海博胜佳益科技有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受上海博胜佳益科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对上海博胜佳益科技有限公司拟进行股权转让行为所涉及的上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、 评估目的：

上海博胜佳益科技有限公司拟转让股权，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值；本次资产评估目的是为上述经济行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围为上海博胜佳益科技有限公司于评估基准日申报经审计后的全部资产及负债。

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，上海博胜佳益科技有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为众环审字（2019）230054 号标准无保留意见审计报告，本次评估工作在

审计的基础上进行。审定的资产负债情况为：总资产账面价值 16,331.68 万元，总负债账面价值 33.24 万元，净资产（所有者权益）账面价值 16,298.44 万元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2019 年 10 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法。

六、 评估结论：

上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值为 17,791.31 万元（大写：壹亿柒仟柒佰玖拾壹万叁仟壹佰元整），评估增值额为 1,492.87 万元，增值率 9.16%。

七、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估引用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计、并出具的编号为“众环审字（2019）230054 号”标准无保留意见审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。

（二）评估程序受到限制的情形；

本次评估未发现评估程序受限情形。

（三）评估资料不完整的情形；

本次评估未发现评估资料不完整的情形；

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

本次评估未发现有担保、租赁及其或有负债等事项。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

本次评估未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

八、 评估结论有效期：

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

拟股权转让涉及的上海博胜佳益科技有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 01504 号

一、 绪言

上海博胜佳益科技有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受上海博胜佳益科技有限公司（简称“博胜佳益”）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，对上海博胜佳益科技有限公司拟进行股权转让行为所涉及的其股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2019 年 10 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

在评估过程中，评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、 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

本次资产评估的委托人、被评估单位均为上海博胜佳益科技有限公司。

（一） 委托人、被评估单位概况

企业名称：上海博胜佳益科技有限公司；

统一社会信用代码：91310115703440635Q；

类型：有限责任公司（国内合资）；

住所：浦东新区灵岩南路 728 号 11 幢 301 室；

法定代表人：孙慧娟；

注册资本：人民币 15000.0000 万元整；

成立日期：2001 年 6 月 1 日；

营业期限：2001 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日；

经营范围：计算机软硬件、计算机应用技术等专业技术的“四技”服务，对高科技行业、实业投资，本系统内的资产管理，国内贸易（专项审批除外），室内装潢，及其以上相关业务的咨询服务。【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】。

1. 企业历史沿革及股权变更情况

（1） 公司设立

博胜佳益系经上海爱使股份有限公司和时代博讯高科技有限公司共同出资组建，于 2001 年 6 月经上海市工商行政管理局浦东新区分局批准成立的有限责任公司。

2001年5月28日，上海求是会计师事务所有限公司出具了沪会事验字[2001]字第0149号《验资报告》，经审验，截至2001年5月28日止，博胜佳益设立时的注册资本人民币壹亿伍仟万元已由各股东出资到位，均为货币方式出资。

设立时的股东股权比例如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例
1	上海爱使股份有限公司	货币	12,000.00	12,000.00	80.00%
2	时代博讯高科技有限公司	货币	3,000.00	3,000.00	20.00%
合计		—	15,000.00	15,000.00	100.00%

(2) 第一次股权变更

2003年6月，时代博讯高科技有限公司将其所持有的博胜佳益的股权分别转让给上海爱使股份有限公司和北京华瑞信达电子科技有限公司。股权变更后的股东股权比例如下：

序号	股东名称/姓名	出资方式	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例
1	上海爱使股份有限公司	货币	13,500.00	13,500.00	90.00%
2	北京华瑞信达电子科技有限公司	货币	1,500.00	1,500.00	10.00%
合计		—	15,000.00	15,000.00	100.00%

(3) 第二次股权变更

2014年1月，上海爱使股份有限公司将其所持有的股权转让给天津琰圣商贸有限公司。股权变更后的股东股权比例如下：

序号	股东名称/姓名	出资方式	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例
1	上海爱使股份有限公司	货币	6,750.00	6,750.00	45.00%
2	天津琰圣商贸有限公司	货币	6,750.00	6,750.00	45.00%
3	北京华瑞信达电子科技有限公司	货币	1,500.00	1,500.00	10.00%
合计		—	15,000.00	15,000.00	100.00%

截至评估基准日公司股东情况：

序号	股东名称/姓名	出资方式	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例
1	上海游久游戏股份有限公司	货币	6,750.00	6,750.00	45.00%
2	天津琰圣商贸有限公司	货币	6,750.00	6,750.00	45.00%
3	北京华瑞信达电子科技有限公司	货币	1,500.00	1,500.00	10.00%
合计		—	15,000.00	15,000.00	100.00%

2. 经营业务状况

2001年成立时，博胜佳益目标成为高科技企业，从事计算机网络领域的产品开发和技术服务，近几年营业收入主要为计算机硬件设备及一些零配件，服务器，交换机等的销售收入，由于随着计算机行业竞争的加剧，盈利空间被不断压缩，导致企业的业务收入逐年下滑，极具萎缩，但企业的运营成本未有太大的缩减，因此造成了企业目前的持续亏损。目前企业处于亏损状态。

3. 被评估单位财务状况

(1) 近三年资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
流动资产	17,049.11	16,771.59	15,733.19	15,718.14
非流动资产	396.75	402.25	631.55	613.54
资产总额	17,445.86	17,173.85	16,364.75	16,331.68
流动负债	207.16	57.21	317,657.12	33.24
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	207.16	57.21	31.77	33.24
股东权益	17,238.70	17,116.63	16,332.98	16,298.44

(2) 经营业绩情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	733.24	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
营业利润	650.41	-150.37	-1,036.52	-36.17
利润总额	650.41	-150.37	-1,036.52	-36.17
净利润	779.62	-122.07	-783.65	-34.54

上述数据由被评估单位提供,2016-2018 年财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2019 年财务数据已经过审计并出具众环审字(2019)230054 号无保留意见审计报告。

4. 执行的会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

5. 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	13%、6%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人、被评估单位均为上海博胜佳益科技有限公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用,

除委托人及被评估单位外，其他资产评估报告使用人为：委托人及被评估单位上级主管部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

本资产评估机构及资产评估专业人员对委托人及其他资产评估报告使用人不当使用本资产评估报告所造成的后果不承担责任。

三、 评估目的

上海博胜佳益科技有限公司拟股权转让，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益价值进行了评估；本次资产评估目的是为上海博胜佳益科技有限公司的股权转让提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

本次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。

（一）评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围是上海博胜佳益科技有限公司经审计清查申报的全部资产和负债。

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，且已经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并

出具了编号为“众环审字（2019）230054号”标准无保留意见，审定的资产负债情况具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	157,181,395.05
货币资金	1,233,944.70
其他应收款	155,947,450.35
二、非流动资产合计	6,135,436.99
固定资产	1,078,230.92
递延所得税资产	5,057,206.07
三、资产总计	163,316,832.04
四、流动负债合计	332,447.28
应交税金	23,716.06
其他应付款	308,731.22
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	332,447.28
七、净资产（所有者权益）	162,984,384.76

具体范围以被评估单位提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。

（二）主要资产基本情况

1. 其他应收款

其他应收款账面价值 155,947,450.35 元，其他应收款是流动资产主要组成部分，占流动资产的 99%，占总资产的 95%，其他应收款中主要是与股东上海游久游戏股份有限公司、北京博华兴达科贸有限公司的往来款。

2. 房屋建筑物

根据评估申报资料，上海博胜佳益科技有限公司的经营场所位于上海市浦东南路 256 号 26 层 2 单元，系企业自己持有的物业，权证号为沪房地市字（2002）第 013173 号，房屋建筑物系国有出让土地使

用权下的办公房地产，建筑面积为 269.84 平方米，钢混结构，层高 3.5 米，账面原值 4,960,960.67 元，账面净值 989,454.56 元。

3. 设备

根据评估申报资料，被评估单位涉及设备共 66 台，主要是电脑、打印机等办公类电子设备和办公桌椅等。设备账面原值 1,798,714.53 元，账面净值 88,776.36 元。

五、 价值类型

根据相关资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、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资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见

六、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

该评估基准日是委托方根据项目的时间进度综合确定的，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、 评估依据

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

（一）经济行为依据

1. 上海博胜佳益科技有限公司股东会决议；
2. 与北京亚超资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》（北京亚超评委字（2019）第 01522 号）。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

4. 《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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税【2016】36号））；
8. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的通告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
9. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号、2007年8月30日起施行，2009年8月27日第二次修正）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号、1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号、1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修订）；
13. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74

号、2009年1月1日起施行);

14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号、1990年5月26日起施行);

15. 《国务院关于修改<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>的决定》(中华人民共和国建设部令第168号、2009年7月1日起施行);

16. 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号、2009年7月1日起施行);

17. 《上海市房地产登记条例》(2009年12月25日上海市第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过、2009年7月1日起施行);

18. 《上海市房地产转让办法》(上海市人民政府令第21号、2000年10月1日起施行,2004年4月21日修改);

19. 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》(2017年8月23日,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—企业价值》（中评协【2018】38号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015, 2015年4月8日住房和城乡建设部公告第797号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改）；
14. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 《上海市房地产权证》；
2. 投资协议；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. Choice 金融终端；
4. 房天下相关房屋挂牌信息；
5. 评估专业人员现场勘查记录资料；
6. 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

7. 与本次评估相关的其他资料。

八、 评估方法

（一）评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）评估基本方法

资产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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 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。资产评估专业人员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，考虑市场法的适用性。

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。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（三）评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此，本项目采用资产基础法对评估对象进行评估。

2. 收益法适用性分析：

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、宏观政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于被评估单位评估基准日处于亏损状态，且未见可预期的持续经营能力和盈利能力，不具备采用收益法评估的条件，因此，本项目不选用收益法评估。

3. 市场法适用性分析：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法。

（四）选用评估方法技术思路

本次评估采用资产基础法对上海博胜佳益科技有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除上海博胜佳益科技有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 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，以可收回金额作为评估值。

3. 房屋建筑物：基于本次评估目的，结合商业物业特点，本次待估房产采用市场比较法、收益现值法评估。

（1）市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

在具体运用估价方法时，估价人员遵守谨慎原则，从市场调查资料中选择有关的原始数据，确定估价测算过程中有关参数。

具体操作思路为先选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而

确定估价对象的价格。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比案例→建立价格可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况修正→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价格

计算公式为：估价对象评估值 = 交易实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

（2）收益现值法

本次房地产采用收益法-转售模式。收益法是求取估价对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累计，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$V =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

考虑到估价对象类似房地产近年内（如 5 年内）的租金水平和转售价格比较容易调查和预测，而若干年后的租金水平难以预测，因此，本次评估设定估价对象持有期为 5 年，并且于第五年末转售，并根据这一设定选择相应计算公式进行计算。预测房地产未来 t 年期间的净收益分别为 A_1, A_2, \dots, A_t ，第 t 年末的价格为 V_t ，则按此模

型测算估价对象的收益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的方法调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

4. 设备

本次委估设备购置时间较早，且均已提足折旧，残值已经反映了市场价值，故本次评估按账面价值确认评估值。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以重新计算的结果作为评估值。

6. 负债

负债均为流动负债，主要包括应交税金、其他应付款。资产评估师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。

九、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国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

与委托人就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、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方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

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，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。

（五）收集评估资料

收集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，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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，形成评估结论；

3. 对形成评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估

假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一）基本假设

1. 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本的前提假设。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

5. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

6. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）本次评估假设

1. 未来的增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；
2. 假设被评估单位未来的管理方式、管理水平、经营方式与目前保持一致；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，

对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核。在此基础上采用资产基础法对上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

截至本次评估基准日2019年10月31日，上海博胜佳益科技有限公司经审定的资产负债情况为：总资产账面价值16,331.68万元，总负债账面价值33.24万元，净资产（所有者权益）账面价值16,298.44万元。

总资产评估价值17,824.55万元，总负债评估价值33.24万元，股东全部权益评估价值17,791.31万元，股东全部权益评估变动增值额1,492.87万元，增值率9.16%。详见下表：

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%
1	流动资产	15,718.14	15,718.14	-	-
2	非流动资产	613.54	2,106.41	1,492.87	243.32
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	107.82	1,600.69	1,492.87	1,384.55
9	在建工程	-	-	-	-
10	生产性生物资产	-	-	-	-
11	油气资产	-	-	-	-
12	无形资产	-	-	-	-
13	开发支出	-	-	-	-
14	商誉	-	-	-	-
15	长期待摊费用	-	-	-	-
16	递延所得税资产	505.72	505.72	-	-
17	其他非流动资产	-	-	-	-
18	资产总计	16,331.68	17,824.55	1,492.87	9.14
19	流动负债	33.24	33.24	-	-



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%
20	非流动负债	-	-	-	-
21	负债合计	33.24	33.24	-	-
22	净资产(所有者权益)	16,298.44	17,791.31	1,492.87	9.16

评估增值原因分析:

房屋建筑物评估增值主要为近年来上海市房地产市场稳中有升,办公楼价格上涨,导致房地产评估增值。

上海博胜佳益科技有限公司股东全部权益价值为 **17,791.31** 万元(大写: **壹亿柒仟柒佰玖拾壹万叁仟壹佰元整**), 评估增值额为 1,492.87 万元, 增值率 9.16%。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十二、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) 引用其他机构出具报告结论的情况, 并说明承担引用不当的相关责任;

1. 本次评估引用了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了编号为“众环审字(2019)230054号”标准无保留意见审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。

(二) 评估程序受到限制的情形;

本次评估未发现评估程序受限制的情形。

(三) 评估资料不完整的情形;

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债等事项的情形。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

本次评估未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

以上特别事项，请资产评估报告使用人予以特别关注。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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产评估报告的使用人；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期：自评估基准日与经济行为实现日相距

不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

（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）本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

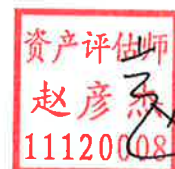
本资产评估报告结论形成日期为 2019 年 12 月 26 日。

(本页为签名盖章页)



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



二零一九年十二月二十六日



营业执照

(副本) (4-1)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息

统一社会信用代码

91110108677404285F

名称	北京亚超资产评估有限公司	注册资本	270万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2008年07月07日
法定代表人	李应峰	营业期限	2008年07月07日 至 2038年07月06日
经营范围	从事各类单项资产评估；企业整体资产评估；市场所需的 其他资产评估项目评估。（企业依法自主选择经营项目， 开展经营活动；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；不得从事本市产业政策 禁止和限制类项目的经营活动。）		
住所	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层 2202		



登记机关

2019年03月14日



资产评估资格证书

经审查，北京亚超资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企许可[2008]0023号

证书编号：11020052

批准机关：北京市财政局
发证时间：2008年7月23日



序列号：00002619

中华人民共和国财政部统一印制

北京市财政局

2019-0036号

变更备案公告

北京亚超资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京亚超资产评估有限公司股东由李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）、肖勇（资产评估师证书编号：53040017），变更为李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2019年5月13日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京亚超资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：

批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0100063026

000000063



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：赵彦杰

性别：男

登记编号：11120008



单位名称：北京亚超资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2012-02-02

年检信息：通过 (2019-07-16)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-31



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗勇

性别：男

登记编号：24180007

单位名称：北京亚超资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过（2019-07-31）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

罗勇

本人印鉴：



打印日期：2019 09 29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>