

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： 4747020050202100736

资产评估报告名称： 深圳市道通科技股份有限公司拟进行股权收购所
涉及的深圳市彩虹科技发展有限公司股东全部权
益资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2021]第S153号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 王鸣志(资产评估师)、毛媛(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市道通科技股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市彩虹科技发展有限公司
股东全部权益
资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S153 号

评估基准日:2021 年 7 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 8 月 17 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

目 录

第一册、资产评估报告

声 明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 被评估企业的概况	1
三、 其他资产评估报告使用人	4
四、 评估目的	4
五、 评估对象和评估范围	4
六、 价值类型	5
七、 评估基准日	5
八、 评估依据	5
九、 评估方法	7
十、 评估程序实施过程和情况	9
十一、 评估假设	10
十二、 评估结论	12
十三、 特别事项说明	13
十四、 资产评估报告使用限制说明	14
十五、 评估报告日	14
资产评估报告附件	16
报告附件	
附件一 被评估单位基准日专项审计报告	
附件二 委托人和被评估单位的营业执照	
附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件四 委托人和其他相关当事人的承诺函	
附件五 签名资产评估师的承诺函	
附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	
附件七 资产评估机构的营业执照	
附件八 签字资产评估师的职业资格证书登记卡	



第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第三部分、资产基础法评估技术说明
- 第四部分、收益法评估技术说明
- 第五部分、评估结论及其分析

第三册、评估明细表

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表，与评估对象相关的经营数据和财务数据、财务报告和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市道通科技股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市彩虹科技发展有限公司
股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S153 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当全面阅读评估报告正文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市道通科技股份有限公司（以下简称「道通科技」）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，对深圳市彩虹科技发展有限公司（以下简称「彩虹科技」）的股东全部权益于 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文中的主要内容摘要如下：

评估目的：本次评估系对「彩虹科技」于 2021 年 7 月 31 日的股东全部权益进行评估，为「道通科技」拟股权收购提供价值参考依据。

评估对象：「彩虹科技」的股东全部权益。

评估范围：「彩虹科技」申报的截至 2021 年 7 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 9,717.09 万元，负债总额账面值 0.25 万元，净资产账面值 9,716.84 万元。该等资产/负债业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法对「彩虹科技」的股东全部权益进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

评估结论：

采用资产基础法评估的「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估值为：75,698.54 万元人民币。

采用收益法评估的「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估值为：78,746.09 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估结果为：
75,698.54 万元人民币（大写：人民币柒亿伍仟陆佰玖拾捌万伍仟肆佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 31 日止。

特别事项说明摘要：

1、「彩虹科技」的子公司「彩虹纳米」，其投资性房地产——彩虹科技大厦根据《不动产权证书》，该物业为市场商品房，同时明确：根据《增补协议书》的规定，权利人应按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定使用本地块；本地块不得转让，未经甲方批准，不得用于抵押。

基于该物业产权状况，本次具体估值时我们采用收益法评估其收益价值而非该物业的市场价值，进而相应估值得出「彩虹纳米」的评估结果。

提请报告使用者予以关注。

2、管理彩虹科技大厦的物管公司为深圳市大族物业管理公司，与「彩虹纳米」均为大族旗下企业；根据双方签订的《物业管理协议》，2021 年物管费约 29 元/平方米/月，高于片区同类物业的物管费。

本次评估系基于：彩虹科技大厦的物管协议到期后（到期日 2021 年 12 月 31 日），物业管理费恢复到同类物业正常水平。若仍按原物管收费标准执行，则可能会对物业的价值产生一定的影响。提请报告使用者予以关注。

3、截至评估基准日，「彩虹科技」及其子公司「彩虹纳米」的 100% 股权处于质押状态，彩虹科技大楼处于抵押状态。

评估过程中未考虑该等抵押、质押事项可能对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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，应当阅读资产评估报告正文。

鹏信资评报字[2021]第 S153 号

深圳市道通科技股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市彩虹科技发展有限公司
股东全部权益

资产评估报告

深圳市道通科技股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，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，对贵公司拟进行股权收购所涉及的深圳市彩虹科技发展有限公司股东全部权益于 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳市道通科技股份有限公司（以下简称「道通科技」）

注册地址：深圳市南山区西丽街道学苑大道 1001 号智园 B1 栋 7 层、8 层、10 层

法定代表人：李红京

注册资本：45,000 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司(上市)

经营期限：2004 年 09 月 28 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：汽车电子产品、汽车检测诊断仪器设备、汽车配件、工业自动化仪器仪表设备、计算机及周边设备以及软硬件的技术开发；管理咨询（以上不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；房屋租赁。许可经营项目是：汽车诊断仪、汽车电子产品的生产（由分支机构经营）。

二、被评估企业的概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：深圳市彩虹科技发展有限公司（以下简称「彩虹科技」）

注册地址：深圳市南山区西丽街道松坪山社区高新北六道 36 号彩虹科技大楼 1 层

法定代表人：高云峰

注册资本：11,800 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2006 年 10 月 13 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）。

企业于 2006 年 10 月 13 日在深圳市南山工商行政管理局进行工商登记。

2、股东情况

评估基准日「彩虹科技」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称	注册资本（万元）	出资额（万元）	持股比例
深圳市大族控股集团有限公司	11,800	11,800	100%

3、长期投资情况

评估基准日「彩虹科技」的长期投资单位如下：

被投资单位名称	简称	注册资本（万元）	持股比例
深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司	「彩虹纳米」	2,000.00	100%

（二）企业历史沿革

「彩虹科技」是由大族控股集团有限公司投资，经由深圳市市场和质量建管委福田局批准，于 2006 年 10 月 13 日成立的有限责任公司。注册资本为 11,800 万元。

自基准日近三年公司股权未发生变化，于评估基准日的股权结构如下：

投资方名称	注册资本（万元）	出资额（万元）	持股比例
深圳市大族控股集团有限公司	11,800	11,800	100%

（三）企业历史财务资料

「彩虹科技」一年一期的简要合并报表如下（单位：万元）：

科目/年度	2020/12/31	2021/7/31
流动资产	45,961.81	31,863.21
非流动资产	5,343.08	2,923.27
资产合计	51,304.90	34,786.48
流动负债	17,200.66	543.12
非流动负债	26,046.08	25,816.53
负债合计	43,246.74	26,359.64
股东权益合计	8,058.16	8,426.83

项目	2020年	2021年1-7月
一、营业收入	2,453.51	1,511.11
二、营业成本	411.50	235.69
税金及附加	79.14	52.95
销售费用	50.14	25.74
管理费用	1,766.17	501.85
财务费用	210.81	876.29
其他收益	0.54	1.64
信用减值损失	474.32	-8.32
资产处置收益		570.49
三、营业利润	410.62	382.39
加：营业外收入		-
减：营业外支出	0.64	0.04
四、利润总额	409.97	382.36
减：所得税费用	203.65	13.68
五、净利润	206.32	368.67

注：上述财务数据中，2020年及基准日资产负债表和损益类数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）基于本次评估目的出具的《审计报告》。

「彩虹科技」母公司一年一期的简要报表如下（单位：万元）：

科目/年度	2020/12/31	2021/7/31
流动资产	5,166.60	7,717.09
非流动资产	4,077.92	2,000.00
资产合计	9,244.52	9,717.09
流动负债		0.25
非流动负债		-
负债合计		0.25
股东权益合计	9,244.52	9,716.84

项目	2020年	2021年1-7月
一、营业收入		-
二、营业成本		
税金及附加	7.90	1.01
销售费用		
管理费用	63.55	91.72
财务费用	0.21	-0.19
资产处置收益	-	580.63
三、营业利润	-71.66	488.09
加：营业外收入		
减：营业外支出	0.13	
四、利润总额	-71.79	488.09
减：所得税费用		15.76
五、净利润	-71.79	472.32

注：上述财务数据中，2020年及基准日资产负债表和损益类数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）基于本次评估目的出具的《审计报告》。

（四）委托人和被评估企业之间的关系

本项目委托人是被评估企业的潜在收购方，委托人与被评估企业为收购与被收购的关系。

三、其他资产评估报告使用人

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

四、评估目的

本次评估系对「彩虹科技」于2021年7月31日的股东全部权益进行评估，为「道通科技」拟股权收购提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「彩虹科技」的股东全部权益。

其对应的评估范围为：「彩虹科技」申报的截至2021年7月31日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为9,717.09万元，负债总额账面值0.25万元，净资产账面值9,716.84万元。该等资产/负债业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计并出具了《审计报告》。「彩虹科技」于基准日的简要资产负债情况如下表所示（单位：万元）：

资产	2021年7月31日	负债和股东权益	2021年7月31日
流动资产合计	7,717.09	流动负债合计	0.25
非流动资产合计	2,000.00	非流动负债合计	-
资产总计	9,717.09	负债合计	0.25
股东权益合计			9,716.84

「彩虹科技」具体的资产负债情况详见资产评估明细表。

委托评估对象和评估范围与前述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的表外资产情况

本次评估，企业声明不存在表外资产的情况。

（二）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

六、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。

上述评估基准日与委托方和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

八、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方与本公司签订的资产评估委托合同。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》。
- 2、《中华人民共和国公司法》。
- 3、《中华人民共和国证券法》。
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》。
- 5、《中华人民共和国土地管理法》。
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 7、相关税收法规
- 8、其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）专业规范

- 1、《资产评估准则—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——企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 10、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》。
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 12、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。
- 13、《房地产估价规范》。
- 14、《城镇土地估价规程》。
- 15、《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67号）。
- 16、监管规则适用指引——评估类第1号（证监会）；
- 17、其他相关专业规范文件。

（四）产权依据

- 1、委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》、工商登记信息等资料；
- 2、不动产：土地使用权出让合同、房地产证等资料；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、企业提供的专项审计报告。
- 2、企业提供的清查申报评估明细表和收益法申报表。
- 3、企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 4、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。
- 5、同花顺资讯金融终端。
- 6、其他有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业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。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值，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，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

通过对公司历史经营情况等分析，在通常的假设条件下，公司的未来收益及其所对应的风险能够进行相对合理预测和估计，故本次评估适宜采用收益法估值。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司或可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「彩虹科技」的股东全部权益进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后最终确定评估值。

（二）收益法的介绍

关于收益口径：根据企业的资产状况、业务经营状况等，本项目具体采用企业自由现金流 (FCFF) 折现方法对被评估企业的股东全部权益进行评估。自由现金流采用合并报表口径。

其基本思路是通过估算企业经营性资产/资源所创造的经营性企业自由现金流量 (FCFF) 并选用适当的折现率计算出企业经营性资产的价值，加上企业的非经营性资产及溢余资产价值，然后再减去付息债务的价值，得到评估基准日被评估企业的股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值

P： 被评估企业经营性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业非经营性资产及溢余性资产的价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCFF_t (1+r)^{-t}$

其中：FCFF_t： 未来第 t 年经营性资产所创造的自由现金流

r： 折现率； t： 被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，经营性资产所创造的企业自由现金流（FCFF）的公式为：

FCFF=净利润+折旧与摊销等非付现费用+抵税后的利息费用-资本性支出-净营运资金的增加

关于收益年限：本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

关于折现率：本次评估中，根据净现金流量的计算口径（FCFF），折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定。其中债权价值的债权期望报酬率根据客观借款利率进行计算，股权期望报酬率根据资本资产定价模型（CAPM）确定，资本结构 D/E 按企业所处的行业相应取值，并假定该资本结构未来不发生重大变化。

（三）资产基础法的介绍

在采用资产基础法评估时，对除重大实物资产外的各类资产及负债等的估值，根据其具体情况选用适当的评估方法进行评定估算，具体评估方法详见评估技术说明。

「彩虹科技」公司的主要资产是长期投资——「彩虹纳米」，该子公司的重大实物资产主要为投资性房地产。基于该物业资产的产权状况、目前的出租状况等，本次对投资性房地产采用收益法进行估值。

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即该房地产的收益价值为该房地产未来所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计该物业未来存续期间的净收益，然后选用适当的折现率将其折现至基准日后进行累加。

净收益为租赁收入等收益扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

采用收益法评估，其计算公式为：

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

其中：P 为评估值；

A 为物业资产的年纯收益

r 为出租物业的折现率； t 为预期的收益年限

十、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、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。

十一、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1、交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2、公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续经营/继续使用基准假设

假设被评估企业持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

（二）评估条件假设

1、评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

2、对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实、完整、合法和有效的，且本公司评估人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3、对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4、有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

① 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；

② 所有实物资产的内部结构、性能、品质、功能等均被假设是正常的；

③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十二、评估结论

1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日2021年7月31日的评估值为75,698.54万元，其中：资产总额账面值9,717.09万元，评估值75,698.79万元，评估增值65,981.70万元，增值率679.03%；负债总额账面值0.25万元，评估值0.25万元，评估增值0.00万元，增值率0%；净资产账面值9,716.84万元，评估值75,698.54万元，评估增值65,981.70万元，增值率679.04%。具体评估结果如下表所示(金额单位为人民币万元)：

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
流动资产	7,717.09	7,717.09	-	-
非流动资产	2,000.00	67,981.70	65,981.70	3299.09%
资产总计	9,717.09	75,698.79	65,981.70	679.03%
流动负债	0.25	0.25	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	0.25	0.25	-	-
股东权益总计	9,716.84	75,698.54	65,981.70	679.04%

2、收益法评估结果

「彩虹科技」于评估基准日2021年7月31日，采用收益法评估的股东全部权益评估值为：78,746.09万元，增值额为69,029.25万元，增值率710.41%。

3、最终评估结论的确定

收益法估值结果较资产基础法估值结果高 3,047.55 万元，经分析，资产基础法与收益法估值差异不大，基于本次评估目的，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估结果为：75,698.54 万元人民币（大写：人民币柒亿伍仟陆佰玖拾捌万伍仟肆佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 31 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十三、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1、「彩虹科技」的子公司「彩虹纳米」，其投资性房地产——彩虹科技大厦根据《不动产权证书》，该物业为市场商品房，同时明确：根据《增补协议书》的规定，权利人应按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定使用本地块；本地块不得转让，未经甲方批准，不得用于抵押。

基于该物业产权状况，本次具体估值时我们采用收益法评估其收益价值而非该物业的市场价值，进而相应估值得出「彩虹纳米」的评估结果。

提请报告使用者予以关注。

2、管理彩虹科技大厦的物管公司为深圳市大族物业管理公司，与「彩虹纳米」均为大族旗下企业；根据双方签订的《物业管理协议》，2021 年物管费约 29 元/平方米/月，高于片区同类物业的物管费。

本次评估系基于：彩虹科技大厦的物管协议到期后（到期日 2021 年 12 月 31 日），物业管理费恢复到同类物业正常水平。若仍按原物管收费标准执行，则可能会对物业的价值产生一定的影响。提请报告使用者予以关注。

3、截至评估基准日，「彩虹科技」及其子公司「彩虹纳米」的 100% 股权处于质押状态，彩虹科技大楼处于抵押状态。

评估过程中未考虑该等抵押、质押事项可能对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1、本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2、本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3、本资产评估报告所载评估结论的使用有效期限限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4、本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1、本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。

2、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3、本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十五、评估报告日

本公司资产评估师王鸣志、毛媛于 2021 年 8 月 17 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国 深圳

二〇二一年八月十七日

资产评估师:



资产评估师:





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27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
鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

深圳市



批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

发证时间：二〇一五年十二月二十二日

序列号：000142



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王鸣志

性别：男

登记编号：47000007

单位名称：深圳市鹏信资产评估士
地房地产估价有限公司

初次执业登记日期：1998-06-11

年检信息：通过（2021-04-27）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-05-07

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：毛媛

性别：女

登记编号：47110008



单位名称：深圳市鹏信资产评估士
地房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2011-06-03

年检信息：通过（2021-04-27）



（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：


资产评估师
47110008

本人印鉴：

打印日期：2021-05-07



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>

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

深圳市道通科技股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市彩虹科技发展有限公司
股东全部权益
评估说明

鹏信资评报字[2021]第 S153 号

评估基准日:2021 年 7 月 31 日

报告提交日期: 2021 年 8 月 17 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



深圳市道通科技股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市彩虹科技发展有限公司
股东全部权益
评估说明
目 录

内 容	页 次
第一部分、关于评估说明使用范围的声明.....	4
第二部分、评估范围和资产清查情况的说明.....	5
一、评估对象与评估范围说明.....	6
(一) 评估对象与评估范围内容.....	6
(二) 企业申报的表外资产情况.....	6
(三) 引用其他机构评估结论所涉及的资产.....	6
二、资产清查和调查情况说明.....	6
(一) 资产清查和调查时间、人员组织.....	6
(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法.....	7
(三) 资产清查和调查结论.....	7
第三部分、资产基础法评估技术说明.....	8
一、流动资产评估说明.....	9
(一) 应收类款项评估说明.....	9
(二) 其他流动资产评估说明.....	9
(三) 流动资产评估结果.....	9
二、非流动资产的评估说明.....	9
(一) 长期股权投资概况.....	9
(二) 评估方法.....	10
(三) 评估过程.....	10
(四) 长期股权投资评估结果.....	10
三、流动负债评估说明.....	10
(一) 应交税费评估说明.....	10
(二) 流动负债评估结果.....	10
第四部分、长期股权投资——「彩虹纳米」评估说明.....	11
一、公司概况.....	12



(一) 企业基本情况.....	12
(二) 资产及经营状况.....	12
二、 资产基础法评估说明.....	13
(一) 流动资产评估说明.....	13
(二) 递延所得税资产评估说明.....	14
(三) 投资性房地产评估说明.....	14
(四) 流动负债的评估说明.....	19
(五) 其他非流动负债的评估说明.....	19
(六) 「彩虹纳米」评估结果.....	19
第五部分、 收益法评估技术说明.....	21
一、 收益法评估模型.....	22
二、 收益法评估的假设条件.....	23
三、 宏观及区域经济因素分析.....	23
四、 行业现状及发展前景分析.....	26
(一) 产业园区的演化分析.....	26
(二) 产业园区的政策环境分析.....	26
(三) 产业园区的数量及规模总体分析.....	27
(四) 产业园区的盈利模式分析.....	28
(五) 产业园区的发展模式及未来趋势分析.....	28
五、 被评估企业资产及财务分析.....	28
(一) 公司主要财务状况.....	28
(二) 公司经营性资产、非经营性资产及溢余资产、付息债务.....	29
六、 收益法估值过程.....	31
(一) 分析预测基础.....	31
(二) 收益期及预测期的确定.....	31
(三) 营业收入的预测.....	31
(四) 营业成本的预测.....	32
(五) 税金及附加的预测.....	32
(六) 销售费用及管理费用的预测.....	32
(七) 财务费用的预测.....	33
(八) 信用减值损失、资产减值损失、其他收益等的预测.....	33
(九) 营业外收支的预测.....	33
(十) 所得税的预测.....	33
(十一) 折旧、摊销及资本性支出的预测.....	33



(十二) 净营运资金增加额的预测.....	34
(十三) 永续期经营现金流的确定.....	35
(十四) 折现率的确定.....	35
(十五) 经营性资产价值.....	37
(十六) 非经营资产及溢余资产价值的确定.....	38
(十七) 付息债务价值的确定.....	39
(十八) 被评估企业股东全部权益价值的确定.....	39
第六部分、评估结论及其分析.....	40
一、评估结论.....	41
二、资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因.....	41



第一部分、关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共二部分内容。



第二部分、评估范围和资产清查情况的说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为：「彩虹科技」的股东全部权益。

其对应的评估范围为「彩虹科技」申报的截至 2021 年 7 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 9,717.09 万元，负债总额账面值 0.25 万元，净资产账面值 9,716.84 万元。该等资产/负债业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计并出具了《审计报告》。具体资产状况如下表所示(金额单位：人民币万元)：

资产	2021 年 7 月 31 日	负债和股东权益	2021 年 7 月 31 日
流动资产合计	7,717.09	流动负债合计	0.25
非流动资产合计	2,000.00	非流动负债合计	
资产总计	9,717.09	负债合计	0.25
股东权益合计			9,716.84

(二) 企业申报的表外资产情况

本次评估，企业声明不存在表外资产的情况。

(三) 引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

二、资产清查和调查情况说明

(一) 资产清查和调查时间、人员组织

本公司在分析被评估企业及有关长期投资单位填报的《资产清查申报明细表》的基础上，按照资产的不同类别及分布特点，组织了专业评估队伍，对「彩虹科技」本部及子公司彩虹纳米的资产和相关负债分别进行了现场清查核实。清查工作从 2021 年 8 月 5 日至 2021 年 8 月 11 日。

1、流动资产及负债的清查

在核实《资产清查申报明细表》与被评估单位财务报表的基础上，评估人员对企业的流动资产及负债进行了清查核实。其中：

1) 银行存款：核对银行存款日记账与总账、报表余额相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”并进行函证，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况；

2) 对各类应收款项，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，对金额较大的往来款项发询证函，以证实应收款项的真实性、完整性；

3)对流动及长期负债各个项目进行了核查,重点核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。

2、非流动资产的清查

(1) 长期股权投资的清查

对长期股权投资的清查核实,首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、公司章程、验资报告、营业执照、税务登记和有关会计记录等,以确定长期投资的真实性和完整性。

对「彩虹科技」的长期投资单位——「彩虹纳米」,因需要对其股东全部权益价值进行评估,所以,对该项长期投资的清查核实工作结合被投资单位的整体评估工作进行,对该项被投资单位清查核实中遵循的原则、采用的方法、各项资产及负债的清查核实过程与其股东单位「彩虹科技」保持一致。

(2) 房地产的清查

查阅了房地产有关产权认定方面的文件,如土地使用权出让合同、用地规划规划许可证、工程施工许可证、房地产证等有关资料。重点核查评估申报表中列示的建筑面积、结构及装修标准,房屋的现状及维修、使用情况等,并逐一做好记录,对建筑物照相留档备查。

(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响:

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准,除报告中已说明的外,未考虑被评估企业所提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如房屋建筑物的面积仅按产权证登记的面积进行评估,本公司均未进行实际丈量。
- 4、对房屋建筑物仅观测其外观,对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异,未在本公司考虑的范围之内。

(三) 资产清查和调查结论

通过资产清查,本公司认为资产清查结果与「彩虹科技」及有关长期投资单位提供的资产评估申报表基本相一致。



第三部分、资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

「彩虹科技」申报评估的流动资产包括其他应收款、其他流动资产。上述资产于评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面值	科目名称	账面值
其他应收款	77,165,072.70	其他流动资产	5,793.12
合计			77,170,865.82

（一）应收类款项评估说明

本次列报评估的应收类款项仅为其他应收款。

其他应收款账面净额 77,165,072.70 元，系与深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司的往来款。

我们根据「彩虹科技」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。分析了其发生时间、发生原因，并进行了函证，账龄在 1 年内。

其他应收款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，对于未发现有确凿证据表明款项无法收回的，按全部应收款项额计算评估值。

其他应收款账面值 77,165,072.70 元，评估值 77,165,072.70 元，评估增值 0.00 元，增值率 0%。

（二）其他流动资产评估说明

本次列报评估的其他流动资产是待抵扣进项税，账面值为 5,793.12 元，按核实后的账面值 5,793.12 元确定评估值。

（三）流动资产评估结果

「彩虹科技」流动资产账面值 77,170,865.82 元，评估值 77,170,865.82 元，评估增值 0.00 元，增值率 0%。

二、非流动资产的评估说明

「彩虹科技」申报评估的非流动资产仅为长期股权投资，长期股权投资于评估基准日账面值为 20,000,000.00 人民币元。

（一）长期股权投资概况

「彩虹科技」申报评估的长期股权投资共 1 项，为对深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司（以下简称「彩虹纳米」）的股权投资，具体情况见下表：

被投资单位名称	注册资本(万元)	持股比例	账面值(万元)
深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司	2,000.00	100%	2,000.00
小计	2,000.00		2,000.00
减: 减值准备	-		-
净值合计	2,000.00		2,000.00

(二) 评估方法

评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及「彩虹科技」持股比例的分析,结合资料收集等相关条件,对「彩虹科技」申报评估的长期投资采用资产基础法进行评估。

(三) 评估过程

因该部分的评估技术说明所占篇幅较大,故将其单独列出,详见本评估技术说明的后述部分“第四部分、长期股权投资——「彩虹纳米」评估说明”。

(四) 长期股权投资评估结果

长期股权投资账面值 20,000,000.00 元,评估值 679,817,043.59 元,评估增值 659,817,043.59 元,增值率 3,299.09%。

增减值原因:长期股权投资评估值高于原始投资额。

三、流动负债评估说明

「彩虹科技」申报评估的流动负债仅为应交税费,于评估基准日账面值为 2,473.59 元。

(一) 应交税费评估说明

应交税费账面值为 2,473.59 元,主要为应交的企业所得税。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

(二) 流动负债评估结果

「彩虹科技」流动负债合计账面值 2,473.59 元,评估值 2,473.59 元,评估增值 0.00 元,增值率 0%。



第四部分、长期股权投资——「彩虹纳米」评估说明



一、公司概况

(一) 企业基本情况

企业名称：深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司（以下简称「彩虹纳米」）

注册地址：深圳市南山区高新区北区第五工业区彩虹科技大楼(仅限办公)

法定代表人：高云峰

注册资本：2,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2001 年 2 月 9 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：特种发光储光材料、纳米材料、无机材料的技术开发、生产、销售及推广；从事进出口业务；研发、生产、销售自发光门牌（生产场地另行申报）；自有房屋租赁。

企业于 2001 年 2 月 9 日在深圳市南山工商行政管理局进行工商登记。

(二) 资产及经营状况

截至评估基准日，「彩虹纳米」一年一期资产负债表如下(金额单位：人民币万元)：

科目/年度	2020/12/31	2021/7/31
流动资产	40,798.83	31,862.63
非流动资产	3,265.17	2,923.27
资产合计	44,064.00	34,785.90
流动负债	17,204.28	8,259.38
非流动负债	26,046.08	25,816.53
负债合计	43,250.36	34,075.90
股东权益合计	813.64	710.00

截至评估基准日，「彩虹纳米」一年一期年损益表如下(金额单位：人民币万元)：

项目	2020 年	2021 年 1-7 月
一、营业收入	2,453.51	1,511.11
二、营业成本	411.50	235.69
税金及附加	71.24	51.94
销售费用	50.14	25.74
管理费用	1,702.61	410.13
财务费用	210.60	876.47
其他收益	0.54	1.64
信用减值损失	474.32	-8.32

资产处置收益		-10.14
三、营业利润	482.28	-105.69
加：营业外收入		0.00
减：营业外支出	0.51	0.04
四、利润总额	481.76	-105.73
减：所得税费用	203.65	-2.08
五、净利润	278.11	-103.65

注：上述财务数据中，2020年及基准日资产负债表和损益类数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）基于本次评估目的出具的《审计报告》。

二、资产基础法评估说明

（一）流动资产评估说明

「彩虹纳米」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。上述资产于评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面值	科目名称	账面值
货币资金	6,904,883.42	其他应收款	310,555,115.45
其他流动资产	1,166,294.66	合计	318,626,293.53

1、货币资金评估说明

「彩虹纳米」申报评估的货币资金均为银行存款。

银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

货币资金账面值 6,904,883.42 元，评估值 6,904,883.42 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

2、应收类款项评估说明

本次列报评估的应收类款项仅为其他应收款。

其他应收款账面净额 310,555,115.45 元，主要为应收深圳市同洲电子股份有限公司的租金、对大族控股集团本部内部往来款。

我们根据「彩虹科技」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。分析了其发生时间、发生原因，进行了函证，账龄均为 1 年内。

各种应收款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，对于未发现确有证据表明款项无法收回的，按全部应收款项额计算评估值。

对账面计提的坏账准备评估为零。

其他应收款账面值 310,555,115.45 元，评估值 310,755,707.29 元，评估增值 200,591.84 元，增值率 0.06%。

增减值原因：对坏账损失的估计数额与企业账面计提的坏账准备存在差异。

3、其他流动资产评估说明

本次列报评估的其他流动资产是待抵扣进项税、预缴企业所得税，账面值为 1,166,294.66 元，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

4、流动资产评估结果

流动资产账面值 318,626,293.53 元，评估值 318,826,885.37 元，评估增值 200,591.84 元，增值率 0.06%。

(二) 递延所得税资产评估说明

「彩虹纳米」递延所得税资产账面值 50,147.96 元，为计提坏账准备产生，因对账面计提的坏账准备评估为零，故相应产生递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产账面值 50,147.96 元，评估值 0.00 元，评估增值 -50,147.96 元，增值率-100%。减值原因：对账面计提的坏账准备评估为零，故相应递延所得税资产评估为零。

(三) 投资性房地产评估说明

1、资产概况

「彩虹纳米」本次列报评估的投资性房地产具体指位于深圳市福田区北环大道第五工业区彩虹科技大楼，总建筑面积 28,604.75 平方米，其中地上建筑面积 23,695.71 平方米，地下建筑面积 4,909.04 平方米。

投资性房地产账面原值 83,900,634.00 元，账面净值 29,182,516.06 元。

2、产权状况

「彩虹纳米」办理了彩虹科技大楼的《不动产权证书》，证号为（粤（2019）深圳市不动产权第 0239201 号《不动产权证书》，证载权利人为深圳市清华纳米材料高科技有限公司，共有情况为单独所有，坐落为深圳市福田区北环大道第五工业区彩虹科技大楼，于 2007 年 5 月 21 日竣工，宗地号为 T401-0027，宗地面积 10,080 平方米，土地权利性质为其他，土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年，从 1993 年 5 月 6 日至 2043 年 5 月 5 日。建筑面积为 23,695.71 平方米（不含地下室 4,909.04 平方米），房屋用途为厂房、办公及食堂。

《不动产权证书》附记明确为市场商品房，同时明确：根据《增补协议书》（（2005）8128号）号的规定，权利人应按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定使用本地块；本地块不得转让，未经甲方批准，不得用于抵押。

3、现场查勘情况

本次申报的投资性房地产彩虹科技大楼共6层为框架结构，其中地下1层，地上6层，总建筑面积28,604.75平方米，其中地上建筑面积23,695.71平方米，地下建筑面积4,909.04平方米。独栋带院落，外墙为玻璃幕墙、配客梯数量5部，货梯数量1部。大堂1-2层部分中空，中空部分层高约8米，其余楼层吊顶后层高约4米。天花部分石膏板造型吊顶；内墙：乳胶漆、墙砖；地面：地砖、地毯；门窗为玻璃推拉门、铝合金窗，并设有地面及地下停车场，停车位共194个，水、电、通讯、消防设施齐全。截至评估基准日评估对象目前均出租作为办公使用，主要出租给深圳市同洲电子股份有限公司，深圳市同洲电子股份有限公司约一半用于自用，其他交由中间人分租。

该物业由深圳市大族物业管理公司实施物业管理，日常维护保养状况较好。

4、评估方法

基于本次估值的物业虽为市场商品房，但根据产权证的记载：权利人应按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定使用本地块；本地块不得转让。故该物业不适宜采用市场法估值；有鉴于该物业目前在对外出租，故可采用收益法进行估值。

本次评估，根据物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，采用了收益法进行评估，估值方法的简介如下：

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即该房地产的收益价值为该房地产未来所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计该物业未来存续期间的净收益，然后选用适当的折现率将其折现至基准日后进行累加。

净收益为租赁收入等收益扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

采用收益法评估，其计算公式为：

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

其中：P为评估值； A为物业资产的年纯收益

r为出租物业的折现率； t为预期的收益年限

5、评估过程

物业的收入包含：物业的租金收入+停车位的收入+押金的利息收入

（1）物业的租金收入

本次评估对象已出租并签有租赁协议，租赁期为 2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。本次评估考虑到委估投资性房地产所处位置及自身特点，对委估房地产分成租赁期内和租赁期外两段测算租金收入，即租赁期内按合同租金计，租赁期外按此类物业市场租金计。

通过周边类似物业租赁市场调查，片区内同类物业租金水平集中为约 110-130 元/平方米，如：位于科技园的酷派大厦单位面积租金约 110 元/平方米/月、源政创业大厦单位面积租金约 120 元/平方米/月、同方信息港单位面积租金约 125 元/平方米/月、大族创新大厦约 130 元/平方米/月，位于科技园中区的科兴科学园单位面积租金约 168 元/平方米/月。

根据「彩虹纳米」与深圳市同洲电子股份有限公司于 2012 年 1 月 1 日签订的《彩虹科技大厦租赁合同》，彩虹科技大厦 2021 年合同月租金约 96 元/平方米。

彩虹科技大厦物业管理公司为深圳市大族物业管理公司，与「彩虹纳米」均为大族旗下企业；根据深圳市大族物业管理公司与深圳市同洲电子股份有限公司于 2012 年 1 月 1 日签订的《物业管理协议》，彩虹科技大厦的物管协议到期日至 2021 年 12 月 31 日，物管费从签订日 2012 年 1 月 1 日开始逐年递增，其中 2021 年物管费约 29 元/平方米/月。

结合我司市场调查情况，彩虹科技大厦合同月租金低于同类物业市场租金水平、合同物管费高于同类物业市场物管收费标准，但两项综合月收费与市场水平相近并略低于市场水平。形成这一情况的原因是因为该等租赁协议签订于 10 年前，协议中约定的租金上涨幅度低于市场实际的租金上涨幅度。因彩虹科技大厦租赁及物管合同均于本年末到期，本次假设租赁合同、物业管理协议在到期后恢复至正常市场水平。同时，基于本次评估的物业其容积率仅约为 2.3，且为独立占地的整幢物业，故其租金水平会较普通的物业为高。

综上，本次评估对彩虹科技大厦租约期外首年市场租金取值为 125 元/平方米。

（2）毛收入的确定

1) 租约期内有效毛收入

彩虹科技大厦租赁合同截止日 2021 年 12 月 31 日，合同期内按照合同租金确定租金收入，剩余租约期内租金收入为 1,133.31 万元。

根据建设工程规划许可证，彩虹科技大厦车位数量 194 个，根据企业介绍及现场查勘，地上及地下各约 50%。经了解车位收费标准为地上车位 350 元/月/个、地下车位 450 元/月/个，按照物业公司收取 120 元/月/个，业主方车位收入平均为 280 元/月/个进行计算，剩余租约期内年车位收入 27.16 万。

合同期内押金利息收入按照实际押金数量，利率参照中国人民银行公布的评估基准日 2 年期存款利率 2.1% 计算，剩余租约期内年利息收入 4.26 万。

综上所述，剩余租约期内年有效毛收入为 1,164.73 万元。

2) 租约期外有效毛收入

彩虹科技大厦证载建筑面积 23,695.71 平方米，2022 年月租金为 125 元/平方米，年收入为 3,554.36 万元；2022 年车位收入和其他收入的评估方法均参考租约期内，故 2022 年车位收入 65.18 万、押金利息收入 12.44 万元。

综上所述，2022 年年有效毛收入 3,631.98 万。

2023 年~2031 年年有效毛收入递增率每年 8%，2032 年以后递增率每年 4%。

（2）估算运营费用

房地产经营管理主要产生的运营费用包括房产税、土地使用税、增值税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日类似房地产的一般费用水平确定。

（3）收益年限确定

如前所述，被评估投资性房地产土地使用年限为 50 年，至 2043 年 5 月 5 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限为 21.76 年，取剩余土地使用年限 21.76 年为其收益年限。

（4）折现率

折现率采用安全利率加风险调整值确定，取基准折现率为 5.5%，考虑到评估标的物的产权状况及剩余使用年限，分别加计 1%、-0.5%，本次评估折现率取 6%。

（5）测算过程

项目内容	计算公式或税费率	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年
S 建筑面积(m ²)		23,602.45	23,695.71	23,695.71	23,695.71
K 用地面积(m ²)		10,080.00	10,080.00	10,080.00	10,080.00
B 原建购价(万元)		8,390.06	8,390.06	8,390.06	8,390.06
n 收益年限(年)		0.42	1.00	1.00	1.00
R 资本化率		6%	6%	6%	6%
E 年有效毛收入(万元)		1,164.73	3,631.98	3,922.54	4,236.34
F 年运营费用(万元)	1+2+...+8	154.47	459.70	476.07	493.75
1 城市房产税(万元)	账面原值×70%×1.2%	29.37	70.48	70.48	70.48
2 增值税(万元)	年有效毛收入/1.05×5%	55.46	172.95	186.79	201.73
3 城建税及教育附加(万元)	增值税×12%	6.66	20.75	22.41	24.21
4 印花税(万元)	年有效毛收入×0.1%	1.16	3.63	3.92	4.24
5 维修费(万元)	首年有效毛收入×2%	23.29	72.64	72.64	72.64
6 保险费(万元)	年有效毛收入×0.2%	2.33	7.26	7.85	8.47
7 土地使用税(万元)	按土地面积×3	1.26	3.02	3.02	3.02
8 经营管理费(万元)	首年有效毛收入×3%	34.94	108.96	108.96	108.96
A 年净收益(万元)		1,010.25	3,172.28	3,446.47	3,742.60
分段收益现值(万元)		986.02	2,920.93	2,993.77	3,066.98
项目内容	计算公式或税费率	2025年	2026年	2027年	2028年
S 建筑面积(m ²)		23,695.71	23,695.71	23,695.71	23,695.71
K 用地面积(m ²)		10,080.00	10,080.00	10,080.00	10,080.00
B 原建购价(万元)		8,390.06	8,390.06	8,390.06	8,390.06
n 收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00
R 资本化率		6%	6%	6%	6%
E 年有效毛收入(万元)		4,575.25	4,941.27	5,336.57	5,763.50
F 年运营费用(万元)	1+2+...+8	512.84	533.46	555.73	579.78
1 城市房产税(万元)	账面原值×70%×1.2%	70.48	70.48	70.48	70.48
2 增值税(万元)	年有效毛收入/1.05×5%	217.87	235.30	254.12	274.45
3 城建税及教育附加(万元)	增值税×12%	26.14	28.24	30.49	32.93
4 印花税(万元)	年有效毛收入×0.1%	4.58	4.94	5.34	5.76
5 维修费(万元)	首年有效毛收入×2%	72.64	72.64	72.64	72.64
6 保险费(万元)	年有效毛收入×0.2%	9.15	9.88	10.67	11.53
7 土地使用税(万元)	按土地面积×3	3.02	3.02	3.02	3.02
8 经营管理费(万元)	首年有效毛收入×3%	108.96	108.96	108.96	108.96
A 年净收益(万元)		4,062.41	4,407.81	4,780.84	5,183.72
分段收益现值(万元)		3,140.63	3,214.77	3,289.47	3,364.78
项目内容	计算公式或税费率	2029年	2030年	2031年	2032年及以后
S 建筑面积(m ²)		23,695.71	23,695.71	23,695.71	23,695.71
K 用地面积(m ²)		10,080.00	10,080.00	10,080.00	10,080.00
B 原建购价(万元)		8,390.06	8,390.06	8,390.06	8,390.06
n 收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	11.34
R 资本化率		6%	6%	6%	6%
E 年有效毛收入(万元)		6,224.58	6,722.54	7,260.35	7,550.76
F 年运营费用(万元)	1+2+...+8	605.75	633.80	664.10	680.46
1 城市房产税(万元)	账面原值×70%×1.2%	70.48	70.48	70.48	70.48
2 增值税(万元)	年有效毛收入/1.05×5%	296.41	320.12	345.73	359.56
3 城建税及教育附加(万元)	增值税×12%	35.57	38.41	41.49	43.15
4 印花税(万元)	年有效毛收入×0.1%	6.22	6.72	7.26	7.55
5 维修费(万元)	首年有效毛收入×2%	72.64	72.64	72.64	72.64
6 保险费(万元)	年有效毛收入×0.2%	12.45	13.45	14.52	15.10
7 土地使用税(万元)	按土地面积×3	3.02	3.02	3.02	3.02
8 经营管理费(万元)	首年有效毛收入×3%	108.96	108.96	108.96	108.96
A 年净收益(万元)		5,618.83	6,088.74	6,596.25	6,870.30
分段收益现值(万元)		3,440.76	3,517.47	3,594.96	36,644.39
评估总价(万元)		70,174.92			

经计算投资性房地产评估值为 70,174.92 万元。

6、投资性房地产评估结果

投资性房地产账面原值 83,900,634.00 元，账面净值 29,182,516.06 元，评估值 701,749,200.00 元，评估增值 672,566,683.94 元，增值率 2,304.69%。

增值原因主要系：被评估企业物业取得时间较长，原始取得成本较低，近年来房地产市场价格大幅上涨。

(四) 流动负债的评估说明

「彩虹纳米」申报评估的流动负债包括应交税费及其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面值	科目名称	账面值
应交税费	563,716.74	其他应付款	82,030,061.15
合 计			82,593,777.89

应交税费是应交增值税、房产税、土地使用税、印花税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等，应交税费以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款主要是押金及保证金、内部往来款等。以核实后的账面值作为评估值。

流动负债账面值 82,593,777.89 元，评估值 82,593,777.89 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

(五) 其他非流动负债的评估说明

「彩虹纳米」申报评估的非流动负债系长期借款，长期借款简要情况如下表所示：

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	中信银行股份有限公司深圳分行	2020/10/29	2035/10/29	5.8%	人民币	258,165,263.89
合 计						258,165,263.89

对长期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对银行借款进行函证。以核实后的账面值作为评估值。

(六) 「彩虹纳米」评估结果

采用资产基础法评估的「彩虹纳米」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估值为 67,981.70 万元，其中：资产总额账面值 34,785.90 万元，评估值 102,057.61 万元，评估增值 67,271.71 万元，增值率 193.39%；负债总额账面值 34,075.90 万元，评估值 34,075.90 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0%；净资产账面值 709.99 万元，评估值 67,981.70 万元，评估增值 67,271.71 万元，增值率 9,475.00%。



具体评估结果如下表所示(金额单位为人民币万元):

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
流动资产	31,862.63	31,882.69	20.06	0.06%
非流动资产	2,923.27	70,174.92	67,251.65	2,300.57%
资产总计	34,785.90	102,057.61	67,271.71	193.39%
流动负债	8,259.38	8,259.38	-	-
非流动负债	25,816.53	25,816.53	-	-
负债总计	34,075.90	34,075.90	-	-
股东权益总计	709.99	67,981.70	67,271.71	9,475.00%



第五部分、收益法评估技术说明

一、收益法评估模型

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

关于收益口径：根据企业的资产状况、业务经营状况等，本项目具体采用企业自由现金流 (FCFF) 折现方法对被评估企业的股东全部权益进行评估。自由现金流采用合并报表口径。

其基本思路是通过估算企业经营性资产/资源所创造的经营性企业自由现金流量 (FCFF) 并选用适当的折现率计算出企业经营性资产的价值，加上企业的非经营性资产及溢余资产价值，然后再减去付息债务的价值，得到评估基准日被评估企业的股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值

P： 被评估企业经营性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业非经营性资产及溢余性资产的价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCFF_t (1+r)^{-t}$

其中：FCFF_t： 未来第 t 年经营性资产所创造的自由现金流

r： 折现率； t： 被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，经营性资产所创造的企业自由现金流 (FCFF) 的公式为：

FCFF=净利润+折旧与摊销等非付现费用+抵税后的利息费用-资本性支出-净营运资金的增加

关于收益年限：本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

关于折现率：本次评估中，根据净现金流量的计算口径 (FCFF)，折现率采用加权平均成本模型 (WACC) 确定。其中债权价值的债权期望报酬率根据客观借款利率进行计算，股权期望报酬率根据资本资产定价模型 (CAPM) 确定，资本结构 D/E 按企业所处的行业相应取值，并假定该资本结构未来不发生重大变化。

二、收益法评估的假设条件

1、假设未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）等因素不发生重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

3、假设公司在未来经营中保持按基准日行业平均资本结构 D/E 不发生重大变化；

4、假设被评估企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化；

5、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；

6、假设被评估单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

7、假设被评估企业现有的业务经营模式未来不会发生重大变化；

8、假设评估基准日后被评估企业的产品或服务保持合理的市场竞争态势；

9、假设所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

10、被评估企业的所有资产及负债已列报或向我们作出专项说明，不存在其他负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等；

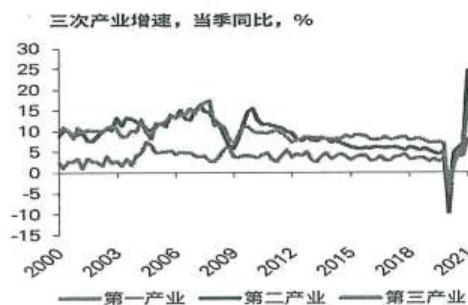
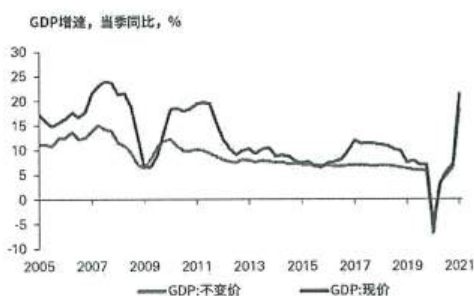
11、假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；

12、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、准确、完整。

三、宏观及区域经济因素分析

总体来看，一季度我国经济开局良好，保持了持续稳定复苏的趋势。一方面，受到去年基数较低、“就地过年”加速复工复产等因素影响，一季度经济指标同比增速普遍大幅反弹，GDP 同比高增 18.3%，创历史最高季度增速。另一方面，经济环比增速有所放慢，复苏势头逐渐回归正常化。一季度 GDP 环比增长 0.6%，较去年四季度增速回落 2.6 个百分点。随着疫苗接种不断推进、疫情继续得到控制，预计二季度中国经济将继续复苏，消费对经济增长的贡献也将不断提高。

产业结构来看，一季度第一、二、三产业同比增速分别为 8.1%、24.4%、15.6%，两年平均增速分别为 2.3%、6.0%、4.7%，分别较去年四季度回落 1.8、0.8、2.0 个百分点。



一季度工业生产继续支撑我国经济增长, 同比大幅增长 24.5%。综合过去两年表现, 工业生产平均增长 6.8%, 处于近 5 年来同期较高水平, 拉动了整体经济的复苏。受生产前置、环保限产力度加大、芯片短缺以及原材料价格上涨等因素影响, 3 月工业增速较 1-2 月略有回落。但 3 月官方制造业 PMI 录得 51.9, 连续 13 个月处于荣枯线以上, 显示工业生产动能依然延续扩张态势。同时, 产业加快转型升级, 高技术产业和装备制造业实现较快增长。

随着就业的持续好转以及居民可支配收入的上升, 消费继续回暖。一季度最终消费支出拉动经济增长 11.6 个百分点, 对经济增长的贡献率为 63.4%, 成为经济增长的主要引擎。特别是去年受疫情影响最大的服务业消费明显改善, 3 月餐饮收入较去年同期几乎翻倍, 并已超过 2019 年同期水平。3 月服务业 PMI 录得 55.2, 受年初疫情影响较大的住宿、租赁及商务服务、居民服务等行业指数均回升至景气区间。随着疫情影响逐步消退, 消费需求逐步释放, 服务业恢复前景良好。

一季度固定资产投资同比增长 25.6%, 两年平均增速 2.9%。投资的三大支柱中, 房地产投资两年平均增长 7.6%, 表现最优, 基建投资两年平均增长 2.3%, 而制造业投资两年平均下降 2%, 尚未恢复到疫情前的水平。展望未来走势, 随着“三道红线”、房地产贷款集中度管理、集中供地等政策先后出台, 房地产调控政策不断加强, 预期房地产投资将逐步放缓。同时, 政策不断加大对制造业的支持力度, 随着内外需持续改善, 企业盈利增加, 预计制造业投资将继续恢复。3 月之后地方政府陆续发行新增专项债, 再加上去年未用完的专项债结余资金, 对基建项目融资形成支撑, 预计基建投资将保持平稳增长。

2021 年一季度, 中国外贸继续保持强势增长态势, 进出口总额两年平均增速 12.5%。一季度贸易顺差为 1,163 亿美元, 较 2019 年同期增加 437 亿美元。出口方面, 随着全球经济复苏步伐加快, 叠加一些发达国家推出新的刺激政策, 商业投资信心加速修复, 带动我国一季度出口继续保持较高水平。此外, “就地过年”政策

有利于节后复工复产，产能的快速恢复也对我国出口提供了支撑。一季度我国进口额继续保持强劲增长态势，体现了内需的不断恢复，同时国际大宗商品价格的上涨，也带动了进口金额的上升。

4月30日中央政治局会议提出要用好“稳增长压力较小的窗口期”，凝神聚力深化供给侧结构性改革，并再次强调宏观政策保持连续性、稳定性和可持续性，使经济运行在合理区间。“稳增长压力较小的窗口期”这一提法首次出现在高层经济会议中，其背景是中国经济的持续改善。今年两会将2021年经济增长目标定在“6%以上”，一季度经济同比增速大幅回升，为实现全年增长目标奠定了坚实的基础，预计2021年中国GDP有望增长8.8%。在实现既定经济目标压力较小的情况下，未来一段时间政策重点可能更加侧重推进深层次改革，降低财政金融风险。

财政政策方面，在保持积极的同时将更加注重落实落细，兜牢基层“三保”底线，发挥对优化经济结构的撬动作用。从一季度数据来看，教育、卫生健康、社会保障和就业支出分别增长13.8%、8.3%、6.1%，“三保”等重点支出增长较快，财政政策对民生领域的倾斜力度加大。此外，科学技术支出累计同比16.3%，表明今年政府加大力度支持科技创新。今年财政目标虽然较去年有所调低，但普遍高于市场预期，总体上属于较宽松的财政政策。此外，今年中央对地方转移支付，以及财政资金直达机制规模也均高于历史水平。

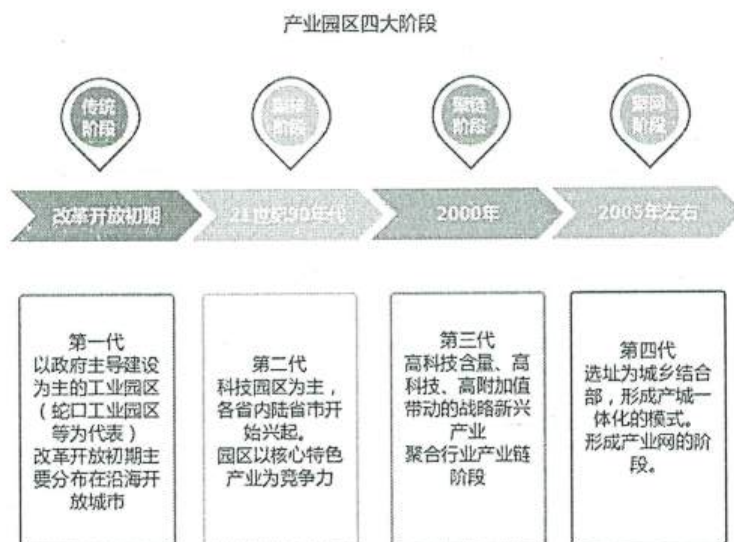
稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，M2和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率和汇率基本稳定。4月30日的中央政治局会议再次强调今年的货币政策将更加注重结构性调整，在流动性合理充裕的情况下，加强对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持。央行将通过创新货币政策工具，使流动性更多流向科技创新、绿色发展以及中小企业等领域，实现对我国经济高质量发展更有效的支持。

国际方面，新冠肺炎疫情在年初得到控制后，自2月下旬起再次在南亚、南美等地区加速传播。特别是3月底以来印度疫情再次爆发，并有向周边国家扩散的可能。IMF在4月发布的《世界经济展望》报告中将今年全球经济增长预期上调0.5个百分点至6%，同时将2022年增长预期调整为4.4%。但是，在经济预期改善的同时，各地区、各部门、各行业之间的复苏步伐也不平衡，出现分化。全球经济恢复进程仍将受到疫情态势和疫苗接种进展的影响，各国需紧密配合共同应对疫情公共危机。

四、行业现状及发展前景分析

(一) 产业园区的演化分析

产业园是我国未来产业和地区经济发展的重要载体和形式。在我国，产业园区从成立之初经历了传统、聚核、聚链、聚网四个主要阶段。在产业园区的发展过程中，政府政策起了重要的推动作用。



(二) 产业园区的政策环境分析

产业园区从早期的以政府主导为主，发展到今天的多种模式并存，这期间离不开产业园区的政策环境。为加快转变经济发展方式，有效引导园区调整产业结构，推进产业集聚发展，培育战略性新兴产业和新的经济增长点，促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，国家相继出台了如下政策措施：

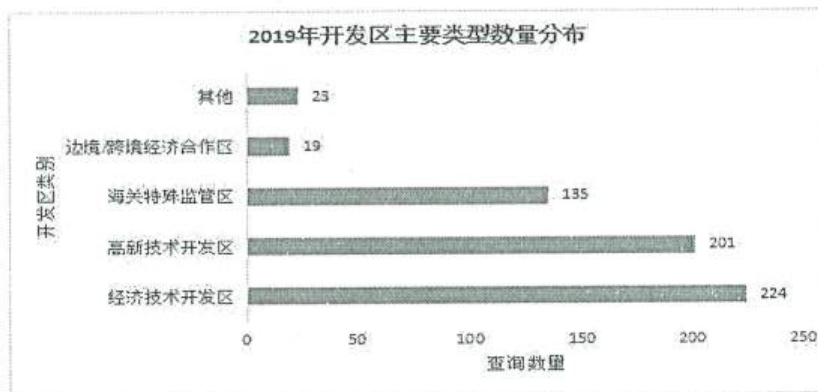


(三)产业园区的数量及规模总体分析

1、产业园的数量状况

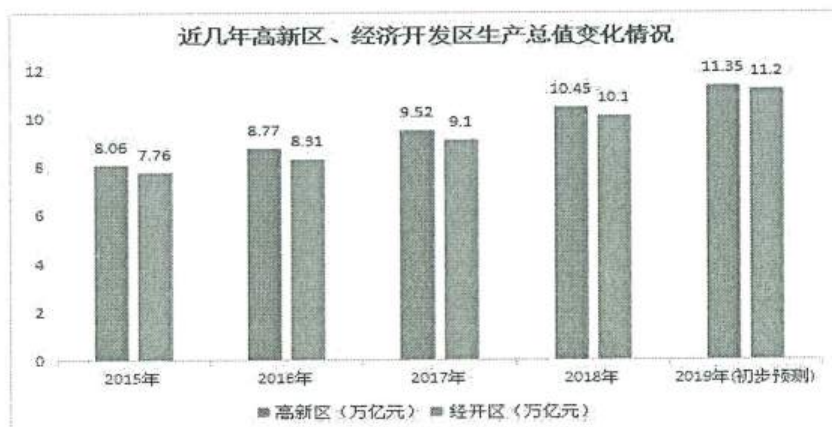
从整体上来看，国家级全国产业园分为经济技术开发区、高新技术开发区、海关特殊监管区、边境/跨境经济合作区和其他类型产业园。在总体数量上，经济技术开发区和高新技术开发区数量居多，总体数量占比达70%以上。

根据2018年《开发区公告审核目录》及后期新增数据更新，2019年全国产业园总体状况为：国家级开发区中经济技术开发区数量最多，达到224家；高新技术产业开发区和海关特殊监管区，数量为201家和135家；边境/跨境经济合作区与其他类型则数量较少，分别为19家和23家。



2、主要产业园类型生产总值情况

近几年，以高新开发区、经济开发区为代表的主要产业园生产总值持续增长，占据了全国产业园的大部分产值贡献：



(四) 产业园区的盈利模式分析

从产业园区的历史进程来看, 以前单一的开发模式已经不再适用经济的发展, 现在产业园区的盈利模式以复合的模式为主。

(五) 产业园区的发展模式及未来趋势分析

产业园区的发展模式主要有五种模式:

政府运营模式、投资运营模式、服务运营模式、土地盈利模式和产业运营模式。

未来发展趋势:

一是产品模式将由“园区经济”转向“城市经济”: 过去单一的产品模式已不再适合经济发展。未来产业园将更强调“城市经济”, 即产业建设与城市生活配套的有机结合;

二是盈利模式将转向合作共赢思维: 过去园区强调为客户创造价值思维, 未来双方不再是简单的甲方乙方, 而是通过产业基金、产业园区的模式成为一个有机统一体。合作共赢将成为重要的考量标准;

三是运营模式将由“管理园区”转向“服务园区”: 未来, 在众多的产业园中, 政策、服务、产业配套合适度将是竞争的发力点。

五、被评估企业资产及财务分析

(一) 公司主要财务状况

「彩虹科技」一年一期的简要合并报表如下(单位: 万元):

科目/年度	2020/12/31	2021/7/31
流动资产	45,961.81	31,863.21
非流动资产	5,343.08	2,923.27
资产合计	51,304.90	34,786.48
流动负债	17,200.66	543.12
非流动负债	26,046.08	25,816.53
负债合计	43,246.74	26,359.64
股东权益合计	8,058.16	8,426.83



项目	2020年	2021年1-7月
一、营业收入	2,453.51	1,511.11
二、营业成本	411.50	235.69
税金及附加	79.14	52.95
销售费用	50.14	25.74
管理费用	1,766.17	501.85
财务费用	210.81	876.29
其他收益	0.54	1.64
信用减值损失	474.32	-8.32
资产处置收益		570.49
三、营业利润	410.62	382.39
加：营业外收入		-
减：营业外支出	0.64	0.04
四、利润总额	409.97	382.36
减：所得税费用	203.65	13.68
五、净利润	206.32	368.67

注：上述财务数据中，2020年及基准日资产负债表和损益类数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）基于本次评估目的出具的《审计报告》。

（二）公司经营性资产、非经营性资产及溢余资产、付息债务

本报告中的经营性资产，是指在评估基准日的资产及负债中，与评估基准日后所预测的企业自由现金流量相对应的资产及负债。具体为基准日全部的资产及负债减去非经营性资产和溢余资产以及付息债务后的资产及负债。

本报告中的评估基准日非经营性资产和溢余资产，是指在评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产及负债。

本报告中的付息债务是指公司负债中需支付利息的债务。

1、非经营性资产及溢余资产的分析、付息债务的分析

评估人员对公司的资产负债及未来的经营进行分析后认为，以下资产及负债为非经营性资产和溢余资产；同时也分析了公司的付息债务。

具体账面情况如下表所示：



资产	溢余及非经营账面值	负债和股东权益	溢余及非经营账面值	有息负债账面值
流动资产：		流动负债：		
货币资金	625.81	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-	-
应收票据	-	应付票据	-	-
应收账款	-	应付账款	-	-
预付款项	-	预收款项	-	-
应收利息	-	应付职工薪酬	-	-
应收股利	-	应交税费	-	-
其他应收款	31,055.51	应付利息	-	-
存货	-	应付股利	-	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	486.50	-
其他流动资产	117.21	一年内到期的非流动负债	-	-
		其他流动负债	-	-
流动资产合计	31,798.53	流动负债合计	486.50	-
非流动资产：		非流动负债：		
可供出售金融资产	-	长期借款	-	25,816.53
持有至到期投资	-	应付债券	-	-
长期应收款	-	长期应付款	-	-
长期股权投资	-	专项应付款	-	-
投资性房地产	-	预计负债	-	-
固定资产	-	递延所得税负债	-	-
在建工程	-	其他非流动负债	-	-
工程物资	-	非流动负债合计	-	25,816.53
固定资产清理	-			
生产性生物资产	-			
油气资产	-			
无形资产	-			
开发支出	-	负债合计	486.50	25,816.53
商誉	-			
长期待摊费用	-			
递延所得税资产	5.01			
其他非流动资产	-			
非流动资产合计	5.01	股东权益合计	31,317.04	25,816.53
资产总计	31,803.54	负债和股东权益总计	31,803.54	

上表中，各溢余资产及非经营性资产/负债的分析说明：

1) 溢余货币资金是指评估基准日的货币资金中，相较分析预测的所需最低现金保有量多出的资金；

2) 其他应收款中及其他应付款中的往来款，与企业基准日后的日常主业经营无关，且基准日后的企业自由现金流预测中不涉及，属非经营性资产；同时递延所得税资产中的因其他应收款计提准备所对应形成的递延所得税资产属非经营性资产；

3) 其他流动资产中的预缴所得税、进项税，因预测未来时，仅按预测当年的收益状况相应预测属非经营性资产。

上表中，付息债务的分析说明：

经分析，公司的长期借款为付息债务，该项付息债务对应非经营资产中的其他应收款股东单位大族控股集团往来款。

2、经营性资产的分析

经上述对非经营性资产、溢余资产及付息债务的分析，公司的经营性资产按基准日全部的资产及负债减去非经营性资产和溢余资产以及付息债务得出。经分析测算的经营性资产明细如下表所列：

资产	报表数据	溢余及非经营	经营性资产数值	负债和股东权益	报表数据	溢余及非经营	有息负债数	经营性资产数值
流动资产:				流动负债:				
货币资金	690.49	625.81	64.68	短期借款	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	交易性金融负债	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	应付票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	应付账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	预收款项	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	应付职工薪酬	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	应交税费	56.62	-	-	56.62
其他应收款	31,055.51	31,055.51	-	应付利息	-	-	-	-
存货	-	-	-	应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	其他应付款	486.50	486.50	-	-
其他流动资产	117.21	117.21	-	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
				其他流动负债	-	-	-	-
流动资产合计	31,863.21	31,798.53	64.68	流动负债合计	543.12	486.50	-	56.62
非流动资产:				非流动负债:				
可供出售金融资产	-	-	-	长期借款	25,816.53	-	25,816.53	-
持有至到期投资	-	-	-	应付债券	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	长期应付款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	专项应付款	-	-	-	-
投资性房地产	2,918.25	-	2,918.25	预计负债	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	递延所得税负债	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	其他非流动负债	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	非流动负债合计	25,816.53	-	25,816.53	-
固定资产清理	-	-	-					
生产性生物资产	-	-	-					
油气资产	-	-	-					
无形资产	-	-	-					
开发支出	-	-	-	负债合计	26,359.64	486.50	25,816.53	56.62
商誉	-	-	-					
长期待摊费用	-	-	-					
递延所得税资产	5.01	5.01	-					
其他非流动资产	-	-	-					
非流动资产合计	2,923.27	5.01	2,918.25	股东权益合计	8,426.83	31,317.04	25,816.53	2,926.31
资产总计	34,786.48	31,803.54	2,982.93	负债和股东权益总计	34,786.48	31,803.54		2,982.93

六、收益法估值过程

(一) 分析预测基础

基于「彩虹科技」无实质业务开展，经营全依赖于子公司「彩虹纳米」的自有房地产的租赁业务，故本次收益法评估采用合并会计报表口径。

本次分析预测以企业出租经营的物业资产为基础，主要分析房地产市场的发展趋势、增长率、变化率，结合企业的历史租赁情况，结合我们对企业未来经营状况的分析，对被评估企业进行评定估算。

(二) 收益期及预测期的确定

被评估企业于评估基准日经营正常，不存在影响企业持续经营的重大事项或限制，故本次评估对收益期按无限期确定。

评估时按两阶段模型进行预测，即分为预测期及永续期。具体预测期为自评估基准日起的五年又一期，之后进入永续期。

(三) 营业收入的预测

对项目的未来现金收入进行预测时，主要是企业用于出租的彩虹科技大厦的租金收入、停车位收入及押金利息收益进行预测，进而预测得到未来各年的现金收入。

租金收入、停车位收入及押金利息收益的具体分析确定过程，详见资产基础法中的相应部分。

所预测的公司经营收入具体如下所示(单位:万元):

项目/年度	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
租金收入	1,079.35	3,385.10	3,655.91	3,948.38	4,264.25	4,605.39
停车位收入	25.87	62.08	67.05	72.41	78.20	84.46
押金利息收入	4.05	11.85	12.80	13.82	14.92	16.12
收入合计	1,109.27	3,459.03	3,735.75	4,034.61	4,357.38	4,705.97

(四) 营业成本的预测

房地产出租经营成本主要包括维修费、保险费、经营管理费、折旧费。

对付现成本中的各组成明细预测以资产基础法中该项目的相应具体数为准,具体测算过程详见资产基础法部分。

折旧、摊销的预测:按企业评估基准日投资性房地产现行的折旧年限计算确定。

所预测的未来各年营业成本如下表所示(单位:万元):

项目/年度	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
维修费	23.29	72.64	72.64	72.64	72.64	72.64
保险费	2.33	7.26	7.85	8.47	9.15	9.88
经营管理费	34.94	108.96	108.96	108.96	108.96	108.96
折旧费	167.80	402.72	402.72	402.72	402.72	402.72
营业成本合计	228.37	591.59	592.17	592.79	593.47	594.20
其中:折旧摊销	167.80	402.72	402.72	402.72	402.72	402.72
付现成本	60.57	188.86	189.44	190.07	190.75	191.48

(五) 税金及附加的预测

房地产租赁行业涉及的税金及附加主要包括房产税、土地使用税、城建及教育附加及印花税。

所有税金的预测总值是按税法相应测算,具体测算详见资产基础法中的相应部分。

未来各年的预测数据如下表所示(单位:万元):

项目/年度	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
房产税	29.37	70.48	70.48	70.48	70.48	70.48
土地使用税	1.26	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02
城建及教育附加	6.66	20.75	22.41	24.21	26.14	28.24
印花税	1.16	3.63	3.92	4.24	4.58	4.94
合计	38.45	97.89	99.84	101.94	104.22	106.68

(六) 销售费用及管理费用的预测

销售费用及管理费用在营业成本的经营管理费中预测,此处不再预测。

(七) 财务费用的预测

利息支出的预测：公司长期借款均为替股东单位大族控股集团借款，与股东单位的往来款已作为非经营资产，故在此对利息支出不再预测。

利息收入的预测：本次经营性资产中仅留有正常经营所需的最低现金保有量，在经营中该部分现金能产生的利息收入极少，故在此对利息收入简化不再预测。

(八) 信用减值损失、资产减值损失、其他收益等的预测

公司一年又一期的信用、资产减值损失等汇总如下表所示（单位：万元）：

项目/年度	2020年	2021年1-7月
信用减值损失合计	474.32	-8.32
资产处置收益	-	570.49
其他损益	0.54	1.64

公司的信用减值损失：系对应收款项计提的坏账准备增加额。基于本次经营性资产主要为现有房产的出租，房屋租赁行业多提前收取押金，故未对信用减值损失进行预测。

其他损益等：因该等收益的不可预测性或与公司经营性资产无关联或是非经常性事项等等，故本次未对该等损益进行预测。

(九) 营业外收支的预测

公司的营业外收支属非经常性事项，且金额相对较小，因而本次评估未对营业外收支进行预测。

(十) 所得税的预测

「彩虹科技」母公司的所得税率为25%，子公司「彩虹纳米」的所得税率为25%。在分析测算所得税时，我们根据所预测的成本费用情况，按税法相关规定采用适用的综合税率计算得出所得税。

(十一) 折旧、摊销及资本性支出的预测

1、折旧摊销

根据公司资产的账面原值、购置时间、会计折旧摊销年限和残值率进行测算。其中：预测期内各年的折旧摊销数额直接计入当期；预测期之后的未来各年折旧摊销数额，则将其换算为年金作为永续期的折旧摊销数。

2、更新资本支出及对应的折旧摊销

未来更新资本支出，根据公司资产的账面原值和经济耐用年限进行测算。未来各年需要更新的资本支出，则将其换算为年金作为永续期的更新资本支出数额。

资产更新后，其所对应需计提的折旧摊销，测算原则及方法同前述的“资产的折旧摊销”。

3、折旧摊销及资本支出的预测数

根据上述测算原则及方法，测算出各期折旧摊销(包括永续期的年金)。

所预测的折旧摊销及资本支出如下表所示(金额单位:人民币万元):

序号	项目/年度	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期年金
一	折旧及摊销合计	167.80	402.72	402.72	402.72	402.72	402.72	72.32
1	营业成本的折旧和摊销合计	167.80	402.72	402.72	402.72	402.72	402.72	
二	资本支出合计	-	-	-	-	-	-	89.81
1	其中:更新资本支出	-	-	-	-	-	-	89.81

(十二)净营运资金增加额的预测

净营运资金是指维持企业日常生产经营所需的周转资金。计算公式为:

1) 净营运资金增加额=本期净营运资金-上期净营运资金;

2) 净营运资金=存货及合同资产占用的资金+应收款项占用的资金-应付款项占用的资金+最低现金保有量;

3) 存货及合同资产占用的资金=营业成本总额÷存货及合同资产周转率;

4) 应收款项占用的资金=营业收入总额÷应收款项周转率;

其中:应收款项包括应收账款、应收票据、预收账款以及其他应收账款等;

5) 应付款项占用的资金=营业成本总额÷应付款项周转率;

其中:应付款项包括应付账款、应付票据、预付账款、合同负债、应交税费、应付职工薪酬以及其他应付账款等;

6) 最低现金保有量是指除前述三项占用的资金之外所需备用的资金,通常按一定时间的付现费用来确定。本次评估时,按1个月的付现费用来确定。

按照上述公式测算,营运资金的测算结果见下表(金额单位:人民币万元):

项目	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
营业收入	1,109.27	3,459.03	3,735.75	4,034.61	4,357.38	4,705.97
营运资金合计	8.06	16.33	22.08	28.28	34.99	42.23
营运资金增加额	-	8.27	5.75	6.21	6.70	7.24

至永续期,公司经营达到稳定,故营运资金不再增加。

(十三) 永续期经营现金流的确定

至永续期，公司经营达到稳定，此时，假定公司经营现金流按 5% 的增长率增长。

则，永续期经营现金流（净利润+折旧摊销+抵税后财务费用）与预测期最后一年的差异，只是因为折旧摊销数值不同，故可基于预测期最后一年的数据对永续期经营现金流进行测算，公式如下：

永续期首年经营现金流 = 预测期最后一年的经营现金流 + (永续期的折旧摊销 - 预测期最后一年的折旧摊销) × 所得税率

(十四) 折现率的确定

本次评估采用的收益口径为企业自由现金流，故折现率相应采用加权平均资本成本 WACC，其计算公式为：

$$WACC = R_e \times E / (D + E) + R_d \times (1 - T) \times D / (D + E)$$

1、股权期望报酬率 R_e

股权期望报酬率采用资本资产定价模型 CAPM 模型进行估算。其公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \epsilon$$

式中： R_f ：市场无风险利率； $R_m - R_f$ ：市场风险溢价；

β ：风险系数； ϵ ：企业特定风险报酬率；

(1) 市场无风险利率 R_f

首先，根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率，自 2014 年 12 月起（与市场预期报酬率计算的起始时间相同，详见后述的市场风险溢价部分）分别按月计算各个月份的剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率的算术平均值；然后，自 2014 年 12 月起的各计算区间内中国长期国债的到期收益率的算术平均值即为该计算区间末的无风险利率 R_f 的估计值。

采用上述方法测算，于评估基准日的无风险利率 R_f 为 3.68%。

(2) 市场风险溢价 $R_m - R_f$

$R_m - R_f$ 为市场风险溢价。市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。

确定市场风险溢价时，我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据进行计算。相关测算原则如下：

指数类型：沪深 300 指数。在中国证券市场的各指数中，沪深 300 指数有着更全面的市場代表性。

时间跨度及数据频率：不短于 10 年（120 个月）。沪深 300 指数基期为 2004 年 12 月 31 日，符合投资期限不短于 10 年（120 个月）的收益率所对应的历史起始月份为 2014 年 12 月（第一个样本数据）。数据频率按月。

平均方法：先采用几何平均计算出满足时间跨度的各年报酬率 R_m ，进而可相应计算出各年市场风险溢价；然后再采用算术平均确定最终的市场风险溢价。

采用上述方法测算，于评估基准日的市场风险溢价 $R_m - R_f$ 为 7.09%。

（3） β 值

风险系数 β ：由可比上市公司的平均股权 β 系数调整得到，即查询可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ，在此基础上通过取平均值的方法得到被评估企业的 β_U ，最后考虑被评估企业适用的资本结构得到其 β_L ，计算公式如下：

$$\beta_U = \beta_L / [1 + D/E \times (1 - T)]$$

β_U 表示无财务杠杆的 β 系数， β_L 表示包含财务杠杆的 β 系数， T 表示所得税税率， D 表示债权价值， E 表示股权价值。

被评估企业资本结构 D/E 的确定：

采用评估基准日的同行业上市 D/E 的均值计算得出公司的 D/E；同时假定公司在未来的经营发展中保持 D 和 E 二者的相向变化，并维持该资本结构 D/E 不发生重大变化。

β 系数的具体计算：

本次评估选取了沪深 A 股园区开发行业上市公司，通过同花顺 iFinD 系统查询了该等公司的 β_L 值（起始交易日期：2018 年 07 月 31 日；截止交易日期：2021 年 7 月 31 日；计算周期：周；收益率计算方法：普通收益率；标的指数：沪深 300 指数），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构并采用布鲁姆调整法计算出各可比公司的 β_U 值，取其平均值作为被评估单位的 β_U 值；再根据行业平均 D/E 及所得税率相应计算得出被评估企业的 β 系数。具体计算见下表：

序号	股票代码	股票简称	原始 βL	D/E	最新年报披露 所得税税率	调整 βU
1	600064.SH	南京高科	0.8845	0.37	25.00%	0.7935
2	600082.SH	海泰发展	0.5968	0.53	25.00%	0.6155
3	600215.SH	长春经开	0.5016		25.00%	0.6661
4	600463.SH	空港股份	0.9807	0.49	25.00%	0.8115
5	600604.SH	市北高新	1.0472	1.09	25.00%	0.7163
6	600639.SH	浦东金桥	0.8764	0.75	25.00%	0.7058
7	600648.SH	外高桥	1.0018	1.31	25.00%	0.6692
8	600658.SH	电子城	0.8432	1.56	25.00%	0.5908
9	600663.SH	陆家嘴	0.9878	1.16	25.00%	0.6837
10	600848.SH	上海临港	1.0245	0.39	25.00%	0.8617
11	600895.SH	张江高科	0.9905	0.48	25.00%	0.8185
平均				0.81		0.7211
根据目标资本结构换算的 $\beta L = \beta U \times [1 + D/E \times (1 - T)]$						1.1602

(4) 企业特定风险报酬率 ϵ

考虑到被评估企业在业务规模、市场竞争、融资条件、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特定风险报酬率确定为1%。

2、债权期望报酬率 R_d 及公司所得税率

债权期望报酬率 R_d 按基准日的客观利率；所得税率按公司未来长期的综合所得税负。

3、WACC的确定

将上述各参数代入 WACC 计算公式中，可得：

无风险利率 R_f	市场风险溢价 ($R_m - R_f$)	β 系数	特定风险报酬率 ϵ	股权期望报酬率 R_e
3.68%	7.09%	1.1602	1.00%	12.91%
债权期望报酬率 R_d	所得税税率	付息债务价值 D/权益资本价值 E		加权平均成本 WACC
4.65%	25.00%	0.81	1.00	8.69%

在前述对被评估企业各项分析的基础上，我们认为本项目的 WACC 取值是合理的。

(十五) 经营性资产价值

将所预测的各期企业自由现金流按期中折现，计算得出公司的经营性资产价值。

计算结果如下表所示(单位：万元)：



项目	2021年8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
一、营业收入	1,109.27	3,459.03	3,735.75	4,034.61	4,357.38	4,705.97	
减：营业成本	228.37	591.59	592.17	592.79	593.47	594.20	
营业税金及附加	38.45	97.89	99.84	101.94	104.22	106.68	
二、营业利润	842.45	2,769.56	3,043.75	3,339.87	3,659.69	4,005.09	
三、利润总额	842.45	2,769.56	3,043.75	3,339.87	3,659.69	4,005.09	
减：所得税费用	210.61	692.39	760.94	834.97	914.92	1,001.27	
四、净利润	631.84	2,077.17	2,282.81	2,504.90	2,744.77	3,003.82	
加：折旧摊销	167.80	402.72	402.72	402.72	402.72	402.72	72.32
扣税后付息债务费用	-	-	-	-	-	-	-
五、经营现金流	799.64	2,479.89	2,685.53	2,907.63	3,147.49	3,406.54	3,323.94
减：资本性支出	-	-	-	-	-	-	89.81
减：营运资金追加额	-	8.27	5.75	6.21	6.70	7.24	-
六、企业自由现金流(FCFF)	799.64	2,471.62	2,679.79	2,901.42	3,140.79	3,399.30	3,234.13
九、折现率			8.69%				
距离基准日年限(期中折现)	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	
十、折现系数	0.9827	0.9262	0.8521	0.7840	0.7213	0.6637	18.8847
十一、各年折现值	785.77	2,289.22	2,283.58	2,274.77	2,265.56	2,255.99	61,075.64
十二、企业经营性资产价值	73,230.53						

(十六) 非经营资产及溢余资产价值的确定

根据前述“五、被评估企业资产及财务分析”中的非经营性资产及溢余资产分析，并结合资产基础法中各相应资产的评估情况，得出公司非经营性资产及溢余资产的评估值，具体评估情况参见资产基础法评估说明相应部分。

评估结果如下表所示：

资产	账面值	评估值	负债和股东权益	账面值	评估值
流动资产：			流动负债：		
货币资金	625.81	625.81	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	-	-	应付账款	-	-
预付款项	-	-	预收款项	-	-
应收利息	-	-	应付职工薪酬	-	-
应收股利	-	-	应交税费	-	-
其他应收款	31,055.51	31,075.57	应付利息	-	-
存货	-	-	应付股利	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	其他应付款	486.50	486.50
其他流动资产	117.21	117.21	一年内到期的非流动负债	-	-
			其他流动负债	-	-
流动资产合计	31,798.53	31,818.59	流动负债合计	486.50	486.50
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产	-	-	长期借款	-	-
持有至到期投资	-	-	应付债券	-	-
长期应收款	-	-	长期应付款	-	-
长期股权投资	-	-	专项应付款	-	-
投资性房地产	-	-	预计负债	-	-
固定资产	-	-	递延所得税负债	-	-
在建工程	-	-	其他非流动负债	-	-
工程物资	-	-	非流动负债合计	-	-
固定资产清理	-	-			
生产性生物资产	-	-			
油气资产	-	-			
无形资产	-	-			
开发支出	-	-	负债合计	486.50	486.50
商誉	-	-			
长期待摊费用	-	-			
递延所得税资产	5.01	-			
其他非流动资产	-	-			
非流动资产合计	5.01	-			
资产总计	31,803.54	31,818.59	溢余及非经营性资产总计	31,317.04	31,332.09



(十七) 付息债务价值的确定

公司付息债务的账面值为 25,816.53 万元，其评估值为 25,816.53 万元。

(十八) 被评估企业股东全部权益价值的确定

被评估企业股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营资产及溢余资产价值-付息债务价值；其计算结果见下表：

企业经营性资产价值	73,230.53
加：溢余及非经营性资产价值	31,332.09
减：付息债务价值	25,816.53
股东全部权益价值	78,746.09

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。



第六部分、评估结论及其分析

一、评估结论

1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估值为 75,698.54 万元，其中：资产总额账面值 9,717.09 万元，评估值 75,698.79 万元，评估增值 65,981.70 万元，增值率 679.03%；负债总额账面值 0.25 万元，评估值 0.25 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0%；净资产账面值 9,716.84 万元，评估值 75,698.54 万元，评估增值 65,981.70 万元，增值率 679.03%。具体评估结果如下表所示(金额单位为人民币万元)：

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
流动资产	7,717.09	7,717.09	-	-
非流动资产	2,000.00	67,981.70	65,981.70	3299.09%
资产总计	9,717.09	75,698.79	65,981.70	679.03%
流动负债	0.25	0.25	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	0.25	0.25	-	-
股东权益总计	9,716.84	75,698.54	65,981.70	679.04%

「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估结果为：75,698.54 万元人民币（大写：人民币柒亿伍仟陆佰玖拾捌万伍仟肆佰元整）。

2、收益法评估结果

「彩虹科技」于评估基准日 2021 年 7 月 31 日，采用收益法评估的股东全部权益评估值为：78,746.09 万元，增值额为 69,029.25 万元，增值率为 710.41%。

3、最终评估结论的确定

收益法估值结果较资产基础法估值结果高 3,047.55 万元，经分析，资产基础法与收益法估值差异不大，基于本次评估目的，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「彩虹科技」股东全部权益于评估基准日 2021 年 7 月 31 日的评估结果为：75,698.54 万元人民币（大写：人民币柒亿伍仟陆佰玖拾捌万伍仟肆佰元整）。

二、资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

项目	增值额(万元)	增值率(%)	变动原因
长期股权投资	65,981.70	3299.09%	长期投资单位房屋建筑物评估增值

深圳市道通科技股份有限公司
拟股权收购所涉及的
深圳市彩虹科技发展有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

被评估企业名称：深圳市彩虹科技发展有限公司
被评估企业填表人：解茂盛
法定代表人：高云峰
填表日期：2021年7月30日
财务负责人：解茂盛

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估师：王鸣志 毛媛

资产评估结果汇总表

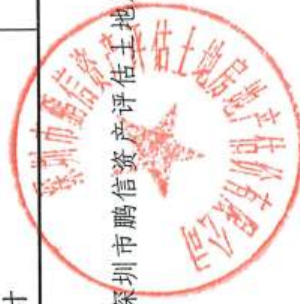
评估基准日：2021年7月31日

表1

被评估单位：深圳市彩虹科技发展有限公司
 金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	7,717.09	7,717.09	-	-
非流动资产	2	2,000.00	67,981.70	65,981.70	3299.09%
资产总计	3	9,717.09	75,698.79	65,981.70	679.03%
流动负债	4	0.25	0.25	-	-
非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	0.25	0.25	-	-
股东权益总计	7	9,716.84	75,698.54	65,981.70	679.04%

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2021年7月31日

表2

被评估单位: 深圳市彩虹科技发展有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一. 流动资产合计	1	77,170,865.82	77,170,865.82	-	-
货币资金	2	-	-	-	-
交易性金融资产	3	-	-	-	-
衍生金融资产	4	-	-	-	-
应收票据	5	-	-	-	-
应收账款	6	-	-	-	-
应收款项融资	7	-	-	-	-
预付款项	8	-	-	-	-
其他应收款	9	77,165,072.70	77,165,072.70	-	-
存货	10	-	-	-	-
合同资产	11	-	-	-	-
持有待售资产	12	-	-	-	-
一年内到期非流动资产	13	-	-	-	-
其他流动资产	14	5,793.12	5,793.12	-	-
	15				
二. 非流动资产合计	16	20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%
债权投资	17	-	-	-	-
其他债权投资	18	-	-	-	-
长期应收款	19	-	-	-	-
长期股权投资	20	20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%
其他权益工具投资	21	-	-	-	-
其他非流动金融资产	22	-	-	-	-
投资性房地产	23	-	-	-	-
固定资产	24	-	-	-	-
在建工程	25	-	-	-	-
生产性生物资产	26	-	-	-	-
油气资产	27	-	-	-	-
使用权资产	28	-	-	-	-
无形资产	29	-	-	-	-
开发支出	30	-	-	-	-
商誉	31	-	-	-	-
长期待摊费用	32	-	-	-	-
递延所得税资产	33	-	-	-	-
其他非流动资产	34	-	-	-	-
	35				
三. 资产总计	36	97,170,865.82	756,987,909.41	659,817,043.59	679.03%
四. 流动负债合计	37	2,473.59	2,473.59	-	-
短期借款	38	-	-	-	-
交易性金融负债	39	-	-	-	-
衍生金融负债	40	-	-	-	-
应付票据	41	-	-	-	-
应付账款	42	-	-	-	-
预收款项	43	-	-	-	-
合同负债	44	-	-	-	-
应付职工薪酬	45	-	-	-	-
应交税费	46	2,473.59	2,473.59	-	-
其他应付款	47	-	-	-	-
持有待售负债	48	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	49	-	-	-	-
其他流动负债	50	-	-	-	-
	51				
五. 非流动负债合计	52	-	-	-	-
长期借款	53	-	-	-	-
应付债券	54	-	-	-	-
租赁负债	55	-	-	-	-
长期应付款	56	-	-	-	-
预计负债	57	-	-	-	-
递延收益	58	-	-	-	-
递延所得税负债	59	-	-	-	-
其他非流动负债	60	-	-	-	-
	61				
六. 负债总计	62	2,473.59	2,473.59	-	-
七. 所有者权益总计	63	97,168,392.23	756,985,435.82	659,817,043.59	679.04%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年7月31日

表3

被评估单位：深圳市彩虹科技发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息		
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
货币资金	3-1	-	-	-	-
交易性金融资产	3-2	-	-	-	-
衍生金融资产	3-3	-	-	-	-
应收票据	3-4	-	-	-	-
应收账款	3-5	-	-	-	-
应收款项融资	3-6	-	-	-	-
预付款项	3-7	-	-	-	-
其他应收款	3-8	77,165,072.70	77,165,072.70	-	-
存货	3-9	-	-	-	-
合同资产	3-10	-	-	-	-
持有待售资产	3-11	-	-	-	-
一年内到期非流动资产	3-12	-	-	-	-
其他流动资产	3-13	5,793.12	5,793.12	-	-
合计		77,170,865.82	77,170,865.82	-	-

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月30日

评估人员：李佳

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

表3-13

被评估单位：深圳市彩虹科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目或名称	被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息				备注
		业务内容	发生时间	账面值	评估值	评估增减值	增减率		
1	应交增值税	待抵扣进项增值税	2021/7/27	5,793.12	5,793.12	-	-		
	账面值合计			5,793.12	5,793.12	-	-		

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月30日

评估人员：李佳

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年7月31日

表4

被评估单位：深圳市彩虹科技发展有限公司		被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			金额单位：人民币元
项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 Z/BV	评估机构评估信息	
						ZV=MV-BV	Z/BV
债权投资	4-1	-	-	-	-		
其他债权投资	4-2	-	-	-	-		
长期应收款	4-3	-	-	-	-		
长期股权投资	4-4	20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%		
其他权益工具投资	4-5	-	-	-	-		
其他非流动金融资产	4-6	-	-	-	-		
投资性房地产	4-7	-	-	-	-		
固定资产	4-8	-	-	-	-		
在建工程	4-9	-	-	-	-		
生产性生物资产	4-10	-	-	-	-		
油气资产	4-11	-	-	-	-		
使用权资产	4-12	-	-	-	-		
无形资产	4-13	-	-	-	-		
开发支出	4-14	-	-	-	-		
商誉	4-15	-	-	-	-		
长期待摊费用	4-16	-	-	-	-		
递延所得税资产	4-17	-	-	-	-		
其他非流动资产	4-18	-	-	-	-		
合计		20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%		

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月30日

评估人员：李佳

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

表4-4

被评估单位：深圳市彩虹科技发展有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息					
序号	被投资企业名称	企业类别	投资时间	股权比例	账面价值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司	有限责任公司	2006/10	100.00%	20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%	
	账面余额合计				20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%	
	减：减值准备						-	-	
	账面价值合计				20,000,000.00	679,817,043.59	659,817,043.59	3299.09%	

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月30日

评估人员：李佳

流动负债评估汇总表

评估基准日：2021年7月31日

表5

金额单位：人民币元

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息		
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
短期借款	5-1	-	-	-	-
交易性金融负债	5-2	-	-	-	-
衍生金融负债	5-3	-	-	-	-
应付票据	5-4	-	-	-	-
应付账款	5-5	-	-	-	-
预收款项	5-6	-	-	-	-
合同负债	5-7	-	-	-	-
应付职工薪酬	5-8	-	-	-	-
应交税费	5-9	2,473.59	2,473.59	-	-
其他应付款	5-10	-	-	-	-
持有待售负债	5-11	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	5-12	-	-	-	-
其他流动负债	5-13	-	-	-	-
合计		2,473.59	2,473.59	-	-

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月30日

评估人员：李佳

深圳市道通科技股份有限公司

拟股权收购所涉及的

深圳市彩虹科技发展有限公司

之长期投资单位——深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

被评估企业名称：深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司

法定代表人：高云峰

被评估企业填表人：解茂盛

填表日期：2021年7月31日

财务负责人：解茂盛

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2021年7月31日

表1

被评估单位: 深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司

金额单位: 人民币万元

项目	行号	账面值		评估值		评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
		BV		MV			
流动资产	1	31,862.63		31,882.69		20.06	0.06%
非流动资产	2	2,923.27		70,174.92		67,251.65	2300.57%
资产总计	3	34,785.90		102,057.61		67,271.71	193.39%
流动负债	4	8,259.38		8,259.38		-	-
非流动负债	5	25,816.53		25,816.53		-	-
负债总计	6	34,075.90		34,075.90		-	-
股东权益总计	7	709.99		67,981.70		67,271.71	9475.00%



评估机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2021年7月31日

表2

被评估单位: 深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一. 流动资产合计	1	318,626,293.53	318,826,885.37	200,591.84	0.06%
货币资金	2	6,904,883.42	6,904,883.42	-	-
交易性金融资产	3	-	-	-	-
衍生金融资产	4	-	-	-	-
应收票据	5	-	-	-	-
应收账款	6	-	-	-	-
应收款项融资	7	-	-	-	-
预付款项	8	-	-	-	-
其他应收款	9	310,555,115.45	310,755,707.29	200,591.84	0.06%
存货	10	-	-	-	-
合同资产	11	-	-	-	-
持有待售资产	12	-	-	-	-
一年内到期非流动资产	13	-	-	-	-
其他流动资产	14	1,166,294.66	1,166,294.66	-	-
	15				
二. 非流动资产合计	16	29,232,664.02	701,749,200.00	672,516,535.98	2300.57%
债权投资	17	-	-	-	-
其他债权投资	18	-	-	-	-
长期应收款	19	-	-	-	-
长期股权投资	20	-	-	-	-
其他权益工具投资	21	-	-	-	-
其他非流动金融资产	22	-	-	-	-
投资性房地产	23	29,182,516.06	701,749,200.00	672,566,683.94	2304.69%
固定资产	24	-	-	-	-
在建工程	25	-	-	-	-
生产性生物资产	26	-	-	-	-
油气资产	27	-	-	-	-
使用权资产	28	-	-	-	-
无形资产	29	-	-	-	-
开发支出	30	-	-	-	-
商誉	31	-	-	-	-
长期待摊费用	32	-	-	-	-
递延所得税资产	33	50,147.96	-	-50,147.96	-100.00%
其他非流动资产	34	-	-	-	-
	35				
三. 资产总计	36	347,858,957.55	1,020,576,085.37	672,717,127.82	193.39%
四. 流动负债合计	37	82,593,777.89	82,593,777.89	-	-
短期借款	38	-	-	-	-
交易性金融负债	39	-	-	-	-
衍生金融负债	40	-	-	-	-
应付票据	41	-	-	-	-
应付账款	42	-	-	-	-
预收款项	43	-	-	-	-
合同负债	44	-	-	-	-
应付职工薪酬	45	-	-	-	-
应交税费	46	563,716.74	563,716.74	-	-
其他应付款	47	82,030,061.15	82,030,061.15	-	-
持有待售负债	48	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	49	-	-	-	-
其他流动负债	50	-	-	-	-
	51				
五. 非流动负债合计	52	258,165,263.89	258,165,263.89	-	-
长期借款	53	258,165,263.89	258,165,263.89	-	-
应付债券	54	-	-	-	-
租赁负债	55	-	-	-	-
长期应付款	56	-	-	-	-
预计负债	57	-	-	-	-
递延收益	58	-	-	-	-
递延所得税负债	59	-	-	-	-
其他非流动负债	60	-	-	-	-
	61				
六. 负债总计	62	340,759,041.78	340,759,041.78	-	-
七. 所有者权益总计	63	7,099,915.77	679,817,043.59	672,717,127.82	9475.00%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日: 2021年7月31日

表3

被评估单位: 深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司

金额单位: 人民币元

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增值 ZV=MV-BV	增减率 Z/BV	
货币资金	3-1	6,904,883.42	6,904,883.42	-	-	
交易性金融资产	3-2	-	-	-	-	
衍生金融资产	3-3	-	-	-	-	
应收票据	3-4	-	-	-	-	
应收账款	3-5	-	-	-	-	
应收款项融资	3-6	-	-	-	-	
预付款项	3-7	-	-	-	-	
其他应收款	3-8	310,555,115.45	310,755,707.29	200,591.84	0.06%	
存货	3-9	-	-	-	-	
合同资产	3-10	-	-	-	-	
持有待售资产	3-11	-	-	-	-	
一年内到期非流动资产	3-12	-	-	-	-	
其他流动资产	3-13	1,166,294.66	1,166,294.66	-	-	
合计		318,626,293.53	318,826,885.37	200,591.84	0.06%	

被评估企业填表人: 解茂盛
填表日期: 2021年7月31日

评估人员: 李佳

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年7月31日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市清华彩虹纳米材料科技有限公司

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息		
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 Z/BV
债权投资	4-1	-	-	-	-
其他债权投资	4-2	-	-	-	-
长期应收款	4-3	-	-	-	-
长期股权投资	4-4	-	-	-	-
其他权益工具投资	4-5	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4-6	-	-	-	-
投资性房地产	4-7	29,182,516.06	701,749,200.00	672,566,683.94	2304.69%
固定资产	4-8	-	-	-	-
在建工程	4-9	-	-	-	-
生产性生物资产	4-10	-	-	-	-
油气资产	4-11	-	-	-	-
使用权资产	4-12	-	-	-	-
无形资产	4-13	-	-	-	-
开发支出	4-14	-	-	-	-
商誉	4-15	-	-	-	-
长期待摊费用	4-16	-	-	-	-
递延所得税资产	4-17	50,147.96	-	-50,147.96	-100.00%
其他非流动资产	4-18	-	-	-	-
合计		29,232,664.02	701,749,200.00	672,516,535.98	2300.57%

被评估企业填表人：解茂盛

填表日期：2021年7月31日

评估人员：李佳

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

表4-7

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市清华彩虹纳米材料科技有限公司		被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息				
序号	房地名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		重置全价	成新 率%	评估价值	评估增减值	增减率	备注		
							原值	净值								
1	深圳市福田区北环大道第 五工业区彩虹科技大楼	粤(2019)深圳市不动产 权证0239201号	框架	2007/05/21	23,695.71	3,540.75	83,900,634.00	29,182,516.06	701,749,200.00		701,749,200.00	672,566,683.94	2304.69%			
		账面余额合计					83,900,634.00	29,182,516.06	701,749,200.00		701,749,200.00	672,566,683.94	2304.69%			
		减：减值准备											-			
		账面价值合计					83,900,634.00	29,182,516.06	701,749,200.00		701,749,200.00	672,566,683.94	2304.69%			

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月31日

评估人员：李佳

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

表4-17

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息					
		账面值	评估价值	评估增减值	增减率	备注	
序号	递延项目或内容	计量年月					
1	应收款项坏账准备暂时性差异	2021/07	50,147.96	-	-50,147.96	-100.00%	
	合计		50,147.96	-	-50,147.96	-100.00%	

被评估企业填表人：解茂盛

填表日期：2021年7月31日

评估人员：李佳

流动负债评估汇总表

评估基准日: 2021年7月31日

表5

金额单位: 人民币元

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息		
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
短期借款	5-1	-	-	-	-
交易性金融负债	5-2	-	-	-	-
衍生金融负债	5-3	-	-	-	-
应付票据	5-4	-	-	-	-
应付账款	5-5	-	-	-	-
预收款项	5-6	-	-	-	-
合同负债	5-7	-	-	-	-
应付职工薪酬	5-8	-	-	-	-
应交税费	5-9	563,716.74	563,716.74	-	-
其他应付款	5-10	82,030,061.15	82,030,061.15	-	-
持有待售负债	5-11	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	5-12	-	-	-	-
其他流动负债	5-13	-	-	-	-
合计		82,593,777.89	82,593,777.89	-	-

评估人员: 李佳

被评估企业填表人: 解茂盛
填表日期: 2021年7月31日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

表5-10

被评估单位：深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息				备注
	债权人名称	经济内容	应付日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	
1	深圳市大晟数控科技有限公司	押金及保证金	2017/07	人民币	244,325.00	244,325.00	-	-	
2	深圳市同洲电子股份有限公司	押金及保证金	2017/12	人民币	4,620,663.45	4,620,663.45	-	-	
3	深圳市彩虹科技发展有限公司	内部往来款	2021/07	人民币	77,165,072.70	77,165,072.70	-	-	核对一致
	合计				82,030,061.15	82,030,061.15	-	-	

被评估企业填表人：解茂盛

填表日期：2021年7月31日

评估人员：李佳

非流动负债评估汇总表

表6

评估基准日：2021年7月31日

被评估单位：深圳市清华彩虹纳米材料科技有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面价值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
长期借款	6-1	258,165,263.89	258,165,263.89	-	-
应付债券	6-2	-	-	-	-
租赁负债	6-3	-	-	-	-
长期应付款	6-4	-	-	-	-
预计负债	6-5	-	-	-	-
递延收益	6-6	-	-	-	-
递延所得税负债	6-7	-	-	-	-
其他非流动负债	6-8	-	-	-	-
合计		258,165,263.89	258,165,263.89	-	-

被评估企业填表人：解茂盛
填表日期：2021年7月31日

评估人员：李佳

