

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其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、评估程序实施过程和情况

（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的条件下进行的。

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的假设

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

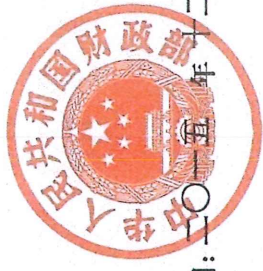




证券期货相关业务评估资格证书

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
土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)

资产评估师
王鸣志
47000007



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土
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：




本人印鉴：

打印日期：2021-05-07

