

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟对
北京新龙立科技有限公司股权收购所涉及该公司
股东全部权益价值资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第 01-293 号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一七年八月十一日



目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明	39
十三、评估报告日	40
附 件.....	41

资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经被评估单位签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟对北京新龙立科技有限公司股权收购所涉及该公司 股东全部权益价值资产评估报告

摘 要

北方亚事评报字[2017]第 01-293 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北京诚益通控制工程科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京新龙立科技有限公司（以下简称“北京新龙立”或“公司”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：本次评估目的是对北京新龙立科技有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟对北京新龙立科技有限公司股权收购提供价值参考依据。

评估对象：评估对象是北京新龙立科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是北京新龙立科技有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2017年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和资产基础法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对北京新龙立的股东全部权益分别采用了收益法和资产基

础法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即北京新龙立于评估基准日 2017 年 3 月 31 日市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

北京新龙立科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 15,855.59 万元，总负债账面价值为 4,850.54 万元，净资产账面价值为 11,005.04 万元。收益法评估后的北京新龙立的股东权益价值为 19,538.00 万元，评估增值 8,532.96 万元，增值率为 77.54%。

（二）资产基础法评估结果

北京新龙立科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 15,855.59 万元，评估价值为 18,919.12 万元，增值 3,063.53 万元，增值率为 19.32%；总负债账面价值为 4,850.54 万元，评估价值为 4,850.54 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 11,005.04 万元，净资产评估价值为 14,068.58 万元，增值 3,063.53 万元，增值率为 27.84%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	9,300.04	10,147.16	847.12	9.11
非流动资产合计	2	6,555.55	8,771.96	2,216.41	33.81
其中：长期股权投资	3	1,688.31	2,236.90	548.59	32.49
投资性房地产	4	363.04	387.57	24.53	6.76
固定资产	5	2,274.37	2,351.93	77.57	3.41
其中：建筑物	6	2,166.02	2,222.01	56.00	2.59
设备	7	108.35	129.92	21.57	19.91
在建工程	8	-	-	-	-
无形资产	9	2,208.04	3,773.76	1,565.72	70.91
其中：无形资产-土地使用权	10	1,550.32	2,138.05	587.73	37.91
其他非流动资产	11	21.79	21.79	-	-
资产总计	12	15,855.59	18,919.12	3,063.53	19.32
流动负债	13	4,850.54	4,850.54	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	4,850.54	4,850.54	-	-
净资产	16	11,005.04	14,068.58	3,063.53	27.84

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对北京新龙立的股东全部权益分别采用了收益法和资产基础法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即北京新龙立于评估基准日 2017 年 3 月 31 日的股东权益价值为 19,538.00 万元，评估增值 8,532.96 万元，增值率为 77.54%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起一年有效。

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

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

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟对 北京新龙立科技有限公司股权收购所涉及该公司 股东全部权益价值资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第 01-293 号

正 文

北京诚益通控制工程科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对北京新龙立科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本项目委托方为北京诚益通控制工程科技股份有限公司，被评估单位为北京新龙立科技有限公司，现对该公司介绍如下：

（一）委托方公司简况

公司名称：北京诚益通控制工程科技股份有限公司（以下简称：“诚益通”）

统一社会信用代码：91110000752630339B

企业性质：其他股份有限公司（上市）

公司住所：北京市昌平区科技园区超前路9号B座2172室

成立日期：2003年07月22日

法定代表人：梁学贤

注册资本：11333.704 万元

主营业务：生产加工工业自动化控制系统、执行器、阀门；技术开发、技术服务；销售机械电子设备、仪器仪表、计算机软硬件及外围设备；货物进出口；物业管理；出租办公用房。（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。）

（二）被评估单位公司简况

1、基本状况

公司名称：北京新龙立科技有限公司（以下简称：“北京新龙立”）

统一社会信用代码：91110115696370279K

企业性质：其他有限责任公司（自然人投资或控股）

公司住所：北京市大兴区北京生物工程与医药产业基地天荣街 11 号

成立日期：2009 年 10 月 22 日

法定代表人：张海良

注册资本：1565 万元

主营业务：技术开发、转让、咨询、服务；销售机械电气设备、电子产品；货物进出口、代理进出口；生产组装机机械电气设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2、历史沿革

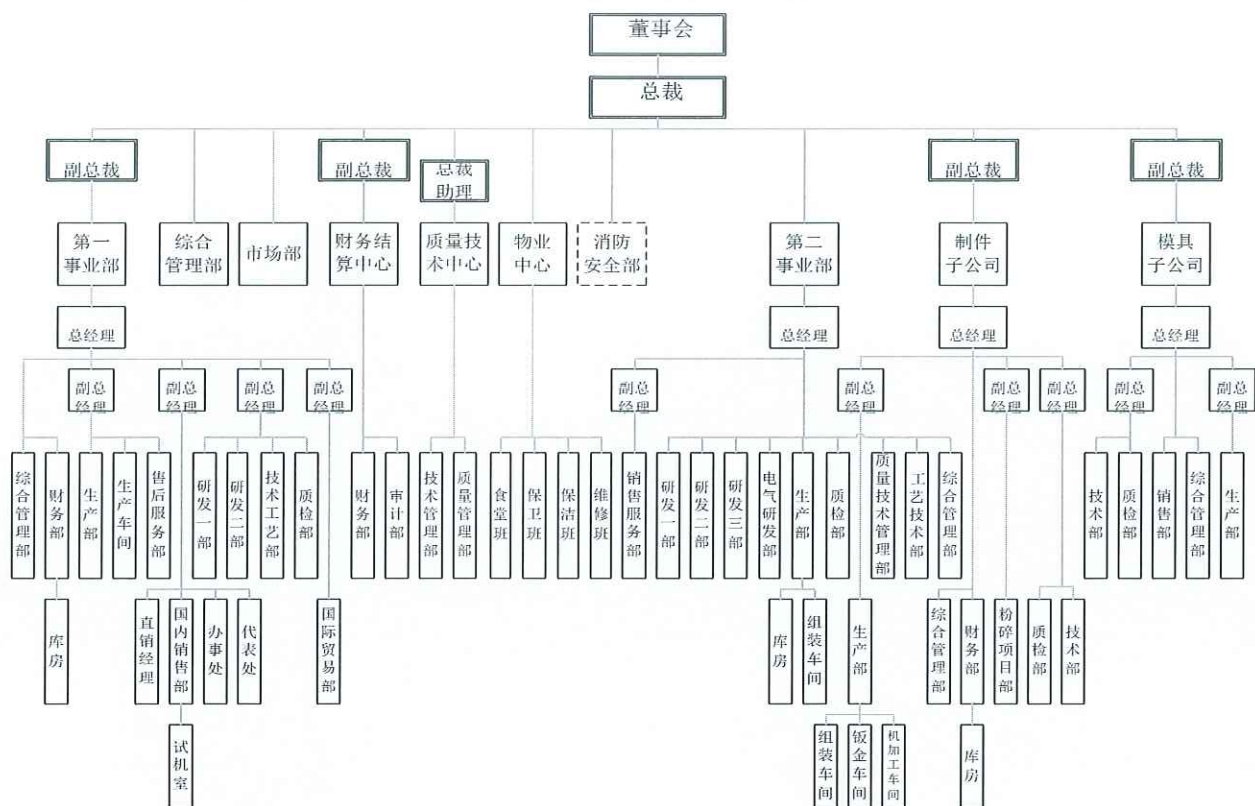
北京国药龙立自动化技术有限公司成立于 2009 年 10 月，原注册资本 200 万元。2015 年 9 月增加注册资本到 1065 万元。2015 年 10 月 19 日公司名称变更为北京新龙立科技有限公司。2015 年 11 月注册资本增加到 1565 万元。

截止评估基准日，公司新的股权结构及股东实际出资额如下表所示：

序 号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张海良	1345.90	86.00
2	孙国华	219.10	14.00
合 计		1565.00	100.00

3、公司组织架构

于评估基准日，北京新龙立采用的组织结构是直线职能制，如下图所示：



4、长期股权投资

(1) 全资子公司廊坊新龙立机械制造有限公司（以下简称“廊坊新龙立”）

北京新龙立拥有一个全资子公司廊坊新龙立机械制造有限公司，成立于 2013 年 9 月 5 日，注册资本 400 万元。主要经营范围：生产组装机机械电气设备、机械零部件加工及设备维修；机械产品的技术开发、技术服务、技术咨询及技术转让；工程安装服务；销售：机械电气设备、电子产品；机械设备的安装、调试及售后服务。主营产品：压片机零部件加工；单冲机、吸尘机、筛片机、提升机等辅机成品；新产品试制及小批量生产的零部件加工。承担各类粉碎设备的制造和经营。

(2) 控股子公司浙江德清龙立红旗制药机械有限公司（以下简称“德清龙立”）

北京新龙立拥有控股子公司浙江德清龙立红旗制药机械有限公司成立于 2002 年 5 月 8 日，注册资本 400 万元。制药冲模生产。（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）。主营产品：各类压片机模具、模具检测台、模具抛光机、模具存储柜、硬脂酸镁雾化系统。

被评估单位评估基准日及 2015、2016 年的财务状况如下表：

资产负债表

单位：万元

项目/年份	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
流动资产			
货币资金	896.58	1,074.98	541.64
交易性金融资产	-		
应收票据	-	41.52	32.15
应收账款	771.04	1,400.90	1,625.69
预付款项	127.48	237.66	248.73
应收利息			
应收股利	40.80	100.80	
其他应收款	44.79	102.73	276.42
存货	5,067.11	6,904.70	6,571.94
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			3.46
流动资产合计	6,947.80	9,863.29	9,300.04
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,160.31	1,688.31	1,688.31
投资性房地产		367.62	363.04
固定资产	2,681.37	2,309.23	2,274.37
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,268.38	2,238.14	2,208.04
开发支出			
商 誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	7.88	20.19	21.79
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,117.94	6,623.49	6,555.55
资产总计	13,065.74	16,486.78	15,855.59
流动负债：			
短期借款	272.01	999.56	599.56
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	1,095.61	1,642.27	1,311.62
预收款项	752.35	2,355.71	2,487.81
应付职工薪酬	33.95	200.48	47.83
应交税费	138.45	167.78	154.63

北京诚益通控制工程科技股份有限公司
拟对北京新龙立科技有限公司股权收购所涉及该公司股东全部权益价值资产评估报告

应付利息			
应付股利	30.00	30.00	
其他应付款	626.06	272.69	249.09
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	2,948.43	5,668.49	4,850.54
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	2,948.43	5,668.49	4,850.54
所有者权益:			
实收资本	1,565.00	1,565.00	1,565.00
资本公积	6,883.08	6,883.08	6,883.08
减: 库存股			
盈余公积	189.09	263.16	263.16
未分配利润	1,480.13	2,107.05	2,293.80
所有者权益合计	10,117.30	10,818.29	11,005.04
负债和所有者权益总计	13,065.73	16,486.78	15,855.58

被评估单位 2015 年、2016 年及 2017 年 1-3 月利润表如下:

利润表

单位: 万元

项目/年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
一、营业收入	4,611.34	8,604.29	2,723.57
减: 营业成本	2,643.41	4,608.57	1,692.07
税金及附加	20.41	73.18	42.09
销售费用	498.63	1,751.61	430.89
管理费用	576.81	1,566.72	401.30
财务费用	14.62	34.98	13.89
资产减值损失	20.21	70.63	10.68
加: 公允价值变动收益			
投资收益	40.80	100.80	
二、营业利润	878.04	599.40	132.65
加: 营业外收入	31.54	209.91	88.61
减: 营业外支出			
三、利润总额	909.58	809.31	221.26
减: 所得税费用	119.23	68.57	34.51
四、净利润	790.35	740.74	186.75

注：2015 年财务数据经北京华成合兴会计师事务所有限公司审计；2016 年及 2017 年 3 月 31 日财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（五）公司执行的主要会计政策

1、公司目前执行的会计准则和会计制度

公司执行企业会计准则和《企业会计制度》的有关规定。

2、会计年度

公司采用公历制，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

4、记账原则和计价基础

公司以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金及可随时用于支付的存款，以及同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

6、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额中 500 万元（含 500 万元）以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

北京诚益通控制工程科技股份有限公司
拟对北京新龙立科技有限公司股权收购所涉及该公司股东全部权益价值资产评估报告

确定组合的依据	
按款项账龄的组合	未按单项计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄的组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	60	60
5 年以上	100	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项期末余额中 500 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。
坏账准备的计提方法	对于单项金额不重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

7、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。

（2）发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

（3）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

8、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向

被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

9、投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

10、固定资产计价及折旧核算方法

(1) 固定资产分类与计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备以及其他。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 固定资产折旧

固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	3-5	2.38-4.85
机器设备	3-20	3-5	4.85-32.33
运输设备	4-10	3-5	9.50-24.25
其他设备	3-8	3-5	11.88-32.33

对固定资产的预计使用年限、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

11、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(3) 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4) 有足

够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

12、收入确认原则

(1) 销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

(2) 让渡资产使用权收入确认

与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

13、公司主要税种及税率

北京新龙立为高新技术企业，依据科技部、财政部、国家税务总局 2008 年 4 月联合颁布的《高新技术企业认定管理办法》及《国家重点支持的高新技术领域》认定的高新技术企业，可以依照 2008 年 1 月 1 日起实施的新《企业所得税法》及其《实施条例》、《中华人民共和国税收征收管理法》（以下称《税收征管法》）及《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》（以下称《实施细则》）等有关规定申请享受减至 15% 的税率征收企业所得税税收优惠政策。

北京新龙立历史年度所取得的营业外收支主要为增值税软件即征即退。根据财政部、国家税务总局关于印发《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》的相关内容，北京市国家税务局税务事项通知书北京新龙立科技有限公司规定的软件产品《高速旋转式压片机控制系统软件 V1.0.0.02》可享受增值税即征即退政策。

公司主要税种及税率如下表：

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入	17%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

（六）委托方与被评估单位之间的关系

委托方北京诚益通控制工程科技股份有限公司为上市公司，被评估单位为北京新龙立科技有限公司。委托方拟收购被评估单位股权。

（七）、除委托方、被评估单位以外的其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对北京新龙立科技有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟对北京新龙立科技有限公司股权收购提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是北京新龙立科技有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是北京新龙立科技有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及递延所得税资产等，总资产账面价值为 15,855.59 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 4,850.54 万元；净资产账面价值 11,005.04 万元。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为北京新龙立的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

（三）资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

北京诚益通控制工程科技股份有限公司与北方亚事签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；

3、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

5、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；

6、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；

7、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

8、《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号)；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；

12、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过)；

13、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014 和《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2014 自 2014 年 12 月 1 日起实施；

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订、中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日)；

15、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；

3、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；

- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 10、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 11、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 13、《资产评估准则——无形资产》（自2009年7月1日起施行）；
- 14、《资产评估准则——不动产》；
- 15、《投资性房地产评估指导意见（试行）》；
- 16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证书、车辆行驶证、设备购置凭证发票；
- 2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）；
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 3、《中国机电产品报价手册》；
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 6、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8、北京新龙立及其子公司已签订的未执行合同；
- 9、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

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

收益法：由于企业可持续经营，企业的生产经营资料均可收集，并可以预测未来的经营收益，因此，可采用收益法进行评估。

资产基础法：本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

市场法由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次无法采用市场法进行评估。

收益法和资产基础法介绍如下：

(一) 收益法

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。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。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

对于折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

$WACC = Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中：Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

T：所得税率

$E/(D+E)$ ：股权占总资本比率

$D/(D+E)$ ：债务占总资本比率

其中： $Re = R_f + \beta \times ERP + R_s$

R_f =无风险报酬率

β =企业风险系数

ERP=市场风险溢价

R_s =企业特定风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

(二) 资产基础法

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。

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金为现金及银行存款，通过现金盘点及核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据

对于应收票据，评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的询证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员分析了出票日、到期日、金额、经济内容，对票据进行了现场盘点，最终以核实后账面值确定评估值。

(3) 对于应收账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了解，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的

原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断账户欠款的可收回性。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收账款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

(4) 预付账款，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

(5) 对于其他应收款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对其他应收款核实无误的基础上，根据申报的其他应收款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了其他应收款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。

本次对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减预计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备评估为零。

(6) 存货

纳入本次评估范围的存货主要为被评估单位的原材料、在库周转材料、产成品、在产品、发出商品和在用周转材料。

A、原材料的评估

评估人员了解了企业原材料的周转速度，评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近，其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致，以核实后账面成本确定评估值。对部分市场价值变化较大的材料，根据不含税市场价格和库存数量确定评估值。

B、在库周转材料和在用周转材料的评估

对市场价格变化不大的物资，按照核实后的账面值确定评估值；对市场价格变化较大的物资，根据不含税市场价格和库存数量确定评估值。

C、产成品和发出商品按下列方式进行评估：

对于正常销售的库存商品以其销售价格为基础按下列公式确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×（1-销售税金及附加费率-销售费用率-销售所得税率-净利润率×r）

其中 r 为净利润扣除率，正常销售商品为 50%。

销售税金及附加费率=销售税金及附加/销售收入

销售费用率=销售费用/销售收入

净利润率=净利润/销售收入

销售所得税率=所得税/销售收入

对于滞销的产成品，考虑相应折扣后，确定评估值。

D、在产品：核对在产品的库存数量，对其完工程度和入账成本进行核实。由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

2、长期股权投资

长期股权投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因此，长期投资评估主要是对长期投资所代表的权益进行评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

评估人员对长期股权投资形成的原因、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、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上依据被投资单位的不同情况，分别采取不同的评估方法。

3、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产 1 项，为中试车间，建筑面积 3300.44 平方米，已经取得《不动产权证书》京（2016）大兴区不动产权第 0012768 号。中试车间已出租。承租方：中检宇浩（北京）基因科技有限公司。投资性房地产可采用市场比较法、直接资本化法、收益乘数法、现金流折现法和租期及回收金额折现法、重置成本法。本次评估根据市场状况及收集到的资料，评估过程及方法参考房屋建筑物评估过程及评估方法。

4、固定资产

A、房屋建（构）筑物评估

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，采用重置成本法对委估资产进行评估。

（1）重置成本法

主要房屋建筑物评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

1) 重置成本的确定

重置成本=建筑工程造价（不含税）+前期费用及其它费用（不含税）+资金成本

① 建安工程造价

以被评估建筑物的原决算资料为基础，按《北京市建设工程预算定额（2012）》计算直接工程费，然后按现行的《北京造价信息》（2017 年 3 月）等规定调整测算。

建筑工程造价 = 工程直接费+其它直接费+间接费+利润+税金

②工程建设前期费用及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。北京市的有关规定如下表：

前期及其他费用计算表

单位:元

序号	项目名称	取费标准及计算方法	依据
一	前期费用及其它费用	$\Sigma (1\sim 7)$	
1	建设单位管理费	$(一) \times 0.97\%$	财建[2002]394号
2	勘察设计费	$(一) \times 2.83\%$	建设部计价格(2002)10号文
3	工程建设监理费	$(一) \times 1.97\%$	发改价格(2007)670号文
4	招标代理服务费	$(一) \times 0.18\%$	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	$(一) \times 0.08\%$	计价格[2002]125号
6	散装水泥专项资金	3元/平方米	京财经二(2003)1427号
7	新型墙体材料专项基金	10/平方米	财综(2007)77号、京财经二[2009]82号

③资金成本

依据全国建筑安装工程工期定额,合理工期1年,以国家规定的贷款利率4.35%计算。

3) 评估值的计算

评估值=重置成本(不含税) $\times$ 综合成新率

B、设备类资产

对设备的评估主要采用成本法,即:

委估资产评估值=重置成本 $\times$ 综合成新率

1. 重置成本法

评估价值 = 重置成本 $\times$ 综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本;设备购置费以外费用(成本)的计取内容和方式,根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》,重置成本不包括设备购置、运输费、基础费、安装费及其他费用应涉及的增值税进项税。

1) 设备

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果,以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备,采

用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用(已在厂房建设统一考虑的除外)。

前期和其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费及环境评价费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率参考评估基准日正在执行的中国人民银行公布的同期贷款利率，根据不同项目分别测算，具体计算公式及方法参照房屋建筑物资金成本测算描述。

对不需安装的及安装周期短的设备可不考虑资金成本。

对于已更新换代而无法确定其重置成本的机器设备、车辆及电子设备(如电脑等)，评估人员可通过了解二手设备及电子产品市场的交易信息，参照相同或相似二手设备的现行市价，通过分析调整确定其评估价值。

2) 车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

3) 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

(2) 综合成新率的确定

1) 机器、电子设备

根据设备情况，对价值量高、用于重要生产工艺及处于非正常使用状态的设备，一般采用年限法和勘查打分法加权平均确定，计算公式：

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查打分法成新率×60%

其中：

年限法成新率=设备尚可使用年限÷(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

设备尚可使用年限，是指设备至评估基准日剩余的经济耐用年限。一般情况下，用设备的经济耐用年限减去已使用年限，并根据设备的实际使用保养情况作适当修正。

勘查打分法成新率，根据被评估设备满足生产使用要求情况，通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘查加以确定。

对价值量较小或不重要的生产、办公、电子等设备，综合成新率按年限法成新率确定。

2) 车辆

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，对于无使用年限规定的车辆，以车辆行驶里程方法确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，确定综合成新率。

a、车辆理论成新率

行驶里程法成新率= $\frac{\text{允许行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{允许行驶里程}} \times 100\%$

对于无使用年限限制的小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车等车辆的理论成新率的确定方法仅适用于行驶里程法。

b、观察法成新率

通过现场勘查，根据车辆的实际情况并结合经验对车辆各部位进行综合打分确认。

c、综合成新率

车辆综合成新率=车辆理论成新率×40%+观察法成新率×60%

5、无形资产

纳入评估范围内的无形资产为土地使用权无形资产及其他无形资产。

(1) 土地使用权无形资产

土地使用权常用的评估方法包括市场法、基准地价系数修正法、成本逼近法、假设开发法等。市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时点地价的方法；基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限、容积率等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法；成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价，以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润和税费，确定待估土地价格的方法；假设开发法是从待估宗地上所建造的房屋等建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，将此价格余额作为待估土地价格的一种评估方法。

本次评估中，根据资产现实状况和资料收集情况，评估中采用基准地价系数修正法和成本逼近法对委估资产进行了评估。

评估方法介绍：

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P_0 \times (1 \pm \sum K) \times Y \times T \pm E$$

其中P为待估宗地地价；P₀为宗地所在区片基准地价，ΣK为宗地所有影响因素修正值之和；Y为年期修正系数；T为期日修正系数；E为土地开发程度修正系数。

②成本逼近法

成本逼近法，是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×修正系数

年期修正系数计算公式：年期修正系数=1-1/(1+r)ⁿ

式中：r—土地还原利率，按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率上浮 10% 确定

(2) 无形资产-其他评估技术说明

对于形资产-其他无形资产，北京新龙立科技有限公司目前拥有已授权的知识产权 117 项，其中发明 7 项、实用新型 80 项、外观设计 5 项、著作权 13 项，受理发明专利 10 项，另外有一项购买的财务软件。

评估人员对购买财务软件查看合同和发票，复核了法定使用年限和摊销计算方法。摊销年限合理，摊销方法适当。评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，同时查阅了相关转让协议和会计凭证等程序，以核实后的账面价值确定评估值；对企业自主研发的无形资产和购买的无形资产查看研发费用的构成，年费的缴费凭证等核实专利的有效性。本次评估方法采用收益法评估。

收益法评估的基本思路：收益法是依据以利求本的经济思路确定评估价值，即在一定的特殊性假设和限定性条件下，通过估算委估资产所带来的预期收益，并采用适宜的投资回报率折算成现值，然后累加求和，得出委估无形资产的价值。

评估方法的选择及其理由：委估资产持续经营并能产生经营收益，且经营收益可以用货币计量；委估资产在未来经营中面临的风险可以计量，具备采用收益法的适用条件。根据本次评估的目的、获取的有关数据和资料，将北京新龙立纳入评估范围专利权、非专利技术无形资产作为可辨认无形资产组合采用收益法评估。

收益法的计算公式为：

评估模型：

$$V = \sum_{t=1}^n F_t \cdot \alpha \cdot (1+i)^{-t}$$

式中：V——委估无形资产价值

F_t ——无形资产产品未来各年收益额

α ——分成率

i ——折现率

n ——委估无形资产的经济年限

t ——序列年值

6、递延所得税资产

评估人员首先了解了该递延所得税资产的形成过程，并依据坏账准备乘以公司所得税税率确认为递延所得税资产。经评估计算该结果与账面价值一致，最终以核实后的账面价值确认为评估值。

7、负债

纳入评估范围的负债为流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、应付职工薪酬及其他应付款。我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面价值作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年5月8日至2017年5月28日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我所业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我所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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

针对本项目资产特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

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

1、资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

（3）现场实地勘查

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

（4）补充、修改和完善资产评估申报表

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

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

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

（1）了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

（2）了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析收入变化的原因；

（3）了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

（4）了解企业主要的其它业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

（5）了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

（6）收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

（7）了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

（8）了解企业的税收及其他优惠政策；

（9）收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。

3、资料收集

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（五）评定估算

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

（六）内部审核

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，假设评估基准日后被评估单位持续经营；

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

3、除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、公司未来将采取的会计政策和本次评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为年内均匀流入，现金流出为年内均匀流出；

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

7、本次评估报告以产权持有人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

8、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

（三）特殊假设

1、公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、营运模式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，经营政策不做重大调整；

2、本次评估企业在未来生产经营活动中能够按现行税收优惠政策取得所得税15%的优惠政策；

3、本次评估企业在未来生产经营活动中国家对增值税软件仍实行即征即退。即根据财政部、国家税务总局关于印发《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》的相关内容不发生改变。

4、本次评估中假设企业未来生产年度中的原材料采购成本及产品售价处于稳定水平，物价不存在大幅波动。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

一、评估结论

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北京诚益通控制工程科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对北京新龙立科技有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

北京新龙立科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 15,855.59 万元，总负债账面价值为 4,850.54 万元，净资产账面价值为 11,005.04 万元。收益法评估后的北京新龙立的股东权益价值为 19,538.00 万元，评估增值 8,532.96 万元，增值率为 77.54%。

（二）资产基础法评估结果

北京新龙立科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 15,855.59 万元，评估价值为 18,919.12 万元，增值 3,063.53 万元，增值率为 19.32%；总负债账面价值为 4,850.54 万元，评估价值为 4,850.54 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 11,005.04 万元，净资产评估价值为 14,068.58 万元，增值 3,063.53 万元，增值率为 27.84 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	9,300.04	10,147.16	847.12	9.11
非流动资产合计	2	6,555.55	8,771.96	2,216.41	33.81
其中：长期股权投资	3	1,688.31	2,236.90	548.59	32.49
投资性房地产	4	363.04	387.57	24.53	6.76
固定资产	5	2,274.37	2,351.93	77.57	3.41
其中：建筑物	6	2,166.02	2,222.01	56.00	2.59
设备	7	108.35	129.92	21.57	19.91
在建工程	8	-	-	-	-
无形资产	9	2,208.04	3,773.76	1,565.72	70.91
其中：无形资产-土地使用权	10	1,550.32	2,138.05	587.73	37.91
其他非流动资产	11	21.79	21.79	-	-
资产总计	12	15,855.59	18,919.12	3,063.53	19.32
流动负债	13	4,850.54	4,850.54	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	4,850.54	4,850.54	-	-
净资产	16	11,005.04	14,068.58	3,063.53	27.84

（三）收益法与资产基础法评估结果的比较及差值原因分析

收益法评估后的股东全部权益价值为 19,538.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 14,068.58 万元，两者相差 5,469.42 万元，差异率为 38.88%。

两种评估方法考虑的角度不同：

1、资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的，能够真实的反应出企业于评估基准日的价值；

2、收益法评估时，采用企业自由现金流折现模型，未来现金流预测时，我们对企业未来经营成果进行了预测。收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了上述资产会带来的未来收益、未来按照企业规划增加资产带来的收益以及资产负债表上未列示的企业人力资源、营销网络等。采用收益法的结果，更能反映出北京新龙立的真实企业价值。

（四）选用收益法评估结果作为评估结论的原因

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、人力资源等无形资产的价值。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

二、本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对北京新龙立的股东全部权益分别采用了收益法和资产基础法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即北京新龙立于评估基准日 2017 年 3 月 31 日的股东权益价值为 19,538.00 万元，评估增值 8,532.96 万元，增值率为 77.54%。

三、流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易

方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（五）北京新龙立《不动产权证书》京（2016）大兴区不动产权第 0012768 号，2016 年 4 月 20 日，房产用作最高额抵押。

（六）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）期后事项

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；



(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

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

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成专业意见的日期，本评估项目的评估报告日为二零一七年八月十一日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：

(签名并盖章)



资产评估师：

(签名并盖章)



中国·北京市

二零一七年八月十一日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、委托方及被评估企业法人营业执照复印件
- 3、委托方及被评估单位承诺函
- 4、审计报告及审计报表复印件
- 5、不动产权证书、机动车行驶证复印件
- 6、本次经济行为相关文件
- 7、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书复印件
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 9、资产评估师承诺函