

深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者所涉及的
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字(2016)第149号

共三册第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评估说明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一六年六月十七日

第一册 评估报告目录

声 明	5
资产评估报告书摘要	7
资产评估报告书正文	10
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概 况	11
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及定义	26
五、评估基准日	26
六、评估依据	26
七、评估方法	28
八、评估程序实施过程和情况	40
九、评估假设	41
十、评估结论	42
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	46
十三、评估报告日	46
资产评估报告书附件	48
附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件	49
附件二：委托方和被评估单位法人营业执照复印件	50
附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	51
附件四：委托方和相关当事方的承诺函	52
附件五：签字注册资产评估师的承诺函	53
附件六：评估机构资格证书复印件	54
附件七：评估机构法人营业执照副本复印件	55
附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件	56
附件九：重要取价依据（合同、协议）复印件	57
附件十：审计报告和其他重要文件复印件	58

第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

资产基础法评估技术说明

（一）流动资产评估说明

（二）长期投资评估说明

（三）设备类资产评估技术说明

（四）房屋建筑物及构筑物评估技术说明

（五）无形资产评估技术说明

（六）在建工程评估说明

（七）负债评估说明

收益法评估说明

（一）评估对象

（二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

（三）收益预测的假设条件

（四）市场环境及经营环境分析

（五）评估计算及分析过程

（六）收益法评估结果

四、评估结论及其分析

（一）评估结论

（二）收益法与资产基础法差异原因分析

（三）股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三册 评估结果明细表及汇总表目录

一、资产基础法评估结果汇总表（万元）

二、资产评估结果分类汇总表

三、流动资产清查评估汇总表

1、现金清查评估明细表

2、银行存款清查评估明细表

3、其他货币资金清查评估明细表

4、应收票据清查评估明细表

5、应收账款清查评估明细表

6、其他应收款清查评估明细表

7、存货清查评估汇总表

（1）存货——原材料清查评估明细表

（2）存货——委托加工物资评估明细表

（3）存货——产成品清查评估明细表

8、其他流动资产清查评估明细表

四、非流动资产清查评估汇总表

1、长期股权投资清查评估明细表

2、固定资产评估分类汇总表

（1）固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

（2）固定资产——机器设备清查评估明细表

（3）固定资产——车辆清查评估明细表

（4）在建工程——设备安装工程清查评估明细表

3、固定资产清理清查评估明细表

4、无形资产清查评估汇总表

（1）无形资产 - 土地使用权清查评估明细表

（2）无形资产 - 其他无形资产清查评估明细表

五、流动负债清查评估汇总表

1、短期借款清查评估明细表

2、应付账款清查评估明细表

- 3、预收款项清查评估明细表
- 4、应付职工薪酬清查评估明细表
- 5、应交税费清查评估明细表
- 6、应付利息清查评估明细表
- 7、其他应付款清查评估明细表
- 8、一年内到期的非流动负债清查评估明细表

六、非流动负债清查评估汇总表

- 1、长期借款清查评估明细表
- 2、递延收益清查评估明细表
- 3、递延所得税负债清查评估明细表

七、主营业务净现金流量预测表（万元）及明细表

声 明

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、本评估报告自评估基准日2016年4月30日起一年内有效，从2016年4月30日起至2017年4月29日止，超过一年，需重新进行资产评估。

资产评估报告书摘要

深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者所涉及的
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字(2016)第149号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受深圳市纺织（集团）股份有限公司的（以下简称：“深纺织”）委托，对深圳市盛波光电科技有限公司（以下简称：“盛波光电”）拟引进战略投资者所涉及的股东全部权益完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为深圳市纺织（集团）股份有限公司。其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：深圳市盛波光电科技有限公司

三、评估目的：为深圳市盛波光电科技有限公司引进战略投资者涉及的股东全部权益价值提供参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为深圳市盛波光电科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2016 年 4 月 30 日经审计后的深圳市盛波光电科技有限公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2016 年 4 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估选择收益法的结果作为评估结论，经评估，深圳市盛波光

电科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为 202,895.88 万元（大写：
贰拾亿零贰仟捌佰玖拾伍万捌仟捌佰元整）。

此评估结论根据以上评估工作得出。

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

（此页以下无正文）

资产评估报告书正文

深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者所涉及的

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受深圳市纺织（集团）股份有限公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者所涉及的股东全部权益进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估单位的股东全部权益价值在 2016 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

1、委托方概况

企业名称：深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称“深纺织”）

住 所：深圳市福田区华强北路 3 号深纺大厦 6 楼

注册号：440301105031014

法定代表人：朱军

注册资本：(人民币)50652.1849 万元

公司类型：上市股份有限公司

股票代码：000045

营业期限：自 1982 年 4 月 30 日至 2032 年 4 月 30 日

经营范围：生产、加工纺织品、针织品、服装、装饰布、带、商标带、工艺品（不含限制项目）；百货、纺织工业专用设备、纺织器材及配件、仪表、标准件、纺织原材料、染料、电子产品、化工产品、机电设备、轻工产品、办公用品及国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务。

2、被评估单位（或者产权持有单位）概况

（1）基本情况

名 称：深圳市盛波光电科技有限公司（以下简称“盛波光电”）

住 所：深圳市坪山新区大工业区青松路 8 号

注册号：440301103683742

法定代表人：朱军

注册资本：(人民币)35000.0000 万元

成立日期：1995 年 2 月 15 日

营业期限：自 1995 年 2 月 15 日至 2025 年 2 月 15 日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：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）；自有物业租赁。研发、生产、加工经营各种规格偏振片、液晶显示器的有关材料和器件。

A、企业历程、组织形式和注册地址

深圳市盛波光电科技有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名为深圳市深纺乐凯光电子材料有限公司，其前身为深圳盛波偏光器件有限公司，成立于 1995 年 2 月，由深圳市纺织（集团）股份有限公司和美国 ADS 公司共同出资组建的中外合资企业。2001 年 1 月 14 日，由深圳市纺织（集团）股份有限公司将其拥有的公司部分股权（20%）转让给中国乐凯胶片集团公司；同时，中国乐凯胶片集团公司出资承接美国 ADS 公司拥有的全部股权（25%），并将公司的注册资本由美元 210 万元增至人民币 6800 万元，由深圳市纺织（集团）股份有限公司和中国乐凯胶片集团公司共同出资经营。2002 年 4 月 5 日，经公司股东会决议通过，同意新增国投高科技投资有限公司作为本公司股东。国投高科技投资有限公司出资人民币 1000 万元，享有 12.8205%的股权比例。该项投入业经会计师事务所验资后，本公司办理了工商注册变更手续，领有深司字 N64485 号企业法人营业执照。根据“关于深圳市深纺乐凯光电子材料有限公司国有股权无偿划转有关问题的批复”（国资产权【2007】1224 号），国务院国有资产监督管理委员会同意国投高科技投资有限公司将所持有的本公司的 12.8205%国有股权无偿划转给中国乐凯胶片集团公司。本次股权转让于 2009 年 7 月 10 日办理完工商变更登记手续。2009 年 6 月 23 日，深圳市纺织集团股份有限公司与中国乐凯胶片集团有限公司签订的《产权交易合同》，中国乐凯胶片集团将所持有的本公司 52.05%的股权以 7800 万元的价格转让给深圳市纺织集团股份有限公司，本次股权转让于 2009 年 7 月 10 日办理完工商变更登记手续。本公司于 2009 年 10 月 20 日更名为深圳市盛波光电科技有限公司。根据公司 2010 年 8 月 25 日股东会决议，公司注册资本由 7800 万元增加至 15000 万元。2011 年 4 月 22 日，经本公司股东会决议，增加注册资本 5000 万元，变更后注册资本为 20000 万

元。2012年2月14日，经本公司股东会决议，增加注册资本5000万元。

2013年3月20日，经本公司股东会决定，增加注册资本5000万元，该次增资经中勤万信会计师事务所有限公司[已更名为中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）]审验，并于2013年4月22日出具“勤信深验字[2013]1006号”验资报告，本公司于2013年5月29日办理注册资本变更登记。2016年4月1日股东决定和修改后的章程规定，申请增加注册资本50,000,000.00元，由深圳市纺织（集团）股份有限公司于2016年4月6日之前缴足，2016年4月6日由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（勤信深验字【2016】第1005号）验资报告，变更后的注册资本为35000万元。截至2016年4月30日止，本公司注册资本为35000万元，法定代表人为朱军，注册地及总部地址为深圳市坪山新区大工业区青松路8号。

B、企业的业务性质和主要经营活动

公司主营业务包括研发、生产、加工经营各种规格偏光片、液晶显示器的有关材料和器件，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）。

3、近三年又一期资产负债表和主要财务指标及经营业绩

近三年又一期资产负债表一览表（母公司）

金额单位：人民币元

项目名称	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-4-30
流动资产	989,373,779.32	1,034,900,580.91	1,190,464,440.69	1,253,009,003.90
非流动资产	936,724,926.00	860,519,665.66	825,063,563.35	844,132,521.98
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资			6,644,822.25	6,644,822.25
投资性房地产				
固定资产	819,241,668.78	772,100,580.78	742,159,017.57	720,438,104.06
在建工程	40,914,106.80	48,275,397.15	37,011,475.80	78,096,017.94
				3,810.00
无形资产	41,827,527.73	40,143,687.73	39,248,247.73	38,949,767.73
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	34,741,622.69			
资产总计	1,926,098,705.32	1,895,420,246.57	2,015,528,004.04	2,097,141,525.88
流动负债	175,181,294.56	371,829,583.52	501,844,372.54	401,722,405.85
非流动负债	250,307,427.64	190,057,086.50	218,374,320.06	216,930,512.46
负债总计	425,488,722.20	561,886,670.02	720,218,692.60	618,652,918.31
净资产	1,500,609,983.12	1,333,533,576.55	1,295,309,311.44	1,478,488,607.57

近三年又一期经营业绩一览表（母公司）

金额单位：人民币元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
总资产	1,926,098,705.32	1,895,420,246.57	2,015,528,004.04	2,097,141,525.88
总负债	425,488,722.20	561,886,670.02	720,218,692.60	618,652,918.31
净资产	1,500,609,983.12	1,333,533,576.55	1,295,309,311.44	1,478,488,607.57
主营业务收入	438,195,667.70	663,683,931.55	678,200,065.07	221,976,738.91
营业利润	-194,105,714.89	-148,952,473.44	-59,778,026.70	-26,389,929.49
净利润	-167,308,364.34	-167,076,406.57	-38,224,265.11	-24,820,703.87

2013-2015 年度数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信深审字(2014)第 1123 号、勤信深审(2015)第 1085 号及勤信深审(2016)第 1058 号《审计报告》；2016 年 1-4 月份数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的勤信专字【2016】第 1745 号无保留意见《审计报告》。

4、主要产品品种、生产能力，近年实际生产量、销售量，主要市场及其市场占有率，本企业产品在同类产品市场的地位，主要原材料、能源供应情况，环境污染及治理情况。

深圳市盛波光电科技有限公司是国内首家偏光片专业制造厂商，产品涵盖 TN、STN、CSTN、TFT 及偏光眼镜等广泛领域，是国内产能最大、品种最多、技术最先进和市场占有率最高的专业偏光片供应商。企业近年主要产品业务生产销售情况及主营业务收入历史统计分析表如下：

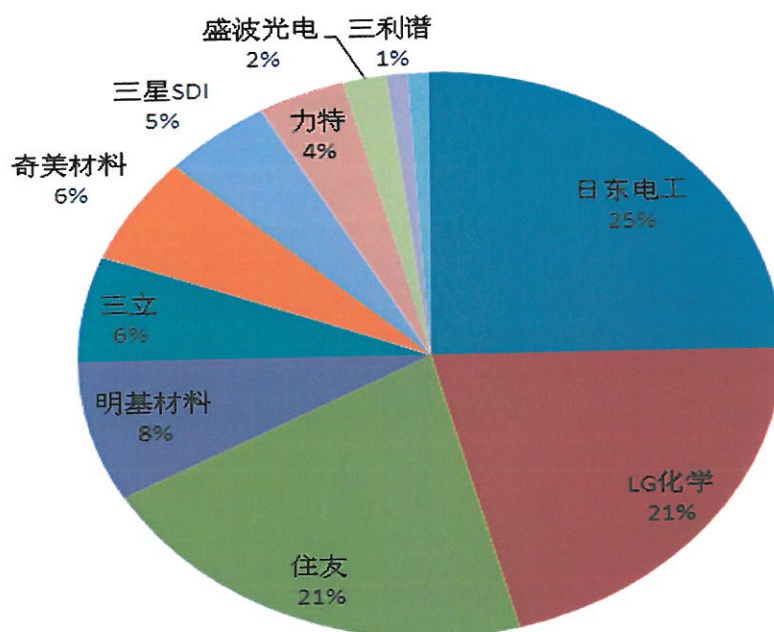
（金额单位：人民币元）

产品或服务名称	年度/项目	历史年度					
		2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1 至 4 月
1-3 号线	销售量(平方米)	2,182,100.00	1,579,900.00	2,284,400.00	1,763,100.00	1,465,700.00	402,900.00
	销售单价 (元/平方米)	107.30	134.95	97.81	97.71	98.44	99.47
	剔除非正常因素后销售收入(元)	234,150,236.26	213,202,318.08	223,443,556.35	172,276,538.09	144,280,723.33	40,075,820.97
4 号线	销售量(平方米)		330,900.00	1,402,800.00	3,871,600.00	5,336,700.00	1,757,100.00
	销售单价 (元/平方米)		5.09	126.02	108.50	88.68	80.33
	剔除非正常因素后销售收入(元)		1,682,987.03	176,783,579.91	420,056,333.44	473,272,270.61	141,146,072.96

5 号线	销售量(平方米)			325,800.00	636,400.00	472,600.00	238,500.00
	销售单价 (元/平方米)			109.26	107.90	122.39	166.66
	剔除非正常因素后销售收入(元)			35,598,462.25	68,670,462.02	57,842,225.01	39,748,431.57
租赁业务	剔除非正常因素后销售收入(元)	-	2,217,019.43	2,370,069.19	2,680,598.00	2,804,846.12	1,006,413.41
合计		234,150,236.26	217,102,324.54	438,195,667.70	663,683,931.55	678,200,065.07	221,976,738.91

深圳市盛波光电科技有限公司是大陆最大的偏光片生产厂家，公司产品主要瞄准亚太市场，目前在全球的产能占比如下所示：

全球偏光片主要厂商产能占比（%）



深圳市盛波光电科技有限公司主要原材料、能源供应商详见下表：

序号	供应商名称
1	西日本贸易株式会社
2	丸红（上海）有限公司
3	拓米国际有限公司
4	可乐丽贸易（上海）有限公司
5	丸红株式会社

6	藤森工业株式会社
7	富士胶片（上海）贸易有限公司

深圳市盛波光电科技有限公司偏光片生产项目属于国家鼓励投资建设的项目，项目的建设符合深圳市城市总体规划和相关产业政策，企业通过强化内部管理、改进生产工艺、回收利用废物等措施，可有效地控制污染的产生和排放，以降低能耗、物耗和水耗。

深圳市盛波光电科技有限公司偏光片生产项目采用清洁生产工艺，进行安全文明生产，并能严格执行节能减排的建设方针，实施资源综合利用。因此偏光片生产项目对生态环境影响小。

5、形成企业主要生产能力的状况，正在或者计划进行的投资项目简况，企业的主要资产状况。

企业主要有 5 条生产线，全部用于偏光片生产，其中 4 号线产能最大，目前正在建设 6 号生产线即 TFT-LCD 用偏光片二期项目，该部分基础建设已经基本完成，主要设备已经联系好厂家进行生产，预计该项目 2017 年 4 月可以完成。

6、执行会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

（1）公司采用的主要会计政策：

深圳市盛波光电科技有限公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定。主要税项税率：

增值税：销售收入，按 17% 计缴；

城市维护建设税：按应交流转税额的 7% 计缴；

教育费附加：按应交流转税额的 3% 计缴；

地方教育发展费：按应交流转税额的 2% 计缴；

所得税：按纳税所得额的 15% 计缴。

（2）税收优惠及批文

① 增值税：根据《财政部、国家税务总局关于进一步推进出口货物实行免抵退办法的通知》（财税[2002]7 号）和《国家税务总局关于印发〈生产企业出口货物免抵退税管理操作规范〉（试行）的通知》（国税发[2002]11 号）等文件精神，本公司自营出口货物增值税实行“免、抵、退”办法，出口退税率为 17%。

② 所得税：本企业为高新技术企业，享受所得税减免 10% 的政策。

报告期内被评估单位实际执行的企业所得税率为 15%。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位的关系：被评估单位为委托方的全资子公司。

(四) 业务约定书的其他评估报告使用者

(1) 深圳市纺织（集团）股份有限公司及其股东；

(2) 国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据深圳市投资控股有限公司关于《深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者的立项批复》（深投控【2016】258号），本次评估目的是为深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、本次企业价值评估对象及基本情况

本次企业价值评估对象为深圳市盛波光电科技有限公司的股东全部权益价值。

2、纳入评估范围的资产、负债情况

(1) 评估范围

评估范围是截止 2016 年 4 月 30 日深圳市盛波光电科技有限公司经审计后的全部资产和负债。具体情况如下：

(金额单位：人民币元)

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,253,009,003.90
2	货币资金	409,459,565.42
3	应收票据	33,091,996.27
4	应收账款	166,651,337.95
5	预付款项	11,798,097.07
6	应收利息	2,515,987.19
7	其他应收款	22,428,629.21
8	存货	263,873,094.93
9	其他流动资产	343,190,295.86
10	二、非流动资产合计	844,132,521.98
11	长期股权投资	6,644,822.25
12	固定资产	720,438,104.06
13	在建工程	78,096,017.94
14	固定资产清理	3,810.00
15	无形资产	38,949,767.73
16	三、资产总计	2,097,141,525.88
17	四、流动负债合计	401,722,405.85
18	短期借款	42,356,163.82

19	应付账款	145,452,579.07
20	预收款项	7,131,262.72
21	应付职工薪酬	16,890,518.13
22	应交税费	302,410.86
23	应付利息	40,573,334.59
24	其他应付款	109,016,136.66
25	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00
26	五、非流动负债合计	216,930,512.46
27	长期借款	120,000,000.00
28	递延收益	96,930,512.46
29	六、负债总计	618,652,918.31
30	七、净资产	1,478,488,607.57

(注:基准日账面价值经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的勤信专字【2016】第1745号无保留意见《审计报告》。)

1、房屋建筑物类资产

固定资产-房屋建筑物主要包括三大块,第一块为坪山厂区【主要包括一号、二号厂房、1栋职工宿舍、1栋综合大楼及厂区内的配套设施(室外装修、门卫、生产线改造工程、废水处理站、化学品库及装修工程等)】,第二块为惠州龙光城小区【合计二十套住宅,室内为简单装修】,第三块为龙华厂区【主要包括一栋厂房、二栋配套宿舍及相关配套设施】共计55项,企业申报的总建筑面积111,577.00平方米(不包含坪山门卫面积),至评估基准日,评估对象中28项建筑物办理了《房屋所有权证》,坪山厂区未办理权属证书(其中包括一号、二号仓库、综合楼、职工宿舍、门卫、室外配套、动力房、化学品库等),该部分面积根据企业提供的测绘报告及房屋预决算书确定。。

坪山厂区内房屋建筑主要有4栋。主要包括2栋厂房,1栋职工宿舍、1栋综合大楼及厂区内的室外装修工程、门卫、化学品库、废水处理站。以上4栋房屋均为框架结构,建成年限2011年12月,目前使用正常。一号、二号厂房及综合大楼共五层,一号厂房建筑面积61,717.40 m²,二号厂房建筑面积14,119.63 m²,综合大楼建筑面积3,177.89 m²。职工宿舍,共十层,建筑面积3,177.89 m²。一号厂房通过外部连廊与二号厂房相连通,厂房装修情况如下:外墙为面砖,地面为环保地坪漆、地砖,室内采用铝合金隔开,分成生产、检测、研发办公等多个部分,塑钢门窗,安装消防设施,水电设施齐备。职工宿舍首层为食堂,二层以上供职工住宿使用,采用简单装修,外墙为面砖,内外墙采用乳胶漆刷白,室内铺地砖。综合大楼采用外墙瓷砖贴面,楼地面为防滑地面砖,部分办公房屋等采用内墙贴纸;内墙一般为涂料;办公楼与职工宿舍楼门窗均为塑钢门窗;安装消防设施,水电设施齐备。

位于惠州片区的房屋共计20套,42栋有8套,楼层为6-14层(除9层外),44栋

有 12 套，楼层为 8-21 层（除 13、14 层外），权利人为深圳市盛波光电科技有限公司，为商品房，供管理层使用，截止现场勘查日已经全部入住，两栋建成时间均为 2010 年，绿化环境较好，配套设施较为齐全周边有各种便利店，目前二期项目正在建设，入住率较高，该房屋为钢筋混凝土柱承重，外墙条形砖，公共部分内墙与天花刷白，地面为地砖，铝合金窗、防盗门，安装消防设施，水电设施齐备，有两部电梯，每层六户，以两室一厅为主。

具体位置如下图：



位于宝安区的房屋共 5 栋，厂房 1 栋，宿舍 2 栋，门卫室及动力房各 1 栋。据《深房地字第 5000294398 号》证记载：宗地总占地面积 13,149.6 m²，总建筑面积 19,602.54 m²（不包括动力房及门卫室）。厂房共 4 层，根据企业提供的租赁台账统计目前一半已经出租。装修情况为外墙面砖，地面地砖，内外墙用乳胶漆刷白，天花为塑扣板，自动玻璃门，防盗门。消防设施，水电齐全，配备货梯一部。宿舍分 A、B 两栋，每栋共 5 层，底层作为商铺对外租出，二层及以上目前主要用于办公及住宿，已经有一部分对外出租。门卫室及动力房为混合结构，外墙为面砖，地面为地砖，室内用乳胶漆刷白，铝合金窗。

具体位置如下图：



纳入本次评估范围内房屋建筑物，其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下

表：

序号	建筑物名称	权益状况	物理状况	建成 年月	计量单位	建筑面积	账面价值	
		权证编号	结构				原值	净值
1	一号厂房		钢混	2011-12-31	栋	61,717.40	235,186,456.68	209,117,219.60
2	二号厂房		钢混	2011-12-31	栋	14,119.63	45,783,343.55	40,341,666.27
3	化学品库		钢混	2011-12-31	栋	637.65	2,507,217.37	2,209,216.81
4	废水处理站		钢混	2011-12-31	栋	496.49	2,688,289.61	2,368,767.29
5	龙光城宿舍 42-1-0604	粤房地权证惠州字第 3300071074 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	469,465.19	452,296.23
6	龙光城宿舍 42-1-0704	粤房地权证惠州字第 3300071076 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	471,637.46	456,545.14
7	职工宿舍		钢混	2011-12-31	栋	9,718.40	28,741,654.85	25,752,522.73
8	综合大楼		钢混	2011-12-31	栋	3,177.89	15,720,625.07	14,085,680.07
9	门卫		混合	2011-12-31	栋		655,674.10	587,483.90
10	室外工程			2011-12-31	项		39,647,338.09	35,524,014.73
11	龙光城宿舍 42-1-0804	粤房地权证惠州字第 3300071075 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	473,808.69	458,646.77
12	龙光城宿舍 42-1-1004	粤房地权证惠州字第 3300071083 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	478,151.19	462,850.39
13	龙光城宿舍 42-1-1104	粤房地权证惠州字第 3300071078 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	480,323.45	464,953.05
14	龙光城宿舍 42-1-1204	粤房地权证惠州字第 3300071086 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	482,494.69	467,054.85

15	龙光城宿舍 42-1-1304	粤房地权证惠州字第 3300071082 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	484,666.96	469,157.68
16	龙光城宿舍 42-1-1404	粤房地权证惠州字第 3300071077 号	钢混	2014-12-26	套	107.43	486,838.20	471,259.32
17	龙光城宿舍 44-2-0802	粤房地权证惠州字第 3300071071 号	钢混	2014-12-28	套	62.11	295,008.54	285,568.22
18	龙光城宿舍 44-2-1202	粤房地权证惠州字第 3300071070 号	钢混	2014-12-28	套	62.11	300,021.54	290,420.90
19	龙光城宿舍 44-2-1102	粤房地权证惠州字第 3300071072 号	钢混	2014-12-28	套	62.11	298,768.03	289,207.39
20	龙光城宿舍 44-2-1002	粤房地权证惠州字第 3300071084 号	钢混	2014-12-28	套	62.11	297,515.56	287,995.08
21	龙光城宿舍 44-2-0902	粤房地权证惠州字第 3300071085 号	钢混	2014-12-28	套	62.11	296,262.04	286,781.72
22	龙光城宿舍 42-1-2104	粤房地权证惠州字第 3300071073 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	502,038.94	485,973.66
23	龙光城宿舍 42-1-2004	粤房地权证惠州字第 3300071069 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	499,866.68	483,871.00
24	龙光城宿舍 42-1-1904	粤房地权证惠州字第 3300071067 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	497,695.44	481,769.20
25	龙光城宿舍 42-1-1804	粤房地权证惠州字第 3300071081 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	495,525.22	479,668.42
26	龙光城宿舍 42-1-1704	粤房地权证惠州字第 3300071080 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	493,353.98	477,566.62
27	龙光城宿舍 42-1-1604	粤房地权证惠州字第 3300071079 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	491,180.68	475,462.92
28	龙光城宿舍 42-1-1504	粤房地权证惠州字第 3300071068 号	钢混	2014-12-28	套	107.43	489,008.42	473,360.10
29	一楼车间改扩建工程			2012-8-31	项	定制	1,669,463.19	612,136.56
30	二号线净化装修工程			2012-11-30	项	定制	740,730.00	487,647.25
31	三号线净化装修工程			2012-11-30	项	定制	1,019,157.80	667,659.61
32	龙光城装修工程			2014-12-31	项		1,324,508.87	1,181,020.46
33	1 号线搬迁工程-装修			2014-12-31	项		5,372,070.53	4,745,329.03
34	1 号线搬迁-装修			2014-12-31	项		319,132.74	282,006.96
35	装修工程			2014-12-31	项		1,800,000.00	1,440,000.00
36	厂房一楼	深房地字第 5000294398 号	钢混	2006-7-1	层	4,133.69	11,458,000.57	8,393,803.33
37	厂房二楼	深房地字第 5000294398 号	钢混	2006-7-1	层	2,184.00	3,332,038.20	2,440,955.67
38	厂房二楼	深房地字第 5000294398 号	钢混	2006-7-1	层	2,001.26	2,078,608.70	1,522,728.83
39	厂房三楼	深房地字第 5000294398 号	钢混	2006-7-1	层	4,185.26	3,949,608.94	2,893,370.38
40	厂房四楼	深房地字第 5000294398 号	钢混	2006-7-1	层	3,492.32	2,736,222.73	2,004,478.99
41	宿舍-A		钢混	2006-7-1	栋	1,804.76	2,466,359.68	1,889,231.44
42	宿舍-A 改造工程	深房地字第 5000294398 号		2007-12-29	项		29,711.00	23,769.00
43	宿舍-B	深房地字第 5000294398 号	钢混	2006-7-1	栋	1,801.25	2,448,342.12	1,875,430.56
44	宿舍-B 改造工程			2007-12-29	栋		58,212.00	46,570.00
45	动力房	深房地字第 5000294398 号	混合	2006-7-1	栋	155.00	288,172.92	220,739.97
46	门卫室		混合	2006-7-1	栋	30.00	113,578.49	87,000.77
47	二楼车间改扩建工程			2009-12-17	项		1,057,008.00	387,569.60
48	二楼办公室装修工程			2009-12-17	项		255,098.40	93,536.08
49	四楼仓库改扩建			2009-12-17	项		1,516,260.00	555,962.00
50	室外管路设施			2009-12-17	项		59,495.00	21,814.96

51	室外花池工程		2009-12-17	项		11,000.00	4,033.08
52	厂房大楼门面装修		2009-12-17	项		71,000.00	26,033.08
53	1.2.4 楼消防工程		2009-12-17	项		123,000.00	45,100.00
54	老厂废气改造工程		2009-12-31	项		125,500.00	46,016.92
55	无尘室空调改向及排气工程		2011-1-31	项		89,000.00	42,274.79
合 计					111,577.00	424,225,510.10	370,523,199.38

根据房地产证（深房地字第 5000294398 号）记载龙华片区厂房及宿舍权利人为深圳市深纺乐凯光电材料有限公司，根据企业提供的相关资料显示深纺乐凯光电材料有限公司已经变更为深圳市盛波光电科技有限公司。

2、设备类资产

设备类账面原值：610,523,298.25 元，账面净值：349,914,904.68 元，经过盘点核实均为企业资产。该公司的生产设备品种繁多，分布在各个生产车间。主要包括机器设备、车辆和电子设备，机器设备主要为拉伸线、预处理机、TAC 膜预处理机、PVA 膜拉伸染整线，用于生产偏光片，合计 5 条生产线，其中 4 号生产线产能最大，价值量最高；车辆主要有北京现代小汽车、别克商务车、捷达轿车等，机器设备主要为电脑、打印机、测量仪等办公设备。

以上设备截止现场勘查日均使用正常，由专人负责看管。

3、长期投资

深圳市盛波光电科技有限公司的长期投资为对公司的子公司深圳市深纺进出口有限公司及盛投（香港）有限公司的长期股权投资。

被投资企业基本信息：

子公司基本情况表一

子公司全称	深圳市深纺进出口有限公司
注册地	深圳市福田区华强北路 3 号深纺大厦 A613 房
注册资本	RMB500.0000 万元
经营范围	经营进出口业务（具体按有关进出口业务的批文办理）。
投资年月	2015 年 10 月
深圳市盛波光电科技有限公司持股比例（%）	100%
是否合并报表	是
是否为同一控制下的子公司	是

子公司基本情况表二

子公司全称	盛投（香港）有限公司
注册地	香港中环德辅道中 141 号

子公司全称	盛投(香港)有限公司
	中保集团大厦 11 号楼 1101 室
业务性质	贸易
商业登记证有效时间	2016-4-8 至 2017-4-7
商业登记证号	52063139-000-04-16-0
法律地位	法人团体
深圳市盛波光电科技有限公司持股比例(%)	100%
是否合并报表	是
是否为同一控制下的子公司	是

4、无形资产

本次评估无形资产主要为深圳市盛波光电科技有限公司所属的土地使用权及其他无形资产等。

土地使用权

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》，该土地使用权面积 78,323.56 平方米，共 1 宗土地，截止评估基准日尚未办理抵押登记事项。

1、土地位置状况

序号	土地证号	地号	宗地位置
1	深房地字第 6000401544 号	G13113-0102	坪山新区坑梓街道

宗地概况为：场地平整和周围基础设施五通一平(“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”。)

2、土地权利状况

评估对象的土地所有权属于国家所有；

2009 年 11 月 16 日，被评估单位取得了《国有土地使用证》(深房地字第 6000401544 号)，土地使用权人为深圳市盛波光电科技有限公司，座落为坪山新区坑梓街道，地号：G13113-0102，图号：无，地类(用途)为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2059 年 11 月 15 日，至评估基准日，评估对象剩余年限为 43.54 年，使用权面积为 78,323.56 平方米。

其他无形资产

企业的无形资产主要包括 4 项发明、37 项实用新型(其中包括两项境外实用新型)，共 41 项，此外包括 2 项商标。

专利情况如下：

序号	专利名称	专利类型	申请号	授权公告日
1	一种用于提高偏光片内保护膜亲水性的方法	发明	200810167196.8	20100616
2	偏光片用胶粘剂及使用该胶粘剂的偏光片	发明	201010158420.4	20120118
3	自动直线搅拌匀胶涂工装置	实用新型	201020514490.4	20110615
4	一种立体偏光眼镜用偏光片	实用新型	201020519698.5	20110323
5	一种车载显示器用偏光片	实用新型	201020538351.5	20110330
6	多角度膜材切割装置	实用新型	201020536587.5	20110420
7	一种具有扩散功能的高反射半透型偏光片	实用新型	201020561168.7	20110727
8	一种可提高立体偏光眼镜观影亮度的偏光片	实用新型	201020690087.7	20110803
9	一种使立体偏光眼镜可自由角度观影的方法及偏光片	发明	201010614561.2	20121017
10	一种 3D 立体显示偏光片及其制备方法	发明	201110021048.7	20130123
11	一种轻薄化高色彩饱和度 OLED 用偏光片	实用新型	201120058321.9	20110928
12	一种电焊护目镜用偏光片	实用新型	201120057412.0	20111207
13	一种 3D 立体显示偏光板构造	境外（实用新型）	PCT/CN2011/071739	20120921
14	3D 立体显示偏光板	境外（实用新型）		20140528
15	一种低反射、高透过触摸屏用光学膜	实用新型	201120058320.4	20110928
16	一种薄型一体化的 3D 立体显示偏光片	实用新型	201120297040.9	20120411
17	3D 偏光眼镜用高抗污偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	201120551032.2	20120822
18	3D 偏光眼镜用高色彩偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	201120532831.5	20120926
19	3D 偏光眼镜用低反射偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	201120532832.X	20121017
20	3D 偏光眼镜用高抗污低反射偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	201120532839.1	20121010
21	3D 偏光眼镜用高抗污高色彩偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	2011205328353	20120801
22	3D 偏光眼镜用色彩纠正偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	2011205328508	20120801
23	3D 偏光眼镜用低反射高色彩偏光片及其 3D 偏光眼镜	实用新型	2011205328349	20120801
24	一种宽视角型偏光片及液晶显示盒	实用新型	201220566621.2	20131113

25	触摸屏用偏光片及触摸屏显示器	实用新型	2012205877586	20130424
26	一种 3D 偏光片	实用新型	2012205877571	20130424
27	宽视角黑白显示的液晶显示器	实用新型	2012205877868	20130626
28	一种电容式触摸屏用光学触摸系统	实用新型	2012206261779	20130612
29	一种防止反射显示用偏光片	实用新型	2012206261317	20130508
30	车载显示用偏光系统	实用新型	2012206262288	20130508
31	车载 触摸屏显示用光学膜	实用新型	2012206262790	20130626
32	一种车载显示器用偏光片	实用新型	201220626312X	20130508
33	3D 投影仪系统	实用新型	2012206262856	20130626
34	TFT-MVA 透过型显示器用增亮及薄型增亮偏光片	实用新型	2012206615843	20130717
35	TFT-TN 透过型显示器用增亮及薄型增亮偏光片	实用新型	2012206618165	20130710
36	透过式及半透过式显示器用增亮及薄型增亮偏光片	实用新型	2012206615862	20130717
37	车载挡光板	实用新型	2013201708121	20130911
38	一种过滤小车	实用新型	201320289985.5	20131127
39	一种水溶液循环系统	实用新型	201320289747.4	20140326
40	一种 IPS 液晶电视用偏光片	实用新型	201420523344.6	20150225
41	一种 VA 型液晶电视用偏光片	实用新型	201420523223.1	20150325

商标情况如下:

商标注册证	有效期	核定使用商品
 盛波光电	2011.11.07-2021.11.	计算机、笔记本电脑、计算器、电视机、照相机(摄影)、光学品、太阳镜、眼镜(光学)
	2011.11.07-2021.11.	计算机、笔记本电脑、计算器、车辆用导航仪器(随车计算机)、手提电话、电视机、照相机(摄影)、光学品、太阳镜、眼镜(光学)

以上评估范围内的资产与委托方申报及业务约定书中的范围一致。

四、价值类型及定义

- 1、本次评估评估所选取的价值类型为：市场价值。
- 2、价值定义：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。
- 3、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

- 1、本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

- 2、本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

◇ 法律依据

- 1、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年）；
- 2、国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
- 3、国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、国务院国资委产权（2006）274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；

◇ 准则依据

1、中国注册会计师协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

2、财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;

3、资产评估具体准则:中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》;

4、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

5、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217号);

6、中国资产评估协会中评协[2008]218号文《企业国有资产评估报告指南》;

7、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;

8、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;

◇经济行为依据

1、《深圳市盛波光电科技有限公司拟引进战略投资者的立项批复》;

2、资产评估业务约定书;

◇产权证明依据

1、房屋所有权证;

2、国有土地使用证;

3、车辆行驶证;

4、长期投资协议及验资报告;

5、重大设备订货合同及发票、报关单等;

6、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建设工程报批文件;

◇取价依据及参考依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

3、《广东省建设工程计价依据(2010)》;

4、深圳市2016年工程造价信息;

5、深圳市2016年工程造价指数;

6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号);

7、企业财务会计资料;

8、近期发行的五年期国债利率;

9、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;

10、评估基准日外汇汇率;

11、市场调查及询价资料;

12、互联网信息资料;

13、现场勘察、访谈记录、厂房租赁合同及台账;

14、中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信专字【2016】第1745号无保留意见《审计报告》;

◇参考资料及其他

1、深圳市盛波光电科技有限公司提供的《成本法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料;

2、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》(2016年4月版);

3、评估范围内各生产工艺流程图;

4、基准日前3年的审计报告及评估基准日财务会计报表;

5、企业未来年度经营计划及投资、筹资计划;

6、企业提供的其它法律凭证资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。进行企业价值评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。深圳市盛波光电科技有限公司主要生产偏光片,缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业,不具备市场法评估的可比条件。

成本法也称资产基础法,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。

收益法,是通过估算被评估对象在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估对象价值的一种评估思路。收益法是企业股东全部权益

预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。因深圳市盛波光电科技有限公司主要生产偏光片，已经投产十余年，且经营业务较稳定，未来预期收益和经营风险可以预测。

综上所述，结合本次评估目的，我们选择资产基础法、收益法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（一）资产基础法

评估思路及公式如下：

- 1、 评估思路： 在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- 2、 计算公式： 全部股东权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
- 3、 具体方法

（1）流动资产

①货币资金：对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

②债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

③存货的评估：存货的评估主要采用成本法或市场法。委估企业的存货主要存货包括原材料、库存商品、在产品、委托加工物质。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品、在产品、委托加工物资等分别进行评估。

A、外购原材料的评估：由于企业原材料周转较快，对外购原材料的评估采用市场法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后以其可变现价格为评估值。

B、库存商品（含产成品）的评估：根据库存商品的市场适销程度，将库存商品

划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，根据每一产品的市场销售情况，决定是否扣除适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品（含产成品）单价评估值=售价-销售费用-全部税金-净利润×该产品利润扣除比例

C、委托加工物资：为企业实际所发生的加工费用，在清查核实实物存量的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

D、在产品的评估：本次评估的在产品系按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等，评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值。故以核实后的账面值确认评估值。

（2）长期投资

本次评估的长期投资全部为控股长期股权投资，对控股的长期股权投资，采用资产基础法先对被投资单位进行评估得出股东全部权益的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资企业股东全部权益的评估值作为长期投资的评估值。

（3）机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

●重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

①国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

②进口设备重置全价的确定

a、能够向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备，经分析，选定购置价后，考虑必要的重置费用确定重置成本：

重置成本=[离岸价（FOB）+国外运杂费+国外途中保险费]×现行外汇汇率+进口关

税+增值税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本

或：重置成本=到岸价（CIF）×现行外汇汇率+进口关税+增值税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本

本次评估时考虑到企业购置进口设备时免税的实际情况和企业所处的行业仍能享受国家有关进口设备免税的优惠政策，对进口设备的评估未考虑关税和增值税。

b、对国外已换代改型，难以查到现行到岸价或离岸价的设备，如可获取国外替代产品价格的采用规模效益指数法或功能价值法、比较法估测其重置成本。

c、对进口的老旧设备，采用替代原则，参考国内同类设备的价格确定重置成本。

（注：根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件，本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。）

③运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=购置价+车辆购置税等；

④运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估，对于非营运小轿车，本次评估采用已行驶里程计算理论成新率，其他车辆以年限法成新率与行驶里程成新率两者取低值确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

（4）房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物主要包括三大块，第一块为惠州龙光城小区【合计二十套住宅，室内为简单装修】，第二块为坪山厂区【主要包括一号、二号厂房、1栋职工宿舍、

1 栋综合大楼及厂区内的配套设施（室外装修、门卫、生产线改造工程、废水处理站、化学品库及装修工程等）】，第三块为龙华厂区【主要包括一栋厂房、二栋配套宿舍及相关配套设施】。

4.1 对于企业所属评估对象所处龙华地区房屋采用收益法进行评估，具体测算如下：

常见的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法。本次评估对象为已建成的物业。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产评估规范》，经反复研究，选取收益法作为基本方法来求取其市场价值，在确定评估方法时，我们作出以下考虑：

◆评估对象所处区域房地产市场交易不活跃，作为评估对象类似物业其实际成交的案例较少，难以收集到相关可比实例，故不采用市场比较法进行评估。

◆评估对象属于经营性物业，有潜在收益，且其所在区域租赁较为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁成交案例，因此可以选取收益法作为基本方法来求取其市场价值。

◆近几年，深圳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

收益法，具体是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法的基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A --- 年净收益

Y --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

搜集有关收入和费用的资料；

估算潜在毛收入；

估算有效毛收入；

估算运营费用；

估算净收益；

选用适当的资本比率；

选用适宜的计算公式求出收益价格。

4.2 对于企业所属位于惠州片区的房屋建（构）筑物的评估采用市场比较法，具体测算如下：

常见的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法。本次评估对象为已建成的住宅物业。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产评估规范》，经反复研究，选取市场比较法作为基本方法来求取其市场价值，在确定评估方法时，我们做出以下考虑：

◆评估对象所处区域房地产市场交易活跃，作为评估对象类似物业其实际成交的案例较多，可以收集到相关可比实例，故适宜采用市场比较法进行评估。

◆评估对象属于非经营性物业，较难通过市场收集到较多的租赁成交案例，因此不采用收益法。

◆近几年，惠州房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

市场法是指将分析对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算分析对象的客观合理价格或价值的方法。市场法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

市场法计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中：PD——待估房地产比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}；$$

$$B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}；$$

$$D = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比案例区域因素条件指数}}；$$

$$E = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比案例个别因素条件指数}}。$$

运用市场法估价一般应按下列步骤进行：

搜集交易实例；

选取可比实例；

建立价格可比基础；

进行交易情况修正；

进行交易日期修正；

进行区域因素修正；

进行个别因素修正；

求出比准价格。

4.3 对于企业所属位于坪山地区的房屋建筑物的评估经过评估分析采用重置成本法：具体计算方法及过程如下：

常见的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法。本次评估对象为已建成的大型商业物业。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产评估规范》，经反复研究，选取成本法作为基本方法来求取其市场价值，在确定评估方法时，我们做出以下考虑：

◆评估对象所处区域房地产市场交易不活跃，作为评估对象类似物业其实际成交的案例很少，不能收集到相关可比实例，故不适宜采用市场比较法进行评估。

◆评估对象属于非经营性物业，较难通过市场收集到较多的租赁成交案例，因此不采用收益法。

◆由于该厂房建成年限较短，其相关建安成本及税费容易取得，故采用成本法进行评估。

成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

①重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

a、对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的定额，计算出建安工程造价。

b、对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本

一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

B、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

C、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息 = (工程造价 + 其他费用) × 贷款利率 × 1/2 正常工程建设期

②成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

A、年限法，公式为：

理论成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

B、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分做出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

C、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率 = (理论成新率 + 实际完好率) / 2

③计算评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（5）在建工程的评估

评估范围内的在建工程，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年，可将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，得出在建工程评估值。

（6）无形资产的评估

本次评估的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。

A、无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据评估对象土地的特点及开发项

目自身的实际情况，最终对评估对象选取市场比较法求取评估对象宗地价格。

在选择确定估价方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

◆评估对象位于坪山新区坑梓街道，用途为工业用地，周边有同类土地交易较活跃，交易案例较多，符合市场比较法的应用条件及适用范围；

◆根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的要求及考虑到评估对象征地成本、开发成本等市场客观资料可取得，因相关资料无法获取，故不适宜采用成本逼近法求取评估对象土地使用权市场价格；

◆评估对象位于坪山新区坑梓街道缺少较为充足的同类土地租赁案例，不符合收益还原法的应用条件及适用范围，故不能较客观反映评估对象的市场价值；

◆目前深圳现行基准地价公布时间较早，距离评估基准日期时间较长，故不使用基准地价系数修正法计算其土地使用权价值；

◆评估对象地已建有建筑物，不具有投资开发潜力，故不符合剩余法（假设开发）的应用条件及适用范围。

市场比较法内涵：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，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，修正得出评估对象在评估期日土地价格的一种方法。

其计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

A、无形资产-其他（无形资产）

其他无形资产为商标及专利权，本次评估采用收益法进行评估，通过估算待估技术类资产在企业未来净利润中的分成额并折成现值。计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^N \frac{A_t}{(1+I)^t}$$

上式中：

P为待估无形资产评估值；

At为公司实施本项无形资产的第t年的净利润；

N为未来收益期；

t为预测年度；

i为折现率。

(7) 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

(二) 收益法

◆概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期企业自由现金流量折算成现时价值，扣减付息债务，加溢余资产及非经营性资产、减非经营性负债，得到股东权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来企业自由现金流量的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期企业自由现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

◆基本评估思路和评估模型

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是主营业务的收益、投资性房地产出租收益分别按其收益途径采用现金流折现方法(DCF)，并与长期股权投资的其控股子公司评估价值加和、再加上溢余资产得出企业的股权价值。

具体来说，本次评估采用的未来经营性现金流为公司自由现金流模型。

1、计算公式

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

D : 评估对象的付息债务价值;

B : 评估对象的企业价值;

其中: $B = P + \sum C_i$

P : 经营性资产价值;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中: R_i ——评估对象未来第 i 年的企业自由现金流量;

r ——折现率;

n ——被评估单位的未来经营期。

2、参数的选择

①企业自由现金流量

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

企业自由现金流量 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 + 折旧 + 摊销 + 利息 $\times$ (1 - 所得税) - 资本性支出 - 营运资金追加额

②折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标, 根据配比原则, 本次评估采用加权平均资本成本 (WACC) 作为折现率 r 。计算公式如下:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d ——评估对象的债务资本在资本结构中的百分比;

w_e ——评估对象的权益资本在资本结构中的百分比;

r_d ——债务资本成本;

r_e ——权益资本成本;

其中:

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1 - t)$$

式中:

D: 债务资本账面价值;

E: 权益资本账面价值;

SD: 短期借款账面价值;

LD: 长期借款账面价值;

T_N: 短期借款利率;

T_B: 长期借款利率;

t: 所得税率。

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

$r_m - r_f$: 股市场超额风险收益率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 预期市场风险系数;

③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况,本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营,经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此,本次评估将收益期限分为两个阶段:

A、第一个阶段为基准日到2021年。根据被评估单位的预测,从评估基准日到2021年,企业的经营收入继续上升,达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估单位营业期限自1982年4月20日至2032年4月19日,鉴于到期后被评估单位再续期,第二个阶段为2022年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平,企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④年终折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生,因此现金流量折现时间均按年终折现考虑。

(3) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,本次按成本法进行评估。

(4) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产,对宝安龙华对外出租的房地

产按收益法进行评估,对长期股权投资按被投资单位评估后的净资产乘以持股比例来确定评估值,对于坪山厂区未建的土地采用市场比较法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

公司接受评估委托后,根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定,按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况,掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜,签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组,制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

(1) 由本评估项目负责人根据制订的计划,辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表,为保证所填列明细的真实与完整,要求被评估单位首先进行全面清查,并由评估人员参与,同时,收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料,取得与委估资产有关的权属证明;

(2) 与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况;分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因;

(3) 资料收集,包括公司近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等;

(4) 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况;

(5) 根据委估企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定,针对已确定的评估范围及具体对象,掌握各项委估资产历史和现状,并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料,对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别,对实物资产进行质量、数量核对,察看、记录、分析,同时,开展市场调研、询价工作,收集有关价格资料,再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

根据调查所了解的情况,建立收益法评估定价模型。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经公司内部三级审核，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

成本法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

2、本项目的执业注册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，故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。

3 本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

收益法具体假设:

1、假设公司持续经营, 制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现, 并取得预期效益;

2、公司按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新, 以保持公司的经营能力维持不变;

3、本次评估未考虑通货膨胀对公司经营的影响, 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致;

4、假定公司面临的宏观环境不再有新的变化, 包括公司所享受的国家各项政策保持目前水平不变;

5、收益的计算以会计年度为准, 假定收支均发生在年末。

6、仅对公司未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测, 自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年 (即 2021 年) 的水平上;

7、按照持续经营原则, 在经营者恰当的管理下, 其经营可能会永远存在下去, 故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

8、假设六号线能按企业预计 2017 年 4 月建成, 企业未来经营规划能按预期目标得以实现。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(1) 成本法评估结果

经采用资产基础法进行评估, 深圳市盛波光电科技有限公司于评估基准日 2016 年 4 月 30 日的资产、负债评估结果如下所述: 总资产账面值为 209,714.15 万元, 评估值为 249,944.30 万元, 评估增值 40,230.15 万元, 增值率为 19.18%。负债账面值为 61,865.29 万元, 评估值为 53,052.51 万元, 评估减值 8,812.78 万元, 减值率为 14.25%。股东全部权益账面值为 147,848.86 万元, 评估值为 196,891.79 万元, 评估增值 49,042.93 万元, 增值率为 33.17%。深圳市盛波光电科技有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 4 月 30 日的评估值为 **196,891.79 万元**, 大写 (人民币): **壹拾玖亿陆仟捌佰玖拾壹万柒仟玖佰元整**。各项资产和负债评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

被评估单位（或产权持有单位）：深圳市盛波光电科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	125,300.90	128,898.68	3,597.78	2.87
2 非流动资产	84,413.25	121,045.62	36,632.37	43.40
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	664.48	2,810.70	2,146.22	322.99
7 投资性房地产	-	-	-	
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	72,043.81	88,852.56	16,808.75	23.33
10 在建工程	7,809.60	8,003.41	193.81	2.48
11 工程物资	-	-	-	
12 固定资产清理	0.38	-	-0.38	-100.00
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	3,894.98	21,378.95	17,483.97	448.88
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	-	-	-	
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	209,714.15	249,944.30	40,230.15	19.18
22 流动负债	40,172.24	40,172.24	-	0.00
23 非流动负债	21,693.05	12,880.27	-8,812.78	-40.62
24 负债合计	61,865.29	53,052.51	-8,812.78	-14.25
25 净资产（所有者权益）	147,848.86	196,891.79	49,042.93	33.17

此评估结论根据以上评估工作得出。

(2) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估股东全部权益评估增值 49,042.93 万元，增值率为 33.17%，主要增值原因如下：

①流动资产评估增值 3,597.78 万元，增值率 2.87%，主要为应收账款及其他应收款坏账准备评估为零及存货评估增值所致。

②无形资产评估增值 17,483.97 万元，增值率 448.88%，主要原因如下：

A 土地使用权增值 14,479.73 万元，增值率 371.75%，土地使用权取得时间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨；当地政府为了招商引资，被评估单位在取得土地使用权时，当地政府在土地上给予了一定的政策优惠，土地价格相对较低，而本次评估的土地价值为公开市场价值。

B 专利及商标资产增值 3,004.24 万元，专利及商标无账面价值，本次评估根据资产的

技术成熟程度、适用性、转化为生产的现状规模、具体附着产品、预期前景等采用收益法确定其评估值，由此形成专利及商标评估增值。

③长期股权投资评估增值 2,146.22 万元，增值率 322.99%，其增值原因是被投资企业股东全部权益评估增值所致。

④固定资产评估增值 16,808.75 万元，增值率 23.33%，主要为：

A：房屋评估增值：受房地产市场变化影响，从建成之日到评估基准日期间，房屋的市场价格有一定的上涨。

B、机器设备评估增值，折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

⑥负债评估减值 8,812.78 万元，减值率 14.25%，主要原因：递延收益系不需要支付的政府补贴款，故本次评估值为零。

（3）收益法评估结果：

经采用收益法评估，深圳市盛波光电科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为 202,895.88 万元（大写：贰拾亿零贰仟捌佰玖拾伍万捌仟捌佰元整）。

收益法评估结果较净资产增值为 55,047.02 万元，增值率为 37.23%。

收益法评估结果相对资产基础法评估结果高 6,004.09 万元，差异率为 3.05%，其差异在合理范围内。。

鉴于以下原因，本次选用收益法评估结果作为评估结论。

（1）深圳市盛波光电科技有限公司作为电子行业，凭借出色的产品质量、良好的信誉、先进的质量和成本控制体系，成功地与国内外知名偏光片产品需求厂商建立了长期的合作关系，拥有自己独立的销售网络、专利技术，具有一定的品牌优势、市场优势和成本优势，其未来获利能力较强。收益法反映的是企业各项资产的综合获利能力，同时，对企业预期收益作出贡献的不仅仅包括企业和各项有形资产和无形资产，还包括其他不满足《企业会计准则》确认条件的无形资产（如管理经验、销售网络、品牌影响力等）。

（2）深圳市盛波光电科技有限公司经过多年的经营积累，客户资源稳定，科研队伍雄厚，生产管理经验丰富，并在行业领域已拥有较高的知名度和市场渗透力。所有这些因素、资源在账面上均无法体现，而在未来收益预估值过程中不仅考虑了账面资产，也考虑了账面上未予入账但有益于提升企业盈利能力的其他综合资源和因素。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊

说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二)在评估过程中,委托方和产权持有单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础,委托方和产权持有单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方和产权持有单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导,委托方及产权持有单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三)本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作,我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

(四)在评估机器设备等固定资产时,我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。对于 2009 年 1 月 1 日后入账的固定资产系不含增值税价格,故本次评估这部分资产亦为不含税价。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(五)在评估基准日后、报告有效期之内,资产数量及作价标准发生明显变化时,除了使用重置成本法评估的资产以外,委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产,有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(六)除非特别说明,本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设资产受让方与该等负债无关。

(七)本项目的注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料,且受现行产权交易定价规定的限制,故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(八)纳入评估范围内坪山厂区的房屋建筑物未办理权属证书(包括一号、二号厂房、综合大楼、职工宿舍等),该部分面积根据企业提供的测绘报告及房屋预决算书确定,相关数据以办理相关产权证件为准。

(九)根据企业提供的《深房地字第 5000294398 号》龙华的房地产证记载:该宗

地权属来源为协议（减地价），土地用地为工业用地，土地性质为非商品房，本次评估对补交地价部分采用基准地价修正法进行测算。

（十）因于评估基准日被评估单位的六号线尚未建成，本次评估结果系假设六号线能按企业预期于 2017 年 4 月建成，企业未来经营规划能按预期目标得以实现为前提条件的。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用，资产评估结论不应被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

（四）本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2016 年 6 月 17 日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



法定代表人:

杨鹏

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一六年六月十七日