

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

聚光科技（杭州）股份有限公司委托的
房地产公允价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕390 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年七月二十六日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告·附件	
一、委托人和产权持有人的承诺函	13
二、资产评估师承诺函	14
三、资产评估机构营业执照	15
四、资产评估机构备案公告及签名资产评估师职业资格证书登记卡	16
五、基准日委托评估资产明细表	20
六、评估对象涉及的主要权属证明资料	21
七、评估结论与账面值存在较大差异的说明	28
评估结论明细表	29

资产评估师声明

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和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

聚光科技（杭州）股份有限公司委托的 房地产公允价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕390 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人及产权持有人为聚光科技（杭州）股份有限公司（以下简称聚光科技公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

聚光科技公司在编制财务报告时拟将房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产，需了解委估房地产在 2019 年 6 月 30 日的公允价值，为此需要对所涉及的房地产公允价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供聚光科技公司的房地产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为聚光科技公司持有的位于杭州市滨江区西兴街道阡陌路 459 号聚光中心写字楼的 A 幢 15 层、A 幢 17 层、A 幢 18 层、D 幢 3 层及 D 幢 4 层的房地产及配套地下车位，截至 2019 年 6 月 30 日未经审计的账面原值合计 57,453,233.75 元，账面价值合计 54,893,925.47 元（账列固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权科目），建筑物面积合计 9,650.46 平方米，分摊后土地面积合计 3,453.55 平方米，配套地下车位 110 个，具体详见下表：

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	建筑物名称	建筑物土地面积（平方米）	账面原值	账面价值	账列科目
1	浙（2016）杭州市不动产权第0173197号	聚光中心A幢15层、A幢17层、A幢18层、D幢3层与D幢4层写字楼及配套地下车位	9,650.46	55,751,476.47	53,250,403.23	固定资产-房屋建筑物
2	浙（2016）杭州市不动产权第0173197号	聚光中心写字楼A幢15层、A幢17层、A幢18层、D幢3层与D幢4层所占用地	3,453.55	1,701,757.28	1,643,522.24	无形资产-土地使用权
合计				57,453,233.75	54,893,925.47	

四、价值类型

本次评估的价值类型为公允价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，本次采用收益法对房地产进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 127,857,700.00 元(大写为壹亿贰仟柒佰捌拾伍万柒仟柒佰元)，与账面价值 54,893,925.47 元相比，评估增值 72,963,774.53 元，增值率为 132.92%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅用于编制财务报告使用。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

聚光科技（杭州）股份有限公司委托的 房地产公允价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕390号

聚光科技（杭州）股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对聚光科技（杭州）股份有限公司拟编制财务报告涉及的房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人及产权持有人为聚光科技（杭州）股份有限公司。

（一）委托人及产权持有人概况

1. 名称：聚光科技（杭州）股份有限公司（以下简称聚光科技公司）
2. 住所：杭州市滨江区滨安路760号
3. 法定代表人：叶华俊
4. 注册资本：肆亿伍仟贰佰伍拾壹万柒仟肆佰元
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000734500338C
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：光机电一体化产品和相关软件的研究、开发、生产（凭许可证经营）、安装；销售自产产品及相关的技术咨询和服务；仪器仪表、机械设备、汽车的销售；机械、电气、仪表、电信和控制系统设备的运营维护及检修服务，计算机软件开发、销售、技术服务及系统集成；计算机自动控制及监视系统设计与安装；环保工程、机电工程、电子工程、消防设施工程、市政工程、水利水务工程、节能工程的设计、施工，园林植物种植、销售，生态修复工程、园林绿化工程、园林景观工程的设计、施工，园林养护，环保产品开发和相关技术服务，企业管理咨询，建筑劳务服务，从事进出口业务。

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

聚光科技公司在编制财务报告时拟将房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产，为此需要对所涉及的房地产公允价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供聚光科技公司的房地产公允价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为聚光科技公司持有的位于杭州市滨江区西兴街道阡陌路459号聚光中心写字楼的A幢15层、A幢17层、A幢18层、D幢3层及D幢4层的房地产及配套地下车位（账列固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权科目），截至2019年6月30日未经审计的账面原值合计57,453,233.75元，账面价值合计54,893,925.47元，建筑面积合计9,650.46平方米，分摊后土地面积合计3,453.55平方米，配套地下车位110个。

1. 位置和分布情况

委估房屋位于杭州市滨江区西兴街道阡陌路459号聚光中心写字楼内。

2. 权属情况

委估房屋取得了权证号为浙（2016）杭州市不动产权第0173197号的《不动产权证书》，权利人为聚光科技公司，证载建筑面积为112,864.01平方米（其中账列投资性房地产的建筑面积91,792.80平方米，仍自用建筑面积11,420.75平方米），证载土地面积40,390.00平方米（其中账列投资性房地产土地面积32,849.37平方米，仍自用土地面积4,087.08平方米），规划批准用途为非住宅。

3. 实物状况

委估房地产位于杭州市滨江区西兴街道阡陌路459号，建筑面积合计9,650.46平方米，土地面积合计3,453.55平方米，建成时间为2016年，建筑结构为钢混，房屋用途为办公，土地使用权取得方式为出让，权利终止日期为2061年8月5日。

4. 租赁情况

根据《房屋租赁合同》，聚光科技公司将位于杭州市滨江区西兴街道阡陌路459号的聚光中心写字楼A幢17层房屋建筑物（建筑面积1,454.20平方米）出租给湖

浙江宏森科技有限公司，用作办公场所，租期 3 年，租金为 3.05 元/平方米/天，租金自第二年开始递增 5%。截至现场勘察日，除上述房屋已签约出租外，委估其他房屋尚未对外出租。

四、价值类型及其定义

经评估人员与委托人充分沟通后，结合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》等会计准则的相关规定，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定公允价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的规定，公允价值的定义为：公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

经评估人员与委托人充分沟通后，根据相关会计准则和本次编制财务报告目的，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 6 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；

9. 《以财务报告为目的的评估指南》;
10. 《资产评估价值类型指导意见》;
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
12. 《投资性房地产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 国有土地使用权出让合同、不动产权证书、发票等权属证明;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
3. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表;
2. 房地产的租赁合同;
3. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料;
4. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;
5. 会计、税务相关法律法规和准则制度、部门规章等;
6. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
7. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定, 房地产评估的基本方法有市场法、收益法等。

委估房地产所占用地为工业用地, 土地出让合同中约定该宗地使用权有权整体转让、出租、抵押, 但不得分割转让, 类似的交易案例较少, 故本次不宜采用市场法; 相较于收益法, 成本法为委估的房地产重置成本扣除贬值后的简单加和, 未能反映周边设施配套完善对房地产价值的影响, 故本次未采用成本法; 委估房地产周边同类物业租赁交易案例较多, 相关租金信息数据可以取得, 未来收益及相应风险可以合理估算, 因此本次评估适宜采用收益法。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件, 参照会计准

则关于评估对象和计量方法的有关规定，本次采用收益法对房地产进行评估。

（二）具体评估方法

对于可供参考的交易案例相对较少，但有租约或正在招租的房产，未来租金能够合理预测，采用收益法进行评估。本次房地产的评估值包含了建筑物及土地使用权的价值。

收益法是指通过估算待估物业在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估物业评估价值的方法。

由于待估物业为市区内的办公写字楼，结合当地办公房地产市场状况，本次评估采用全剩余寿命模式，其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：

V 为收益价值。

A_i 为年客观收益。具体根据预测待估物业年租金收入扣减税金、维修费、管理费、保险费等运营成本后确定，其中：现有租约期内的租金按照在履行租约确定，租约期满后的租金按照市场租金估算。

n 为剩余收益年限。本次评估在分析待估物业的建筑剩余经济寿命和土地使用权剩余使用年限的基础上，综合确定收益法的剩余收益年限。

Y 为待估物业的折现率。本次评估的折现率根据安全利率加风险调整值法综合确定。其中：安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款基准利率；结合待估物业实际情况及当地房地产市场状况，风险调整综合考虑投资风险、管理负担、流动性、投资优惠等因素后确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2019 年 6 月 15 日开始，评估报告日为 2019 年 7 月 26 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理房地产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理房地产的租赁合同、规划开发方案等资料，了解产权持有人持有房地产的目的；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订房地产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估房地产在合法前提下以最优利用方式实现价值为假设前提。
2. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
3. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及房地产等行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国

家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

4. 本次评估以委估房地产经营环境相对稳定为假设前提，即委估房地产所在地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；房地产能依法用于租赁且承租人能依法开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

5. 假设产权持有人管理层勤勉尽责，具有足够的管理能力维护房地产的正常使用，房地产的承租人合法合规地开展经营业务。

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，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 127,857,700.00 元(大写为壹亿贰仟柒佰捌拾伍万柒仟柒佰元)，与账面价值 54,893,925.47 元相比，评估增值 72,963,774.53 元，增值率为 132.92%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元					
序号	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	固定资产—房屋建筑物	53,250,403.23	127,857,700.00	74,607,296.77	140.11
2	无形资产-土地使用权	1,643,522.24	0.00	(1,643,522.24)	(100.00)
委估资产合计		54,893,925.47	127,857,700.00	72,963,774.53	132.92

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对委估房地产公允价值评估中，评估人员对委托人及产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人及产权持有人的责任，评估人员的责任是对委托人及产权持有人提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

2. 位于杭州市滨江区西兴街道阡陌路 459 号的房地产，其所占用地的土地出让合同约定该宗地使用权有权整体转让、出租、抵押，但不得分割转让。本次评估已考虑上述事项对评估方法选择及评估结果的影响。

3. 截至评估基准日，评估对象存在以下抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

序号	公司名称	物业位置	权证号	抵押面积 (M ²)	抵押期限	抵押银行
1	聚光科技公司	杭州市滨江区西兴街道阡陌路 459 号	浙（2016）杭州市不动产权第 0173197 号	9,650.46	2019.5.15-2027.5.15	交通银行股份有限公司浙江省分行

产权持有人承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 本次评估中，评估专业人员未对房地产的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次房地产评估结果不包含增值税；本次评估未考虑房地产评估增减额相应的企业所得税影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的房地产公允价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7. 本次房地产公允价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关营业执照、权证、合同、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 26 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师: