
资产评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字【2013】第 0514154 号



上海东洲资产评估有限公司

2013年07月19日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

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其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

资产评估报告书

(目录)

项目名称 彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估项目

报告编号 沪东洲资评报字【2013】第 0514154 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	5
I. 委托方、被评估单位	5
II. 产权持有者	8
III. 其他报告使用者	8
二、 评估目的	8
三、 评估范围和评估对象	9
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
七、 评估方法	12
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	12
房屋建筑物	13
机器设备	13
土地使用权	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
I. 概述	14
II. 结论及分析	14
III. 其它	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估结论使用有效期	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	17
IV. 评估报告解释权	17
十三、 评估报告日	17
报告附件	19

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估项目
报告编号	沪东洲资评报字【2013】第 0514154 号
委托方	彩虹显示器件股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的有关各方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	彩虹显示器件股份有限公司。
评估目的	资产转让。
评估基准日	2013 年 6 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估范围为部分资产公开挂牌转让涉及的彩虹显示器件股份有限公司部分资产，评估对象系彩虹显示器件股份有限公司拥有的位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧建筑面积为 98,104.47 平方米的工业厂房、相应的宗地面积为 75,764.84 平方米的土地使用权以及 394 项与工业房地产配套的机器设备。资产评估申报表列示的固定资产——房屋建筑物/构筑物账面原值 318,235,057.40 元，账面净值 145,622,036.19 元；固定资产——机器设备账面原值 63,087,390.66 元，账面净值 20,051,528.38 元，计提减值准备为 19,404,119.70 元，固定资产——机器设备账面净额为 647,408.68 元；无形资产——土地使用权原始入账价值 25,444,268.20，账面价值 16,952,738.30 元。合计委估资产账面值为 163,222,183.17 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位所拥有的咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估值为人民币 214,533,442.75 元。 大写：人民币贰亿壹仟肆佰伍拾叁万叁仟肆佰肆拾贰元柒角伍分。

资产评估报告书

【2013】第 0514154 号

评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截至 2014 年 6 月 29 日。

重大特别事项 | 产权持有单位所提供《国有土地使用权证》记载的委评对象宗地位置与实际路牌门牌有差异，详见报告正文中“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

彩虹显示器件股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵方拟实施部分资产公开挂牌转让行为涉及的彩虹显示器件股份有限公司拥有的位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产及工业厂房配套设备在2013年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估项目
报告编号	沪东洲资评报字【2013】第 0514154 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方、被评估单位	<p>委托方、被评估单位：彩虹显示器件股份有限公司（以下简称“彩虹股份”）</p> <p>注册地址：西安市高新技术产业开发区西区</p> <p>法定代表人：李淼</p> <p>注册资本：柒亿叁仟陆佰柒拾伍万柒仟陆佰捌拾捌元人民币</p> <p>公司类型：股份有限公司（上市）（证券代码：600707）</p> <p>经营范围：彩色显示器件、电子产品及零部件、原材料的生产、开发、经营；自营和代理各类商品及技术的进出口业务、承办“三来一补”业务（国家限制或禁止进出口的商品和技术除外）；实物租赁。</p> <p>委托方即为本次被评估单位。</p> <p>企业简介：</p> <p>彩虹显示器件股份有限公司（以下简称彩虹股份，包含子公司时统称彩虹集团）是经陕西省经济体制改革委员会“陕改发（1992）34号”文件批准，由彩虹集团公司（以下简称“彩虹集团”）、原中国工商银行陕西省信托投资公司、原中国建设银行陕西省信托投资公司三方共同发</p>
--------------	---

起，以募集方式设立的股份有限公司。彩虹股份于 1992 年 7 月 29 日向陕西省工商行政管理局申请工商注册登记，营业执照注册号为 610000100063235，彩虹股份现注册资本为人民币 736,757,688 元，法定代表人李淼，税务登记号码：610198220533028，注册地为陕西省西安市高新技术开发区西区，总部办公地址为陕西省咸阳市彩虹路 1 号。彩虹股份于 1992 年 8 月 11 日经中国人民银行陕西省分行“陕银复(1992)54 号”文件批准，首次以定向募集方式发行人民币普通股 30,000 万股，于 1996 年 5 月 20 日在上海证券交易所上市。彩虹股份于 1996 年 7 月 2 日实施每 10 股送 2 股的利润分配方案；实施送股后，彩虹股份股本增加至 36,000 万股。1997 年，根据西安市中级人民法院裁定，西安无线电一厂依法破产，其所持有的彩虹股份 636 万股股份依法划归彩虹集团持有。1999 年 7 月经中国证监会批准同意，原中国工商银行陕西省信托投资公司、原中国建设银行陕西省信托投资公司、原中国银行陕西省信托投资公司分别将其持有的彩虹股份共计 12,288 万股股份转让给彩虹集团。2000 年 2 月，彩虹股份实施配股方案，总计配售股份 6,114.88 万股；配股完成后，彩虹股份股本增加至 42,114.88 万股，注册资本为人民币 421,148,800 元。2004 年 10 月经国务院国有资产监督管理委员会“国资产权[2004]814 号”文件批复，彩虹集团将其持有彩虹股份的股份全部转让给彩虹集团独家发起设立的彩虹集团电子股份有限公司，彩虹集团电子股份有限公司成为彩虹股份的控股股东，彩虹集团成为彩虹股份最终控股公司。彩虹股份于 2006 年 7 月 27 日实施了股权分置，全体非流通股股东以其持有的股票按其持股比例向流通股股东每 10 股送 4.2 股，总计对价股份为 60,330,816 股；实施股权分置后公司注册资本仍为人民币 421,148,800 元，彩虹集团电子股份有限公司持有彩虹股份 180,675,565 股股份，占注册资本 42.90%。2007 年西安飞机工业（集团）有限责任公司等 9 家有限售条件的流通股股东分别与彩虹集团电子股份有限公司签订了《关于偿付股权分置改革对价的协议》，向彩虹集团电子股份有限公司偿还了代垫股份合计 1,791,419 股股份，并已办理完成股权过户手续；2007 年彩虹集团电子股份有限公司出售彩虹股份 8,277,440 股股份，2008 年收回代垫 326,108 股股份，2009 年 7 月通过上海证券交易所竞价交易系统累计减持其所持彩虹股份无限售条件流通股 4,000,000 股，2009 年 7 月 31 日，彩虹集团电子股份有限公司持有的 140,678,212 股有限售条件的流通股限售期满上市流通。2010 年有限售条件的流通股股东浙江兰申信息科技投资有限

公司与彩虹集团电子股份有限公司签订了《关于偿付股权分置改革对价的协议》，向彩虹集团电子股份有限公司偿还代垫股份 1,565,318 股股份，并已于 2010 年 7 月 13 日办理完成股权过户手续。2010 年 8 月 5 日，彩虹股份有限售条件的流通股 7,200,000 股限售期满上市流通，其中彩虹集团电子股份有限公司持有 1,565,318 股股份。经中国证券监督管理委员会“证监许可[2010]866 号”关于核准彩虹显示器件股份有限公司非公开发行股票批复，彩虹股份于 2010 年 7 月 16 日完成非公开发行增发人民币普通股 315,608,888 股，非公开发行后彩虹股份注册资本变更为人民币 736,757,688 元。此次增发后，彩虹集团电子股份有限公司持有彩虹股份股数未发生变动。2010 年 8 月 19 日至 9 月 29 日，彩虹集团电子股份有限公司通过上海证券交易所竞价交易系统累计减持其所持彩虹股份无限售条件流通股 7,310,970 股股份。截止 2011 年 12 月 31 日，彩虹股份总股本为 736,757,688 股，其中有限售条件股份 136,453,334 股，占总股本的 18.52%；无限售条件股份 600,304,354 股，占总股本的 81.48%。其中，彩虹集团电子股份有限公司持有彩虹股份 164,770,000 股，均为无限售条件股份，占总股本的 22.36%；彩虹集团公司持有彩虹股份 88,888,889 股，均为有限售条件股份，占总股本的 12.06%。彩虹股份子公司主要包括二级子公司彩虹（佛山）平板显示有限公司、陕西彩虹电子玻璃有限公司、彩虹（佛山）平板显示玻璃有限公司，三级子公司彩虹（张家港）平板显示有限公司、彩虹（合肥）液晶玻璃有限公司。

截止评估基准日公司股东情况：

序号	股东名称	出资金额(元)	出资比例 (%)
1	有限售条件股份		
2	国家持有股	0.00	0.00
3	国有法人持股	133,333,334	18.10
4	其他内资持股	3,120,000	0.42
5	其中：境内法人持股	3,120,000	0.42
6	境内自然人持股	0.00	0.00
7	外资持股	0.00	0.00
8	其中：境外法人持股	0.00	0.00
9	境外自然人持股	0.00	0.00
10	有限售条件股份合计	136,453,334	18.52

11	无限售条件股份		
12	人民币普通股	600,304,354	81.48
13	境内上市外资股	0.00	0.00
14	境外上市外资股	0.00	0.00
15	其他	0.00	0.00
16	无限售条件股份合计	600,304,354	81.48
17	股份总额	736,757,688	100.00

企业近二年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日
资产总额	572,080.22	663,092.95
负债总额	169,025.61	287,535.38
净资产	403,054.61	375,557.57
项目	2011年度	2012年度
营业收入	34,943.30	29,983.42
营业成本	37,296.89	32,225.39
净利润	-22,296.86	-27,497.04
经营活动产生的现金流量净额	10,347.96	12,422.64
投资活动产生的现金流量净额	-1,829.52	-126,558.76
筹资活动产生的现金流量净额	45,572.56	82,522.46
现金及现金等价物净增加额	76,149.21	44,482.80

上述数据，摘自于信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 2012 年度审计报告，审计报告均为无保留意见。

公司执行企业会计准则，增值税率为 17%，营业税率为 5%，城建税率为流转税的 7%，所得税率为 25%。

II. 产权持有者

产权持有者即委托方。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的有关各方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、评估目的

根据彩虹显示器件股份有限公司领导办公会议决议，彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产及工业厂房配套设备，本次评估即对上述经济行为所涉及的彩虹显示器件

股份有限公司于基准日 2013 年 6 月 30 日的部分资产价值提供参考。
该经济行为已经获得了如下文件：

1、彩虹显示器件股份有限公司领导办公会议决议。

三、评估范围和评估对象

1.本次评估范围为部分资产公开挂牌转让涉及的彩虹显示器件股份有限公司部分资产，评估对象系彩虹显示器件股份有限公司拥有的位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧建筑面积为 98,104.47 平方米的工业厂房、相应的宗地面积为 75,764.84 平方米的土地使用权以及 394 项与工业房地产配套的机器设备。资产评估申报表列示的固定资产——房屋建筑物/构筑物账面原值 318,235,057.40 元，账面净值 145,622,036.19 元；固定资产——机器设备账面原值 63,087,390.66 元，账面净值 20,051,528.38 元，计提减值准备为 19,404,119.70 元，固定资产——机器设备账面净额为 647,408.68 元；无形资产——土地使用权原始入账价值 25,444,268.20，账面值 16,952,738.30 元。合计委估资产账面值为 163,222,183.17 元。

2.以上委估资产不存在抵押、担保事项。

3.委托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，均已列入申报的资产评估范围中。

4.资产的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

5.企业的账面值均为历史成本，以前年度没有根据资产评估结果调账。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

四、价值类型及其定义

本次评估选取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。

按照国家关于“增值税抵扣”的相关规定，本次评估对设备重置全价中扣除了增值税。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的

价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2013年6月30日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 彩虹显示器件股份有限公司领导办公会议决议；
2. 业务约定书。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
5. 《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；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国房地产管理法》；
9. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
10. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书
7. 资产评估准则—机器设备；
8. 资产评估准则—不动产；

	<ol style="list-style-type: none">9. 资产评估准则—无形资产；10. 资产评估价值类型指导意见；11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；12. 企业国有资产评估报告指南；13. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；14. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；2. 机电产品报价手册；3. 全国资产评估价格信息；4. 机电设备评估价格信息；5. 咸阳市建筑工程造价信息网；6. 咸阳市建筑工程相关费用的有关规定；7. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；8. 咸阳市 2008 年基准地价更新成果；9. 基准日近期国债收益率、贷款利率；10. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 营业执照；2. 房屋所有权证；3. 土地使用权证；4. 相关设备购买合同、协议等；5. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 被评估单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	<ol style="list-style-type: none">1. 无。

七、评估方法

I. 概述

资产评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益现值法和市场比较法。

1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的申报为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

根据《资产评估准则——企业价值》，注册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、资料收集情况相关条件，分析收益现值法、市场比较法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

经分析：

本次评估的标的资产为彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产及工业厂房配套设备，由于本次评估的标的为企业部分资产，位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产及工业厂房配套设备，且企业由于为未及时转型，跟上家用电视机从 CRT 全面向平板电视的更新换代潮流，因此企业经营受平板显示器产品冲击，阴极射线管显示器（(Crystal Ray Tube 以下简称“CRT”）业务呈现极速下滑趋势，企业在 2012 年度 CRT 生产及销售更是迅速萎缩，生产线已陆续停产及处置，因此本次无法对企业未来的盈利情况作出准确的预测，从而从整体资产收益中予以分割出由房地产所带来的预期收益，故本次整体标的资产不适合采用收益现值法；由于目前大部分显示器生产企业已经完成了向平板电视的生产设备更新换代改造，相关情况与标的企业有一定的差异性，可比性也不强，故整体标的资产也不适合采用市场比较法，但其中单项资产例如土地使用权有活跃的交易市场的，本次任单独对其进行市场比较确定评估价值；综上所述，本次标的资产主要为彩虹股份拥有的位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产及工业厂房配套设备，适合采用资产基础法予以评估。

III. 资产基础法

资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的申报为基

介绍	础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上以确定评估对象价值的评估方法。
房屋建筑物	对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对独栋办公楼采用房地合一，采用收益法和市场比较法评估。
机器设备	对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。 设备评估值=设备重置全价×综合成新率
土地使用权	采用基准地价修正法和市场比较法评估。 1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

八、评估程序实施过程和情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；评估人员和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的模型或公式，进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综

合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论；

6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

3. 评估人员对本估价报告中的评估对象进行了实地查勘，估价人员对评估对象的勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

4. 本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位所拥有的咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估值为人民币 214,533,442.75 元。大写：人民币贰亿壹仟肆佰伍拾叁万叁仟肆佰肆拾贰元柒角伍分。

II. 结论及分析

固定资产——房屋建筑物/构筑物、固定资产——机器设备及无形资产——土地使用权的账面值合计为 16,322.21 万元，评估值为 21,453.34 万元，评估增值 5,131.13 万元。增值原因是企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而咸阳市近年来土地价格持续上涨所致，另外会计所采用的折旧年线短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限，且机器

III. 其它

评估结果汇总表

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2013 年 6 月 30 日

设备计提了减值准备这两方面也是导致增值的另一主要原因。。
无。

评估结论详细情况见评估明细表, 评估结果汇总如下表:

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产				
非流动资产	16,322.21	21,453.34	5,131.13	31.44
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	14,626.94	17,656.26	3,029.00	20.71
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	1,695.27	3,797.08	2,101.81	123.98
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	16,322.21	21,453.34	5131.13	31.44
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产(所有者权益)				

十一、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题, 委托方在使用本报告时, 应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果, 评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理, 是否进行及如何进行有关的账务处理, 应当依据国家有关规定。
5. 被评估单位所拥有的宗地根据《咸国用(1999)字第 139 号》和《咸国用(95)字第 056 号》权证分别记载位于长征路西、彩虹

一路，但是经过门牌号码及路名变更，上述宗地均在彩虹一路西侧，且在彩虹路 1 号彩虹集团大院内，本次评估以实际地址确认房地产坐落。

6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

7. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。

4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2013 年 6 月 30 日起计算至 2014 年 6 月 29 日有效。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

| 本评估报告日为2013年07月19日。（本页以下无正文）



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

武 钢



Tel:021-52402166

於隽蓉



报告出具日期

2013 年 07 月 19 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告书

【2013】第 0514154 号

资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 彩虹显示器件股份有限公司拟公开挂牌转让位于咸阳市秦都区彩虹一路西侧工业房地产以及配套设备评估项目

报告编号 沪东洲资评报字【2013】第 0513154 号

序号 附件名称

1. 彩虹显示器件股份有限公司营业执照
2. 彩虹显示器件股份有限公司领导办公会议决议
3. 彩虹显示器件股份有限公司 2012 年度审计报告
4. 房屋所有权证
5. 国有土地使用权证
6. 评估委托方和相关当事方承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
12. 资产清单或资产汇总表