

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： 3131020029202000570

资产评估报告名称： 苏州赛腾精密电子股份有限公司拟股权转让涉及的苏州智冠光电科技有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字〔2020〕第1264号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴振宇(资产评估师)、王熙路(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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**苏州赛腾精密电子股份有限公司
拟股权转让涉及的
苏州智冠光电科技有限公司
股东全部权益价值评估报告**

沪申威评报字〔2020〕第1264号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2020年7月22日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章	23
附 件.....	25



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、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考虑资产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。

十、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

苏州赛腾精密电子股份有限公司 拟股权转让涉及的 苏州智冠光电科技有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2020）第 1264 号

摘 要

以下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。

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为苏州赛腾精密电子股份有限公司，被评估单位为苏州智冠光电科技有限公司，资产评估报告使用人为苏州赛腾精密电子股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

股权转让。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为苏州智冠光电科技有限公司的股东全部权益价值，评估范围为苏州智冠光电科技有限公司在 2020 年 5 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2020 年 5 月 31 日

六、 评估方法

采用资产基础法



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

七、评估结论

评估前苏州智冠光电科技有限公司总资产账面值为 57,238,074.90 元，负债账面值为 20,535,730.00 元，所有者权益账面值为 36,702,344.90 元。

经评估，以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，苏州智冠光电科技有限公司总资产评估值为 74,909,055.54 元，负债评估值为 20,535,730.00 元，股东全部权益价值评估值为 54,373,325.54 元，大写人民币：伍仟肆佰叁拾柒万叁仟叁佰贰拾伍元伍角肆分。评估增值 17,670,980.64 元，增值率 48.15%。

评估结论使用有效期为一年，即在 2020 年 5 月 31 日到 2021 年 5 月 30 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 22 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

**苏州赛腾精密电子股份有限公司
拟股权转让涉及的
苏州智冠光电科技有限公司
股东全部权益价值评估报告
正 文**

沪申威评报字（2020）第1264号

苏州赛腾精密电子股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对苏州智冠光电科技有限公司拟实施股权转让行为涉及的股东全部权益价值在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人：苏州赛腾精密电子股份有限公司

统一社会信用代码：91320500663279698D

住所：苏州吴中经济开发区东吴南路 4 号

法定代表人：孙丰

注册资本：17609.0417 万元整

公司类型：股份有限公司(上市)

经营期限：2007 年 06 月 19 日至*****

经营范围：研究、组装加工、销售：自动化设备、电子仪器、电子设备；销售：半导体组装设备及其配件；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

（二）被评估单位：苏州智冠光电科技有限公司



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

统一社会信用代码：91320507598648812Q

住所：苏州相城经济开发区漕湖街道漕湖大道 91 号

法定代表人：孙丰

注册资本：10000 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2012 年 07 月 06 日至 2032 年 07 月 05 日

经营范围：研发、生产和销售：LED 芯片、图形化蓝宝石衬底片、氮化镓外延片、光电设备及配件、五金制品；提供相关技术咨询服务。合同能源管理服务；照明亮化系统工程的设计、安装、调整、维修；光电设备的安装、维修及销售代理。自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营活禁止进出口的商品及技术除外）。（外商投资企业投资）（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）

1、苏州智冠光电科技有限公司简介

苏州智冠光电科技有限公司成立于 2012 年 07 月 06 日，注册资本为 10000 万元，其中：海迪科（苏州）光电科技有限公司认缴出资额 9,800.00 万元，占注册资本的 98%，实际出资 1,960.00 万元；苏州市澄和创业投资有限公司认缴出资额 200.00 万元，占注册资本的 2%，实际出资 40.00 万元。上述事项已经苏州日鑫会计师事务所于 2012 年 7 月 4 日出具“苏鑫会验字（2012）第 175 号”《验资报告》予以验证。

2016 年 8 月 25 日，根据产权转让合同及苏州产权交易所文件，苏州市恒和投资开发有限公司（原苏州市澄和创业投资有限公司）将持有的公司的 2%股权（包括实收资本 40.00 万元，出资义务 160.00 万元）转让给海迪科（苏州）光电科技有限公司。

2018 年 8 月 20 日，根据公司章程及股权转让协议，股东海迪科（苏州）光电科技有限公司将持有的公司 100%股权转让给苏州团结普瑞玛激光科技有限公司。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

截止到评估基准日，苏州智冠光电科技有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额（万元）	持股比例
苏州团结普瑞玛激光科技有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2、主要会计政策及税收政策

苏州智冠光电科技有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率为 13%；城建税税率为 5%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为 3%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为 25%。

3、资产结构和经营情况

公司近年有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
货币资金	135,990.85	354,335.14	207,639.16
预付账款	25,376.99	25,376.99	25,376.99
其他应收款	1,063,100.00	1,063,100.00	1,063,100.00
其他流动资产	489,069.07	1,851,678.85	2,039,935.73
流动资产合计	4,113,536.91	5,694,490.98	3,336,051.88
在建工程	24,436,078.47	39,402,662.54	41,494,405.66
无形资产	12,086,086.54	11,808,245.47	11,692,478.36
其他非流动资产	1,303,944.00	697,144.00	715,139.00
非流动资产合计	37,826,109.01	51,908,052.01	53,902,023.02
资产合计	41,939,645.92	57,602,542.99	57,238,074.90
应付账款	63,816.00	63,816.00	63,816.00
应交税费	111,603.00	50,852.75	-
其他应付款	7,664,914.00	20,561,914.00	20,471,914.00
流动负债合计	7,840,333.00	20,676,582.75	20,535,730.00
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	7,840,333.00	20,676,582.75	20,535,730.00
所有者权益	34,099,312.92	36,925,960.24	36,702,344.90

公司近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度 1-5 月
----	---------	---------	---------------



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度 1-5 月
一、营业收入	53,846.15	-	-
减：营业成本	51,535.92	-	-
税金及附加	275,923.97	221,846.01	89,845.08
销售费用	105,022.78	-	-
管理费用	4,619,409.81	278,948.07	133,305.11
财务费用	710,907.39	-132.95	465.15
加：资产处置收益	-368.08	-	-
二、营业利润	-5,709,321.80	-500,661.13	-223,615.34
加：营业外收入	252,469.52	-	-
减：营业外支出	-	2,691.55	-
三、利润总额	-5,456,852.28	-503,352.68	-223,615.34
四、净利润	-5,456,852.28	-503,352.68	-223,615.34

上述 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-5 月数据摘自企业提供的未经审计的会计报表。

（三）委托人与被评估单位的关系

截止评估基准日，委托人持有苏州团结普瑞玛激光科技有限公司 100%股权；苏州团结普瑞玛激光科技有限公司持有被评估单位 100%股权。系被评估单位控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据公司股东会决议，苏州团结普瑞玛激光科技有限公司拟转让苏州智冠光电科技有限公司股权，由苏州赛腾精密电子股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该行为涉及的苏州智冠光电科技有限公司股东全部权益价值在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、公司股东会决议。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为苏州智冠光电科技有限公司的股东全部权益价值，评估范围为



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

苏州智冠光电科技有限公司申报的在 2020 年 5 月 31 日的全部资产和负债。具体为：

(一) 企业申报的表内资产及负债对应的会计报表由被评估单位提供未经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	207,639.16
预付账款净额	25,376.99
其他应收款净额	1,063,100.00
其他流动资产	2,039,935.73
流动资产合计	3,336,051.88
在建工程	41,494,405.66
无形资产	11,692,478.36
其他非流动资产	715,139.00
非流动资产合计	53,902,023.02
资产合计	57,238,074.90
应付账款	63,816.00
其他应付款	20,471,914.00
流动负债合计	20,535,730.00
负债合计	20,535,730.00
所有者权益	36,702,344.90

上述资产和负债摘自被评估单位提供未经审计的会计报表。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

(三) 评估范围中主要资产情况：

列入本次清查范围的主要资产包括在建工程—土建工程、无形资产—土地使用权。具体分布地点及特点如下：

(1) 在建工程

在建工程—土建工程，账面原值 41,494,405.66 元，账面净值 41,494,405.66 元，为位于苏州市相城区北桥街道漕湖大道的土建工程。

(2) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面原值 13,892,053.49 元，账面净值 11,692,478.36 元。

土地位于苏州市相城区北桥街道漕湖大道，土地证编号为：相国用（2012）第 0700233



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

号。土地面积为 40,016.20 m²，为工业用地。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，苏州智冠光电科技有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，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，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年颁布的中华人民共和国主席令第四十六号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年修订)
- 3、《中华人民共和国证券法》(2019 年修订)
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年颁布的中华人民共和国主席令第六十三号)
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号)
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)
- 7、《企业会计准则—基本准则》(财政部令 第 33 号)
- 8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》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—资产评估档案》中评协〔2018〕37 号
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》中评协〔2018〕38 号
- 8、《资产评估执业准则—不动产》中评协〔2017〕38 号
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35 号
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）

（三）经济行为依据

- 1、公司股东会决议；
- 2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、苏州智冠光电科技有限公司验资报告及章程
- 2、土地使用权证
- 3、原材料、设备订货合同或购置发票
- 4、其他产权证明资料
- 5、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价收费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 5、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 6、评估人员现场勘察记录
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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。即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企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

苏州智冠光电科技有限公司成立于2012年，至今未开展经营活动，不具有收益前景，故不采用收益法进行评估。

由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资



料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，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，形成合理评估结论。

（二）评估方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

1.1 货币资金的评估

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 预付账款的评估

各种预付账款，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。

1.3 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。

1.4 其他流动资产的评估

评估人员通过核对明细账户，抽查凭证及相关资料核实账面金额。根据核实后的金额确定评估值。



2、非流动资产的评估

本次委估的非流动资产为在建工程、无形资产、其他非流动资产。

2.1 在建工程—土建工程的评估

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。本在建工程，账面构成主要为设计费、建安成本等，其费用、建安等成本构成较为明晰，故符合成本法运用的条件。

在建工程=建设成本+资金成本+开发商利润

2.2 无形资产—土地使用权的评估

本次评估将被评估单位持有的面积为40,016.20平方米的地块分为代建土地(面积：18411.88平方米)及自留土地(面积：21604.32平方米)，对两块地分别进行评估。

代建土地为被评估单位转让给周文忠的土地，双方已签订《土地使用权转让合同》，合同中约定以43万元每亩价格收购被评估单位持有土地东侧，面积为18411.88平方米，转让总价为1,188.00万元。本次评估以合同约定价格确认评估值。

对自留土地的评估方法采用市场法及基准地价法进行评估。

(1) 市场法：

对土地使用权，采用市场比较法进行评估。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。

市场比较法估价公式：

评估价值=参照物价格×(委估物估价时点价格指数/参照物交易时间价格指数)
×(正常交易情况因素修正指标/参照物交易情况因素修正指标)×(委估物环境区域



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

因素修正指标/参照物环境区域因素修正指标)×(委估物个别因素修正指标/参照物个别因素修正指标)

(2) 基准地价系数修正法：

对土地使用权，采用基准地价系数修正法进行评估。利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

$$PI = P0 \times RY \times Rj \times (1 \pm Rd) (1 \pm Ra) (1 \pm Re) \times Rp$$

PI—评估宗地的价格；

P0—评估宗地所在级别区域基准地价；

RY—年期修正系数；Rj—交易情况修正系数；

Rd—期日修正系数；Ra—区域因素修正系数和；

Re—个别因素修正系数和；

Rp—容积率修正系数。

2.3 其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付的工程款等，评估人员通过核对明细账户，抽查凭证及相关资料核实账面金额。根据核实后的金额确定评估值。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

八、评估程序实施过程 and 情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。
- 4、指导被评估单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料和成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。
- 7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设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假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、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。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、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。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

十、评估结论

评估前苏州智冠光电科技有限公司总资产账面值为 57,238,074.90 元，负债账面值为 20,535,730.00 元，所有者权益账面值为 36,702,344.90 元。

（一）资产基础法评估结论

经评估，以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，苏州智冠光电科技有限公司总资产评估值为 74,909,055.54 元，负债评估值为 20,535,730.00 元，股东全部权益价值评估值为 54,373,325.54 元，大写人民币：伍仟肆佰叁拾柒万叁仟叁佰贰拾伍元伍角肆分。评估增值 17,670,980.64 元，增值率 48.15%。委评资产在评估基准日 2020 年 5 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	333.61	333.61	-	-
货币资金	20.77	20.77	-	-
预付账款	2.54	2.54	-	-
其他应收款净额	106.31	106.31	-	-
其他流动资产	203.99	203.99	-	-
二、非流动资产合计	5,390.19	7,157.29	1,767.10	32.78
在建工程	4,149.44	4,272.07	122.63	2.96
无形资产净额	1,169.24	2,813.71	1,644.47	140.64
其他非流动资产	71.51	71.51	-	-
三、资产合计	5,723.80	7,490.90	1,767.10	30.87
四、流动负债合计	2,053.57	2,053.57	-	-
应付账款	6.38	6.38	-	-
其他应付款	2,047.19	2,047.19	-	-
五、负债合计	2,053.57	2,053.57	-	-
六、净资产	3,670.23	5,437.33	1,767.10	48.15

评估结论详细情况见资产评估明细表。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从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应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)被评估单位应收款项在本次评估中根据被评估单位提供的情况说明及评估人员的判断，除确切收到拒付通知书外，其余评估为零的款项，并不影响被评估单位对该款项追索的权利。

(六)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映苏州智冠光电科技有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(七)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。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。

(八)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



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(九)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（包括但不限于）：

- 1、被评估单位智冠光电未实际开展生产经营业务。
- 2、至评估基准日，被评估单位将其持有的部分土地使用权转让给周文忠，双方已经签订《土地使用权转让合同》，合同中约定被评估单位将持有的土地使用权（证号为：相国用（2012）第 0700233 号）东侧面积 18411.88 平方米以总价 1,188.00 万元（43 万/亩）转让给周文忠，本次对转让的部分土地评估值按照合同约定金额确定，根据合同约定土地转让过程中产生的费用及税项由周文忠承担。其余部分土地按照市场法评估结果确定。
- 3、根据公司提供的土地使用权证书，苏州市国土资源局相城分局已同意被评估单位的在建工程两次延长竣工时间，该项目应于 2017 年 11 月 15 日前竣工，目前已到期但尚未达到竣工条件也未提出新的延建申请。本次评估不考虑该事项对评估结论产生的影响。
- 4、至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

(十)委托人未提供的其他关键资料情况：无。

(十一)重要的利用专家工作及报告情况：无。

(十二)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：无。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、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。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

7、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2021 年 5 月 30 日止）。

8、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 22 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人： 马丽华



资产评估专业人员：

王磊



王磊



2020 年 7 月 22 日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、 公司股东会决议；
- 2、 苏州智冠光电科技有限公司 2018—2019 年度会计报表；
- 3、 苏州智冠光电科技有限公司评估基准日会计报表；
- 4、 苏州智冠光电科技有限公司企业法人营业执照；
- 5、 苏州智冠光电科技有限公司公司章程；
- 6、 委托人企业法人营业执照；
- 7、 土地使用权证；
- 8、 委托人的承诺函；
- 9、 苏州智冠光电科技有限公司的承诺函；
- 10、 资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 11、 上海市财政局备案公告（沪财企备案（2017）7 号）；
- 12、 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 13、 资产评估机构企业法人营业执照；
- 14、 资产评估委托合同；
- 15、 资产评估明细表。