

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江阴市恒润重工股份有限公司拟收购股权
涉及的江阴市光科光电精密设备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2018）第10058号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年九月八日

江阴市恒润重工股份有限公司拟收购股权 涉及的江阴市光科光电精密设备有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
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.....	6
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	18
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	21
八、 评估程序实施过程和情况.....	32
九、 评估假设.....	35
十、 评估结论.....	37
十一、 特别事项说明.....	39
十二、 资产评估报告使用限制.....	42
十三、 资产评估报告日.....	43
报告附件.....	44

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

七、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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江阴市恒润重工股份有限公司拟收购股权 涉及的江阴市光科光电精密设备有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受江阴市恒润重工股份有限公司委托，对因委托人拟实施收购股权涉及的江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益价值进行了资产评估。

评估目的：为江阴市恒润重工股份有限公司拟收购股权事宜提供江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益价值专业意见。

评估对象及评估范围：评估对象为江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益价值，评估范围为江阴市光科光电精密设备有限公司于评估基准日的全部资产及负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年6月30日

评估方法：收益法、资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用收益法评估结果，江阴市光科光电精密设备有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币叁亿伍仟贰佰叁拾万元整（RMB35,230.00万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2018)第 10158 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆(上海)资产评估有限公司

万隆评报字(2018)第10158号

江阴市恒润重工股份有限公司拟收购股权
所涉及的江阴市光科光电精密设备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

江阴市恒润重工股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法、资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟实施收购股权涉及的江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益,在2018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:

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

(一)委托人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人概况



名称：江阴市恒润重工股份有限公司（简称：恒润重工）

统一社会信用代码：91320200751442336Q

成立时间：2003年07月30日

住所：江阴市周庄镇欧洲工业园A区

法定代表人：承立新

注册资本：8000.000000万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

经营范围：生产、加工锻件、不锈钢法兰盘、碳钢法兰盘、机械零部件；金属材料的研究、开发；铝合金、镁合金产品的研发、生产；道路普通货物运输。（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）

营业期限：2003年07月30日至长期

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（1）资产评估委托合同中明确约定的其他资产评估报告使用人
无。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相
关当事人。

（二）被评估单位

1、概况

名称：江阴市光科光电精密设备有限公司（简称：光科设备）

统一社会信用代码：91320281735712527M

成立时间：2002年02月26日

住所：江阴市高新园区长山路

法定代表人：瞿建强

注册资本：4000 万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：光电设备的制造、半导体设备、LCD 显示器设备、OLED 显示器设备、太阳能光伏设备以及光学镀膜设备的研发和制造；钢材、建材的销售。（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）

营业期限：2002 年 02 月 26 日至 2032 年 02 月 25 日

2、历史沿革、股东及持股比例

江阴市光科光电精密设备有限公司（以下简称“公司”）曾用名为江阴市光科真空机械有限公司，系由江阴市市场监督管理局批准，由瞿建强出资 30 万占股 60%、陆耀娟出资 20 万占股 40%共同组建，成立于 2002 年 2 月 26 日，并取得注册号为 3202812109278 的《企业法人营业执照》；成立时的法定代表人：瞿建强；成立时的注册资本为人民币 50.00 万元，实收资本 50.00 元，由江阴市天华会计师事务所有限公司出具澄天验字（2002）第 141 号验资报告验证。

2011 年 7 月 4 日，根据公司股东会决议，原股东对公司进行第一次增资，其中瞿建强出资 270.00 万元、陆耀娟出资 200.00 万元，增资后注册资本为人民币 500.00 万元，原股东股权结构保持不变，此次增资经无锡文德智信联合会计师事务所出具的文德会

验字（2011）第 394 号验资报告验证。

2016 年 8 月 19 日，根据公司股东会决议，对公司进行第二次增资，由江阴市高新技术创业投资有限公司出资 200.00 万，占注册资本的 28.57%。本资增资后，注册资本变更为 700.00 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额 (万元)	实际出 资(万 元)	占比 (%)	认缴期限
1	瞿建强	300	300	42.86%	2011-7-4
2	陆耀娟	200	200	28.57%	2011-7-4
3	江阴市高新技术创业投资有限公司	200	200	28.57%	2032-2-25 之前
合计		700.00	700.00	700.00	

2017 年 5 月 23 日，根据公司股东会决议，江阴市高新技术创业投资有限公司将其持有的 28.57% 股权转让给瞿建强，同时对公司进行第三次增资，分别由瞿建强和陆耀娟共同出资认缴 300.00 万元，本次增资后注册资本变更为 1,000.00 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额(万元)	实际出 资 (万元)	占比(%)	认缴期限
1	瞿建强	600	500.00	60%	2032-2-25 之前
2	陆耀娟	400	200.00	40%	2032-2-25 之前
合计		1000.00	700.00	100.00	

2018 年 1 月 14 日，根据公司股东会决议，同意对公司进行第四次增资，公司注册资本由 1,000.00 万元增资到 3,750.00 万元，同时新增股东瞿一涛，由陆耀娟无偿转让 21.33% 给瞿一涛，本次增资后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额(万元)	实际出 资 (万元)	占比(%)	认缴期限
1	瞿建强	2,400.00	2,400.00	64.00%	2032-2-25 之前
2	陆耀娟	550.00	550.00	14.67%	2032-2-25 之前
3	瞿一涛	800.00	800.00	21.33%	2032-2-25 之前

合计	3,750.00	3,750.00	100.00
----	----------	----------	--------

2018年5月12日，根据公司股东会决议，同意对公司进行第五次增资，公司注册资本由3,750.00万元增资到4,000.00万元，同时新增股东黄斐，由其支付500.00万元的对价取得6.75%股权，本次增资后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额(万元)	实际出资(万元)	占比(%)	认缴期限
1	瞿建强	2,400.00	2,400.00	64.00%	2032-2-25之前
2	陆耀娟	550.00	550.00	13.75%	2032-2-25之前
3	瞿一涛	800.00	800.00	20.00%	2032-2-25之前
4	黄斐	250.00	250.00	6.75%	2032-2-25之前
合计		4,000.00	4,000.00	4,000.00	

2018年6月19日，根据公司股东会决议，同意公司股东陆耀娟将所持有的公司5.325%的股权以426.00万元的对价转让给江阴市光科启明企业管理中心合伙企业（有限合伙），本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额(万元)	实际出资(万元)	占比(%)	认缴期限
1	瞿建强	2,400.00	2,400.00	64.00%	2032-2-25之前
2	陆耀娟	337.00	337.00	8.425%	2032-2-25之前
3	瞿一涛	800.00	800.00	20.00%	2032-2-25之前
4	黄斐	250.00	250.00	6.75%	2032-2-25之前
5	江阴市光科启明企业管理中心合伙企业（有限合伙）	213.00	213.00	5.325%	2032-2-25之前
合计		4,000.00	4,000.00	4,000.00	

同日，变更公司名称为“江阴市光科光电精密设备有限公司”。

截止评估基准日，上述股权结构没有发生变化。

3、目前企业执行的会计政策和税收政策：

(1) 江阴市光科光电精密设备有限公司执行《企业会计准则》体系。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表:

税 种	计缴依据	税 率
增值税	按销项税额减进项税额后的净额计缴	17% (2018年5月1日起改为16%)
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	5%
企业所得税	按应税所得额计缴	25%

4、近年及本期企业的资产、负债、财务状况和经营成果。

(1) 企业经营情况

江阴市光科光电精密设备有限公司主要从事光电设备的制造、半导体设备、LCD显示器设备等的研发和制造。

(2) 近年及本期财务状况和经营成果

近年及本期母公司财务状况和经营成果见下表(金额单位:人民币万元):

项 目	2015	2016	2017	2018(1-6)
流动资产	1,948.67	5,292.47	6,255.23	9,468.44
非流动资产	1,381.91	1,259.84	4,605.53	4,592.44
资产总额	3,330.58	6,552.31	10,860.75	14,060.88
流动负债	2,675.18	5,022.68	7,864.95	5,796.28
负债总额	2,675.18	5,021.68	7,863.95	5,795.28
所有者权益总额	655.40	1,530.26	2,995.81	8,264.15
营业收入	3,219.12	5,261.74	9,230.81	7,976.34
营业成本	2,860.00	3,447.13	5,867.76	4,730.37
营业税金及附加	18.51	22.66	63.51	103.62
销售费用	-	57.27	107.86	122.62
管理费用	392.87	630.60	1,241.41	668.22
财务费用	101.50	128.79	91.02	40.01
资产减值损失	44.45	96.48	-68.62	27.71
投资收益			0.15	
营业外收支	-8.19	25.26	-8.17	-0.32
利润总额	-206.39	904.07	1,919.86	2,281.88
净利润	-157.39	674.86	1,465.54	1,718.34
财务报表是否经审计	否	是	是	是
审计机构		立信会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	2015	2016	2017	2018(1-6)
审计报告文号		信会师报字 [2018]第 ZH50106 号	信会师报字 [2018]第 ZH50106 号	信会师报字 [2018]第 ZH50106 号
审计意见		标准无保留意 见	标准无保留意 见	标准无保留意 见

5、经营场所

公司经营场所位于江阴市高新园区长山路。

(三) 委托人、其他资产评估报告使用者与被评估单位关系
委托人为拟收购被评估单位股权的一方。

二、评估目的

为江阴市恒润重工股份有限公司拟收购股权事宜提供江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益价值专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为江阴市光科光电精密设备有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表:

资产、负债类型	账面价值
流动资产	16,782,456.50
其中：货币资金	16,782,456.50
其中：现金	87,821.88
银行存款	10,887,634.62
其他货币资金	5,807,000.00
应收票据	
应收账款	16,822,729.15

资产、负债类型	账面价值
预付款项	1,335,880.08
其他应收款	28,514,049.11
存货	31,229,244.58
其中：原材料	6,535,318.25
产成品（库存商品、开发产品、农产品）	4,754,129.01
在制品（自制半成品）	19,939,797.32
其他流动资产	
非流动资产	
其中：长期股权投资	33,262,289.01
可供出售金融资产	10,000.00
固定资产	11,452,572.73
其中：房屋建筑物类净值	525,907.53
设备类净值	10,926,665.19
无形资产	949,483.20
其中：土地使用权	949,483.20
递延所得税资产	250,053.04
流动负债	
其中：短期借款	19,000,000.00
应付票据	5,807,000.00
应付账款	18,822,463.71
预收款项	1,095,755.00
应付职工薪酬	2,372,454.38
应交税费	8,483,045.31
应付利息	30,595.56
应付股利	417,744.74
其他应付款	1,938,224.78
股东全部权益	82,641,473.92

上述评估范围由被评估单位申报，并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了文号为信会师报字[2018]第 ZH50106 号的标准无保留意见的审计报告。所列示的各项资产、负债“账面值”，是经注册会计师审计后的账面值。

（2）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报了无账面记录的无形资产，主要为专利、商标、企业域名等。

A、专利：截至评估基准日，被评估单位拥有 19 项专利技术，

具体情况见下表：

申请号	申请日	公开(公告)号	公开(公告)日	发明名称	申请(专利权)人	法律状态
CN201810306016	2018.04.08	CN108239750A	2018.07.03	OLED 蒸镀坩埚	江阴市光科真空机械有限公司	发明专利
CN201810306795	2018.04.08	CN108342696A	2018.07.31	玻璃硬化光学镀膜腔体	江阴市光科真空机械有限公司	发明专利
CN201710239324	2017.04.13	CN107043909A	2017.08.15	抽真空效率高光学用真空腔体及其抽真空的操作方法	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621176148	2016.10.27	CN206175809U	2017.05.17	快抽速且低能耗的真空高阀	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621176147	2016.10.27	CN206175760U	2017.05.17	提高抽速的真空高阀	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621176257	2016.10.27	CN206175810U	2017.05.17	抽真空迅速的真空高阀	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621144911	2016.10.21	CN206218296U	2017.06.06	杯、盒通用的食品用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621132485	2016.10.19	CN206176848U	2017.05.17	冷却快速的食品用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621132606	2016.10.19	CN206176849U	2017.05.17	食品用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621120653	2016.10.14	CN206176787U	2017.05.17	高集热效率的太阳能用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621120708	2016.10.14	CN206176788U	2017.05.17	自除雪式太阳能用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621120695	2016.10.14	CN206176771U	2017.05.17	太阳能用真空腔体	江阴市光科真空机械有	实用新型

申请号	申请日	公开(公告)号	公开(公告)日	发明名称	申请(专利权)人	法律状态
					有限公司	
CN201621107390	2016.10.10	CN206173436U	2017.05.17	镀膜质量高的光学用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621107360	2016.10.10	CN206173435U	2017.05.17	镀膜组分纯净的光学用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621093005	2016.09.30	CN206173442U	2017.05.17	能避免进口室与出口室结冰的光学用真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621093181	2016.09.30	CN206175340U	2017.05.17	节能高效高速扩散泵	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621093178	2016.09.30	CN206173439U	2017.05.17	多用光学真空腔体	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621093180	2016.09.30	CN206175339U	2017.05.17	高极限真空的高速扩散泵	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201621093182	2016.09.30	CN206175341U	2017.05.17	高速扩散泵	江阴市光科真空机械有限公司	实用新型
CN201620557638	2016.06.12	CN205851212U	2017.01.04	一种真空镀膜机	江阴市光科真空机械有限公司	授权

B、商标：截至评估基准日，被评估单位拥有 1 项注册商标，具体情况见下表：

申请/注册号	申请日期	国际分类	申请人名称	是否共有商标	初审公告日期	注册公告日期	商标类型	专用权期限	商标状态图
8734768	2010-10-12	40	江阴市光科真空机械有限公司	否	2011-7-20	2011-10-21	一般	2011-10-21 至 2021-10-20	

C、域名：截至评估基准日，被评估单位拥有 1 项域名，具体情

况见下表:

主办单位名称	主办单位性质	网站备案/许可证号	网站名称	网站首页网址	审核时间	是否限制接入
江阴市光科真空机械有限公司	企业	苏 ICP 备 10097976 号-1	江阴市光科真空机械有限公司	www.gkvac.com	2015-5-20	否

被评估单位申报了账面未记录的上述专利、商标、域名等无形资产。除上述表外无形资产外，评估人员未发现其他可辨识表外资产及负债。

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与委托评估时确定的范围一致。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、主要流动资产（除存货）

(1) 货币资金

货币资金账面值为 16,782,456.50 元，包括现金、银行存款和其他货币资金，存放于财务部及银行账户内，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

科目	账面价值
货币资金--现金	87,821.88
货币资金--银行存款	10,887,634.62
货币资金--其他货币资金	5,807,000.00
合计	16,782,456.50

(2) 应收账款、预付账款、其他应收款

应收账款账面值 16,822,729.15 元；预付账款账面值 1,335,880.08 元；其他应收款账面值 28,514,049.11 元。

2、长期投资股权投资

江阴市光科光电精密设备有限公司 2 家长期投资企业，具体如下：

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	统一社会信用代码
光科真空科技(泰兴)有限公司	全资子公司	有限责任公司	泰州黄桥工业区	瞿建强	专用设备制造业	17390.52万元	100%	91321283MA1MGNX76N
江阴光科真空技术有限公司	参股公司	有限责任公司(中外合资)	江阴市经济开发区	孙大雄	专用设备制造业	300万美元	10%	已吊销未注册

3、可供出售金融资产

江阴市光科光电精密设备有限公司可供出售金融资产为对江阴市光科真空技术有限公司的投资，具体如下：

公司全称	公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	统一社会信用代码
江阴市光科真空技术有限公司	参股公司	有限责任公司	江阴市经济开发区	瞿一涛	专用设备制造业	50万元	2%	91320281089379108A

4、主要实物资产

(1) 存货

存货原值合计为 31,229,244.58 元，无存货跌价准备，存货净额 31,229,244.58 元，其中：存货-原材料账面值 6,535,318.25 元，存货-产成品(库存商品)账面值 4,754,129.01 元，存放在公司仓库。存货-在制品(自制半成品)账面值 19,939,797.32 元，在厂区内的车间生产线上。

(2) 固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物类固定资产账面原值为 1,150,568.24 元，账面净值 525,907.53 元。主要为位于江阴市高新园区长山路的办公楼、厂房、车间、食堂等共 6 项。该厂区内的所有房屋均未取得房屋所有权

证。

(3) 固定资产—设备类

设备类固定资产账面值为 30,012,732.79 元，账面净值为 10,926,665.19 元。

其中：机器设备账面原值 24,570,281.59 元，净值 8,603,697.65 元，主要为用于镀膜设备生产的摇钻、车床、焊机等；车辆账面原值 4,605,274.17 元，净值 1,903,517.69 元，共 13 辆，为乘用车；电子设备账面原值 837,177.03 元，账面净值 419,449.86 元，共 88 台/套，为电脑、打印机等，存放于公司办公区。经清查，设备均能正常使用，无毁损、报废的情况。

5、无形资产—土地使用权

土地使用权账面摊余价值 949,483.20 元，为位于江阴市高新区长山路厂区使用的土地使用权，权证号澄土国用（2005）第 007622 号，使用年限为 50 年通过出让取得的工业用地，面积 11,033.40 平方米，该土地已抵押给银行取得贷款。

（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

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

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》（中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第八号）；

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

4、财政部《企业会计准则》体系；

5、其他有关的法律、法规和规章。

（二）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[2017]31号）；
- 4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2017]32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[2017]34号）；
- 7、资产评估执业准则——企业价值（中评协[2017]36号）；
- 8、资产评估执业准则——机器设备（2017-9-8 中评协[2017]39号）；
- 9、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 10、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

- 1、营业执照、验资报告、章程；
- 2、国有土地使用权证；
- 3、车辆行驶证及主要设备购置发票；
- 4、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
- 2、国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心 2018 年版《机电产品报价手册》；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、委托人和被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、评估人员对被评估单位相关人员进行访谈记录；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 12、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》及预测说明；
- 13、IFIND、WIND 金融资讯终端；
- 14、委托人和被评估单位撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值

评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，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、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

一方面，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化；另一方面，上市公司与被评估单位在业务结构、经营模式、企业规模、企业所处经营阶段等方面存在较大差异，故不适宜采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以

按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位主营方向明确，主营业务稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测，因此本次评估适用收益法评估。

因此本次确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）收益法模型及参数的选择

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上评估企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

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（企业自由现金流量折现值）
+ 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值 + 单独评估的子公司权益价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=息税前利润-实付所得税+
折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+未单独评估的子公司投资收益-所得税+
折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中：WACC-加权平均资本成本；

Ke-权益资本成本；

Kd-债务资本成本；

t-被评估企业所得税率；

E-权益市场价值;

D-付息债务价值。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e=R_f+\beta_L\times MRP+R_c$$

式中： R_f ：无风险利率；

β_L ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

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。被评估单位的付息债务包括短期借款以及其他应付款中的借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3、明确的预测期

被评估单位主营业务方向稳定，运营状况比较平稳，且该行业

处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期选取确定到 2023 年。

4、收益期

被评估单位经营依托的主要资产和人员稳定，有稳定的供货商和客户，未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

(三) 资产基础法

资产基础法具体是指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净资产价值的评估方法，具体评估方法介绍如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于预付款项，根据期后已经收回或能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3、存货：对周转较快的原材料、在制品在清查无误的基础上，根据核实后的账面值作为评估值；产成品根据市场销售情况，按其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

4、其他流动资产：按清查核实后的账面值作为评估值。

5、长期股权投资：对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

6、可供出售金融资产：为被评估单位对外占 2% 的股权投资。

本次评估取得基准日该投资单位的会计报表，以其账面所有者权益乘以投资比例确定评估值。

7、固定资产—建筑物类：本次评估所涉及的房屋建筑物主要用途系工业用房，依据资产用途、当地房地产市场的特点和评估人员收集的资料，房屋建筑物的评估采用成本法。

（1）成本法

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用之和。

根据委估对象的特点和评估人员收集到的资料，采用类比法，根据《江阴市工程造价信息》、江阴市发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价指标，或评估实例的建筑安装造价指标，经修正后加计有关专业费用、管理费用和资金成本，确定重置单价，乘以建筑面积确定重置全价。

对于预决算和工程结算资料较为齐全的建筑物或构筑物，采用预决算调整法，即利用项目决算资料提供的工程量，以现行单价、费用项目及费用标准加以确定重置建安造价，并加计有关专业费用、管理费用和资金成本，确定重置全价。

对于工程档案资料较为齐全或工程量计算较为容易的建筑物或构筑物，采用重编预算法，即按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目重新估算重置成本。根据待估建筑物工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，工程量按现行工程预算价格和费率编制工程预算书，再加计有关专业费用、管理费用和资金成本，确定重置全价。计算公式如下：

建筑物重置建安造价 = $\sum[(\text{实际工程量} \times \text{现行单价}) \times (1 + \text{现行费率}) \pm \text{材料差价}] + \text{按现行标准计算的各项间接成本}$

对于单位价值小、结构简单及运用其他方法有困难的建筑物，采用价格指数调整法，即根据房屋建筑物的账面成本，运用建筑工程造价指数或其他相关价格指数推算出建筑物重置成本的方法，确定重置价值。

②建筑面积的确定

本次评估对于未取得不动产权证的房屋建筑的建筑面积以被评估单位申报并经现场评估人员核实后的建筑面积为依据。

③成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。

对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物或构筑物采用年限法成新率。

年限法成新率：

成新率 = $(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

已使用年限：根据房屋建成日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于建筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

打分法成新率：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

成新率 = (结构打分×评分修正系数 + 装修打分×评分修正系数 + 设备打分×评分修正系数) ÷ 100 × 100%

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率×0.4 + 打分法成新率×0.6)

对尚可使用且年限法成新率低于 30% 的，按打分法确定(或按 30% 确定成新率)。

④评估值的确定

按重置全价与成新率相乘，得出评估值。

8、固定资产—机器设备、电子设备、车辆评估，采用成本法评估。

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

①机器设备

机器设备重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 + 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 其它合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税额

②运输设备

运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本 = 车辆现价 + 车辆购置税 + 其它合理费用 - 可抵扣增值税额

③电子及其他设备

电子及其他设备重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 - 可抵扣增值税额

(2) 综合成新率的确定

①机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

其中：

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

$$\text{调整系数} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各项调整因素包括设备的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、设备的运行状态及故障频率 (K3)、设备的利用率 (K4)、设备的环境状况 (K5)。

②运输设备

对于运输设备,借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法,在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定综合成新率,计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中:

$$\text{理论成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济使用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

$$\text{调整系数} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各项调整因素包括车辆的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、车况及运行状态 (K3)、车辆利用率 (K4)、停放环境状况 (K5)。

③电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

9、无形资产-土地使用权：待估标的物的土地用途为工业用地，所在区域有多宗土地交易实例，市场较活跃，根据待估对象的土地利用特点、估价目的和土地估价师所收集资料的情况，本次评估采用市场法评估土地使用权价值。

市场法的基本原理：在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象在用途、规模等相同或相近的近期交易实例作为可比实例，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，土地使用年期修正，来求取估价对象的比准价格。计算公式：

$$\text{委评土地评估值} = \text{可比案例价格} \times (\text{正常交易情况因素} / \text{可比案例交易情况因素}) \times (\text{委评土地评估时点指数} / \text{可比案例交易时间指数}) \times (\text{委评土地区域因素} / \text{可比案例区域因素}) \times (\text{委评土地个别因素} / \text{可比案例个别因素})$$

10、递延所得税资产：账面余额为坏账准备影响的企业所得税暂时性差异，本次评估根据应收款项评估情况确定评估值。

11、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2018 年 7 月 10 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。收益法评估方面通过对被评估单位访谈，了解被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法，了解被评估单位执行的税率税费及纳税情况，了解被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况，了解被评估单

位未来几年的经营规划以及经营策略，了解被评估单位主要经营优势和风险，收集被评估单位近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表，收集被评估单位的有关投资出资协议、合同等资料。项目组于2018年7月20日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的产权持有人资产按其现行用途及方式，原地继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、委托人、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

6、假定产权持有人管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有人在经营过程中没有任何违反国际、国家法律、法规的行为。

7、本次评估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结论的影响。

8、没有考虑现时或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结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设公司提供的历年财务资料所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。

2、未来收益的预测基于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。

3、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模不发生重大变化，保持稳定的融资能力。

4、评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即评估时的市场环境及生产能力等以评估基准日的市场水平和设定的生产力水平为基点。

5、评估假定未来经营年度内，被评估单位与客户签订的销售合同成功完成并实现相关收入、成本。

6、被评估单位在未来经营期的主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略、成本控制及经营模式等与预测基本一致，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

7、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。

8、收益的计算以会计年度为准，假定收支在年内均匀发生。

9、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、资产账面价值 14,060.88 万元，评估价值 16,858.58 万元，评估增值 2,797.70 万元，增值率 19.90%；

2、负债账面价值 5,796.73 万元，评估价值 5,796.73 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；

3、股东全部权益账面价值 8,264.15 万元，评估价值 11,061.85 万元（大写：人民币壹亿壹仟零陆拾壹万捌仟伍佰元整），评估增值 2,797.70 万元，增值率 33.85%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

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%
流动资产	9,468.44	9,496.52	28.08	0.30
非流动资产	4,592.44	7,362.06	2,769.62	60.31
其中：长期股权投资	3,326.23	4,091.44	765.21	23.01
可供出售金融资产	1.00	1.00	-	0.00
固定资产	1,145.26	2,449.91	1,304.65	113.92
无形资产	94.95	794.71	699.76	736.98
递延所得税资产	25.01	25.01	-	0.00
资产合计	14,060.88	16,858.58	2,797.70	19.90
流动负债	5,795.73	5,795.73	-	0.00
负债合计	5,796.73	5,796.73	-	0.00
股东全部权益	8,264.15	11,061.85	2,797.70	33.85

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，江阴市光科光电精密设备有限公司股东全部权益价值评估值为人民币叁亿伍仟贰佰伍叁拾万元整（RMB35,230.00

万元)。

(三) 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异,如下表:

单位:万元

评估方法	账面股东全部权益	评估值	增减额	增减率%
收益法	8,264.15	35,230.00	26,965.85	326.00
资产基础法	8,264.15	11,061.85	2,797.70	33.85
差异	0.00	24,168.15		

1、所依据信息资料的质量和可靠性分析

本次评估中的收益法中的盈利预测数据,主要是参照被评估企业提供的未来年度《资产评估盈利预测申报明细表》及已取得的主要业务合同、业务渠道,并结合同行业公司近几年的盈利水平进行分析形成的,同行业公司近几年的财务数据均取自经审计后的会计报表,其基础数据的质量与可靠性较高。经分析,同行业公司的平均水平可以作为未来收益分析预测的基础。其他收益法所需的技术指标数据均取自包括 IFIND、Wind 资讯金融终端在内的网络专业数据载体。

2、不同评估方法得出的评估结果差异分析

采用资产基础法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 11,061.85 万元,采用收益法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 35,230.00 万元,两者之间差异为 24,168.15 万元。

本次评估中的资产基础法,主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据,在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上,评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和,得出企业价值。

企业全部资产是由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。采用资产基础法评估，是根据单项资产加总的价格而定。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在技术、管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：采用收益法评估结果，江阴市光科光电精密设备有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币叁亿伍仟贰佰叁拾万元整（RMB35,230.00 万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

1、本报告评估结论是在本报告成立的前提条件和假设条件下作出的评估对象在本报告价值定义下的价值，但本报告评估结

论不是对评估对象可实现价格的保证。

2、本次评估结论未考虑股权流动性对股权价值的影响。

3、被评估单位经营场所-江阴市高新区长山路厂区的房屋建筑物，由于历史原因，均未能领取房屋所有权证；同时由于早期财务记账不完全，导致房屋建筑物账面成本明显偏低，与实际造价不符，本次评估根据被评估单位申报的房屋建筑物按其填报面积进行核实后评估，对该类房屋建筑物的产权属性不发表意见。

4、被评估单位澄土国用（2005）第007622号土地使用权、其子公司权证-苏2017泰兴市不动产权第0039412号、苏（2017）泰兴市不动产权第0039414号、苏（2017）泰兴市不动产权第0013523号，均已抵押给银行取得贷款。

5、本次纳入评估范围的光科真空科技（泰兴）有限公司拥有的土地使用权，根据2015年12月其母公司江阴市光科光电精密设备有限公司和泰兴市黄桥镇政府签订的项目投资补充协议书，土地使用权的实际结算价格为14万元/亩，对于土地挂牌成交价与实际结算价格间的差额由黄桥镇人民政府通过奖励形式分三次到位，本次评估未考虑上述优惠事项对评估值的影响。

6、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

7、本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经

营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

8、本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

9、对委托评估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在本次评估过程中产权持有人未作出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、委托人及相关当事人对所提供的评估对象所涉及资产的法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象所涉及资产的法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

11、对评估对象可能存在的有关瑕疵事项、期后事项，在委托人和被评估企业未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

以上特别事项提请资产评估报告使用人予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2019年6月29日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2018年9月8日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一八年九月八日

附件

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人及被评估单位营业执照；
- 2、评估基准日审计报告；
- 3、主要资产权属证书；
- 4、委托人及相关当事人承诺函；
- 5、资产评估师承诺函（原件）；
- 6、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）
- 7、证券类评估资质证书；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 10、资产基础法评估明细表；
- 11、收益法评估汇总表。