

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

希科普（香港）有限公司

拟进行股权转让事宜所涉及的

优科数码科技（惠州）有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 039 号

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

资产评估报告日：2018 年 5 月 2 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	22
资产评估报告附录:评估方法的应用说明	31

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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



希科普（香港）有限公司
拟进行股权转让事宜所涉及的
优科数码科技（惠州）有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 039 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市希科普股份有限公司（以下简称「深圳希科普」）的委托，就其全资子公司希科普（香港）有限公司（以下简称「香港希科普」）拟进行股权转让事宜所涉及的优科数码科技（惠州）有限公司（以下简称「优科数码」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「深圳希科普」之全资子公司「香港希科普」拟进行股权转让，为此，「深圳希科普」委托本公司对「优科数码」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「优科数码」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「优科数码」申报的于评估基准日全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对「优科数码」股东全部权益价值进行评估。

六、评估结论：

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「优科数码」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「优科数码」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：5,316.44 万元人民币（大写：人民币伍仟叁佰壹拾陆万肆仟肆佰元）。

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评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。



希科普（香港）有限公司
拟进行股权转让事宜所涉及的
优科数码科技（惠州）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 039 号

深圳市希科普股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司之全资子公司希科普（香港）有限公司拟进行股权转让事宜涉及的优科数码科技（惠州）有限公司股东全部权益于 2017 年 12 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	深圳市希科普股份有限公司（以下简称「深圳希科普」）
法定代表人	刘军
注册资本	5,000 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区学苑大道 1001 号智园 C2 栋 12-13 楼
办公地址	深圳市南山区学苑大道 1001 号智园 C2 栋 12-13 楼
统一社会信用代码	914403002794436173
有限公司成立日期	1997-11-30
企业类型	股份有限公司(非上市)
经营范围	高新技术开发；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务；开发、销售智能终端、智能显示设备、智能通讯设备、电脑、彩色电视机及承接对外成套项目；计算机软、硬件的研发、销售；教育信息系统的研发、销售、技术服务。生产智能终端、智能显示设备、智能通讯设备、电脑、彩色电视机。
经营期限	无限期

（二）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。



二、评估目的

「深圳希科普」之全资子公司希科普（香港）有限公司（以下简称「香港希科普」）拟进行股权转让，为此，「深圳希科普」委托本公司对上述经济行为所涉及的优科数码科技（惠州）有限公司（以下简称「优科数码」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为「优科数码」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「优科数码」申报的于评估基准日其名下的全部资产及相关负债。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将「优科数码」称为“被评估企业”。

（二）评估对象的基本情况

1. 与评估对象有关的基本情况

（1）「优科数码」简明工商信息

公司名称	优科数码科技（惠州）有限公司（以下简称「优科数码」）
法定代表人	刘军
注册资本	800 万美元
公司注册地址	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村
办公地址	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村
统一社会信用代码	914413037962774507
有限公司成立日期	2007-01-19
企业类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
经营范围	开发、生产和销售电子产品、通信设备（卫星电视广播地面接收设施及关键件生产除外）及相关产品、计算机、软件及辅助设备、移动通讯类产品、智能家居类产品、智能医疗器械、智能云教育类产品、智能健康监护类产品、五金塑胶类产品、新型清洁能源类产品（太阳能及 LED 系列产品）；移动互联网终端产品及系统运营，新型智能平板显示类产品及系统运营；半导体集成电路开发应用；物联网业务；动漫及流媒体设计及应用；网络科技、计算机科技领域内的技术开发；新材料开发应用；云健康保健业务及基于云技术的高端养老服务业务。产品内外销比例由企业视市场情况自行确定。
经营期限	2007-1-19 至 2057-1-19

（2）「优科数码」于评估基准日的股权结构

根据「优科数码」提供的《优科数码科技（惠州）有限公司章程》和工商备案登记信息等有关资料，「优科数码」于评估基准日的唯一股东为「香港希科普」。

（3）被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

1) 2007 年 1 月，企业设立

2006 年 12 月 18 日，「香港希科普」签署《独资经营优科数码科技（惠州）有限公司章程》。

2006 年 12 月 20 日，惠州市惠阳区对外贸易经济合作局出具《关于设立外资企业“优科数码科技（惠州）有限公司”的批复》（惠阳外经字[2006]275 号），同意设立「优科数码」，并同意投资者于 2006 年 12 月 18 日签订的章程；「优科数码」投资总额为 180 万美元，注册资本为 130 万美元，其中以现汇投入 130 万美元，流动资金 50 万美元，注册资本首期认缴出资额自营业执照签发之日起 3 个月内投入认缴出资额的 15%，其余认缴出资在两年内缴足。投资总额以内注册资本以外资金由投资者自行筹措解决。

2006 年 12 月 22 日，「优科数码」取得广东省人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，批准号：商外资粤惠阳外资证字[2006]0116 号，进出口企业代码 4400796277450，投资总额 180 万美元，注册资本 130 万美元。

2007 年 1 月 19 日，惠州市工商行政管理局向「优科数码」核发了注册号为企独粤惠总副字第 006506 号的《企业法人营业执照》，批准了企业设立。

「优科数码」设立时，其公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	占注册资本 比例 (%)
1	「香港希科普」	130	0	100
合计		130	0	100

2) 2007 年 1 月，股东出资

2007 年 3 月 27 日，惠州市正大会计师事务所有限公司出具惠正会验字(2007)第 074 号《验资报告》，审验截至 2017 年 1 月 29 日，「优科数码」已收到股东缴纳的注册资本合计 130 万美元。

2008 年 2 月 19 日，惠州市工商行政管理局向「优科数码」核发了注册号为 441300400014239 的《企业法人营业执照》，「优科数码」相应办理了与之相关的登记手续。

至此，「优科数码」股东出资及其股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	占注册资本 比例 (%)
1	「香港希科普」	130	130	100
合计		130	130	100

3) 2007 年 4 月 第一次增资

2007 年 3 月 20 日，经「优科数码」董事会决议，同意「优科数码」投资总额由 180 万美元增加至 338 万美元，注册资本由 130 万美元增至 288 万美元。同日，「优科数码」股东签署《章程修正案（一）》，变更章程中的相应条款。

2007 年 4 月 10 日，惠州市惠阳区对外贸易经济合作局出具《关于优科数码科技（惠州）有限公司申请增资的批复》（惠阳外经字[2007]083 号），同意「优科数码」增加投资 158 万美元，注册资本由 130 万美元增至 288 万美元，全部以现汇投入，增资部分两年内投入。

2007 年 4 月 19 日，「优科数码」取得广东省人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，核准了上述变更。

此次变更后，「优科数码」股东出资及其股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	占注册资本 比例 (%)
1	香港希科普	288	130	100
	合计	288	130	100

4) 2007 年 7 月至 2010 年 10 月，第一次增资所涉及的股东出资

2008 年 7 月 11 日，惠州市正大会计师事务所有限公司出具惠正会验字(2008)第 224 号《验资报告》，审验截至 2007 年 7 月 19 日，「优科数码」已收到股东缴纳的注册资本 39 万美元，累计实收资本 169 万美元。

2009 年 12 月 21 日，惠州市正大会计师事务所有限公司出具惠正会验字(2009)第 401 号《验资报告》，审验截至 2009 年 12 月 17 日，「优科数码」已收到股东缴纳的注册资本 199,985 美元，累计实收资本 1,889,985 美元。

2010 年 10 月 26 日，惠州市正大会计师事务所有限公司出具惠正会验字(2010)第 329 号《验资报告》，审验截至 2010 年 10 月 25 日，「优科数码」已收到股东缴纳的注册资本 990,015 美元，累计实收资本 288 万美元。

至此，「优科数码」股东出资及其股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	占注册资本 比例 (%)
1	香港希科普	288	288	100
	合计	288	288	100

5) 2014 年 9 月，第二次增资及股东出资

2010 年 11 月 18 日，经「优科数码」董事会决议，同意「优科数码」投资总额由 338 万美元增加至 850 万美元，注册资本由 288 万美元增至 800 万美元。新增资 512 万美元以现汇方式投入，两年内投入完毕，用于建厂及购买设备。同日，「优科数码」股东签署《章程修正案》，变更章程中的相应条款。

2010年12月23日，惠州市惠阳区对外贸易经济合作局出具《关于优科数码科技（惠州）有限公司申请增资及变更经营范围的批复》（惠阳外经字[2010]263号），同意「优科数码」投资总额由338万美元增加至850万美元，注册资本由288万美元增至800万美元。新增资512万美元以现汇方式投入，两年内投入完毕，用于建厂及购买设备。

2010年12月23日，「优科数码」取得广东省人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，核准了「优科数码」的上述变更事项。

2011年4月15日，惠州市正大会计师事务所有限公司出具惠正会验字(2011)第121号《验资报告》，审验截至2011年4月14日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本199,975美元。截至2011年4月14日止，优科数码累计实收注册资本3,079,975美元。

2013年2月1日，惠州市正大会计师事务所有限公司出具惠正会验字(2013)第034号《验资报告》，审验截至2013年1月5日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本300,000美元。截至2013年1月5日止，优科数码累计实收注册资本3,379,975美元。

2013年5月29日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字(2013)第480号《验资报告》，审验截至2013年5月7日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本50万美元。截至2013年5月7日止，优科数码累计实收注册资本3,879,975美元。

2013年7月24日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字(2013)第707号《验资报告》，审验截至2013年7月24日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本50万美元。截至2013年7月24日止，优科数码累计实收注册资本4,379,975美元。

2013年8月8日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字(2013)第760号《验资报告》，审验截至2013年8月8日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本850,025美元。截至2013年8月8日止，优科数码累计实收注册资本5,230,000美元。

2013年11月8日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字(2013)第1089号《验资报告》，审验截至2013年11月8日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本1,000,000美元。截至2013年11月8日止，优科数码累计实收注册资本6,230,000美元。

2014年1月16日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字(2014)第061号《验资报告》，审验截至2014年1月15日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本350,000美元。截至2014年1月15日止，优科数码累计实收注册资本6,580,000美元。

2014年1月21日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字(2014)第076号《验资报告》，审验截至2014年1月17日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本850,000美元。截至2014年1月17日止，优科数码累计实收注册资本7,430,000美元。



2014年7月25日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字（2014）第326号《验资报告》，审验截至2014年7月23日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本50,000美元。截至2014年7月23日止，优科数码累计实收注册资本7,480,000美元。

2014年7月30日，惠州市东方会计师事务所有限公司出具东会验字（2014）第330号《验资报告》，审验截至2014年7月30日止，优科数码已收到股东缴纳的注册资本520,000美元。截至2014年7月30日止，优科数码累计实收注册资本8,000,000美元。

2014年9月24日，惠州市惠阳区工商行政管理局向优科数码有限核发了注册号为441300400014239的《营业执照》，同意了优科数码的此次变更。

此次变更完成后，优科数码的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	占注册资本 比例(%)
1	香港希科普	800	800	100
	合计	800	800	100

（4）被评估企业截至评估基准日两年的简明财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	5,150.09	5,984.43
总负债	2,483.04	3,017.62
净资产	2,667.05	2,966.81
项目	2017年	2016年
营业收入	551.98	943.71
利润总额	-299.77	-461.08
净利润	-299.76	-468.48

（5）被评估企业主要产品及服务

「优科数码」主要生产销售数码产品、平板电脑等电子产品。

2. 与评估对象相对应的评估范围内的资产/负债的基本情况

（1）「优科数码」申报评估的资产负债表内的资产和负债

「优科数码」申报评估的于评估基准日业经审计的账面资产总额5,150.09万元、账面负债总额2,483.04万元、账面净资产总额2,667.05万元。下表系「优科数码」申报评估的于评估基准日资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2017/12/31	负债和股东权益	2017/12/31
货币资金	6.88	短期借款	-



资产	2017/12/31	负债和股东权益	2017/12/31
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	18.95
预付款项	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	22.08
应收股利	-	应交税费	17.14
其他应收款	1.62	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	2,424.88
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
流动资产合计	8.50	流动负债合计	2,483.04
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	3,449.70	递延所得税负债	-
在建工程	69.00	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	2,483.04
生产性生物资产	-	所有者权益(或股东权益):	
油气资产	-	实收资本(或股本)	5,268.22
无形资产	1,622.80	资本公积	-
商誉	-	盈余公积	-
长期待摊费用	-	一般风险准备	-
递延所得税资产	0.08	未分配利润	-2,601.17
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	5,141.59	归属于母公司股东权益	2,667.05
		少数股东权益	-
		股东权益合计	2,667.05
资产总计	5,150.09	负债和股东权益总计	5,150.09

上述资产与负债数据摘自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众环审字(2018)060018号《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

(2) 「优科数码」申报评估的资产负债表外的资产和负债

「优科数码」承诺：「优科数码」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(3) 纳入评估范围的主要资产的现状

申报评估的主要资产包括房屋建筑物、各类设备和土地使用权。



1) 房屋建筑物

申报的房屋建筑物账面原值 3,962.85 万元，截至评估基准日账面净值 3,382.97 万元，共计 2 项，主要指「优科数码」名下的工业厂房及宿舍，其法律权属情况如下表所示：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	结构	用途	建成年月	房地产证号
1	厂房	20,437.22	钢混	生产车间	2013/7	粤房地权证惠州字第 1110180299 号
2	宿舍	5,913.68	钢混	宿舍	2013/7	粤房地权证惠州字第 1110180298 号
	合计	26,350.90				

现场勘察时，厂房主要由「优科数码」用于办公、生产及仓库，宿舍用于企业员工住宿。

2) 各类设备

「优科数码」申报的设备类资产分为机器设备及办公设备，其中机器设备主要包括生产线、水冷螺杆机、三轴点胶机、镭调机、老化柜、试验机、贴合机、厨房设备等共计 54 项，账面原值合计 158.02 万元，截至评估基准日账面净值 65.90 万元。根据被评估企业的说明，主要 10 条生产流水线由委托人「深圳希科普」暂借给「优科数码」使用，后续需由「深圳希科普」收回，其对应的生产流水线账面成本仅为上述资产的改造费用。

申报的办公设备共计 5 项，包括节能饮水机、会议室办公家具、电脑、打印机及空调等，账面原值合计 2.62 万元，截至评估基准日账面净值 0.83 万元。

除另有说明外，「优科数码」已提供了与被评估资产相关的设备购置合同、发票、付款凭证复印件等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，上述实物资产的使用情况未见异常。

3) 无形资产—土地使用权

「优科数码」申报的土地使用权具体指位于广东省惠州市惠阳区镇隆镇皇后村的四宗工业用地，均已办理相关《国有土地使用权证》，证载用途为工业，土地使用年限 40 年或 50 年，证载权利人为「优科数码」，宗地号分别为 07-15-506、07-15-507、07-15-1126 和 07-15-1183。

土地使用权原始账面值 2,004.31 万元，截至评估基准日账面余额 1,622.80 万元。其法律权属情况如下表所示：

宗地号	权证编号	终止日期	使用 年限	容积率	土地面积 (M ²)
07-15-506	惠阳国用(2007)第 0700031 号	2048/12/29	40	≥1.5	15,555.00
07-15-507	惠阳国用(2007)第 0700114 号	2054/9/23	50	≥1.5	5,010.00
07-15-1126	惠阳国用(2008)第 0700579 号	2058/3/6	50	≥1.5	31,324.00
07-15-1183	惠阳国用(2011)第 0700008 号	2060/12/4	50	≥1.5	25,389.00
	合计				77,278.00

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

（二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》（协议编号：PXAL-A/P2018-A034）中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布）。

3.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

4.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布)。

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二) 评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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——企业价值》(中评协[2017]36号)。
- 7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 8.《资产评估执业准则——机器设备》(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) 资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、重要设备购置合同和/或购置发票等产权证明文件的复印件。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（四） 取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。

3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

4.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。

5.Wind 资讯金融终端。

6.有关价格目录或报价资料。

7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

8.与本次评估有关的其他参考资料。

（五） 其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众环审字(2018)060018号《审计报告》。

3.其他参考资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

（二） 评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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，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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选

择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

鉴于「优科数码」报告期内持续亏损，其业务主要来源于「深圳希科普」及其关联单位，企业并不享有独立的销售渠道及客户资源，且其主要生产线系由「深圳希科普」暂借给「优科数码」使用，目前的生产经营能力不具备可持续性；根据委托人及被评估企业介绍，此次评估目的所对应的经济行为完成后，未来「优科数码」经营模式及盈利模式尚未确定，故本公司认为在评估基准日条件下，对「优科数码」未来经营收益进行预测存在较大不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

「优科数码」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金和其他应收款。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收款项：具体指其他应收款。

对其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

非流动资产评估范围包括固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

（1）固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项房屋建筑物的评估值=该项房屋建筑物的重置价值×综合成新率

某项房屋建筑物的重置价值=前期费用+建筑安装综合造价+其他费用+资金成本

某项房屋建筑物的综合成新率=现场勘察打分成新率×60%+理论成新率×40%

现场观察打分成新率是通过现场观察被评估房屋的结构、装修和设备，并对结构、装修和附属设备进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率，即：

现场勘察打分成新率=结构部分评分×权重+装修部分评分×权重+设备部分评分×权重

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

（2）固定资产——各类设备

设备类资产采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置价值×成新率

1) 对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价值和成新率的估算方法

大型设备的重置价值=该设备的购置价+设备运杂费用+设备安装调试费+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=现场勘察打分法成新率×60%+理论成新率×40%

2) 对于不需要安装调试的通用设备，其重置价值和成新率的估算方法

通用设备的重置价值=该设备的购置价

综合成新率=理论成新

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

（3）在建工程

申报的在建工程为「优科数码」二期建设项目所涉及的围墙工程，考虑到待评估资产于评估基准日尚未完工（2015年2月开工建设），工程款项正常支付，经查其实际支付工程款项中不存在不合理费用且总体金额较小，按核实后的账面值作为评估值。

（4）无形资产——土地使用权

土地使用权采用市场法评估，其模型如下：

MP_L = 比较宗地价格 P_U × 评估基准日期修正系数 θ_1 × 交易情况修正系数 θ_2 × 区域因素修正系数 θ_3 × 个别因素修正系数 θ_4 × 土地使用权使用年期修正系数 θ_5

		交易情况修正	估价期日修正	区域因素修正	个别因素修正	年期修正系数
待估宗地价格 =	比较实例宗地价格 ×	待估宗地估价情况指数(正常交易) 比较实例发生时的交易情况指数	估价期日的价格指数 比较案例实际交易日的价格指数 估价基准日相对于比较案例交易发生日的价格指数	待估宗地区域条件因素指数 比较案例区域条件因素指数	待估宗地个别条件因素指数 比较案例个别条件因素指数	$\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
	比较实例宗地价格 ×	$\frac{100}{\text{比较案例相对于待估宗地估价情况(正常交易情况)的指数}}$	$\frac{100}{\text{比较案例相对于待估宗地估价期日的价格指数}}$	$\frac{100}{\text{比较案例区域条件因素相对于待估宗地区域因素指数}}$	$\frac{100}{\text{比较案例个别条件因素相对于待估宗地个别因素指数}}$	$\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
	比较实例宗地价格 ×	$\frac{100}{\text{以正常买卖情况或待估宗地估价情况指数为100时,确定比较交易实例发生时的情况指数}}$	$\frac{100}{\text{以买卖当时的价格指数为100时,确定估价期日的价格指数}}$	$\frac{100}{\text{以待估宗地区的区域因素条件指数为100,确定比较实例宗地的区域因素条件指数}}$	$\frac{100}{\text{以待估宗地的个别因素条件指数为100时,确定比较实例宗地的个别因素条件指数}}$	$\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$

r为还原利率
t为待估宗地剩余年限

(5) 递延所得税资产

「优科数码」申报的递延所得税资产系指计提其他应收款坏账准备所产生的递延所得税时间性差异。考虑本次评估对其他应收款的坏账准备评估值为零，故对由此产生的递延所得税资产亦评估为零。

3. 各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

资产基础法评估的详细情况见本资产评估报告附录。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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；对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

2. 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我

们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
① 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；② 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③ 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：① 对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；② 对房屋建筑物、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；③ 对在建工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；④ 对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十、评估结论

（一）评估结果

采用资产基础法评估的「优科数码」于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：



总资产账面价值 5,150.09 万元，评估值 7,799.48 万元，评估增值 2,649.39 万元，增值率 51.44 %。总负债账面价值 2,483.04 万元，评估值 2,483.04 万元，评估增值 0 万元，增值率 0%。净资产账面价值 2,667.05 万元，评估值 5,316.44 万元，评估增值 2,649.39 万元，增值率 99.34%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	8.50	8.83	0.33	3.88
非流动资产	2	5,141.59	7,790.65	2,649.06	51.52
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	3,449.70	3,602.80	153.10	4.44
无形资产	8	1,622.80	4,118.85	2,496.05	153.81
在建工程	9	69.00	69.00	-	-
商誉	10	-	-	-	-
长期待摊费用	11	-	-	-	-
递延所得税资产	12	0.08	-	-0.08	-100.00
资产总计	13	5,150.09	7,799.48	2,649.39	51.44
流动负债	14	2,483.04	2,483.04	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
负债总计	16	2,483.04	2,483.04	-	-
净 资 产	17	2,667.05	5,316.44	2,649.39	99.34

即：采用资产基础法评估的「优科数码」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：5,316.44 万元人民币。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

项目	增值额 (万元)	增值率 (%)	变动原因
房屋建筑物	163.18	4.82	房屋建筑物的建造成本较资产购建时有所提高，导致重置价值较账面原值增值。
设备类资产	-10.08	-15.11	列入机器设备评估明细表中的房屋附属设备本次评估纳入房屋建筑物估值中考虑，导致设备资产评估减值。
土地使用权	2,496.05	153.81	土地使用权评估值高于企业摊销后的账面价值。

（二）评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「优科数码」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「优科数码」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：5,316.44 万元（大写：人民币伍



仟叁佰壹拾陆万肆仟肆佰元）。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

经核实，被评估企业申报的 10 生产线之账面成本为该等资产的改造费用。根据委托人及被评估企业的说明，上述设备系由委托人「深圳希科普」暂借给「优科数码」使用。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中，不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（四）重大期后事项

本次评估中，本公司未发现重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

尽管本公司对「优科数码」所在行业及企业的技术/资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种技术创新，无法对新兴技术的出现对被评估企业所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，



即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师谢广民、石永刚于2018年5月2日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一八年五月二日

资产评估师：

石永刚



资产评估师：

谢广民





资产评估报告附件

- 附件一：委托人及被评估企业的营业执照(复印件)；
- 附件二：委托人和被评估企业的承诺函(复印件)；
- 附件三：经审计资产负债表(复印件)；
- 附件四：被评估企业资产说明(复印件)；
- 附件五：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件六：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）
- 附件七：资产评估汇总表。



附件一：委托人及被评估企业的营业执照(复印件)



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码914413037962774507

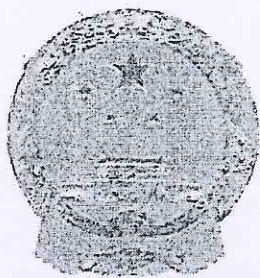
名称 优科数码科技(惠州)有限公司
类型 有限责任公司(台港澳法人独资)
住所 惠州市惠阳区镇隆镇皇后村
法定代表人 刘军
注册资本 捌佰万美元
成立日期 2007年01月19日
营业期限 2007年01月19日至2057年01月19日
经营范围

开发、生产和销售电子产品、通信设备(卫星电视广播地面接收设施及关键件生产除外)及相关产品、计算机、软件及辅助设备、移动通讯类产品、智能家居类产品、智能医疗器械、智能云教育类产品、智能健康监护类产品、五金塑胶类产品、新型清洁能源类产品(太阳能及LED系列产品)、移动互联网终端产品及系统运营,新型智能平板显示类产品及系统运营;半导体集成电路开发应用;物联网业务;动漫及流媒体设计及应用;网络科技、计算机科技领域内的技术开发;新材料开发应用;云健康保健业务及基于云技术的高端养老服务业务。产品内外销比例由企业视市场情况自行确定。(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。)



登记机关





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403002794436173

名称 深圳市希科普股份有限公司
主体类型 非上市股份有限公司
住所 深圳市南山区学苑大道1001号智园C2栋12-13楼
法定代表人 刘军
成立日期 1997年11月30日



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场监督管理局网站商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年11月25日





附件二：委托人及被评估企业的承诺函(复印件)

资产评估委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳市希科普股份有限公司之全资子公司希科普(香港)有限公司股拟进行股权转让，深圳市希科普股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的优科数码科技(惠州)有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，深圳市希科普股份有限公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托方：深圳市希科普股份有限公司

授权代表：



2018年5月2日

被评估单位承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

为确保资产评估能客观、公正、合理地进行，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
6. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

授权代表：

2018年5月2日



附件三：经审计资产负债表(复印件)

资产负债表(资产)

会企01表

编制单位: 优科数码科技(惠州)有限公司

单位: 人民币元

资 产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金	六(1)	68,828.49	1,609,591.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	六(2)		40,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六(3)	16,191.75	4,219,198.33
存货	六(4)		7,296.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		85,020.24	5,876,086.81
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六(5)	34,497,024.82	36,626,312.75
在建工程	六(6)	690,000.00	690,000.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六(7)	16,228,016.87	16,651,174.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六(8)	818.31	756.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		51,415,860.00	53,968,243.61
资产总计		51,500,880.24	59,844,330.42

法定代表人:

刘军

主管会计工作负责人:

孙培锐

会计机构负责人:

孙培锐

资产负债表(负债及股东权益)

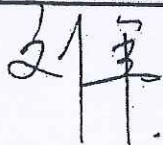
编制单位: 优科数码科技(惠州)有限公司

会企01表

单位: 人民币元

负债和股东权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款	六(10)		1,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	六(11)	189,477.82	6,149,084.09
预收款项	六(12)		2,092,289.67
应付职工薪酬	六(13)	220,772.36	604,397.75
应交税费	六(14)	171,370.03	53,452.11
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六(15)	24,248,774.41	20,277,012.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		24,830,394.62	30,176,235.85
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		24,830,394.62	30,176,235.85
股东权益:			
实收资本	六(16)	52,682,184.34	52,682,184.34
资本公积			
减: 库存股			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	六(17)	-26,011,698.72	-23,014,089.77
股东权益合计		26,670,485.62	29,668,094.57
负债和股东权益总计		51,500,880.24	59,844,330.42

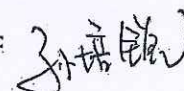
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





附件四：被评估企业资产说明(复印件)

优科数码科技（惠州）有限公司说明

致深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

优科数码科技（惠州）有限公司的历史业务收入百分之八九十来源于深圳市希科普股份有限公司。此次经济行为实现后，深圳市希科普股份有限公司将不再对优科数码科技（惠州）有限公司提供任何经济扶持，双方将不再有业务上面的往来，此前深圳市希科普股份有限公司提供给优科数码科技（惠州）有限公司无偿使用的十条生产线也将收回。

说明方：优科数码科技（惠州）有限公司说明（盖章）



深圳市希科普股份有限公司（盖章）



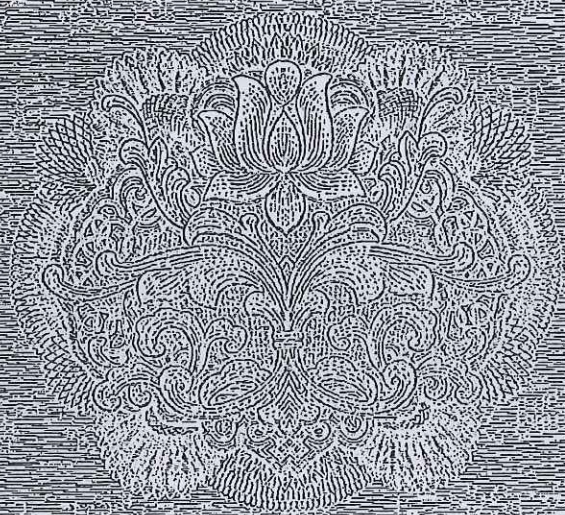


附件五：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)



廣東省
房地產權證





广东省建设厅监制 (2012 版)

建房注册号 14091

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占用土地使用权的证明。

登记机构：



FANGDICHANQUANZHENG

粤房地权证 惠州 字第 J110180299 号

房地产权属人		优利数码科技(惠州)有限公司			
身份证明号					
房屋性质		规划用途		生产车间	
房屋所有权取得方式		自建		共有情况 单独所有	
房屋编号		登记时间		2016年08月28日	
房屋情况	房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村草埔地段(本公司厂区内)A01厂房			
	房屋结构	钢筋混凝土	层数	四	
	建筑面积(m²)	20,487.22	套内建筑面积(m²)		
	地号	07-15-1126 07-15-1183	土地性质	国有	
	共用面积(m²)	0	自用面积(m²)	56,713.00	
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	自取得使用年限 年	

(惠州)

附 记

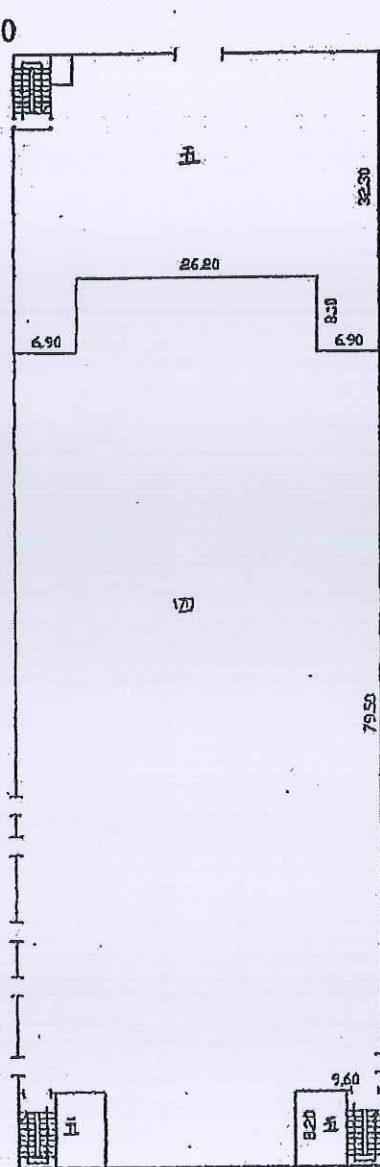
登记类别 初始登记

纳税情况 无

房 号 编 143423



房地产平面图



北
↑

查勘人	邓伟聪、李海华	复核人	谭晓阳
测绘单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

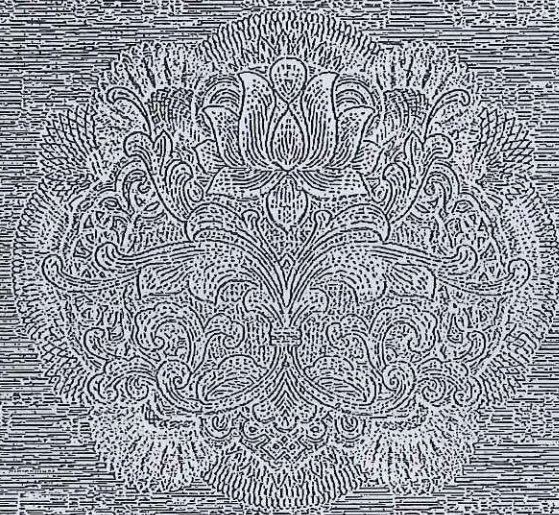
五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号 00684597



广东省
房地产权证

马科技(惠州)有限公司



广东省建设厅监制 (2012 版)

建房注册号 44031

根据《中华人民共和国物权法》 房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占用土地使用权的证明。

登记机构：



FANGDICHANQUANZHENG

附 记

登记类型: 初始登记

纳税情况: 无

房 编: 143422



粤房地权证 惠州 字第 1110180298 号

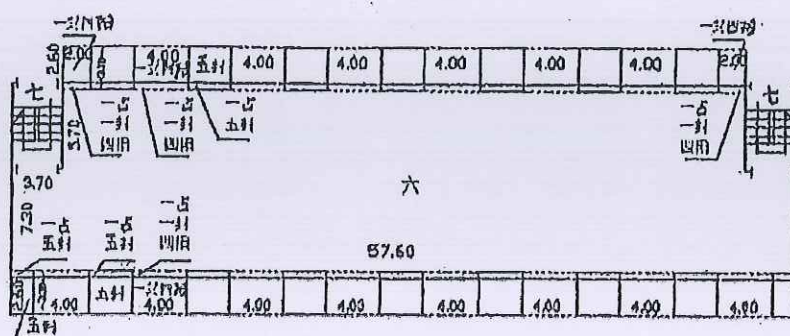
房地产权属人		优科数码科技(惠州)有限公司		
身份证明号				
房屋性质		规划用途	宿舍	
房屋所有权取得方式		自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2016年08月28日	
房屋情况	房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段(本公司厂区内)员工宿舍		
	房屋结构	钢筋混凝土	层数	六
	建筑面积(m²)	5,913.68	套内建筑面积(m²)	
	地号	07-16-1126	土地性质	国有
	共用面积(m²)	0	自用面积(m²)	31,321.00
土地情况	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	60月自取得使用年限 年



房 地 产 平 面 图



北
↑



查勘人	邓伟聪、李海华	复核人	谭晓阳
测绘单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

注 意 事 项

本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。

房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

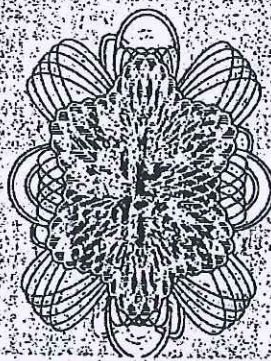
五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 00684596

惠州国用(2008)第 0700579 号

土地使用权人	优科数码科技(惠州)有限公司		
座落	镇隆镇皇后村地段		
地号	07-15-1126	图号	2544.70-483.60
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2058年3月6日
使用权面积	31324.0 M ²	其中	
		独用面积	31324.0
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用者申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

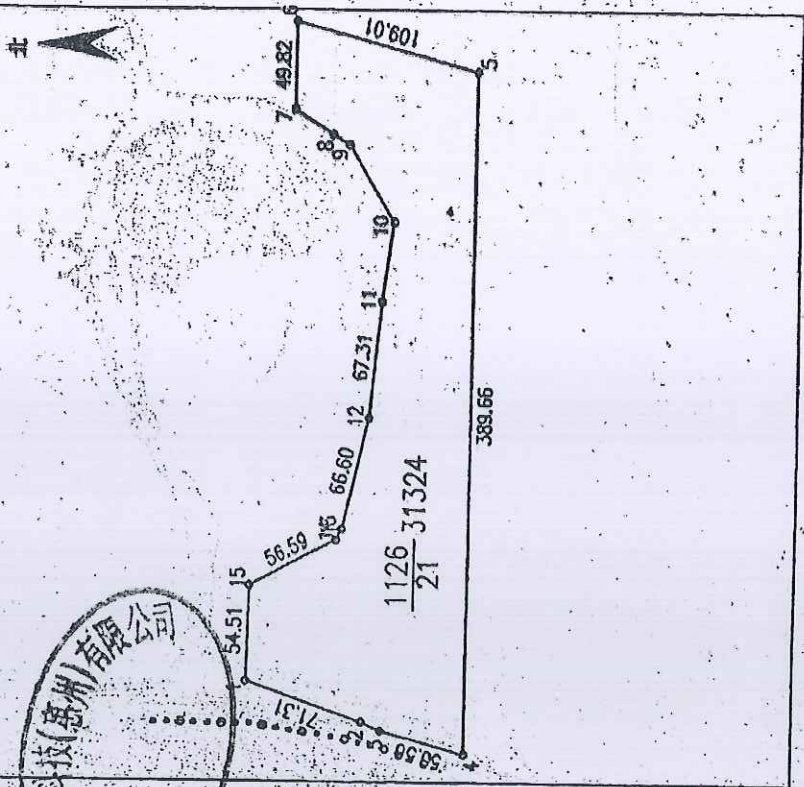


惠州市人民政府(章)
2008年7月30日

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 07-15-1126
权利人: 优科数码科技(惠州)有限公司
地籍图号: 2544.70-483.60

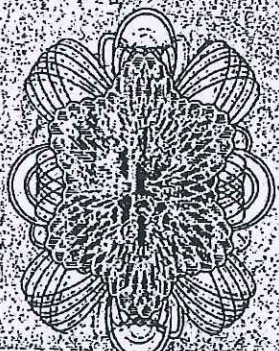


发图日期: 2008年7月24日
审核日期: 1:4000
审核员: 谭文
审核员: 赵新华
原件已核,与报送行各环节的资料一致

惠阳国用(2011)第 0700008 号

土地使用权人	优科数码科技(惠州)有限公司		
座落	镇隆镇皇后村亨塘地段		
地号	07-15-1183	图号	2544.6-483.6
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2060年12月4日
使用权面积	25389.00 M ²	其中	独用面积 25389.00
			分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用者申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



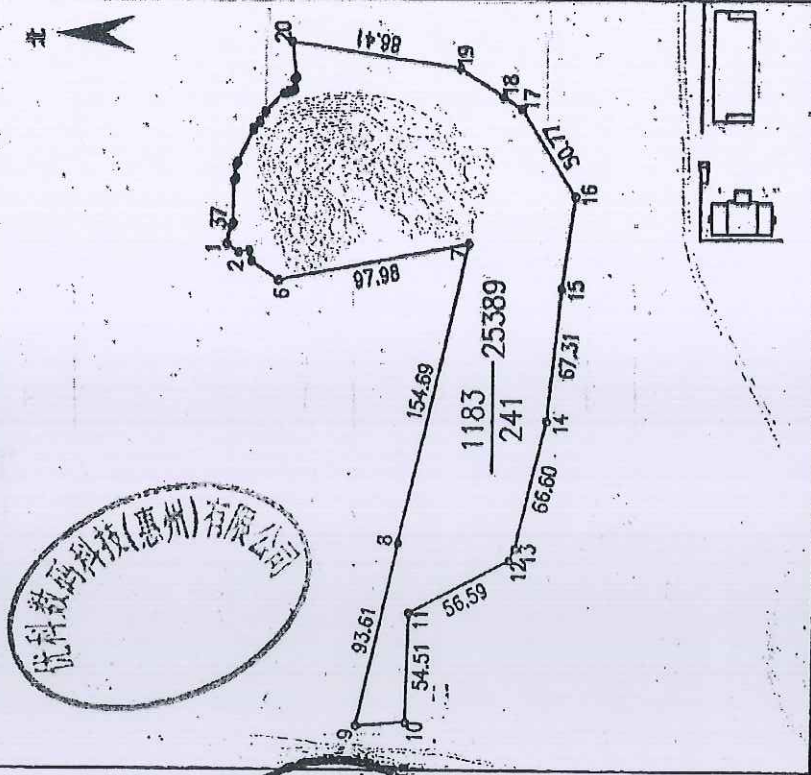
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 07-15-1183

地籍图号: 2544.6-483.6

权利人: 优科数码科技(惠州)有限公司



发图日期: 2011年3月7日

审核日期:

1:3500

发图员:

审核员:

邓耀志

谭文

蓝志东

原件已核,与报送行内各环节的资料一致

赵寅华

惠阳 国用 (2007) 第 07000311 号

土地使用权人 优科数码科技(惠州)有限公司

座 落 镇隆镇联溪溪粉石坳村小组

地 号 07-15-506

图 号 2544-80-483-70

地类(用途) 工业用地

取得价格

使用权类型 出让

终止日期 2048年12月29日

使用权面积

15555.0 M²

15555.00

其中

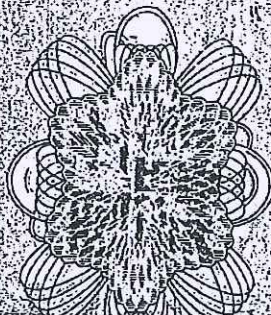
独用面积

15555.00

分摊面积

15555.00

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



宗 地 图

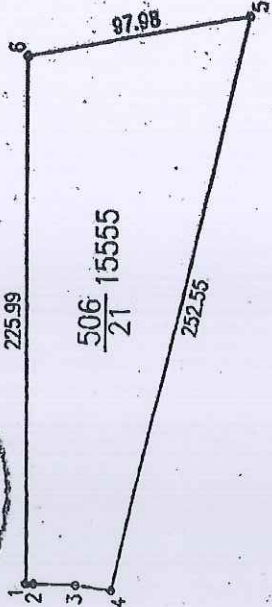
宗地编号: 07-15-506

地籍图号: 2544.80-483.70

权利人: 优科数码科技(惠州)有限公司

单位: m.m²

北



绘图日期: 2007年4月17日

审核日期:

1:3000

绘图员:

审核员:

谭文鑫

范志辉

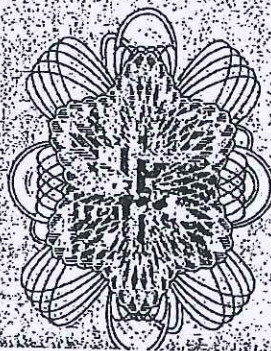
赵贵华

原件已核,与报送行内各环节的资料一

惠阳 国用 (2007) 第 0700114 号

土地使用权人	优科数码科技 (惠州) 有限公司			
座落	镇隆镇皇后村石屋			
地号	07-15-507	图号	2544.70-484.00	
地类 (用途)	工业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2054年9月23日	
使用权面积	5010.0 M ²	其中	独用面积	5010.00
			分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



惠州人民政府 (章)
2007年04月29日

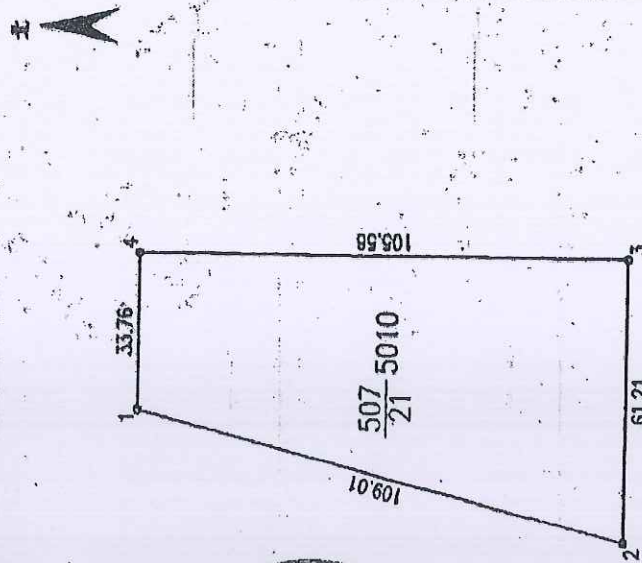
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 07-15-507

地籍图号: 2544.70-484.00

权利人: 优科数码科技 (惠州) 有限公司



绘图日期: 2007年4月17日

审核日期:

1:1500

绘图员:

审核员:

谭文鑫

董志东

赵章学

原件已核, 与报送行内各环节的资料一致

中华人民共和国

建设工程规划许可证

镇建字第 441303201310011 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 惠城区住房和城乡建设局
日期 2013年2月27日

建设单位(个人)	优科数码科技(惠州)有限公司
建设项目名称	员工宿舍二
建设位置	惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段
建设规模	伍仟玖佰零贰点陆平方米
附图及附件名称 建筑占地面积 806.4平方米, 建筑地上6层, 首层高度4.65米。	
备注: 1、工程施工前必须向镇城建部门申请放线验线, 合格方可施工。 2、工程竣工后必须向镇城建部门申请规划验收, 合格方可使用。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

镇建字第 441303201310010 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 潮州市潮安区住房和城乡建设局
日期 2013年2月28日

建设单位(个人)	优科数码科技(惠州)有限公司
建设项目名称	A01厂房
建设位置	惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段
建设规模	贰万零肆佰肆拾贰点贰平方米
附图及附件名称 建筑占地面积 4806.3平方米, 建筑地上 4层, 首层高度 7.4米。 备注: 1、工程施工前必须向镇城建部门申请放线验线, 合格方可施工。 2、工程竣工后必须向镇城建部门申请规划验收, 合格方可使用。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

441902201310010

一、本证许可的建设项目，规划有下列规定：

- 1、基础处理形式设计
- 2、底层内地台标高设计 外地台标高设计
- 3、底层层数 总层数 总高度5.7米
- 4、底层挑出最大宽度： 阳台挑出最大宽度：
- 5、用地面积7277平方米 建筑占地806.3平方米 容积率：
- 6、总建筑面积20442.2平方米
- 7、屋面造型、色调风格：
- 8、化粪池位置及走向：
- 9、沿街退后道路红线：东 米、西 米、南 米、北 米、北 米、北 米
- 沿街退后道路红线：东 米、西 米、南 米、北 米、北 米、北 米
- 距相邻建筑：东 米、西 米、南 米、北 米、北 米、北 米
- 10、其他：

二、注意事项：

- 1、获得本证的单位（人），必须按本证的内容进行建设，不得擅自变更修改。如有必要，必须报我局审批，违反者，按违法论处。
- 2、本证仅作为项目建设的凭证、不作核发房产权证书。根据《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》第三十三条规定，项目建成竣工后，建设单位必须持本证和竣工图一并到我局申报验收，合格者，即由我局核发建设工程规划验收合格证，以作换取房产证的凭证。
- 3、单位（人）凭本证办理建筑工程施工许可证后，我局才派出勘测队现场定点放线，准予施工。
- 4、请凭本证前往供水、供电、消防、人防、等部门办理相关手续。
- 5、建设单位持本证必须按上述规定完善各项手续，否则工程竣工不予办理验收，并按有关规定处理。

三、建设工程报建功能登记表

建设单位	优科数码科技（惠州）有限公司		
工程地点	惠阳区镇隆镇后村草塘地段		
工程名称	AD11厂房	栋号（编号）	
报建层数	4层	联系人	罗成
	首层	（电话）	18927333963
	首层夹层	备注	
	二层		
	三层		
	四层		
	五层		
	六层		
	七层		
	八层		
	九层		
	十层至		
	层至		
	层至		
	层至		
	地下一层		
	地下二层		
	地下三层		

1、本表在办理报建时由经办人根据报建施工图如实填写。填写前应审查各层功能是否与方案审查确定的功能相符。

2、本表一式二份，作为工程验收和建筑物投入使用使用的依据。如未经批准擅自改变其层功能，视作违法，按规定处罚，并责令改正。

16

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 441303201110146 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

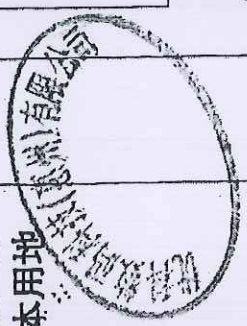
日期 2011年12月28日



用地单位	优科数码科技(惠州)有限公司
用地项目名称	
用地位置	惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段
用地性质	工业用地
用地面积	柒万柒仟贰佰柒拾柒平方米
图章	
附件名称	附图红线图与本证盖骑缝公章生效并同时使用。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

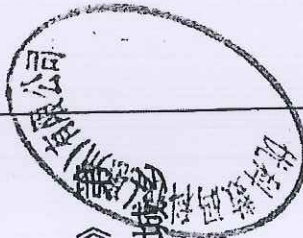


中华人民共和国

建设工程规划许可证

镇 建字第 441303201310012 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》
四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡
规划要求，颁发此证。



发证机关 惠阳区城乡规划局 建设局

日期 2013年2月24日

建设单位 (个人)	优科数码科技 (惠州) 有限公司		
建设项目名称	门卫室一		
建设位置	惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段		
建设规模	贰拾壹平方米		
附图及附件名称 建筑占地面积 21平方米, 建筑地上1 层, 首层高度3.55米。			
备注: 1、工程施工前必须向镇城建部门申请放线验线,合格方可施工。 2、工程竣工后必须向镇城建部门申请规划验收,合格方可使用。			

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

一、本证许可的建设项目,规划有下列规定:

- 1、基础处理形式按设计
 - 2、底层内地台标高按设计
 - 3、底层层高8.55米
 - 4、底层挑出最大宽度:
 - 5、用地面积77277平方米
 - 6、总建筑面积21平方米
 - 7、里面造型、色调风格:
 - 8、化粪池位置及走向:
 - 9、沿街退后道路红线: 东
 - 10、其他:
 - 二、注意事项:
 - 1、获得本证的单位(人), 必须按本证的内容进行建设, 不得随意变更修改。如确有必要, 必须报我局审批。违反者, 按违法论处。
 - 2、本证仅作为项目建设的凭证、不作换发房产证书。根据《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》第三十三条规定, 项目建成后竣工后, 建设单位必须持本证和竣工图一并到我局申报验收。合格者, 即由我局核发建设工程规划验收合格证, 以作领取房产证的凭证。
 - 3、单位(人)凭本证办理建筑工程施工许可证后, 我局方才派出勘测队现场定点放线, 准予施工。
 - 4、请凭本证前往供水、供电、消防、人防、防雷等部门办理相关手续。
 - 5、建设单位持本证必须按上述规定完善各项手续, 否则工程竣工不予办理验收, 并按有关规定处理。

三、建设工程报建功能登记表

建设单位	工程地点	工程名称	栋号(编号)	联系人	(电话)	备注
优科数码科技(惠州)有限公司	惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段	门卫室一		罗威	3927333963	
		首层				
		首层夹层				
		二层				
		三层				
		四层				
		五层				
		六层				
		七层				
		八层				
		九层				
		十层至				
		层至				
		层至				
		层至				
		层至				
		地下一层				
		地下二层				
		地下三层				

功能登记

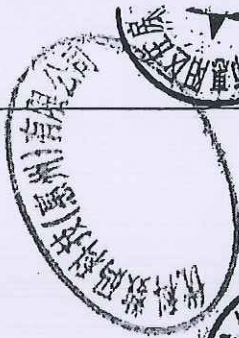
- 1、本表在办理报建时由经办人根据报建施工图如实填写。填写前应审查各层功能是否与方案审查确定的功能相符。
- 2、本表一式二份，作为工程验收和建筑物投入使用的依据。如未经批准擅自改变某层功能，视作违法，按规定处罚，并责令改正。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

镇建字第 441303201310013 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 贵阳市城乡规划委员会
日期 2013年2月28日

建设单位 (个人)	优科数码科技 (惠州) 有限公司
建设项目名称	地下水池及泵房
建设位置	惠阳区镇隆镇皇后村草塘地段
建设规模	壹佰贰拾捌点壹平方米
附图及附件名称	建筑占地面积 32平方米, 建筑地下1层, 地上 1层, 首层高度 3.15米。
备注:	工程施工前必须向镇城建部门申请放线验线, 合格方可施工。 1、工程竣工后必须向镇城建部门申请规划验收, 合格方可使用。 2、

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位 (个人) 有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

441303201310013

一、本证许可的建设项目，规划有下列规定：

- 1、基础处理形式：持设计
- 2、底层内地台标高：持设计
外台标高：持设计
总高度：3.65米
- 3、底层层高：3.15米
总层数：5层
- 4、底层层挑出最大高度：32平方米
建筑占地：32平方米
容积率：1.0
- 5、用地面积：772.77平方米
- 6、总建筑面积：128.11平方米
- 7、里面造型、色调风格：
- 8、化粪池位置及走向：
- 9、沿街后退后道路红线：东 米、西 米、南 米、北 米、东 米、西 米、南 米、北 米
- 沿街后退后：东 米、西 米、南 米、北 米
- 距相邻建筑：东 米、西 米、南 米、北 米
- 10、其他：

二、注意事项：

- 1、获得本证的单位（人），必须按本证的内容进行建设，不得随意变更修改。如确有变更，必须报我局审批。违反者，按违法论处。
- 2、本证仅作为项目建设的凭证、不作为发房产权证书。根据《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》第三十三条规定，项目建成后，建设单位必须持本证和竣工图一并到我局申报验收。合格者，即由我局核发建设工程规划验收合格证，以作换取房产证的凭证。
- 3、单位（人）凭本证办理建筑工程施工许可证后，我局才派出勘测队到现场定点放线。准予施工。
- 4、请凭本证前往供水、供电、消防、人防、防雷等部门办理相关手续。
- 5、建设单位持本证必须按上述规定完善各项手续，否则工程竣工不予办理验收，并按有关规定处理。

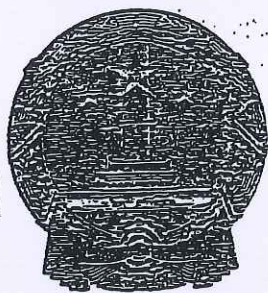
三、建设工程报建功能登记表			
建设单位	优科数码科技（惠州）有限公司		
工程地点	惠阳区镇隆镇皇后村军塘地段		
工程名称	地下室及泵房	栋号（编号）	罗威
报建层数	层	联系人	13927333963
首层	泵房、消防水池、生活水池	（电话）	
二至十层		备注	
地下层			

- 1、本表在办理报建时由经办人根据报建施工图如实填写，填写前应审查各层功能是否与方案审查确定的功能相符。
- 2、本表一式二份，作为工程验收和建筑物投入使用的依据。如未经批准擅自改变其层功能，视作违法，按规定处罚，并责令改正。



附件六：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证
书登记卡(复印件)

1. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的营业执照(复印件)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福
景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日





2. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的登记备案文件(复印件)

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会
2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

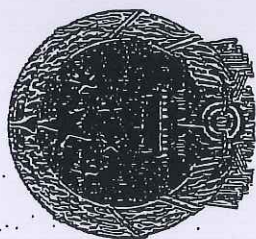
抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



3. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。
深圳市

批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

序列号：000142

发证时间：2015年12月21日





4. 签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石永刚

性别：男

登记编号：47000224

单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年5月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谢广民

性别：男

登记编号：47110004

单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次登记时间：2011-01-04

年检信息：通过(2017-04-27)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年9月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



附件七：资产评估汇总表

资产评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司
 表1
 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	8.50	0.33	3.88
非流动资产	2	5,141.59	2,649.06	51.52
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-
固定资产	7	3,449.70	153.10	4.44
无形资产	8	1,622.80	2,496.05	153.81
商誉	9	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-
递延所得税资产	11	0.08	-0.08	-100.00
资产总计	12	5,150.09	2,649.39	51.44
流动负债	13	2,483.04	-	-
非流动负债	14	-	-	-
负债总计	15	2,483.04	-	-
净 资 产	16	2,667.05	2,649.39	99.34

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表2

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	企业账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	85,020.24	88,293.49	3,273.25	3.85
2	货币资金	68,828.49	68,828.49	0.00	0.00
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-
7	应收账款净额	-	-	-	-
8	预付账款	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	19,465.00	19,465.00	-	-
12	减：坏账准备	3,273.25	-	-3,273.25	-100.00
13	其他应收款净额	16,191.75	19,465.00	3,273.25	20.22
14	存货	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	51,415,860.00	77,906,495.00	26,490,635.00	51.52
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产原值	41,234,827.72	46,689,500.00	5,454,672.28	13.23
26	其中：房屋建筑物类	39,628,476.55	45,731,400.00	6,102,923.45	15.40
27	设备类	1,606,351.17	958,100.00	-648,251.17	-40.36
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	34,497,024.82	36,027,995.00	1,530,970.18	4.44
30	其中：房屋建筑物类	33,829,741.11	35,461,552.00	1,631,810.89	4.82
31	设备类	667,283.71	566,443.00	-100,840.71	-15.11
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	34,497,024.82	36,027,995.00	1,530,970.18	4.44
34	在建工程	690,000.00	690,000.00	-	-
35	工程物资	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-
39	无形资产	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81
40	其中：土地使用权	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	-	-	-	-
44	递延所得税资产	818.31	-	-818.31	-100.00
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	51,500,880.24	77,994,788.49	26,493,908.25	51.44
47	四、流动负债合计	24,830,394.62	24,830,394.62	-	-
48	短期借款	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	189,477.82	189,477.82	-	-
52	预收款项	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	220,772.36	220,772.36	-	-
54	应交税费	171,370.03	171,370.03	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	24,248,774.41	24,248,774.41	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-
68	六、负债总计	24,830,394.62	24,830,394.62	-	-
69	七、净资产	26,670,485.62	53,164,393.87	26,493,908.25	99.34

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	68,828.49	68,828.49	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	19,465.00	19,465.00	-	-
3-8	减：坏账准备	3,273.25	-	-3,273.25	-100.00
3-8	其他应收款净额	16,191.75	19,465.00	3,273.25	20.22
3-9	存货	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	85,020.24	88,293.49	3,273.25	3.85

被评估单位填表人：孙培锐
填表日期：2018/2/6

评估人员：王柳星

货币资金—现金清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司
 表3-1-1
 金额单位：人民币元

序号	存放部门	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	企业账面值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	公司财务部	人民币			25,882.52	25,882.52	25,882.52	-	
合 计					25,882.52	25,882.52	25,882.52	-	

被评估单位填表人：孙培锐
 填表日期：2018/2/6
 评估人员：王柳星

其他应收款清查评估明细表

评估基准日: 2017年12月31日

被评估单位: 优科数码科技(惠州)有限公司

表3-8
金额单位: 人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	企业账面值	企业坏账准备	账面价值	账面坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
1	王 涛	备用金	2014/11	3年以上	9,000.00	2,700.00	9,000.00	2,700.00	9,000.00	-	
2	吴桂涌	备用金	2016/01	1至2年	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00	1,000.00	-	
3	谢冬林	出差借款	2017/06	1年内	5,115.00	255.75	5,115.00	255.75	5,115.00	-	
4	陈鸿吉	备用金	2017/05	1年内	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00	2,000.00	-	
5	杨勇保	备用金	2017/12	1年内	1,400.00	70.00	1,400.00	70.00	1,400.00	-	
6	沈培培	备用金	2017/11	1年内	800.00	40.00	800.00	40.00	800.00	-	
7	桶装水押金	押金	2017/02	1年内	150.00	7.50	150.00	7.50	150.00	-	
	小 计				19,465.00		19,465.00		19,465.00	-	
	减:坏账准备				3,273.25		3,273.25		-	-100.00	
	其他应收款净额				16,191.75		16,191.75		19,465.00	20.22	

被评估单位填表人: 孙培锐
填表日期: 2018/2/6

评估人员: 王柳星

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4
金额单位：人民币元

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-
4-6	固定资产	34,497,024.82	36,027,995.00	1,530,970.18	4.44
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	34,497,024.82	36,027,995.00	1,530,970.18	4.44
4-7	在建工程	690,000.00	690,000.00	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	690,000.00	690,000.00	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-
4-12	无形资产	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	818.31	-	-818.31	-100.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	51,415,860.00	77,906,495.00	26,490,635.00	51.52

被评估单位填表人：孙培锐
填表日期：2018/2/6

评估人员：王柳星

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

表4-6
金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面价值		账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	39,628,476.55	33,829,741.11	39,628,476.55	33,829,741.11	45,731,400.00	35,461,552.00	6,102,923.45	1,631,810.89	15.40	4.82
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	39,628,476.55	33,829,741.11	39,628,476.55	33,829,741.11	45,731,400.00	35,461,552.00	6,102,923.45	1,631,810.89	15.40	4.82
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,606,351.17	667,283.71	1,606,351.17	667,283.71	958,100.00	566,443.00	-648,251.17	-100,840.71	-40.36	-15.11
4-6-4	固定资产—机器设备	1,580,158.52	658,997.30	1,580,158.52	658,997.30	936,500.00	557,338.00	-643,658.52	-101,659.30	-40.73	-15.43
4-6-5	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产—电子设备	26,192.65	8,286.41	26,192.65	8,286.41	21,600.00	9,105.00	-4,592.65	818.59	-17.53	9.88
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	41,234,827.72	34,497,024.82	41,234,827.72	34,497,024.82	46,689,500.00	36,027,995.00	5,454,672.28	1,530,970.18	13.23	4.44
	减：固定资产减值准备										
4-6	固定资产净额	41,234,827.72	34,497,024.82	41,234,827.72	34,497,024.82	46,689,500.00	36,027,995.00	5,454,672.28	1,530,970.18	13.23	4.44

163.18

-10.08

被评估单位填表人：孙培锐
填表日期：2018/2/6

评估人员：王柳星

固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

表4-6-4
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
1	三轴点胶机	SPS-30	深圳市汇科达电子有限公司	台	2	2017/12	2017/12	40,000.00	40,000.00	40,000.00	88%	35,200.00	-12.00
2	小产品跌落试验机		深圳市祥敏仪器设备有限公司	台	1	2016/04	2016/04	5,085.48	4,280.28	4,400.00	74%	3,256.00	-23.93
3	四轴全自动螺丝机	SX-6311	深圳市三信工业设备有限公司	台	1	2016/09	2016/09	40,170.95	35,400.65	34,200.00	75%	25,650.00	-27.54
4	立式插拔力试验机	XM-P06	深圳市祥敏仪器设备有限公司	台	1	2015/04	2015/04	9,829.06	7,261.33	7,900.00	60%	4,740.00	-34.72
5	盐雾试验机	XM-60L	深圳市祥敏仪器设备有限公司	台	1	2015/04	2015/04	3,323.33	2,462.46	3,200.00	60%	1,920.00	-22.03
6	汽车模拟运输振动台	XM-MNC001	深圳市祥敏仪器设备有限公司	台	1	2015/04	2015/04	4,358.97	3,220.14	3,600.00	74%	2,664.00	-17.27
7	恒温恒湿试验箱	XM-HHWS	深圳市祥敏仪器设备有限公司	台	1	2015/04	2015/04	39,316.24	29,044.99	31,800.00	63%	20,034.00	-31.02
8	雨泉电子秤	NHIV-6		台	1	2017/06	2017/06	1,941.75	1,757.31	1,900.00	95%	1,805.00	2.71
9	老化柜	1600mm*1100mm*1650mm		台	6	2015/12	2015/12	20,300.00	12,585.92	17,000.00	80%	13,600.00	8.06
10	奥津手动叉车	NP30-520/NP30-685		台	1	2015/11	2015/11	2,307.69	1,394.19	1,800.00	80%	1,440.00	3.29
11	不锈钢工作台	2400*600*75		台	2	2015/11	2015/11	5,400.00	3,262.50	4,400.00	75%	3,300.00	1.15
12	收缩包装机	HZ-4020B		台	1	2015/09	2015/09	1,965.81	1,125.30	1,400.00	62%	868.00	-22.87
13	益创点料机			台	1	2015/06	2015/06	2,281.55	1,197.95	1,800.00	72%	1,296.00	8.18
14	生产线			台	1	2015/04	2015/04	19,931.62	9,517.48	18,800.00	62%	11,656.00	22.47
15	锯床			台	1	2014/12	2014/12	60,000.00	25,800.00	47,000.00	60%	28,200.00	9.30
16	圆刀分条机			台	2	2014/12	2014/12	79,914.53	34,363.37	53,000.00	60%	31,800.00	-7.46
17	24门鞋柜5个			台	5	2014/10	2014/10	3,250.00	1,294.52	2,300.00	45%	1,035.00	-20.05
18	金属安检门及滑槽			台	1	2014/10	2014/10	4,466.02	1,779.04	3,400.00	45%	1,530.00	-14.00
19	条码打印机			台	1	2014/09	2014/09	6,581.20	2,517.40	4,300.00	31%	1,333.00	-47.05
20	三位贴合机			台	1	2014/09	2014/09	31,025.64	11,867.28	21,500.00	44%	9,460.00	-20.29
21	钢化膜贴合机			台	1	2014/09	2014/09	8,461.54	3,236.71	5,800.00	46%	2,668.00	-17.57
22	10条生产线			台	10	2014/08	2014/08	85,470.10	31,338.90	-	60%	-	账面成本为改造费，线体是由深圳希科普智借
23	十五门柜			台	1	2014/08	2014/08	495.73	165.33	400.00	46%	184.00	11.29
24	十八门柜			台	1	2014/08	2014/08	512.82	170.82	400.00	46%	184.00	7.72
25	5个24门柜			台	5	2014/08	2014/08	2,777.78	925.78	1,800.00	46%	828.00	-10.56
26	文件柜			台	1	2014/08	2014/08	427.35	142.55	300.00	40%	120.00	-15.82
27	6台不锈钢桌（工作台）			台	6	2014/08	2014/08	6,900.00	2,530.00	5,000.00	45%	2,250.00	-11.07
28	流水线			台	1	2014/07	2014/07	42,735.05	14,992.81	45,500.00	60%	27,300.00	82.09
29	模具			台	1	2011/12	2011/12	2,500.00	125.20	1,800.00	5%	90.00	-28.12
30	模具			台	1	2011/12	2011/12	3,100.00	155.20	2,000.00	5%	100.00	-35.57
31	4台卧式暗装风机盘管	TCR300FL/FR		台	4	2014/08	2014/08	1,709.40	626.60	-	-	-	计入房屋建筑物估算
32	45台卧式暗装风机盘管	TCR400FL/FR		台	45	2014/08	2014/08	21,153.85	7,756.25	-	-	-	计入房屋建筑物估算
33	30台卧式暗装风机盘管	TCR600FL/FR		台	30	2014/08	2014/08	16,923.08	6,205.08	-	-	-	计入房屋建筑物估算
34	卧式暗装风机盘管	TCR1000F1		台	1	2014/08	2014/08	880.34	322.74	-	-	-	计入房屋建筑物估算
35	2台卧式暗装风机盘管	TCR1200FL/FR		台	2	2014/08	2014/08	1,880.34	689.54	-	-	-	计入房屋建筑物估算
36	水泵	150M3H 23M		台	2	2014/09	2014/09	11,282.05	4,315.48	9,300.00	71%	6,603.00	53.01
37	水泵	KTZ125-100-410A		台	1	2014/08	2014/08	11,653.85	4,273.05	10,100.00	60%	6,060.00	41.82
38	泵体	DFW150-400/4/4		台	6	2014/08	2014/08	2,589.74	949.74	2,100.00	60%	1,260.00	32.67

在建工程清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4-7

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-7-1	在建工程-土建工程	690,000.00	690,000.00	690,000.00	-	-
4-7-2	在建工程-设备安装工程	-	-	-	-	-
	在建工程合计	690,000.00	690,000.00	690,000.00	-	-
	减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	690,000.00	690,000.00	690,000.00	-	-

被评估单位填表人：孙培锐

填表日期: 2018/2/6

评估人员：王柳星

无形资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4-12

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81
4-12-2	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
	无形资产合计	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81
	减：无形资产减值准备			-	-
4-12	无形资产净额	16,228,016.87	41,188,500.00	24,960,483.13	153.81

被评估单位填表人：孙培锐
填表日期：2018/2/6

评估人员：王柳星

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表5

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	189,477.82	189,477.82	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	220,772.36	220,772.36	-	-
5-7	应交税费	171,370.03	171,370.03	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	24,248,774.41	24,248,774.41	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	24,830,394.62	24,830,394.62	-	-

被评估单位填表人：孙培锐

评估人员：王柳星

填表日期：2018/2/6

应缴税费清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-7
金额单位：人民币元

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

编号	征税机关	发生日期	税费种类	企业账面值	账面价值	评估价值	备 注
1	惠阳区国家税务局新圩税务分局	2017/12	增值税	148,074.50	148,074.50	148,074.50	
1	惠阳区地方税务局镇隆税务分局	2017/12	应交城建税	10,365.22	10,365.22	10,365.22	
2	惠阳区地方税务局镇隆税务分局	2017/12	应交教育费附加	4,442.24	4,442.24	4,442.24	
3	惠阳区地方税务局镇隆税务分局	2017/12	应交地方教育费附加	2,961.49	2,961.49	2,961.49	
4	惠阳区地方税务局镇隆税务分局	2017/12	印花税	280.34	280.34	280.34	
5	惠阳区地方税务局镇隆税务分局	2017/12	个人所得税	5,246.24	5,246.24	5,246.24	
合 计				171,370.03	171,370.03	171,370.03	

被评估单位填表人：孙培锐
填表日期：2018/2/6

评估人员：王柳星

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：优科数码科技（惠州）有限公司

表5-10
金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	企业账面值	账面价值	评估价值	备 注
1	刘军	2017/12	股东借款	20,200,601.35	20,200,601.35	20,200,601.35	
2	深圳希科普股份有限公司	2017/01	内部往来	2,861,038.25	2,861,038.25	2,861,038.25	
3	项诺科技（深圳）有限公司	2015/07	租赁保证金	173,021.60	173,021.60	173,021.60	
4	王川新	2017/12	伙食费用	37,353.00	37,353.00	37,353.00	
5	惠州市索维斯科科技有限公司	2016/04	租赁保证金	24,960.81	24,960.81	24,960.81	
6	广州巨奥电梯工程有限公司	2017/12	电梯保养费用	5,400.00	5,400.00	5,400.00	
7	星光安防（复印机租赁）	2017/12	租赁服务费用	6,200.00	6,200.00	6,200.00	
8	龙旗电子（惠州）有限公司	2017/08	租赁保证金	283,657.20	283,657.20	283,657.20	
9	深圳市中侨国际货运代理有限公司	2016/12	租赁保证金	769.00	769.00	769.00	
10	惠州市维尔康精密部件有限公司	2017/08	租赁保证金	172,053.20	172,053.20	172,053.20	
11	IC卡工本费	2017/12	IC卡押金	60.00	60.00	60.00	
12	深圳恒昌茂科技有限公司	2017/12	租赁保证金	104,540.00	104,540.00	104,540.00	
13	甄十信息科技有限公司（上海）有限公司	2017/12	租赁保证金	11,150.00	11,150.00	11,150.00	
14	刘俊	2017/12	赔偿款	357,970.00	357,970.00	357,970.00	
15	惠州市惠阳区人民法院	2017/12	其他	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
合 计				24,248,774.41	24,248,774.41	24,248,774.41	

被评估单位填表人：孙培锐
填表日期：2018/2/6

评估人员：王柳星