

聚光科技（杭州）股份有限公司拟进行股权收购涉及的

Bohnen Beheer B.V.股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2012〕126号

坤元资产评估有限公司

二〇一二年四月二十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托方、被评估单位及评估报告使用者	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估假设	9
七、 评估依据	9
八、 评估方法	11
九、 评估过程	16
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	20
资产评估报告·附件	
一、 附件目录	21
二、 委托方法人营业执照	22
三、 被评估单位公司注册资料	23
四、 委托方和被评估单位的承诺函	25
五、 签字注册评估师承诺函	27
六、 评估机构资格证书	28
七、 评估机构法人营业执照	30
八、 签字注册评估师资格证书	31
九、 专项审计报告	33
评估结果汇总表及明细表	70

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单等由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对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；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

聚光科技（杭州）股份有限公司拟进行股权收购涉及的 Bohnen Beheer B.V. 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕126 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方为聚光科技（杭州）股份有限公司(以下简称“聚光科技公司”)，本次资产评估的被评估单位为 Bohnen Beheer B.V.(以下简称“BB B.V.”)。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

因聚光科技公司拟收购 BB B.V.的股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的 BB B.V.的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 BB B.V.股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的 BB B.V.的股东全部权益。

评估范围为 BB B.V.的全部资产及相关负债，包括非流动资产、流动负债及非流动负债。按照 BB B.V.提供的 2011 年 12 月 31 日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 2,804,798.00 欧元，1,193,673.00 欧元和 1,611,125.00 欧元。

四、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。

五、评估基准日

评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，BB B. V. 的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 2,804,798.00 欧元，评估价值 7,093,644.50 欧元，评估增值 4,288,846.50 欧元，增值率为 152.91%；

负债账面价值 1,193,673.00 欧元，评估价值 1,048,321.00 欧元，评估减值 145,352.00 欧元，减值率为 12.18%；

股东全部权益账面价值 1,611,125.00 欧元，评估价值 6,045,323.50 欧元，评估增值 4,434,198.50 欧元，增值率为 275.22%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

聚光科技（杭州）股份有限公司拟进行股权收购涉及的

Bohnen Beheer B.V. 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报（2012）126 号

聚光科技（杭州）股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购涉及的 Bohnen Beheer B.V. 股东全部权益在 2011 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、委托方、被评估单位及评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 名称：聚光科技（杭州）股份有限公司(以下简称“聚光科技公司”)
2. 住所：杭州市滨江区滨安路 760 号
3. 法定代表人：王健
4. 注册资本：肆亿肆仟伍佰万元人民币
5. 公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）
6. 企业法人营业执照注册号：330100400005508
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：光机电一体化产品和相关软件的研究、开发、生产（许可证有效期至 2015 年 10 月 30 日）、安装；销售自产产品及相关的技术咨询和服务（以上范围不含国家法律法规禁止限制及许可经营的项目）。

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：Bohnen Beheer B.V.(以下简称“BB B.V.”)
2. 住所：De Deimten 1, 9747 AV Groningen

3. 代表人: Meuwese, Frank 和 Mulder, Titia Rintk
4. 注册资本: ERU 90,756.04 (实收资本 ERU 18,151.21)
5. 荷兰商会登记号 (KVK nummer): 02063260
6. 发照机关: Kamer Van Koophandel (荷兰商会)
7. 经营范围: SBI-code: 6420 – Financiële holdings
8. 历史沿革: BB B.V.成立于1998年5月20日, 系Spec Holding B.V.的全资子公司。

二) 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

项目名称	2009 年	2010 年	单位: 欧元
			基准日
总资产	2,262,141.00	2,294,227.00	2,804,798.00
总负债	1,652,283.00	1,676,992.00	1,193,673.00
股东权益	609,858.00	617,235.00	1,611,125.00
营业收入	69,340.00	69,340.00	69,338.00
营业成本	45,872.00	46,096.00	46,546.00
利润总额	375,125.00	-46,729.00	987,314.00
净利润	385,286.00	7,377.00	993,890.00

注: 上述财务数据均由中国注册会计师按照中国企业会计准则厘定。

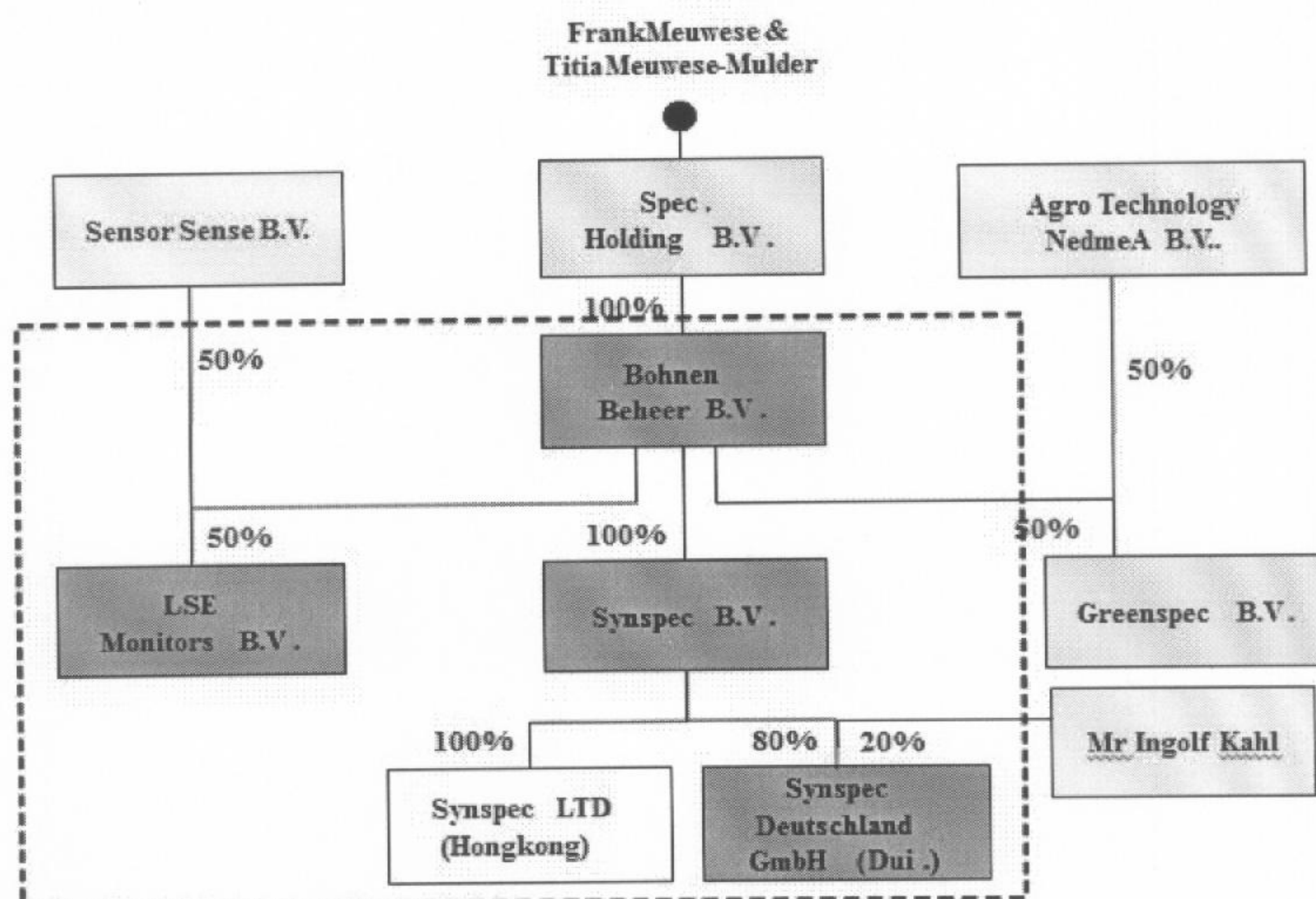
三) 公司经营概况

1. 股权结构

BB B.V.系 Spec. Holding B.V.的全资子公司。

BB B.V.共拥有 3 家子公司, 包括全资子公司 Synspec B.V. (以下简称“Synspec 公司”)、持股 50%的 LSE Monitors B.V. (以下简称“LSE 公司”)和持股 50%的 Greenspec B.V. (以下简称“Greenspec 公司”)。

其中, Synspec 公司拥有 2 家子公司, 分别为全资子公司 Synspec LTD(Hongkong)公司 (以下简称“Synspec 香港公司”)和控股子公司 Synspec Deutschland GmbH(Dui.)公司 (以下简称“Synspec 德国公司”)。



2. BB B.V.及下属各子公司经营情况介绍

(1) BB B.V.

BB B.V.系一家财务控股公司，目前公司没有雇员，只拥有土地和房产，无经营性业务。公司的收入来自于 Synspec 公司向其支付的房屋租赁费，利润主要来自于对子公司的投资收益。

(2) LSE 公司

LSE 公司由 BB B.V.与 Sensor Sense 公司合资成立，BB B.V.和 Sensor Sense 公司各持股 50%。LSE 公司原始技术来自 Sensor Sense 公司，LSE 公司的运营资金、产品开发工作和销售人员均由 Synspec 公司提供，公司没有自己的员工。该公司联合了激光光谱学、电子设计的知识及运用，已开发了氨气检测仪，公司计划在近期为该仪器申请专利。但截至评估基准日，LSE 公司尚未开展经营性业务。

(3) Greenspec 公司

Greenspec 公司由 BB B.V.与 Agro Technology NedmeA B.V.合资成立，BB B.V.和 Agro Technology NedmeA B.V.各持股 50%。Greenspec 公司主营暖棚自动化设备。

(4) Synspec 公司

Synspec 公司系由 BB B.V.出资设立的全资子公司。截至评估基准日，Synspec

公司系 BB B.V. 旗下唯一一家生产经营的子公司。

Synspec 公司位于荷兰的格罗宁根，成立于 1998 年。成立时接手了一家研发和生产色谱监测系统（GC755）公司的设备和技术。1995 年 Synspec 公司在 GC755 的基础上开发了 GC855，1998 年开发了 GC955，2004 年开发了 Alpha 和 Delta 产品线，2005 年开发了针对工业废水管理，开发了水净化和去除模块，2006 年以后，Synspec 公司对各类产品进行了持续改进。

Synspec 公司是 VOCs（挥发性有机化学物）监测领域世界知名的小型公司，目前拥有四大类基本应用产品，分别为 GC955 产品、Delta 产品、Alpha 产品和多普勒(TCD)产品。

（5）Synspec 香港公司

Synspec 香港公司系由 Synspec 公司出资设立的全资子公司，因 Synspec 公司合作开发软件而在香港设立，相关软件已经开发完毕，目前没有经营性业务，计划关闭。

（6）Synspec 德国公司

Synspec 德国公司由 Synspec 公司与 Mr Ingolf Kahl 合资成立，Synspec 公司持股 80%，Mr Ingolf Kahl 持股 20%。Synspec 德国公司是 Synspec 公司在德语系国家的销售代理公司，该公司具体运营由 Mr Ingolf Kahl 负责。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的部分股权。

（四）评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

因聚光科技公司拟收购 BB B.V. 的股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的 BB B.V. 的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 BB B.V. 股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的 BB B.V. 的股东全部权益。

评估范围为 BB B.V.的全部资产及相关负债，包括非流动资产、流动负债及非流动负债。按照 BB B.V.提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2011 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 2,804,798.00 欧元、1,193,673.00 元和 1,611,125.00 元，具体内容如下：

金额单位：欧元

项 目	账面原值	账面净值
一、非流动资产		2,804,798.00
其中：长期应收款		1,291,142.00
长期股权投资		18,151.00
固定资产	1,687,906.00	1,338,915.00
无形资产——土地		156,590.00
资产总计		2,804,798.00
二、流动负债		479,291.00
三、非流动负债		714,382.00
其中：递延所得税负债		81,711.00
负债合计		1,193,673.00
股东权益合计		1,611,125.00

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委托评估的资产中，存在以下重要事项：

1. 对企业价值影响较大的实物资产的介绍

列入评估范围的实物资产主要为建筑物类固定资产，位于 De Deimten 1, 9747 AV Groningen，主要为钢混结构的办公楼和厂房。

2. 企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

列入评估范围的无形资产为 1 宗土地，土地面积 2,895.00 平方米，位于 De Deimten 1, 9747 AV Groningen。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了

一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。
2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。
3. 持续经营假设：假设被评估单位按照原来的经营目的、经营方式持续地经营下去。
4. 被评估单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

七、评估依据

（一）经济行为依据

《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
2. 被评估单位所在地当地的法律法规等。

(三) 评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20 号文发布的《资产评估准则--基本准则》和《资产评估职业道德准则--基本准则》;
2. 中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
3. 中国资产评估协会以中评协[2004]134 号文发布的《企业价值评估指导意见》;
4. 中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》等。
5. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999。

(四) 权属依据

1. BB B.V.提供的企业注册资料 and 公司章程;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
3. 房地产权证、合同等权属证明;
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位所在地的有关税收、法规等文件;
2. 资产所在地的房地产租赁市场价格的调查资料;
3. 荷兰的会计核算规定,中国企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
4. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表,荷兰当地银行公布的贷款利率;
5. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;
6. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;
7. 相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料;
8. De Nederlandsche Bank 公布的 2011 年欧元区 10 年期政府债券的平均到期年收益率, Credit Suisse Global Investment Returns Yearbook 2011 中公布的荷兰 1900 年至 2010 年的平均股权风险溢价率, Ibbotson SBBI Valuation Yearbook 2011 中披露的小规模企业风险溢价率等资料;

9. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
10. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于评估中难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜用市场法。

因 BB B.V. 实际情况，该公司的收入主要为房屋建筑物的租赁收入，公司本身不进行生产经营，利润主要来自于下属子公司 Synspec 公司，故本次评估不宜用收益法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

本次评估时，对于 BB B.V. 的全资子公司 Synspec 公司的长期股权投资价值的评估，鉴于该公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用收益法对该全资子公司的长期股权投资价值进行评估。

（二）资产基础法简介

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = $\sum$ 各分项资产的评估价值 - 相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）非流动资产

1. 长期应收款

长期应收款系应收关联方历年累计的往来款。

评估时，长期应收款账面余额均系关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，

故以其核实后的账面余额为评估值。

2. 长期股权投资

被投资单位共 3 家，包括 1 家全资子公司、2 家参股公司。

(1) 对于参股公司 LSE 公司，因其截至评估基准日，尚未开展经营性业务，故以其评估基准日的经审计后的会计报表反映的股东权益中 BB B.V.所占份额为评估值。

(2) 对于参股公司 Greenspec 公司，因其截至评估基准日账面净资产为负数，该项长期投资账面价值已减记为零，故本次评估将其评估为零。

(3) 对于全资子公司 Synspec 公司，由于该公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用收益法对该全资子公司的长期股权投资价值进行评估。

本次评估未考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价对长期投资评估价值的影响。

Synspec 公司的具体评估过程说明如下：

A. 收益法的定义和原理

收益法是指通过将被评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

收益法应用的技术思路是把企业在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。

收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它从整体上衡量某个企业资产的盈利能力，不仅考虑所评项目的有形资产，而且还考虑一些无形资产的因素，如企业管理层的管理能力、客户网络、产品在市场的信誉等，这些因素有利于提高企业的持续盈利能力。

B. 收益法的应用前提

a. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

b. 能够对企业未来收益进行合理预测。

c. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

C. 收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股权价值 = 股权现金流评估值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产

本次评估采用分段法对未来的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

D. 收益年限的确定

由于 Synspec 公司运营状况比较稳定，同时无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护和更新，设备及相关设施能持续发挥效用，因此本次预测收益期限按无限年确定。同时，本次收益法评估时将收益期限分为前后两段，其中对评估基准日后至 2016 年的收益期间分年分别进行预测，并假设以后年度的收益状况将永续保持在 2016 年的水平不变。

E. 收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用股权现金流量，计算公式如下：

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 借款的变动

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 公允价值变动收益 + 投资收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

F. 折现率的确定

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据本次评估特点和收集资料的情况，

本次评估采用股权资本成本 K_e 作为折现率，具体采用风险累加法进行计算。计算公式为：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

a. 无风险报酬率

无风险报酬率一般采用评估基准日长期国债的票面利率或者评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估采用 2011 年欧元区 10 年期政府债券的平均到期年收益率作为无风险报酬率。

b. 风险报酬率

风险报酬率包括股权投资风险溢价、规模风险溢价以及企业特定风险溢价。

其中，股权投资风险溢价采用 Credit Suisse Global Investment Returns Yearbook 2011 中公布的荷兰 1900 年至 2010 年的平均股权风险溢价率。

规模风险溢价采用 Ibbotson SBBI Valuation Yearbook 2011 中披露的小规模企业风险溢价率。

企业特定风险溢价表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。企业特定风险溢价在综合考虑上述风险因素后确定。

G. 溢余资产和非经营性资产评估价值的确定

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。根据企业提供的经审计后的会计报表资料确定评估值。

3. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括办公楼、厂房和构筑物，由于缺少评估基准日近期邻近地区类似不动产交易案例，且被评估单位无法提供较完整的工程决算资料，故本次评估选用收益法，对 BB B.V. 公司的建筑物类固定资产及相应土地进行评估，故此处评估价值包括了建筑物类固定资产和相应土地的评估价值。

收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的不动产，即根据同一市场上有出租收益的类似物业的有关资料，采用类似于市场法的方法求出估价对象

的租赁收入、运营费用或者净收益等，再根据净收益过去、现在、未来的变动情况及可获收益的年限，确定未来净收益流量。然后将其转换为价值求取估价对象价值的方法。

由于建筑物类固定资产所在的土地所有权的年限为永久持有，故本次评估采用分段法对未来的收益进行预测，即分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益，采用的计算公式为：

$$P=\sum [Rt/(1+r)^t]+Rn/(1+r)^n$$

其中，P 为评估值，Rt 为未来第 t 个收益期的预期收益，t 为未来的第 t 年，r 为折现率，Rn 为第 n 年以后的连续收益，n 为明确的预测年限。

另，预测期之后的收益等于预测期最后一年的收益。

(1) 每年收益的确定：

每年净收益=每年单位面积净收益×(1-空置率)×面积

每年单位面积净收益根据同类房产单位面积租金结合委估房产的具体情况得出每平方米年租金再扣减相应的出租运营费用（包括管理费、保险费、维修费和税金）和房屋建筑物重建更新费用后得出的。

(2) 资本化率的确定

资本化率根据安全利率加风险调整值法综合确定。

4. 无形资产--土地

列入本次评估范围的土地共 1 宗，土地面积 2,895.00 平方米，于 2002 年取得，其性质为工业科技用地，位于 De Deimten 1, 9747 AV Groningen。

由于缺少评估基准日近期邻近地区类似不动产交易案例，且难以获得荷兰当地土地开发成本内容和政策，故本次评估选用收益法，对 BB B.V. 公司的建筑物类固定资产及相应土地进行评估，由于建筑物类固定资产的评估价值中已包括了土地的评估价值，故此处评估为零。

二) 负债

负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债，及长期借款、递延所得税负债和其他非流动负债等非流动负债。清查时通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间和原因情况，并对银行借款进行了函证。经核实，均为实际应承担的债务（除其他非流动负债外），以核实

后的账面值为评估值。

注：其他非流动负债系公司以分期方式确认的荷兰北部私人企业开办补贴，经核实了解，该补贴期后实际无需偿还，故评估为零。

九、评估过程

本项资产评估工作于2011年12月25日开始，2012年4月21日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2011年12月25日，BB B.V.股权收购项目启动，由聚光科技公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2012年1月1日至1月5日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2012年1月5日至1月12日。

1. 资产清查过程如下：

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2) 根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产和无形资产，评估人员对房屋建筑物和土地的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析子公司Synspec公司的历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对子公司Synspec公司的经营业务进行调查。

(四) 评定估算、汇总阶段

2012年1月13日至1月25日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组于4月21日，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，BB B.V.的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 2,804,798.00 欧元，评估价值 7,093,644.50 欧元，评估增值 4,288,846.50 欧元，增值率为 152.91%；

负债账面价值 1,193,673.00 欧元，评估价值 1,048,321.00 欧元，评估减值 145,352.00 欧元，减值率为 12.18%；

股东全部权益账面价值 1,611,125.00 欧元，评估价值 6,045,323.50 欧元，评估增值 4,434,198.50 欧元，增值率为 275.22%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：欧元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、非流动资产	2,804,798.00	7,093,644.50	4,288,846.50	152.91
其中：长期应收款	1,291,142.00	1,291,142.00		
长期股权投资	18,151.00	4,192,812.50	4,174,661.50	22,999.62
固定资产	1,338,915.00	1,609,690.00	270,775.00	20.22
无形资产——土地	156,590.00	0.00	-156,590.00	-100.00
资产总计	2,804,798.00	7,093,644.50	4,288,846.50	152.91
二、流动负债	479,291.00	479,291.00		
三、非流动负债	714,382.00	569,030.00	-145,352.00	-20.35
其中：递延所得税负债	81,711.00	81,711.00		
负债合计	1,193,673.00	1,048,321.00	-145,352.00	-12.18
股东权益合计	1,611,125.00	6,045,323.50	4,434,198.50	275.22

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对BB B.V.股东全部权益价值评估中，本公司对BB B.V.提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从BB B.V.提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象和相关资产的权属属BB B.V.所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是BB B.V.的责任，我们的责任是对BB B.V.提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的

确认和保证。若BB B.V.不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和BB B.V.股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，BB B.V. 存在以下资产抵押事项，对相关资产可能产生影响，但评估时难以考虑：

BB B.V. 以拥有的建筑物类固定资产（包括建筑面积 947.00 平方米的房屋以及相关构筑物）和无形资产—土地（土地面积 2,895.00 平方米）为抵押物，为 BB B.V. 向 ING Bank B.V. 52.52 万欧元的借款及利息提供担保。

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

3. BB B.V.未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此我们没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

4. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

6. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

7. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司



法定代表人
(或被授权人):

注册资产评估师:



报告日期: 二〇一二年四月二十一日

委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因聚光科技（杭州）股份有限公司拟收购 Bohnen Beheer B.V. 公司的股权，为此委托贵公司对 Bohnen Beheer B.V. 公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：

聚光科技（杭州）股份有限公司



企业负责人：



二〇一二年四月二十一日

Commitment Letter by the Appraised Party

Canwin Appraisal Co., Ltd.:

Because Focused Photonics (Hangzhou), Inc. wants to purchase the stock of Bohnen Beheer B.V., your company is consigned to make an appraisal on the shareholders' equity value of our company. In order to ensure the work of appraisal company under the conditions of independence, objectiveness and fairness, we make a commitment as follows and take relevant legal responsibility:

1. The scope of the appraisal is as same as the scope of the assets involved in the economic behavior without repetition and pretermission;
2. We promise to ensure the truthfulness, accuracy and completeness of the accounting information and other documents, and the information about important matters is fully disclosed;
3. The ownership of appraised assets is clear, and the documents of ownership certificates are all validated in law;
4. The documents about production and management provided by us are all objective, true, complete and appropriate;
5. The information about surety, mortgage, pending action and contingency of the appraised assets has been provided and disclosed.
6. We promise that There are no period after affairs involved with aforesaid appraisal objects from the benchmark date of appraisal to the report submitting date;
7. We will never intervene the appraisal agency and personnels against the principles of independence, objectivity and honesty.

Appraised Party: Bohnen Beheer B.V.

Principal Executive Officer:

26

16.03.2012

ING BANK nr. 65.46.41.986
IBAN nr. NL31INGB 0654641986
SWIFT code INGB NL 2 A
EORI nr. NL 8070 70 373
BTW nr. NL 8070.70.373.B01
KvK Groningen nr. 02083259