

杭州电缆股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江富春江光电科技股份有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2017〕274 号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年五月二十二日

目 录

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、被评估单位及其他评估报告使用者 4

 二、 评估目的 8

 三、 评估对象和评估范围 8

 四、 价值类型及其定义 10

 五、 评估基准日 10

 六、 评估假设 10

 七、 评估依据 11

 八、 评估方法 13

 九、 评估过程 23

 十、 评估结论 25

 十一、 特别事项说明 27

 十二、 评估报告使用限制说明 28

资产评估报告·备查文件30

评估结果汇总表及明细表35

资产评估师声明

一、本评估报告是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的。

二、委托人或者本评估报告使用者应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用者违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用者应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

杭州电缆股份有限公司拟收购股权涉及的

浙江富春江光电科技股份有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕274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其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州电缆股份有限公司(以下简称杭电股份公司)，本次资产评估的被评估单位为浙江富春江光电科技股份有限公司(以下简称富春光电公司)。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

由于杭电股份公司拟收购富春光电公司的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对富春光电公司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富春光电公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的富春光电公司的股东全部权益。

评估范围为富春光电公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照富春光电公司提供的截至2017年4月30日业经天健会计师事务所

所审计的会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 495,826,243.02 元、363,402,609.63 元和 132,423,633.39 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 2017 年 4 月 30 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，富春光电公司股东全部权益的评估价值为 453,301,100.00 元（大写为人民币肆亿伍仟叁佰叁拾万壹仟壹佰元整）。

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 2017 年 4 月 30 日起至 2018 年 4 月 29 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 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，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

2. 在对富春光电公司股东全部权益价值评估中，本公司对富春光电公司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，除下述事项外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况：

列《固定资产-房屋建筑物评估明细表》第 6-8 项的房屋建筑物，截至评估基准日，尚未办理权证。被评估单位已提供了有关资料，承诺上述资产属公司所有。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是富春光电公司的责任，评估人员的责任是对富春光电公司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。若被评估单位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富春光电公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

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。

杭州电缆股份有限公司拟收购股权涉及的 浙江富春江光电科技股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕274号

杭州电缆股份有限公司：

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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的浙江富春江光电科技股份有限公司股东全部权益在 2017 年 4 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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州电缆股份有限公司，被评估单位为浙江富春江光电科技股份有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭州电缆股份有限公司(以下简称杭电股份公司)
2. 住所：杭州经济技术开发区 6 号大街 68-1 号
3. 法定代表人：华建飞
4. 注册资本：陆亿捌仟陆佰捌拾柒万捌仟玖佰零捌元整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000609120811K
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：制造：电线、电缆（铝合金导线、钢芯铝绞线）。（上述经营范围在批准的有效期限内方可经营）服务：电线、电缆生产技术咨询；货物进口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江富春江光电科技股份有限公司（以下简称富春光电公司）
2. 住所：杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 608 号
3. 法定代表人：章旭东
4. 注册资本：壹亿元整
5. 公司类型：其他股份有限公司（非上市）
6. 统一社会信用代码：913300007109764119
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：光纤、通信光缆及光器件、通信电缆、通信器材及设备、可视电话及多媒体终端设备的生产（凭环保审批意见）、销售，通信网络工程的设计、安装及技术咨询，经营进出口业务。

二）企业历史沿革

富春光电公司成立于 1998 年 9 月 16 日，初始注册资本 3,000.00 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浙江富春江通信集团有限公司	2,550.00	85.00
章勤英	150.00	5.00
彭群	150.00	5.00
郑秀花	150.00	5.00
合 计	3,000.00	100.00

历经股权转让与增资，截至评估基准日，富春光电公司的注册资本为 10,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浙江富春江通信集团有限公司	7,860.00	78.60
孙庆炎	640.00	6.40
章旭东	330.00	3.30
郑秀花	250.00	2.50
章勤英	250.00	2.50
华建飞	240.00	2.40
陆春校	230.00	2.30

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
王亮	50.00	0.50
李小东	50.00	0.50
严国荣	50.00	0.50
陆群	50.00	0.50
合 计	10,000.00	100.00

三）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：

母公司报表口径

单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	202,732,791.27	518,753,028.43	495,826,243.02
负债	118,987,220.45	395,781,320.67	363,402,609.63
股东权益	83,745,570.82	122,971,707.76	132,423,633.39
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-4 月
营业收入	168,334,775.56	241,519,364.20	103,558,410.79
营业成本	149,544,119.35	224,292,149.67	95,912,911.62
利润总额	-4,455,435.21	-8,050,023.33	9,035,633.32
净利润	-4,879,974.56	-5,773,863.06	9,451,925.63

合并报表口径

单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	225,580,807.34	598,279,623.48	542,599,656.40
负债	136,771,620.35	417,984,025.48	353,402,893.83
股东权益	88,809,186.99	180,295,598.00	189,196,762.57
归属于母公司所有者权益	79,955,939.68	130,618,235.49	139,647,837.38
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-4 月
营业收入	158,627,085.56	245,552,774.17	120,708,857.91
营业成本	137,169,671.03	197,456,445.35	86,229,991.71
利润总额	-5,752,191.05	15,097,062.21	19,594,825.03
净利润	-5,916,236.78	11,486,411.01	14,697,933.97
归属于母公司股东的净利润	-5,770,565.40	5,774,765.82	9,029,601.89

上述 2016 年度及基准日的财务报表均已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且均出具了无保留意见的审计报告，上表中 2015 年度数据引用 2016 年度审

定财务报表的期初数。

四) 公司经营概况

1. 公司主营业务和产品

富春光电公司是国内生产光缆产品较早的企业之一，从公司创建以来，一直致力于信息产业光通信领域的发展，公司产品具体覆盖范围包含层绞式光缆、中心管式光缆、ADSS光缆、水线光缆、光电复合缆、室内软光缆、蝶形光缆系列产品以及平面波导光分路器等接入网用线缆产品 and 无源光器件产品。

公司经过二十几年的不断发展，各方面都取得了较大的成就，1998年获得ISO9002国际质量管理体系认证证书，2002年转换为ISO9001国际标准。2004年获得二级计量检测体系合格证书，并先后获得信息产业部泰尔认证中心、解放军总参谋部和国家广电总局等部门颁发的认证证书和入网证书。2006年又顺利通过了ISO14001环境管理体系认证和AAA级标准化良好行为确认，从而使公司的管理工作和综合竞争力进一步提升。

公司是中国生产光通信产品最早的企业之一，产品广泛应用于中国移动、中国电信、中国联通、国家广电、国防工程以及国内外骨干网、城域网、青藏铁路、大庆油田等重点工程，并出口美洲、欧洲、东南亚等国际市场，得到了国内运营商及国外用户的青睐和好评。

截至评估基准日，富春光电公司共有 1 家全资子公司和 2 家控股子公司，详见下表：

序号	名称	投资日期	持股比例	所处地区
1	杭州吉欧西光电通信有限公司 (以下简称吉欧西公司)	2013 年 8 月	65.00%	杭州富阳
2	江苏富春江光电有限公司 (以下简称江苏光电公司)	2016 年 1 月	65.00%	苏州
3	富春江光电(苏州)有限公司 (以下简称苏州光电公司)	2017 年 4 月	100.00%	苏州

(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股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

由于杭电股份公司拟收购富春光电公司的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对富春光电公司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富春光电公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的富春光电公司的股东全部权益。

评估范围为富春光电公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照富春光电公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 4 月 30 日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 495,826,243.02 元、363,402,609.63 元和 132,423,633.39 元。

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		265,881,078.99
二、非流动资产		229,945,164.03
其中：长期股权投资		84,500,000.00
固定资产	83,958,501.61	42,846,904.92
在建工程		49,601,506.18
无形资产		43,135,943.66
其中：无形资产—土地使用权		43,135,943.66
递延所得税资产		9,632,886.27
其他非流动资产		227,923.00
资产总计		495,826,243.02
三、流动负债		363,402,609.63
负债合计		363,402,609.63
股东权益合计		132,423,633.39

1. 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。
2. 主要资产基本情况如下：

(1) 应收账款

应收账款账面价值 90,493,305.25 元,其中账面余额 99,029,963.03 元,坏账准备 8,536,657.78 元,主要为应收的货款。

(2) 存货

存货账面价值 76,815,407.89 元,其中账面余额 76,815,407.89 元,存货跌价准备 0.00 元,包括原材料、库存商品、周转材料以及在产品,主要存放于位于杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 608 号的生产经营场所内。

(3) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 84,500,000.00 元,其中账面余额 84,500,000.00 元,减值准备 0.00 元,系对子公司吉欧西公司、江苏光电公司、苏州光电公司的股权投资。

(4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 31,021,233.23 元,账面净值 20,998,911.84 元,减值准备 0.00 元,包括 8 项房屋建筑物(建筑面积合计 27,303.93 平方米)、5 项构筑物,均位于杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 608 号。其中,列《固定资产-房屋建筑物评估明细表》第 6-8 项的房屋建筑物,截至评估基准日,尚未办理权证。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产合计账面原值 52,937,268.38 元,账面净值 21,847,993.08 元,减值准备 0.00 元,共计 593 台(套/辆),主要包括光缆生产线、套塑生产线等,除主要生产设备外,还包括电脑、打印机和空调等办公电子设备和小轿车等车辆,主要分布于杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 608 号的生产经营场所内。

(6) 在建工程

在建工程账面价值 49,601,506.18 元,包括晶圆项目的土建工程与设备安装工程。

3. 企业申报的账面记录的无形资产

无形资产-土地使用权账面价值 43,135,943.66 元,系 3 宗分别位于富阳市东洲街道民丰村、杭州市富阳区东洲街道高尔夫路 608 号的土地使用权,土地性质为出让工业用地,面积合计 87,477.70 平方米,已分别取得编号为富国用(2004)第 9715 号、富国用(2005)第 93092 号、富国用(2016)第 006881 号的《国有土地使用证》。

4. 企业申报的表外资产

富春光电公司、吉欧西公司、江苏光电公司及苏州光电公司未申报表外资产。

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，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，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：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2017 年 4 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要

经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《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二十二次会议通过）；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《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》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 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；
4. 国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、发票等权属证明；
5. 发票等相关权属证明；
6. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关年度的审定报表；
3. 《浙江省工程建设其他费用定额》（2010版）；
4. 《浙江造价信息》（2017年第4期）、杭州市富阳区建设工程造价管理处网站的造价分析等；
5. 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》（浙财综字（2008）1号）；
6. 《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理暂行办法》（浙财综（2010）59号）；
7. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
8. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
9. 杭州市富阳区房地产市场价格调查资料；
10. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》

及其他市场价格资料、询价记录；

11. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；向生产厂家或其代理商的询价记录；

12. 《车辆购置税暂行条例》；其他税收相关法规；

13. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

14. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

15. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

16. 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；

17. 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；

18. 从“同花顺 iFind 金融数据库”查询的相关数据；

19. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；

20. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

21. 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；

22. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根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。

由于国内市场上难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平方面类似股权交易案例及参考企业，难以搜集市场法所需的相关比较资料，故本次评估不宜用市场法。

富春光电公司业务模式已经逐步趋于成熟，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折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

由于富春光电公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并

具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

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，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的富春光电公司的股东全部权益价值进行评估。在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位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。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=Σ各分项资产评估价值-Σ各分项负债评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

1) 对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

其他应收款包括单位往来款、个人往来款、投标保证金等，估计收回有保障，

以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项经核实，对发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其余款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

5. 应收股利

以核实后的账面值确定为评估值。

6. 存货

存货包括原材料、库存商品、周转材料及在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

库存商品，均采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

在库周转材料以核实后的数量以核实后的账面值为评估值。

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

7. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额，经核实，该进项税额期后可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资全资子公司和控股子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以各家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

2. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产均为工业厂房及附属建筑，由于工业厂房类似交易和租赁市

场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估采用成本法对工业厂房及附属建筑进行评估，其评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

A. 重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，综合确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析法确定成新率，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再考虑该设备使用现状、性能与维修情况以及主要零部件是否更新等，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程和经济使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

4. 在建工程

由于在建项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

5. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2017 年 4 月 30 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

对于列入评估范围的工业用地，评估师考虑到其是已开发建设的工业熟地，同

类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款坏账准备、可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

7. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的设备款，因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债均为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职

工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的款项发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

（三）收益法简介

收益法是指通过将被评估单位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。

一）收益法的应用前提

1. 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。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，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：

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况,根据评估人员的市场调查和预测,取5年(即至2021年末)作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流,计算公式如下:

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-少数股东损益

息前税后利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税费用+税后利息支出

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值,对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

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

式中:WACC——加权平均资本成本;

K_e ——权益资本成本;

K_d ——债务资本成本;

T ——所得税率;

D/E ——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的利率水平,权数根据公司实际情况采用合适的平均资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取,计算公式如下:

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中: K_e ——权益资本成本;

R_f ——目前的无风险利率;

$Beta$ ——权益的系统风险系数;

ERP —市场的风险溢价;

R_c —企业特定风险调整系数。

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取 2017 年 4 月 30 日国债市场上到期日距评估基准日 10 年以上的交易品种的平均到期收益率作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

沪、深两市同行业上市公司至评估基准日的资本结构通过“同花顺 iFind 金融资讯终端”查询。

富春光电公司的目标资本结构参考同行业类似上市公司平均水平确定。

(3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFind 金融资讯终端”查询沪、深两地同行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后,通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D/E)]$ (公式中, T 为税率, β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数, β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数, D/E 为资本结构)对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。再通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$, 计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标,评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标,借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2016 年的年收益率进行了测算。经计算得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率,以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率,再与各年无风险收益率比较,得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势,故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) R_c —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险,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。富春光电公司的企业特定风险调整系数在分析公司的经营管理风险、市场风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期贷款利率。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，富春光电公司存在 1 项溢余资产、7 项非经营性资产和 2 项非经营性负债。

对于溢余的货币资金及应收应付的往来款、租金、股利等，以核实的账面值为评估值；对于界定为非经营性资产的房产、土地，分别采用重置成本法与市场法确定其评估值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，富春光电公司的付息债务系向中国建设银行富阳支行、上海浦东发展银行杭州富阳支行借入的短期借款及相应的应付利息。

九、评估过程

本项资产评估工作于 2017 年 4 月 8 日开始，评估报告日为 2017 年 5 月 22 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

2017 年 4 月 8 日，杭电股份公司拟收购富春光电公司项目启动，由杭电股份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、主要业务盈利情况调查表等，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。本项目评估人员共划分为两组，包括资产基础法评估组和收益法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

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 2017 年 4 月 10 日至 5 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 2017 年 4 月 10 日至 4 月 14 日、2017 年 5 月 8 日至 5 月 12 日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员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。

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，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、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，评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物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，对所申报的现金、存货和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企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其状况。

(四) 评定估算、汇总阶段

2017年5月13日至5月18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和未来经营预测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，经签字资产评估

师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，富春光电公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 495,826,243.02 元，评估价值 585,226,751.43 元，评估增值 89,400,508.41 元，增值率为 18.03%；

负债账面价值 363,402,609.63 元，评估价值 363,402,609.63 元；

股东全部权益账面价值 132,423,633.39 元，评估价值 221,824,141.80 元，评估增值 89,400,508.41 元，增值率为 67.51%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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、流动资产	265,881,078.99	274,717,486.56	8,836,407.57	3.32
二、非流动资产	229,945,164.03	310,509,264.87	80,564,100.84	35.04
其中：长期股权投资	84,500,000.00	97,851,489.42	13,351,489.42	15.80
固定资产	42,846,904.92	61,372,190.00	18,525,285.08	43.24
在建工程	49,601,506.18	49,601,506.18		
无形资产	43,135,943.66	91,823,270.00	48,687,326.34	112.87
其中：无形资产—土地使用权	43,135,943.66	91,823,270.00	48,687,326.34	112.87
递延所得税资产	9,632,886.27	9,632,886.27		
其他非流动资产	227,923.00	227,923.00		
资产总计	495,826,243.02	585,226,751.43	89,400,508.41	18.03
三、流动负债	363,402,609.63	363,402,609.63		
负债合计	363,402,609.63	363,402,609.63		
股东权益合计	132,423,633.39	221,824,141.80	89,400,508.41	67.51

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，富春光电公司股东全部权益价值采用收益

法评估的结果为 453,301,100.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

富春光电公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 221,824,141.80 元，收益法的评估结果为 453,301,100.00 元，两者相差 231,476,958.20 元，差异率为 51.06%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业商誉、人力资源、客户资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业商誉、人力资源、客户资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 453,301,100.00 元（大写为人民币肆亿伍仟叁佰叁拾万壹仟壹佰元整）作为富春光电公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对富春光电公司股东全部权益价值评估中，本公司对富春光电公司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，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况：

列《固定资产-房屋建筑物评估明细表》第 6-8 项的房屋建筑物（合计建筑面积 2,441.16 平方米），截至评估基准日，尚未办理权证。被评估单位已提供了有关资料，承诺上述资产属公司所有。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是富春光电公司的责任，评估人员的责任是对富春光电公司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。若被评估单位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富春光电公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 上述尚未办理权证的房屋建筑物的面积由富春光电公司提供，本次评估采用重置成本法对上述房屋建筑物进行评估时，未考虑相关办证费用对评估结果的影响。

3. 富春光电公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 截至评估基准日，富春光电公司及其子公司吉欧西公司、江苏光电公司、苏州光电公司存在以下资产租赁事项：

承租人	出租人	租赁房屋情况	租赁期限	用途
杭电股份公司	富春光电公司	杭州市富阳区东洲街道高尔夫路608号4#标准厂房（面积4,562平方米）	至2017年12月31日	生产
苏州光电公司	江苏光电公司	江苏省吴江区震泽镇八都夏家斗村的毛坯厂房（面积约为 4,400 平方米）	至2022年2月28日	生产

5. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

6. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的

税收影响。

7. 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，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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。

9. 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人员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. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，被评估单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 4 月 30 日起至 2018 年 4 月 29 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：
(或被授权人)

资产评估师：

报告日期：二〇一七年五月二十二日