

深圳市洲明科技股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的
杭州希和光电子有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2017]第 3045 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年八月十八日

本册目录

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	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
评估报告附件	25



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



深圳市洲明科技股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的
杭州希和光电子有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 3045 号

深圳市洲明科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对深圳市洲明科技股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的杭州希和光电子有限公司的股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：深圳市洲明科技股份有限公司拟实施股权收购事宜。

二、评估目的：确定杭州希和光电子有限公司股东全部权益评估基准日的公允市场价值，为深圳市洲明科技股份有限公司拟实施股权收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：杭州希和光电子有限公司股东全部权益价值。

四、评估范围：为杭州希和光电子有限公司申报的于评估基准日经审计后的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准：2017 年 5 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计为 43,027,684.75 元，负债账面价值合计为 43,046,275.65 元，净资产账面价值合计为-18,590.90 元；评估后资产评估价值合计为 66,524,307.08 元，负债评估价值合计为 43,046,275.65 元，净资产评估价值合计为 23,478,031.43 元，净资产评估价值较账面价值评估增值 23,496,622.33 元，增值率 126,387.76%。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

被评估单位：杭州希和光电子有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
流动资产	1,028,887.28	951,148.08	-77,739.20	-7.56
非流动资产	41,998,797.47	65,573,159.00	23,574,361.53	56.13
投资性房地产	34,336,715.49	38,707,609.00	4,370,893.51	12.73
固定资产	71,323.98	71,550.00	226.02	0.32
无形资产	7,590,758.00	26,794,000.00	19,203,242.00	252.98
资产总计	43,027,684.75	66,524,307.08	23,496,622.33	54.61
流动负债	43,046,275.65	43,046,275.65		
负债合计	43,046,275.65	43,046,275.65		
净 资 产	-18,590.90	23,478,031.43	23,496,622.33	126,387.76

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值为 23,478,031.43 元，比审计后账面净资产增值 23,496,622.33 元，增值率为 126,387.76%，主要增值原因为非流动资产评估增值 23,574,361.53 元，其中：投资性房地产增值 4,370,893.51 元，增值率 12.73%；固定资产增值 226.02 元，增值率 0.32%；无形资产评估增值 19,203,242.00 元，增值率 252.98%。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

以杭州希和光电子有限公司房屋（建筑物面积 38112.61 平方米）作最高额抵押授信金额为 7454 万元。截至评估基准日，杭州希和光电子有限公司实际向招商银行股份有限公司杭州九堡支行抵押借款计人民币 1000 万元，为杭州柏年智能光电子股份有限公司提供抵押担保计人民币 3437 万元（详见附表）。

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
杭州柏年智能光电子股份有限公司	5,000,000.00	2016/9/12	2017/9/12	否
杭州柏年智能光电子股份有限公司	8,000,000.00	2016/10/8	2017/9/17	否



杭州柏年智能光电股份有限公司	10,000,000.00	2016/12/1	2017/9/17	否
杭州柏年智能光电股份有限公司	5,000,000.00	2017/3/6	2017/9/17	否
杭州柏年智能光电股份有限公司	6,370,000.00	2016/12/12	2017/6/12	否

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据杭州希和光电子有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据杭州希和光电子有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）未采用不同于资产评估准则规定的程序和方法。

（五）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建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，评估师在假定产权持有者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。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年5月31日起至2018年5月30日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2017年8月18日。



以上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，应当阅读评估报告正文。



深圳市洲明科技股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的
杭州希和光电子有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 3045 号

深圳市洲明科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对深圳市洲明科技股份有限公司拟实施股权收购事宜所涉及的杭州希和光电子有限公司的股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方为深圳市洲明科技股份有限公司，被评估单位为杭州希和光电子有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名 称：深圳市洲明科技股份有限公司

注 册 号：91440300767579994J

法定代表人：林洺锋

公司类型：上市股份有限公司

住所：深圳市宝安区福永街道桥头社区永福路 112 号 A 栋

成立日期：2004 年 10 月 26 日

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名 称：杭州希和光电子有限公司



注册号：91330100555198663Y

法定代表人：潘萍萍

注册资本：1008 万元

公司类型：有限责任公司

住所：杭州市余杭区顺风路 509 号 1 幢、2 幢

经营期限：2010 年 06 月 18 日至 2040 年 06 月 17 日

经营范围：电子产品的设计、研发、生产；批发、零售：电子产品；货物进出口（法律、法规禁止经营的项目除外，法律、法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）

2. 历史沿革

（1）公司设立

杭州希和光电子有限公司系由杭州柏年光电标饰有限公司发起设立，于 2010 年 6 月 18 日获得杭州市余杭区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 330100000123731。设立时的注册资本为 508 万元，由杭州柏年光电标饰有限公司出资 508 万元，设立时的出资经浙江华夏会计师事务所验证，并出具了“浙华会验字[2010]第 288 号”验资报告。

设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
杭州柏年光标饰有限公司	508.00	100.00
合计	508.00	100.00

（2）第一次变更

2011 年 2 月 20 日，公司通过股东决定，增加注册资本 500.00 万元，变更后的注册资本为 1,008.00 万元，增加的注册资本由杭州柏年光电标饰有限公司认购 500.00 万元。本次增资经浙江华夏会计师事务所验证，并出具了“浙华会验字[2011]第 188 号”验资报告。

本次变更后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
杭州柏年光标饰有限公司	1008.00	100.00
合计	1008.00	100.00



2011年6月30日公司名称由杭州希和光电有限公司变更为杭州希和光电子有限公司

(3) 第二次变更

2013年4月17日,公司股东杭州柏年光电标饰有限公司将其持有本公司的全部股权进行了转让,具体如下:

(1) 2013年4月17日,公司股东杭州柏年光电标饰有限公司将其所持有本公司88%的股权,计887.04万元人民币的出资额转让给杭州安和投资管理合伙企业(有限合伙)。

(2) 2013年4月17日,公司股东杭州柏年光电标饰有限公司将其所持有本公司12%的股权,计120.96万元人民币的出资额转让给潘飞飞。

本次变更后的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
杭州安和投资管理合伙企业(有限合伙)	887.04	88
潘飞飞	120.96	12
合计	1008.00	100.00

3. 公司产权和经营管理结构

公司产权结构

被评估单位杭州希和光电子有限公司无长期投资单位。

4. 近三年来企业的资产、负债和经营情况

截至2017年5月31日,杭州希和光电子有限公司资产总额4302.76万元,负债总额4304.62万元,净资产-1.86万元,2017年1-5月实现营业收入287.58万元,利润总额-16.48万元。

杭州希和光电子有限公司2014年12月31日至2017年5月31日的资产状况:
财务状况表

金额单位:人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年5月31日
流动资产	341.69	338.70	3126.72	102.88
非流动资产	2811.59	3141.55	4318.24	4199.88
资产总额	3153.28	3480.25	7444.96	4302.76



项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 5 月 31 日
流动资产	341.69	338.70	3126.72	102.88
非流动资产	2811.59	3141.55	4318.24	4199.88
流动负债	2503.12	2895.51	6934.23	4304.62
负债总额	2503.12	2895.51	6934.23	4304.62
净资产	650.16	584.74	510.73	-1.86
资产负债率	79.38%	83.20%	93.14%	100%
流动比率	13.65%	11.70%	45.09%	2.39%
速动比率	2.19%	1.79%	40.95%	2.39%

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
一、营业收入	3.13	25.30	238.29	287.58
减：营业成本	2.75	25.26	0	62.45
营业税金及附加	0.06	0.09	38.29	44.04
管理费用	36.51	42.88	81.39	202.08
财务费用	0.21	33.36	193.15	92.01
资产减值损失	-2.87	1.14		-86.19
二、营业利润	-33.53	-77.43	-74.54	-26.81
加：营业外收入	2.12	12.04	0.95	10.33
减：营业外支出	0.02	0.02	0.43	
三、利润总额	-31.43	-65.40	-74.02	-16.48
四、净利润	-31.43	-65.40	-74.02	-16.48
五、净资产收益率	-4.83%	-11.18%	-14.49%	-886.02%

2014 年、2015 年财务状况和经营状况已经杭州元瑞会计师事务所审计，并分别出具了元瑞会审字（2015）第 0077 号、元瑞会审字（2016）第 0096 号无保留意见审计报告；2017 年 1-5 月数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审(2017)3-478 号无保留意见审计报告。

（三）其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的股权拟收购方。



二、评估目的

确定杭州希和光电子有限公司股东全部权益评估基准日的公允市场价值，为深圳市洲明科技股份有限公司拟实施股权收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为杭州希和光电子有限公司的股东全部权益价值，涉及的评估范围为被评估企业杭州希和光电子有限公司申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，总资产账面价值 43,027,684.75 元，总负债账面价值 43,046,275.65 元，净资产账面价值-18,590.90 元。具体的资产、负债项目内容以被评估企业杭州希和光电子有限公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托方深圳市洲明科技股份有限公司和被评估企业杭州希和光电子有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	32,068.03	0.07	短期借款	10,000,000.00	23.23
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	285,205.10	0.66	应付账款	11,998,322.41	27.87
预付款项			预收款项	1,575,692.39	3.66
应收利息			应付职工薪酬	10,574.53	0.02
应收股利			应交税费	115,302.22	0.27
其他应收款	375,250.00	0.87	应付利息	16,666.67	0.04
存货			其他应付款	19,329,717.43	44.91
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		
其他流动资产	336,364.15	0.79	其他流动负债		
流动资产合计	1,028,887.28	2.39	流动负债合计	43,046,275.65	100
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资			专项应付款		



投资性房地产	34,336,715.49	79.80	预计负债		
固定资产	71,323.98	0.16	递延所得税负债		
在建工程			其他非流动负债		
工程物资			非流动负债合计		
固定资产清理					
无形资产	7,590,758.00	17.65			
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	41,998,797.47	97.61	负债合计	43,046,275.65	100
资产总计	43,027,684.75	100	净资产	-18,590.90	

以上数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审（2017）3-478 号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的账面记录的无形资产为国有土地使用权，用地性质为出让，土地用途为工业用地，土地面积33367.40平方米。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

未引用。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估的采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。



（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2017 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 深圳市洲明科技股份有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
3. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）；
7. 其他有关法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；



4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189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—评估报告》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《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；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）；
15. 《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》
3. 其他权属证明文件等

（五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
2. 国家数据网数据信息；
3. 《全国资产评估价格信息》；
4. 工程结算报告；
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
7. 被评估单位提供的有关设备发票等资料；
8. 其他与评估有关的文件及询价资料。

（六）其他参考依据



1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2017]3-478 号无保留意见审计报告；
3. 被评估单位提供的前二年审计报告和企业历年经营数据；
4. 被评估单位提供的财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托方及被评估单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，也即成本法，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。

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。通常两种具体的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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。评估方法选择理由如下：



资产基础法是以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。针对本次评估的实际情况，由于本次评估目的为股权转让，被评估单位有较为完备的财务资料和资产管理资料可以利用，可以收集到满足资产基础法评估所需的资料，可以对被评估单位的资产及负债进行全面的清查和评估，具备采用资产基础法评估的条件，故本次评估主要采用资产基础法进行评估。

市场法和收益法不适用的理由如下：

1、市场法不适用

市场法通常两种具体的方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（1）上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

可比上市公司选择标准是在公开、交易活跃的市场上，选择可比公司，这些可比公司与被评估公司的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

（2）交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、增资扩股等案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例选择标准如下：交易类型为增资扩股业务；交易案例的标的股权状态与被评估公司拟转让股权状态相似；交易标的与目标公司所属行业相同，经营业务相同或相似。

根据市场法两种具体方法的要求，本次评估目的为股权转让，被评估单位目前处于停业状态，以目前被评估单位的业务结构、经营模式及资产规模状况，无可比上市公司作为参考，因此不适用上市公司比较法。同时，由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到与评估基准日接近的足够的类似股权交易案例详细信息，在公开市场上所取得的信息均缺少可比性，因此不适用交易案例比较法。综上所述，本次评估不适用市场比较法。

2、收益法不适用

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预



期企业未来所能够产生的收益。

采用收益法评估的前提条件：

- A. 能够对企业未来收益进行合理预测；
- B. 能够对与企业未来收益有关的风险进行合理估算。

收益法不适用的分析：

A. 被评估单位成立于 2010 年 6 月 18 日，成立期限不长，但从成立至今已经历多次股权等信息变更，公司日常经营受到管理层变动、资产重组的影响存在较大不确定性；

B. 2014 年度至 2017 年 1-5 月，被评估单位经营状况数据分析：

C. 金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
一、营业收入	3.13	25.30	238.29	287.58
减：营业成本	2.75	25.26	0	62.45
营业税金及附加	0.06	0.09	38.29	44.04
管理费用	36.51	42.88	81.39	202.08
财务费用	0.21	33.36	193.15	92.01
资产减值损失	-2.87	1.14		-86.19
二、营业利润	-33.53	-77.43	-74.54	-26.81
加：营业外收入	2.12	12.04	0.95	10.33
减：营业外支出	0.02	0.02	0.43	
三、利润总额	-31.43	-65.40	-74.02	-16.48
四、净利润	-31.43	-65.40	-74.02	-16.48
五、净资产收益率	-4.83%	-11.18%	-14.49%	-886.02%

经分析，杭州希和光电子有限公司从 2014 年度至 2017 年 1-5 月的净利润逐年下降，每年均处于亏损状态，净资产收益率逐年下降，经营数据波动幅度很大，经与被评估单位相关人员沟通了解，目前主营业务暂时停止，主要收入来源为投资性房地产的租金收入，公司近几年经营收益不稳定，未来收益的不确定性较大。

综上所述，本项目的评估不满足收益法使用的条件，故本次评估不适用收益法。

被评估单位财务核算比较规范，能够提供资产基础法所需的信息资料，评估人员可以履行相应的评估程序，以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，能够



比较合理的评估企业表内及表外各项资产、负债价值。因此可以采用资产基础法对其进行评估。

（二）评估方法介绍

资产基础法

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，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）的价值。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

（一）流动资产具体评估方法

1. 货币资金

评估人员查阅了评估基准日资产负债表、银行存款日记账与总账，银行存款与银行存款对账单、银行存款询证函进行了核对，经核对相符。银行存款以核实后的账面值作为评估值。

2. 应收账款

评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，检查基准日后的收款记录及相关的文件资料确认款项的真实性，对大额款项进行了函证，并向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。针对本次评估目的，本次评估“坏账准备”计零，应收账款按核实后实际可收回金额确定评估价值。

3. 其他应收款

评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，检查基准日后的收款记录及相关的文件资料确认款项的真实性，对大额款项进行了函证，并向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。针对本次评估目的，本次评估“坏账准备”计零，其余按核实后的账面值确定评估价值。

4. 其他流动资产

评估人员通过检查原始凭证，核实账面值的真实性和准确性，经核实无误。按



核实后账面值确定评估价值。

（二）非流动资产具体评估方法

1. 投资性房地产

根据委估资产的具体情况，对于厂区内投资性房地产采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

（A）重置成本的确定：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

a、建安造价的确定

以杭州市余杭区类似工程建安造价为依据，并根据评估基准日的建筑材料、人工、机械信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等。

c、资金成本

根据工程建设周期，利率按中国人民银行公布的基准日执行的贷款利率计取，资金投入方式按照建设期均匀投入考虑。

（B）成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为40%和60%。

a、理论成新率的确定

已使用年限

$$\text{理论成新率} = [1 - \frac{\quad}{\text{耐用年限}} \times (1 - \text{残值率})] \times 100\%$$

耐用年限

b、现场勘察成新率的确定



完损等级的测定，首先将影响建筑物成新情况的主要因素分为三部分 12 类。其中：结构部分分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分分两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

c、综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(C) 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

2. 固定资产

(1) 房屋建筑物类资产评估方法

参照“投资性房地产—房屋”评估方法。

(2) 设备类资产评估方法

设备类资产包括电子设备，采用的评估方法为重置成本法。

基本公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定：

评估人员首先根据委估设备清单，现场核查设备现状并对其新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地考察，对重点设备性能进行现场测试并查阅设备技术档案，按照操作要求，现场填写设备作业表；然后根据评估规定，结合设备现状，确定评估标准与测算方法；通过向有关设备生产厂家、供应商询价以及查阅有关设备价格行情资料，确定设备重置成本。

2) 成新率的确定：

通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 技术鉴定成新率 × 60%

3) 评估值的确定：



评估值 = 重置成本 × 成新率

3. 无形资产-

委评无形资产为国有土地使用权。

根据《资产评估准则—不动产》，有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次委评国有土地使用权位于杭州市余杭区，由于所在区域内很难搜集类似的用地租金资料，因此不宜采用收益法进行评估；所在区域内无类似可供参考的征地成本资料和土地开发费用，因此无法采用成本法；该区域内无类似工业用房的销售资料，因此不宜采用假设开发法；基准地价法适用于完成基准地价评估的城镇的土地估价，可在短时间内大批量进行宗地地价评估，杭州市余杭区的基准地价自 2004 年至今一直没有更新，近几年土地市场价格波动较大，2004 年基准地价已不适用于评估基准日的评估。

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

本次评估对象为工业用地，所在区域有近年来土地拍卖成交案例可参考，因此可以选择市场法。市场法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

以市场法评估土地价格用以下公式：

$$V = V_0 \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

V_0 ：比较实例价格；

A：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数



B: 待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数/比较实例宗地情况指数

C: 待估宗地年期指数/比较实例宗地年期指数

D: 待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(三) 流动负债具体评估方法

对评估范围内的负债，以天健会计师事务所（特殊普通合伙）提供的审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2017 年 7 月 15 日开始，至 2017 年 8 月 18 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依



据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。



4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

7. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

8. 简单再生产假设：是假定被评估企业杭州希和光电子有限公司每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

9. 方向一致假设：是假定被评估企业杭州希和光电子有限公司在现有的管理方式和

10. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

11. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计为 43,027,684.75 元，负债账面价值合计为 43,046,275.65 元，净资产账面价值合计为-18,590.90 元；评估后资产评估价值合计为 66,524,307.08 元，负债评估价值合计为 43,046,275.65 元，净资产评估价值合计为 23,478,031.43 元，净资产评估价值较账面价值评估增值 23,496,622.33 元，增值率 126,387.76%。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

被评估单位：杭州希和光电子有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
流动资产	1,028,887.28	951,148.08	-77,739.20	-7.56
非流动资产	41,998,797.47	65,573,159.00	23,574,361.53	56.13
投资性房地产	34,336,715.49	38,707,609.00	4,370,893.51	12.73
固定资产	71,323.98	71,550.00	226.02	0.32
无形资产	7,590,758.00	26,794,000.00	19,203,242.00	252.98
资产总计	43,027,684.75	66,524,307.08	23,496,622.33	54.61
流动负债	43,046,275.65	43,046,275.65		
负债合计	43,046,275.65	43,046,275.65		
净 资 产	-18,590.90	23,478,031.43	23,496,622.33	126,387.76

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值为 23,478,031.43 元，比审计后账面净资产增值 23,496,622.33 元，增值率为 126,387.76%，主要增值原因为非流动资产评估增值 23,574,361.53 元，其中：投资性房地产增值 4,370,893.51 元，增值率 12.73%；固定资产增值 226.02 元，增值率 0.32%；无形资产评估增值 19,203,242.00 元，增值率 252.98%。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

以杭州希和光电子有限公司房屋（建筑物面积 38112.61 平方米）作最高额抵押授信 7454 万元。截至评估基准日，杭州希和光电子有限公司实际向招商银行股份有限公司杭州九堡支行抵押借款计人民币 1000 万元，为杭州柏年智能光电子股份有限公司提供抵押担保计人民币 3437 万元(详见下表)。

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州柏年智能光电子股份有限公司	5,000,000.00	2016/9/12	2017/9/12	否
杭州柏年智能光电子股份有限公司	8,000,000.00	2016/10/8	2017/9/17	否
杭州柏年智能光电子股份有限公司	10,000,000.00	2016/12/1	2017/9/17	否



杭州柏年智能光电子股份有限公司	5,000,000.00	2017/3/6	2017/9/17	否
杭州柏年智能光电子股份有限公司	6,370,000.00	2016/12/12	2017/6/12	否

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据杭州希和光电子有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据杭州希和光电子有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）未采用不同于资产评估准则规定的程序和方法。

（五）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建、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，评估师在假定产权持有者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。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注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

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒



体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告未经相关工商管理部门核准或备案，评估结论不得被使用。

（四）本评估结论是在以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日时，对被评估单位杭州希和光电子有限公司股东全部权益价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（五）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年5月31日起至2018年5月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 8 月 18 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：



评估报告附件

附件一：资产评估汇总表及评估明细表；

附件二：委托方和被评估单位《法人营业执照》；

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料：

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；

附件四：委托方和相关当事方的承诺函；

附件五：签字资产评估师的承诺函；

附件六：评估机构《企业法人营业执照》；

附件七：评估机构《评估机构资格证书》；

附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；

附件九：签字资产评估师资格证书。



资产评估师承诺函

深圳市洲明科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权收购事宜所涉及的杭州希和光电子有限公司股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年八月十八日

