

江苏通光电子线缆股份有限公司拟股权收购
所涉及的江苏通光海洋光电科技有限公司
股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2017）第A0302号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	9
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
资产评估报告书附件	34
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	35
附件二、 被评估单位审计报告复印件	36
附件三、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	37
附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	38
附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函	39
附件六、 资产评估机构资格证明文件复印件	40
附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	41
附件八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件	42
附件九、 其他证明文件复印件	43
附件十、 评估结果汇总表和明细表	44

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

江苏通光电子线缆股份有限公司拟股权收购

所涉及的江苏通光海洋光电科技有限公司

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

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，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受江苏通光电子线缆股份有限公司的（以下简称：通光线缆股份公司）委托，对通光线缆股份公司拟股权收购所涉及的江苏通光海洋光电科技有限公司（以下简称：通光海洋光电公司）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为通光线缆股份公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：通光海洋光电公司

三、评估目的：为通光线缆股份公司拟收购通光海洋光电公司的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为通光海洋光电公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2017 年 6 月 30 日经审计后的通光海洋光电公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2017 年 6 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

经采用资产基础法进行评估，通光海洋光电公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的

资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 19,151.47 万元，评估值为 21,014.08 万元，评估增值 1,862.61 万元，增值率为 9.73 %。负债账面值为 11,939.88 万元，评估值为 11,939.88 万元。股东全部权益账面值为 7,211.59 万元，评估值为 9,074.20 万元，评估增值 1,862.61 万元，增值率为 25.83 %。通光海洋光电公司的股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估值为 9,074.20 万元，大写（人民币）：玖仟零柒拾肆万贰仟元整。各项资产和负债评估结果详见下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=A-B	D=C/B×100%
1 流动资产	6,078.74	6,034.12	-44.62	-0.73
2 非流动资产	13,072.73	14,979.96	1,907.23	14.59
3 固定资产	8,801.88	9,553.82	751.94	8.54
4 无形资产	4,206.49	5,361.78	1,155.29	27.46
5 长期待摊费用	37.28	37.28	-	-
6 递延所得税资产	27.08	27.08	-	-
7 资产总计	19,151.47	21,014.08	1,862.61	9.73
8 流动负债	11,939.88	11,939.88	-	-
9 非流动负债	-	-	-	-
10 负债合计	11,939.88	11,939.88	-	-
11 净资产（所有者权益）	7,211.59	9,074.20	1,862.61	25.83

本次评估对象为通光海洋光电公司的股东全部权益，未考虑本次股权交易涉及的控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）对评估结果的影响。评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

特别事项说明：除下列特别事项说明外，报告使用人在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

（1）至评估基准日，评估对象中有 8 幢建筑物未均办理房屋产权证，本次建筑面积根据海门市住房和城乡建设局出具的建设工程竣工规划核实表的面积确定，若与相关权属部门认定不一致，则评估结果应作相应调整。

（2）截至 2017 年 6 月 30 日止，通光海洋光电公司向招商银行南通分行分 3 次共贷款 30,000,000.00 元，利率为 4.35%，为 1 年期贷款。由通光集团有限公司和张强作为担保；

（3）截至 2017 年 6 月 30 日止，通光海洋光电公司向中国银行海门支行分 3 次共贷款 30,000,000.00 元。利率在 4.5675%- 4.785%之间，为 1 年期贷款。由通光集团有限公司作为担保；

(4) 截至 2017 年 6 月 30 日止, 通光海洋光电公司向南京银行南通分行分 2 次共贷款 30,000,000.00 元, 利率为 4.5675%, 为 1 年期贷款。由通光集团有限公司作为担保。

资产评估报告书正文

江苏通光电子线缆股份有限公司拟股权收购

所涉及的江苏通光海洋光电科技有限公司

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

江苏通光电子线缆股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏通光电子线缆股份有限公司拟实施股权收购涉及的江苏通光海洋光电科技有限公司的股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名 称：江苏通光电子线缆股份有限公司（以下简称“通光线缆股份公司”）

统一社会信用代码：91320600732524934W

住所：江苏省海门市海门镇渤海路169号

法定代表人：张忠

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：33750万元整

成立日期：2002年01月29日

营业期限：2002年01月29日至*****

经营范围：生产销售半导体芯片、光有源、无源器件、电子线缆、光纤光缆、光电传输线和传感器件及组件、部件、系统的研发、生产、销售和技术服务；计算机软件开发；经营本企业自产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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：南通市工商行政管理局

（二）被评估单位概况

公司名称：江苏通光海洋光电科技有限公司（以下简称“通光海洋光电公司”）

统一社会信用代码：91320684739406463X

住所：江苏海门市东灶港镇发展大道88号

法定代表人：张强

注册资本：4100万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：研发、生产、销售传感器、微波器件及其应用系统、公网用光纤光缆、海底光缆、海底电缆、海底光电复合缆、海底光电辅助材料及工程材料；海底光缆、海底电缆、海底光电复合缆工程施工。经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外。（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）

成立日期：2002年06月27日

营业期限：自2002年06月27日至2022年06月26日

登记机关：海门市行政审批局。

1、公司简介

通光海洋光电公司是前身系江苏通光光电子有限公司，由江苏通光集团有限公司与海门市铝箔复合材料厂于2002年6月27日投资组建。原注册资本2000万元，出资金额和出资比例情况如下：

股东名称	出资金额 (万元)	出资比率 (%)	出资方式
江苏通光集团有限公司	1500.00	75%	货币资金出资 1500 万元
海门市铝箔复合材料厂	500.00	25%	货币资金出资 500 万元
合计	2000.00	100%	

2003年6月，根据股东会决议及修改后的公司章程规定，江苏通光集团有限公司将其在江苏通光光电子有限公司75.00%的股权受让海门市光缆厂。变更后各股东出资金额及出资比例情况如下：

股东名称	出资金额 (万元)	出资比率 (%)	出资方式
海门市光缆厂	1500.00	75%	货币资金出资 1500 万元
海门市铝箔复合材料厂	500.00	25%	货币资金出资 500 万元
合计	2000.00	100%	

2003年10月根据海门市对外贸易经济合作局海外经贸资【2003】219号《关于外资并购江苏通光光电子有限公司部份股权的批复》和股东会决议、修改后章程的规定：海门市光缆厂将其在江苏通光光电子有限公司47.70%（计港币900万元，折合人民币954万元）的股权受让通光（海外）有限公司，同时将注册资本由原来的人民币2000万元变

更为港币1886.79万元，股东出资比例如下：

股东名称	出资金额港币（万元）	出资比率（%）
海门市光缆厂	515.09	27.30%
海门市铝箔复合材料厂	471.70	25.00%
通光（海外）有限公司	900.00	47.70%
合计	1886.79	100%

2005年3月经公司董事会和章程修正案，海门市光缆厂和海门市铝箔复合材料厂分别将持有通光海洋光电公司27.30%和25.00%转让给通光集团有限公司，变更后通光集团有限公司和通光（海外）有限公司分别占通光海洋光电公司52.3%和47.70%。

2006年11月经公司董事会和章程修正案，通光集团有限公司将持有通光海洋光电公司35.10%转让给海门市鑫源新材料有限公司，变更后各股东出资金额及出资比例情况如下：

股东名称	出资金额港币（万元）	出资比率（%）
通光集团有限公司	324.53	17.20%
海门市鑫源新材料有限公司	662.26	35.10%
通光（海外）有限公司	900.00	47.70%
合计	1886.79	100%

2007年7月经公司董事会和章程修正案，海门市鑫源新材料有限公司将持有通光海洋光电公司35.10%转让给通光集团有限公司，变更后通光集团有限公司和通光（海外）有限公司分别占通光海洋光电公司52.3%和47.70%。

2007年8月经公司董事会和章程修正案，通光集团有限公司将持有通光海洋光电公司35.10%转让给海门市鑫源新材料有限公司，变更后通光集团有限公司、通光（海外）有限公司和海门市鑫源新材料有限公司分别占通光海洋光电公司17.20%、47.70%和35.10%。

2007年12月经公司董事会和章程修正案，通光集团有限公司将持有通光海洋光电公司17.2%转让给海门市鑫源新材料有限公司，变更后通光（海外）有限公司和海门市鑫源新材料有限公司分别占通光海洋光电公司47.70%和52.3%。

2009年4月经公司董事会和章程修正案，海门市鑫源新材料有限公司将持有通光海洋光电公司52.3%转让给江苏通光信息有限公司，变更后通光（海外）有限公司和江苏通光信息有限公司分别占通光海洋光电公司47.70%和52.3%。

2014年5月经公司董事会和章程修正案，江苏通光信息有限公司将持有通光海洋光

电公司52.3%转让给海门明乐电子元件有限公司，变更后通光（海外）有限公司和海门明乐电子元件有限公司分别占通光海洋光电公司47.70%和52.3%。

2014年5月经公司董事会和章程修正案以及海门市商务局海商务资【2014】051号文件批准将公司2013年度税后未分配利润人民币2100万元转增股本，股东出资比例如下：

股东名称	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
海门明乐电子元件有限公司	2144.30	52.30%	货币资金出资 1046 万元，未分配利润 1098.30 万元
通光（海外）有限公司	1001.70	47.70%	货币资金出资 954 万元，未分配利润 1001.70 万元
合计	4100.00	100%	

2014年7月经公司董事会和章程修正案，通光（海外）有限公司将持有通光海洋光电公司47.70%转让给张强，变更后张强和海门明乐电子元件有限公司分别占通光海洋光电公司47.70%和52.3%。

2015年4月经公司董事会和章程修正案，张强和海门明乐电子元件有限公司将持有通光海洋光电公司47.70%和52.3%分别转让给张强等12位自然人。

2015年7月经公司董事会和章程修正案，修改原股东出资方式、出资额和出资时间。经过自然人之间的多次股权转让，截止评估基准日2017年6月30日，通光海洋光电公司股东出资如下：

股东名称	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
张强	1165.3524	28.42%	货币资金出资 154 万元，未分配利润 1011.3524 万元
张忠	503.5542	12.28%	货币资金出资 503.5542 万元
江勇卫	119.5147	2.91%	货币资金出资 42.4458 万元，未分配利润 77.0689 万元
丁国锋	136.1236	3.32%	未分配利润 136.1236 万元
赵树荣	41.2867	1.01%	未分配利润 41.2867 万元
薛万健	76.9412	1.88%	未分配利润 76.9412 万元
陆卫兴	100.1510	2.44%	未分配利润 100.1510 万元
张国平	55.1853	1.35%	未分配利润 55.1853 万元
杨颖	127.5393	3.11%	未分配利润 127.5393 万元
唐进明	73.1716	1.78%	未分配利润 73.1716 万元
何洁如	68.2662	1.67%	未分配利润 68.2662 万元
张梦颖	500.00	12.20%	货币资金出资 500 万元
陆兵	800.00	19.51%	货币资金出资 800 万元
江晓磊	100.00	2.44%	未分配利润 100.00 万元

杜佳龙	60.00	1.46%	未分配利润 60.00 万元
陈卫峰	172.9138	4.22%	未分配利润 172.9138 万元
合计	4100.00	100%	

2、经营范围

通光海洋光电公司位于江苏南通海门市，主要从事海底光缆、海底电缆以及附件的研制、生产和服务的公司，是目前国内海缆的主要生产基地之一。占地面积288亩，拥有水深大于10米海缆装运码头，可常年停靠万吨级船舶。

3、组织结构

通光海洋光电公司设置股东会、董事会、监事会。实行董事会领导下的总经理负责制、下设工程部、工程销售部、工艺技术部、财务部、办公室及多产经营部等。

4、三年又一期主要财务指标及经营业绩

单位：人民币元

项目/年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
流动资产	26,567,300.10	51,481,355.57	73,108,242.13	60,787,374.66
非流动资产	119,284,397.30	149,854,678.03	131,608,187.91	130,727,317.15
资产合计	145,851,697.40	201,336,033.60	204,716,430.04	191,514,691.81
流动负债	86,690,420.94	149,432,314.25	127,212,620.34	119,398,781.29
非流动负债		16,520,510.00	--	--
负债合计	86,690,420.94	165,952,824.25	127,212,620.34	119,398,781.29
所有者权益	59,161,276.46	35,383,209.35	77,503,809.70	72,115,910.52
营业收入	49,599,234.79	78,370,049.38	100,534,963.13	4,459,800.82
营业利润	10,529,706.41	17,738,645.92	27,477,541.22	-6,724,511.68
净利润	10,727,707.19	15,435,743.44	26,583,623.67	-5,627,599.41

（2014-2015 年度数据摘自南通金利信会计师事务所出具的金利信审[2015]报内字第 032 号、金利信审[2016]报内字第 082 号《审计报告》。2016 年-2017 年 1-6 月数据摘自亚太（集团）会计师事务所出具的的亚会 B 专审字（2017）0677 号《审计报告》）。

5、主营业务、主要产品产销量及企业前景

通光海洋光电公司主要从事海底光缆、海底电缆以及附件的研制、生产和服务的公司，是目前国内海缆的主要生产基地之一。拥有水深大于 10 米海缆装运码头，可常年停靠万吨级船舶。通光海洋项目是国家科技部 2006 年火炬计划项目之一，2004 年 6 月通光海缆和接头盒通过了由国家信息产业部、省信息产业厅、省科技厅、省经贸委联合组织鉴定。在国内首次将工程实际应用了百公里级无接头的海光缆，并工作于 2000 米深海的复杂海底海域。以前年度生产的海缆主要销售给军工单位，其他客户用量较少，由于 2017 年部队进行军改及审计，暂停招标等工作，故导致 2017 年生产基本处于停产状态，主营业务收入大幅下降，公司也处于亏损状态。由于军改工作结束时间，以及军

工单位重新开始招标的情况无法预料，故通光海洋光电公司未来最近一段时间的发展前景不明。

（三）委托人与被评估单位关系

本次评估委托人江苏通光电子线缆股份有限公司和被评估单位通光海洋光电公司实际控制人为同一人，为关联单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除了委托人以外，其他评估报告使用人从法律、法规的规定。

二、评估目的

本次评估对应的经济行为为股权收购，江苏通光电子线缆股份有限公司拟收购江苏通光海洋光电科技有限公司的股权，该经济行为已经江苏通光电子线缆股份有限公司2017年10月23日《总经理专项办公会议纪要》批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为江苏通光海洋光电科技有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

其对应的评估范围为通光海洋光电公司截至2017年6月30日的全部资产以及相关负债。具体资产类型及审计结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
一	流动资产	60,787,374.66
1	货币资金	299,320.27
2	应收票据	500,000.00
3	应收账款	52,088,004.83
4	预付账款	24,980.00
5	其他应收款	1,961,387.71
6	存货	5,913,681.85
二	非流动资产	130,727,317.15
1	固定资产	88,018,837.16
2	无形资产	42,064,887.45
3	长期待摊费用	372,837.94
4	递延所得税资产	270,754.60

三	资产总计	191,514,691.81
四	流动负债	119,398,781.29
1	短期借款	90,000,000.00
2	应付账款	4,149,105.73
3	预收帐款	252,000.00
4	应付职工薪酬	612,263.97
5	应交税费	166,714.72
6	其他应付款	24,218,696.87
五	非流动负债	---
六	负债合计	119,398,781.29
七	净资产（所有者权益）	72,115,910.52

（上述资产、负债已经亚太（集团）会计师事务所进行审计，并出具了亚会 B 专审字（2017）0677 号标准无保留意见《审计报告》。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为所确定的范围一致。

（三）主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

1、房屋建筑物

通光海洋光电公司的建筑物及构筑物主要集中在公司东灶港厂区内。账面原值 66,727,112.31 元，账面净值 59,612,014.53 元。其中房屋建筑物共计 10 栋，建筑面积 25201.25 平方米。建设时间 2013-2016 年，主要分为生产车间、生产辅助用房、办公用房和员工宿舍，以钢筋混凝土排架结构及钢筋混凝土框架结构为主。房屋建筑物维护、保养良好，除车间和办公楼外，其他房屋尚未办理不动产权证。构筑物共计 16 项，主要为码头、室外排水道路、输缆系统、围墙、海缆储缆池、大门等。主要房屋建筑物具体情况如下：

（1）东灶港 1 号生产车间

生产车间共 1 层，总长 180.42 米，宽 84.5 米，建筑面积为 15245.49 平方米，建成于 2015 年 11 月。取得苏（2017）海门市不动产权第 0015175 号《不动产权证》。主厂房结构形式为钢筋混凝土排架结构，屋面板为预制钢板。外墙为涂料，内墙乳胶漆，地面水泥，天花为钢板，铝合金窗、铁门。

（2）综合办公楼

办公楼总层数为 3 层，取得苏（2017）海门市不动产权第 0015175 号《不动产权证》，规划用途为办公，现实用途为办公。房屋结构为框架结构，建筑面积为 1472.58 平方米。外墙为涂料，内墙乳胶漆，天花乳胶漆，木板门，铝合金窗，楼地面为地砖，水电等附属设施齐全。

(3) 装配车间共 1 层, 建筑面积为 470.26 平方米, 建成于 2016 年 6 月。框架结构, 外墙为涂料, 内墙乳胶漆, 天花乳胶漆, 铁门, 铝合金窗, 地面为水泥。尚未办理不动产权证。

(4) 检测车间共 1 层, 建筑面积为 1004.49 平方米, 建成于 2016 年 6 月。框架结构, 外墙为涂料, 内墙乳胶漆, 天花乳胶漆, 铁门, 铝合金窗, 地面为水泥。尚未办理不动产权证。

(5) 员工 1#、2#、3#宿舍

员工 1#、2#、3#宿舍位于通光海洋光电公司东灶港生活区内, 框架结构, 共三栋每栋总层数为 3 层, 建筑面积共 3022.68 平方米。外墙为涂料, 楼地面为地砖, 楼梯为仿大理石梯面, 内墙为乳胶漆, 天花为乳胶漆, 厕所为 1.8 米高瓷砖墙裙, 门窗为木门、铝合金推拉窗。楼梯栏杆为不锈钢扶手栏杆, 电照明、电视、电话均为暗线, 普通给排水, 蹲式大便器、消火栓分单元层层设置。尚未办理不动产权证。

(6) 员工生活楼

员工生活楼位于通光海洋光电公司东灶港生活区内, 框架结构, 总层数为 3 层, 建筑面积 1276.75 平方米。外墙为涂料, 楼地面为地砖, 楼梯为仿大理石梯面, 内墙为乳胶漆, 天花为铝质板吊项, 厕所为 1.8 米高瓷砖墙裙, 门窗为木门、铝合金推拉窗。楼梯栏杆为不锈钢扶手栏杆, 电照明、电视、电话均为暗线, 普通给排水, 消火栓分单元层层设置。尚未办理不动产权证。

(7) 海门港宿舍楼

海门港宿舍楼位于通光海洋光电公司海门港老厂区内, 钢混结构, 总层数为 5 层, 建筑面积 2514 平方米。外墙为涂料, 地面为地砖, 楼梯为仿大理石地面, 内墙为乳胶漆, 厕所为 1.8 米高瓷砖墙裙, 门窗为木门、铝合金推拉窗。楼梯栏杆为不锈钢扶手栏杆。尚未办理不动产权证。

(8) 东灶港码头

东灶港码头位于海门港新区内为经营性的输送海底光电缆专用码头, 取得国海证 2015B32068401265 号《海域使用权证》。宗海面积 2.9294 公顷, 其中: 透水构筑物面积 1.3017 公顷, 港池蓄水等面积 1.6277 公顷, 海域等别为五等。码头为 5000 吨级 (水工结构兼顾 1 万吨级), 码头总长 15 米, 宽 16 米, 一座引桥长 96 米, 宽 7.5 米。码头工程采用高桩梁板式结构, 桩基采用 PHC 管桩, 码头上部结构由现浇横梁、预制纵梁、轨道梁和迭合面板组成; 引桥采用高桩梁板式结构, 深水段桩基采用 PHC 管桩, 近岸段桩基采用钻孔灌注桩。引桥上部为现浇钢筋混凝土横梁、预应力钢筋混凝土空心板

及现浇面层组成；新建防汛钢闸门采用整块插入式。闸门墩及闸门底板采用现浇钢筋混凝土结构。闸门底板桩基采用钻孔灌注桩。

2、设备类资产

设备类资产账面原值 46,934,172.04 元，账面净值 28,406,822.63 元，经过盘点核实均为企业资产。设备类资产主要分为电缆生产专用设备、车辆和电子设备等。其中机器设备 193 台（套），主要在 2006 至 2016 年间购置，这些设备均安装在公司的生产车间；运输车辆及叉车共有 6 辆，系 2011—2015 年间购置，部分由公司机关管理和使用，一部分用于生产；电子设备有仪器仪表、空调机、电脑、打印机等共 72 台（套），系 2009—2016 年间购置，分布在各办公室、实验室和车间等。

3、无形资产

通光海洋光电公司申报的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。

土地账面价值为 42,058,012.45 元，包括二宗土地，其中一宗土地为海门港土地，已取得海国用（2012）第 420241 号《国有土地使用证》；土地使用权人为江苏通光海洋光电科技有限公司；座落为海门港码头路东；地号为 01-042-（015）-0016；图号为 18.40-10.00；地类用途为工业用地，使用权类型为出让；使用权面积为 77816.00 平方米；终止日期为 2060 年 5 月 4 日；宗地上已建成的建筑物为一栋海门港宿舍楼。另一宗土地为东灶港土地，已取得苏（2017）海门市不动产权第 0015175 号《不动产权证书》；权利人为江苏通光海洋光电科技有限公司；共有情况为单独所有；座落为包场镇西安路东、陕西路北；用途为工业用地，权利性质为出让；使用权面积为 110307.00 平方米；终止日期为 2063 年 6 月 12 日；宗地上已建成的建筑物主要有一栋生产车间、一栋装配车间、一栋检测车间、一栋配电房、一栋办公楼、一栋生活楼和三栋宿舍楼，建筑面积共有 22687.25 平方米。

其他无形资产主要为管理软件，共一套，账面价值为 6,875.00 元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为海域使用权，于 2015 年 3 月 10 日取得国海证 2015B32068401265 号《中华人民共和国海域使用权证书》，海域使用权人为江苏通光海洋光电科技有限公司；地址为海门市海门港新区发展大道 99 号；项目名称为海门港新区输送海底电缆专用码头工程；项目性质为经营性；用海类型为一级类交通运输用海和二级类港口用海；宗海面积 2.9294 公顷；海域等别为五级；用海方式为透水构筑物 1.3017 公顷和港池、蓄水等 1.6277 公顷；终止日期为 2065 年 3 月 9 日；登记编号为 320000-20150008；登记机关为江苏省海洋和渔业局；海域使用金交纳方式为逐年交纳。

除海域使用权外，通光海洋光电公司未申报、并承诺不存在其他按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。

（五）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）

除利用亚太（集团）会计师事务所出具的亚会 B 专审字（2017）0677 号标准无保留意见《审计报告》外，未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

江苏通光电子线缆股份有限公司 2017 年 10 月 23 日《总经理专项办公会议纪要》。

（二）法律依据

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）

2、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日

修订);

3、中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日修订);

4、2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);

6、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);

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

8、《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》;

9、《企业会计准则》、《企业会计制度》;

10、 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43 号);

2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30 号);

3、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2017〕31 号);

4、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2017〕32 号);

5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33 号);

6、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2017〕34 号);

7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告>的通知》(中评协〔2017〕35 号);

8、《中评协关于印发<资产评估执业准则——企业价值>的通知》(中评协〔2017〕36 号);

9、《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》(中评协〔2017〕37 号);

10、 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38 号);

- 11、《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 17、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）。

（四）产权证明依据

- 1、土地使用证；
- 2、不动产产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、验资报告；
- 5、重大设备订货合同及发票、报关单等；
- 6、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建工程报批文件；
- 7、有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、中国土地市场网公布的国有土地使用权挂牌出让结果公告；
- 3、中国地价动态监测网公布的《全国主要城市地价监测报告》；
- 4、南通市 2017 年工程造价信息；
- 5、南通市 2017 年工程造价指数；
- 6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）；
- 7、企业财务会计资料；
- 8、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 9、评估基准日外汇汇率；

- 10、 市场调查及询价资料；
- 11、 互联网信息资料；
- 12、 现场勘察、访谈记录；
- 13、 亚太（集团）会计师事务所出具的的亚会 B 专审字（2017）0677 号标准无保留意见《审计报告》。；
- 14、 江苏骏通建设项目管理咨询有限公司 2016 年 5 月 30 日出具的码头工程竣工结算审核《工程造价咨询报告书》；
- 15、 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 16、 关于发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 15 号）；
- 17、 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4 号；
- 18、 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 19、 距基准日前 3 年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
- 20、 通光海洋光电公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 21、 其他取费文件。

（六）其他参考资料

- 1、 评估范围内主要设备说明书；
- 2、 资产评估委托合同；
- 3、 同花顺 iFinD 数据资讯等网络查询资料；
- 4、 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法，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。通光海洋光电公司主要生产海缆，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，难以收集近期市场交易对比价格，也难以找到相类似公司的交易案例，

不具备市场法评估的可比条件，故不适宜采用市场法。

收益法，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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。因通光海洋光电公司以前年度生产的海缆主要销售给军工单位，其他客户用量较少，由于 2017 年部队进行军改及审计，暂停招标等工作，故导致 2017 年生产基本处于停产状态，主营业务收入大幅下降，公司也处于亏损状态。由于军改工作结束时间，以及军工单位重新开始招标的情况无法预料，故未来收益和风险不可以预测，不适宜采用收益法。

成本法也称资产基础法，企业价值评估中的资产基础法，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。通光海洋光电公司财务记录完整，历史资料齐全，故适宜采用资产基础法。

综上分析，结合本次评估目的，我们选择资产基础法作为本次评估的方法。

评估思路及公式如下：

(1) 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

(2) 计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

(3) 各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过盘点现金，核查银行对帐单及余额调节表，按核实后的帐面值评估。

B、债权类资产（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

C、存货的评估：被评估单位的存货主要存货包括原材料、产成品、在产品、发出商品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、产成品、在产品和发出商品等分别

进行评估。

a、外购原材料的评估：由于企业原材料周转较快，对外购原材料的评估采用市场法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。

b、产成品和发出商品的评估：对产成品和发出商品的评估采用现行市价法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品和发出商品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，再根据产品销售费用和税金与销售收入之比确定税费率，按照下列公式计算产成品的评估价值。

产成品和发出商品的评估价值 = 产成品盘点数量 × 不含增值税的销售单价 × (1 - 产品销售费用比率 - 税金及附加比率 - 所得税率 - 适当利润率)。

c、在产品的评估：在产品采用约当量法评估。

②机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

b、进口设备重置全价的确定

向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备，经分析，选定购置价后，考虑必要的重置费用确定重置全价：

重置全价 = 到岸价（CIF）× 现行外汇汇率 + 进口关税 + 银行及其它手续费 + 国内运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 - 可抵扣增值税

本次评估时考虑到企业购置进口设备时免税的实际情况和企业所处的行业仍能享受国家有关进口设备免税的优惠政策，对进口设备的评估未考虑关税和增值税。

c、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+牌照费、检测费；

d、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济使用寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率} (N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

d、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定:

年限法成新率= (经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率= (规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 × 100%

勘察成新率根据委估车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数,包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素,如是否发生过事故等)因素等打分确定。

C、评估值的确定

将重置全价与成新率相乘,得出设备的评估值。

③房屋建筑物

对于企业所属的房屋建(构)筑物的评估采用重置成本法。计算公式为:评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理建设利润-可抵扣增值税

a、建安工程造价的确定

(a)对于工程造价资料完整的项目,采用重编预结算的方法调整建安工程造价或者采用建筑工程造价指数的方法调整建安工程造价。

(b)对决算资料不全、资料难以收集的项目,采用类似工程参照比较法进行测算,即:选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物,先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价,然后,对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整,计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率,计算公式如下:

建设期利息= (建安工程造价+其他费用) × 贷款利率 × 1/2 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算,一般有两种方法,即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为:

理论成新率= (1-已使用年限/经济使用年限) × 100%

b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

c、综合成新率

综合成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

综合成新率 = 年限法确定的成新率 × 40% + 打分法确定的成新率 × 60%

C、计算评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

④无形资产的评估

本次评估的无形资产主要为土地使用权。

由于海门市近期挂牌出让的工业用地较多，故本次对土地使用权采用市场比较法进行地价测算。

市场比较法是指在求取委评地块土地价格时，将委评地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委评地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

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

式中：V — 待评宗地地价

VB — 比较实例价格

A — 待评宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B — 待评宗地估价基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期指数

D — 待评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 — 待评宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

⑤长期待摊费用的评估

对长期待摊费用，评估人员分析其形成原因，抽查原始入账凭证，核实其真实性及摊销的合理性，以核实后的摊余账面值作为评估值。

⑥递延所得税资产的评估

评估人员查阅了相关凭证、文件，核查了企业所得税税率，检验计算的正确性后，按核实后的账面价值确定其评估值。

⑦负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

2、所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分均被认为是正常的。

3、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。

4、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，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

经采用资产基础法进行评估，通光海洋光电公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 19,151.47 万元，评估值为 21,014.08 万

元，评估增值 1,862.61 万元，增值率为 9.73 %。负债账面值为 11,939.88 万元，评估值为 11,939.88 万元。股东全部权益账面值为 7,211.59 万元，评估值为 9,074.20 万元，评估增值 1,862.61 万元，增值率为 25.83 %。通光海洋光电公司的股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估值为 9,074.20 万元，大写（人民币）：玖仟零柒拾肆万贰仟元整。各项资产和负债评估结果详见下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=A-B	D=C/B×100%
1 流动资产	6,078.74	6,034.12	-44.62	-0.73
2 非流动资产	13,072.73	14,979.96	1,907.23	14.59
3 固定资产	8,801.88	9,553.82	751.94	8.54
4 无形资产	4,206.49	5,361.78	1,155.29	27.46
5 长期待摊费用	37.28	37.28	-	-
6 递延所得税资产	27.08	27.08	-	-
7 资产总计	19,151.47	21,014.08	1,862.61	9.73
8 流动负债	11,939.88	11,939.88	-	-
9 非流动负债	-	-	-	-
10 负债合计	11,939.88	11,939.88	-	-
11 净资产（所有者权益）	7,211.59	9,074.20	1,862.61	25.83

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产评估增值 1,862.61 万元，增值率为 25.83 %，主要增值原因如下：

（1）流动资产－存货评估减值 44.62 万元，减值率 0.73%，主要是通光海洋光电公司 2017 年生产数量少，产品承担的折旧费等费用较多，导致账面成本较高。

（2）固定资产评估增值 751.94 万元，增值率 8.54%，主要为：

①房屋评估增值：a、房屋入账价值为被评估单位房屋建造时实际发生成本，本次评估房屋价值是评估基准日是房屋价值，其房屋建造时间与评估基准日造价成本有一定上涨幅度。b、房屋构筑物财务折旧年限小于评估经济使用年限。c、考虑了房屋建筑物合理的建设利润。

②机器设备评估增值，其原因财务折旧年限小于评估经济使用年限所致。

（3）无形资产评估增值 1,155.29 万元，增值率 27.46%，主要是因为通光海洋光电公司取得土地使用权时价格较优惠，加上随着基础设备的完善，土地市场价值有所上涨。另外存在表外资产海域使用权。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的

溢价或折价对评估结果的影响，评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

（九）至评估基准日，评估对象中有 8 幢建筑物未均办理房屋产权证，本次建筑面积根据海门市住房和城乡建设局出具的建设工程竣工规划核实表的面积确定，若与相关权属部门认定不一致，则评估结果应作相应调整。

（十）截至 2017 年 6 月 30 日止，通光海洋光电公司向招商银行南通分行分 3 次共贷款 30,000,000.00 元，利率为 4.35%，为 1 年期贷款。由通光集团有限公司和张强作为担保；

（十一）截至 2017 年 6 月 30 日止，通光海洋光电公司向中国银行海门支行分 3 次共贷款 30,000,000.00 元。利率在 4.5675%- 4.785%之间，为 1 年期贷款。由通光集团有限公司作为担保；

（十二）截至 2017 年 6 月 30 日止，通光海洋光电公司向南京银行南通分行分 2 次共贷款 30,000,000.00 元，利率为 4.5675%，为 1 年期贷款。由通光集团有限公司作为担保；

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上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）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 11 月 15 日。

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年十一月十五日

资产评估报告书附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

附件二、被评估单位审计报告复印件

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件

附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六、资产评估机构资格证明文件复印件

附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件八、负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件

附件九、其他证明文件复印件

附件十、 评估结果汇总表和明细表