

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050201900320

资产评估报告名称： 深圳科瑞技术股份有限公司拟进行股权收购所涉
及的深圳帝光电子有限公司股东全部权益价值资
产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2019]第S123号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 毛媛(资产评估师)、王鸣志(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳科瑞技术股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳帝光电子有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

鹏信资评报字[2019]第 S123 号

评估基准日:2019 年 6 月 30 日

资产评估报告日: 2019 年 10 月 11 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, Fujing 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

目 录

第一册、资产评估报告

声 明	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 被评估企业的概况	1
三、 其他资产评估报告使用人	4
四、 评估目的	4
五、 评估对象和评估范围	4
六、 价值类型	7
七、 评估基准日	7
八、 评估依据	7
九、 评估方法	9
十、 评估程序实施过程和情况	10
十一、 评估假设	11
十二、 评估结论	13
十三、 特别事项说明	14
十四、 资产评估报告使用限制说明	15
十五、 评估报告日	16
资产评估报告附件.....	18
报告附件	
附件一 被评估单位于评估基准日经审计财务报表(复印件)	
附件二 委托人和被评估单位的营业执照(复印件)	
附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)	
附件四 委托人和其他相关当事人的承诺函	
附件五 签名资产评估师的承诺函	
附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)	
附件七 资产评估机构的营业执照(复印件)	
附件八 签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)	

第二册、评估说明

第一部分、关于评估说明使用范围的声明

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分、评估范围和资产清查情况的说明

第四部分、资产基础法评估技术说明

第五部分、评估结论及其分析

第三册、评估明细表

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及职业道德准则编制。

二、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，即本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

三、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。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、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。

七、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。

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。

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。

深圳科瑞技术股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳帝光电子有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2019]第 S123 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当全面阅读评估报告正文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳科瑞技术股份有限公司（以下简称「科瑞技术」）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳帝光电子有限公司（以下简称「帝光电子」）的股东全部权益价值于 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文中的主要内容摘要如下：

评估目的：本次评估系对「帝光电子」于 2019 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，为「科瑞技术」拟收购「帝光电子」股权提供价值参考依据。

评估对象：「帝光电子」的股东全部权益价值。

评估范围：「帝光电子」申报的截至 2019 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 7,005.63 万元，负债总额账面值 25,490.22 万元，净资产账面值-18,484.59 万元。该等资产/负债业经审计单位全称审计并出具了审计报告编号《审计报告》。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法对「帝光电子」的股东全部权益价值进行评估。

评估结论：

「帝光电子」股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 6 月 30 日的评估结果为：7,686.44 万元（大写：人民币柒仟陆佰捌拾陆万肆仟肆佰元）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 28 日止。

特别事项说明摘要：

1、根据「帝光电子」与深圳市国土资源局和房产管理局签订的土地使用权出让合同，土地使用者应在 2010 年 6 月 29 日前竣工，土地使用者逾期完成地上建筑物的，市

国土资源局和房产管理局自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以处罚。截至评估基准日，帝光工业园二期项目尚未正式开工建设，评估过程中我们未考虑可能存在的处罚对评估结果的影响。

2、根据「帝光电子」申报的未决诉讼事项情况，「帝光电子」存在案号为（2018）粤 0304 民初 36828 号未决诉讼事项，涉案金额尚不明确。本次评估未考虑未决诉讼事项对估值的影响，特提请报告使用者关注。

3、截至评估报告日，「帝光电子」申报评估的帝光数码科技工业园 2 号主厂房、4 号宿舍楼和星河世纪大厦 A 栋 23 层 16 套办公物业上设定的抵押尚未解除（抵押权人深圳农业商业银行龙华支行）。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

鹏信资评报字[2019]第 S123 号

深圳科瑞技术股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳帝光电子有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

深圳科瑞技术股份有限公司：

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，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，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所涉及的深圳帝光电子有限公司股东全部权益价值于 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳科瑞技术股份有限公司（以下简称「科瑞技术」）

统一社会信用代码：9144030072854000X9

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区中区麻雀岭工业区 M-7 栋中钢大厦一层及 M-6 栋中钢大厦五层 B 区

法定代表人：PHUA LEE MING

注册资本：41,000 万元人民币

经济性质：股份有限公司(中外合资、上市)

经营期限：2001-05-23 至 无固定期限

经营范围：光机电一体化相关设备的设计开发及生产经营；系统集成；计算机软件开发；企业先进制造及配套自动化方案咨询与服务。

二、被评估企业的概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：深圳帝光电子有限公司（以下简称「帝光电子」）

统一社会信用代码：91440300618910428N

注册地址：深圳市光明新区玉塘街道长圳社区光侨路九号路帝光数码科技工业园第二栋 101

法定代表人：张青青

注册资本：8,500 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：自 1996 年 1 月 9 日至 2036 年 1 月 9 日

经营范围：生产经营平板显示器、LED 光电器件、保险丝、LCD 模块、背光源、电子元器件（不含限制项目及国际许可证管理产品）（生产项目在分支机构经营）；普通货运（仅限自货自运）。

企业于 1996 年 1 月 9 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

2、股东情况

评估基准日「帝光电子」的各股东出资及持股比例如下：

	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	深圳市瑞东投资有限公司	8,500	100%
	合计	8,500	100%

3、长期投资情况

评估基准日「帝光电子」无长期投资。

（二）企业历史沿革

「帝光电子」成立于 1996 年 1 月 9 日，公司设立时注册资本 138 万元人民币，股东分别为美国新艺技术电影公司认缴出资 65.2 万元，占股 47.25%；深圳京纺机电技术发展有限公司认缴出资 53.8 万元，占股 38.99%；深圳市帝光机电设备有限公司认缴出资 19 万元，占股 13.76%。设立时「帝光电子」各股东出资及持股比例如下：

	投资方名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	美国新艺技术电影公司	65.20	65.20	47.25%
2	深圳京纺机电技术发展有限公司	53.80	53.80	38.99%
3	深圳市帝光机电设备有限公司	19.00	19.00	13.76%
	合计	138.00	138.00	100%

「深圳帝光」自成立之日起至 2006 年 6 月 13 日间经过多次变更后，至此 DIGUANG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 持「深圳帝光」100%股份，股权结构如下所示：

	投资方名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	DIGUANG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED	8,500	8,500	100%
	合计	8,500	8,500	100%

2016年5月26日,深圳市瑞东投资有限公司与DIGUANG INTERATIONAL HOLDINGS LIMITED 签署《股权转让协议书》,DIGUANG INTERATIONAL HOLDINGS LIMITED 将持有的「帝光电子」100%股权转让给深圳市瑞东投资有限公司。

2016年8月9日,深圳帝光就本次股权转让在深圳市市场监督管理局办理了变更登记手续。

本次股权转让,「帝光电子」100%股权的最终股权转让价款为2,840万元。

本次股权转让完成至评估基准日,「帝光电子」股东出资及持股比例如下:

投资方名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1 深圳市瑞东投资有限公司	8,500	8,500	100%
合 计	8,500	8,500	100%

(三) 企业历史财务资料

「帝光电子」评估基准日及上年简要资产负债表如下(金额单位:人民币万元):

科目/年度	2018年12月31日	2019年6月30日
流动资产	132.90	150.66
非流动资产	6,975.87	6,854.97
其中:投资性房地产	1,075.52	1,050.31
固定资产	4,548.56	4,461.37
在建工程	24.91	33.68
无形资产	1,326.89	1,309.62
资产合计	7,108.77	7,005.63
流动负债	15,846.33	16,456.07
非流动负债	9,344.05	9,034.15
负债合计	25,190.38	25,490.22
股东权益合计	-18,081.61	-18,484.59

截至评估基准日,被评估企业一年又一期损益表如下(金额单位:人民币万元):

项目	2018年	2019年1-6月
一、营业收入	1,100.83	654.28
减:营业成本	254.33	129.67
营业税金及附加	104.60	89.01
销售费用	-	-
管理费用	60.59	43.76
财务费用	1,521.16	790.07
资产减值损失	0.07	1.74
加:公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
汇兑收益	-	-
二、营业利润	-839.92	-399.98

项目	2018年	2019年1-6月
加：营业外收入	22.90	-
减：营业外支出	18.78	3.00
三、利润总额	-835.80	-402.98
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-835.80	-402.98

注：上述财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华审字（2019）48320003号《审计报告》。

（四）企业产品及经营状况

「帝光电子」工商登记的经营范围为生产经营平板显示器、LED 光电器件、保险丝、LCD 模块、背光源、电子元器件(不含限制项目及国际许可证管理产品)(生产项目在分支机构经营)；普通货运(仅限自货自运)。深圳市瑞东投资有限公司收购后，「帝光电子」生产经营业务全部停止，实际经营仅为自有房地产租赁业务。

（五）委托人和被评估企业之间的关系

委托方「科瑞技术」的副总经理、董事刘少明及其配偶张青青持有深圳市瑞东投资有限公司 100%的股权，「帝光电子」为深圳市瑞东投资有限公司全资子公司。

三、其他资产评估报告使用人

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

四、评估目的

本次评估系对「帝光电子」于 2019 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，为「科瑞技术」拟收购「帝光电子」股权提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「帝光电子」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「帝光电子」申报的截至 2019 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 7,005.63 万元，负债总额账面值 25,490.22 万元，净资产账面值-18,484.59 万元。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了瑞华审字（2019）48320003 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	150.66	流动负债	16,456.07
非流动资产	6,854.97	非流动负债	9,034.15
其中：投资性房地产	1,050.31	负债合计	25,490.22
固定资产	4,461.37		
在建工程	33.68		
无形资产	1,309.62		
资产合计	7,005.63	股东权益合计	-18,484.59

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要实物资产情况

1、实物资产概况

「帝光电子」本次列报评估的实物资产包括在投资性房地产列报的星河世纪大厦 A 栋 23 层 16 套办公物业，在房屋建筑物列报的位于光明新区公明街道帝光工业园的厂房及宿舍，以及在土地使用权列报的位于光明新区公明街道帝光工业园的土地。

2、实物资产产权状况

（1）星河世纪大厦 A 栋 23 层

星河世纪大厦 A 栋 23 层 16 套办公物业均办理了不动产权证，证载权利人均为「帝光电子」，房屋用途为办公，土地使用期限至 2074 年 9 月 12 日，权属性质为市场商品房。

（2）帝光工业园房地产

帝光工业园房地产办理了不动产权证，证载权利人均为「帝光电子」，房屋用途为厂房、宿舍，土地用途为工业，土地使用期限至 2057 年 6 月 28 日，权属性质为非商品房。不动产权证明确：宗地权属来源为协议（减地价），土地用途为工业用地（高新技术项目），土地性质为非商品房；只能用于高新办批准入区项目；该地块不得转让，不得分隔办理《房地产证》，未经批准，不得用于抵押。

3、实物资产状况

（1）星河世纪大厦 A 栋 23 层

星河世纪大厦是位于福田区深南大道与彩田路交界西南，集商业、公寓、写字楼于一体的综合建筑体。其中，A 栋为准甲级写字楼，位于项目北侧，总高 39 层，办公楼层高约 3.8 米，总建筑面积约 4 万平方米，外立面采用玻璃幕墙，公用部位地面为

大理石地面，墙面干挂石材，天花吊顶，8部高速电梯，建成于2005年。「帝光电子」所属物业为星河世纪大厦A栋23层整层，包括16个单位，建筑面积在37.86平方米至115.61平方米之间，总建筑面积1,223.83平方米。「帝光电子」将星河世纪大厦A栋23层分别出租给纳什空间创业科技有限公司、银泰证券有限公司等，平均租金约为183元/平方米/月，租赁期限主要至2021年3月。

（2）帝光工业园房地产

帝光工业园位于光明新区公明街道，东侧接鹏森海纳中心，南侧临光桥路，西侧临先能路，北靠普耐科技园。用地南侧临光桥路，西侧临先能路，在光桥路及先能路均设有出入口，目前光桥路入口未使用。帝光工业园用地面积34,930.56平方米，根据深规许HQ-2007-0113号建设用地规划许可证，该宗地建筑容积率为2.43，计容积率建筑面积85,000平方米，建筑覆盖率45%；深规土设方字GM20090485号设计意见审批意见书，该宗地建筑容积率为2.43，计容积率建筑面积84,809.74平方米，建筑覆盖率44.67%。截至评估基准日，周围基础设施基本达到五通一平，并完成一期项目的开发建设，建成帝光工业园2号主厂房、帝光工业园4号宿舍楼，建筑面积50,365.24平方米（计容积率面积），及配套的水泵房、道路、围墙等设施。二期项目尚未开始施工建设，在前期规划设计中。

1) 帝光工业园2号主厂房

帝光工业园2号主厂房建筑面积43,746.32平方米，为4层（1层部分有夹层）框架结构；1层生产部分层高7.5米，管理区域（有夹层）层高为4.3米，夹层层高3.2米，2至4层层高为4.5米；2号主厂房外墙主要为釉面马赛克，局部玻璃幕墙；玻璃自动门、卷帘门、防火门等，铝合金窗；地面主要为环氧树脂地坪、地砖、石材等；北侧东西两端设汽车码头，共安装7部货梯。「帝光电子」将2号主厂房出租，承租方用于工业生产，租赁期限自2016年2月5日至2021年7月31日。

2) 帝光工业园4号宿舍楼

帝光工业园4号宿舍楼建筑面积6,618.92平方米，为6层框架结构，平面内廊式布置，楼梯间位于东西两侧；1层层高4米，主要为食堂，2至6层宿舍层高为3.6米；2号主厂房外墙主要为釉面马赛克；木门，铝合金窗；地面主要为地砖。「帝光电子」将宿舍出租，承租方用于工业厂区员工宿舍，租赁期限自2016年2月5日至2021年7月31日。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。本处所述无形资产指除土地使用权以外的无形资产。

（三）企业申报的表外资产情况

无。

（四）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

六、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

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

上述评估基准日与委托方和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

八、评估依据

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

（一）经济行为依据

委托方与本公司签订的资产评估委托合同。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》。
- 2、《中华人民共和国公司法》。
- 3、《中华人民共和国证券法》。
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》。
- 5、《中华人民共和国土地管理法》。
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》。
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》。
- 9、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》。
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》。
- 11、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》。
- 12、其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）专业规范

- 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[2018]36号）。
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]38号）。
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 11、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。
- 12、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）。
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- 14、其他相关专业规范文件。

（四）产权依据

- 1、委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》、工商登记信息等资料；
- 2、不动产：房屋所有权权证、土地使用权权证；
- 3、「帝光电子」提供的重大资产购置合同及发票等复印件；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「帝光电子」提供的清查申报评估明细表。
- 2、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。
- 3、《深圳市建设工程价格信息》。
- 4、房屋租赁合同。
- 5、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。
- 6、企业提供的财务报表、审计报告。
- 7、其他有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法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。

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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业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。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法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股东全部权益价值，能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

「帝光电子」成立于1996年，是一家从事平板显示器、LED光电器件、保险丝、LCD模块、背光源、电子元器件的生产企业。2016年深圳市瑞东投资有限公司收购「帝

光电子」后，「帝光电子」主营业务已全部停止，近年业绩处于亏损状态，目前业务仅为自有房地产的租赁业务，「科瑞技术」收购「帝光电子」的目的是为解决企业自身的生产经营场地所需，另因本次评估已对「帝光电子」的物业资产均采用收益途径估值，故本次评估未再采用收益法对「帝光电子」企业价值进行评估。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司以及可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估仅采用资产基础法对「帝光电子」的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法的介绍

在采用资产基础法评估时，对各类资产及负债的估值，根据其具体情况选用适当的评估方法进行评定估算，具体评估方法详见评估技术说明。

十、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。

十一、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。

(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。

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职员，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的假设

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、构筑物、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。

十二、评估结论

采用资产基础法评估的「帝光电子」股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 6 月 30 日的评估值为：7,686.44 万元。其中，资产总额账面值 7,005.63 万元，评估值 33,176.66 万元，评估增值 26,171.03 万元，增值率 373.57%；负债总额账面值

25,490.22 万元，评估值 25,490.22 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-18,484.59 万元，评估值 7,686.44 万元，评估增值 26,171.03 万元，增值率 141.58%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	150.66	150.66	-	-
非流动资产	6,854.97	33,026.00	26,171.03	381.78
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	1,050.31	4,006.00	2,955.69	281.41
固定资产	4,461.37	24,603.00	20,141.63	451.47
无形资产	1,309.62	4,417.00	3,107.38	237.27
在建工程	33.68	-	-33.68	-100.00
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	7,005.63	33,176.66	26,171.03	373.57
流动负债	16,456.07	16,456.07	-	-
非流动负债	9,034.15	9,034.15	-	-
负债总计	25,490.22	25,490.22	-	-
净 资 产	-18,484.59	7,686.44	26,171.03	141.58

「帝光电子」股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 6 月 30 日的评估结果为：7,686.44 万元（大写：人民币柒仟陆佰捌拾陆万肆仟肆佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十三、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。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1、根据「帝光电子」与深圳市国土资源局和房产管理局签订的土地使用权出让合同，土地使用者应在 2010 年 6 月 29 日前竣工，土地使用者逾期完成地上建筑物的，市国土资源局和房产管理局自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以处罚。截

至评估基准日，帝光工业园二期项目尚未正式开工建设，评估过程中我们未考虑可能存在的处罚对评估结果的影响。

2、根据「帝光电子」申报的未决诉讼事项情况，「帝光电子」存在案号为（2018）粤 0304 民初 36828 号未决诉讼事项，涉案金额尚不明确。本次评估未考虑未决诉讼事项对估值的影响，特提请报告使用者关注。

3、截至评估报告日，「帝光电子」申报评估的帝光数码科技工业园 2 号主厂房、4 号宿舍楼和星河世纪大厦 A 栋 23 层 16 套办公物业上设定的抵押尚未解除（抵押权人深圳农业商业银行龙华支行）。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响。

十四、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，即本资产评估报告仅供委托人和法律、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：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

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，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（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和使用评估结论。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。

十五、评估报告日

本公司资产评估师王鸣志、毛媛于 2019 年 10 月 11 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)

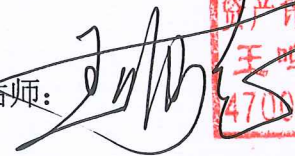
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国深圳

二〇一九年十月十一日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位于评估基准日经审计财务报表(复印件)；
- 附件二：委托人和被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件七：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。

附件一 被评估单位于评估基准日经审计财务报表(复印件)

资产负债表

编制单位：深圳帝光电子有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释六	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	1,160,994.22	1,214,940.05
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	345,582.14	14,091.35
应收款项融资			
预付款项	3		100,000.00
其他应收款			
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		1,506,576.36	1,329,031.40
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		不适用	
其他债权投资			
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	4	10,503,085.78	10,755,159.84
固定资产	5	44,613,689.12	45,485,617.90
在建工程	6	336,792.46	249,056.61
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	7	13,096,165.71	13,268,862.40
开发支出			
商誉			
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		68,549,733.07	69,758,696.75
资产总计		70,056,309.43	71,087,728.15

(承上页)

资产负债表 (续)

编制单位: 深圳帝光电子有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释六	2019年6月30日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	8	26,700,000.00	8,890,432.74
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	9		46,722.88
应付职工薪酬			
应交税费	10	922,414.66	105,191.26
其他应付款	11	130,740,290.48	143,222,986.43
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	12	6,198,000.00	6,198,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		164,560,705.14	158,463,333.31
非流动负债:			
长期借款	13	90,341,500.00	93,440,500.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		90,341,500.00	93,440,500.00
负债合计		254,902,205.14	251,903,833.31
所有者权益:			
实收资本	14	85,000,000.00	85,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	15	5,334.00	5,334.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	16	-269,851,229.71	-265,821,439.16
所有者权益合计		-184,845,895.71	-180,816,105.16
负债和所有者权益总计		70,056,309.43	71,087,728.15

载于第10页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 张新

主管会计工作负责人: 张新

会计机构负责人: 方焱

利润表

编制单位：深圳帝光电子有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2019年1-6月	2018年度
一、营业收入		6,542,820.63	11,008,302.28
减：营业成本	17	1,296,699.53	2,543,282.53
税金及附加	18	890,141.36	1,046,008.01
销售费用			
管理费用	19	437,619.03	605,935.94
研发费用			
财务费用	20	7,900,704.38	15,211,582.33
其中：利息费用		7,901,397.84	15,212,602.42
利息收入		1,982.57	4,946.98
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21	-17,446.88	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	22		-741.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,999,790.55	-8,399,248.18
加：营业外收入	23		229,041.00
减：营业外支出	24	30,000.00	187,790.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,029,790.55	-8,357,997.53
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,029,790.55	-8,357,997.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,029,790.55	-8,357,997.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		-4,029,790.55	-8,357,997.53

载于第10页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以本人签字：

法定代表人：张青 注册会计师：张青 会计师事务所负责人：方君晖

附件二 委托人和被评估单位的营业执照(复印件)



营业执照

统一社会信用代码
9144030072854000X9

成立日期 2001年05月23日

住所 深圳市南山区粤海街道高新区中区麻雀岭工业区M-7栋中钢大厦一层及M-6栋中钢大厦五层B区

登记机关
2019年08月19日

名称 深圳科瑞技术股份有限公司 (中外合资)

类型 股份有限公司 (上市)

法定代表人 PHUA LEE MING

QR Code

重要提示

1. 国家主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规和国务院规定须经批准的项目，取得许可后方可开展经营活动。

2. 国家主体经营范围和许可项目等首次企业年报事项及其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统查询。

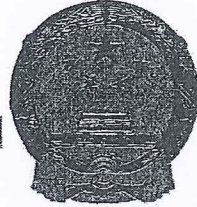
3. 国家主体经营范围和许可项目等首次企业年报事项及其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统查询。

4. 国家主体经营范围和许可项目等首次企业年报事项及其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统查询。

登记机关

2019年08月19日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



营业执照

统一社会信用代码 91440300618910428N

名称 深圳帝光电子有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 深圳市光明新区玉塘街道长圳社区光侨路九号路帝光数码科技工业园第二栋101

法定代表人 张青青

成立日期 1996年01月09日

本文只用于
再复印
无效,有效期
深圳帝光电子有限公司

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.org.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



2018年06月18日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附 记

粤(2017)——深圳市——不动产权第 0030379 号

权利人	深圳帝光电子有限公司(91440300618510423X)
共有情况	单独所有
坐落	福田区深南大道与彩田路交界西面世纪大厦A座2301
不动产单元号	440304008001GB01066F00010203
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
用途	办公
面积	建筑面积: 114.11平方米
使用期限	70年, 从2004年9月13日至2074年9月12日止
权利其他状况	1. 宗地号: B119-0086, 宗地面积: 11700.65平方米 2. 土地用途: 商业、办公、住宅及配套 3. 套内建筑面积: 68.09平方米 4. 竣工日期: 2006年11月16日 5. 登记价人民币1420315元 6. 共有情况: 无

市办商品房。
由原深房地字第3000489325号证遗失书发而来。原购房日期: 2005年01月25日。以下空白
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

粤- (2017) ——深圳市——不动产权第 0030429 号

权利人	深圳帝光电子有限公司(9144030618910428N)
共有情况	单独所有
坐落	福田区深南大道与彩田路交界西南星河世纪大厦A座2318
不动产单元号	440304008001GB00066F00010218
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
用途	办公
面积	建筑面积: 37.86平方米
使用期限	70年, 从2004年9月13日至2074年9月12日止
权利其他状况	1. 宗地号: B119-0086, 宗地面积: 11700.65平方米 2. 土地用途: 商业、办公、住宅及配套 3. 套内建筑面积: 22.58平方米 4. 竣工日期: 2006年11月16日 5. 登记价人民币511566元 6. 共有情况: 无

附 记

市场商品房。
由原房屋地字第3000469304号证遗失补发而来。该业主于2006年01月25日
购买商品房。以下空白
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

附 记

市场商品房，由房屋买卖合同2000469314号证遗失补办而来，原购房日期：2006年01月25日，以下空白
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记证记载为准。

鹏信（2017）深市不动产权第 0036332 号

权利人	深圳帝光电子有限公司(91440300618910428N)
共有情况	单独所有
坐落	福田区深南大道与彩田路交界南面星河世纪大厦A座2311
不动产单元号	440304008001GB00066F00010212
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含建筑物)所有权
权利性质	商品房
用途	办公
面积	建筑面积: 64.18平方米
使用期限	70年, 从2004年9月13日至2074年9月12日止
权利其他状况	1. 宗地号: B119-0086, 宗地面积: 11700.65平方米 2. 土地用途: 商业、办公、住宅及配套 3. 套内建筑面积: 38.3平方米 4. 竣工日期: 2006年11月16日 5. 登记价人民币813924元 6. 共有情况: 无

附件四 委托人和其他相关当事人的承诺函

索引号：G9-3-1

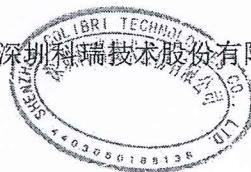
资产评估委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司拟收购深圳帝光电子有限公司股权事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳帝光电子有限公司的资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，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：深圳科瑞技术股份有限公司



法定代表人：



2019年10月9日

索引号：G9-3-2

资产占有方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳科瑞技术股份有限公司拟收购本公司股权事宜，深圳科瑞技术股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分；
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不干预评估工作。

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

法定代表人：

2019年10月9日

附件五 签字资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

深圳科瑞技术股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟股权收购事宜所涉及的深圳帝光电子有限公司之股东全部权益价值，以 2019 年 6 月 30 日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估假设条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的职业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：


资产评估师
王鸣志
47000007

资产评估师：


资产评估师
毛媛
47110008

二〇一九年十月十一日

附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件(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。

- 1 -

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



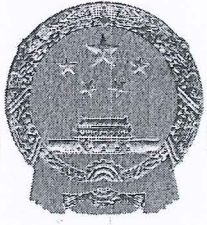
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市
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。



批准文号：财资[2015]189号 证书编号：0200076009 发证时间：二〇一五年十二月
序列号：000142

附件七 资产评估机构的营业执照(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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件八 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：王鸣志

性别：男

登记编号：47000007

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

初次执业登记日期：1998-06-11

年检信息：通过（2019-05-26）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：_____

本人印鉴：_____



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-28

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：毛媛

性别：女

登记编号：47110008

单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2011-06-03

年检信息：通过（2019-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：_____

本人印鉴：_____

打印日期：2019-05-28

(扫描二维码，查询评估师信息)

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>

深圳科瑞技术股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳帝光电子有限公司
股东全部权益价值
评估说明

鹏信资评报字[2019]第S123号

评估基准日:2019年6月30日

报告提交日期:2019年10月11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, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



深圳科瑞技术股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳帝光电子有限公司
股东全部权益价值
评估说明
目 录

内 容	页 次
第一部分、关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、委托方概况	3
二、被评估企业概况	3
(一) 企业基本情况	3
(二) 企业历史沿革	4
(三) 企业历史财务资料	5
(四) 企业产品及经营状况	5
(五) 委托人和被评估企业之间的关系	6
三、关于经济行为的说明	6
四、关于评估对象与评估范围的说明	6
五、关于评估基准日的说明	6
六、可能影响评估工作的重大事项说明	6
七、资产及负债清查情况和结果说明	7
八、资料清单	7
第三部分、评估范围和资产清查情况的说明	9
一、评估对象与评估范围说明	10
(一) 评估对象与评估范围内容	10
(二) 实物资产的情况	10
二、资产清查和调查情况说明	12
(一) 资产清查和调查时间、人员组织	12
(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法	13
(三) 资产清查和调查结论	13
第四部分、资产基础法评估技术说明	14
一、流动资产评估说明	15
(一) 货币资金评估说明	15
(二) 应收类款项评估说明	15
二、流动负债评估说明	16



(一) 短期借款评估说明	16
(二) 其他应付款评估说明	16
(三) 应交税费评估说明	17
(四) 一年内到期的非流动负债	17
(五) 流动负债评估结果	17
三、 非流动负债评估说明	17
四、 投资性房地产评估说明	18
(一) 资产概况	18
(二) 产权状况	18
(三) 现场查勘情况	19
(四) 评估方法	19
(五) 评估过程	19
(六) 投资性房地产评估结果	21
五、 建筑物评估说明	21
(一) 资产概况	21
(二) 产权状况	21
(三) 现场查勘情况	22
(四) 评估方法	22
(五) 评估过程	23
(六) 房屋建筑物评估结果	24
六、 在建工程评估说明	25
七、 土地使用权评估说明	25
(一) 资产概况	25
(二) 产权状况	25
(三) 评估方法	25
(四) 地价影响因素及市场背景分析	26
(五) 评估过程	31
(六) 土地使用权评估结果	33
(七) 土地使用权有关事项说明	33
第五部分、 评估结论及其分析	35
一、 评估结论	36
二、 资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因	36



第一部分、关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。



第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明



一、委托方概况

委托方名称：深圳科瑞技术股份有限公司（以下简称「科瑞技术」）

统一社会信用代码：9144030072854000X9

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区中区麻雀岭工业区 M-7 栋中钢大厦一层及 M-6 栋中钢大厦五层 B 区

法定代表人：PHUA LEE MING

注册资本：41,000 万元人民币

经济性质：股份有限公司(中外合资、上市)

经营期限：2001-05-23 至 无固定期限

经营范围：光机电一体化相关设备的设计开发及生产经营；系统集成；计算机软件开发；企业先进制造及配套自动化方案咨询与服务。

二、被评估企业概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：深圳帝光电子有限公司（以下简称「帝光电子」）

统一社会信用代码：91440300618910428N

注册地址：深圳市光明新区玉塘街道长圳社区光侨路九号路帝光数码科技工业园第二栋 101

法定代表人：张青青

注册资本：8,500 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：自 1996 年 1 月 9 日至 2036 年 1 月 9 日

经营范围：生产经营平板显示器、LED 光电器件、保险丝、LCD 模块、背光源、电子元器件(不含限制项目及国际许可证管理产品)(生产项目在分支机构经营)；普通货运(仅限自货自运)。

企业于 1996 年 1 月 9 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

2、股东情况



评估基准日「帝光电子」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称		出资额（万元）	持股比例
1	深圳市瑞东投资有限公司	8,500	100%
合 计		8,500	100%

（二）企业历史沿革

「帝光电子」成立于1996年1月9日，公司设立时注册资本138万元人民币，股东分别为美国新艺技术电影公司认缴出资65.2万元，占股47.25%；深圳京纺机电技术发展有限公司认缴出资53.8万元，占股38.99%；深圳市帝光机电设备有限公司认缴出资19万元，占股13.76%。初始设立时，「帝光电子」各股东出资及持股比例如下：

投资方名称		认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	美国新艺技术电影公司	65.20	65.20	47.25%
2	深圳京纺机电技术发展有限公司	53.80	53.80	38.99%
3	深圳市帝光机电设备有限公司	19.00	19.00	13.76%
合 计		138.00	138.00	100%

「深圳帝光」自成立之日起至2006年6月13日间经过多次变更后，至此DIGUANG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED持「深圳帝光」100%股份，股权结构如下所示：

投资方名称		认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	DIGUANG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED	8,500	8,500	100%
合 计		8,500	8,500	100%

2016年5月26日，深圳市瑞东投资有限公司与DIGUANG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED签署《股权转让协议书》，DIGUANG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED将持有的「帝光电子」100%股权转让给深圳市瑞东投资有限公司。

2016年8月9日，深圳帝光就本次股权转让在深圳市市场监督管理局办理了变更登记手续。

本次股权转让，「帝光电子」100%股权的最终股权转让价款为2,840万元。

本次股权转让完成至评估基准日，「帝光电子」股东出资及持股比例如下：

投资方名称		认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	深圳市瑞东投资有限公司	8,500	8,500	100%
合 计		8,500	8,500	100%

(三) 企业历史财务资料

「帝光电子」评估基准日及上年简要资产负债表如下(金额单位:人民币万元):

科目/年度	2018年12月31日	2019年6月30日
流动资产	132.90	150.66
非流动资产	6,975.87	6,854.97
其中:投资性房地产	1,075.52	1,050.31
固定资产	4,548.56	4,461.37
在建工程	24.91	33.68
无形资产	1,326.89	1,309.62
资产合计	7,108.77	7,005.63
流动负债	15,846.33	16,456.07
非流动负债	9,344.05	9,034.15
负债合计	25,190.38	25,490.22
股东权益合计	-18,081.61	-18,484.59

截至评估基准日,被评估企业一年又一期损益表如下(金额单位:人民币万元):

项目	2018年	2019年1-6月
一、营业收入	1,100.83	654.28
减:营业成本	254.33	129.67
营业税金及附加	104.60	89.01
销售费用	-	-
管理费用	60.59	43.76
财务费用	1,521.16	790.07
资产减值损失	0.07	1.74
加:公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
汇兑收益	-	-
二、营业利润	-839.92	-399.98
加:营业外收入	22.90	-
减:营业外支出	18.78	3.00
三、利润总额	-835.80	-402.98
减:所得税费用	-	-
四、净利润	-835.80	-402.98

注:上述财务数据摘自瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)瑞华审字(2019)48320003号《审计报告》。

(四) 企业产品及经营状况

「帝光电子」工商登记的经营范围为生产经营平板显示器、LED光电器件、保险丝、LCD模块、背光源、电子元器件(不含限制项目及国际许可证管理产品)(生产项目在分支机构经营);普通货运(仅限自货自运)。深圳市瑞东投资有限公司收购后,



「帝光电子」生产经营业务全部停止，实际经营仅为自有房地产租赁业务。

(五) 委托人和被评估企业之间的关系

委托方「科瑞技术」的副总经理、董事刘少明及其配偶张青青持有深圳市瑞东投资有限公司 100%的股权，「帝光电子」为深圳市瑞东投资有限公司全资子公司。

三、关于经济行为的说明

本次评估系对「帝光电子」于2019年6月30日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「科瑞技术」拟收购「帝光电子」股权时了解其市场价值之参考。

四、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为：「帝光电子」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「帝光电子」申报的截至2019年6月30日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了瑞华审字（2019）48320003号《审计报告》。具体资产类型如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	150.66	流动负债	16,456.07
非流动资产	6,854.97	非流动负债	9,034.15
其中：投资性房地产	1,050.31	负债合计	25,490.22
固定资产	4,461.37		
在建工程	33.68		
无形资产	1,309.62		
资产合计	7,005.63	股东权益合计	-18,484.59

五、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2019年6月30日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

1、「帝光电子」除下列因素外不存在对评估结果产生重大影响的其他事项：

1)根据「帝光电子」与深圳市国土资源局和房产管理局签订的土地使用权出让合同，土地使用者应在2010年6月29日前竣工，土地使用者逾期完成地上建筑物

的，市国土资源局和房产管理局自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以处罚。截至评估基准日，帝光工业园二期项目尚未正式开工建设。

2) 目前「帝光电子」存在案号为（2018）粤 0304 民初 36828 号未决诉讼事项，涉案金额尚不明确。

3) 目前「帝光电子」申报评估的帝光数码科技工业园 2 号主厂房、4 号宿舍楼和星河世纪大厦 A 栋 23 层 16 套办公物业上设定的抵押尚未解除（抵押权人深圳农业商业银行龙华支行）。

2、「帝光电子」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。

3、除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

七、资产及负债清查情况和结果说明

「帝光电子」为配合此次资产评估，于2019年8月26日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「帝光电子」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1) 账实相符；2) 各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

八、资料清单

「帝光电子」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料：

- 1、资产评估清查申报明细表。
- 2、「帝光电子」的营业执照及简介，验资报告 and 公司章程等法律性文件。
- 3、有关会计报表、审计报告等资料。
- 4、与本次资产评估范围相关的房地产证（不动产权证）等产权证明文件。
- 5、与本次资产评估范围相关的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及等资料。
- 6、「帝光电子」出具的承诺函及声明书。
- 7、其他与资产评估相关的资料。

(本页无正文)

委托方：深圳科瑞技术股份有限公司



法定代表人（或授权人）：

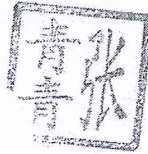


日期：2019年10月9日

被评估企业：深圳帝光电子有限公司



法定代表人（或授权人）：



日期：2019年10月9日



第三部分、评估范围和资产清查情况的说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象为：「帝光电子」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「帝光电子」申报的截至2019年6月30日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为7,005.63万元，负债总额账面值25,490.22万元，净资产账面值-18,484.59万元。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了瑞华审字（2019）48320003号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	150.66	流动负债	16,456.07
非流动资产	6,854.97	非流动负债	9,034.15
其中：投资性房地产	1,050.31	负债合计	25,490.22
固定资产	4,461.37		
在建工程	33.68		
无形资产	1,309.62		
资产合计	7,005.63	股东权益合计	-18,484.59

（二）实物资产的情况

1、实物资产概况

「帝光电子」本次列报评估的实物资产包括在投资性房地产列报的星河世纪大厦A栋23层16套办公物业，在房屋建筑物列报的位于光明新区公明街道帝光工业园的厂房及宿舍，以及在土地使用权列报的位于光明新区公明街道帝光工业园的土地。

2、实物资产产权状况

（1）星河世纪大厦A栋23层

星河世纪大厦A栋23层16套办公物业均办理了不动产权证，证载权利人均为「帝光电子」，房屋用途为办公，土地使用期限至2074年9月12日，权属性质为市场商品房。

（2）帝光工业园房地产

帝光工业园房地产办理了不动产权证，证载权利人均为「帝光电子」，房屋用途为厂房、宿舍，土地用途为工业，土地使用期限至2057年6月28日，权属性质为非商品房。不动产权证明确：宗地权属来源为协议（减地价），土地用途为工业

用地（高新技术项目），土地性质为非商品房；只能用于高新办批准入区项目；该地块不得转让，不得分隔办理《房地产证》，未经批准，不得用于抵押。

3、实物资产状况

（1）星河世纪大厦 A 栋 23 层

星河世纪大厦是位于福田区深南大道与彩田路交界西南，集商业、公寓、写字楼于一体的综合建筑体。其中，A 栋为准甲级写字楼，位于项目北侧，总高 39 层，办公楼层高约 3.8 米，总建筑面积约 4 万平方米，外立面采用玻璃幕墙，公用部位地面为大理石地面，墙面干挂石材，天花吊顶，8 部高速电梯，建成于 2005 年。「帝光电子」所属物业为星河世纪大厦 A 栋 23 层整层，包括 16 个单位，建筑面积在 37.86 平方米至 115.61 平方米之间，总建筑面积 1,223.83 平方米。「帝光电子」将星河世纪大厦 A 栋 23 层分别出租给纳什空间创业科技有限公司、银泰证券有限公司等，平均租金约为 183 元/平方米/月，租赁期限主要至 2021 年 3 月。

（2）帝光工业园房地产

帝光工业园位于光明新区公明街道，东侧接鹏森海纳中心，南侧临光桥路，西侧临先能路，北靠普耐科技园。用地南侧临光桥路，西侧临先能路，在光桥路及先能路均设有出入口，目前光桥路入口未使用。帝光工业园用地面积 34,930.56 平方米，根据深规许 HQ-2007-0113 号建设用地规划许可证，该宗地建筑容积率为 2.43，计容积率建筑面积 85,000 平方米，建筑覆盖率 45%；深规土设方字 GM20090485 号设计意见审批意见书，该宗地建筑容积率为 2.43，计容积率建筑面积 84,809.74 平方米，建筑覆盖率 44.67%。截至评估基准日，周围基础设施基本达到五通一平，并完成一期项目的开发建设，建成帝光工业园 2 号主厂房、帝光工业园 4 号宿舍楼，建筑面积 50,365.24 平方米（计容积率面积），及配套的水泵房、道路、围墙等设施。二期项目尚未开始施工建设，在前期规划设计中。

1) 帝光工业园 2 号主厂房

帝光工业园 2 号主厂房建筑面积 43,746.32 平方米，为 4 层（1 层部分有夹层）框架结构；1 层生产部分层高 7.5 米，管理区域（有夹层）层高为 4.3 米，夹层层高 3.2 米，2 至 4 层层高为 4.5 米；2 号主厂房外墙主要为釉面马赛克，局部玻璃幕墙；玻璃自动门、卷帘门、防火门等，铝合金窗；地面主要为环氧树脂地坪、地砖、石材等；北侧东西两端设汽车码头，共安装 7 部货梯。「帝光电子」将 2 号主厂房

出租，承租方用于工业生产，租赁期限自 2016 年 2 月 5 日至 2021 年 7 月 31 日。

2) 帝光工业园 4 号宿舍楼

帝光工业园 4 号宿舍楼建筑面积 6,618.92 平方米，为 6 层框架结构，平面内廊式布置，楼梯间位于东西两侧；1 层层高 4 米，主要为食堂，2 至 6 层宿舍层高为 3.6 米；2 号主厂房外墙主要为釉面马赛克；木门，铝合金窗；地面主要为地砖。「帝光电子」将宿舍楼出租，承租方用于工业厂区员工宿舍，租赁期限自 2016 年 2 月 5 日至 2021 年 7 月 31 日。

二、资产清查和调查情况说明

(一) 资产清查和调查时间、人员组织

本公司在分析被评估企业填报的《资产清查申报明细表》的基础上，按照资产的不同类别及分布特点，组织了专业评估队伍，对「帝光电子」的资产和相关负债分别进行了现场清查核实。清查工作从 2019 年 8 月 27 日至 2019 年 9 月 11 日。

1、流动资产及负债的清查

在核实《资产清查申报明细表》与被评估单位财务报表的基础上，评估人员对企业的流动资产及负债进行了清查核实。其中：

1) 银行存款：核对银行存款日记账与总账、报表余额相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”并进行函证，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况；

2) 对各类应收款项，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，对金额较大的往来款项发询证函，以证实应收款项的真实性、完整性，对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件。

2、非流动资产的清查

(1) 房地产的清查

查阅了房地产有关产权认定方面的文件，如不动产权证、建筑规划许可证、设计施工文件等有关资料。重点核查评估申报表中列示的建筑面积、结构及装修标准，房屋的现状及维修、使用情况等，并逐一做好记录，对建筑物照相留档备查。

(2) 在建工程的清查

查阅在建工程施工建设的法律性文件，包括但不限于建设用地规划许可证、建

设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证等，调查了解在建工程的账面值组成，在建房屋建筑物或设备安装工程的形象进度、施工状况、工程付款情况等。

(3) 土地使用权的清查

调查了解土地使用权的来源、取得方式、宗地的座落、四至及权属资料，包括但不限于土地出让合同、建设用地规划许可证、规划设计要点或土地使用规则（如容积率、覆盖率、绿化率、建筑高度、层数、车辆出入口位置等方面的规定），核实地价款支付情况及地上建筑物的建设状况。

(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，除报告中已说明的外，未考虑被评估企业所提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如土地使用权的面积仅按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如房屋建筑物的面积按被评估企业或管理单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。
- 4、对房屋建筑物仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

(三) 资产清查和调查结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「帝光电子」提供的资产评估申报表基本相一致。



第四部分、资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

「帝光电子」申报评估的各项流动资产，包括货币资金及应收账款。上述资产于评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	1,160,994.22	其他应收款	-
交易性金融资产	-	减：坏账准备	-
应收票据	-	其他应收账款净额	-
应收账款	363,770.67	存货	-
减：坏账准备	18,188.53	减：存货跌价准备	-
应收账款净额	345,582.14	存货净额	-
预付账款	-	一年内到期的非流动资产	-
应收利息	-	其他流动资产	-
应收股利	-	流动资产合计	1,506,576.36

（一）货币资金评估说明

「帝光电子」货币资金为银行存款。

银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以经核实后的账面值为评估值。对于外币项目，以中国人民银行公布的评估基准日的市场汇价（中间价）折算为人民币作为其评估值（评估基准日汇率 100 美元=687.47 元人民币，100 港币=87.97 元人民币）。

货币资金账面值1,160,994.22元，评估值1,160,994.22元，评估增值0.00元，增值率0.00%。

（二）应收类款项评估说明

「帝光电子」列报评估的应收类款项为应收账款，主要为应收纳什空间创业科技（深圳）有限公司的租金。

应收款总额为363,770.67元，企业计提坏账准备18,188.53元，账面净额345,582.14元，主要为应收房屋租金。

应收账款的评估，我们根据「帝光电子」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对应收及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。

各种应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值：

对于未发现确凿证据表明款项无法收回的，按全部应收款项额计算评估值；

对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，按财会上计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，具体坏账损失估算的方法主要采用了账龄法：账龄1年内为5%，1~2年为10%，2~3年以上为30%。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

应收账款净额账面值345,582.14元，评估值345,582.14元，评估增值0元，增值率0%。

二、流动负债评估说明

「帝光电子」申报评估的流动负债包括短期借款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。上述负债在评估基准日账面值如下表所列（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	26,700,000.00	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	-
应付票据	-	其他应付款	130,740,290.48
应付账款	-	一年内到期的非流动负债	6,198,000.00
预收款项	-	其他流动负债	-
应付职工薪酬	-		
应交税费	922,414.66	流动负债合计	164,560,705.14

（一）短期借款评估说明

「帝光电子」的短期借款简要情况如下表所示：

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	深圳农业商业银行龙华支行	2018/12/14	2019/12/13	5.655%	人民币	1,500,432.74
2	深圳农业商业银行龙华支行	2018/12/14	2019/12/13	5.655%	人民币	90,000.00
3	深圳农业商业银行龙华支行	2019/01/23	2020/01/22	5.655%	人民币	17,809,567.26
4	深圳农业商业银行龙华支行	2019/01/23	2020/01/22	5.655%	人民币	7,300,000.00
合计						26,700,000.00

对短期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款进行函证。

以核实后的账面值作为评估值。

（二）其他应付款评估说明

其他应付款主要是应付深圳市瑞东投资有限公司往来款，应付深圳市兆昌达建筑

工程投资有限公司、纳什空间创业科技（深圳）有限公司等公司房屋租赁押金。

本次评估查阅了其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。

以核实后的账面值作为评估值。

（三）应交税费评估说明

应交税费主要为应交的增值税、城建税、教育附加、房产税、土地使用税等。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

（四）一年内到期的非流动负债

此次列报评估的一年内到期的非流动负债，为深圳农业商业银行龙华支行一年内到期的长期借款。

本次评估按核实后的账面值确定评估值。

（五）流动负债评估结果

「帝光电子」流动负债账面值164,560,705.14元，评估值164,560,705.14元，评估增值0.00元，增值率0.00%。

三、非流动负债评估说明

「帝光电子」申报评估的非流动负债为长期借款。在评估基准日账面值为90,341,500.00元。

「帝光电子」的长期借款简要情况如下表所示：

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	深圳农业商业银行龙华支行	2018/11/23	2021/11/22	6.175%	人民币	54,843,000.00
2	深圳农业商业银行龙华支行	2018/01/25	2021/01/24	6.175%	人民币	35,498,500.00
合计						90,341,500.00

评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款进行函证。

以核实后的账面值作为评估值。非流动负债评估结果

「帝光电子」非流动负债账面值90,341,500.00元，评估值90,341,500.00元，评估增值0.00元，增值率0.00%。

四、投资性房地产评估说明

(一) 资产概况

「帝光电子」本次列报评估的投资性房地产为星河世纪大厦 A 栋 23 层 16 套办公物业，建筑面积合计 1,223.83 平方米，账面原值合计 16,804,937.25 元，账面净值合计 10,503,085.78 元。

(二) 产权状况

「帝光电子」本次列报评估的投资性房地产均已办理了不动产权证，证载权利人均为「帝光电子」，其权利状况如下：

序号	物业名称	面积 (米 ²)	产权证号	用途	使用期限	权属性质
1	星河世纪大厦 A 栋 2301	114.1	粤 2017 深圳市不动产权第 0030379 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
2	星河世纪大厦 A 栋 2302	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030410 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
3	星河世纪大厦 A 栋 2303	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030408 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
4	星河世纪大厦 A 栋 2305	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030398 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
5	星河世纪大厦 A 栋 2306	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030395 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
6	星河世纪大厦 A 栋 2307	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030421 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
7	星河世纪大厦 A 栋 2308	114.1	粤 2017 深圳市不动产权第 0030327 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
8	星河世纪大厦 A 栋 2309	84.75	粤 2017 深圳市不动产权第 0030354 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
9	星河世纪大厦 A 栋 2310	115.61	粤 2017 深圳市不动产权第 0030427 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
10	星河世纪大厦 A 栋 2311	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030332 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
11	星河世纪大厦 A 栋 2312	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030403 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
12	星河世纪大厦 A 栋 2313	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030361 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
13	星河世纪大厦 A 栋 2315	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030342 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
14	星河世纪大厦 A 栋 2316	64.18	粤 2017 深圳市不动产权第 0030348 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
15	星河世纪大厦 A 栋 2317	115.61	粤 2017 深圳市不动产权第 0030345 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房
16	星河世纪大厦 A 栋 2318	37.86	粤 2017 深圳市不动产权第 0030429 号	办公	2074 年 9 月 12 日止	市场商品房

(三) 现场查勘情况

星河世纪大厦是位于福田区深南大道与彩田路交界西南，集商业、公寓、写字楼于一体的综合建筑体。其中，A 栋为准甲级写字楼，位于项目北侧，总高 39 层，办公楼层高约 3.8 米，总建筑面积约 4 万平方米，外立面采用玻璃幕墙，公用部位地面为大理石地面，墙面干挂石材，天花吊顶，8 部高速电梯，建成于 2005 年。「帝光电子」所属物业为星河世纪大厦 A 栋 23 层整层，包括 16 个单位，建筑面积在 37.86 平方米至 115.61 平方米之间，总建筑面积 1,223.83 平方米。「帝光电子」将星河世纪大厦 A 栋 23 层分别出租给纳什空间创业科技有限公司、银泰证券有限公司等，平均租金约为 183 元/平方米/月，租赁期限主要至 2021 年 3 月。

(四) 评估方法

本次评估，根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，采用收益法进行评估，估值方法的简介如下：

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计估价对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

(五) 评估过程

1、估算有效毛租金收入

「帝光电子」将星河世纪大厦 A 栋 23 层分别出租给纳什空间创业科技有限公司、银泰证券有限公司等，评估基准日平均租金约为 182.73 元/平方米/月，2020 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 14 日（合同租赁截止日）租金水平约为 186.68 元/平方米/月。评估过程中，合同租赁期内按照该等房地产的合同租金确定租金收入。

合同租赁期外，参考星河世纪大厦市场租金水平，现星河世纪大厦 A 栋市场租金主要在 180 元/平方米/月至 220 元/平方米/月之间，同时考虑待估物业所在楼层、装修水平，按照 200 元/平方米/月测算。

2、估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

3、收益年限的确定

该等房地产土地使用年限自 2004 年 9 月 13 日起至 2074 年 9 月 12 日止共 70 年。截至评估基准日，剩余土地使用年限 55.2 年。按照土地剩余年限 55.2 年确定收益年限。

4、选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定，办公类物业市场价值时基准折现率为 6%，评估股东全部权益价值时，考虑的是该等物业的贡献价值，而非物业的市场价值，故折现率加计 1.5%，本次评估折现率取 7.5%。

5、评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率	数值		
S	建筑面积 (m ²)		1,223.83		
K	用地面积 (m ²)		89.58		
n	收益年限 (年)		0.71	1.00	53.50
R	资本化率		7.5%	7.5%	7.5%
1	月市场租金 (元/m ²)		182.73	186.68	200.00
2	空置率				5.00%
E	年有效毛收入 (元/m ²)		2,192.75	2,240.11	2,280.00
F	年运营费用 (元/m ²)	1+2+...+8	347.41	350.03	358.32
1	城市房产税 (元/m ²)	账面原值×70%× 1.20%	115.34	115.34	115.34
2	增值税 (元/m ²)	年有效毛收入/1.05× 5.00%	104.42	106.67	114.00
3	城建及教育附加 (元/m ²)	增值税× 12.0%	12.53	12.80	13.68
4	印花税 (元/m ²)	年有效毛收入× 0.10%	2.19	2.24	2.28
5	维修费 (元/m ²)	首年有效毛收入× 2.00%	43.86	43.86	43.86

项目内容		计算公式或税费率	数值		
6	保险费(元/m ²)	年有效毛收入× 0.10%	2.19	2.24	2.28
7	土地使用税(元/m ²)	土地面积/建筑面积× 15	1.10	1.10	1.10
8	管理费(元/m ²)	首年有效毛收入× 3.00%	65.78	65.78	65.78
A	年净收益(元/m ²)	E-F	1,845.34	1,890.08	1,921.68
β	租金增长率				2%
V1	分段单价(元/m ²)		1,225.00	1,752.41	33,747.07
V	评估单价(元/m ²)				32,730.00
	评估总价(元)				40,060,000.00

(六) 投资性房地产评估结果

「帝光电子」投资性房地产账面原值 16,804,937.25 元,账面净值 10,503,085.78 元,本次评估值合计 40,060,000.00 元,评估增值 29,556,914.22 元,增值率 281.41%。

增值原因主要系:近年来深圳市房地产市场价格大幅上涨。

五、建筑物评估说明

(一) 资产概况

「帝光电子」本次列报评估的房屋建筑物为位于光明新区公明街道帝光工业园的厂房及宿舍,建筑面积合计(不含配套)50,365.24 平方米,其中厂房 43,746.32 平方米,宿舍 6,618.92 平方米,账面原值合计 58,128,585.17 元,账面净值合计 44,613,689.12 元。房屋建筑物账面价值中不包含其所占用土地使用权价值。

(二) 产权状况

「帝光电子」本次列报评估的房屋建筑物均已办理了不动产权证,证载权利人均均为「帝光电子」,其权利状况如下:

序号	物业名称	面积(米 ²)	产权证号	用途	使用期限	权属性质
1	帝光工业园 2 号主厂房	43,746.32	粤 2017 深圳市不动产权第 0192115 号	厂房	2057 年 6 月 28 日止	非商品房
2	帝光工业园 4 号宿舍楼	6,618.92	粤 2017 深圳市不动产权第 0192115 号	宿舍	2057 年 6 月 28 日止	非商品房

帝光工业园 2 号主厂房、4 号宿舍楼不动产权证明确:宗地权属来源为协议(减地价),土地用途为工业用地(高新技术项目),土地性质为非商品房;只能用于高新办批准入区项目;该地块不得转让,不得分隔办理《房地产证》,未经批准,不得用于抵押。

(三) 现场查勘情况

1、帝光工业园 2 号主厂房

帝光工业园位于光明新区公明街道，东侧接鹏森海纳中心，南侧临光桥路，西侧临先能路，北靠普耐科技园，光桥路及先能路设出入口，现光桥路出入口未使用。帝光工业园 2 号主厂房建筑面积 43,746.32 平方米，为 4 层（1 层部分有夹层）框架结构；1 层生产部分层高 7.5 米，管理区域（有夹层）层高为 4.3 米，夹层层高 3.2 米，2 至 4 层层高为 4.5 米；2 号主厂房外墙主要为釉面马赛克，局部玻璃幕墙；玻璃自动门、卷帘门、防火门等，铝合金窗；地面主要为环氧树脂地坪、地砖、石材等；北侧东西两端设汽车码头，共安装 7 部货梯。「帝光电子」将 2 号主厂房出租，承租方用于工业生产，租赁期限自 2016 年 2 月 5 日至 2021 年 7 月 31 日，评估基准日出租面积租金水平为 17.7 元/平方米/月（换算为产权证面积租金为 17.9 元/平方米/月）。

2、帝光工业园 4 号宿舍楼

帝光工业园位于光明新区公明街道，东侧接鹏森海纳中心，南侧临光桥路，西侧临先能路，北靠普耐科技园，光桥路及先能路设出入口，现光桥路出入口未使用。帝光工业园 4 号宿舍楼建筑面积 6,618.92 平方米，为 6 层框架结构，平面内廊式布置，楼梯间位于东西两侧；1 层层高 4 米，主要为食堂，2 至 6 层宿舍层高为 3.6 米；2 号主厂房外墙主要为釉面马赛克；木门，铝合金窗；地面主要为地砖。「帝光电子」将宿舍楼出租，承租方用于工业厂区员工宿舍，租赁期限自 2016 年 2 月 5 日至 2021 年 7 月 31 日，评估基准日出租面积租金水平为 17.7 元/平方米/月（换算为产权证面积租金为 17.9 元/平方米/月）。

(四) 评估方法

本次评估，根据各物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，采用收益法进行评估，估值方法的简介如下：

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计估价对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租

金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和相关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

（五）评估过程

收益法评估结果包含房屋建筑物及其所占用地使用权价值。

1、估算有效毛租金收入

「帝光电子」将 2 号主厂房 2 楼出租给「科瑞技术」用于生产，将 2 号主厂房 1 层、3 层、4 层以及宿舍出租给深圳市兆昌达建筑工程投资有限公司，租赁期限自 2016 年 2 月 5 日至 2021 年 7 月 31 日，评估基准日出租面积租金水平为 17.7 元/平方米/月（换算为产权证面积租金为 17.9 元/平方米/月），深圳市兆昌达建筑工程投资有限公司将该等物业分隔对外出租。

评估过程中，合同租赁期内（至 2021 年 7 月 31 日）按照该等房地产的合同租金产权证面积租金 17.9 元/平方米/月确定租金收入。

合同租赁期外，参考周边同类工业项目的市场租金确定租金收入。片区内同类厂房租金水平约在 30 元/平方米/月。如位于光明新区公明街道上石家村将石第一工业区聚顺达科技园工业厂房一层 36 元/平方米/月，2、3 层约 28 元/平方米/月，村集体所有，无产权证。位于深圳市光明新区光明区田寮社区光明大道 2 号宏发高新产业园厂房租金主要集中在 30 元/平方米/月至 35 元/平方米/月之间（完整产权），「科瑞技术」近期续租的宏发工业园厂房（2 层）为 34 元/平方米/月；位于光明高新科技产业园塘家社区凤凰城片区光明新区邦凯科技城厂房租金主要集中在 30 元/平方米/月至 35 元/平方米/月之间。「帝光电子」合同租赁期外平均租金参考周边市场租金水平按照 30 元/平方米/月测算。

2、估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修



费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

3、收益年限的确定

该等房地产土地使用年限自 2007 年 6 月 29 日起至 2057 年 6 月 18 日止共 50 年。截至评估基准日，剩余土地使用年限 38 年。按照土地剩余年限 38 年确定收益年限。

4、选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定，工业类房地产基准折现率为 5.5%，考虑到评估股东全部权益价值时，考虑的是该等物业的贡献价值，以及评估标的物的产权状况（房地产宗地权属来源为协议（减地价），土地性质为非商品房），折现率加计 1.5%，本次评估折现率取 7%。

5、评估计算

具体计算过程如下表所示：

项目内容		计算公式或税费率	数值	
S 建筑面积(m ²)			50,365.24	
K 用地面积(m ²)			20,724.12	
n 收益年限(年)			2.09	35.91
R 资本化率			7.0%	7.0%
1	月市场租金(元/m ²)		17.90	30.00
2	空置率			5.00%
E	年有效毛收入(元/m ²)		214.80	342.00
F	年运营费用(元/m ²)	1+2+...+8	41.74	48.78
1	城市房产税(元/m ²)	账面原值×70%× 1.20%	12.59	12.59
2	增值税(元/m ²)	年有效毛收入/1.05× 5.00%	10.23	16.29
3	城建及教育附加(元/m ²)	增值税× 12.0%	1.23	1.95
4	印花税(元/m ²)	年有效毛收入× 0.10%	0.21	0.34
5	维修费(元/m ²)	建筑面积× 10 元/m ²	10.00	10.00
6	保险费(元/m ²)	年有效毛收入× 0.10%	0.21	0.34
7	土地使用税(元/m ²)	土地面积/建筑面积× 2	0.82	0.82
8	管理费(元/m ²)	首年有效毛收入× 3.00%	6.44	6.44
A	年净收益(元/m ²)	E-F	173.06	293.22
β	租金增长率			2.5%
V1	分段单价(元/m ²)		325.00	5,255.86
V	评估单价(元/m ²)		4,890.00	
	评估总价(元)		246,030,000.00	

(六) 房屋建筑物评估结果

「帝光电子」房屋建筑物账面原值 58,128,585.17 元，账面净值 44,613,689.12

元，本次评估值合计 246,030,000.00 元，评估增值 201,416,310.88 元，增值率 451.47%。

增值原因主要系：1、近年来深圳市房地产市场价格大幅上涨；2、房地产账面价值中不包含其所占用土地使用权价值，评估价值中包含该等房地产所占用土地价值。

六、在建工程评估说明

「帝光电子」纳入本次评估范围的在建工程账面价值 336,792.46 元，为帝光工业园二期项目前期规划设计费用。

对帝光工业园二期项目的前期费用，与土地使用权合并评估。

七、土地使用权评估说明

（一）资产概况

「帝光电子」土地使用权为位于深圳市光明新区公明街道帝光工业园的工业用途土地使用权，用地面积 34,930.56 平方米。原始入账价值 17,278,052.40 元，账面价值 13,096,165.71 元。该土地使用权包含帝光工业园一期项目及二期项目用地，评估过程中一期项目用地与房屋建筑物合并评估。

（二）产权状况

「帝光电子」土地使用权办理了粤 2017 深圳市不动产权第 0192115 号不动产权证，证载权利人为「帝光电子」，地号为 A608-0133，用地面积 34,930.56 平方米，土地用途为工业用地，用地年限从 2007 年 6 月 29 日至 2057 年 6 月 28 日止 50 年。不动产权证明确：宗地权属来源为协议（减地价），土地用途为工业用地（高新技术项目），土地性质为非商品房；只能用于高新办批准入区项目；该地块不得转让，不得分隔办理《房地产证》，未经批准，不得用于抵押。

（三）评估方法

本次评估，根据各土地使用权的产权状况、开发状况、所收集的市场资料等情况，分别采用了类假设开发法进行评估，估值方法的简介如下：

假设开发法的理论依据是预期原理，是模拟原有投资者继续开发最终所能获得的收益然后折算到评估基准日作为该宗土地的权益价值评估值。即首先根据被评估房地产的价值实现途径，采用市场法和长期趋势法或收益法预测开发完成后的房地产价值，再扣除后续需支出的开发成本、管理费用及留存收益等，得到评估基准日被评估

土地使用权的权益价值的方法。

采用类假设开发法评估土地使用权权益价值的计算公式为：

评估值 = 建设完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 财务费用 - 留存收益
上式中：

“建设完成后的房地产市场价值”根据被评估房地产的不同功能，通过评估人员运用市场比较法结合趋势法对未来建设完成后的房地产销售或租赁价格进行预测后，采用一定的计算方法得到；

“开发成本”根据深圳市工程造价信息上所载的同类用房建造成本标准及取费标准，通过计算确定；

“管理费用”指公司在开发期间的管理费用支出；

“财务费用”指正常建设工期内被评估企业因投资借款所需承担的利息支出；

“留存收益”为投资成本开发类似项目所应取得的正常投资利润。

(四) 地价影响因素及市场背景分析

1、一般因素

(1) 地理位置

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113°46'至 114°37'，北纬 22°27'至 22°52'。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

(2) 自然环境

地势、地貌

深圳市全境属珠江三角洲，地势东南高西北低。深圳以平原和台地地形为主，约占总面积的 78%。北面和东北面多为山地和丘陵，重峦迭翠，有丰富的森林资源。东部和西部沿海地带拥有丰富的海产资源。

环境状况

深圳市是依山面海、风光秀丽的海滨城市，自然条件优越，环境较好，无明显污染源，大气环境质量优于国家二级标准，全区森林覆盖率达 55.7%，绿化覆盖率为 45.1%。

(3) 行政区划

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳经济特区在其辖区内。深圳下辖罗湖区、福田区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区 6 个行政区，光明新区、坪山新区、龙华新区及大鹏新区 4 个新区。罗湖区、福田区、南山区、盐田区位于原经济特区内，宝安区、龙岗区、光明新区、坪山新区、龙华新区及大鹏新区地处原经济特区外。

(4) 经济状况

2018 年，深圳市经济运行总体稳健，主要表现为工业生产增速提升，固定资产投资较快增长，社会消费品零售总额平稳增长，规模以上服务业较快增长，进出口增速总体稳定，财政金融形势良好。

初步核算并经广东省统计局核定，2018 年全市本地生产总值 24,221.98 亿元（包含深汕特别合作区），按可比价计算，比上年（下同）增长 7.6%。分产业看，第一产业增加值 22.09 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 9,961.95 亿元，增长 9.3%；第三产业增加值 14,237.94 亿元，增长 6.4%。三次产业结构由上年的 0.1:41.4:58.5 调整为 0.1:41.1:58.8。

分行业看，农林牧渔业增加值 22.92 亿元，增长 4.1%；工业增加值 9,254.00 亿元，增长 9.0%；建筑业增加值 724.46 亿元，增长 13.9%；批发和零售业增加值 2,508.70 亿元，增长 3.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值 733.26 亿元，增长 10.2%；住宿和餐饮业增加值 419.48 亿元，增长 2.4%；金融业增加值 3,067.21 亿元，增长 3.6%；房地产业增加值 2,080.42 亿元，增长 6.9%；其他服务业增加值 5,411.53 亿元，增长 9.0%。

2018 年，全市规模以上工业增加值 9,109.54 亿元，增长 9.5%。先进制造业和高技术制造业增加值分别为 6,564.83 亿元和 6,131.20 亿元，分别增长 12.0%和 13.3%，占规模以上工业增加值比重分别提升至 72.1%和 67.3%。增速较快的行业有计算机、通信和其他电子设备制造业增长 14.0%，专用设备制造业增长 10.0%，汽车制造业增长 12.4%，医药制造业增长 25.0%。

2018 年，全市固定资产投资增长 20.6%。其中，房地产开发投资增长 23.6%，非房地产开发投资增长 18.4%。按产业类别分，第二产业投资增长 7.0%，第三产业投资增长 23.4%。从主要行业看，工业投资增长 8.2%，其中工业技术改造投资增长 22.1%。民间投资增长 12.5%，占固定资产投资总额比重达到 47.6%。2018 年，全市商品房屋

销售面积增长 7.6%。

2018 年，全市社会消费品零售总额 6,168.87 亿元，增长 7.6%。其中，批发和零售业零售额 5,424.38 亿元，增长 7.4%；住宿和餐饮业零售额 744.49 亿元，增长 8.4%。主要商品零售类别中，消费升级类商品增势良好，通讯器材类、金银珠宝类、文化办公用品类、体育娱乐用品类零售额分别增长 38.0%、8.0%、10.1%和 8.3%。通过互联网实现的商品零售额增长 24.5%。2018 年，全市实现商品销售总额 33,081.43 亿元，增长 9.3%。其中，批发销售总额 27,658.51 亿元，增长 9.7%。

2018 年 1-11 月，全市规模以上服务业(不含金融、房地产开发、批零住餐等行业)实现营业收入 9,910.9 亿元，增长 14.0%，其中规模以上营利性服务业营业收入 5,207.3 亿元，增长 17.4%。规模以上营利性服务业中，互联网和相关服务业营业收入增长 26.0%，软件和信息技术服务业增长 12.3%，租赁和商务服务业增长 15.9%。

2018 年，全市进出口总额 29,983.74 亿元，增长 7.0%。其中，出口总额 16,274.69 亿元，下降 1.6%；进口总额 13,709.05 亿元，增长 19.4%。

2018 年，全市一般公共预算收入 3,538.41 亿元，增长 6.2%；一般公共预算支出 4,282.54 亿元，下降 6.8%。截止 2018 年 12 月末，全市金融机构(含外资)本外币存款余额 72,550.36 亿元，增长 4.1%；金融机构(含外资)本外币贷款余额 52,539.79 亿元，增长 13.4%。

(5) 城市建设

深圳有海岸线 260 公里，港口航运深圳港口码头岸线长逾 29.8 公里，截至 2011 年底，深圳港共拥有各类泊位 172 个，其中万吨级以上泊位 69 个，集装箱专用泊位 45 个，港口综合吞吐能力约 2 亿吨，集装箱吞吐能力 1925 万标准箱。有 47 家国际班轮公司在深圳港开辟集装箱国际班轮航线 238 条。深圳宝安国际机场是全国一级民用机场，已跻身中国四大繁忙空港之列，通航城市 92 个，通航航线 127 条，基地航空公司 9 家，城市候机楼 26 座。机场二跑道已于 2011 年 07 月 26 日建成并投入使用，标志着深圳空港进入双跑道运营时代。深圳机场综合实力排名连续十年位居中国内地城市第四位。深圳铁路四通八达，贯穿中国大陆的两条主要铁路干线——京广线和京九线在深圳交汇，并在全国率先开通准高速铁路运输；地铁一期工程已于 2004 年底建成通车。根据规划，2011 年 6 月，地铁二期五条线路全面开通，深圳形成总长 178 公里、覆盖全市主要发展轴的城市轨道交通运营网络。深圳公路、高速公路、并高速

公路网络贯通珠江三角洲。全市有汽车客运站 44 个，深圳路网总长 2,800 多公里，其中公路通车里程超过 1,400 公里，通行高速公路 200 多公里。深圳拥有怡人的城市自然环境，442 个公园总面积达 13,240.40 公顷。全市建成区绿化覆盖率达 45%、森林覆盖率达 47.6%、人均公共绿地面积 16.01 平方米。

2、区域因素

(1) 区域位置

光明区位于广东省深圳市西北部，东至观澜、西接松岗、南抵石岩、北与东莞市接壤，中心位置位于北纬 22°46'34"，东经 113°54'44"，总面积 156.1 平方公里。明区下辖光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道六个街道办事处。2018 年末常住人口 62.50 万人。

(2) 交通条件

截至 2017 年，光明区公路总计为 141.82 公里，同比增长 0.6%，其中省养公路 56.50 公里，地养公路 65.62 公里，场内路 19.70 公里；光明片区的主干道路有松柏路、塘明公路、公黄公路、观光公路、凤新公路、龙大高速公路、凤楼公路、公明南环、北环以及南光高速公路。光明区距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约 25 分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，规划中的深圳轨道交通 6 号线直达光明区，6 号线支线建成后将打通深圳、东莞两市轨道交通网，促进深莞一体化发展。龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。

(3) 产业聚焦度

光明区明以打造高端业态集聚的产业新城、引领源头创新的科学新城、人与自然和谐的美丽新城、共建共治共享的幸福新城，加快建设质量型创新型智造强区、现代化国际化绿色城区为发展目标，努力打造竞争力影响力卓著的世界一流科学城和深圳北部中心。目前，光明区共有规模以上工业企业 845 家、上市企业 18 家、产值百亿企业 4 家、国家高新技术企业 615 家，七大战略性新兴产业实现增加值 342.9 亿元，占 GDP 比重达 40.3%。光明区未来将重点发展人工智能（含新一代信息技术和智能制造）、新材料、生物与生命健康、文化创意四大新兴产业。以华星光电、贝特瑞等企业为龙头，以新型显示、石墨烯等优势产业为重点，加速形成新一代信息技术、新材

料等若干具有光明特色的产业集群。随着华星光电 G11 项目、光明云谷等一批投资百亿元以上重大项目加快推进，日东光学等 7 个项目主体封顶，世成电子、开立科技等 8 个项目开工，光明新区的高端产业集聚能力将不断提升。

（4）自然环境及城市建设

属亚热带海洋性季风气候，常年平均气温 23℃，温润宜人。拥有得天独厚的自然生态资源，山、水、林、田、湖等自然景观一应俱全。生态控制线区域面积占比达 53.6%，绿化指数名列全市前沿。截至 2017 年末，光明区有公园 52 个；垃圾转运站 43 个；公共厕所 118 座；人均公园绿地面积为 22.68 平方米，比上年增长 19.5%。全年处理生活垃圾 20.75 万吨，城市生活垃圾无害化处理率达到 100%。

3、个别因素

（1）宗地位置

「帝光电子」申报评估的帝光工业园土地使用权位于光明新区公明街道，东侧接鹏森海纳中心，南侧临光桥路，西侧临先能路，北靠普耐科技园。

（2）宗地临路状况

「帝光电子」帝光工业园用地南侧临光桥路，西侧临先能路，在光桥路及先能路均设有出入口，目前光桥路入口未使用。

（3）宗地形状

帝光工业园用地为较规则四边形，利于地上建筑物设计布局。

（4）宗地面积

帝光工业园用地面积 34,930.56 平方米。

（5）土地用途

该土地使用权用途为工业。

（6）规划建设状况

根据深规许 HQ-2007-0113 号建设用地规划许可证，该宗地建筑容积率为 2.43，计容积率建筑面积 85,000 平方米，建筑覆盖率 45%；深规土设方字 GM20090485 号设计意见审批意见书，该宗地建筑容积率为 2.43，计容积率建筑面积 84,809.74 平方米，建筑覆盖率 44.67%。

现场勘察时，周围基础设施基本达到五通一平，并完成一期项目的开发建设，建成帝光工业园 2 号主厂房、帝光工业园 4 号宿舍楼，建筑面积 50,365.24 平方米（计



容积率面积), 及配套的水泵房、道路、围墙等设施。二期项目尚未开始施工建设, 在前期规划设计中。

(五) 评估过程

1、规划指标

「帝光电子」帝光工业园用地面积 34,930.56 平方米, 根据深规许 HQ-2007-0113 号建设用地规划许可证, 该宗地建筑容积率为 2.43, 计容积率建筑面积 85,000 平方米, 建筑覆盖率 45%; 深规土设方字 GM20090485 号设计意见审批意见书, 该宗地建筑容积率为 2.43, 计容积率建筑面积 84,809.74 平方米, 建筑覆盖率 44.67%。截至评估基准日已建成帝光工业园 2 号主厂房、帝光工业园 4 号宿舍楼, 建筑面积 50,365.24 平方米 (计容积率面积), 及配套的水泵房、道路、围墙等设施。

本次评估总的规划指标主要根据深规土设方字 GM20090485 号设计意见审批意见书。其建设规划指标如下:

项目	设计方案	一期已建	二期未建
用地面积	34,930.56		
总建筑面积	93,046.57	50,874.84	42,171.73
计容积率面积	84,809.74	50,365.24	34,444.50
厂房	84,809.74	43,746.32	34,444.50
宿舍		6,618.92	
不计容积率面积	8,236.83	509.60	7,727.23
地下停车位	206.00		206
建筑容积率	2.43		

2、开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值的内涵为现产权状况 (宗地权属来源为协议 (减地价), 土地用途为工业用地 (高新技术项目), 土地性质为非商品房) 下, 房地产开发完成后对企业的贡献价值。

根据各土地的产权状况、所收集的市场资料等情况, 评估过程中我们采用收益法测算其开发完成后的收益价值。

测算过程中未来房地产的租金收入、运营费用、折现率等参数的选区参照项目一期厂房、宿舍, 收益年限土地使用剩余土地使用年限, 并考虑 1.5 年建设期, 按 36.5 年确定收益年限。测算过程如下:

项目内容		计算公式或税费率	数值
S 建筑面积(m ²)			34,444.50
K 用地面积(m ²)			14,186.64
n 收益年限(年)			36.50
R 资本化率			7.0%
1	月市场租金(元/m ²)		30.00
2	空置率		5.00%
E 年有效毛收入(元/m ²)			342.00
F 年运营费用(元/m ²)		1+2+...+8	58.85
1	城市房产税(元/m ²)	账面原值×70%× 1.20%	22.63
2	增值税(元/m ²)	年有效毛收入/1.05× 5.00%	16.29
3	城建及教育附加(元/m ²)	增值税× 12.0%	1.95
4	印花税(元/m ²)	年有效毛收入× 0.10%	0.34
5	维修费(元/m ²)	建筑面积× 10 元/m ²	10.00
6	保险费(元/m ²)	年有效毛收入× 0.10%	0.34
7	土地使用税(元/m ²)	土地面积/建筑面积× 2	0.82
8	管理费(元/m ²)	首年有效毛收入× 3.0%	6.48
A 年净收益(元/m ²)		E-F	283.15
β 租金增长率			2.5%
V 评估单价(元/m ²)			5,160.00

则；二期厂房开发完成后价值为 17,773.36 万元。

3、开发成本

开发成本主要包括项目开发的前期费用、建筑安装工程费及其他费用。

(1) 建安工程费

其中建筑安装工程费主要包括结构工程、建筑工程、电气、给排水、消防等安装工程及室外配套等项目费用；参照同类厂房成本，考虑项目实际情况确定建安成本如下：

序号	项目	单价(元/m ²)	总价(万元)
	面积		42,171.73
1	桩基础工程	60	253.03
2	建筑及结构工程费	1900	8,012.63
3	安装工程	120	506.06
4	电梯工程	20	84.34
5	室外配套等	100	421.72
	合计	2200	9,277.78

(2) 前期及其他费用

前期费用包括可行性研究费、勘察、设计费、招投标代理费、临时设施费等，该

等。其他费用包括建设监理费、施工图预算编制费、不可预见费等。根据相关取费标准及行业数据额的市场数据，本次评估按照开发成本的 10% 测算为 927.78 万元。

(2) 开发成本

综上所述项目开发成本为 10,205.56 万元。

4、资金成本

利率取评估基准日中国人民银行 1~3 年期中长期贷款年利率 4.75%，建设项目正常建设期按 1.5 年估算，假设项目建设资金在整个开发期内均匀投入，计息周期为项目建设期的 1/2；其中土地取得成本为开发前期一次性投入，计息期为项目整个建设周期。

5、留存收益

留存收益为开发项目建设工期内投资成本所应取得的投资回报。考虑其开发产品为工业建筑，评估过程中留存收益按照总开发成本的 15% 计取。

6、测算过程及结果

序号	项目	面积	单间	金额（万元）
一	未来现金流入合计	34,445		17,773.36
1	厂房	34,444.50	5,160.00	17,773.36
二	未来现金流出合计			11,158.15
1	尚需支出的开发成本	总建筑面积	单位造价	10,171.88
1)	工程造价总预算(不含装修及利息)	42,171.73	2,420	10,205.56
2)	已投入的造价部分			33.68
4)	尚需支出的地价、拆迁补偿及契税	工期	利率	-
2	尚需支出的利息	1.5	4.75%	681.11
3	尚需支出的管理费用	按尚需支出成本	3%	305.16
三	留存收益	成本利润率	15.00%	2,198.44
四	土地或开发成本评估值			4,417.00
	评估单价（按计容积率建筑面积）			1,282.00

(六) 土地使用权评估结果

「帝光电子」土地使用权原始入账价值 17,278,052.40 元，截至评估基准日账面值 13,096,165.71 元，本次评估值 44,170,000.00 元，增值额 31,073,834.29 元，增值率 237.27%。

增值原因主要系：近年来深圳市房地产市场价格大幅上涨。

(七) 土地使用权有关事项说明

1、土地使用权评估价值仅为二期项目土地使用权及前期开发费用评估值，不包含一期项目用地，一期项目土地使用权价值与房屋建筑物合并评估。



2、根据「帝光电子」与深圳市国土资源局和房产管理局签订的土地使用权出让合同，土地使用者应在 2010 年 6 月 29 日前竣工，土地使用者逾期完成地上建筑物的，市国土资源局和房产管理局自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以处罚。截至评估基准日，帝光工业园二期项目尚未正式开工建设，评估过程中我们未考虑可能存在的处罚对评估结果的影响。



第五部分、评估结论及其分析

一、评估结论

采用资产基础法评估的「帝光电子」股东全部权益价值于评估基准日2019年6月30日的评估值为：7,686.44万元。其中，资产总额账面值7,005.63万元，评估值33,176.66万元，评估增值26,171.03万元，增值率373.57%；负债总额账面值25,490.22万元，评估值25,490.22万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值-18,484.59万元，评估值7,686.44万元，评估增值26,171.03万元，增值率141.58%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	150.66	150.66	-	-
非流动资产	6,854.97	33,026.00	26,171.03	381.78
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	1,050.31	4,006.00	2,955.69	281.41
固定资产	4,461.37	24,603.00	20,141.63	451.47
无形资产	1,309.62	4,417.00	3,107.38	237.27
在建工程	33.68	-	-33.68	-100.00
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	7,005.63	33,176.66	26,171.03	373.57
流动负债	16,456.07	16,456.07	-	-
非流动负债	9,034.15	9,034.15	-	-
负债总计	25,490.22	25,490.22	-	-
净 资 产	-18,484.59	7,686.44	26,171.03	141.58

「帝光电子」股东全部权益价值于评估基准日2019年6月30日的评估结果为：7,686.44万元（大写：人民币柒仟陆佰捌拾陆万肆仟肆佰元整）。

二、资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

项目	增值额(万元)	增值率(%)	变动原因
投资性房地产	2,955.69	281.41	房地产市场价格上涨
房屋建筑物	20,141.63	451.47	房地产市场价格上涨
土地使用权	3,107.38	237.27	房地产市场价格上涨
在建工程	-33.68	-100.00	帝光数码园二期前期工程费合并至土地使用权中评估
合 计	26,171.03		

深圳科瑞技术股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳帝光电子有限公司
股东全部权益价值
评估明细表

鹏信资评报字[2019]第 S123 号

评估基准日:2019 年 6 月 30 日

报告提交日期:2019 年 10 月 11 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, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

资产评估值结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表1
金额单位：人民币万元

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	150.66	150.66	-	-
非流动资产	6,854.97	33,026.00	26,171.03	381.78
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	1,050.31	4,006.00	2,955.69	281.41
固定资产	4,461.37	24,603.00	20,141.63	451.47
无形资产	1,309.62	4,417.00	3,107.38	237.27
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	7,005.63	33,176.66	26,171.03	373.57
流动负债	16,456.07	16,456.07	-	-
非流动负债	9,034.15	9,034.15	-	-
负债总计	25,490.22	25,490.22	-	-
净资产	-18,484.59	7,686.44	26,171.03	141.58

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：2019年6月30日

表2

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	1,506,576.36	1,506,576.36	-	-
2	货币资金	1,160,994.22	1,160,994.22	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	363,770.67	345,582.14	-18,188.53	-5.00
6	减：坏账准备	18,188.53	-	-18,188.53	-100.00
7	应收账款净额	345,582.14	345,582.14	-	-
8	预付账款	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	-	-	-	-
12	减：坏账准备	-	-	-	-
13	其他应收款净额	-	-	-	-
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	68,549,733.07	330,260,000.00	261,710,266.93	381.78
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	10,503,085.78	40,060,000.00	29,556,914.22	281.41
25	固定资产原值	58,128,585.17	246,030,000.00	187,901,414.83	323.25
26	其中：房屋建筑物类	58,128,585.17	246,030,000.00	187,901,414.83	323.25
27	设备类	-	-	-	-
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	44,613,689.12	246,030,000.00	201,416,310.88	451.47
30	其中：房屋建筑物类	44,613,689.12	246,030,000.00	201,416,310.88	451.47
31	设备类	-	-	-	-
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	44,613,689.12	246,030,000.00	201,416,310.88	451.47
34	在建工程	336,792.46	-	-336,792.46	-100.00
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	13,096,165.71	44,170,000.00	31,073,834.29	237.27
40	其中：土地使用权	13,096,165.71	44,170,000.00	31,073,834.29	237.27
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	-	-	-	-
44	递延所得税资产	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	70,056,309.43	331,766,576.36	261,710,266.93	373.57
47	四、流动负债合计	164,560,705.14	164,560,705.14	-	-
48	短期借款	26,700,000.00	26,700,000.00	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	-	-	-	-
52	预收款项	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	-	-	-	-
54	应交税费	922,414.66	922,414.66	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	130,740,290.48	130,740,290.48	-	-
58	一年内到期的非流动负债	6,198,000.00	6,198,000.00	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	90,341,500.00	90,341,500.00	-	-
61	长期借款	90,341,500.00	90,341,500.00	-	-
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	254,902,205.14	254,902,205.14	-	-
69	七、净资产	-184,845,895.71	76,864,371.22	261,710,266.93	141.58

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表3

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

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	1,160,994.22	1,160,994.22	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	363,770.67	345,582.14	-18,188.53	-5.00
3-4	减：坏账准备	18,188.53	-	-18,188.53	-100.00
3-4	应收账款净额	345,582.14	345,582.14	-	-
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	-	-	-	-
3-8	减：坏账准备	-	-	-	-
3-8	其他应收款净额	-	-	-	-
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	1,506,576.36	1,506,576.36	-	-

资产占有单位填表人：方东辉
填表日期：2019年9月5日

评估人员：朱燕飞

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

表3-1-2
金额单位：人民币元

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准 日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	招行金中环支行	818180663910001	人民币			225.81	225.81	-	
2	招行金中环支行（美元户）	755901332932501	美元	12.74	6.8747	87.58	87.58		
3	中信银行深圳高新区支行	7440910182400003931	人民币			7.03	7.03		
4	招行金中环支行	755901332921909	港币	0.37	0.8797	0.33	0.33		
5	平安银行营业部	0012100781061	人民币			889,206.05	889,206.05		
6	中国银行景田北支行	771860023709	人民币			10.93	10.93		
7	中信银行股份有限公司高新区支行（美元户）	7440911482400001527	美元	1.17	6.8747	8.04	8.04		
8	交通银行深圳东门支行	443066034018150085478	人民币			489.16	489.16		
9	中信银行高新区支行贷款户	7440910182600046447	人民币			211,861.59	211,861.59		
10	深圳农村商业银行上塘支行	000233356542	人民币			24,054.47	24,054.47		
11	招行金中环支行	755901332932302	美元	5,097.40	6.8747	35,043.09	35,043.09		
12	中信银行高新区支行	744091148240000288	美元	0.02	6.8747	0.14	0.14		
合 计						1,160,994.22	1,160,994.22		

评估人员：朱燕飞

资产占有单位填表人：方东辉

填表日期：2019年9月5日

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表4
金额单位：人民币元

资产占有方：深圳帝光电子有限公司	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	10,503,085.78	40,060,000.00	29,556,914.22	281.41
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	10,503,085.78	40,060,000.00	29,556,914.22	281.41
4-6	固定资产	44,613,689.12	246,030,000.00	201,416,310.88	451.47
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	44,613,689.12	246,030,000.00	201,416,310.88	451.47
4-7	在建工程	336,792.46	-	-336,792.46	-100.00
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	336,792.46	-	-336,792.46	-100.00
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	13,096,165.71	44,170,000.00	31,073,834.29	237.27
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	13,096,165.71	44,170,000.00	31,073,834.29	237.27
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	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	68,549,733.07	330,260,000.00	261,710,266.93	381.78

资产占有单位填表人：方东辉

填表日期：2019年9月5日

评估人员：朱燕飞 孟刚

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

表4-5
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	购建年月	建筑/土地面积(m²)	成本单价(元/m²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价元/m²	备注
							原值	净值	原值	成新率%			
1	粤2017深圳市不动产权第0030379号等	星河世纪大厦A栋23层2301-2318	框剪	2006/01	1223.83	13,731.43	16,804,937.25	10,503,085.78	40,060,000.00		281.41	32,733.00	
小 计							16,804,937.25	10,503,085.78	40,060,000.00		281.41		
投资性房地产减值准备											-		
合 计							16,804,937.25	10,503,085.78	40,060,000.00		281.41		

资产占有单位填表人：方东辉
填表日期：2019年9月5日

评估人员：孟刚

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表4-6

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	58,128,585.17	44,613,689.12	246,030,000.00	246,030,000.00	187,901,414.83	201,416,310.88	323.25	451.47
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	58,128,585.17	44,613,689.12	246,030,000.00	246,030,000.00	187,901,414.83	201,416,310.88	323.25	451.47
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	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产—电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	58,128,585.17	44,613,689.12	246,030,000.00	246,030,000.00	187,901,414.83	201,416,310.88	323.25	451.47
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	58,128,585.17	44,613,689.12	246,030,000.00	246,030,000.00	187,901,414.83	201,416,310.88	323.25	451.47

资产占有单位填表人：方东辉

填表日期：2019年9月5日

评估人员：孟刚

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

资产占有方：深圳帝光电子有限公司 评估单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 元/m ²	备注
							原值	净值	原值	成新率%			
1	粤2017深圳市不动产权第0192115号	帝光工业园2号建筑(主厂房)	框架	2012/02	43746.32	1,154.14	58,128,585.17	44,613,689.12	246,030,000.00		451.47	4,885.00	含一期用地价值
2	粤2017深圳市不动产权第0192116号	帝光工业园4号建筑(宿舍楼)	框架	2012/02	6618.92								
合 计									246,030,000.00		451.47		

资产评估单位填表人：方东辉
填表日期：2019年9月5日

评估人员：孟刚

无形资产—土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

表4-12-1
金额单位：人民币元

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	使用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
1	粤2017深圳市不动产权第0192115号	帝光工业园土地	光明新区公明街道	2007/06	工业	50	五通一平	34930.56	17,278,052.40	13,096,165.71	44,170,000.00	237.27	其中一期土地与房屋建筑物合并评估，此处评估值仅为二期用地
									合计	13,096,165.71	44,170,000.00	237.27	

评估人员：孟刚

资产占有单位填表人：方东辉

填表日期：2019年9月5日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表5

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

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	26,700,000.00	26,700,000.00	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-
5-7	应交税费	922,414.66	922,414.66	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	130,740,290.48	130,740,290.48	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	6,198,000.00	6,198,000.00	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	164,560,705.14	164,560,705.14	-	-

资产占有单位填表人：方东辉

评估人员：朱燕飞

填表日期：2019年9月5日

应交税费清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

表5-7
金额单位：人民币元

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

编号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	深圳市税务局	2019/06	应交增值税	91,719.66	91,719.66	
2	深圳市税务局	2019/06	应交城建税	5,806.56	5,806.56	
3	深圳市税务局	2019/06	教育费附加	2,488.53	2,488.53	
4	深圳市税务局	2019/06	地方教育费附加	1,659.02	1,659.02	
5	深圳市税务局	2019/06	房产税	785,138.48	785,138.48	
6	深圳市税务局	2019/06	土地使用税	35,602.41	35,602.41	
			合计	922,414.66	922,414.66	

资产占有单位填表人：方东辉
填表日期：2019年9月5日

评估人员：朱燕飞

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

表5-10

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	银泰证券有限责任公司（房租押金）	2016年以前	房租押金	126,690.80	126,690.80	
2	深圳市兆昌达建筑工程投资有限公司	2016年以前	房租押金	1,629,670.80	1,629,670.80	
3	深圳市瑞东投资有限公司	2019/06	借款本金/利息	128,778,456.23	128,778,456.23	
4	深圳市帝光数码科技有限公司	2018/03	押金	29,666.00	29,666.00	
5	纳什空间创业科技（深圳）有限公司	2018/04	押金	264,690.00	264,690.00	
6	深圳市帝光数码科技有限公司	2017/09	债权债务转出	878,187.92	878,187.92	
7	深圳市兆昌达建筑工程投资有限公司	2019/06	租金	-860,871.27	-860,871.27	
8	深圳科瑞技术股份有限公司	2019/06	租金	-106,200.00	-106,200.00	
	合 计			130,740,290.48	130,740,290.48	

资产占有单位填表人：方东辉
填表日期：2019年9月5日

评估人员：朱燕飞

非流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表6

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

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%
6-1	长期借款	90,341,500.00	90,341,500.00	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	-
6-3	长期应付款	-	-	-	-
6-4	专项应付款	-	-	-	-
6-5	预计负债	-	-	-	-
6-6	递延所得税负债	-	-	-	-
6-7	其他非流动负债	-	-	-	-
6	非流动负债合计	90,341,500.00	90,341,500.00	-	-

资产占有单位填表人：方东辉
填表日期：2019年9月5日

评估人员：朱燕飞

长期借款清查评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

表6-1

金额单位：人民币元

资产占有方：深圳帝光电子有限公司

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值	评估价值	备注
1	深圳农业商业银行龙华支行	2018/11/23	2021/11/22	6.175%	人民币	54,843,000.00	54,843,000.00	
2	深圳农业商业银行龙华支行	2018/01/25	2021/01/24	6.175%	人民币	35,498,500.00	35,498,500.00	
合 计						90,341,500.00	90,341,500.00	

资产评估人员：朱燕飞

资产评估单位填表人：方东辉

填表日期：2019年9月5日