本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的
宁波南大光电材料有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

闽联合中和评报字[2019]第6236号

共1册，第1册

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

Fujian United Assets Evaluation & Land and Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

二零一九年十二月三日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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： 11350200421118012019000 11

资产评估报告名称： 宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的宁波南大光电材料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： 闽联合中和评报字[2019]第6236号

资产评估机构名称： 福建联合中和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： 张萌（资产评估师）、葛蒴（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

声明 ----------1

资产评估报告摘要 ----------3

资产评估报告 ----------6

一、委托人、被评估单位及债权人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 --6

二、评估目的 ----------9

三、评估对象和评估范围 ----------9

四、价值类型 ----------10

五、评估基准日 ----------10

六、评估依据 ----------11

七、评估方法 ----------13

八、评估程序实施过程和情况 ----------17

九、评估假设 ----------18

十、评估结论 ----------20

十一、特别事项说明 ----------21

十二、资产评估报告使用限制说明 ----------22

十三、资产评估报告日 ----------23

资产评估报告附件 ----------24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他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依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本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对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产（负债）清单由委托人和相关当事人申报并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员业已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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的宁波南大光电材料有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

闽联合中和评报字[2019]第6236号

江苏南大光电材料股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“南大光电”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的宁波南大光电材料有限公司股东全部权益于评估基准日2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因宁波南大光电材料有限公司拟进行增资扩股，为此需要对宁波南大光电材料有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为评估基准日2019年10月31日宁波南大光电材料有限公司股东全部权益价值。

本次评估的范围为评估基准日2019年10月31日宁波南大光电材料有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、长期待摊费用及负债等。总资产账面价值360,514,014.12元，总负债账面价值321,424,599.29元，所有者权益账面价值39,089,414.83元。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2019年10月31日。

五、评估方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次采用资产基础法评估。

六、评估结论及其有效使用期

评估结论：**经评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币3,930.01万元，大写叁仟玖佰叁拾万零壹佰元整。**

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（1）2018 年 9 月 20 日，被评估单位与宁波市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(编号 3302062018A21018)，合同中被评估单位以一个低于该地段工业用地正常市场价格取得坐落于北仑云台山路北（北仑区 ZB11-05-03 地块)，面积为 24,580.00 平方米的土地使用权，用于“集成电路产业之关键装备和材料”项目。同时双方签订了《产业建设项目履约监管协议》，双方约定：①该项目在投产初始运行期年上缴税收金额在 14.1 万元/亩以上，但未达到 47 万元/亩，受让人需要补缴土地出让金 450 元/平方米。②在企业项目开发建设期和投产初始运行期内，受让人不得向他人转让该项目土地、房屋等不动产。投产初始运行期届满，受让人在履行相关义务或承担违约责任前提下，该项目土地、房产等不动产可以依法转让，转让时原被评估单位必须补缴土地出让金 450 元/平方米（已补缴的除外)；新的受让人必须符合园区产业功能规划和产业准入条件；在同等条件下，政府有优先收购权。对于上述宗地，本次评估以核实无误后的账面值作为评估值。

（2）2019 年 3 月 11 日，被评估单位与宁波市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(编号 3302062019A21006)，合同中被评估单位以一个低于该地段工业用地正常市场价格取得了坐落于北仑柴桥临港产业园横中路北（北仑区 BLZB21-02-24b 地块)，面积为 33,563.00 平方米的土地使用权，用于“集成电路产业之关键装备和材料”项目。同时双方签订了《企业投资工业项目标准地投资建设协议》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

双方约定：①项目投产初始运行期内最高一年亩均税收指标未达到协议约定的最低标准且超出约定最低标准30%以上的，受让人应按照协议约定最低标准与最高一年亩均税收指标实际差额部分支付违约金，并同意补缴出让金716元/平方米；②该项目建设用地使用权及地上建筑物转让的，转让时乙方必须补缴716元/平方米出让金（已补缴的除外）。对于上述宗地，本次评估以核实无误后的账面值作为评估值。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

本报告相关的财务资料等由委托人和被评估单位共同提供，其真实性、完整性和合法性由双方负责。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2019年12月3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并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的宁波南大光电材料有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

闽联合中和评报字[2019]第6236号

江苏南大光电材料股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“南大光电”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的宁波南大光电材料有限公司股东全部权益于评估基准日2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：江苏南大光电材料股份有限公司

统一社会信用代码：91320000724448484T

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：冯剑松

注册资本： 40689.0845 万元人民币

成立日期： 2000 年 12 月 28 日

经营期限：2000 年 12 月 28 日至 ******

住所： 苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心 701-702

经营范围：高新技术光电子及微电子材料的研究、开发、生产、销售,高新技术成果的培育和产业化,实业投资,国内贸易,经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务。(生产地址在苏州工业园区平胜路 40 号)(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)

（二）被评估单位概况

名称：宁波南大光电材料有限公司

统一社会信用代码：91330206MA2AGQ8Q11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：冯剑松

注册资本：4000 万元人民币

成立日期： 2018 年 01 月 09 日

经营期限： 2018 年 01 月 09 日至长期

住所： 浙江省宁波市北仑区大碶宝山路 1298 号 1005-1006 室

经营范围：光电材料、高纯电子材料的研发、销售,高纯化工原材料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、从事新材料科技、微电子科技、化工科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,自营和代理各类货物和技术的进出口业务(除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术)。(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)

1、历史沿革

（1）公司成立

宁波南大光电材料有限公司于2018年1月由江苏南大光电材料股份有限公司出资组建，公司初始出资人民币200.00万元，占注册资本的100%。

公司成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏南大光电材料股份有限公司	200.00	100.00%
	合计	**200.00**	**100.00%**

（2）公司第一次增加注册资本

根据公司 2018 年 10 月 15 日股东会决议，公司申请增加注册资本人民币 800.00 万元，变更后的注册资本为 1,000.00 万元人民币。

此次变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏南大光电材料股份有限公司	1,000.00	100.00%
	合计	**1,000.00**	**100.00%**

（3）公司第二次增加注册资本

根据公司 2019 年 2 月 13 日股东会决议，公司申请增加注册资本 3,000.00 万元人民币，变更后的注册资本为 4,000.00 万元人民币。上述出资经苏州德富信会计师事务所（普通合伙）审验，并于 2019 年 2 月 27 日出具“苏德富信会资验字[2019]第 010 号”验资报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截止评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏南大光电材料股份有限公司	4,000.00	100.00%
	合计	4,000.00	100.00%

2、企业经营概况

宁波南大光电材料有限公司是江苏南大光电材料股份有限公司出资组建的全资子公司，是承担集成电路芯片制造用关键核心材料之一的193nm光刻胶材料的研发与产业化重点项目主体公司。公司将通过3年的建设、投产及实现销售，达到年产25吨193nm（ArF干式和浸没式）光刻胶产品的生产规模。产品满足集成电路行业需求标准，同时建成先进光刻胶分析测试中心和高分辨率光刻胶研发中心，为公司新的高端光刻胶产品的研发和产业化提供技术保障。目前生产车间主体已建设完成，分析测试中心、研发中心、仓库、水电、道路等配套设施正在建设中。

3、近几年企业的资产负债状况和经营业绩

企业近一年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
资产总计	14,384.96	36,051.40
负债合计	14,337.95	32,142.46
所有者权益合计	47.02	3,908.94

项目	2018 年	2019 年 1-10 月
营业收入		
利润总额	-152.98	15.32
净利润	-152.98	15.32

2018年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定；评估基准日财务数据未经审计。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位系委托方100%全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效。

二、评估目的

本次评估的目的是因宁波南大光电材料有限公司拟进行增资扩股，为此需要对宁波南大光电材料有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为评估基准日2019年10月31日宁波南大光电材料有限公司股东全部权益价值。

本次评估的范围为评估基准日2019年10月31日宁波南大光电材料有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、长期待摊费用及负债等。总资产账面价值360,514,014.12元，总负债账面价值321,424,599.29元，所有者权益账面价值39,089,414.83元。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、在建工程和无形资产。

流动资产主要包括货币资金预付账款、存货和其他流动资产等。

固定资产-设备包括运输设备和电子及其他设备，共计26.00台（套/辆），账面原值556,285.80元，账面净值539,676.68元，均处于正常使用状态。

在建工程为土建工程，账面原值21,287,667.35元，账面净值21,287,667.35元。其中，土建工程共1项，为年产25吨193nm（ArF干式和浸没式）光刻胶产品项目生产用厂房及配套建设工程项目。

无形资产-土地使用权包括2项土地，账面原值17,986,401.00元，账面净值17,700,626.05元，面积合计58,143.00㎡。其中，全部为出让取得的工业用地，均已办理国有土地使用证。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2019年10月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

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.《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修订）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修订）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修订）；

5.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号公布，国务院令第714号修订）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第134号公布，国务院令第691号第二次修订）；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号公布，财政部、国家税务总局令第65号修订）；

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

10.其他有关法律法规。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

15.其它相关行业规范。

（四）资产权属依据

1. 国有土地使用证；

2. 国有土地使用权出让合同；

3. 车辆行驶证；

4. 重要资产购置合同或凭证；

5. 其他权属证明文件。

（五）评估取价依据

1.机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

2.机械工业出版社出版的《机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》；

3.“评估资讯网”、“汽车之家网”、“易车网”、“JD商城网”、“中关村在线”、“天极网”等网站中的设备价格信息；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);

5.宁波市国土资源局网站公布的近期土地成交结果;

6.中国土地市场网公布的近期土地成交结果;

7.宁波市基准地价更新成果（2019年);

8.中国城市地价动态监测网;

9.企业提供的部分合同、协议等;

10.其他相关取价依据。

（六） 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;

2. 财务报表;

3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;

4. 企业提供的经营信息和资料;

5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;

6. 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司技术资料库;

7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南;

8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

1．收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2．市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3．资产基础法

资产基础法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1．评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

A．评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

B．收益所对应的风险能够度量；

C．收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

被评估企业成立时间不长，主营业务活动尚未开展，企业未来的具体经营业务存在较大不确定性，难以对企业未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

A．评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

B．相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

由于国内缺少类似经济行为的交易案例，故本次评估不宜用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

A．评估对象以持续使用为前提；

B．评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

C．能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

②资产基础法的适用性分析

由于企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，因此本次评估采用资产基础法评估。

2．本次评估各主要资产（负债）的具体评估方法及重要评估参数的确定

（1）资产基础法简介

1.流动资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估范围内的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

①货币资金

包括银行存款、其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

②预付款项

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。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

③其他应收款

对于其他应收款，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

④ 其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2.固定资产-设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

A 运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆现价＋车辆购置税＋其它合理费用－可抵扣增值税额

B. 电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价－可抵扣增值税额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②综合成新率的确定

A 运输设备

对于运输设备，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊2013年第12期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率$=(1-d)^{n}\times 100\%$

式中：$d=1-\sqrt[N]{1/N}$＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、停放环境状况（K5）。

B. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3. 在建工程

对于开工时间距基准日半年内的在建工程项目，在核实后的账面值基础上，按剔除其中不合理支出后的余额确定评估值。

对于开工时间距基准日半年以上的在建工程项目，若账面值中不包含资金成本，则在核实后的账面值基础上，按剔除其中不合理支出后的余额加计资金成本确定评估值。

4.无形资产-土地使用权

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于通过出让取得的工业用地。经核实，被评估单位与宁波国土资源局签订的国有建设用地使用权出让合同，被评估单位的购地价格并非一个正常的无特殊限制条件的市场价格，而是存在诸多限制因素，本次评估人员调查了解土地使用权取得的过程，查阅了相关合同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

协议和记账凭证，对购地日期、原始发生额和土地使用权摊销的过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

5.开发支出

在了解开发支出的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，以核实后账面值确定评估值。

6.长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值。

7.负债

评估范围内的负债包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象涉及的负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的负债进行全面核实，并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象债权价值进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1．假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2．假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3．假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1．假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，委托评估资产（资产组合）的业务范围、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2．假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3．假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4．假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5．假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

经评估，宁波南大光电材料有限公司拟增资扩股事宜所涉及的宁波南大光电材料有限公司股东全部权益价值于评估基准日2019年10月31日的市场价值评估值为3,930.01万元，（大写叁仟玖佰叁拾万零壹佰元整）。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1．本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

2．本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

（1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

（2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

（三）评估结论的效力

1．本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2．本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续使用、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（1）2018 年 9 月 20 日，被评估单位与宁波市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(编号 3302062018A21018)，合同中被评估单位以一个低于该地段工业用地正常市场价格取得坐落于北仑云台山路北（北仑区 ZB11-05-03 地块)，面积为 24,580.00 平方米的土地使用权，用于“集成电路产业之关键装备和材料”项目。同时双方签订了《产业建设项目履约监管协议》，双方约定：①该项目在投产初始运行期年上缴税收金额在 14.1 万元/亩以上，但未达到 47 万元/亩，受让人需要补缴土地出让金 450 元/平方米。②在企业项目开发建设期和投产初始运行期内，受让人不得向他人转让该项目土地、房屋等不动产。投产初始运行期届满，受让人在履行相关义务或承担违约责任前提下，该项目土地、房产等不动产可以依法转让，转让时原被评估单位必须补缴土地出让金 450 元/平方米（已补缴的除外)；新的受让人必须符合园区产业功能规划和产业准入条件；在同等条件下，政府有优先收购权。对于上述宗地，本次评估以核实无误后的账面值作为评估值。

（2）2019 年 3 月 11 日，被评估单位与宁波市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(编号 3302062019A21006)，合同中被评估单位以一个低于该地段工业用地正常市场价格取得了坐落于北仑柴桥临港产业园横中路北（北仑区 BLZB21-02-24b 地块)，面积为 33,563.00 平方米的土地使用权，用于“集成电路产业之关键装备和材料”项目。同时双方签订了《企业投资工业项目标准地投资建设协议》双方约定：①项目投产初始运行期内最高一年亩均税收指标未达到协议约定的最低标准且超出约定最低标准 30%以上的，受让人应按照协议约定最低标准与最高一年亩均税收指标实际差额部分支付违约金，并同意补缴出让金 716 元/平方米；②该项目建设用地使用权及地上建筑物转让的，转让时乙方必须补缴 716 元/平方米出让金（已补缴的除外)。对于上述宗地，本次评估以核实无误后的账面值作为评估值。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

本报告相关的财务资料等由委托人和被评估单位共同提供，其真实性、完整性和合法性由双方负责。

十二、资产评估报告使用限制说明

1．本资产评估报告使用范围：本报告结论仅供宁波南大光电材料有限公司拟进行增资扩股提供价值参考使用。

2．本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3．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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4．若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5．评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2019 年 12 月 3 日。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国•福建

资产评估师：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附件

1. 委托人与被评估单位人的法人营业执照；
2. 委托人及被评估单位承诺函；
3. 资产评估机构资格证明文件或备案文件；
4. 资产评估机构法人营业执照副本；
5. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件；
6. 资产评估汇总表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn