

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的
所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司
形成的商誉所在资产组之现值项目
资产评估报告
银信财报字[2020]沪第 266 号
共一册，第一册

银信资产评估有限公司

2020 年 4 月 20 日

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： 3131020026202000464

资产评估报告名称： 深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司形成的商誉所在资产组之现值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 银信财报字（2020）沪第266号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 丁晓宇(资产评估师)、邱越(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。

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人暨商誉所在资产组的产权持有人概况.....	4
二、资产评估目的.....	5
三、资产评估对象和评估范围的说明.....	5
四、价值类型.....	10
五、关于资产评估基准日的说明.....	10
六、资产评估依据.....	11
七、资产评估方法.....	12
八、资产评估程序实施过程和情况.....	14
九、资产评估评估假设.....	16
十、资产评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
附件.....	23



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

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、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表、与评估对象相关的经营数据和财务数据及经营财务预测数据、财务报告和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及其关联方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

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

五、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

七、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或收回金额，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格或可收回金额的保证。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，且评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见，不是关于评估对象或评估对象所包括的资产是否减值的意见。

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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

**深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的
所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司
形成的商誉所在资产组之现值项目
资产评估报告**

银信财报字[2020]沪第 266 号

摘要

一、项目名称：深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司形成的商誉所在资产组之现值评估项目

二、委托人暨商誉所在资产组的产权持有人：深圳市欧普特工业材料有限公司

三、资产评估报告使用人：委托人及委托人股东、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；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。

四、资产评估目的：以财务报告为目的

五、经济事项：深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的，深圳市欧普特工业材料有限公司委托受托人对其股东申报评估的含有商誉（并购深圳市欧普特工业材料有限公司形成的商誉）的资产组截止至评估基准日的现值进行评估，为其对包含在该资产组中的商誉进行减值测试时确定该资产组现值提供参考。深圳市欧普特工业材料有限公司就该经济事项已与银信资产评估有限公司签订了《资产评估委托合同》。

六、资产评估对象和范围：评估对象为深圳市欧普特工业材料有限公司股东申报评估的含有商誉的资产组；与评估对象相对应的评估范围为组成资产组的全部资产，以委托人股东申报的明细表为准。

七、价值类型：现值

八、资产评估基准日：2019 年 12 月 31 日

九、资产评估方法：收益法

十、资产评估结论：

除本资产评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告所列假设和限定条件下，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

于资产评估基准日 2019 年 12 月 31 日，委托人申报的深圳市欧普特工业材料有限公司含有商誉的资产组的现值为 21,820.00 万元（大写：人民币贰亿壹仟捌佰贰拾万元整）。

十一、本次评估在很大程度依赖委托人及其关联方所提供给我们的资料，同时评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见，既不等同于评估对象可收回金额，也不是关于评估对象或评估对象所包括的资产是否减值的意见。

十二、评估结论使用有效期：

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用人应当根据评估基准日后资产组的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

本次评估结论依赖于委托人及商誉所在资产组产权持有人管理层对未来经营规划及落实情况，如商誉所在资产组的实际经营情况与经营规划发生偏差，且委托人及商誉所在资产组产权持有人管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用人对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的
所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司
形成的商誉所在资产组之现值项目
资产评估报告

银信财报字[2020]沪第 266 号

正文

深圳市欧普特工业材料有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用收益法，按照必要的评估程序，对深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司形成的商誉所在资产组于2019年12月31日的现值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨商誉所在资产组的产权持有人概况

（一）委托人暨商誉所在资产组的产权持有人和其他资产评估报告使用人：

1、委托人暨商誉所在资产组的产权持有人概况

委托人暨商誉所在资产组的产权持有人名称：深圳市欧普特工业材料有限公司
（以下或简称深圳欧普特）

统一社会信用代码：91440300795432113F

注册资本：人民币贰仟叁佰万元

法定代表人：刘诚

注册地址：深圳市宝安区燕罗街道罗田社区龙山六路10号欧普特工业园厂房

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006年11月22日

经营期限：2006年11月22日至长期

经营范围：室温固化硅橡胶的销售，电子胶粘剂、高分子材料的技术开发，国内商业、物资供销业，货物及技术进出口。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

禁止及规定需前置审批项目）^室温固化硅橡胶的生产。

2、其他评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人及委托人股东、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；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。

二、资产评估目的

深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的，需对其股东申报评估的含有商誉（并购深圳市欧普特工业材料有限公司形成的商誉）的资产组截止至评估基准日 2019 年 12 月 31 日的现值进行评估，为其对包含在该资产组中的商誉进行减值测试时确定该资产组现值提供参考。

三、资产评估对象和评估范围的说明

（一）资产评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为委托人股东申报的含有商誉的资产组。与评估对象相对应的评估范围为组成资产组的全部资产，以委托人股东申报的明细表为准。

资产组以及组成资产组的各类资产由深圳市欧普特工业材料有限公司股东根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 8 号——资产减值》的有关规定确认和计量。

在未考虑资产组中各类资产于截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日的当期可能发生的资产减值因素的情况下，包含商誉的资产组中各类资产于评估基准日的账面价值如下：

金额单位：人民币元		
项目	账面价值	考虑合并对价分摊后 账面价值
固定资产	16,877,387.09	17,452,867.59
在建工程	10,244,794.51	10,244,794.51
无形资产	1,389,871.31	9,667,206.25
长期待摊费用	2,098,662.10	1,993,341.05
深圳欧普特股东商誉账面值		169,913,239.53
包含全部商誉原值的资产组账面价值		209,271,448.93

上述资产组内各项资产数据均为委托人股东提供。

（二）与评估对象相对应的评估范围内的主要资产情况如下：

5 深圳市欧普特工业材料有限公司股东以财务报告为目的所涉及的其并购深圳市欧普特工业材料有限公司形成的商誉所在资产组之现值项目评估报告



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

与评估对象相对应的评估范围内的主要资产包括商誉、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用。

1. 商誉

商誉是由宜安科技并购深圳欧普特时形成的，并根据宜安科技的合并成本大于合并中取得的深圳欧普特可辨认净资产公允价值份额的差额确定初始计量金额。

2. 固定资产

2.1 房屋建筑物

江西欧普特实业有限公司（深圳欧普特之全资子公司，以下或简称“江西欧普特”）房屋建筑物情况如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值	
							原值	净值
1	无证	办公楼	砖混	2015/12/31	m ²	3,113.27	2,439,536.56	2,130,528.60
2	无证	仓库	砖混	2015/12/31	m ²	2,426.46	1,748,334.55	1,526,878.84
3	无证	工厂大门保安室	砖混	2016/5/31	m ²	30.00	394,512.26	349,746.08
4	无证	工业园附属工程-围墙	砖铁栏杆	2016/5/31	m	400.00	251,445.00	222,912.98
5	无证	预付在建工程款-地面	砼面	2016/5/31	m ²	600.00	76,907.30	68,180.46
6	无证	水池	砼面	2016/5/31	m ²	30.00	51,010.00	45,221.78
7	无证	钢架厂房	钢结构	2016/5/31	m ²	810.00	450,141.26	399,062.73
8	无证	钢架厂房（1）	钢结构	2017/5/31	m ²	60.00	22,000.00	20,200.28
合 计						7,469.73	5,433,886.93	4,762,731.75

2.2 设备资产

深圳欧普特设备资产情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	数量	现状、特点
机器设备	7,006,347.24	321.00 项	账实相符、正常使用
车辆	80,347.61	2.00 项	账实相符、正常使用
电子设备	438,607.26	198.00 项	账实相符、正常使用

江西欧普特设备资产情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	数量	现状、特点
机器设备	4,221,301.41	75.00 项	账实相符、正常使用



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

项目	账面值	数量	现状、特点
车辆	104,251.24	1.00 项	账实相符、正常使用
电子设备	103,457.99	34.00 项	账实相符、正常使用
其他设备	213,897.47	71.00 项	账实相符、正常使用

3. 在建工程

江西欧普特在建工程情况如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	账面价值
1	厂房 2	框架	9,248.91	2015/12/21	10,244,794.51
合 计					10,244,794.51

4. 无形资产

4.1 帐内无形资产

江西欧普特无形资产情况如下：

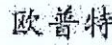
金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	吉国用（2013）第 059 号	吉水县城西工业园 公园路南侧、吉盛路西侧	2012/6/12	16,666.00	1,638,355.40	1,389,871.31
合计					1,638,355.40	1,389,871.31

4.2 帐外无形资产

深圳欧普特账外无形资产主要为企业申报的经营所需的商标、专利、软件著作权。

①商标：

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	类别	流程状态
1	2015/3/30		欧普莱特	16599658	3-日化用品	已注册
2	2012/2/15		创新展	10491710	1-化工原料试剂	已注册
3	2010/8/6		欧普特	8550960	1-化工原料试剂	已注册
4	2010/8/6		-	8550988	1-化工原料试剂	已注册

②专利：

序号	申请公布日	专利名称	专利号	专利类型	法律状态
----	-------	------	-----	------	------



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

1	2019/9/10	高拉伸强度导热硅胶片	ZL201821752955.2	实用新型	授权
2	2019/7/5	超低热阻导热硅脂	ZL201821765295.1	实用新型	授权
3	2018/10/16	包含功能基MQ树脂的LED用有机硅灌封胶及其制备方法	ZL201610211128.1	发明专利	授权
4	2017/2/15	双组份有机硅灌封胶生产用捏合机	ZL201620906661.5	实用新型	授权
5	2017/2/8	一种双组份有机硅灌封胶生产用真空干燥箱	ZL201620903186.6	实用新型	授权
6	2019/6/11	双组份有机硅灌封胶及其制备工艺	ZL201610112238.2	发明专利	授权
7	2015/12/9	一种用于有机硅灌封胶生产的分散搅拌机	ZL201520560310.9	实用新型	授权
8	2015/12/2	一种用于有机硅灌封胶生产的过滤组件	ZL201520560381.9	实用新型	授权
9	2015/12/2	一种用于有机硅灌封胶生产的计量装置	ZL201520560871.9	实用新型	授权
10	2015/12/2	一种用于有机硅灌封胶生产的冷却组件	ZL201520560872.3	实用新型	授权
11	2014/12/17	一种双组份有机硅灌封胶	ZL201310346458.8	发明专利	授权
12	2012/7/11	一种灌封胶搅拌机的加水器	ZL201120453640.X	实用新型	授权
13	2012/7/11	一种灌封胶搅拌机的计量装置	ZL201120453638.2	实用新型	授权

③软件著作权：

序号	批准日期	软件全称	登记号	版本号	法律状态
1	2017/12/26	一种高流动性点击光固化导热杂聚硅橡胶制备系统	2017SR728989	V1.0	授权
2	2017/12/26	一种阻燃室温硫化硅橡胶复合材料制备系统	2017SR728968	V1.0	授权
3	2017/12/26	单组分脱醇型室温固化硅橡胶储存系统	2017SR729001	V1.0	授权
4	2017/12/4	自粘接导热灌封胶制备系统	2017SR662399	V1.0	授权
5	2017/12/1	加成型防沉降有机硅灌封胶制备系统	2017SR661318	V1.0	授权
6	2014/12/24	欧普特双组份有机硅灌封材料检测系统	2014SR207771	V1.0	授权
7	2014/12/24	欧普特高温超导光伏组件粘接硅胶检测系统	2014SR207717	V1.0	授权
8	2014/12/24	欧普特阻燃型有机硅导热灌封材料制程系统	2014SR208536	V1.0	授权
9	2014/12/24	欧普特 LED 路灯电源灌封材料生产系统	2014SR208516	V1.0	授权
10	2014/12/24	欧普特 LED 亮化大功率照明灌封材料检测系统	2014SR208475	V1.0	授权

江西欧普特账外无形资产主要为企业申报的经营所需的专利，具体如下：

序号	申请日	申请号/专利号	发明名称	专利类型
1	2017/11/20	ZL201721554914.8	一种硅油过滤机	实用新型
2	2017/11/17	ZL201721536894.1	一种便于更换滤芯的硅油过滤装置	实用新型
3	2017/11/16	ZL201721535559.X	一种通过锥齿轮组传动的硅胶捏合机	实用新型



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

4	2017/11/14	ZL201721535430.9	一种高效硅胶捏合机	实用新型
5	2017/11/13	ZL201721500370.7	一种 DMC 原材料存储输入系统	实用新型
6	2017/11/10	ZL201721489374.X	一种 DMC 原材料存储输出系统	实用新型
7	2017/11/9	ZL201721486892.6	一种上下循环物料的硅胶反应釜	实用新型
8	2017/11/8	ZL201721475129.3	一种带有内刮机构的硅胶反应釜	实用新型

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

（三）与评估对象有关的经营情况：

资产组所对应的业务由深圳欧普特经营，深圳市欧普特工业材料有限公司成立于2006年，注册资金2300万人民币，是一家专业从事有机硅胶研发、生产和销售的高分子材料技术开发的国家高新技术企业。2017年3月被东莞宜安科技股份有限公司收购成为其全资子公司。欧普特公司立足于有机硅胶粘剂产业的发展，将有机硅胶粘剂的应用领域不断推广，产品应用于精密电子电器、LED照明、电源、建筑装饰、轨道交通、汽车工业、船舶工业、航空航天工业、光伏晶片等；公司于2012年投资500万元在江西成立的江西欧普特实业有限公司，于2016年正式运营投产，为欧普特整体发展提供支持，其主要产品为双组份系列硅胶、107胶等。

委托人提供的深圳欧普特与资产组相关的经营业务有关的历史财务数据如下：

资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目/报表日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	84,802,857.48	104,049,353.76	126,064,235.37
负债	30,906,555.41	28,111,360.95	23,419,566.66
净资产	53,896,302.07	75,937,992.81	102,644,668.71

利润表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
一、营业收入	99,266,347.90	133,359,561.70	126,322,408.76
减：营业成本	66,092,885.05	89,679,750.20	73,637,324.38
税金及附加	856,393.01	1,026,531.85	1,107,400.94
销售费用	5,154,793.38	5,027,411.42	7,485,169.35
管理费用	3,624,309.48	3,812,165.01	4,522,881.44
研发费用	4,469,483.82	8,380,267.92	10,582,248.20
财务费用	682,220.37	1,006,758.34	447,996.68
信用减值损失			1,935,766.47
资产减值损失	658,419.97	1,333,375.73	28,130.00
加：其他收益		938,447.78	1,584,536.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）			1,331,733.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,727,842.82	24,031,749.01	29,491,761.77



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

加：营业外收入	1,185,577.95	1,002,685.36	603,863.81
减：营业外支出			3,806.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,913,420.77	25,034,434.37	30,091,818.59
减：所得税费用	2,619,224.73	2,992,743.63	3,385,142.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,294,196.04	22,041,690.74	26,706,675.90

以上2017年数据摘自中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的“CAC湘审字[2018]0044号”《审计报告》，2018年数据摘自中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“CAC湘审字[2019]0184号”《审计报告》，2019年数据为深圳欧普特提供。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其含义

本报告评估结论的价值类型为现值。

现值是企业会计准则规定的五种会计计量属性之一，在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量。负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

（二）价值类型的选择说明

本次评估系以财务报告为目的的评估，评估结论供深圳市欧普特工业材料有限公司及其股东对包含在评估对象——资产组中的商誉进行减值测试时确定资产组现值提供参考，而根据《企业会计准则第8号——资产减值》第三章“资产可收回金额的计量”第六条“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定”和《以财务报告为目的的评估指南》第四章“价值类型”第十八条“执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型”的规定，结合本次评估的实际情况，本次评估选择现值作为本次评估的价值类型。

五、关于资产评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2019年12月31日。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、资产评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《企业会计准则——基本准则》（财会[2006]3号）；
- 4、《企业会计准则第8号——资产减值》（财会[2006]3号）；
- 5、《企业会计准则第20号——企业合并》（财会[2006]3号）；
- 6、《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会[2014]6号）；
- 7、《〈企业会计准则第8号——资产减值〉应用指南》（财会[2006]18号）；
- 8、《会计监管风险提示第8号——商誉减值》；
- 9、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36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——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35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、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

- 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、《知识产权资产评估指南》中评协（2017）44号；
- 16、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协（2019）35号。

（三）产权依据

- 1、委托人暨商誉所在资产组的产权持有人营业执照复印件；
- 2、商标、软件著作权、专利证书复印件；
- 3、车辆登记证、行驶证；
- 4、设备购买合同、发票及相应的付款凭证；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、委托人提供的与评估对象有关的经营管理资料和财务资料；
- 2、委托人提供的与评估对象有关的经营计划、盈利预测等资料；
- 3、委托人提供的与评估对象所对应评估范围内的资产明细表；
- 4、委托人提供的与评估对象有关的采购和销售合同等资料；
- 5、评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率等有关资料；
- 6、评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；
- 7、与评估对象有关业务所在行业有关国家宏观、区域市场等统计分析资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、资产评估方法

（一）评估方法选择

本次评估选用的评估方法为收益法。

参照企业会计准则的相关规定，本资产评估报告所称收益法是指将评估对象——资产组有关的预计未来现金流量折算成评估基准日现值的评估方法。

（二）评估方法的选择说明

《企业会计准则第8号——资产减值》第三章“资产现值的计量”第六条规定：“现值应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

现值两者之间较高者确定”；第八条规定：“资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其现值”。

就本资产评估报告所限定的评估对象——资产组而言，未发现有该资产组在公平交易中的销售协议价格；也未发现存在一个与该资产组相同的活跃交易市场；也缺乏或难以取得同行业类似资产组的最近交易价格或者结果；因此，本公司认为，难以按照企业会计准则的前述要求利用“资产组现值=资产组在公平交易中销售协议价格-可直接归属于该资产组处置费用”或“资产组现值=资产组的市场价格或资产组的买方出价-该资产组处置费用”或“参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额”等方法确定资产组现值，在评估方法选择方面属于上述企业会计准则规定的“应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其现值”的情形。

为了明确本次评估的相关事项，确保评估报告符合《企业会计准则第8号—资产减值》的相关要求，评估人员首先与审计人员，委托人及委托人股东管理层就东莞宜安科技股份有限公司并购欧普特形成的商誉所在资产组进行了讨论，并取得了一致的意见：

根据会计准则的相关规定可将东莞宜安科技股份有限公司并购欧普特形成的商誉所在资产组对应的具体评估范围确认为商誉及与商誉相关的长期资产。

（三）收益法-预计未来现金流量折现模型介绍

本次收益法选用预计未来现金流量折现模型确定资产组的可收回金额；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

P：表示包含商誉的资产组未来现金流量现值



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

R_i ：资产组未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

资产组第 i 期预计的现金流量(R_i)

= 第 i 期预计能够独立产生的营业收入-第 i 期对应的预计营业成本
-第 i 期对应的预计的税金及附加-第 i 期预计的管理费用
-第 i 期预计的销售费用-第 i 期预计营运资金增加额
-第 i 期预计的为使资产达到预定可使用状态所发生的现金流出
+第 i 期折旧摊销等非付现成本费用

八、资产评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、商誉所在资产组的产权持有人、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、商誉所在资产组的产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导商誉所在资产组的产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与商誉所在资产组的产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过与商誉所在资产组的产权持有人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析商誉所在资产组的产权持有人的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析商誉所在资产组的产权持有人的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据商誉所在资产组的产权持有人财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人和商誉所在资产组的产权持有人进行必要的沟通，听取委托人和商誉所在资产组的产权持有人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、商誉所在资产组的产权持有人、资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（九）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

九、资产评估评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象—资产组生产所需的原辅材料等所有投入和产出的产品或者其他产出（以下统称“与资产组相关的投入产出”）均处在正常的市场交易过程中，并依照评估基准日已有的结算条件进行结算。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、持续经营假设：假设与评估对象——资产组相对应的经济体于评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营。

4、继续使用假设：资产组相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

5、资产组假设：假设委托人股东对评估对象—资产组的确认/认定、初始计量及其于评估基准日前的后续计量（若存在）均符合有关会计准则的规定；且委托人股东/相关当事人提供的与资产组相关的经营和财务数据与该资产组具有完整、合理和一致的对应关系。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、商誉所在资产组的产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、商誉所在资产组的产权持有人所属行业的发展态势稳定，与商誉所在资产组的产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定；

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

2、商誉所在资产组的产权持有人在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

3、收益的计算以中国会计年度为准，收益时点假定为每个预测期的期中；

4、无其他不可预测和不可抗力因素对商誉所在资产组的产权持有人经营造成重大影响；

5、商誉所在资产组的产权持有人于评估基准日后与品牌方和销售平台之间的合作模式不发生重大改变。

6、假设商誉所在资产组的产权持有人未来年度能持续获得高新技术企业证书，享受15%的所得税优惠。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、资产评估结论

（一）收益法评估结论

在评估基准日2019年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，委托人申报的深圳市欧普特工业材料有限公司含有商誉资产组现值为21,820.00万元（大写：人民币贰亿壹仟捌佰贰拾万元整）

（二）资产评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济事项的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、商誉所在资产组的产权持有人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、商誉所在资产组的产权持有人提供的有关经济事项文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人或商誉所在资产组的产权持有人负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）商誉所在资产组的产权持有人存在的可能影响资产组现值评估的瑕疵事项，在委托人及委托人股东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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司对深圳市欧普特工业材料有限公司股东申报的其含有商誉的资产组只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。深圳欧普特及其股东对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

（五）本报告中收益法评估结论的成立完全依据委托人暨商誉所在资产组的产权持有人提供的未来经营状况预测，经过我们的复核，我们判断预测是可信的，但我们不能保证将来其完全按预测计划实现，如果发生实际情况与预测结果不一致，必然会影响本报告中的评估结果，提请报告使用人关注。

（六）其他事项

A. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估存在不动产权属资料不完整情形，详见下述。

B. 委托人未提供的其他关键资料情况：

本次评估不存在委托人未提供其他关键资料情况。

C. 未决事项、法律纠纷等不确定因素：

本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

D. 重要的利用专家工作及相关报告情况：

本次评估已利用专家工作及相关报告。

E. 重大期后事项：

截至本报告出具日，本次评估未发现评估对象自评估基准日后存在对评估结果产生重大影响的事项。

F. 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

本次评估不存在评估受限的情况

G. 其他需要说明的事项：

a. 深圳市欧普特工业材料有限公司之子公司江西欧普特实业有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物截至评估基准日尚未办理不动产权证，深圳市欧普特工业材料有限公司承诺该房屋建筑物归属于江西欧普特实业有限公司，不存在产权纠纷。房屋建筑物实际面积申报如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³
1	无证	办公楼	砖混	2015/12/31	m ²	3,113.27
2	无证	仓库	砖混	2015/12/31	m ²	2,426.46
3	无证	工厂大门保安室	砖混	2016/5/31	m ²	30.00
4	无证	工业园附属工程-围墙	砖铁栏杆	2016/5/31	m	400.00



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³
5	无证	预付在建工程款-地面	砼面	2016/5/31	m ²	600.00
6	无证	水池	砼面	2016/5/31	m ²	30.00
7	无证	钢架厂房	钢结构	2016/5/31	m ²	810.00
8	无证	钢架厂房（1）	钢结构	2017/5/31	m ²	60.00
		合计				7,469.73

若面积发生变动，应当相应调整，提请报告使用人注意。

b. 江西欧普特实业有限公司于2019年8月21日与江西省农商银行签订流动资金借款合同，编号为[2019]吉水农商行字第 73242019082110030001 号，借款金额为 450 万元人民币，借款期限 2019 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 20 日，刘诚、邱礼卫、胡丹、刘兄万为此次借款提供保证。

c. 深圳市欧普特工业材料有限公司的 1 辆小型普通货车因不符合深圳执行的大气污染物排放标准等原因，将其转移至个人-刘兄万名下，实际使用人及控制人仍为深圳市欧普特工业材料有限公司。截至评估基准日，深圳市欧普特工业材料有限公司承诺以上车辆实际归属于深圳市欧普特工业材料有限公司，不存在产权纠纷，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	粤 MXW285	瑞风商务车/小型普通客车 (江淮 HFC6500KA2C8T)	辆	1	2011/6/30	132,300.00	6,615.00

d. 深圳市欧普特工业材料有限公司账外无形资产中，部分专利权证书地址为广东省深圳市宝安区松岗街道罗田第三工业区龙山六路 10 号厂房 1 楼及 2 楼 A 区（2006-2016 年深圳市欧普特工业材料有限公司注册地址），由于公司地址的变更不影响其实际使用人及控制人，故深圳市欧普特工业材料有限公司一直未做专利权地址的变更。

以上未变更专利地址的专利及其余各项无形资产的实际使用人及控制人均均为深圳市欧普特工业材料有限公司，且深圳市欧普特工业材料有限公司拥有并控制上述无形资产并享有其全部权利。深圳市欧普特工业材料有限公司承诺以上账外无形资产归属于深圳市欧普特工业材料有限公司，不存在产权纠纷。

尚未变更地址的专利为：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	授权公告日	申请人	发明名称	申请号/专利号	专利类型
1	2018/10/16	深圳市欧普特工业材料有限公司	包含功能基 MQ 树脂的 LED 用有机硅灌封胶及其制备方法	ZL201610211128.1	发明专利
2	2019/6/11	深圳市欧普特工业材料有限公司	双组份有机硅灌封胶及其制备工艺	ZL201610112238.2	发明专利

e. 新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对包括湖北省在内的大部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成一定影响。我们无法估计本次疫情对整个宏观、地区、行业经济和深圳欧普特的经营已经造成的影响及未来可能带来的影响。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济事项可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济事项较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用人应当根据评估基准日后资产组的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

本次评估结论依赖于委托人及商誉所在资产组产权持有人管理层对未来经营规划及落实情况，如商誉所在资产组的实际经营情况与经营规划发生偏差，且委托人及商誉所在资产组产权持有人管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用人对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 4 月 20 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：丁晓宇
65030032

资产评估师：邱越
47160011

2020 年 4 月 20 日