

勤上光电股份有限公司拟转让股权所涉及的
广东勤上光电科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

沪众评报字〔2020〕第 0585 号

上海众华资产评估有限公司
二〇二〇年十二月七日

评估报告目录

声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 评估报告使用限制说明.....	18
十三、 评估报告日.....	19
评估报告附件.....	20

声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

勤上光电股份有限公司拟转让股权所涉及的

广东勤上光电科技有限公司

股东全部权益价值

评估报告摘要

沪众评报字〔2020〕第 0585 号

一、委托人：勤上光电股份有限公司。

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：广东勤上光电科技有限公司。

四、评估目的：勤上光电股份有限公司拟转让所涉及的广东勤上光电科技有限公司股权，为此需要对广东勤上光电科技有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估系为上述经济行为提供价值参考。

五、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

六、评估对象和评估范围：评估对象为广东勤上光电科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为广东勤上光电科技有限公司申报的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（在建工程、无形资产等）和负债。评估基准日资产总额账面值为 25,825.18 万元，负债总额 25,316.76 万元，净资产 508.42 万元。

七、价值类型：市场价值。

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，广东勤上光电科技有限公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的资产总额账面价值 258,251,764.70 元，评估值 340,238,139.11 元，评估增值 81,986,374.41 元，增值率 31.75%；负债总额账面价值 253,167,611.31 元，评估值 253,167,611.31 元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 5,084,153.39 元，评估值 87,070,527.80 元，评估增值 81,986,374.41 元，增值率 1,612.59 %。（大写：捌仟柒佰零柒万零伍佰贰拾柒元捌角）。

十、评估结论使用有效期：自 2020 年 8 月 31 日起至 2021 年 8 月 30 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：详见报告正文第十一项特别事项说明。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

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，应当认真阅读资产评估报告正文。

勤上光电股份有限公司拟转让股权所涉及的

广东勤上光电科技有限公司

股东全部权益价值

评估报告正文

沪众评报字〔2020〕第 0585 号

勤上光电股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对勤上光电股份有限公司拟转让股权涉及的广东勤上光电科技有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：勤上光电股份有限公司

注册地址：广东省东莞市常平镇横江厦工业四路 3 号 101 室

统一社会信用代码：914419000977051457

法定代表人：黄锦波

注册资本：11000 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司(非上市)

经营期限：2014 年 10 月 30 日至无固定期限

经营范围：生产和销售：半导体照明产品、半导体背光源及半导体显示屏、半导体照明驱动电源及控制系统、家用小电器、半导体照明通信产品、可见光通信产品、工艺品、五金制品、工艺家具、电线电缆及其原辅料、塑胶料、电子元器件、电器配件；半导体照明芯片封装及销售；半导体照明技术开发与服务；有线电视器材、网络设备、铁路设备、建筑材料的销售；路灯杆、智慧路灯杆、电力线路杆、通信塔杆、广告牌塔杆、交通标志牌杆、交通信号灯杆、电警杆、钢制电杆、不锈钢制品灯杆体

及其配件设计、制造、销售、安装；智慧城市软件、大数据平台、物联网平台等软件开发、销售、维护、技术咨询、技术服务、技术转让；监控系统、电子声学系统、大屏显示系统等设计、制造、销售、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机软件的设计、技术开发及销售；数据库及计算机网络服务；软件开发，信息系统集成服务，信息技术咨询服务，数据处理和存储服务；信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；照明工程、城市亮化、景观工程的设计、安装、维护；综合布线工程的施工；节能服务；合同能源管理；货物进出口、技术进出口。（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

1、注册登记情况

企业名称：广东勤上光电科技有限公司

注册地址：东莞松山湖科技产业园区松科苑7号楼418B室

统一社会信用代码：91441900566670572K

法定代表人：陈永红

注册资本：1200万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2010年12月21日至无固定期限

经营范围：LED技术开发与服务、合同能源管理；LED照明产品、LED背光源及LED显示屏、LED驱动电源及控制系统的研发、设计与销售；LED芯片封装及销售；照明工程、城市亮化、景观工程的设计、安装、维护；工艺品、五金制品、工艺家私、电线及其原辅材料、电缆、塑胶材料、奇彩灯、光电子元器件、电器配件的研发、设计与销售；货物进出口、技术进出口。

2、历史沿革

广东勤上光电科技有限公司成立于2010年12月21日，初始注册资本1200万元人民币，股东为勤上光电股份有限公司，出资比例100%。

至评估基准日，广东勤上光电科技有限公司的注册资本和股权结构详见下表（金额单位：人民币万元）：

投资方	出资金额（万元）	实缴注册资本（万元）	实缴比例%
勤上光电股份有限公司	1,200.00	1,200.00	100.00
合计	1,200.00	1,200.00	100.00

3、公司主营业务情况

广东勤上光电科技有限公司主营业务为 LED 技术开发与服务。

4、近两年及评估基准日资产负债、经营状况

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
资产总额	23,299.07	39,962.70	25,825.18
负债总额	22,702.06	39,380.49	25,316.76
所有者权益	597.01	582.20	508.42

近两年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入		-	-
利润总额	-379.87	36.65	-73.68
净利润	-379.87	33.89	-73.68

上述 2018 年度财务数据已由众华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了众华粤审字（2019）第 25 号标准无保留意见《审计报告》；2019 年度财务数据未经审计，为企业自行申报；2020 年 8 月 31 日财务数据由上会会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了上会粤报字（2020）第 0119 号标准无保留意见《审计报告》。

5、执行的会计政策及相关税率

被评估单位执行的主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

被评估单位执行的主要税种包括增值税，城建税、教育费附加（含地方）、企业所得税，税率分别为 3%、5%、5%、5%或 10%。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

勤上光电股份有限公司拟转让广东勤上光电科技有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的广东勤上光电科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为勤上光电股份有限公司上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为：广东勤上光电科技有限公司的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为评估对象涉及的广东勤上光电科技有限公司全部资产以及相关负债，包括广东勤上光电科技有限公司截止 2020 年 8 月 31 日资产负债表反映的流动资产、在建工程、无形资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日已经审计的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（万元）
流动资产	46.21
非流动资产	25,778.97
在建工程	18,457.53
无形资产	1,261.35
其他非流动资产	6,060.09
资产合计	25,825.18
流动负债	25,316.76
负债合计	25,316.76
净资产	508.42

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。上述财务数据由上会会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了上会粤报字（2020）第 0119 号标准无保留意见《审计报告》。

（一）企业申报的实物资产情况及特点

本次评估范围内的实物资产为在建工程。

在建工程为广东勤上光电科技有限公司位于东莞市松山湖北部工业城在建的 LED 照明研发设计中心 1 号研发楼，建筑面积为 34001.02 平方米，评估人员现场勘查后发现该研发楼已处于施工后期阶段。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为位于东莞市松山湖北部工业城的一块出让的科研用地（证号：东府国用（2011）第特 96 号），土地面积为 23333 平方米，土地终止日期为 2061 年 1 月 20 日。

（三）企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

（四）引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供经审计的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

四、价值类型

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 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》(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正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订);
6. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改。);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号)。

(二) 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)。

(三) 经济行为依据

- 1、《资产评估委托合同》;

(四) 权属依据

- 1、被评估单位营业执照、章程;
- 2、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》;
- 3、有关资产购置协议、合同及与评估有关的其他资料;
- 4、其它有关产权证明文件。

(五) 取价及参考依据

- 1、被评估单位提供的评估相关资料。
- 2、评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料;
- 3、其他与本次资产评估有关的资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

评估人员通过对企业管理层访谈了解到，目前广东勤上光电科技有限公司近年来并未有相关主营业务收入，评估人员难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

评估人员通过与企业管理层沟通了解到公司近年来无相关营业收入，无法对今后年度的数据进行预测经分析，评估人员认为本次评估不适宜采用收益法。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，本次采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：所持有的股东全部权益评估值 = (各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和) × 股权比例

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程：

1、关于流动资产评估

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款。

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 应收款项包括应收账款和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础

上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。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，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

2、关于在建工程评估

评估人员根据企业提供的资产评估明细表，对在建工程进行了现场勘察，并核对账、实相符情况，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的在建工程的基础资料。通过对被评估单位管理层访谈了解到该在建工程今后目的为出租，完工后建筑具有连续的、可预测的净收益，满足收益法使用的前提条件：

(1) 不动产未来收益可以预测并可以用货币来衡量：

(2) 收益期内，不动产权益拥有者获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量

(3) 不动产预期获利年限可以预测

故本次可以采用收益法评估。

其适用公式为：

$$V = \sum_{i=0}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + D$$

式中：V=房地产评估值

A_i=未来第 i 年的净收益

Y_i=未来第 i 年的报酬率

n=收益期

D=土地使用权剩余价值

3、关于无形资产的评估

无形资产为土地使用权。

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

委评宗地位于东莞市松山湖北部工业城，评估人员在对委评宗地进行实地勘察和

类似用地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场比较法对其进行评估。

市场比较法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中，PD—委评宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

D—区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

E—个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比

4、关于其他非流动资产的评估

评估人员查阅了相关的合同、发票及凭证等资料，经分析无误后，其他非流动资产按核实后的值作为评估值。

5、负债

企业负债为流动负债，流动负债具体包括：应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

在委托方启动本评估项目并正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构后，我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估基准日、评估收费、评估范围和评估对象等具体事宜。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目资产分布、经营现状、是否有长期投资等特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2020 年 11 月 25 日至 2020 年 11 月 30 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金和在建工程等实物资产进行

盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

在基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作后。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

（二）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

（三）假设在建工程能在预定工期内完成建造并正式竣工；

（四）假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

（五）假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

（六）假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法

持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

(七) 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(八) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对广东勤上光电科技有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

(一) 资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，广东勤上光电科技有限公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的资产总额账面价值 258,251,764.70 元，评估值 340,238,139.11 元，评估增值 81,986,374.41 元，增值率 31.75%；负债总额账面价值 253,167,611.31 元，评估值 253,167,611.31 元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 5,084,153.39 元，评估值 87,070,527.80 元，评估增值 81,986,374.41 元，增值率 1,612.59 %。评估值大写：捌仟柒佰零柒万零伍佰贰拾柒元捌角。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	46.21	58.54	12.33	26.68
非流动资产	25,778.97	33,965.28	8,186.31	31.76
在建工程	18,457.53	23,965.61	5,508.08	29.84
无形资产	1,261.35	3,939.58	2,678.23	212.33
其他非流动资产	6,060.09	6,060.09	-	-
资产合计	25,825.18	34,023.81	8,198.63	31.75
流动负债	25,316.76	25,316.76	-	-
负债合计	25,316.76	25,316.76	-	-
净资产（所有者权益）	508.42	8,707.05	8,198.63	1,612.57

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

资产评估值较账面值增值 8,198.63 万元，增值率 1,612.59 %。增值原因是由于：

①评估中在建工程采用收益法评估而造成的评估增值；

②评估中无形资产-土地使用权采用市场法评估，因土地市场成交价高于购入价而造成的评估增值。

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

①上会会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所以 2020 年 8 月 31 日为审计截止日对广东勤上光电科技有限公司进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会粤报字（2020）第 0119 号），广东勤上光电科技有限公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据。

②在建工程本次采用收益法评估，其前提为该在建工程能在正常工期中完成建造。

（二）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（三）被评估单位在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（五）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（六）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职

十二、评估报告使用限制说明

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

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论使用有效期为一年，自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 12 月 7 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年十二月七日

评估报告附件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 1、被评估单位审计报告;
- 2、委托人和被评估单位法人营业执照;
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 4、委托人和被评估单位的承诺函;
- 5、上海众华资产评估有限公司在上海市财政局备案公告;
- 6、上海众华资产评估有限公司营业执照;
- 7、本项目评估人员资质证书;