

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所涉及的房屋建筑物和土地使用权的公允价值

资产评估报告

国众联评报字（2020）第 3-0135 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇二〇年十月二十七日
中国·深圳

目 录

声 明	1
（摘要）	2
资产评估报告	5
一、绪言	5
二、委托人、资产占有单位概况及其他评估报告使用人	5
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型及其定义	8
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程和情况	14
十、评估假设	16
十一、评估结论	17
十二、特别事项说明	17
十三、评估报告使用限制说明	18
十四、评估报告日	19
评估报告附件	20

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事人无利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所 涉及的房屋建筑物和土地使用权的公允价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2020)第3-0135号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广东雪莱特光电科技股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用收益法和市场法,按照必要的评估程序,对广东雪莱特光电科技股份有限公司拟进行财务报告的目的所涉及的房屋建筑物和土地使用权在2020年10月1日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及资产占有单位

委托人:广东雪莱特光电科技股份有限公司

资产占有单位:广东雪莱特光电科技股份有限公司

二、评估目的

广东雪莱特光电科技股份有限公司拟进行财务报告的目的,需对其持有的房屋建筑物和土地使用权公允价值进行评估,为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东雪莱特光电科技股份有限公司拟进行财务报告的目的所涉及房屋建筑物和土地使用权的公允价值(详见附件明细表)。

评估范围为广东雪莱特光电科技股份有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权资产账面值4,527.95万元,其中房屋建筑物账面值为3,844.39万元,土地使用权账面值为683.56万元。

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所涉及的
房屋建筑物和土地使用权的公允价值资产评估报告

委托人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，以委托人提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 10 月 1 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与广东雪莱特光电科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对委托人提供的相关合同资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用收益法和市场法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为公允价值。

八、评估结论

此次评估主要采用收益法和市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

纳入本次评估范围内的资产在评估基准日 2020 年 10 月 1 日账面值 4,527.95 万元，评估值为 17,342.88 万元，评估增值 12,814.93 万元，增值率 283.02%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 10 月 1 日

资产占有单位：广东雪莱特光电科技股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物	3,844.39	15,013.38	11,168.99	290.53
2	土地使用权	683.56	2,329.50	1,645.94	240.79
	总计	4,527.95	17,342.88	12,814.93	283.02

综上所述，广东雪莱特光电科技股份有限公司纳入本次评估范围的土地和房屋建筑物公允价值评估值为 17,342.88 万元, 大写金额为壹亿柒仟叁佰肆拾贰万捌仟捌佰元整。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

[本页以下无正文]

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所 涉及的房屋建筑物和土地使用权的公允价值 资产评估报告

国众联评报字（2020）第 3-0135 号

一、绪言

广东雪莱特光电科技股份有限公司：

国众联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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对广东雪莱特光电科技股份有限公司拟进行财务报告的目的所涉及的广东雪莱特光电科技股份有限公司房屋建筑物和土地使用权在 2020 年 10 月 1 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、资产占有单位概况及其他评估报告使用人

1. 委托人及资产占有单位概况

企业名称：广东雪莱特光电科技股份有限公司

统一社会信用代码：914406002800034240

住 址：广东省佛山市南海区狮山工业科技工业园 A 区

法定代表人：冼树忠

注册资本：人民币 76411.3035 万

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1992-10-22

经营期限：1992-10-22 至无固定期限

经营范围：设计、加工、制造：LED 照明产品及配件、照明电器、电真空器件、科教器材、电光源器材及配件、电子元器件、自动控制设备、二类消毒室、供应室设备及器具、水处理设备、空气处理设备、道路路灯、太阳能路灯、太阳能电池组件、太阳能控制器、路灯灯杆、蓄电池、风力发电系统、开关电器、LED 显示屏、LED 应急照明产品、LED 防爆照明产品；航空电子设备、无人驾驶航空器、无线电数据传输系统、智能玩具及其应用的技术开发、生产；承接、设计、施工：水处理工程、空气处

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所涉及的
房屋建筑物和土地使用权的公允价值资产评估报告

理工程、城市及道路照明工程、亮化景观照明工程；服务：照明电器安装；电动车及相关配件贸易、家电及相关配件贸易、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）

2. 委托人和资产占有单位之间的关系

委托人和资产占有单位为同一单位。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的资产评估委托合同，评估报告的其他使用人包括广东雪莱特光电科技股份有限公司的股东；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用人。

三、评估目的

广东雪莱特光电科技股份有限公司拟进行财务报告的目的，需对广东雪莱特光电科技股份有限公司房屋建筑物和土地公允价值进行分析，为该经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东雪莱特光电科技股份有限公司拟进行财务报告的目的所涉及房屋建筑物和土地使用权的公允价值（详见附件明细表）。

评估范围为广东雪莱特光电科技股份有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权，资产账面值 4,692.44 万元，其中房屋建筑物账面值为 3,993.42 万元，土地使用权账面值为 699.02 万元。

委托人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，以委托人提供的资产评估申报表为准。

（一）房屋建筑物基本情况如下：

1. 自建房屋建筑物

序号	房产名称	房产证号	对应的土地使用证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	结构	层数	装修情况	使用状况	备注
1	4#车间	C3073461	180018	南海区狮山镇科技工业园A区科技大道	10,800.00	框架	3.00	办公区域地面贴砖，车间和仓库为水泥地面，外墙贴砖，钢筋混凝土屋面，入户卷闸门，室内玻璃门，铝合金窗，两部电梯。	勘查日部分出租，部分自用	抵押、查封

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所涉及的
房屋建筑物和土地使用权的公允价值资产评估报告

序号	房产名称	房产证号	对应的土地使用证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	结构	层数	装修情况	使用状况	备注
2	5#车间	C4622983	180018	南海区狮山镇科技工业园A区科技大道	3,840.00	钢结构	1.00	水泥地面, 墙面和天花均为铝锌板面, 入户卷闸门, 铝合金窗。	勘查日部分出租, 部分自用	抵押、查封
3	八层楼	C7053155	180018	南海区狮山镇科技工业园A区科技大道科技路4号	28,140.27	框架	8.00	地面贴砖, 内墙乳胶漆, 外墙贴条形砖, 天花刷白, 入户卷闸门, 室内金属门, 铝合金窗, 两部电梯。	勘查日部分出租, 部分自用	抵押、查封

2. 外购房屋建筑物

序号	房产证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	装修情况	使用状态	备注
1	粤 2017 佛南不动产权第 0115686 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2201 室	办公楼	319.97	中等装修	现场勘查日使用状态为空置	抵押、查封
2	粤 2017 佛南不动产权第 0115710 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2202 室	办公楼	257.88	中等装修	现场勘查日使用状态为空置	抵押、查封
3	粤 2017 佛南不动产权第 0115716 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2203 室	办公楼	252.02	中等装修	现场勘查日使用状态为空置	抵押、查封
4	粤 2017 佛南不动产权第 0116670 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2204 室	办公楼	263.77	中等装修	现场勘查日使用状态为出租	抵押、查封
5	粤 2017 佛南不动产权第 0115694 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2205 室	办公楼	319.97	中等装修	现场勘查日使用状态为出租	抵押、查封
6	粤 2017 佛南不动产权第 0115696 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2206 室	办公楼	126.01	中等装修	现场勘查日使用状态为出租	抵押、查封
7	粤 2017 佛南不动产权第 0115700 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2207 室	办公楼	126.01	中等装修	现场勘查日使用状态为出租	抵押、查封
8	粤 2017 佛南不动产权第 0115708 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2208 室	办公楼	126.01	中等装修	现场勘查日使用状态为出租	抵押、查封
9	粤 2017 佛南不动产权第 0115026 号	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 1 号嘉邦国金中心 2 座 2209 室	办公楼	126.01	中等装修	现场勘查日使用状态为出租	抵押、查封

(二) 土地使用权基本情况如下:

序号	证号	名称	土地坐落	登记用途	土地使用权类型 (出让或划拨) 及年限	面积 (m ²)	四至	备注
1	南府国用 (2005) 第特 180018 号	4#车间、5#车间、八楼	狮山街道塘头“斜地岗”	工业用地	出让、2051 年 09 月 28 日止	19,526	东: 科普中路; 南: 科技大道东; 西: 雪莱特另一宗地; 北: 雪莱特另一宗地	已建成 4# 车间、5# 车间、八楼

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所涉及的
房屋建筑物和土地使用权的公允价值资产评估报告

序号	证号	名称	土地坐落	登记用途	土地使用权类型（出让或划拨）及年限	面积（㎡）	四至	备注
3	南府国用（2011）第0603820号	一环边土地	佛山市南海区狮山镇塘头村“斜地岗”	工业用地	出让、2054年06月20日止	25,129	东：雪莱特另一宗地；南：科技大道东；西：佛清从高速；北：广东仕诚塑料机械有限公司	空地

五、价值类型及其定义

（一）本次评估的价值类型及其含义

本次评估的价值类型为公允价值。

公允价值是企业会计准则规定的五种会计计量属性之一，在公允价值计量下，资产和负债按照市场参与者在计量日（评估基准日）发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移负债所需支付的价格计量。即：公允价值是指市场参与者在评估基准日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

（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，评估结论供委托人对评估对象的计量模式进行变更时确定公允价值提供参考，而根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》“第三章后续计量”第十条“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量”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，本次评估选择公允价值作为本次评估的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年10月1日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

广东雪莱特光电科技股份有限公司以财务报告为目的所涉及的
房屋建筑物和土地使用权的公允价值资产评估报告

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日修正）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，从2008年1月1日起实施）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，从2007年8月30日起实施）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，从2004年8月28日起实施）；
6. 《企业会计准则第3号——投资性房地产》；
7. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日中华人民共和国国务院令 第691号发布）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日）；
11. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（2011年1月8日修订）；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号，从1999年1月1日起实施）；
13. 《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令 第224号，从1997年10月1日起实施）；
14. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第138号，从1994年1月1日起实施）；
15. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号，从1990年5月19日起实施）；
16. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发[2014]119号，从2014年09月12日起有效期8年）；
17. 《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，从2001年03月20日起实施）；

18. 《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53号，从2010年07月07日起实施）；

19. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发（1986）90号，从1986年10月1日起实施）；

20. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（自2015年12月1日起实施）；

21. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

22. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30号）；

2. 《资产评估基本准则》（财资（2017）43号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）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——资产评估报告》（中评协（2018）35号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协（2018）37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. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）

12. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）产权证明文件、重大合同协议

1. 土地使用权证、房产证；

2. 购买合同、发票；

3. 其他产权证明文件。

（四）采用的取价标准

1. 当地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

2. 佛山市南海区地价动态监测里地价水平值；

3. 《佛山市自然资源局南海分局关于公布佛山市南海区2019年国有建设用地区片市场评估价的通知》（佛自然资南通[2019]30号）；

4. 其他网站市场报价查询。

(五) 参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；

2. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

(一) 评估方法选择

资产评估通常有三种方法，即市场法、收益法和成本法。

1. 市场法适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场，选取的参照项目与被评估资产的经济指标、技术特征具有可比性，同时资料是可收集到的。

经评估人员市场调查，本次委托评估对象为工业用地土地使用权、自建车间和外购的写字楼，由于同一供求圈内类似用途近期已经发生交易的可比交易案例较多，因此可采用市场法进行评估。

2. 收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

利用收益法评估是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

经评估人员调查了解，该区域内同类土地和房屋建筑物出租范围及设施设备配套差异不大，租赁收益较为稳定，可以查询到同类地产的客观市场租金，故本次评估采用收益法进行评估。

3. 成本法适用性分析

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

本次评估对于重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本难以获取，故本次不宜采用成本法进行评估。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

根据企业提供的房屋建筑物和土地明细清单，通过对有关的合同、法律权属证明对其权属予以关注。在此基础上，由项目人员对房屋建筑物和土地使用权进行了必要的现场调查和核实。

1. 土地使用权

本次评估采用市场比较法确定土地取得价格，其计算公式为：

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----评估宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

本次评估选择与评估对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属临近或类似区域的3个比较案例，进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正后，确定评估对象的市场价格。

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况进行对比，编制土地房地产状况指数，修正因素并取可比实例的评估对象的算术平均值作为待估土地房产的平均售价，将得出的平均售价作为待估房产的价格，乘以面积得出最终的评估值，即

$$\text{评估总值} = \text{待估土地房产平均售价} \times \text{评估面积}$$

2. 自建房屋建筑物

本次评估采用市场法和收益法对自建房屋建筑物进行评估。

（1）市场比较法

市场比较法确定土地取得价格，其计算公式为：

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----评估宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

本次评估选择与评估对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属临近或类似区域的3个比较案例，进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正后，确定评估对象的市场价格。

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况进行对比，编制土地房地产状况指数，修正因素并取可比实例的评估对象的算术平均值作为待估土地房地产的平均售价，将得出的平均售价作为待估房产的价格，乘以面积得出最终的评估值，即

评估总值=待估土地房产平均售价×评估面积

(2) 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式为： $V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$

式中：V——委估物业的价值； A——委估物业的年纯收益

R——委估物业的资本化率； n——委估物业未来可收益的年限

3. 外购房屋建筑物

评估人员深入细致地分析评估项目的特点和实际状况，并研究了被评估单位提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：目前待估房地产所在区域同类房地产交易市场发育较健全、公开透明，市场成熟度较高，同一供需圈内同类用房买卖交易案例和出租经营案例均较为普遍，由于委托评估资产可以从房地产市场获得与待估对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。但该区域内同类房地产出租范围及设施设备配套不一致，导致租赁收益参差不齐，较难准确确定同类地产的客观市场租金，故本次评估不适宜采用收益法进行评估。

综上，为使本次评估结果更具有科学性、准确性、客观性，我们在遵循评估原则的前提下，参照目前区域房地产市场的交易情况，最终采用市场比较法对评估对象进

行评估。

市场比较法确定土地取得价格，其计算公式为：

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----评估宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

本次评估选择与评估对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属临近或类似区域的3个比较案例，进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正后，确定评估对象的市场价格。

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况进行对比，编制土地房地产状况指数，修正因素并取可比实例的评估对象的算术平均值作为待估土地房地产的平均售价，将得出的平均售价作为待估房产的价格，乘以面积得出最终的评估值，即

评估总值=待估土地房产平均售价×评估面积

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与广东雪莱特光电科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了委托人提供的房地产权证以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受广东雪莱特光电科技股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制定评估综合计划和程序计

划，组织并确定评估人员。确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据评估对象的特点，向被评估企业提交“资产评估申报表”、“资产调查表”和“资料清单”，并指导企业填写。

（二）资产清查阶段

在委托人如实申报资产并对评估对象进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。具体内容与过程如下：

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

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“申报评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内资产的概况，然后审查资产评估申报表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象。

3. 现场核实与调查

依据资产评估申报表，评估人员对申报的资产进行了现场核实与调查。针对不同资产的性质及特点，采用了不同的核实方法。

4. 完善申报评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料和资料来源进行了必要的查验。

（三）评定估算阶段

通过分析，选用收益法和市场法进行评估。评估人员结合企业情况和市场情况确定各类资产的具体评估参数和价格标准，开展收益法和市场法各项评定估算工作根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各个评估对象的评估结果汇总，按照我公司资产评估规范化要求，编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核

意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 国家对资产占有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权

文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与资产占有单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估主要采用收益法和市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

纳入本次评估范围内的资产在评估基准日2020年10月1日账面值4,527.95万元，评估值为17,342.88万元，评估增值12,814.93万元，增值率283.02%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月1日

资产占有单位：广东雪莱特光电科技股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物	3,844.39	15,013.38	11,168.99	290.53
2	土地使用权	683.56	2,329.50	1,645.94	240.79
	总计	4,527.95	17,342.88	12,814.93	283.02

综上所述，广东雪莱特光电科技股份有限公司纳入本次评估范围的土地和房屋建筑物公允价值评估值为17,342.88万元，大写金额为壹亿柒仟叁佰肆拾贰万捌仟捌佰元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托人提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。根据中评协印发的中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，

并对所提供的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；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任；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）纳入本次评估范围的房屋建筑物和土地使用权，根据委托人提供资料，截至评估基准日均存在抵押和查封的情况，本次评估未考虑存在抵押和查封对估值的影响，提醒报告使用人予以关注。

（六）现场勘查发现4#车间楼顶后期搭建小半层房屋建筑物，经相关人员介绍，搭建部分现作为临时会议室用，未办理房产证，因企业未能提供搭建部分建筑施工合同、预算、图纸及结算等相关资料，因此搭建部分不纳入本次评估范围。

（七）本次对评估范围内房地产未实施查档程序，以委托人提供的盖章确认后的产证复印件上信息作为基础数据，进行评估测算，如果委托人提供的盖章确认后的产证复印件与实际不符或者存在变更，都可能会对本次估值产生影响；

（八）本次评估仅对资产价值发表意见，未考虑评估增减值对递延所得税影响；

（九）本次采用市场法进行评估时，未考虑租约对估值的影响；

（十）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

（四）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（五）本评估报告自评估基准日 2020 年 10 月 1 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2020 年 10 月 27 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年十月二十七日

评估报告附件

目 录

- 一、委托人营业执照复印件
- 二、资产占有单位营业执照复印件
- 三、部分产权证明文件
- 四、委托人及资产占有单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 九、资产评估明细表