

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购  
涉及的广州得尔塔影像技术有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

中林评字【2021】87号  
(共1册, 第1册)



**北京中林资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇二一年三月二十六日

## 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： 4711050001471801202100035

资产评估报告名称： 闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购涉及的广州得尔塔影像技术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： 中林评字【2021】87号

资产评估机构名称： 北京中林资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱鹏明(资产评估师)、廖志亮(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
评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	6
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	24
十二、评估报告的使用限制说明 .....	28
十三、评估报告日 .....	28
评估报告附件 .....	31

## 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。

三、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。

四、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。

五、提醒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。

六、我们注意到：欧菲光集团股份有限公司董事会于 2021 年 3 月 16 日发布的关于特定客户业务发生重大变化的公告，公告称“特定客户计划终止与公司及其子公司的采购关系，后续公司将不再从特定客户取得现有业务订单”。

委托方经与海外特定客户联系人持续沟通，海外特定客户表示实际控制人发生变更后会积极与广州得尔塔影像技术有限公司进行接洽，并提出重新审厂要求。根据委托人咨询专业人士的意见，实际控制人发生变更后，将消除广州得尔塔影像技术有限公司与海外特定客户的合作障碍。

委托人及被评估单位判断，广州得尔塔影像技术有限公司为海外特定客户电子产品摄像模组及光学组件的重要供应商。公司实际控制人发生变更后，基本情况并未发生根本变化，具备恢复向海外特定客户供货的条件。合理预估重新恢复取得海外特定客户订单时间为完成股权交割后 4 个月内。本次评估已充分考虑委托人及被评估单位判断。

七、评估结论成立的关键假设

1、本次评估假设广州得尔塔影像技术有限公司实际控制人发生变更后与海外

特定客户的合作障碍将消除。

2、本次评估假设广州得尔塔影像技术有限公司实际控制人发生变更后数月内可通过海外特定客户审厂并恢复对海外特定客户供货。标的公司在审厂期间将不会生产产品及销售。本次评估已酌情考虑该事项对未来收益的影响。

3、假设广州得尔塔影像技术有限公司产品的产销数量、产品质量、产品价格水平在预测期可维持在历史水平，预测期相关财务指标可基于历史财务数据合理判断。

我们提供报告使用人关注：本次评估结果仅在满足本报告正文中第九项“评估假设”所列示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不成立时，评估结果失效。

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。

# 评估报告摘要

中林评字【2021】87号

北京中林资产评估有限公司接受闻泰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、坚持独立、客观、公正的原则，对闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广州得尔塔影像技术有限公司股东全部权益价值，履行适当的资产评估程序，对其在2020年12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、评估目的：闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购，需对该经济行为所涉及的广州得尔塔影像技术有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：广州得尔塔影像技术有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：广州得尔塔影像技术有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020年12月31日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用市场法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论，评估结论为广州得尔塔影像技术有限公司于评估基准日股东全部权益市场价值为170,458.70万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“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。

八、提醒事项

除上述事项外，本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

（一）我们注意到：欧菲光集团股份有限公司董事会于 2021 年 3 月 16 日发布的关于特定客户业务发生重大变化的公告，公告称“特定客户计划终止与公司及其子公司的采购关系，后续公司将不再从特定客户取得现有业务订单。”

委托方经与海外特定客户联系人持续沟通，海外特定客户表示实际控制人发生变更后会积极与广州得尔塔影像技术有限公司进行接洽，并提出重新审厂要求。根据委托人咨询专业人士的意见，实际控制人发生变更后，将消除广州得尔塔影像技术有限公司与海外特定客户的合作障碍。

委托人及被评估单位判断，广州得尔塔影像技术有限公司为海外特定客户电子产品摄像模组及光学组件的重要供应商。公司实际控制人发生变更后，基本情况并未发生根本变化，具备恢复向海外特定客户供货的条件。合理预估重新恢复取得海外特定客户订单时间为完成股权交割后 4 个月内。本次评估已充分考虑委托人及被评估单位判断。

## （二）评估结论成立的关键假设

1、本次评估假设广州得尔塔影像技术有限公司实际控制人发生变更后与海外特定客户的合作障碍将消除。

2、本次评估假设广州得尔塔影像技术有限公司实际控制人发生变更后数月内可通过海外特定客户审厂并恢复对海外特定客户供货。标的公司在审厂期间将不会生产产品及销售。本次评估已酌情考虑该事项对未来收益的影响。

3、假设广州得尔塔影像技术有限公司产品的产销数量、产品质量、产品价格水平在预测期可维持在历史水平，预测期相关财务指标可基于历史财务数据合理判断。

我们提供报告使用人关注：本次评估结果仅在满足本报告正文中第九项“评估假设”所列示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不成立时，评估结果失效。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

# 闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购所涉及的 广州得尔塔影像技术有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

中林评字【2021】87号

### 闻泰科技股份有限公司：

北京中林资产评估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，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，对贵公司拟进行股权收购涉及广州得尔塔影像技术有限公司的股东全部权益价值进行了评估，履行了适当的评估程序，对其在2020年12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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托人概况

企业名称：闻泰科技股份有限公司

注册地址：黄石市团城山6号小区

法定代表人：张学政

注册资本：124493.7731万元人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1993年01月11日

经营范围：一般项目：智能机器人的研发；数字文化创意软件开发；电子专用材料研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；软件开发；可穿戴智能设备制造；网络设备制造；通信设备制造；移动通信设备制造；移动终端设备制造；显示器件制造；智能家庭消费设备制造；数字家庭产品制造；智能车载设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；电子元器件制造；电子专用材料制造；物业管理；酒店管理；电子产品销售；网络设备销售；智能家庭消费设备销售；软件销售；智能无人飞行器销售；智能车载设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算

机软硬件及辅助设备零售；物联网设备销售；可穿戴智能设备销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；金属材料销售；建筑材料销售；电子专用材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子元器件批发；电子元器件零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：货物进出口（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：广州得尔塔影像技术有限公司

注册地址：广州高新技术产业开发区科学城神舟路7号

法定代表人：黄丽辉

注册资本：118434.02 万元人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2004年03月02日

经营范围：影视录放设备制造；电子元器件与机电组件设备制造；照相机及器材制造；光电子器件制造；其他电子器件制造；电子元器件批发；照相器材及望远镜批发；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；电子产品销售；货物进出口；技术进出口。

### 2. 历史沿革

广州得尔塔影像技术有限公司（前身为索尼电子华南有限公司，以下简称“索尼电子华南”）成立于2004年3月2日，由索尼(中国)有限公司投资设立，注册资本的7314.0万美元。2017年1月24日，经股东会决议注册资本由7314.0万美元变更为17314.0万美元，至此，索尼电子华南的注册资本为17314.0万美元，股东为索尼(中国)有限公司100%持股。

2016年11月，索尼电子华南公司股东索尼(中国)有限公司与深圳欧菲光科技股份有限公司（现更名为“欧菲光集团股份有限公司”）签订股权转让协议，约定将所持公司100.00%股权转让给深圳欧菲光科技股份有限公司。2017年7月20日，公司更名为欧菲影像技术(广州)有限公司，同时，经股东会决议注册资本由

17314.0 万美元变更为人民币 118434.02 万元。即被评估单位股权结构如下：

2020 年 11 月 20 日，经股东会决议公司更名为广州得尔塔影像技术有限公司。

截至评估基准日，广州得尔塔影像技术有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（元）	持股比例
欧菲光集团股份有限公司	1,184,340,200.00	100%
合计	1,184,340,200.00	100%

### 3. 公司概况

广州得尔塔影像技术有限公司主要从事销售摄像模组及光学组件。

#### 3.1 长期股权投资

截止评估基准日，广州得尔塔影像技术有限公司对外投资共有 1 家公司，具体投资情况如下：

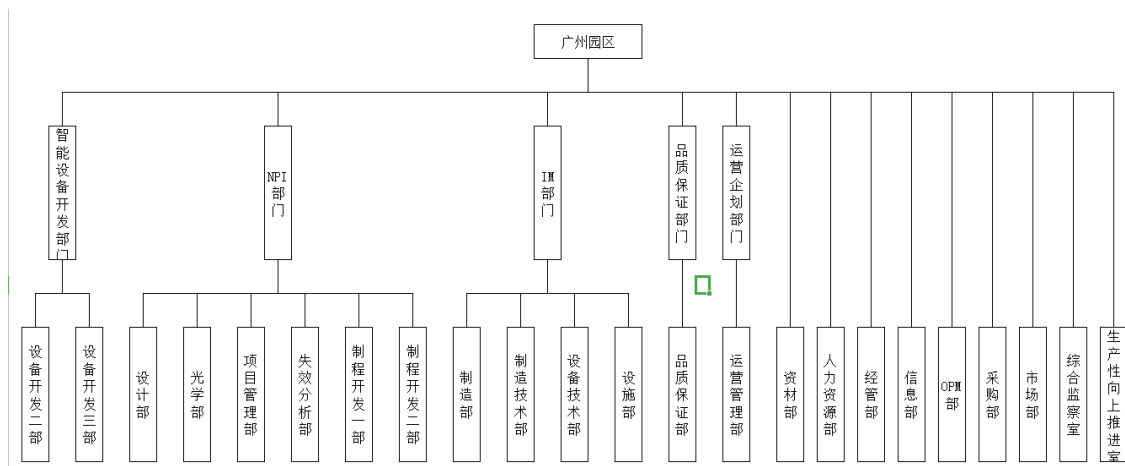
序号	被投资单位	投资日期	持股比例（%）	注册资本（元）
1	广州视嘉科技有限公司	2020/12/14	100	100 万元
	合计			100 万元

#### 3.2. 公司组织结构及人力资源

广州得尔塔影像技术有限公司目前员工按职务（研发人员、管理人员、生产人员）的分类情况，截止至 2020 年 12 月 31 日，公司员工共 1700 人。

岗位	人数
研发人员	458
管理人员	264
生产人员	978
合计	1700

#### 3.3. 经营管理结构



#### 4.财务状况

广州得尔塔影像技术有限公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	200,761.61	109,400.14
非流动资产	117,629.66	94,592.43
长期应收款	-	1,624.80
其他权益工具投资	-	1,000.00
固定资产	93,230.26	67,231.22
在建工程	1,503.49	435.40
无形资产	12,524.45	23,635.08
长期待摊费用	0.00	0.00
开发支出	9,251.79	0.00
递延所得税资产	1,034.62	665.93
其他非流动资产	85.04	0.00
<b>资产总计</b>	<b>318,391.27</b>	<b>203,992.57</b>
流动负债	188,008.35	24,021.90
非流动负债	7,994.27	23,644.99
<b>负债合计</b>	<b>196,002.62</b>	<b>47,666.89</b>
<b>所有者权益</b>	<b>122,388.65</b>	<b>156,325.68</b>

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度
营业收入	512,143.37	462,234.45
营业成本	482,451.09	404,954.56
税金及附加	1,778.66	2,120.18
营业利润	12,385.25	39,441.72
利润总额	12,321.49	38,483.36

项目	2019 年度	2020 年度
所得税费用	1,342.99	4,546.33
净利润	10,978.49	33,937.03

注：2019 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2020]010694 号标准无保留的审计报告，2020 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计报告。

## 5. 公司资产概况

纳入评估范围的实物资产主要为存货、固定资产、在建工程 and 无形资产，概况如下：

### 5.1 存货类

存货主要是原材料、在库周转材料、库存商品和在产品。

原材料主要为 Lens Holder(L), 0F-005/006、Lens Holder(G), 0F-005/006、Flex(S), 0F-013、IMX514, 0F-012/013、IRCF(A), 0F-012/013；在库周转材料为数据线 IMAGE GRAABER AUX CABLE、芯片接合平台等；产成品主要为：NH-E\_Granite-E\_config3、EF-G\_成品\_08846\_G4、EF-Y\_成品\_13248\_Y1、EF-Y\_成品\_13248\_Y2；在产品（自制半成品）为 GFCUP、VISUAL、OQC 产品等，所有存货均存放于相应的仓库里，由专职管理人员进行管理，存货保管情况良好，“账”“实”相符。

### 5.2 固定资产

固定资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物位于广州开发区神舟路 7 号，房屋建筑物分别于 2010 年 4 月到 2017 年 3 月建成。房屋建筑物包括厂房、宿舍楼、值班室、设备房、LENS 车间无尘室工程等，评估现场勘查时房屋建筑物、构筑物维护状态较好，使用正常。

机器设备共计 3102 项，为空压机、变频冷冻机等用于生产的设备，评估现场勘查时机器设备维护状态较好，使用正常。

车辆共计 1 辆，为丰田埃尔法车，评估现场勘查时，委估车辆现场勘查维护状态较好，使用正常。

电子办公设备共计 2232 项，主要包括电脑、空调、索尼电视等，分布在经营场所和办公室内，评估现场勘查时电子办公设备维护状态较好，使用正常。

### 5.3 在建工程

在建工程共计 8 项，为邮件服务器本地化建立硬件、视觉系统等待安装设备，评估现场勘查时设备维护状态较好。

#### 5.4 无形资产类

##### (1) 被评估单位申报的账面无形资产

被评估单位申报的账面无形资产为 8 项专利、1291 项办公软件和一项土地使用权，具体明细详见附件。

评估对象土地所有权属国家所有，土地使用权人为广州得尔塔影像技术有限公司。至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，该土地使用权已办理出让手续并取得国有出让土地使用权证书，《国有土地使用证》等信息详见下表：

序号	宗地名称	权证编号	土地用途	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
1	土地	粤(2017)不动产权第 06207455 号	工业用地	五通一平	91,655.00	2054/4/14

(2) 企业账面未记录的无形资产为 4 项软件著作权和 114 项专利（其中发明专利 45 项，实用新型专利 69 项），专利权人为广州得尔塔影像技术有限公司，具体明细详见附件。

被评估单位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、不重不漏、除上述披露的资产外无其他表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

##### (三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

依照法律法规之相关规定，本报告仅供闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购之目的使用，不得用于其他任何目的。评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；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、证券承销机构等）。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

##### (四) 委托人和被评估单位的关系

本次评估中委托人为被评估单位拟收购方。

## 二、评估目的

闻泰科技股份有限公司拟进行股权收购，需对该经济行为所涉及的广州得尔塔影像技术有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，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）评估对象

评估对象为广州得尔塔影像技术有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为广州得尔塔影像技术有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 203,992.57 万元，负债账面价值 47,666.89 万元，净资产账面价值 156,325.68 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

资产	2020年12月31日
流动资产	109,400.14
非流动资产	94,592.43
长期应收款	1,624.80
其他权益工具投资	1,000.00
固定资产	67,231.22
在建工程	435.40
无形资产	23,635.08
长期待摊费用	0.00
开发支出	0.00
递延所得税资产	665.93
其他非流动资产	0.00
<b>资产总计</b>	<b>203,992.57</b>
流动负债	24,021.90
非流动负债	23,644.99
<b>负债合计</b>	<b>47,666.89</b>
<b>所有者权益</b>	<b>156,325.68</b>

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且上表财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

### （三）引用其他机构出具的报告情况

本资产评估报告引用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2021]010205号审计报告。

被评估单位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、不重不漏、除上述账外无形资产外无其他表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估广州得尔塔影像技术有限公司股东全部权益价值资产在评估基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟进行股权收购所涉及广州得尔塔影像技术有限公司股东全部权益价值资产的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

评估基准日选取理由：本评估基准日是经与委托方商定后确认的，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

综上，委托人最终确定评估基准日是2020年12月31日。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

### （一）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，2016年12月1日起施行）；

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）；

3. 《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；

5. 《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）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部、国家税务总局令 第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布）；

7. 《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

8. 《上市公司收购管理办法》（证监会【2014】108号令）；

9. 《中华人民共和国民法典》；

10. 其他相关法律、法规和规范性文件。

### （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——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证监会）；
13. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
14. 其他与资产评估相关的准则依据。

### （三）资产权属依据

- 1.企业法人营业执照、公司章程；
- 2.主要资产购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 3.《不动产使用权证》；
- 4.车辆行驶证、登记证；
- 5.专利证书、软件著作权证书；
- 6.其他权属文件。

### （四）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位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者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

资产基础法仅仅反映企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额，未包括企业经营管理能力、稳定的客户关系、商誉、市场销售网络等无形资产的价值，资产基础法评估结果不能体现企业的真实价值，因此本次评估不适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位未来收益情况可预测，根据企业提供的资料、历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，因此本次评估采用市场法。

因此，本次评估选用市场法和收益法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1.收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

#### 【企业自由现金流模型】

##### （1）计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, ...,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## （2）模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2026 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 2.市场法

市场法是通过将评估对象与参考企业、在市场上已有可比公司的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的一种方法。在市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法；而交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，得出评估对象价值的方法。

由于国内相关行业并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，故不采用交易案例比较法。由于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对被评估单位股东全部权益价值进行评估。

被评估单位股权价值=确定的被评估单位价值比率×被评估单位相应指标 ×(1-缺少流通性折扣率) × (1+控股权溢价率) +非经营性资产负债评估值+溢余资产评估值

### (1) 技术思路

由于在市场上无法找到足够数量的可比的交易案例，本次评估采用上市公司比较法。

#### 1)可比公司的选择原则

根据《资产评估准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司。本次评估确定的可比上市公司选择原则如下：

- A.可比公司从事的行业或其主营业务与被评估单位行业相关；
- B.企业业务结构和经营模式类似；
- C.可比公司必须有至少两年以上的上市历史；
- D.企业规模和成长性可比，盈利能力相当。

#### 2) 价值比率的选取

价值比率通常选择市盈率（P/E）、市净率（P/B）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）、收入价值比率（EV/S）等。在上述四个指标中，企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）侧重企业整体价值的判断；而市盈率（P/E）、市净率（P/B）侧重股东权益价值的判断。

市净率（P/B）受市场环境的影响有限，其每股价值波动较小，本次评估适用市净率（P/B）进行计算。

受关联公司影响，海外特定客户计划终止与公司的采购关系。标的公司基准日利润指标不稳定，未来年度利润较基准日存在较大波动，故本次不适用市盈率（P/E）作为价值比率。

### 3) 可比指标的选取

本次评估从企业规模、盈利能力、偿债能力及发展能力四个方面来评价企业。具体选取以下 11 个指标作为评价体系中的可比指标：a、企业规模：资产总额、归属母公司股东的股东权益、主营业务收入；b、盈利能力：净资产收益率、总资产报酬率、销售净利率；c、偿债能力：速动比率、产权比率、资产负债率；d、发展能力：营业收入(同比增长率)及净资产(同比增长率)。

#### (2) 比率乘数的计算时间

根据以往的评估经验，我们认为在计算比率乘数时限时选用与评估基准日相近的年报财务数据即可，因而本次评估我们根据数据的可采集性采用 2020 年三季度数据换算成年报数据计算的比率乘数。

#### (3) 比较步骤

运用上市公司比较法估价通过下列步骤进行：

- 1) 搜集上市公司信息，选取和确定比较上市公司；
- 2) 分析调整财务报表
- 3) 分析比较样本上市公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系；
- 4) 分别计算标的公司和可比公司的指标值；
- 5) 对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数；
- 6) 确定流动性折扣率及控股权溢价率；

7)根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣率及控股权溢价率的基础上，最终确定被评估企业的股权价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式、管理水平和主要管理层的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 假设广州得尔塔影像技术有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定, 不会发生重大的核心专业人员流失问题。

8. 有关利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化。

9. 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。

10. 收益法、市场法特殊假设:

(1) 根据财政部与国家税务总局联合发布的《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号), 自2018年5月1日起, 原适用的17%和11%税率分别调整为16%、10%。根据《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), 自2019年4月1日起, 原适用16%税率的, 税率调整为13%; 原适用10%税率的, 税率调整为9%。本次评估假设未来年度增值税率保持13%不变;

(2) 广州得尔塔自2018年11月28日取得高新技术企业资质, 证书编号GR201844007064, 属于国家需要重点扶持的高新技术企业, 享受15%的企业所得税率, 假设未来年度所得税率保持15%不变;

(3) 企业自由现金流在每个预测期间均匀产生;

(4) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素, 价格均为不变价;

(5) 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现;

(6) 评估对象在未来经营期内的主营业务、服务内容, 收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续, 而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、服务内容等状况的变化所带来的损益;

(7) 在未来经营期内, 评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化, 仍将保持其最近几年的变化趋势持续;

(8) 因新冠疫情的突发情况, 本次评估已酌情考虑其对被评估单位的影响,

本次评估假设新冠疫情的影响在短时间内能得到有效控制，被评估单位不会因新冠疫情无法开展经营活动；

(9) 假设评估基准日证券市场环境未发生重大变化，市场参与者的价值衡量标准未发生重大变化；

(10) 本次评估假设广州得尔塔影像技术有限公司实际控制人发生变更后与海外特定客户的合作障碍将消除。

(11) 本次评估假设广州得尔塔影像技术有限公司实际控制人发生变更后数月内可通过海外特定客户审厂并恢复对海外特定客户供货。标的公司在审厂期间将不会生产产品及销售。本次评估已酌情考虑该事项对未来收益的影响。

(12) 假设广州得尔塔影像技术有限公司产品的产销数量、产品质量、产品价格水平在预测期可维持在历史水平，预测期相关财务指标可基于历史财务数据合理判断。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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、评估结论

此次评估主要采用市场法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### (一) 收益法评估结论：

采用收益法对广州得尔塔影像技术有限公司的股东全部权益价值评估值 170,458.70 万元，评估值较账面净资产 156,325.68 万元，增值 14,133.02 万元，增值率 9.04%。评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，能全面反映企业管理水平、商誉等非账面资产的价值，是本次评估增值的主要原因。

### (二) 市场法评估结论：

经市场法评估，广州得尔塔影像技术有限公司的股东全部权益价值评估值 330,623.67 万元，评估值较账面净资产 156,325.68 万元，增值 174,297.98 万元，增值率 111%。增值的主要原因为：账面净资产反映的是净资产的历史成本，企业经

多年的经营，已经形成了规模，积累了专业技术和管理经验，拥有一定规模的客户群，提高了盈利能力，这些因素没有反应在账面值当中，市场法反应了此部分价值，故市场法结果较账面净资产增值。

(三) 对评估结果选取的说明：

收益法与市场法评估结论差异额为 160,164.97 万元，差异率 48%，差异的主要原因：

两种评估方法考虑的角度不同，市场法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。我们分析形成差异的主要原因为：

广州得尔塔影像技术有限公司是一家从事摄像模组及光学组件的生产及销售。广州得尔塔影像技术有限公司与可比上市公司在规模、效益等方面存在一定的差异，市场法评估难以精确剔除以上因素差异对评估结果的影响，且市场法评估结果易受证券市场的波动影响。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值，能全面反映企业价值。

受关联公司影响，海外特定客户计划终止与公司的采购关系。以上因素造成企业未来年度收益较历史年度收益有较大波动，综上所述，评估人员在分析了广州得尔塔影像技术有限公司业务种类、经营范围以及收益稳定性等关键因素的基础上，认为收益法评估值较市场法估值更能真实合理的反映广州得尔塔影像技术有限公司的股东权益价值。结合本次评估的目的，基于谨慎性原则，评估人员以收益法评估结果作为最终评估结论。

综上，评估结论根据以上评估工作得出：收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，更能够比较完整、正确的体现公司蕴含的股东全部权益的市场价值，因此本次评估以收益法的初步评估结论作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。即广州得尔塔影像技术有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 **170,458.70 万元**。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续

经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

## （二）抵押、担保事项

截至评估基准日，广州得尔塔影像技术有限公司提供对外担保明细如下：

序号	债权人	保证人	合同主要内容	担保范围	担保方式	签订时间
1	国家开发银行	广州得尔塔影像技术有限公司	为确保借款人欧菲光履行其与抵押权人（即国家开发银行）签订的借款合同（主合同），抵押人以抵押物清单所列财产作抵押，向抵押权人提供担保。	主合同借款 95,000.00万元	以广州得尔塔位于广州开发区神州路7号，建筑面积63,779.30m <sup>2</sup> 的土地使用权及房产所有权抵押	2017
2	国家开发银行深圳市分行	广州得尔塔影像技术有限公司	为确保借款人欧菲光和南昌欧菲光电履行其与抵押权人签订的借款合同（主合同），抵押人以抵押物清单所列财产作为抵押，向抵押权人提供担保。	主合同借款 10,000.00万美元		2020.10.26

根据广州得尔塔影像技术有限公司与国家开发银行深圳市分行于2020年10月26日签署的《抵押合同》，该抵押物的第一顺位抵押权人为国家开发银行，第二顺位抵押权人为国家开发银行深圳市分行。

本次评估未考虑上述对外担保事项对评估结果的影响。

## （三）截至评估基准日，广州得尔塔影像技术有限公司存股权质押情况：

2017年8月10日，欧菲光与国家开发银行签署《国家开发银行人民币资金贷款质押合同》（以下简称《股权质押合同》），约定欧菲光以其有权处分的股权作质押，向国家开发银行提供担保，出质标的为欧菲影像技术（广州）有限公司100%股权，质权的效力及于出质标的的孳息（股息、红利等）。

2017年9月26日，广州开发区市场和质量监督管理局出具《股权出质设立登记通知书》（（穗工商）股质登记设字[2017]第08201709250118号），出质股权所在公司为欧菲影像技术（广州）有限公司，出质股权数额为118,434.02万元，出质人为欧菲光，质权人为国家开发银行，质权登记编号为0820170925011801。

2020年11月20日，广州市黄埔区市场监督管理局出具《股权出质变更登记通知书》（（穗）股质登记变字[2020]第12202011200024号），出质股权所在公司为广州得尔塔影像技术有限公司，出质股权数额为118,434.02万元，出质人为欧菲光，质权人为国家开发银行，质权登记编号为0820170925011801。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

## （四）我们注意到：欧菲光集团股份有限公司董事会于2021年3月16日

发布的关于特定客户业务发生重大变化的公告，公告称“特定客户计划终止与公司及其子公司的采购关系，后续公司将不再从特定客户取得现有业务订单。”

委托方经与海外特定客户联系人持续沟通，海外特定客户表示实际控制人发生变更后会积极与广州得尔塔影像技术有限公司进行接洽，并提出重新审厂要求。根据委托人咨询专业人士的意见，实际控制人发生变更后，将消除广州得尔塔影像技术有限公司与海外特定客户的合作障碍。

委托人及被评估单位判断，广州得尔塔影像技术有限公司为海外特定客户电子产品摄像模组及光学组件的重要供应商。公司实际控制人发生变更后，基本情况并未发生根本变化，具备恢复向海外特定客户供货的条件。合理预估重新恢复取得海外特定客户订单时间为完成股权交割后 4 个月内。本次评估已充分考虑委托人及被评估单位判断。

（五）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）被评估单位账上记录的其他权益工具投资，为投资深圳欧菲创新科技有限公司的成本，截至评估现场日，被评估单位已转让其持有深圳欧菲创新科技有限公司的股权，转让价为 10,000,000.00 元，本次评估参考该转让价作为其他权益工具投资的评估值。

（七）广州得尔塔影像技术有限公司纳入评估范围的 14 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 14 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。未取得产权证明细如下所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	空压房	钢混	2010/11/30	m <sup>2</sup>	490.00
2	纯废水回收	钢混	2012/11/30	m <sup>2</sup>	684.50
3	设备房	钢混	2013/12/1	m <sup>2</sup>	273.10
4	连廊	钢混	2013/12/1	m <sup>2</sup>	473.00
5	新仓库及二层加建（新仓库建设工程 P312）	钢混	2017/3/31	m <sup>2</sup>	5,350.80
6	连廊 A、B、C（连廊建设休息室工程 P312）	钢混	2017/3/31	m <sup>2</sup>	398.00
7	连廊	钢混	2013/1/21		

8	机械室	钢混	2013/1/21	m <sup>2</sup>	188.70
9	雨篷 A	钢构	2013/1/21	m <sup>2</sup>	789.40
10	雨篷 B	钢构	2013/1/21	m <sup>2</sup>	396.00
11	空压房	钢混	2013/1/21	m <sup>2</sup>	177.00
12	纯废水回收	钢混	2010/11/30	m <sup>2</sup>	490.00
13	设备房	钢混	2012/11/30	m <sup>2</sup>	684.50
14	连廊	钢混	2013/12/1	m <sup>2</sup>	273.10

(八) 在评估基准日后, 至 2021 年 12 月 30 日止的有效期限内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。

(九) 本次评估未考虑流动性折扣对股权价值的影响, 提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

(十) 重大期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日, 除上述情况外不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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专业人员不承担责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 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评估对象可实现价格的保证。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(四) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据 (还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年, 需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2021 年 3 月 26 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年三月二十六日

## 评估报告附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位评估基准日的审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 评估范围内的无形资产清单
- 六、 委托人和被评估单位承诺函
- 七、 资产评估师承诺函
- 八、 北京市财政局变更备案公告
- 九、 评估机构法人营业执照副本
- 十、 签字评估师资格证书