

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江伟星光学有限公司拟进行股权转让涉及的
该公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕532号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十一日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	29
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表.....	30
二、委托人暨被评估单位法人营业执照.....	31
三、委托人暨其他相关当事人的承诺函.....	32
四、签名资产评估师的承诺函.....	33
五、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书.....	34
六、资产评估机构法人营业执照.....	36
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	37
资产基础法评估结果汇总表及明细表.....	39

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、行政法规规定及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其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、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。

五、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关注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。

浙江伟星光学有限公司拟进行股权转让涉及的 该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕532号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人及被评估单位均为浙江伟星光学有限公司（以下简称“伟星光学公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

伟星光学公司拟进行股权转让，为此需要对该经济行为涉及的伟星光学公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供伟星光学公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的伟星光学公司的股东全部权益。

评估范围为伟星光学公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2020年6月30日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、建筑物类固定资产、无形资产—土地使用权、长期待摊费用、递延所得税资产）及流动负债。按照伟星光学公司提供的业经审计的截至2020年6月30日的财务报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为467,688,382.58元、341,828,606.88元和125,859,775.70元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为伟星光学公司股东全部权益的评估值，伟星光学公司股东全部权益的评估价值为 146,050,000.00 元（大写为人民币壹亿肆仟陆佰零伍万），与账面价值 125,859,775.70 元相比评估增值 20,190,224.30 元，增值率为 16.04%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对伟星光学公司拟股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江伟星光学有限公司拟进行股权转让涉及的 该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕532号

浙江伟星光学有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让涉及的贵公司股东全部权益在 2020 年 6 月 30 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人及被评估单位均为浙江伟星光学有限公司。

（一）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江伟星光学有限公司（以下简称“伟星光学公司”）
2. 住所：浙江省台州市临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧
3. 法定代表人：叶立君
4. 注册资本：伍仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：913310820620085850
7. 登记机关：临海市市场监督管理局
8. 经营范围：眼镜制造；模具制造；眼镜销售（不含隐形眼镜）；模具销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售（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；技术进出口；第三类医疗器械经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

二）企业历史沿革

1. 公司设立

(1) 伟星光学公司成立于 2013 年 1 月，注册资本 4,500 万元人民币，实收资本 1,370.00 万元，成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资方式	出资比例(%)
1	单吕龙	1,800.00	1,205.30	货币	40.00
2	章卡兵	832.50	18.70	货币	18.50
3	施兆昌	613.50	144.00	货币	13.63
4	李士良	315.00	2.00	货币	7.00
5	浙江伟星实业发展股份有限公司	939.00	0.00	货币	20.87
合计		4,500.00	1,370.00		100.00

(2) 2013 年 2 月，根据公司股东会决议，公司实收资本由 1,370 万元增加至 4,500 万元，由原股东以上海伟星光学有限公司的股权出资，认缴出资 3,130.00 万元，认缴出资情况如下：

序号	股东名称	本期认缴实收资本(万元)	出资方式
1	单吕龙	594.70	股权
2	章卡兵	813.80	股权
3	施兆昌	469.50	股权
4	李士良	313.00	股权
5	浙江伟星实业发展股份有限公司	939.00	股权
合计		3,130.00	

本次增加实收资本后出资情况如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
1	单吕龙	1,800.00	1,800.00	40.00
2	章卡兵	832.50	832.50	18.50
3	施兆昌	613.50	613.50	13.63
4	李士良	315.00	315.00	7.00
5	浙江伟星实业发展股份有限公司	939.00	939.00	20.87
合计		4,500.00	4,500.00	100.00

2. 第一次增资

2014 年 2 月，根据公司股东会决议，公司全体股东以货币方式同比例增资 4,500.00 万元，其中 500.00 万元增加注册资本，4,000.00 万元计入资本公积。本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
1	单吕龙	2,000.00	2,000.00	40.00
2	章卡兵	925.00	925.00	18.50
3	施兆昌	681.6665	681.6665	13.63

4	李士良	350.00	350.00	7.00
5	浙江伟星实业发展股份有限公司	1,043.3335	1,043.3335	20.87
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

3. 第一次股权转让

2018年11月,根据公司董事会决议,股东单吕龙将其持有的公司40%股权转让给叶立君,股东章卡兵将其持有的公司12.5%、6%股权分别转让给赵万中、黄汝迁,股东李士良将其持有的公司7%股权转让给牟昌满,本次股权转让完成后,公司股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
1	叶立君	2,000.00	2,000.00	40.00
2	赵万中	625.00	625.00	12.50
3	施兆昌	681.6665	681.6665	13.63
4	牟昌满	350.00	350.00	7.00
5	黄汝迁	300.00	300.00	6.00
6	浙江伟星实业发展股份有限公司	1,043.3335	1,043.3335	20.87
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

截至评估基准日,伟星光学公司注册资本及股权结构均未发生变化。

三) 被评估单位前两年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

母公司报表口径

单位:人民币元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产	314,569,213.73	380,798,339.47	467,688,382.58
负债	257,743,168.27	255,353,646.34	341,828,606.88
股东权益	56,826,045.46	125,444,693.13	125,859,775.70
项目名称	2018年度	2019年度	2020年1-6月
营业收入	178,318,329.23	269,478,670.90	99,878,881.34
营业成本	123,267,417.76	185,825,273.72	71,699,097.84
利润总额	10,245,345.45	73,029,042.07	312,074.64
净利润	15,788,787.16	69,092,400.24	415,082.57

合并报表口径

单位:人民币元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产	347,736,374.02	359,894,957.84	397,554,222.65
负债	252,130,355.57	242,729,728.22	279,464,006.56
股东权益	95,606,018.45	117,165,229.62	118,090,216.09
归属于母公司所有者权益	95,606,018.45	117,165,229.62	118,090,216.09

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	251,199,343.30	282,397,576.71	102,474,753.57
营业成本	163,585,393.52	181,301,933.26	64,655,446.02
利润总额	10,696,569.00	25,841,001.60	2,295,938.65
净利润	16,733,818.28	21,559,211.17	924,986.47
归属母公司净利润	16,021,058.35	21,559,211.17	924,986.47

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

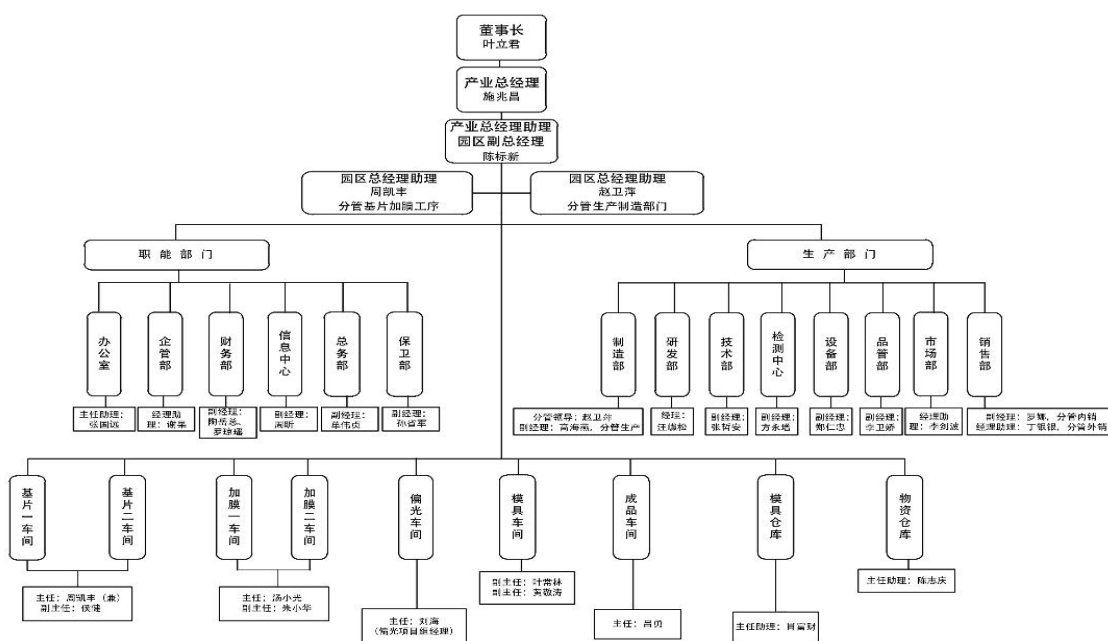
1. 公司经营情况

伟星光学公司成立于 2013 年 1 月，主要从事光学镜片的生产销售、成镜装配销售，目前主要产品包括 1.499、1.56 中折射、1.61/1.67 高折射、渐进多焦点、光致变色树脂镜片及车房片等全系列光学眼镜制品。

伟星光学公司是国内较早生产变色镜片的厂家，已成为国内变色镜片的龙头企业。伟星光学公司拥有国家级实验室以及强大的科研团队，确保公司在业内的创新优势，不断推出抗疲劳镜片、W6 变色片、渐进多焦点片、智能老化镜片、全天候驾驶镜片以及自主研发的 1.67 镜片。

伟星光学公司通过 ISO9001 质量管理体系及 ISO14001 环境管理体系认证，产品通过 CE、FDA 认证。

2. 公司的组织结构



3. 长期股权投资

截至评估基准日，伟星光学公司下属 4 家全资子公司，具体情况如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	上海伟星光学有限公司	2013 年 1 月	100.00%	29,382,105.00	0.00	29,382,105.00
2	上海视工坊眼镜有限公司	2013 年 10 月	100.00%	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
3	上海伟星光学科技有限公司	2016 年 11 月	100.00%	500,000.00	0.0	500,000.00
4	临海伟星光学有限公司	2020 年 1 月	100.00%	500,000.00	0.00	500,000.00

(二) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

伟星光学公司拟进行股权转让，为此需要对该经济行为涉及的伟星光学公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供伟星光学公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的伟星光学公司的股东全部权益。

评估范围为伟星光学公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2020 年 6 月 30 的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、设备类固定资产、建筑物类固定资产、无形资产—土地使用权、长期待摊费用、递延所得税资产)及流动负债。按照伟星光学公司提供的业经审计的截至 2020 年 6 月 30 日的财务报表(母公司报表口径)反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 467,688,382.58 元、341,828,606.88 元和 125,859,775.70 元。

单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		245,966,397.17
二、非流动资产		221,721,985.41
其中：长期股权投资		31,382,105.00

投资性房地产		0.00
固定资产	186,561,839.49	135,352,156.66
在建工程		0.00
无形资产		15,658,037.55
其中：无形资产——土地使用权		15,658,037.55
长期待摊费用		37,294,062.24
递延所得税资产		1,709,807.81
其他非流动资产		325,816.15
资产总计		467,688,382.58
三、流动负债		341,162,051.32
四、非流动负债		666,555.56
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		341,828,606.88
股东全部权益		125,859,775.70

其中：

列入评估范围的存货账面价值 49,078,851.82 元，包括原材料、库存商品、在产品，主要位于伟星光学公司的仓库及生产车间内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 96,578,016.40 元，账面净值 73,466,374.79 元，减值准备 0.00 元，包括 1 号厂房、2 号厂房、食堂、宿舍楼等建筑物及围墙、道路等构筑物，均分布于伟星光学公司的临海厂区。评估基准日的详细情况见下表：

编号	科目名称	项数	建筑面积(平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	4	49,548.67	85,095,802.63	64,731,916.87
2	构筑物	8		11,482,213.77	8,734,457.92
3	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 89,983,823.09 元，账面净值 62,429,424.36 元，减值准备 543,642.49 元，主要包括加硬机、镀膜机、模具清洗机等机器设备，供配电、环保设备等公用工程设备以及电脑、空调等办公设备和车辆等，分布于伟星光学公司各生产、办公场所内。在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套/项)	3,607	89,418,180.27	62,195,811.45
2	固定资产—车辆	辆	2	565,642.82	233,612.91
3	减值准备				543,642.49

列入评估范围的无形资产—土地使用权账面价值 15,658,037.55 元，系 1 宗出让

的工业土地，土地面积 46,530.00 平方米，位于邵家渡山下坦村铁路南侧。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》;
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》;
11. 《资产评估价值类型指导意见》;
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 伟星光学公司提供的《营业执照》、公司章程、验资报告;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、发票等权属证明;
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告;
3. 浙江省工程造价信息网等网站公布的建材指导价、建材信息价、人工单价、造价指标、造价指数等建设工程价格信息资料;
4. 《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);
5. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价(2015)299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知;
6. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号基本建设项目建设成本管理规定;
7. 有关工程的原始资料、施工合同、业务合同、询价记录等;
8. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规;
9. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料;
10. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;
11. 浙江省及上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
15. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难以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，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

伟星光学公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

伟星光学公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的伟星光学公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于库存现金、银行存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 应收股利

应收股利以核实后的账面值确定为评估值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

其他应收款系关联方往来款、押金等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项包括货款、设备款等，对于发票未到挂账的费用款项，将其评估为零；对于其他款项，经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料以核实后的账面值为评估值。

库存商品主要采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

在产品根据企业资产的实际状况，按核实后的账面值为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税、预缴企业所得税、预付房租等款项。经核实，上述税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值；各项费用原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于上海伟星光学有限公司（以下简称上海光学公司）和上海伟星光学科技有限公司（以下简称伟星科技公司）的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行核实和评估（其中上海光学公司详见本评估说明附件，伟星科技公司详见评估明细表），以上述两家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

视工坊公司资产构成简单，资产负债未出现大额增减值情况，股东权益的账面减值基本能反映其真实情况，故本次评估以视工坊公司审定后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

临海伟星公司成立时间短，资产结构简单且未发生大的变化，故本次评估以公司审定后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房及附属建筑，类似建筑物市场交易不活跃及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次选用成本法进行评估。评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的

全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

另外，对闲置设备及二手设备，在成新率上做适当考虑；无物设备的评估价值为零；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件、安装费等，在相应的设备评估时考虑；对于期后已处置的设备，以期后处置价作为评估值。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

重置成本=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对于委估的出让的工业用地，根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，委估宗地的剩余使用年期为 42.89 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、通气、通讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估土地地价的内涵是指在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

对于委估出让的工业用地，由于评估对象为位于台州临海市的工业用地，其土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

6. 长期待摊费用

长期待摊费用包括装修费、模具费等费用的摊余额，企业在受益期内摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，对于本部装修费已在固定资产评估时一并考虑，此处评估值为零；其他项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

7. 递延所得税资产

因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付设备款。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债及递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，其他各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限；

CFF_t ——第 t 年的企业现金流；

r ——加权平均资本成本；

t ——未来的第 t 年；

P_n ——第 n 年以后的连续价值。

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2025 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用（除利息支出外） + 资产减值损失 + 公允价值变动收益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

(1) 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期 LPR 利率 3.85%，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本
 R_f —目前的无风险利率
 R_m —市场回报率
 $B e$ —权益的系统风险系数
 ERP —市场的风险溢价
 R_c —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率 3.19%为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两市相关上市公司至 2020 年 6 月 30 日的资本结构，可得公司目标资本结构的取值。

3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 3 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

4) 市场的风险溢价

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2009 年到 2019 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收

益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期 LPR 利率。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

非经营性资(负)产是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产包括溢余的货币资金，非经营性资产（负债）包括土地使用权及部分闲置的房屋，专项应付款中的政府补助款。

对上述非经营性资产(负债)和溢余资产，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位等借入款项及相关利息。截至评估基准日，公司付息债务主要为银行借款及利息。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 8 月 31 日开始，评估报告日为 2020 年 9 月 21 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；

4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

(二) 具体假设

1. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

2. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

3. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

评估人员了解了目前伟星光学公司及子公司上海光学公司的研发情况，向公司研发部门相关人员进行了访谈，同时对伟星光学公司及子公司上海光学公司前两年的实际经营状况进行核实，公司当前已经构建了稳定的研发团队，预测期内能够为企业发展提供持续的研发推动，本次评估预计伟星光学公司及子公司上海光学公司未来持续投入的研发费用能达到符合国家高新技术企业认定的相关标准。在充分考虑伟星光学公司及子公司上海光学公司的产品、业务模式的基础上，认为伟星光学公司及子公司上海光学公司在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即伟星光学公司及子公司上海光学公司高新技术企业认证期满后仍可通过高新技术企业认证，并继续享有 15%的税率。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，伟星光学公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 467,688,382.58 元，评估价值 481,987,143.05 元，评估增值 14,298,760.47 元，增值率为 3.06%；

负债账面价值 341,828,606.88 元，评估价值 341,828,606.88 元；

股东全部权益账面价值 125,859,775.70 元，评估价值 140,158,536.17 元，评估增值 14,298,760.47 元，增值率为 11.36%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	245,966,397.17	249,683,697.49	3,717,300.32	1.51
二、非流动资产	221,721,985.41	232,303,445.56	10,581,460.15	4.77
其中：长期股权投资	31,382,105.00	30,998,638.94	(383,466.06)	(1.22)
投资性房地产				

固定资产	135,352,156.66	147,632,470.00	12,280,313.34	9.07
在建工程				
无形资产	15,658,037.55	24,586,000.00	8,927,962.45	57.02
其中：无形资产——土地使用权	15,658,037.55	24,586,000.00	8,927,962.45	57.02
长期待摊费用	37,294,062.24	27,050,712.66	(10,243,349.58)	(27.47)
递延所得税资产	1,709,807.81	1,709,807.81		
其他非流动资产	325,816.15	325,816.15		
资产总计	467,688,382.58	481,987,143.05	14,298,760.47	3.06
三、流动负债	341,162,051.32	341,162,051.32		
四、非流动负债	666,555.56	666,555.56		
其中：递延所得税负债				
负债合计	341,828,606.88	341,828,606.88		
股东全部权益	125,859,775.70	140,158,536.17	14,298,760.47	11.36

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，伟星光学公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 146,050,000.00 元。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

伟星光学公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 140,158,536.17 元，采用收益法评估的结果为 146,050,000.00 元，两者相差 5,891,463.83 元，差异率 4.20%。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异，以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 146,050,000.00 元（大写为人民币壹亿肆仟陆佰零伍万元）作为伟星光学公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查

验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，伟星光学公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

伟星光学公司以其拥有的证号为临房权证邵家渡街道字第 16336536 号、临房权证邵家渡街道字第 16336537 号《房屋所有权证》记载的房产（合计建筑面积为 49,548.67 平方米）及临大国用（2014）第 0152 号《国有土地使用证》记载的土地使用权（土地面积为 46,530.00 平方米）为抵押物，为其向工商银行临海支行借款及开立承兑票据提供担保，担保期限为 2017 年 2 月 20 日至 2021 年 2 月 4 日，截至基准日借款余额 5,400 万元、票据余额 1,455.73 万元。

伟星光学公司承诺除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，伟星光学公司及其子公司存在以下租赁事项：

承租方	出租方	租赁地址	面积	期间	租金 (元/月)	租金 (元/年)
上海伟星光学有限公司	伟星集团上海实业发展有限公司	上海市奉贤区金汇经济园区伟星工业园	1,972.00	2020.1.1- 2020.12.31	17,748.00	212,976.00
王雨琪	谢玉花	南京市建邺区红星街 50 号 9 幢二单元 2002 室	88.00	2019.12.5- 2020.12.4	2,800.00	33,600.00
王雨琪	黄丽娟	南京市建邺区贤坤路 68 号 01 幢 1 单元 704 室	139.44	2019.12.1- 2020.11.30	5,800.00	69,600.00
浙江伟星光学有限公司上海分公司	刘海粤	广州市荔湾区龙津中路世和街 72 号 303 房	63.6800	2020.4.3- 2022.4.2	3,500.00	42,000.00
浙江伟星光学有限公司上海分公司	黄杏凝	广州市荔湾区世纪中路 603 号 1707 房	62.8400	2020.4.8- 2021.4.7	3,800.00	45,600.00
浙江伟星光学有限公司上海分公司	高媛	广州市越秀区东风中路 445 号 805	76.85	2019.1.7- 2024.1.6	7,300.00	87,600.00
浙江伟星光学有限公司上海分公司	高媛	广州市越秀区东风中路 445 号 806	117.54	2019.1.7- 2024.1.6	11,166.00	133,992.00

承租方	出租方	租赁地址	面积	期间	租金 (元/月)	租金 (元/年)
浙江伟星光学有限公司 上海分公司	南京京妆物业管理有限公司	南京市建邺区广聚路31号7楼 707室	192.00	2018.11.28- 2020.12.5	15,184.00	182,208.00
上海伟星光学科技有限公司	浙江伟星新型建材股份有限公司	田林路388号1 号楼802室(办公楼)	270.00	2020.1.1- 2020.12.31	27,100.00	325,200.00
上海伟星光学科技有限公司	王辉	上海市闵行区东 兰路751弄31号 601室	146.00	2019.6.10- 2021.6.10	9,500.00	114,000.00
上海伟星光学科技有限公司	上海家营物业管理有限公司	上海市漕宝路 1467弄12区42 号201室	75.42	2019.11.15- 2021.11.14	6,200.00	74,400.00
上海伟星光学科技有限公司	董国梁	上海市闵行区大 上海国际花园雅 典园6区8号楼 601室	70.10	2019.10.29- 2021.10.28	7,000.00	84,000.00
上海伟星光学科技有限公司	何月琴	上海市漕宝路 1555弄5区14号 401室	105.69	2018.10.20- 2020.10.19	7,500.00	90,000.00
上海伟星光学科技有限公司	贺慧群	上海市漕宝路 1467弄3区25号 401室	70.55	2019.12.1- 2021.11.30	5,600.00	67,200.00

上述租赁事项已在收益法测算中考虑。

3. 本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

4. 本次评估中,评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中对盘亏的固定资产等作评估减值处理,企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

6. 在资产基础法评估时,除库存商品外,未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 2020年新型冠状病毒肺炎疫情已在全球多国爆发,可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估,因此本次评

估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人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。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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的使用人。

4. 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其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 起至 2021

年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 9 月 21 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

委托方暨被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟进行股权转让，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方暨被评估单位：浙江伟星光学有限公司

企业负责人：

二〇二〇年九月二十一日

资产评估师承诺函

浙江伟星光学有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟进行股权转让涉及的贵公司股东全部权益，以 2020 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

二〇二〇年九月二十一日