

公开

本报告依据中国资产评估准则编制

贵州航天电器股份有限公司拟股权收购所涉及的
江苏奥雷光电有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

信资评报字（2024）第 A10197 号

（共 4 册，第 1 册）



上海立信资产评估有限公司

2024 年 10 月 31 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202401775
合同编号:	HT-2024-1713
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字(2024)第A10197号
报告名称:	贵州航天电器股份有限公司拟股权收购所涉及的江苏奥雷光电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	175,828,400.00元
评估报告日:	2024年10月31日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	许京海 (资产评估师) 会员编号: 11130117 马文杰 (资产评估师) 会员编号: 11230051
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年11月26日

目 录



声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 11 -
三、评估对象和评估范围	- 12 -
四、价值类型	- 14 -
五、评估基准日	- 14 -
六、评估依据	- 15 -
七、评估方法	- 19 -
八、评估程序实施过程和情况	- 35 -
九、评估假设	- 37 -
十、评估结论	- 39 -
十一、特别事项说明	- 43 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 44 -
十三、资产评估报告日	- 45 -
附 件	- 47 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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，其他任何机构和人员不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

(五) 本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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，被评估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对被评估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告

的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对被评估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见, 我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意, 评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立, 并且不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况, 未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位, 我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定, 我们的评估以委托人提供的资料为基础, 如果这些评估对象的内在质量有瑕疵, 评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外, 未经本资产评估机构许可, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

贵州航天电器股份有限公司拟股权收购所涉及的

江苏奥雷光电有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

摘要

信资评报字（2024）第 A10197 号

以下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，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵州航天电器股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵州航天电器股份有限公司拟收购江苏奥雷光电有限公司股权项目而涉及的江苏奥雷光电有限公司（以下简称：“江苏奥雷公司”）的股东全部权益在 2024 年 5 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：

评估对象：江苏奥雷光电有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：江苏奥雷光电有限公司的全部资产和负债。根据江苏奥雷光电有限公司在 2024 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 33,355.03 万元，负债账面值为 16,120.48 万元，净资产账面值为 17,234.55 万元。

评估基准日：2024 年 5 月 31 日。

评估目的：对江苏奥雷光电有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为贵州航天电器股份有限公司拟收购江苏奥雷光电有限公司股权提供价值参考。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和资产基础法，最终选取收益法的结果。

评估结论：经评估，江苏奥雷光电有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 17,582.84 万元，大写人民币壹亿柒仟伍佰捌拾贰万捌仟肆佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

金额单位：人民币万元

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	19,447.54			
非流动资产	13,907.49			
固定资产	10,695.19			
在建工程	40.22			
使用权资产	43.46			
无形资产	1,120.50			
长期待摊费用	75.79			
递延所得税资产	593.11			
其他非流动资产	1,339.22			
资产总计	33,355.03			
流动负债	5,710.04			
非流动负债	10,410.44			
负债合计	16,120.48			
所有者权益	17,234.55	17,582.84	348.29	2.02

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

截至评估基准日，房屋建筑物有 2 项已取得权证，证载权利人为江苏奥雷光电有限公司，1 项未取得权证，未取得权证的建筑面积为 9,990.20 m²；针对无证房产，被评估单位提供了建设工程规划许可证（建字第 321102202200020 号）、建筑工程施工许可证（施工许可编号 321121202212080101），由于该房屋建筑物刚建成不久，产权证正在办理中。未办证房屋建筑物明细如下：

无证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	建成年代	结构	建筑面积(m ²)
1	二期厂房	2023 年 10 月	钢混	9,990.20

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

贵州航天电器股份有限公司拟股权收购所涉及的

江苏奥雷光电有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

正文

信资评报字（2024）第 A10197 号

贵州航天电器股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购江苏奥雷光电有限公司股权项目而涉及的江苏奥雷光电有限公司的股东全部权益在 2024 年 5 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：贵州航天电器股份有限公司

统一社会信用代码：91520000730980020A

企业类型：其他股份有限公司(上市)

住所：贵州省贵阳市经济技术开发区红河路 7 号

法定代表人：王跃轩

注册资本：45,687.0256 万人民币

经营期限：2001-12-30 至 无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审

批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(电子元器件制造;电力电子元器件制造;电子元器件与机电组件设备制造;光电子器件制造;光通信设备制造;微特电机及组件制造;电机制造;发电机及发电机组制造;伺服控制机构制造;机械电气设备制造;工业自动控制系统装置制造;电子专用设备制造;软件开发;智能控制系统集成;信息系统集成服务;工业机器人制造;电工机械专用设备制造;汽车零部件及配件制造;仪器仪表制造;密封件制造;货物进出口;技术进出口;工程和技术研究和试验发展;电线、电缆制造;集成电路芯片及产品制造;通用零部件制造;金属材料制造;液压动力机械及元件制造;气压动力机械及元件制造)。

(二)被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称:江苏奥雷光电有限公司

统一社会信用代码:91321191743908079R

企业类型:有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册地址:镇江科技新城潘宗路36号

法定代表人:张光

注册资本:8,663万(元)

成立日期:2001年08月08日

营业期限:2001年08月08日至2026年08月07日

经营范围:各种光电子产品以及与其应用领域相关的配套器件和设备(卫星地面接收设施除外)的研发生产;技术服务和技术转让。销售本公司生产的产品。

2. 企业性质及历史沿革

江苏奥雷光电有限公司(原名:镇江奥雷光电光有限责任公司)成立于2001年8月8日,由江苏恒顺醋业股份有限公司、镇江奥力科技有限公

司、博达国际股份有限公司、地球村科技有限公司、奥雷光电有限公司和镇江沿海高科投资有限公司共同出资设立,股权结构如下:

股东	出资额(万元)	持股比例(%)
江苏恒顺醋业股份有限公司	3,522.00	37.6564
镇江奥力科技有限公司	2,300.00	24.5910
博达国际股份有限公司	500.00	5.3459
地球村科技有限公司	1,198.00	12.8087
奥雷光电有限公司	833.00	8.9062
镇江沿海高科投资有限公司	1,000.00	10.6918
总计	9,353.00	100.00

2002年2月,镇江奥雷电光有限责任公司更名为江苏奥雷光电有限公司。

2003年9月,奥雷光电有限公司将其持有的5.67%股权转让给上海川崎食品有限公司,镇江沿海高科投资有限公司将其持有的10.69%股权转让给博达国际股份有限公司,镇江奥力科技有限公司将其持有的2.14%股权转让给博达国际股份有限公司,地球村科技有限公司将其持有的2.12%股权转让给镇江市创业风险投资有限责任公司,转让后股权结构如下:

股东	出资额(万元)	持股比例(%)
江苏恒顺醋业股份有限公司	3,522.00	37.6564
镇江奥力科技有限公司	2,300.00	24.5910
博达国际股份有限公司	1,500.00	16.0376
地球村科技有限公司	1,000.00	10.6918
奥雷光电有限公司	303.00	3.2396
上海川崎食品有限公司	530.00	5.6666
镇江市创业风险投资有限责任公司	198.00	2.1170
总计	9,353.00	100.00

2004年9月,美国奥雷有限公司(原名:奥雷光电有限公司)对江苏奥雷光电有限公司增资40万美元(折合人民币330万元),注册资本增至9,683.00万元,经镇江同泰会计师事务所有限公司验资,并出具同泰验字(2004)第3120号报告验资,江苏恒顺醋业股份有限公司将其持有的37.65%股权转让给江苏恒顺集团有限公司,增资及转让后股权结构如下:

股东	出资额(万元)	持股比例(%)
江苏恒顺集团有限公司	3,522.00	36.3730

镇江奥力科技有限公司	2,300.00	23.7530
博达国际股份有限公司	1,500.00	15.4911
地球村科技有限公司	1,000.00	10.3274
上海川崎食品有限公司	530.00	5.4735
美国奥雷有限公司	633.00	6.5372
镇江市创业风险投资有限责任公司	198.00	2.0248
总计	9,683.00	100.00

2005年9月，江苏恒顺集团有限公司对江苏奥雷光电有限公司减资1,020.00万元，减资后注册资本为8,663.00万元，减资后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
江苏恒顺集团有限公司	2,502.00	28.8814
镇江奥力科技有限公司	2,300.00	26.5497
博达国际股份有限公司	1,500.00	17.3150
地球村科技有限公司	1,000.00	11.5433
上海川崎食品有限公司	530.00	6.1180
美国奥雷有限公司	633.00	7.3069
镇江市创业风险投资有限责任公司	198.00	2.2856
总计	8,663.00	100.00

2011年5月，江苏恒顺集团有限公司将其持有的28.88%股权转让给浙江商裕丰华创业投资合伙企业，镇江市创业风险投资有限责任公司将其持有的2.28%股权转让给浙江商裕丰华创业投资合伙企业，博达国际股份有限公司将其持有的17.32%股权转让给中国奥雷集团有限公司，地球村有限公司将其持有的11.54%股权转让给中国奥雷集团有限公司，美国奥雷有限公司将其持有的7.31%股权转让给中国奥雷集团有限公司，上海川崎食品有限公司将其持有的6.12%股权转让给浙江商裕丰华创业投资合伙企业，转让后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
镇江奥力科技有限公司	2,300.00	26.5497
中国奥雷集团有限公司	3,133.00	36.1653
浙江商裕丰华创业投资合伙企业	3,230.00	37.2850
总计	8,663.00	100.00

2011年8月，浙江商裕丰华创业投资合伙企业将其持有的37.29%股权转让给镇江奥力科技有限公司，转让后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
----	---------	---------

镇江奥力科技有限公司	5,530.00	63.8347
中国奥雷集团有限公司	3,133.00	36.1653
总计	8,663.00	100.00

2011年12月镇江奥力科技有限公司将其持有的30.67%股权转让给浙江商裕丰华创业投资合伙企业，转让后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
镇江奥力科技有限公司	2,873.00	33.1640
中国奥雷集团有限公司	3,133.00	36.1653
浙江商裕丰华创业投资合伙企业	2,657.00	30.6707
总计	8,663.00	100.00

2016年4月，贵州航天电器股份有限公司收购了镇江奥力科技有限责任公司和浙江商裕丰华创业投资合伙企业（有限合伙）分别持有的公司33.16%、30.67%股权，收购完成后，公司的股东变更为贵州航天电器股份有限公司和中国奥雷集团有限公司，公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
贵州航天电器股份有限公司	5,530.00	63.8347
中国奥雷集团有限公司	3,133.00	36.1653
总计	8,663.00	100.00

2021年12月中国奥雷集团有限公司将其持有的3.46%股权转让给镇江润侨投资合伙企业（有限合伙）。变更后，公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
贵州航天电器股份有限公司	5,530.00	63.8347
中国奥雷集团有限公司	2,833.00	32.7023
镇江润侨投资合伙企业（有限合伙）	300.00	3.4630
总计	8,663.00	100.00

截至本次评估基准日，上述注册资本已全部实缴，股权结构未再发生变化。

3. 资产、负债结构和经营状况

江苏奥雷光电有限公司近三年和评估基准日的资产、负债结构、净资产和经营状况如下：

资产负债简表

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
----	-------------	-------------	-------------	------------

总资产	20,516.84	27,070.97	33,307.36	33,355.03
总负债	4,565.30	10,623.74	16,207.76	16,120.48
净资产	15,951.54	16,447.23	17,099.60	17,234.55

损益表

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-5月
一、营业收入	12,016.21	13,130.62	14,603.01	6,514.47
减：营业成本	9,613.79	10,152.84	11,027.79	4,550.05
税金及附加	128.12	150.72	115.54	46.23
销售费用	240.35	300.59	368.92	155.03
管理费用	682.72	835.99	1,449.17	900.85
研发费用	1,285.65	1,221.58	1,466.92	1,020.69
财务费用	-5.90	1.12	144.95	93.54
资产减值损失	11.97	87.30	-7.29	19.91
加：其他收益	367.55	121.45	578.18	311.60
投资收益				
信用减值损失			-19.03	62.47
资产处置收益	2.53			
二、营业利润	429.59	501.94	596.17	102.26
加：营业外收入	16.12	5.82	36.60	2.86
减：营业外支出	33.61	6.13	17.58	0.19
三、利润总额	412.10	501.63	615.18	104.93
减：所得税费用	-102.88	-69.82	-211.99	-159.83
四、净利润	514.99	571.46	827.17	264.76

注：2021年度、2022年度财务数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了XYZH/2022XAAA30088号和XYZH/2023XAAA3B0048号标准无保留意见审计报告；2023年度和2024年1-5月财务数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了XYZH/2024BJAA4B0322号标准无保留意见审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍

企业办公场所位于镇江科技新城潘宗路36号，为江苏奥雷光电有限公司自有房地产。

5. 企业业务概况

江苏奥雷光电有限公司主要从事开发和生产光有源器件产品，包括各种激光器、探测器、光收发一体化组件、模块系列产品，应用于通信、视频监控、智能电网、以及航天军工等领域。

公司成立以来专注于光电子领域产品的研究开发，并逐步形成了一定的产业规模，产品先后通过了美国 UL、FDA、CE 和 ROHS 等多项国际认证，远销美国、欧盟、韩国、中国台湾省等国家和地区，是世界多家著名跨国公司的合作及产业联盟单位。

6. 会计政策和主要税率

江苏奥雷光电有限公司执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
企业所得税	15	应纳税所得额	
增值税	13	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

根据由江苏省科学技术厅、江苏省财政厅和国家税务总局江苏省税务局共同颁发高新技术企业证书，证书编号 GR202132006394，江苏奥雷光电有限公司被认定为高新技术企业，享受 15% 的企业所得税优惠税率，发证日期 2021 年 11 月 30 日，有效期三年。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位控股股东，持股比例为 63.8347%。

(四) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

对江苏奥雷光电有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为贵州航天电器股份有限公司拟收购江苏奥雷光电有限公司股权提供价值参考。

已取得的经济行为文件：

航天江南集团有限公司于2024年10月14日出具的《董事长专题会议纪要》（江南纪要【2024】117号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为江苏奥雷光电有限公司的股东全部权益价值。评估范围为江苏奥雷光电有限公司的全部资产和负债。根据江苏奥雷光电有限公司在2024年5月31日的资产负债表，总资产账面值为33,355.03万元，负债账面值为16,120.48万元，净资产账面值为17,234.55万元。具体为：

截止日期：2024年5月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	194,475,396.22
货币资金	66,636,936.02
应收票据	25,269,888.41
应收账款	71,059,542.00
应收款项融资	1,846,846.67
预付款项	1,249,008.58
其他应收款	1,748,544.05
存货	25,404,170.59
合同资产	108,000.00
其他流动资产	1,152,459.90
二、非流动资产合计	139,074,854.46
固定资产	106,951,888.77
在建工程	402,231.39
使用权资产	434,644.04
无形资产	11,204,962.48
长期待摊费用	757,860.25
递延所得税资产	5,931,050.94
其他非流动资产	13,392,216.59
三、资产总计	333,550,250.68
四、流动负债合计	57,100,411.60
应付票据	6,060,459.30
应付账款	34,086,037.93
合同负债	89,136.46
应付职工薪酬	115,345.93

科目名称	账面价值
应交税费	333,119.34
应付股利	1,732,600.00
其他应付款	8,023,050.15
一年内到期的非流动负债	858,371.68
其他流动负债	5,802,290.81
五、非流动负债合计	104,104,349.73
长期应付款	78,892,900.00
递延收益	25,025,970.22
租赁负债	185,479.51
六、负债总计	161,204,761.33
七、净资产（所有者权益）	172,345,489.35

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，且上述财务数据经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2024BJAA4B0322 号标准无保留意见审计报告。

1. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为知识产权资产，包括专利、著作权和商标，其中专利 95 项，软件著作权 22 项，商标 9 项。具体详见附表-无形资产。

2. 评估范围中的主要账面资产情况

(1) 土地使用权，共计 1 宗，为出让方式获得。

(2) 房屋建筑物，共计 3 栋，1 栋未取得房屋所有权证，其余 2 栋均已办理房屋所有权证，房屋建筑物占用的土地已经办理土地使用权证；构筑物共 10 项，主要为固危房、实验室平房、围墙大门等。

(3) 机器设备，安置于厂区各厂房，有专门的设备人员负责管理和维护，于 2002 年-2024 年间购买，能够满足生产能力要求；运输车辆主要用于日常的办公用车，车辆已经办理行驶证，证载权利人为江苏奥雷光电有限公司；电子设备主要为办公用电脑、空调、办公用品及仪器仪表等，存放于各部门办公室及车间办公室，于 2002 年-2024 年间购买，日常维修保养，使用正常。

(4) 在建工程（设备）共 5 项，为购置设备及网络建设而发生的购置费，目前上述在建项目为正常安装阶段。

(5) 存货主要包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品，存放于厂区内的仓库里。企业每月进行抽盘，每年年末进行一次大盘点。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估的账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2024BJAA4B0322 号标准无保留意见审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，江苏奥雷光电有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为被评估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期 3.45%

五年期及以上 3.95%

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正);
2. 《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);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);
6. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第91号, 2020年第732号修订);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权【2006】274号);
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发【1992】36号);
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权【2013】64号);
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);
13. 《关于修改〈中华人民共和国著作权法〉的决定》(2010年2月

26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议);

14. 《中华人民共和国著作权法实施条例》(中华人民共和国国务院令
第 633 号);

15. 《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国商标法实施细则》
(中华人民共和国国务院令 第 651 号);

16. 《中华人民共和国专利法》(2020 年 10 月 17 日第十三届全国人
民代表大会常务委员会第二十二次会议);

17. 《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令
第 569 号);

18. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和
国主席令 第 32 号);

19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人
民共和国主席令 第 32 号);

20. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

21. 其他有关法规和规定。

(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——资产评估档案》(中评协【2018】37 号);

6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2018】38 号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协【2017】33
号);

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协【2019】35 号);

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协【2017】

35号);

10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协【2017】37号);
11. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协【2023】14号);
12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
13. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协【2017】39号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
16. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
18. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
20. 《专利资产评估指导意见》(中评协【2017】49号);
21. 《著作权资产评估指导意见》(中评协【2017】50号);
22. 《商标资产评估指导意见》(中评协【2017】51号);
23. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协【2019】39号);
24. 《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);
25. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协【2021】30号);
26. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 经济行为依据

航天江南集团有限公司于2024年10月14日出具的《董事长专题会议纪要》(江南纪要【2024】117号)。

(四) 权属依据

1. 营业执照;
2. 公司章程;
3. 土地出让合同;
4. 不动产权证;
5. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票;
6. 车辆行驶证;
7. 专利权证书、软件著作权登记证和商标注册证;
8. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(中国科学技术出版社, 2011年);
2. 《机电产品报价手册》(中国机械工业出版社, 2023年);
3. 建设工程造价管理站公布的价格信息;
4. 中国土地市场网颁布的土地成交资料;
5. 《中国汽车网》信息;
6. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
7. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率 (LPR), 中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等;
8. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
9. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
10. 被评估单位提供的重要合同、协议等;
11. 被评估单位提供的未来盈利预测资料;
12. 上市公司经营数据;
13. 评估人员现场勘察记录;
14. Wind 金融终端资讯;
15. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场法，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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

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。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

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。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一

项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对被评估单位所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合被评估资产的具

体情况，采用收益法和资产基础法分别对被评估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用收益法作为评估结论。

◆收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产

(负债), 单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和, 得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式:

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估, 收益口径为企业自由现金流(FCFF), 相应的折现率采用WACC模型。基本公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-溢余负债-非经营性负债价值

其中, 经营性资产价值按以下公式确定:

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

式中: P: 经营性资产价值;

r: 折现率;

i: 预测年度;

F_i: 第 i 年净现金流量;

n: 预测第末年。

付息债务: 指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产(负债): 是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产(负债), 主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产(负债)等。

非经营性资产(负债): 是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产(负债)。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

江苏奥雷光电有限公司成立于 2001 年 08 月 08 日，营业执照营业期限为 2026 年 08 月 07 日。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2024 年 5 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2024 年 6 月至 2029 年采用详细预测，因此我们假定 2029 年以后年度被评估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2029 年的水平。

（3）未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，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（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

（4）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定是根据加权平均资本成本（WACC）方法计算得出，计算模型如下：

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

其中：WACC：加权平均资本成本

R_e ：股权期望报酬率

R_d ：债权期望报酬率

E：股权价值

D: 债权价值

T: 所得税税率

其中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： R_f ：无风险利率

β ：股权系统性风险调整系数

R_m ：市场收益率

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价

ε ：特定风险报酬率

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

◆成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

(一) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、合同资产、应收账款、预付款项、应收款项融资、其他应收款、存货和其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核

实的账面价值作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收票据的评估

被评估的应收票据均为无息商业承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项（应收账款、合同资产、应收款项融资、预付账款和其他应收款）的评估

应收款项主要包括应收账款、合同资产、应收款项融资、预付账款和其他应收款。评估专业人员首先核对评估明细表与明细账、总账、财务报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证并收集业务原始凭证，对没有回函的款项核查原因，采取收集记账凭证、业务合同、收款凭证、收集期后收回款项的有关凭证等替代程序核实真实性，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性。通过核实，应收款项账账、账表金额相符，应收款项以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值；应收款项坏账准备评估值以零列示。

4. 存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。被评估存货系原材料、在产品、产成品、发出商品和委托加工物资，具体评估方法如下：

（1）原材料的评估

经核实，原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于原材料，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

（2）委托加工物资

评估人员根据评估明细表首先进行账账、账表核对余额，然后进行盘点核实，了解资产的使用情况，并作好勘察记录。评估方法同原材料一致。

（3）在产品的评估

根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查。经核查，在产品成本结转及时完整，且生产加工周期较短。被评估在产品完工程度较低，本次评估按照核实后的账面值确定评估值。

（4）产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。本项评估所涉及的产成品大部分为正常销售产品，部分为滞销积压产品。

对于正常销售的产品，以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括销售税金及附加、所得税；适当数额的税后净利润按税后利润的 50%确定。对于滞销积压产品，参照正常销售的产品的计算公式，适当数额的税后净利润按税后利润的 100.00%确定。

（5）发出商品的评估

发出商品采用产品销售模式进行核算，主要为被评估单位根据业务合同的定制的产品，于评估基准日已发给客户，以其预计收入减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括销售税金及附加、所得税。

（6）存货（及其他）减值准备的评估

对于存货跌价准备，由于与之对应的相关存货已逐一评估，因此评估

为 0。

5. 其他流动资产的评估

对于其他流动资产，评估专业人员抽查有关账簿记录及计算过程，了解进项税的形成原因，确定其他流动资产账面金额的形成过程、真实性和完整性。对于待抵扣进项税及所得税评估以核实后的账面值确定评估值。

（二）房屋建筑物类固定资产的评估

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用成本法进行评估。

对不能单独产生收益、无成交实例的生产用房屋，按房地分估的原则，采用成本法进行评定计算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1、重置成本的确定

（1）建安工程造价

根据待估房屋建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集工程预决算资料核实工程量，套用《江苏省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2014版）、《江苏省安装工程消耗量定额》（2014版）、《江苏省市政工程消耗量定额》（2014版）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）营改增后调整内容、工程所在地现行工程计价依据、政府有关部门发布的工程计价调整文件、通知等，以及现场勘查资料分别确定其在评估基准日的建筑及安装工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，计算得出评估对象的建筑工程造价、安装工程造价。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进

深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置成本单价测算，利用当地同类结构相似房屋建筑物评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

(2) 前期及其他费用

主要是指项目可行性研究费、勘察设计费、建设单位管理费等，结合市场情况，确定前期及其它费用取费标准。

(3) 资金成本

根据公司投资建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设期，在正常建设期情况下，建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日 1 年期贷款市场报价利率进行计算。

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

(4) 可抵扣进项税

被评估单位为增值税一般纳税人，根据营改增相关文件政策，建筑安装成本、前期及其他费用中的增值税可予抵扣。

可抵扣增值税=建筑安装成本增值税+前期及其他费用增值税。

2、综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限) /经济寿命年限×100.00%；勘察成新率按结构、装修、配套设施三方面的使用功能确定。

(三) 机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地在用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，如存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估，反之，如

存在同型号新设备或类似设备的销售市场，采用成本法评估；对于报废或待报废的设备，按其可变现净值作为评估值。

1、成本法

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

① 机器设备

重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 其他费用 + 资金成本 - 增值税抵扣额

A. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院，2023版）等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格综合分析确定。

B. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

C. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

大型设备根据行业设备安装工程定额测算。

对小型、无需安装的设备，由于购置价中已包含安装调试费，此处不再考虑安装调试费。

D. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册（2011）版》，以购置价为基础，

按不同基础费率计取。

E. 前期及其他费用

前期其他费用包括项目可行性研究费、勘察设计费、建设单位管理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费的合计数。

F. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按照评估基准日 1 年期贷款市场报价利率进行计算，其中资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×
贷款利率×建设工期×1/2

G. 增值税抵扣额

抵扣额为购置价、运费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

② 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，通常购买价之外，没有其他费用。因此，不含税购买价即为重置成本。

根据当地市场信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价-增值税抵扣额

③ 车辆

对于近期购买的车辆，除购买价之外，还有购置附加税和牌照费及其它费用。因此重置成本为：

重置全价=购置价-增值税抵扣额+购置附加税+牌照费及其它费用

(2) 综合成新率的确定

① 机器设备

正常生产经营使用的机器设备，综合成新率由理论成新率和现场勘察成新率综合确定。

综合成新率=勘察成新率×权重 + 理论成新率×权重

A. 理论成新率

理论成新率主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗随时间呈线性递增，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100.00%

B. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

C. 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用理论成新率和勘察成新率相结合确定综合成新率，按理论成新率权重 0.4，勘察成新率权重 0.6 综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以理论成新率（即：年限成新率）确定综合成新率。

② 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以理论成新率（即：年限成新率法）确定综合成新率。

③ 车辆

依据现行的车辆强制报废标准，以年限成新率和里程成新率的较低者作为理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

2、市场法

(1) 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的汽车交易实例,根据估价对象和可比实例的状况,对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正,评估出估价对象的市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比实例价格×车辆年限修正系数×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

评估值=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

(2) 电子办公设备

选择与被评估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例,取其算数平均值作为被评估设备评估结果。

(四) 在建工程的评估

根据在建工程的特点,对于未开工建设或者未超过半年的项目,按照核实后账面价值进行评估。

(五) 无形资产—土地使用权的评估

根据不动产准则,土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况,选择评估方法。

因假设开发法适用于具有开发和再开发潜力,并且其开发完成后的价值可以确定的不动产,具有投资开发或再开发潜力的房地产估价,因被评估土地不能用于房地产开发不满足上述条件,故不采用假设开发法评估;因被评估土地为企业自用土地,未对外整体出租或者其他可盈利方式,没有收益可得,故不采用收益法评估;因被评估土地所在区域的土地取得费和开发土地所耗费的各项费用的标准文件时间过早,评估基准日时点无有效可用的新文件,故不采用成本法;因被评估土地所在区域,基准地价公布日期相对较早,故未采用基准地价系数修正法评估;因被评估土地所在区域周边土地市场交易活跃,与被评估土地相类似的近期已发生交易的市

场交易实例较易收集，故可采用市场法评估。

在遵循评估原则的基础上，根据被评估土地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是根据替代原理，将被评估土地与具有替代性的，且在评估基准日时点市场上近期交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此计算被评估土地客观价格的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×年期修正修正系数

评估值=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

（六）无形资产—其他无形资产的评估

1、软件著作权、专利

对于自行研发的，且相关技术已应用至目前被评估单位经营产品或业务的软件著作权、专利。根据无形资产的特点，对于表外无形资产，被评估单位未将其资本化，且缺乏相关的交易案例，无法采用成本法和市场法对其进行评估。另外，被评估无形资产在未来一定期限内产生的收益可以通过收益途径测算，故可以采用收益法进行评估。

此外，上述无形资产已渗透到具体业务中，无法将其产生的效益区分，结合委估无形资产的属性和特点，评估人员将软件著作权、专利两类无形资产作为一个组合进行评估，采用收入分成法作为无形资产的评估方法。

具体来讲，即通过被评估单位未来收益，选用适宜的折现率进行折现，然后累加求和，再按一定比例（无形资产分成率）确定出无形资产在未来收益中应占的份额，得出上述无形资产的评估价值。

基本模型为：

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

式中：P--无形资产评估价值

C--无形资产分成率

R_i --分成基数

r--折现率

n--收益期限

2、商标

商标资产属无形资产，无形资产的评估方法一般包括收益法、市场法和成本法。依据《资产评估准则—无形资产》的规定，评估人员可根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

(1) 收益法是通过估算被评估资产经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定被评估资产价值的一种评估方法。

(2) 市场法是指将评估对象与最近售出的类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

(3) 成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗来确定评估对象价值的评估方法。

由于被评估单位的商标主要用于表明商品的来源，以和他人的商品区别开来，对公司主营业务收入贡献很小，故本次对商标评估采用成本法，即按考虑合理成本、利润等确定评估值。

(七) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的坏账准备和存货跌价准备暂时性差异而形成的应交所得税差额，本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业坏账准备和存货跌价准备形成的暂时性差异合理性、递延税款形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，对于预计未来期间应纳税所得额能够抵扣可抵扣暂时性差异的，按照核实、调整后的可抵扣暂时性差异与企业执行的所得税率的

乘积确定递延所得税资产评估值；对于预计未来期间应纳税所得额连续亏损的，评估值为零。

（八）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2024年6月3日至2024年6月28日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、被评估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供被评估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了被评估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及被评估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对被评估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至被评估资产所在地对被评估资产进行了实地勘察和清查核实,并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表,根据填报的内容,对实物资产状况进行察看、记录、核对,并与资产管理人员进行交谈,了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产,对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;查阅收集被评估资产的权属材料并进行权属查验核实;统计瑕疵资产情况,请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据被评估资产的实际状况和特点,确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍,了解该企业的资产配置和使用情况,收集有关经营和基础财务数据;分析企业的历史经营情况,特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因,分析其获利能力及发展趋势;分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势,与管理层进行沟通交流,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;建立收益法评估定价模型。

5. 评定估算

根据对被评估资产的清查核实情况、被评估资产的具体内容和所收集到的有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对被评估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

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,评估报告经公司内部三级审核后,在不影响对最终评估结论进

行独立判断的前提下,将评估结果与委托人(被评估单位)进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 持续经营假设

即假定江苏奥雷光电有限公司被评估资产在评估目的实现后,仍将按照原来的使用目的、使用方式,持续地使用下去,继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得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,而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易,不论被评估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易,我们均假定评估对象处于交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势,所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响;
3. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化;
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(三) 特定假设

1. 被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 被评估单位在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；
3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 被评估单位的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
5. 被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
6. 被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
7. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；
8. 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；
9. 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外从事与公司业务相竞争业务；
10. 本次评估假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
11. 本次评估假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；
12. 本次评估假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；
13. 本次评估假设原有固定资产以后年度保持基准日现状；
14. 本次评估假设公司新研发项目的进度能够按照计划节点顺利推进；
15. 被评估单位于评估基准日被认定为高新技术企业，享受企业所得税优惠税率 15%，期限为 2021 年 11 月 30 日起至 2024 年 11 月 29 日，考

考虑到被评估单位现行状况通过高新技术企业的认定且企业未来盈利预测相关指标符合高新技术企业的相关要求，因此预计未来仍然持续获得，故本次评估假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任

十、评估结论

（一）收益法评估结论

经收益法评估，江苏奥雷光电有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的股东全部权益价值账面值 17,234.55 万元，评估值为 17,582.84 万元，增值额 348.29 万元，增值率 2.02%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

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	19,447.54			
非流动资产	13,907.49			
固定资产	10,695.19			
在建工程	40.22			
使用权资产	43.46			
无形资产	1,120.50			
长期待摊费用	75.79			
递延所得税资产	593.11			
其他非流动资产	1,339.22			
资产总计	33,355.03			
流动负债	5,710.04			
非流动负债	10,410.44			
负债合计	16,120.48			
所有者权益	17,234.55	17,582.84	348.29	2.02

江苏奥雷光电有限公司收益法评估结果与账面值变动情况及原因如下：

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用，组合在一起时是否发挥了其应有的贡献，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等重要且不可确指无形资源价值，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。是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，能全面反映企业价值。账面价值属于被评估单位各项资产（负债）取得时的历史成本，未考虑取得后至评估基准日时点市场价格波动、资产价值协同、税收优惠政策等重要不可确指无形资源对评估结果的影响，从而导致收益法评估结果高于企业账面价值。

（二）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，江苏奥雷光电有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的总资产账面值为 33,355.03 万元，评估值为 34,459.02 万元，增值 1,103.99 万元，增值率 3.31%。总负债账面值为 16,120.48 万元，评估值为 13,617.88 万元，减值 2,502.60 万元，减值率 15.52%。所有者权益账面值为 17,234.55 万元，评估值为 20,841.14 万元，增值 3,606.59 万元，增值率 20.93%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

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	19,447.54	19,580.50	132.96	0.68
非流动资产	13,907.49	14,878.52	971.03	6.98
固定资产	10,695.19	11,330.99	635.80	5.94
在建工程	40.22	40.22	-	-
使用权资产	43.46	43.46	-	-
无形资产	1,120.50	2,084.39	963.89	86.02
长期待摊费用	75.79	40.23	-35.56	-46.92
递延所得税资产	593.11	0.01	-593.10	-100.00
其他非流动资产	1,339.22	1,339.22	-	-

资产总计	33,355.03	34,459.02	1,103.99	3.31
流动负债	5,710.04	5,710.04	-	-
非流动负债	10,410.44	7,907.84	-2,502.60	-24.04
负债合计	16,120.48	13,617.88	-2,502.60	-15.52
所有者权益	17,234.55	20,841.14	3,606.59	20.93

江苏奥雷光电有限公司资产基础法各项资产及负债评估结果与账面价值变动情况及原因如下:

(1) 流动资产增减值原因:

存货增减值原因: 由于在评估时考虑了一定的利润, 导致评估增值;

(2) 房屋类固定资产评估增值原因:

房屋建筑物类取得时间较早, 随着市场经济不断发展, 至评估基准日时点, 人工费、材料费、机械费均有一定程度上涨, 使得房屋建筑物重置成本提高, 评估增值。

(3) 设备类固定资产评估增值原因:

1) 部分设备账面购置时间较早, 由于基准日时点部分设备市场价格的下降, 技术更新换代, 导致评估原值减值; 机器设备会计折旧年限低于设备的经济寿命年限, 账面净值较低, 导致机器设备净值评估增值。

2) 因车辆二手不含税交易价格高于账面价值, 导致车辆整体增值。

3) 电子设备因市场更新换代较快, 市场降价幅度较大, 导致电子设备评估原值减值; 由于电子设备会计折旧年限部分低于设备的经济寿命年限, 电子设备成新率较高, 评估增值。因增值部分大于减值部分, 电子设备整体增值。

综上所述, 设备类资产整体评估增值。

(4) 无形资产-土地使用权评估增值原因:

土地购置日期较早, 评估基准日土地市场价格上涨, 导致评估值高于账面价值。

(5) 无形资产-其他资产评估增值原因:

软件著作权、专利等其他无形资产按照未来年度可能流入的收益进行

评估，而该部分其他无形资产属于表外资产，导致评估增值。

商标按照成本法进行评估，而商标属于表外资产，导致评估增值。

(6) 长期待摊费用评估减值原因：

长期待摊费用中的食堂装修费用计入食堂、后勤楼中进行评估，导致评估值低于账面价值。

(7) 递延所得税资产减值原因：

因被评估单位预计未来期间应纳税所得额连续亏损的，递延所得税资产评估值为零，导致评估减值。

(8) 递延收益评估减值原因：

对于政府补助，账面金额为尚未摊销完成的金额，无未履行完的义务且相关所得税已清缴，本次评估为零，导致评估减值。

(三) 两种方法评估结果差异原因及评估结论选取

1、两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 17,582.84 万元，资产基础法测算得出的股东全部权益价值 20,841.14 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为存货、固定资产和专利（有）技术等，资产基础法估值结果难以准确反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估单位生产组织能力及技术应对能力较成熟，客户的数量较为稳定，有稳定的获利能力。

2、评估结论选取

根据本项目评估目的和被评估资产的具体情况,考虑到不同评估方法的数据质量。经综合分析,评估人员确定以收益法评估结果作为本次经济行为的评估结果更为合理,即江苏奥雷光电有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为 17,582.84 万元。

(四) 关于评估结论的其他考虑因素

本资产评估报告评估对象为江苏奥雷光电有限公司的股东全部权益价值,未考虑少数股权折扣及流动性对评估价值的影响。

(五) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日,房屋建筑物有 2 项已取得权证,证载权利人为江苏奥雷光电有限公司,1 项未取得权证,未取得权证的建筑面积为 9,990.20 m²;针对无证房产,被评估单位提供了建设工程规划许可证(建字第 321102202200020 号)、建筑工程施工许可证(施工许可编号 321121202212080101),由于该房屋建筑物刚建成不久,产权证正在办理中。未办证房屋建筑物明细如下:

无证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	建成年代	结构	建筑面积(m ²)
1	二期厂房	2023 年 10 月	钢混	9,990.20

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

(三) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

1、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具XYZH/2024BJAA4B0322号标准无保留意见审计报告。

本次资产评估报告的账面资产类型与账面金额经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具的专项审计报告文号:XYZH/2024BJAA4B0322号。该审计报告的意见为:“我们审计了江苏奥雷光电有限公司(以下简称江苏奥雷公司)财务报表,包括2024年5月31日及2023年12月31日资产负债表,2024年1-5月及2023年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了江苏奥雷公司2024年5月31日、2023年12月31日的财务状况以及2024年1-5月、2023年度的经营成果和现金流量”。

(四) 重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,除上述事项外,我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项,委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(五) 正在执行和未决的诉讼事项

无。

(六) 其他需要说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。
2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法

律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 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专业人员不承担责任。

5. 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。

6. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 10 月 31 日。

(本页系信资评报字(2024)第A10197号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：许京海



资产评估师：马文杰



2024年10月31日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn