



嘉兴中明资产评估有限公司



地址 中国嘉兴由拳路309号紫御大厦17F 邮编314001
电话 86-573-82058129 传真 86-573-82711052
Http://www.zjzmcpa.cn

浙江钱江明士达光电科技有限公司破产清算所涉及的

相关资产评估项目

资产评估报告

嘉中评报〔2018〕第1125号

嘉兴中明资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	21
资产评估报告附件	23
附件一 资产评估结果汇总表及明细表（含长期股权投资公司相关明细表）	24
附件二 被评估单位相关财务报表复印件	25
附件三 被评估单位营业执照复印件	26
附件四 主要资产权属证明资料复印件	27
附件五 委托方及被评估单位承诺函	28
附件六 签字资产评估师承诺函	29
附件七 资产评估机备案公告复印件	31
附件八 资产评估机构营业执照复印件	32
附件九 评估项目组成员名单及签字资产评估师资格证书复印件.....	33

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、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，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估结论仅在评估报告上载明的评估基准日有效。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和评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用的机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

八、被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。本报告中的评估结论不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证，因使用不当造成的后果与我们无关。

浙江钱江明士达光电科技有限公司破产清算所涉及的

相关资产评估项目

资产评估报告

嘉中评报〔2018〕第1125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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

嘉兴中明资产评估有限公司接受浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，以浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人提供的有关资料为基础，对浙江钱江明士达光电科技有限公司（以下简称“明士达光电公司”）破产清算所涉及的相关资产在2018年9月30日的清算价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下：

一、委托方：浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人。

二、被评估单位：浙江钱江明士达光电科技有限公司。

三、评估基准日：2018年9月30日。

四、评估目的：因明士达光电公司若破产清算，为此需要对所涉及的明士达光电公司的相关资产进行评估。本次评估是为上述经济行为提供明士达光电公司相关资产在评估基准日的价值，为破产清算提供参考依据。

五、评估对象和评估范围：评估对象为浙江钱江明士达光电科技有限公司的相关资产。评估范围为明士达光电公司申报的截至2018年9月30日明士达光电公司的相关资产，包括流动资产及非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）。根据明士达光电公司管理人提供的《关于浙江钱江明士达光电科技有限公司财产状况的报告》反映，资产的账面值合计为236,598,406.26元。

六、价值类型：清算价值

七、评估方法：成本法。

八、评估结论

于评估基准日2018年9月30日，浙江钱江明士达光电科技有限公司相关资产的评估值为人民币**112,474,597.44**元（壹亿壹仟贰佰肆拾柒万肆仟伍佰玖拾柒元肆角肆分），比资

产账面价值 236,598,406.26 元减值 124,123,808.8 元, 减值率为-52.46%。具体评估结果如下:

资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	12,700,644.26	12,081,624.44	-619,019.82	-4.87
非流动资产	2	223,897,762.00	100,392,973.00	-123,504,789.0	-55.16
长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	210,378,617.63	79,742,737.00	-130,635,880.6	-62.10
其中: 设备类	5	169,147,092.19	46,458,557.00	-122,688,535.1	-72.53
房屋建筑物	6	41,231,525.44	33,284,180.00	-7,947,345.44	-19.27
在建工程	7	1,743,770.97	-	-1,743,770.97	-100.00
无形资产	8	11,775,373.40	20,650,236.00	8,874,862.60	75.37
资产总计	9	236,598,406.26	112,474,597.44	-124,123,808.8	-52.46

评估结果详细情况见评估明细表。

九、评估结论使用有效期

本报告书所揭示的评估结论仅对本次经济行为有效, 根据现行有关法律规定, 本评估结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起, 至 2019 年 9 月 29 日止。

十、特别事项说明

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

十一、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 11 月 20 日。

浙江钱江明士达光电科技有限公司破产清算所涉及的

相关资产评估项目

资产评估报告

嘉中评报〔2018〕第1125号

浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人：

嘉兴中明资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，以贵单位提供的有关资料为基础，对浙江钱江明士达光电科技有限公司（以下简称“明士达光电公司”）破产清算所涉及的相关资产在2018年9月30日的清算价值进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者

（一）委托方概况

浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人。

浙江省海盐县人民法院于2018年9月21日作出（2018）浙0424破申14号民事裁定书，裁定受理浙江钱江明士达光电科技有限公司重整申请，并于2018年9月29日作出（2018）浙0424破14号决定书，指定浙江三利律师事务所担任管理人。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

- （1）名称：浙江钱江明士达光电科技有限公司
- （2）住所：浙江省海盐经济开发区01省道新海段1000号
- （3）法定代表人：凌锦荣
- （4）注册资本：叁亿伍仟万元整
- （5）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：913304245609528278
- （7）登记机关：海盐县市场监督管理局

(8) 经营范围：多晶硅及单晶硅材料制品、光伏电池片、太阳能组件、太阳能灯具、太阳能控制器、太阳能逆变器、太阳能电池用硅片切割再循环砂浆料的研发、制造、加工、销售；逆变器、照明灯具、支架、电缆的批发、技术咨询服务；经营进出口业务（不含进口商品分销业务）。（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. 企业历史沿革

浙江钱江明士达光电科技有限公司成立于 2010 年 8 月 16 日，在海盐县市场监督管理局登记注册，原注册资本为人民币 2000 万元，后经多次增资及股权转让，现注册资本为 3.5 亿元，实收资本 3.5 亿元。

截止 2018 年 9 月 30 日，公司注册资本为 3.5 亿元，实收资本 3.5 亿元。股权结构如下表所示：

公司股权结构表

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海宁万城房产有限公司	24,800	70.85%
浙江钱江生物化学股份有限公司	8,000	22.86%
浙江恒地房产有限公司	2,200	6.29%
合计	35000	100%

3. 长期股权投资情况

浙江钱江明士达光电科技有限公司持有长期股权投资 1 项，明细情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	投资成本 (元)	减值准备 (元)	账面价值 (元)
1	海宁天地贸易有限公司	2011 年 4 月	99.90	44,955,000	44,955,000	0
	合计			44,955,000	44,955,000	0

① 注册登记情况

名称：海宁天地贸易有限公司

类型：有限责任公司

住所：海宁市浙江海宁经编产业园区红旗大道 11 号

统一社会信用代码：91330481571749146Y

法定代表人：凌锦荣

注册资本：肆仟伍佰万元

成立日期：2011 年 04 月 02 日

营业期限：2011 年 04 月 02 日至 2031 年 04 月 01 止

经营范围：多晶硅、单晶硅、光伏电池片、太阳能电池组件、针织品、纺织品及原料（不含鲜茧和籽棉）、塑料制品、化工产品及其原料（不含危险化学品、易制毒化学品和化学试剂）的批发；从事各类商品及技术的进出口业务。（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历史沿革及概况

海宁天地贸易有限公司原名为海宁天地光电科技有限公司，成立于2011年4月2日，在海宁市市场监督管理局登记注册，注册资本为人民币4500万元，实收资本4500万元。于2011年4月2日经海宁凯信会计师事务所审验，并出具“海凯会验内字（2011）109号”号验资报告。

截止2018年9月30日，公司注册资本为4500万元，实收资本4500万元。股权结构如下表所示：

公司股权结构表

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江钱江明士达光电科技有限公司	4,495.5	99.90%
凌锦荣	4.5	0.10%
合计	4500	100%

（三）其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

因明士达光电公司若破产清算，为此需要对所涉及的明士达光电公司的相关资产进行评估。

本次评估是为上述经济行为提供明士达光电公司相关资产在评估基准日的清算价值，为破产清算提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江钱江明士达光电科技有限公司的相关资产。

评估范围为明士达光电公司申报的截至2018年9月30日明士达光电公司相关资产，包括流动资产及非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）。根据明士达光电公司管理人提供的《关于浙江钱江明士达光电科技有限公司财产状况的报告》反映，资产的账面值合计为236,569,784.94元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面价值
流动资产	1	12,700,644.26
非流动资产	2	223,897,762.00
长期股权投资	3	-
固定资产	4	210,378,617.63
其中：设备类	5	169,147,092.19
房屋建筑物类	6	41,231,525.44
在建工程	7	1,743,770.97
无形资产	8	11,775,373.40
资产总计	9	236,598,406.26

以上数据摘自浙江中铭会计师事务所出具的《关于浙江钱江明士达光电科技有限公司财产状况的报告》（浙中会专[2018]第1601号）。

经委托方与被评估单位共同确认，上述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：资产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，最终选定清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）清算价值的定义：是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年9月30日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，以浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人选择确定的重整日期2018年9月30日为评估基准日。

评估过程中所采用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）资产评估行为依据

- 1、与浙江钱江明士达光电科技有限公司管理人签订的资产评估业务约定书；
- 2、浙江省海盐县人民法院决定书[（2018）浙0424破14号]。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
3. 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令第15号）；
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29号）；
5. 《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第23号）；
6. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）；
9. 《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》（国务院第55号令）；
10. 有关税法、《企业会计准则》及其他会计法规和制度、部门规章等；
11. 当地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。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 被评估单位公司章程、验资报告、出资证明等文件；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、机动车辆行驶证等权属资料；
3. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料。

（五）取价依据

1. 房地产类取价依据

(1)浙江省建设厅颁布的浙江省建筑工程预算定额(2010版)、浙江省安装工程预算定额(2010版)、浙江省市政工程预算定额(2010版)、浙江省建设工程施工取费定额(2010版)、浙江省工程建设其他费用定额(建发[2006]292号)、国家计划委员会、建设部颁布的计价格(2002)10号文《工程勘察设计收费管理规定》；

(2)被评估单位当地《建设工程价格信息》；

(3)有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

(4)当地房地产市场价格调查资料；

(5)待估宗地所在区域土地市场价格调查资料。

2. 机器设备类取价依据

(1)《机电产品报价手册》《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、询价记录；

(2)设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录。

3. 其他取价依据

(1)主要原材料市场价格信息；

(2)评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；

(3)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；

(4)互联网上查阅的设备报价等信息；

(5)其他资料。

（六）参考资料及其它

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的审计报告、会计报表及其他财务资料、实物资产盘点资料；
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)；
4. 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
5. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》(2016年)；
6. 中国统计出版社出版的《全国固定资产价值重(评)估系数最新标准目录》；
7. 被评估单位提供的单位基本情况介绍；
8. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
9. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

七、评估方法

根据我们对明士达光电公司经营现状的了解，由于近年来光伏行业不景气，该公司亏损严重，于2018年6月开始处于停产状态。2018年9月21日，海盐县人民法院以(2018)浙0424破14号民事裁定书受理了浙江钱江明士达光电科技有限公司的破产重整申请。如重整失败，将转为破产清算为评估目的进行评估。根据上述情况及结合评估对象、价值类型及评估目的等相关条件确定本次采用成本法进行评估，即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考虑变现因素。各分项资产的评估情况如下：

（一）流动资产的评估

1. 货币资金

（1）现金

库存现金为人民币现金，存放于公司财务部。评估人员在财务负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对。经核实未发现不符事项，以经审计审定的账面值确认为评估值。

（2）银行存款

银行存款为兴业银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中国工商银行股份有限公司海盐开发区支行、中信银行股份有限公司嘉兴海盐支行、嘉兴银行股份有限公司海宁支行等4个账户，评估人员核对了银行对账单、对大额的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，

未发现不符事项，以经审计审定的账面值确认为评估值。

2. 应收账款

应收账款主要为货款。评估人员采用查验销售发票、出库单等相关原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，同时进行了账龄分析，向公司了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等，并分析款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，未发现不符事项，故以经审计审定的账面值确认评估值。

3. 预付账款

预付账款主要为预付货款、设备款等。经核实，其中江阴晶鸿精细微粉有限公司的货款为2016年发生的款项，为失信公司，预计无法收回，故该预付货款评估为零。其他预付款属正常业务所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，预计期后能够实现其相应的权益，以经审计审定的账面值确认为评估值，坏账准备评估为零。

4. 其他应收款

其他应收款主要为代扣社保、备用金、代垫投资款等。评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，同时进行了账龄分析，向公司了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等，并分析款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，未发现款项无法收回形成坏账的情形，故以经审计审定账面值确认为评估值。

5. 存货

存货包括原材料及委托加工物资，在核对账目的基础上进行存货盘点，核查存货仓库账，了解存货的收、发、结存情况，并对存货的成本归结程序进行了解。在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法。

1) 原材料

原材料主要为辅料及备品备件等。评估人员在明士达光电公司物资部门负责人陪同下至仓库一起抽查盘点上述材料，抽查结果账、卡、物基本相符。经现场了解，该原材料流动性较高，市场价格波动不大，其账面值与现行市价基本接近，按相应原材料目前的市场价格并考虑一定的变现折扣后确定为评估值。

2) 委托加工物资

委托加工物资为废砂浆。经了解分析，近年来行业不景气，废砂浆的加工费大于废砂浆的价值，故本次评估值为零。

6. 其他流动资产

其他流动资产系增值税-待抵扣进项税，我们查阅了相关账簿、原始凭证等情况进行了复核。经核实，未发现不符情况，以经审计审定的账面值确认为评估值。

（二）非流动资产的评估

1. 长期股权投资

浙江钱江明士达光电科技有限公司纳入本次评估范围的长期股权投资共 1 项，原始投资成本为 44,955,000 元。评估人员取得了被投资单位的章程、验资报告等资料，对长期投资进行核实，查验了长期股权投资的真实性，了解了长期投资发生的时间、金额、投资方式、投资比例、收益获取方式等基本情况。长期股权投资的具体情况如下表(单位人民币元)：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	投资成本 (元)	减值准备 (元)	账面价值 (元)
1	海宁天地贸易有限公司	2011 年 4 月	99.90	44,955,000	44,955,000	0
合 计				44,955,000	44,955,000	0

我们对上述被投资单位海宁天地贸易有限公司的股东全部权益价值进行了评估，评估依据、评估程序、评估方法同浙江钱江明士达光电科技有限公司一致，以评估后的被投资单位净资产价值（因海宁天地贸易有限公司为有限公司，故净资产以零为限）与持股比例的乘积确定该项长期股权投资的评估价值。

2. 房屋建（构）筑物类固定资产

明士达光电公司的房屋建（构）筑物为多晶切线车间、料理切线车间、仓库、高低压配电室、食堂、宿舍、废水处理改造工程及防腐工程等，建筑物及构筑物面积共计为 16,988.92 平方米，具体见评估明细表。

首先对企业提供的房屋建筑物明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘察和核实。对以工业建筑为主的房屋、构筑物，采用成本法并考虑资产质量状况和快速变现因素进行评估。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \times \text{快速变现率} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \times (1 - \text{综合折扣率}) \end{aligned}$$

①房屋建筑物的重置成本

自建建筑物重置成本一般由前期费用、建安综合造价、其他费用、资金成本组成，未包括相关土地的取得费用和开发成本。

重置成本=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本+利润

A 建安综合造价

a 对于委托方能提供决算资料的建筑物，采用预决算调整法确定其建筑安装工程费，即以待估建筑物竣工图及相关资料和审计后决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率及基准日建材市场价格测算并结合以往评估案例中的相关数据，确定综合调整系数，原建筑安装工程费通过系数调整确定基准日建筑安装工程费。

b 对于未能提供决算资料的建筑物及构筑物，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑物的建安造价。

B 前期费用及其他相关费用

前期工程费及其他相关费用根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的取费标准来确定。主要包括勘测设计费、质量监理费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等。

C 资金成本

资金成本按建安造价及其他相关费用、合理的建设周期和评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率计算确定，计算公式为：

资金成本=(建安造价+前期工程费及其他相关规费)×年利率×1/2×建设工期

建设周期根据现行计价定额规定，结合实际情况确定，在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。

②综合成新率的确定

A 对于相对价值大、重要的建(构)筑物采用年限法成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×50%+年限法成新率×50%

a 年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) × 100%

b 现场勘察成新率

通过对建筑物各分部工程(即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等)进行实地勘察，逐项评分，以分部工程造价占建安造价的比率做为权重测算其总体成新率。

计算公式为：

现场勘察法成新率=∑Pi×Qi

式中:Pi—现状评分

Qi—权重（即分部工程造价占建安造价的比率）

B 对于价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

③快速变现率的确定

根据本次评估的特定目的及资产特点，考虑处置时间因素、市场需求因素、资产特性因素等方面判断综合折扣率，快速变现率=1-综合折扣率。

3. 设备类固定资产

列入评估范围的设备包括数控多晶硅专用平面磨床、硅片检测分选机、清洗机、污水处理设备、开方机、切片机、切片机、多晶铸锭炉、配电工程、电脑、空调、打印机、运输车辆等。设备主要分布在明士达光电公司内。设备目前的使用维护状况正常。

评估人员对企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次评估的特定目的及设备特点，采用成本法进行评估，并考虑资产质量状况和快速变现因素，基本公式为：

评估价值=重置价值×成新率×快速变现率
=重置成本×成新率×（1-综合折扣率）

（1）重置价值的确定

1) 设备重置价值的确定

直接按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本。

2) 运输车辆重置价值的确定

通过市场询价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

运输车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用。

3) 重置价值估算的相关参数

依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格，收集近期设备出厂购置价格资料，确定出本评估设备的购置价格。根据设备类型按照《资产评估常用数据与参数手册》中相关数据确定出有关费率以确定重置价值，本评估中所选取的相关参数为：

①设备购置价格

a 参考厂家现有报价，经相关信息分析后确定；参考近期有关价格手册的报价，经相关信息分析后确定。

b 对已不生产或无法获得购置价的设备：根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价；或设法取得同类设备的价格变化系数然后按系数调整得到现行购置价；或按《中国统计年鉴》公布的历年价格指数进行调整后再考虑经济、技术发展的情况修正得到现行购置价。

②设备的运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费率。

参照《资产评估常用数据与参数手册》设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

③设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用数据与参数手册》按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准并结合设备安装的实际状况记取确定安装调试费率。

④资金成本

资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对合理工期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。计算公式为：

资金成本=(设备购置费用+设备运杂安装调试等其他相关费用)×(合理工期÷2)×同期贷款基准利率。

(2) 成新率的确定

1) 设备成新率的确定

以使用年限法为主，勘察成新率为辅。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大

的电子设备，成新率按使用年限、使用情况及产品的技术更新速度等因素综合考虑。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度、维护保养水平、技术改造以及实际使用状况综合分析确定。

2) 运输车辆成新率

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

①年限法成新率 $A = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$

②行驶里程成新率 $B = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

③综合成新率 $= \min\{A, B\}$

3) 设备经济使用年限

设备经济使用年限参照《最新资产评估常用数据与参数手册》的有关数据，分别按：

运输设备 8—14 年

办公用设备 5—8 年

机器设备 8—18 年

(3) 快速变现率的确定

根据本次评估的特定目的及资产特点，考虑处置时间因素、市场需求因素、资产特性因素等方面判断综合折扣率，快速变现率=1-综合折扣率。

4. 在建工程

在建工程主要为土建工程-简易食堂宿舍、安装工程-电力工程等。评估人员对企业提供的明细清单进行了核对，做到账表相符并对其权属进行了核实。上述工程于评估基准日已全部完工，评估人员进行了现场勘察，同时收集了相关取价资料，并转入固定资产评估。

5. 无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

系三宗出让工业土地使用权，三宗土地相邻，位于西塘桥街道（海盐经济开发区）01省道新海段 1000 号，土地面积合计为 13,479,687.25 平方米。评估人员获取了无形资产的明细表，与总账数和明细账合计数核对相符，并对其执行抽查有关原始凭证核对无误。

根据委评宗地具体用途及所在区域等实际情况，并考虑资产质量状况和快速变现因素

进行评估，采用评估方法如下：

土地评估价值=（土地重新取得成本+契税+开发成本+管理费用+利息+利润）×快速变现率

土地重新取得成本采用比较法进行评估。

比较法是以市场上相同或类似地块的交易价格为参照对象，通过交易时间、交易情况、区域因素和个别因素的比较修正，按参照对象修正后的单方价格平均值作为委估地块的评估单价。基本公式为：

委评对象单价=可比实例价格×交易情况修正系数×剩余土地年限系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

土地重新取得成本=委评对象单价×土地使用权面积。

(2)无形资产—其他无形资产

其他无形资产系排污权，我们查阅了相关账簿、原始凭证等，并对账面摊销情况进行了复核。经核实，未发现不符情况，在以经审计审定的账面值的基础上考虑资产质量状况和快速变现因素确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组，开展评估前期准备工作，制定评估工作计划，并及时进驻现场开始评估工作，于2018年11月20日出具正式资产评估报告。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、接受委托方的资产评估项目委托，并签订业务约定书；

3、制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定项目负责人和项目组成员，确定评估方法等；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产清查核实阶段

评估人员到明士达光电公司指导其如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。

1、对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实

物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2、对非实物性资产了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3、收集资产的有关产权证明文件，调查核实资产产权状况；

4、收集资产评估需要的各种资料；

5、及时与企业高管层进行沟通，协调现场评估中出现的有关问题。

（三）评定估算阶段

1、根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2、开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；

3、采用适当的评估方法对各项资产进行评估，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，汇集评估底稿；

2、撰写评估报告初稿；

3、内部复核，验证评估结果；

4、征求有关各方意见；

5、根据内部复核意见和委托方的反馈意见，对评估报告作必要的修改。

（五）出具评估报告阶段

形成最终专业意见，出具评估报告。

九、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提和基本假设：

（一）前提

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破产清算为前提。被评估单位的所有资产将以快速变现的方式进行处置；

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、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证；

5、本评估报告中对委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(二) 基本假设

1、被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

2、被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，被评估单位的所有资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件；

3、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委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，评估人员履行必要的评估程序，对浙江钱江明士达光电科技有限公司的相关资产进行了评估。于评估基准日 2018 年 9 月 30 日，浙江钱江明士达光电科技有限公司相关资产的评估值为人民币 **112,474,597.44** 元(壹亿壹仟贰佰肆拾柒万肆仟伍佰玖拾柒元肆角肆分)，比资产账面价值 236,598,406.26 元减值 124,123,808.8 元，减值率为-52.46%。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	12,700,644.26	12,081,624.44	-619,019.82	-4.87
非流动资产	2	223,897,762.00	100,392,973.00	-123,504,789.0	-55.16
长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	210,378,617.63	79,742,737.00	-130,635,880.6	-62.10
其中：设备类	5	169,147,092.19	46,458,557.00	-122,688,535.1	-72.53
房屋建筑物	6	41,231,525.44	33,284,180.00	-7,947,345.44	-19.27
在建工程	7	1,743,770.97	-	-1,743,770.97	-100.00

无形资产	8	11,775,373.40	20,650,236.00	8,874,862.60	75.37
资产总计	9	236,598,406.26	112,474,597.44	-124,123,808.8	-52.46

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 房屋及建筑物(含土地使用权)抵押担保情况:

1、多晶切线车间位于海盐县西塘桥街道(海盐经济开发区)01省道新海段1000号2幢,产权证号为“嘉房权证盐字第131792号”,房屋建筑面积11725.84 m²;

2、料理切线车间位于海盐县西塘桥街道(海盐经济开发区)01省道新海段1000号3幢,产权证号为“嘉房权证盐字第131793号”,房屋建筑面积2225.08 m²;

明士达光电公司于2015年7月10日与平安银行股份有限公司嘉兴海宁支行签订的合同号为平银海宁额抵字20150710第003-1号《最高额抵押担保合同》,合同约定公司以上述多晶切线车间和料理切线车间(连同车间占用的土地使用权,产权证号分别为海盐国用(2015)第5-393号工业用地,使用权面积为28684.77 m²;海盐国用(2015)第5-394号工业用地,使用权面积为5443.18 m²),为浙江伟博化工科技有限公司自2015年7月10日至2021年7月10日向平安银行海宁支行的借款,提供最高额为5,406.00万元整的担保。

3、仓库位于海盐县西塘桥街道(海盐经济开发区)01省道新海段1000号,产权证号为“嘉房权证盐字第150719号”,房屋建筑面积1118.86 m²;

明士达光电公司于2016年9月19日与平安银行股份有限公司嘉兴海宁支行签订合同号为平银海宁额抵字20160919第0001-1号《最高额抵押担保合同》,合同约定本公司以自有的上述仓库(连同仓库占用的土地使用权,产权证号为海盐国用(2015)第5-395号工业用地,使用权面积为2737.05 m²),为浙江伟博化工科技有限公司自2016年9月19日至2022年9月19日期间向平安银行海宁支行的借款,提供最高额为400.00万元整的担保。

(二) 机器设备担保情况:根据明士达光电公司于2015年7月10日与平安银行股份有限公司嘉兴海宁支行签订的合同号为平银海宁额抵字20150710第003-2号《最高额抵押担保合同》,合同约定公司以50套机器设备(评估价值为89,950,000.00元),为浙江伟博化工科技有限公司自2015年7月10日至2021年7月10日向平安银行海宁支行的借款,提供最高额为8,995.00万元整的担保。

2016年9月19日与平安银行股份有限公司嘉兴海宁支行签订的合同号为平银海宁额抵字20160919第001-2号《最高额抵押担保合同》,合同约定公司以23套机器设备(评估价值为88,680,000.00元),为浙江伟博化工科技有限公司自2016年9月19日至2022年9

月 19 日向平安银行海宁支行的借款，提供最高额为 8,868.00 万元整的担保。

(三) 明士达光电公司对外提供保证情况说明

明士达光电公司 2017 年 10 月 11 日与中国工商银行股份有限公司海盐支行(以下简称“工商银行海盐支行”)签订合同号为“2017 年海盐(保)第 0071 号”的《最高额保证合同》，合同约定：明士达光电公司为浙江伟博化工科技有限公司在 2017 年 10 月 11 日至 2018 年 10 月 10 日期间，与工商银行海盐支行的债务提供最高额为 2,100.00 万元的保证担保。

(四) 本次评估未对各项资产、负债的评估增减额作任何可能涉及的纳税准备。

(五) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(六) 本次该公司全部资产评估时，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果的责任。

(七) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，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。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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。

(三) 本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(四) 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起计算，至 2019 年 9 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 11 月 20 日。

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



嘉兴中明资产评估有限公司



营业执照

统一社会信用代码 91330401685589355C

名称	嘉兴中明资产评估有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	嘉兴市由拳路309号紫御大厦1702室
法定代表人	唐琮琮
注册资本	伍拾万元整
成立日期	2009年03月09日
营业期限	2009年03月09日至2029年03月08日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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）



登记机关

2018年07月30日



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：王平

性别：男

登记编号：33140047

单位名称：嘉兴中明资产评估有限
公司



初次登记时间：2014-12-03

年检信息：通过 (2018-04-03)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱继尧

性别：男

登记编号：33000932



单位名称：嘉兴中明资产评估有限
公司

初次登记时间：1997-08-01

年检信息：通过 (2018-04-03)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年4月3日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>