

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资
事宜所涉及其净资产市场价值

资产评估报告

开元评报字[2019]430号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一九年九月六日

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： 1143020011201900409

资产评估报告名称： 天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资事宜所
涉及其净资产市场价值

资产评估报告文号： 开元评报字[2019]430号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李阳阳(资产评估师)、林继伟(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
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人及被评估企业概况	5
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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对其评估对象可实现价格的保证。

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并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员业已对本资产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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估

对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资
事宜所涉及其净资产市场价值

资产评估报告

摘要

开元评报字[2019]430号

开元资产评估有限公司接受天津长飞鑫茂光通信有限公司（简称“委托人”或“长飞鑫茂”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资事宜所涉及其净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资事宜，为此需要对该经济行为所涉及的天津长飞鑫茂光通信有限公司在评估基准日的净资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为天津长飞鑫茂光通信有限公司在评估基准日的净资产。评估范围为天津长飞鑫茂光通信有限公司在评估基准日拥有的全部资产及负债。

三、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估基准日为2019年5月31日。

五、评估方法

本次评估方法选择资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，天津长飞鑫茂光通信有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为55,529.64万元、负债总额账面值为3,555.06万元、净资产账面值为51,974.58万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，天津长飞鑫茂光通信有限公司资产总额评估值为56,942.41万元，评估增值额为1,412.77万元，增幅为2.54%；

负债总额评估值为3,555.06万元，无增减值变化；净资产评估值为53,387.35万元，评估增值额为1,412.77万元，增幅为2.72 %

本次评估最终评估结论，即：天津长飞鑫茂光通信有限公司净资产于评估基准日的市场价值评估结论为53,387.35万元（大写人民币伍亿叁仟叁佰捌拾柒万叁仟伍佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

天津长飞鑫茂光通信有限公司三期厂房位于华苑产业园区榕苑路10号，此地块部分由开发商商用，若需办理房产证需提供相关文件资料，由于原始资料收集具有较大难度，故截至评估基准日三期厂房尚未办理房产证。天津长飞鑫茂光通信有限公司承诺三期厂产权属公司所有，如虚假承担相应责任后果。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资
事宜所涉及其净资产市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2019]430号

天津长飞鑫茂光通信有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“长飞鑫茂”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行减资事宜所涉及其净资产于评估基准日2019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、被评估企业和其他评估报告使用者

（一）委托人与被评估企业概况

1、基本信息

本次评估的委托人与被评估企业均是天津长飞鑫茂光通信有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91120116687741365W

类型：有限责任公司

法定代表人：华文

注册资本：22000万元人民币

成立日期：2009-06-01

经营期限：2009-06-01至2029-05-31

住所：华苑产业区榕苑路10号光纤生产楼

经营范围：光纤、光缆制造；自有房屋租赁；货物及技术的进出口业务；机电一体化、新材料技术开发、咨询、服务、转让；光纤制造设备租赁。（国家有专项、专营规定的，按规定执行）

2、历史沿革、股东及持股比例

（1）历史沿革

天津长飞鑫茂光通信有限公司系由天津鑫茂科技股份有限公司（现更名为天津富通鑫茂科技股份有限公司）出资组建的有限责任公司，于2009年5月11日取

得天津市工商行政管理局核发的（园区）登记内名预核字[2009]第170341号《企业名称预先核准通知书》，于2009年6月1日取得天津市工商行政管理局核发的注册号为120193000026230号《企业法人营业执照》，根据章程规定，长飞鑫茂申请登记的注册资本为人民币20,000,000.00元，由股东天津鑫茂科技股份有限公司于2009年5月22日之前一次缴足。其中天津鑫茂科技股份有限公司认缴人民币20,000,000.00元，占注册资本的100.00%，出资方式为货币，并由天津中皓海会计师事务所验资，并出具津中皓海验字[2009]第157号验资报告。

2009年6月12日根据长飞鑫茂股东会决议和修改后的章程规定，长飞鑫茂变更注册资本为人民币220,000,000.00元，新增注册资本由原股东认缴，变更注册资本后，股东仍然是天津鑫茂科技股份有限公司。长飞鑫茂新增注册资本为人民币200,000,000.00元，由原股东天津鑫茂科技股份有限公司于2009年6月12日之前缴足。其中天津鑫茂科技股份有限公司认缴人民币200,000,000.00元，占注册资本的90.91%，出资方式为货币46,000,000.00元，房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权共计出资154,000,000.00元。截至2009年6月12日止，长飞鑫茂已收到天津鑫茂科技股份有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币200,000,000.00元，资本公积38,374.00元，新增实收资本占新增注册资本的100%，并由天津中皓海会计师事务所验资，并出具津中皓海验字[2009]第179号验资报告。

根据天津鑫茂科技股份有限公司和长飞光纤光缆有限公司（现改名为长飞光纤光缆股份有限公司）于2009年6月22日签订了股权转让协议，天津鑫茂科技股份有限公司将其所占长飞鑫茂股份中的49.00%（注册资本107,800,000.00元）转让给长飞光纤光缆有限公司，通过以上股权变更后，天津鑫茂科技股份有限公司所持股份由原先的100%变更为51.00%（注册资本112,200,000.00）。天津鑫茂科技股份有限公司于2009年6月19日收到长飞光纤光缆有限公司支付款项共计107,800,000.00元，天津鑫茂科技股份有限公司已于2009年6月30日也随之进行了冲减长期投资的账务处理。

公司于2018年11月30日取得天津市滨海新区市场和质量监督管理局换发的《营业执照》，统一社会信用代码91120116687741365W。

2009年4月，经天津鑫茂科技股份有限公司第四届董事会第六十一次会议审议，同意天津鑫茂科技股份有限公司与长飞光纤光缆有限公司合资经营，同日双方签署了《合资经营合同》，根据合同规定长飞鑫茂经营期限将于2019年5月31

日到期。

(2) 公司股东及持股比例

被评估企业于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)
天津富通鑫茂科技股份有限公司	11,220.00	51.00
长飞光纤光缆股份有限公司	10,780.00	49.00
合计	22,000.00	100.00

3. 被评估企业近2年1期的资产、财务和经营状况

被评估企业近2年1期的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
总资产	58,705.23	65,729.90	55,529.64
总负债	11,649.03	14,162.15	3,555.06
净资产	47,056.19	51,567.75	51,974.58
项目	2017年度	2018年度	2019年1-5月
营业收入	118,127.21	111,224.89	20,114.77
净利润	10,519.98	9,246.56	406.83
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

2017年财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计并出具众环津审字（2018）0006号无保留意见审计报告。2018年财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计并出具众环津审字（2019）0043号无保留意见审计报告。2019年1-5月财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计并出具众环审字（2019）200020号审计报告。

4. 被评估企业的重要资产状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物2项为光纤生产楼和三期厂房，账面原值113,548,130.59元，账面净值87,239,956.81元。房地证号：房地证津字第116020900583号，坐落于新产业园区华苑产业区榕苑路10号，面积为18417.9平方米，用途为工业用地。三期厂房无房地证，面积为1367平方米。截至评估基准日以上资产状态良好，均能正常使用。

① 房产基本信息：

房地证号：房地证津字第116020900583号

权利人：天津长飞鑫茂光通信有限公司
坐落：新产业园区华苑产业区榕苑路10号
地号：1110-(15)-002字-
权属性质：国有
设计用途：非居住
总层数：2
建筑面积：18417.9平方米
土地使用权类型：出让
终止日期：2050年9月27日

纳入本次评估范围的构筑物7项，账面原值274,012.00元，账面净值106,978.98元。包括厂区围墙、道路、室外管线、罩棚、室外路灯、原料罐围栏。除停车场外其他构筑物账面值已计入房屋建筑物中，不单独列示。截至评估基准日以上资产状态良好，均能正常使用。

纳入本次评估范围的设备类资产共计382项，账面原值222,010,338.02元，账面净值94,125,317.21元，主要包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备共230项，账面原值219,561,736.41元，账面净值92,785,486.29元，主要为拉丝塔、光纤生产筛选复绕机等设备，车辆为1辆办公用车，车辆账面原值517,465.81元，账面净值413,858.04元。电子设备共151项，主要为公司办公用设备，主要为电脑、打印机等，账面原值1,931,135.80元，账面净值925,972.88元。截至评估基准日以上资产均存放在被评估企业生产区和办公场所内，资产状态良好，根据被评估企业提供的资产购置发票等资料，纳入评估范围的设备类资产权属清晰。

纳入本次范围的存货为原材料、产成品和半成品。上述存货存放于天津长飞鑫茂光通信有限公司厂区库房内。账面值为50,511,212.87元 存货的原材料共2014项，主要为飞凯内涂及磁控管等为生产成品所备用材料，产成品共4项，为自制光纤和久智光纤、代工光纤及外购光纤。半成品（在产品）共42项，主要为在生产用涂料及预制棒等材料。

5.被评估企业的主要会计、税收政策及优惠

① 会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

② 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物

的期间。

③ 记账本位币

以人民币为记账本位币。

④ 现金及现金等价物的确定标准

现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

⑤ 应收款项

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额200万元以上（含200万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，存在减值迹象的根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险组合特征计提坏账准备的计提方法	账龄分析法、其他方法
组合1、账龄组合	账龄分析法
组合2、关联方组合	应收关联方之间的款项在有明确的收款保证情况下，不计提坏账准备

I 账龄分析法组合

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项。

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
一年以内	0.00	0.00
1至2年	10.00	10.00
2至3年	30.00	30.00
3至4年	50.00	50.00
4至5年	50.00	50.00
5年以上	50.00	50.00

II 关联方组合

确定组合的依据	
关联方组合	股东及其密切关系的家庭成员、控股股东控制的其他关联公司
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	应收关联方之间的款项在有明确的收款保证情况下，不计提坏账准备
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：	
单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可回收性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4、对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等）：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

⑥ 存货

1、存货分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或库存商品、处于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。具体划分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发产品、开发成本及工程施工等。

2、存货的确认

存货同时满足下列条件的，予以确认：

- I 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- II 该存货的成本能够可靠地计量。

3、存货取得和发出的计价方法

取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

5、期末存货的计量

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

I 可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

II 存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

6、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

⑦ 固定资产的确认和计量

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

1、固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

I 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

II 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

固定资产折旧方法为采用年限平均法计提。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	35-45	3-5	2.11-2.77
机器设备	5-12	3-5	7.92-19.00
运输设备	6-12	3-5	7.92-15.83
其他设备	3-10	3-5	9.5-31.67

在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

3、融资租入固定资产

在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

4、固定资产的减值

按照制定的“资产减值”会计政策执行。

⑧在建工程的核算方法

1、在建工程的计价:按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

2、在在建工程达到预定可使用状态时,将在在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产,按照估计价值确认为固定资产,并计提折旧;待办理了竣工决算手续后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程的减值,按照制定的“资产减值”会计政策执行。

⑨收入

的收入包括销售商品收入、提供劳务收入。

1、销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制,收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业时,确认销售商品收入。

2、提供劳务收入

I 在交易的完工进度能够可靠地确定,收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业时,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法:已完工作量的测量(或已经提供的劳务

占应提供劳务总量的比例、已经发生的成本占估计总成本的比例)。

II 在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

在收入的金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入企业时, 确认让渡资产使用权收入。

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税流转额	10%、11%、13%、16%
城市维护建设税	应缴增值税	7%
教育费附加	应缴增值税	3%
地方教育费附加	应缴增值税	2%
防洪费	应缴增值税	1%
所得税税率	应纳税所得额	15%

天津长飞鑫茂光通信有限公司于2017年10月10日取得天津市科学技术委员会及天津市财政局颁发的证书编号为GR201712000522的高新技术企业证书, 证书有效期为3年。

6.委托人与被评估企业之间的关系

委托人与被评估企业为同一企业。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估企业、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外, 未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资事宜, 为此需要对该经济行为所涉及的天津长飞鑫茂光通信有限公司在评估基准日的净资产的市场价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为天津长飞鑫茂光通信有限公司在评估基准日的净资产。评估范围为天津长飞鑫茂光通信有限公司在评估基准日拥有的全部资产及负债。

具体情况如下：

天津长飞鑫茂光通信有限公司申报评估并经审计的会计报表的总资产账面值为55,529.64万元、总负债账面值为3,555.06万元、净资产账面值为51,974.58万元。详见《资产清查评估明细表》。

纳入本次评估范围的房屋建筑物2项为光纤生产楼和三期厂房，账面原值113,548,130.59元，账面净值87,239,956.81元。房地证号：房地证津字第116020900583号，坐落于新产业园区华苑产业区榕苑路10号，面积为18417.9平方米，用途为工业用地。三期厂房无房地证，面积为1367平方米。截至评估基准日以上资产状态良好，均能正常使用。

①房产基本信息：

房地证号：房地证津字第116020900583号

权利人：天津长飞鑫茂光通信有限公司

坐落：新产业园区华苑产业区榕苑路10号

地号：1110-(15)-002字-

权属性质：国有

设计用途：非居住

总层数：2

建筑面积：18417.9平方米

土地使用权类型：出让

终止日期：2050年9月27日

纳入本次评估范围的构筑物7项，账面原值274,012.00元，账面净值106,978.98元。包括厂区围墙、道路、室外管线、罩棚、室外路灯、原料罐围栏。除停车场外其他构筑物账面值已计入房屋建筑物中，不单独列示。截至评估基准日以上资产状态良好，均能正常使用。

纳入本次评估范围的设备类资产共计382项，账面原值222,010,338.02元，账面净值94,125,317.21元，主要包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备共230项，账面原值219,561,736.41元，账面净值92,785,486.29元，主要为拉丝塔、光纤

生产筛选复绕机等设备，车辆为1辆办公用车，车辆账面原值517,465.81元，账面净值413,858.04元。电子设备共151项，主要为公司办公用设备，主要为电脑、打印机等，账面原值1,931,135.80元，账面净值925,972.88元。截至评估基准日以上资产均存放在被评估企业生产区和办公场所内，资产状态良好，根据被评估企业提供的资产购置发票等资料，纳入评估范围的设备类资产权属清晰。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估企业申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（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类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2019年5月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日,使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况,并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响,以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1.委托人与本公司签订的《资产评估业务委托合同》。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,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);

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月27日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议修订);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员第二十九次会议修订);

6.《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);

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)

9.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

10.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

11.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 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[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

1. 被评估企业的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
2. 委托人及被评估企业提供的《房地产权证》；
3. 被评估企业重要资产的购置发票、合同和相关资料及车辆行驶证等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 被评估企业评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估企业提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、天津市统计局发布的统计资料；
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
7. 《中国汽车网》；
8. 机械工业信息研究院编制的2019年《中国机电产品报价手册》；

9. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
10. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670号；
11. 2002年1月7日国家计委、建设部计价字[2002]10号（关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知）；
12. 《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
13. 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）；
14. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
15. 招标代理服务收费管理暂行办法(计价格 [2002] 1980号)；
16. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格 [1999] 1283号）；
17. 《天津工程造价信息》（2018年5月）
18. 《中华人民共和国城镇土地出让和转让暂行条例》；
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
20. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
21. 其他相关资料

（六）其他参考依据

1. 被评估企业前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
2. wind资讯金融终端的相关资料；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折

现以确定评估对象价值的具体方法,包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

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。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,逐项评估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。

(二) 评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

(1) 收益法

①收益法应用的前提条件:

- I.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量;
- II.收益所对应的风险能够度量;
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

本次评估目的为天津长飞鑫茂光通信有限公司拟进行减资事宜,减资后企业未来运行情况不能够合理预测,故本次评估不适宜采用收益法。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件:

- I.评估对象或者可比参照物具有公开的市场,以及相对活跃的交易;
- II.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

- I.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场

交易的上市公司类似股票数量较少，不能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

II.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估企业处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

III.未能满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，不选取市场法进行评估。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

I.评估对象以持续使用为前提；

II.评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

III.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估企业能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的

基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估企业于评估基准日的净资产市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估企业提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

(1) 流动资产

1) 货币资金

对现金和银行存款的评估，根据核实后的账面价值确认。对现金进行实地监盘，以实盘数倒推出评估基准日的实存数作为评估值；银行存款，先与银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，按经核实后的审计账面价值作为评估值。

2) 应收账款、应收票据和预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解账款的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零。

3) 其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

4) 存货

委托评估的存货为原材料、库存商品和在产品。对原材料的评估，评估人员采用重置成本法进行评估，即以各类产品的现行市场价格为基础，再加上合理的运杂费及其它合理费用，与实际数量相乘作为其评估值。评估人员抽查了原材料的入账成本，其构成主要为买价和运杂费，跟评估单价构成内容相同，同时这些存货购入时间较短，周转较快，故本次对于正常使用的原材料按账面值确认评估

值。对于本次的在产品，经评估人员勘察与企业人员沟通，确认本次的在产品为组装产品所需的组件，不能单独销售，本次的评估方法与原材料一致，故按审计审定后的账面价值确定评估值。经核实本次在产品为在设备中在产的预制棒等原材料，按原材料方法确认评估值。

对于正常销售的产成品根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金、适当净利润确定评估值。产成品评估值计算公式：

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费率-营业税金及附加率-销售利润率×企业所得税率-净利润率×r)

其中：r为一定的比率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。由于产成品为正常销售，r取50%。所得税率按企业目前执行的税率15%取值。

对于已经签订销售合同的产成品，评估人员通过市场调研和企业销售合同，采用不含税合同市场价格确定评估值。

5) 其他流动资产

其他流动资产主要为企业待转增值税进项税，评估人员通过查阅相关发票清单和发票原件等财务资料，核实其真实性，最终以核实无误审计后账面价值确定为评估。

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物类固定资产

①评估方法选取的依据（理由）

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A.房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B.委托评估的房屋建筑物所在区域的工业物业二手交易案例甚少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

C.被评估企业并非按资产组合或单项工业物业（房屋建筑物、构筑物）核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及

成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；同时，当地工业物业的出租案例甚少，难以获取足够数量的可比租赁案例；故不宜选取收益法进行评估。

D.待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

E.根据本次评估的目的、被评估企业提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适宜选取成本法进行评估。

②评估公式和参数选取

其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；成新率根据委托评估的房屋建筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

A.评估原值

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），故资产评估专业人员一般应评估委托评估资产的不含税价。

$$\text{评估原值} = \text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{增值税额}$$

A) 综合建安费

评估人员根据现场勘察的实际情况及被评估企业提供的工程造价审计报告及相关合同资料，综合分析计算得到其评估基准日的综合建安造价。

B) 前期费用及其它费用

(A) 房屋建筑物的前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定，房屋建筑物前期费用及其它费用按以下取费标准估算：

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	取费基数	费率(含税)	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90%	财建(2016)504号
2	工程监理费	工程造价	1.80%	发改价格(2007)670号

3	环境评价费	工程造价	0.08%	计委环保总局计价格
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.50%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.12%	计价格(2002)1980号
	小计		6.70%	

C) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期银行贷款利率计算,利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准;按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

B.成新率

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体,围护、水电、装修各方面的保养情况确定其各种损耗,同时结合其现实用途,综合估算该等房屋建筑物的成新率。

A) 综合成新率的估算

建筑物采用综合成新率方法确定其成新率(特殊情况下以打分法成新率作为综合成新率),其一般计算公式为:

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

B) 年限法成新率的估算

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

C) 打分法成新率的估算

首先,资产评估专业人员进入现场,对房屋建筑物逐一进行实地勘察;对建筑物各部位质量,作出鉴定并打分。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次,根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度,确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后,以各分项的评分乘以相应的权重系数,得出该分项打分法成新率的评估分,汇总后得出总体打分法成新率,总体打分法成新率满分为100%。

2) 机器设备类固定资产

(1) 评估方法选取依据(理由)

①被评估企业所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达,难以找到足够数量的可比交易案例,故不宜选取市场法进行评估;

②被评估企业不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估企业提供的资料和委托评估设备的具体情况，对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

(2) 评估原值的估算：

①机器设备（工具用具）、电子设备的评估原值估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

A. 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行不含税市场价格。

B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%-6% 估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估企业系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C. 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的 0%-25% 估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B 类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估企业系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

D.资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本，

建设期为半年至一年（含一年）的，按同期贷款利率 4.35%估算资金成本，

建设期为一年至五年（含五年）的，按同期贷款利率 4.75%估算资金成本。

E.其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备（A、B 类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

B) 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

②车辆评估原值估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估算。

(3) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B 类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限 N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限 n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理

了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

③对于运输车辆，根据“商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率 = Min (行驶里程成新率, 现场勘查成新率)

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

现场勘查成新率 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统0.4，底盘0.3，车身及装饰0.1，电气设备0.2，权重系数合计为1），以加权平均确定现场勘查成新率。

(3) 在建工程

1) 在建工程——设备安装工程的评估方法

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估。

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。或主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项

目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，核实建设周期和资金成本的合理性，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

(4) 无形资产--土地使用权

根据委估项目的情况本次无形资产——土地采用市场比较法进行评估，评估方法如下：

1. 市场比较法内涵

市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$\text{委估地块土地价格 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V---待估宗地价格

VB---比较实例价格

A---待估宗地情况指数÷比较实例宗地情况指数

B---待估宗地估价基准日地价指数÷比较实例宗地交易日期地价指数

D---待估宗地区域因素条件指数÷比较实例宗地区域因素条件指数

E---待估宗地个别因素条件指数÷比较实例宗地个别因素条件指数

(5) 长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值；对于那些房屋装修费用及设备改造维修费用所形成的长期待摊费用，评估为零。

(6) 递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提应收款项的坏账准备及计提存货跌价准备所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计

可回收金额评估、对正常销售的存货按购置价加上一定的仓储保管费用进行评估、对计提减值准备的存货按可变现净值进行评估，以往来款评估后形成的预估损失、存货评估后形成的预估跌价损失重新测算的递延所得税资产与其账面值基本一致，故以递延所得税资产的账面值估算为评估值。

(7) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估企业进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估企业，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估企业清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估企业积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估企业清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估企业相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估企业提供的资料

对委托人和被评估企业提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解

决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估企业提供的资料，与被评估企业治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估企业及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估企业根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估企业价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估企业（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估企业经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估企业经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估企业在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务

范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估企业的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估企业提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，天津长飞鑫茂光通信有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为55,529.64万元、负债总额账面值为3,555.06万元、净资产账面值为51,974.58万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，天津长飞鑫茂光通信有限公司资产总额评估值为56,942.41万元，评估增值额为1,412.77万元，增幅为2.54%；负债总额评估值为3,555.06万元，无增减值变化；净资产评估值为53,387.35万元，评估增值额为1,412.77万元，增幅为2.72%。

本次评估最终评估结论，即：天津长飞鑫茂光通信有限公司净资产于评估基准日的市场价值评估结论为53,387.35万元（大写人民币伍亿叁仟叁佰捌拾柒万叁仟伍佰元整）。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度（%）	主要变动原因
1	流动资产	36,500.27	36,500.27	-	-	
2	非流动资产	19,029.37	20,442.13	1,412.76	7.42	增值主

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)	主要变动原因
3	固定资产	18,147.23	18,931.96	784.73	4.32	要是因为土地使用权取得时间较早现土地市场价较高
4	在建工程	170.89	170.89	-	-	
5	无形资产	399.00	1,275.01	876.01	219.55	
6	长期待摊费用	247.98	-	-247.98	-100.00	
7	递延所得税资产	64.27	64.27	-	-	
8	资产总计	55,529.64	56,942.41	1,412.77	2.54	
9	流动负债	3,415.56	3,415.56	-	-	
10	非流动负债	139.50	139.50	-	-	
11	负债总计	3,555.06	3,555.06	-	-	
12	净资产(所有者权益)	51,974.58	53,387.35	1,412.77	2.72	

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

天津长飞鑫茂光通信有限公司三期厂房位于华苑产业园区榕苑路10号,此地块部分由开发商商用,若需办理房产证需提供相关文件资料,由于原始资料收集具有较大难度,故截至评估基准日三期厂房尚未办理房产证。天津长飞鑫茂光通信有限公司承诺三期厂房产属公司所有,如虚假承担相应责任后果。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估企业于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所对被评估企业2019年1-5月财务报表进行了审计,并出具众环审字(2019)200020号(无保留意见)《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的,并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下,为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见,该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等情况的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力影响。当评估假设和限制条件发生变化时,评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 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,资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可,任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年9月6日。

(本页为资产评估报告签字盖章页，无正文)

开元资产评估有限公司
资产评估专业人员: 李翔阳
11180091

中国·北京
资产评估专业人员: 林继伟
11050101