



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司
拟资产置换所涉及的
置出资产及相关负债评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1058 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一五年六月四日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、评估报告摘要	4
第三部分、评估报告正文	7
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	31
第四部分、评估报告附件	32
一、评估对象所涉及的主要权属证明资料	33
二、委托方和相关当事方的承诺函	34
三、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	36
四、评估对象涉及的财务资料	37

第一部分、声 明

注册资产评估师声明

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料具有真实性、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。

3、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。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。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。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 拟资产置换所涉及的 置出资产及相关负债评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1058 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司拟资产置换所涉及的潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司置出资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司拟资产置换，对所涉及的潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司置出资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的拟置出资产及相关负债，本次评估范围为经审计和剥离后的 2014 年 12 月 31 日的资产负债表中拟置出资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日：2014 年 12 月 31 日

五、评估方法：依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期：

在实施了资产基础法评估后，对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司审计和剥离后纳入评估范围拟置出资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（金额单位：人民币万元）

项目名称		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	1	12,040.01	25,238.45	13,198.44	109.62
非流动资产	2	13,843.37	14,596.04	752.67	5.44
其中：可供出售金融资	3	100.00	100.00	-	-
长期股权投资	4	13,735.22	14,185.66	450.44	3.28
固定资产	5	8.16	8.99	0.83	10.17
资产总计	6	25,883.38	39,533.10	13,649.72	52.74
流动负债	7	21,553.91	21,553.91	-	-
负债总计	8	21,553.91	21,553.91	-	-
净资产（所有者权	9	4,329.47	17,979.19	13,649.72	315.27

由上表表明，被评估单位纳入评估范围拟置出的资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日的评估结果为：拟置出总资产账面价值 **25,883.38** 万元，评估值 **39,533.10** 万元，评估增值 13,649.72 万元，增值率 52.74%；拟置出相关总负债账面价值 **21,553.91** 万元，评估值 **21,553.91** 万元；拟置出净资产账面价值 **4,329.47** 万元，评估值 **17,979.19** 万元，评估增值 13,649.72 万元，增值率 315.27%。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上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，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 拟资产置换所涉及的 置出资产及相关负债评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1058 号

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司拟资产置换所涉及的潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司置出资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司

注册地址：山东省潍坊市高新技术产业开发区北宫东街 6 号

注册资本：叁亿陆仟伍佰伍拾叁万陆仟元整

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：李明春

经营范围：广电产品、电子出版系统、新闻综合处理系统（上述项目不含前置审批项目）；计算机软硬件、电子印花分色系统、办公自动化系统、光机电一体化设备、电子产品、系统集成、电子工程施工、智能建筑工程设计、施工（凭资质证经营）；通信设备的开发、生产、销售及技术服务（凭电信设备进网许可证）；房屋租赁。（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）

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司系由原潍坊华光电子信息产业集团公司于

1993年9月独家发起设立，以其净资产折国有法人股4026万股，并定向募集法人股4000万股和职工股1000万股，经1997年5月6日发行后，上市时总股本达14026万股，其职工股1000万股将于公众股5000万股在上交所上市交易期满三年后上市。

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司原名为潍坊华光科技股份有限公司，经山东省经济体制改革委员会鲁体改生字（1992）第112号文件批准，由潍坊华光电子信息产业集团公司于1993年9月独家发起，采用定向募集方式设立，公司的注册资本为9,026万元。1997年根据中国证监会证监发（1997）137号、138号文批准向社会公开发行社会公众股5,000万股，每股面值1元，并于1997年5月26日在上海证券交易所上市交易，证券代码：600076，公司的注册资本变更为14,026万元；1998年8月22日在公司召开的第一次临时股东大会上审议通过了以1997年末总股本14,026万股为基数，每10股送6股的利润分配方案，方案实施后公司注册资本增加至22,441.6万元。

2000年6月12日经财政部（财管字[2000]247号）、山东省人民政府（鲁政字[2000]159号）批准，公司原第一大股东潍坊华光集团有限责任公司将其持有的公司国有法人股（6,441.6万股，占总股本的28.7%）全部转让给北京天桥北大青鸟科技股份有限公司（4,488.32万股，占总股本的20%）、北京北大青鸟有限责任公司（1,953.28万股，占总股本的8.7%），股份转让登记日为2000年6月15日，股权转让后北京天桥北大青鸟科技股份有限公司（以下简称青鸟天桥）成为公司的第一大股东。公司于2000年7月19日在山东省工商行政管理局办理了注册变更登记（注册号：3700001801911），更名为潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司。

2001年10月31日，公司2001年第一次临时股东大会审议通过并报经中国证券监督管理委员会核准（证监发行字（2001）90号），向社会公众股股东每10股配售3股，共计2,880万股普通股，配股完成后股本变更为25,321.60万元。2006年8月4日根据国务院国有资产监督管理委员会《关于潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司股权分置改革有关问题的复函》（国资产权[2006]813号），公司实施股权分置改革，上市公司向全体流通股股东每10股转增9股，股权分置改革完成后，公司股本变为36,553.60万股。

2007年2月15日公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《股权司法冻结及司法划转通知》（2007司冻76号）：北大青鸟持有的公司1,953.28万股股权

已过户至北京东方国兴建筑设计有限公司(以下简称东方国兴)名下。根据东方国兴2007年第7次股东会决议及分立协议,东方国兴以存续分立的方式进行了分立,东方国兴为存续公司,新设立了北京东方国兴科技发展有限公司(以下简称东方科技),公司1,953.28万股股权由新设立的东方科技持有。

根据北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称青鸟天桥)重大资产重组方案及与东方科技签署的《资产转让及债务转让协议》,青鸟天桥将持有的青鸟华光4,488.32万股股权转让给东方科技。2008年12月23日,青鸟天桥收到中国证监会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》,青鸟天桥重大资产重组方案获中国证监会批准。2009年1月5日,公司收到中国证券登记结算公司上海分公司过户登记确认书,青鸟天桥持有的4,488.32万股(其中包括3,655.36万股无限售流通股,832.96万股限售流通股)股份已于2008年12月31日过户至东方科技。至此,加上东方科技原持有的1,953.28万股股份,东方科技共持有青鸟华光6,441.6万股,占公司总股本的17.62%,成为公司第一大股东,青鸟天桥不再持有青鸟华光股份。

2009年度,公司第一大股东东方科技通过上海证券交易所交易系统出售青鸟华光股份,其中2009年11月12日至11月23日减持青鸟华光股份3,497,150股,占青鸟华光总股本0.96%,于2009年12月24日减持1,000,000股,占青鸟华光总股本的0.27%。截止2009年12月31日,东方科技共减持青鸟华光股份4,497,150股,占青鸟华光总股本的1.23%。减持后,东方科技尚持有青鸟华光59,918,850股股份,全部为无限售条件流通股,占青鸟华光总股本的16.39%。

2010年2月25日至2010年3月4日东方科技通过上海证券交易所交易系统出售本公司股份348万股无限售条件流通股,占公司总股本的0.95%;2010年3月9日通过上海证券交易所大宗交易系统出售公司股份1030万股,占本公司总股本的2.82%。减持后,东方科技尚持有本公司4613.885万股股份,占本公司总股本的12.62%。

2010年4月12日东方科技通过上海证券交易所大宗交易系统出售本公司股份1200万股,占本公司总股本的3.28%。减持后,东方科技尚持有本公司3413.885万股股份,全部为无限售条件流通股,占本公司总股本的9.34%。东方科技减持上述股份后,仍为本公司第一大股东,本公司实际控制人为北京北大青鸟有限责任公司。

(二) 被评估单位概况

委托方即被评估单位。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方股东、证券监督管理部门、资产置换所涉及的相关单位等。

二、评估目的

本次资产评估目的是潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司拟资产置换所涉及的潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司置出资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司拟置出资产及相关负债。

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司成立后主要从事广电网络产品、电子信息产品、光机电一体化设备、通信设备、锂电池的开发、生产、销售、技术服务及提供整体解决方案，主要经营通信产品、计算机应用产品、锂电池产品等业务。但由于公司电子信息业务规模较小，且公司的技术实力及市场竞争力相对较弱，盈利能力相对较差。2010 年公司投资设立了潍坊北大青鸟华光置业有限公司，主要业务开始逐步向房地产转型。

目前潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司母公司的主要经营业务基本停止，下属控股子公司中，除潍坊北大青鸟华光电子有限公司、潍坊北大青鸟华光置业有限公司尚在经营外，其余子公司基本处于停产和半停产状态。潍坊北大青鸟华光电子有限公司主要业务为网络通信产品及电子代工等业务，潍坊北大青鸟华光置业有限公司主要经营房地产业务。

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司(母公司)近三年财务情况见下表：

(金额单位：人民币元)：

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产合计	304,753,807.43	329,773,007.08	263,390,441.26
负债合计	237,472,649.36	231,675,019.21	220,095,734.08
所有者权益合计	67,281,158.07	98,097,987.87	43,294,707.18

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业总收入	488,889.24	115,265.77	0.00
营业总成本	14,673,232.53	41,880,358.14	62,105,090.74
净利润	8,704,415.55	30,816,829.80	-54,803,280.69

上述 2012 年数据经中磊会计师事务所有限责任公司审计并出具了[2012]中磊（审 A）字第 0133 号审计报告，2013 年-2014 年数据经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴华审字（2014）第 BJ06-016 号、中兴华审字（2015）第 BJ06-034 号审计报告。

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性。

（二）评估范围

评估范围是潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司经审计后资产负债表上列示的拟置出资产及相关负债。

根据本次资产置换方案，潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司账面应付职工薪酬、应交税费科目及对应的数量的货币资金不纳入资产置换范围，因此本次评估范围为潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 2014 年 12 月 31 日的资产负债表中不包含应付职工薪酬、应交税费科目及对应金额的货币资金的剥离后资产及相关负债。具体如下：

本次评估的资产总计 258,833,856.32 元，其中：流动资产 120,400,116.42 元、可供出售的金融资产 1,000,000.00 元、长期股权投资 137,352,184.69 元、固定资产 81,555.21 元；流动负债 215,539,149.14 元；净资产 43,294,707.18 元。评估范围详见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	120,400,116.42	四、流动负债合计	215,539,149.14
货币资金	7,167,338.05	应付账款	34,846,605.38
其他应收款	113,232,778.37	预收款项	7,780,473.00
二、非流动资产合计	138,433,739.90	应付股利	2,436,820.06
可供出售金融资产	1,000,000.00	其他应付款	170,475,250.70
长期股权投资	137,352,184.69		
固定资产	81,555.21	六、负债总计	215,539,149.14
三、资产总计	258,833,856.32	七、净资产（所有者权益）	43,294,707.18

上述评估范围已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴华专

字（2015）第 BJ06-020 号审计报告。以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

（一） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司申报纳入评估范围的主要资产包括：长期股权投资、固定资产—设备等。

1、长期股权投资

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司下属控股子公司的具体情况如下：

（1）北京华光电子有限公司

企业名称：北京华光电子有限公司

注册地址：北京市丰台区丰台科学城恒富中街 2 号院 1 号楼 1028 室（园区）

注册资本：100 万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：周燕军

经营范围：通信设备、电子产品的制造；电子信息产品及技术的开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术承包、技术培训；销售上述开发经鉴定合格的产品及其同类、配套产品。【经营范围中未取得专项许可的项目除外】

北京华光电子有限公司系由潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司和潍坊华光电子信息产业集团公司于 1998 年 5 月发起设立，其中：潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司出资 80 万元，占出资比例 80%；潍坊华光电子信息产业集团公司出资 20 万元，出资比例为 20%。北京华光电子有限公司主要业务为生产、销售通信产品及电子产品。北京华光电子有限公司于 2003 年后停止了生产经营。公司近三年的财务情况如下表：

（金额单位：人民币元）：

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资 产 总 计	978,552.80	961,503.97	948,727.81
负 债 合 计	12,574,086.30	12,571,839.00	12,574,086.30
所有者权益合计	67,281,158.07	-11,610,335.03	-11,625,358.49
项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业总收入	0.00	0.00	0.00
营业总成本	15,348.40	14,801.53	15,023.46
净利润	-1,609,499.40	-14,801.53	-15,023.46

现在北京华光电子有限公司实物资产除一套职工住房外，无其他实物资产。

(2) 潍坊华光电池有限公司

企业名称：潍坊青鸟华光电池有限公司

注册地址：潍坊高新技术产业开发区华光电子区

注册资本：20500 万元人民币

公司类型：有限责任公司

法定代表人：周燕军

经营范围：研制、开发、销售电池、电池原材料、设备及相关产品；研制、开发、销售电子产品和通信产品及相关产品；经营本企业科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务。(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)

潍坊青鸟华光电池有限公司系由潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司、北京有色金属研究总院、国投电子公司于 2000 年 6 月发起设立，其中：潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司出资 17500 万元，占注册资本的 85.366%；北京有色金属研究总院出资 2000 万元，占注册资本的 9.756%；国投电子公司出资 1000 万元，占注册资本的 4.878%。

潍坊青鸟华光电池有限公司因国产手机市场不景气及自身产品更新换代不及时等原因已于 2007 年中期停产。

潍坊青鸟华光电池有限公司近两年财务情况见下表：

(金额单位：人民币元)：

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产合计	65,923,024.54	62,066,157.89
负债合计	10,438,417.32	6,628,753.89
所有者权益合计	55,484,607.22	55,437,404.00
项 目	2013 年度	2014 年度
营业总收入	0.00	4,273.50
营业总成本	851,509.79	863,476.54
净利润	-851,509.79	-47,203.22

(3) 潍坊青鸟华光国际贸易有限公司

企业名称：潍坊青鸟华光国际贸易有限公司

注册地址：潍坊高新技术产业开发区华光电子厂房

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：周燕军

经营范围：机械设备及工具、纺织品、服装、鞋帽、文化办公用品、日月百货、塑料橡胶制品、工艺品、建筑及装饰材料的销售；计算机软硬件的开发销售；机电产品、仪器仪表、光机电一体化设备、电子产品及零配件、半导体元器件、通讯设备、办公自动化设备的销售及系统集成；技术服务；电子工程的施工；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

潍坊青鸟华光国际贸易有限公司系由潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司和北京北大青鸟有限责任公司于 2000 年 11 月发起设立。公司主要业务为贸易销售，但成立后一直依附于母公司--潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司，自身并没有开展正常的经营活动。

(4) 深圳北大青鸟华光技术有限公司

深圳市北大青鸟华光技术有限公司成立于 2001 年，注册资本为 1000 万元，由北京北大青鸟集团有限公司和潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司两股东分别出资 100 万元及 900 万元组建。由于经营业务较少，未能为公司提供经营业绩，公司董事会于 2005 年做出对其予以清算、注销的决定，自 2006 年始公司不再进行经营，公司已于 2007 年向工商管理部门递交关于企业清算的报告，现处于工商执照吊销状态。由于各种原因，公司注销手续一直未办理完毕。

该公司账面除与母公司的往来外，已无其他资产。

(5) 潍坊北大青鸟华光电子有限公司

企业名称：潍坊北大青鸟华光电子有限公司

注册地址：潍坊市高新技术产业开发区北宫东街 6 号

注册资本：伍佰万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：任松国

经营范围：电子设备及零配件的加工服务；光电产品、广播电视产品、电子产品、应用软件的开发、生产、销售；自动化控制，技术服务，系统集成。（以上均不含国家法律法规规定的前置审批项目及限制、禁止经营项目）（房屋租赁合同有效期至

2028年6月20日)

潍坊北大青鸟华光电子有限公司成立于2005年11月11日，由潍坊青鸟华光国际贸易有限公司和潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司共同投资组建，其中：潍坊青鸟华光国际贸易有限公司投资425万元，投资比例为85%；潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司出资75万元，出资比例为15%。

潍坊北大青鸟华光电子有限公司现有职工100人，固定资产320多万元，拥有三条电子加工设备及流水线。由于市场原因，近年来公司主要租赁潍坊高新区光电产业园的房屋利用自身的资产优势开展来料加工的业务。

潍坊北大青鸟华光电子有限公司2012年至2014年12月31日资产及损益状况如下表：

(金额单位：人民币元)：

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
资产总计	9,229,611.01	10,022,830.22	8,801,703.63
负债合计	18,462,294.19	21,293,001.69	23,175,640.00
所有者权益合计	-14,232,683.18	-11,270,171.47	-14,373,936.37
项目	2012年度	2013年度	2014年度
营业总收入	4,770,254.52	4,345,155.10	4,949,968.48
营业总成本	8,126,277.29	6,410,364.16	8,082,852.49
净利润	-4,171,802.57	-2,037,488.29	-3,103,764.90

(6) 潍坊北大青鸟华光置业有限公司

单位名称：潍坊北大青鸟华光置业有限公司

注册地址：潍坊高新区北宫东街6号

注册资本：贰亿元整

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：任松国

经营范围：房地产开发与经营管理；物业管理；建筑安装与建筑装饰；房地产销售代理及咨询；工程管理服务。

潍坊北大青鸟华光置业有限公司系由潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司、北京四德广业投资咨询有限公司、北京四德广业投资咨询有限公司于2010年2月发起设立，其中：潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司出资8000万元，占注册资本的40%；北京明德广业投资咨询有限公司出资6000万元，占注册资本的30%；上海博投众人众环保科技有限公司出资6000万元，占注册资本的30%。

潍坊北大青鸟华光置业有限公司目前主要业务为地产项目“北大锦城”工程的发展、预售，公司主要资产为存货 713,059,703.28 元，为“北大锦城”项目开发成本；长期股权投资 900,000.00 元，为对控股子公司潍坊青鸟华光物业管理有限公司的投资，投资日期为 2012 年 7 月，持股比例为 90%；固定资产 934,750.79 元。

潍坊北大青鸟华光置业有限公司近三年财务情况见下表：

(金额单位：人民币元)：

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产合计	376,287,320.08	521,398,031.00	795,599,147.68
负债合计	179,140,032.15	332,410,222.73	612,163,418.48
所有者权益合计	197,147,287.93	188,987,808.27	183,435,729.20
项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业总收入	0.00	0.00	0.00
营业总成本	2,596,029.82	9,362,357.24	6,217,013.21
净利润	-2,077,821.65	-8,159,479.66	-5,552,079.07

2、设备类资产

公司本部主要行使管理职能，仅有电脑、空调等电子类办公用设备，均存放于山东省潍坊市高新技术产业开发区北宫东街 6 号公司办公楼内。

该公司设备数量较少，大部分单台价值不高，除部分报废车辆及电子设备外，大部分均正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估企业未申报账面未记录的无形资产。

纳入本次评估范围的固定资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

- 2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 3、《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）；

- 4、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年第 91 号令；

- 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（2005 年 8 月 25 日）；

- 6、《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）；

- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号（2001 年 12 月 31 日）；

- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第 3 号令（2003 年 12 月 31 日）；

- 9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；
- 11、《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72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 12、《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，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
- 14、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18507-2014）；
- 16、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》；
- 17、《企业会计准则—基本准则》。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227号）；
- 10、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、重大机器设备的购置发票等；
- 3、房屋产权证、国有土地使用证及其他产权证明文件复印件等。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门公布的物价指数；
- 3、机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 4、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 5、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 6、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 7、评估人员收集的市场交易案例；
- 8、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》及《商品房预售证》等房地产项目报建资料复印件；
- 9、委估对象所在区域房地产及土地市场交易价格信息、销售台账、工程建设预算造价及相关税费文件等；
- 10、山东方元地理信息工程有限责任公司测绘并出具的《北大·锦城项目用地图》；
- 11、《关于发布潍坊市建筑工程结构类型 2014 年平方米造价的通知》（潍标定字【2014】8号）；
- 12、山东省及潍坊市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 13、国资委统计评估司公布的《企业效绩评价标准值》；
- 14、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 15、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 16、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 17、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 18、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有收益法、市场法和资产基础法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于本次评估是对被评估单位的部分拟置出资产及相关负债进行评估，并非企业的整体资产和股东全部权益价值评估，因此无法采用市场法和收益法进行评估。本次评估目的是为了企业拟进行部分资产进行置换，因此可以采用资产基础法对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的拟置出资产及相关负债进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额为被评估资产评估值的一种方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于设备类资产的评估

根据委估资产的特点，本次对委估设备采用成本法进行评估。成本法系指在现时条件下重新购置或建造一项全新状态的被评估资产所需的全部价格及合理费用，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值等各种贬值，所得之差作为被评估资产评估值的一种评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×成新率的评估计算方法进行评估计算。

(1) 重置全价的确定

电子设备主要根据网上寻价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析、计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

(2) 确定成新率

对电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2、关于可供出售金融资产的评估

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司可供出售金融资产均为对外的股权投资，共三家股权投资，分别为：潍坊创业投资有限公司、潍坊华光精密机械有限公司、潍坊华光电器有限公司。由于控股比例很小，潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司对上述三家公司无法进行控制，企业也无法收集到上述三家投资单位现在的具体经营及财务资料。

本次评估在核实可供出售的金融资产真实性的基础上，按照审计后的账面值进行评估。

3、关于长期股权投资的评估

长期投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因此，长期投资评估主要是对长期投资所代表的权益进行评估。

对于控股的长期投资，应对被投资企业进行整体评估，评估人员到现场实地核查其资产和负债，全面进行评估。结合本次评估的特定目的，本次对各被投资单位采用与母公司相同或类似资产评估方法进行评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

4、关于其他流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

5、关于存货—开发成本的评估

对子公司—潍坊北大青鸟华光置业有限公司的主要资产房地产开发成本的评估，根据被评估单位开发建设计划，该项目拟分四期开发建设，截止本次评估基准日一、二期正在开发建设，三、四期尚未动工建设（现在空地）；本次评估考虑各期项目的不同状态，且各期开发周期不一样，因此对在建的一、二期项目和三、四期未开工建设的土地分别按不同方法进行评估，现将评估方法分述如下：

A、对于开发成本-房地产开发项目（在建项目一、二期）的评估

（1）评估方法的选择

根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于估价对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。

（2）评估思路

假设开发法评估具体测算步骤：

- a. 调查待开发房地产的基本情况；
- b. 选择最佳的开发利用方式；
- c. 估计开发建设期；
- d. 预测开发完成后的房地产价值；
- e. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息、开发利润、土地增值税；
- f. 确定开发成本评估值。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-投资利息-投资利润-土地增值税

B、对于开发成本-待开发土地（三、四期土地）的评估

(1) 土地估价方法的选择

本次估价中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过估价人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用市场比较法和假设开发法两种估价方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的估价价格。方法选择的主要依据如下：

①委估宗地周边区域土地一级市场交易较活跃，可以获取与评估对象类型相同商住用地市场交易案例，故选用市场比较法评估委估宗地的价格。

②委估宗地均为待开发商品房建设用地，具有预期收益，具备运用假设开发法评估委估宗地的价格的条件。

(2) 估价技术路线

①市场比较法

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就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、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V=V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中：V—比准价格（A、B、C）；

V_B —比较实例价格（A、B、C）；

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—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；

D—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；

然后再取三者的平均价格，即得到待估宗地的评估单价。

待估宗地评估单价=[比准价格（A）+比准价格（B）+比准价格（C）]/3

待估宗地评估价值=待估宗地评估单价×土地使用权面积

②假设开发法

假设开发法又称剩余法、倒算法、残余法或余值法等。是指估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建设成本和管理费用、投资利息、开发利润、销售费用、销售税费等费用后，以价格余额来确定土地价格的一种方法。

则基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{开发后房地产价值} - \text{房屋建设成本} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{销售税金} - \text{投资利息} - \text{投资利润} - \text{土地增值税}$$

6、关于固定资产—房屋建筑物的评估

对子公司—北京华光电子有限公司拥有的位于北京市海淀区玉海园一里13号楼一层102室的房地产评估，根据本次评估目的及假设采用市场法评估。

(1)市场法的概念、原理及适用条件

市场法又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

(2)基本步骤说明

运用市场法估价一般分为下列7个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

(3)评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价(A)+修正后单价(B)+修正后单价(C)]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

7、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

(一) 接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2015 年 3 月接受潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二) 现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

长期股权投资的清查，主要通过查阅被投资单位的相关股权证明书、投资协议书、验资报告、公司章程等资料，核对相关的明细表、总账及资产负债表，了解企业投资目的、控股、参股状态等，并走访被投资企业，对其经营情况进行调查了解。

（三）评定估算及综合处理阶段

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据专业小组采用资产基础法对拟置出资产及相关负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、一般性假设

① 潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司在经营中所需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 潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

- ④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；
- ⑤ 假设相关单位提供的资料真实；
- ⑥ 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。

2、针对性假设

① 假设潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持目前的经营态势；

③ 潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的会计政策与核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、工程资料真实、准确、完整；

⑤ 潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司的拟置出资产及相关负债进行了评估。

本次采用资产基础法评估得出如下评估结论：对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司审计后纳入评估范围的拟置出资产及相关负债在 2014 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：拟置出总资产账面价值 **25,883.38** 万元，评估值 **39,533.10** 万元，评估增值 13,649.72 万元，增值率 52.74%；拟置出相关总负债账面价值 **21,553.91** 万元，评估值 **21,553.91** 万元；拟置出净资产账面价值 **4,329.47** 万元，评估值 **17,979.19** 万元，评估增值 13,649.72 万元，增值率 315.27%。具体评估汇总情况详见下表：

（金额单位：人民币万元）

项目名称		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	1	12,040.01	25,238.45	13,198.44	109.62
非流动资产	2	13,843.37	14,596.04	752.67	5.44
其中：可供出售金融资产	3	100.00	100.00	-	-
长期股权投资	4	13,735.22	14,185.66	450.44	3.28
固定资产	5	8.16	8.99	0.83	10.17
资产总计	6	25,883.38	39,533.10	13,649.72	52.74
流动负债	7	21,553.91	21,553.91	-	-
负债总计	8	21,553.91	21,553.91	-	-
净资产	9	4,329.47	17,979.19	13,649.72	315.27

十一、特别事项说明

1、2013年9月6日，潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司与中国建设银行股份有限公司潍坊分行签订最高额保证合同，合同编号为2013-FKDKZGEBZ-001，保证责任的最高限额为170,000,000.00元，为控股子公司借款提供担保。

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司下属子公司潍坊北大青鸟华光置业有限公司2013年8月21日与中国建设银行股份有限公司潍坊分行签订最高额抵押合同，合同编号：2013-FKDKZGEDY-001，最高额抵押项下担保责任的最高限额为人民币140,000,000.00元，抵押物为“北大·锦城一期”在建工程。

2、子公司—潍坊北大青鸟华光置业有限公司开发项目“北大锦城”二期工程包括3#、4#、5#、11#、12#、13#、20#楼和地下车库（二期），二期工程于2014年3月份开工建设，根据委托方提供的相关情况说明，根据高新区的有关规定，该工程于2014年6月份完成建设手续的模拟审批，相关建筑单体的规划已经通过主管部门的正式审批，目前被评估单位正按照主管部门的要求准备办理《工程规划许可证》的相关材料，截止本次评估清查日《工程规划许可证》正在办理之中；本次评估是假设二期工程建设手续合法为假设前提的。

3、根据潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司公告，2011年公司北京办事处与北京丽泽开发建设有限公司就公司北京办事处所属位于北京市丰台区水头庄南里19号院的拆迁补偿等事项签署了《拆迁补偿协议》。根据该《拆迁补偿协议》，北京丽泽开发建设有限公司向公司北京办事处支付拆迁补偿款总计人民币102012300元，公司北京办事处承诺在2011年8月31日前搬迁完毕并交北京丽泽开发建设有限公司拆除。

公司北京办事处已于2011年7月收到北京丽泽开发建设有限公司首期支付的拆迁补偿款40804920.00元。

2013年12月，潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司北京办事处上述所属房产已经完成搬迁并交付给北京丽泽开发建设有限公司接收拆除，12月27日，公司北京办事处收到北京丽泽开发建设有限公司第二期支付的拆迁补偿款4000万元。至2013年12月，公司共计收到拆迁补偿款80804920.00元，占《拆迁补偿协议》约定拆迁补偿总价的79.21%。

2015年2月，潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司北京办事处已收到北京丽泽开发建设有限公司支付的剩余拆迁补偿款21207380元。至此，公司收到全部拆迁补偿款102012300元。由于潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司收到补偿款后，已支付了部分承租户368.50万元补偿款，其余办事处管理及辅助人员20余人的安置及所需其他支出将按实际发生从补偿余额中列支，因此上述事项的收益尚未确定。本次评估未考虑上述基准日后发生事项对潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司本次资产置换的影响。

4、子公司—潍坊北大青鸟华光置业有限公司其他非流动资产（帐面价值45,178,083.60元）为企业2010年5月28日在潍坊市国土资源局高新技术产业开发区分局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号2010-G15号地块的国有建设用地使用权，并于2010年8月份支付全部土地款，但截止本次评估基准日该地块尚未签订《国有土地出让合同》和办理《国有土地使用证》；本次评估考虑土地款已支付多年，目前尚未签订《国有土地出让合同》，土地取得存在不确定性，未来土地办证需补交费用尚无法确定，因此本次评估在支付土地款的金额上考虑资金成本来确定评估值。如果评估基准日后该土地签订了《国有土地出让合同》和办理《国有土地使用证》，该土地评估值将有较大变动。

5、本次评估结果使用有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果使用有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2014年12月31日这一基准日被评资产价值的客观反映。

7、遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并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。

8、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2014年12月31日至2015年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一五年六月四日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（签章）：



注册资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

二〇一五年六月四日



第四部分、评估报告附件

一、评估对象所涉及的主要权属证明资料

二、委托方和相关当事方的承诺函

注册资产评估师承诺函

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位资产置换行为所涉及的潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司拟置出资产及相关负债，以 2014 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：



二〇一五年六月四日

三、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

四、评估对象涉及的财务资料

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：刘迅

联系电话：(027)85826645 85834816

邮政编码：430077