

**上海慧高精密电子工业有限公司
股东拟股权转让涉及的该公司
股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2017]375号



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年八月九日

目录

资产评估师声明	1
摘要	2
评估报告	5
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	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
评估报告附件	30

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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；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，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产负债进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。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使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

上海慧高精密电子工业有限公司
股东拟股权转让涉及的该公司
股东全部权益价值

摘 要

开元评报字[2017]375号

晋亿实业股份有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法），对上海慧高精密电子工业有限公司拟实施股权转让事宜涉及的该公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 评估目的

本次评估的目的是为晋亿实业股份有限公司拟转让其持有的上海慧高精密电子工业有限公司股权，涉及的上海慧高精密电子工业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为上海慧高精密电子工业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；该评估对象所涉及的评估范围包括上海慧高精密电子工业有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

三、 本次评估的价值类型为市场价值。

四、 本次评估的评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法（成本法）对被评估单位于评估基准日的股东全部权益市场价值进行估算。

六、 评估结论

截至评估基准日，被评估单位的总资产账面价值为 21,465.00 万元，总负债账面价值为 20,775.94 万元；股东全部权益账面价值为 689.06 万元。

被评估单位的各项资产及负债按资产基础法（成本法）评估后，汇总而得的评估

结果如下：总资产评估值为29,927.83万元，评估增值为8,462.83万元，增值率为39.43%；总负债的评估值为20,775.94万元；净资产评估值为9,151.89万元，评估增值额为8,462.83万元，增值率为1,228.19%。分项评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30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%
流动资产	6,081.78	6,081.78	0.00	0.00
非流动资产	15,383.22	23,846.06	8,462.84	55.01
其中：长期股权投资	385.00	370.40	-14.60	-3.79
投资性房地产	10,028.12	9,950.55	-77.57	-0.77
固定资产	3,564.02	7,339.43	3,775.41	105.93
在建工程	14.29	14.29	0.00	0.00
无形资产	322.04	5,101.64	4,779.60	1,484.16
递延所得税资产	1,069.74	1,069.74	0.00	0.00
资产总计	21,465.00	29,927.83	8,462.83	39.43
流动负债	12,211.53	12,211.53	0.00	0.00
非流动负债	8,564.41	8,564.41	0.00	0.00
负债合计	20,775.94	20,775.94	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	689.06	9,151.89	8,462.83	1,228.19

经各专业评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此，本次评估选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论**9,151.89万元**（大写为人民币玖仟壹佰伍拾壹万捌仟玖佰元整）。

七、 评估报告及结论使用有效期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即自2017年6月30日起至2018年6月29日止。

八、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）权属瑕疵事项

无。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 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

上海慧高精密电子工业有限公司以位于春西路 688 号房屋建筑物及土地使用权分别向国泰世华商业银行股份有限公司上海分行、顾祥强抵押贷款。

(七) 重大期后事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

上海慧高精密电子工业有限公司全资子公司——慧高信息科技（上海）有限公司成立时间较短，截至评估基准日尚未开实质经营，账面资产基本为流动资产、流动负债，本次评估暂以该公司截至评估基准日的会计报表反映的股东权益确认为评估值。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对本报告评估结论的影响。

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 8 月 9 日。

以上内容摘自评估报告书正文，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。

上海慧高精密电子工业有限公司
股东拟股权转让涉及的该公司
股东全部权益价值
评 估 报 告

开元评报字[2017]375号

晋亿实业股份有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法），对上海慧高精密电子工业有限公司股东拟实施股权转让事宜涉及该公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1.委托方

名称：晋亿实业股份有限公司(以下简称“晋亿实业公司”)

住 所：浙江省嘉善经济开发区晋亿大道 8 号

法定代表人：蔡永龙

注册资本：79269.00 万人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：1995 年 11 月 17 日

营业期限：至不约定期限

统一社会信用代码：913300006094582496

经营范围：生产销售紧固件、钨钢模具、五金制品、钢丝拉丝、铁道扣件，从事非配额许可证、非专营商品的收购出口业务，紧固件产品的研究和开发业务，从事钢轨及上述同类产品的批发、进出口业务（涉及配额、许可证、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）、佣金代理（拍卖除外）。（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.被评估单位

(1) 企业名称、类型与组织形式

公司名称：上海慧高精密电子工业有限公司（简称“慧高精密电子公司”）

统一社会信用代码：913100006072074701

住 所：上海市闵行区春西路 688 号

法定代表人：吕勇逵

注册资本：678.00 万美元

公司类型：有限责任公司(中外合资)

成立日期：1991 年 10 月 31 日

营业期限：2041 年 10 月 30 日

经营范围：生产半导体封装材料、半导体引线架、电子产品，销售自产产品；从事光电科技领域内的技术开发与产品销售，在春西路 688 号内从事多余自有厂房租赁及物业管理。【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

上海慧高精密电子工业有限公司于 1991 年 10 月 3 日取得上海市人民政府外经贸沪字[1991]0219 号《中华人民共和国中外合资经营企业批准证书》，于 1991 年 10 月 31 日成立。成立时由上海颀桥工业公司与马来西亚慧高精密工业股份有限公司分别出资 37.8 万美元和 32.2 万美元设立，注册资本为 70 万美元。

1995 年 6 月 30 日，公司注册资本增资到 220 万美元，原股东上海颀桥工业公司更名为上海昌隆实业公司，并增资到 65.8 万美元，马来西亚慧高精密工业股份有限公司增资到 154.2 万美元。

1998 年 3 月 4 日，公司性质由中外合资经营变更为中外合作经营。1998 年 10 月 20 日，公司注册资本增资到 380 万美元，上海昌隆实业公司减资为 28 万美元，并将股权转让给马来西亚慧高精密工业股份有限公司，马来西亚慧高精密工业股份有限公司增资到 352 万美元。

2002 年 5 月 28 日，股东马来西亚慧高精密工业股份有限公司更名为慧高科技(马)有限公司。2002 年 12 月 26 日，公司注册资本增资到 508 万美元，上海昌隆实业公司将剩余股权全部转让给慧高科技(马)有限公司，慧高科技(马)有限公司成为公司唯一的股东。

公司性质由中外合作变更为外商独资。2006 年 5 月 20 日慧高科技(马)将公司持有的 100% 股权，计 508 万美元，转让给毛里求斯慧高环球股份有限公司。2008 年 7 月 10 日，晋亿实业股份有限公司、浙江友信机械有限公司与毛里求斯慧高环球股份有限公司签订《中外合资上海慧高精密电子工业有限公司合同》，公司注册资本增加到 678 万美元，新增晋亿实业股份有限公司及浙江友信机械有限公司 2 个新股东，其中，

晋亿实业股份有限公司出资 2600 万人民币，计 136 万美元；浙江友信机械有限公司出资 650 万人民币，计 34 万美元。本次增资经上海市闵行区人民政府 2008 年 8 月 11 日以“闽外经发(2008)649 号”的批复同意，并由上海市人民政府于 2008 年 8 月 14 日变更商外资沪闵合资字[1991]0219 号《中华人民共和国中外合资经营企业批准证书》，公司已于 2008 年 9 月 8 日办理工商登记变更。

从 2009 年至评估基准日，历经多次股权变更及增资，截至评估基准日，慧高精密电子公司股东出资及持股比例如下：

股东名称	实缴出资额（万美元）	比例%
慧高环球股份有限公司	4,596,162.00	67.79
晋亿实业股份有限公司	1,747,206.00	25.77
浙江友信机械工业有限公司	436,632.00	6.44
合计	6,780,000.00	100.00.00

(3) 其他需要说明的被评估单位状况

被评估单位 2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

资 产	2017/6/30	2016/12/31	负债和所有者 权益	2017/6/30	2016/12/31
流动资产：			流动负债：		
货币资金	186.02	444.49	短期借款	9,700.64	7,592.90
应收票据	25.72	197.38	应付账款	1,633.02	2,466.70
应收账款	3,224.04	2,692.82	应付职工薪 酬	98.85	83.16
预付款项	394.18	310.28	预收账款	72.22	93.09
其他应收款	312.27	208.75	其他应付款	476.54	1,448.70
存货	1,939.55	1,549.92	应交税费	230.25	229.29
流动资产合 计	6,081.78	5,419.61	流动负债合 计	12,211.53	11,913.84
长期股权投 资	385.00	385.00	长期借款	7,815.67	8,170.90
投资性房 地产	10,028.12	10,416.66	长期应付款	748.74	272.38
固定资产	3,564.02	3,793.72	非流动负债 合计	8,564.41	8,443.27
在建工程	14.29	-	负债合计	20,775.94	20,357.12
无形资产	322.04	326.58	实收资本	4,938.24	4,938.24
			资本公积	2,529.20	2,529.20

资 产	2017/6/30	2016/12/31	负债和所有者 权益	2017/6/30	2016/12/31
递延所得税 资产	1,069.74	731.80	储备基金	424.74	424.74
长期待摊费 用		51.17	未分配利润	-7,203.12	-7,124.75
非流动资产 合计	15,383.21	15,704.93	所有者权益 合计	689.05	767.43
资产总计	21,465.00	21,124.55	负债和所有者 权益总计	21,465.00	21,124.55

被评估单位 2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日公司经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年
营业收入	6,095.54	11,363.59
营业利润	-60.51	-9,863.91
利润总额	-78.38	-10,163.37
净利润	-78.38	-9,535.73

上表基准日财务数据未经审计，2016 年财务数据经上海铭瑞会计师事务所有限公司审计，并出具“铭会外审字 2017 第 231 号”无保留意见报告。

(4) 被评估单位现采用的主要会计政策：

①会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

②记账本位币：以人民币为记账本位币；

③现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、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。

④应收款项包括应收账款、其他应收款等。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的应收账款

确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据：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

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1-90天	0	0
91-180天	2	2
181天-1年	5	5
1至2年	20	20
2至3年	50	50
3年以上	100	100

⑤存货

存货是发出时，采取加权平均法确定其发出时的实际成本；周转材料包括包装物和低值易耗品，采用一次性转销法进行摊销。存货盘存制度为永续盘存制。

⑥固定资产及累计折旧

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或者经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产折旧采用年限平均法，各固定资产折旧方法、折旧年限、残值率、年折旧率如下：

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	平均年限法	20	10%	4.5%
机器设备	平均年限法	10	10%	9%
运输设备	平均年限法	5	10%	18%
办公及其他设备	平均年限法	5	10%	18%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

⑦收入

公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②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；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

⑧主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	17

城市维护建设税	应纳流转税额	5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	15

公司于 2015 年 8 月被评定为高新技术企业，故 2015 年至 2017 年适用企业所得税税率 15%。

(5) 被评估单位的主要产品或服务

慧高精密电子公司主要从事制造各类导线、连接器，广泛应用于二级体、半导体及相关产品。近两年来，受行业、市场及管理等多方面因素综合影响，公司经营成本及资产减值损失大幅上升，亏损严重。

3.业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为委托方、被评估单位、被评估单位的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商管理部门、证券管理部门等）。

4.委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位系委托方参股子公司。

二、评估目的

本次评估的目的是为晋亿实业股份有限公司拟转让其持有的上海慧高精密电子工业有限公司股权，涉及的上海慧高精密电子工业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1.评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为上海慧高精密电子工业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；该评估对象所涉及的评估范围包括上海慧高精密电子工业有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

本次评估对象及范围与经济行为所涉及的评估对象和范围一致。

截至评估基准日，被评估单位后未经审计的资产负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	6,081.78
非流动资产	15,383.22
其中：长期股权投资	385.00
投资性房地产	10,028.12
固定资产	3,564.02
在建工程	14.29
无形资产	322.04
递延所得税资产	1,069.74
资产总计	21,465.00
流动负债	12,211.53
非流动负债	8,564.41
负债合计	20,775.94
净资产（所有者权益）	689.06

2.对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

本次评估对企业价值影响较大的资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产，具体情况如下：

（1）货币资金：账面价值186.02万元，主要为存放在国泰世华商业银行股份有限公司上海分行、浦东发展银行虹桥支行等银行的银行存款。

（2）应收账款：账面价值3,224.04万元，主要为应收的强茂电子（无锡）有限公司、扬州虹扬科技发展有限公司、扬州扬杰电子科技有限公司等公司的货款。

（3）预付账款：账面价值394.18万元，主要为预付的上海珊欣铜业有限公司、无锡一名精密铜带有限公司等公司的材料采购款。

（4）其他应收款：账面价值312.27万元，主要系应收的仲利国际贸易（上海）有限公司、上银融资租赁（中国）有限责任公司融资租赁保证金等。

（5）存货：账面价值1,939.55万元，包括原材料、周转材料、库存商品，其中：原材料1,206.89万元，主要为外购的生产用镀锡线、铜带等材料，购入时间较短，周转较快，无积压时间长和存在品质瑕疵的现象；周转材料79.38万元，系外购的变压器、灯泡、继电器等材料，购入时间短，未发现存在积压及瑕疵现象；产成品653.28万元，主要包括各种生产完工的导线、二极管等，均属正常销售的产成品。

(6) 长期股权投资：账面价值385.00万元，系公司于2014年07月17日出资设立的慧高信息科技（上海）有限公司，全资控股，公司成立至今无实质性经营，账面基本为流动资产，流动负债。

(7) 投资性房地产：账面原值10,803.55万元，账面净值10,028.11万元，系公司于2015年在厂区修建的办公楼，总层数6层，其房权证号为“沪房地闵字（2015）第038496号”，建筑面积23,459.97平方米。其土地权属性质为“国有建设用地使用权”，使用权取得方式为“出让”，用途“工业用地”。建筑结构为钢筋混凝土框架结构，设计规范，施工质量较高，日常维护和管理情况较好。现场勘查情况为：基础完好，未发现异常沉降，承重部分主要为钢筋混凝土柱、梁，实砌墙进行围护，现浇水泥板楼、屋面，层高约3米，内部装修良好，消防、水电齐全。

(8) 固定资产：账面原值9,298.28万元，账面净值3,564.02万元。为机器设备、电子设备，车辆。其中机器设备共计1059台/套，主要为导针机、研磨机、送料机等，购置时间为1992年至2017年间，设备维护保养一般，部分设备购置年限较长，处于拟报废状态。电子设备共计318台/套，主要为空调、电脑、投影仪等办公设备，购置启用时间为1995年至2017年，维护使用较差，大部分设备使用时间较长，处于拟报废状态。车辆为别克商务车，奔驰小轿车，宝马等，共计8辆，部分启用于2011年，部分启用于2014年至2015年，正常行驶，维护保养正常。

(9) 无形资产：入账价值454.82万元，账面价值322.04万元，系土地使用权，面积30,416.00平方米，用地性质：工业，位于上海闵行春西路688号，四至为：东近东都（上海）电子商务有限公司、南近正滋商贸有限公司、西临春西路、北临申旺路，使用权类型为出让。

3.影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

(1) 2017 年中国宏观经济形势分析

2017 年一季度在一系列稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险政策措施作用下，特别是在供给侧结构性改革深入推进的积极影响下，国民经济运行呈现生产需求回升、就业物价稳定、国际收支改善、居民收入增加、供需结构优化的发展态势，实现良好开局。

初步核算，一季度国内生产总值 180683 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%，创下 2015 年 9 月以来的最高。分产业看，第一产业增加值 8654 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 70005 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 102024 亿元，增长 7.7%。从环比看，一季度国内生产总值增长 1.3%。

1) 经济增长稳中有升

初步核算，一季度国内生产总值同比增长 6.9%，增速比上年同期和上年四季度分别加快 0.2 和 0.1 个百分点。从生产看，第一、二、三产业增加值同比分别增长 3.0%、6.4% 和 7.7%，分别比上年同期加快 0.1、0.5 和 0.1 个百分点。从需求看，固定资产投资（不含农户）同比增长 9.2%，比上年全年加快 1.1 个百分点；社会消费品零售总额增长 10%，与上年同期基本持平；进出口总额增长 21.8%，上年同期为下降 5.9%，其中出口增长 14.8%。1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 55,387.00 亿元，同比下降 1.9%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.97 元，主营业务收入利润率为 5.57%。

2) 就业物价形势稳定

3 月份，31 个大城市城镇调查失业率在 5% 左右，比上月和上年同月均有下降。一季度，全国城镇新增就业 334 万人，比上年同期多增 16 万人。价格涨势较为温和。一季度，居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅比上年同期回落 0.7 个百分点，比上年四季度回落 0.8 个百分点；工业生产者出厂价格上涨 7.4%，比上年四季度扩大 4.1 个百分点，上年同期为下降 4.8%。

3) 国际收支继续改善

一季度，货物贸易顺差 4549 亿元，服务贸易为逆差，预计经常项目继续保持顺差，规模有所下降。1-2 月份，我国实际使用外资金额 1387 亿元，境内投资者对外非金融类直接投资 924 亿元，两者规模基本相当。3 月末，人民币汇率中间价比上月末贬值 0.35%，但比上年末升值 0.55%；外汇储备余额 30091 亿美元，连续 2 个月回升。

4) 新兴动能茁壮成长

“双创”势头良好。一季度，国内专利申请授权量同比增长 6.5%，全国新登记企业增长 18%。新产业新模式茁壮成长。战略性新兴产业增加值同比增速比规模以上工业快 3.5 个百分点，网上商品零售额增速比社会消费品零售总额快 15.8 个百分点。新产品新服务快速增长。工业机器人、光电子器件和太阳能电池产量保持较快增长，信息传输、租赁和商务服务业增长明显快于第三产业。

5) 经济结构继续优化

从产业结构看，一季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 56.5%，比第二产业高 17.8 个百分点。高技术产业和装备制造业增加值增速明显快于全部规模以上工业，工业向中高端迈进态势明显。从需求结构看，最终消费支出对经济增长的贡献

率为 77.2%，比上年同期提高 2.2 个百分点，比资本形成总额的贡献率高 58.6 个百分点。投资内部结构也在不断优化。

6) 居民收入稳定增长

一季度，全国居民人均可支配收入实际增长 7.0%，增速比上年同期加快 0.5 个百分点，比上年全年加快 0.7 个百分点，比 GDP 增速快 0.1 个百分点。城乡收入差距继续缩小。一季度，农村居民人均可支配收入实际增速比城镇居民快 0.9 个百分点；城乡居民收入倍差为 2.57，比上年同期缩小 0.02。。

7) 经济结构优化升级

产业结构继续优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 50.5%，比上年提高 2.4 个百分点，高于第二产业 10.0 个百分点。需求结构进一步改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 66.4%，比上年提高 15.4 个百分点。区域结构协调性增强。中、西部地区规模以上工业增加值比上年分别增长 7.6% 和 7.8%，分别快于东部地区 0.9 和 1.1 个百分点；中部地区固定资产投资(不含农户)增长 15.7%，快于东部地区 3.0 个百分点。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.6%。

8) 产能利用率提高

一季度，规模以上工业产能利用率比上年四季度提高 2 个百分点。去库存去杠杆效果显现。3 月末，全国商品房待售面积同比下降 6.4%，降幅比上年末扩大 3.2 个百分点。2 月末，规模以上工业企业资产负债率同比下降 0.6 个百分点。降成本补短板取得新进展。1-2 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本同比减少 0.28 元。生态环保、公共设施管理、农林等领域投资增长明显快于全部投资。

9) 企业效益改善

1-2 月份，规模以上工业企业利润总额同比增长 31.5%，增速比上年全年加快 23 个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长 37.1%，上年全年为下降 1.1%。企业信心明显增强。3 月份，制造业采购经理指数 (PMI) 为 51.8%，比上月上升 0.2 个百分点，连续 8 个月处于扩张区间；非制造业商务活动指数为 55.1%，上升 0.9 个百分点，连续 6 个月保持在 54.0% 及以上。

总的来看，2017 年一季度的经济运行良好，出现了更多积极变化，实现了良好开局，为完成全年发展预期目标打下了坚实基础。但国际环境依然错综复杂，国内结构性矛盾仍比较突出，巩固持续向好态势尚需进一步努力。

(2017 年国民经济数据来源于中华人民共和国国家统计局公布数据)

4.被评估单位所在行业现状与发展前景

上海慧高精密电子工业有限公司于 1991 年 10 月 31 日在上海市工商局登记成立，专业制造各类导线、连接器，广泛应用于二级体、半导体及相关产品。公司成立时间较长，近两年来，受行业、市场及管理等多方面因素综合影响，公司经营成本及资产减值损失大幅上升，亏损严重，同时公司在 2014、2015 年购买 LED 生产设备和修建 LED 车间，因多种原因，未进行产品生产，2015 年在自有场地兴建办公楼，用于租赁。

公司主要产品为导线，属于半导体行业，属于传统行业，半导体制造业是资本密集型行业，需要投入产线设备，大量的资金用于购买原材料（铜线）。

受宏观经济因素的影响，全球半导体元器件需求不振。根据 SIA 公布的数据，2015 年全球半导体市场销售额为 3352 亿美元，同比下降了 0.2%。全球半导体市场下滑的主要原因是 PC 销售下降和智能手机出货增速放缓。半导体行业已进入成熟期，2011 年以来，全球半导体行业的增速明显放缓，随着半导体研发成本逐年上升和行业竞争的加剧，2015 年以来，全球半导体行业进入并购高潮，行业整合加速。根据 IC insights 的统计，2015 年全球半导体并购金额高达 1033 亿美元，是历史最高纪录，较 2014 年增长 511%，是 2010 年至 2014 年间平均金额 125 亿美元的 8 倍之多。

2017 年目前国内半导体产业的增长迅速，从市场规模和自制能力的角度来看，中国作为全球半导体核心市场，对半导体存在巨大需求。2017 年 5 月，中国市场半导体销售额达 102.3 亿美元，和 2016 年同期相比，增幅高达 26.3%，纵观近一年各单月情况，中国市场半导体销售增速均高于全球平均水平，这主要得益于国内智能手机等应用领域的拉动，体现出国内半导体市场下游需求旺盛。虽然半导体销售数据连创新高，国内产业景气度旺盛，但目前就慧高精密电子公司经营情况看，成本较高，资产负债率较大的情况下，公司未来发展情况尚不明确。

5.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的账面未记录的无形资产主要为实用新型、发明等专利，共计 50 项，权利人均为“上海慧高精密电子工业有限公司”，授权时间在 2009 年至 2015 年间。

6.企业申报的表外资产的类型、数量

表外资产详见“5.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”。

7.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

本评估项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具的评估报告结论情况。

四、价值类型及其定义

1.价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2.市场价值的定义：本评估报告书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。

3.选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估是为委托方提供其拟股权转让事宜涉及上海慧高精密电子工业有限公司股东全部权益价值的参考意见，按市场价值类型评估能客观、公允地反映评估基准日被评估单位股东全部权益价值；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为2017年6月30日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

资产评估师根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债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现时价值；

2.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，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1.本次评估签订的资产评估业务约定书；

（二）法律、法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》；
- 2.《中华人民共和国资产评估法》；
- 3.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》；
- 2.《资产评估准则—独立性准则》；
- 3.《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 4.《资产评估准则——评估报告》；
- 5.《资产评估准则——评估程序》；
- 6.《资产评估准则——机器设备》；
- 7.《资产评估准则——不动产》；
- 8.《资产评估准则——无形资产》；
- 9.《资产评估准则——工作底稿》；
- 10.《资产评估准则——业务约定书》；
- 11.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》；
- 13.《资产评估准则——企业价值》；
- 14.《资产评估准则—利用专家工作》。

（四）资产权属依据

- 1.被评估单位提供的设备合同、发票等（复印件）。
- 2.被评估单位提供的与资产权属相关的合同、协议等（复印件）。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位提供的部分合同、协议、发票等；
- 2.现行的国家和地方税收政策和规定；
- 3.2017年《机电产品报价手册》；
- 4.中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
- 5.机械工业出版社《资产评估常用数据与参数手册》（2011版）；

6.其他相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

（一）评估方法的选取

根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

（1）本次评估的评估目的是为委托方提供其拟股权转让事宜涉及被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据；

（2）本次评估的评估目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

（3）被评估单位所在地的产权交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

（4）根据被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：被评估企业成立时间较长，公司前期一直从事导线等半导体产品的生产，同时在 2014、2015 年购买 LED 生产设备和修建 LED 车间，因多种原因，未进行产品生产，2015 年在自有场地兴建办公楼，用于租赁，受行业、市场及管理等多方面因素综合影响，公司经营成本及资产减值损失大幅上升，亏损严重，根据对公司管理层沟通，公司未来发展情况存在较大不确定性，目前尚无法对公司未来收益进行合理预测，故本次评估不采用收益法。

慧高精密电子公司属于半导体产品制造业，其会计核算健全，委估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。

慧高精密电子公司其行业资料比较完备；委估资产的更新重置价格可从其机器设备的生产厂家、原材料的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

综上所述后我们认为：本次评估宜采用资产基础法（成本法）。

（二）运用资产基础法（成本法）进行评估的思路和方法

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

（三）资产基础法（成本法）中各类主要资产及负债的评估方法

1. 存货

本次评估的存货为原材料、周转材料、产成品。

原材料、周转材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

产成品，由于企业近期亏损较大，其毛利率均出现负值，可能的产生的利润也较低，故本次评估暂以核实后的账面值为评估值。

2. 长期股权投资

被投资单位成立时间较短，截至评估基准日尚未开实质经营，账面资产基本为流动资产、流动负债，本次评估暂以上述公司截至评估基准日的会计报表反映的股东权益确认为评估值。

3. 固定资产

① 机器设备评估原值的估算

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

其中：

A. 设备购置价：对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B. 运杂费：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% 计费；或按近期同类型设备运输合同数计列；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除的 11% 的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C. 设备基础费：根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的 0%—17% 估算，或按近期同类型设备基础实际合同数估算；

D.安装调试费：根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—45%估算；或按近期同类型设备安装调试费实际合同数估算；

E.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以内（含六个月），利率为4.35%

建设期半年至一年（含一年），利率为4.35%

建设期一年至三年（含三年），利率为4.75%

F.其他费用：按具体情况考虑。

②价值不高的一般设备和电子设备原值的估算：

对于的价值不高的一般设备主要各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。

2) 成新率的估算

①在估计算机器设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

采用综合分析法估算其成新率：综合成新率=（年限成新率+观察成新率）/2；

A.首先计算设备的年限成新率，初定该设备的尚可使用年限。年限成新率=尚可使用年限/设备总使用年限*100%

B.通过对设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况的现场勘查记录及分析，对设备现场勘查打分，得到该设备的观察成新率。

②对于价值较小的空调、电脑、打印机、办公桌椅等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

4.房屋建筑物

对于工业用地上房地产，其所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物资产的实际用途、状况，采用成本法将房屋、土地分别进行评估。其房屋建筑物评估公式为：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

① 安工程造价的估算

根据对评估对象的现场勘查情况，结合被评估单位提供的工程建设资料及上海市建设工程价格、工程造价信息，确定建安工程造价。

②前期及其他费用的估算

对于一般房屋建筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

③资金成本

根据基准日贷款利率和委估建筑物的合理建设工期，确定资金成本。

其估算公式为：

资金成本 = (建安工程综合造价 + 前期及其他费用) × [(1 + 利率)^(正常工期/2) - 1]

④开发利润

委估房屋建筑物为自建自用，不考虑开发利润。

⑤成新率的估算

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，装修、设施设备各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时考虑其现实用途，房屋的使用寿命年限与经济耐用年限之间的差异等，本次评估年限法估算委估房屋建筑物的成新率估算公式如下：

使用年限法成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济耐用年限 × 100% 或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

观察法测算成新率是根据实地查看估价对象主体结构、装饰装修、设备设施的状况，依据有关规定通过估价师的经验推断估价对象的成新率。

为了降低测算误差，本次评估采用综合成新率来确定估价对象的成新率。

5.投资性房地产

投资性房地产系公司于2015年在厂区修建的办公楼，虽然用于出租，但出租率较低，对于工业用地上房地产，其所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，价格差异也较大，根据评估目的及委估房地产资产的实际用途、状况，采用参考房屋建筑物，采用成本法将房屋、土地分别进行评估。

6.无形资产——土地使用权

由于委估对象所在区域土地交易案例比较容易取得，因此适宜采用市场法进行评估。

市场法的基本含义是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，

修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

市场法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$

式中：V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

E：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

F：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

(A) 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正：采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为估价期日的价格。

(C) 土地使用年期修正：土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用年期修正，将交易案例中土地使用年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

(D) 容积率修正：容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

(E) 区域因素修正：区域因素包括的内容主要有地区的土地级别、交通便捷度、工业集聚状况、与原料地、市场配合程度、道路等级、环境因素状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据估价对象的用途分别确定。

(F) 个别因素修正：个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的

差异进行修正。

7.无形资产——实用新型等专利

公司成立时间比较长，期间开发了多项发明、实用新型专利，根据和公司相关人员沟通，该类专利已授权年限较长，相关的技术亦不具有新颖性、实用性，且该类专利也未给企业生产带来超额利润或降低成本，仅用于申请高新技术企业，享受所得税税率优惠。本次评估，暂以申请费用确定评估值。

8.递延所得税资产

对公司亏损产生的暂时性差异的计提和管理进行审核，并根据对应资产的评估损失与未来可抵扣期间所得税税率的乘积来确定递延所得税资产的评估值。

9.货币资金

货币资金包括其他货币资金、银行存款，评估按经核实调整后的账面价值作为评估值。

10.应收票据

应收票据全部为银行承兑汇票，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性，以核实后的账面值为评估值。

11. 应收账款

对应收账款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值。

12.预付账款

通过核实原始凭证、发函询证清查核实的基础上对预付账款的发生时间及可收回性进行了分析，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，对预付款项，我们以核实后的账面值作为评估值。

13.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，按审计坏账计提比例逐项分析预计损失，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

14.在建工程

在建工程主要系企业购买的自动包装机配件，购置时间不长，尚待进行安装，本次评估，暂以核实后的账面值为评估值。

15.负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误后账面值作为评估值，如存在公司权益性负债的，则评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2.提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3.辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

1.审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3.尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4.确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5.评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

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。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2.假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务团队的相对稳定，或变化后的管理、业务团队对公司经营管理无重大影响。

4.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6.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造成重大不利影响。

(三) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

截至评估基准日，被评估单位的总资产账面价值为 21,465.00 万元，总负债账面价值为 20,775.94 万元；股东全部权益账面价值为 689.06 万元。

被评估单位的各项资产及负债按资产基础法（成本法）评估后，汇总而得的评估结果如下：总资产评估值为 29,927.83 万元，评估增值为 8,462.83 万元，增值率为 39.43%；总负债的评估值为 20,775.94 万元；净资产评估值为 9,151.89 万元，评估增值额为 8,462.83 万元，增值率为 1,228.19%。分项评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 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%
流动资产	6,081.78	6,081.78	0.00	0.00
非流动资产	15,383.22	23,846.06	8,462.84	55.01
其中：长期股权投资	385.00	370.40	-14.60	-3.79
投资性房地产	10,028.12	9,950.55	-77.57	-0.77
固定资产	3,564.02	7,339.43	3,775.41	105.93
在建工程	14.29	14.29	0.00	0.00
无形资产	322.04	5,101.64	4,779.60	1,484.16
递延所得税资产	1,069.74	1,069.74	0.00	0.00
资产总计	21,465.00	29,927.83	8,462.83	39.43
流动负债	12,211.53	12,211.53	0.00	0.00
非流动负债	8,564.41	8,564.41	0.00	0.00
负债合计	20,775.94	20,775.94	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	689.06	9,151.89	8,462.83	1,228.19

经各专业评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此，本次评估选取资产基础法的评估结

果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论9,151.89万元（大写为人民币玖仟壹佰伍拾壹万捌仟玖佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2.评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见。

3.本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4.委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1.本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(二) 权属瑕疵事项

无。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

(六) 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

上海慧高精密电子工业有限公司以位于春西路688号房屋建筑物及土地使用权分别向国泰世华商业银行股份有限公司上海分行、顾祥强抵押贷款。

(七) 重大期后事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

上海慧高精密电子工业有限公司全资子公司——慧高信息科技（上海）有限公司成立时间较短，截至评估基准日尚未开实质经营，账面资产基本为流动资产、流动负债，本次评估暂以该公司截至评估基准日的会计报表反映的股东权益确认为评估值。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；本评估报告的全部或者部分内容被

摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为二〇一七年八月九日。

开元资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年八月九日