

珠海达明科技有限公司拟收购珠海市宏广电子有限公司

资产和负债市场价值

评估报告

沪众评报字〔2020〕第0286号

上海众华资产评估有限公司

2020年4月30日

目 录

声明.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	6
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型和定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20

声 明

（一）我们在执行本资产评估业务中，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、负债清单由委托人、产权持有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，恰当使用评估报告是委托人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）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师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。

（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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

珠海达明科技有限公司拟收购珠海市宏广电子有限公司

资产和负债市场价值

沪众评报字〔2020〕第 0286 号

摘 要

一、委托人：珠海达明科技有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：珠海市宏广电子有限公司

四、评估目的：本次评估系为珠海达明科技有限公司拟收购珠海市宏广电子有限公司资产和负债市场价值的经济行为提供价值参考依据。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为珠海市宏广电子有限公司资产和负债市场价值，评估范围为珠海市宏广电子有限公司申报的资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债。

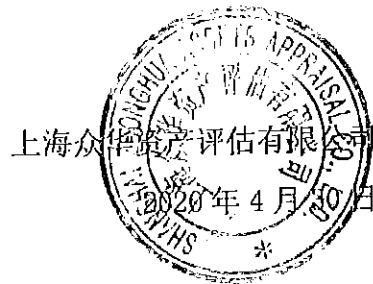
七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，珠海市宏广电子有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日申报的资产和负债评估净额合计为 8,752.11 万元，人民币大写金额为：**捌仟柒佰伍拾贰万壹仟壹佰元整**。（其中：在评估基准日时不动产（含两部电梯）账面净值为 12,393,779.87 元，评估值为 74,190,610.00 元）

十、评估结论使用有效期：自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：报告使用者在使用本报告的评估结论时，
请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成
立的评估假设及前提条件。



珠海达明科技有限公司拟收购珠海市宏广电子有限公司

资产和负债市场价值

沪众评报字（2020）第 0286 号

正文

珠海达明科技有限公司：

上海众华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，对珠海达明科技有限公司拟收购珠海市宏广电子有限公司资产和负债市场价值在 2019 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、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

1. 概况

企业名称：珠海达明科技有限公司（简称：“珠海达明”）

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2014 年 12 月 26 日

法定代表人：吴启权

注册资本：2100.328 万元人民币

经营期限：2014 年 12 月 26 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440400324889846A

注册地址：珠海市唐家湾镇软件园路 1 号会展中心 1#三层 1 单元

经营范围：根据《珠海经济特区商事登记条例》经营范围由章程记载并公示，不属于登记事项。以下经营范围信息由企业提供（应与章程一致），企业对信息的真实性、合法性负责：（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）。

（二）产权持有单位概况

1. 概况

公司名称：珠海市宏广电子有限公司（简称：“珠海宏广”）

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：珠海市唐家湾科技8路9号

法定代表人：张恩建

成立日期：2001年01月08日

注册资本：2608万元人民币

统一社会信用代码：91440400726515521N

经营期限：2001-01-08 至 2061-01-07

经营范围：生产和销售自产的柔性电路板。（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. 截止评估基准日产权持有单位股东出资及持股比例如下表：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	香港启祥生电子科技有限公司	1608	61.66
2	珠海横琴启吴投资有限公司	1000	38.34
	合计	2608	100

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为交易关系。

二、评估目的

本次评估系为珠海达明科技有限公司拟收购珠海市宏广电子有限公司申报的资产和负债市场价值的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象，评估范围内资产和负债的类型、账面金额情况。

本次评估对象为珠海市宏广电子有限公司申报的资产和负债于评估基准日的市场价值。

具体评估范围为珠海市宏广电子有限公司申报的资产和负债，其中资产总额账面值 2,785.94 万元，负债总额账面值 152.63 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	1,002.61
非流动资产	2	1,783.33
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	-
长期股权投资	5	-
投资性房地产	6	-
固定资产	7	1,783.33
在建工程	8	-
无形资产	9	-
商 誉	10	-
长期待摊费用	11	-
递延所得税资产	12	-
资产总计	13	2,785.94
流动负债	14	152.63
非流动负债	15	-
负债总计	16	152.63

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

主要资产状况：

公司实物资产账面净值 17,833,315.01 元，主要为房屋建筑物、各类机器设备、车辆及电子设备。均分布位于珠海市宏广电子有限公司厂区或办公区内。设备目前在正常使用中。

1) 房屋建筑物

房屋建筑物共 5 项（包含 3 项建筑物及两项土地使用权），账面原值合计为 16,395,126.99 元，账面净值合计为 12,393,779.87 元，建筑面积合计 11,413.94 平方米，土地面积合计 14,814.88 平方米，建筑物包括厂房、宿舍及门卫房，土地使用权均为工业用地，土地使用权终止日期为 2053 年 9 月 1 日，纳入评估范围的房地产于评估基准日可正常使用。具体明细如下表所示：

序号	权证编号	名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/土地面积
1	粤房地证字第 C6563540 号	1 号厂房	珠海市金鼎科技八路 9 号	钢筋混凝土	2008 年	m ²	8,098.56
2	粤房地证字第 C6563539 号	门卫房	珠海市金鼎科技八路 9 号	钢筋混凝土	2008 年	m ²	54.01

3	粤房地证字第 C4718688 号	土地使用权	珠海市科技创新海岸三期用地编号 2-16-2 地块			m ²	12,485.25
4	粤房地证字第 C6563538 号	宿舍	珠海市金鼎科技八路 10 号	钢筋混凝土	2008 年	m ²	3,261.37
5	粤房地证字第 C6563538 号	土地使用权	珠海市金鼎科技八路 10 号			m ²	2,329.63

2) 机器设备共计 71 项, 账面原值合计为 9,641,468.59 元, 账面净值合计为 5,511,643.71 元, 主要为生产用的各类设备, 包括立式钻铣中心机、测厚仪器、打靶机和销钉机、喷砂机等设备, 机器设备存放于企业厂区内, 于评估基准日可正常使用, 由专人进行维护管理。

3) 车辆共计 1 项, 账面原值为 339,800.00 元, 账面净值为 0 元, 为一辆 GL8 别克商务。车辆所有权人均为珠海市宏广电子有限公司, 维修保养一般。

4) 电子设备共计 12 项, 账面原值合计为 869,725.15 元, 账面净值合计为 9,133.04 元, 为空调、热水器、笔记本电脑, 电子设备存放于企业办公区内, 于评估基准日可正常使用, 由专人进行维护管理。

根据产权持有单位提供的相关产权证、购置合同及发票、付款凭证等资料显示其产权属于产权持有单位所有。

四、价值类型和定义

本次评估是为双方交易提供价值参考, 是一个正常的市场经济行为, 按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受, 故本次评估选用市场价值类型。

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

(一) 本项目评估基准日是 2019 年 12 月 31 日;

(二) 评估基准日系由委托人确定, 确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近, 本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

(一) 经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》(2007年3月20日财政部财企[2007]48号)；

5. 《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》(2008年3月20日财企[2008]34号)；

6. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订并施行)；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日施行)；

9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(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——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

12. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

13. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 房地产权证、机动车行驶证等；

2. 会计报表、会计凭证等；

3. 其它权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的以前年度的财务报表；
2. 产权持有单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；
6. 《2019 年机电产品报价手册》(机械工业出版社)；
7. 市场询价资料；
8. 国家宏观、行业统计分析资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、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。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此

收益现值作为股东全部权益的评估价值。本次仅评估珠海市宏广电子有限公司申报的资产及负债，无法单独产生现金流，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

3、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。

考虑到产权持有单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估，确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对产权持有单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

（2）关于房屋建筑物的评估

根据本次评估目的、结合评估对象情况及评估人员收集到的资料，本次采用市场法评估。

市场法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的

方法。

基本公式：比准价格=实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位因素修正×实物因素修正×权益状况修正

(3) 关于设备类的评估

设备的评估

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，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审查核实对其权属予以关注。在此基础上，由评估人员对设备进行必要的现场调查和核实。

对设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

珠海市宏广电子有限公司的设备包括机器设备、电子办公设备，机器设备为小型机械设备。

重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费。

●电子办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

第一：设备购置价的确定

根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价。

电子办公设备主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。

主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●小型机械设备

小型设备根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●电子办公设备

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

(4) 关于车辆的评估

评估对象同一供需圈内，近年来车辆市场转让案例较多，车辆转让条件相似，故宜采用市场比较法进行测算。

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估车辆与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----委估车辆价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估车辆交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估车辆评交易市场指数/比较实例交易期日交易市场指数；

C-----待估车辆交易时间条件指数/比较实例交易时间条件指数；

D-----待估车辆个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(5) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估

值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与珠海市宏广电子有限公司签定的资产评估业务委托合同，我公司评估人员已实施了对产权持有单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受珠海宏广的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及产权持有单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产及负债评估组、设备房产评估组，各小组分别负责对产权持有单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导产权持有单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房地产权证、车辆行驶证、合同、发票等资料，关注其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据产权持有单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及合同资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向产权持有单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在产权持有单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对评估方法进行合理分析，最终确定资产基础法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 一般假设：

1. 国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 产权持有单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

(三) 特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设“珠海市宏广电子有限公司”对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 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产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的。

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的资产总额账面值 2,785.94 万元，评估值 8,904.74 万元，评估增值 6,118.80 万元，增值率 219.63%；

负债总额账面值 152.63 万元，评估值 152.63 万元，评估值与账面值无差异；

申报的资产及负债账面净额合计为 2,633.31 万元，评估值 8,752.11 万元，评估增值 6,118.80 万元，增值率 232.36%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

产权持有单位：珠海市宏广电子有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,002.61	1,002.61	-	-
非流动资产	2	1,783.33	7,902.13	6,118.80	343.11
其中：固定资产	3	1,783.33	7,902.13	6,118.80	343.11
资产合计	4	2,785.94	8,904.74	6,118.80	219.63
流动负债	5	152.63	152.63	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债合计	7	152.63	152.63	-	-
申报的资产及负债账面净额	8	2,633.31	8,752.11	6,118.80	232.36

珠海市宏广电子有限公司申报的资产和负债评估净额合计为 8,752.11 万元，人民币大写金额为：捌仟柒佰伍拾贰万壹仟壹佰元整。（其中：在评估基准日时不动产（含两部电梯）账面净值为 12,393,779.87 元，评估值为 74,190,610.00 元）

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

- 1、权属资料不全面或者权属存在瑕疵的情形；
- 2、评估资料不完整情形，评估处理方式；
- 3、评估程序受到的限制情形，评估处理方式；
- 4、抵押、质押、担保及其或有负债、或有资产等事项的性质、金额及与列入评估范围的资产和负债的关系；

- 5、影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、法律纠纷；
- 6、对于已作评估处理、尚未报经批准并进行会计处理的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂账、呆坏账、无需支付的负债等情况，应当提示按相关规定报批后进行处理；
- 7、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的政策调整和其他事项；
- 8、本次仅评估企业申报的资产及负债，未考虑账面其他资产及负债以及账外资产及负债的影响，提醒报告使用者注意。
- 9、引用其他机构出具的报告结论的方式及调整情况。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 珠海市宏广电子有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过

一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 4 月 30 日。

谨此报告



上海众华

资产评估师：

资产评估师：

2020 年 4 月 30 日

附 件

- 一、委托人营业执照
- 二、产权持有单位营业执照
- 三、产权持有单位部分相关产权证件
- 四、委托人承诺函
- 五、产权持有单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、上海众华资产评估有限公司在上海市财政局备案公告
- 八、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 九、本项目评估人员资质证书
- 十、评估结果明细表