



1092016110001542652

报告文号：中企华评报字(2016)第4073号

齐鲁投资有限公司拟转让其持有的日照汇丰
电子有限公司股权项目所涉及的日照汇丰电
子有限公司股东全部权益价值

评估报告

中企华评报字(2016)第 4073 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年九月二十日



目 录

注册资产评估师声明.....	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定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	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	22
九、 评估假设	25
十、 评估结论	26
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	31
评估报告附件	32

注册资产评估师声明

一、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。

二、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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受山东省鲁信投资控股集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对日照汇丰电子有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：齐鲁投资有限公司拟转让其持有的日照汇丰电子有限公司股权。为此，山东省鲁信投资控股集团有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司，对该经济行为所涉及的日照汇丰电子有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述股权转让事宜提供价值参考。

评估对象：日照汇丰电子有限公司股东全部权益价值。

评估范围：日照汇丰电子有限公司截止 2015 年 12 月 31 日经审计后的全部资产和负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 11,316.81 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 8,739.05 万元；净资产账面价值 2,577.77 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

具体评估结论如下:

日照汇丰电子有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,316.81 万元,评估价值为 13,144.00 万元,增值额为 1,827.19 万元,增值率为 16.15%; 总负债账面价值为 8,739.05 万元,评估价值为 8,739.05 万元,无评估增减值; 净资产账面价值为 2,577.77 万元,净资产评估价值为 4,404.96 万元,增值额为 1,827.19 万元,增值率为 70.88%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 12 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	8,533.09	8,820.56	287.47	3.37
二、非流动资产	2	2,783.72	4,323.44	1,539.72	55.31
其中: 长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	2,065.81	2,732.39	666.58	32.27
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	550.04	1,495.04	945.01	171.81
其中: 土地使用权	8	550.04	1,495.04	945.01	171.81
其他非流动资产	9	167.88	96.01	-71.87	-42.81
资产总计	10	11,316.81	13,144.00	1,827.19	16.15
三、流动负债	11	8,739.05	8,739.05	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	8,739.05	8,739.05	0.00	0.00
净资产	14	2,577.77	4,404.96	1,827.19	70.88

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

齐鲁投资有限公司拟转让其持有的
日照汇丰电子有限公司股权项目所涉及的
日照汇丰电子有限公司股东全部权益价值

评估报告正文

山东省鲁信投资控股集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对齐鲁投资有限公司拟转让其持有的日照汇丰电子有限公司股权项目所涉及的日照汇丰电子有限公司的股东全部权益在 2015 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为山东省鲁信投资控股集团有限公司，被评估单位为日照汇丰电子有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方的上级主管机关及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方简介

企业名称：山东省鲁信投资控股集团有限公司（以下简称：“鲁信集团”）

注册地址：济南市历下区解放路 166 号

法定代表人：汲斌昌

注册资本：叁拾亿元整

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：对外投资（不含法律法规限制行业）及管理，投资咨询（不含证券、期货的咨询），资产管理、托管经营，资本运营，担

保(不含融资性担保业务); 酒店管理, 房屋出租, 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)

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称: 日照汇丰电子有限公司(简称“汇丰电子”)

类型: 有限责任公司(中外合资)

法定住所: 日照市东港区涛雒镇工业园

法定代表人: 薛喜华

注册资本: 人民币贰仟肆佰万元整

成立日期: 2002 年 01 月 02 日

经营期限: 2002 年 01 月 02 日至 2032 年 01 月 01 日

主要经营范围: 生产销售晶体谐振器底座及相关电子元器件产品, 生产销售压缩机配件。(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. 公司股权结构及变更情况

日照汇丰电子有限公司(以下简称“汇丰电子”)成立于 2002 年 1 月 2 日, 是由韩国艺田商业贸易株式会社出资设立的外商独资企业, 申请登记的注册资本为 15.00 万美元; 2003 年 4 月, 韩国艺田商业贸易株式会社将其持有的全部股权转让给韩国先和精密株式会社, 截止 2003 年 4 月 28 日, 汇丰电子收到韩国先和精密株式会社缴纳的注册资本 8.2929 万美元, 占注册资本总额的 55.29%; 2003 年 12 月, 注册资本由 15.00 万美元增至 56.00 万美元, 韩国先和精密株式会社全部以设备和原材料出资, 截止 2004 年 12 月 15 日, 汇丰电子共收到韩国先和精密株式会社缴纳的注册资本 37.8969 万美元, 占注册资本的 67.67%。

根据汇丰电子外商独资企业转中外合资企业有关协议、合同、章程规定, 汇丰电子的注册资本变更为 116.00 万美元, 由日照市东港区汇丰精密电子制造有限公司(中方)和韩国先和精密株式会社(外方)共同出资组建, 2005 年 2 月 2 日, 汇丰电子已收到日照市东港区汇丰精密电子制造有限公司缴纳的 500.00 万元人民币, 折合 60.00 万美

元,占注册资本的 51.72%,韩国先和精密株式会社(外方)缴纳 37.8969 万美元,注册资本合计 97.8969 万美元,并由日照益同有限责任会计师事务所出具了日益同验字(2005)第 21 号验资报告予以验证;2005 年 2 月 3 日,汇丰电子收到股东韩国先和精密株式会社(外方)缴纳货币资金 18.6194 万美元,其中注册资本金 18.1031 万美元,资本公积金 0.5163 万美元,注册资本变更为 116.00 万美元,并由日照益同有限责任会计师事务所出具了日益同验字(2005)第 22 号验资报告予以验证。

2005 年 10 月,汇丰电子根据有关协议、合同、章程的规定,申请登记的注册资本为 1,800.00 万元,由山东高新技术投资有限公司出资 750.00 万元;占注册资本的 41.67%;日照市东港区汇丰精密电子制造有限公司出资 517.20 万元,占注册资本的 28.73%;韩国先和精密株式会社出资 482.80 万元,占注册资本的 26.82%;山东鲁信投资管理有限公司出资 50.00 万元,占注册资本的 2.78%。并由日照正阳有限责任会计师事务所出具了正阳会验(2005)194 号验资报告予以验证。

此次增资完成后,汇丰电子的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	山东高新技术投资有限公司	750.00	41.67
2	汇丰精密电子制造有限公司	517.20	28.73
3	韩国先和精密株式会社	482.80	26.82
4	山东鲁信投资管理有限公司	50.00	2.78
合计		1,800.00	100.00%

2008 年 4 月汇丰电子根据有关协议、合同、章程的规定,申请增加注册资本为 600.00 万元,分别由自然人坂口明美(日本)出资 3,150.00 万日元(折合人民币 210.57435 元,其中 117.20 万元为实收资本,93.37435 万元为资本公积)和江苏省高科技产业投资有限公司出资人民币 848.2796 万元(其中 482.8 万元为实收资本,365.4796 万元为资本公积)。本次增资已由日照大洋有限责任事务所审验,并出具日大洋会外验字(2007)21 号审计报告。

此次增资完成后,汇丰电子的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	山东高新技术投资有限公司	750.00	31.25

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
2	汇丰精密电子制造有限公司	517.20	21.55
3	韩国先和精密株式会社	482.80	20.12
4	山东鲁信投资管理有限公司	50.00	2.08
5	江苏省高科技产业投资有限公司	482.80	20.12
6	自然人坂口明美	117.20	4.88
合计		2,400.00	100.00%

2010年6月,山东省高新技术投资有限公司将其750.00万股股权、山东鲁信投资管理有限公司将其50.00万股股权转让给鲁信投资有限公司,韩国先和精密株式会社将其482.80万股股权转让给日照市东港区汇丰精密电子制造有限公司。

截止评估基准日,汇丰电子的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	汇丰精密电子制造有限公司	1,000.00	41.67
2	鲁信投资有限公司	800.00	33.33
3	江苏省高科技产业投资有限公司	482.80	20.12
4	自然人坂口明美	117.20	4.88
合计		2,400.00	100.00%

2016年1月31日,根据汇丰电子股东会决议,鲁信投资有限公司将其持有的33.33%的股权转让给齐鲁投资有限公司,股权转让后,汇丰电子的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	汇丰精密电子制造有限公司	1,000.00	41.67
2	齐鲁投资有限公司	800.00	33.33
3	江苏省高科技产业投资股份有限公司	482.80	20.12
4	自然人坂口明美	117.20	4.88
合计		2,400.00	100.00%

3.公司产权和经营管理结构

汇丰电子公司按照《公司法》设董事会和监事会,董事会由5名董事组成,监事会由三名成员组成(2016年1月31日股权转让后取消监事会,设监事一名),设总经理一名及副总经理二名,下设研发中心、采购部、财务部、销售部、办公室、生产部、技术部等部门。

4. 被评估单位近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年资产负债表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
流动资产	8,255.90	8,676.15	8,533.09
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
固定资产	2,464.53	2,468.02	2,065.81
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	405.48	405.48	550.04
递延所得税资产	0.00	0.00	167.88
资产总计	11,125.90	11,618.48	11,316.81
流动负债	7,499.19	8,250.30	8,739.05
非流动负债	540.90	0.00	0.00
负债合计	8,040.09	8,250.30	8,739.05
所有者权益	3,085.81	3,368.18	2,577.77

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
一、营业收入	6,309.62	8,644.74	6,367.10
减: 营业成本	5,234.94	6,920.65	5,065.89
营业税金及附加	44.11	74.85	47.13
销售费用	161.97	194.73	186.35
管理费用	584.22	926.63	680.37
财务费用	358.26	327.57	330.39
资产减值损失			330.36
投资收益			0.00
二、营业利润	-73.89	200.31	-273.40
加: 营业外收入	-	3.16	0.06
减: 营业外支出	1.24	3.73	33.76
三、利润总额	-75.13	199.74	-307.10
减: 所得税费用	4.53	49.93	-60.22
四、净利润	-79.66	149.80	-246.88

被评估单位评估基准日会计报表已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 发表了无保留意见的审计报告。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位第二大股东(鲁信投资有限公司)的上级母公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、委托方的上级主管机关和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

齐鲁投资有限公司拟转让其持有的日照汇丰电子有限公司股权。为此，山东省鲁信投资控股集团有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司，对该经济行为所涉及的日照汇丰电子有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述股权转让事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的，评估对象是日照汇丰电子有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 11,316.81 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 8,739.05 万元；净资产账面价值 2,577.77 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

经现场清查，委托评估的资产权属问题如下：

1.截止评估基准日，被评估单位纳入评估范围的房屋共计 32 项，均未办理房屋所有权证，被评估单位提供了房屋所有权说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。

2.截止评估基准日，被评估单位纳入评估范围的车辆共计 10 辆，其中车牌号为鲁 LBU388 的宝马牌轿车(WBAYF410)车辆行驶证载权利

人为薛贸芮，该车辆的实际产权人为日照汇丰电子有限公司，汇丰电子有限公司和薛贸芮双方均承诺该车辆为日照汇丰电子有限公司所有，无权属纠纷；车牌号为鲁 L79308 的本田奥德赛轿车(HG480BB)、车牌号为鲁 L63811 的别克轿车(SGM7308ATA)、车牌号为鲁 LCG768 的梅赛德斯-奔驰牌轿车(BJ7302L)、车牌号为鲁 LH5909 的解放牌运输车(CA5041XXYK4L-3A)、车牌号为鲁 L10417 的五菱牌客车(LZW6407BF)在基准日后已经处置，现场未取得其车辆行驶证。

3.截止评估基准日，被评估单位纳入评估范围的土地使用权共两宗，证载权利人均均为日照汇丰电子有限公司，待估宗地的详情如下：

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	日国用(2013)第 004009 号	2006/12	出让	已抵押	工业	50.00	六通一平	26,009.00
2	日开国用(2007)第 0795 号	2006/12	出让	无	工业	50.00	五通一平	26,536.30

4.截止评估基准日，待估宗地日国用(2013)第 004009 号已于 2015 年 3 月 26 日至 2017 年 3 月 26 日抵押给兴业银行股份有限公司日照支行，抵押金额 738.66 万元，最高额抵押合同编号为兴银日借高抵字 2015-048 号。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

2016年2月4日的《山东省鲁信投资控股集团股份有限公司总经理办公会会议办公决定事项（经会通【2016】20号）》

(二)法律法规依据

1. 《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）；
2. 《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）；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号)；
6. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
9. 《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第12号）；
10. 《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）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
12. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
13. 《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）。
14. 《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会第十一次会议通过）；
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；

16.《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会第二十九次会议通过）；

17.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

18.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

19.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）评估准则依据

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.《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）；

4.《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5.《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

6.《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；

7.《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

9.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

10.《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

11.《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

12.《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

14.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

（四）权属依据

1.车辆行驶证；

2.国有土地使用权证；

3.其他资料。

（五）取价依据

1.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

2.《山东省建筑工程消耗量定额》（2003年版）；

3.《山东省安装工程消耗量定额》（2003年版）；

4.《山东省建筑工程价目表》（2015年版）；

- 5.《山东省安装工程价目表》（2015年版）；
- 6.《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标[2011]19号）；
- 7.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》（财建[2002]394号）；
- 8.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（发改价格[2011]534号）；
- 9.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 10.《日照市城区土地级别与基准地价更新成果》（2014年）；
- 11.《山东省征地片区综合地价》（2013年）；
- 12.《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》（鲁政办发〔2004〕51号）；
- 13.《山东省人民政府关于贯彻执行<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>有关问题的通知》（鲁政字[2008]137号）；
- 14.《山东省国土资源厅关于做好取消停征和免征部分国土资源行政事业性收费有关工作的紧急通知》（鲁国土资字〔2015〕24号）；
- 15.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10号）；
- 16.《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）；
- 17.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）；
- 18.《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》（发改价格[2011]534号）；
- 19.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670号）；
- 20.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》；
- 21.评估基准日银行存贷款基准利率；

- 22.《机电产品报价手册》（2015 年）；
- 23.企业提供的工程预决算资料；
- 24.企业提供的以前年度的财务报表；
- 25.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 26.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，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条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析，采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

日照汇丰电子有限公司主营产品为晶体谐振器基座和空调压缩机配件(主要包括压缩机储液器和压缩机接线端子产品)。

基座产品作为被评估单位前期的主营项目,其生产的基座产品个头较大,应用范围小,已逐步停产,基座生产线的大部分设备也处于报废和闲置状态,从整个基座产品的生产行业看,基座产品自 2009 年起逐步进入衰退期,目前行业中的龙头企业均已转产其他产品,随着电子科技的发展,该产品的应用范围越来越小,逐步面临淘汰,被评估单位也面临着产品转型和升级的迫切需求,目前被评估单位尚未就产品转型实施相关措施。空调压缩机配件产品的生产和销售主要依赖于房地产行业 and 空调行业的发展和需求,该类产品技术含量较低,市场竞争激烈,目前空调配件销售市场严重饱和,而空调市场萎缩,导致被评估单位近两年产品销售单价和销售数量大幅下降,目前被评估单位为维持生产经营,不得不以亏损的价格接受客户订单,在现有经济状况下,被评估单位的经营状态短时间内不会得到改善。综上所述,被评估单位未来的主要产品的产品结构存在不确定性,产品的销售数量和销售价格均大幅下降,难以扭转经营业绩下滑,利润亏损的经营状态,未来现金流入无法可靠合理的预测,故本次评估不适合采用收益法。

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,选择资产基础法进行评估。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括:货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1)货币资金,包括现金、银行存款,现金通过倒推方法验证评估基准日的库存现金余额,并同现金日记账、总账现金账户余额核对,以核实无误后的账面金额确认评估值;银行存款通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于被评估单位计提的坏账准备,因没有获取确凿证据表明无法收回,故评估为零。

(3)应收票据,评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿等相关资料,以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4)预付账款,评估人员根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。

(5)存货

1)原材料,评估人员调查了原材料基准日的市场价格,搜集相关的价格信息资料,对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料,按照核实后的账面价值作为评估值;对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化较大的原材料,按照评估基准日市场价格及相关采购费用计算评估值;对于待报废的原材料按照其可变现价值确定其评估值。

2)产成品,评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。被评估单位产成品采用实际成本法核算,包括采购成本、加工成本和其他成本。对于产成品,根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下:

产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×(1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×扣减率)。

对于待报废的产成品按照可变现价值确定其评估值。

3)在产品,评估人员向被评估单位调查了解了在成品的生产工艺、生产流程,产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息,查验了有关凭证,核实了企业在产品核算正确性、完整性,对于正常生产的各种在产品,以核实后的账面价值确认评估值。

(6)其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待抵扣进项税,其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 房产类

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估采用成本法评估。

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括:建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

1)建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

2)前期及其他费用

房屋建筑物前期费用及其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招投标费、环境影响评价费、可行性研究费,根据地方相关法规测算出合理的前期费用及其它费用的费用率。

3)资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

1)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘察成新率×50%

2)对于价值量小、结构简单的建(构)筑物,主要依据其经济寿命年限确定成新率,然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况、资产实物状况等相关条件,主要采用成本法评估;对于部分购置时间较早或处于待报废状态的生产设备及办公用电子设备,按照其评估基准日对应的二手市场价格或可变现净值,采用市场法进行评估;对于基准日后处置的车辆,本次评估以车辆的处置价格确认评估值。

(1)成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

对于需要安装的车间设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。同时,根据“财税〔2008〕170号”文件规定,对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下:

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

对于车辆,按照其评估基准日的不含税市场价,加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

车辆重置全价计算公式如下:

重置全价=不含税购置价+购置价/(1+17%)×10%+牌照费

对于电脑、打印机、测量仪器等电子设备，设备不含税购置价即为重置全价。

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

③安装工程费

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

④前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。主要包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招投标代理服务费、工程监理费等。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置

价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

③对于轿车，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》，没有设定规定使用年限，故本次评估对于该类型车辆采用行驶里程法成新率与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

综合成新率=行驶里程法成新率×50%+观察法成新率×50%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

对于部分购置时间较早或处于待报废状态的基座车间生产设备及办公用电子设备，按照其评估基准日对应的二手市场价格或可变现净值，采用市场法进行评估。

4. 土地使用权

评估人员根据现场勘查情况，按照《资产评估准则-不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

经市场调查，估价对象的规划用途和现状用途均为工业，周边类似的土地成交案例较少，无法达到市场法的适用要求，因此不采用市场法；估价对象为工业用地，其土地作为生产使用，其收益情况不具有可预测性，不符合收益还原法的应用条件及适用范围，因此不采用收益还原法；估价对象为工业用地在基准日为已完工状态，开发价值已确定，且并能取得基准地价修正体系，因此不采用假设开发法；成本法适用于土地交易市场不发育，无法采用其他方法进行评估的土地且成本价格是一种不完善的价格，未考虑土地市场需求及效用，因此不采用成本法。基准地价与评估基准日相差虽然较久，但近期地价增长指数较易取得，可通过期日、年期等修正系数计算得出土地价值，故采用基准地价修正法对估价对象土地价值进行评估。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

5. 递延所得税资产

对于递延所得税资产，评估人员核对了原始凭证和相关账簿，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，查看企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否相符；核实所得税的计算依据，取得纳税凭证，核对是否相符，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

6. 负债

关于负债中的短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款的评估，评估时根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2016年5月6日至2016年9月20日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016年5月6日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，北京中企华资产评估有限责任公司成立了资产评估项目组，拟定了相应的评估计划，确定了该项目的总负责人。

(三) 现场调查

评估人员于2016年5月6日至2016年5月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的实物资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营;
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

日照汇丰电子有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,316.81 万元，评估价值为 13,144.00 万元，增值额为 1,827.19 万元，增值率为 16.15%；总负债账面价值为 8,739.05 万元，评估价值为 8,739.05 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,577.77 万元，净资产评估价值为 4,404.96 万元，增值额为 1,827.19 万元，增值率为 70.88%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	8,533.09	8,820.56	287.47	3.37
二、非流动资产	2	2,783.72	4,323.44	1,539.72	55.31
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	2,065.81	2,732.39	666.58	32.27
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	550.04	1,495.04	945.01	171.81
其中：土地使用权	8	550.04	1,495.04	945.01	171.81
其他非流动资产	9	167.88	96.01	-71.87	-42.81
资产总计	10	11,316.81	13,144.00	1,827.19	16.15
三、流动负债	11	8,739.05	8,739.05	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	8,739.05	8,739.05	0.00	0.00
净资产	14	2,577.77	4,404.96	1,827.19	70.88

十一、特别事项说明

以下为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：

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，

以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时,评估结果一般会失效;

(二)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情況下,评估机构及评估人员不承担相关责任;

(三)本评估结论仅在评估报告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;

(四)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任;

(五)注册资产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,针对本项目的资产产权证书,评估师进行了必要的、独立的核实工作,但对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围;

(六)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响;

(七)应收账款质押情况:

2015年1月22日,汇丰电子公司向日照银行股份有限公司东港支行贷款150万元,用于购原材料,贷款期限12个月,即自2015年1月22日至2016年1月22日,贷款利率为8.68%;

2015年4月21日,汇丰电子公司向日照银行股份有限公司东港支行贷款100万元,用于购原材料,贷款期限12个月,即自2015年4月21日至2016年4月21日,贷款利率为8.2925%;

2015年6月17日,汇丰电子公司向日照银行股份有限公司东港支行贷款350万元,用于购原材料,贷款期限12个月,即自2015年6月17日至2016年6月17日,贷款利率为7.65%;

2015年7月24日，汇丰电子公司向日照银行股份有限公司东港支行贷款520万元，用于购原材料，贷款期限12个月，即自2015年7月24日至2016年7月22日，贷款利率为7.67%；

2015年12月22日，汇丰电子公司向日照银行股份有限公司东港支行贷款480万元，用于购原材料，贷款期限12个月，即自2015年12月22日至2016年12月23日，贷款利率为6.96%；

上述5笔短期借款的质押物为汇丰电子公司自2014年12月25日至2019年12月25日期间发生的、存在的、到期的所有应收账款，质押合同编号为2014年日银东港高应收质字第044号；保证人为日照市西沅机电有限公司、日照市康普精密电子制造有限公司、薛喜华、王裔珍、葛秀增、孙艺瑄。

(八)应收票据质押情况：

汇丰电子公司与兴业银行股份有限公司日照支行签订《商业汇票银行承兑合同》，合同编号为：兴银日承字2015-303号，约定将汇丰电子公司收到的部分应收票据作为质押物，质押合同分别是：兴银日承字2015-231-01号、兴银日承字2015-231-02号、兴银日承质字2015-303-01号、兴银日承质字2015-303-02号、兴银日承质字2015-307号、兴银日承质字2015-307-01号、兴银日承质字2015-307-02号。被质押应收票据明细如下：

户名（结算对象）	出票日期	到期日期	票面利率%	账面价值	备注
广东美芝制冷设备有限公司	2015-7-20	2016-1-20	无	511,397.14	质押
郑州凌达压缩机有限公司	2015-8-10	2016-2-10	无	2,105,000.00	质押
广东美芝制冷设备有限公司	2015-8-19	2016-2-19	无	625,709.20	质押
安徽美芝精密制造有限公司	2015-8-21	2016-2-21	无	814,639.36	质押
南昌海立电器有限公司	2015-8-28	2016-2-28	无	414,851.58	质押
上海日立电器有限公司	2015-9-29	2016-3-29	无	636,363.00	质押
南昌海立电器有限公司	2015-10-10	2016-4-10	无	852,508.80	质押
郑州凌达压缩机有限公司	2015-10-13	2016-4-13	无	2,470,000.00	质押

(九)截至评估基准日，房屋建筑物评估明细表第1项至第32项对应的房屋尚未取得房产证，被评估单位提供了房屋所有权说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(十)截至评估基准日，运输设备评估明细表第 4 项对应的车牌号为鲁 LBU388 的宝马牌轿车(WBAYF410)车辆行驶证载权利人为薛贤芮，该车辆的实际产权人为日照汇丰电子有限公司，汇丰电子有限公司和薛贤芮双方均承诺该车辆为日照汇丰电子有限公司所有，无权属纠纷。

(十一)截至评估基准日，运输设备评估明细表第 6 至 10 项，车牌号为鲁 L79308 的本田奥德赛轿车(HG480BB)、车牌号为鲁 L63811 的别克轿车(SGM7308ATA)、车牌号为鲁 LCG768 的梅赛德斯-奔驰牌轿车(BJ7302L)、车牌号为鲁 LH5909 的解放牌运输车(CA5041XXYK4L-3A)、车牌号为鲁 L10417 的五菱牌客车(LZW6407BF)在基准日后已经处置，现场未取得其车辆行驶证，被评估单位提供了车辆交易合同和车辆勘察情况说明，说明其处置情况。

(十二)截止评估基准日，待估宗地日国用(2013)第 004009 号已于 2015 年 3 月 26 日至 2017 年 3 月 26 日抵押给兴业银行股份有限公司日照支行，抵押金额 738.66 万元，最高额抵押合同编号为兴银日借高抵字 2015-048 号。

(十三)经清查，日照汇丰电子有限公司合同编号为日开土合字(2006)47 号的国有土地使用权出让合同，出让土地面积为 26,536.30 平方米，使用权出让价款为人民币 4,378,395.00 元，土地使用权证号为：日开国用(2007)第 0795 号。经查阅财务相关资料，日照汇丰电子有限公司截止 2015 年 12 月 31 日已缴纳出让价款 2,521,350.00 元，剩余 1,857,045.00 元尚未缴纳，因企业对未缴纳的出让金未挂账，本次评估按该宗地基准日的估值扣除尚未缴纳的出让金确定该宗地的评估值。

(十四)日照汇丰电子有限公司租赁土地共两宗，其中一宗为与涛雒镇人民政府签订的位于涛雒镇工业园区的宗地 100.00 亩，该宗地由日照汇丰电子有限公司采用先租后征的方式，即前期租用待企业发展到一定规模后征用，企业于 2006 年 12 月征用该宗地 39.01 亩，已办理土地使用权证，证号为日国用(2013)第 004009 号，剩余土地继续租用，租用期为 2004 年 4 月 18 日至 2034 年 4 月 18 日，也可依据企业发展情况延续租赁期，企业可有条件无偿使用土地，即企业实现地

方税收镇级实际收益部分超过 2,000.00 元/亩，免收土地租赁费，不足 2,000.00 元的由企业于年底补齐，超出 2,000.00 元部分由镇政府按比例返还企业做专项基金；另一宗租赁土地位于日照经济开发区，由日照汇丰电子有限公司与日照市康普精密电子制造有限公司签订的租赁日照市康普精密电子制造有限公司的厂房约 1,200.00 平方米及相关配电设施做生产使用，租赁期从 2010 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日，租金为 30,000.00 元/年，该宗地上的生产设备属于日照汇丰电子有限公司自有资产。

(十五)截止评估基准日，汇丰电子股权情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	汇丰精密电子制造有限公司	1,000.00	41.67
2	鲁信投资有限公司	800.00	33.33
3	江苏省高科技产业投资有限公司	482.80	20.12
4	自然人坂口明美	117.20	4.88
合计		2,400.00	100.00%

2016 年 1 月 31 日，根据汇丰电子股东会决议，鲁信投资有限公司将其持有的 33.33% 的股权转让给齐鲁投资有限公司，鲁信投资有限公司与齐鲁投资有限公司同为山东省高新技术创业投资有限公司的全资子公司。股权转让后，汇丰电子的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	汇丰精密电子制造有限公司	1,000.00	41.67
2	齐鲁投资有限公司	800.00	33.33
3	江苏省高科技产业投资股份有限公司	482.80	20.12
4	自然人坂口明美	117.20	4.88
合计		2,400.00	100.00%

(十六)本次评估引用了中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《日照汇丰电子有限公司专项审计报告》（中天运【2016】普字第 01252 号），其审计结论是无保留意见，本次评估资产账面值是审计后账面数。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章、国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 9 月 20 日。

法定代表人：权忠光



注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一六年九月二十日