

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

惠州中京电子科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
珠海亿盛科技发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证通评报字[2019]第 0098 号

（共一册，第一册）



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2019 年 05 月 17 日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	23
附 件	25

声 明

一、本资产评估报告依据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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

惠州中京电子科技股份有限公司拟股权收购所涉及的珠海亿盛科技开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受惠州中京电子科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对珠海亿盛科技开发有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：惠州中京电子科技股份有限公司

被评估单位：珠海亿盛科技开发有限公司。

经济行为：根据《关于收购珠海元盛电子科技股份有限公司的投资意向协议》，惠州中京电子科技股份有限公司拟收购珠海亿盛科技开发有限公司部分股权。

评估目的：股权收购。

评估对象：珠海亿盛科技开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：珠海亿盛科技开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 24,497.84 万元，大写贰亿肆仟肆佰玖拾柒万捌仟肆佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2019 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在股权质押等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

惠州中京电子科技股份有限公司拟股权收购所涉及的珠海亿盛科技开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正文

惠州中京电子科技股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对惠州中京电子科技股份有限公司拟股权收购之经济行为所涉及的珠海亿盛科技开发有限公司股东全部权益在 2018 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：惠州中京电子科技股份有限公司（股票代码：002579）

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住 所：惠州市仲恺高新区陈江街道中京路 1 号

法定代表人：杨林

注册资本：37,277.28 万人民币

经营范围：研发、生产、销售新型电子元器件（高密度印刷线路板等），产品国内外销售；提供技术服务、咨询。研发、生产、销售电子产品及通讯设备，计算机和智能终端软硬件。智能城市管理系统、智能家居管理系统、物联网系统、养老管理系统、运动管理系统、健康管理系统、资金管理系统、大数据及云服务系统等项目的设计、开发。

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：珠海亿盛科技开发有限公司

企业类型：有限责任公司

住 所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-47771（集中办公区）

法定代表人：杨林

注册资本：人民币 1670 万元

经营范围：电子产品的设计、技术开发、技术成果转让、技术服务及相关材料的销售。（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

（1）2001 年 11 月设立

珠海亿盛科技开发有限公司（以下简称：珠海亿盛）成立于 2001 年 11 月，由七位自然人共同出资组建，注册资本为人民币 175 万元，其中胡可以货币方式认缴 43.75 万元、张宣东以货币方式认缴 43.75 万元、何波以货币方式认缴 26.25 万元、徐景浩以货币方式认缴 26.25 万元、袁文毅以货币方式认缴 17.5 万元、叶世标以货币方式认缴 8.75 万元、应木根以货币方式认缴 8.75 万元。

2001 年 11 月 8 日，珠海市永安达会计师事务所出具《验资报告》（永安达验[2001]1037-01-940），经其审验，截至 2001 年 11 月 8 日，珠海亿盛已收到全体股东缴纳的注册资本合计 175 万元。

2001 年 11 月 12 日，珠海市工商局就珠海亿盛设立完成工商登记。珠海亿盛设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	胡可	43.75	25.00%
2	张宣东	43.75	25.00%
3	何波	26.25	15.00%
4	徐景浩	26.25	15.00%
5	袁文毅	17.50	10.00%
6	叶世标	8.75	5.00%
7	应木根	8.75	5.00%
	合计	175.00	100.00%

（2）2002 年 2 月第一次增资

2002 年 2 月 1 日，珠海亿盛股东会作出决议，同意珠海亿盛注册资本增至 350 万元，其中胡可以货币方式认缴 43.75 万元，张宣东以货币方式认缴 43.75 万元，何波以货币方式认缴 26.25 万元，徐景浩以货币方式认缴 26.25 万元，袁文毅以货币方式认缴 17.50 万元、叶世标以货币方式认缴 8.75 万元、应木根以货币方式认缴 8.75 万元。

2002 年 2 月 7 日，珠海市永安达会计师事务所出具《验资报告》（永安达验 2002-0129），经其审验，截至 2002 年 2 月 7 日，珠海亿盛已收到股东缴纳的新增出资 175 万元，珠海亿盛累计注册资本实收金额为 350 万元。

2002 年 2 月 27 日，珠海市工商局就本次增资办理工商变更登记。本次增资完成后，珠海亿盛的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	胡可	87.50	25.00%
2	张宣东	87.50	25.00%
3	何波	52.50	15.00%
4	徐景浩	52.50	15.00%
5	袁文毅	35.00	10.00%
6	叶世标	17.50	5.00%
7	应木根	17.50	5.00%
	合计	350.00	100.00%

（3）2005 年 4 月第二次增资

2005 年 4 月 13 日，珠海亿盛作出股东会决议，同意珠海亿盛注册资本增至 570 万元，其中胡可以货币方式认缴 55 万元、张宣东以货币方式认缴 55 万元、何波以货币方式认缴 33 万元、徐景浩以货币方式认缴 33 万元、袁文毅以货币方式认缴 22 万元、叶世标以货币方式认缴 11 万元、应木根以货币方式认缴 11 万元。

2005 年 4 月 6 日，珠海安德利联合会计师事务所出具《验资报告》（安德利验字(2005)第 052 号），经其审验，截至 2005 年 4 月 6 日，珠海亿盛已收到股东缴纳的新增出资合计人民币 220 万元，珠海亿盛累计注册资本实收金额为 570 万元。

2005 年 4 月 29 日，珠海市工商局就本次增资办理工商变更登记。本次增资完成后，珠海亿盛的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	胡可	142.50	25.00%
2	张宣东	142.50	25.00%
3	何波	85.50	15.00%
4	徐景浩	85.50	15.00%
5	袁文毅	57.00	10.00%
6	叶世标	28.50	5.00%
7	应木根	28.50	5.00%
	合计	570.00	100.00%

（4）2007 年 4 月第三次增资

2007 年 4 月 13 日，珠海亿盛股东会作出决议，同意公司注册资本增至 1,670 万元，其中胡可以货币方式认缴 379.375 万元、张宣东以货币方式认缴 259.97 万元、何波以货币方式认缴 168.006 万元、徐景浩以货币方式认缴 168.006 万元、袁文毅

以货币方式认缴 47.375 万元、应木根以货币方式认缴 38.634 万元、叶世标以货币方式认缴 38.634 万元。

2007 年 4 月 23 日, 广东立信长江会计师事务所有限公司出具《验资报告》(信长广验字(2007)第 013 号), 经其审验, 截至 2007 年 4 月 23 日, 珠海亿盛已收到股东缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币 1,100 万元, 变更后的累计注册资本人民币 1,670 万元, 实收资本人民币 1,670 万元。

2007 年 4 月 25 日, 珠海市工商局就本次增资办理工商变更登记。本次增资完成后, 珠海亿盛的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	胡可	521.88	31.25%
2	张宣东	402.47	24.10%
3	何波	253.51	15.18%
4	徐景浩	253.51	15.18%
5	袁文毅	104.38	6.25%
6	叶世标	67.13	4.02%
7	应木根	67.13	4.02%
	合计	1,670.00	100.00%

(5) 2013 年 3 月第一次股权转让

2013 年 3 月 12 日, 胡可分别与富歌、林艺明签署《股权转让协议》, 约定富歌、林艺明分别以 150,300 元、18,788 元的价格受让胡可所持珠海亿盛 0.72%、0.09% 的股权; 同日, 张宣东与林艺明签署《股权转让协议》, 约定林艺明以 571,975 元的价格受让张宣东所持珠海亿盛 2.74% 的股权; 同日, 应木根与富歌签署《股权转让协议》, 约定富歌以 839,175 元的价格受让应木根所持珠海亿盛 4.02% 的股权。

2013 年 3 月 12 日, 珠海亿盛股东会作出决议, 同意本次股权转让, 并同意就本次股权转让修改公司章程。

2013 年 3 月 26 日, 珠海市工商局就本次股权转让办理工商变更登记。本次股权转让完成后, 珠海亿盛的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	胡可	508.348	30.44%
2	张宣东	356.712	21.36%
3	何波	253.506	15.18%
4	徐景浩	253.506	15.18%
5	袁文毅	104.375	6.25%
6	富歌	79.158	4.74%
7	叶世标	67.134	4.02%
8	林艺明	47.261	2.83%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	1,670.00	100.00%

（6）2014 年 5 月第二次股权转让

2014 年 5 月 10 日，袁文毅分别与韩於羹、高强、何波、徐景浩、林艺明签署《股权转让协议》，约定袁文毅将所持珠海亿盛 25.2982 万元出资额（1.51%的股权）、25.2982 万元出资额（1.51%的股权）、10.1164 万元出资额（0.61%的股权）、10.1164 万元出资额（0.61%的股权）、33.5458 万元出资额（2.01%的股权）分别转让予韩於羹、高强、何波、徐景浩、林艺明，转让对价为每份出资额 1.9 元（含税）；叶世标分别与雷为农、林艺明签署《股权转让协议》，约定叶世标将所持珠海亿盛 59.619 万元出资额（3.57%的股权）、7.515 万元出资额（0.45%的股权）分别转让予雷为农、林艺明，转让对价为每份出资额 1.9 元（含税）。

2014 年 5 月 10 日，珠海亿盛股东会作出决议，同意本次股权转让，并同意就本次股权转让修改公司章程。

2014 年 5 月 15 日，珠海市工商局就本次股权转让办理工商变更登记。本次股权转让完成后，珠海亿盛的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	胡可	508.348	30.44%
2	张宣东	356.712	21.36%
3	何波	263.6224	15.79%
4	徐景浩	263.6224	15.79%
5	林艺明	88.3218	5.29%
6	富歌	79.158	4.74%
7	雷为农	59.619	3.57%
8	高强	25.2982	1.51%
9	韩於羹	25.2982	1.51%
	合计	1,670.00	100.00%

（7）2014 年 12 月第三次股权转让

2014 年 12 月 8 日，高强与林艺明签署《股权转让协议》，约定林艺明以 48.06658 万元的价格受让高强所持珠海亿盛的 1.51%股权。

2014 年 12 月 8 日，珠海亿盛股东会作出决议，同意本次股权转让，并同意就本次股权转让修改公司章程。

2014 年 12 月 9 日，珠海市工商局就本次股权转让办理工商变更登记。本次股权转让完成后，珠海亿盛的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	胡可	508.348	30.44%
2	张宣东	356.712	21.36%
3	何波	263.6224	15.79%
4	徐景浩	263.6224	15.79%
5	林艺明	113.62	6.80%
6	富歌	79.158	4.74%
7	雷为农	59.619	3.57%
8	韩於羹	25.2982	1.51%
	合计	1,670.00	100.00%

(8) 2018 年 4 月第四次股权转让

2017 年 12 月 27 日，珠海亿盛股东会通过决议，同意全体股东向惠州中京电子科技股份有限公司（以下简称“中京电子”）或其附属企业合计转让珠海亿盛 55% 的股权。2018 年 2 月 12 日，中京电子与珠海亿盛全体股东（胡可、张宣东、徐景浩、何波、林艺明、富歌、雷为农、韩於羹）签署了《股权转让协议》，就上述股权转让事宜作出约定。具体情况如下表：

序号	转让方	拟转让珠海亿盛出资额（万元）	对应珠海亿盛注册资本比例	交易对价（万元）
1	胡可	279.5914	16.74%	4,715.3855
2	张宣东	196.1916	11.75%	3,308.8250
3	何波	144.9923	8.68%	2,445.3348
4	徐景浩	144.9923	8.68%	2,445.3348
5	林艺明	62.4910	3.74%	1,053.9278
6	富歌	43.5369	2.61%	734.2617
7	雷为农	32.7905	1.97%	553.0208
8	韩於羹	13.9140	0.83%	234.6634
	合计	918.50	55.00%	15,490.7538

2018 年 4 月 24 日，珠海亿盛在广东省珠海市工商行政管理局依法办理了工商变更登记。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，珠海亿盛科技开发有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	中京投资	918.50	55.00%
2	胡可	228.7566	13.70%
3	张宣东	160.5204	9.61%
4	何波	118.6301	7.11%
5	徐景浩	118.6301	7.11%
6	林艺明	51.1290	3.06%
7	富歌	35.6211	2.13%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
8	雷为农	26.8285	1.61%
9	韩於羹	11.3842	0.67%
	合计	1,670.00	100.00%

3. 控股、参股公司

珠海亿盛科技开发有限公司拥有的各级控股、参股公司概况如下：

序号	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	级次	核算方式
1	珠海元盛电子科技股份有限公司	2002 年 11 月	7,030.00 万元	46.94%	二级	成本法
2	珠海元盛电路科技有限公司	2011 年 2 月	300.00 万元	100.00%	三级	成本法
3	南昌元盛电子科技有限公司	2013 年 7 月	650.00 万元	100.00%	三级	成本法
4	元盛电子科技（香港）有限公司	2007 年 5 月	1 万港元	100.00%	三级	成本法
5	元盛电子（新加坡）有限公司	2015 年 7 月	40 万新加坡元	50.00%	三级	权益法

珠海元盛电子科技股份有限公司主要从事挠性印制电路板（FPC）及其组件（FPCA）的研发、生产和销售，产品全部为柔性电路板及相关产品。柔性印制电路板是由柔性基材制成的印制电路板，可进行三维弯曲，便于电子元件的组装，能满足小型化和高密度安装技术的需要，从而达到电子产品小型化和移动化的要求，被广泛应用于现代电子产品。

珠海元盛电路科技有限公司主要承接元盛电子的 FPC 及 FPCA 加工工序中手工操作比较集中、技术要求不高以及其他通过简单培训即可根据生产图纸及技术标准生产的工序，上述工序主要包括 FPC 的组装、小压机、贴合工序和 FPCA 的 SMT、后段组装等。

南昌元盛电子科技有限公司主营业务为 FPC 的表面贴装，截至本次基准日拥有 4 条 FPCA 生产线。2019 年 1 月，南昌元盛电子科技有限公司将所有设备均转让给元盛电子，未来不再开展主营业务。

元盛电子科技（香港）有限公司系元盛电子为开拓国外市场设立，目前主要从事 FPC 和 FPCA 的境外销售。

元盛电子（新加坡）有限公司系元盛电子与 Quanta Holdings Pte. Ltd 各自持股 50%，主要经营地为新加坡，经营范围为电子产品、电子元器件、柔性线路板等产品进出口一般贸易。

4. 企业经营概况

珠海亿盛科技开发有限公司除持有珠海元盛电子科技股份有限公司股权外，无其他营业收入来源及对外投资，未实际开展具体经营业务。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	76,133.95	70,111.54
负债合计	46,128.44	36,026.42
所有者权益合计	30,005.51	34,085.12
归属于母公司所有者权益合计	14,083.78	15,997.17

项目	2017 年	2018 年
营业收入	73,679.32	55,550.71
利润总额	3,416.44	4,612.64
净利润	3,060.09	4,037.02
归属于母公司所有者的净利润	1,380.52	1,893.40

企业近两年（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	2,183.14	2,075.72
负债合计	114.46	10.01
所有者权益合计	2,068.68	2,065.71

项目	2017 年	2018 年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	270.21	-2.97
净利润	270.21	-2.97

被评估单位近两年的财务报表均已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次股权交易的收购方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《关于收购珠海元盛电子科技有限公司的投资意向协议》，惠州中京电子科技有限公司拟收购珠海亿盛科技开发有限公司部分股权，为此需要对珠海亿盛科技开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，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概况

本次评估对象为珠海亿盛科技开发有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为珠海亿盛科技开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产及负债等。母公司报表总资产账面价值 20,757,160.14 元，总负债账面价值 100,061.20 元，所有者权益账面价值 20,657,098.94 元；合并报表总资产账面价值 701,115,415.67 元，总负债账面价值 360,264,241.19 元，所有者权益账面价值 340,851,174.48 元，归属于母公司所有者权益账面价值 159,971,747.54 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，并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产。

流动资产系货币资金。

长期股权投资为企业直接控股的子公司 1 家。概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
珠海元盛电子科技有限公司	2002 年 11 月	7,030.00	46.94%		设立

固定资产-设备系电子及其他设备，共计 12 台（套/个），账面原值 46,180.00 元，账面净值 28,730.92 元，均处于正常使用状态。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）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（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通,考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,本次评估选取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

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《关于收购珠海元盛电子科技有限公司的投资意向协议》。

(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》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(根据 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正);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正);
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 127 号修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令第 691 号第二次修正);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令第 65 号修正);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)
10. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
11. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令第 76 号修正);
12. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

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——企业价值》（中评协[2018]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. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67 号）；
13. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. “评估资讯网”、“太平洋电脑网”、“中关村在线”、“天极网”等网站中的设备价格信息；
3. 企业提供的部分合同、协议等；
4. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；

6. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料;
7. 其它有关参考依据。

七、评估方法

(一) 评估方法选择

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

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,本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下:

珠海亿盛科技开发有限公司除持有珠海元盛电子科技有限公司 46.94%的股权外,无其他营业收入来源及对外投资,未实际开展具体经营业务。珠海元盛电子科技有限公司(以下简称“元盛电子”)基本上独立经营管理,珠海亿盛账面发生的与元盛电子相关的管理费用很小,可以忽略不计,故对珠海亿盛的评估中可以不考虑分摊管理费用。因此珠海亿盛科技开发有限公司不具备采用收益法和市场法的条件。而被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估,故适用资产基础法。同时在资产基础法中对长期股权投资元盛电子进行合并口径整体评估。

对于长期股权投资珠海元盛电子本次按照元盛电子合并口径采用收益法及市场法进行评估,并最终选用收益法的评估结论,按照股权比例汇总至被评估单位的资产基础法结论中。

(二) 资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产系货币资金。

(1) 货币资金

包括现金和银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

2. 长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

3. 固定资产

(1) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

①重置成本的确定

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令 第 691 号第二次修正)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令 第 65 号修正)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税小规模纳税人，无法抵扣增值税，设备重置成本应包含相应的增值税税额。

A. 电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备现价}$$

②综合成新率的确定

A. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

4. 负债

评估范围内的负债包括应付账款、其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

（二）前期准备

1.制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

2.组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

3.布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

（三）资产核实及现场尽职调查

评估人员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）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

（2）现场实地调查

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调查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

（3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

（4）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步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) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，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，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.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除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.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；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.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、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

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

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,被评估单位评估基准日总资产账面价值为 2,075.72 万元,评估价值 24,507.85 万元,增值额 22,432.13 万元,增值率 1,080.69%;总负债账面价值 10.01 万元,评估价值 10.01 万元,无评估增减值;所有者权益(净资产)账面价值 2,065.71 万元,评估价值 24,497.84 万元,增值额 22,432.13 万元,增值率 1,085.93%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币万元

序号	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%
1	流动资产	2.70	2.70	0.00	0.00
2	非流动资产	2,073.02	24,505.15	22,432.13	1,082.10
3	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	2,070.14	24,502.68	22,432.54	1,083.62
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	2.88	2.47	-0.41	-14.24
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	2,075.72	24,507.85	22,432.13	1,080.69
21	流动负债	10.01	10.01	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	10.01	10.01	0.00	0.00
24	所有者权益(净资产)	2,065.71	24,497.84	22,432.13	1,085.93

资产基础法各科目增减值原因如下:

1. 长期股权投资

长期股权投资账面值 2,070.14 万元，评估值 24,502.68 万元，增值额 22,432.54 万元，主要原因是本次对长期股权投资单位整体评估，致使评估增值。

2. 固定资产

固定资产账面值 2.88 万元，评估值 2.47 万元，减值 0.41 万元，系由于近年来电子类设备技术更新较快，价格下滑幅度较大，致使电子及其他设备评估减值。

(二) 评估结论

被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 24,497.84 万元，大写贰亿肆仟肆佰玖拾柒万捌仟肆佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

(三) 评估结论的使用有效期

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，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

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特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

(一) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，被评估单位因股权收购事宜，存在以下股权质押事项：

2018 年 2 月，珠海亿盛的股东胡可、张宣东、何波、徐景浩、林艺明、富歌、雷为农、韩於羹与中京电子签订《股权质押协议》，约定珠海亿盛的上述股东将其持有的珠海亿盛的剩余股权质押给中京电子，以便在珠海亿盛收购完成后，其长期股权投资元盛电子的业绩发生较大波动、甚至出现亏损时，中京电子可与珠海亿盛上述股东协商，采取相关措施以保护上市公司股东的权益。

出质股份的信息具体如下：

序号	质押人	质押珠海亿盛出资额（万股）	对应珠海亿盛注册资本比例（%）
1	胡可	228.7566	13.70%
2	张宣东	160.5204	9.61%
3	何波	118.6301	7.11%
4	徐景浩	118.6301	7.11%
5	林艺明	51.1290	3.06%

序号	质押人	质押珠海亿盛出资额（万股）	对应珠海亿盛注册资本比例（%）
6	富歌	35.6211	2.13%
7	雷为农	26.8285	1.61%
8	韩於葵	11.3842	0.67%
	合计	751.50	45.00%

质押期自约定的质权登记手续完成之日起至约定的业绩承诺期（指珠海亿盛上述股东对中京电子就长期股权投资元盛电子的净利润作出承诺的期限，即 2017 年度、2018 年度、2019 年度以及 2020 年度）届满且珠海亿盛上述股东在该次股权转让事项下的全部义务和承诺履行完毕起六个月止。

2、截至评估基准日，被评估单位存在房产租赁事项，概况如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	租赁期限	租金	面积（m2）	用途
1	珠海亿盛	珠海市横琴新区管理委员会政务服务管理局	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-47771（集中办公区）	2018 年 4 月 20 日至 2019 年 4 月 19 日 2019 年 5 月 6 日至 2020 年 5 月 5 日	无偿使用	/	注册地址
2	珠海亿盛	珠海成电创客茶坊有限公司	珠海市香洲区吉大景园路 9 号 401-05	2016 年 12 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日	每月租金 933.96 元，每月管理费 622.64 元。租金、管理费每两年按 5%递增	36.2	未载明

本次评估未考虑上述股权质押、租赁事项对评估值可能产生的影响，提请报告使用者关注。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）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

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

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，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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 05 月 17 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



资产评估师：

高诚



资产评估师：

陈蓓



资产评估报告日：2019 年 05 月 17 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室

邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872