

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 040456 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019 年 4 月 25 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020005201900309

资产评估报告名称: 广东风华高新科技股份有限公司拟转让 奈电软性科技电子(珠海)有限公司股权项目

资产评估报告文号: 中同华评报字(2019)第040456号

资产评估机构名称: 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 焦亮(资产评估师)、张海霞(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的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、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
资产评估报告附件.....	32

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违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

广东风华高新科技股份有限公司拟转让 奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 040456 号

广东风华高新科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对奈电软性科技电子（珠海）有限公司的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：为广东风华高新科技股份有限公司拟转让奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：奈电软性科技电子（珠海）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：奈电软性科技电子（珠海）有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、流动负债。

评估基准日：2018年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	48,907.07			
非流动资产	2	35,850.79			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	29,469.92			
在建工程	6	3,705.92			
无形资产	7	147.33			
其中：土地使用权	8	125.04			

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目资产评估报告

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
其他非流动资产	9	2,527.62			
资产总计	10	84,757.86			
流动负债	11	47,070.33			
非流动负债	12				
负债总计	13	47,070.33			
净 资 产	14	37,687.53	60,000.00	22,312.47	59.20

本次评估所依据的对未来五年及以后年度收益的预测是由被评估单位管理当局根据中长期规划提供的。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

本资产评估报告仅为资产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原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上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。

广东风华高新科技股份有限公司拟转让 奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 040456 号

广东风华高新科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对广东风华高新科技股份有限公司拟转让奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权行为涉及的奈电软性科技电子（珠海）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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的广东风华高新科技股份有限公司，被评估单位为奈电软性科技电子（珠海）有限公司，资产评估委托合同无约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：广东风华高新科技股份有限公司（以下简称“风华高科”）

注册地址：广东省肇庆市风华路 18 号风华电子工业城

法定代表人：王广军

注册资本：89,523.3111 万元人民币

社会统一信用代码：91441200190379452L

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)（股票代码：000636）

经营期限：1994 年 03 月 23 日至长期

经营范围：研究、开发、生产、销售各类型高科技新型电子元器件、集成电路、电子材料、电子专用设备仪器及计算机网络设备。高新技术转让、咨询服务。经营本企业自产机电产品。成套设备及相关技术的出口和生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口(按粤外经贸进字[1999]381 号文经营)。经营国内贸易(法律、行政法规、国务院决定禁止的,不得经营;法律、行政法规、国务院决定未规定许可的,自主选择经营项目开展经营活动);房地产开发、经营。(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. 委托人简介

广东风华高新科技股份有限公司（证券简称风华高科，证券代码 000636）成立于1984年，是一家专业从事高端新型元器件、电子材料、电子专用设备等信息基础产品的高新技术企业，1996年在深圳证券交易所挂牌上市。风华高科自进入电子元器件行业以来，实现了跨越式的发展，现已成为国内最大的新型元器件及电子信息基础产品科研、生产和出口基地，拥有自主知识产权及核心产品关键技术的国际知名新型电子元器件行业大公司。

风华高科具有完整与成熟的产品链，具备为通讯类、消费类、计算机类、汽车电子类、照明电器类等电子整机整合配套供货的大规模生产能力。

风华高科致力于成为全球一流的电子信息基础产品整合配套供应商及解决方案提供商，为客户提供一次购齐的信息基础产品超市服务和协同设计增值服务。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：奈电软性科技电子（珠海）有限公司（以下简称“奈电科技”）

注册地址：珠海市金湾区安基路217号

法定代表人：张远生

注册资本：6,657.55万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

社会统一信用代码：91440400760617900C

经营期限：2004年04月03日至2034年04月03日

经营范围：研发、生产、销售自产的柔性电路(FPC),电路板表面元件贴片、封装。根据《珠海经济特区商事登记条例》,经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供,该商事主体对信息的真实性、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)。

2. 公司简介

（1）企业历史沿革

奈电科技系2004年3月30日经珠海市金湾区对外贸易经济合作局珠金外资字[2004]10号《关于设立外资企业奈电软性科技电子（珠海）有限公司申请表及企业章程的批复》批准设立，公司经营期限30年，投资总额港币5,000万元，注册资本港币2,500万元。

至 2007 年 1 月 15 日止，奈电科技注册资本 2500 万港币，实收资本 2500 万港币，全部由股东中电科技（国际）有限公司（后更名为“芯电科技（国际）有限公司”）缴纳出资，占注册资本的 100%。

股东出资金额及比例如下表所示：

股东名称	认缴注册资本（港币）		实际出资情况（港币）	
	金额	比例	金额	比例
芯电科技（国际）有限公司	25,000,000.00	100.00%	25,000,000.00	100.00%
合计	25,000,000.00	100.00%	25,000,000.00	100.00%

2007 年 7 月 10 日，芯电科技（国际）有限公司（以下简称“芯电科技”）与珠海绿水青山投资顾问有限公司（以下简称“绿水青山”）、泰扬投资有限公司（以下简称“泰扬投资”）、旭台国际投资股份有限公司（以下简称“旭台国际”）签订《合资经营奈电软性科技电子（珠海）有限公司合同书》，并分别签订《股权转让合同》，芯电科技（国际）有限公司将其持有的公司股权以港币 1,375 万元向珠海绿水青山投资顾问有限公司转让 55%、以港币 750 万元向泰扬投资有限公司转让 30%、以港币 375 万元向旭台国际投资股份有限公司转让 15%。

本次股权转让后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
芯电科技	25,000,000.00	100.00%	-25,000,000.00	-	-
绿水青山	-	-	13,750,000.00	13,750,000.00	55.00%
泰阳投资	-	-	7,500,000.00	7,500,000.00	30.00%
旭台国际	-	-	3,750,000.00	3,750,000.00	15.00%
合计	25,000,000.00	100.00%	-	25,000,000.00	100.00%

2007 年 9 月 6 日，绿水青山将其持有的 2.75% 公司股权以港币 68.75 万元价格转让给珠海中软投资顾问有限公司（以下简称“中软投资”）、股东泰扬投资将其持有的 1.50% 公司股权以港币 37.50 万元价格转让给中软投资、股东旭台投资将其持有的 0.75% 公司股权以港币 18.75 万元价格转让给中软投资。奈电科技增加注册资本港币 159.5745 万元，新增注册资本由珠海稳健投资有限公司（以下简称“稳健投资”）以人民币 900 万元认缴，占增资后公司注册资本的 6%。本次出资业经珠海立信会计师事务所审验并出具编号为珠立验字（2007）205 号《验资报告》。

本次股权转让及增资后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

股东名称	变更前	本次变动	变更后
------	-----	------	-----

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目资产评估报告

	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
绿水青山	13,750,000.00	55.00%	-687,500.00	13,062,500.00	49.11%
泰阳投资	7,500,000.00	30.00%	-375,000.00	7,125,000.00	26.79%
旭台国际	3,750,000.00	15.00%	-187,500.00	3,562,500.00	13.39%
中软投资	-	-	1,250,000.00	1,250,000.00	4.70%
稳健投资	-	-	1,595,745.00	1,595,745.00	6.00%
合计	25,000,000.00	100.00%	1,595,745.00	26,595,745.00	100.00%

2007年10月30日，股东泰扬投资将其持有的10.716%公司股权以港币285万元转让给中软投资。股东珠海绿水青山投资顾问有限公司变更为珠海绿水青山投资有限公司（以下简称“绿水青山”）。

本次股权转让后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
绿水青山	13,062,500.00	49.11%	-	13,062,500.00	49.11%
泰阳投资	7,125,000.00	26.79%	-2,850,000.00	4,275,000.00	16.07%
旭台国际	3,562,500.00	13.39%	-	3,562,500.00	13.39%
中软投资	1,250,000.00	4.70%	2,850,000.00	4,100,000.00	15.42%
稳健投资	1,595,745.00	6.00%	-	1,595,745.00	6.00%
合计	26,595,745.00	100.00%	-	26,595,745.00	100.00%

2007年12月26日，奈电科技增加注册资本港币200.183万元，新增注册资本由珠海诚基电子有限公司（以下简称“诚基电子”）以人民币1666万元认缴，占增资后公司注册资本的7%。本次出资业经珠海立信会计师事务所审验并出具编号为珠立验字（2007）306号《验资报告》。

本次增资后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
绿水青山	13,062,500.00	49.11%	-	13,062,500.00	45.68%
泰阳投资	4,275,000.00	16.07%	-	4,275,000.00	14.95%
旭台国际	3,562,500.00	13.39%	-	3,562,500.00	12.46%
中软投资	4,100,000.00	15.42%	-	4,100,000.00	14.34%
稳健投资	1,595,745.00	6.00%	-	1,595,745.00	5.58%
诚基电子	-	-	2,001,830.00	2,001,830.00	7.00%
合计	26,595,745.00	100.00%	2,001,830.00	28,597,575.00	100.00%

2008年3月20日，奈电科技增加注册资本港币248.67万元，新增注册资本由深圳市长园盈佳投资有限公司（后更名为“拉萨市长园盈佳投资有限公司”，以下简称“长园

盈佳”)和深圳市长盈投资有限公司((后更名为“新疆长盈粤富股权投资有限公司,以下简称“长盈投资”)。长园盈佳以人民币 1,290 万元认缴公司新增注册资本港币 155.42 万元,占增资后公司注册资本 5%。长盈投资以人民币 774 万元认缴公司新增注册资本港币 93.25 万元,占增资后公司注册资本 3%。本次出资业经利安达信隆会计师事务所珠海分所审验并出具编号利安达验字[2008]第 B-2010 号《验资报告》。

本次增资后,各股东的出资金额及持股比例如下表所示:

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额(港币)	比例		金额(港币)	比例
绿水青山	13,062,500.00	45.68%	-	13,062,500.00	42.02%
泰阳投资	4,275,000.00	14.95%	-	4,275,000.00	13.75%
旭台国际	3,562,500.00	12.46%	-	3,562,500.00	11.46%
中软投资	4,100,000.00	14.34%	-	4,100,000.00	13.19%
稳健投资	1,595,745.00	5.58%	-	1,595,745.00	5.13%
诚基电子	2,001,830.00	7.00%	-	2,001,830.00	6.44%
长园盈佳	-	-	1,554,200.00	1,554,200.00	5.00%
长盈投资	-	-	932,500.00	932,500.00	3.00%
合计	28,597,575.00	100.00%	2,486,700.00	31,084,275.00	100.00%

2008 年 7 月 31 日,奈电科技增加注册资本港币 4000 万元,注册资本增加至港币 7,108.4275 万元,新增注册资本以公司截止 2007 年 7 月 31 日止的税后可供分配利润转增,转增基准日为 2008 年 7 月 31 日。本次出资业经利安达信隆会计师事务所珠海分所审验并出具编号利安达验字[2008]第 B-2041 号《验资报告》。

本次增资后,各股东的出资金额及持股比例如下表所示:

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额(港币)	比例		金额(港币)	比例
绿水青山	13,062,500.00	42.02%	16,814,275.00	29,876,775.00	42.03%
泰阳投资	4,275,000.00	13.75%	5,499,100.00	9,774,100.00	13.75%
旭台国际	3,562,500.00	11.46%	4,583,800.00	8,146,300.00	11.46%
中软投资	4,100,000.00	13.19%	5,276,000.00	9,376,000.00	13.19%
稳健投资	1,595,745.00	5.13%	2,050,855.00	3,646,600.00	5.13%
诚基电子	2,001,830.00	6.44%	2,575,970.00	4,577,800.00	6.44%
长园盈佳	1,554,200.00	5.00%	2,000,000.00	3,554,200.00	5.00%
长盈投资	932,500.00	3.00%	1,200,000.00	2,132,500.00	3.00%
合计	31,084,275.00	100.00%	40,000,000.00	71,084,275.00	100.00%

2009 年 1 月 12 日,股东稳健投资将其持有的公司 5.13%股权作价人民币 1,026 万元转让给诚基电子。

本次股权转让后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
绿水青山	29,876,775.00	42.03%	-	29,876,775.00	42.03%
泰阳投资	9,774,100.00	13.75%	-	9,774,100.00	13.75%
旭台国际	8,146,300.00	11.46%	-	8,146,300.00	11.46%
中软投资	9,376,000.00	13.19%	-	9,376,000.00	13.19%
稳健投资	3,646,600.00	5.13%	-3,646,600.00	-	-
诚基电子	4,577,800.00	6.44%	3,646,600.00	8,224,400.00	11.57%
长园盈佳	3,554,200.00	5.00%	-	3,554,200.00	5.00%
长盈投资	2,132,500.00	3.00%	-	2,132,500.00	3.00%
合计	71,084,275.00	100.00%	-	71,084,275.00	100.00%

2013年12月31日，奈电科技增加注册资本港币1012.644万元，新增注册资本由广东省科技风险投资有限公司（以下简称“粤科投资”）。粤科投资以人民币3000万元认缴公司新增注册资本港币1012.644万元，占增资后公司注册资本12%。本次出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审验并出具编号信会师珠报字[2014]第40001号《验资报告》。

本次增资后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
绿水青山	29,876,775.00	42.03%	-	29,876,775.00	36.79%
泰阳投资	9,774,100.00	13.75%	-	9,774,100.00	12.04%
旭台国际	8,146,300.00	11.46%	-	8,146,300.00	10.03%
中软投资	9,376,000.00	13.19%	-	9,376,000.00	11.55%
诚基电子	8,224,400.00	11.57%	-	8,224,400.00	10.13%
长园盈佳	3,554,200.00	5.00%	-	3,554,200.00	4.38%
长盈投资	2,132,500.00	3.00%	-	2,132,500.00	2.63%
粤科投资	-	-	10,126,440.00	10,126,440.00	12.47%
合计	71,084,275.00	100.00%	10,126,440.00	81,210,715.00	100.00%

2014年2月24日，奈电科技增加注册资本港币317.637万元，新增注册资本由旭台国际投资股份有限公司（以下简称“旭台国际”）。旭台国际以人民币941万元认缴。本次出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审验并出具编号信会师珠报字[2014]第40002号《验资报告》。

本次增资后，各股东的出资金额及持股比例如下表所示：

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目资产评估报告

股东名称	变更前		本次变动	变更后	
	金额（港币）	比例		金额（港币）	比例
绿水青山	29,876,775.00	36.79%	-	29,876,775.00	35.40%
泰阳投资	9,774,100.00	12.04%	-	9,774,100.00	11.58%
旭台国际	8,146,300.00	10.03%	3,176,370.00	11,322,670.00	13.42%
中软投资	9,376,000.00	11.55%	-	9,376,000.00	11.11%
诚基电子	8,224,400.00	10.13%	-	8,224,400.00	9.75%
长园盈佳	3,554,200.00	4.38%	-	3,554,200.00	4.21%
长盈投资	2,132,500.00	2.63%	-	2,132,500.00	2.53%
粤科投资	10,126,440.00	12.47%	-	10,126,440.00	12.00%
合计	81,210,715.00	100.00%	3,176,370.00	84,387,085.00	100.00%

2015年4月，风华高科与绿水青山、中软投资、泰扬投资、旭台国际、诚基电子、长园盈佳、长盈投资和广东科技风投等8名奈电科技股东以及奈电科技签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》，约定风华高科拟以发行股份及支付现金的方式购买上述8名奈电科技股东合计持有的奈电科技100%股权。根据2015年11月3日“风华高科”收到的中国证券监督管理委员会出具的《关于核准广东风华高新科技股份有限公司向珠海绿水青山投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]2390号）的规定：风华高科公司发行股份购买资产并募集配套资金方案已经中国证监会并购重组审核委员会审核通过。

2015年11月13日，奈电科技100%股权已过户至风华高科名下，风华高科已持有奈电科技100%股权，并将公司性质由台港澳与境内合资企业变更为内资企业，注册资本由8,438.7085万元港币变更为6,657.55万人民币元。

截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	股东性质	出资额（万元）	占股比例
广东风华高新科技股份有限公司	法人股东	6,657.55	100%
合计		6,657.55	100%

（2）子公司情况

截至评估基准日，奈电科技拥有2家全资子公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例	主营业务	净资产（万元）
1	珠海奈力电子有限公司	2013-10-10	刘惠民	2000万元人民币	100%	电子产品的研发、销售	1,700.35

2	奈电软性科技电子（香港）有限公司	2009-4-17	-	0.88	100%	Corp(业务性质)	-548.08
---	------------------	-----------	---	------	------	------------	---------

3. 经营业务情况

主要产品情况：奈电科技生产的产品从物理结构上来划分主要以双面板、软硬结合板、多层板为主。主要应用于当前市场上较热门的智能手机触摸屏、高像素摄像头模组、液晶显示模组等领域；除了以上成熟的市场外，在产品规划方面，对可穿戴智能设备、智能汽车、机器人等领域，相关的软板的产品也已完成布局。

主要供应商情况：前十大供应商分别是深圳台虹电子有限公司、广州联茂电子科技有限公司、广东达志环保科技股份有限公司、斗山电子（深圳）有限公司、烟台招金励福贵金属股份有限公司、优美科市场拓展（香港）有限公司、金湾区耀东五金加工行、斗门区井岸镇同益五金加工行、上海联和实业有限公司、珠海欣宗电子科技有限公司。

4. 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
资产总额	75,011.68	84,961.80	84,757.86
负债总额	45,081.66	48,582.90	47,070.33
净资产	29,930.02	36,378.90	37,687.53
项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年
营业收入	68178.48	79,191.48	76,653.47
利润总额	6,391.01	7,301.27	1,260.74
净利润	5,362.03	6,414.97	1,341.77

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：万元

项 目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
资产总额	76,756.03	87,171.44	87,010.74
负债总额	46,075.51	49,904.11	48,440.14
净资产	30,680.52	37,267.34	38,570.60
项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年
营业收入	68,697.06	79,762.38	77,007.64
利润总额	6,707.36	7,451.42	1,218.82
净利润	5,617.76	6,586.82	1,303.26

2016 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师

报字（2017）第 ZI10138 号无保留意见审计报告；2017 年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2018）第 050185 号无保留意见审计报告；2018 年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环粤审字（2019）0564 号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

被评估单位执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人和被评估单位为母子公司关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

风华高科拟转让奈电科技股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

根据广东风华高新科技股份有限公司党委会会议纪要（[2018]13号），本次评估所涉及的经济行为于2018年5月14日经广东风华高新科技股份有限公司党委会会议通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象是奈电科技的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是奈电科技的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	489,070,674.56
2	货币资金	60,052,821.28
3	应收票据	103,433,538.85
4	应收账款	264,828,338.67
5	预付款项	531,022.21
6	其他应收款	579,976.29
7	存货	54,786,692.27
8	其他流动资产	4,858,284.99
9	二、非流动资产合计	358,507,930.04
10	固定资产	294,699,230.56

11	其中：建筑物类	55,605,792.72
12	设备类	239,093,437.84
13	在建工程	37,059,164.51
14	无形资产	1,473,342.56
15	其中：土地使用权	1,250,367.10
16	其他无形资产	222,975.46
17	长期待摊费用	20,430,539.60
18	递延所得税资产	4,258,207.81
19	其他非流动资产	587,445.00
20	三、资产总计	847,578,604.60
21	四、流动负债合计	470,703,318.80
22	短期借款	85,000,000.00
23	应付票据	89,115,299.24
24	应付账款	114,397,165.34
25	应付职工薪酬	8,619,699.83
26	应交税费	2,539,550.37
27	其他应付款	171,031,604.02
28	五、非流动负债合计	0.00
29	六、负债合计	470,703,318.80
30	七、净资产(所有者权益)	376,875,285.80

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环粤审字（2019）0564号无保留意见的审计报告。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、在建工程等。主要资产的类型及特点如下：

存货：包括原材料、库存商品、发出商品三类，分布在厂区内的仓库里。库房保管制度健全，仓库格局布置合理，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。企业每年年末进行一次大盘点，每月进行小规模抽查。

房屋建筑物：主要包括厂房、宿舍、办公楼及厂区其他配套用房，位于珠海市金湾区三灶镇琴石工业区安基路217号厂区。主要建成于2004-2009年，建筑结构以框架、钢混为主。其中厂房A、宿舍、办公楼、厂房C、配电房均已办理房产证，分别为粤房地证字第C2864179号、粤房地证字第C2864180号、粤房地证字第C2864181号、粤房地权证珠字第0200001288号、粤房地权证珠字第0200001289号。截至评估基准日，粤房地证字第C2864179号、粤房地证字第C2864180号、粤房地证字第C2864181号、粤房地权证珠字第0200001288号、粤房地权证珠字第0200001289号已设定抵押。

房屋建筑物承重结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产

场所需要。企业资产日常使用及管理状况良好。

设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备。1、机器设备主要为垂直连续镀铜线、镭射直接成像机、曝光机、自动沉镍钯金线、线路板电性能测试机、贴膜机、冲孔机、文字喷印机等。企业实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，运行环境良好，运行正常，符合设备的性能要求。机器设备总体能满足企业经营的生产需要。2、运输设备主要为一辆别克商务车和一辆奥德赛汽车。分布于厂区内。3、电子办公设备为计算机、空调机、投影仪、打印机等生产、办公用设备，分布在各办公室及车间内，规格种类较多。企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

在建工程包括了设备安装工程及土建工程，设备安装工程为企业尚在建设中或已建成但未转入固定资产的项目；在建土建为三期厂房的设计费等，尚未开工建设。

（三）企业申报的表外资产的情况

企业申报的表外资产的类型、数量如下：

1. 专利

奈电科技拥有专利权共 45 项，具体情况如下表所示：

序号	专利类型	专利号	专利名称	权利人	授权公告日
1	实用新型	201120473702.3	一种自动冲切机的供料台定位装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
2	实用新型	201120474160.1	一种冲切机模板自动调节升降结构	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.9.12
3	实用新型	201120474148.0	一种用于 FPC 冲切机的可装卸供料平台	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
4	实用新型	201120473691.9	一种用于 FPC 冲切机的自动供取料系统	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.8.22
5	实用新型	201120473689.1	一种双工位的 FPC 检测治具	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目资产评估报告

序号	专利类型	专利号	专利名称	权利人	授权公告日
6	实用新型	201120473687.2	一种用于 FPC 冲切机上的模具自动化清洁装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
7	实用新型	201120473699.5	改良型冲切机的上模驱动机构	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
8	实用新型	201120473708.0	一种 FPC 测试夹具	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
9	实用新型	201120473686.8	一种用于 FPC 冲切机合模高度调整的螺纹微调装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.9.12
10	实用新型	201120473706.1	一种冲切机的自动开闭落料装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
11	实用新型	201120474115.6	一种高精度 X/Y 轴调节系统	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.10.31
12	实用新型	20120473712.7	一种电路板定位结构	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.9.12
13	实用新型	201120473710.8	一种自动冲切机的模具保护装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
14	实用新型	201120473701.9	一种自动冲切机的物料自动感应装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.25
15	实用新型	201120473697.6	一种用于 FPC 软板测量的压平装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.7.5
16	实用新型	201120473698.0	一种自动测量装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.12.5
17	实用新型	201120474156.5	一种自动感应升降系统	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.10.03

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目资产评估报告

序号	专利类型	专利号	专利名称	权利人	授权公告日
18	实用新型	200920195234.0	一种线路板及其叠板结构	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2010.12.15
19	实用新型	200720049109.X	假贴机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2008.2.27
20	实用新型	201320187409.X	一种设有进料调整装置的自动开料机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.9.11
21	实用新型	201320187148.1	设有板材送料装置的 FPC 钢片生产机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.9.11
22	实用新型	201320187360.8	一种设有自动进料机构的自动开料机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.9.11
23	实用新型	201320187365.0	设有薄膜剪料装置的 FPC 钢片生产机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.10.23
24	实用新型	201320187149.6	设有薄膜进料装置的 FPC 钢片生产机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.10.23
25	实用新型	201320187408.5	一种 FPC 钢片生产机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.10.23
26	实用新型	201320187366.5	一种 FPC 电路板自动吹尘机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.10.23
27	实用新型	201621053729.6	一种补强片编带收料装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2017.5.17
28	实用新型	201820117344.4	一种基于贴补强机的通过式插座	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2018.10.9
29	实用新型	201820061973.X	一种补贴强击	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2018.10.23

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目资产评估报告

序号	专利类型	专利号	专利名称	权利人	授权公告日
30	实用新型	201820117948.9	一种基于贴补强机的加热平台	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2018.10.23
31	发明	200910192581.2	一种线路板的压合导通工艺及叠板结构	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.1.2
32	发明	201010155135.7	贴膜方法	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2012.2.22
33	发明	200710027085.2	假贴机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2011.1.19
34	发明	201110327559.1	一种 FPC 不良品的移植嫁接工艺	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.4.17
35	发明	201110378515.1	一种冲切机的自动开闭落料装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.7.17
36	发明	201110378510.9	一种用于 FPC 软板测量的压平装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.6.26
37	发明	201110378511.3	一种电路板定位结构	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2013.8.21
38	发明	201210345844.0	一种涨缩钢网的制作方法	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2014.7.9
39	发明	201110378504.3	一种用于 FPC 冲切机上的模具自动化清洁装置	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2014.4.23
40	发明	201310129145.7	一种自动开料机开料系统	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2015.2.25
41	发明	201210346052.5	QFN 封装返拆工艺	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2015.8.26


序号	专利类型	专利号	专利名称	权利人	授权公告日
42	发明	201310129162.0	一种 FPC 电路板自动吹尘机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2015.12.2
43	发明	201210346047.4	LGA 和 BGA 返修工艺	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2016.1.20
44	发明	201310129143.8	一种 FPC 钢片生产机	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2016.2.24
45	发明	201210346219.8	BGA 植球工艺	奈电软性科技电子（珠海）有限公司	2016.5.4

2. 注册商标

奈电科技拥有境内注册商标共 4 项，具体情况如下表所示：

序号	商标注册人	商标	注册证号	注册类别	有效期限
1	奈电科技		3703736	9	2005.9.14-2025.9.13
2	奈电科技	NYCCON	6983168	9	2010.9.21-2020.9.20
3	奈电科技	奈电	6983166	9	2010.9.21-2020.9.20
4	奈电科技	奈光	6983167	9	2010.9.21-2020.9.20

奈电科技拥有境外注册商标共 1 项，具体情况如下表所示：

序号	商标注册人	商标	注册地	注册证号	注册类别	有效期限
1	奈电科技		香港	301321307	9	2009.4.9-2019.4.8

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

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根据经济行为的实现、会计期末等原因确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 广东风华高新科技股份有限公司党委会会议纪要（[2018]13号）。

（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日中华人民共和国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第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

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第十次会议修订)；

4. 《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第五次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

6. 《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)；

7. 《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) 及其实施条例；

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修改)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版、国务院令第691号）；

11. 《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》（国务院令第55号，1990）；
12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)；
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65号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令，2016年6月24日)；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
18. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税【2018】32号）
19. 《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)；
20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；

（四）权属依据

1. 国有土地使用权出让合同；
2. 房地产权证；
3. 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）；
4. 机动车行驶证；
5. 被并购方提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的工程结算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. WIND 数据库；
9. CV-sources 数据库；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 风华高科与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

未选用资产基础法评估的理由：考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。奈电科技成立于2004年，经过多年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法等。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取市场法评估的理由：被评估单位主营业务为柔性线路板业务，属于电子元件行业，在证券市场上，尚无一定数量的与被评估单位类似的上市公司，不适宜采用上市公司比较法；另一方面在产权交易市场，考虑到交易案例较多，近年来交易日渐活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用交易案例比较法。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i.自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

ii.折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

iii.权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

iv.终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期

后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

v.非经营性资产负债（含溢余资产） ΣC_i 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

2. 市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用交易案例比较法，价值比率为市净率（PB）。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

（三）本次评估思路及口径

奈电科技有两家全资子公司：珠海奈力电子有限公司、奈电软性科技电子（香港）有限公司。珠海奈力电子有限公司在业务模式上实际为奈电科技的一个生产部门；奈电软性电子（香港）有限公司在业务模式上实际为奈电科技的一个销售部门。故本次评估思路为采用奈电科技合并口径财务数据进行市场法比较和收益预测得出评估结果。

（四）评估结论确定的方法

被评估单位近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，市场法采用的交易案例的交易背景、业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素。

所以本次选用收益法结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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，彼此都有获取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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
9. 假设被评估单位享受所得税优惠的高新技术企业证书可持续取得；
10. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对奈电科技股东全部权益价值进行评估。奈电科技截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 84,757.86 万元，负债为 47,070.33 万元，净资产为 37,687.53 万元。

（一）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 60,000.00 万元，增值率 59.20%。

（二）市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法评估的股东全部权益价值为 53,700.00 万元，增值率 42.49%。

（三）评估结论的选取

市场法的评估值为 53,700.00 万元；收益法的评估值为 60,000.00 万元，两种方法的评估结果差异 6,300.00 万元，差异率 11.73%。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：奈电科技的股东全部权益价值评估结果为 60,000.00 万元。

被评估单位近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，市场法采用的交易案例的交易背景、业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素。

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，提请报告使用人予以关注：

（一）抵押事项

截止评估基准日，被评估单位涉及的抵押借款情况如下：

贷款单位	借款余额(元)	抵押物
中国银行股份有限公司珠海支行	50,000,000.00	工业用地-粤房地证字第 C3964498 号、厂房 A-粤房地证字第 C2864179、宿舍-粤房地证字第 C2864180 号、办公楼-粤房地证

贷款单位	借款余额(元)	抵押物
		字第 C2864181 号
交通银行股份有限公司珠海分行	35,000,000.00	厂房 C-粤房地权证珠字第 0200001288 号、 配电房-粤房地权证珠字第 0200001289 号
合计	85,000,000.00	

（二）重大期后事项

暂无。

（三）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6.本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制

定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7.本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测,如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素,则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面,我们并不保证上述假设可以实现,也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8.本评估结论未考虑控股权产生的溢价或少数股权折价的影响。

9.本评估结论未考虑流动性的影响。

10.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时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一)使用范围:本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三)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;

(四)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对其评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产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除外;

(六)本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章,并经国有资产监督管

理机构备案后方可正式使用；

（七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2019年4月25日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：焦亮



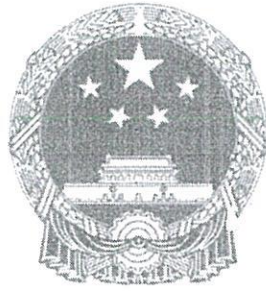
资产评估师：张海霞



北京中同华资产评估有限公司

2019年4月25日





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91441200190379452L

名称	广东风华高新科技股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)
住所	广东省肇庆市风华路18号风华电子工业城
法定代表人	王广军
注册资本	人民币捌亿玖仟伍佰贰拾叁万叁仟壹佰壹拾壹元
成立日期	1994年03月23日
营业期限	长期
经营范围	研究、开发、生产、销售各类型高科技新型电子元器件、集成电路、电子材料、电子专用设备仪器及计算机网络设备。高新技术转让、咨询服务。经营本企业自产机电产品。成套设备及相关技术的出口和生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口(按粤外经贸进字[1999]381号文经营)。经营国内贸易(法律、行政法规、国务院决定禁止的,不得经营;法律、行政法规、国务院决定未规定许可的,自主选择经营项目开展经营活动);房地产开发、经营。(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。)



登记机关



2018年4月3日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 91440400760617900C

名称 奈电软性科技电子(珠海)有限公司

商事主体类型 有限责任公司(法人独资)

住所 珠海市金湾区安基路217号

法定代表人 张远生

成立日期 2004年04月03日



重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



2017年5月27日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占用土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。





房地产权证

粤房地证字第 C 2864179 号

权 属 人	奈电软性科技电子（珠海）有限公司		
身 份 证 号	-----	国 籍	-----
房 屋 所 有 权 来 源	2003年新建	房 屋 用 途	工业厂房、办公
占 有 房 屋 份 额	100%	房 屋 所 有 权 性 质	有限公司
土 地 使 用 权 来 源	出让	土 地 使 用 权 性 质	国有
房 地 座 落	珠海市金湾区三灶镇琴石工业区安基路217号厂房A		
房 屋 情 况	建 筑 结 构	框架	
	层 数	贰	竣 工 日 期 2004/09/28
	建 基 面 积	贰仟柒佰玖拾陆点零肆 平方米	
	建 筑 面 积	贰仟捌佰肆拾贰点玖捌 平方米	
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	----- 平方米	
	其 中 套 内 建 筑 面 积	----- 平方米	
	四 墙 归 属	东墙：自墙 西墙：自墙	南墙：自墙 北墙：自墙

土地情况	地号	1100111	图号	386_1010
	用途	工业	土地等级	-----
	使用权类型	出让	终止日期	2054/11/23
	使用权面积	-----		平方米
	自用面积	贰仟柒佰玖拾陆点零肆		平方米
	共面面积	贰万零肆拾伍点捌柒		平方米
	使用权证号	-----	填证机关	-----
房地产共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份	共有(用)权证号	
纳税情况		-----		



权利人:珠海华润银行股份有限公司

权利种类:抵押权

存续期限:未定

房地产权抵押
价值3100.000万元
注册专用章

二〇〇四年十一月二日

2004.11.25

号	E207256
---	---------

登记机关: (盖章)

登记日期:二〇〇四年十二月二日

其他项权情况

权利人:珠海市商业银行

权利种类抵押权 本次被抵押68% 权利价值800.000万元
存续期限:未定

注销专用章

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为64% 权利价值800.000万元
存续期限:未定

房地抵押登记 注销专用章

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为99% 权利价值448.000万元
存续期限:未定

2008.8.14

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值800.000万元
存续期限:未定 二00七年一月八日

2008.12.25

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值100.000万元
存续期限:未定 二00八年十二月二十一日

房地抵押登记 注销专用章

权利人:深圳发展银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权利价值1400.000万
存续期限:未定 二00九年十一月二十一日

房地抵押登记 注销专用章

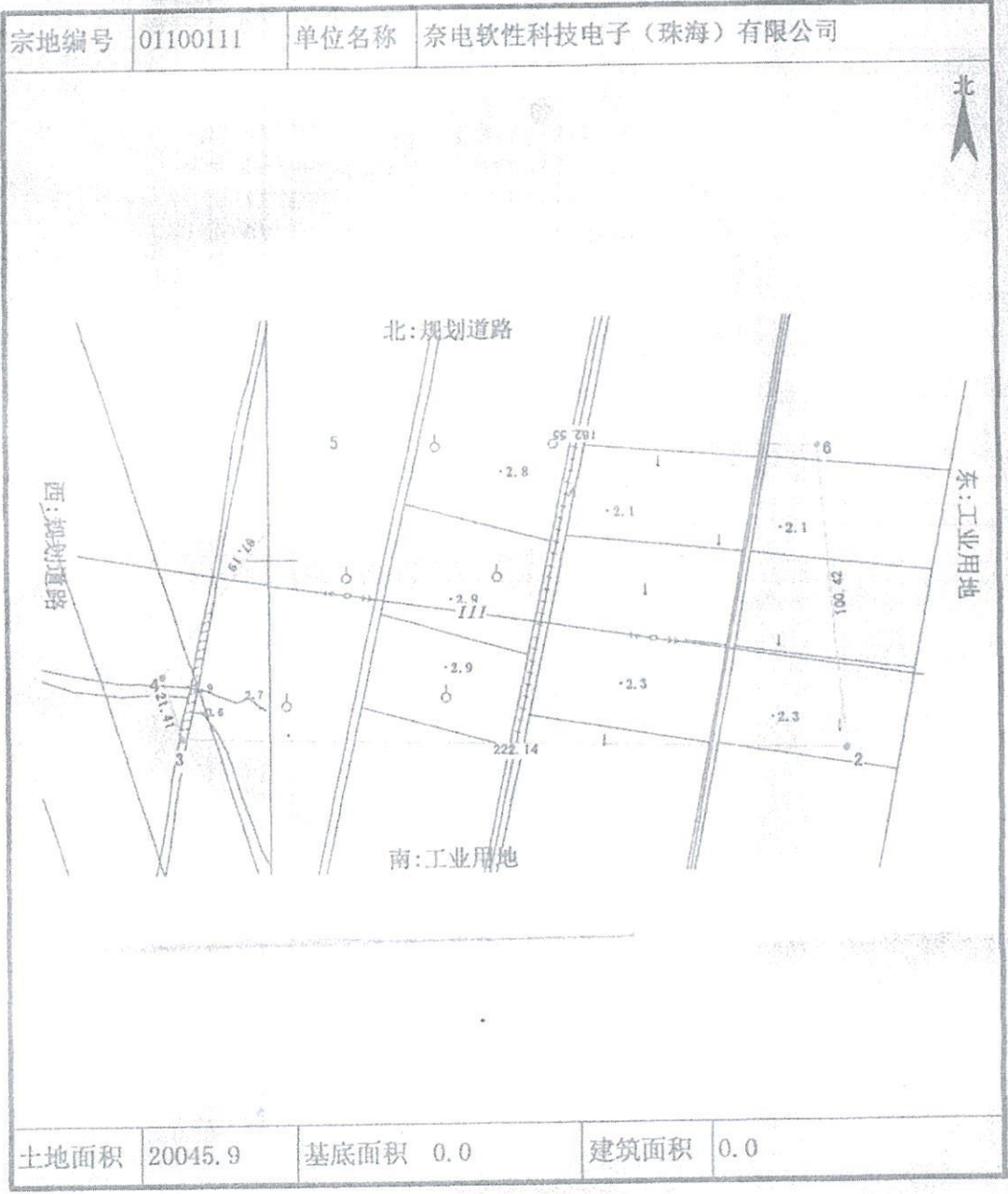
权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值555.68万元
存续期限:未定 二0一0年十二月一日

房地抵押登记 注销专用章

宗 地 图

宗 地 图



比例尺 1:2240

绘图日期 2004/12/02

绘图员 邱润锋

审核日期 2004/12/02

审核员

遵 守 事 项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机关申请登记。

三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机关申报补发。





根据《中华人民共和国城市房地
 产管理法》和《广东省城镇房地产权
 登记条例》规定，为保护房屋所有权
 及其所占用土地使用权的权利人的合
 法权益，对权属人申请登记本证所列
 房地产，经审查属实，特发此证。





房地产权证

粤房地证字第 C 2864180 号

权 属 人	奈电软性科技电子（珠海）有限公司		
身 份 证 号	_____	国 籍	_____
房 屋 所 有 权 来 源	2003年新建	房 屋 用 途	集体宿舍
占 有 房 屋 份 额	100%	房 屋 所 有 权 性 质	有限公司
土 地 使 用 权 来 源	出 让	土 地 使 用 权 性 质	国 有
房 地 座 落	珠海市金湾区三灶镇琴石工业区安基路217号宿舍A		
房 屋 情 况	建 筑 结 构	框 架	
	层 数	肆	竣 工 日 期 2004/09/28
	建 基 面 积	伍佰捌拾点陆叁 平方米	
	建 筑 面 积	壹仟捌佰贰拾贰点壹叁 平方米	
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	_____ 平方米	
	其 中 套 内 建 筑 面 积	_____ 平方米	
	四 墙 归 属	东 墙：白 墙 西 墙：白 墙	南 墙：白 墙 北 墙：白 墙

土地 地 情 况	地 号	1100111	图 号	386_1010
	用 途	工业	土地 等级	-----
	使用 权 类 型	出让	终 止 日 期	2054/11/23
	使 用 面 积	-----		平方米
	自 用 面 积	伍佰捌拾点陆叁		平方米
	共 用 面 积	贰万零肆拾伍点捌柒		平方米
	使 用 权 号	-----	填 证 机 关	-----
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共 有 (用) 人	占 有 房 份 屋 额	共 有 (用) 权 证 号	
纳 税 情 况				



权利人: 珠... 行股份有限公司

权利种类: 抵押权

存续期限: 未定

房地产抵押登记
金额: 3000000.00 元
业务专用章

2014.11.02 2014年十一月二日

附 记	
登记字号	E207257

登记机关: (盖章)

登记日期: 二〇一四年十二月二日

其他
项
权
情
况

权利人:珠海市商业银行

权利种类抵押权 本次被抵押68% 权利价值800.000万元
元

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值800.000万元

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为99% 权利价值448.000万元

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值800.000万元

存续期限:未定

二〇〇七年一月八日

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权

存续期限:未定

二〇〇八年十二月二十九日

权利人:深圳发展银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权

存续期限:未定

二〇〇九年十一月二十日

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

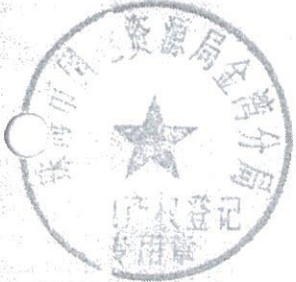
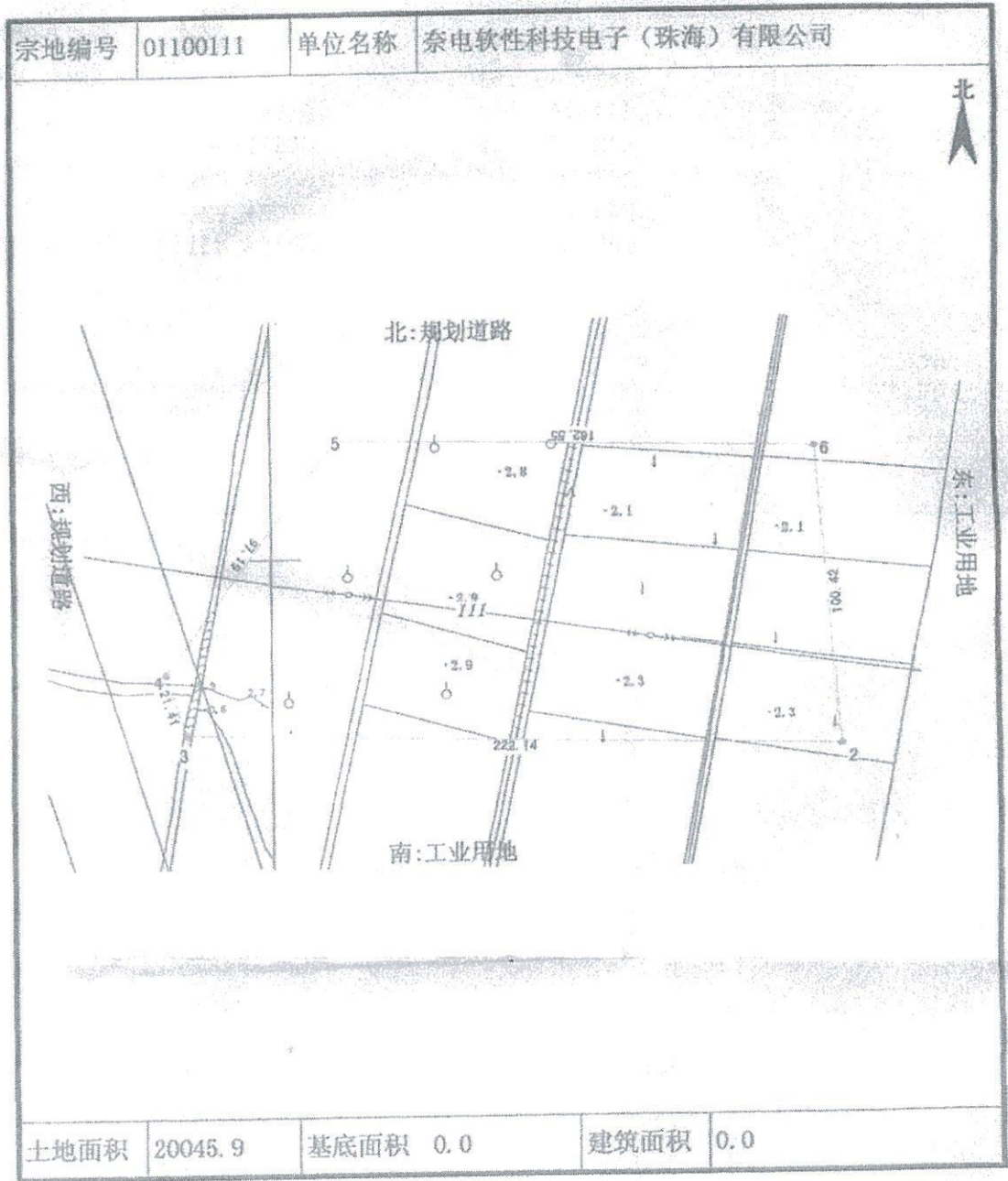
权利种类抵押权 权利价值1585.68万元

存续期限:未定

二〇一〇年十二月一日

宗 地 图

宗 地 图



比例尺 1:2240

绘图日期 2004/12/02

绘图员 邱润锋

审核日期 2004/12/02

审核员

遵 守 事 项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机关申请登记。

三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机关申报补发。





根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占用土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。





房地产权证

粤房地证字第 C 2864181 号

权 属 人		奈电软性科技电子（珠海）有限公司			
身 份 证 号		-----		国 籍	-----
房 屋 所 有 权 来 源		2003年新建	房 屋 用 途	办 公	
占 有 房 屋 份 额		100%	房 屋 所 有 权 性 质	有 限 公 司	
土 地 使 用 权 来 源		出 让	土 地 使 用 权 性 质	国 有	
房 地 座 落		珠海市金湾区三灶镇琴石工业区安基路217号办公楼			
房 屋 情 况	建 筑 结 构	框 架			
	层 数	贰	竣 工 日 期	2004/09/28	
	建 基 面 积	伍佰肆拾玖点肆柒			平方米
	建 筑 面 积	壹仟零捌拾肆点壹柒			平方米
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	-----			平方米
	其 中 套 内 建 筑 面 积	-----			平方米
	四 墙 归 属	东 墙 : 自 墙		南 墙 : 自 墙	
	西 墙 : 自 墙		北 墙 : 自 墙		

土地 地 情 况	地 号	1100111	图号	386_1010
	用 途	工业	土地 等级	-----
	使用 权类 型	出让	终 止 日期	2054/11/23
	使用 面 积	-----		平方米
	自 用 面 积	伍佰肆拾玖点肆柒		平方米
	共 用 面 积	贰万零肆拾伍点捌柒		平方米
	使用 权 号	-----	填证 机关	-----
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共有 (用) 人	占有房屋 份 额	共有 (用) 权证号	
纳 税 情 况				



权利人:珠海华润银行股份有限公司

权利种类抵押权

存续期限:未定

房地产权证 100,000 万元
注 册 专 用 章

2013.11.25

二〇一三年十一月二日

附 记	
登记号	E207258

登记机关: (盖章)

登记日期: 二〇〇四年十二月一日

其他项情况

权利人:珠海市商业银行

权利价值800.000万元

权利种类抵押权 本次被抵押68%

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为64% 权利价值800.000万元

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为99% 权利价值448.000万元

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值800.000万元

存续期限:未定

二〇〇七年一月八日

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权

存续期限:未定

二〇〇八年十二月二十九日

权利人:深圳发展银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权利价值1100.000万

存续期限:未定

二〇〇九年十一月二十日

权利人:珠海中银国际银行股份有限公司

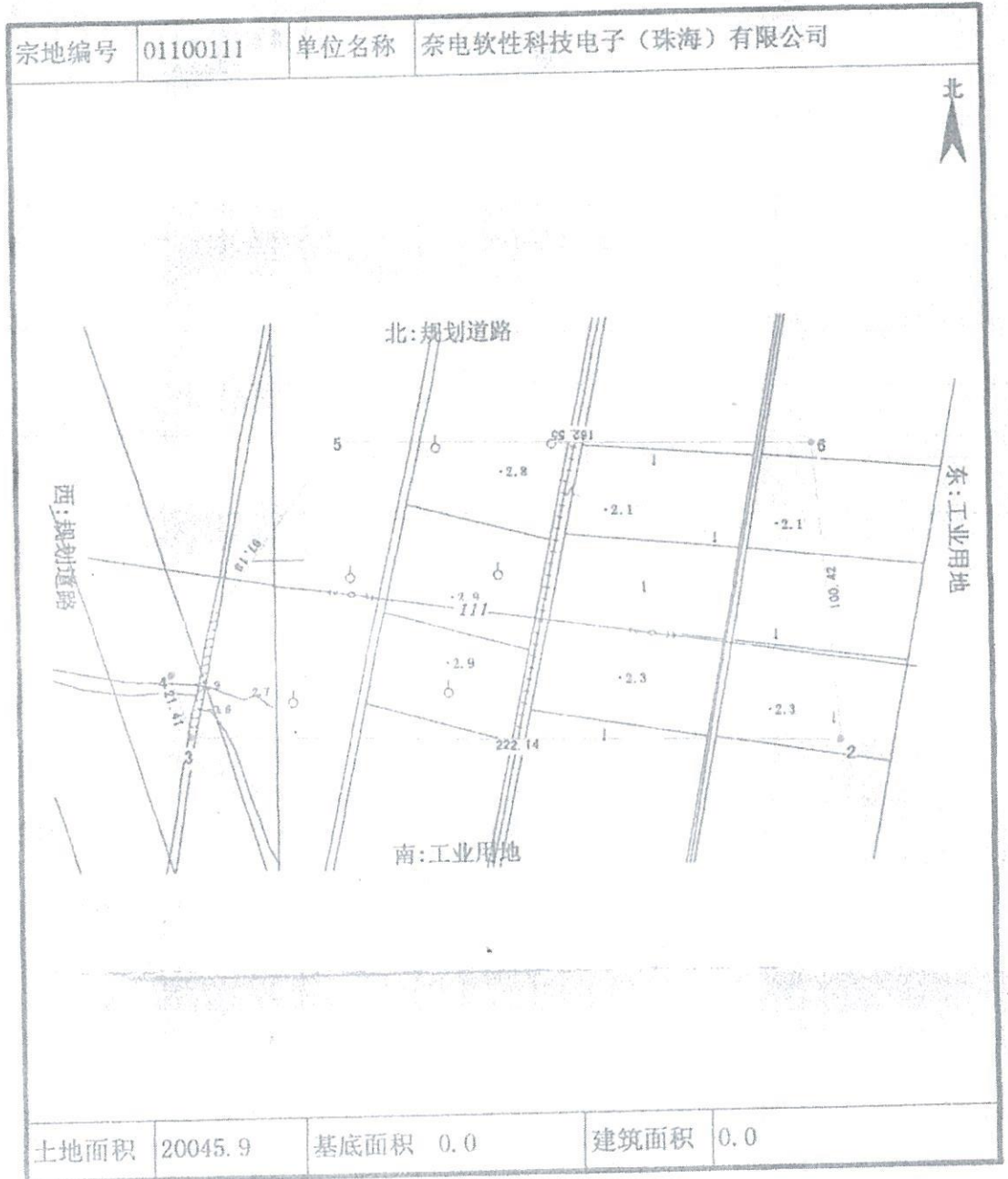
权利种类抵押权 权利价值1885.68万元

存续期限:未定

二〇一〇年十二月一日

宗 地 图

宗 地 图



比例尺 1:2240

绘图日期 2004/12/02

绘图员 邱润锋

审核日期 2004/12/02

审核员

遵 守 事 项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机关申请登记。

三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机关申报补发。





广东省建设厅监制 (2008 版)

建房注册号: 44005

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占用土地使用权的证明。

登记机构：(盖章)



FANGDICHANQUANZHENG

粤房地权证

珠 字第 0200001288 号

房地产权属人	奈电软性科技电子（珠海）有限公司		
身份证明号	—————		
房屋性质	—————	规划用途	工业
房屋所有权取得方式	2008年2月自建	共有情况	单独所有
房屋编号	—————	登记时间	2009-05-22
房屋情况	房屋坐落	珠海市金湾区三灶镇安基路中路217号厂房C	
	房屋结构	钢筋混凝土	层数 3
	建筑面积 (m ²)	15884.07	套内建筑面积 (m ²) —————
土地情况	地号	01100163	土地性质 国有
	共用面积 (m ²)	13493.6	自用面积 (m ²) —————
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 年月日取得 使用年限 年

附 记

土地使用期限：自2006年04月21日至2056年04月20日止；
1. 该宗01100163号属国有出让工业用地，按容积率1缴清地价（56元/M²）及契税，容积率大于1以上部分地价根据珠国土金函（2009）168号的复函免收。2. 该栋房屋用途为工业厂房。3. 该宗地已按规划要求完成所有房屋建设，该栋房屋按建筑比例分摊用地面积13247.77平方米。2. 该产权于2008年7月和2009年1月办理在建工程抵押登记（他项权证C2484129号；C2231805号），抵押权人珠海市商业银行股份有限公司。抵押双方应申请转为房地产权抵押登记。 工业：15884.07平方米

权利人：交通银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权价值4000.000万元

存续期限：未定 2012.6.19 二〇〇九年六月二十五日

权利人：交通银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权价值2500.000万元

存续期限：未定 2012.6.17 二〇一二年五月三十日

权利人：交通银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权价值4000.000万元

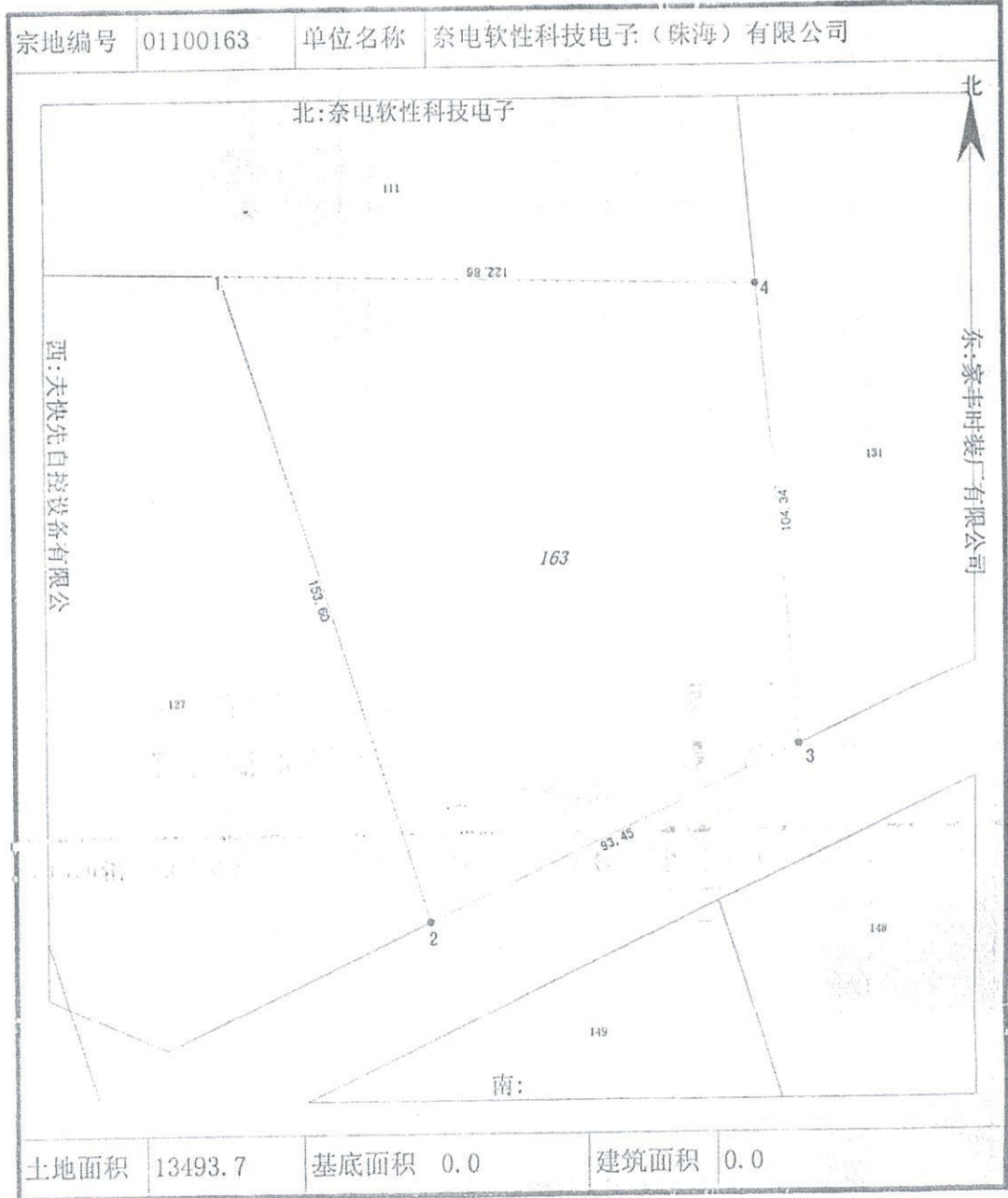
存续期限：未定 二〇一二年七月四日

填发单位：（盖章）

房地产平面图



宗地图



比例尺 1:1540

绘图日期 2009/05/25

绘图员 林楚红

审核日期 2009/05/25

审核员

奈电软性科技电子(珠海)有限公司

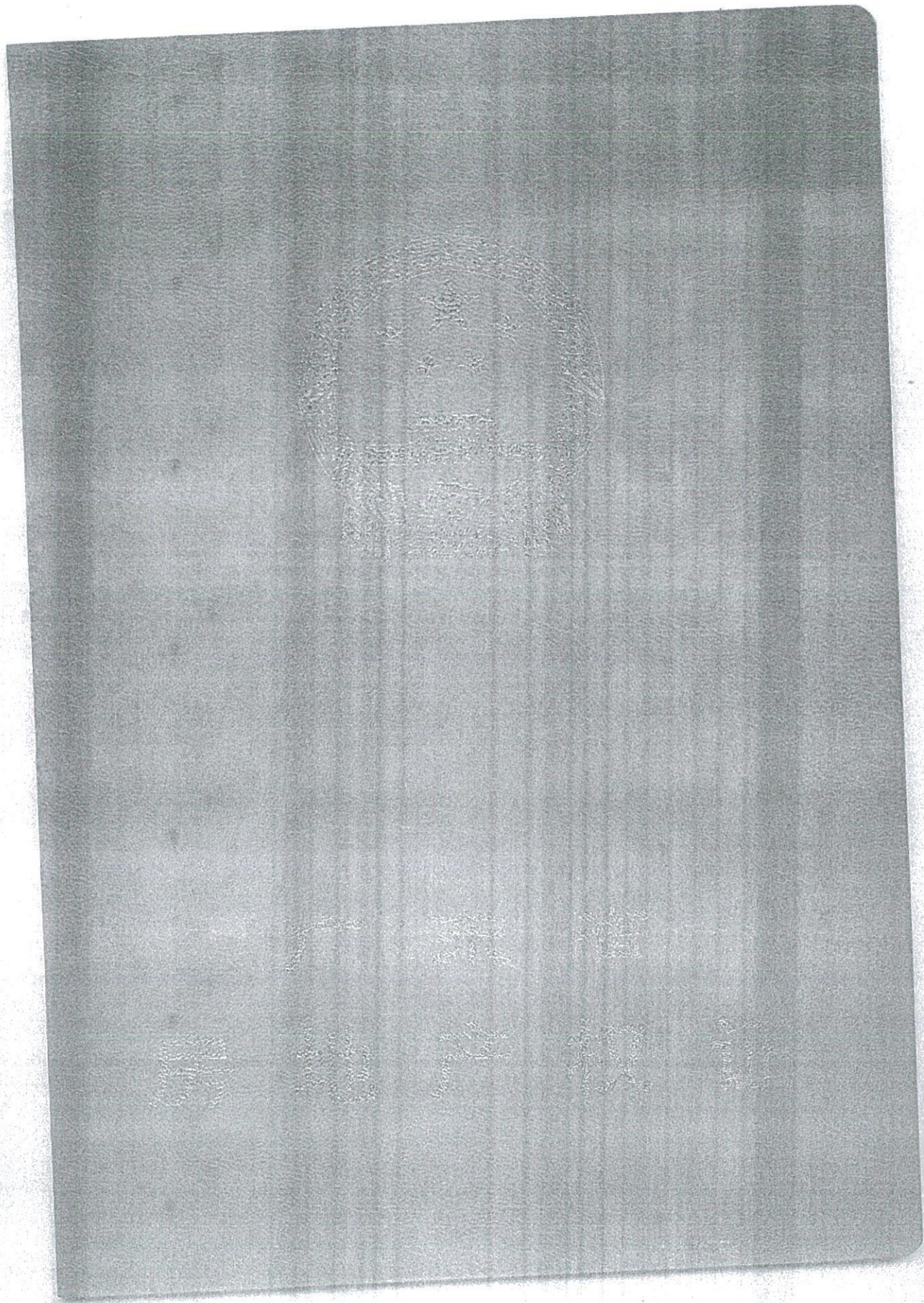
注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号： 00027477

5



CO., LTD



广东省建设厅监制 (2008 版)

建房注册号: 44005

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占用土地使用权的证明。

登记机构：(盖章)



SPFANGDICHANQUANZHIZHENG

粤房地权证

珠 字第 0200001289 号

房地产权属人	奈电软性科技电子（珠海）有限公司		
身份证明号	_____		
房屋性质	_____	规划用途	工业
房屋所有权取得方式	2008年2月自建	共有情况	单独所有
房屋编号	_____	登记时间	2009-05-22
房屋情况	房屋坐落	珠海市金湾区三灶镇安基中路217号配电房1-2	
	房屋结构	钢筋混凝土	层数 2
	建筑面积 (m ²)	294.75	套内建筑面积 (m ²) _____
土地情况	地号	01100163	土地性质 国有
	共用面积 (m ²)	13493.6	自用面积 (m ²) _____
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 年月日取得 使用年限 年

附 记

土地使用期限：自2006年04月21日至2056年04月20日止。
1. 该宗01100163号属国有出让工业用地，按容积率1缴清地价（56元/M²）及契税，容积率大于1以上部分地价根据珠国土金函（2009）168号的复函免收。2. 该楼房屋用途为工业设施（配电房）。3. 该宗地已按规划要求完成所有房屋建设，该栋房屋按建筑比例分摊用地面积245.83平方米。2. 该产权于2008年7月和2009年1月办理在建工程抵押登记（他项权证C2484129号，C2281805号），抵押权人珠海市商业银行股份有限公司。抵押双方应申请转为房地产权抵押登记； 工业：294.75平方米

权利人：交通银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权价值4000.000万元

存续期限：未定 2012.6.27 二〇〇九年六月二十五日

权利人：交通银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权价值2500.000万元

存续期限：未定 2011.5.2 二〇一二年五月三十日

权利人：交通银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权 权价值4000.000万元

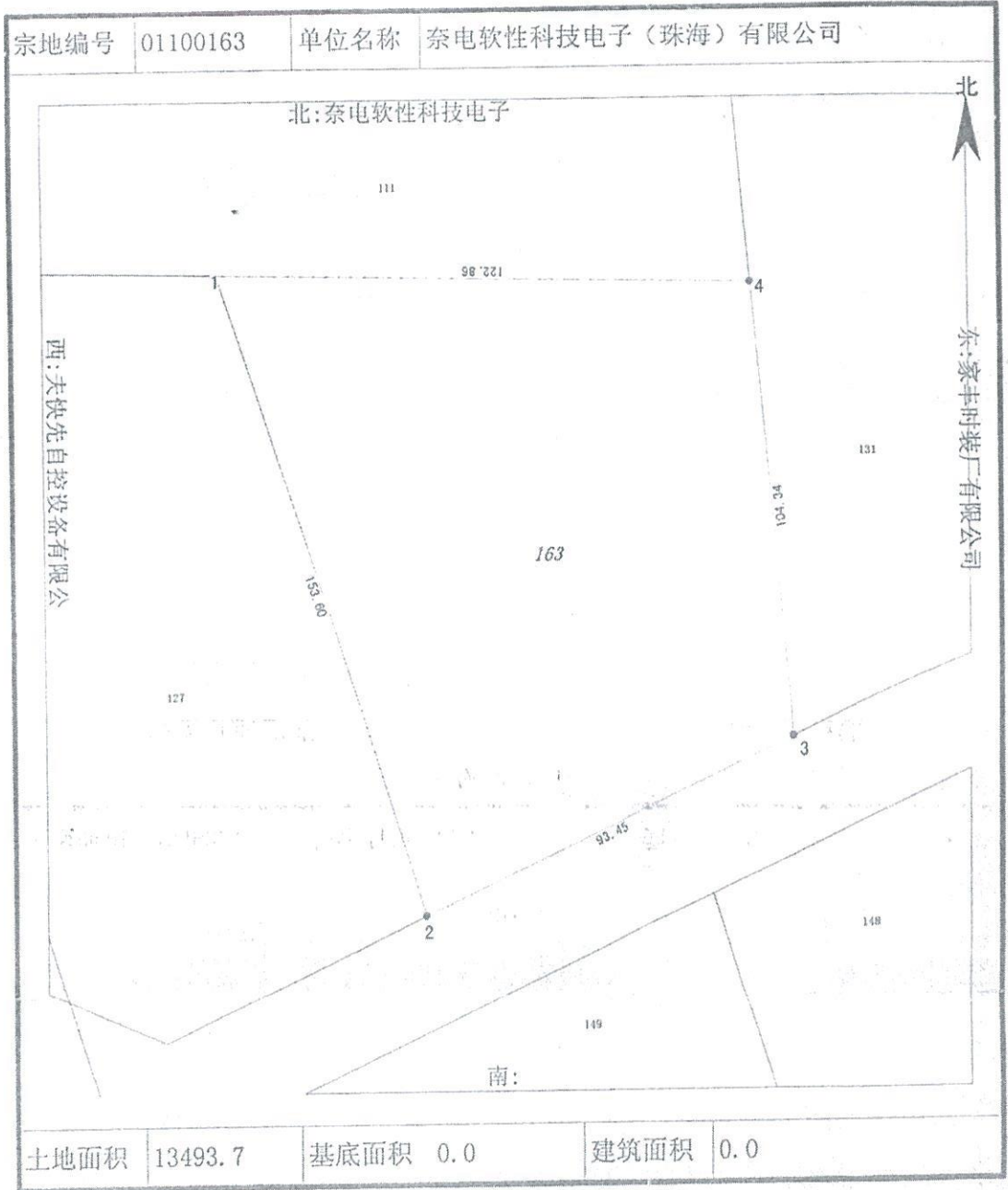
存续期限：未定 二〇一二年七月四日

填发单位：(盖章)

房地产平面图



宗地图



比例尺 1:1540

绘图日期 2009/05/25

绘图员 林楚红

审核日期 2009/05/25

审核员

界址点
1
2
3
4
5

X纵坐标
2438738.877
2438592.661
2438632.152
2438736.113
2438738.877

Y横坐标
101070.193
101117.246
101201.946
101193.021
101070.193

注 意 事 项

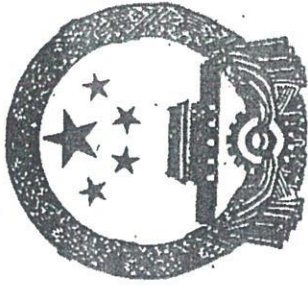
- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号： 00027478

南京网龙软件有限公司

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



房地产权证



C 6095698 号



奈电软性科技电子（珠海）有限公司

权属人	奈电软性科技电子（珠海）有限公司			国籍	_____
身份证号	_____	房屋来源	_____	房屋用途	_____
房屋所占份	100%	房屋所有质	_____	房屋所有质	_____
土地来源	出让	土地性质	_____	土地性质	国有
房屋座落	珠海市金湾区安基路217号				
建筑结构	_____				
层数	_____	竣工日期	_____		
建筑面积	_____ 平方米				
建筑面积	_____ 平方米				
其中住宅建筑	_____ 平方米				
其中套内建筑	_____ 平方米				
墙属	_____				



土地号	1100163	图号	386_1010
用途	工业	土地等级	_____
使用类型	出让	终止日期	2056/04/20
使用面积	_____ 平方米		
自用面积	壹万叁仟肆佰玖拾叁点陆零 平方米		
共用面积	_____ 平方米		
使用证号	_____	证机关	_____
共有（用）人	共有（用）人	占有房屋额	共有（用）权证号
房地产共有（用）情况			
			纳税情况

1. 该01100163宗国有出让工业用地面积13493.6平方米按容积率1缴纳地价(56元/㎡)和契税, 土地使用期限至2056年4月20日止。2. 现地上有在建工程。

附 记

登记字号

E213574

他 项 权 情 况

权利人: 珠海市商业银行股份有限公司

权利种类: 抵押权

示

存续期限: 未定

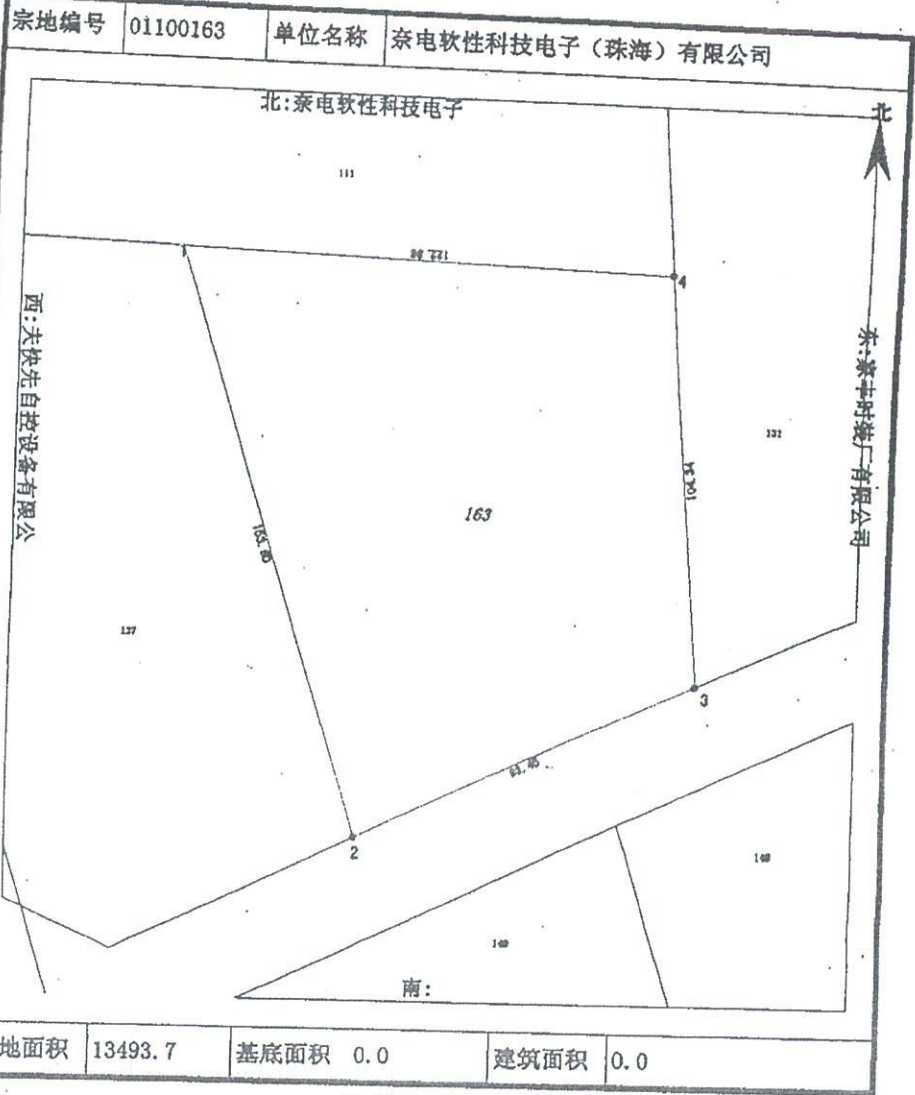
二〇〇八年七月二十三日

登记机关: (盖章)

登记日期: 二〇〇八年四月十七日

宗 地 图

宗 地 图



比例尺 1:1540

绘图日期 2008/04/17

绘图员 林楚红

审核日期 2008/04/17

审核员

遵守事项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机构申请登记。

三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机构申报补发。



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占用土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。





房地产权证

粤房地证字第 C 3964498 号

权 属 人	奈电软性科技电子（珠海）有限公司		
身 份 证 号 码	_____	国 籍	_____
房 屋 所 有 权 来 源	_____	房 屋 用 途	_____
占 有 房 屋 份 额	100%	房 屋 所 有 权 性 质	_____
土 地 使 用 权 来 源	出 让	土 地 使 用 权 性 质	国 有
房 地 座 落	珠海市金湾区三灶镇琴石工业区安基路217号		
房 屋 情 况	建 筑 结 构	_____	
	层 数	_____	竣 工 日 期 _____
	建 基 面 积	_____	平方米
	建 筑 面 积	_____	平方米
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	_____	平方米
	其 中 套 内 建 筑 面 积	_____	平方米
四 墙 归 属	_____	_____	_____



土地情况	地号	1100111	图号	386_1010	
	用途	工业	土地等级	-----	
	使用类型	出让	终止日期	2054/11/23	
	使用权面积	壹万陆仟壹佰壹拾玖点柒叁			平方米
	自面用积	-----			平方米
	共面用积	贰万零肆拾伍点捌柒			平方米
	使用权号	-----		填证机关	-----
房地产共有(用)情况	共有(用)人		占有房屋份	共有(用)权证号	
纳税情况		-----			

该宗地按容积率1:1计费，该分摊土地使用权面积包括待建厂房应分摊的土地使用权面积和已建3栋房屋（总建筑面积为5749.28平方米）范围内的公共用地面积。

附

记

登记字号

E208904

登记机关：（盖章）

登记日期：二〇〇五年十二月三十日

其他项权情况

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为64% 权利价值800.000万元

存续期限:未定

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 抵押率为99% 权利价值448.000万元

存续期限:未定 2008.8.14

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权 权利价值800.000万元

存续期限:未定 2008.12.25 二00七年一月八日

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权

存续期限:未定

二00八年十二月二十九日

权利人:深圳发展银行股份有限公司珠海分行

权利种类抵押权

存续期限:未定

二00九年十一月二十日

权利人:珠海市商业银行股份有限公司

权利种类抵押权

存续期限:未定

二0一0年十二月一日

权利人:珠海华润银行股份有限公司

权利种类抵押权

存续期限:未定

权利价值3100.000万元

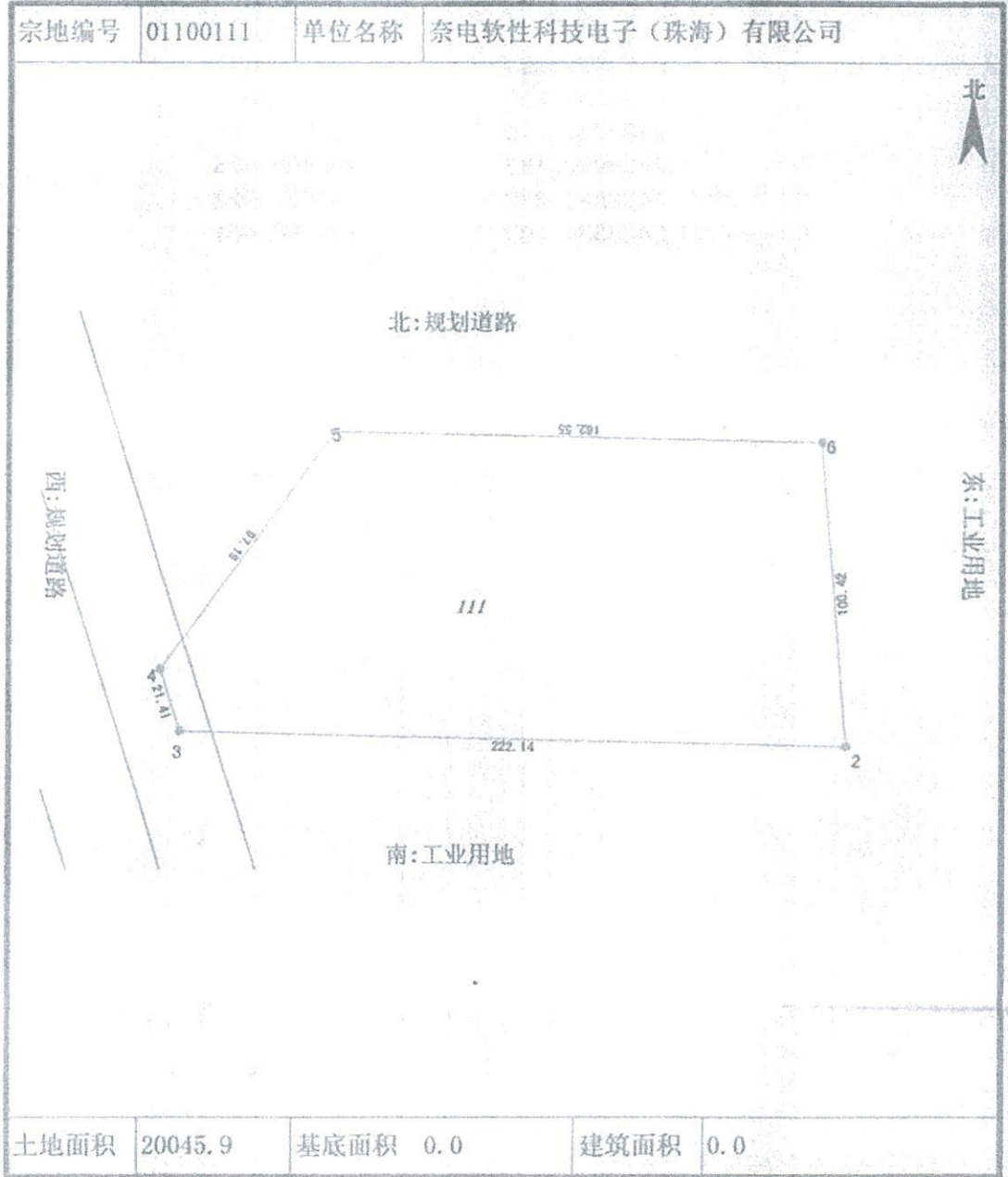
二0一三年十一月二日

2013.11.25

宗 地 图



宗 地 图



比例尺 1:2220

绘图日期 2005/12/30

绘图员 陈向东

审核日期 2005/12/30

审核员

遵守事项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机关申请登记。

三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机关申报补发。



委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司为转让奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权的需要，特委托贵公司对所涉及的奈电软性科技电子（珠海）有限公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2018年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 被评估单位提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



广东风华高新科技股份有限公司（盖章）



2019年 月 日

被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因广东风华高新科技股份有限公司拟转让所持有我公司股权的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估，评估基准日为2018年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
- 2.本公司（包括控股子公司）所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 4.所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 5.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 6.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 7.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 8.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 9.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：



奈电软性科技电子（珠海）有限公司（盖章）

2019年 月 日



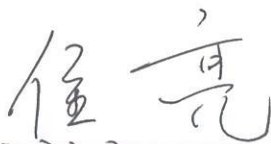
资产评估师承诺函

广东风华高新科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权行为所涉及的奈电软性科技电子（珠海）有限公司股东全部权益价值，以2018年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。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资产评估委托合同的约定一致。
- 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。

资产评估师：焦亮



资产评估师：张海霞



2019年4月25日

资产评估资质证书

北京市财政局

2018-0005号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季琨（注册资产评估师证书编号：11001513）、赵强（注册资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（注册资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（注册资产评估师证书编号：11001517）、郭岩（注册资产评估师证书编号：53050027）、管伯渊（注册资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（注册资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（注册资产评估师证书

编号：23000056）、刘欣（注册资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（注册资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（注册资产评估师证书编号：51040097），变更为季琨（注册资产评估师证书编号：11001513）、赵强（注册资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（注册资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（注册资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（注册资产评估师证书编号：11030075）、李丹琳（注册资产评估师证书编号：53000178）、管伯渊（注册资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（注册资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（注册资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（注册资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（注册资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（注册资产评估师证书编号：51040097）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，北京中同华资产评估有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。



本证书仅供下列报告使用

证券期货相关业务评估资格证书

《中同华评报字（2019）第 040456 号》



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京中同华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：D100020009
变更文号：财办企[2010]53号
www.000098

发证时间： 月 日





营业执照

(副本) (6-5)

统一社会信用代码 91110102101880414Q

名称 北京中同华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 北京市西城区金融大街35号819室

法定代表人 李伟阳
《中同华评报字(2019)第040456号》

注册资本 500万元

成立日期 1993年06月29日

营业期限 1999年12月22日至2049年12月21日

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年09月18日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：焦亮

性别：男

登记编号：11001801



单位名称：北京中同华资产评估有
限公司

初次登记时间：2001-05-10



年检信息：通过 (2018-03-30)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：焦亮

本人印鉴：
资产评估师
焦亮
11001801



打印时间：2018年4月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张海霞

性别：女

登记编号：13110050

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司



初次登记时间：2011-11-08



年检信息：通过 (2018-03-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年8月8日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东风华高新科技股份有限公司拟转让
奈电软性科技电子（珠海）有限公司股权项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 040456 号

共一册 第一册

（明细表）



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019 年 4 月 25 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估结果汇总表 (收益法)

评估基准日: 2018年12月31日

表1

被评估企业名称: 奈电软性科技电子(珠海)有限公司

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	48,907.07			
非流动资产	35,850.79			
其中: 长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	29,469.92			
在建工程	3,705.92			
无形资产	147.33			
其中: 土地使用权	125.04			
其他非流动资产	2,527.62			
资产总计	84,757.86			
流动负债	47,070.33			
非流动负债				
负债总计	47,070.33			
净资产	37,687.53	60,000.00	22,312.47	59.20

评估机构: 北京中同华资产评估有限公司



股权价值测算表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估企业名称：奈电软性科技电子（珠海）有限公司

单位：万元

项目	未来预测							稳定期
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
经营现金流	10,054.91	11,429.13	12,136.35	12,439.15	12,415.95	12,415.95	12,415.95	12,415.95
减：资本性支出	1,795.42	1,647.63	2,097.63	2,297.63	4,943.71	4,943.71	4,943.71	4,943.71
营运资金增加/减少	1,273.61	1,745.16	1,201.85	588.32	208.64	208.64	208.64	208.64
企业自由现金流	6,985.89	8,036.33	8,836.87	9,553.20	7,263.59	7,263.59	7,263.59	7,263.59
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50
折现率	9.90%	0.87	0.79	0.72	0.65	0.65	0.65	0.65
企业自由现金流现值	6,663.81	6,975.27	6,979.17	6,865.26	4,749.65	4,749.65	4,749.65	49,354.40

企业价值	81,587.58
减：付息负债	25,321.51
全流通股东全部权益价值	56,266.07
减：缺少流通折扣	0.00
限制流通股股东全部权益价值	56,266.07
减：缺少控制折扣/加：控股权溢价	0.00
非控股权/控股权股东全部权益价值	56,266.07
加：非经营性资产净值	3,695.99
股东全部/部分权益价值	60,000.00

评估机构：北京中华资产评估有限公司



利润预测表

评估基准日：2018年12月31日

表3

被评估企业名称：奈电软性科技电子（珠海）有限公司

单位：万元

项目	历史数据							未来预测					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	稳定期			
一、营业收入													
减：营业成本	62,222.08	68,178.48	79,191.48	76,653.47	84,171.20	90,002.37	94,018.16	95,983.94	96,681.09	96,681.09			
税金及附加	46,855.80	53,175.76	62,220.86	66,373.86	70,113.84	74,135.57	76,382.69	78,035.94	78,918.10	78,918.10			
销售费用	346.32	345.63	466.63	428.75	538.63	564.23	560.66	591.38	554.23	554.23			
管理费用	1,533.17	1,017.63	1,399.41	1,468.04	1,565.05	1,661.37	1,729.32	1,765.25	1,781.39	1,781.39			
财务费用	6,485.77	6,039.96	5,967.90	5,705.25	6,074.36	6,377.37	6,576.38	6,714.53	6,814.13	6,814.13			
资产减值损失	614.48	815.44	2,168.93	1,209.13	1,560.68	1,567.49	1,572.25	1,574.59	1,575.41	1,575.41			
加：公允价值变动收益	526.84	457.20	-162.92	297.72									
投资收益													
其中：对联营企业和合营企业的投资收益													
汇兑收益													
其他收益			331.30	126.39									
二、营业利润	5,859.72	6,326.86	7,461.98	1,297.11	4,318.84	5,696.33	7,196.85	7,302.26	7,037.83	7,037.83			
加：营业外收入	88.08	101.35	5.25	0.03									
减：营业外支出	56.60	37.19	165.95	36.39									
其中：非流动资产处置损失	56.32	37.19	165.95	36.39									
三、利润总额	5,891.20	6,391.01	7,301.27	1,260.74	4,318.84	5,696.33	7,196.85	7,302.26	7,037.83	7,037.83			
减：所得税费用	718.28	1,064.98	886.31	-81.02	647.83	854.45	1,079.53	1,095.34	1,055.67	1,055.67			
四、净利润	5,172.92	5,326.03	6,414.97	1,341.77	3,671.01	4,841.88	6,117.32	6,206.92	5,982.16	5,982.16			
加：税后利息支出	1,134.96	1,066.17	1,675.99	1,460.81	1,241.69	1,241.69	1,241.69	1,241.69	1,241.69	1,241.69			
折旧摊销					5,142.21	5,345.55	4,777.34	4,990.54	5,192.10	5,192.10			
五、经营现金流	6,307.87	6,392.20	8,090.96	2,802.58	10,054.91	11,429.13	12,136.35	12,439.15	12,415.95	12,415.95			

评估人员：张海霞 保恬怡 张鹤娜

被评估单位填表人员：张继清