

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国美通讯设备股份有限公司
拟收购嘉兴京美电子科技有限公司股权涉及其
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-185-03 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二〇年六月十七日



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： 1111020080202000726

资产评估报告名称： 国美通讯设备股份有限公司拟收购嘉兴京美电子科技有限公司股权涉及其股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2020]第01-185-03号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 董哲(资产评估师)、吴玉明(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	3
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	38
十三、资产评估报告日	39
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	40
附 件	41

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专业人员不承担责任。

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。

（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、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清单由委托人、产权持有人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，并且已经提请委托人即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。

国美通讯设备股份有限公司

拟收购嘉兴京美电子科技有限公司股权涉及其

股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2020]第01-185-03 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受国美通讯设备股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对嘉兴京美电子科技有限公司股东全部权益于评估基准日（2019年12月31日，以下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对嘉兴京美电子科技有限公司截止评估基准日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：本次评估的目的是以模拟财务报表为评估范围量化嘉兴京美电子科技有限公司于评估基准日2019年12月31日的股权市场价值，为国美通讯设备股份有限公司收购嘉兴京美电子科技有限公司股权提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象是嘉兴京美电子科技有限公司的股东全部权益价值；评估范围是嘉兴京美电子科技有限公司于评估基准日2019年12月31日模拟财务报表的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年12月31日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：

1. 资产基础法的评估结果

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日持续经营前提下，京美电子评估前资产总额为 9,307.79 万元，负债总额为 762.94 万元，净资产为 8,544.85 万元；评估后资产总额为 12,804.46 万元，负债总额为 762.94 万元，净资产为 12,041.53 万元，评估增值 3,496.68 万元，增值率为 40.92%。

京美电子评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=(B-A)/A \times 100\%$
流动资产	1	964.64	964.64	0.00	0.00
非流动资产	2	8,343.14	11,839.82	3,496.68	41.91
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	7,232.03	9,166.90	1,934.87	26.75
在建工程	8				
无形资产	9	1,050.93	2,612.73	1,561.80	148.61
其他非流动资产	10	60.19	60.19		
资产合计	11	9,307.79	12,804.46	3,496.68	37.57
流动负债	12	762.94	762.94		
非流动负债	13				
负债合计	14	762.94	762.94		
净资产	15	8,544.85	12,041.53	3,496.68	40.92

注：万元四舍五入会产生尾差

2. 收益法评估的评估结果

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，经采用收益法评估的京美电子股东全部权益价值为 11,679.00 万元。较评估基准日账面值 8,544.86 万元，增值 3,134.14 万元，增值率 36.68 %。

3. 选择收益法结果作为本次评估的最终结果，即京美电子于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值 11,679.00 万元（大写为人民币壹亿壹仟陆佰柒拾玖万元整）。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

需重新进行评估。

八、特别事项说明：见正文披露事项。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为二〇二〇年六月十九日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估的详细情况和理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。



国美通讯设备股份有限公司
拟收购嘉兴京美电子科技有限公司股权涉及其
股东全部权益价值
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2020]第01-185-03号

国美通讯设备股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，对嘉兴京美电子科技有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为国美通讯设备股份有限公司，被评估单位为嘉兴京美电子科技有限公司，现对其介绍如下：

（一）委托人概况

1. 委托人工商登记信息

企业名称：国美通讯设备股份有限公司（简称：国美通讯）

统一社会信用代码：9137000017003027X2

类型：股份有限公司

法定代表人：宋林林

注册资本：25252.382000 万人民币

成立日期：2004 年 12 月 30 日

营业期限：2004 年 12 月 30 日至 2024 年 11 月 13 日

住所：济南市历下区趵突泉北路 12 号

经营范围：移动通讯终端设备、手机、计算机外部设备、计算机网络设备、电子计算机整机、印刷线路板组件的研发、制造、加工、测试及销售；计算机软硬件的开发、销售、技术咨询、技术服务、技术转让；网络技术服务和技术咨询；五金交电、电子产品、机械设备、健身器材、家具、建筑材料、装饰材料、炊事用具、计算机及配件、通讯器材、照相器材的销售；家电维修、安装服务及相关技术服务；从事进出口业务、贸易经济与代理服务；代理移动通讯销售、服务业务；房屋租赁、场地租赁；广告业务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后

方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 被评估单位工商登记信息

企业名称：嘉兴京美电子科技有限公司（简称：京美电子）

统一社会信用代码：91330402MA2CYMDN8D

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：宋火红

注册资本：100.000000 万人民币

成立日期：2020 年 03 月 31 日

营业期限至：长期

住所：浙江省嘉兴市南湖区大桥镇亚太路 1052 号 1 号楼 1 层

经营范围：一般项目：电子专用材料研发；移动终端设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；电子元器件与机电组件设备制造；集成电路制造；互联网设备制造；汽车零部件及配件制造；信息安全设备制造；智能家庭网关制造；音响设备制造；智能车载设备制造；可穿戴智能设备制造；软件开发；玩具制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：第二类医疗器械生产（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，

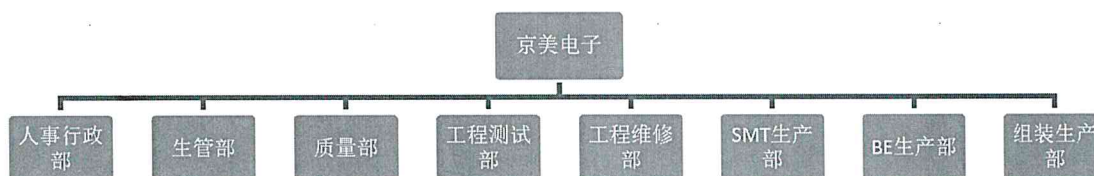
具体经营项目以审批结果为准)。

2. 被评估单位基本情况

嘉兴京美电子科技有限公司，成立于 2020 年 03 月 31 日，由浙江德景电子科技有限公司出资成立，为其全资子公司。

3. 组织架构

京美电子组织结构如下图：



4. 公司资产负债及经营状况

被评估单位基准日模拟财务报表资产负债状况如下：

京美电子基准日模拟资产负债状况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
总资产	9,307.79
负债合计	762.94
所有者权益合计	8,544.85
项目	2019 年度
营业收入	
利润总额	
净利润	

注：以上财务数据中大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

审字[2020]007395 号模拟审计报告。

在评估基准日，京美电子尚未成立，相关资产尚未注入，以模拟财务报表作为其相关资产负债范围。

6. 公司执行的主要会计政策

(1) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(2) 营业周期

公司营业周期为 12 个月，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

7. 税项

(1) 公司主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税率%
增值税	境内销售；提供加工服务	13
城市维护建设税	按实际应缴流转税额计缴。	7
教育费附加	按实际应缴流转税额计缴。	3
地方教育附加	按实际应缴流转税额计缴。	2

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位嘉兴京美电子科技有限公司为委托人国美通讯设备股份有限公司的孙公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、被评估单位的主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《资产评估业务委托合同》，本次评估的目的是以模拟财务报表为评估范围量化嘉兴京美电子科技有限公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股权市场价值，为国美通讯收购京美电子股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为嘉兴京美电子科技有限公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是京美电子于评估基准日 2019 年 12 月 31 日模拟财务报表的全部资产和负债。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、长期待摊费用，总资产账面价值为 93,077,870.41 元；负债为流动负债，总负债账面价值为 7,629,379.58 元；净资产账面价值 85,448,490.83 元。

京美电子 2019 年 12 月 31 日模拟资产负债表

单位：人民币元

项 目	2019 年 12 月 31 日	项 目	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金		短期借款	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
交易性金融资产	-	应付票据	-
应收票据	-	应付账款	7,297,398.35
应收账款	9,359,265.30	预收账款	
预付账款	107,395.34	合同负债	-
应收股利	-	应付职工薪酬	
应收利息	-	应交税费	
其他应收款	179,763.98	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
合同资产	-	其他应付款	331,981.23
划分为持有待售的资产	-	持有待售负债	-
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	-
流动资产合计	9,646,424.62	流动负债合计	7,629,379.58
非流动资产：	-	非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
债权投资	-	长期应付款	-
其他债权投资	-	专项应付款	-
长期应收款	-	预计负债	-
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	-

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	-
投资性房地产	-	长期应付职工薪酬	-
固定资产	72,320,299.14	非流动负债合计	
在建工程	-	负 债 合 计	7,629,379.58
工程物资	-	所有者权益：	
固定资产清理	-	实收资本	
生产性生物资产	-	资本公积	85,448,490.83
油气资产	-	减：库存股	-
无形资产	10,509,277.45	其他综合收益	-
开发支出	-	专项储备	-
商誉	-	盈余公积	-
长期待摊费用	601,869.20	一般风险准备	-
递延所得税资产		未分配利润	
其他非流动资产	-	归属于母公司股东权益合计	85,448,490.83
非流动资产合计	83,431,445.79	少数股东权益	-
		所有者权益合计	85,448,490.83
资 产 总 计	93,077,870.41	负债及所有者权益（或股东权益）总计	93,077,870.41

本次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、负债账面价值大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2020]007395号模拟审计报告。

被评估单位在基准日尚未成立，相关资产由母公司浙江德景电子科技有限公司模拟划转。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

(一) 本项目的评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

1. 《资产评估业务委托合同》。

(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 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日，十三届全国人大常委会第六次会议第四次修正)；
3. 《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常务委员会第七次会议通过修正)；
4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过)；
6. 《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)；

7. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

9. 《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）；

10. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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——企业价值》中评协[2018]38号；

8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

14. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；

15. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号。

（四）产权证明依据

1. 不动产权证书；

2. 车辆行驶证等产权资料；

3. 有关资产合同、发票、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

4. 委托人和被评估单位承诺函；
5. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
2. 银行对账单及相关函证回函；
3. 评估人员向有关厂商的电话询价；
4. 设备经销商、生产厂家提供的报价单及网上报价查询；
5. 被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
6. 被评估单位申报的资产评估明细表、收益预测表；
7. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）参考资料及其它

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
3. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括资产基础法（即成本法）、市场法和收益法。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产与负债表为基础，评估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；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，确定评估对象的评估方法；收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。公司正常业务开展后，其未来现金流可以预测，评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件，本次评估采用收益法进行评估。

（二）资产基础法的评估说明

1. 流动资产的评估

流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）应收账款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，判断各账户欠款的可收回性。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提评估风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

（2）预付账款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据产权持有人申报的预付账

款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(3) 其他应收款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员具体分析了其他应收款形成的原因，款项发生时间、金额及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有函证的款项，通过替代程序予以核实验证。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提评估风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

2. 固定资产

(1) 房屋建（构）筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对自建的生产及办公性房屋采用成本法进行评估。

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据企业提供的相关技术资料以及

现场勘察情况，参考相应建筑物的工程量指标，重新编制确定建筑物工程量。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

1) 重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定

建安工程造价包括建筑工程、装饰工程和安装工程，本次根据房屋建筑物的竣工结算资料、竣工图纸和现场勘察了解的工程技术状况，按照《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018）、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018）、《浙江省市政工程预算定额》（2018）《浙江省园林绿化及仿古建筑工程预算定额》（2018），结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。各项费用根据国家或行业及地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

其各项费用的计算费率如下表：

工程建设其他费用费率表

序号	其他费用名称	计费基数	费率%	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.36%	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程造价	2.80%	发改价格[2015]299号，参考发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	建安工程造价	0.18%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]125号
4	可行性研究费	建安工程造价	0.50%	发改价格[2015]299号，参考计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	建安工程造价	4.30%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]10号
6	招投标代理费	建安工程造价	0.28%	发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]1980号
	合计		9.42%	

③资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的同期贷款利率计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

上式中：合理工期，根据企业现有固定资产规模，考虑场地及施工条件、工程复杂程度等因素，按其建设项目所必要的建设工期确定。

利率表（2015-10-24）

项目	年利率（%）
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.85

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

$$\text{建安工程造价可抵扣增值税} = \text{建安工程造价} / 1.09 \times 9\%$$

$$\text{前期及其他费用可抵扣增值税} = \text{建安工程造价} \times \text{前期及其他费用费率} (\text{可抵扣部分}) / (1 + \text{相应增值税率}) \times \text{相应增值税率}$$

2) 成新率的确定

房屋建筑物

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法成新率和完好分值法成新率的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

③综合成新率的确定

年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

构筑物、管沟类建筑物的成新率，本次按以下方法确定：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 设备类资产

本次评估采用成本法。

$$\text{计算公式为：评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

根据企业提供的机器设备明细清单，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确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场调查和核实。

(1) 重置全价的确定

设备的账面价值构成一般包括以下内容：设备购置价格、运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本以及可抵扣的增值税。

$$\text{机器设备的重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期费用及其他费}$$

用+资金成本-可抵扣的增值税

1) 设备购置价格

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价；凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，参考近期购买设备时各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价；凡无法询价的设备，用规模经济效益指数加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价。

列入本次评估范围的高速贴片机生产线，其报价已含运输费、安装调试费等，故不再计算运杂费、安装调试费。

前期及其他费：包括建设单位管理费，勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境评价费等。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

前期及其他费=（设备购置费+安装工程费+基础工程费）×前期及其他费率

前期及其他费率表如下：

序号	项目名称	取费基数	含税费率	除税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.36%	1.36%	财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	2.80%	2.64%	发改价格[2015]299号，参考发改价格[2007]670号
3	环境评价费	工程造价	0.18%	0.17%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]125号
4	可行性研究费	工程造价	0.50%	0.47%	发改价格[2015]299号，参考计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	4.30%	4.06%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.28%	0.26%	发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]1980号
合计			9.42%	8.96%	

2) 资金成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×贷款期限×0.5，

评估基准日基准利率表

项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月至一年（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

3) 对交通、运输车辆, 按基准日市场价格(不含增值税), 加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价, 即车辆重置全价=购置价(不含税)+购置价(不含税) $\times 10\%$ 。

(2) 成新率的确定

1) 对大型、关键设备, 通过现场调查, 了解其工作环境, 现有技术状况, 近期技术资料, 有关修理记录和运行记录等资料作为现场调查技术状况评分值(满分为 100), 该项权重 60%; 再结合其理论(经济寿命)成新率, 该项权重 40%, 由二项综合确定成新率;

2) 对一般小型设备, 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;

3) 对于电子办公设备, 通过对设备使用状况的现场调查, 用年限法确定其综合成新率;

4) 对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》, 本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏, 主发动机是否正常, 电路是否通畅, 制动性能是否可靠, 是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/(已行驶里程+尚可行驶里程) $\times 100\%$

5) 设备计算公式如下:

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中: η_1 =理论成新率

η_2 =现场调查成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限, 以及已使用年限确定, 其具体计算公式如下:

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）。（小型载客车辆的理论成新率为行驶里程法成新率，非运营载货车辆的理论成新率为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

6) 对报废设备，视其具体结构材质来确定残值回收率。按实际能够变现价格扣除合理处理费用后值确定；车辆应根据当地交通管理部门的规定，直接按报废金额确定评估值。

（3）评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

3. 无形资产

（1）土地使用权

1) 市场比较法

结合评估机构掌握的有关资料和待估宗地的自然经济状况、评估目的以及待估宗地所在的土地市场具体特点，本次评估可采用市场比较法求取。

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的一种方法。

其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} = & \text{比较实例宗地价格} \times \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易日期地价指数}} \times \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本公式为：

成本逼近法计算公式为：

$$p=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

P——土地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——相关税费

R1——投资利息

R2——投资利润

R3——土地增值收益

(2) 其他无形资产

评估人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对，核实结果账、表、单相符。并执行了抽查原始凭证，确定真实性和完整性，对于可以取得市场价格的软件以市场价格作为其评估值，对于无法取得市场价格的软件考虑价格变动确定其评估值。

4. 长期待摊费用

评估人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对，核实结果账、表、单相符。并执行了抽查原始凭证、核实结算合同等替代检查程序，确定真实性和完整性，以清查核实后尚未摊销额作为评估值。

5. 负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行函证和抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

(三) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经

营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及企业的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业主营业务收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1. 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第 i 年的净现金流量；

A：为未来第 N1 年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

$(1+R)^{-i}$ ：为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）+资产减值损失-资本性支出-净营运资金变动

根据企业的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，企业仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2. 折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型（CAPM）和资本加权平均成本（WACC）确定折现率 R。

资本加权平均成本（WACC）的计算公式为：

$$R = [E / (E + D)] \times Re + [D / (E + D)] \times Rd \times (1 - T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rs$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Rs：企业特定风险调整系数。

（四）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2020年3月8日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。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，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2020年4月18日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

（二）特别假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估未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其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

4. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

5. 本次评估以模拟财务报表为基础。

6. 本次评估假设京美电子能够正常继承浙江德景电子科技有限公司相关客户供应商资质。

（三）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用。

3. 委估企业在营业执照载明的经营期限到期后，延长经营期限继续保持经营。

4. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势。

5. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化。

6. 假设评估基准日后企业的产品保持目前的市场竞争态势。

7. 被评估单位的生产能力能够实现并在预期内保持基本稳定，未来销售和成本控制计划 and 目标能如期实现，生产经营符合国家环保政策和满足国家环保要求。

8. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

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

10. 除增值税率外有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

11. 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。

12. 假设企业预测年度现金流为期末流入和流出。

13. 评估结论依据的是委托人及被评估企业提供的资料，假设委托人及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，京美电子的股东全部权益价值评估结果如下：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对京美电子的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结果

1. 资产基础法的评估结果

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日持续经营前提下，京美电子评估前资产总额为 9,307.79 万元，负债总额为 762.94 万元，净资产为 8,544.85 万元；评估后资产总额为 12,804.46 万元，负债总额为 762.94 万元，净资产为 12,041.53 万元，评估增值 3,496.68 万元，增值率为 40.92%。

京美电子评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	<u>1</u>	964.64	964.64	0.00	0.00

非流动资产	2	8,343.14	11,839.82	3,496.68	41.91
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	7,232.03	9,166.90	1,934.87	26.75
在建工程	8				
无形资产	9	1,050.93	2,612.73	1,561.80	148.61
其他非流动资产	10	60.19	60.19		
资产合计	11	9,307.79	12,804.46	3,496.68	37.57
流动负债	12	762.94	762.94		
非流动负债	13				
负债合计	14	762.94	762.94		
净资产	15	8,544.85	12,041.53	3,496.68	40.92

2. 收益法评估的评估结果

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，经采用收益法评估的京美电子股东全部权益价值为 11,679.00 万元。较评估基准日账面值 8,544.86 万元，增值 3,134.14 万元，增值率 36.68 %。

（二）评估结论分析

1. 资产基础法评估增值原因

运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

（1）固定资产评估增值原因是：

房屋建筑物类固定资产评估增值，主要是以下原因：

1) 房屋建筑物类评估原值增值是因为近几年来，建筑人工费、材料费有一定幅度的增长，以及被评估单位所在地区计价定额的更换导致评估值有一定的增值；评估净值增值较大是因为建筑物的经济使用年限长于会计的折旧年限所致，评估原值增值也是评估净值增值原因之一。

2) 构筑物评估净值增值幅度小于评估原值增值幅度是部分资产评估采用的经济使用年限小于企业会计的折旧年限所致。

设备评估增减值分析：

1) 机器设备评估原值减值的主要原因是二代贴片机逐步被三代机替代，属于落后产品，价格呈下降趋势，造成评估原值减值；评估所采用的经济寿命年限长
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

于企业折旧年限，造成净值评估增值。

2) 车辆评估原值减值的主要原因是由于近年车辆市场价格整体呈下降趋势，造成该类资产评估原值减值；评估所采用的经济寿命年限长于企业折旧年限，造成净值评估增值。

3) 电子设备评估原值减值的主要原因是更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，造成该类资产原值减值；评估所采用的经济寿命年限长于企业折旧年限，造成净值评估增值。

(2) 无形资产评估增值原因：土地使用权为 2010 年取得，至评估基准日，土地市场成交价格有一定幅度的上涨导致评估增值。

2. 收益法与资产基础法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与资产基础法评估价值比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项 目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东权益评估值	12,041.53	11,679.00	-362.53	-3.01

本次评估中，收益法评估结果较资产基础法评估结果差异值原因主要是：

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产市场价值加和得出的。收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。京美电子作为一个新设企业，处于调整期，在调整期间及其之后对于资产配置及使用情况存在一定的不足，故导致收益法评估值偏低。

3. 选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

资产基础法是基于企业全部资产及负债的重新取得价值而确定的评估方法，而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

从资产效用上来看，资产基础法为资产的堆积，体现的是资产的外在购买价值，而收益法反映的是企业实际经营的内在价值。虽收益法评估值低于资产基础法评估值，但从评估值差额来看，其差异并不明显，属于正常资产收益的波动范围。

（三）本评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对京美电子的股东全部权益价值进行了评估，本次评估结果，即京美电子于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值 11,679.00 万元（大写为人民币壹亿壹仟陆佰柒拾玖万元整）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（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、担保和质押事宜，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经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业

意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

(五) 评估中，评估人员对模拟报表中资产的抵押、担保情况进行了关注，截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，公司存在以下抵押、质押资产和相关担保事项：

序号	借款合同编号	借款金额(万元)	借款期间	抵(质)押物/担保人	抵押合同编号/保证合同编号	保证人	担保或保证金金额	债权人/质权人
1	63804712302019021	1100	2019.2.28-2020.2.27	嘉房权证南湖区分字第 00612784 号/第 00612785 号/第 00612786 号/第 00612787 号/嘉房权证南字第 00772731 号/嘉南土国用(2015)第 1042025 号/无铅热风回流焊机、炉温测试仪、自动裁板机等设备	抵押合同编号：Z63804792502018069/Z63804792502018088	浙江兴科科技发展有限公司	58,826,700.00	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
2	63804712302019066	850	2019.6.27-2020.6.26					中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
3	63804712302019051	900	2019.5.28-2020.5.27					中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
4	012040015602019 年(营业)字 01540 号	1150	2019.1.2.17-2020.12.17					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
5	012040015602019 年(营业)字 01500 号	1570	2019.1.2.16-2020.12.16					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
6	012040015602019 年(营业)字 00114 号	1000	2019.1.28-2020.1.26					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
7	012040015602019 年(营业)字 01039 号	1200	2019.9.11-2020.9.10	嘉房权证南字第 00772730 号;嘉南土国用(2015)第 1042025 号	2015 年营业(抵)字 0536 号	国美通讯(浙江)有限公司	120,000,000.00	中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
8	012040015602019 年(营业)字 01099 号	1900	2019.9.20-2020.9.19					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
9	012040015602019 年(营业)字 01079 号	700	2019.9.20-2020.9.19					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
10	012040015602019 年(营业)字 01094 号	500	2019.9.18-2020.9.17					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
11	012040015602019 年(营业)字 01100 号	1500	2019.9.25-2020.7.23					中国工商银行股份有限公司嘉兴分行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100053

12	0120400156 02019 年 (营业) 字 00316 号	980	2019.3 .14-20 20.3.1 3						中国工商银行 股份有限公司 嘉兴分行
13	0120400156 02019 年 (营业) 字 00467 号	1200	2019.4 .11-20 20.4.1 0						中国工商银行 股份有限公司 嘉兴分行
14	0120400156 -2019 年 (营业) 字 00279 号	300	2019.3 .11-20 20.3.8						中国工商银行 股份有限公司 嘉兴分行

动产抵押明细

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计 量 单 位	购置 日期	启用 日期	设备 状态	存放 地点	账面价值 (元)	
											原值	净值
1	020 000 05	点胶机 QUICK8300	QUICK8300	常州快克锡焊股份有限公司	1	台	201 1/0 5	201 1/0 5	在用	嘉兴 制造 部	21,36 7.52	2,13 6.75
2	020 000 06	空调机组	MKZII1118B	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	30,64 9.57	8,35 2.18
3	020 000 07	空调机组	MKZII10814B	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	18,18 8.03	4,95 6.26
4	020 000 08	空调机组	LSQWRF65M/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	35,86 3.25	9,77 3.16
5	020 000 09	空调机组	MKII11826A	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	82,03 4.19	22,3 53.9 7
6	020 000 10	空调机组	MKZII12127A	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	99,02 5.64	26,9 84.7 1
7	020 000 11	空调机组	MKZII12631A	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	119,5 38.46	32,5 74.0 8
8	020 000 12	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 4
9	020 000 13	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3
10	020 000 14	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3
11	020 000 15	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3
12	020 000 16	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3
13	020 000 17	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3
14	020 000 18	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3
15	020 000 19	空调机组	LSQWRF13OM/A-C1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	201 1/1 1	201 1/1 1	在用	1 号 楼	65,34 1.88	17,8 05.8 3

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙) 地址: 北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编: 100053

国美通讯设备股份有限公司拟收购嘉兴京美电子科技有限公司股权涉及其股东全部权益价值资产评估报告

16	02000020	空调机组	MDV-450W/DSN1-880	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	51,247.86	13,964.94
17	02000021	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
18	02000022	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.17	924.62
19	02000023	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.17	924.62
20	02000024	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.17	924.62
21	02000025	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
22	02000026	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
23	02000027	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
24	02000028	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
25	02000029	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
26	02000030	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.61
27	02000031	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.62
28	02000032	空调机组	MDV-D71T2/DN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	1号楼	3,393.16	924.62
29	02000033	三相变压器	MTD-3010	苏州欧科旺机电设备有限公司	1	台	2011/11	2011/11	在用	SMT车间	4,660.19	1,270.04
30	02000034	精密烤箱（大）	XMTC003	上海迅美工业设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	仓库	14,358.98	4,020.74
31	02000035	精密烤箱（小）	XMTC009	上海迅美工业设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	仓库	8,376.07	2,345.35
32	02000036	金属探测安检门	TX-200A	上海天巡电子设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	嘉兴制造部	6,239.32	1,747.48
33	02000037	美的空调机组	MDV-450W/DSN1-880	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	1号楼	25,623.93	7,174.65
34	02000038	美的空调机组	MDV-D100T2/SDN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	1号楼	3,658.12	1,024.12
35	02000039	美的空调机组	MDV-D100T2/SDN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	1号楼	3,658.12	1,024.12
36	02000040	美的空调机组	MDV-D100T2/SDN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	1号楼	3,658.12	1,024.12
37	02000041	美的空调机组	MDV-D100T2/SDN1	重庆美的通用制冷设备有限公司	1	台	2011/12	2011/12	在用	1号楼	3,658.12	1,024.12

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

国美通讯设备股份有限公司拟收购嘉兴京美电子科技有限公司股权涉及其股东全部权益价值资产评估报告

38	020 000 42	美的空调机组	MDV-D100 T2/SDN1	重庆美的通用制冷 设备有限公司	1	台	201 1/1 2	201 1/1 2	在用	1号 楼	3,658 .12	1,02 4.12
39	020 000 43	美的空调机组	MDV-D36T 2/DN1	重庆美的通用制冷 设备有限公司	1	台	201 1/1 2	201 1/1 2	在用	1号 楼	2,239 .32	627. 48
40	020 000 44	空气压缩机	GA37+FF A-7.5	阿特拉斯科普柯（无 锡）压缩机有限公司	1	台	201 1/1 2	201 1/1 2	在用	嘉兴 制造 部	121,3 67.54	33,9 82.5 8
41	020 000 49	超声波清洗机 HQD-600	HQD-600	苏州隆成电子设备 有限公司	1	台	201 1/1 2	201 1/1 2	在用	备仓	4,700 .85	1,31 5.89
42	020 000 58	固定式剪叉升降平台	YPJG2.0- 1.0	富阳凯勒机械有限 公司	1	台	201 2/0 1	201 2/0 1	在用	仓库	18,63 2.48	5,35 7.18
43	020 000 59	无铅热风回流焊机	AS-1000	深圳市劲拓自动化 设备股份有限公司	1	台	201 2/0 2	201 2/0 2	在用	SMT 车间	152,1 36.76	44,8 80.2 3
44	020 000 60	无铅热风回流焊机	AS-1000	深圳市劲拓自动化 设备股份有限公司	1	台	201 2/0 2	201 2/0 2	在用	SMT 车间	152,1 36.76	44,8 80.2 3
45	020 000 65	锡膏搅拌机	LT-200	上海磊泰电子有限 公司	1	台	201 2/0 3	201 2/0 3	在用	备仓	3,418 .80	341. 88
46	020 000 66	除湿机	2108BC	苏州特安斯电子有 限公司	1	台	201 2/0 5	201 2/0 5	在用	汉朔 车间	2,051 .28	205. 13
47	020 000 69	思泰克 3D 锡膏测试仪 SPI	思泰克 3D SPI	厦门思泰克光电科 技有限公司	1	台	201 2/0 8	201 2/0 8	在用	SMT 车间	111,1 11.11	37,7 78.0 7
48	020 000 70	三相变压器	SE-10KVA	苏州欧科旺机电设 备有限公司	1	台	201 2/1 0	201 2/1 0	在用	SMT 车间	2,330 .10	826. 82
49	020 000 71	自动裁板机	R102	台湾率然精密股份 有限公司	1	台	201 2/1 1	201 2/1 1	在用	SMT 车间	175,2 13.68	63,5 15.1 8
50	020 000 72	FUJI 上料台	110*i4 (600dpi)	美国 ZEBRA 公司	1	台	201 2/1 1	201 2/1 1	在用	SMT 车间	7,264 .96	2,63 3.31
51	020 000 73	控制柜 1+低压开关柜 5+高压柜 5+干式变压器 1	GCS	宁波市嘉恒电器有 限公司	1	台	201 2/1 1	201 2/1 1	在用	空压 机房	642,3 07.69	179, 845. 93
52	020 000 74	富士中速贴片机	XPF-L	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	1,054 ,237. 00	390, 067. 48
53	020 000 75	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80
54	020 000 76	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80
55	020 000 77	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80
56	020 000 78	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80
57	020 000 79	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80
58	020 000 80	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80
59	020 000 81	富士高速贴片机	NXT/M31I	日本富士电机株式 会社	1	台	201 2/1 2	201 2/1 2	在用	SMT 车间	501,4 07.00	185, 520. 80

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

60	02000082	富士高速贴片机	NXT/M3II	日本富士电机株式会社	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	501,407.00	185,520.80
61	02000083	传送带	0.5M	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	3,904.50	1,444.74
62	02000084	传送带	0.5M	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	3,904.50	1,444.74
63	02000085	传送带	0.5M	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	3,082.50	1,140.42
64	02000086	传送带	0.5M	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	3,082.50	1,140.42
65	02000087	传送带	0.5M	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	3,082.50	1,140.42
66	02000088	传送带	0.5M	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	3,082.50	1,140.42
67	02000089	推板机	SL-3BM	深圳市拓邦特机电有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	备仓	15,755.00	5,829.56
68	02000090	GKG 印刷机	GKG	东莞市凯格精密机械有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	180,000.00	66,600.00
69	02000091	和西回流焊	SF-1020	和西电子设备有限公司	1	台	2012/12	2012/12	在用	SMT车间	120,000.00	44,400.00
70	02000100	思泰克 3D 锡膏测试仪 SPI	TOPONE1500	厦门思泰克光电科技有限公司	1	台	2013/03	2013/03	在用	SMT车间	351,111.07	137,811.34
71	02000101	矩子在线光学检测仪 AOI	MI-3000	矩子智能科技有限公司	1	台	2013/03	2013/03	在用	SMT车间	341,880.34	134,188.24
72	02000107	PCB 全套线	10M*400MM	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2013/04	2013/04	在用	二楼组装	10,256.41	4,102.81
73	02000115	流水线	L12 米	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2013/12	2013/12	在用	二楼组装	12,307.69	5,661.37
74	02000118	插件线	3M/段*3段	苏州市泽旭自动化设备有限公司	1	台	2014/04	2014/04	在用	BE 车间	4,368.93	2,140.57
75	02000119	波峰焊设备	NOSSE	苏州诺斯达电子科技有限公司	1	台	2014/05	2014/05	在用	BE 车间	85,000.00	42,287.50
76	02000120	走刀式 PC 版分板机	TZ-600	苏州市太智机电有限公司	1	台	2014/06	2014/06	在用	BE 车间	7,008.55	3,539.59
77	02000121	BGA 返修系统	QUICK7720	常州快克锡焊股份有限公司	1	台	2014/06	2014/06	在用	SMT车间	8,547.01	4,316.41
78	02000127	空气压缩机	GA55FFA-7.5	阿特拉斯科普柯（无锡）压缩机有限公司	1	台	2015/05	2015/05	在用	嘉兴制造部	145,299.16	85,363.46
79	02000182	烧录器	RrogMaster-U4	杭州励莱科技有限公司	1	台	2016/07	2016/07	在用	SMT车间	8,547.01	3,290.40

（六）评估基准日被评估单位尚未成立，其相关资产状况由模拟资产装入后的模拟财务报表确认，不考虑其抵押债务变动对资产能否装入的影响。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

(七) 截止评估基准日, 公司现有 2 项房屋建筑物尚未办理不动产权证, 未办证房屋建筑面积 89.50 平方米, 为企业的传达室及消防泵房。

(八) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(九) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十一) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查, 未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 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额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
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。
4. 评估基准日后至资产评估报告日前, 浙江京美电子科技有限公司已经成立, 尚未实缴出资。

(十二) 本报告未考虑控股权溢价或折价对评估值的影响。

(十三) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程

序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本资产评估报告使用范围：

1. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。
2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(三) 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专业人员不承担责任；

(四) 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；

(五) 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。

(六) 本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2019年12月31日起，至2020年12月30日止。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目资产评估报告日为二〇二〇年六月十七日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二〇二〇年六月十七日



附 件

1. 模拟审计报告；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
3. 委托人和被评估单位法人营业执照；
4. 委托人和被评估单位的承诺函；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构营业执照、资产评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书；
7. 资产评估师职业资格证书登记卡；
8. 资产评估结果汇总表与明细表。