



深圳市赛格达声股份有限公司

赛格科技工业园3栋2层全层工业厂房资产转让项目

资产评估报告书(摘要)

深资专评报字[2005]第 002 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

深圳市德正信资产评估有限公司接受深圳市赛格达声股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对深圳市赛格达声股份有限公司拟进行资产转让而涉及的赛格科技工业园3栋2层全层工业厂房进行了评估工作。委托方及资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师的责任是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产在评估基准日2005年1月31日所表现的价值作出了公允反映。资产评估情况及评估结果如下：

(一)委托方及资产占有方

委托方及资产占有方：深圳市赛格达声股份有限公司（赛格达声股份公司）；

(二)评估目的

深圳市赛格达声股份有限公司拟进行资产转让，本次评估是为该公司进行资产转让提供价值参考依据。

(三)评估范围和对象

此次评估范围和对象为赛格达声股份公司位于赛格科技工业园3栋2层全层工业厂房。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	取得或建成年月	面积(m ²)	资产来源	用途	备注
1	赛格科技工业园3栋 2层全层厂房	混合结构 普通装修	1991年7月9日	3,534.75	购商品房	工业仓储	建构价款 388.82万元

(四)评估基准日

本项目资产评估基准日为2005年1月31日。

(五)经济行为文件

关于本次评估的资产评估协议书。

(六)评估方法

估价对象所处区域华强北商业圈的工业厂房绝大部分已改为商业用途，普遍在缴纳临时地租后用于出租，租赁市场活跃，而补交地价后作商业物业转让的交易案例较少。估价对象已出租多年，有稳定的收益，故采用租金收益法进行评估。

租金收益法，是通过估算估价对象在未来的预期租金收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出估价对象的评估值的一种资产评估方法。



(七)价值定义

估价对象在剩余使用年限内逐年缴纳临时地租，作商业用途继续使用，于评估基准日的市场公允价值。

(八)评估结论

赛格达声股份公司委托评估的资产，在评估基准日 2005 年 1 月 31 日，根据本次评估目的评估总价值为错误！链接无效。元，大写金额人民币错误！链接无效。元。评估结果明细如下：

序号	资产名称	面积(m ²)	评估总价(元)	评估单价(元/m ²)
1	赛格科技工业园3栋 2层全层工业厂房	3534.75	错误！链接无效。	错误！链接无效。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年(自 2005 年 1 月 31 日起，至 2006 年 1 月 30 日止)。本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。

(以下无正文)



(此页无正文)

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：李太奎

注册资产评估师：陈贤龙 刘克明

二〇〇五年二月二十八日