

证券代码：600775

证券简称：南京熊猫

编号：临 2009—012

南京熊猫电子股份有限公司关联交易公告

特别提示：本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 交易内容

本公司控股子公司南京华格电汽塑业有限公司将 70,231.9 平方米国有土地使用权转让给南京熊猫汉达科技有限公司，转让总金额为人民币 52,953,800 元。

● 关联人回避事宜

本公司董事会共有九名董事，关联董事李安建先生、徐国飞先生、刘爱莲女士、朱立锋先生、施秋生先生、鲁清先生回避表决。

● 交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响

本次交易后华格电汽将搬迁至本公司拥有的位于南京经济技术开发区内，可以享受开发区的优惠政策，附属公司相对集中管理和经营，也有利于降低成本，促进公司未来的发展。

一、关联交易概述

南京熊猫电子股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2009 年 8 月 10 日以书面议案形式召开临时董事会，董事会批准本公司控股子公司南京华格电汽塑业有限公司（以下简称“华格电汽”）与熊猫电子集团有限公司（以下简称“熊猫集团”）子公司南京熊猫汉达科技有限公司（以下简称“汉达科技”）签署《国有土地使用权

转让合同》(以下简称“合同”或“该合同”),根据该合同,本公司同意华格电汽以人民币 52,953,800 元将其拥有的位于白下区联合村 3 号 70,231.9 平方米国有土地使用权转让给汉达科技。

熊猫集团持有本公司股份 51.1%,为本公司控股股东,而汉达科技为熊猫集团的全资子公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》和《香港联合交易所有限公司证券上市规则》规定,本次交易构成了公司的关联交易。

本公司董事会共有九名董事,关联董事李安建先生、徐国飞先生、刘爱莲女士、朱立锋先生、施秋生先生、鲁清先生回避表决,其余董事(即独立董事蔡良林先生、唐幼松先生、马忠礼先生)一致同意通过如下决议:(1)同意本公司子公司华格电汽塑业与熊猫集团子公司汉达科技签署《国有土地使用权转让合同》,并授权董事会采取一切必要步骤以促使协议生效。(2)上述交易为本公司日常业务中按一般商务条款进行的交易。(3)本公司并无任何董事在上述交易中享有重大利益,董事李安建先生、徐国飞先生、刘爱莲女士、朱立锋先生、施秋生先生、鲁清先生为关联董事,于本次董事会上放弃表决权利。四、独立董事唐幼松先生、蔡良林先生、马忠礼先生认为本次交易符合本公司及全体股东的利益。本次交易需提交下次股东大会审议通过。

二、关联方介绍

1、公司名称:南京熊猫汉达科技有限公司

住所:南京经济技术开发区内恒通大道 1 号

公司类型:有限公司(法人独资)内资

注册资本:25,000 万元人民币

法定代表人:鲁清

汉达科技为本公司控股股东熊猫集团的全资子公司,主要经营:通信设备、雷达及配套设备、通信传输设备研制、生产、销售及技术服务。

截至 2008 年 12 月 31 日，汉达科技实现净利润人民币 105,899,973.11 元，净资产人民币 365,556,995.39 元。

三、关联交易标的基本情况

本公司控股子公司华格电汽塑业本次转让的国有土地使用权实际面积为 70,231.9 平方米，位于白下区联合村 3 号，土地用途为工业。本次评估以 2009 年 03 月 31 日为基准日，经沃克森(北京)国际资产评估有限公司评估，评估价为人民币 52,953,800 元。

四、关联交易的主要内容和定价政策

1、合同名称：国有土地使用权转让合同

2、合同签署方：

转让方（甲方）：南京华格电汽塑业有限公司

受让方（乙方）：南京熊猫汉达科技有限公司

3、合同签署日：2009 年 8 月 10 日

4、交易标的

甲方所拥有的白下区联合村 3 号面积为 70,231.9 平方米的国有土地使用权。

5、转让价格及支付方式

该国有土地使用权转让价格经甲、乙双方公平协商，并参照了沃克森(北京)国际资产评估有限公司出具的估价报告的土地估价结果。本合同双方一致同意，甲方所拥有的白下区联合村 3 号面积为 70,231.9 平方米的国有土地使用权转让给乙方，转让总金额为人民币 52,953,800 元。

付款及交地方式：自合同签订之日起五日内现款支付人民币 21,000,000 元，过户手续办理完毕后五日内现款支付人民币 31,953,800 元。

6、合同生效

本合同经双方签字盖章办理相关手续后生效。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

本次交易有利于公司集中管理及经营附属公司,降低成本,盘活公司的闲置资产,实现公司资产的增值,利于公司未来的发展。

本次转让土地使用权的定价参照了沃克森(北京)国际资产评估有限公司出具的估价报告的土地估价结果,定价公平合理且客观公允,本次转让土地使用权符合公司和全体股东的利益,没有损害其他中小股东利益。

截止2008年12月31日,该土地账面值为人民币3,710.49万元,以人民币5,295.38万元转让后,扣除相关税费后,将增加公司收益820万元左右,从而改善了公司的盈利状况。

六、独立董事的意见

公司独立董事蔡良林先生、唐幼松先生、马忠礼先生对上述关联交易发表了独立意见,认为:(1)公司在董事会书面审核前,并进行了必要的沟通,获得了事前认可;(2)公司并无任何董事在上述交易中享有重大利益,所有关联董事对上述交易放弃表决权利;(3)上述关联交易按一般商务条款进行的,符合本公司及全体股东的利益。

七、历史关联交易情况

自2007年初至本次董事会决议日之前,本公司子公司华格电汽塑业与汉达科技无其他关联交易事项发生。

八、备查文件目录

- 1、临时董事会决议;
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见;
- 3、国有土地使用权转让合同;
- 4、沃克森(北京)国际资产评估有限公司《关于南京华格电汽塑

业有限公司建设用地使用权转让项目的资产评估报告书》。

南京熊猫电子股份有限公司

2009年8月10日

南京华格电汽塑业有限公司
建设用地使用权转让项目
资产评估报告书

沃克森评报字[2009]第 0030 号

(资产评估报告共分三册，本册为第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇〇九年五月十二日

中国·北京

资产评估报告书

声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	5
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估原则.....	8
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程及情况.....	12
十、评估假设.....	13
十一、评估结论.....	14
十二、特别事项说明.....	15
十三、评估报告使用限制说明.....	16
十四、评估报告日.....	16
评估报告附件.....	18

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

南京华格电汽塑业有限公司建设用地使用权转让项目 资产评估报告书

(摘要)

沃克森评报字[2009]第 0030 号

重 要 提 示

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

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受南京熊猫电子股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京熊猫电子股份有限公司全资子公司南京华格电汽塑业有限公司拟实施建设用地使用权转让给熊猫电子集团公司经济行为涉及的单项资产建设用地使用权在 2009 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及被评估单位

委托方：南京熊猫电子股份有限公司

被评估单位：南京华格电汽塑业有限公司

二、评估目的

南京熊猫电子股份有限公司的全资子公司南京华格电汽塑业有限公司拟转让建设用地使用权给熊猫电子集团公司，本次评估系为南京华格电汽塑业有限公司拟转让建设用地使用权给熊猫电子集团公司的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为南京华格电汽塑业有限公司于评估基准日转让建设用地使用权行为所涉及的一宗工业用地，位于南京市白下区联合村 2 号，建设用地使用权面积 70231.9 平方米

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 03 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与南京熊猫电子股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2009 年 3 月 31 日资产账面净值 3691.33 万元，评估值 5295.38 万元，评估增值 1604.05 万元，增值率 43.45%；

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 3 月 31 日

被评估单位：南京华格电汽塑业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
流动资产	1				
非流动资产	2				
其中：可供出售金融资产	3				

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
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				
无形资产	8	3691.33	5295.38	1604.05	43.45
商誉	9				
长期待摊费用	10				
递延所得税资产	11				
资产总计	12	3691.33	5295.38	1604.05	43.45
流动负债	13				
非流动负债	14				
负债总计	15				
净 资 产	16				

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，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

南京华格电汽塑业有限公司建设用地使用权转让项目

资产评估报告书

沃克森评报字[2009]第 0030 号

南京熊猫电子股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京熊猫电子股份有限公司全资子公司南京华格电汽塑业有限公司拟实施建设用地使用权转让给熊猫电子集团公司经济行为涉及的单项资产建设用地使用权在二〇〇九年三月三十一日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：南京熊猫电子股份有限公司

注册地址：南京市高新技术开发区 05 栋北侧 1-2 层

法定代表人：李安建

注册资本：人民币 65501.5 万元

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资，上市）

注册号：320100400008823

经营范围：开发、制造、销售通信设备、计算机及其其他电子设备；仪器仪表及文化、办公用机械；电气机械及器材；塑料制品；风机、衡器、包装设备等通用设备；化工、木材、非金属加工专用设备；输配电及控制设备；环保、社会公共安全及其他设备；金融税控产品；电源产品；模具；计算机服务业软件业、系统集成；物业管理；并从事上述经营业务的售后技术服务等业务。

2、企业简介：

南京熊猫电子股份有限公司是一家集科研、开发、生产、销售及技术服务于一体的大型综合性通信公司，于 1992 年 4 月由原熊猫电子集团公司改组重组后成立，其历史可追溯到 1936 年，是中国最早的电子企业。1996 年 5 月 2 日及 11 月 18 日公司股票分别在香港联合交易所和上海证券交易所挂牌上市。

公司主要业务是开发、生产及销售卫星通信产品、移动通信产品、机电仪产品、信息技术产品以及电子制造业务等，注册商标为“熊猫 PANDA”，是全国电子行业第一个“中国驰名商标”。

公司拥有雄厚的科技开发实力，建有三个国家级工程技术开发中心，科研开发水平居全国同行业领先地位。公司通过 ISO-9001 认证，建立了科学的质量管理体系和先进的企业管理信息系统。

公司抓住经济全球化的机遇，积极开展国际合作，与瑞典爱立信等跨国公司建立了多家合资企业，成为公司新的增长点和重要利润来源，具有良好的发展前景。

公司下一步的发展战略是：全面贯彻落实科学发展观，增强可持续发展能力，实现又好又快发展，以科技开发为动力，充分利用科技资源，进一步实现产业自主创新，逐步把本公司建成卫星通信研发、生产基地，并在机电仪产业、信息技术产业和电子制造产业方面进入全国同行业前列，并逐步发展智能产品及环保产品。努力把公司发展成为一个综合性、国际化的高科技公司。

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：南京华格电汽塑业有限公司

注册地址：南京市白下区石门坎联合村 3 号

法定代表人：徐国飞

注册资本：人民币 4000 万元

经济性质：有限公司（法人独资）

经营期限：2001 年 12 月 26 日至 2011 年 12 月 25 日

注册号：320103000003159

经营范围：塑料制品、家电塑料配件、汽车专用塑料配件、挤塑型材、家用电器、玩具、卫生洁具制造、销售；模具制造；塑料喷涂装饰加工；配套组装；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务、经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；通信系统及终端产品研发、生产、制造及销售；系统集成及软件开发、生产、销售。

2、企业简介及历史沿革：

南京华格电汽塑业有限公司隶属于南京熊猫电子股份有限公司的全资控股子公司，创建于 1984 年，汇钟山隼气，聚白下灵风，高起点、严管理，是江苏省一流的精密模具制造、塑料成型、喷涂装饰及配套组装专业化生产基地。公司拥有国际先进水平的注塑机、喷涂装饰流水线及其他相关辅助、检测设备。常年开展为夏普、LG、富士康、安德鲁、熊猫电子、安康等国内外著名大公司的模具加工、注塑、挤塑、喷涂装饰及组装生产业务，产品涵盖家用电器、数码产品、电子通讯、汽车、日常用品等方面。

近年来，企业已建立完整的模具制造、精密注塑外观件产品生产链，常规注塑主

营产品转向生产 52 英寸以上大屏幕彩电壳体、白色家电外壳、汽车保险杠等中、大型注塑件；精密注塑件加工生产，向高高精密注塑外观件手机、数码像机、笔记本电脑等产品渗透。

公司通过 ISO9001: 2000 质量保证体系、ISO14001: 2004 环境管理体系；美国 UL 产品安全体系认证，企业多次荣获政府部门颁发的"重点纳税企业"、"清洁文明生产企业"、"安全生产示范企业"、“绿化先进单位”等光荣称号。公司"以人为本、客户至上"的经营特色，最终赢得了广大客户的赞誉。并先后多次被夏普、安德鲁、富士康等知名企业评为“优秀供应商”。

3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
南京熊猫电子股份有限公司	2462.28	100%
合计		100%

4、委托方和被评估单位之间的关系：

被评估单位南京华格电汽塑业有限公司为委托方南京熊猫电子股份有限公司的全资子公司。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

主要包括业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

南京熊猫电子股份有限公司的全资子公司南京华格电汽塑业有限公司拟转让建设用地使用权给熊猫电子集团公司，本次评估系为此经济行为提供建设用地使用权价值参考依据

三、评估对象和范围

本次评估对象为南京华格电汽塑业有限公司于评估基准日转让建设用地使用权行为所涉及的一宗工业用地，位于南京市白下区联合村 2 号，建设用地使用权面积 70231.9 平方米。

建设用地使用权账面金额 38318309.80 元，至评估基准日不存在有质押、冻结等法律权属情况。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	
非流动资产	2	
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	
无形资产	8	3831.83
商 誉	9	
长期待摊费用	10	
递延所得税资产	11	
资产总计	12	3831.83
流动负债	13	
非流动负债	14	
负债总计	15	
净 资 产	16	

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估南京华格电汽塑业有限公司单项资产建设用地使用权在基准日的市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2009 年 03 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估原则

根据国家有关资产评估的规定，在本次评估中我们主要遵循以下评估原则：

（一）资产评估工作原则

1、独立性原则：评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位，评估公正不受委托人及外界的意图及压力的影响，进行独立公正的评估。

2、客观公正性原则：资产评估公正实事求是，尊重客观实际。

3、科学性原则：遵循科学的评估标准，以科学的态度制定评估方案，并采用科学的评估方法进行资产评估。

（二）资产评估经济技术原则

1、预期收益原则：资产之所以有价值是因为它能够为其拥有者或控制者带来未来经济效益，资产价值的高低主要取决于它能够为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。

2、供求原则：供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求关系变化并不呈固定比例变化，但变化的方向都具有规律性。供求规律对商品价格所形成的作用力同样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

3、贡献原则：贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用原则。贡献原则主要适用于构成某整体资产的各项要素资产的评估，它要求要素资产价值的高低要由该要素资产对整体资产的贡献来决定，或者是由当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失来决定。

4、替代原则：作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将商品卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售商品。正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

5、评估时点原则：市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结果可以被市场检验，在进行资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时刻，这一时刻就是评估基准日，或称估价日期。它为资产评估提供了一个时间基准。资产评估的评估时点原则要求资产评估必须有评估基准日，而且评估值就是评估基准日的资产价值。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）经济行为文件

1、《资产评估业务约定书》。

(二) 主要法律法规

- 1、国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、原国家国有资产管理局[1996]第 23 号转发的《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 4、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号)；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令)；
- 6、《国有资产评估项目核准管理办法》(财企[2001]801 号)；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令)；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令)；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号)；
- 10、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知(2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号)；
- 11、关于企业国有产权转让有关事项的通知(2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号)；
- 12、《中华人民共和国公司法》(2006 年 1 月 1 日施行)；
- 13、《企业会计准则》；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订并施行)；
- 15、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——业务约定书；
- 6、资产评估准则——工作底稿；
- 7、资产评估准则——不动产；
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见(试行)；
- 9、企业价值评估指导意见(试行)；
- 10、资产评估价值类型指导意见(试行)；
- 12、中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2009 年 7 月 1 日起施行)。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证等；

- 2、土地产权证;
- 3、其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准

- 1、城镇土地估价规程 (GB/T18508-2001) ;
- 2、《南京市市区基准地价更新技术报告》;
- 3、江苏省人民政府苏政发(2003)131号文件《省政府关于调整征地补偿的通知》
- 4、《南京市征地拆迁补偿安置办法》(宁政发[2004]93号文)
- 5、《南京市征地拆迁补偿安置标准》的通知(宁价房[2004]61号、宁国土资[2004]92号)

(六) 参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表;
- 2、国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料;
- 3、统计部门资料;
- 4、其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法,即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价格,但它是从决定资产现行市场价格的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产,符合对资产的基本定义。

(二) 评估方法选择

本次评估对象为单项资产建设用地使用权,故采用资产基础法进行评估。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

建设用地使用权的评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据待估宗地的特点及土地开发状况,选取成本逼近法和基准地价修正法作为本次评估的基本方法。

①基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,对各城市已公

布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

基本公式：

$$\bullet P = P' \times Z$$

式中：P——宗地地价

P'——宗地所在城镇基准地价水平

Z——综合修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

宗地地价=土地取得费及有关税费+土地开发费+利息+利润+土地所有权收益

③采用基准地价系数修正法及成本逼近法评估后，结合现实地价水平并与评估测算结果相比照，最后按两种方法的加权平均结果确定评估地块的最终价格结果。

九、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与南京熊猫电子股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、接受南京熊猫电子股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点评估人员被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行

驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查和市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。采用适当的评估方法进行评估，根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，评估人员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告书、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告书、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

十、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3、清算假设：清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，在根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

(二) 一般假设：

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 8、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

(三) 特别假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、假设南京华格电汽塑业有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论：

在评估基准日 2009 年 3 月 31 日资产账面净值 3691.33 万元，评估值 5295.38 万元，评估增值 1604.05 万元，增值率 43.45%；

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年3月31日

被评估单位：南京华格电汽塑业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
流动资产	1				
非流动资产	2				
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				
无形资产	8	3691.33	5295.38	1604.05	43.45
商誉	9				
长期待摊费用	10				
递延所得税资产	11				
资产总计	12	3691.33	5295.38	1604.05	43.45
流动负债	13				
非流动负债	14				
负债总计	15				
净 资 产	16				

(二) 评估增减值原因分析：

无形资产—建设用地使用权评估增值是：

- 1、近几年南京市土地地价上涨所形成。
- 2、企业取得土地过程中享受了一定的优惠。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三)本评估结论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。本报告未考虑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。

(四)我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五)遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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；

(六)评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(四) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(六) 本评估报告自评估基准日 2009 年 03 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估；

十四、评估报告日

本评估报告于 2009 年 5 月 12 日提交委托方。

[本页以下无正文]

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇〇九年五月十二日

评估报告附件

目 录

- 一、资产评估业务约定书
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、评估人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目的主要人员名单

项目负责人：李文军（注册资产评估师）

无形资产：史建波（注册土地估价师）

项目复核人：黄立新（注册资产评估师）

王爱萍（注册资产评估师）