

深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达投资有限公司
进行增资扩股涉及的该公司股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

深国众联评字（2010）第 3-049 号

评估基准日：2010 年 10 月 31 日

评估报告提交日期：2010 年 11 月 22 日

（共三册第一册）

深 圳 市 天 健 国 众 联 资 产 评 估 土 地 房 地 产 估 价 有 限 公 司

公司地址：深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号

电 话： 25132315 25132260 25132267 25132276

传 真： 25132275 邮政编码： 518002

网 址： www.gzlchina.com

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
绪 言.....	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的.....	8
三、评估范围 and 对象.....	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设及前提条件.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告提交日期.....	24
十四、资产评估报告的备查文件	24

。。。

声 明

深圳市桑达实业股份有限公司：

受贵公司委托，本公司对贵单位（实施方为贵单位子公司深圳桑达房地产开发有限公司）拟对深圳市桑达投资有限公司进行增资扩股事宜所涉及的深圳市桑达投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评定估算，并形成了资产评估报告。在资产评估报告载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本资产评估报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，仅在评估报告设定的评估假设及前提条件下成立。

二、我们根据国家有关资产评估法规与资产评估准则的规定进行分析估算，形成意见和结论，撰写本评估报告。注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。

三、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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象所涉及的资产和负债进行了必要的核实。

六、注册资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、委托方及被评估企业提供给评估机构和评估人员的各项依据、财务会计数据、生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估企业对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估企业提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估企业负责，本公司不承担相关的法律责任。

九、被评估企业存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十、本评估报告必须完整使用。报告使用者在使用本报告的评估结论时，须关注评估报告特别事项说明对评估结论的影响及评估报告的使用限制。

十一、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。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

十二、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达投资有限公司进行增资 扩股涉及的该公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

深国众联评字（2010）第 3-049 号

本公司接受深圳市桑达实业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、科学的原则，按照公允的资产评估方法，对深圳市桑达投资有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估基准日为 2010 年 10 月 31 日，评估目的是为深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达投资有限公司增资扩股提供价值参考依据（投资执行人为贵单位子公司深圳桑达房地产有限公司）。本次评估是建立在委托方和被评估单位方提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托方及被评估单位方负责。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。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。

深圳市桑达投资有限公司委托的评估对象在本次评估目的下，于评估基准日 2010 年 10 月 31 日评估结果为：

经清查审计后的账面资产总额为 333,072,708.50 人民币元，负债总额为 233,150,000.00 人民币元，净资产为 99,922,708.50 人民币元。评估后资产总额为 333,536,446.90 人民币元，负债总额为 233,150,000.00 人民币元，净资产为 100,386,446.90 人民币元。净资产评估增值计 463,738.40 人民币元，增值率为 0.46%，详见资产评估明细表。

现将深圳市桑达投资有限公司的全部资产及其相关负债于二零一零年十月三十一日的资产基础法评估结果列示如下：

单位：人民币万元				
项 目	账面价值 A	评估价值 C	增(减)值 D=C-B	增(减)率(%) E=D/B×100%

流动资产	RMB	192.27	RMB	192.27	RMB		
非流动资产		33,115.00		33,161.37		46.37	0.14
其中：可供出售金融资产							
持有至到期投资							
长期应收款							
长期股权投资		33,115.00		33,161.37		46.37	0.14
投资性房地产							
固定资产							
在建工程							
工程物资							
固定资产清理							
生产性生物资产							
油气资产							
无形资产							
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产							
其他非流动资产							
资产总计		33,307.27		33,353.64		46.37	0.14
流动负债		23,315.00		23,315.00			
非流动负债							
负债合计		23,315.00		23,315.00			
净资产	RMB	9,992.27	RMB	10,038.64	RMB	46.37	0.46

应予说明的是,本资产评估报告“十一、特别事项说明”中所述事项可能对资产评估结果产生影响,鉴于目前条件的限制,我们无法对其可能产生的影响进行量化,需提请资产评估报告使用者特别关注。

本资产评估报告依据法律有关规定,仅对前述特定的资产评估目的发生法律效力。

本资产评估报告有效使用期限为一年,即自二零一零年十月三十一日起至二零一一年十月三十日止。

以上内容摘自深国众联评字(2010)第3-049号资产评估报告,欲了解本资产评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。

2010年11月22日

深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达投资有限公司进行增资 扩股涉及的该公司股东全部权益价值

资产评估报告

深国众联评字（2009）第 3-049 号

绪 言

深圳市桑达实业股份有限公司：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司委托，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，对深圳市桑达实业股份有限公司（以下简称“深圳市桑达实业股份有限公司”）及其子公司深圳桑达房地产开发有限公司（以下简称“桑达房地产公司”为实际执行者）拟对深圳市桑达投资有限公司（以下简称“深圳市桑达投资有限公司”）增资扩股涉及的深圳市桑达投资有限公司股东全部权益，在 2010 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估过程报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方是深圳市桑达实业股份有限公司，被评估单位为深圳市桑达投资有限公司。本评估报告的使用者为深圳市桑达股份有限公司、深圳桑达房地产开发有限公司、深圳市桑达投资有限公司、相关主管审核机构。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

（一）、委托方

委 托 方 为：深圳市桑达实业股份有限公司

注 册 号： 440301103356497

住 所： 深圳市南山区科技园科技路 1 号桑达科技大厦 15-17 层

法 定 代 表 人： 张永平

注 册 资 本： 23286.432 万元整

实收资本：23286.432 万元整

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：生产通信设备（生产场地营业执照另行办理）、计算机及软件、办公自动化设备、普通机械、光电一体化设备、电子检测设备、税控设备、税控收款机（不含限制项目）；半导体照明产品的购销；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；进出口业务按深贸管审证字第 523 号外贸企业审定证书规定办理；在合法取得土地使用权的土地上从事房地产开发经营，物业管理及自有物业租赁；兴办实业（具体项目另行申报）。

（二）被评估单位

被评估单位为深圳市桑达投资有限公司，深圳市桑达投资有限公司企业概况如下：

被评估单位：深圳市桑达投资有限公司

注册号：440301104932727

住所：深圳市福田区燕南路上步电子工业区 401 栋东座三层 302 室

法定代表人：鲍青

注册资本：10000 万元

实收资本：10000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：二零一零年九月十日

经营范围：投资兴办实业，投资房地产，投资移动通讯终端、网络、计算机应用设备及软件（以上具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；电子工程；自有房产租赁及管理。

（三）深圳市桑达投资有限公司的企业沿革

深圳市桑达投资有限公司（以下简称公司）系经中国电子信息产业集团有限公司批准，于 2010 年 9 月 10 日在深圳市市场监督管理局注册成立，取得 440301104932727 号营业执照，营业期限至 2020 年 9 月 10 日，企业类型为有限责任公司。其中深圳市桑达电子集团有限公司投资 7000 万元，持股比例 70%，深圳市桑达实业股份有限公司投资 2000 万元，持股比例 20%，深圳桑达房地产开发有限公司投资 1000 万元，持股比例 10%。此行为业经深圳中瑞泰会计师事务所出具深中瑞泰验字【2010】第 078 号验资报告予以

验证。

（四）深圳市桑达投资有限公司法人治理情况和组织机构

公司隶属于深圳桑达电子集团有限公司，为中国电子信息产业集团有限公司的三级子企业。公司按照《公司法》规定建立了法人治理结构，股东会为公司的最高权力机构，董事会为股东会的常设权力机构，董事会成员共 5 人，公司不设监事会，设监事 2 名；公司的业务组织结构：由经理部、财务部等组成。

（五）委托方和被评估单位之间的关系

本次评估的委托方与被评估单位的关系为关联关系。深圳市桑达实业股份有限公司是深圳市桑达投资有限公司的股东，投资比例是全部股权的 20%。

二、评估目的

本次评估目的是为深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达投资有限公司增资扩股提供价值之参考（桑达房地产公司为实际执行者）。对于将本报告全部或部分作除上述目的之外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。本次评估已经过深圳市桑达实业股份有限公司和企业主管部门批准。

三、评估范围和对象

1、本次进行评估的范围为深圳市桑达投资有限公司截止二零一零年十月三十一日的全部资产及其相关负债，评估对象为深圳市桑达投资有限公司的股东全部权益价值。纳入评估范围的资产账面总价值及各类型资产历史成本、评估基准日数量等以深圳市桑达投资有限公司提供的上述资产及其相关负债的清查评估明细表为准，此次评估的全部资产及其相关负债已经过北京中证天通会计师事务所有限公司审计确认。

2、纳入评估范围的深圳市桑达投资有限公司的资产及其相关负债于二零一零年十月三十一日的审计后账面价值按资产类型列示如下：

		(单位：人民币万元)	
项 目		2010. 10. 31	
流动资产		RMB	192. 27
非流动资产			33, 115. 00
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			33, 115. 00
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
资产总计			33, 307. 27
流动负债			23, 315. 00
非流动负债			
负债合计			23, 315. 00
净资产		RMB	9, 992. 27

3、纳入评估范围的主要资产和负债情况如下：

(1) 流动资产：账面值为 1, 922, 708. 50 人民币元；该企业流动资产全部为银行存款。

(2) 非流动资产：账面值净值为 331, 150, 000. 00 人民币元；全部是深圳市桑达投资有限公司对深圳中联电子有限公司的股权投资，投资比例为百分之百。

(3) 流动负债：账面值为 233, 150, 000. 00 人民币元。主要包括短期借款和其他应付款等。

4、纳入本次资产评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行

事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2010 年 10 月 31 日，系由本公司与委托方协商确定，确定的理由是该评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，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

（一）行为依据

- 1、本项目的资产评估业务约定书；
- 2、《深圳市桑达实业股份有限公司会议纪要》。

（二）法规依据

- 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、2005 年 1 月 26 日财政部财企[2005]12 号《关于〈公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定〉有关问题的补充通知》;

13、2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》;

14、2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》;

15、《中华人民共和国公司法》(2006 年 1 月 1 日施行);

16、《企业会计准则》;

17、《中华人民共和国企业所得税法》(自 2008 年 1 月 1 日起施行)。

(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——机器设备;

8、资产评估准则——不动产;

9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见(试行);

10、企业价值评估指导意见(试行);

11、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、企业章程、验资报告等;

2、车辆行驶证;

3、重要设备购买合同;

4、企业提供的总账明细账及入账凭证;

- 5、银行对账单、往来及银行询证函；
- 6、企业申报的《清查评估明细表》；
- 5、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1、《2010 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 2、各网站市场报价查询；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经〔1997〕456 号）；
- 5、国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。

（六）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业提交的财务会计经营资料、北京中证天通会计师事务所有限公司出具的专项审计报告（报告号为中证天通[2010]特审字第 31094 号）；
- 3、国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
- 4、设备询价的相关网站或图书；
- 5、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、企业价值评估中的资产基础法，通常又称资产加和法，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。成本法评估主要以评估基准日被评估企业经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

2、企业价值评估中的收益法，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。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益

折现法。具体是指通过估算委估企业在未来的预期收益，采用适宜的资本化率或折现率折算成现值，然后累加求和，得出委估企业于评估基准日市场价值的一种资产评估方法。

3、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的类似企业、股东权益资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

(二) 评估方法选择

1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

由于深圳市桑达投资有限公司于 2010 年 9 月 10 日刚刚成立，没有以前年度的经营情况可参考，现只有一家投资公司-深圳中联电子有限公司，没有其他经营项目开展，对企业未来的经营发展规划才开始进行，还没有形成完整的体系，因此，无法对未来经营和营利情况做出预测。

其投资的深圳中联电子有限公司是根据中国电子信息产业集团中电资（2010）538 号《关于深圳中联电子公司股权转让有关事项的批复》，从中国瑞达系统装备公司所属中国电子基础产品装备公司以协议转让方式，取得了深圳中联电子公司 100%的国有股权，并依据中国电子信息产业集团中电资（2010）576 号《关于同意深圳中联电子公司整体改制为一人有限责任公司的批复》对深圳中联电子公司进行改制，于 2010 年 11 月 3 日取得营业执照。由于企业刚刚转制，按改制过程中的评估报告进行了账务处理，经营成果已不具有连续性，公司除物业出租，现没有其他经营项目，对未来的经营规划没有完成，因此，无法对未来经营做出合理预测，因此，本次评估不适合采用收益法进行评估。

3、对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各

单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、现经营情况的了解，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

(三)对于所采用的评估方法的介绍

首先，对于资产基础法评估中各单项资产的评估方法介绍

1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 本次评估流动资产只有银行存款科目。评估人员核对了银行存款日记账、银行存款余额调节表和其它入帐凭证，核实总账余额和评估申报表是否相符；同时对银行存款项目进行函证，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2、非流动资产的评估方法

本次评估的资产中非流动资产只有长期投资-股权投资，是企业对深圳中联电子有限公司的股权投资，为独资经营（股权比例为 100%）。本次评估采用基础法进行评估，其中：

(1) 应收款项的评估

应收款项主要包括应收账款和其他应收款项；各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(2) 设备类资产的评估

本次评估的设备主要包括电子设备、运输设备，评估人员根据企业提供的设备明细清单，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，由评估人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对电子设备和运输设备资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●电子设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

②设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于电子办公设备

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。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，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、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）×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）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

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=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程

法成新率与使用年限法成新率孰低确定)

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

(3) 房地产的评估

房地产类资产本次评估采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$\text{公式 } v = a/r [1-1/(1+r)^n]$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

(4) 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(5) 长期投资评估值的确定

通过评估被投资企业的资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。根据投资比例采用权益法确定长期投资评估值。

3、负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估工作的起始时间

本次评估工作的开始时间为 2010 年 11 月 13 日，至出具评估报告日结束。

（二）已执行的主要评估程序

1、2010年11月13日，接受委托，与委托方进行初步沟通协商，了解评估范围、确定评估基准日、制订评估方案及工作计划；

2、2010年11月15日至2010年11月18日，收集相关的法律性文件等资料，进行账面清查、资产清查。在此基础上，对资产价值进行初步估算；

3、在初步估算的基础上，进一步对初步估算核实修正得出评估结果，编制资产评估结果报告书。经本公司内部三级审核后出具评估报告；

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，按照我公司与深圳市桑达实业股份有限公司签订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核实，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、接受深圳市桑达实业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将评估人员分为流动资产及负债评估组、设备评估组、收益法评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为2010年11月13日～11月15日。

（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。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2010 年 11 月 15 日～11 月 18 日。

（三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

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，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，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。

3、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2010 年 11 月 18 日～11 月 20 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、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、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总审审核，再根据总审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。

本阶段的工作时间为 2010 年 11 月 20 日～11 月 22 日。

九、评估假设及前提条件

(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去进行的。

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。

(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、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、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；
- 8、公司的经营模式没有发生重大变化。

（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，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、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、评估结论

此次评估主要采用资产基础法进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1、纳入本次资产评估范围的深圳市桑达投资有限公司二零一零年十月三十一日经清查核实调整后的账面资产总额 333,072,708.50 人民币元，负债总额为 233,150,000.00 人民币元，净资产为 99,922,708.50 人民币元。评估后资产总额为 333,536,446.90 人民币元，负债总额为 233,150,000.00 人民币元，净资产为 100,386,446.90 人民币元。净资产评估增值计 463,738.40 人民币元，增值率为 0.46%，资产评估结论详细情况见资产清查评估明细表。

2、纳入评估范围各类资产及相关负债的评估结果业已汇入资产评估结果汇总表中。

深圳市桑达投资有限公司纳入评估范围的资产及其相关负债于二零一零年十月三十一日评估结果列示如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值		增(减)值	增(减)率(%)
	A		C		D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	RMB	192.27	RMB	192.27	RMB	
非流动资产		33,115.00		33,161.37	46.37	0.14
其中：可供出售金融资产						
持有至到期投资						
长期应收款						
长期股权投资		33,115.00		33,161.37	46.37	0.14
投资性房地产						
固定资产						
在建工程						
工程物资						
固定资产清理						
生产性生物资产						
油气资产						
无形资产						
开发支出						
商誉						
长期待摊费用						
递延所得税资产						
其他非流动资产						
资产总计		33,307.27		33,353.64	46.37	0.14
流动负债		23,315.00		23,315.00		
非流动负债						
负债合计		23,315.00		23,315.00		
净资产	RMB	9,992.27	RMB	10,038.64	RMB 46.37	0.46

3、基础法评估结果与账面值比较变动原因：

长期投资-股权投资评估增值 463,738.40 人民币元，增值率为 0.14%，主要原因投资单位房地产评估增值造成。

十一、特别事项说明

1、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

评估对象可实现价格的保证；

2、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方及被评估单位方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力；

4、本报告评估结论是对 2010 年 10 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任；

5、委托方及被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在企业及委托方评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，本次评估没有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评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告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；

7、截至 2010 年 10 月 31 日止，中联电子公司涉案事项具体情况如下：

惠州市皖桂贸易有限公司诉讼事项。惠州市皖桂贸易有限公司作为申请执行人，针对中联电子公司原合营公司深圳市友联实业投资有限公司尚未偿还借款一事向广东省惠来县人民法院申请执行，并以中联电子公司投资未到位为由将中联电子公司追加为被执行人，2009 年 6 月 22 日，惠来法院下达了（2009）惠法民（二）执加字第 4-1 号民事裁定书，查封中联电子公司名下位于深圳市燕南路上步电子工业区 401 栋整栋房产，建筑面积 6620.5 平方米，证号为深房地证字第 3000077487 号。

2010 年 1 月 26 日广东省揭阳市中级人民法院下达（2009）揭中法执复字第 1 号民事裁定书，维持查封房产的民事裁定，认定中联电子公司应在出资不实的 640 万元范围内对惠州市皖桂贸易有限公司承担责任。

2010 年 10 月 19 日经中联电子公司申诉，广东省惠来中县人民法院下达（2008）惠法执指字第 110-5 号裁定，查封中联电子公司名下五套房产，查封期间公司可使用查封

房产，但不得转移，不得对房产设立权利负担，不得有妨碍诉讼的其他行为，查封期限二年；解除 2009 年 6 月 22 日对深圳市燕南路上步电子工业区 401 栋整栋房产查封，目前企业仍具有上诉权。

该五套房产已于 2010 年 8 月 26 日发生了产权转移（已签合同，企业做账务处理，因此，没有在本次评估范围内）没有办理产权过户手续，本次评估没有考虑该事项对评估结果的影响。

此五套房产分别为①位于福田区上步南路国企大厦永裕 21F 房产，证号为深房地字第 3000269944 号；②位于福田区香梅路城市花园 9 栋 201 室房产，证号为深房地字第 3000351761 号；③位于南山区华明路南油生活 B 区钜建公司单身楼 15 栋 204 房产，证号为深房地字第 4000015105 号；④位于南山区华明路南油生活 B 区钜建公司单身楼 15 栋 203 房产，证号为深房地字第 4000015098 号；⑤位于南山区华明路南油生活 B 区钜建公司单身楼 15 栋 202 房产，证号为深房地字第 4000015100 号。

本次评估没有和考虑该案件最终处理结果对评估结果的影响；

8、截止评估基准日本次评估的建筑物中 402 栋 4 层证载权利人为深圳环球电容器有限公司，其他权利人全部为深圳中联电子公司，本次评估没有考虑办理产权变更及可能涉及的罚没情况的影响；

9、本评估报告没有考虑控股权因素及少数股东股权产生的溢价或折价及流动性对评估值的结果的影响；

10、在评估基准日后，评论结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

（1）资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

（2）价格发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

11、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效；

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用者应予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得本评估机构书面同意，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；
- 4、本评估报告结果自评估基准日起一年内有效，即在 2010 年 10 月 31 日至 2010 年 12 月 30 日内有效。

十三、评估报告提交日期

本评估报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而做出的，评估报告提交日期为 2010 年 11 月 22 日。

十四、资产评估报告的备查文件

- 1、《深圳市桑达实业股份有限公司会议纪要》；
- 2、被评估单位专项审计报告；
- 3、委托方及被评估单位营业执照复印件；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、机动车行驶证复印件；
- 6、部分勘察照片；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、资产评估师资格证书复印件；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 11、评估机构营业执照复印件。
- 12、评估业务约定书

(本页无正文)

法 定 代 表 人:

中国注册资产评估师:

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2010 年 11 月 22 日