

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 说 明

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

（共三册第二册）

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： 25132325 25132260 25132315 25132267

传 真： 25132275 邮政编码： 518002

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项说明	3
第三部分	资产评估说明	17
第四部分	评估结论及其分析	38

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和核查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项说明

一、委托方及被评估单位概况

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及其股东、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：公司主要经营投资兴办实业，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，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（普通合伙）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为关联公司。深圳市桑达实业股份有限公司的投资

占深圳市桑达投资有限公司全部股份的 20%。

（六）、公司采用的主要会计政策、会计估计

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

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、记账本位币：采用人民币为记账本位币。

3、会计记账基础和会计计量属性

公司以权责发生制为记账基础。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，公司将予以特别说明。

4、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5、外币业务核算方法

公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折合为人民币记账。

（1）外币货币性项目：按中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。

（2）外币非货币性项目：以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

6、现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融资产

（1）金融资产的分类、确认和计量

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资

产、贷款及应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于公司对金融资产的持有意图和持有能力。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有此类金融资产期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。资产负债表日，公司将此类金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置此类金融资产时，此类金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②应收款项

公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收款项列为坏账损失。

公司坏账损失核算采用备抵法。公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。企业收回应收款项时，应将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

③持有至到期投资

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价

值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

如公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

④可供出售金融资产

指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。资产负债表日，可供出售资产按公允价值计量，其公允价值变动计入“资本公积—其他资本公积”。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当年末公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入“资产减值损失”。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

（2）金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与公司特定相关的参数。

8、长期投资的核算方法

(1) 长期股权投资的分类、确认和计量

公司的长期股权投资包括对子公司的投资、合营企业的投资、联营企业的投资和其他长期股权投资。

①对子公司的投资

公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量：

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值份额计量。合并方取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

②对合营企业、联营企业的投资

公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。公司按照被投资单位宣告分派的利润或现

金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

③其他长期股权投资

公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照初始投资成本计价，后续计量采用成本法核算。

长期股权投资核算方法的转换

①成本法转换为权益法

原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，因追加投资导致持股比例上升，能够对被投资单位施加重大影响或是实施共同控制的，在成本法转为权益法时，将原持有长期股权投资部分视同最初采用权益法进行调整。

因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置比例结转应终止确认的长期股权投资成本，在此基础上，将剩余长期股权投资部分视同最初采用权益法进行调整。

长期股权投资成本法转为权益法后，未来期间应当按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

②权益法转换为成本法

因追加投资原因导致原持有的对联营企业或合营企业的投资转变为对子公司投资的，达到企业合并前对长期股权投资采用权益法等方法核算的，购买日应对权益法下长期股权投资的账面余额进行调整，将有关长期股权投资的账面余额调整至最初取得成本，在此基础上加上购买日新支付对价的公允价值作为购买日长期股权投资的成本。

因减少投资导致长期股权投资的核算由权益法转换为成本法(投资企业对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的长期股权投资)的，应以转换时长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的基础。

长期股权投资的处置

企业将所持有的对被投资单位的股权全部或部分对外出售时，应相应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额，应确认为处置损益。

采用权益法核算的长期股权投资，原记入资本公积中的金额，在处置时进行结转，将与所出售股权相对应的部分在处置时自资本公积转入当期损益。

(4) 长期股权投资的减值

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9、固定资产

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

10、金融负债

（1）金融负债的分类、确认和计量

公司的金融负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。公司交易性金融负债包括：A、为了近期内回购而承担的金融负债；B、公司基于风险管理、战略投资需要等，直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；C、不作为有效套期工具的衍生工具。

公司持有该类金融负债按公允价值计价，并不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

②其他金融负债

公司的其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款、同业及其他金融机构存放款项、拆入资金、吸收存款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额，和按《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

（2）金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与公司特定相关的参数。

11、职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工提供服务的会计期间，公司将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本、资产成本及当期损益。

12、收入确认原则

（1）销售商品

公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权

公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

13、租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

（1）公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

14、所得税的会计处理方法

（1）公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得

税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

(2) 所得税汇算清缴方式：按年计算，分季预缴，季度终了后 15 日内预缴，年度终了后 5 个月内汇算清缴。

15、税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	劳务、房租收入	5%	
增值税	销售收入	17%	
城建税	应交流转税额	1%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

二、关于经济行为的说明

根据 2010 年 11 月 12 日召开的深圳市桑达实业股份有限公司总经理办公会会议的精神，为实现深圳市桑达投资有限公司的下一步运作需要，拟对深圳市桑达投资有限公司进行增资扩股，聘请有证券资格的中介公司开展评估工作，评估基准日定为 2010 年 10 月 31 日。

三、关于评估范围的说明

1、本次进行评估的范围为深圳市桑达投资有限公司于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：（审计后数字填写）

（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，全部为长期投资，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。

(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、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2010 年 10 月 31 日，系由评估公司与委托方协商确定，确定的理由是该评估基准日为企业的会计年度截止日，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。

五、可能影响评估工作的重大事项

本公司控股子公司-深圳中联电子有限公司的子公司-内蒙古华联标准晶体有限公司由于经营不善，已多年无法正常经营，于 2009 年 3 月全面停产，不再经营，企业大部分职工合同到期后已解除合同，现企业只有四名留守人员；企业的土地是租赁取得，一直没有付租赁款，地上房地产没有取得房地产权权证，企业经营期限于 2012 年 3 月到期，截止评估基准日，企业还没有进行清算。由于企业处于非正常状态，可能会对评估工作产生一定影响。

另外，截止评估基准深圳中联电子有限公司房地产中 402 栋 4 层证载权利人为深圳环球电容器有限公司，实际权利人为深圳中联电子有限公司，企业一直没有办理更名手续，可能会对评估工作产生一定影响。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测

深圳市桑达投资有限公司于 2010 年 9 月 10 日在深圳市市场监督管理局注册成立，由于刚刚成立，还没有完成企业经营规划，因此也无法对未来经营及收益状况进行预测。

七、资料清单

- 1、《深圳市桑达实业股份有限公司会议纪要》；
- 2、深圳市桑达实业股份有限公司、深圳市桑达投资有限公司《企业法人营业执照》；
- 3、深圳市桑达投资有限公司《章程》、验资报告；
- 4、深圳中联电子有限公司《企业法人营业执照》及其他关评估资料；
- 5、截止 2010 年 10 月 31 日深圳市桑达投资有限公司和深圳中联电子有限公司《专项合同审计报告》；
- 6、深圳市桑达投资有限公司和深圳中联电子有限公司《资产评估申报表》；
- 7、《机动车行驶证》、设备采购合同；
- 8、存货采购合同、存货销售合同；
- 9、深圳市桑达投资有限公司评估基准日《企业会计报表》；
- 10、深圳市桑达投资有限公司和深圳中联电子有限公司重要合同、银行对账单会计凭证及其它有关资料等。

委托方：深圳市桑达实业股份有限公司

法人代表人：

被评估单位：深圳市桑达投资有限公司

法人代表人：

2010 年 11 月 16 日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)、评估对象与评估范围

1、本次进行评估的范围为深圳市桑达投资有限公司于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		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	9,992.27

3、纳入评估范围的主要资产和负债情况如下：（审计后数字填写）

（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，全部为长期投资，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 100%。

（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。

（二）实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产主要包括深圳中联电子有限公司及其投资的内蒙古华联标准晶体有限公司的存货、设备类、房地产等资产，设备和存货主要分布在两企业的各科室、仓库等地。

其中深圳中联电子有限公司房地产位于深圳市福田区燕南路西侧、振华路北侧，上步电子工业区；为二个整栋和一个半层的框架结构五层工业用楼房建筑，合计建筑面积 13,731.50 平方米；内蒙古华联标准晶体有限公司房地产位于呼和浩特如意经济技术开发区腾飞南路 8 号厂区内，土地为租赁取得，企业一直没有付租金。

深圳中联电子有限公司存货一库存商品主要为未销售的灯具及建筑用的材料，存放于位于深圳市福田区燕南路西侧、振华路北侧，上步电子工业区公司 402 栋五层的仓库内，维护保养较好；内蒙古华联标准晶体有限公司存货包括原材料、产成品和在用周转材料，其中产成品为多年积压的产品，部分原材料过期变质。

深圳中联电子有限公司运输车辆为 3 辆轿车，全部为 2003 年以购置的，由于维护、使用正常，性能一般；电子设备资产分布在企业各科室设备较陈旧多为已淘汰产品，大多能勉强维持运行；内蒙古华联标准晶体有限公司运输车辆为 1 辆轿车，2003 年购置，

可正常使用。

深圳中联电子有限公司电子设备为计算机、空调机等办公用品，大多为淘汰产品；内蒙古华联标准晶体有限公司设备包括生产设备和电子设备，由于无人维护，很多已不能使用。

二、 资产核实情况总体说明

（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程。

评估人员在收到被评估单位填报的《资产清查评估申报表》后，按照资产不同类别，组织六名专业评估人员，对委估资产分别进行了现场清查核实。现场清查工作从 2010 年 11 月 15 日正式开始，2010 年 11 月 19 日工作结束，具体过程如下：

首先，将企业的总账、明细账与填报的申报表进行核对，做到账账相符，账表相符；其次，抽查企业会计凭证，对各账项入账依据进行核实，对银行存款、往来款通过发送询证函进行询证；对实物资产查阅相关资产产权资料，了解设备维护保养情况，在此基础上对实物资产进行全面盘点、勘察，各科目核实的具体情况参见资产基础法和收益法技术评估过程。

（二） 影响资产核实的事项及处理方法。

此次资产的清查与核实工作未遇到明显的影响资产清查和调查的相关事项。

评估范围内的流动资产、固定资产等，账务记录完整，产权明晰、地点清楚、资产明确，无影响资产清查和调查的事项。

实物资产主要为房地产建筑物，产权明晰、地点清楚、资产明确。

评估范围内的股权投资资产，账务记录清楚，但没有投资协议，为对内蒙古华联标准晶体有限公司的股权投资资产。

（三） 核实结论

经清查核实后各项资产总体情况如下：

（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。

（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。

三、评估技术说明

评估基准日定于 2010 年 10 月 31 日。评估人员在收到被评估单位填报的《资产清查评估明细表》后，按照资产不同类别，组织专业评估人员，对委估资产分别进行了现场清查核实。评估人员主要采取了以下相应的清查和评估方法：

(一) 货币资金

纳入本次资产评估的货币资金为银行存款。货币资金账面值为 1,922,708.50 人民币元，我们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。

清查核实后，货币资金账面值为 1,922,708.50 人民币元。按核实后账面值确定评估值，根据上述方法确定货币资金的评估值为 1,922,708.50 人民币元。

(二) 长期投资-股权投资

纳入本次评估的股权投资账面净值为 331,150,000.00 人民币元，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 100%。

I、深圳中联电子有限公司简介：

名 称：深圳中联电子有限公司(以下简称“中联电子公司”)

住 所：深圳市福田区振华路 52 号中联电子大厦

法定代表人姓名：鲍青

注 册 资 本：5000 万元

实 收 资 本：5000 万元

公 司 类 型：有限责任公司（法人独资）

经 营 范 围：开发、生产电器机械及器材、仪器仪表、五金交电、电子产品及（按《中华人民共和国进出口企业资格证书》办）。半导体材料、化工产品、橡胶制品、塑料制品、电子系统工程和防静电工程的承包配套、与主营业务有关的技术咨询、技术服务；投资兴办实业，在合法取得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。

深圳中联电子有限公司的前身是深圳中联电子公司，系经中国电子基础产品装备公

司批准，于 1985 年 1 月 5 日在深圳市市场监督管理局注册成立的国有企业；2010 年 3 月 26 日重新取得 440301104568607 号营业执照，营业期限至 2015 年 4 月 30 日，是一家集制造、贸易、物业经营为一体的综合性国有企业。

2010 年 9 月 29 日，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》，同意中国瑞达系统装备公司所属中国电子基础产品装备公司将持有的深圳中联电子公司 100%的国有股权以协议转让方式转让给深圳桑达电子集团有限公司所属的深圳市桑达投资有限公司，协议转让价以北京中路兆华资产评估有限公司中路评报字（2010）第 20 号评估报告为参考依据，评估值 32,157.92 万元，协议转让价 33,115.00 万元，已经北京产权交易所协议交易。

与此同时，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》批复同意深圳中联电子公司改制，并同意以深圳中联电子公司评估后的净资产 32,157.92 万元投入，改制后公司注册资本 5000 万元，资本公积 27,157.92 万元。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 093 号验资报告予以验证，于 2010 年 11 月 3 日取得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照。

II、资产负债状况、经营情况：

深圳中联电子有限公司资产负债状况、经营情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 10 月 31 日
资产总计	48,780,883.89	59,411,380.32	51,509,811.34	321,460,212.59
负债总计	4,123,905.08	4,895,384.72	3,720,774.31	1,628,602.03
净资产	44,656,978.81	54,515,995.60	47,789,037.03	319,831,610.56
营业收入	17,522,752.29	15,711,429.54	11,620,159.19	1,225,432.25
利润总额	6,676,121.13	4,878,778.66	-6,144,432.19	-1,747,528.52
净利润	5,511,757.23	3,689,271.05	-6,726,958.57	-1,747,528.52

2007 年为未审数据，2008 年、2009 年财务报表经中审亚太会计师事务所有限公司审计并分别出具了中审亚太审字（2009）010024-03-10-01 号、（2010）第 010006-03-10-01 号无保留意见审计报告，2010 年 10 月 31 日财务报表经北京中证天通会计师事务所有限公司审计并出具了中证天通[2010]特审字第 31094 号带强调事项段的专项审计报告。

III、评估对象和评估范围：

1、本次进行评估的范围为深圳中联电子有限公司于二零一零年十月三十一日的全部资产及其相关负债，评估对象为深圳中联电子有限公司的股东全部权益。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被评估单位提供的上述资产及其相关负债的清查评估明细表为准。

2、纳入评估范围的深圳中联电子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调整后账面价值按资产类型列示如下：

金额单位：人民币元

科 目 名 称	账 面 值
一、流动资产合计	28,954,733.38
货币资金	265,630.26
应收账款	5,407,495.90
其他应收款	23,187,360.89
存货	94,246.33
二、非流动资产合计	292,505,479.21
固定资产	292,505,479.21
三、资产总计	321,460,212.59
四、流动负债合计	1,628,602.03
应付账款	219,556.56
应付职工薪酬	482,353.92
应交税费	-185,207.24
其他应付款	1,111,898.79
五、非流动负债合计	
六、负债总计	1,628,602.03
七、净资产（所有者权益）	319,831,610.56

IV、评估方法及过程

1、货币资金

纳入本次资产评估的货币资金为现金和银行存款。货币资金清查核实后账面值为265,630.26人民币元，我们核对了现金、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，对现金进行盘点，清查核实后账面值为265,630.26人民币元。

按核实调整后账面值确定评估值。根据上述方法确定货币资金的评估值为265,630.26人民币元。

2、应收账款

应收账款是被评估单位出售房产应收取的款项。评估基准日账面余额为5,407,495.90人民币元，未计提坏账准备，应收账款净额为5,407,495.90人民币元。评估人员首先通过查阅会计账簿、相关合同等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于现场调查了解的情况，没有证据表明往来款项有无法收回的可能。

应收账款评估值为人民币 5,407,495.90 元。

3、其他应收款

其他应收款账面值为 24,904,007.94 人民币元,审计时计提减值准备 1,716,647.05 人民币元账面净值为 23,187,360.89 人民币元,主要是应收原股东和关联方等款项,我们核对了明细账、总账及会计报表,并审查了原始单据。其中汕头中联公司为无法收回的款项;惠来县人民法院为法院强制执行的款项,不可能收回;内蒙华联标准晶体公司经评估已资不抵债,预计也不可能收回,因此评估为零,同时减值准备评估为零。

以清查核实后的账面值作为评估值,其他应收款评估值为 21,720,007.94 人民币元。

4、存货的评估

深圳中联电子有限公司的存货为库存商品,评估基准日账面价值为 94,246.33 元,账面价值是根据北京中路兆华资产评估有限公司中路评报字(2010)第 20 号评估报告入账的。

经现场勘察和该公司的介绍,库存商品为积压多年的商品,销售价格为整批处理的集中销售价格。

存货评估值为 94,246.33 元。

5、固定资产-建筑物类资产评估说明

(1) 房屋建筑物清查核实方法

企业申报的房屋建筑物账面原值 304,411,421.95 元,账面净值 292,182,772.48 元,共 4 项,建筑面积合计为 13,731.50 平方米,均办理产权证,402 栋 4 层证载权利人为深圳环球电容器有限公司(实际权利人为深圳中联电子公司),评估人员进行了现场清查核实。

申报的房屋建筑物为上步电子工业区 401 栋、上步电子工业区 402 栋以及上步电子工业区 417 栋一层南半层。

对于房屋建筑物,评估时采取企业与评估机构协同清查的方法。在评估机构指导下,首先由企业对照评估范围中的所有房屋建筑物进行清点和现场查勘,并对重要房屋建筑物、构筑物填写现场勘察调查表。

评估人员对房屋建筑物的勘察,主要根据申报的房屋建筑物评估申报表,对评估申报表中所列之建筑物以下内容进行勘察:核对房屋的地址、座落部位、地段、层次;认定房屋的结构、类型、式样、层高、建筑面积;查勘房屋的装修、设施及其使用状况;

确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况。查阅主要房屋建筑物的购房合同及房地产证等，填写房屋现场勘察记录表；查阅所有房屋权属资料，核对房屋“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

(2) 评估范围

纳入此次评估范围的房屋建筑物资产为深圳中联电子公司截止评估基准日 2010 年 10 月 31 日申报的 4 项房地产。

依据公司评估申报表，该部分资产于评估基准日原值为 304,411,421.95 元，账面净值 292,182,772.48 元。

(3) 登记状况

深圳中联电子公司申报的 4 项房屋建筑物分别为上步电子工业区 401 栋、402 栋 1-2 层、402 栋 3-5 层和 417 栋 1 层南半层。

根据房地产证（深房地字第 3000077487 号）登记的情况，401 栋权利人为深圳中联电子公司，土地位置位于福田区燕南路，土地使用权来源为购买商品房，土地用途为工业仓储，土地使用年限为 50 年，从 1981 年 11 月 21 日至 2031 年 11 月 21 日止；建筑物建筑面积为 6620.5 平方米，共 5 层，建筑结构为框架结构，竣工日期为 1985 年 2 月 1 日。

402 栋 1-5 层共办理了 5 个房地产证，其房地产证号分别为深房地字第 3000002484 号、深房地字第 3000360182 号、深房地字第 3000354454 号、深房地字第 0099301 号、深房地字第 3000002483 号，402 栋权利人除 4 层权利人证载深圳环球电容器有限公司（实际产权人为深圳中联电子公司）外，其余权利人均均为深圳中联电子公司，土地位置位于福田区燕南路，土地使用权来源为购买商品房、分割或划拨，土地用途为工业仓储；土地使用年限为 30 年，从 1981 年 11 月 21 日至 2011 年 11 月 21 日止，建筑物建筑面积共为 6620.5 平方米，5 层，建筑结构为框架结构，竣工日期为 1985 年 2 月 1 日。

根据房地产证（深房地字第 3000076767 号）登记的情况，417 栋 1 层南半层权利人为深圳中联电子公司，土地位置位于福田区燕南路，土地使用权来源为单位自建房，土地用途为工业仓储，土地使用年限为 50 年，从 1981 年 11 月 21 日至 2031 年 11 月 21 日止；建筑物建筑面积为 490.5 平方米，建筑结构为框架结构，竣工日期为 1987 年 11 月 1 日。

(4) 实体状况

401 栋、402 栋和 417 栋为长方型建筑，建筑物总层数为五层。该建筑物采用混凝

土独立基础，基础垫层为混凝土垫层。框架结构，柱为钢筋混凝土柱，屋面梁为现浇钢筋混凝土梁，屋面板为混凝土现浇板，屋面防水为卷材防水，屋顶设有保温层。框架填充墙采用粘土空心砖墙。房屋为普通装修，房屋外墙墙面为白条砖贴面，局部为花岗岩石材墙面，室内为普通装修，抹灰刷涂料，地面为地砖地面，局部为大理石石材地面，外门为防盗大门，部分为不锈钢大门，内门为胶合板门，窗为铝合金窗，部分为塑钢窗，天棚为抹灰刷涂料，部分为轻钢龙骨矿石膏板或矿棉吸音板吊顶，厨房、卫生间地面铺地面砖。楼内普通电照系统，筒灯或格栅灯，给排水系统齐全，配有烟感系统。

(5) 权利状况

纳入评估范围的房屋建筑物除 401 栋 3 层西半部为中联电子公司自用外，其他基本用于出租。

以上房屋建筑物不存在抵押、质押、担保等他项权利。

(6) 评估过程说明

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：搜集资料。根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料。本次评估，除搜集了前述评估依据外，还搜集了房屋产权证明、房屋租赁协议等资料，为综合评定测算提供了充分的依据。

第二阶段：现场勘察。我们根据委估申报表，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，并作详细的记录，做到表实相符。

第三阶段：评估计算。评估人员根据现场勘察结果、当地房地产市场行情计算出房屋建筑物之评估价值。

(7) 评估方法

根据委估资产的特点，采用收益法进行评估，具体方法如下：

收益法是求取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。从收益法的角度看，房地产的价值是其未来净收益的现值之和。

收益法的基本原理，可用基本公式表示：

$$V=a/r$$

式中：V—房地产价值

a—年净收益

r—资本化率

若房地产收益为有限年期，其价格计算公式则为：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：V—房地产价值

a—房地产未来年净收益

r—资本化率

n—收益年期

若房地产净收益按一定比率递增且为有限年期，其价格计算公式则为：

$$V=a/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

式中：V—房地产价值

a—房地产递增前年净收益

r—资本化率

g—净收益逐年递增的比率；

n—收益年期

(8) 评估案例

案例：401 栋（深房地字第 3000077487 号）

①. 房地产概况

401 栋建筑物总层数为五层。该建筑物采用混凝土独立基础，基础垫层为混凝土垫层。框架结构，柱为钢筋混凝土柱，屋面梁为现浇钢筋混凝土梁，屋面板为混凝土现浇板，屋面防水为卷材防水，屋顶设有保温层。框架填充墙采用粘土空心砖墙。房屋为普通装修，房屋外墙墙面为白条砖贴面，局部为花岗岩石材墙面，室内为普通装修，抹灰刷涂料，地面为地砖地面，局部为大理石石材地面，外门为防盗大门，部分为不锈钢大门，内门为胶合板门，窗为铝合金窗，部分为塑钢窗，天棚为抹灰刷涂料，部分为轻钢龙骨石膏板或矿棉吸音板吊顶，厨房、卫生间地面为地砖地面。楼内普通电照系统，筒灯或格栅灯，给排水系统齐全，配有烟感系统。共有 2 部客梯。

至评估基准日，评估对象建筑物基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、外装修、门窗、上下水、电力设施等，经现场勘查均能够满足使用要求，无明显不均匀沉降现象。

②. 收益法评估测算过程

401 栋房屋建筑物除第三层西半部自用外，其他基本用于出租。由于受地铁建设的影响，出租率较以前有大幅下降，且租期较短，最长的租赁合同租赁期到 2011 年 12 月

31 日。因此，在本次评估按客观收益进行测算。

A、年总收益的分析计算

深圳中联电子公司 401 栋建筑面积 6620.5 平方米，根据目前租赁市场状况、401 栋房地产状况，根据对估价对象商业环境的调查，考虑 401 栋位于深圳市商业最集中的华强北商圈的振华路，并且深圳地铁 2 号线延伸线在此设站，预计 2011 年后出租率应上升，结合评估人员的经验，我们本次估价，设定 2010 年 10 月-2011 年 9 月一年期间整栋楼平均租金为 100 元/平方米，出租率为 50%；2011 年 10 月以后整栋楼平均租金为 210 元/平方米，出租率为 92%。根据估价对象周边商业房地产的供求状况及估价对象实际利用情况，设定空置率为 5%。考虑该物业随着地铁建成商业位置越来越具有优势，设定租金在 2011 年基础上每年上涨 3%。则 2011 年后年净收益按每年 3%递增。

B、年总费用的分析计算

总费用是指估价对象的使用者在进行租赁经营活动中所支付的年平均客观总费用。

(A) 房屋租赁管理费

根据深圳市有关规定，房屋租赁管理费按年租金收入的 2%缴纳。

(B) 房产税

该房地产的房产税按房地产账面值 70%的 1.2%缴纳。

(C) 维修和保险费

维修费按重置价的 2%计算，保险费按重置价的 0.10%计算。

(D) 税费。税金是指由出租人按有关规定向税务机关缴纳的营业税及附加、城镇土地使用税等。

a 营业税：根据税法有关规定，土地使用权转让（包括租赁）为年租金的 5%。

b 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》规定，深圳市土地租赁的城市维护建设费按营业税的 1%缴纳。

c 教育费附加：根据国务院《关于教育费附加征收问题的紧急通知》的精神，土地租赁的教育费附加按营业税的 3%缴纳。

d 印花税按重置价的 0.10%计算。

e 根据深圳市有关规定，土地使用税为 21 元/平方米。

(E) 押金年收益：押金×年利率（押金一般为三个月租金）。

C、报酬率的确定

采用风险加和法来确定报酬率，即：

报酬率=无风险利率+风险报酬率

估价对象的资本化率以无风险安全利率加风险调整值确定。无风险安全利率采用一年期银行存款利率2.50%，风险调整值考虑当地同类型土地市场供求关系及风险因素及现时的通货膨胀率，取4.50%。

报酬率= 2.50%+4.50%=7%

D、收益期限的确定

401 栋房产为框架结构，于 1985 年 2 竣工，框架结构非生产用房的房屋耐用年限为 60 年，则至评估基准日该房屋剩余使用年限为 34.3 年。估价对象土地使用年限为 50 年，从 1981-11-21 至 2031-11-21 止，则至评估基准日该土地剩余使用年限为 21.1 年。根据孰短原则，即土地剩余使用年限为收益期限。估价对象剩余收益年限为 21.1 年。

具体测算过程见下表：

(2010 年 11 月-2011 年 10 月)

序 号	项 目	建筑面积 (m ²)		6,620.50
		土地面积		4,500.00
	内 容	原建购价 (元)		145,007,100.00
		重置价格 (元)	单价 (元/m ²) 1500	9,930,750.00
		收益年限 (t) [租约期内]		1.00
		资本化率 (r)		7.00%
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定]		100.00
		租金年递增率 (g) [根据市场调查确定]		0.0%
1	月租金收益	月租金 × 建筑面积		662,050
2	面积空置损失	空置率 × 月租金收益	5%	33,103
3	年空置时间	月份	6	
4	年租金收益	年租金收益 - 年面积空置损失 - 年空置时间损失		3,773,682
5	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H+I		1,796,586
	A. 房产税	原建购价 × 70% × 税率	1.20%	1,218,060
	B. 营业税	年租金 × 税率	5%	188,684
	C. 教育费附加	营业税 × 费率	3%	5,661
	D. 城市建设维护税	营业税 × 税率	1%	1,887
	E. 印花税	年租金 × 税率	0.10%	3,774
	F. 房屋租赁管理费	年租金 × 费率	2%	75,474
	G. 维修管理费	原建购价 (或重置价) × (1%~2%)	2%	198,615
	H. 保险费	原建购价 (或重置价) × 费率	0.10%	9,931
	I. 城镇土地使用税	土地面积 × 每平方米年税额	21	94,500
6	押金年收益	押金 × 年利率 (押金一般为三个月租金)	2.50%	47,171
7	年租金纯收益	年租金收益 - 扣减项目 + 押金年收益		2,024,267

8	收益总值	$\text{年租金纯收益} / (r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^t)$		1,891,838
9	收益单价（取整）	收益总值 ÷ 建筑面积		285
10	评估单价	根据经验综合确定（十位取整）		290
11	评估总值	评估单价 × 建筑面积		1,919,945

（2011 年 10 月后）

序号	项 目 内 容	建筑面积（m ² ）		6,620.50
		土地面积		4,500.00
		原建购价（元）		145,007,100.00
		重置价格（元）	单价（元/m ² ） 1500	9,930,750.00
		收益年限（n）[租约期外]		20.10
		资本化率（r）		7.00%
		月租金（元/m ² ） [根据市场调查确定]		210.00
		租金年递增率（g） [根据市场调查确定]		3.0%
1	月租金收益	月租金 × 建筑面积		1,390,305
2	面积空置损失	空置率 × 月租金收益	5%	69,515
3	年空置时间	月份	1	
4	年租金收益	年租金收益 - 年面积空置损失 - 年空置时间损失		14,528,690
5	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H+I		2,581,701
	A. 房产税	原建购价 × 70% × 税率	1.20%	1,218,060
	B. 营业税	年租金 × 税率	5%	726,435
	C. 教育费附加	营业税 × 费率	3%	21,793
	D. 城市建设维护税	营业税 × 税率	1%	7,264
	E. 印花税	年租金 × 税率	0.10%	14,529
	F. 房屋租赁管理费	年租金 × 费率	2%	290,574
	G. 维修管理费	原建购价（或重置价） × （1%~2%）	2%	198,615
	H. 保险费	原建购价（或重置价） × 费率	0.10%	9,931
	I. 城镇土地使用税	土地面积 × 每平方米年税额	21	94,500
6	押金年收益	押金 × 年利率（押金一般为三个月租金）	2.50%	99,059
7	年租金纯收益	年租金收益 - 扣减项目 + 押金年收益		12,046,048
8	收益总值	$\text{年租金纯收益} / (r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^n) / (1+r)^t$		150,587,252
9	收益单价（取整）	收益总值 ÷ 建筑面积		22,745
10	评估单价	根据经验综合确定（十位取整）		22,700
11	评估总值	评估单价 × 建筑面积		150,285,350

$(1,919,945 + 150,285,350) \div 6620.50 = 22990$ 元/平方米

通过上表测算得到 401 栋的评估单价为 22990 元/平方米，同理，可测算得到其他估价对象的评估单价，评估结果详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

序号	房地产名称	房地产权证号	建筑面积 (m²)	评估单价	评估价值
				(元/m²)	(元)
1	401 栋	深房地字第 3000077487 号	6620.5	22,990	152,205,295
2	402 栋 1 层	深房地字第 3000002484 号	1333.7	19,490	25,993,813
3	402 栋 2 层	深房地字第 3000360182 号	1321.7		25,759,933
4	402 栋 3 层	深房地字第 3000354454 号	1321.7		25,759,933
5	402 栋 4 层	深房地字第 0099301 号	1321.7		25,759,933
6	402 栋 5 层	深房地字第 3000002483 号	1321.7		25,759,933
7	417 栋 1 层南半层	深房地字第 3000076767 号	490.5	49,280	24,171,840
合计	--	--	13731.5	--	305,410,680

(9) 房屋建筑物评估结果及其分析

房屋建筑物账面原值 304,411,421.95 元，账面净值 292,182,772.48 元，评估净值 305,410,680 元，评估增值 13,227,907.52 元，评估增值率为 4.53%。

6、设备的评估

A、概况：

纳入本次评估的设备评估基准日账面原值为 2,831,831.53 元，账面净值为 322,706.73 元，主要包括车辆和电子设备两大类，其中车辆共计三项，账面原值 1,184,718.03 元，净值 173,523.16 元，是办公用车，车辆类型有奥迪、本田、别克；电子设备共计 86 项 305 台（套），账面原值 1,647,113.50 元，净值 149,183.57 元。为各类电脑、打印机、空调、复印机等办公用设备，分布在公司各办公区域内。

B、评估方法

根据本次评估的目的以及设备类资产的实际状况，本次对设备类资产的价值评估采用重置成本法进行评估，对已报废的设备按残值评估。

重置成本法是用现时条件下重新购、建一套相同功能全新状态的被评估资产所需全部成本称为重置全价，考虑被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值等因素，确定综合成新率，以相乘后的数额，作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

①重置全价的确定

对国产设备在进行现场勘察的基础上，根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的各类资料以及有关经济技术财务等指标进行询价取值。重置全价主要参照国内同类型设备现行市价，同时考虑运杂费、保险费和安装调试费（包含设备基础费）等予以确定；对于部分无法查询到类比价格的设备，依据有关的会计凭证核实原购置价格，并根据机电产品市场同类设备的价格变化趋势进行调整，以确定其重置全价。

国产设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

设备购置价：主要按评估基准日市场价格确定；

运杂费：根据设备的重量、运距及包装难易程度，按设备购置价的 1%-6% 估算；

安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 1%-3% 估算；

资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

其他费用：根据实际情况考虑。

②综合成新率 C 的确定

综合成新率以年限法和观察分析法确定的初步成新率为基础进行综合考虑评定，以年限法成新率 C_1 占权重的 40%，观察分析法成新率 C_2 占权重的 60% 的加权平均数作为综合成新率。

a. 按使用年限计算成新率 C_1

根据被评估单位申报的资料，经现场勘察和向被评估单位有关技术、管理人员查询，了解各项设备的运行强度及利用率，确定其已使用年限；根据设备的实际磨损程度、技术状况、维修保养等情况，并参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中所推荐的该类型设备的经济寿命年限，确定其尚可使用年限，通过公式计算成新率 C_1 ：

$C_1 = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

b. 通过现场观察分析打分确定成新率 C_2

经过评估人员现场勘察，充分了解被评估设备的技术状况、磨损程度、维修保养、外观完整性以及设备的产地、制造质量等情况，按设备的结构特点、性能划分出各项观察内容，根据各项内容的价值比重确定各项评分标准，再通过现场观察设备运行情况，确定各项设备的成新率 C_2 。

对上述两种方法得出的成新率，再通过公式： $C = C_1 \times 40\% + C_2 \times 60\%$ ，计算得出综合成新率 C 。

然后根据公式：评估净值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率（ C ），计算得出各台（套）设备的评估值。

C、评估过程

下面以别克 SGM7252GL 轿车说明车辆评估过程如下：

【示例 1】别克 SGM7252GL 轿车（详见固定资产——车辆清查评估明细表第 3 项）

厂牌型号：别克 SGM7252GL

车牌号码：粤 BX7423

车辆类型：小型普通客车

启用日期：2003 年 7 月 1 日

里程表显示行驶里程：123338 公里

行驶证登记车辆所有人：深圳中联电子公司

车辆现状：经现场勘察，评估对象为别克 SGM7252GL，5 座小型普通客车，排量 2.5L。据被评估单位相关人员介绍，该辆车自 2003 年 7 月购置并启用，至评估基准日未发生过交通事故，也未进行过大修，车身无明显划痕，发动机工作正常，启动时打火正常，空调制冷效果及音响效果一般，车辆的日常维护保养一般。

重置全价的确定

该型号车辆已停产，参考同类型车的市场售价，确定该型号车辆的含增值税售价为 190,000.00 元，车辆购置税为 $190,000.00 / 1.17 \times 0.1 = 16,240.00$ 元，车辆上牌费为 500 元，重置全价为 $190,000.00 + 16,240.00 + 500 = 206,740.00$ 元。

评估取整后为 206,700.00 元

综合成新率的确定

a. 按里程法计算

被评估车辆至评估基准日时已行驶里程 123,338.00 公里，国家有关部门规定该类型车辆的经济行驶里程为 50 万公里，则：

成新率 = $[(\text{可行行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{可行行驶里程}] \times 100\%$

$$=[(500,000.00-123,338.00) \div 500,000.00] \times 100\%$$

$$=75\% \text{ (取整)}$$

b. 按年限法计算

被评估车辆启用时间为 2003 年 7 月,截至评估基准日止已经行驶 7.33 年,参照国家有关部门近期对车辆报废年限规定,取其经济使用年限为 15 年,则:

$$\text{成新率}=[(\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限}] \times 100\%$$

$$=[(15-7.33) \div 15] \times 100\%$$

$$=51\% \text{ (取整)}$$

c. 技术评定打分法

鉴定项目	鉴定内容	满分时占成新率的比例 (%)	实际评定的成新率比例 (%)
发动机及离合器总成	汽缸压力是否正常;机油是否泄漏;燃油消耗量是否在正常范围内;发动机点火后不论在高、中、低速不应熄火及异常震动。	20	11
车架总成	车架有无变形;各焊接口应无裂纹及损伤;各铆接件齐全,不松动;液压减震器是否漏油。	10	5
车身总成	车身有无碰伤、脱漆、锈蚀;车窗玻璃完好;密封良好;座椅完整;驾驶室仪表能正常工作。	10	5
后桥总成	轴承温度正常;机件运行声音正常;各结合部位不漏油。	15	7
前桥总成	工字梁无变形或裂纹;转向系统操作轻便、灵活;轻向节不应有裂纹。	10	5
制动、换向	液压系统不得漏油;气压系统不应漏气;电系统的电源、点火、信号等工作正常,刹车灵敏。	20	10
变速箱总成	变速器齿轮不应有脱档、跳挡及异常声音;变速杆不应有明显抖动;操作轻便,所有密封部分不应漏油。	15	7
	合 计	100	50

通过对车辆 8 个重要组成部分的技术评定打分,成新率为 50%

d. 综合成新率

对里程法、年限法计算的成新率采用孰低原则与技术评定打分法计算的成新率加权平均计算综合成新率。使用年限法权重 40%、技术鉴定权重为 60%。

$$\text{综合成新率}=51\% \times 40\% + 50\% \times 60\%$$

$$=50.4\% \text{ 取整为 } 50\%$$

评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

=206,700.00×50%

=103,350.00 元

以格力空调为例说明电子设备评估过程如下：

【示例 2】格力空调（详见固定资产——电子设备清查评估明细表第 44 项）

设备名称：格力空调

型 号：KF-35GW

数 量：1 台

使用时间：2010 年 9 月

重置成本的确定

经向国美电器询价，该型号空调的售价为 2,580.00 元/台（商家送货上门、包安装），该空调的重置全价为：

重置全价 =2,580.00 元

成新率的确定

a. 理论成新率 C_1

该空调购置于 2010 年 9 月 4 日，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中所推荐的该类型设备的经济使用年限，确定该类型设备的经济使用年限为 8 年，至基准日已使用年限约 0.16 年，因此：

理论成新率 $C_1 = (8 - 0.16) / 8 = 98\%$ 。

b. 现场勘查成新率 C_2

经评估人员现场勘查，该空调使用正常，制冷效果好，确定现场勘查成新率 C_2 为 98%。

c. 综合成新率

根据综合理论成新率和现场勘察成新率，结合设备实际情况，采取加权平均法

综合成新率 $= C_1 \times 40\% + C_2 \times 60\% = 98\% \times 40\% + 98\% \times 60\% = 98\%$

d. 评估值确定

评估值=重置全价×综合成新率

=2,580.00×98%

=2,528.40 元

评估值取整后为 2,530.00 元。

综上所述，经计算、汇总，设备类固定资产在评估基准日的评估净值为

344,280.00 人民币元，比账面净值增加了 6,254.35 人民币元，增值率 1.85 %。

D、有关事项说明：

中联电子公司奥迪轿车 1 辆（固定资产—车辆评估明细表第 1 项），该车已超过使用年限，但车辆保养较好，可以通过每年的年检，达到正常使用要求；部分空调、电视机、传真机等已报废，按旧货市场价评估，详见评估明细表。

7、长期投资-股权投资

纳入本次评估的股权投资为企业对内蒙古华联标准晶体有限公司的投资，投资比例为 46.29%，投资成本为 10,024,000.00 人民币元。账面值为 10,024,000.00 人民币元，减值准备为 10,024,000.00 人民币元，股权投资账面净值为零。

（1）企业概况

内蒙古华联标准晶体有限公司系由内蒙古自治区人民政府外经贸呼如字（1997）11 号批准，由深圳中联电子公司、中机内蒙古公司、美国标准晶体公司、百慕大埃贝克斯投资公司出资，于 1997 年 3 月 13 日在内蒙古呼和浩特市如意开发区成立的外商投资企业，取得的企业法人营业执照注册号为企合蒙呼总副字第 000202 号；法定代表人：温学礼；注册资本 741 万元，各股东认缴的注册资本额和出资比例为：

投资方：	认缴注册资本额（万元）	出资比例
深圳中联电子公司	296.40	40%
中机内蒙古公司	222.30	30%
美国标准晶体公司	111.15	15%
百慕大埃贝克斯投资公司	111.15	15%

2007 年九月公司各股东持股比例进行了调整，调整后各股东的持股比例如下：

投资方：	持股比例
深圳中联电子公司	46.29%
中机内蒙古公司	27.79%
美国标准晶体公司	13.89%
百慕大埃贝克斯投资公司 1	13.88%

本次调整持股比例未出具验资报告，未经工商部门备案，

组织结构：公司采用董事会领导下的总经理负责制

所处行业：公司属于工业企业

经营范围：人造压电水晶及深加工产品的生产销售及各项售后服务。

公司已于 2009 年 4 月停产，工作人员已遣散，只有四名工作人员留守。

（2）评估结果

本次评估，因此该企业已全面停产，经营期限到 2012 年 4 月结束，因此对该企业采用了基础法进行评估，（评估过程和清查工作过程与中联电子公司相似，本报告不再叙述）经评估内蒙古华联标准晶体有限公司股权价值为-14,022.39 人民币元，企业已资不抵债，因此，长期投资评估值为零。

8、应付账款

评估基准日账面值为 219,556.56 人民币元，经核查，主要是供应商的货款。评估人员核对了明细账、总账及会计报表等财务资料，由于中联电子公司未提供单位地址，我们未能实施函证程序。以账面值作为评估值。

9、应交税费

应交税费账面值为-185,207.24 人民币元；系应交的增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、个人所得税。我们核对了明细账、总账及会计报表，抽查了各项应交税金的计提依据和完税凭证。

清查核实后，应交税金账面值为-185,207.24 人民币元。以清查核实后账面值确定评估值。

10、其他应付款

其他应付款账面值 1,111,898.79 人民币元，主要为押金、维修费等，我们核对了明细账、总账及会计报表等，抽查了重大发生额至相应原始单证，对资产评估基准日后的付款情况进行了检查。

清查核实后，其他应付款账面值计值 1,111,898.79 人民币元。确认其为中联电子公司实际需要承担的负债，据此以清查核实后账面值确定评估值。

11、评估结果

经以上评估过程，深圳中联电子有限公司的资产及相关负债，于评估基准日 2010 年 10 月 31 日的评估结果为：净资产账面值 319,831,610.56 人民币元，评估值 331,613,738.40 人民币元，评估增值 11,782,127.84 人民币元，增值率 3.68%。详细情况如下表所示：

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	2,895.47	RMB	2,748.74	RMB	-146.73	-5.07
非流动资产		29,250.55		30,575.50		1,324.95	4.53
其中：可供出售金融		-		-			
持有至到期投资		-		-			
长期应收款		-		-			
长期股权投资		-		-			
投资性房地产		-		-			
固定资产		29,250.55		30,575.50		1,324.95	4.53
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		32,146.02		33,324.24		1,178.22	3.67
流动负债		162.86		162.86		0	
非流动负债		-		-		0	
负债合计		162.86		162.86		0	
净资产	RMB	31,983.16	RMB	33,161.38	RMB	1,178.22	3.68

由于投资比例为 100%，因此，深圳市桑达投资有限公司长期投资的评估值为 331,613,738.40 人民币元。

（三）短期借款

清查核实后短期借款账面值计 2,000,000.00 人民币元，主要系公司向深圳桑达电子集团有限公司资金管理部借入的期限在半年以内的借款。我们核对了明细帐、总帐及会计报表，检查了借款合同、进账单、还款凭证等资料，并进行了函证。确认其为深圳市桑达投资有限公司实际需要承担的负债，据此以清查核实后账面值确定评估值为 2,000,000.00 人民币元。

（四）其他应付款

其他应付款账面值 231,150,000.00 人民币元，是与中国电子基础产品装备公司进行股权转让的余款，我们核对了明细账、总账及会计报表等，检查了相应原始单证并对

其发函询证,对资产评估基准日后的付款情况进行了检查。

清查核实后,其他应付款账面值计值 231,150,000.00 人民币元。确认其为深圳市桑达投资有限公司实际需要承担的负债,据此以清查核实后账面值确定评估值。

第四部分、评估结论及其分析

一、资产评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。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:

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%,资产评估结论详细情况见资产清查评估明细表。

2. 纳入评估范围的各项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. 评估结果与清查核实调整后的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。