

深圳市桑达实业股份有限公司
拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司
100%股权项目

资 产 评 估 报 告 书

天兴评报字（2012）第146号

（第一册，共二册）

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一二年七月六日

深圳市桑达实业股份有限公司
拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司100%股权项目
资产评估报告书

天兴评报字（2012）第 146 号

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位及其他报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	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	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项的说明	21
十二、评估报告的使用限制说明	24
十三、评估报告提出日期	24
资产评估报告书附件	26
附件清单	

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和被评估单位的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、资产评估明细表。

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、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考虑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。

深圳市桑达实业股份有限公司
拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司100%股权项目
资产评估报告书摘要

天兴评报字（2012）第 146 号

深圳市桑达实业股份有限公司拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司（以下简称“桑达宝电”）100%股权，北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市桑达实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对桑达宝电于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的股东全部权益进行评估，现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：深圳市桑达实业股份有限公司拟转让所持有桑达宝电 100% 的股权。

二、评估对象：桑达宝电的股东全部权益。

三、评估范围：桑达宝电经审计确认的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，桑达宝电于评估基准日 2011 年 12 月 31 日总资产账面价值为 2,358.97 万元，评估价值为 15,851.24 万元，增值额为 13,492.27 万元，增值率为 571.96%；总负债账面价值为 2,020.04 万元，评估价值为 2,020.04 万元。净资产账面价值为 338.93 万元，净资产评估价值为 13,831.20 万元，增值额为 13,492.27 万元，增值率为 3,980.84 %。评估汇总表如下所示：

评估汇总表

单位：万元人民币

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%
1	流动资产	238.99	238.99	0.00	
2	非流动资产	2,119.98	15,612.25	13,492.27	636.43
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	2,031.97	15,007.94	12,975.98	638.59
8	固定资产	82.67	598.97	516.30	624.53
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	5.34	5.34	0.00	
19	其他非流动资产				
20	资产总计	2,358.97	15,851.24	13,492.27	571.96
21	流动负债	2,020.04	2,020.04	0.00	
22	非流动负债				
23	负债合计	2,020.04	2,020.04	0.00	
24	净资产（所有者权益）	338.93	13,831.20	13,492.27	3,980.84

（二）有关说明

本次评估是在桑达宝电的生产经营会按其规划持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：本评估报告需提交中国电子信息产业集团有限公司进行备案，取得备案文件后方能正式使用。本评估意见仅作为交易各方进行股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让价值的决定。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2011年12月31日起，至2012年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**深圳市桑达实业股份有限公司
拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司股权项目
资产评估报告书**

天兴评报字（2012）第 146 号

深圳市桑达实业股份有限公司：

贵公司拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司（以下简称“桑达宝电”）100%股权，北京天健兴业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、资产评估公认原则，按照必要的评估程序执行评估业务，采用资产基础法对此次股权转让事项所涉之桑达宝电的股东全部权益价值进行评估，对其在 2011 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1. 委托方：深圳市桑达实业股份有限公司
2. 委托方以外的其他评估报告使用者：深圳市桑达实业股份有限公司相关上级主管单位。

（二）委托方概况

1、公司概况

名称：深圳市桑达实业股份有限公司

注册地址：广东省深圳市南山区科技园科技路 1 号桑达科技大厦 15-17 层

注册资本： 23,286.432 万元整

成立日期：1992-07

上市日期：1993-9-26

法人代表：张永平

市场类型：深圳证券交易所

证券类别：A 股

股票代码：000032

注册号：440301103356497

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、光机电一体化设备、电子检测设备、税控设备、税控收款机（不含限制项目）；国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)、经营半导体照明产品；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（具体项目另行申请）。

2、历史沿革

深圳市桑达实业股份有限公司（以下简称“桑达实业”）系经深圳市人民政府办公厅深府办复[1993]52号文批准，于1993年12月4日由深圳桑达电子集团有限公司、龙岗区工业发展总公司、无锡市无线电变压器厂三方共同发起成立的股份有限公司，并以募集方式分别向公司内部职工发行250万股A股股票及向社会公众发行2500万股A股股票，总股本为13,081.20万元。根据桑达实业2002年5月10日股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会2002年8月28日证监发行字(2002)93号文核准，桑达实业于2002年10月向社会公开增加发行1,846.00万股股票。

根据桑达实业2003年5月20日召开的2002年年度股东大会决议和修改后的公司章程的规定，桑达实业以2002年12月31日的总股本为基准，用资本公积金转增股本，转增比例为每10股转增3股。转增股本合计人民币4,478.16万元，实施转增后总股本变更为人民币19,405.36万元。

桑达实业股权分置改革方案于2006年1月23日获股东大会审议通过，流通股股东按流通股数每10股获得3.2股的对价；2006年2月6日为方案实施股份变更登记日，方案实施后公司的股份总数不变，为19,405.36万股。根据公司2008年6月10日通过的2007年度股东大会决议和修改后的公司章程规定，用资本公积金转增股本，转增比例为每10股转增2股。转增股份总数为38,810,720股，每股面值1元，转增股本

合计人民币38,810,720.00元，实施转增后总股本变更为人民币232,864,320.00元。2009年2月9日，桑达实业有限售条件股份83,946,649股上市流通，占总股本的36.05%。截至2011年12月31日，公司股票已全部流通。

（三）被评估单位概况

1、公司概况

名称：深圳桑达宝电有限公司

注册地址：深圳市龙岗区布吉镇宝丽路

注册资本：人民币 852 万元整

实收资本：人民币 852 万元整

法人代表：徐效臣

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册号：440307103191428

经营范围：各种元器件、家用电器产品、电子产品的销售（不含专营、专控、专卖商品）；电子产品设计；物业租赁（以上不含限制项目）；物业管理（凭物业管理资质证书经营）。

经营期限：1986 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 2 日

2、历史沿革

桑达宝电成立于 1985 年，注册资本 850 万元，桑达宝电原名宝电有限公司，由电子部驻深办事处和原宝安县工业总公司合资成立，合资协议规定股东共投资 1000 万元，其中，宝安县工业总公司投入 300 万元，占总投资的 30%；电子部驻深办事处投入 700 万元，占总投资的 70%。1992 年随桑达股份制改造成为深圳市桑达实业股份有限公司的全资子公司。1996 年 9 月为了公司规范化登记，桑达实业股份有限公司将拥有桑达宝电全部权益的 10%转让给深圳桑达工程开发公司（2001 年 9 月 30 日更名为深圳桑达房地产有限公司）。1996 年 10 月 25 日公司更名为深圳桑达宝电有限公司，领有深圳市工商行政管理局核发的深龙司字 N00111 号《企业法人营业执照》。2009 年 9 月 14 日，根据桑达宝电公司股东会

决议，公司股东深圳桑达房地产开发有限公司将其所持桑达宝电 10%的股权划转给深圳市桑达实业股份有限公司，并于 2009 年 9 月 16 日办妥工商变更登记手续。

股权划转后，深圳市桑达股份实业有限公司持有桑达宝电 100%股权。

股东名称	出资比例%	注册资本(万元)
深圳市桑达实业股份有限公司	100	852
合计	100	852

4、公司目前经营情况介绍

桑达宝电已不再从事生产经营活动，目前从事物业经营及物业管理。

5、桑达宝电的经营情况

近三年及评估基准日的财务状况如下表：

近三年及基准日主要资产及负债情况表

单位：人民币元

科目名称	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产	2,389,928.45	3,740,843.93	3,759,787.43	3,566,800.73
非流动资产：	21,199,766.06	23,153,868.37	25,171,892.97	27,202,754.31
固定资产	826,716.97	888,865.30	961,541.94	1,047,011.88
投资性房地产	20,319,655.11	22,265,003.07	24,210,351.03	26,155,742.43
资产总计	23,589,694.51	26,894,712.30	28,931,680.40	30,769,555.04
流动负债	20,200,427.36	24,950,643.31	28,226,521.53	30,809,089.61
负债合计	20,200,427.36	24,950,643.31	28,226,521.53	30,809,089.61
净资产	3,389,267.15	1,944,068.99	705,158.87	-39534.57

前三年及基准日经营情况表

单位：人民币元

项目	2011 年	2010 年	2009 年	2008 年
营业收入	15,445,356.03	14,795,519.03	13,046,159.13	13,623,480.18
减：营业成本	9,105,610.75	9,195,820.78	8,524,907.55	8,794,049.28
营业税金及附加	1,090,964.04	1,023,725.73	1,049,099.85	1,058,259.97
管理费用	3,250,840.72	3,041,346.05	2,426,195.05	2,400,623.99
财务费用	41,545.28	36,411.83	90,322.45	878,137.96
加：投资收益				87,176.43
利润总额	2,054,063.44	1,610,262.99	953,308.90	579,585.41
减：所得税费用	523,232.58	371,352.87	208,615.46	259,950.95
净利润	1,530,830.86	1,238,910.12	744,693.44	319,634.46

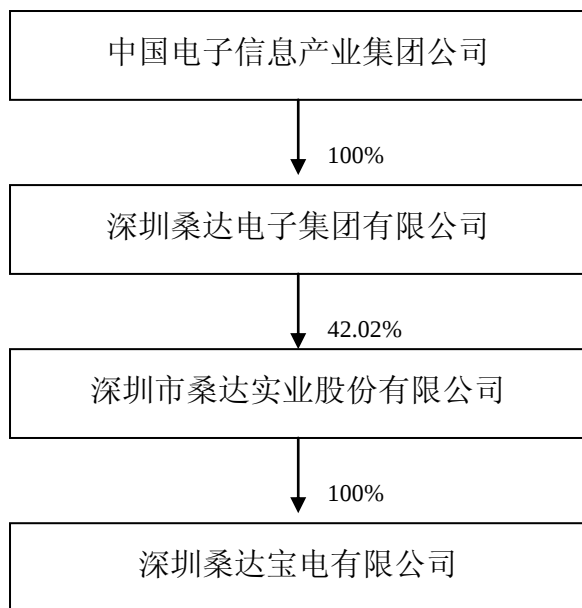
备注：以上 2008 年、2009 年及 2010 年数据经信用中和会计师事务所有限公司审计，均出具无保留意见审计报告；2011 年 12 月 31 日数据经中证天通会计师事务所有限公司审计，

出具无保留意见审计报告。

（四）委托方与被评估单位、委托方以外的其他评估报告使用者的关系

本评估报告的被评估单位桑达宝电为委托方桑达实业的全资子公司。

其余可能涉及到的评估报告使用者与委托方及被评估单位的关系如下：



二、评估目的

深圳市桑达实业股份有限公司拟转让所持有桑达宝电 100%的股权，北京天健兴业资产评估有限公司对此经济行为所涉及的桑达宝电的股东全部权益价值进行评估，提供该资产截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围概况

本次评估对象为桑达宝电的股东全部权益。

本次资产评估范围为桑达宝电在评估基准日（2011 年 12 月 31 日）的经审计的资产及负债。

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。

委估资产类型包括流动资产、非流动资产及流动负债。列表如下：

资产（负债）类型	账面金额（单位：万元）
流动资产	238.99
非流动资产	2,119.98
其中：固定资产	82.67
投资性房产	2,031.97
资产总计	2,358.97
流动负债	2,020.04
非流动负债	0.00
负债总计	2,020.04
净资产	338.93

（二）企业申报的账面实物资产概况

1、实物资产概况

桑达宝电的实物资产主要有设备类资产及房屋建筑物类资产。各实物资产情况如下：

房屋建（构）筑物主要包括投资性房产中的厂房及宿舍，固定资产中的宝丽苑 B 座 1101 室以及蓄水池。

设备类资产包括机器设备、运输设备及电子设备。其中机器设备主要包括发电机、配电柜、钻铣床等。

车辆是 2 台小型客车，均存放于桑达宝电工业区。

电子设备类资产主要为电脑、复印机、空调、打印机及传真机等，主要存放于桑达宝电宝丽苑 1101 室。

（三）企业表外资产概况

桑达宝电表外资产为深圳市福田区桑达新村 6 栋 402 室商品房。根据 1989 年 2 月 18 日桑达电子实业公司与宝电有限公司签订的桑达新村集资建房协议，桑达宝电选定建设宿舍为第 6 栋 401 室与 402 室，据调查了解，401 室已经房改给桑达宝电员工；402 室为员工占用对外出租，租金收益并无上交桑达宝电，桑达宝电也不支付该员工工资。我们未取得该房屋所有权证或房地产权证。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本次评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方商定，以 2011 年 12 月 31 日作为本次评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律法规与技术规程、行为依据、评估准则依据、产权依据和取价依据为：

（一）法律法规与技术规程

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
3. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行办法》；
8. 其它相关的法律法规文件。

（二）行为依据

1. 深圳市桑达实业股份有限公司第六届董事会第九次临时会议决议；
2. 深圳市桑达实业股份有限公司与北京天健兴业资产评估有限公司签订的资

产评估业务约定书。

（三）评估准则依据

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—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—机器设备；
8. 资产评估准则—不动产；
9. 资产评估价值类型指导意见；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 中国资产评估协会关于印发〈企业价值评估指导意见（试行）〉；
12. 企业国有资产评估报告指南；
13. 房地产估价规范；
14. 城镇土地估价规程；
15. 城镇土地分等定级规程。

（四）产权依据

1. 房屋所有权证及房地产权证；
2. 车辆行驶证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同书等财务资料；
4. 有关产权属方面的“说明”、“承诺函”；
5. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数》；
2. 中国人民银行关于调整金融机构贷款利率标准 2011 年 7 月 7 日公布金融机构存、贷款利率；
3. 机械工业出版社《2011 机电产品报价手册》；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第

294号, 2000年10月22日);

5. 《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号);

6. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号);

7. 周边房屋建筑物市场价格调查资料;

8. 企业提供的有关财务资料及其他资料。

(六) 参考资料及其他

1. 企业2008-2010年及评估基准日会计报表及审计报告;

2. 其他参考资料。

七、评估方法

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。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。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。

评估人员无法找到与桑达宝电生产规模、业务种类相似的企业股权交易案例,无法采用市场法对桑达宝电进行评估;而按照公司目前的经营情况若采用收益法又无法反映桑达宝电资产的实际价值;考虑到桑达宝电主要资产为投资性房地产,本次对投资性房地产采用收益法及市场比较法对其进行评估。在此基础上,采用资产基础法对公司整体价值进行评估。

资产基础法评估思路下,各科目评估方法如下:

1. 关于流动资产的评估

(1)对于货币资金,评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额进行函证,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值。

(2)对于其他应收款,评估人员通过核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,结合企业以往应收款的回收情况、坏账的发生情况,采用个别认定法及账龄分析法对应收款的回收可能性进行分析,在此基础上确定企业的应收账款的评估值。

2. 关于投资性房地产的评估

对于纳入评估范围内的投资性房地产，主要采用收益法和市场比较法进行评估。对于没有取得房地产权证或者仅有地上房屋建筑物产权的投资性房地产，我们采用重置成本法中的单方造价法对其进行评估。

单方造价法是对待估建筑的土建、安装等工程进行分析，参考工程结算价及当地的工程造价水平，确定其单方造价，并根据当地的建筑规费标准及评估基准日银行公布的贷款利率，计算前期费用及资金成本，得出重置全价；然后根据勘察记录确定待估建筑的勘察成新率，并结合其年限法成新率得出成新率，进而得出评估值。

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

市场比较法评估首先选择市场近期销售的与待估房地产类似的房屋建筑物作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素、个别因素等方面找出待估房地产与每个参照物之间的差异，然后据此对参照物的交易价格进行调整，综合分析确定委估房地产的评估值。

在市场比较法中，交易实例的搜集主要通过：

- (1) 查阅政府有关部门关于房地产交易资料；
- (2) 查阅各种报刊上有关房地产出售、出租的广告；
- (3) 与出售出租该等房地产的经办人员洽谈；
- (4) 从房地产交易所获取资料；
- (5) 从业主、房产经纪人及网上调查了解。

对于采用市场比较法评估的物业，以下列条件为基础：

- (1) 房产产权以资产占有方提供的房地产证、购房合同、土地使用权证等文件以及相关的会计凭证为确认依据；
- (2) 房产的建筑面积、购建日期均以资产占有方提供的有关文件、资料为依据；
- (3) 收集与评估对象类似的房地产交易案例，进行审慎的比较和分析。

搜集交易实例时，搜集交易价格、交易时间、交易时的状态如座落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件及交易双方的情况。

收益法系指通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

公式：
$$p = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：p — 房地产收益价格

Ri — 房地产每年纯收益

r — 资本化率

n — 剩余使用年限

3. 关于房屋建筑物的评估

评估范围内的房屋建筑物包括宝丽苑 B 栋 1101 室、桑达新村 6 栋 402 室及蓄水池，宝丽苑 B 栋 1101 室和桑达新村 6 栋 402 室，对于住宅，由于在市场上可以找到可比交易案例，故采用市场比较法进行评估；对于企业自建蓄水池，由于无法找到可比交易案例，故采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

● 建安工程造价的确定

评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场简单测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物建安造价的计算依据。

● 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括按国家物价局、建设部有关文件规定收取的建设费用及广东省、深圳市规定的相关工程前期费用，主要考虑建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标编制费等以及可行性研究报告编制费等。

● 资金成本

关于资金成本，利率按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率，假设资金

均匀投入并覆盖整个建设期，计息期按建设期一半计算，其具体计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×贷款利率×1/2×正常工程建设期。

一般评估对象以评估“案例”为参照物，在基础、墙体、层高、屋面、装饰等要素方面加以对比，通过类比系数调整，确定评估对象的单方建筑工程造价。

一般评估对象单方建安造价=案例单方建安造价×(1+Σ 调整系数)

（2）成新率的确定

建（构）筑物的成新率根据使用年限法、勘察法两种方法计算的成新率加权平均后确定，对于出让土地上的建（构）筑物使用年限根据经济使用年限确定。

使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察成新率=结构部分打分值×权数+装修部分打分值×权数+安装部分打分值×权数

现场勘察成新率：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4. 关于设备的评估

（1）关于机器设备的评估

对于该类资产的评估，主要采用重置成本法，基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

国内设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装费+设备基础费+资金成本

根据国务院于 2008 年 11 月 10 日发布国务院令 538 号《中华人民共和国增

值税暂行条例》，从 2009 年 1 月 1 日起，在全国范围内增值税由生产性增值税转变为消费性增值税，即增值税纳税企业购买设备等应缴纳增值税的商品的进项税可以在销项税中低扣；取消进口设备增值税免税政策，所购设备增值税可以抵扣。根据重置成本的原则，在 2009 年后评估设备等固定资产时估算其重置全价时应扣除其增值税，但是桑达宝电目前主要缴纳营业税，且自 2009 以后新购设备也一直没有抵扣过增值税，故而本次评估未考虑增值税抵扣。

设备购置价=设备取得增值税发票的购买价

① 关于设备购置价的确定

对于设备，在查阅近期设备价格资料或制造厂商报价的基础上确定出设备的现行购置价，个别无法取得现时市场价格的设备，则按其技术功能类比确定购置价。

② 关于运杂费、安装费和其他费用的确定

在评估人员的现场工程量调查结果的基础上，参照原机械工业部“机械计（1995）1041 号”《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及其他相关文件确定。

③ 关于资金成本，利率按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率，假设资金均匀投入并覆盖整个建设期，计息期按建设期一半计算，其具体计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装费+设备基础费）×贷款利率×1/2×正常工程建设期。

B、成新率的确定

首先，通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，根据各类设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定成新率。即：

成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%。

然后，通过有关设备的运行情况，以及向有关设备管理（使用）人员询问该等设备的使用效能，确定修正值。

将重置全价与成新率相乘，计算得出机器设备的评估值。

（2）运输车辆的评估

采用重置成本法评估，基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

车辆重置全价由购置价、车辆购置附加税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，对于购置时间较早，现无类比价格的车辆，其购置价根据有关会计凭证核实原购置价并根据国家同类车辆价格的变化进行调整确定，其他费用依据相关管理部门的收费标准来确定。

运输车辆成新率主要根据国家经贸委、国家计委、国家环保总局等有关部门于1997年7月15日颁布的汽车报废标准及以上各局于2000年12月21日发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的规定，结合运输车辆的可行驶里程、已行驶里程，确定车辆行驶里程成新率，然后根据可行驶年限、已行驶年限确定使用年限成新率，按照两者孰低的原则，取两者较低者作为该车辆的理论成新率。然后根据实际使用和维护保养情况进行修正，最后确定其成新率。

（3）电子设备的评估

① 重置全价的确定

本次申报纳入评估范围内的办公电子设备主要为在国内采购的设备，因此对此电子设备主要以现行市场价格为基础确定重置全价。

② 成新率的确定

首先，通过对电子设备使用状况的现场调查，合理确定电子设备的物理性损耗，根据各类设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定成新率。即：

成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%。

然后，通过有关设备的运行情况，以及向有关设备管理（使用）人员询问该等设备的使用效能，确定修正值。

③ 评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，计算得出评估值，从而对电子设备在评估基准日所表现的市场价值作出公允的反映。

5. 关于负债的评估

负债全部为流动负债包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款等。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2012 年 6 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为两组，包括资产基础法评估组、综合组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2012 年 6 月 21 日—6 月 23 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表、银行询证等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建（构）筑物、重要设备等资产。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，通过查阅设备的运行记录，实地观察设备的运行状态等方式对生产用机械设备进行重点调查，并在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据资产占有方的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2012 年 6 月 24 日—2012 年 6 月 28 日。

3. 评定估算及综合处理阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

该阶段工作时间为 2012 年 6 月 29 日—7 月 6 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，桑达宝电于评估基准日 2011 年 12 月 31 日总资产账面价值为 2,358.97 万元，评估价值为 15,851.24 万元，增值额为 13,492.27 万元，增值率为 571.96%；总负债账面价值为 2,020.04 万元，评估价值为 2,020.04 万元。净资产账面价值为 338.93 万元，净资产评估价值为 13,831.20 万元，增值额为 13,492.27 万元，增值率为 3,980.84 %。评估汇总表如下所示：

评估汇总表

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%
1	流动资产	238.99	238.99	0.00	
2	非流动资产	2,119.98	15,612.25	13,492.27	636.43
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	2,031.97	15,007.94	12,975.98	638.59
8 固定资产	82.67	598.97	516.30	624.53
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	5.34	5.34	0.00	
19 其他非流动资产				
20 资产总计	2,358.97	15,851.24	13,492.27	571.96
21 流动负债	2,020.04	2,020.04	0.00	
22 非流动负债				
23 负债合计	2,020.04	2,020.04	0.00	
24 净资产（所有者权益）	338.93	13,831.20	13,492.27	3,980.84

即桑达宝电股东全部权益价值于在 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 13,831.20 万元。

十一、特别事项的说明

（一）产权瑕疵事项

1、下列房屋建筑物尚未取得房屋所有权证或者房地产权证：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积
1	无证	中和公司宿舍	1988-01-01	m ²	79.00
2	无证	临时厂房（11 号厂房）	1985-01-01	m ²	773.28
3	无证	6 号厂房加层	1999-12-29	m ²	1,730.90

2、宝电苑 2 栋宿舍是桑达宝电前身深圳宝电有限公司 1990 年外购的房产，作为员工宿舍使用。由于建设单位土地手续不全等原因，只办理了由原宝安县建设委员会颁发的非完全产权的房屋所有权证。桑达宝电更名后公司拟办理房屋所有权证更名并转成新版的深圳市房地产证，但由于土地手续资料不全，不符合补交地价的条件，国土局不予受理。故截止评估基准日，宝电苑 2 栋宿舍仅有房屋所有权证，没有国有土地使用权证，房屋所有权证号为粤房字第 0921752 号，且其证载权利人不是桑达宝电，而是深圳宝电有限公司。本次评估假设宝电苑 2 栋宿

舍具有完整产权采用市场比较法对其进行评估，实际补办完整产权所需缴纳的地价评估人员无法量化，故而未予考虑，请报告使用者注意。

3、桑达宝电所拥有的 3、4、5、10 号宿舍楼，由于是工业厂房配套宿舍，房地产权证上注明该房屋不得买卖。且其 10 号宿舍由于是和中国电子财务有限责任公司共有，10 号宿舍 301 室和 302 室目前尚是绿本，需要产权持有方共同申请，才可以办理绿本转红本手续。本次评估未考虑该房屋申请办理红本所需交纳的相关费用。

4、桑达宝电拥有 7 号厂房 102 室，但是 102 室和 103 室在一本房地产权证上，证载桑达宝电与中国电子财务有限责任公司共同拥有，桑达宝电拥有 35.78%的产权，即桑达宝电拥有 102 室，中国电子财务有限责任公司拥有 103 室；10 号单身宿舍 301 室和 302 室为其于中国电子财务有限责任公司共同拥有，桑达宝电拥有 84.78%的产权；8 号厂房 201 室为其与中国电子财务有限责任公司共同拥有，桑达宝电拥有 75.81%的产权。本次评估桑达宝电所拥有资产的价值时，是按照整栋建筑面积乘以桑达宝电产权持有比例确定桑达宝电持有资产对应的面积，乘以单价，进而最终确定评估值。

5、桑达宝电表外资产为深圳市福田区桑达新村 6 栋 402 室住宅，建筑面积 82 平方米。根据 1989 年 2 月 18 日桑达电子实业公司与宝电有限公司签订的桑达新村集资建房协议，桑达宝电选定建设宿舍为第 6 栋 401 室与 402 室，据调查了解，401 室已经房改给员工，现 402 室为员工占用对外出租，租金收益并无上交桑达宝电，桑达宝电也不支付该员工工资。我们未取得该房屋所有权证或房地产权证，也未对该房屋建筑物进行实地丈量，我们取得了房屋的原始集资建房协议，桑达宝电也出具了相关确权声明。我们在房屋面积以桑达宝电申报为准、且假定其产权完整的情况下对其进行评估，未考虑该房屋申请办理红本所需交纳的相关费用，请报告使用者注意。

6、纳入评估范围的投资性房地产中的中和公司宿舍为住宅，由于桑达宝电未能提供该房屋相关产权证明文件，本次评估我们只能在假设其产权完整的基础上采用市场比较法对其进行评估，无法量化其产权的不完整性对评估值的影响，请报告使用者注意。

7、纳入评估范围内的桑达宝电所拥有的 3、4、5、10 号宿舍楼，由于是工业厂房配套宿舍，房地产权证上注明该房屋不得买卖，对于无法单独出售的工业宿舍，一般都是配套工业厂房一起出售，故而本次评估时将其于工业厂房综合在一起考虑其评估值，请报告使用者注意。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；
- （2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- （3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、本次评估采用的评估方法为资产基础法，该评估方法对应的结果未考虑到离退休员工养老金支付等问题，若企业发生股权转让，将涉及国有员工的安置等问题，该部分问题由转让方与受让方自行约定。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 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。

4. 本评估报告需提交中国电子信息产业集团有限公司进行备案，取得备案文件后方可正式使用。

5. 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起，至 2012 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告日为 2012 年 7 月 6 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

年 月 日

深圳市桑达实业股份有限公司
拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司100%股权项目
资产评估报告书附件

天兴评报字（2012）第 146 号

关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位专项审计报告

三、委托方和被评估单位法人营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和被评估单位的承诺函

委托方承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

我公司根据自身战略发展的要求，拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司 100% 股权，故根据此经济行为之需要委托你公司对深圳桑达宝电有限公司于 2011 年 12 月 31 日的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被投资单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方及被评估单位：深圳市桑达实业股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

深圳市桑达实业股份有限公司根据自身战略发展的要求，拟转让所持有的我公司的全部股权，根据此经济行为之需要委托你公司对该经济行为所涉及的我公司于 2011 年 12 月 31 日的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被 评 估 单 位：深圳桑达宝电有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

深圳市桑达实业股份有限公司：

受贵公司的委托，因贵公司拟转让所持有深圳桑达宝电有限公司 100%股权这一经济行为之需要，我们对此经济行为所涉之深圳桑达宝电有限公司的股东全部权益价值，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

年 月 日

七、评估机构资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、签字注册资产评估师资格证书

十、资产评估明细表