

**熊猫电子集团有限公司拟转让
深圳市京华电子股份有限公司
股权项目资产评估报告书**

沃克森评报字[2014]第 0088 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一四年五月二十七日

目 录

注册资产评估师声明	1
(摘要)	2
资产评估报告书	4
一、绪言	4
二、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	4
三、评估目的	14
四、评估对象和范围	14
五、价值类型及其定义	17
六、评估基准日	17
七、评估依据	17
八、评估方法	20
九、评估程序实施过程及情况	25
十、评估假设	26
十一、评估结论	28
十二、特别事项说明	30
十三、评估报告使用限制说明	34
十四、评估报告日	35
评估报告签字盖章页	36

注册资产评估师声明

熊猫电子集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森”或“我公司”）接受贵公司的委托，委派评估人员对深圳市京华电子股份有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值进行评估，针对本评估报告特作如下声明：

一、注册资产评估师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。根据注册资产评估师在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师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、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象进行抽查；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必要的查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、注册资产评估师具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、本报告中的分析、判断受评估报告中假设和限定条件的限制，评估结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。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、注册资产评估师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，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本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，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何所得税纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

熊猫电子集团有限公司拟转让 深圳市京华电子股份有限公司 股权项目资产评估报告书

(摘要)

沃克森评报字[2014]第 0088 号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和
合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文

一、绪言

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受熊猫电子集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市京华电子股份有限公司股东全部权益在 2013 年 12 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：

二、委托方及被评估单位

委托方：熊猫电子集团有限公司

被评估单位：深圳市京华电子股份有限公司

三、评估目的

熊猫电子集团有限公司拟转让深圳市京华电子股份有限公司股权，本次评估系为熊猫电子集团有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考，本次经济行为已获得熊猫电子集团有限公司董事会决议通过。

四、评估对象和范围

本次评估对象为深圳市京华电子股份有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值。

股东全部权益账面金额 22,033.70 万元。

具体评估范围为深圳市京华电子股份有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 26,175.38 万元，负债总额账面值 4,141.68 万元，所有者权益账面值 22,033.70 万元。评估前账面值已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2014]502 号的无保留意见审计报告。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。注册资产评估师进行合理性分析后最终选取资产基础法的评估结论如下：

采用资产基础法对深圳市京华电子股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 99,340.88 万元（人民币大写金额为：玖亿玖仟叁佰肆拾万捌仟捌佰元），评估值较账面净资产增值 77,307.18 万元，增值率 350.86 %。

本评估报告仅供委托方熊猫电子集团有限公司拟实施股权转让提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权转让时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

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，本评估报告结论使用有效期一年，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]

熊猫电子集团有限公司拟转让 深圳市京华电子股份有限公司股权项目 资产评估报告书 (正文)

沃克森评报字[2014]第 0088 号

一、绪言

熊猫电子集团有限公司:

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受熊猫电子集团有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对熊猫电子集团有限公司拟实施股权转让行为涉及的深圳市京华电子股份有限公司股东全部权益在 2013 年 12 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:

二、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: 熊猫电子集团有限公司

注册地址: 南京经济技术开发区内(玄武区中山东路 301 号)

法定代表人: 徐国飞

注册资本: 126606 万元人民币

公司类型: 有限公司

经营期限: 1990 年 12 月 05 日至不约定日期

注册号: 320192000000767

经营范围: 许可经营项目: 无 一般经营项目: 开发、制造、销售、维修各类通信设备、家用电器产品、电子装备、电子智能装备、计算机和其它电子设备、广播电视设备、视听设备、电子器件、电子元件、环保设备、社会公共服务及其它专用设备、电子和电工机械专用设备、仪器仪表、办公用机械、金融\税控通用设备; 计算机及信息技术软件开发、系统集成装备及服务; 物业管理。

(二) 被评估单位概况

1、概况

企业名称：深圳市京华电子股份有限公司（以下简称“京华电子”或“公司”）

注册地址：深圳市福田区振中路 168 号

法定代表人：郭建

注册资本：人民币 11507 万元

经济性质：股份有限公司

经营期限：自 1984 年 5 月 8 日至 2034 年 5 月 8 日

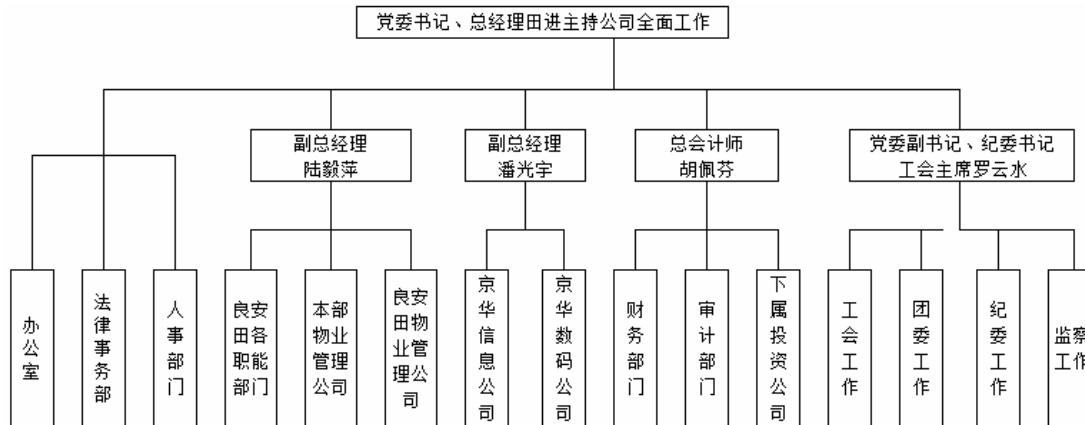
注册号：440301103213885

经营范围：生产广播电视设备、通讯设备、家用电子产品、电子机械配套件、电工仪器、注塑制品及模具（生产执照另办）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；从事货物、技术进出口业等等。

2、企业简介、经营管理结构及历史沿革

京华电子各子公司现主要从事平板电脑、手持数字电视、录音笔、电子书等 IT 数码产品，导航仪、车载音响等汽车电子产品以及手机通讯和 LED 照明产品的研发、制造和销售，兼及精密模具、注塑包装、电子元器件等配套业务，是全国知名的电子企业。京华电子本部位于深圳市福田区繁华的华强北，拥有占地面积近 3 万平方米，建筑面积 5 万多平方米的自置物业，如今已成为集购物广场、宾馆酒店、通讯配套市场于一体的商业旺区。

企业组织机构如下图所示：



深圳市京华电子股份有限公司原名为深圳京华电子有限公司，系于 1984 年 5 月 8 日经深圳市工商行政管理局核准，由南京熊猫电子集团公司、深圳中电投资股份有限公司、南京熊猫新产业工贸公司、东莞市扩厦凯利实业开发公司和内部职工等共同组建。1993 年 7 月 9 日经深圳市人民政府以深府办复[1993]748 号文批准改组为深圳市京华电子股份有限公司，注册资本 99,400,000 元。该出资业经深圳中华会计师事务所出具的（1993）第 B312 号验资报告予以验证。1994 年 11 月 9 日注册资本变更为 104370000 元，由深圳中华会计师事务所出具的（1995）第 B06 号验资报告予以验证。1997 年 7

月 28 日深圳市京华电子股份有限公司注册资本变更为 115067558 元, 该出资事项已由深圳南方会计师事务所审验, 并出具了深南验字(1997)第 Y018 号验资报告。2001 年 6 月 21 日, 公司召开股东大会, 会议同意股东进行变更, 由东莞市塘厦凯利实业开发公司持有的贵公司 5.07% 的股权转让给深圳市中电物业管理有限公司, 由熊猫电子集团有限公司持有的贵公司 38.03% 的股权转让给南京熊猫电子股份有限公司, 变更后的注册资本不变, 仍为人民币壹万壹仟伍佰零柒万元。此次股权变动事项由深圳市兴粤合伙会计师事务所审验, 并出具了验资报字(2002)第 069 号验资报告。

2009 年 9 月 30 日完成工商变更登记, 将南京熊猫新产业工贸公司持有的公司 5.07% 的股权转让给熊猫电子集团有限公司。

3、企业业务状况分析

(1) 主要产品及经营模式

京华电子本部是管理中心。下属子公司主要从事电子信息产品的制造销售业务和华强北、龙岗平湖京华工业园区的物业租赁。

深圳市京华信息技术有限公司、深圳京裕电子有限公司东莞市兴京华塑料制品有限公司等子公司现主要从事平板电脑、手持数字电视、录音笔、电纸书等 IT 数码产品, 导航仪、车载音响等汽车电子产品以及手机通讯产品的研发、制造和销售, 兼及精密模具、注塑包装、电子元器件等配套业务。

深圳市龙岗京华电子有限公司、深圳京华物业管理有限公司、深圳市京佳物业管理有限公司主要从事物业租赁的管理等业务。

(2) 企业的发展战略及经营策略。

公司在经历了较长的历史积淀和发展历程后, 先后立项: 数码录音笔、移动电视多媒体终端、便携式电子导航仪 GPS、便携式笔记本电脑、智能手机、平板电脑。公司在国家、省市的支持下, 传承发展、开拓创新, 努力把公司信息版块业务建设成为以“京华”为核心品牌、以数码录音笔、平板电脑、汽车导航仪为核心产业、以数码电子产品研发制造为核心能力、在我国电子信息行业等技术领先、国际知名的大型企业集团。

4、企业所处行业分析

京华电子下属各子公司分别为电子信息制造业下的消费电子产品行业和房地产租赁行业。

(1) 消费电子产品行业

①我国电子信息产业发展现状

电子信息产业是研制和生产电子设备及各种电子元件、器件、仪器、仪表的工业, 是军民结合型工业, 由广播电视设备、通信导航设备、雷达设备、电子计算机、电子元器件、电子仪器仪表和其他电子专用设备等行业组成。根据《2013 年电子信息

产业统计公报》，2013年，我国电子信息产业销售收入总规模达到12.4万亿元，同比增长12.7%；其中，规模以上电子信息制造业实现主营业务收入9.3万亿元，同比增长10.4%；软件和信息技术服务业实现软件业务收入3.1万亿元（快报数据），同比增长24.6%。根据《信息产业“十二五”发展规划》制订的发展目标：“十二五”期间，我国规模以上电子信息制造业销售收入年均增速保持在10%左右，2015年超过10万亿元；工业增加值年均增长超过12%；电子信息制造业中的战略性新兴产业销售收入年均增长25%。稳步推进加工贸易转型升级，鼓励加工贸易企业延长产业链、提升产品附加值，一般贸易比重不断增加。显著增强骨干企业核心竞争力及自主品牌市场影响力，形成5到8家销售收入过千亿元的大型骨干企业，努力培育销售收入过5000亿元的大企业。打造一批具有国际影响力、特色鲜明、配套合理的新型工业化产业示范基地和产业园区。军民融合发展取得新进展。

②企业所处行业与上下游行业的关联性

电子制造专业服务商的上游行业主要为PCB板、IC集成电路、其他电子元器件等材料生产厂商，其供应材料的效率、质量及价格，将会在一定程度上影响制造服务商的交货周期、产品品质和产品价格的竞争力；下游行业主要是无线网络通讯、家电、电脑及服务器、数据存储、工业用智能手持终端、商用销售终端、车用电子等产品的品牌厂商，下游行业所反应的市场需求变化直接影响制造服务行业的发展空间和盈利水平。电子制造服务行业都需要与上游供应商及下游品牌商建立长期稳定的供应链合作关系，通过对整个供应链的资源整合、关系协调和流程优化，实现供应链各成员的“共赢”。其行业的附加价值及竞争力主要取决于与上下游企业合作关系的紧密性，因此具有很强的关联性。

③上下游行业的发展状况对本行业及其发展的影响

电子元器件属于电子信息产业的中间产品，其特点是所生产的产品与最终产品之间无直接的对应关系，参与多个价值链的形成。电子元器件制造业发展的快慢、所达到的技术水平、生产规模和制造成本，直接影响着整个电子信息产业的发展，也进而影响电子制造服务业的发展。电子元器件制造业的蓬勃发展为电子制造产业的发展提供有力的保障，为电子制造服务业的发展打下坚实的基础。近年来，全球电子元器件制造业发展速度较快，技术水平持续快速提高，为电子产品的推陈出新奠定了基础；业内各竞争主体不断追求高效率产出和降低生产成本，并通过并购来实现资源的最优配置，以快速增强核心竞争优势。上述因素既有利于实现电子产品的多元化和个性化，又有利于推动电子产品的整体价格下降，更能为消费者所接受，从而使得下游产品的市场需求不断增长。

在上游行业快速发展的推动下，全球电子产品市场普遍呈现出产品种类多元化、外观个性化的特征，新产品层出不穷，市场需求不断增长，但竞争也日益激烈。特别

是更新换代速度较快的网络通讯、消费类电子产业的兴起，加剧了电子产品市场的竞争，从技术进步、新产品研发、对市场快速反应、适时调整产品结构等方面对品牌商提出了更高的要求。众多国际大型品牌商为了进一步提升在全球市场的竞争力和市场份额，不断扩大服务外包的比例，这就为电子产品服务厂商整体业务的提升及进入稳定的供应链合作提供了广阔的发展空间。

④影响行业发展的有利和不利因素

有利因素主要有：全球电子产品外包需求呈现不断增长的态势；电子制造业分工及制造服务业的区位转移；电子产业集群效益；国家政策支持等。

不利因素包括来自国际超大型制造服务商的竞争；产品市场需求波动的影响；人力成本持续上升的影响等。

(2) 房地产租赁

公司拥有华强北、龙岗平湖京华工业园区两大物业。

深圳华强北商业圈的前身是生产电子、通讯、电器产品为主的工业区。随经济发展，成本升高，工厂外迁，商场入驻，使华强北区域功能发生变化，市区政府及时把握住转变的契机，1998年开始对华强北商业街进行改造，变成深圳最传统、最具人气的商业旺地之一。随着近两年华强北手机交易量的逐年增大，华强北地区的一些服装市场、餐饮市场，甚至一些地下停车场纷纷改建成为手机批发交易市场。至2013年止华强北销售手机及配套电子元器件的批发零售综合型交易市场共18家，经营面积为40330平方米，手机经营商户6187户，其中赛格电子市场、华强电子世界、明通数码城、龙胜手机批发中心、赛博数码广场、桑达电子通讯市场、曼哈通讯数码市场等都是全国闻名的手机交易市场。纵观整个华强北商圈，自赛格广场到振中路，以电子、电脑市场为主；从振中路到振华路、振兴路一带，则以通讯数码产品为主。深圳华强北手机商圈已经成熟，并且随着燕南路、振兴路、华发路等商业地产的迅速崛起及升级，城市规划及城市功能的不断完善，华强北通信商圈必将东移扩大，未来将会形成一个东起上步燕南路、西至华富路一带以电子、数码通讯为主导产业的超级手机通讯商业圈。

龙岗平湖京华工业园区位于位于深圳市龙岗区良白路，是龙岗区平湖镇工业集中区，工业集聚程度较高。工业区公共交通便利，自然环境较好，公共服务设施完善。

5、宏观、区域经济因素分析

根据国家统计局统计，2013年国民经济呈现稳中有进，稳中向好的发展态势。

初步核算，全年国内生产总值568845亿元，按可比价格计算，比上年增长7.7%。分季度看，一季度同比增长7.7%，二季度增长7.5%，三季度增长7.8%，四季度增长7.7%。分产业看，第一产业增加值56957亿元，增长4.0%；第二产业增加值249684亿

元，增长 7.8%；第三产业增加值 262204 亿元，增长 8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.8%。全年万元国内生产总值能耗比上年下降 3.7%。

6、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
内部职工股	1,587.07	13.80%
深圳市中电物业管理有限公司	583.44	5.07%
熊猫电子集团有限公司	583.44	5.07%
南京熊猫电子股份有限公司	4,376.40	38.03%
深圳中电投资股份有限公司	4,376.40	38.03%
合计	11507	100%

7、近年资产、损益状况

企业 2011 年、2012 年及 2013 年的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2011-12-31	2012-12-31	2013 年
流动资产	12,997.20	15,326.42	18,205.52
非流动资产	11,062.05	8,716.69	7,969.86
其中：长期股权投资	4,230.78	3,499.42	3,128.24
投资性房地产	1,700.63	1,504.51	1,325.92
固定资产	271.93	233.76	146.29
长期待摊费用	853.51	473.02	215.33
递延所得税资产	5.19	5.98	75.79
资产总计	24,059.25	24,043.11	26,175.38
流动负债	3,477.22	3,477.80	4,141.68
非流动负债			
负债总计	3,477.22	3,477.80	4,141.68
净资产	20,582.03	20,565.32	22,033.70

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年
主营业务收入	5,485.71	5,966.71	6,437.77
减：主营业务成本	1,165.00	1,034.48	798.16
主营业务税金及附加	321.00	334.69	360.78
营业利润	3,386.07	4,322.67	5,760.60
利润总额	3,385.07	4,332.36	5,891.67
减：所得税	792.26	883.55	971.25

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年
净利润	2,592.81	3,448.81	4,920.41

注：表中数据已经天职国际会计师事务所审计并出具无保留意见审计报告。

8、被评估单位长期股权投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	备注
1	深圳京华物业管理有限公司	1999-2-11	90	
2	深圳京发塑料包装有限公司	1992-11-6	38	
3	深圳京裕电子有限公司	1994-3-12	100	
4	深圳市龙岗京华电子有限公司	1990-2-7	100	
5	深圳市兴京华包装制品有限公司	2003-1-27	55	停业
6	深圳市京华信息技术有限公司	2003-12-10	62	
7	深圳市京佳物业管理有限公司	2004-1-14	50	
8	深圳市京华多媒体科技有限公司	2004-4-26	100	
9	深圳市京音电子有限公司	2007-5-28	45	
10	东莞市京邦华电子有限公司	2009-8-11	80	清算中
11	深圳市京华照明科技有限公司	2010-2-11	100	停业
12	深圳佳利华电子有限公司	1994-4-8	30	停业
13	东莞市兴京华塑料制品有限公司	2011-4-25	55	
14	深圳市京华互联电子有限公司	2005-7-15	95	资不抵债

各主要投资公司概况如下：

(1) 深圳京华物业管理有限公司

注册地址：深圳市福田区华发北路1号4栋2楼208室

法定代表人：陆毅萍

注册资本：人民币100万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自1999年2月11日至2019年2月11日

注册号：440301104956900

经营范围：自有物业管理

(2) 深圳京裕电子有限公司

注册地址：深圳市龙岗区平湖镇良安田村

法定代表人：俞敏智

注册资本：港币850万元

经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营期限：自一九九四年三月十二日至二零一四年三月十二日

注册号：440307501132583

经营范围：生产经营各种电容器。

(3) 深圳市龙岗京华电子有限公司

注册地址：深圳市龙岗区平湖镇良安田京华公司 A 座 1-3 层

法定代表人：田进

注册资本：人民币 350 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 1990 年 2 月 7 日至 2019 年 8 月 20 日

注册号：4403011055494

经营范围：生产、销售收录机、音响、机芯、喇叭、音箱。产销注塑制品（取得消防安全检查合格后，方可使用或开业）；模具生产；进出口业务（凭资格证书深贸管准证字第 2002-312 号经营）。

(4) 深圳市兴京华包装制品有限公司

注册地址：深圳市坪山新区坪山第二工业区 16 栋第一层

法定代表人：戴建宁

注册资本：人民币 100 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 2003 年 1 月 27 日至 2013 年 1 月 27 日

注册号：440307102810430

经营范围：塑料包装制品和发泡胶包装制品的产销（不含限制项目）。

(5) 深圳市京华信息技术有限公司

注册地址：深圳市福田区华发北路京华大院 4 栋 400 室（限办公）

法定代表人：潘光宇

注册资本：人民币 2000 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自二〇〇三年十二月十日至二〇一三年十二月十日

注册号：440301103098512

经营范围：电子通讯产品、电脑软硬件、IT 数码产品的技术开发、销售，电子元器件的购销（以上经营范围不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；MP3 播放器、数码录音笔、U 盘、GPS 导航仪、MP4 播放器、汽车电子产品、多功能电话机、数字录放机、数码电子产品的生产（分公司经营）；手机的研发、生产与销售（生产由分支机构经营，执照另行申办）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。

(6) 深圳市京佳物业管理有限公司

注册地址：深圳市龙岗区平湖镇良安田村良白路京华工业园 7 号楼二楼

法定代表人：陆毅萍

注册资本：人民币 100 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 2004 年 4 月 14 日至 2014 年 1 月 14 日

注册号：440307104688713

经营范围：物业管理；国内贸易。

(7) 深圳市京华多媒体科技有限公司

注册地址：深圳市福田区华发北路 1 号京华大院 4 栋 601 室

法定代表人：蒋建华

注册资本：人民币伍佰万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2004 年 4 月 26 日至 2014 年 4 月 26 日

注册号：440301103385250

经营范围：汽车电子产品的销售；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；从事货物、技术进出口业务（不含分销、国家专营专控商品）。

(8) 东莞市京邦华电子有限公司

注册地址：东莞市常平镇陈屋贝村大岭头工业区

法定代表人：欧文刚

注册资本：人民币伍佰万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：长期

注册号：441900000617187

经营范围：生产、销售：各种车载 CD、DVD 机芯；收录放音机机芯；各类汽车音响组合机及其他电子娱乐产品；精密五金配件；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规限定的项目须取得许可后方可经营。

(9) 深圳市京华照明科技有限公司

注册地址：深圳市龙岗区平湖街道良安田社区良白路 187 号京华电子平湖工业城 6 栋二楼南座

法定代表人：钟可汉

注册资本：人民币 300 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2010 年 2 月 11 日至 2020 年 2 月 11 日

注册号：440307104517415

经营范围：LED 产品的技术开发、购销及上门安装；电子产品、电器产品、LED

灯具的生产加工（不含再生资源回收经营）（《建设项目环境影响审查批复》有效期至2012年6月17日）；装饰照明产品、家居用品的购销及上门安装；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规、限制的项目须取得许可后方可经营）。

（10）深圳佳利华电子有限公司

注册地址：深圳市龙岗区平湖镇良安田村

法定代表人：欧文刚

注册资本：人民币300万元

经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营期限：自1994年4月28日至2019年4月28日

注册号：440307501130348

经营范围：生产经营 CD、DVD、录音机机芯、精密五金配件、车载影音及其他电子数码影音播放机。

（11）东莞市兴京华塑料制品有限公司

注册地址：东莞市清溪镇九乡村高田唇小组

法定代表人：戴建宁

注册资本：人民币100万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：2011年4月25日成立

注册号：441900001046040

经营范围：产销：塑料制品、泡沫制品。

（12）深圳市京华互联电子有限公司

注册地址：深圳市龙岗区平湖良安田京华工业园22幢3楼

法定代表人：巫立新

注册资本：人民币500万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：2005年7月15日成立

注册号：440307105985922

经营范围：电子产品、塑胶制品、模具、电器产品的生产、销售（不含限制项目）；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

9、委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为被评估单位股东。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方使用于本评估目的。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单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

熊猫电子集团有限公司拟转让深圳市京华电子股份有限公司股权，本次评估系为熊猫电子集团有限公司拟转让深圳市京华电子股份有限公司股权的经济行为提供价值参考。本次经济行为已获得熊猫电子集团有限公司董事会决议通过。

四、评估对象和范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为深圳市京华电子股份有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值。

股东全部权益账面金额 22,033.70 万元。

具体评估范围为深圳市京华电子股份有限公司于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 26,175.38 万元，负债总额账面值 4,141.68 万元，所有者权益账面值 22,033.70 万元。评估前账面值已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2014]502 号的无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	18,205.52
非流动资产	2	7,969.86
其中： 长期应收款	3	2,500.00
长期股权投资	4	3,128.24
投资性房地产	5	1,325.92
固定资产	6	146.29
无形资产	7	578.29
长期待摊费用	8	215.33
递延所得税资产	9	75.79
资产总计	10	26,175.38
流动负债	11	4,141.68

项 目		账面价值	
非流动负债	12	-	
负债总计	13	4,141.68	
净资产	14	22,033.70	

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

评估范围中价值较大实物资产包括投资性房地产、机器设备等。

1、投资性房地产详细情况如下表所示：

序号	名称	房地产证号	宗地号	使用年限	土地用途	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)	备注
1	京华电子公司五层厂房 5 栋	深房地字第 3000743904 号	B213-0046	1980 年 10 月 25 日至 2030 年 10 月 24 日止	工业仓储	6,831.58	8,626.90	出租
2	京华电子公司五层厂房 3 栋	深房地字第 3000743901 号	B213-0046	1980 年 10 月 25 日至 2030 年 10 月 24 日止	工业仓储	8,373.42	8,626.90	出租
3	京华电子公司五层厂房 1 栋	深房地字第 3000743905 号	B213-0046	1980 年 10 月 25 日至 2030 年 10 月 24 日止	工业仓储	4,765.72	8,626.90	出租
4	京华电子公司五层厂房 2 栋	深房地字第 3000743899 号	B213-0046	1980 年 10 月 25 日至 2030 年 10 月 24 日止	工业仓储	6,767.27	8,626.90	出租
5	京华电子公司六层厂房 4 栋	深房地字第 3000743903 号	B213-0046	1980 年 10 月 25 日至 2030 年 10 月 24 日止	工业仓储	6,390.06	8,626.90	其中 1060 m ² 自用
6	京华电子公司八层宿舍 16 栋	深房地字第 3000203082 号	B213-0048	1981 年 8 月 21 日至 2031 年 8 月 21 日止	住宅用地	4,289.29	8,044.50	出租
7	京华电子公司二层展厅 14 栋	深房地字第 3000203085 号	B213-0048	1981 年 8 月 21 日至 2031 年 8 月 21 日止	住宅用地	759.39	8,044.50	出租
8	京华电子公司八层宿舍 12 栋	深房地字第 3000203086 号	B213-0048	1981 年 8 月 21 日至 2031 年 8 月 21 日止	住宅用地	6,232.85	8,044.50	出租
9	京华电子公司六层宿舍 9 栋	深房地字第 3000203087 号	B213-0048	1981 年 8 月 21 日至 2031 年 8 月 21 日止	住宅用地	2,212.34	8,044.50	出租
10	京华电子公司三层食堂 11 栋	深房地字第 3000203084 号	B213-0048	1981 年 8 月 21 日至 2031 年 8 月 21 日止	住宅用地	2,336.07	8,044.50	出租
11	京华电子公司六层宿舍 10 栋	深房地字第 3000203081 号	B213-0048	1981 年 8 月 21 日至 2031 年 8 月 21 日止	住宅用地	1,934.61	8,044.50	644.87 m ² 自用

序号	名称	房地产证号	宗地号	使用年限	土地用途	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)	备注
12	赛格工业区 103 栋 3-810	深房地字第 3000431181 号	B214-0008	1988 年 3 月 21 日至 2038 年 3 月 20 日止	工业用地	48.28	14,339.35	出租
13	赛格工业区 103 栋 3-811	深房地字第 3000431179 号	B214-0008	1988 年 3 月 21 日至 2038 年 3 月 20 日止	工业用地	48.28	14,339.35	出租
14	赛格工业区 103 栋 3-812	深房地字第 3000431178 号	B214-0008	1988 年 3 月 21 日至 2038 年 3 月 20 日止	工业用地	48.28	14,339.35	出租
15	东莞嘉裕楼 6 座 501 室	无				113.00		闲置
16	统建楼 2 栋 15 楼	深房证字 NO002583 号				743.80		出租
17	中电电子科技大厦 B 座 1135 商铺	深房地产字第 3000063428 号	B213-0051	1994 年 5 月 17 日至 2044 年 5 月 16 日	商业性办公用地	3.14	2.00	出租
18	中电电子科技大厦 B 座 1137 商铺	深房地产字第 3000063429 号	B213-0051	1994 年 5 月 17 日至 2044 年 5 月 16 日	商业性办公用地	3.03	2.00	出租
19	南京珠江路东大影壁 1 号底层	宁房权证玄转字第 202933 号	02-001-007-015-2	至 2044 年 2 月 3 日	综合,出让	224.57	61.40	出租

上述第 1、2、3、4、5 栋厂房为市场商品房，第 9、10、11、12、14、16 栋宿舍性质为非市场商品房。

2、机器设备

(1) 机器设备：纳入评估范围的机器设备主要有电力变压器设备、高低压配电柜、变压器散热系统、格力中央空调、观光电梯、车辆智能收费系统、停车库收费系统、收费系统服务器等设备，至评估基准日均正常使用。

(2) 运输设备：纳入评估范围运输设备主要为办公用小轿车、和商务车等，至评估基准日均正常使用。

(3) 电子设备：纳入评估范围电子设备主要为电脑、打印机、复印机、空调、空气净化器、投影仪、数码相机、扫描仪、以及液晶显示器等，至评估基准日除个别设备待报废外，均正常使用。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

账面无形资产为深房地字第 3000743904 号、深房地字第 3000743903 号、深房地字第 3000743901 号、深房地字第 3000743905 号、深房地字第 3000743899 号位于福田区 B213-0046 的补缴土地延期价款，账面价值 5,782,857.00 元。

账外无形资产包括京华 (JW) 系列商标，其中第 259831 号商标获得广东省著名商标称号，证书号：2013Y10196，有效期限：2013 年 1 月 17 日至 2016 年 1 月 16 日。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

五、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在持续经营假设前提下评估深圳市京华电子股份有限公司股东全部权益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。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 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有利于评估目的实现，本次评以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

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）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》国务院第 91 号令；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号；
- 3、《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》国务院办公厅国办发[2001]102 号；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部第 14 号令；
- 5、《国有资产评估项目备案管理办法》财政部财企[2001]802 号；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
- 7、《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；
- 8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资发产权[2009]941 号；

- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院第 378 号令；
- 10、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 11、《中华人民共和国公司法》；
- 12、《中华人民共和国物权法》；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 14、《中华人民共和国土地管理法及其实施条例》；
- 15、《中华人民共和国企业所得税法及其实施条例》；
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
- 17、《中华人民共和国证券法》；
- 18、关于印发《深圳市到期房地产续期若干规定》的通知（深府〔2004〕73 号）；
- 19、深圳市规划和国土资源委员会 2013 年 1 月 8 日发布的《2013 年基准地价》；
- 20、深圳市宗地地价测算规则（试行）（深规土[2013]12 号）；
- 21、深圳市城市更新办法（深圳市人民政府令 211 号）；
- 22、深圳经济特区土地使用权出让条例；
- 23、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 24、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则-基本准则》财企[2004]20 号；
- 2、《资产评估职业道德准则-基本准则》财企[2004]20 号；
- 3、《评估机构内部治理指引》中评协[2010]121 号；
- 4、《评估机构业务质量控制指南》中评协[2010]214 号；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号；
- 6、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18 号；
- 7、《资产评估准则-评估报告》中评协[2011]230 号；
- 8、《资产评估准则-评估程序》中评协[2007]189 号；
- 9、《资产评估准则-业务约定书》中评协[2011]230 号；
- 10、《资产评估准则-工作底稿》中评协[2007]189 号；
- 11、《资产评估准则-不动产》中评协[2007]189 号；
- 12、《资产评估准则-机器设备》中评协[2007]189 号；
- 13、《资产评估准则-企业价值》中评协[2011]227 号；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2011]230 号；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》中评协[2009]211 号；
- 16、《资产评估准则-无形资产》中评协[2008]217 号；
- 17、《商标资产评估指导意见》中评协[2011]228 号；

(三) 经济行为文件

- 1、《董事会决议》；
- 2、《资产评估业务约定书》。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、组织机构代码证、公司章程、验资报告；
- 2、车辆行驶证；
- 3、房地产所有权证；
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
- 5、重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决（结）算书，工程（设备）竣工验收报告，特种设备检验报告；
- 6、重大资产的付款凭证；
- 7、其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

- 1、《2014 年机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 3、城镇土地估价规程（GB/T18508-2001）；
- 4、房地产估价规范（GB/T50291-1999）；
- 5、《房屋完损等级评定标准(试行)》（城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678 号）；
- 6、《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部联合颁布的 2012 年 12 号令；
- 7、太平洋网站等市场报价查询；
- 8、主要设备安装工程竣工图、工程合同及工程结算资料；
- 9、主要建筑物竣工图、工程合同及工程结算资料；
- 10、Wind 资讯金融终端等。

(六) 参考资料

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业财务通则（财政部第 41 号令）；
- 3、企业会计准则-基本准则（财政部第 33 号令）；
- 4、企业会计准则-具体准则（财会[2006]3 号）；
- 5、企业财务会计经营资料及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2014]502 号审计报告；
- 6、国债利率、银行贷款利率等价格资料；
- 7、设备询价的相关网站或图书；
- 8、企业大宗原材料近期购进发票；

- 9、企业近期主要设备的订购合同、购置发票；
- 10、企业产成品近期销售价目表、产品销售合同或协议；
- 11、其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值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，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的方法

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

收益法评估必须具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

由于被评估单位管理层能够提供未来年度的盈利预测，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用收益法进行评估。

3、对于资产基础法的应用分析

资产基础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。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

4、长期股权投资评估方法的选择

根据企业的具体情况，本次对其采用资产基础法、收益法或直接按经审计的会计

报表对长期股权投资进行评估。各长期投资单位采用的评估方法如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	评估方法	备注
1	深圳京华物业管理有限公司	1999-2-11	90	资产基础法	
2	深圳京发塑料包装有限公司	1992-11-6	38	按审计后的会计报表	
3	深圳京裕电子有限公司	1994-3-12	100	资产基础法	
4	深圳市龙岗京华电子有限公司	1990-2-7	100	资产基础法、收益法	
5	深圳市兴京华包装制品有限公司	2003-1-27	55	资产基础法	
6	深圳市京华信息技术有限公司	2003-12-10	62	资产基础法、收益法	
7	深圳市京佳物业管理有限公司	2004-1-14	50	资产基础法	
8	深圳市京华多媒体科技有限公司	2004-4-26	100	资产基础法	
9	深圳市京音电子有限公司	2007-5-28	45	按审计后的会计报表	
10	东莞市京邦华电子有限公司	2009-8-11	80	资产基础法	
11	深圳市京华照明科技有限公司	2010-2-11	100	资产基础法	
12	深圳佳利华电子有限公司	1994-4-8	30	资产基础法	
13	东莞市兴京华塑料制品有限公司	2011-4-25	55	资产基础法	
14	深圳市京华互联电子有限公司	2005-7-15	95	资产基础法	

5、评估结论确定的方法

对所采用的两种评估方法得出的评估结论进行分析，在综合考虑不同评估方法的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理的评估结论。

（三）对于所采用的评估方法介绍

资产基础法

1、流动资产和其他资产的评估方法

（1）货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于库存现金进行监盘、依据监盘结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）各种应收款项在核实无误的基础上，如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确认预计损失；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。

（3）其他流动资产主要包括理财产品等。评估人员主要通过对其他流动资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验，对金额较小的采取抽查复核。对公开挂牌交易的有价证券按评估基准日收盘价扣除交易过程中应缴纳的各项税费计算评估值，不能公开挂牌交易的按本金加持有期利息计算评估值。

（4）长期待摊费用、递延所得税资产在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

2、非流动资产的评估方法

(1) 长期股权投资的评估方法

对于控股的其他长期投资，采用资产基础法、收益法对被投资企业进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

对非控股其他长期投资，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

①对于历史上投资收益有现金分红的，则根据历史上的投资收益情况和被投资企业的未来经营情况及风险、预测长期投资的未来收益，再用适当折现率折算为现值得出评估值。

②对于历史上无投资收益分红，可以进入企业进行整体评估的，一般采用资产基础法、收益法对被投资企业进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

③对于历史上无投资收益分红，且由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估的分别采用下列方法：

a 对于在评估基准日已清算收回投资的被投资单位，按清算收回的投资额确认评估值；对于在评估基准日后已转让的长期股权投资，按实现的转让价确定评估值。

b 对于委托方不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示。

(2) 投资性房地产、房屋建筑物

根据房地产的权利状况和相关资料的收集情况，采用市场比较法评估。

市场比较法是指在评估委估物业时，根据替代原则，将待估房地产与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产的评估基准日的房地产价格的方法，通常把由市场比较法求得的价格称为比准价格。其计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{交易实例房地产价格}$$

(3) 机器设备的评估

根据本次评估目的，结合评估人员在现场收集到的资料，考虑本次评估目的实现后被评估单位持续经营的前提条件，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备进行评估。评估值 = 重置全价 × 综合成新率

①重置价值的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

注：重置全价为复原重置价；凡符合中华人民共和国增值税暂行条例及其配套文件规定的固定资产设备，评估的重置全价中不含增值税进项税额。

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算时，针对设备不同的情况，分别考虑确定重置全价的构成要素。比如电子设备一般不考虑各项杂费，直接以市场价值确定重置全价；车辆则以车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成其重置全价。

②设备成新率的确定

a 对价值量较大的设备成新率，以年限成新率和现场调查成新率加权平均的方法确定其综合成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限/理论成新率} \times 40\% + \text{现场调查成新率} \times 60\%$$

$$\text{式中：年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

现场调查成新率：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。

车辆成新率：按照《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部联合颁布的 2012 年 12 号令，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，结合现场勘察情况对理论成新率进行调整，确定车辆的综合成新率。

$$\text{其中：使用年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程法成新率} = \text{尚可行驶里程} / (\text{已行驶里程} + \text{尚可行驶里程}) \times 100\%$$

b 对价值量较小的设备一般直接采用年限成新率确定。

c 对超过经济使用年限的设备以现场调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于 15%。

③评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3、负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，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。

收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为企业自由现金流量，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值（包括长期投资价值）-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

营业性资产价值= 明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量(终值)现值

（2）收益期的确定

本次评估采用永续年期对公司电子产品业务现金流进行预测，明确预测期取到2018年12月31日，2019年1月1日起为永续期。

（3）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

（4）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (R_e \times W_e) + [R_d \times (1 - T) \times W_d]$$

式中： R_e 为公司普通权益资本成本

R_d 为公司债务资本成本

W_e 为权益资本在资本结构中的百分比

W_d 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 R_e ，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (ERP) + R_c$$

式中： R_f 为无风险报酬率

β 为权益的系统风险系数

ERP 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中： β_L 为具有被评估企业目标财务杠杆的 Beta；

β_U 为参考企业无财务杠杆的算术平均 Beta；

D 为债务金额；

E 为权益金额；

(5) 溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，企业持续运营中并不必须的资产，主要包括溢余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产等；非经营性资产是指不参与生产经营的资产，但有些对于经营性资产配套是必须的。一般来说非经营性资产是溢余资产，但溢余资产并不全部都是非经营性资产。对该类资产单独评估。

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，按照我公司与熊猫电子集团有限公司签订的资产评估业务约定书，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核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，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) 接受委托阶段

在接受项目委托前，项目负责人首先：

- 1、了解被评估单位组织架构和机构分布；
- 2、了解被评估单位经营业务特点；
- 3、了解被评估单位主要业务内控制度和会计核算制度；
- 4、根据对被评估单位的调研情况编制评估计划。

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。撰写项目组《资产评估操作方案》。

(二) 清查核实阶段

1、项目培训阶段

针对本项目特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，确保评估技术方案的贯彻落实，我们对参与本项目的各评估组项目负责人及评估人员进行培训；主要内容为：项目基本背景及情况、相关的中介机构、项目组织及时间安排、明细表审核要点、现场清查工作的要点及具体要求、各类资产的评估方法、中介机构的对接要求及注意事项、各级审核要求、报告体例要求、电子文档的规范要求、工作底稿的要求、各级人员职责、项目协调机制、工作纪律等内容。以明确项目情况及总体要求，并确保在企业资产申报过程中对有关共性问题解释的一致性。

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产，填报资产评估申报表、准备评估资料。

2、现场清查阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估

范围内的资产和负债进行了抽查核实。

资产清查工作主要包括：

(1) 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进行了抽查核实，以确定其客观存在。

(2) 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。

(3) 评估资料的收集

向企业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。

(4) 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。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 汇总阶段

项目组完成初稿，最终汇总确定评估结果。

(五) 审核阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

(六) 出具报告阶段

在将评估结果与委托方沟通后于2014年5月27日正式出具评估报告。

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、持续经营假设：被评估企业的经营模式、盈利模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。

（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、企业自由现金流在每个预测期间的中期产生。
- 7、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

8、被评估企业的经营模式、盈利模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。

（三）具体假设

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、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5、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。

6、假设深圳市京华电子股份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。

7、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。

8、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。

9、本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位于评估基准日的财务结构做出的。

10、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

11、部分委估房地产位于深圳市级商业区华强北，委估房地产原为工业用建筑，现出租为商用，本次评估假设该部分房地产按现有使用状况持续使用至土地到期。

12、被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经营风险。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十一、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，在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日资产总额账面值 26,175.38 万元，评估值 103,482.56 万元，评估增值 77,307.18 万元，增值率 295.34 %；

负债总额账面值 4,141.68 万元，评估值 4,141.68 万元；评估值与账面值无差异；

净资产账面值 22,033.70 万元，评估值 99,340.88 万元，评估增值 77,307.18 万元，增值率 350.86 %。

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：2013 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市京华电子股份有限公司

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	18,205.52	17,581.70	-623.82	-3.43
非流动资产	2	7,969.86	85,900.86	77,931.00	977.82
其中：长期应收款	3	2,500.00	2,500.00		
长期股权投资	4	3,128.24	19,779.60	16,651.36	532.29
投资性房地产	5	1,325.92	60,211.41	58,885.49	4,441.10
固定资产	6	146.29	3,334.06	3,187.77	2,179.08
无形资产	7	578.29		-578.29	-100.00

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
长期待摊费用	8	215.33	-	-215.33	-100.00
递延所得税资产	9	75.79	75.79		
资产总计	10	26,175.38	103,482.56	77,307.18	295.34
流动负债	11	4,141.68	4,141.68	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	4,141.68	4,141.68	-	-
净 资 产	14	22,033.70	99,340.88	77,307.18	350.86

(二) 收益法评估结论:

采用收益法对深圳市京华电子股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 95,681.62 万元，评估值较账面净资产增值 73,647.92 万元，增值率 334.25 %。

评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表及评估明细表。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市京华电子股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	永续年度
营业收入						
营业成本						
营业税金及附加						
销售费用						
管理费用	119.84	125.63	124.39	131.10	138.32	137.13
财务费用	0.56	0.59	0.62	0.65	0.68	0.68
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-120.40	-126.22	-125.01	-131.75	-139.00	-137.81
营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-120.40	-126.22	-125.01	-131.75	-139.00	-137.81
所得税费用	-25.00	-26.45	-26.15	-27.84	-29.65	-29.35
净利润	-95.40	-99.76	-98.86	-103.91	-109.35	-108.45
加回：折旧	62.45	62.45	62.45	62.45	62.45	49.83
摊销	54.81	54.81	0.00	0.00	0.00	0.00
利息费用（扣除税务影响）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣减：资本性支出	3.44	4.93	3.14	2.94	51.11	42.70
营运资金追加额	347.96	8.97	-1.15	-2.85	-3.06	0.00
企业自由现金流量	-329.53	3.61	-38.39	-41.55	-94.95	-101.32

折现率 (WACC)	10.58%	10.58%	10.58%	10.58%	10.58%	10.58%
折现系数	0.95	0.86	0.78	0.70	0.64	6.01
企业自由现金流现值	-313.39	3.10	-29.86	-29.22	-60.39	-609.09
企业自由现金流现值和						-1,038.85
加：溢余资产						99,989.03
其中：长期股权投资						19,779.60
减：溢余负债						3,268.57
加(减)：非经营资产负债净值						-
减：付息债务						-
企业全部股权价值：						95,681.62
评估基准日净资产账面价值						22,033.70
收益法评估值增值额						73,647.92
收益法评估值增值率						334.25

(三) 对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 -3,659.26 万元，差异率为-3.82%，差异的主要原因：

资产基础法评估是以深圳市京华电子股份有限公司的资产负债表为基础，收益法评估的价值中包含了京华本部作为管理中心发生的管理费用。鉴于消费电子行业技术更新、产品换代较快，市场波动较大，未来的盈利具有一定的不可确定性，本次采用资产基础法的评估结果。

采用资产基础法对深圳市京华电子股份有限公司的股东全部权益价值的评估值为 99,340.88 万元（人民币大写金额为：玖亿玖仟叁佰肆拾万捌仟捌佰元），评估值较账面净资产增值 77,307.18 万元，增值率 350.86%。

本评估报告仅供委托方熊猫电子集团有限公司拟实施股权转让提供价值参考，不应被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权转让方案、考虑评估基准日至经济行为实施日的各种影响因素，合理进行决策。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产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) 对委托方及被评估单位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、资产明细表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、准确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,但不对其上述资料的真实性负责。

(三) 中国注册会计师协会颁布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出,委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(四) 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,评估结果会失效。

(五) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素,也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑;委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(六) 本次评估中,注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查判断得出的。

(七) 本次评估中,注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过现场调查判断得出的。

(八) 纳入本次评估范围内的部分车辆在评估基准日产权存在瑕疵,证载权利人已作出产权声明,声明其产权属于深圳市京华电子股份有限公司。明细如下:

序号	机动车名称及型号	数量(台)	车牌号	证载权利人
1	丰田轿车	1	粤 B616PL	陆毅萍
2	东风日产小轿车	1	粤 BJ121H	钟可汉
3	丰田小轿车	1	粤 B22M79	胡佩芬
4	雅阁轿车	1	粤 BMN580	陈际祥
5	雅阁轿车	1	粤 BHC335	罗云水

本次评估没有考虑车辆权证不符对评估值的影响。

(九) 2012年2月,深圳市政府常务会议正式通过了公司所在区域的《上步片区

城市更新规划》和《上步片区城市更新工作方案》，上步片区已明确定位为“全国最具影响力、辐射海内外的高端电子信息服务、展示和交易中心、多元业态混合的高品质商业中心和生产型服务业中心，兼有商务办公、居住等功能的城市复合型片区”。2012年7月20日，深圳市京华电子股份有限公司向深圳市规划和国土资源委员会和深圳市福田区人民政府提交了《城市更新改造项目规划制定计划申请书》。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土[2013]12号）、深圳市城市更新办法（深圳市人民政府令211号）、《深圳经济特区土地使用权出让条例》等相关规定，改变功能的原有建筑面积部分，按照其改变后的功能和土地使用权剩余期限以公告基准地价标准计算应缴纳的地价，扣减原土地用途及剩余期限以公告基准地价标准计算的地价之差补交地价。深圳市京华电子股份有限公司1栋、2栋、3栋、4栋、5栋厂房所占用地证载用途为工业仓储，第9、10、11、12、14、16栋证载用途为住宅，上述房地产实际为商业用途并已出租。本次评估以现状商业用途确定物业的市场价值并扣减了补交地价对评估值的影响。补缴金额以土地管理部门认定为准确，如与本次评估测算的价款有差异，则相应对评估结果进行调整。

第9、10、11、12、14、16栋宿舍性质为非市场商品房，本次评估按照《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土[2013]12号）第九条的规定考虑了非市场商品房进入市场应补交的地价对评估值的影响。

上述厂房和宿舍根据相关产权证书，本次评估按照不续期考虑。

（十）东莞嘉裕楼6座501室未取得房地产权证，目前东莞嘉裕楼6座501室长期闲置，本次评估按账面值列示。统建楼2栋15楼登记的所有权人名称尚未变更到深圳市京华电子股份有限公司名下，目前公司已实际控制此项资产，本次评估按自有资产进行评估，没有考虑权属名称不一致对评估价值的影响。

（十一）深圳市京华电子股份有限公司未取得房地产权证的房产如下表：

序号	建筑物名称	结构	所属土地	建筑面积	备注
1	地上停车库	框架	02号地	6,746.64	根据企业的更新宗地权属图
2	铜锣湾D座	框架	02号地	5,650.00	根据企业的更新宗地权属图

根据企业提供的说明“深圳市京华电子股份有限公司厂房4栋及厂房5栋房地产权证所占宗地为03（B213-0046），土地面积8626.9m²。根据更新宗地权属图上述4栋及5栋厂房所占宗地为02号地，土地面积8998.6m²。证载与更新权属图存在冲突，两份资料均为深圳市国土规划部门提供，无法具体说明原因。”

地上停车库和铜锣湾D座由于没有取得产权证书，本次评估按账面值列示，如将来取得产权证书则评估值应做相应调整。

（十二）长期股权投资中停产或注销的事项如下所示：

1、深圳佳利华电子有限公司、深圳市京华照明科技有限公司和深圳市兴京华包装制品有限公司于基准日已停产，工商未注销。

2、深圳市京华互联电子有限公司自成立起始终处于亏损状态，公司于 2011 年 6 月正式停业。评估基准日经评估资不抵债。本次长期股权投资按 0 进行评估。

3、根据 2014 年 3 月 20 日东莞市京邦华电子有限公司董事会决议，“终止东莞市京邦华电子有限公司一切业务，同时成立东莞市京邦华电子有限公司清算组工作小组，组织落实京邦华公司的清算、注销等相关工作。”

（十三）深圳市龙岗京华电子有限公司的特别事项如下所示：

1、2009 年 5 月 27 日，深圳市京华电子股份有限公司与深圳市新南股份合作公司（由深圳市平湖新南经济发展有限公司于 2005 年 3 月 30 日名称变更而来）签订协议书，协议规定：“深圳市新南股份合作公司将名义上持有的龙岗京华公司 10%的股权无偿转让给深圳市京华电子股份有限公司，对深圳市龙岗京华电子有限公司章程中规定的应承担的义务和享有的权利（之前及以后）均转移给深圳市京华电子股份有限公司。本次按 100%股权对深圳市龙岗京华电子有限公司进行评估。

2、深圳市龙岗京华电子有限公司现使用的土地使用权性质为良安田村集体用地，1993 年 2 月 15 日，深圳市京华电子股份有限公司与深圳市龙岗区平湖镇良安田经济发展公司签订合作开发土地协议，协议规定：深圳市龙岗区平湖镇良安田经济发展公司以土地投资，深圳市京华电子股份有限公司以资金投资共同合作建厂；合作期限为 40 年（从每幢建筑物正式投入使用的日期开始计算）。根据 2009 年 6 月 17 日与深圳市龙岗区平湖镇良安田经济发展公司《合作开发土地补偿协议》的约定，2010 年至 2013 年深圳京华电子股份有限公司每年向深圳市龙岗区平湖镇良安田经济发展公司上缴利润 1200000 元。至评估基准日，尚未签订新的协议，本次评估按照 1200000 元/年确定上缴利润，且不考虑未来年度可能发生的调整。目前此土地上的房屋没有办理产权证书，本次评估按照协议约定的可使用年限对房屋建筑物进行评估。

根据企业出具的《关于京华良安田工业区 5-6 栋厂房的情况说明》，5#厂房、6#厂房由合营公司香港富艺科技有限公司出资在京华良安田工业区自建自用，2006 年合营期满，从 2007 年 1 月起，该两栋厂房无偿归属被评估单位所有。本次评估对此两栋厂房纳入了评估范围。

3、本次纳入评估范围的风度小轿车（车牌号：粤 BA2C48）行驶证证载人为王国庆，已由企业和产权持有人出具相关说明。截止评估基准日，未办理名称变更手续。本次评估没有考虑车辆权证不符对评估值的影响。

（十四）深圳市京华信息技术有限公司：

本次纳入评估范围的广本雅阁（车牌号：粤 B 6U016）行驶证证载人为股东潘光宇，已由企业和产权持有人出具相关说明。截止评估基准日，未办理名称变更手续。本次评估没有考虑车辆权证不符对评估值的影响。

（十五）深圳京裕电子有限公司

2006年12月31日,香港怡利企业有限公司签署放弃在深圳京裕电子有限公司应得全部收益的声明书,决定从1994年3月12日起至2014年3月12日止(合营期满),放弃应得的全部收益,深圳市京华电子股份有限公司实际持有深圳京裕电子有限公司100.00%股权。本次评估按100%的股权比例对深圳京裕电子有限公司进行评估。

(十六) 深圳京发塑料包装制品有限公司

2007年,深圳京发塑料包装制品有限公司委托第三方机构办理延长经营期限的相关事宜中,将深圳京发塑料包装制品有限公司投资方中的“深圳市京华电子股份有限公司”变更为“深圳市龙岗京华电子有限公司”,并进行了相关工商信息的登记注册。根据企业的说明,深圳市京华电子股份有限公司实际持有深圳京发塑料包装制品有限公司38.00%股权。本次按深圳市京华电子股份有限公司持有京发塑料包装制品有限公司38.00%股权进行评估。

(十七) 深圳京华多媒体科技有限公司

公司J652W商务车以蒋建华个人名义购买,其所有权归深圳市京华多媒体科技有限公司所有,已由企业和产权持有人出具相关说明。本次评估没有考虑车辆权证不符对评估值的影响。

(十八) 由于评估参数客观上存在一定的不确定性。经分析比较,确定折现率为敏感性因素。

在本次评估中,当折现率减小1%,评估结论为95,785.33万元。当折现率增加1%,评估结论为95,547.60万元

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响,以及说明评估结论存在的不确定性,供委托方和评估报告使用者参考。而不是为验证评估结论的合理性,也不是为预测评估结论在未来时点可能发生的价值波动,并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断,也不影响评估结论的成立。

(十九) 评估基准日后若资产数量发生变化,评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化,在资产实际作价时给予充分考虑,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。

(二十) 本次评估结论为股东全部权益价值,未考虑控股权溢价、少数股权折价及流动性折扣等因素对评估结论的影响,提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

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) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

(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) 本评估报告结论自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

2014 年 5 月 27 日。

[本页以下无正文]

评估报告签字盖章页

[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：

郑永

注册资产评估师：

黄运荣



注册资产评估师：

郑永

