

民生控股股份有限公司

关于重组问询函的书面回复

深圳证券交易所：

贵所出具的《关于对民生控股股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函【2015】第 42 号）已收悉，民生控股股份有限公司（以下简称“民生控股”或“上市公司”）与本次重组独立财务顾问中山证券有限责任公司（以下简称“独立财务顾问”）等中介机构就事后审核意见逐项进行了认真落实，现就事后审核意见中的有关问题答复如下，并对《民生控股股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组报告书》”）等文件进行了修改和补充。

如无特别说明，本回复说明中的简称或名词的释义与重组报告书中的简称或名词的释义具有相同含义。

1、交易标的

（1）针对重组报告书披露标的公司在设立过程中存在出资不实的情形，请你公司补充披露三江电子设立时股东的出资方式、出资额，是否全部通过实物出资；如是，需披露设立出资是否符合《公司法》等相关法律法规的规定，同时补充披露三江电子的出资情况是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条（二）款的相关要求；独立财务顾问和律师核查、发表意见并披露。

回复：

根据深圳南油物业发展股份有限公司、深圳海港城实业发展有限公司、香港港华电子集团有限公司签署的《深圳南油三江电子有限公司合同书》，并经深圳市人民政府签发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸深合资证字[1994]0364 号）批准，上述三家公司于 1994 年 10 月 26 日合资成立深圳南油三江电子有限公司（深圳市泛海三江电子有限公司曾用名）。三江电子设立时，企业类别为中外合资企业，注册资本为 242.00 万元。其中，深圳南油物业发展股份有限公司出资 96.80 万元，持有三江电子 40.00%股权；深圳海港城实业

发展有限公司出资 72.60 万元，持有三江电子 30.00%股权；香港港华电子集团有限公司出资 72.60 万元，持有三江电子 30.00%股权。上述出资已经深圳中法会计师事务所出具《验资报告书》（深中法验字[1995]第 020 号）审验。

1994 年 10 月 26 日，深圳南油三江电子有限公司取得中华人民共和国国家工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：工商外企合粤深字第 106137 号）。

三江电子设立时，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	深圳南油物业发展股份有限公司	96.80	40.00%
2	深圳海港城实业发展有限公司	72.60	30.00%
3	香港港华电子集团有限公司	72.60	30.00%
合计		242.00	100.00%

三江电子成立于 1994 年 10 月，三江电子设立时企业性质为中外合资经营企业，各股东以持有的实物资产作为出资，作为出资的实物资产没有进行资产评估。

根据《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日颁布，1994 年 7 月 1 日实施）十八条规定：“外商投资的有限责任公司和股份有限公司适用本法；有关外商投资的法律另有规定的，适用其规定”。因此，三江电子设立时应适用的法律法规为《中华人民共和国中外合资经营企业法》（1990 年修订）及《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（1987 年修订）。

《中华人民共和国中外合资经营企业法》（1990 年修订）第五条规定：“合营企业各方可以现金、实物、工业产权等进行投资。”《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（1987 年修订）第二十五条规定“合营者可以用货币出资，也可以用建筑物、厂房、机器设备或者其他物料、工业产权、专有技术、场地使用权等作价出资。以建筑物、厂房、机器设备或者其他物料、工业产权、专有技术作为出资的，其作价由合营各方按照公平合理的原则协商确定，或者聘请合营各方同意的第三者评定。”

独立财务顾问中山证券和法律顾问广和律师核查后认为：根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》的规定，中外合资经营企业设立时的出资可以全部为实物，且作价可由合营各方按照公平合理的原则协商确定，或者聘请合营各方同意的第三者评定。因此，三江电子作为中外合资经营企业设立时，三江电子股东全部以实物作为出资，出资实物资产未进行评估，符合当时法律法规的规定。

经独立财务顾问中山证券和法律顾问广和律师核查：三江电子设立时，各股东以持有的实物资产作为出资，作为出资的实物资产没有进行资产评估，由于年代久远，已较难核实三江电子设立时出资的实物资产作价的公允性。

尽管三江电子在设立时，各股东已经按照《中华人民共和国中外合资经营企业法》及《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》的规定履行了出资义务，但由于未对用于出资的实物资产进行资产评估，已无法确认公司设立时的出资是否足额缴纳。为了维护三江电子及其股东、债权人利益，三江电子的控股股东泛海控股于 2015 年 6 月 30 日支付给三江电子 242.00 万元现金，对三江电子设立时的出资进行补足。2015 年 7 月 1 日，中联会计师事务所有限公司深圳分所对泛海控股现金补足实物出资的资金到位情况予以审验并出具《验资报告》（中联深所验字[2015]第 025 号）。

独立财务顾问中山证券和法律顾问广和律师经核查后认为：三江电子在设立时可能存在的出资瑕疵已经由泛海控股以现金方式予以补足并得以消除，三江电子的股东及债权人的利益不会受到损害。三江电子不存在出资不实或者影响其合法存续的情况，出资情况符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条（二）款的相关要求。

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/二、历史沿革/1、1994 年 10 月，公司设立”进行补充披露。

（2）重组报告书披露 2014 年 8 月三江电子董事长、2 名董事和 1 名监事等发生变动，请你公司补充披露此次管理层变动对标的公司后续经营的影响；是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》有关“发行人最近 3 年内董事、高

级管理人员没有发生重大变化”的要求；独立财务顾问核查发表意见并披露。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（六）三江电子董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况/4、报告期三江电子董事、监事变动对标的公司后续经营的影响”进行了补充披露，具体情况如下：

“一、三江电子董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

1、三江电子董事变动情况

岗位	变动前成员	变动后成员	变动时间
董事长	匡文	郑东	2014.08.07
董事	匡文、韩志军、金鹏、袁青青、林明生	郑东、刘国升、陈怀东、金鹏、袁青青	2014.08.07

2、三江电子监事变动情况

岗位	变动前成员	变动后成员	变动时间
监事	陈家华、陈建文	石悦宏、陈建文	2014.08.07

3、三江电子高级管理人员变动情况

姓名	变动前岗位	变动后岗位	变动时间
宋德云	总经理助理	副总经理	2015.05.22
吴为民	企管部经理	总经理助理	2015.05.22
曹子江	消防产品事业部总监	总经理助理	2015.05.22

4、报告期三江电子董事、监事变动对标的公司后续经营的影响

报告期内，主要于2014年8月三江电子部分董事、监事发生变更，但由于：

（1）三江电子实际控制人没有变化，仍为卢志强先生。

(2) 变更前后的董事、监事均在泛海集团系统内担任高管职务，即在泛海控股或中泛集团控制的公司任高管职务，其在三江电子担任董事、监事职务仅是代表泛海控股履行监督等股东权利，并没有在三江电子担任高管职务，也不参与三江电子的日常生产经营。

(3) 三江电子是科技型企业，其日常经营管理都是由具有技术背景的经营班子负责，经营班子是三江电子业务实际运作主体。自 1997 年以来，以金鹏为主的经营团队一直稳定，基本未有变化。

综上，报告期内，三江电子董事、监事人员未发生重大变化，基本保持了以金鹏为核心的经营管理层的稳定性，上述董事、监事的变化对三江电子经营决策的连续性、稳定性不构成重大不利影响。

独立财务顾问中山证券经核实认为：报告期内，主要于 2014 年 8 月三江电子部分董事、监事发生变更，但由于：

(1) 三江电子实际控制人没有变化，仍为卢志强先生。

(2) 变更前后的董事、监事均在泛海集团系统内担任高管职务，即在泛海控股或中泛集团控制的公司任高管职务，其在三江电子担任董事、监事职务仅是代表泛海控股履行监督等股东权利，并没有在三江电子担任高管职务，也不参与三江电子的日常生产经营。

(3) 三江电子是科技型企业，其日常经营管理都是由具有技术背景的经营班子负责，经营班子是三江电子业务实际运作主体。自 1997 年以来，以金鹏为主的经营团队一直稳定，基本未有变化。

上述董事、监事的变化对三江电子经营决策的连续性、稳定性不构成重大不利影响。标的公司董事、高级管理人员的变动符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定。

(3) 重组报告书披露，三江电子 3/5 的董事会成员、1/2 的监事成员在其控股股东泛海控股任职，请你公司补充披露重组完成后三江电子董事会和监事会

的人员安排计划。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第十二节 其他重要事项”中补充披露，具体情况如下：

“十、本次交易完成后对标的公司董事、监事、高管的人员安排

本次交易完成后，三江电子将成为上市公司控股子公司，上市公司对交易完成后三江电子董事、监事、高管人员安排如下：

董事会、监事会、高级管理人员层面：本次交易完成后，标的公司将召开股东会重新选举董事会和监事会成员，民生控股将从具备足够胜任能力和保持标的公司稳定经营等角度综合考量和遴选新一届董事会、监事会候选人，保持标的公司经营稳定。

经营管理团队方面：本次交易不涉及经营管理人员的更替计划。本次交易完成后，标的公司仍将以独立的法人主体的形式存在，保持现有经营状态。民生控股致力于向标的公司管理层提供有竞争力的薪酬待遇，维护标的公司经营管理团队的稳定性，无重大人员调整计划。同时，本次交易前三江电子已经实施的股权激励安排，有利于进一步提升管理团队对三江电子的忠诚度，提升管理团队稳定性。”

（4）请你公司按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第1号——招股说明书》（以下简称“1号准则”）第43条的规定补充披露三江电子在行业中的竞争地位，包括市场占有率、近三年的变化情况及未来变化趋势等。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第五节 标的资产的评估定价情况/五、董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析/（二）标的资产定价的公允性分析”补充披露，具体情况如下：

“三江电子自设立以来，一直从事火灾报警产品的研发、生产、销售及工程设计安装服务，近年来三江电子业务逐步拓展至智能楼宇和视频监控产品的研发、生产、销售，是我国消防行业中火灾报警产品、安防行业中智能楼宇和视频监控产品的主要供应商之一。

根据慧聪消防网数据显示，火灾自动报警行业的企业大约 100 多家，以中小型企业居多，市场集中度不高，行业排名前五的企业市场份额合计约 25%，而对于电气火灾监控行业、自动气体灭火行业来说，销售收入排名前五的企业所占据的市场份额均不足 10%。从较为成熟的美国市场来看，前三大消防龙头企业 Tyco、UTC 和 Honeywell 在 2012 年市场占有率合计超过 30%。因此，我国目前市场集中度不高的现状对部分拥有较强自主研发能力、具备品牌与渠道优势以及具备较强资本运作能力的企业而言，存在做大做强并成为行业领导者的机会。

由于行业企业数量多、市场集中度低，消防产品领域的权威统计数据极为匮乏。根据中国银河证券研究部收集的 2012 年火灾自动报警行业竞争数据，三江电子排名第五，市场中占有率为 1.21%。2012 年度行业主要竞争者排名情况如下：

排名	企业名称	2012 年主营业务收入 (万元)	市场占有率
1	海湾安全技术有限公司	173,418	13.34%
2	北京利达华信电子有限公司	50,102	3.85%
3	北大青鸟环宇消防设备股份有限公司	42,690	3.28%
4	上海松江飞繁电子有限公司	33,319	2.56%
5	深圳市泛海三江电子有限公司	15,690	1.21%
6	营口新山鹰报警设备有限公司	13,572	1.04%

资料来源：中国银河证券研究部于 2015 年 7 月 14 日发布的《威海广泰：获 1.2 亿消防订单，定增完成；受益无人机、军民融合、通用航空主题》。

从三江电子自身经营情况看，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，三江电子的营业收入分别为 21,790.09 万元、28,434.98 万元、34,448.23 万元和 18,877.34 万元，扣除非经常性损益归属于母公司所有者的净利润分别为 743.80 万元、1,011.94 万元、1,902.13 万元和 1,057.71 万元，综合毛利率分别为 38.66%、

39.91%、40.17%、41.18%。报告期内，三江电子的业务规模实现了快速增长，盈利能力不断增强。”

（5）请你公司按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（以下简称“26 号准则”）第 16 条（九）款的规定补充披露标的资产的全资子公司三江科技的相关信息。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/四、三江电子控股、参股公司基本情况/（一）深圳市泛海三江科技发展有限公司”中补充披露，具体情况如下：

“3、股权结构及控制关系情况

（1）三江科技股权结构及控制关系

截至本报告书签署之日，三江科技的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例
深圳市泛海三江电子有限公司	50.00	100.00%
合计	50.00	100.00%

截至本报告书签署日，三江科技注册资本为 50.00 万元，全部由三江电子出资，三江电子为三江科技控股股东。

（2）其他事项说明

截至本报告书签署日，三江科技公司章程或其他相关投资协议中不存在对本次交易产生影响的内容。

4、三江科技控股、参股公司基本情况

截至本报告书签署日，三江科技无控股、参股公司和分公司。

5、三江科技主营业务发展情况

(1) 主营业务发展情况

三江科技的主营业务为消防、安防产品系统软件及应用软件的开发与销售，其业务的开展依托于三江电子，主要业务内容为向三江电子提供软件产品以及技术、研发支持。报告期三江科技的全部销售收入均来自于三江电子，在三江电子体系内，三江科技的职能定位于为母公司三江电子的消防、安防产品提供研发、软件及技术支持。

报告期，随着三江电子消防、安防产品销售业务规模的不断扩大，三江科技的业务规模也呈现逐年递增趋势。2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，三江科技的营业收入分别为2,838.12万元、4,232.58万元、4,481.01万元和2,520.52万元，净利润分别为774.40万元、1,114.65万元、1,271.27万元和796.32万元。

(2) 主要产品情况

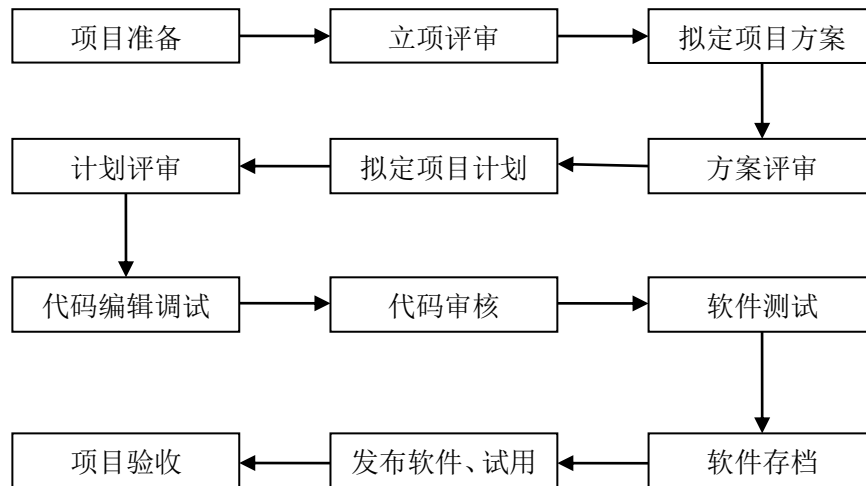
三江科技的主要软件产品如下：

序号	软件名称	应用产品	软件功能简介
1	三江传感节点控制软件	火灾探测器	三江传感节点控制软件主要应用于消防场合的控制软件，其主要功能为烟雾、温度数据采集的控制
2	三江节点接入通讯软件	控制器接口板	三江节点接入通讯软件主要应用于消防场合的控制软件，其主要功能为控制总线电路发送总线信号，采集总线探测器和模块回传的数据信息，对数据信息进行实时分析和处理，与控制器主机通讯，把总线探测器和模块的地址、状态等信息传送到主机，接收控制器主机发送的联动信息，发送控制命令控制总线探测器和模块进行工作
3	三江气体灭火控制软件	气体灭火控制器	三江气体灭火控制软件主要用于完成对每个灭火分区的两个探测器回路的检测，在复合火警发生或满足手动启动条件时给出控制信号，驱动气体灭火设备和相关警报、联动装置；对所有输入信号进行严格的滤波，对所有输出控制信号进行持续刷新，保证系统稳定、可靠运行；提供全面的故障检测功能
4	三江信号采集/控制模块软件	输入输出模块	三江信号采集/控制模块软件用于采集现场输入信号，对输入信号进行滤波平滑处理，将结果远传给消防报警控制器；接收消防报警控制器发送的控制命令，完成运行状态指示和控制信号输出；接收编

			码器发送的控制命令和数据，完成电编码与测试等
5	三江火灾报警控制软件	火灾报警控制器	三江火灾报警控制软件控制总线电路发送总线信号，采集总线探测器和模块回传的数据信息，对数据信息进行实时分析和处理，根据系统设置输出故障或火灾报警信号，显示系统工作，发送命令控制总线探测器和模块工作
6	三江独立式传感节点控制软件	独立式火灾探测器	三江独立式传感节点控制软件用于采集现场烟雾或温度数据，对数据进行滤波平滑处理，独立完成火灾报警，输出声光报警提示；自动完成功能检测，对电池状态进行检测，在检测到探测器失效不具报警功能时能输出声光报警以提示进行维修更换，在电池欠压的情况下输出电池欠压报警以提示更换电池
7	三江数字硬盘录像系统软件	硬盘录像机	三江数字硬盘录像系统软件具有单帧播放功能，用于录像、回放、监视，可实现音视频的同步
8	三江数字硬盘录像系统播放软件	硬盘录像机	三江数字硬盘录像系统播放软件用于解压缩 MPEG4/H.264 压缩格式的视频录像文件，并采用 Windows 系统下的 directx 技术进行播放显示。产品支持多倍速快放、慢放，播放进度条拖动、图像抓拍等多项功能
9	三江火灾图形显示系统软件	火灾报警控制器	三江火灾图形显示系统软件应用于消防领域，具有 CAN 总线通讯、实时监控、图文显示、事件记录查询、系统管理等功能
10	三江火灾报警联动控制软件	火灾报警控制器	三江火灾报警联动控制软件用于消防火灾报警等领域，使用类似 Windows 的图形界面，可实现界面显示、数据通讯、支持标准的键盘和鼠标接口、可联网、日志记录和查询、用户分级别的功能

(3) 主要产品的开发流程

三江科技的产品为消防、安防产品系统软件及应用软件，其软件产品的开发流程如下：



①项目准备

项目准备阶段，三江科技根据已经掌握的客户需求明确任务目标，确定项目范围。但客户需求信息可能在准确性、全面性、可实现性等方面存在不足，三江科技研发人员根据市场技术发展状况及行业内相关产品项目信息进行二次调整，形成较为准确的项目目标，由此形成立项报告。

②立项评审

完成立项报告后，三江科技组织立项评审会议，召集相关人员进行讨论，确定项目启动的可行性。评审会议在立项报告的基础上进一步明确客户需求，评估产品的开发周期，按照轻重缓急排列项目的优先级；根据项目的知识点在知识产权方面进行评估，评估是否申请专利、是否申请软件著作权；同时根据三江科技的人力资源情况讨论项目开发如何配置资源。

③拟定项目方案

项目方案拟定是对项目进行定义、估算的过程。项目组成员需要根据立项评审结果和已掌握的资料出具供评审的项目总体方案。项目方案包括实现软件功能的平台、软件语言、软件架构，软件功能模块、人机交互界面等内容。

④方案评审

项目方案拟定完成后，三江科技组织相关资深人员进行方案评审。评审会议结合立项报告对项目方案展开深入讨论，形成一致性意见。项目负责人根据评审结论完善项目方案，若项目方案改动较大三江科技会组织召开第二次方案评审。

⑤拟定项目计划

项目方案确定后，由项目负责人对项目拆分细化，指定各子项目的具体负责人。项目负责人根据立项报告中的项目开发周期，拟订项目整体完成的时间节点，并对各子项目的时间节点进行细化；同时确定各子项目的参与人员，以确保项目按期完成。

⑥计划评审

完成项目计划拟定后，组织相关人员进行计划评审。评审时结合立项报告对项目计划进行讨论，评审项目计划的合理性，具体包括整体时间节点的合理性，项目拆分后的子项目时间节点的合理性，项目成员按期完成项目的可行性，增减或替换项目成员的必要性。

⑦代码编辑调试

根据分配到的任务，软件工程师负责完成各自软件模块的编写。根据方案资料完成制定软件流程、接口定义等工作，并撰写相关说明书。软件模块编写完成后进行调试，调试完成后再跟其他工程师编写的模块进行调试，最后是项目的整体调试。

⑧代码审核

软件编辑调试过程中，由项目负责人或子项目负责人对软件质量进行审核，审核其是否严格遵守软件编写规范，具体包括软件的流程、说明书、软件的可读性、软件逻辑、软件注释等。

⑨软件测试

软件测试是保证产品质量的重要环节。测试人员在软件测试前根据立项报

告、项目方案和软件说明书制定软件测试方案，并和软件工程师讨论测试方案的合理性及完整性。测试人员根据测试方案对软件的相关功能进行全面检测，包括相关的 EMC、环境等。软件工程师会针对测试中出现的问题不断修改、完善。

⑩软件存档

经测试合格的软件需要提交到资料中心进行存档，存档时需提供合格测试报告、源代码、烧录代码（或安装包）、技术说明书等相关文件资料。

⑪软件发布、试用

软件存档后，软件将提供给客户（第三方）试用或是小范围使用，在试用过程中如发现功能缺失、软件 BUG、人机交互不合理等问题，软件工程师会根据客户反馈的问题对软件进行修改，然后再测试、存档、发布使用，当软件在一定时间周期内（或达到一定的使用数量）未发现重大异常时，软件正式定版。

⑫项目验收

当形成了一个可信的软件版本并可以大范围使用时，三江科技组织召开项目验收会议，对项目实施过程进行总结，具体包括项目是否延迟、项目所获得的知识产权（比如专利，一般在项目进行中申请）、项目中失败的地方以及失败的原因。通过验收后，软件版本可以进行大范围使用，项目正式结束。

（4）业务模式

①采购模式

三江科技的主营业务为消防、安防产品系统软件及应用软件的开发与销售，采购内容主要为办公设备、文具及耗材等日常办公用品。其中办公电脑及辅助设备多为自电器设备卖场或电商平台采购的名牌设备，其它文具、耗材由指定文具店长期供货。以上办公用品均由三江科技各部门根据办公需要提出采购需求，在通过公司审批流程后，由三江科技采购部门负责采购，办理验收及交付。

②生产模式

三江科技目前仅针对三江电子消防、安防产品开发专用软件，拥有专业的软件规划、编写及测试团队，所有产品均为自主开发，并拥有软件著作权。

三江科技在接到客户需求后，会派出资深软件开发人员与客户进行深入沟通，对客户业务进行充分实地调查，并在软件开发过程中与客户产品项目人员保持密切联系，根据客户的实际需求进行专门的软件设计与开发。软件产品编写完成并通过全面测试后，提交至客户进行产品应用测试，根据客户应用测试结果进行持续完善。

③销售及结算模式

三江科技为三江电子提供定制化软件产品，采用直接销售模式。每年年初，三江科技与三江电子就其本年度需要从三江科技采购的软件产品签订年度销售合同，约定采购价格及结算方式。

三江科技软件产品的定价遵循市场化原则，由交易双方通过协商的方式确定公平合理的软件使用价格。三江科技软件产品的定价采用成本加成的定价模式，有关成本主要包括软件开发人员的薪酬和工资、公司日常运营和管理发生的费用、软件产品后续维护费用和与公司经营有关的税金。在前述成本基础上，综合考虑三江科技软件产品的利润率水平、软件采购价格占三江电子产品销售价格的比例是否合理等因素，同时参考三江科技向三江电子前一年度销售软件的价格情况，确定三江科技软件产品的销售价格。

每月初，根据三江电子销售使用三江科技软件的产品数量情况，三江科技对三江电子使用其软件的品种和数量进行计算，然后根据与三江电子签署的年度销售合同中约定的软件价格计算当月软件使用费并制作软件结算单。软件结算单在经三江电子及三江科技相关负责人共同审签后，三江科技根据签字盖章后的结算单确认软件销售收入。

（5）主要产品或服务的销售情况

报告期内，三江科技的营业收入均为软件产品销售收入，构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
软件销售收入	2,520.52	4,481.01	4,232.58	2,838.12
合计	2,520.52	4,481.01	4,232.58	2,838.12

报告期，三江电子为三江科技的唯一客户，三江科技业务的开展完全依赖于三江电子，三江科技向三江电子销售软件收入占其总收入的 100%。三江科技的软件产品依附于三江电子消防、安防产品存在，三江电子消防、安防产品在报告期的销售情况详见本节“六、主营业务发展情况/（六）主要产品或服务的销售情况”。

（6）报告期三江科技董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有三江科技 5%股权的股东在前五名供应商或客户中所占的权益

报告期，三江科技董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有三江科技 5%股权的股东在前五名供应商或客户中未占有任何权益。

（7）质量控制情况

①质量控制标准

三江科技的软件产品以客户需求为导向，所提供的产品以实现客户指定的产品功能为合格标准，支持客户产品满足相应的国家标准以及认证需要。

②质量控制措施

三江科技建立了软件项目质量管控流程，通过代码调试、代码审核，系统测试、评审验收等环节对软件产品的质量进行有效控制。并在软件产品大规模应用于消防、安防产品前实施小批量应用验证措施，以发现和修正可能存在的错误。

③质量纠纷情况说明

报告期内，三江科技与三江电子之间未发生任何质量纠纷的情形。

6、三江科技最近三年一期主要财务数据

(1) 主要资产负债表数据

单位：万元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产总计	2,362.60	2,893.47	2,424.40	1,584.23
流动资产	2,306.85	2,842.80	2,385.63	1,543.16
非流动资产	55.76	50.67	38.77	41.07
负债合计	819.78	1,003.88	800.59	380.77
流动负债	816.19	1,001.27	800.59	380.77
非流动负债	3.59	2.61	-	-
所有者权益	1,542.83	1,889.59	1,623.81	1,203.46
归属于母公司所有者 权益	1,542.83	1,889.59	1,623.81	1,203.46

(2) 主要利润表数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
营业收入	2,520.52	4,481.01	4,232.58	2,838.12
营业利润	663.60	823.85	689.60	487.60
利润总额	939.50	1,424.44	1,251.29	872.57
净利润	796.32	1,271.27	1,114.65	774.40
归属于母公司净利润	796.32	1,271.27	1,114.65	774.40
非经常性损益合计	0.41	-0.18	-	-
扣除非经常性损益后 归属于母公司所有者 的净利润	795.91	1,271.45	1,114.65	774.40

报告期，三江科技非经常损益主要由非流动资产处置损益、政府补助等构成，金额较小，对净利润的稳定性无明显影响，三江科技的非经常性损益不具有持续性。

7、出资及合法存续情况

根据三江科技的工商登记文件，自成立以来，三江科技股东不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应当承担的义务及责任的行为。

8、主要资产权属、对外担保及主要负债情况

（1）主要资产权属

三江科技的主要资产权属情况详见本节“九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”。

（2）资产抵押和担保情况

截至本报告书签署日，三江科技不存在资产抵押和担保情况。

（3）主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，三江科技主要负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占总负债的比例	主要构成
流动负债：			
应付职工薪酬	447.00	54.53%	工资、奖金、津贴和补贴
应交税费	218.65	26.67%	增值税、企业所得税
其他应付款	150.54	18.36%	往来款
流动负债合计	816.19	99.56%	-
递延所得税负债	3.59	0.44%	固定资产折旧形成的暂时性差异应确认的递延所得税负债
非流动负债合计	3.59	0.44%	-
负债合计	819.78	100.00%	-

9、三江科技的资质

截至本报告书签署日，三江科技的资质情况详见本节“十、三江电子的资质”。

10、最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

最近三年，三江科技未进行过资产评估、股权交易、增资或改制。

11、三江科技最近三年合法合规情况

截至本报告书签署之日，三江科技不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，三江科技最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。”

(6)请你公司按照 1 号准则第 47 条的规定补充披露三江电子主要产品生产技术所处的阶段，正在从事的研发项目及进展情况、拟达到的目标，最近三年及一期研发费用占营业收入的比例等。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/六、主营业务发展情况/（十）三江电子的技术和研发情况”中补充披露，具体情况如下：

“6、三江电子主要产品生产技术所处阶段

三江电子主要产品生产技术已在成熟期，应用这技术的产品生产已处于大批量生产阶段。

7、三江电子正在从事的研发项目及进展情况

截至本报告书签署日，三江电子正在从事的研发项目、进展情况及拟达到的目标如下表所示：

序号	正在从事的研发项目	进展情况	拟达到目标
1	嵌入式 CRT-9100	完成样机开发工作，初样测试之中	预计 2015 年完成开发，2016 年上市销售
2	JB-QBL-9116 火灾报警控制器	完成方案设计，项目开发之中	实现壁挂主机容量达到 3200 点的目标，预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
3	FJ-BM-02 联动闭门器	完成方案设计，项目开发之中	解决竞争对手的专利壁垒，实现知识产权自主化，预计 2015 年

序号	正在从事的研发项目	进展情况	拟达到目标
			完成开发，2016 年上市销售
4	JB-QGL-DH5000 电气火灾监控设备（琴台、立柜）	完成样机准备，软件开发之中	预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
5	PRINTER-02 打印机	开模完成，模具调整之中	在 2015 年下半年送检的主机中采用新打印机
6	A 系列模块	完成初样测试，小批量试产之中	预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
7	DH-9704 型剩余电流式电气火灾监控探测器	开模进行之中，项目处于开发阶段	预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
8	电气火灾监控系统国标升级	按照新国标升级系统产品，目前处于测试阶段	预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
9	无线火灾报警系统	项目预研阶段	预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
10	无线火灾报警系统	项目预研阶段	预计 2015 年完成送检，2016 年上市销售
11	高清 IPCAM(网络摄像机) 研发项目	目前已完成 H.264 方案 WIFI、POE 功能机的研发，H.265 方案宽动态、星光级功能机正在研发中	预计 2015 年 12 月底完成研发，2016 年 2 月份开始量产
12	基于 IPSAN 的大路数存储转发服务器研发	已完成软件基本功能研发，正在进行稳定性测试中	预计 2015 年 12 月底完成研发并量产
13	H.264NVR（网络高清视频录像机）研发	已完成硬件设计，正在进行软件设计调试	预计 2015 年 10 月 31 日完成研发，12 月份开始量产
14	H.265NVR（网络高清视频录像机）研发	正在进行方案预研	预计 2016 年 6 月完成研发，8 月份开始量产
15	H.265 高清视频解码器开发	方案设计中	预计 2016 年 6 月完成研发，8 月份开始量产

8、三江电子研发支出的具体明细构成情况及其占营业收入比例

（1）报告期，三江电子研发支出具体情况如下：

单位：万元

研发支出项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	支出金额	比例	支出金额	比例	支出金额	比例	支出金额	比例
人员人工	910.14	68.16%	1,513.93	58.36%	1,377.84	62.71%	1,012.80	68.69%
直接投入	277.12	20.75%	644.77	24.86%	562.04	25.58%	225.24	15.28%
折旧费用与长期费用摊销	16.30	1.22%	29.64	1.14%	22.05	1.00%	23.89	1.62%

研发支出项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
设计费	35.00	2.62%	202.90	7.82%	53.83	2.45%	65.20	4.42%
其他费用	96.75	7.25%	202.77	7.82%	181.26	8.25%	147.40	10.00%
合计	1,335.31	100%	2,594.02	100%	2,197.02	100%	1,474.54	100%

(2) 报告期，三江电子研发支出占营业收入的比重

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
营业收入	18,877.34	34,448.23	28,434.98	21,790.09
研发支出	1,335.31	2,594.02	2,197.02	1,474.54
研发支出占营业收入比	7.07%	7.53%	7.73%	6.77%

”。

(7)请你公司按照 1 号准则第 78 条的规定补充披露三江电子最近一期末主要无形资产及其取得方式、初始金额、摊销年限及确定依据、摊余价值及剩余摊销年限；无形资产的原始价值是以评估值作为入账依据的，还应披露资产评估机构名称及主要评估方法。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况/（一）主要资产权属/”中补充披露，具体情况如下：

“2、主要无形资产

根据和信会计师出具的和信审字（2015）第 000587 号《审计报告》，三江电子的无形资产主要包括生产技术和办公软件等。截至 2015 年 6 月 30 日，三江电子无形资产情况如下表所示：

单位：万元

类别	原值	累计摊销	账面价值
生产技术	1,157.96	1,106.91	51.05

类别	原值	累计摊销	账面价值
软件	81.10	61.60	19.50
合计	1,239.06	1,168.51	70.55

截至 2015 年 6 月 30 日，三江电子计入无形资产科目进行核算的无形资产的具体情况如下：

单位：万元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	取得方式	摊销年限	原始入账金额	摊销金额	摊余价值	剩余摊销年限
1	数据监控平台研发项目	2012/11/30	研发资本化支出转入	3 年	407.53	362.25	45.28	0.33
2	消防安全疏散研发项目	2012/11/30	研发资本化支出转入	3 年	51.92	46.15	5.77	0.33
3	邮件服务器软件	2010/12/22	外购	8 年	1.15	0.62	0.54	3.50
4	金蝶软件	2011/6/29	外购	8 年	2.91	1.38	1.53	4.00
5	ETS 软件	2011/11/17	外购	8 年	0.77	0.33	0.44	4.33
6	电路板设计工具软件	2011/11/21	外购	8 年	25.38	10.92	14.47	4.33
7	防火墙	2012/6/21	外购	8 年	3.93	1.40	2.53	5.00
合计		-	-	-	493.59	423.05	70.55	-

三江电子计入无形资产科目进行核算的无形资产中，数据监控平台研发项目、消防安全疏散研发项目按其带来经济利益期限直线法摊销，从稳健原则考虑，摊销年限均为 3 年，摊销年限时间较短。三江电子其余计入无形资产科目进行核算的无形资产按预估使用时间确定摊销期限。”

（8）重组报告书披露三江电子 2015 年 1-6 月实现净利润-500.66 万元，“主要系 2015 年 6 月，三江电子对员工实施股权激励，其股东泛海控股将其持有的三江电子 17.50%股权转让给安宇投资，根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定，转让价款与三江电子 17.50%股权公允价值的差额 1,939.00 万元确认为当期管理费用。上述股权激励事项属于偶发性事项，不会对三江电子的实际盈利能力产生负面影响”；请你公司补充披露预计三江电子 2015 年及其后是否会出现继续亏损的情形；补充披露本次交易是否满足《上市公司重大资产重组管理办法》第 11 条（五）款“有利于上市公司增强持续经营能力”的相关规定，

独立财务顾问核查、发表意见并披露。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第八节 管理层讨论与分析/三、标的资产财务状况与盈利能力分析/（二）盈利能力分析/10、三江电子股权激励事项的会计处理及对三江电子持续盈利能力的影响分析”补充披露，具体如下：

“（3）三江电子持续盈利能力分析

若不考虑偶发性股权激励事项对三江电子盈利能力的影响，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，三江电子的营业收入分别为 21,790.09 万元、28,434.98 万元、34,448.23 万元、18,877.34 万元，净利润分别为 834.21 万元、1,248.57 万元、2,124.94 万元、1,147.49 万元。报告期内，三江电子的业务规模和盈利能力呈现逐年递增的趋势。

三江电子 2014 年 12 月、2015 年 6 月对员工进行的股权激励属于偶发性事项，在可预见的将来三江电子对员工无进一步股权激励的安排，在国家宏观经济环境、产业政策等未发生重大不利变化的前提下，同时假设不存在其他无法预知因素或不可抗力影响，预计三江电子 2015 年及可预见的将来不会出现继续亏损的情形。

综上分析，三江电子的盈利能力较强，本次交易有利于增强上市公司持续经营能力。”

独立财务顾问中山证券经核查认为：2015 年 1-6 月出现亏损主要系股权激励导致当期确认较大金额管理费用所致，上述股权激励属于偶发性事项，在可预见的将来三江电子对员工无进一步股权激励的安排，在国家宏观经济环境、产业政策等未发生重大不利变化的前提下，同时假设不存在其他无法预知因素或不可抗力影响，预计三江电子 2015 年及可预见的将来不会出现继续亏损的情形。三江电子主营业务盈利能力较强，本次交易有利于增强上市公司持续经营能力，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第五款的规定。

2、交易评估

(1)重组报告书披露民生控股 2014 年实行战略转型后主营业务由商品零售变更为以典当、保险经纪、财富管理为主的中小微金融服务业，而三江电子从事火灾报警、智能楼宇和视频监控设备的研发、生产、销售及工程设计安装相关业务，两家公司在主营业务、管理机制、财务状况、技术及人员等方面存在显著不同。请你公司结合重组完成后经营模式、盈利模式变化补充披露本次交易的必要性，并按照 26 号准则第 25 条（五）款的规定补充披露交易标的与上市公司现有业务是否存在显著可量化的协同效应，若有，披露对未来上市公司业绩的影响以及本次交易定价中是否考虑了上述协同效应。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第五节 标的资产的评估定价情况/五、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析/（二）标的资产定价的公允性分析/5、交易标的与上市公司的协同效应”中补充披露，具体情况如下：

“上市公司目前从事的中小金融服务业务主要包括典当、保险经纪和财富管理，目前上述业务经营规模较小。本次交易的标的公司三江电子主要从事火灾报警、智能楼宇和视频监控等产品的研发、生产、销售及工程设计安装服务，是我国消防行业中火灾报警产品、安防行业中智能楼宇和视频监控产品的主要供应商之一。本次交易完成后，预计三江电子未来能够为民生控股提供稳定的利润支撑，增厚上市公司业绩。除此之外，民生控股与三江电子在以下方面存在较为显著的协同效应：

三江电子自 1994 年成立以来，专注于消防报警设备生产、销售业务，20 年来与上游供应商和下游客户建立了良好的、稳定的合作关系。2015 年 1-6 月，与三江电子发生业务往来的供应商将近 400 家，与三江电子发生业务往来的客户将近 1,900 家。

三江电子的供应商、客户群体数量庞大且绝大多数为中小企业，同时上述企业的股东、高管中存在较大比例的高净值人群。三江电子供应商、客户及其股东

和高管属于民生控股典当、保险经纪、财富管理等中小金融服务业务的潜在客户，有可能在本次交易完成后转化为民生控股中小金融服务业务的优质客户，进而带来广泛的业务机会，促进民生控股中小金融服务业务的发展。

另一方面，典当作为以质押物为前提的有偿资金运用，具有“短、小、快、活”的特征，典当业特别适合中小企业融资的需要。供应商在与三江电子开展业务过程中形成的应收账款收益权未来可作为民生控股典当业务的质押物，在为民生控股带来新业务的同时，也有助于三江电子从其供应商处获得商业信用，进而促进三江电子业务的发展和竞争力的提升。

本次重组完成后，三江电子将成为民生控股的重要业务板块，公司将努力促进两业务板块在各自既有的经营模式和盈利模式不变的前提下，发挥协同效应，不断提升上市公司的盈利能力。

上述协同效应预期将为民生控股带来良好的经济效益，但具体效益估算存在不确定性，因此本次评估及交易定价未考虑上述协同效应的影响。”

同时，本公司在“《重组报告书》/第一节 本次交易概述/一、本次交易的背景和目的/（二）本次交易的目的/1、促进业务转型，增强优势互补，推动公司更好更快发展”补充披露了上市公司与标的公司协同效应，具体情况如下：

“三江电子自 1994 年成立以来，专注于消防报警设备生产、销售业务，20 年来与上游供应商和下游客户建立了良好的、稳定的合作关系。2015 年 1-6 月，与三江电子发生业务往来的供应商将近 400 家，与三江电子发生业务往来的客户将近 1,900 家。

三江电子的供应商、客户群体数量庞大且绝大多数为中小企业，同时上述企业的股东、高管中存在较大比例的高净值人群。三江电子供应商、客户及其股东和高管属于民生控股典当、保险经纪、财富管理等中小金融服务业务的潜在客户，有可能在本次交易完成后转化为民生控股中小金融服务业务的优质客户，进而带来广泛的业务机会，促进民生控股中小金融服务业务的发展。另一方面，典当作为以抵押物和质押物为前提的有偿资金运用，具有“短、小、快、活”的特征，

典当业特别适合中小企业融资的需要。供应商在与三江电子开展业务过程中形成的应收账款收益权未来可作为民生控股典当业务的质押物，在为民生控股带来新业务的同时，也有助于三江电子从其供应商处获得商业信用，进而促进三江电子业务的发展和竞争力的提升。”

(2) 三江电子 2015 年 6 月 30 日收到股东泛海控股对其的增资款 2.5 亿元，造成本次交易的评估基准日(2015 年 6 月 30 日)三江电子净资产规模从 9,710.65 万元增大到 34,710.65 万元。请你公司补充披露剔除此次增资的影响后，本次交易标的评估值的增值率，并补充披露此次增资对交易作价的影响。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第五节 标的资产的评估定价情况/五、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析/（二）标的资产定价的公允性分析”中补充披露，具体情况如下：

“8、2015 年 6 月增资事项对标的公司交易作价的影响

根据中瑞国际资产评估出具的中瑞评报字【2015】070005212 号《资产评估报告》，标的公司的具体评估情况如下：

单位：万元

评估情况					评估报告
评估方法	母公司净资产	评估值	增值	增值率	
资产基础法	34,710.65	42,701.06	7,990.41	23.02%	中瑞评报字 【2015】 070005212 号
收益法	34,710.65	42,604.90	7,894.25	22.74%	

2015 年 6 月 23 日，经深圳市泛海三江电子有限公司股东会审议通过，三江电子注册资本由 1,000 万元增加到 5,000 万元，由三江电子股东泛海控股股份有限公司、深圳市安宇投资企业（有限合伙）按持股比例同比例增资。2015 年 7 月 1 日，中联会计师事务所有限公司深圳分所出具《验资报告》（中联深所验字[2015]第 023 号），确认泛海控股、安宇投资对三江电子进行增资的款项 25,000 万元已经足额到位。

本次重组的评估机构中瑞国际对剔除上述 25,000 万元增资款对标的公司评估价值的影响进行了测算，具体测算结果如下：

单位：万元

评估方法	母公司净资产	评估值	增值	增值率
资产基础法	9,710.65	17,701.06	7,990.41	82.29%
收益法	9,710.65	18,537.52	8,826.87	90.90%

从上表可以看到，在剔除 25,000 万元增资款的影响后，评估基准日的公司资产基础法评估值变更为 17,701.06 万元，较原有资产基础法评估值 42,701.06 万元减少 25,000 万元，标的公司收益法评估值变更为 18,537.52 万元，较收益法评估值 42,604.90 万元减少 24,067.38 万元。

本次交易采用资产基础法和收益法两种方法对三江电子全部股东权益的价值进行评估，评估机构采用资产基础法评估结果作为三江电子全部股东权益价值的最终评估结论。本次交易中，标的资产的作价以三江电子全部股东权益的价值的最终评估结论为依据进行计算确定。

2015 年 6 月，标的公司股东增资 25,000 万元后，评估基准日的公司净资产和资产基础法估值结果均在原有基础上增加 25,000 万元，三江电子增加 25,000 万元。三江电子股东增资金额与标的公司作价增加金额相同。”

（3）重组报告书披露上述增资款项尚未投入生产经营，请你公司补充披露此次增资款项的使用计划、进度和预期收益，是否用于特定投资项目，以及对三江电子未来生产经营模式、资本结构的影响。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第十二节 其他重要事项/十一、三江电子 2015 年 6 月增资款使用计划说明”中补充披露，具体情况如下：

“十一、三江电子 2015 年 6 月增资款使用计划说明

（一）2015 年 6 月股东增资情况说明

为缓解三江电子近年业务发展上所面临的资金紧张状况,2015年6月23日,经深圳市泛海三江电子有限公司股东会审议通过,三江电子注册资本由1,000万元增加到5,000万元,由三江电子股东泛海控股股份有限公司、深圳市安宇投资企业(有限合伙)按持股比例同比例增资。2015年7月1日,中联会计师事务所有限公司深圳分所出具《验资报告》(中联深所验字[2015]第023号),对上述出资事宜予以审验,确认上述增资事项所涉及的增资款合计25,000万元已经足额到位。

(二) 增资款使用计划

经三江电子内部研讨,新增资金拟用于扩建销售与服务网络、开拓海外市场、智能监控系统项目、智能疏散指示系统项目、扩大生产能力以及补充营运资金。新增资金的具体使用计划如下表所示:

单位: 万元

序号	新增资金使用项目	拟投入新增资金金额
1	销售与服务网络扩建项目	6,000
2	消防报警产品线扩容项目	2,500
3	海外市场开拓项目	3,000
4	智能监控系统项目	3,500
5	产能扩建项目	4,000
6	补充营运资金	6,000
合计		25,000

1、销售与服务网络扩建项目

三江电子计划在未来两年在全国新建商务中心20个,使公司在国内产品销售、服务机构达到50家,为公司加快国内市场拓展步伐、提高市场占有率提供支持。预计单个商务中心每年的费用支出为150万元,培育期为2年,三江电子销售与服务网络扩建项目预计投入的资金总额为6,000万元。

2、消防报警产品线扩容项目

为了进一步提升公司消防报警产品销售业务的市场竞争力，三江电子拟在现有消防报警系列产品的基础上，进一步增加在电气火灾系统、燃气报警系统、智能疏散指示系统等系列产品上的研发投入，进一步丰富和完善消防报警产品的产品品类，为客户提供更多采购选择，以满足客户在同一项目中多品类消防报警产品的采购需求。三江电子消防报警产品线扩容项目计划增加投入 2,500 万元。

3、海外市场开拓项目

三江电子将加快海外市场开拓步伐，除组建海外业务拓展团队外，还将增加外销产品研发投入，以民用安全防范产品为市场切入点，逐步推出更多满足海外特定市场准入条件的产品，也为在时机成熟时开拓国内民用安全防范产品市场创造有利条件。三江电子海外市场开拓项目预计投入资金 3,000 万元，其中：外销产品研发投入 2,000 万元，海外业务拓展团队建设与运营费用为 1,000 万元。

4、智能监控系统项目

智能监控系统拥有广阔的市场前景，目前，三江电子智能监控系统的品类较少，迫切需要丰富智能监控系统的品类，以满足更为广泛的客户群体的需求，加快推进智能监控产品销售业务的发展。智能监控系统项目预计投入 3,500 万元，其中新的智能监控系统的研发预计投入 2,500 万元，智能监控产品的市场开拓预计投入 1,000 万元。

5、产能扩建项目

随着业务规模的不断扩大，三江电子现有的产能利用已经趋于饱和，公司计划将产能在现有基础上扩大 1 倍左右，以满足公司业务规模不断增长的需要。产能扩容项目预计投入资金 4,000 万元，其中，添购生产设备投入 1,500 万元，与生产设备对应的一线作业员工工资支出投入 2,500 万元。

6、补充营运资金

随着三江电子业务规模的快速增长，公司的正常生产经营对日常营运资金的规模提出了更高的要求，同时为了加快新市场拓展速度，不断提升三江电子市场

份额和行业地位，公司计划增加投入 6,000 万元用于补充流动资金。

（三）增资款使用进度

截至本报告书签署之日，上述增资款尚未实际投入使用。

（四）增资款按计划投入使用后预期收益情况

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
销售与服务网络扩建项目	-	6,000.00	8,000.00	11,000.00	12,000.00	12,000.00
消防报警产品线扩容项目	-	2,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
海外市场开拓项目	-	2,000.00	3,500.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00
智能监控系统项目	-	400.00	700.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00
产能扩建项目	-	-	-	-	-	-
补充营运资金	3,000.00	-	-	-	-	-
收入增加合计	3,000.00	10,400.00	16,200.00	23,000.00	25,500.00	25,500.00
利润增加	500.00	1,600.00	2,600.00	3,600.00	4,200.00	4,200.00

三江电子增资款使用计划的逐步实施，将有利于三江电子在行业竞争中迅速扩大市场份额并抢占有利竞争地位，不断提升自身持续盈利能力和抗风险能力。在不考虑其他因素影响的前提下，此次增资款按计划投入使用后，不会对三江电子未来生产经营模式、资本结构产生重大影响。”

（4）请你公司补充披露本次交易中单位出资额的交易价格，并与最近三年三江电子股权转让或增资的价格进行比较，披露差异及其产生原因。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/十一、最近三年资产评估、交易、增资或改制情况/最近三年股权转让情况及合理性分析、最近三年增资情况及合理性分析”中补充披露，具体情况如下：

“（二）最近三年股权转让情况及合理性分析

1、最近三年股权转让情况

最近三年三江电子的股权共经历过 2 次转让，具体情况如下：

序号	转让时间	转让方	受让方	转让出资额 (万元)	转让价格 (元/出资额)	定价方式
1	2014.12	泛海控股	安宇投资	75.00	6.22	协商
2	2015.06	泛海控股	安宇投资	175.00	6.22	协商

（1）2014 年 12 月的股权转让

经三江电子股东泛海控股¹股东决定同意，2014 年 12 月 30 日，泛海控股与安宇投资签署《股权转让协议》并经公证，泛海控股以 6.22 元/出资额的价格、466.50 万元的总价将持有的 7.50%股权转让给安宇投资。

（2）2015 年 6 月的股权转让

经三江电子股东会审议通过，2015 年 6 月 2 日，泛海控股与安宇投资签署《股权转让协议》并经公证。泛海控股以 6.22 元/出资额的价格、1,088.50 万元的总价将持有的 17.50%股权转让给安宇投资。

2、与本次重组作价差异合理性分析

本次交易中，民生控股拟收购泛海控股持有的三江电子 75%股权，三江电子单位注册资本作价情况如下：

序号	转让方	受让方	转让 出资额 (万元)	交易 作价 (万元)	转让价格 (元/出资额)	定价方式
1	泛海控股	民生控股	4,000.00	32,025.80	8.01	在中瑞国际资产评估出具的《资产评估报告》作为定价依据

上述两次股权转让均系三江电子基于对公司管理层及核心骨干员工进行股

¹ 2014 年 4 月 28 日，泛海建设集团股份有限公司更名为泛海控股股份有限公司。

权激励而进行的转让，交易作价由转让双方协商确定。

而本次交易系基于市场化交易的原则所进行的股权转让，以具有证券业务资格的中瑞国际资产评估出具的中瑞评报字【2015】070005212 号《资产评估报告》的最终评估结论作为定价依据。

上述两次股权转让与本次交易的交易背景和目的存在较大的不同，因而作价也存在较大差异。

（三）最近三年增资情况及合理性分析

1、最近三年增资情况

最近三年三江电子共经历过 1 次增资，具体情况如下：

序号	增资时间	增资方	认缴出资额 (万元)	认购价格 (万元)	增资价格 (元/出资额)	定价方式
1	2015.6.30	泛海控股	3,000.00	18,750.00	6.25	协商
2	2015.6.30	安宇投资	1,000.00	6,250.00	6.25	协商

2015 年 6 月 23 日，经三江电子股东会审议通过，三江电子注册资本由 1,000 万元增加到 5,000 万元，由三江电子股东泛海控股、安宇投资按持股比例同比例增资。其中，泛海控股以货币资金 18,750.00 万元认缴增资 3,000 万元，安宇投资以货币资金 6,250.00 万元认缴增资 1,000 万元。本次增资已经中联会计师事务所有限公司深圳分所出具《验资报告》（中联深所验字[2015]第 023 号）予以审验。

2、与本次重组作价差异合理性分析

三江电子本次增资由其现有两家股东同比例进行，增资价格由增资各方协商确定，上述增资价格的确定过程中，增资有关各方主要考虑了三江电子未来业务发展的资金需求以及消防、安防行业项目投标需要提升公司注册资本，最终确定本次增资价格为 6.25 元/出资额。

由于前次增资为股东同比例增资，作价是内部协商结果，对本次交易价格无参考意义。”

（5）重组报告书披露采取资产基础法评估三江电子价值时，无形资产增值率为 1,496.47%，增值的主要原因是三江电子账外有部分专利、商标、计算机软件著作权等无形资产，此次对其进行了评估、纳入评估值，请你公司补充披露该部分无形资产未入账的原因，以及该等无形资产对三江电子生产经营的重要程度。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第五节 标的资产的评估定价情况/二、不同评估方法的具体情况/（一）资产基础法评估情况/2、非流动资产的评估/（6）无形资产——其他无形资产”中补充披露，具体情况如下：

“三江电子的无形资产主要包括商标、专利、计算机软件著作权和计算机软件等，绝大多数无形资产为公司自主研发形成，外购的无形资产非常少。

《企业会计准则第 6 号——无形资产》第四条规定：无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

《企业会计准则第 6 号——无形资产》第八条规定：企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益。

《企业会计准则第 6 号——无形资产》第九条规定：企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部费用化，计入当期损益。

三江电子严格按照《企业会计准则第 6 号——无形资产》相关规定和《企业会计准则--基本准则》中谨慎性和重要性原则核算无形资产，对于部分不满足无形资产确认条件的商标、专利等相关支出全部费用化，计入当期损益。对于开发阶段的支出，同时符合上述资本化条件的，公司确认为无形资产。基于谨慎性原则，公司自行研发形成的无形资产摊销年限相对较短，截至 2015 年 6 月 30 日，部分无形资产已经摊销完毕。资产评估报告书中所指账外无形资产既包括不符合无形资产确认条件而作费用化处理的项目，也包括公司已经摊销完毕账面价值为 0 的无形资产。

三江电子无形资产在企业生产经营中起到重要作用，相关收益主要通过相关产品的销售收入得以体现，但是无形资产是共同发挥效用的，无法判断单项无形资产对企业未来效益的影响。”

（6）请你公司按照 26 号准则第 24 条的规定补充披露每个单项资产的评估过程及估值参数。

回复：

本公司已按照《26 号准则》第 24 条的规定在“《重组报告书》/第五节 标的资产的资产评估情况/二、不同评估方法的具体情况/（一）资产基础法评估情况”补充披露每个单项资产的评估过程及估值参数，具体情况如下：

“1、对流动资产的评估

（1）货币资金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

$$\text{基准日现金评估值} = \text{盘点日库存现金实盘数} + \text{基准日至盘点日现金支出数} - \text{基准日至盘点日现金收入数}$$

对银行存款审阅其基准日的银行对账单及银行存款余额调节表。对其他货币资金，通过查阅借款合同，核对基准日账户保证金余额。对现金、银行存款中的人民币账户和其他货币资金以核实后的账面价值作为评估值。

列入本次评估范围的货币资金账面价值为 26,645.70 万元。其中现金 4.59 万元，银行存款 26,587.34 万元，其他货币资金 53.77 万元。

（2）应收票据

评估过程中，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。由于没有取得形成坏账的确凿证据，故本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

三江电子应收票据账面价值为 57.00 万元，主要为应收江苏中尚建设集团有限公司等 7 家企业的货款。

（3）应收账款

评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次应收账款以清查核实后账面原值减去评估风险损失作为评估值。

应收账款账面价值为 19,901.76 万元，主要业务内容为应收客户的货款。

（4）预付账款

评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。由于未发现可能发生呆坏账的确凿证据，因此，本次预付账款以清查核实后账面价值作为评估值。

预付账款账面价值为 348.48 万元，其主要业务内容为预付的设备款、材料款和工程款等，其账龄均为 1 年以内。

（5）其他应收款

评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次其他应收款以核实后的账面原值减去评估风险损失作为评估值。

其他应收款账面价值为 581.58 万元。其主要业务内容为保证金、备用金、租赁押金等。

（6）存货

列入本次评估范围的存货为原材料、库存商品和在产品。

原材料主要为各种印制板、电容等为生产产品购买的材料。通过抽查盘点，发现原材料存在少量报废及毁损等现象，此外，三江电子又对部分呆滞的原材料计提了存货跌价准备。调查了三江电子的购货合同及出入库清单，三江电子购入日期均比较接近评估基准日，故直接以账面值减去损坏材料账面值再减去评估风险损失作为评估值。

库存商品包括产成品和达到可销售状态的半成品。账面价值为 2,091.82 万元，主要为各种电子板块及烟感探测器等。评估人员发现存在少量从客户退回待维修的库存商品以及呆滞产品，由于待维修产品维修成功的概率三江电子无法估计，且维修可能也会产生部分费用，经综合考虑，本着谨慎性原则，待维修库存

商品和呆滞产品评估值为零。通过向经销商及网上查询取得含税市场价，以库存商品评估公式得出评估值。达到可销售状态的半成品视同产成品进行评估。三江电子也对库存商品计提了存货跌价准备，由于在评估时已经考虑了库存商品中滞销呆料等情况，评估值已经涵盖了存货跌价准备，因此库存商品的存货跌价准备部分评零。库存商品的评估公式为：评估值=市场价-销售费用-全部税金-扣除利润。对于畅销产品，不扣除利润。对于销售情况一般的产品，扣除部分利润。对于滞销产品，扣除全部利润。

在产品为未生产完成的各类半成品，以及未完成的工程施工项目，评估人员通过抽查盘点、审阅工程施工合同、领料单等，确定其不存在盘亏、报废及毁损等现象，三江电子账面值为产品成本价值，故直接以审定后的账面值为评估值。

2、非流动资产的评估

（1）长期股权投资

长期股权投资是对三江科技 100%的股权投资。

三江科技为三江电子的研发团队，其销售收入均来自于三江电子，以后也没有外接订单的意图，企业经营基本上是依托于三江电子的，因此此次将三江科技和三江电子以合并报表口径进行收益法评估，不单独对其使用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。在本次评估中，在公开市场上的可比的交易案例难以取得，因此本次评估没有采用市场法进行评估。

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，且具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用资产基础法进行评估。

长期股权投资的评估情况详见本节“四、子公司三江科技的评估情况”。

（2）投资性房地产

纳入投资性房地产评估范围的房产包括位于深圳南油第一工业区的三处工业厂房。投资性房地产账面原值为 356.34 万元，账面净值为 133.32 万元。其详细情况如下表：

单位：万元

序号	权证编号	房屋名称	建成年月	建筑面积/ 容积	账面价值	
					原值	净值
1	深房地字第 4000592294 号	南油工业区 111 栋 5 层	1985-4-5	1,820.13	224.43	75.26
2	深房地字第 4000029817 号	南油第一工业区 102 栋五楼	1990-6-28	940.55	65.95	29.03
3	深房地字第 4000029869 号	南油第一工业区 102 栋六楼	1990-6-28	940.55	65.95	29.03
合计			-	-	356.34	133.32

①本次评估的技术思路

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据评估对象的特点和实际状况，选取收益法作为本次评估的基本方法。待估房产为工业房产，但已长期作为商业房产出租，南油第一工业区附近也已形成服装市场的聚集效应，政府也正展开南油地区旧工业区的改造工作，预计待评房产未来可继续作为商业房产出租，所以采用收益法确定评估对象房地产的总价值和单位价值，目前工业房产均有租约，租约期内，以约定的租金进行测算，租约到期后，以市场价格进行测算；由于资产基础法是从重新构建评估对象的角度来考虑评估价值，一般会低估评估商业房产对象价值，所以不采用资产基础法对其进行评估；由于此类房产市面交易案例较少，因此不采用市场法对其进行评估。

②评估方法

由于评估对象为收益性房地产，采用收益法首先确定评估项目的年总收益，扣除年经营费用，计算出年纯收益，通过适当的资本化率进一步求取房地产总价格，得出委估对象房地产现值，其计算的结果比较客观。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取评估对象的价值。

一般公式：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

式中：

P——评估值；

i——年序号；

r——房地产的资本化率；

Ri——未来第 i 年的预期收益；

A——年金

n——收益年期

t——收益年期

房地产未来某年的净收益和房地产的还原利率可能都是变化的，可以将上述公式调整以后进行套用。在净收益的确定上，遵循基本公式：

净收益 = 年总收益 - 年总费用

本次委估的标的，是南油第一工业区工业房产。目前该标的已达到可使用状态。

案例：南油 111 栋五楼

I、确定年总收益

参评的南油第一工业区 111 栋五楼，其主体建成于 1985 年 4 月 5 日，为 5 层框架结构，5 层建筑面积 1,820.13 平方米。目前出租给深圳市昇泰投资有限公司用于服装仓库及办公，租期从 2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日止，2015

年约定的租金为 152.89 万元。房屋内部由承租人自行装修，分割为多间办公室及仓库。厂房外墙刷涂料，铝合金窗，内墙刷乳胶漆，胶合板门，房间及走廊为轻钢龙骨石膏板吊顶，整层铺地砖，配备自动喷淋系统，设置两部 2 吨货梯。

目前三江电子正在对 111 栋 5 层进行装修，装修进度约 30%。由于装修未完成且形象进度较低，本次评估不考虑本次装修对房价的影响，按房屋原本的装修水平估算租金价格。

目前该房产有租约。租约期内，以约定的租金进行测算，租约到期后，以市场价格进行测算。

市场价格的测算：

目前，南油附近商业房产出租价格一般在 260--320 元/平方米·月，评估人员查询了搜房网，通过市场比较法测算了评估基准日时的市场租金，1 层价格为 289 元/平方米·月。测算过程见下表：

i、比较因素条件说明表

影响因素			评估对象	光彩新天地	枫叶大厦	深蓝季节
交易价格			元/天·m ²	300	290	300
交易日期			2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	该建筑位于深圳市南油第一工业区。周边购物、餐饮业较发达。该区域有诊所、餐厅，繁华程度较好。	该建筑位于南海大道和桂庙路附近。周边休闲、购物，餐饮业较为发达，该区域有医院、餐厅，繁华程度较好。	该建筑位于南山大道和新园路附近。周边休闲、购物，餐饮业较为发达，该区域有医院、餐厅等，繁华程度较好。	该建筑位于龙城路和南山路附近。周边休闲、购物，餐饮业较为发达，该区域有：医院、餐厅等。附近繁华程度较好。
	交通便捷程度	道路位置	紧邻南海大道和东滨路	位于南海大道和桂庙路附近	位于南山大道和新园路附近	位于龙城路和南山路附近
		道路宽度	20 米	20 米	20 米	10 米
		道路网密度	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。
		公交便捷程度	附近公交密集，紧邻多条公交线路站点。有 19 路 37 路 72 路 322 路 334 路 334 区间线 b609 路 j1 路 m371 路 m371 路大站快线 n24 路 n8 路等。	附近公交密集，紧邻多条公交线路站点。有 74 路 79 路 204 路 331 路 332 路 369 路 390 路 b699 路 b813 路 k105 路 k204 路 m206 路 m222 路 m239 路 m241 路 m242 路 m371 路 m371 路大站快线 n4 路等。	附近公交密集，有 51 路 204 路 331 路 332 路 b699 路 b813 路 k105 路 k204 路 m206 路 m222 路 m239 路 m242 路 m371 路 m371 路大站快线 n4 路欧洲城假日专线等。	附近公交密集，有 19 路 37 路 72 路 229 路 322 路 334 路 334 区间线 b605 路 b609 路 j1 路 m299 路 m371 路 m371 路大站快线 m430 路 n24 路 n8 路 t2a 机场 8 线等。

		对外交通分布状况		公交站密集	公交站密集	公交站密集	公交站密集
	环境	自然环境		该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。
		人文环境		该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有南油小学、多个幼儿园，社区公园。	该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有学大教育等多处学校、幼儿园。	该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有深圳市南山区向南小学等多处学校。	该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有昂立国际教育南商学校等多处学校。
		环境质量		较好	较好	较好	较好
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
		社会公共服务设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	齐备	齐备	齐备	齐备
	城市规划限制			一致	一致	一致	一致
							
	个别因素说明	新旧程度			一般	较新	很新
装修			精装	精装	毛坯	简装	

	设施设备	较好	较好	较好	较好
	平面布置	较好	较好	很好	较好
	工程质量	一致	一致	一致	一致
	建筑结构	一致	一致	一致	一致
	楼层	1/6	1	1/2	1/1
	朝向	东西南北	东	西	南
	临街状况	临次干线	临主干道	临主干道	临次干线
	土地性质	出让	出让	出让	出让
					

ii、比较因素条件指数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易日期			100	100	100
交易情况			100	100	100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100	100	100
	交通便捷程度	道路位置	100	100	100
		道路宽度	100	100	98

		道路网密度		100	100	100
		公交便捷程度		100	100	100
		对外交通分布状况		100	100	100
	环境	自然环境		100	100	100
		人文环境		100	100	100
		环境质量		100	100	100
	公共设施配套 完备程度	城市基础设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
		社会公共服务 设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
	城市规划限制			100	100	100
.....						
个别因素说明	新旧程度			105	107	105
	装修			100	92	96
	设施设备			100	100	100

	平面布置	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	楼层	100	100	100
	朝向	102	96	104
	临街状况	102	102	100
	土地性质	100	100	100
				

iii、比较因素修正系数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易价格			300	290	300
交易日期			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100/100	100/100	100/100
		商业等级	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	道路功能	100/100	100/100	100/100

		道路宽度		100/100	100/100	100/98
		道路网密度		100/100	100/100	100/100
		公交便捷程度		100/100	100/100	100/100
		对外交通分布状况		100/100	100/100	100/100
	环境	自然环境		100/100	100/100	100/100
		人文环境		100/100	100/100	100/100
		环境质量		100/100	100/100	100/100
	公共设施配套 完备程度	城市基础设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
		社会公共服务 设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
城市规划限制			100/100	100/100	100/100	
.....						
个别因素说明	新旧程度			100/105	100/107	100/105
	装修			100/100	100/92	100/96

	设施设备	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	总楼层	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/102	100/96	100/104
	临街状况	100/102	100/102	100/100
	土地性质	100/100	100/100	100/100
				
修正价格		274.62	300.85	292.01
比准价格		289.00		

可知 111 栋 1 层租金为 289.00 元/平方米·月。

一般来说，商铺租金 1 层为最高，租金随着楼层升高而降低。从 1 层租金求取 5 层的租金：

楼层	价格（元/平方米·月）	系数
6 层	61.18	21%
5 层	67.97	24%
4 层	84.97	29%
3 层	121.38	42%
2 层	173.40	60%
1 层	289.00	100%

可求得 2015 年 5 层的市场租金为 67.97 元/平方米·月。

目前，房屋已经出租给深圳市昇泰投资有限公司。租约之内的年份，收入按租约约定的租金计算。市场租金从 2015 年开始接近 3.5 年深圳房租上涨的平均涨幅 3.81%（数据来源：同花顺—仲量联行）上涨；从租约到期之日开始，开始按市场价测算收入；出租率按 95% 计算。

2015 年下半年到 2017 年 8 月，租金如下：

2015 年下半年租金=70 元/平方米·月×1280.13 平方米×12 个月÷2=764,454.60 元

2016 年租金=70 元/平方米·月×1280.13 平方米×12 个月=1,528,909.20 元

2017 年租金=70 元/平方米·月×1280.13 平方米×8 个月+73.25 元/平方米·月（当年的市场租金）×1280.13 平方米×4 个月×95%=1,525,912.88 元

2018 年租金=76.04 元/平方米·月×1280.13 平方米×12 个月×95%=1,577,829.21 元

按上面的方法，依次计算每年的租金收入。

II、确定房地产年总费用

房地产年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

i、管理费：一般按房地产年总收益的 3~5%计算，一般为管理物业的人员工资、办公费等，本次评估按 4%计取。

ii、维修费：本次评估按 0.3%计取。

iii、保险费：本次评估按 4%计取。

iv、税金：依据评估对象所在城镇房屋出租时应缴纳的有关税费文件、规定确定，一般有房产税（按账面原值 70%再乘以 1.2%计），营业税金及附加（包括营业税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%及地方教育费附加 2%）取年总收益水平的 5.6%，印花税为年总收益的 1 印。此外，还应缴纳城镇土地使用税，案例应税面积为 1280.13 平方米，应缴税金 9 元/平方米·天。

III、确定房地产价格

根据深房地字第 4000592294 号房产证，南油第一工业区 111 栋 5 层可使用年限至 2034 年 10 月 4 日，房屋于 1984 年 10 月 5 日建成，钢混结构耐用年限为 60 年，因此按房产证使用年限与房屋耐用年限孰低原则自评估时点房屋剩余使用年限取整约为 19.5 年，故以此作为评估对象房地产获得持续收益的经济年限，资本化率取 8.3004%（理由：资本化率通行的做法是无风险报酬率加风险调整系数，无风险报酬率取评估基准日公布的 10 年期以上凭证式国债利率（复利）4.3004%，然后加上 4%的风险调整值，合计为 8.3004%），根据收益法预测表计算求得评估单价：

评估单价为 6,864.16 元/平方米，评估对象面积为 1,820.13 平方米，总价=12,493,661.00 元。

评估计算表如下：

南油第一工业区 111 栋 5 层收益法评估表

单位：元

序号	项目	2015 年下半年	2016 年	2017 年	2018 年	2034 年	合计
1	总收益	764,454.60	1,528,909.20	1,525,912.88	1,577,829.21	1,700,350.19	32,540,303.27
1.1	商铺收益	764,454.60	1,528,909.20	1,525,912.88	1,577,829.21	1,700,350.19	32,540,303.27
	111 栋 5 层实际租金	764,454.60	1,528,909.20	1,525,912.88	1,577,829.21	1,700,350.19	32,540,303.27
	111 栋 5 层市场单价	67.97	70.56	73.25	76.04	81.95	
	111 栋 5 层面积-2034/10/4	1,820.13	1,820.13	1,820.13	1,820.13	1,820.13	
	111 栋 5 层市场租金	1,410,400.39	1,464,136.64	1,519,920.25	1,577,829.21	1,700,350.19	
1.2	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	总费用	153,727.64	260,751.29	260,331.80	267,600.09	284,753.03	5,489,722.46
2.1	管理费（4%）	30,578.18	61,156.37	61,036.52	63,113.17	68,014.01	1,301,612.13
2.2	保险费（4%）	30,578.18	61,156.37	61,036.52	63,113.17	68,014.01	1,301,612.13
2.3	维修费（0.3%）	2,293.36	4,586.73	4,577.74	4,733.49	5,101.05	97,620.91
2.4	房产税（账面值×产税（账面值×1）	30,322.83	30,322.83	30,322.83	30,322.83	30,322.83	606,456.60
2.5	营业税及附加（5.6%）	42,809.46	85,618.92	85,451.12	88,358.44	95,219.61	1,822,256.98
2.6	印花税（0.1%）	764.45	1,528.91	1,525.91	1,577.83	1,700.35	32,540.30

2.7	城镇土地使用税	16,381.17	16,381.17	16,381.17	16,381.17	16,381.17	327,623.40
3	纯收益	610,726.96	1,268,157.91	1,265,581.08	1,310,229.12	1,415,597.16	27,050,580.82
4	折现率（8.3004%）	0.9234	0.8526	0.7872	0.7269	0.2030	
5	纯收益折现价	563,919.39	1,081,217.87	996,322.16	952,416.71	287,301.88	12,493,661.00
6	纯收益折现价累计值	563,919.39	1,645,137.26	2,641,459.42	3,593,876.13	12,493,661.00	

③评估结果

投资性房地产评估结论如下表所示：

单位：万元

序号	权证编号	房屋名称	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价 (元/m ²)
			净值	净值		
1	深房地字第 4000592294 号	南油第一工业 区 111 栋五层	75.26	1,249.37	1,560.02	6,864.16
2	深房地字第 4000029817 号	南油第一工业 区 102 栋五层	29.03	553.31	1,805.91	5,882.80
3	深房地字第 4000029869 号	南油第一工业 区 102 栋六层	29.03	498.41	1,616.81	5,299.11
合计			133.32	2,301.08	1,625.93	-

投资性房地产账面价值 133.32 万元，评估值 2,301.08 万元，增值 2,167.76 万元，增值率 1,625.93%。其增值的主要原因是，企业购入房产时间较早，账面成本较低，持有时间又较长，房产摊销额较多；加上近年来南油工业区的商业化和改造，以及房地产市场价格上涨较快，使评估有较大增值。

(3) 房屋建筑物

本次评估的房屋及建筑物为位于深圳南油第一工业区的一处工业厂房，以及位于深圳南山区桂庙路和南山大道交口附近的光彩新天地公寓 301 室。账面原值为 1,344.16 万元，账面净值为 1,085.59 万元。其详细情况如下表：

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积体 积 m ² 或 m ³	账面价值	
					原值	净值
1	深房地字第 4000029816 号	南油第一工业 区 102 栋一层	1990/6/28	176.38	4.64	2.16
2	深房地字第 4000245212 号	光彩新天地公 寓三层	2005/4/28	1709.61	1,339.52	1,083.42
合计			-	-	1,344.16	1,085.59

①本次评估的技术思路

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后,根据不同评估对象的特点和实际状况,选取收益法和市场法作为本次评估的基本方法。对于南油第一工业区 102 栋 1 层的房产:待估房产为工业房产,但已长期作为商业房产出租,南油第一工业区附近也已形成服装市场的聚集效应,政府也正展开南油地区旧工业区的改造工作,预计待评房产未来可继续作为商业房产出租,所以采用收益法确定评估对象房地产的总价值和单位价值,目前工业房产均有租约,租约期内,以约定的租金进行测算,租约到期后,以市场价格进行测算;由于资产基础法是从重新构建评估对象的角度来考虑评估价值,一般会低估评估商业房产对象价值,所以不采用资产基础法对其进行评估;由于此类房产市面交易案例较少,因此不采用市场法对其进行评估。

光彩新天地 301 室作为三江电子自用的房产,没有进行出租,也就不存在直接获利,而且三江电子以后也没有将其出租的意图,因此不采用收益法对其进行评估;由于资产基础法是从重新构建评估对象的角度来考虑评估价值,一般会低估评估商业房产对象价值,所以不采用资产基础法对其进行评估;被评估房产市面可比的交易案例较活跃,可以通过对市场交易案例的修正估算房产价值,因此此次采用市场法对其进行评估。

②评估方法

I、收益法

由于评估对象为收益性房地产,采用收益法首先确定评估项目的年总收益,扣除年经营费用,计算出年纯收益,通过适当的资本化率进一步求取房地产总价格,得出委估对象房地产现值,其计算的结果比较客观。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取评估对象的价值。

一般公式:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

式中：

P——评估值；

i——年序号；

r——房地产的资本化率；

Ri——未来第 i 年的预期收益；

A——年金

n——收益年期

t——收益年期

房地产未来某年的净收益和房地产的还原利率可能都是变化的，可以将上述公式调整以后进行套用。在净收益的确定上，遵循基本公式：

净收益=年总收益-年总费用

II、市场法

在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、交易日期、房地产状况（包括区域状况、权益状况、实物状况三方面）等差别，修正得出评估对象于评估时点的房地产现时市场价值。

其计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

A、比较实例选择

选择比较交易实例时，根据评估对象的情况，应符合以下要求：

a、用途相同

b、交易类型相同

c、属于正常交易

d、区域及个别条件相近

e、统一价格基础

B、比较因素的选择

根据评估对象的房地产条件,影响评估对象价格的主要因素有:

a、交易时间:确定房价指数

b、交易情况:是否为正常,公平,公开,自愿的交易

c、区域因素:主要有办公集聚度、交通便捷度、区域土地利用方向、临街宽度和深度、临街道路状况、宗地形状及可利用程度、公共服务设施和基础设施状况等

d、个别因素:主要指待估房地产的建筑结构、平面布局、装修状况、设备设施、外观、成新度等

C、因素条件说明

本次委估的标的是深圳市南山区南油第一工业区工业房产和深圳市南山区光彩新天地 301 室。目前上述标的均已达到可使用状态。

案例：光彩新天地公寓 301 室（评估明细表——房屋建筑物 2 号）

光彩新天地公寓 301 室已领取编号为深房地字第 4000245212 号《房地产证》，证载权利人为深圳市泛海三江电子有限公司，房产用途为商业，建筑面积 1,709.61 平方米；土地用途为商务公寓、商业，土地使用年限 70 年，从 1990 年 12 月 25

日至 2060 年 12 月 24 日止。

光彩新天地公寓建成于 2005 年 4 月 28 日，为高层框架结构商住楼，其中 1 至 4 层为商业用途，4 层以上为商务公寓。大厦外墙为铝塑板，铝合金窗。301 室由泛海三江自用做办公室，室内主要分割为 2 个办公区、另有部分小办公室、展厅、开放式职工休息室及小会议室等，内墙面分别为乳胶漆或部分镶贴文化石，地面铺地砖，木夹板、木格栅或轻钢龙骨石膏板吊顶，实木装饰门，玻璃隔墙。卫生间铝扣板吊顶，铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，大理石洗手台内嵌洗手盆。

类似的交易案例与评估对象各因素的条件比较具体，见下表：

因素条件说明表

影响因素			评估对象	新保辉大厦	怡海广场	海景广场
交易价格			元/平方米	20,000.00	18,000.00	25,000.00
交易日期			2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30
交易情况			正常	正常	正常	正常
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	密集，周围写字楼较多，有商场、超市、便利店、饭店、餐馆	密集，周围写字楼较多，有商场、超市、便利店、饭店、餐馆	密集，周围有写字楼、商场、超市、便利店、饭店、餐馆	密集，周围写字楼较多，有商场、超市、便利店、饭店、餐馆
	交通便捷程度	道路位置	位于深圳市南山区南山大道与桂庙路交汇处	位于深圳市南山区南海大道西侧	位于深圳市南山区南海大道和创业路交口	位于深圳市南山区太子路和工业二路交口
		道路宽度	25 米	25 米	35 米	25 米
		道路网密度	密集	密集	密集	密集
		公交便捷程度	附近公交站点较多，有 58 路 58 路大站快车 337 路 353 路 382 路 b682 路 k105 路 k204 路 m347 路 m370 路 t2a 等	附近公交站点较多，有 70 路 80 路 113 路 123 路 204 路 226 路 245 路 245 区间车 328 路 331 路 332 路 390 路 b727 路 b813 路 k105 路 k113 路 k204 路 m206 路 等 m242 路 m448 路 n1 路 n4 路 机场 10 线	附近公交站点较多，有 19 路 37 路 70 路 80 路 113 路 226 路 245 路 245 区间车 328 路 b839 路 k113 路 n1 路 n8 路 机场 10 线峰专线 26 路 高峰专线 49 路 高峰专线	附近公交站点较多，有 204 路 226 路 233 路 331 路 j1 路 k105 路 k204 路 m371 路 m371 路大站快线 m400 路 m409 路 m430 路 n4 路 和地铁蛇口线海上世界站等
		对外交通分布状况	公交站密集	公交站密集	公交站密集	公交站密集
	环境	自然环境	位于深圳市南山区，周围绿化较好。	位于深圳市南山区，周围绿化较好。	位于深圳市南山区，周围绿化较好。	位于深圳市南山区，周围绿化较好。

		人文环境		周围有深圳市海滨实验小学等学校，人文环境一般	周围有南油小学等学校，人文环境一般	周围有万蝶教育现代城分校，人文环境一般	周围有招银大学等学校，人文环境一般
		环境质量		较好	较好	较好	较好
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
		社会公共服务设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
	城市规划限制			一致	一致	一致	一致
							
个别因素说明	新旧程度			较新	很新	较新	较新
	装修			精装	简装	精装	精装
	设施设备			较好	较好	较好	较好
	平面布置			较好	较好	较好	较好
	工程质量			一致	一致	一致	一致
	建筑结构			一致	一致	一致	一致

	楼层	3/4	高区/31 层	中区/31 层	中区/33 层
	朝向	东南西北	南	东南	东南
	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	土地剩余使用年限	45.5	53.5	51.5	52.5
	土地性质	出让	出让	出让	出让

D、编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

根据评估对象与比较案例的差异,以评估对象的各因素条件为基础,确定比较案例各因素的相应指数，见下表：

比较因素条件指数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易日期			100	100	100
交易情况			100	100	100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100	100	100
	交通便捷程度	道路位置	100	100	100
		道路宽度	100	102	100

		道路网密度		100	100	100
		公交便捷程度		100	100	100
		对外交通分布状况		100	100	100
	环境	自然环境		100	100	100
		人文环境		100	100	100
		环境质量		100	100	100
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
		社会公共服务设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
	城市规划限制			100	100	100
						
个别因素说明	新旧程度			101	101	101
	装修			96	100	100
	设施设备			100	100	100

	平面布置	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	楼层	100	102	102
	朝向	101	102	102
	临街状况	100	100	100
	土地使用年限	102.02	101.61	101.82
	土地性质	100	100	100
				

比较因素条件修正计算表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易价格（元/平方米）			20,000.00	18,000.00	25,000.00
交易日期			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	道路功能	100/100	100/100	100/100
		道路宽度	100/100	100/102	100/100

		道路网密度		100/100	100/100	100/100
		公交便捷程度		100/100	100/100	100/100
		对外交通分布状况		100/100	100/100	100/100
	环境	自然环境		100/100	100/100	100/100
		人文环境		100/100	100/100	100/100
		环境质量		100/100	100/100	100/100
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
		社会公共服务设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
城市规划限制			100/100	100/100	100/100	
.....						
个别因素说明	新旧程度			100/101	100/101	100/101
	装修			100/96	100/100	100/100
	设施设备			100/100	100/100	100/100

	平面布置	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/102	100/102
	朝向	100/101	100/102	100/102
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	土地使用年限	100/102.02	100/101.61	100/101.82
	土地性质	100/100	100/100	100/100
				
修正价格（元/平方米）		20018.46	16527.77	23366.04
比准价格（元/平方米）		19971.00		

则评估单价为 19971.00 元/平方米，评估面积为 1709.61 平方米，评估值为 19971 元/平方米×1709.61 平方米= 34,142,621.00 元

房屋建筑物评估结论如下表所示：

③评估结果

房屋建筑物账面原值为 1,344.16 万元，账面净值为 1,085.59 万元。其详细情况如下表：

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价 (元/m ²)
			净值	净值		
1	深房地字第 4000029816 号	南油第一工业 区 102 栋一层	2.16	384.52	17,675.95	21,800.54
2	深房地字第 4000245212 号	光彩新天地公 寓三层	1,083.42	3,414.26	215.14	19,971.00
合计			1,085.59	3,798.78	249.93	

其增值的主要原因是，企业购入房产时间较早，账面成本较低，持有时间又较长，房产摊销额较多；加上近年来南油工业区的商业化和改造，以及房地产市场价格上涨较快，使评估有较大增值。

（4）机器设备

纳入本次评估范围的设备类资产为深圳市泛海三江电子有限公司评估基准日 2015 年 06 月 30 日申报的全部机器设备、车辆和电子设备。

机器设备主要包括：各种流水线生产设备、贴片机和烟箱等 113 台（套），主要用于生产流水线的主要设备及附属设备等，至评估基准日能满足生产线的工作需求。

车辆主要包括：BUICK 上海别克新世纪、风神 EQ7200、瑞风商务车等 5 辆车，至评估基准日车辆维护较为良好，由专人维护保养，所有车辆基本运转正常。

电子设备主要包括：电脑、笔记本、打印机、传真机、冰箱、摄像机等共计 1001 台（套），至评估基准日均能满足办公需求。

①评估方法

机器设备评估常用三种方法，即市场法、资产基础法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用资产基础法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

I、重置价值的确定

A、机器设备重置价值

重置价值是指现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，包括设备自身购置价格、运输费用、安装调试费用、进口设备关税、大型设备一定期限内的资金成本、其它必要合理的费用（如手续费、验车费、牌照费等）。对进口设备首先应注意符合替代性原则，查找国内有无替代设备。在没有替代设备的前提下，对可直接得到该设备的市场价格的按市场价格来确定重置价值。对无法直接询得价格的设备，可采用类比设备的同期或近期外币购置价（FOB 或 CIF）统一换算为评估基准日的 CIF 价乘以基准日中国人民银行公布的外汇汇率中间值，即得相应设备的人民币现行购置价（CIF）；再加上以下费用：银行财务税、外资手续费、国内运杂费、安装调试费、商检费、大型设备一定期限内的资金成本及其他费用等，即可确定其重置价值。本次评估无涉及资金成本的设备，大型设备由三江电子协助，直接与经销商取得包括安装、调试、运输以及基础费的全包价格。

B、运输车辆重置全价

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、全国机动车价格信息中心编 2011 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运

输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

C、电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

II、综合成新率的确定

A、主要设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%或[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%（第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备）

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

B、辅助设备综合成新率的确定

根据机器设备使用状况的调查、鉴定，合理确定其有形损耗和无形损耗。按照各类机器设备的经济寿命和实际已使用年限，确定理论成新率。其计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

在理论成新率的基础上，考虑功能性贬值和经济性贬值等因素，以此依据对理论成新率进行修正，确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + \text{修正值}$$

C、车辆综合成新率

a、理论成新率的确定：根据商务部等 2012 年联合发布的《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，小型汽车以行驶里程成新率做为理论成新率，即

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

b、现场勘查技术鉴定成新率的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

c、综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率 } R = \text{理论成新率} \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率} \times \text{权数}$$

D、电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况

直接确定的。部分购入时间较长的电子设备，直接以市场上二手价确定评估值，不进行成新率的计算。

III、评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

②评估结果

按评估方法计算，列入评估范围的设备的评估价值列表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
	净值	净值	净值	净值
固定资产-机器设备	495.21	406.61	-88.60	-17.89%
固定资产-车辆	27.31	42.28	14.97	54.81%
固定资产-电子设备	357.62	268.66	-88.96	-24.88%
设备类合计	880.15	717.56	-162.59	-18.47%

(5) 在建工程

在建工程为深圳市泛海三江电子有限公司在建的投资性房地产装修和一台尚未安装完成的底座组装机等。账面值 12.83 万元，评估基准日均尚未完工。

①评估方法

本次装修工程和机器设备尚未完工，属于在建工程，评估人员在核对了其账面价值后,并进行现场勘察。按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，评估人员在进行了现场勘察之后，根据委托评估对象的特点和现状，按照资产评估操作规范的要求，结合本次资产评估的特定目的及委托评估资产的特点采用重置资产基础法。

②评估结果

经过清查核实，工程实际进度与形象进度一致，账面价值反映了工程实际发

生的成本，且投资性房地产的评估值中不包括此次待评在建工程中未完成的装修的费用，故本次评估以调整后的账面价值作为评估值。评估结果详见下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值
在建工程-土建工程	2.64	2.64
在建工程-设备安装工程	10.19	10.19
在建工程合计	12.83	12.83

（6）无形资产——其他无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为三江电子评估基准日 2015 年 06 月 30 日申报的全部无形资产。除此之外，纳入本次评估范围的无形资产还有账外无形资产，此部分无形资产无账面值。

账外无形资产包括三江电子持有的已授权公告、有效的专利 60 项；三江电子持有的在有效期内的商标 4 项；三江电子持有的已登记的计算机软件著作权 5 项；三江电子的全资子公司三江科技持有的软件产品 10 项，三江科技持有的计算机软件著作权 21 项。三江电子账外无形资产的明细详见本报告书“第四节 标的资产基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况/（一）主要资产权属/5、知识产权情况”。上述三江电子和三江科技持有的无形资产均已取得证书，专利均未许可他人使用；没有抵押、质押、不涉及诉讼、不处于复审、宣告无效状态。

三江电子的无形资产主要包括商标、专利、计算机软件著作权和计算机软件等，绝大多数无形资产为公司自主研发形成，外购的无形资产非常少。

《企业会计准则第 6 号——无形资产》第四条规定：无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

《企业会计准则第 6 号——无形资产》第八条规定：企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益。

《企业会计准则第 6 号——无形资产》第九条规定：企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部费用化，计入当期损益。

三江电子严格按照《企业会计准则第 6 号——无形资产》相关规定和《企业会计准则--基本准则》中谨慎性和重要性原则核算无形资产，对于部分不满足无形资产确认条件的商标、专利等相关支出全部费用化，计入当期损益。对于开发阶段的支出，同时符合上述资本化条件的，公司确认为无形资产。基于谨慎性原则，公司自行研发形成的无形资产摊销年限相对较短，截至 2015 年 6 月 30 日，部分无形资产已经摊销完毕。资产评估报告书中所指账外无形资产既包括不符合无形资产确认条件而作费用化处理的项目，也包括公司已经摊销完毕账面价值为 0 的无形资产。

三江电子无形资产在企业生产经营中起到重要作用，相关收益主要通过相关产品的销售收入得以体现，但是无形资产是共同发挥效用的，无法判断单项无形资产对企业未来效益的影响。

三江电子为我国消防报警设备制造行业中的知名企业，公司拥有的注册商标有助于公司产品区分于同类型其他产品，防止他人假冒公司产品，对保护三江电子合理权益和保持、扩大三江电子市场影响力具有重要意义。三江电子拥有的专

利和软件著作权应用于公司的消防、安防产品中，有利于公司保持在某些技术成果方面的独占权，在帮助公司产品保持市场竞争力，取得超额利润方面有较强的作用。因而，本次评估过程中，将三江电子持有的已授权公告、有效的专利 60 项；三江电子持有的在有效期内的商标 4 项；三江电子持有的已登记的计算机软件著作权 5 项；三江电子的全资子公司三江科技持有的软件产品 10 项，三江科技持有的计算机软件著作权 21 项等未在账内体现的无形资产纳入本次无形资产评估范围。

评估人员通过对三江电子生产经营情况的调查、对管理人员的访谈，经过分析，决定此次无形资产采用两种方法评估。

评估明细表中邮件服务器软件、金蝶软件、ETS 软件、电路板设计工具软件、防火墙五项，为三江电子外购的商业软件，法律权属在受益期内均属三江电子所有。评估人员查验了各项无形资产的合法性、合理性和真实性，对无形资产的摊销期限进行了审核，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。其中邮件服务器软件已过期无法使用，对三江电子来说已经没有价值，对其评估为零。

此次评估中，三江电子持有被评估的专利、商标、计算机软件著作权、软件产品、研发项目为收益性无形资产，重置成本无法完全反映其价值，因此不适用资产基础法对其进行评估；市面上难以找到对应上述资产组中资产的交易案例，因此不适用市场法进行评估；由于上述资产组为收益性无形资产，其价值可用适当的方法通过对应产品的收益进行测算，因此对其用收益现值法评估。

经过评估人员调查，适合使用收益法的无形资产有：账内的无形资产，包括企业账面上的两个研发项目；账外的无形资产，包括三江电子持有的已授权公告、有效的专利 60 项；三江电子持有的在有效期内的商标 4 项；三江电子持有的已登记的计算机软件著作权 5 项；三江电子的全资子公司三江科技持有的软件产品 10 项，三江科技持有的计算机软件著作权 21 项。

此次使用收益现值法评估无形资产，涉及的专利、商标、计算机软件著作权、软件产品、研发项目数量较多。通过对企业的调查、对企业管理人员的访谈，并

经过评估人员的分析，认为上述技术的收益主要是在企业的部分产品的收益中得到体现的。由于待评无形资产是共同发挥效用的，因此决定对待评无形资产作为资产组一并进行评估。经过分析判断，资产组中起主要作用的是 6 项目前尚有效的发明专利。

6 个发明专利的情况如下表：

专利名称	专利类型	专利号	授权公告日	申请日	剩余期限（年）
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	发明	ZL200410026429.4	2007 年 8 月 22 日	2004 年 3 月 4 日	8.7
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	发明	ZL200910106125.1	2010 年 9 月 15 日	2009 年 3 月 13 日	13.7
一种视频数据的抽取处理方法	发明	ZL200910106124.7	2011 年 4 月 13 日	2009 年 3 月 13 日	13.7
一种光学暗室	发明	ZL200910106570.8	2011 年 8 月 10 日	2009 年 4 月 10 日	13.8
一种楼宇可视对讲系统	发明	ZL201110047607.1	2012 年 10 月 3 日	2011 年 2 月 28 日	15.7
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	发明	ZL201210429661.7	2015 年 4 月 22 日	2012 年 11 月 1 日	17.3

目前上述专利均已获得专利证书。上述专利均未许可他人使用；没有抵押、质押、不涉及诉讼、不处于复审、宣告无效状态。评估人员查阅了专利的权利要求书，认为上述专利的权利要求都较完整，技术在国内同行业处于较先进的水平，目前都已经在生产中实施，无需三江电子另行营造实施经营条件。

上述 6 项发明专利最早申请于 2006 年，其余申请于 2009、2011、2012 年。评估人员通过对三江电子生产部门的访谈和分析数据，得知可从 6 项发明专利为核心的无形资产组中获取收益的产品有 7 类共 190 余种，2014 年涉及的产品销售收入达到 13,024.36 万元，占 2014 年总收入的 37.81%；2015 年上半年涉及的产品销售收入 7,729.95 万元，占 2015 年总收入的 40.95%。三江电子待评无形资产组未来将继续在企业生产中起到重要作用。

这 6 项发明专利对保护三江电子产品使其可取得超额利润方面有较强的作用；其余商标、软件著作权、软件产品、研发项目等并不对应某一类产品，指向性较弱，和三江电子收益能力的关联性也较弱，因此此次评估主要以 6 项发明专利对应的产品的收益进行评估测算，同时兼顾考虑无形资产组中其他资产的效

用。

此次涉及的部分无形产权属归被评估单位三江电子的全资子公司三江科技所有。由于三江科技只为三江电子进行研发工作，自身不进行产品生产，其持有的无形资产收益最终会在三江电子的收益中得到体现，又由于三江电子持有三江科技 100%的股权，三江科技的无形资产评估值无论纳入母公司的评估值或者纳入自身的评估值，都不影响企业整体价值；因此不单独将三江科技的无形资产分割出来，而一并在最终的评估值中体现。

评估人员首先根据资产获利状况预测获利年限，再通过预测待估资产未来获利年限内的预期收益以及预期成本，估算出预期净收益，然后根据资产的风险估计，测算出折现率，根据有关资料，确定贡献率，最后利用利润分成法公式计算资产的评估值。

①计算公式

其基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i}$$

其中：P 为委估无形资产的评估值；

R_i 为未来第 i 年的净收益

r 为折现率；

n 为专利技术收益年限

K---分成率

②收益年限的确定

被评估无形资产收益年限不一，其中计算机软件著作权、软件产品的有效年

限较长，商标、专利的有效年限相对较短。企业针对这个问题出具了《关于深圳市泛海三江电子有限公司无形资产评估的说明》，认为企业的账外无形资产贡献利润较大的部分主要在于发明专利和商标，且企业未来将不断研发新的专利来代替将失效的专利，商标将在到期前及时进行续展，软件产品也将不断研发新的版本来代替原有产品，或者将原有产品进行延续。评估人员经过分析，决定以企业核心的 6 个发明专利的有效期综合确定收益年限，无形资产组中相关产品不再单独测算收益年限。

其中有一个专利的剩余年限为 8.7 年，四个专利的剩余期限为 13.7-13.8 年，一个专利的剩余年限为 17.3 年。据了解，目前消防、安防、监控等行业竞争剧烈，技术更新速度较快，专利的收益年限一般在 8 到 10 年。评估人员综合确定收益年限为 9.5 年，即收益期至 2024 年为止。

③净收益的确定

经调查分析，主要对应 6 项发明专利的产品如下表：

专利	对应产品名称
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	9000 控制器、300 控制器
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	硬盘录像机
一种视频数据的抽取处理方法	视频监控
一种光学暗室	光电感烟探测器
一种楼宇可视对讲系统	楼宇对讲
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	9100 控制器

相关市场分析在后文收益法评估企业整体价值的部分描述。

I、产品销售收入预测

根据三江电子对相关产品的预计，以收益期为 9.5 年，未来 6 项发明专利为核心，综合考虑其他无形资产的无形资产组所涉及的产品销售预测如下表。考虑到技术更新，现有专利技术对企业影响会逐年降低，三江电子新产品、新专利会

推出，2017 年之后无形资产组相关产品的收入将呈下降趋势。

无形资产涉及的产品销售预测

单位：万元

项目		2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2024 年
营业收入	对应产品名称	9,377.54	16,902.08	12,638.72	9,580.57	7,205.88	2,361.22
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	9000 控制器、300 控制器	2,819.35	4,743.82	3,320.67	2,324.47	1,627.13	533.18
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	硬盘录像机	32.73	72.64	43.58	26.15	18.31	6.00
一种视频数据的抽取处理方法	视频监控	55.87	111.74	80.45	57.93	40.55	13.29
一种光学暗室	光电感烟探测器	5,236.34	9,081.71	6,538.83	4,707.96	3,295.57	1,079.89
一种楼宇可视对讲系统	楼宇对讲	821.47	1,630.85	1,141.60	799.12	559.38	183.30
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	9100 控制器	411.78	1,261.32	1,513.58	1,664.94	1,664.94	545.57

II、营业成本的预测

通过历史数据估算了产品的成本。平均成本如下表所示：

专利名称	成本比率
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	54.18%
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	73.30%
一种视频数据的抽取处理方法	73.30%
一种光学暗室	54.18%
一种楼宇可视对讲系统	69.15%
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	54.18%

III、营业税金及附加预测

企业税项如下：

三类工业产品，包括消防、安防、监控，应缴增值税，税率为 17%；

城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为实际缴纳的增值税和营业税的 7%、3%、2%。

分析历史数据，各类工业产品的营业税金及附加的比率如下表：

税金及附加占收入的比率	2012 年	2013 年	2014 年	2015 上半	平均
消防	1.04%	1.02%	1.08%	1.05%	1.05%
安防	0.60%	0.48%	0.62%	0.54%	0.56%
监控	0.56%	0.46%	0.57%	0.61%	0.55%
平均	0.97%	0.96%	1.03%	1.01%	0.99%

以三年一期的平均比率分别估算各类产品的营业税金及附加。

IV、营业费用、管理费用、销售费用

根据分析历史数据，对未来的营业费用、管理费用、销售费用估算如下：

营业费用应随着收入的增加而增加。按 2015 年下半年的营业费用为 17.86%，以后年度占收入的 18.00%对其进行测算。

管理费用随着销售收入的增加将有所增加，但增速比销售收入的增速慢，2015 年下半年按收入的 17.13%计算，2016 年按收入的 14.5%测算，之后每年降低 0.5%，直到 2019 年降至 13%，以后保持这一水平不再变化。

目前三江电子资金充裕，暂时没有再融资的意图，财务费用整体水平按 2014 年的水平进行测算。由于收入在增长，将财务费用折算成收入的百分比，如下表：

2015 年下半年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年到 2028 年
1.15%	1.01%	0.85%	0.71%	0.70%	0.70%

V、利润总额

营业利润总额=收入-成本-营业税金及附加-各项费用

无形资产组相关产品的利润如下表：

企业无形资产组相关产品利润表

单位：万元

项目		2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2024 年
营业收入	对应产品名称	9,377.54	16,902.08	12,638.72	9,580.57	7,205.88	2,361.22
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	9000 控制器、300 控制器	2,819.35	4,743.82	3,320.67	2,324.47	1,627.13	533.18
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	硬盘录像机	32.73	72.64	43.58	26.15	18.31	6.00
一种视频数据的抽取处理方法	视频监控	55.87	111.74	80.45	57.93	40.55	13.29
一种光学暗室	光电感烟探测器	5,236.34	9,081.71	6,538.83	4,707.96	3,295.57	1,079.89
一种楼宇可视对讲系统	楼宇对讲	821.47	1,630.85	1,141.60	799.12	559.38	183.30
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	9100 控制器	411.78	1,261.32	1,513.58	1,664.94	1,664.94	545.57
营业成本	成本比率	5,220.53	9,436.69	7,042.09	5,326.31	3,999.03	1,310.40
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	54.18%	1,527.48	2,570.13	1,799.09	1,259.36	881.55	288.87
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	73.30%	23.99	53.25	31.95	19.17	13.42	4.40
一种视频数据的抽取处理方法	73.30%	40.95	81.91	58.97	42.46	29.72	9.74
一种光学暗室	54.18%	2,836.97	4,920.34	3,542.64	2,550.70	1,785.49	585.07

一种楼宇可视对讲系统	69.15%	568.03	1,127.71	789.40	552.58	386.80	126.75
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	54.18%	223.10	683.36	820.04	902.04	902.04	295.58
税金及附加	-	94.00	168.56	126.49	96.26	72.63	23.80
营业费用	-	1,674.83	3,042.37	2,274.97	1,724.50	1,297.06	425.02
管理费用	-	1,606.37	2,450.80	1,769.42	1,293.38	936.76	306.96
财务费用	-	107.84	170.71	107.43	68.02	50.44	16.53
营业利润	-	673.97	1,632.94	1,318.32	1,072.09	849.96	278.51

④分成率的确定

此次评估，采用打分计算的方法确定 LSLP 技术分成率。

分成率的理论基础是基于技术的贡献率，即利润分享原则。

以净利润为基础的分成率：这一原则即为 LSLP(Licensors' Share of Licensee's Profit) 原则，表明技术卖方应取得技术卖方所获得利润的一定份额作为技术的转让费用，也称净利润分享率。经统计分析，LSLP 取值在 15%--27%为合理范围，最高不超过 30%。

无形资产收益通过分成率来获得，是目前国际和国内技术交易中常用的一种实用方法。分成率计算公式如下：

利润分成率=销售收入分成率÷销售利润率

I、销售收入分成率的确定

本次评估采用综合评价法确定销售收入分成率。综合评价是对评价对象的多种因素的综合价值进行权衡、比较、优选和决策的活动，又称为多属性效用理论，简称 MAUT (Multiple Attributive Utility Theory)。利用综合评价法确定分成率，主要是通过对分成率的取值有影响的各个因素（即法律因素、技术因素及经济因素）进行评测，确定各因素对分成率的影响度，再根据由多位专家确定的各因素权重，最终得到分成率。运用综合评价法确定的分成率，考虑了可能对分成率取值有影响的各种因素，并且参考了国际技术贸易中对技术提成率的数值，因而具有明显的科学性及公正性，它的具体步聚为：

i、建立评测体系

A、建立评价指标体系，并确定指标值

一是系统分析。由于分成率的影响因素较多，因此在确定评价指标时，首先对分成率及它的各种影响因素进行了系统分析。无形资产价值主要受到四方面因

素的影响，即法律因素、技术因素、经济因素及风险因素，其中，风险因素对无形资产价值的影响主要在折现率中体现，其余三个因素均可在分成率中得到体现。

二是评测指标分解。在系统分析的基础上，对影响因素按照其内在的因果、隶属等逻辑关系进行分解，并形成评测指标的层次结构。

三是征求专家意见确定评价指标体系及指标取值。通过系统分析，初步拟出评价指标体系之后，征求有关专家的意见，对指标体系进行筛选、修改和完善，最终确定评价指标体系。

B、指标权重的确定

指标权重的确定采用对比求和评分法，在确定过程中，运用德尔菲法，征求专家的意见。具体做法为：首先将待评权重的评估指标列出，设计调查表，请专家根据自身对各指标相对重要程度的判断，采用多对分值、按照两两比较得分和一定的原则，将某项指标同其他各项指标逐个比较、评分。专家意见返回后，做出统计处理，检查意见的离散程度，若达到要求后，进行归一处理，得到各指标权重，否则，进行下一轮调查，直至专家的意见趋于一致。

针对已确定的评价指标体系中的各个指标，依照上述的对比求和比较法计算各自的权重值。首先确定各影响因素（如技术因素）涉及的各个指标权重值，而后，再对三个影响因素采用同样的方法，得到它们的权重值。

C、综合评价模型

最后，根据上述各个指标确定的取值及权重系数，采用加权算术平均和确定分成率的调整系数，即待估专利(专有)技术的分成率在可能取值的范围内所处的位置。

ii、利用评测体系确定待估无形资产的分成率

A、确定待估无形资产技术分成率的取值范围。

分成率的取值范围是根据国际技术贸易中已被众多国家认可的技术提成比率范围确定的。随着国际技术市场的发展,提成率的大小已趋于一个规范的数值,联合国工业发展组织对各国的技术贸易合同的提成率作了大量的调查统计,结果显示,提成率的一般取值范围为 0.5%-10%(分成基数为销售收入),此次纳入计算范围的三项工业产品应属于电器行业,行业取值范围为: 3%--4.5%。

B、根据分成率的评测表,确定待估无形资产技术分成率的调整系数

企业管理和技术人员,以企业的 6 个发明专利为核心,综合考虑无形资产组(以 6 个发明专利为核心,综合考虑其他专利、商标等无形资产)对于企业目前最主要的三项工业产品做出的贡献率,然后对下列项目打分。

a、无形资产类型及法律状态。发明专利、经无效或撤消程序的实用新型专利、已注册的商标、已注册并公开的软件著作权登记(100);发明专利申请、实用新型专利(40)。(注:待估的专利技术必须是经过专业的人员依照实质性审查条件进行过审查后的,否则不可进行评估。)

b、保护范围。专利和软件著作权的权利要求涵盖: 具有该类技术的某些必要技术特征(100);权利要求包含该类技术的某些技术特征(50);权利要求具有该类技术的某一技术特征(0)。

c、知名度和侵权判定。待估技术是生产某产品的唯一途径,商标在业内属于知名商标,易于判定侵权及取证(100);通过对某产品的分析,可以判定专利或者商标存在侵权,取证较容易(80);通过对某产品的分析,可以判定专利或者商标侵权,取证存在一定困难(40);通过对产品的分析,判定侵权及取证均存在一些困难(0)。

d、专利和软件著作权的技术所属领域。新兴技术领域,发展前景广阔,属国家支持产业(100);技术领域发展前景较好(60);技术领域发展平稳(20);技术领域即将进入衰退期,发展缓慢(0)。

e、专利和软件著作权的代替技术。无替代产品(100);存在若干替代产品

(60); 替代产品较多 (0)。

f、专利和软件著作权的先进性。各方面者超过现有技术 (100); 大多数方面或某方面显著超过现有技术 (60) 与现有技术不相上下 (0)。

g、专利和软件著作权创新性。首创技术 (100); 改进型技术 (40); 后续专利技术 (0)

h、专利和软件著作权成熟度。工业化生产 (100) 小批量生产 (80); 中试 (60); 小试 (20); 实验室阶段 (0)。

i、专利和软件著作权的应用范围。专利技术可应用于多个生产领域, 软件著作权的适用性广泛 (100); 专利技术应用于某个生产领域, 软件著作权的适用性较窄 (50); 专利的应用具有某些限定条件; 软件著作权只能限定于某特定工作 (0)。

j、专利和软件著作权技术防御力。技术复杂且需大量资金研制 (100); 技术复杂或所需资金多 (50); 技术复杂程度一般、所需资金数量不大 (0)。

专利和软件著作权的供求关系。解决了行业的必须技术问题, 为广大厂商所需要 (100); 解决了行业一般技术问题 (50); 解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节 (0)。

本次评估经分析待估无形资产自身的特征, 经过上述分成率评测过程, 待估无形资产技术分成率的调整系数为:

权重	考虑因素		权重	分值	修正系数
				100	
0.3	法律因素	专利类型及法律状态	0.3	80	0.072
		保护范围	0.3	60	0.054
		侵权判定	0.4	80	0.096
0.5	技术因素	技术所属领域	0.2	60	0.06

权重	考虑因素		权重	分值	修正系数
				100	
		替代技术	0.2	60	0.06
		先进性	0.1	80	0.04
		创新性	0.2	40	0.04
		成熟度	0.1	80	0.04
		应用范围	0.1	40	0.02
		技术防御力	0.1	60	0.03
0.2	经济因素	供求关系	1	60	0.12
修正系数			0.63（取整）		

C、确定待估专利技术分成率

根据待估无形资产技术分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率。
计算公式为：

$$K=M+(N-M)*R$$

式中：K—待估专利技术的分成率

M—分成率的取值下限

N—分成率的取值上限

R—分成率的调整系数

根据上述计算公式，本次待估无形资产技术的分成率（分成基数为收入）为：

$$=3+(4.5\%-3\%)\times 0.63$$

$$\approx 3.95\%$$

II、利润分成率的确定

根据利润分成率公式，利润分成率取值计算如下：

利润分成率=销售收入分成率÷销售利润率

同行业平均销售利润率为 15.83%。

证券代码	证券简称	2011 年营业利润率	2012 年营业利润率	2013 年营业利润率	2014 年营业利润率	平均营业利润率
600100.SH	同方股份	4.07%	2.98%	5.93%	4.35%	4.33%
002415.SZ	海康威视	28.13%	27.58%	27.42%	25.40%	27.13%
300155.SZ	安居宝	19.36%	19.24%	16.72%	10.07%	16.35%
002236.SZ	大华股份	14.96%	17.11%	17.33%	12.65%	15.51%
平均		-	-	-	-	15.83%

利润分成率=销售收入分成率÷销售利润率

=3.95%÷15.83%

=24.95%

分成利润=营业利润×利润分成率

企业为高新技术企业，所得税率为 15%。则：

分成净利润=分成利润×15%

⑤折现率的确定：

折现率估算的基本方法：评估人员从有利于实现评估目的及便于操作的角度出发，决定采用风险加和法来确定折现率，即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

I、无风险报酬率的确定

剩余年限十年的国债利率作为无风险报酬率 3.6327%。

II、风险报酬率的确定

由技术风险系数、市场风险系数、资金风险系数、管理风险系数组成。

风险报酬率=技术风险系数+市场风险系数+资金风险系数+管理风险系数

根据资产评估的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%~5% 之间，而具体的数值可根据测评表求得，任何一项风险系数达到一定程度，不论该项风险在总风险中的比重多低，该项目都没有意义，即任何一项风险达到一定程度都是否定性指标。各个风险系数的数值测评表如下：

i、技术风险系数

技术风险系数的确定主要考虑技术转化风险、技术替代风险、技术权利风险和技术整和风险。其具体测算过程如下：

技术风险测评表

考虑因素	权重	分值						
		100	90	60	40	20	10	0
技术转化风险	0.3	-	-		40	-	-	-
技术替代风险	0.3	-	-	60	-	-	-	-
技术权利风险	0.2	-	-	-	40	-	-	-
技术整和风险	0.2	-	-	-	40	-	-	-
综合调整系数	46%							

技术风险系数=4%×综合调整系数=5%×46%=2.3%

ii、市场风险系数

市场风险主要考虑市场容量风险、市场竞争风险，其中市场竞争风险主要包括产品市场的规模经济性、投资额及转换费用、销售网络等其具体测算过程如下：

市场风险测评表

考虑因素		权重	分权重	分值					
				100	80	60	40	20	0
市场容量风险		0.4					40		
市场竞争风险	现有竞争风险	0.6	0.3			60			
	潜在竞争风险		0.7				40		
综合调整系数		43.6%							

市场风险系数=5%×综合调整系数=5%×43.6%=2.18%

iii、资金风险系数

资金调整系数主要考虑融资风险和流动资金风险，融资风险主要是考虑融资额，流动资金风险主要考虑专利技术实施所需流动资金。其具体测算过程如下：

资金风险测评表

考虑因素	权重	分值						
		100	80	60	40	20	10	0
融资风险	0.5	-	-	-	40	-	-	-
流动资金风险	0.5	-	-	-	40	-	-	-
综合调整系数	40%							

资金风险系数=5%×综合调整系数=5%×40%=2%

iv、管理风险系数

管理风险系数主要考虑销售服务风险、生产控制风险、经营管理风险，其具体测算过程如下：

管理风险测评表

考虑因素	权重	分值						
		100	80	60	40	20	10	0

考虑因素	权重	分值						
		100	80	60	40	20	10	0
销售服务风险	0.4	-	-	-	40	-	-	-
生产控制风险	0.3	-	-	-	40	-	-	-
经营管理风险	0.3	-	-	-	40	-	-	-
综合调整系数	40%							

管理风险系数=5%×综合调整系数=5%×40%=2%

风险报酬率=2.3%+2.18%+2%+2%=8.48%

折现率 r=无风险报酬率+风险报酬率

=3.6327%+8.48%

≈12.11%

结合以上因素后最终确定折现率为 12.11%。

⑥价值结论

根据各项测算数值进行计算如下表：

企业无形资产组收益法计算表

单位：万元

项目		2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2024 年
营业收入	对应产品名称	9,377.54	16,902.08	12,638.72	9,580.57	7,205.88	2,361.22
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	9000 控制器、300 控制器	2,819.35	4,743.82	3,320.67	2,324.47	1,627.13	533.18
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	硬盘录像机	32.73	72.64	43.58	26.15	18.31	6.00
一种视频数据的抽取处理方法	视频监控	55.87	111.74	80.45	57.93	40.55	13.29
一种光学暗室	光电感烟探测器	5,236.34	9,081.71	6,538.83	4,707.96	3,295.57	1,079.89
一种楼宇可视对讲系统	楼宇对讲	821.47	1,630.85	1,141.60	799.12	559.38	183.30
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	9100 控制器	411.78	1,261.32	1,513.58	1,664.94	1,664.94	545.57
营业成本	成本比率	5,220.53	9,436.69	7,042.09	5,326.31	3,999.03	1,310.40
基于 CAN2.0B 的火灾报警应用层数据传输方法	54.18%	1,527.48	2,570.13	1,799.09	1,259.36	881.55	288.87
一种大路数的嵌入式硬盘录像机	73.30%	23.99	53.25	31.95	19.17	13.42	4.40
一种视频数据的抽取处理方法	73.30%	40.95	81.91	58.97	42.46	29.72	9.74
一种光学暗室	54.18%	2,836.97	4,920.34	3,542.64	2,550.70	1,785.49	585.07

一种楼宇可视对讲系统	69.15%	568.03	1,127.71	789.40	552.58	386.80	126.75
一种电流型工业控制总线的回码判断方法及驱动电路	54.18%	223.10	683.36	820.04	902.04	902.04	295.58
税金及附加	-	94.00	168.56	126.49	96.26	72.63	23.80
营业费用	-	1,674.83	3,042.37	2,274.97	1,724.50	1,297.06	425.02
营业费用率	-	17.86%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
管理费用	-	1,606.37	2,450.80	1,769.42	1,293.38	936.76	306.96
管理费用率	-	17.13%	14.50%	14.00%	13.50%	13.00%	13.00%
财务费用	-	107.84	170.71	107.43	68.02	50.44	16.53
营业利润	-	673.97	1,632.94	1,318.32	1,072.09	849.96	278.51
利润分成率	-	24.95%	24.95%	24.95%	24.95%	24.95%	24.95%
分成营业利润	-	168.16	407.42	328.92	267.49	212.06	69.49
所得税	-	25.22	61.11	49.34	40.12	31.81	10.42
分成净利润	-	142.93	346.31	279.58	227.36	180.25	59.07
折现率	-	12.11%	12.11%	12.11%	12.11%	12.11%	12.11%
折现系数	-	0.9444	0.8424	0.7514	0.6703	0.5979	0.3376
分成利润折现	-	134.99	291.74	210.09	152.39	107.77	19.94
无形资产评估值	-	1,115.80	-	-	-	-	-

经计算得出被评估单位的专利、商标、计算机软件著作权、软件产品、研发项目等无形资产组在 2015 年 6 月 30 日公允价值为人民币 1,115.80 万元。

评估结果如下表：

单位：万元

序号	无形资产名称和内容	评估价值	增减值	增值率	备注
1	邮件服务器软件	-	-0.54	-100.00%	-
2	金蝶软件	1.41	-0.11	-7.28%	-
3	ETS 软件	0.47	0.03	6.68%	-
4	电路板设计工具软件	6.18	-8.29	-57.32%	-
5	防火墙	2.45	-0.08	-3.34%	-
6	数据监控平台研发项目	1,115.80	1,064.75	2,364.18%	-
7	消防安全疏散研发项目				-
8	三江电子持有的专利 60 项、商标 4 项、计算机软件著作权 5 项；三江科技持有的软件产品 10 项、计算机软件著作权 21 项				账外无形资产
合计		1,126.31	1,055.75	1,496.40%	-

三江电子无形资产账面价值 70.55 万元，评估价值 1,126.31 万元，增值 1,055.75 万元，增值率 1,496.40%。增值的主要原因是：三江电子账外有部分专利、商标、计算机软件著作权等无形资产，此次对其进行了评估之后纳入评估值，造成评估增值。

(7) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产为三江电子坏账准备、存货跌价准备等形成的三江电子所得税形成的暂时性差异。评估人员查阅了三江电子所得税纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解了企业所得税的征收比例，对各种产生因素进行核实，并对各种原因形成的递延所得税资产进行了分析测算，按照核实后账面值确认为评估值。经上述评估程序，存货-产成品跌价准备已计入产成品评估值，所以对其评零处理。

此次对产成品、半成品进行了重新评估，其中部分产品发生了减值，对应的

递延所得税资产按评估减值部分和企业所得税率重新计算。原材料以审计后的账面值确认额评估值，对应的存货跌价准备按审计后的账面数作为评估风险损失计入了评估值，因此对应的递延所得税资产应保留。

3、关于负债的评估

关于负债中短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、流动负债合计、递延所得税负债、其他非流动负债等科目的评估，对于负债，评估人员根据三江电子提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。”

（7）重组报告书披露因房地产价格上涨较快，三江电子持有的房屋建筑物和投资性房地产取得较大增值，请你公司补充披露上述房产评估时参照的市场可比交易价格和租金水平的详细情况，包括可比房产的交易时间、地点、价格区间等。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第五节 标的资产的评估定价情况/二、不同评估方法的具体情况/（一）资产基础法评估情况/2、非流动资产的评估”中补充披露，具体如下：

“（2）投资性房地产

纳入投资性房地产评估范围的房产包括位于深圳南油第一工业区的三处工业厂房。投资性房地产账面原值为 356.34 万元，账面净值为 133.32 万元。其详细情况如下表：

单位：万元

序号	权证编号	房屋名称	建成年月	建筑面积/ 容积	账面价值	
					原值	净值
1	深房地字第 4000592294 号	南油工业区 111 栋 5 层	1985-4-5	1,820.13	224.43	75.26
2	深房地字第 4000029817 号	南油第一工业区 102 栋五楼	1990-6-28	940.55	65.95	29.03

3	深房地字第 4000029869号	南油第一工业 区102栋六楼	1990-6-28	940.55	65.95	29.03
合计			-	-	356.34	133.32

①本次评估的技术思路

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据评估对象的特点和实际状况，选取收益法作为本次评估的基本方法。待估房产为工业房产，但已长期作为商业房产出租，南油第一工业区附近也已形成服装市场的聚集效应，政府也正展开南油地区旧工业区的改造工作，预计待评房产未来可继续作为商业房产出租，所以采用收益法确定评估对象房地产的总价值和单位价值，目前工业房产均有租约，租约期内，以约定的租金进行测算，租约到期后，以市场价格进行测算；由于资产基础法是从重新构建评估对象的角度来考虑评估价值，一般会低估评估商业房产对象价值，所以不采用资产基础法对其进行评估；由于此类房产市面交易案例较少，因此不采用市场法对其进行评估。

②评估方法

由于评估对象为收益性房地产，采用收益法首先确定评估项目的年总收益，扣除年经营费用，计算出年纯收益，通过适当的资本化率进一步求取房地产总价格，得出委估对象房地产现值，其计算的结果比较客观。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取评估对象的价值。

一般公式：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

式中：

P——评估值；

i——年序号；

r——房地产的资本化率；

Ri——未来第 i 年的预期收益；

A——年金

n——收益年期

t——收益年期

房地产未来某年的净收益和房地产的还原利率可能都是变化的，可以将上述公式调整以后进行套用。在净收益的确定上，遵循基本公式：

净收益=年总收益-年总费用

本次委估的标的，是南油第一工业区工业房产。目前该标的已达到可使用状态。

案例：南油 111 栋五楼

I、确定年总收益

参评的南油第一工业区 111 栋五楼，其主体建成于 1985 年 4 月 5 日，为 5 层框架结构，5 层建筑面积 1,820.13 平方米。目前出租给深圳市昇泰投资有限公司用于服装仓库及办公，租期从 2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日止，2015 年约定的租金为 152.89 万元。房屋内部由承租人自行装修，分割为多间办公室及仓库。厂房外墙刷涂料，铝合金窗，内墙刷乳胶漆，胶合板门，房间及走廊为轻钢龙骨石膏板吊顶，整层铺地砖，配备自动喷淋系统，设置两部 2 吨货梯。

目前三江电子正在对 111 栋 5 层进行装修，装修进度约 30%。由于装修未完成且形象进度较低，本次评估不考虑本次装修对房价的影响，按房屋原本的装修水平估算租金价格。

目前该房产有租约。租约期内，以约定的租金进行测算，租约到期后，以市场价格进行测算。

市场价格的测算：

目前，南油附近商业房产出租价格一般在 260--320 元/平方米·月，评估人员查询了搜房网，通过市场比较法测算了评估基准日时的市场租金，1 层价格为 289 元/平方米·月。测算过程见下表：

i、比较因素条件说明表

影响因素			评估对象	光彩新天地	枫叶大厦	深蓝季节
交易价格			元/天·m ²	300	290	300
交易日期			2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	该建筑位于深圳市南油第一工业区。周边购物、餐饮业较发达。该区域有诊所、餐厅，繁华程度较好。	该建筑位于南海大道和桂庙路附近。周边休闲、购物，餐饮业较为发达，该区域有医院、餐厅，繁华程度较好。	该建筑位于南山大道和新园路附近。周边休闲、购物，餐饮业较为发达，该区域有医院、餐厅等，繁华程度较好。	该建筑位于龙城路和南山路附近。周边休闲、购物，餐饮业较为发达，该区域有：医院、餐厅等。附近繁华程度较好。
	交通便捷程度	道路位置	紧邻南海大道和东滨路	位于南海大道和桂庙路附近	位于南山大道和新园路附近	位于龙城路和南山路附近
		道路宽度	20 米	20 米	20 米	10 米
		道路网密度	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。	道路等级和路网密度较高，道路通达度较好。
		公交便捷程度	附近公交密集，紧邻多条公交线路站点。有 19 路 37 路 72 路 322 路 334 路 334 区间线 b609 路 j1 路 m371 路 m371 路大站快线 n24 路 n8 路等。	附近公交密集，紧邻多条公交线路站点。有 74 路 79 路 204 路 331 路 332 路 369 路 390 路 b699 路 b813 路 k105 路 k204 路 m206 路 m222 路 m239 路 m241 路 m242 路 m371 路 m371 路大站快线 n4 路等。	附近公交密集，有 51 路 204 路 331 路 332 路 b699 路 b813 路 k105 路 k204 路 m206 路 m222 路 m239 路 m242 路 m371 路 m371 路大站快线 n4 路欧洲城假日专线等。	附近公交密集，有 19 路 37 路 72 路 229 路 322 路 334 路 334 区间线 b605 路 b609 路 j1 路 m299 路 m371 路 m371 路大站快线 m430 路 n24 路 n8 路 t2a 机场 8 线等。

		对外交通分布状况		公交站密集	公交站密集	公交站密集	公交站密集
	环境	自然环境		该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。	该建筑位于深圳市南山区。附近有人工种植的树木，自然环境较好，无明显污染，空气质量较好。
		人文环境		该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有南油小学、多个幼儿园，社区公园。	该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有学大教育等多处学校、幼儿园。	该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有深圳市南山区向南小学等多处学校。	该建筑位于深圳市南山区，附近人文环境一般，有昂立国际教育南商学校等多处学校。
		环境质量		较好	较好	较好	较好
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
		社会公共服务设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	齐备	齐备	齐备	齐备
	城市规划限制			一致	一致	一致	一致
							
个别因素说明	新旧程度			一般	较新	很新	较新
	装修			精装	精装	毛坯	简装

	设施设备	较好	较好	较好	较好
	平面布置	较好	较好	很好	较好
	工程质量	一致	一致	一致	一致
	建筑结构	一致	一致	一致	一致
	楼层	1/6	1	1/2	1/1
	朝向	东西南北	东	西	南
	临街状况	临次干线	临主干道	临主干道	临次干线
	土地性质	出让	出让	出让	出让
					

ii、比较因素条件指数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易日期			100	100	100
交易情况			100	100	100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100	100	100
	交通便捷程度	道路位置	100	100	100
		道路宽度	100	100	98

		道路网密度		100	100	100
		公交便捷程度		100	100	100
		对外交通分布状况		100	100	100
	环境	自然环境		100	100	100
		人文环境		100	100	100
		环境质量		100	100	100
	公共设施配套 完备程度	城市基础设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
		社会公共服务 设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
		城市规划限制			100	100
.....						
个别因素说明	新旧程度			105	107	105
	装修			100	92	96
	设施设备			100	100	100

	平面布置	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	楼层	100	100	100
	朝向	102	96	104
	临街状况	102	102	100
	土地性质	100	100	100
				

iii、比较因素修正系数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易价格			300	290	300
交易日期			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100/100	100/100	100/100
		商业等级	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	道路功能	100/100	100/100	100/100

		道路宽度		100/100	100/100	100/98
		道路网密度		100/100	100/100	100/100
		公交便捷程度		100/100	100/100	100/100
		对外交通分布状况		100/100	100/100	100/100
	环境	自然环境		100/100	100/100	100/100
		人文环境		100/100	100/100	100/100
		环境质量		100/100	100/100	100/100
	公共设施配套 完备程度	城市基础设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
		社会公共服务 设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制			100/100	100/100	100/100
						
个别因素说明	新旧程度			100/105	100/107	100/105
	装修			100/100	100/92	100/96

	设施设备	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	总楼层	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/102	100/96	100/104
	临街状况	100/102	100/102	100/100
	土地性质	100/100	100/100	100/100
				
修正价格		274.62	300.85	292.01
比准价格		289.00		

可知 111 栋 1 层租金为 289.00 元/平方米·月。

一般来说，商铺租金 1 层为最高，租金随着楼层升高而降低。从 1 层租金求取 5 层的租金：

楼层	价格（元/平方米·月）	系数
6 层	61.18	21%
5 层	67.97	24%
4 层	84.97	29%
3 层	121.38	42%
2 层	173.40	60%
1 层	289.00	100%

可求得 2015 年 5 层的市场租金为 67.97 元/平方米·月。

目前，房屋已经出租给深圳市昇泰投资有限公司。租约之内的年份，收入按租约约定的租金计算。市场租金从 2015 年开始接近 3.5 年深圳房租上涨的平均涨幅 3.81%（数据来源：同花顺—仲量联行）上涨；从租约到期之日开始，开始按市场价测算收入；出租率按 95% 计算。

2015 年下半年到 2017 年 8 月，租金如下：

2015 年下半年租金=70 元/平方米·月×1280.13 平方米×12 个月÷2=764,454.60 元

2016 年租金=70 元/平方米·月×1280.13 平方米×12 个月=1,528,909.20 元

2017 年租金=70 元/平方米·月×1280.13 平方米×8 个月+73.25 元/平方米·月（当年的市场租金）×1280.13 平方米×4 个月×95%=1,525,912.88 元

2018 年租金=76.04 元/平方米·月×1280.13 平方米×12 个月×95%=1,577,829.21 元

按上面的方法，依次计算每年的租金收入。

II、确定房地产年总费用

房地产年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

i、管理费：一般按房地产年总收益的 3~5%计算，一般为管理物业的人员工资、办公费等，本次评估按 4%计取。

ii、维修费：本次评估按 0.3%计取。

iii、保险费：本次评估按 4%计取。

iv、税金：依据评估对象所在城镇房屋出租时应缴纳的有关税费文件、规定确定，一般有房产税（按账面原值 70%再乘以 1.2%计），营业税金及附加（包括营业税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%及地方教育费附加 2%）取年总收益水平的 5.6%，印花税为年总收益的 1 印。此外，还应缴纳城镇土地使用税，案例应税面积为 1280.13 平方米，应缴税金 9 元/平方米·天。

III、确定房地产价格

根据深房地字第 4000592294 号房产证，南油第一工业区 111 栋 5 层可使用年限至 2034 年 10 月 4 日，房屋于 1984 年 10 月 5 日建成，钢混结构耐用年限为 60 年，因此按房产证使用年限与房屋耐用年限孰低原则自评估时点房屋剩余使用年限取整约为 19.5 年，故以此作为评估对象房地产获得持续收益的经济年限，资本化率取 8.3004%（理由：资本化率通行的做法是无风险报酬率加风险调整系数，无风险报酬率取评估基准日公布的 10 年期以上凭证式国债利率（复利）4.3004%，然后加上 4%的风险调整值，合计为 8.3004%），根据收益法预测表计算求得评估单价：

评估单价为 6,864.16 元/平方米，评估对象面积为 1,820.13 平方米，总价=12,493,661.00 元。

评估计算表如下：

南油第一工业区 111 栋 5 层收益法评估表

单位：元

序号	项目	2015 年下半年	2016 年	2017 年	2018 年	2034 年	合计
1	总收益	764,454.60	1,528,909.20	1,525,912.88	1,577,829.21	1,700,350.19	32,540,303.27
1.1	商铺收益	764,454.60	1,528,909.20	1,525,912.88	1,577,829.21	1,700,350.19	32,540,303.27
	111 栋 5 层实际租金	764,454.60	1,528,909.20	1,525,912.88	1,577,829.21	1,700,350.19	32,540,303.27
	111 栋 5 层市场单价	67.97	70.56	73.25	76.04	81.95	
	111 栋 5 层面积-2034/10/4	1,820.13	1,820.13	1,820.13	1,820.13	1,820.13	
	111 栋 5 层市场租金	1,410,400.39	1,464,136.64	1,519,920.25	1,577,829.21	1,700,350.19	
1.2	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	总费用	153,727.64	260,751.29	260,331.80	267,600.09	284,753.03	5,489,722.46
2.1	管理费（4%）	30,578.18	61,156.37	61,036.52	63,113.17	68,014.01	1,301,612.13
2.2	保险费（4%）	30,578.18	61,156.37	61,036.52	63,113.17	68,014.01	1,301,612.13
2.3	维修费（0.3%）	2,293.36	4,586.73	4,577.74	4,733.49	5,101.05	97,620.91
2.4	房产税（账面值×产税（账面值×1）	30,322.83	30,322.83	30,322.83	30,322.83	30,322.83	606,456.60
2.5	营业税及附加（5.6%）	42,809.46	85,618.92	85,451.12	88,358.44	95,219.61	1,822,256.98
2.6	印花税（0.1%）	764.45	1,528.91	1,525.91	1,577.83	1,700.35	32,540.30

2.7	城镇土地使用税	16,381.17	16,381.17	16,381.17	16,381.17	16,381.17	327,623.40
3	纯收益	610,726.96	1,268,157.91	1,265,581.08	1,310,229.12	1,415,597.16	27,050,580.82
4	折现率（8.3004%）	0.9234	0.8526	0.7872	0.7269	0.2030	
5	纯收益折现价	563,919.39	1,081,217.87	996,322.16	952,416.71	287,301.88	12,493,661.00
6	纯收益折现价累计值	563,919.39	1,645,137.26	2,641,459.42	3,593,876.13	12,493,661.00	

③评估结果

投资性房地产评估结论如下表所示：

单位：万元

序号	权证编号	房屋名称	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价 (元/m ²)
			净值	净值		
1	深房地字第 4000592294 号	南油第一工业 区 111 栋五层	75.26	1,249.37	1,560.02	6,864.16
2	深房地字第 4000029817 号	南油第一工业 区 102 栋五层	29.03	553.31	1,805.91	5,882.80
3	深房地字第 4000029869 号	南油第一工业 区 102 栋六层	29.03	498.41	1,616.81	5,299.11
合计			133.32	2,301.08	1,625.93	-

投资性房地产账面价值 133.32 万元，评估值 2,301.08 万元，增值 2,167.76 万元，增值率 1,625.93%。其增值的主要原因是，企业购入房产时间较早，账面成本较低，持有时间又较长，房产摊销额较多；加上近年来南油工业区的商业化和改造，以及房地产市场价格上涨较快，使评估有较大增值。

(3) 房屋建筑物

本次评估的房屋及建筑物为位于深圳南油第一工业区的一处工业厂房，以及位于深圳南山区桂庙路和南山大道交口附近的光彩新天地公寓 301 室。账面原值为 1,344.16 万元，账面净值为 1,085.59 万元。其详细情况如下表：

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积体 积 m ² 或 m ³	账面价值	
					原值	净值
1	深房地字第 4000029816 号	南油第一工业 区 102 栋一层	1990/6/28	176.38	4.64	2.16
2	深房地字第 4000245212 号	光彩新天地公 寓三层	2005/4/28	1709.61	1,339.52	1,083.42
合计			-	-	1,344.16	1,085.59

①本次评估的技术思路

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据不同评估对象的特点和实际状况，选取收益法和市场法作为本次评估的基本方法。对于南油第一工业区 102 栋 1 层的房产：待估房产为工业房产，但已长期作为商业房产出租，南油第一工业区附近也已形成服装市场的聚集效应，政府也正展开南油地区旧工业区的改造工作，预计待评房产未来可继续作为商业房产出租，所以采用收益法确定评估对象房地产的总价值和单位价值，目前工业房产均有租约，租约期内，以约定的租金进行测算，租约到期后，以市场价格进行测算；由于资产基础法是从重新构建评估对象的角度来考虑评估价值，一般会低估评估商业房产对象价值，所以不采用资产基础法对其进行评估；由于此类房产市面交易案例较少，因此不采用市场法对其进行评估。

光彩新天地 301 室作为三江电子自用的房产，没有进行出租，也就不存在直接获利，而且三江电子以后也没有将其出租的意图，因此不采用收益法对其进行评估；由于资产基础法是从重新构建评估对象的角度来考虑评估价值，一般会低估评估商业房产对象价值，所以不采用资产基础法对其进行评估；被评估房产市面可比的交易案例较活跃，可以通过对市场交易案例的修正估算房产价值，因此此次采用市场法对其进行评估。

②评估方法

I、收益法

由于评估对象为收益性房地产，采用收益法首先确定评估项目的年总收益，扣除年经营费用，计算出年纯收益，通过适当的资本化率进一步求取房地产总价格，得出委估对象房地产现值，其计算的结果比较客观。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取评估对象的价值。

一般公式：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

式中：

P——评估值；

i——年序号；

r——房地产的资本化率；

Ri——未来第 i 年的预期收益；

A——年金

n——收益年期

t——收益年期

房地产未来某年的净收益和房地产的还原利率可能都是变化的，可以将上述公式调整以后进行套用。在净收益的确定上，遵循基本公式：

净收益=年总收益-年总费用

II、市场法

在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、交易日期、房地产状况（包括区域状况、权益状况、实物状况三方面）等差别，修正得出评估对象于评估时点的房地产现时市场价值。

其计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

A、比较实例选择

选择比较交易实例时，根据评估对象的情况，应符合以下要求：

a、用途相同

b、交易类型相同

c、属于正常交易

d、区域及个别条件相近

e、统一价格基础

B、比较因素的选择

根据评估对象的房地产条件,影响评估对象价格的主要因素有:

a、交易时间:确定房价指数

b、交易情况:是否为正常,公平,公开,自愿的交易

c、区域因素:主要有办公集聚度、交通便捷度、区域土地利用方向、临街宽度和深度、临街道路状况、宗地形状及可利用程度、公共服务设施和基础设施状况等

d、个别因素:主要指待估房地产的建筑结构、平面布局、装修状况、设备设施、外观、成新度等

C、因素条件说明

本次委估的标的是深圳市南山区南油第一工业区工业房产和深圳市南山区光彩新天地 301 室。目前上述标的均已达到可使用状态。

案例：光彩新天地公寓 301 室（评估明细表——房屋建筑物 2 号）

光彩新天地公寓 301 室已领取编号为深房地字第 4000245212 号《房地产证》，证载权利人为深圳市泛海三江电子有限公司，房产用途为商业，建筑面积 1,709.61 平方米；土地用途为商务公寓、商业，土地使用年限 70 年，从 1990 年 12 月 25

日至 2060 年 12 月 24 日止。

光彩新天地公寓建成于 2005 年 4 月 28 日，为高层框架结构商住楼，其中 1 至 4 层为商业用途，4 层以上为商务公寓。大厦外墙为铝塑板，铝合金窗。301 室由泛海三江自用做办公室，室内主要分割为 2 个办公区、另有部分小办公室、展厅、开放式职工休息室及小会议室等，内墙面分别为乳胶漆或部分镶贴文化石，地面铺地砖，木夹板、木格栅或轻钢龙骨石膏板吊顶，实木装饰门，玻璃隔墙。卫生间铝扣板吊顶，铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，大理石洗手台内嵌洗手盆。

类似的交易案例与评估对象各因素的条件比较具体，见下表：

因素条件说明表

影响因素			评估对象	新保辉大厦	怡海广场	海景广场
交易价格			元/平方米	20,000.00	18,000.00	25,000.00
交易日期			2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30	2015/6/30
交易情况			正常	正常	正常	正常
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	密集，周围写字楼较多，有商场、超市、便利店、饭店、餐馆	密集，周围写字楼较多，有商场、超市、便利店、饭店、餐馆	密集，周围有写字楼、商场、超市、便利店、饭店、餐馆	密集，周围写字楼较多，有商场、超市、便利店、饭店、餐馆
	交通便捷程度	道路位置	位于深圳市南山区南山大道与桂庙路交汇处	位于深圳市南山区南海大道西侧	位于深圳市南山区南海大道和创业路交口	位于深圳市南山区太子路和工业二路交口
		道路宽度	25 米	25 米	35 米	25 米
		道路网密度	密集	密集	密集	密集
		公交便捷程度	附近公交站点较多，有 58 路 58 路大站快车 337 路 353 路 382 路 b682 路 k105 路 k204 路 m347 路 m370 路 t2a 等	附近公交站点较多，有 70 路 80 路 113 路 123 路 204 路 226 路 245 路 245 区间车 328 路 331 路 332 路 390 路 b727 路 b813 路 k105 路 k113 路 k204 路 m206 路 等 m242 路 m448 路 n1 路 n4 路 机场 10 线	附近公交站点较多，有 19 路 37 路 70 路 80 路 113 路 226 路 245 路 245 区间车 328 路 b839 路 k113 路 n1 路 n8 路 机场 10 线峰专线 26 路 高峰专线 49 路 高峰专线	附近公交站点较多，有 204 路 226 路 233 路 331 路 j1 路 k105 路 k204 路 m371 路 m371 路大站快线 m400 路 m409 路 m430 路 n4 路 和地铁蛇口线海上世界站等
		对外交通分布状况	公交站密集	公交站密集	公交站密集	公交站密集
	环境	自然环境	位于深圳市南山区，周围绿化较好。	位于深圳市南山区，周围绿化较好。	位于深圳市南山区，周围绿化较好。	位于深圳市南山区，周围绿化较好。

		人文环境		周围有深圳市海滨实验小学等学校，人文环境一般	周围有南油小学等学校，人文环境一般	周围有万蝶教育现代城分校，人文环境一般	周围有招银大学等学校，人文环境一般
		环境质量		较好	较好	较好	较好
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
		社会公共服务设施	设施水平	较好	较好	较好	较好
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	很齐备	很齐备	很齐备	很齐备
	城市规划限制			一致	一致	一致	一致
							
个别因素说明	新旧程度			较新	很新	较新	较新
	装修			精装	简装	精装	精装
	设施设备			较好	较好	较好	较好
	平面布置			较好	较好	较好	较好
	工程质量			一致	一致	一致	一致
	建筑结构			一致	一致	一致	一致

	楼层	3/4	高区/31 层	中区/31 层	中区/33 层
	朝向	东南西北	南	东南	东南
	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	土地剩余使用年限	45.5	53.5	51.5	52.5
	土地性质	出让	出让	出让	出让

D、编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

根据评估对象与比较案例的差异,以评估对象的各因素条件为基础,确定比较案例各因素的相应指数，见下表：

比较因素条件指数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易日期			100	100	100
交易情况			100	100	100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100	100	100
	交通便捷程度	道路位置	100	100	100
		道路宽度	100	102	100

		道路网密度		100	100	100
		公交便捷程度		100	100	100
		对外交通分布状况		100	100	100
	环境	自然环境		100	100	100
		人文环境		100	100	100
		环境质量		100	100	100
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
		社会公共服务设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
	城市规划限制			100	100	100
.....						
个别因素说明	新旧程度			101	101	101
	装修			96	100	100
	设施设备			100	100	100

	平面布置	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	楼层	100	102	102
	朝向	101	102	102
	临街状况	100	100	100
	土地使用年限	102.02	101.61	101.82
	土地性质	100	100	100
				

比较因素条件修正计算表

影响因素			实例一	实例二	实例三
交易价格（元/平方米）			20,000.00	18,000.00	25,000.00
交易日期			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商业繁华程度	商业集聚规模	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	道路功能	100/100	100/100	100/100
		道路宽度	100/100	100/102	100/100

		道路网密度		100/100	100/100	100/100
		公交便捷程度		100/100	100/100	100/100
		对外交通分布状况		100/100	100/100	100/100
	环境	自然环境		100/100	100/100	100/100
		人文环境		100/100	100/100	100/100
		环境质量		100/100	100/100	100/100
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
		社会公共服务设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
城市规划限制			100/100	100/100	100/100	
.....						
个别因素说明	新旧程度			100/101	100/101	100/101
	装修			100/96	100/100	100/100
	设施设备			100/100	100/100	100/100

	平面布置	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/102	100/102
	朝向	100/101	100/102	100/102
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	土地使用年限	100/102.02	100/101.61	100/101.82
	土地性质	100/100	100/100	100/100
				
修正价格（元/平方米）		20018.46	16527.77	23366.04
比准价格（元/平方米）		19971.00		

则评估单价为 19971.00 元/平方米，评估面积为 1709.61 平方米，评估值为 19971 元/平方米×1709.61 平方米= 34,142,621.00 元

房屋建筑物评估结论如下表所示：

③评估结果

房屋建筑物账面原值为 1,344.16 万元，账面净值为 1,085.59 万元。其详细情况如下表：

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价 (元/m ²)
			净值	净值		
1	深房地字第 4000029816 号	南油第一工业区 102 栋一层	2.16	384.52	17,675.95	21,800.54
2	深房地字第 4000245212 号	光彩新天地公寓三层	1,083.42	3,414.26	215.14	19,971.00
合计			1,085.59	3,798.78	249.93	

其增值的主要原因是，企业购入房产时间较早，账面成本较低，持有时间又较长，房产摊销额较多；加上近年来南油工业区的商业化和改造，以及房地产市场价格上涨较快，使评估有较大增值。”

（8）请你公司按照 26 号准则第 24 条（七）款的规定补充披露子公司三江科技的评估情况，包括评估方法、估值假设、估值参数及相关依据等。

回复：

本公司已按照《26 号准则》第 24 条（七）款的规定在“《重组报告书》/第五节 标的资产的资产评估情况/四、子公司三江科技的评估情况”进行披露说明，具体内容如下：

“（一）三江科技评估概况

本次交易中，由于被评估公司三江科技主要业务内容为向其母公司三江电子提供技术、研发支持，其销售收入均来自于三江电子，以后也没有外接订单的意图，三江科技的业务开展基本上依托于三江电子，因此此次将三江科技和三江电子以合并报表口径进行收益法评估，不单独对三江科技 100%股权的价值使用收

益法进行评估。资产评估机构中瑞国际资产评估根据有关法律法规和资产评估准则，以 2015 年 6 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对三江科技 100%股权的价值进行了评估。

截至评估基准日，三江科技的资产账面价值 2,362.61 万元，评估值 2,365.71 万元；负债账面价值 819.78 万元，评估值 819.78 万元；净资产账面价值 1,542.83 万元，评估值为 1,545.93 万元，评估增值 3.10 万元，增值率 0.20%。

（二）本次评估结论成立的条件

- 1、本评估结论是根据前述评估原则、依据、前提、方法和程序得出的；
- 2、本评估结论仅为本次评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日资产和负债“市场价值”的反映；
- 4、本评估结论只在前述评估原则、依据和前提存在的条件下成立；
- 5、本评估结论未有考虑国家宏观经济政策和企业组织发生重大变化的影响；
- 6、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 7、本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响；
- 8、本评估报告仅是委托方进行决策的参考，评估机构、注册资产评估师不能保证评估结论的实现。

（三）资产基础法评估情况

1、流动资产

列入本次评估范围的三江科技流动资产包括：货币资金、应收账款及其他应收款等。

（1）货币资金

列入本次评估范围的货币资金账面价值为 73.25 万元。其中现金 0.03 万元，银行存款 73.21 万元。现金存放在财务部门，由现金出纳员负责保管，银行存款开户银行为中行南油支行、招行新时代支行。

评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上，查阅了现金日记账、银行存款日记账并与总账和报表核对相符。对现金的评估，经过实地盘点，通过账实核对确定其账面余额；对银行存款审阅其基准日的银行对账单及银行存款余额调节表。对现金、银行存款中的人民币账户以核实后的账面价值作为评估值。

（2）应收账款

应收账款账面价值为 1,739.31 万元。其主要业务内容为应收的软件。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。由于未发现可能发生呆坏账的确凿证据，因此，本次应收账款以清查核实后账面价值作为评估值。

（3）其他应收款

其他应收款账面价值为 494.29 万元。其主要业务内容为保证金、备用金、租赁押金等。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次其他应收款以核实后的账面原值减去评估风险损失作为评估值。

2、固定资产-设备

纳入本次评估范围的设备类资产为三江科技评估基准日申报的全部车辆和电子设备，车辆主要包括：SGM6527AT 别克商务、金杯客车 SY6521MS1BG 共 2 辆车，至评估基准日车辆维护较为良好，由专人维护保养，所有车辆基本运转

正常。电子设备主要包括：电脑、笔记本、打印机、传真机等共计 92 台（套），至评估基准日均能满足办公需求。

截至评估基准日，设备类资产的账面原值 97.20 万元，账面净值 55.37 万元，纳入本次评估范围的设备类资产于评估基准日账面价值如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-车辆	50.32	26.61
固定资产-电子设备	46.88	28.76
设备类合计	97.20	55.37

（1）评估方法

设备评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

①重置价值的确定

I、运输车辆重置全价

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、全国机动车价格信息中心编 2014 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

II、电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

②综合成新率的确定

I、主要设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即

综合成新率=理论成新率*40%+勘察成新*60%

其中：

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%或[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%（第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备）

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

II、车辆综合成新率

A、理论成新率的确定：根据商务部 2012 年联合发布的《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，小

型汽车以行驶里程成新率做为理论成新率，即

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

B、现场勘查技术鉴定成新率的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

C、综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率 R} = \text{理论成新率} \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率} \times \text{权数}$$

III、电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。部分购入时间较长的电子设备，直接以市场上二手价确定评估值，不进行成新率的计算。

(2) 评估结果

列入评估范围的设备的评估价值列表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
	净值	净值	净值	净值
固定资产-车辆	26.61	33.59	6.98	26.21%
固定资产-电子设备	28.76	24.88	-3.87	-13.47%
设备类合计	55.37	58.47	3.10	5.60%

3、递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面值 0.39 万元，为企业坏账准备形成的企业所得税行成的暂时性差异。评估人员查阅了企业所得税纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解了企业所得税的征收比例，对各种产生因素进行核实，并对坏账准备形成的递延所得税资产进行了分析测算，按照核实后账面值确认为评估值，经上述评估程序，故本次递延所得税资产科目的评估值为 0.39 万元。

4、负债评估

该说明涉及范围为深圳市泛海三江科技发展有限公司的所有负债部分，包括：应付职工薪酬、应交税费及其他应付款、递延所得税负债。

（1）评估方法

①应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 447.00 万元，主要为应付的工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次应付职工薪酬以账面价值作为评估值。

②应交税费的评估

应交税费账面值 218.65 万元，为应交的营业税、增值税、个人所得税、印花税等。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了应交税费的计提、上缴凭证，其计提、上缴符合规定。故本次评估对应交税费以账面价值作为评估值。

③其他应付款的评估

列入本次评估范围的其他应付款账面价值为 150.54 万元，主要为应付工作服务费用、装修款等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次其他应付款以账面价值作为评估值。

④递延所得税负债

列入本次评估范围的递延所得税负债账面值 3.59 万元，为企业固定资产加速折旧形成的企业所得税行成的暂时性差异。评估人员查阅了企业所得税纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解了企业所得税的征收比例，对各种产生因素进行核实，并对各种原因形成的递延所得税负债进行了分析测算，按照核实后账面值确认为评估值，经上述评估程序，故本次递延所得税资产科目的评估值为 3.59 万元。

（2）评估结果

列入评估范围的负债于基准日评估结果如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值
流动负债合计	816.19	816.19
应付职工薪酬	447.00	447.00
应交税费	218.65	218.65
其他应付款	150.54	150.54
非流动负债合计	3.59	3.59
递延所得税负债	3.59	3.59
负债总计	819.78	819.78

（四）评估结论及其分析

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 2,362.61 万元，评估值 2,365.71 万元；负债账面价值 819.78 万元，评估值 819.78 万元；净资产账面价值 1,542.83 万元，评估值为 1,545.93 万元，评估增值 3.10 万元，增值率 0.20%。具体详见资产评估结果汇总表：

单位：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	2,306.85	2,306.85	-	-

非流动资产	55.76	58.86	3.10	5.56
固定资产	55.37	58.47	3.10	5.60
递延所得税资产	0.39	0.39	-	-
资产总计	2,362.61	2,365.71	3.10	0.13
流动负债	816.19	816.19	-	-
非流动负债	3.59	3.59	-	-
负债总计	819.78	819.78	-	-
净资产（所有者权益）	1,542.83	1,545.93	3.10	0.20

列入评估范围的总资产评估值比账面值增值 3.10 万元，增值率 0.20%。其增值原因主要为设备类增值，设备类资产评估增值的主要原因为：三江科技折旧年限短于车辆本身的经济寿命年限，造成车辆净值增值。”

3、股权激励

（1）安宇投资持有三江电子 25%的股权，主要系标的公司高管和核心技术人员持有，请你公司按照 1 号准则第 34 条的规定补充披露安宇投资股东构成及控制情况、最近一年又一期财务数据，按第 35 条的规定补充披露安宇投资的基本情况，按第 36 条的规定补充披露各股东关联关系及关联股东的各自持股比例。

回复：

本公司已经按照《1 号准则》第 34 条的规定在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况”中披露说明，具体内容如下：

“五、持有三江电子 5%以上股份的股东及实际控制人基本情况

三江电子的股东为泛海控股和安宇投资，合计持有三江电子 100%股权，其中，泛海控股持有三江电子 75%股权，安宇投资持有三江电子 25%股权。泛海控股的有关情况详见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。安宇投资的有关情况如下：

（一）安宇投资基本情况

名称:	深圳市安宇投资企业（有限合伙）
合伙企业类型:	有限合伙
经营场所:	深圳市南山区南山大道光彩新天地公寓三楼东侧
办公地点:	深圳市南山区南山大道光彩新天地公寓三楼东侧
注册资本	1,555.00 万元
实收资本	1,555.00 万元
执行事务合伙人:	袁青青
注册号:	440305602430817
税务登记证号:	深税登字 440300319795220 号
经营范围:	股权投资
成立日期:	2014 年 12 月 16 日

（二）安宇投资合伙人的构成情况

序号	合伙人姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式	合伙人类别
1	袁青青	217.70	14.00%	货币	普通合伙人
2	金鹏	622.00	40.00%	货币	有限合伙人
3	董英	62.20	4.00%	货币	有限合伙人
4	黄令刚	155.50	10.00%	货币	有限合伙人
5	宋德云	124.40	8.00%	货币	有限合伙人
6	王煜	31.10	2.00%	货币	有限合伙人
7	于德治	18.66	1.20%	货币	有限合伙人
8	周文	18.66	1.20%	货币	有限合伙人
9	刘伟	12.44	0.80%	货币	有限合伙人
10	张岚	12.44	0.80%	货币	有限合伙人
11	邢春风	9.33	0.60%	货币	有限合伙人
12	邱霞	9.33	0.60%	货币	有限合伙人
13	曹子江	68.42	4.40%	货币	有限合伙人
14	赵琳琳	6.22	0.40%	货币	有限合伙人
15	陈大革	6.22	0.40%	货币	有限合伙人

序号	合伙人姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式	合伙人类别
16	雷发印	6.22	0.40%	货币	有限合伙人
17	黄红军	6.22	0.40%	货币	有限合伙人
18	曾国强	6.22	0.40%	货币	有限合伙人
19	魏磊	6.22	0.40%	货币	有限合伙人
20	沈沁	124.40	8.00%	货币	有限合伙人
21	吴为民	31.10	2.00%	货币	有限合伙人
合计		1,555.00	100.00%	-	-

袁青青：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/1、董事”。

金鹏：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/1、董事”。

董英：女，1950 年 2 月出生，大专，会计师。现已退休。曾任三江电子财务总监。

黄令刚：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/3、高级管理人员”。

宋德云：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/3、高级管理人员”。

王煜：男，1967 年 8 月出生，本科，工程师。现任湖南省诚安消防安装有限公司董事长。曾任三江电子经营部经理。

于德治：男，1966 年 5 月出生，本科，工程师。现任三江电子市场部客户经理。曾任三江电子办公室主任、经营部客户经理。

周文：男，1968 年 11 月出生，大专。现任湖南省诚安消防安装有限公司副总经理。曾任三江电子经营部经理。

刘伟：男，1969 年 3 月出生，本科。现任三江电子消防产品营销中心副总监。曾任三江电子用户服务中心经理、市场部副经理。

张岚：女，1968 年 11 月出生，大专。现任三江电子成都商务中心经理。曾任三江电子经营部副经理。

邢春风：女，1964 年 6 月出生，本科，讲师。现任三江电子采购主管。曾任三江电子质管办经理、企管部培训主管。

邱霞：女，1962 年 11 月出生，大专，助理工程师。现任深圳市润鑫绿色能源有限公司办公室主任。曾任三江电子销售服务中心经理、质控部经理。

曹子江：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/3、高级管理人员”。

赵琳琳：女，1971 年 10 月出生，本科，会计师。现任三江电子销售服务中心总监。曾任三江电子经营部副经理、采购部经理、物控部经理、成控部经理。

陈大革：男，1967 年 8 月出生，大专。现任深圳市永顺源环保科技有限公司总经理。曾任三江电子清油部经理。

雷发印：男，1954 年 12 月出生，大专，工程师。现已退休。曾任三江电子采购部经理、技术支持工程师。

黄红军：男，1973 年 9 月出生，研究生，工程师。现任深圳市索酷软件有限公司总经理。曾任三江电子开发部项目主管。

曾国强：男，1957 年 8 月出生，大专，助理工程师。现已退休。曾任三江电子办公室主任、经营部销售经理。

魏磊：男，1976 年 10 月出生，大专，工程师，一级建筑师。现任深圳市华光达科技有限公司董事长。曾任三江电子经营部副经理、工程部经理。

沈沁：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/3、高级管理人员”。

吴为民：简历见本节“十二、三江电子董事、监事、高级管理人员与核心技术人员基本情况/（一）三江电子董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介/3、高级管理人员”。

（三）主营业务发展状况

安宇投资的主营业务为对外投资。截至本报告书签署日，安宇投资除持有三江电子 25%股权外，未持有任何其他企业股权。

（四）最近一年一期简要财务报表

安宇投资最近一年一期未经审计的简要财务报表如下所示：

单位：万元

项目	2015-6-30	2014-12-31
资产总计	7,806.00	466.50
流动资产	1.00	466.50
非流动资产	7,805.00	-
负债合计	6,252.00	-
流动负债	6,252.00	-
所有者权益	1,554.00	466.50
项目	2015年1-6月	2014年1-12月
营业收入	-	-

营业利润	-1.00	-
利润总额	-1.00	-
净利润	-1.00	-

”

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的资产基本情况/三、股权结构及控制关系情况、（二）其他事项说明”中补充披露，具体情况说明如下：

“4、三江电子股东之间的关联关系说明

三江电子股东泛海控股与安宇投资之间不存在关联关系。”

（2）重组报告书披露三江电子的股权激励对公司股权结构以及近一年又一期的净利润产生重要影响，请你公司补充披露该股权激励计划的详细内容。

回复：

本公司已在《重组报告书》/第十二节 其他重要事项补充披露，具体情况如下：

“十二、三江电子报告期内股权激励计划情况说明

（一）股权激励背景

三江电子主要从事火灾报警、智能楼宇和视频监控等产品的研发、生产、销售及工程设计安装服务，是我国消防行业中火灾报警产品、安防行业中智能楼宇和视频监控产品的主要供应商之一。

三江电子是拥有高新企业资质的国家级高新科技型企业。科技型企业必须依靠不断的创新和技术进步才能持续发展。企业员工特别是业务技术骨干在这其中起着最主要的作用，因此必须充分调动企业管理团队、技术骨干的工作积极性和创造性，树立员工们的主人翁精神。基于此，也参考市场一般做法，三江电子股东为推动三江电子发展，对三江电子高管团队和业务技术骨干实施股权激励，具

体是向高管团队和业务技术骨干的持股平台转让部分股权。2014 年 12 月、2015 年 6 月，泛海控股通过将其持有的三江电子 7.50%、17.50%股权转让予安宇投资的方式对三江电子高管团队和核心技术骨干进行了股权激励。

（二）股权激励激励对象基本情况

三江电子股权激励中，作为三江电子员工持股平台的安宇投资的情况即安宇投资合伙人情况详见本报告书“第四节 标的资产基本情况/五、持有三江电子 5% 以上股份的股东及实际控制人基本情况”。

（三）股权激励涉及的股权转让定价说明

三江电子基于对公司管理层及核心骨干员工进行股权激励而进行的转让，交易作价由转让双方协商确定。”

本公司已在“《重组报告书》/第四节 标的公司基本情况/二、历史沿革”部分披露与本次股权激励有关的股权转让的情况。

本公司已在“《重组报告书》/第八节 管理层讨论与分析/标的公司财务状况和盈利能力分析/（二）盈利能力分析/10、三江电子股权激励事项的会计处理及对三江电子持续盈利能力的影响分析”部分披露有关与本次股权激励有关的会计处理及其对三江电子持续盈利能力的影响。

（3）请你公司补充披露股权激励实施时的会计处理，分析其对标的公司当期损益及后续期间损益的影响，披露标的公司如未实行股权激励，则其对应期间的管理费用、营业利润、净利润、归属于母公司的净利润等财务指标将如何变化。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第八节 管理层讨论与分析/标的公司财务状况和盈利能力分析/（二）盈利能力分析/10、三江电子股权激励事项的会计处理及对三江电子持续盈利能力的影响分析”中补充披露，具体情况如下：

“10、三江电子股权激励事项的会计处理及对三江电子持续盈利能力的影响分析

(1) 三江电子股权激励事项的会计处理

三江电子在股权激励涉及的股权转让行为发生时，将转让价款与转让股权公允价值的差额确认为当期管理费用，同时计入资本公积。

泛海控股于 2014 年 12 月转让给安宇投资的三江电子 7.5%股权所收的实际转让价款与股权公允价值的差额 547.50 万元计入三江电子 2014 年的管理费用，泛海控股于 2015 年 6 月转让给安宇投资的三江电子 17.5%股权所收的实际转让价款与股权公允价值的差额 1,939.00 万元计入三江电子 2015 年 1-6 月的管理费用。三江电子的上述股权激励事项属于偶发性事项，降低了股权激励事项发生当期三江电子的当期损益，对三江电子后续期间的损益不构成影响。

三江电子针对股权激励事项所进行的会计处理符合《企业会计准则第 11 号——股份支付》和证监会上市部《关于对上市公司并购重组标的资产股权激励认定及相关会计处理的问题与解答》的有关规定。

(2) 股权激励事项对三江电子持续盈利能力的影响分析

剔除报告期三江电子因偶发性股权激励事项对其经营成果的影响，三江电子最近一年一期模拟测算的利润表与三江电子利润表之间的差异如下：

股权激励事项对三江电子经营成果的影响

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月 (实际发生)	2015 年 1-6 月 (模拟测算)	2014 年 (实际发生)	2014 年 (模拟测算)
一、营业收入	18,877.34	18,877.34	34,448.23	34,448.23
减：营业成本	11,104.41	11,104.41	20,610.61	20,610.61
营业税金及附加	245.99	245.99	428.92	428.92
销售费用	3,428.78	3,428.78	6,082.49	6,082.49
管理费用	4,298.21	2,359.21	5,481.50	4,934.00

财务费用	273.34	273.34	528.36	528.36
资产减值损失	477.54	477.54	300.16	300.16
二、营业利润	-950.94	988.06	1,016.19	1,563.69
加：营业外收入	381.07	381.07	865.00	865.00
减：营业外支出	0.03	0.03	2.06	2.06
三、利润总额	-569.90	1,369.10	1,879.13	2,426.63
减：所得税费用	-69.24	221.61	219.56	301.69
四、净利润	-500.66	1,147.49	1,659.57	2,124.94
五、归属于母公司所有者的净利润	-500.66	1,147.49	1,659.57	2,124.94

”。

4、关联交易

（1）重组报告书披露截至 2015 年 6 月 30 日三江电子和关联方泛海控股存在一笔资金拆入，余额为 1705.71 万元，请你公司补充披露该笔关联资金往来的解决措施。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第十节 同业竞争与关联交易/（二）标的公司主要关联交易情况/4、关联方资金拆借”补充披露了该笔关联资金往来的解决措施，具体补充披露如下：

“截至本报告书签署日，三江电子已经归还了其他应付泛海控股往来款 1,711.71 万元。”

（2）请你公司补充披露三江电子与泛海控股及其关联方之间的关联交易占三江电子营业收入的百分比，披露本次重组后三江电子与泛海控股及其关联方之间业务开展的预计情况以及对三江电子营业收入的影响。

回复：

本公司已在“《重组报告书》/第十节 同业竞争与关联交易/（二）标的公司主要关联交易情况/1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易”补充披露了三江电子与泛海控股及其关联方之间的关联交易占三江电子营业收入的百分比、本次重组后三江电子与泛海控股及其关联方之间业务开展的预计情况以及对三江电子营业收入的影响，具体补充披露如下：

“报告期内，三江电子向其关联方销售商品、提供劳务取得的收入占其营业收入比重如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
向关联方销售商品、提供劳务取得的收入	613.96	2,452.05	1,460.58	1,110.53
营业收入	18,877.34	34,448.23	28,434.98	21,790.09
占比	3.25%	7.12%	5.14%	5.10%

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，三江电子向其关联方销售商品和提供劳务取得的收入占其营业收入的比重分别为 5.10%、5.14%、7.12%、3.25%，占比较低，对三江电子的正常生产经营和营业收入无重大影响。三江电子与关联单位发生的产品销售及工程业务均为通过正常招投标程序获得、以市场价格进行交易的正常经营业务。个别项目一期招投标，二期沿用一期招标价格，交易作价公允，不存在利用关联关系进行利益输送的情形。

三江电子与泛海控股及其控制的公司之间业务往来不受本次交易的影响。”

（3）请你公司补充提供安宇投资放弃优先受让权的相关证明文件。

回复：

公司已经补充报备了三江电子关于本次重组的股东会决议，决议中载明安宇投资放弃优先受让权。

（本页为民生控股股份有限公司关于重组问询函的书面回复的签章页）

民生控股股份有限公司

2015 年 8 月 27 日