

智度投资股份有限公司拟转让
深圳市思达仪表有限公司100%股权

资产评估报告

中通评报字〔2016〕106号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年六月一日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位概况	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和范围	8
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	29
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	34
附件	36

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估技术说明——资产基础法
- 四、评估技术说明——收益法
- 五、评估结论及其分析



注册资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

智度投资股份有限公司拟转让深圳市思达仪表有限公司100%的股权。

二、评估目的

因智度投资股份有限公司拟转让深圳市思达仪表有限公司100%的股权事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的深圳市思达仪表有限公司的股东全部权益进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为深圳市思达仪表有限公司100%的股东权益价值。

评估范围是深圳市思达仪表有限公司的全部资产和负债。其总资产账面价值为37,442.64万元，负债账面价值16,313.93万元，净资产账面价值21,128.70万元。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2015年12月31日

六、评估方法

本次评估采用收益法和资产基础法进行评估，最终采用资产基础法评估结果作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为，深圳市思达仪表有限公司股东全部权益的评估价值为24,683.75万元，本次评估对象——深圳市思达仪表有限公司100%股权的评估价值为24,683.75万元。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年12月31日起，至2016年12月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)截至评估基准日，深圳市思达仪表有限公司账上存在一辆车牌号为豫A688CX的沃尔沃轿车，因使用人员于基准日后离职，产权转移手续正在办理



当中，本次评估清查中，未获取其车辆行驶证且未见实物。本次评估以核实后账面价值确认评估值。

(二)截至评估基准日，深圳市思达仪表有限公司账上存在四项短期借款，具体情况如下：

金额单位：人民币元

放款银行	发生日期	到期日	年利率	账面价值	借款条件
浦发银行深圳高新支行	2015/4/14	2016/4/14	6.9015%	60,000,000.00	保证、抵押
平安银行深圳八卦岭支行	2015/8/20	2016/8/20	6.0625%	10,770,000.00	抵押
平安银行深圳八卦岭支行	2015/9/21	2016/9/21	5.98%	4,000,000.00	抵押
平安银行深圳八卦岭支行	2015/10/19	2016/10/19	5.98%	7,230,000.00	抵押

上述借款事项第1项由河南正弘置业有限公司签订了编号为ZB7925201500000012号《保证合同》进行担保；同时深圳市思达仪表有限公司签订了编号为ZD7925201500000006号《抵押合同》，抵押物清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	深房地字第 600169020 号	思达工业园 1 号厂房	框架	2004/9/1	m ²	48,137.68
2	深房地字第 600169021 号	思达工业园办公楼	框架	2005/1/1	m ²	12,454.03
3	深房地字第 600169089 号	思达工业园宿舍楼 A	框架	2005/4/1	m ²	16,931.61

上述借款事项第2、3、4项由深圳市思达仪表有限公司与平安银行签订了编号为平银上步额抵字20150803第001号《最高额抵押担保合同》，抵押物清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	深房地字第 4000395342 号	海岸大厦西座 2301	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	256.68
2	深房地字第 4000395337 号	海岸大厦西座 2302	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	120.83
3	深房地字第 4000394694 号	海岸大厦西座 2303	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	133.14
4	深房地字第 4000395338 号	海岸大厦西座 2305	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	145.45
5	深房地字第 4000395336 号	海岸大厦西座 2306	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	160
6	深房地字第 4000395353 号	海岸大厦西座 2307	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	153.79
7	深房地字第 4000394339 号	海岸大厦西座 2308	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	237/69



序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
8	深房地字第 4000395335 号	海岸大厦西座 2309	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	131.02
9	深房地字第 4000395341 号	海岸大厦西座 2310	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	133.14
10	深房地字第 4000395340 号	海岸大厦西座 2311	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	145.45

上述抵押物中第 2、3、4、8、9 项房屋已于 2015 年 12 月售出。

(三)深圳市思达仪表有限公司的土地使用权存在以下他项权利:

土地登记状况一览表

序号	国有土地使用证号	土地使用权人	宗地号	位置	地类(用途)	使用权面积(平方米)	终止日期
1	深房地字第 6000169021 号 6000169020 号 6000171089 号	深圳市思达仪表有限公司	G2317-0001	宝龙工业城	工业用地	92,440.54	2052 年 12 月 26 日

他项权利摘要及附记:

●登记价为工程造价未包含地价。

●该宗地为高新技术项目用地,根据深府〔2001〕94号第六条,享受地价优惠政策,减免地价金额为13,172,772元。本块土地建成投产后,必须生产高新技术产品,如不按规定使用,国土管理部门有权责成该权利人补交全额市场地价,或依法收回土地。

房地产证他项权利摘要及附记中登记事项,该宗土地属于高新技术项目用地,享受了优惠政策。根据深府〔2001〕94号第六条规定:“高新技术项目用地收取市场地价的25%。”因被评估企业为高新技术企业,本次评估根据该规定并结合高新技术企业情况考虑评估基准日时点重置成本,按照市场地价的25%对土地的评估值予以确认。未考虑深圳市思达仪表有限公司未来高新技术企业资格认定变化,以及深圳市高新技术用地相关政策变化带来的影响。

(四)本次评估采用资产基础法定价,不涉及流动性因素影响,本次评估未考虑流动性折价。

除上述事项外,深圳市思达仪表有限公司无可能影响评估工作的重大事项。

以上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。



**智度投资股份有限公司拟转让
深圳市思达仪表有限公司100%股权
资产评估报告
中通评报字〔2016〕106号**

智度投资股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让深圳市思达仪表有限公司100%股权事宜涉及的深圳市思达仪表有限公司100%权益在2015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。

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者概况

(一)委托方简介

名称：智度投资股份有限公司（股票代码：002261，以下简称“智度投资”）

住所：郑州高新技术产业开发区玉兰街 101 号

法定代表人：赵立仁

注册资本：叁亿壹仟肆佰伍拾捌万陆仟柒佰圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 12 月 16 日

经营期限：长期

经营范围：投资与资产管理；投资咨询；仪器仪表、工业自动化设备、电子计算机软硬件及设备的开发、生产、加工、销售；自动化工程；信息服务，高、低压配电设备，经营本企业自产产品及技术的出口业务，代理出口将本企业技术转让给其他企业所生产的产品。（以上范围中凡涉及专项许可的项目凭许可证和有关批准文件经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二)被评估单位简介

被评估单位：深圳市思达仪表有限公司

住所：深圳市龙岗区宝龙工业城思达工业园

法定代表人：娄震旦



注册资本：8000万元人民币

实收资本：8000万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：自有房屋租赁；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）；兴办实业（具体项目另行申报）。^智能 电表、智能水表、智能气表、公用表计自动抄表系统及其设备和终端、电网配网自动化系统及其设备和终端、电力监控系统及其设备和终端、仪器仪表、工业自动化 设备、电子计算机软硬件及设备的研发、生产和销售（计量器具生产具体项目凭粤制 00000155 号《制造计量器具许可证》有效经营）；各种仪器仪表用塑胶 壳体的模具设计制造、注塑生产和销售。

深圳市思达仪表有限公司由智度投资股份有限公司（以下简称“智度投资”）（原河南思达高科技股份有限公司，以下简称“思达高科”）、台湾赵策先生和深圳市意百达科技有限公司于1993年1月出资设立，注册资本人民币300万元，其中思达高科出资150万元，占注册资本的50%；台湾赵策先生出资90万元，占注册资本30%；深圳市意百达科技有限公司出资60万，占注册资本20%。

2002年11月12日，思达高科受让深圳市意百达科技有限公司在深圳市思达仪表有限公司所持有的全部20%股权。变更后各股东出资及出资比例情况如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资比例
思达高科	210.00	70%
赵策	90.00	30%
合计	300.00	100%

2002年8月30日，深圳市思达仪表有限公司董事会决议将未分配利润人民币700万元转增注册资本，并于2003年6月11日完成此次转增注册资本。增资后各股东出资及出资比例情况如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资比例
思达高科	700.00	70%
赵策	300.00	30%
合计	1000.00	100%

2002年9月16日，深圳市思达仪表有限公司新增注册资本2000万元人民币，



全部由思达高科出资。2003年11月4日，赵策将其所持有的深圳市思达仪表有限公司全部股份转给河南思奇科技投资有限公司（以下简称“思奇科技”）。本次股权增资及转让完成后，各股东出资及出资比例情况如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资比例
思达高科	2700.00	90%
思奇科技	300.00	10%
合计	3000.00	100%

2003年12月31日，深圳市思达仪表有限公司将未分配利润2000万元人民币转增注册资本，变更后注册资本为5000万元人民币。本次增资后，各股东出资及出资比例情况如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资比例
思达高科	4500.00	90%
思奇科技	500.00	10%
合计	5000.00	100%

2008年5月18日，股东会决议将2007年末分配利润3000万元人民币转增注册资本，变更后的注册资本为8000万元人民币。2008年7月22日，股东会同意思奇科技将其持有的深圳市思达仪表有限公司10%股权转让给深圳市银思奇电子有限公司（以下简称“银思奇电子”）。本次增资及变更后，各股东出资及出资比例情况如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资比例
思达高科	7200.00	90%
银思奇电子	800.00	10%
合计	8000.00	100%

2010年6月4日，股东会同意银思奇电子将其持有的深圳市思达仪表有限公司10%的股权转让给思达高科。此次股权变更后，深圳市思达仪表有限公司成为思达高科即智度投资全资子公司。

截至评估基准日，深圳市思达仪表有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资比例
智度投资	8000.00	100%
合计	8000.00	100%

深圳市思达仪表有限公司近年来的主要财务数据，已经该评估范围对应的会计报表经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计，并出

具了勤信豫审字〔2016〕第1024号无保留意见审计报告。近年主要财务数据见下表：

深圳市思达仪表有限公司 2014—2015 年 12 月 31 日基本财务数据表（单户口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年
资产总额	37,442.64	51,018.66
其中固定资产总额	9,377.41	10,629.39
负债总额	16,313.93	32,236.87
净资产	21,128.70	18,781.79
营业收入	25,852.37	26,105.06
利润总额	2,550.39	1,365.60
净利润	2,346.91	1,162.70

（三）委托方和被评估企业的关系

截至2015年12月31日，委托方持有被评估单位100%股权。

（四）其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。

二、评估目的

因智度投资股份有限公司拟转让深圳市思达仪表有限公司100%的股权事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的深圳市思达仪表有限公司的股东全部权益进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为深圳市思达仪表有限公司的股东全部权益。

评估范围包括由深圳市思达仪表有限公司申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计，具体情况见下表。

金额单位：人民币元		
	科目名称	账面价值
一、	流动资产合计	246,584,833.19
	货币资金	74,612,466.90
	应收票据	3,326,322.11
	应收账款	45,495,255.04
	预付款项	950,353.76
	其他应收款	89,621,590.76
	存货	32,578,844.62
二、	非流动资产合计	127,841,522.25
	长期股权投资	16,000,000.00
	投资性房地产	5,031,029.50
	固定资产	93,774,102.98
	工程物资	55,400.00
	无形资产	11,360,249.45
	长期待摊费用	85,534.59
	递延所得税资产	1,535,205.73
三、	资产总计	374,426,355.44
四、	流动负债合计	151,079,346.15
	短期借款	82,000,000.00
	应付票据	5,688,251.53
	应付账款	29,943,359.56
	预收款项	4,076,834.98
	应付职工薪酬	4,672,490.24
	应交税费	5,781,661.74
	应付利息	166,997.89
	其他应付款	18,749,750.21
五、	非流动负债合计	12,060,000.00
	专项应付款	12,060,000.00
六、	负债总计	163,139,346.15
七、	净资产	211,287,009.29

(一)资产情况

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(长期股权投资、固定资产、投资性房地产、工程物资、无形资产、长期待摊和递延所得税资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 37,442.64 万元，负债账面价值 16,313.93 万元，净资产账面价值 21,128.70 万元。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 无形资产——土地使用权

(1)土地登记状况

待估宗地的编号、证号、座落、用途、使用权类型、面积、终止日期、四至等《国有土地使用证》土地登记状况详见下表：

土地登记状况一览表

序号	国有土地使用证号	土地使用权人	宗地号	位置	地类(用途)	使用权面积(平方米)	终止日期
1	深房地字第6000169021号 6000169020号 6000171089号	深圳市思达仪表有限公司	G2317-0001	宝龙工业城	工业用地	92440.54	2052年12月26日

(2)土地利用状况

评估范围内的土地利用状况如下：

土地利用状况表

宗地名称	使用单位	土地位置	土地面积(m²)	建筑物面积(m²)	规划容积率	主要建筑物及地上附着物
思达工业园土地	深圳市思达仪表有限公司	宝龙工业城	92440.54	77523.32	≤1.19	厂房、宿舍、办公楼

(3)宗地条件

估价对象设定的宗地条件见下表：

宗地地号	位置	土地证登记面积(m²)	评估土地面积(m²)	登记用途	设定用途	临街状况	形状	地势条件
思达工业园土地	宝龙工业城	92440.54	92440.54	工业	工业	宝龙三路、清风大道、宝龙二路、宝龙大道	规则多边形	平坦

2. 本次账面记录的其他无形资产为 2 项外购软件。评估基准日 2015 年 12 月 31 日，无形资产——其他无形资产账面价值 354,555.48 元。具体情况如下：

名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
人力资源管理软件	2014/1/1	10	348,546.89	320,008.44
金蝶 PLM 创新管理平台软件	2014/1/1	10	86,752.14	34,547.04

3. 企业账面未记录的其他无形资产共 80 项，包括发明专利、实用新型和外观专利，具体情况如下：

专利情况如下：

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请人	申请日	状态	备注
1	外观设计	2014301284482	单相电子式电能表（DDS26D）	深圳市思达仪表有限公司	2014/5/12	专利权维持	在用
2	外观设计	2014301284660	三相多功能表（DTS27）	深圳市思达仪表有限公司	2014/5/12	专利权维持	在用
3	发明专利	2014100170750	一种锂亚硫酰氯电池的电压滞后判定及激活方法与装置	深圳市思达仪表有限公司	2014/1/14	专利权维持	在用
4	实用新型	2014200194943	单相三线电能表	深圳市思达仪表有限公司	2014/1/13	专利权维持	在用
5	实用新型	2014200195170	三相电能表的防强磁装置	深圳市思达仪表有限公司	2014/1/13	专利权维持	在用
6	实用新型	2013208630999	防变形移动端子	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/25	专利权维持	在用
7	实用新型	2013208653026	电池盒结构及电能表	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/25	专利权维持	在用
8	实用新型	2013208653613	纽扣电池更换装置及电能表	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/25	专利权维持	在用
9	实用新型	2013208547084	多表位电压控制装置	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/23	专利权维持	在用
10	实用新型	2013208547296	USB 转 RS485 接口的转换器	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/23	专利权维持	在用
11	实用新型	201320856479X	光电隔离装置	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/23	专利权维持	在用
12	实用新型	2013208564910	带电源保护电路的电能表	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/23	专利权维持	在用
13	实用新型	2013208603648	光电反馈抑制电路	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/23	专利权维持	在用
14	实用新型	2013208603991	USB 转光电接口的转换器	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/23	专利权维持	在用
15	外观设计	2013306181331	采集器（DCGL43）	深圳市思达仪表有限公司	2013/12/12	专利权维持	在用
16	外观设计	2013303890124	电表表箱（DDSY23Y 型单相代码表）	深圳市思达仪表有限公司	2013/8/14	专利权维持	在用
17	外观设计	2013303894680	水表（LXSY 电子远传式）	深圳市思达仪表有限公司	2013/8/14	专利权维持	在用
18	外观设计	2013303895541	电表（DTSY23Y 型三相代码表）	深圳市思达仪表有限公司	2013/8/14	专利权维持	在用
19	实用新型	2013204350166	一种电能表工频磁场全自动扫描试验装置及试验系统	深圳市思达仪表有限公司	2013/7/19	专利权维持	在用
20	实用新型	2012207477696	可换通信模块式代码表	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/31	专利权维持	在用
21	实用新型	2012207477821	代码表通信连接装置	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/31	专利权维持	在用
22	发明专利	2012105866548	电池舱旋转密封机构	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/28	专利权维持	在用
23	实用新型	201220739032X	用于电动阀控智能水表的超级电容控制器及其控制系统	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/28	专利权维持	在用
24	实用新	2012207422299	多通道直流电能	深圳市思达仪	2012/12/28	专利权	淘汰



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请人	申请日	状态	备注
	型		表	表有限公司		维持	
25	实用新型	2012207423126	隔离式直流电能表	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/28	专利权维持	淘汰
26	实用新型	2012207423323	一种具有视窗放大作用的电能表	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/28	专利权维持	淘汰
27	实用新型	2012206723532	红外唤醒电路及省电电表	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/7	专利权维持	在用
28	外观设计	2012306093961	两相三线电能表 (DTS27-DO03型)	深圳市思达仪表有限公司	2012/12/7	专利权维持	在用
29	发明专利	2011104510688	集中抄表的组网方法	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/29	专利权维持	在用
30	发明专利	2011104388347	无反馈式通讯转换器及其通讯方法	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/23	专利权维持	淘汰
31	发明专利	2011104395622	电能表报警信息上传方法	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/23	专利权维持	在用
32	实用新型	2011205488047	通过控制电压限制载波发送的控制电路	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/23	专利权维持	在用
33	实用新型	2011205439290	通过控制电流限制载波发送的控制电路	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/22	专利权维持	淘汰
34	实用新型	2011205439430	单相预付费电能表	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/22	专利权维持	淘汰
35	实用新型	2011205259601	一种电能表的测试试验装置	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/15	专利权维持	淘汰
36	实用新型	2011205160140	用电流环传输的分体式代码表	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/12	专利权维持	在用
37	实用新型	2011205055695	分体式 CPU 卡预付费电能表	深圳市思达仪表有限公司	2011/12/7	专利权维持	在用
38	实用新型	2011204816203	壳体连接结构	深圳市思达仪表有限公司	2011/11/28	专利权维持	淘汰
39	实用新型	2011204541681	电能表的分体式端子座	深圳市思达仪表有限公司	2011/11/16	专利权维持	在用
40	实用新型	2011204541785	带有蜂鸣器的模块盒及电能表	深圳市思达仪表有限公司	2011/11/16	专利权维持	淘汰
41	实用新型	2011203531131	一种便于自动化操作的电能表封印结构及电能表	深圳市思达仪表有限公司	2011/9/20	专利权维持	淘汰
42	实用新型	2011203015956	电能表测试针及使用该测试针的电能表压接测试针座装置	深圳市思达仪表有限公司	2011/8/18	专利权维持	淘汰
43	发明专利	2011101227502	一种铅封	深圳市思达仪表有限公司	2011/5/12	专利权维持	淘汰
44	外观设计	2011301019873	电能表（单相电子式）	深圳市思达仪表有限公司	2011/5/3	专利权维持	淘汰
45	发明专利	2010105575859	预付费电能表	深圳市思达仪表有限公司	2010/11/24	专利权维持	淘汰
46	实用新型	2010202915144	电能表自动接线装置	深圳市思达仪表有限公司	2010/8/13	专利权维持	淘汰
47	实用新型	2010202829115	电能表测试探针及使用该探针的电能表压接测试针座装置	深圳市思达仪表有限公司	2010/8/5	专利权维持	淘汰

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请人	申请日	状态	备注
48	实用新型	2010202723869	电能表垂直压接测试针座装置	深圳市思达仪表有限公司	2010/7/27	专利权维持	淘汰
49	外观设计	2010302240731	电表(单相)	深圳市思达仪表有限公司	2010/7/2	专利权维持	淘汰
50	外观设计	201030199237X	集中器	深圳市思达仪表有限公司	2010/6/10	专利权维持	淘汰
51	实用新型	2010201910482	一种小型固定式交流金属封闭开关设备	深圳市思达仪表有限公司	2010/5/14	专利权维持	淘汰
52	实用新型	2010200565911	集中器	深圳市思达仪表有限公司	2010/1/13	专利权维持	在用
53	实用新型	2010200565926	集中器	深圳市思达仪表有限公司	2010/1/13	专利权维持	淘汰
54	发明专利	2009102273375	一种标准电能表及其采样信号的修正方法	深圳市思达仪表有限公司	2009/12/7	专利权维持	淘汰
55	发明专利	2009103073408	一种货架升降机	深圳市思达仪表有限公司	2009/9/18	专利权维持	淘汰
56	实用新型	2009203072171	一种电能计量装置	深圳市思达仪表有限公司	2009/7/31	专利权维持	淘汰
57	实用新型	2009203051565	一种接线端子	深圳市思达仪表有限公司	2009/6/26	专利权维持	淘汰
58	外观设计	2008301531978	测试仪(三相电能计量/质量现场用)	深圳市思达仪表有限公司	2008/12/26	专利权维持	淘汰
59	发明专利	2008102180107	流仪表及其射流振荡器	深圳市思达仪表有限公司	2008/12/2	专利权维持	淘汰
60	发明专利	2008102180111	采样电路、检测装置、流仪表及流量信号检测方法	深圳市思达仪表有限公司	2008/12/2	专利权维持	淘汰
61	发明专利	2008101423629	预付费表计密钥管理系统	深圳市思达仪表有限公司	2008/8/12	专利权维持	淘汰
62	发明专利	2008101425906	CPU卡单三相电子式预付费阶梯电价电能表	深圳市思达仪表有限公司	2008/7/29	专利权维持	淘汰
63	发明专利	2008101416339	CPU卡预付费分时电能表系统	深圳市思达仪表有限公司	2008/7/18	专利权维持	淘汰
64	发明专利	2008100666619	一种单相电子式电能表电源	深圳市思达仪表有限公司	2008/4/17	专利权维持	淘汰
65	发明专利	2007101805690	电能表或电力负荷管理终端校验装置	深圳市思达仪表有限公司	2007/11/28	专利权维持	淘汰
66	实用新型	2007200923712	电压信号骤升骤降发生装置	深圳市思达仪表有限公司	2007/10/25	专利权维持	淘汰
67	发明专利	2007100752605	电表生产管理系统	深圳市思达仪表有限公司	2007/7/20	专利权维持	淘汰
68	实用新型	2007201210835	液晶显示器的固定器	深圳市思达仪表有限公司	2007/6/27	专利权维持	淘汰

软件著作权情况如下：

序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	著作权人	首次发表日期	备注
1	2012SR042047	IC 卡用电营业管理系统(WEB 版)	IC 卡预付 费售电系统	V1.0.0	深圳市思达 仪表有限公司	2009/12/11	淘汰
2	2012SR041875	手持式 CPU 卡移动 售电软件	移动售电 软件	V1.1	深圳市思达 仪表有限公司	未发表	在用
3	2012SR041661	代码预付费电能表 售电管理系统 (WEB 版)	代码表预 付费售电系统	V1.0.0	深圳市思达 仪表有限公司	2009/6/20	在用
4	2012SR022641	BPDB 预付费营业 管理系统	BPDB 售 电系统	V1.0.0	深圳市思达 仪表有限公司	2009/3/19	在用
5	2011SR094797	思达电力集抄营销 系统主控平台	AMR 主 控平台	V1.0.0	深圳市思达 仪表有限公司	2009/4/25	在用
6	2009SR055487	售水管理系统	售水系统	V4.3	深圳市思达 仪表有限公司	2009/6/11	在用
7	2009SR04131	ECCA7.3.7IS-I 印 文版用电营业管理 系统 V7.3.7 (简 称:ECCA7.3.7IS-I 预 付费售电系统)			深圳市思达 仪表有限公司	2007/6/18	淘汰
8	2009SR02820	ECCA7.2.2AS-F 法 文版用电营业管理 系统 V7.2.2 (简 称:ECCA7.2.2AS-F 预付费售电系统)			深圳市思达 仪表有限公司	2005/4/8	淘汰
9	2008SR27983	ECCA7.4.0NS-E 英 文版用电营业管理 系统 V7.4.0 (简称: ECCA7.4.0NS-E 预 付费售电系统)			深圳市思达 仪表有限公司	2007/11/14	淘汰
10	2008SR25272	IC 卡用电营业管理 系统 (简称:IC 卡预 付费售电系统) V9.0.0			深圳市思达 仪表有限公司	2006/8/11	淘汰
11	2008SR23816	多卡型复费率预付 费用电营业管理系 统 V8.2.0 (简称: 逻辑加密卡、存储卡 售电系统)			深圳市思达 仪表有限公司	2007/10/23	淘汰
12	2008SR23815	一卡通水、电、气预 付费管理系统 V8.5.0 (简称: 一 卡通售水、电、气系 统)			深圳市思达 仪表有限公司	2008/4/23	淘汰

经与被评估企业研发人员核实，上述无形资产中 36 项专利、7 项软件著作权为单独为某一定制产品需要特别设计或已淘汰无法使用的，这 43 项无形资产在企业后续生产不再使用。除 43 项因个别产品需要而研发的无形资产外，

其余 37 项均为企业生产仪表产品所需专利及软件著作权。

(三) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是2015年12月31日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过);
3. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第53号);
4. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证券监督管理委员会令第73号);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局



令第50号)。

(二)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号)；
2. 《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)；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)；
4. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2011〕230号)；
5. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号)；
6. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号)；
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协〔2007〕189号)；
8. 《资产评估准则——房屋建筑物》(中评协〔2007〕189号)；
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协〔2008〕217号)；
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号)；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号)；
12. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号)。

(三)权属依据

1. 房屋所有权证书；
2. 机动车辆行驶证；
3. 土地使用权证书；
4. 专利证书；
5. 大型设备购置合同。

(四)取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 有关协议、合同、发票等资料；
4. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料；
5. 评估人员的现场勘察记录；



6. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料；

7. 被评估企业提供的未来盈利预测。

(五)其他参考依据

1. 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的勤信豫审字〔2016〕第1024号无保留意见审计报告；

2. 被评估企业提供的生产经营统计资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。采用市场法评估的条件之一是能够在公开市场上获取与被评估企业相同或类似公司的可采信的股权交易资料，由于与被评估企业相关行业、相关规模企业转让的公开交易案例无法取得，故本次评估不具备采用市场法的适用条件。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。经过调查了解，被评估企业收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并能量化。与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此符合收益法选用的条件。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产的价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。被评估企业的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此可选用资产基础法作为本次评估的方法。综上，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。



(二)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

流动资产中的货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值；应收票据，按照评估程序，了解应收票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，并验证期后收回情况，最终以核实后账面价值确认评估值；应收账款、预付账款、其他应收款根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 存货

评估人员按照评估程序，结合评估基准日企业的评估申报表，对原材料、产成品、在产品进行了抽查盘点，在对相关凭据进行审核的基础上，确定数量及账面价值的真实性、准确性。存货的具体评估方法及过程如下：

(1)原材料。

对正常在用的原材料因其采购日期较近，本次评估以近期采购单价对其进行确认。对采购方式造成的废旧备料及产品换代造成的淘汰原材料，本次评估以废品价对其进行确认。

(2)产成品。

对正常销售的产成品，评估人员在获取相关销售价格的基础上，将不含税销售单价扣减销售费用、销售税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值。计算公式如下：

评估单价=不含税售价—产品销售税金及附加费—销售费用—利润—所得税

评估价值=评估单价×实际数量

(1)不含税售价：按照评估基准日时点企业出厂价确定；

(2)产品销售税金及附加费：根据历史年度统计的销售税金及附加费率计



算；

(3)销售费用：根据历史年度统计的销售费用率计算；

(4)期间费用：根据历史年度统计的期间费用率计算；

(5)所得税率：深圳市思达仪表有限公司于 2014 年 7 月 24 日取得高新技术企业证书，所得税减按 15%税率征收，有效期三年；

(6)利润扣除率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售或滞销产品为 100%。

对滞销产成品，因深圳市思达仪表有限公司所生产的仪表多为国外订单，各型号仪表存在一定特殊性，其规格与国内市场所销售的仪表差异较大，无法在国内销售；因深圳市思达仪表有限公司生产、采购方式，且考虑客户退换货等原因有一定的备货和备料，也造成了库存呆滞；同时，仪表类产品属于电子产品行业，其更新换代速度快、周期短。以上种种原因使得深圳市思达仪表有限公司生产的产品与其他行业的滞销产品不同，深圳市思达仪表有限公司的产品一旦滞销将基本无法实现销售。因此本次评估对滞销产品以企业提供的近期废品处置平均价进行确认。

(3)在产品。因在产品为根据订单统一领料，同时归集产品各相关成本，待完工后统一核算各产品单独成本，故本次评估以核实后的账面值确定其评估值。

3. 固定资产—房屋建筑物

房地产评估常用的方法主要有市场法、收益法和重置成本法。根据房地产估价规范：有条件选用市场比较法进行估价的，优先采用市场法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用重置成本法作为主要的估价方法。

思达工业园内建筑物为自建自用的生产经营性建筑物，难以找到市场交易案例，也不属于收益性房地产，因此采用重置成本法进行评估。

海岸大厦为购置的写字楼，周边写字楼市场比较活跃，能够找到足够的交易案例，因此采用市场法评估。

(1)重置成本法

重置成本法的基本公式如下：



评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

①重置全价

建筑物重置全价是用评估对象的建安工程费，加上前期及其他费用、资金成本，计算得出。

A. 建安工程费

建安工程费是根据被评估单位提供的竣工决算和工程预结算资料，套用评估对象所在地区现行的预算定额，取用评估基准日时点的材料市场价格，计算得出。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、招标代理费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。按照国家、广东省和深圳市相关规定计取。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	1.00%	建安工程费	财建(2002)394 号
2	勘察设计的费	3.05%	建安工程费	计价格(2002)10 号
3	工程监理费	2.19%	建安工程费	发改价格(2007)670 号
4	招投标代理服务费	0.18%	建安工程费	计价格(2002)1980 号
5	环境影响评价费	0.12%	建安工程费	计委环保总局计价格(2002)125 号
6	可行性研究费	0.38%	建安工程费	计价格(1999)1283 号
7	白蚁防治费			粤价函(2007)559 号
	其中：一般建筑	3 元/M ²	建筑面积	
	独立厂房	5.6 元/M ²	建筑面积	

C. 资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用观察法和使用年限法综合判定成新率。

A. 观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

B. 使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其



尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

C. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

(2)市场法

市场法是将委估房产与市场上近期已销售的相类似的物业(比较实例)相比较，并将两者在价值影响诸因素如交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面的差异量化，据此对参照物的市场交易价格进行相应的调整和修正，评定委估建筑物的评估价值。

基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估房产与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估房产与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

4. 固定资产—设备

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者

独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

A.购置价格

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价和《中国机电产品报价手册》等资料。

B.设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

C.设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》2011 版所规定的费率标准确定。若为需要加装基础的大型设备，则设备基础费依据委估建筑物决算中的工程量，套用委估设备所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。



D.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘查设计费和工程监理费等费用。按照国家、襄阳市相关规定，依据评估基准日资产规模确定费率。

E.资金成本

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{设备购置价或建造成本} \times \text{适用利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①对机器设备，采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A.观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B.使用年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对运输车辆，采用理论成新率（孰低法），即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：行驶里程法计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

④若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

5. 投资性房地产

投资性房地产-房屋建筑物主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。评估对象周边难以找到足够多的交易案例，租赁市场也不够活跃，因此采用重置成本法评估。

重置成本法的基本公式如下：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

(1) 重置全价

建筑物重置全价是用评估对象的建安工程费，加上前期及其他费用、资金成本，计算得出。

① 建安工程费

建安工程费是根据被评估单位提供的竣工决算和工程预结算资料，套用评估对象所在地区现行的预算定额，取用评估基准日时点的材料市场价格，计算得出。

② 前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、招标代理费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。按照国家、广东省和深圳市相关规定计取。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	1.00%	建安工程费	财建(2002)394号
2	勘察设计费	3.05%	建安工程费	计价格(2002)10号
3	工程监理费	2.19%	建安工程费	发改价格(2007)670号



序号	费用名称	费率	计费基础	依据
4	招投标代理服务费	0.18%	建安工程费	计价格(2002)1980 号
5	环境影响评价费	0.12%	建安工程费	计委环保总局计价格(2002)125 号
6	可行性研究费	0.38%	建安工程费	计价格(1999)1283 号
7	白蚁防治费			粤价函(2007)559 号
	其中：一般建筑	3 元/M ²	建筑面积	
	独立厂房	5.6 元/M ²	建筑面积	

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用观察法和使用年限法综合判定成新率。

①观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

②使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

6. 工程物资

评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核查了工程物资发生的时间、内容及相应会计凭证，确认基准日账面价值真实、准确。最终以核实后账面价值确认评估值。

7. 无形资产—土地使用权

(1)评估方法的选择

工业用途土地使用权常用的方法有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。根据本次评估目的及评估对象的特点，对于工业用地采用基准地价修正系数法和成本逼近法，对于住宅用地采用基准地价修正系数法和假设开发法。这是出于几点考虑：

深圳市基准地价2013年更新，于2013年1月1日正式实施，估价基准日为



2013年1月1日，委估宗地位于基准地价覆盖范围内，可以选用基准地价系数修正法。

对于工业用地，取得土地的成本可以相对准确的计算，因此采用成本逼近法。

估价对象邻近区域近两年土地交易较少，都难以找到足够的市场交易案例，因此不采用市场法。

估价对象周边土地出租案例较少，未来的收益不能准确测算，因此不采用收益法。

委估宗地为被评估单位自用的工业用地，规划已明确地上主要建筑物为工业厂房，不具备用于房地产开发进行出售的条件，因此不适用假设开发法。

(2)评估方法介绍

①采用基准地价系数修正法评估评估对象地价时，首先分析评估对象地价内涵与深圳市基准地价内涵的差异，测算引用的基准地价；然后根据替代原则，分析评估对象与所在区域基准地价的区域因素和个别因素的差异，由基准地价经一系列修正得到评估对象的地价。即：

地价=基准地价×建筑面积×适用类型修正系数-土地开发程度扣减项

②成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息来确定土地价格的方法。即：

地价=土地取得费+土地开发费+利息+投资利润+土地增值收益

7. 无形资产—其他无形资产

(1)经了解，针对某一特定产品研发的36项专利、7项软件著作权，在以后的产品中不再应用，从技术进步角度考虑，未来不会生产需该项技术支持的产品，从获取收益的角度来看，该36项专利、7项软件著作权不具有价值。本次评估为零。

(2)对于深圳市思达仪表有限公司外购的软件，由于该2项软件各项模块是深圳市思达仪表有限公司根据自身需要向软件公司定制的，软件具有一定独立性，本次评估以近期市场价确认评估值。

(3)根据无形资产评估的操作规范，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，技术研发开发的成本，往往与技术价值没有直接的对应关系，

由于评估对象是经历了数年不断贡献的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此本次评估不采用成本法。另外，由于专有技术的独占性，一般也不易从市场交易中选择参照物，故也不适用市场法。因此，本次对专利技术评估从收益途径进行，采用收益法。

收益法的技术思路是对使用专有技术项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专有技术在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现，加和即为评估值，其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估技术的评估值

Rt：第 t 年技术产品当期年收益额

T：计算的年次

K：技术在收益中的分成率

I：折现率

N：技术产品经济收益期

8. 递延所得税资产

对递延所得税资产的核算内容进行了解，分析每个项目产生差异的原因，该差异存在的合理性，在此基础上进行具体判断后确定评估值。

9. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

(三)收益法

1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型（或股权自由现金流折现模型）。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流（Free Cash

Flow of Firm, FCFF) 折现加总得到经营性资产价值, 再加上溢余资产和非经营性资产的价值, 得到企业整体资产价值, 减去付息债务价值后, 得到股东全部权益价值。基本公式如下:

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息债务价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值

2. 收益法的应用前提

本次评估是将被评估企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中, 对其股东权益价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值, 因此被评估资产必须具备以下前提条件:

(1)评估对象应具备持续使用或经营的基础和条件;

(2)资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系, 并且未来收益和风险能够预测及可量化;

(3)当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时, 其评估结果具有较好的客观性, 能合理地反映资产的现实价值。

3. 收益年限的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期, 假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段, 第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日; 第二阶段为 2021 年 1 月 1 日直至永续。其中, 假设 2021 年及以后的预期收益额按照 2020 年的收益水平保持稳定不变。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通, 了解委估资产基本情况, 明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险, 确定接受委托, 签订业务约定书。针对具体情况, 确定评估价值类型, 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件, 拟定评估工作计划, 组织评估工作团队。



(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
 3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
 4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
 5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
 6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。其中，深圳市思达仪表有限公司于2014年7月24日取得高新技术企业证书，所得税减按15%税率征收，有效期三年，企业的各项指标均符合相关要求，继续取得优惠税率不存在实质性障碍，且国家对高新技术企业的优惠政策也不存在发生变化的迹象，因此，假设企业未来能够继续享受15%的优惠税率。
 7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

在评估基准日2015年12月31日，深圳市思达仪表有限公司的资产账面价值为37,442.64万元，负债账面价值16,313.93万元，净资产账面价值21,128.70万元；评估后，股东全部权益评估价值为24,683.75万元，股东全部权益评估值比账面值增值3,555.05万元，增值率为16.83%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2015年12月31日

被评估单位：深圳市思达仪表有限公司

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	24,658.48	24,493.60	-164.88	-0.67%
非流动资产	12,784.15	16,504.08	3,719.93	29.10%
长期股权投资	1,600.00	461.32	-1,138.68	-71.17%
投资性房地产	503.10	602.58	99.48	19.77%
固定资产	9,377.41	13,032.02	3,654.61	38.97%



资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市思达仪表有限公司

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%
工程物资	5.54	5.54	0.00	0.00%
无形资产	1,136.02	2,240.55	1,104.53	97.23%
长期待摊费用	8.55	8.55	0.00	0.00%
递延所得税资产	153.52	153.52	0.00	0.00%
资产总计	37,442.64	40,997.68	3,555.04	9.49%
流动负债	15,107.93	15,107.93	0.00	0.00%
非流动负债	1,206.00	1,206.00	0.00	0.00%
负债总计	16,313.93	16,313.93	0.00	0.00%
净资产(股东全部权益)	21,128.70	24,683.75	3,555.05	16.83%

(二)收益法评估结果

在评估基准日2015年12月31日，深圳市思达仪表有限公司的资产账面价值为37,442.64万元，负债账面价值16,313.93万元，净资产账面价值21,128.70万元；最终深圳市思达仪表有限公司股东全部权益评估价值为17,289.83万元，与账面价值21,128.70万元相比，减值3,838.87万元，减值率为18.17%。

(三)评估结论分析

两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
成本法	21,128.70	24,683.75	3,555.05	16.83%
收益法		17,289.83	-3,838.87	-18.17%
差异额		7,393.92		

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，能全面反映企业品牌、商誉等非账面资产的价值。深圳市思达仪表有限公司为订单式生产企业，其收入的来源主要依赖于客户订单，其客户资源虽相对稳定，但其市场主要以国外市场为主，在打破国内市场格局方面很难实现突



破。而其母公司智度投资股份有限公司未来将不再销售电表，由此导致深圳市思达仪表有限公司代工的电表业务方面收入将会下降。在实现收入方面，深圳市思达仪表有限公司未来存在一些不确定因素。

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产的现实价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。深圳市思达仪表有限公司的资产及负债结构清晰，实物资产所占比重较大。综合各种分析我们认为：1. 本次评估中，深圳市思达仪表有限公司主要生产仪表，属于电子产品制造行业，经营主要依赖于固定资产、无形资产等资源。2. 深圳市思达仪表有限公司生产所依赖的固定资产及无形资产在企业资产占比较大。3. 深圳市思达仪表有限公司未来实现收入方面存在一些不稳定因素。经分析，企业各项资产和负债价值能够单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果相对稳健，因此采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：以持续经营为假设前提，在评估基准日2015年12月31日，深圳市思达仪表有限公司股东全部权益的评估价值为24,683.75万元，股东全部权益评估值比账面值增值3,555.05万元，增值率为16.83%。

十一、特别事项说明

(一)截至评估基准日，深圳市思达仪表有限公司账上存在一辆车牌号为豫A688CX的沃尔沃轿车，因使用人员于基准日后离职，产权转移手续正在办理当中，本次评估清查中，未获取其车辆行驶证且未见实物。本次评估以核实后账面价值确认评估值。

(二)截至评估基准日，深圳市思达仪表有限公司账上存在4项短期借款，具体情况如下：

金额单位：人民币元

放款银行	发生日期	到期日	年利率	账面价值	借款条件
浦发银行深圳高新支行	2015/4/14	2016/4/14	6.9015%	60,000,000.00	保证、抵押
平安银行深圳八卦岭支行	2015/8/20	2016/8/20	6.0625%	10,770,000.00	抵押
平安银行深圳八卦岭支行	2015/9/21	2016/9/21	5.98%	4,000,000.00	抵押
平安银行深圳八卦岭支行	2015/10/19	2016/10/19	5.98%	7,230,000.00	抵押



上述借款事项第1项由河南正弘置业有限公司签订了编号为ZB7925201500000012号《保证合同》进行担保；同时深圳市思达仪表有限公司签订了编号为ZD7925201500000006号《抵押合同》，抵押物清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	深房地字第 600169020 号	思达工业园 1 号厂房	框架	2004/9/1	m ²	48,137.68
2	深房地字第 600169021 号	思达工业园办公楼	框架	2005/1/1	m ²	12,454.03
3	深房地字第 600169089 号	思达工业园宿舍楼 A	框架	2005/4/1	m ²	16,931.61

上述借款事项第2、3、4项由深圳市思达仪表有限公司与平安银行签订了编号为平银上步额抵字20150803第001号《最高额抵押担保合同》，抵押物清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	深房地字第 4000395342 号	海岸大厦西座 2301	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	256.68
2	深房地字第 4000395337 号	海岸大厦西座 2302	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	120.83
3	深房地字第 4000394694 号	海岸大厦西座 2303	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	133.14
4	深房地字第 4000395338 号	海岸大厦西座 2305	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	145.45
5	深房地字第 4000395336 号	海岸大厦西座 2306	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	160
6	深房地字第 4000395353 号	海岸大厦西座 2307	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	153.79
7	深房地字第 4000394339 号	海岸大厦西座 2308	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	237/69
8	深房地字第 4000395335 号	海岸大厦西座 2309	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	131.02
9	深房地字第 4000395341 号	海岸大厦西座 2310	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	133.14
10	深房地字第 4000395340 号	海岸大厦西座 2311	框架剪力墙	2009/6/1	m ²	145.45

上述抵押物中第2、3、4、8、9项房屋已于2015年12月售出。

(三)深圳市思达仪表有限公司的土地使用权存在以下他项权利：

土地登记状况一览表

序号	国有土地使用证号	土地使用权人	宗地号	位置	地类(用途)	使用权面积(平方米)	终止日期
1	深房地字第6000169021号 6000169020号 6000171089号	深圳市思达仪表有限公司	G2317-0001	宝龙工业城	工业用地	92,440.54	2052年12月26日

他项权利摘要及附记:

●登记价为工程造价未包含地价。

●该宗地为高新技术项目用地，根据深府〔2001〕94号第六条，享受地价优惠政策，减免地价金额为13,172,772元。本块土地建成投产后，必须生产高新技术产品，如不按规定使用，国土管理部门有权责成该权利人补交全额市场地价，或依法收回土地。

房地产证他项权利摘要及附记中登记事项，该宗土地属于高新技术项目用地，享受了优惠政策。根据深府〔2001〕94号第六条规定：“高新技术项目用地收取市场地价的25%。”因被评估企业为高新技术企业，本次评估根据该规定并结合高新技术企业情况考虑评估基准日时点重置成本，按照市场地价的25%对土地的评估值予以确认。未考虑深圳市思达仪表有限公司未来高新技术企业资格认定变化，以及深圳市高新技术用地相关政策变化带来的影响。

(四)本次评估采用资产基础法定价，不涉及流动性因素影响，本次评估未考虑流动性折价。

除上述事项外，深圳市思达仪表有限公司无可能影响评估工作的重大事项。

十二、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)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。



十三、评估报告日

评估报告日为2016年6月1日。

评估机构法定代表人（或授权代表）：

潘平

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年六月一日



附 件

- 一、被评估单位审计报告；
- 二、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、评估机构资格证书；
- 七、评估机构法人营业执照副本；
- 八、签字注册资产评估师资格证书；
- 九、评估业务约定书；
- 十、授权委托书。



注册资产评估师承诺函

智度投资股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让深圳市思达仪表有限公司 100%股权事宜所涉及的深圳市思达仪表有限公司 100%股权，以 2015 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

2016 年 6 月 1 日