

深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行
股权转让所涉及的深圳键桥菁英科技有
限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2016）第 3-057 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一六年十二月八日
中国·深圳

目 录

声 明.....	1
（摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
评估报告附件.....	25

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、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)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、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让所涉及的 深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2016)第3-057号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目全面情况,应认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳键桥通讯技术股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益在2016年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及被评估单位

委托方:深圳键桥通讯技术股份有限公司

被评估单位:深圳键桥菁英科技有限公司

二、评估目的

深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让,本次评估系为深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳键桥菁英科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额24,047.07万元,股权无质押、冻结。

具体评估范围为深圳键桥菁英科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 24,083.13 万元，负债总额账面值 36.07 万元，所有者权益账面值 24,047.07 万元。评估前账面值已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了勤信审字【2016】第 11796 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳键桥通讯技术股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日资产总额账面值 24,083.13 万元，评估值 29,888.90 万元，评估增值 5,805.77 万元，增值率 24.11%；

负债总额账面值 36.07 万元，评估值 36.07 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 24,047.07 万元，评估值 29,852.84 万元，评估增值 5,805.77 万

元，增值率 24.14 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司

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%
1	流动资产	9.97	9.97	-	-
2	非流动资产	24,073.17	29,878.94	5,805.77	24.12
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	21,377.50	29,878.94	8,501.44	39.77
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	2,695.67	-	-2,695.67	-100.00
15	其中：土地使用权	2,695.67	-	-2,695.67	-100.00
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	24,083.13	29,888.90	5,805.77	24.11
22	流动负债	36.07	36.07	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	36.07	36.07	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	24,047.07	29,852.84	5,805.77	24.14

综上所述，深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益价值为 29,852.84 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说

明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。
超过一年使用，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让所涉及的 深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 3-057 号

深圳键桥通讯技术股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益在 2016 年 11 月 30 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：深圳键桥通讯技术股份有限公司

统一社会信用代码：91440300708474420M

注册号：440301501122077

股票代码：002316

注册地址：深圳市南山区高新科技园后海大道 2388 号怡化金融科技大厦 24 层

法定代表人：王永彬

注册资本：人民币 39312 万元

类型：股份有限公司（中外合资，上市）

成立日期：1999 年 3 月 4 日

经营范围：生产经营光通信设备、无线通信多媒体系统设备及终端、接入网通信系统设备、交通信息设备、机电设备、矿用通讯设备、射频识别系统及配套产品，从事信息和通信系统网络技术研究开发，计算机应用软件开发，货物及技术进出口（不含进口分销及国家专营专控商品），房屋租赁（重庆北部新区金开大道 68 号 4 幢 256.71 m²、宁波市江北区长阳东路 165 弄 6 号 115.86 m²、东莞市松山湖新竹路新竹苑、和堂 1621.93

m²、成都市高新区天仁路 387 号 2 栋 180.53 m²、武汉市东湖开发区巴黎豪庭 21 栋 155.11 m²、长沙市芙蓉区顺天国际财富中心 295.36 m²），通信智能信号灯杆、通信智能信号塔的钢结构工程施工（获得相关部门许可及相应资质方可经营）。

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：深圳键桥菁英科技有限公司（以下简称“菁英科技”）

统一社会信用代码 91440300335242079B

注册号：440301112591576

注册地址：深圳市南山区粤海街道科苑南 R3A-6

法定代表人：汪林波

认缴注册资本总额：30,000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 4 月 16 日

经营期限：永续经营

经营范围：

一般经营项目：从事信息和通信系统网络技术研究开发，计算机应用软件开发；货物及技术进出口（不含进口分销及国家专营专控商品）。

（以上均根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）

许可经营项目：生产光通信设备、无线通信多媒体系统设备及终端、接入网通信系统设备、交通信息设备、机电设备、矿用通讯设备、射频识别系统及配套产品。

2、企业简介及历史沿革

2.1 历史沿革

2.2.1 深圳键桥菁英科技有限公司成立于 2015 年 4 月 16 日，成立时各股东及持股比例如下表：

投资方名称	注册资本（万元）	持股比例
深圳键桥通讯技术股份有限公司	6,000.0000	100.00%
合计	6,000.0000	100.00%

注：根据深圳键桥菁英科技有限公司最新公司章程，出资计划缴付时间为 2025 年 03 月 20 日前。

2.2.2 菁英科技第一次增资

2016年10月24日，深圳键桥通讯技术股份有限公司与深圳键桥菁英科技有限公司签订《不动产划拨暨增资协议书》，将公司注册资本由人民币6,000.00万元增加至人民币3亿元；新增注册资本为深圳键桥通讯技术股份有限公司将位于深圳市光明新区“键桥软件园”于2016年10月24日起整体划拨至深圳键桥菁英科技有限公司名下，作为实缴注册资本；

深圳键桥通讯技术股份有限公司认缴的注册资本，除上述房产作价人民币240,663,281.77元外，其余部分以货币形式出资，并按深圳键桥菁英科技有限公司章程计划于2025年3月20日前缴足。

本次变更后的股权结构如下：

投资方名称	注册资本（亿元）	出资额（元）	持股比例
深圳键桥通讯技术股份有限公司	3.00	240,663,281.77	100.00%
合计	3.00	240,663,281.77	100.00%

注：至评估基准日，深圳键桥通讯技术股份有限公司尚未完成相应工商信息变更。

3.截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	注册资本（亿元）	出资额（元）	持股比例
深圳键桥通讯技术股份有限公司	3.00	240,663,281.77	100.00%
合计	3.00	240,663,281.77	100.00%

4.近年资产、损益状况

被评估单位2016年11月30日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2016-11-30
流动资产	9.97
非流动资产	24,073.17
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	21,377.50
在建工程	-

无形资产	2,695.67
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
资产总计	24,083.13
流动负债	36.07
非流动负债	
负债总计	36.07
净资产	24,047.07

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 1-11 月
营业收入	
营业成本	
营业税金及附加	
减：营业费用	
管理费用	19.23
财务费用	0.03
资产减值损失	
加：投资收益	
营业利润	-19.26
加：营业外收入	
减：营业外支出	
利润总额	-19.26
减：所得税	
净利润	-19.26

注：2016 年数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

5.被评估单位执行的主要会计政策如下。

深圳键桥菁英科技有限公司执行财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》（财会【2006】3 号）及其陆续发布的应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

5.1 固定资产

5.1.1 固定资产的初始计量

固定资产通常按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

5.1.2 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法，应计折旧额在扣除 10.00% 的残值后按分类折旧率计提。固定资产类别、估计使用年限及年折旧率如下：

固定资产类别	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋	20 年	10.00%	4.50%

5.2 税项

深圳键桥菁英科技有限公司执行的主要税种、税率如下：

税项	计税依据	税率
增值税	收入额	3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的计缴	2%
企业所得税	按当期应纳税所得额计征	25%

(二) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟进行股权转让所涉及被评估单位股东全部权益价值，委托方持有被评估单位的 100% 股权。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者：本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让，本次评估系为深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象、评估范围

本次评估对象为深圳键桥菁英科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 24,047.07 万元，股权无质押、冻结。

具体评估范围为深圳键桥菁英科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 24,083.13 万元，负债总额账面值 36.07 万元，所有者权益账面值 24,047.07 万元。评估前账面值已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了勤信审字【2016】第 11796 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的评估申报表为准。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	9.97
非流动资产	2	24,073.17
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	
投资性房地产	6	
固定资产	7	21,377.50
在建工程	8	
无形资产	9	2,695.67
商 誉	10	
长期待摊费用	11	
递延所得税资产	12	
资产总计	13	24,083.13
流动负债	14	36.07
非流动负债	15	
负债总计	16	36.07
股东全部权益（所有者权益）	17	24,047.07

（二）价值较大实物资产的分布情况及特点

深圳键桥菁英科技有限公司实物资产的种类主要为固定资产-房屋建筑物、无形资产

一土地使用权。截至评估基准日，具体分布情况如下：

1.固定资产—房屋建筑物（无形资产—土地使用权）

纳入评估范围的房屋建筑物为位于光明新区龙大高速东侧五号路南侧键桥软件园内房地产，均已办理《不动产权证》，房屋建筑物建筑面积合计为 48,781.58 平方米，相关权属变更手续正在办理中，并于报告日前完成相关权属变更。具体情况如下：

序号	房地产名称	《不动产权证》	证载权利人	建筑面积（m ² ）	房屋用途	登记时间
1	键桥软件园-工业厂房	粤（2016）深圳市不动产权第 0247752 号	深圳键桥通讯技术股份有限公司	23,854.60	工业厂房	2016 年 5 月 13 日
	键桥软件园-工业研发厂房	粤（2016）深圳市不动产权第 0247752 号	深圳键桥通讯技术股份有限公司	5,942.33	研发厂房	2016 年 5 月 13 日
2	键桥软件园-附属楼	粤（2016）深圳市不动产权第 0247752 号	深圳键桥通讯技术股份有限公司	2,172.52	配套	2016 年 5 月 13 日
	键桥软件园-车库	——	——	16,812.13	车库	
合计		——	——	48,781.58	--	--

备注：①以上信息来源于被评估单位提供的《不动产权证》复印件；

②纳入评估范围内的键桥软件园房地产，证载权利人为深圳键桥通讯技术股份有限公司，据被评估单位介绍及《不动产划拨暨增资协议书》内容，纳入评估范围的房地产为深圳键桥通讯技术股份有限公司以实物资产增资至深圳键桥菁英科技有限公司，于评估基准日正在办理工商及房地产权属变更手续。并于报告日前完成相关权属变更。

1.1 实物状况

- （1）坐落位置：宝安区（光明新区）龙大高速东侧、五号路南侧；
- （2）建筑面积及房屋用途：详见下页《评估实物状况明细表》
- （3）不动产权证号：粤（2016）深圳市不动产权第 0247752 号；
- （4）权利性质：商品房；
- （5）权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；
- （6）用途：工业厂房/研发厂房/配套
- （7）建筑面积：23854.6 平方米/5942.33 平方米/2172.52 平方米
- （8）使用期限：50 年，从 2010 年 1 月 29 日至 2060 年 1 月 28 日
- （9）土地权属来源：拍卖；
- （10）共有情况：单独所有
- （11）土地用途：工业用地；

(12) 宗地号: A621-0039

(13) 宗地面积: 12704.5 平方米

(14) 竣工日期: 2015 年 11 月 17 日;

房地产状况详见下列评估实物状况明细表

评估实物状况明细表

序号	物业名称	土地用途	现状用途	建筑面积 (平方米)	物业状况
1	厂房	工业用地	厂房	23854.6	地上共 10 层, 一层净高 5 米以上约 4 米平面总体呈长方形, 外墙涂料, 地面局部涂料, 墙面乳胶漆, 现空置。大楼设有地下 (两层) 停车场、中央花园、入户大堂。
2	研发楼	工业用地	办公	5942.33	地上共 8 层, 一层净高约 10 米, 二层及以上约 4 米, 矩形布局, 外墙涂料, 局部玻璃幕墙, 地面瓷砖, 墙面局部乳胶漆, 室内设有中央空调, 吊顶天花。设有 2 部电梯, 两道楼梯。大楼设有地下 (两层) 停车场、中央花园、入户大堂, 屋顶花园。
3	配套宿舍	工业用地	宿舍	2172.52	共 6 层, 净高约 3.3 米, 连廊布局室内单间带一卫一阳台。外墙涂料, 地面水泥抹平, 墙面乳胶漆, 现空置。
4	地下车库		车库	16812.13	共 2 层, 均为地下车库, 地面水泥抹平, 墙面乳胶漆。

根据委托方提供的资料及介绍, 委估房屋建筑物不存在抵押情况。

2. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

至评估基准日, 企业无申报的账面记录或未记录的无形资产。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

至评估基准日, 企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产, 无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙) 的 2016 年 11 月 30 日审计结果。除此之外, 未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产, 以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
3. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
9. 《关于<公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定>有关问题的补充通知》2005 年 1 月 26 日财政部财企[2005]12 号；
10. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号）；
11. 《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号）；
12. 《中华人民共和国公司法》（2014 年 3 月 1 日施行）；

13. 《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订并施行）；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
17. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
18. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布）；
19. 《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）；
20. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
9. 《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；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
11. 《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）。
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
15. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007，从 2007 年 8 月 10 日起实施）；

（三）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；

- 2.不动产权证;
- 3.有关产权转让合同;
- 4.其他产权证明文件;

(四) 采用的取价标准

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》。
- 2.企业提交的财务会计经营资料及中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)提供的审计报告(报告号为勤信审字【2016】第11796号);
- 3.国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料;

(五) 参考资料及其他

- 1.评估基准日资产清查评估明细表;
- 2.企业提交的财务会计经营资料
- 3.统计部门资料;
- 4.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法,即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法,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。

2.市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3.收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行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。

(二) 评估方法选择

- 1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

被评估单位深圳键桥菁英科技有限公司至评估基准日尚未开展实质性业务，主要经营模式尚不确定，没有可比上市公司或者成交案例，因此不具备可比性，故本次评估不采用市场法。

2.对于收益法的应用分析

本次评估目的是为深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考，被评估单位截止评估基准日尚无开展实质性业务，主要经营模式尚不确定，未来经营预测存在较大不确定性，故本次评估不采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§对于资产基础法的介绍

1.流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金为银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2.非流动资产的评估方法

2.1 房屋建筑物的评估

委估房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据。

评估对象为工业房地产，评估对象所处区域多为企业自建自营，随着城市化进程及产业升级，深圳市内工业区逐渐由纯生产性厂房改变为研发类用房，光明高新区内工业用地多为有一定投资前提下招商引资工业用地，该类房地产依照原土地出让合同约定可直接投入三级市场买卖，因此交易市场不活跃，故不适合采用市场法；评估对象厂房

及科研楼、宿舍可以整体或分割方式出租，存在收益因此评估对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V=a/(r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^{(n-t)}) / (1+r)^t$$

式中：V— 房地产价格

a— 房地产纯收益

r— 资本化率

g— 租金年递增率

t—收益有变化期限

n— 剩余使用年限

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳键桥通讯技术股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳键桥通讯技术股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房产评估组、负债评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及产权资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3.国家现行有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4.假设被评估单位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，并于评估基准日后无重大变化。

（三）特别假设

1.对于评估报告中委估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定委估资产的权属无瑕疵，可在市场上自由交易；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

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

4.被评估单位提供的与价值估算相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5.除特别事项说明中所述对于本评估报告中所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6.假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响评估的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

8.被评估单位将依法持续性经营，并保持现时的经营范围、方式和决策程序。

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

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日资产总额账面值 24,083.13 万元，评估值 29,888.90 万元，评估增值 5,805.77 万元，增值率 24.11%；

负债总额账面值 36.07 万元，评估值 36.07 万元，评估值与账面值无差异；
股东全部权益账面值 24,047.07 万元，评估值 29,852.84 万元，评估增值 5,805.77 万元，增值率 24.14 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司

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%
1	流动资产	9.97	9.97	-	-
2	非流动资产	24,073.17	29,878.94	5,805.77	24.12
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	21,377.50	29,878.94	8,501.44	39.77
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	2,695.67	-	-2,695.67	-100.00
15	其中：土地使用权	2,695.67	-	-2,695.67	-100.00
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	24,083.13	29,888.90	5,805.77	24.11
22	流动负债	36.07	36.07	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	36.07	36.07	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	24,047.07	29,852.84	5,805.77	24.14

综上所述，深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益价值为 29,852.84 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）关于不动产的情况说明

不动产为位于光明新区龙大高速东侧五号路南侧键桥软件园内房地产，均已办理《不动产权证书》，证载权利人为深圳键桥通讯技术股份有限公司，据被评估单位介绍及《不动产划拨暨增资协议书》内容，纳入评估范围的房地产为深圳键桥通讯技术股份有限公司以实物资产增资至深圳键桥菁英科技有限公司，于评估基准日正在办理工商及房地产权属变更手续。并于报告日前完成相关变更行为。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（六）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（七）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调

整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

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）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交有关部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

（六）本评估报告自评估基准日 2016 年 11 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日为 2016 年 12 月 8 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：



二〇一六年十二月八日

评估报告附件

目 录

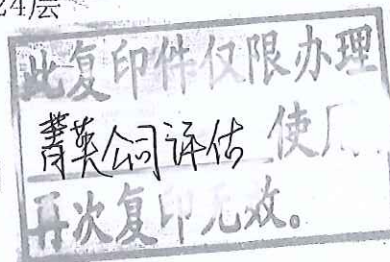
- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、产权证明文件复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、注册资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、注册资产评估师资格证书复印件



营业执照

统一社会信用代码 91440300708474420M

名称 深圳键桥通讯技术股份有限公司
主体类型 股份有限公司（中外合资，上市）
住所 深圳市南山区高新科技园后海大道2388号怡化金融科技大厦24层
法定代表人 王永彬
成立日期 1999年03月04日



重要提示

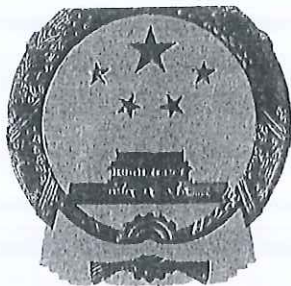
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2015





营业执照

统一社会信用代码 91440300335242079B

名称 深圳键桥菁英科技有限公司
主体类型 有限责任公司(法人独资)
住所 深圳市南山区粤海街道科苑南R3A-6
法定代表人 汪林波
成立日期 2015年04月16日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 06 月 16 日



深圳键桥菁英科技有限公司

财务报表审计报告

勤信审字【2016】第 11796 号

目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	3-8
三、财务报表附注	9-15

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：010-68360123

传真：010-68360123-300

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2016】第 11796 号

深圳键桥菁英科技有限公司：

我们审计了后附的深圳键桥菁英科技有限公司（以下简称“本公司或贵公司”）财务报表，包括 2016 年 11 月 30 日的资产负债表，2016 年 1-11 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 11 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1-11 月的经营成果和现金流量。



中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一六年十二月五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



资 产 负 债 表

编制单位:深圳键桥菁英科技有限公司

单位:人民币元

项 目	附注、五	2016/11/30	2015/12/31
流动资产:			
货币资金	1	99,672.50	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款		-	-
存货		-	-
划分持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		99,672.50	-
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	2	213,775,019.51	-
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	3	26,956,654.30	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		240,731,673.81	-
资产总计		240,831,346.31	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(续)

编制单位:深圳键桥菁英科技有限公司

单位:人民币元

项 目	附注、五	2016/11/30	2015/12/31
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费	4	240,663.28	-
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	5	120,000.00	-
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		360,663.28	-
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		360,663.28	-
所有者权益:			
实收资本	6	240,663,281.77	-
资本公积		-	-
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		-192,598.74	-
所有者权益合计		240,470,683.03	-
负债和所有者总计		240,831,346.31	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位:深圳键桥菁英科技有限公司

单位:人民币元

项 目	附注、五	2016年1-11月	2015年度
一、营业收入		-	-
减: 营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用	7	192,271.24	-
财务费用	8	327.50	-
资产减值损失		-	-
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)		-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-192,598.74	-
加: 营业外收入		-	-
减: 营业外支出		-	-
其中: 非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额(亏损总额“-”号填列)		-192,598.74	-
减: 所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-192,598.74	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-192,598.74	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

编制单位:深圳键桥菁英科技有限公司

单位:人民币元

项 目	附注、五	2016年1-11月	2015年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		100,372.50	-
经营活动现金流入小计		100,372.50	-
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		-	-
支付其他与经营活动有关的现金		700.00	-
经营活动现金流出小计		700.00	-
经营活动产生的现金流量净额		99,672.50	-
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		99,672.50	-
加: 期初现金及现金等价物余额		-	-
六、期末现金及现金等价物余额		99,672.50	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：深圳键桥菁英科技有限公司

2016年1-11月							
项目	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	-				-	-	-
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	240,663,281.77	-	-	-	-	-192,598.74	240,470,683.03
（一）综合收益总额						-192,598.74	-192,598.74
（二）所有者投入和减少资本	240,663,281.77	-	-	-	-	-	240,663,281.77
1.所有者投入资本	240,663,281.77						240,663,281.77
2.股份支付计入所有者权益的金额							-
3.其他							-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积						-	-
2.对所有者（或股东）的分配							-
3.其他							-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）							-
2.盈余公积转增资本（或股本）							-
3.盈余公积弥补亏损							-
4.其他							-
四、本年年末余额	240,663,281.77	-	-	-	-	-192,598.74	240,470,683.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：深圳键桥菁英科技有限公司

项目	2015年度					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	-				-	-
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
其他						-
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额						-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本						-
2.股份支付计入所有者权益的金额						-
3.其他						-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积						-
2.对所有者（或股东）的分配						-
3.其他						-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）						-
2.盈余公积转增资本（或股本）						-
3.盈余公积弥补亏损						-
4.其他						-
四、本年年末余额	-	-	-	-	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳键桥菁英科技有限公司

2016 年 1-11 月财务报表附注

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳键桥菁英科技有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2015 年 4 月 16 日，持有深圳市市场监督管理局核发的 91440300335242079B 号统一社会信用代码证，注册资本：30,000 万元，法定代表人：汪林波，住所：深圳市南山区粤海街道科苑南 R3A-6。

公司的经营范围：从事信息和通信系统网络技术研究开发，计算机应用软件开发；货物及技术进出口（不含进口分销及国家专营专控商品）。（以上均根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）^生产光通信设备、无线通信多媒体系统设备及终端、接入网通信系统设备、交通信息设备、机电设备、矿用通讯设备、射频识别系统及配套产品。

二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、公司采用的主要会计政策、会计估计

1、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3、计量属性在报告期内发生变化的报表项目及其报告期内采用的计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般以历史成本为计价原则。报告期内对会计要素进行计量时，均以历史成本计价。

4、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知

现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末对应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，采用个别计提法计提坏账准备。

6、固定资产的计价和折旧方法

(1)、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2)、固定资产的分类

本公司固定资产分类为：房屋。

(3)、固定资产的初始计量

固定资产通常按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

(4)、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法，应计折旧额在扣除 10.00% 的残值后按分类折旧率计提。固定资产类别、估计使用年限及年折旧率如下：

固定资产类别	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋	20 年	10.00%	4.50%

7、无形资产核算方法

(1)、无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

(2)、无形资产使用寿命及摊销

A、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

B、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

C、无形资产的摊销：

对使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(3)、内部开发活动形成的无形资产、研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：

内部开发活动形成的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

内部研究开发费用，于发生时先在“研发支出”项目中归集，期末费用化支出金额转入“管理费用”，达到预定用途形成无形资产的，转入“无形资产”项目中。

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：

A、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；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，能够证明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，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、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；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

8、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 确认提供劳务收入的依据

在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

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

四、税项

公司适用的主要税种和税率如下：

- 1、增值税：按收入额的 3% 计提并缴纳。
- 2、城市建设维护税：按应纳流转税额的 7% 计提并缴纳。
- 3、教育费附加：按应纳流转税额的 3% 计提并缴纳。
- 4、地方教育费附加：按应纳流转税额的 2% 计提并缴纳。
- 5、所得税：企业所得税税率为 25%。

五、财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2015 年 12 月 31 日，“期末”系指 2016 年 11 月 30 日，“本期”系指 2016 年 1-11 月，“上期”系指 2015 年度，货币单位为人民币元。

1、货币资金

项 目	期末数			期初数		
	原币	汇率	本位币	原币	汇率	本位币
现金	--	--	--	--	--	--
银行存款	99,672.50	--	99,672.50	--	--	--
合 计	99,672.50	--	99,672.50	--	--	--

2、固定资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计:	--	213,775,019.51	--	213,775,019.51
房屋	--	213,775,019.51	--	213,775,019.51
二、累计折旧合计:	--	--	--	--
房屋	--	--	--	--
三、账面净值合计	--	--	--	213,775,019.51
房屋	--	--	--	213,775,019.51

3、无形资产

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计:	--	27,008,593.90	--	27,008,593.90
土地使用权	--	27,008,593.90	--	27,008,593.90
二、累计摊销合计:	--	51,939.60	--	51,939.60
土地使用权	--	51,939.60	--	51,939.60
三、账面价值合计	--	--	--	26,956,654.30
土地使用权	--	--	--	26,956,654.30

4、应交税费

项 目	期末数	期初数
印花税	240,663.28	--
合 计	240,663.28	--

5、其他应付款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	120,000.00	--
合 计	120,000.00	--

6、实收资本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳键桥通讯技术股份有限公司	--	240,663,281.77	--	240,663,281.77
合 计	--	240,663,281.77	--	240,663,281.77

7、管理费用

项 目	本期数	上期数
技术咨询服务费	20,000.00	--
摊销费	51,939.60	--
印花税	120,331.64	--
合 计	192,271.24	--

8、财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	--	--
减：利息收入	22.50	--
手续费及其他	350.00	--
合 计	327.50	--

六、或有事项

截至 2016 年 11 月 30 日，本公司无应披露的重大或有事项。

七、承诺事项

截至 2016 年 11 月 30 日，本公司无应披露的重大承诺事项。

八、资产负债表日后事项

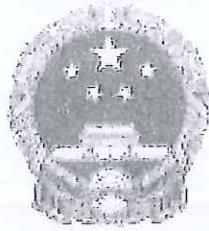
截至 2016 年 12 月 5 日，本公司无应披露的资产负债表日后事项。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

深圳键桥菁英科技有限公司

二〇一六年十二月五日

44:1 01679801



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91110102PP000514



名称 中勤万信会计师事务所

类型 特殊普通合伙企业

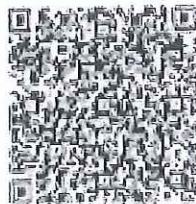
主要经营场所 北京市西城区西直门外大街118号

出资人 胡柏和

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至2043年12月12日

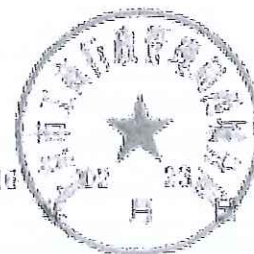
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后按批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



扫描二维码验证信息

登记机关

2016



提示：市场主体应当通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

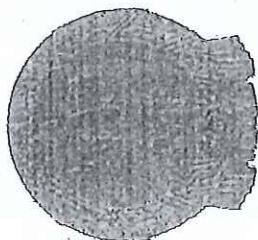
证书序号: NO. 019715

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 胡柏和

办公场所: 北京市西城区西直门外大街110号11层

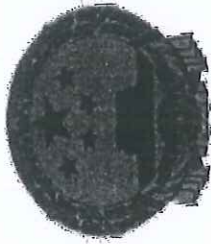
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000162

注册资本(出资额): 1660万元

批准设立文号: 京财会许可(2013) 0083号

批准设立日期: 2013-12-11



证书序号: 0004386

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡柏和



证书号: 05

发证时间: 二〇〇七年十二月三十日

证书有效期至: 二〇〇七年十二月三十日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

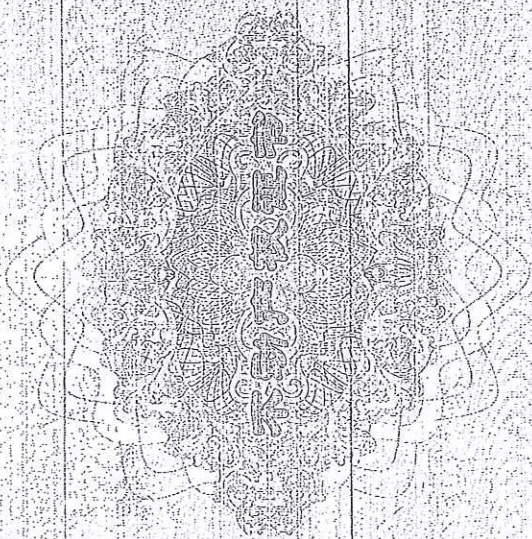
登记机构 (章)

2015 年 12 月 6 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No.D: 44130277138



权利人	深圳健桥菁英科技有限公司(91440303352420798)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区(蚝涌新区)龙六高速东侧、五号路南侧陂桥软件园研 发厂房
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
用途	研发厂房
面积	建筑面积:5942.33平方米
使用期限	50年,从2010年1月29日至2060年1月28日止
权利其他状况	1.宗地号:A621-0039,宗地面积:12704.5平方米 2.土地用途:工业用地 3.竣工日期:2015年11月17日 4.登记价:人民币44733351.34元 5.共有情况:无

市商品房。

1、权利人于2016年10月24日与深圳健桥通讯技术股份有限公司签订《不动产买卖暨投资协议书》取得该房产。

2、权证记载:1、本宗地权属来源为拍卖,土地用途为工业用地,土地性质为商品房;用地登记价款为人民币30219248元;2、本宗地土地使用权按照法律及土地出让合同约定是依法转让的,只能整体转让,不得分割转让;3、本宗地确需转让或者因人民法院强制执行及无受让人符合受让条件的,政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价抵顶旧后的价格优先回购;4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按该地合字(2009)8016号《深圳市土地使用权出让合同书》及补充合同一、二执行。

说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记记载为准。

根据《中华人民共和国物权法》等法律

法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机构 (章)

2016 年 12 月 6 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 N9-D 44130277137



权利人	深圳键桥普英科技有限公司(91440300355242079B)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区(光明新区)龙大高速旁侧、五号路南侧键桥软件园工业厂房
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
用途	工业厂房
面积	建筑面积: 23854.6平方米
使用期限	50年, 从2010年1月29日至2060年1月28日止
权利其他状况	1.宗地号: A621-0039, 宗地面积: 12704.5平方米 2.土地用途: 工业用地 3.竣工日期: 2015年11月17日 4.登记价: 人民币179575385.92元 5.共有情况: 无

市场商品房	1、权利人于2016年10月24日与深圳键桥通讯技术股份有限公司签订《不动产权转移登记协议》, 取得该房产。 2、原登记事项: 1、本宗地权属来源为拍卖, 土地用途为工业用地, 土地性质为商品房; 用地登记价款为人民币30219248元; 2、本宗地土地用途按照法律法规和土地用途合同规定依法转让; 只能整体转让, 不得分割转让; 3、本宗地权属来源为司法拍卖强制执行及无次受让人符合受让条件; 4、政府查封以上土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价款折旧后的价格优先回赎; 5、本宗地的土地用途要求及有关权利和责任按房地合字(2009) 8016号《深圳市土地使用权出让合同书》及补充合同二执行。 说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记记载为准。
-------	---

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

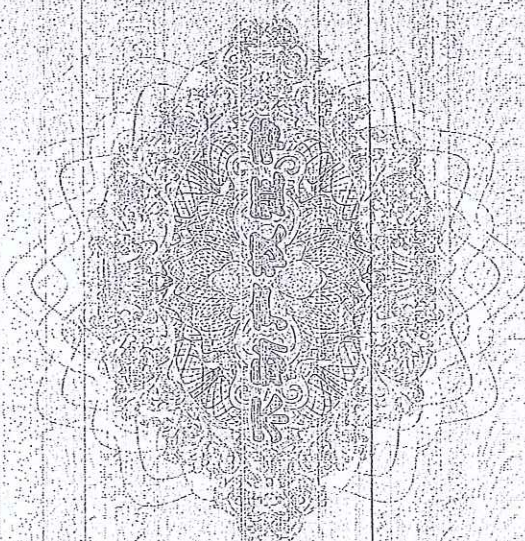
登记机构 (章)

2016 年 12 月 6 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO.D: 44130277139



权利人	深圳健桥赛英科技有限公司(91440300335242079B)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区(光明新区)龙六高速东侧、五号路南侧健桥软件园附房楼
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
用途	配套
面积	建筑面积: 2172.52平方米
使用期限	50年, 从2010年1月29日至2060年1月28日止
权利其他状况	1. 宗地号: A621-0039, 宗地面积: 13704.6平方米 2. 土地用途: 工业用地 3. 竣工日期: 2015年11月17日 4. 登记价: 人民币16354544.51元 5. 共有情况: 无

市场商品房。

一、取得人于2018年10月21日与深圳健桥赛英科技股份有限公司签订《不动产投资增资协议书》取得该房产。

二、登记事项: 1、本宗地及属来源为划拨, 土地用途为工业用地, 土地性质为商品房, 用地登记价款为人民币30219249元。2、本宗地土地使用权按相关法律和土地出让合同规定依法转让的, 只能整体转让, 不得分割转让。3、本宗地随需转让或经国务院批准强制执行的, 又无受让人符合受让条件的, 政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价收购旧后的价格优先回购。4、本宗地的土地利用要求及有关事项和法律责任按《地合字》(2009) 8016号《深圳市土地使用权出让合同书》及补充合同一执行。

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记记载为准。

委托方承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让事宜，深圳键桥通讯技术股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳键桥菁英科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 不干预评估工作；
3. 评估范围与被评估单位协商一致；
4. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：深圳键桥通讯技术股份有限公司

法定代表人（或授权人）：

年 月 日



被评估单位承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让事宜，深圳键桥通讯技术股份有限公司委托贵公司对深圳键桥菁英科技有限公司的股东全部权益于评估基准日2016年11月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
2. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
3. 本次评估范围内的本公司资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，没有遗漏或重复；
4. 本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司



法定代表人（或授权人）：



年 月 日

资产评估师承诺函

深圳键桥通讯技术股份有限公司：

受贵单位委托，我们对深圳键桥通讯技术股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的深圳键桥菁英科技有限公司的股东全部权益价值以 2016 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

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

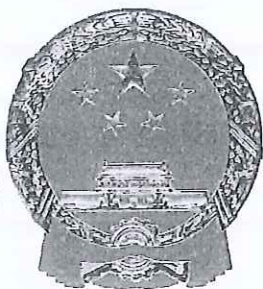
资产评估师：



资产评估师：



2016 年 12 月 8 日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室
法定代表人 黄西勤
成立日期 2008年05月26日

此复印件仅供 2016-3-05 使用
评估报告

重要提示

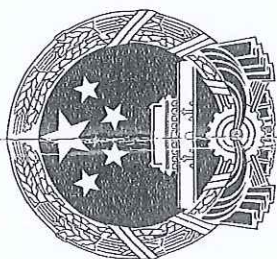
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 09 月 07 日





资产评估资格证书

国众联资产评估土地房地产估价有

符合《资产

经审查，
限公司

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业
务，特发此证。

批准文号：粤财工[2008]97号

证书编号：47020007

批准机关：

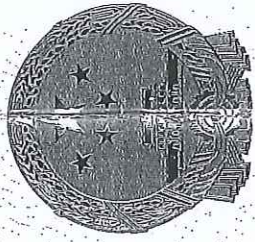
广东省财政厅

发证时间：

2008年5月3日

序列号：00010821

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



2013-0518
评估报告

使用



发证时间：二〇〇九年二月



月十日

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：02000028002

变更文号：财办资[2015]61号
序列号：000141



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈军

性别：男

登记编号：44100013

单位名称：国众联资产评估土地房地
地产估价有限公司



初次登记时间：2010-07-23

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

2013-0513 使用
此复印件仅供评估师使用

本人签名：



本人印鉴：

打印时间：2016年6月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张明阳

性别：男

登记编号：47140009

单位名称：国众联资产评估土地房
地产估价有限公司

初次登记时间：2014-05-27

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

张明阳
47140009

本人印鉴：



打印时间：2016年6月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表1

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 % D=C/A×100%
1 流动资产	9.97	9.97	-	-
2 非流动资产	24,073.17	29,878.94	5,805.77	24.12
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	21,377.50	29,878.94	8,501.44	39.77
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	2,695.67	-	-2,695.67	-100.00
15 其中：土地使用权	2,695.67	-	-2,695.67	-100.00
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产合计	24,083.13	29,888.90	5,805.77	24.11
22 流动负债	36.07	36.07	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	36.07	36.07	-	-
25 净资产（所有者权益）	24,047.07	29,852.84	5,805.77	24.14

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表2

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	99,672.50	99,672.50	-	-
2	货币资金	99,672.50	99,672.50	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	240,731,673.81	298,789,372.00	58,057,698.19	24.12
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	213,775,019.51	298,789,372.00	85,014,352.49	39.77
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	26,956,654.30	-	-26,956,654.30	-100.00
26	其中：土地使用权	26,956,654.30	-	-26,956,654.30	-100.00
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32	三、资产总计	240,831,346.31	298,889,044.50	58,057,698.19	24.11

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位：深圳键桥普英科技有限公司

表2

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
33	四、流动负债合计	360,663.28	360,663.28	-	-
34	短期借款	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-
36	应付票据	-	-	-	-
37	应付账款	-	-	-	-
38	预收款项	-	-	-	-
39	应付职工薪酬	-	-	-	-
40	应交税费	240,663.28	240,663.28	-	-
41	应付利息	-	-	-	-
42	应付股利	-	-	-	-
43	其他应付款	120,000.00	120,000.00	-	-
44	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
45	其他流动负债	-	-	-	-
46	五、非流动负债合计	-	-	-	-
47	长期借款	-	-	-	-
48	应付债券	-	-	-	-
49	长期应付款	-	-	-	-
50	专项应付款	-	-	-	-
51	预计负债	-	-	-	-
52	递延所得税负债	-	-	-	-
53	其他非流动负债	-	-	-	-
54	六、负债总计	360,663.28	360,663.28	-	-
55	七、净资产（所有者权益）	240,470,683.03	298,528,381.22	58,057,698.19	24.14

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表4

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-1-1	可供出售金融资产-股权投资	-	-	-	-
4-1-2	可供出售金融资产-债券投资	-	-	-	-
4-1-3	可供出售金融资产-其他投资	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	213,775,019.51	298,789,372.00	85,014,352.49	39.77
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7-1	在建工程—土建工程	-	-	-	-
4-7-2	在建工程—设备安装工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	26,956,654.30	-	-26,956,654.30	-100.00
4-12-1	无形资产-土地使用权	26,956,654.30	-	-26,956,654.30	-100.00
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
合 计		240,731,673.81	298,789,372.00	58,057,698.19	24.12

评估人员：林洪恩、张华、张明阳

固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表4-6

被评估单位：深圳键桥菁英科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
(一)	房屋建筑物类合计	213,775,019.51	213,775,019.51	298,789,372.00	298,789,372.00	85,014,352.49	85,014,352.49	39.77	39.77
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	213,775,019.51	213,775,019.51	298,789,372.00	298,789,372.00	85,014,352.49	85,014,352.49	39.77	39.77
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-电子办公设备	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	土地类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-8	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	213,775,019.51	213,775,019.51	298,789,372.00	298,789,372.00	85,014,352.49	85,014,352.49	39.77	39.77
(四)	在建工程合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-7-1	在建工程-土建	-	-	-	-	-	-	-	-
4-7-2	在建工程-设备安装	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-

评估人员：林洪恩、张华、张明阳

