

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市桑达实业股份有限公司拟对
深圳市桑达无线通讯技术有限公司
进行减值测试所涉及的
深圳市桑达无线通讯技术有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 1118-01 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年四月二十日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	4
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	17
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
资产评估报告附件	24

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

深圳市桑达实业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受深圳市桑达实业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达无线通讯技术有限公司进行减值测试所涉及的深圳市桑达无线通讯技术有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达无线通讯技术有限公司进行减值测试，为此需对深圳市桑达无线通讯技术有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：深圳市桑达无线通讯技术有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：深圳市桑达无线通讯技术有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产和流动负债。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：本资产评估报告用收益法评估结果作为评估结论。
具体评估结论如下：

深圳市桑达无线通讯技术有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,157.08 万元，总负债账面价值为 2,086.45 万元，净资产账面价值

为 39,070.63 万元。

收益法评估后的深圳市桑达无线通讯技术有限公司股东全部权益价值为 80,366.72 万元，评估增值 41,296.09 万元，增值率 105.70%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达无线通讯技术有
限公司进行减值测试所涉及的
深圳市桑达无线通讯技术有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文**

深圳市桑达实业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达无线通讯技术有限公司进行减值测试所涉及的深圳市桑达无线通讯技术有限公司股东全部权益在2017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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市桑达实业股份有限公司，被评估单位为深圳市桑达无线通讯技术有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的使用者。

(一) 委托人简介

企业名称：深圳市桑达实业股份有限公司（简称“深桑达”）

统一社会信用代码：914403001922517431

股票代码：000032

住所：深圳市南山区科技园科技路1号桑达科技大厦15-17层

法定代表人：周剑

注册资本：42,225.4134万元

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1993年12月04日

营业期限：1993 年 12 月 04 日至 2043 年 12 月 04 日

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：研发、生产、销售通信设备、交通通讯设备（生产场地营业执照另行办理）、计算机及软件、办公自动化设备、机械、光机电一体化设备、电子检测设备、税控设备、税控收款机（不含限制项目）、半导体照明产品；监控系统项目的设计、开发、咨询；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；进出口业务按深贸管审证字第 523 号外贸企业审定证书规定办理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营，物业管理及自有物业租赁；兴办实业（具体项目另行申报）；仓储服务、国内外货物运输及代理服务（需许可经营项目另行办理申请）。

（二）被评估单位简介

1. 企业概况

企业名称：深圳市桑达无线通讯技术有限公司（简称“桑达无线”）

住 所：深圳市福田区深南中路爱华大厦 13 层

法定代表人：吴海

注册资本：6,660.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1988 年 6 月 13 日

营业期限：自 1988 年 6 月 13 日至 2028 年 6 月 13 日

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：铁路、公路、城市轨道交通通讯设备、监控系统项目的设计、开发、咨询（不含限制项目）；研发、销售电子设备、微电子器件、通讯传输、交换系统、移动通信系统设备（不含专营、专控、专卖商品）；经营机电产品；从事货物、技术进出口业务（不含分销、国家专营专控商品）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

深圳市桑达无线通讯技术有限公司前身为深圳市丰德微电子有限公司，系由深圳市人民政府以深府办（1988）434 号文批准，于 1988 年 6 月 13 日取得深圳市工商行政管理局颁发的营业执照，出资总额

为 490 万元，由中国电子器件公司深圳分公司（出资额为 160 万元，占总出资额比例 32.60%）、电子工业部第四十五研究所（出资额为 100 万元，占总出资额比例 20.40%）、清华大学科学技术开发部（出资额为 100 万元，占总出资额比例 20.40%）、西北机器厂（出资额为 50 万元，占总出资额比例 10.20%）、电子工业部第四十八研究所（出资额为 30 万元，占总出资额比例 6.10%）、中国科学院光电技术研究所（出资额为 10 万元，占总出资额比例 2.10%）、浙江大学（出资额为 20 万元，占总出资额比例 4.10%）、福建电子精密光电设备工业公司（出资额为 20 万元，占总出资额比例 4.10%）等 8 家单位组建。1988 年 8 月 20 日，深圳中华会计师事务所出具“验资报字（1988）第 120 号”《验资报告》，确认截至 1988 年 8 月 19 日，深圳市丰德微电子有限公司已收到股东缴纳的注册资本合计 288 万元，均以货币出资。

1989 年 10 月，经深圳市人民政府办公厅《关于深圳丰德微电子有限公司股权转让的批复》（深府办[1989]893 号文），并经各方股东同意，中国电子器件公司深圳分公司将其所持有的 32.60% 股权，福建电子精密光电设备工业公司将其所持有的 4.10% 股权，清华大学科学技术开发部将其所持有的 20.40% 股权中的一半（即 10.20%）转让给中国电子信息产业集团公司。1989 年 11 月 14 日，深圳中华会计师事务所出具“内验资（1989）第 B415 号”《验资报告》，确认深圳市丰德微电子有限公司已收到股东缴纳的注册资本合计 250.40 万元。

1991 年 1 月，经深圳市丰德微电子有限公司申请，深圳市工商行政管理局向丰德微电子颁发了新的营业执照，载明注册资金为 250 万元。根据深圳中华会计师事务所出具“内验资（1989）第 B415 号”《验资报告》确认，丰德微电子实收资本为 250.40 万元。其中中国电子信息产业集团公司出资额为 150 万元，占出资总额的 59.2%；电子工业部第四十五研究所出资额为 40 万元，占总出资额的 16%；清华大学科学技术开发部出资额为 16.4 万元，占总出资额的 6.5%；西北机器厂出资额为 20 万元，占总出资额的 8%；电子工业部第四十八研究所出资额为 12 万元，占总出资额的 4.8%；中国科学院光电技术研究所出资额为 4 万元，占总出资额的 1.6%；浙江大学出资额为 8 万

元，占总出资额的 3.2%。

1996 年，根据公司股东会决议，同意清华大学科学技术开发部将持有的 6.4%股权转让给中国电子信息产业集团公司。

1997 年，根据公司股东会决议，同意浙江大学将其持有的 3.2%股权转让给中国电子信息产业集团公司。

1998 年，根据公司第六次股东会议决议并经电子工业部经济调节与国有资产监督司同意，电子工业部第四十八研究所将其持有的 4.8%股权转让给中国电子信息产业集团公司。

2003 年，根据公司股东会决议，并经中国电子信息产业集团公司《关于深圳地区部分企业股权划转的通知》（中电资[2003]359 号文）同意，北京中路兆华资产评估有限公司出具了《深圳市丰德微电子有限公司股权变更项目资产评估报告书》（中路评报字[2003]第 20 号），中国电子信息产业集团公司将其持有的 74.4%的股权划拨给深圳桑达电子总公司。根据《关于信息产业部所属部分事业单位更名的批复》（中编办字[1999]58 号），电子工业部第四十五研究所更名为信息产业部电子第四十五研究所，而根据《关于信息产业部 47 个电子科研院所划转更名的通知》（信部人[2002]307 号），信息产业部电子第四十五研究所更名为中国电子科技集团公司第四十五研究所。2003 年 11 月，深圳桑达电子总公司名称变更为深圳桑达电子集团有限公司。

2004 年，根据公司股东会决议，中国电子科技集团公司第四十五研究所将其持有的 16%股权转让给深圳迪富宾馆，西北机器厂将其持有的 8%股权转让给深圳迪富宾馆，中国科学院光电技术研究所将其持有的 1.6%的股权转让给深圳迪富宾馆。经过上述股权转让后，深圳桑达电子集团有限公司出资额为 186 万元，占总出资额的 74.4%；深圳迪富宾馆出资额为 64 万元，占总出资额的 25.6%。

2007 年 9 月，根据公司股东会决议，深圳迪富宾馆将其持有的 25.6%股权无偿划转给深圳桑达电子集团有限公司。

2007 年 10 月，经深圳市工商行政管理局核准，深圳市丰德微电子有限公司名称变更为深圳市桑达无线通讯技术有限公司。

2007 年 11 月 27 日，根据公司股东会决议，公司新增注册资本

2,750 万元，由深圳桑达电子集团有限公司以货币方式缴纳。增资后深圳桑达电子集团有限公司出资额为 3000 万元，持股比例为 100%。该增资事宜已经深圳中瑞泰会计师事务所验资，验资报告号为深中瑞泰验字(2007)第 094 号。

2009 年 7 月，经公司股东会决议，同意无线通讯公司进行改制，注册资本增加至 3330 万元，由房向东等 22 名员工以现金方式出资 384.4114 万元，其中 330 万元计入注册资本，54.4114 万元计入资本公积金。中国电子信息产业集团有限公司出具《关于同意深圳市桑达无线通讯技术有限公司改制的批复》（中电资[2009]489 号），同意无线通讯经股东会决议通过的改制方案，并根据以 2009 年 3 月 31 日为评估基准日的评估结果进行股权结构调整，增资后深圳市桑达无线通讯技术有限公司注册资本由 3000 万元增加至 3330 万元，深圳桑达电子集团有限公司持股比例为 90.09%，房向东等 22 名员工持股比例为 9.91%。该增资事宜已经深圳中瑞泰会计师事务所验资，验资报告号为深中瑞泰验字(2009)第 106 号。

2010 年 11 月，根据公司股东会决议，股东程荣梅将其持有的 0.78% 股权分别转让给孙鑫等 9 名自然人。

2011 年 11 月，根据公司股东会决议，股东黄俊将其所持有的 0.09% 股权转让给张鹏；股东孙晓博将其所持有的 0.08% 股权转让给顾骏；股东陈健将其所持有的 0.02% 股权、0.1% 股权、0.03% 股权分别转让给顾骏、潘杭丽、孔庆富。

2012 年 4 月，根据公司股东会决议，股东宋翔将其持有的 0.37% 股权转让给吴海。

2012 年 4 月 30 日，根据桑达资[2012]48 号决议，公司股东会一致通过深圳市桑达无线通讯技术有限公司关于未分配利润转增注册资本事项，以 4,162.5 万元未分配利润按出资比例转增资本并向股东进行部分分红。其中：转增资本金额为 3,330 万元，现金分红金额为 832.5 万元（其中 750 万元分红给深圳桑达电子集团有限公司，82.5 万元分给自然人股东）。本次增资后公司的注册资本变更为 6660 万元，本次增资事宜已经深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）验资，验资报告号为深中瑞泰验字[2012]第 026 号。

2012 年 10 月，根据公司股东会决议，股东吴胜勇将其持有的 0.37%股权转让给何兵，秦重军将其持有的 0.09%、0.09%、0.05%股权分别转让给冯遂涛、柳良、杨胜。

2013 年 4 月，根据公司股东会决议，股东王梅艳将其持有的 0.05%、0.03%股权分别转让给冯遂涛、张鹏。

2013 年 8 月，根据公司股东会决议，股东柳良将其持有的 0.05%、0.04%股权分别转让给冯遂涛、杨胜。

2013 年 11 月，根据公司股东会决议，股东刘香山将其持有的 0.59%股权分别转让给冯遂涛、杨胜、张鹏、朱烜伟、田玮、陈淑贤和伍江勇。

2014 年 6 月，根据公司股东会决议，股东吴海将其持有的 1.3%股权分别转让给何兵、潘杭丽和郭昕蓓。

2014 年 7 月，深圳桑达电子集团有限公司更名为中国中电国际信息服务有限公司。

经过上述多次股权变更后，深圳市桑达无线通讯技术有限公司股东为中国中电国际信息服务有限公司和 26 名自然人，持股比例分别为 90.09%和 9.91%。

2014 年 8 月，公司股东会决议一致通过，同意深圳市桑达实业股份有限公司以发行股份的方式向公司全体股东购买其合计持有的公司 100%股权。本次股权转让各方于 2015 年 5 月《签订发行股份购买资产协议》。

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳市桑达实业股份有限公司资产重组有关问题的批复》（国资产权[2015]377 号）、《中国电子信息产业集团有限公司关于深圳市桑达实业股份有限公司非公开发行股票收购资产的请示》（中电资[2015]228 号），同意中国中电国际信息服务有限公司及 26 名自然人股东将合计持有的本公司 100%股权转让给深圳市桑达实业股份有限公司。

截止评估基准日，深圳市桑达无线通讯技术有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市桑达实业股份有限公司	6,600.00	100.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合 计	6,600.00	100.00%

3.近几年的资产、财务和经营状况

近几年来来的财务状况如下表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	29,117.56	33,985.44	40,104.82
投资性房地产	6.50	5.03	4.01
固定资产	495.50	446.77	437.82
无形资产	1,375.88	906.81	453.79
长期待摊费用	73.33	36.67	-
递延所得税资产	73.90	118.88	156.65
其他非流动资产	-	-	-
资产总计	31,142.66	35,499.60	41,157.08
流动负债	2,111.42	2,090.94	2,086.45
非流动负债	100.00	-	-
负债合计	2,211.42	2,090.94	2,086.45
净资产	28,931.25	33,408.66	39,070.63

近几年的经营业绩如下表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	10,828.62	9,827.10	8,950.19
减：营业成本	1,910.50	1,749.95	1,533.88
税金及附加	165.57	145.95	140.26
销售费用	551.60	524.87	499.34
管理费用	2,544.76	3,058.53	3,016.93
财务费用	-78.77	-211.74	-2,229.52
资产减值损失	133.61	299.89	251.77
加：投资收益	-	-	-
其他收益	-	-	722.08
二、营业利润	5,601.36	4,259.65	6,458.96
加：营业外收入	1,672.25	953.97	117.19
减：营业外支出	0.61	-	0.00
三、利润总额	7,273.00	5,213.62	6,576.14
减：所得税费用	1,043.55	736.21	914.17

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
四、净利润	6,229.45	4,477.41	5,661.97

评估基准日、2016 年度的财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见的审计报告；2015 年度的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见的审计报告。

4.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为深圳市桑达实业股份有限公司，被评估单位为深圳市桑达无线通讯技术有限公司。截止评估基准日被评估单位是委托人的全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

深圳市桑达实业股份有限公司拟对深圳市桑达无线通讯技术有限公司进行减值测试，为此需对深圳市桑达无线通讯技术有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是深圳市桑达无线通讯技术有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是深圳市桑达无线通讯技术有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产；负债包括流动负债。总资产账面价值为 41,157.08 万元，总负债账面价值为 2,086.45 万元，净资产账面价值为 39,070.63 万元。

截止评估基准日，纳入评估范围的资产类型、账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	40,104.82
非流动资产	2	1,052.26
其中：投资性房地产	3	4.01
固定资产	4	437.82
无形资产	5	453.79
长期待摊费用	6	-
递延所得税资产	7	156.65
其他非流动资产	8	-
资产总计	9	41,157.08
流动负债	10	2,086.45
非流动负债	11	-
负债总计	12	2,086.45
净资产	13	39,070.63

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本资产评估报告的市场价值与会计准则规定的公允价值匹配。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

委托人根据减值测试日的需要确定本次评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.北京中企华资产评估有限责任公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《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修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《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);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
8. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
10. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
11. 《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65号);
12. 《营业税改征增值税试点方案》(财税第[2011]110号);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
14. 《高新技术企业认定管理办法》(国科发火[2016]32号);
15. 《高新技术企业认定管理工作指引》(国科发火[2016]195号);
16. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税[2015]119号);
17. 《软件产品管理办法》(工业和信息化部令第9号);
18. 《关于软件产品增值税政策的通知》(财税[2011]100号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- 7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
- 9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 13.《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 17.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证;
- 2.机动车行驶证;
- 3.专利证书;
- 4.著作权(版权)相关权属证明
- 5.商标注册证、商标申请受理单;
- 6.设备购置发票、合同;
- 7.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3.企业有关部门提供的财务资料及未来年度经营计划;
- 4.企业提供的未来年度收益预测及相关资料;

- 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 6.Wind 资讯;
- 7.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考

- 1.《企业会计准则第 8 号—资产减值》;
- 2.《关于调整增值税率的通知》(财税[2018]32 号);
- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 4.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告;
- 5.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

具体结合本次评估目的为减值测试提供参考,根据《以财务报告为目的的评估指南》,可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者,在已确信资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值,并通过减值测试的前提下,可以不必计算另一项数值。

针对本次评估对象而言,同行业类似资产的可比交易案例较少,不满足采用市场法确定委估资产组的公允价值。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》,无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时,应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。因此,本次评估选择采用收益法进行财务报告目的的评估。具体方法如下:

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率;

n : 预测期;

i : 预测期第*i*年;

g : 永续期增长率。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中: K_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;
 E : 权益的市场价值;
 D : 付息债务的市场价值;
 t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;
 MRP : 市场风险溢价;
 β : 权益的系统风险系数;
 r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2018 年 3 月 19 日至 2018 年 4 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2018 年 3 月 16 日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验，拟定了《资产评估计划》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产情况、资产分布等具体特点，再结合本次评估目的，我公司成立了评估现场工作小组，负责收益法的评估。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年3月19日至2018年4月10日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆及知识产权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设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；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位以现行的运营方式、管理模式、产品结构为基准且持续经营；

5.假设被评估单位生产或销售的产品均在其资格允许范围内，且未来不会出现重大质量缺陷或重大技术故障；

6.假设被评估单位的高新技术企业资质到期后，未来能按时获得延续；

7.被评估单位所使用的房屋均为租赁性质，主要办公场所位于深圳市南山区科技园科技路1号桑达科技大厦11层，合同租赁期限至2018年12月31日。本次评估假设上述租约到期后可续租，不因办公场所变化对公司生产经营产生重大影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

深圳市桑达无线通讯技术有限公司评估基准日总资产账面价值为41,157.08万元，总负债账面价值为2,086.45万元，净资产账面价值为39,070.63万元。

收益法评估后的深圳市桑达无线通讯技术有限公司股东全部权益价值为80,366.72万元，评估增值41,296.09万元，增值率105.70%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)次纳入评估范围的资产、负债账面值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《深圳市桑达无线通讯技术有限公司2017年度审计报告》，审计报告号为XYZH/2018SZA20152，报告类型为标准无保留意见。

(二)本次评估范围中有2项房屋建筑物，分别为颂德花园2号楼1911房和颂德花园2号楼706房，位于深圳市福田区梅林二街，建筑面积合计为129.64平方米，截止评估基准日尚未取得房地产权证。经

评估人员了解，上述 2 套房屋属于企业人才住房，企业只能将住房配租给本单位具满足人才认定条件的人租住，企业并没有完全产权。基于上述情况，本次评估时，对上述 2 套房屋按账面值确认评估值。

(三)2018 年 4 月 4 日，根据财政部、税务总局公布的《关于调整增值税率的通知》财税[2018]32 号，自 2018 年 5 月 1 日起，1) 纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%；2) 原适用 17%税率且出口退税率为 17%的出口货物，出口退税率调整至 16%。原适用 11%税率且出口退税率为 11%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至 10%。基于上述政策调整发生在评估基准日后且在评估报告出具前，因此评估人员在预测未来收益时，自 2018 年 5 月 1 日起按照新增增值税率进行考虑。

(四)2015 年 11 月，深圳市桑达无线通讯技术有限公司取得了《高新技术企业证书》，证书编号为 GF201544201209，有效期为三年。根据相关规定，被评估单位自 2015 年度起企业所得税税率执行 15%税收优惠政策。截止 2017 年底，被评估单位已享受完三年的所得税优惠，但是证书尚未到期，故本次评估时，假设被评估单位高新技术企业资质到期后，未来能按时获得延续，预测期仍按 15%税率进行考虑。若未来无法获得延续，会对收益法评估结果产生较大影响。评估人员提醒委托人对该事项进行重点关注。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

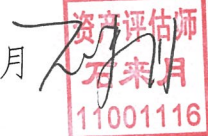
本资产评估报告提出日期为 2018 年 4 月 20 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：李文彪



资产评估师：石来月



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年四月二十日



资产评估报告附件

附件一、被评估单位审计报告；

附件二、委托人和被评估单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、北京市财政局评估机构备案公告；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。