深圳桑菲消费通信有限公司
拟资产转让所涉及的机器设备

资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-504 号

国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一四年九月三十日
中国·深圳

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

目　　录

注册资产评估师声明 1
摘要 2
资产评估报告 5
一、委托方、产权持有单位概况及其他评估报告使用者 5
二、评估目的 6
三、评估对象和评估范围 6
四、价值类型及其定义 6
五、评估基准日 6
六、评估依据 6
七、评估方法 8
八、评估程序实施过程和情况 14
九、评估假设 16
十、评估结论 17
十一、特别事项说明 18
十二、评估报告使用限制说明 19
十三、评估报告日 20
评估报告附件 21

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、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无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

深圳桑菲消费通信有限公司
拟资产转让所涉及的机器设备
资产评估报告
（摘要）

国众联评报字（2014）第 2-504 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳桑菲消费通信有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对深圳桑菲消费通信有限公司拟实施资产转让行为涉及的机器设备在 2014 年 4 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及产权持有单位

委托方及产权持有单位：深圳桑菲消费通信有限公司

二、评估目的

深圳桑菲消费通信有限公司拟资产转让，本次评估系为深圳桑菲消费通信有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得《深圳桑菲消费通信有限公司董事会五届五次会议决议》批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳桑菲消费通信有限公司于评估基准日资产转让行为所涉及的机器设备。

评估范围为深圳桑菲消费通信有限公司于评估基准日资产转让行为所涉及的生产设备及测试设备，账面原值 110,642,252.44 元，账面净值 19,027,939.88 元。评估前

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

账面值未经审计。

产权持有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，以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 4 月 25 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、评估程序实施过程和情况

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，按照我公司与深圳桑菲消费通信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产权持有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

本次评估采用成本法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2014 年 4 月 25 日账面值 19,027,939.88 元，评估值 19,523,560.00 元，评估增值 495,620.12 元，增值率 2.60%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 4 月 25 日

产权持有单位：深圳桑菲消费通信有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
生产设备	66,835,834.14	17,245,813.85	28,713,360.00	16,438,310.00	-38,122,474.14	-807,503.85	-57.04	-4.68
测试设备	43,806,418.30	1,782,126.03	9,202,100.00	3,085,250.00	-34,604,318.30	1,303,123.97	-78.99	73.12
合　计	110,642,252.44	19,027,939.88	37,915,460.00	19,523,560.00	-72,726,792.44	495,620.12	-65.73	2.60

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，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

深圳桑菲消费通信有限公司
拟资产转让所涉及的固定资产
资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-504 号

深圳桑菲消费通信有限公司：

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，采用成本法，按照必要的评估程序，对深圳桑菲消费通信有限公司拟实施资产转让行为涉及的固定资产在 2014 年 4 月 25 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、产权持有单位概况及其他评估报告使用者

（一）概况

1.企业概况

企业名称：深圳桑菲消费通信有限公司

注 册 号：440301501129100

住　　所：深圳市科技工业园桑达工业大厦

法定代表人：陈旭

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：一九九六年十月廿五日

2.委托方和产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一家单位。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

根据深圳桑菲消费通信有限公司的介绍，评估报告的其他使用者包括深圳桑菲消费通信有限公司的股东；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、评估目的

深圳桑菲消费通信有限公司拟资产转让，本次评估系为深圳桑菲消费通信有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得《深圳桑菲消费通信有限公司董事会五届五次会议决议》批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳桑菲消费通信有限公司于评估基准日资产转让行为所涉及的机器设备。

评估范围为深圳桑菲消费通信有限公司于评估基准日资产转让行为所涉及的生产设备及测试设备，账面原值 110,642,252.44 元，账面净值 19,027,939.88 元。73 台生产设备、704 台测试设备均安装存放于深圳桑菲消费通信有限公司位于科技工业园的车间内，现场勘察时，设备维护保养、运行良好。

产权持有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，以产权持有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桑菲消费通信有限公司纳入本次评估范围内的机器设备在基准日的市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 4 月 25 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律法规依据、评估准则依据、经济行为依据、产权依据、取价依据和其他参考依据包括：

（一）法律法规依据

1.《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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

36 号公布）；

2.《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）；

3.《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）；

4.《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；

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.《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）；

8.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）；

9.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）；

10.《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；

11.《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起施行）；

12.《中华人民共和国企业国有资产法》（2009 年 5 月 1 日起施行）；

13.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；

14.其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

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——机器设备》(中评协[2007]189 号)；

8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

9.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为依据

1.《深圳桑菲消费通信有限公司董事会五届五次会议决议》；

2.《资产评估业务约定书》。

（四）权属依据

1.营业执照、税务登记证、组织机构代码证、企业章程等；

2.重要设备购买合同、进口设备报关单；

3.其他产权证明文件。

（五）取价依据

1.企业提交的财务会计资料；

2.《2014 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

3.阿里巴巴网站市场报价查询；

4.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

5.评估人员市场调查获取的相关资料；

6.评估机构价格信息资料库；

7.其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；

2.设备询价的相关网站或图书；

3.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《资产评估准则》，注册资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本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。

1.市场法适用性分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

由于所在周边区域内与委托评估对象在设备型号、设备现状相同或相近的二手设备交易案例均较少，且交易市场不活跃，市场上不能提供足够数量的可比资产的销售数据，因此，不宜采用市场法进行评估。

2.收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估设备是通过预测委估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

由于本次评估的资产不具备独立获利能力。因此不宜采用收益法进行评估。

3.成本法适用性分析

资产评估中的成本法，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，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、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，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

本次评估，由于成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此，选择成本法进行评估。计算式如下：

评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、其它费用和资金成本等部分组成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价＝设备购置价＋运杂费+安装调试费＋其他费用＋资金成本－可抵扣增值税

其中：设备购置价为含税价。

a.设备购置价的确定：

凡能通过查询有关报价手册或向销售厂商询价询到基准日市场价格的设备，以此价格作为购置价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正，得出设备购置价；

对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价；

b.运杂费的确定：

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c.安装调试费的确定：

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，综合测算确定其费用。如供货条件约定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计安装调试费。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d.其他费用的确定：

其他费用包括设计费、监理费、建设单位管理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

e.资金成本的确定：

资金成本计算时，合理工期以设备所在项目或生产线重置为前提考虑合理工期；贷款利率按基准日同期银行贷款利率计算。

2.设备成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

具体确定如下：

●大型设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

设备综合成新率计算公式如下：

η 综合=η_1×40%+η_2×60%

其中：η =综合成新率

η_1=理论成新率

η_2=现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

理论成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%(超出经济寿命年限服役设备）

现场勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

3.评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

（二）典型案例

案例一：高速贴片机（生产设备评估明细表第 5 项）

1.设备概况；

产权持有单位：深圳桑菲消费通信有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

设备名称：高速贴片机

规格型号：NXT2

购置日期：2011-8-6

启用日期：2011-8-6

生产厂家：AMERICAN TEC COMPANY LIMITED

账面原值：6,159,624.40 元

账面净值：4,599,186.21 元

设备数量：1 台

2.评定估算

2.1 重置全价的确定

经向设备国内经销商询价，NXT2 目前不含税售价为 460 万元，运杂费、安装调试费包含在内。

则该设备的重置全价为 4,600,000.00×1=4,600,000.00 元。

2.2 综合成新率的确定：

2.2.1 理论成新率：

高速贴片机的经济寿命年限为 14 年，该设备从 2011 年 8 月投入使用，到评估基准日 2014 年 4 月已使用 2.72 年。则：

理论成新率η 1＝（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

＝（14-2.72）/14×100%

＝81%（取整）

2.2.2 现场勘查成新率：

该高速贴片机维护良好，整体运行情况良好，现场勘查情况如下：

项目名称	标准分	实际状态	实际得分
1、精度、性能、生产能力	15	符合设计标准及工艺要求	10
2、各传动、运转、变速系统情况	10	比出厂时有所减慢	7
3、操作系统情况	10	比出厂时有所减慢	7
4、润滑系统情况	10	不畅通	7
5、电器数控系统情况	10	齐全、反应稍慢	7
6、滑动部位、轴承磨损情况	10	正常磨损	7
7、外观成色	5	有些许油垢、锈蚀	4

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8、附件、配套装置情况	10	齐全，零部件有更换	7
9、安全防护装置情况	10	齐全不可靠	7
10、能耗情况	10	比出厂时标准耗能高	7
合计	100		70

故勘查成新率为 70%。

2.2.3 综合成新率：

$\eta = \eta 1 \times 40\% + \eta 2 \times 60\%$

$= 81\% \times 40\% + 70\% \times 60\%$

$= 74\%$(取整)

2.3 评估值的确定：

评估值＝重置全价×综合成新率

＝4,600,000.00×74%

＝3,404,000.00 元

案例二：移动终端综合测试仪（测试设备评估明细表第 275 项）

1.设备概况；

产权持有单位：深圳桑菲消费通信有限公司

设备名称：移动终端综合测试仪

规格型号：4923B

购置日期：2012 年 1 月

启用日期：2012 年 1 月

生产厂家：湖北众友

账面原值：113,960.11 元

账面净值：82,383.66 元

设备数量：1 台

2.评定估算

2.1 重置全价的确定

经向深圳市科必佳电子仪器有限公司咨询，该设备不含税售价为 85,000.00 元（含运杂费、安装调试费等）。则：

重置全价=重置单价×数量=85,000.00×1=85,000.00 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2.2 综合成新率的确定

2.2.1 理论成新率：

移动终端综合测试仪的经济寿命年限为 8 年，该设备从 2012 年 1 月投入使用，到评估基准日 2014 年 4 月已使用 2.27 年。则：

理论成新率η 1＝（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

＝（8-2.27）/8×100%

＝72%

2.2.2 现场勘查成新率：

该是设备维护一般，整体运行情况较好，现场勘查成新率取 60%。

2.2.3 综合成新率：

η ＝η 1×40%+η 2×60%

＝72%×40%+60%×60%

＝65%(取整)

2.3 评估值的确定：

评估值＝重置全价×综合成新率

＝85,000.00×65%

＝55,250.00 元

采用相同的评估方法对其他设备进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

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，按照我公司与深圳桑菲消费通信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产权持有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.接受深圳桑菲消费通信有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及产权持有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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2. 根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制定评估综合计划和程序计划，组织并确定评估人员。确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据评估对象的特点，向被评估企业提交“资产评估申报表”、“资产调查表”和“资料清单”，并指导企业填写。

（二）资产清查阶段

在产权持有单位如实申报资产并对评估对象进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。具体内容与过程如下：

1.指导企业填报相关表格并准备资料

指导产权持有单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“申报评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解评估范围内各类资产的概况，然后审查资产评估申报表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象。

3.现场核实与调查

依据资产评估申报表，评估人员对申报的各类资产进行了现场核实与调查。针对不同的资产的性质及特点，采用了不同的核实方法。

4.完善申报评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5.查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料和资料来源进行了必要的查验。

（三）评定估算阶段

通过分析，选用成本法进行评估。评估人员结合企业情况确定各类资产的具体评估参数和价格标准，开展资产基础法各项评定估算工作。

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

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，按照我公司资产评估规范化要求，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。本次假设公司使用方式为在用续用。

3.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.国家对产权持有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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

4.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

5.假设评估范围内的资产权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷。

（三）特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

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

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

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.假设深圳桑菲消费通信有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论：

在评估基准日 2014 年 4 月 25 日账面值 19,027,939.88 元，评估值 19,523,560.00 元，评估增值 495,620.12 元，增值率 2.60%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 4 月 25 日

产权持有单位：深圳桑菲消费通信有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
生产设备	66,835,834.14	17,245,813.85	28,713,360.00	16,438,310.00	-38,122,474.14	-807,503.85	-57.04	-4.68
测试设备	43,806,418.30	1,782,126.03	9,202,100.00	3,085,250.00	-34,604,318.30	1,303,123.97	-78.99	73.12
合　计	110,642,252.44	19,027,939.88	37,915,460.00	19,523,560.00	-72,726,792.44	495,620.12	-65.73	2.60

（二）评估增减值原因分析：

设备评估增值主要原因是企业会计折旧年限低于评估所选取的经济寿命年限。

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）由委托方和产权持有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。根据中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

（三）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。

（四）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。

（五）我们的评估是根据委托方及产权持有单位申报进行的，评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（六）评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

（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。

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国有资产监督管理部门审查使用，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 2014 年 4 月 25 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成日为 2014 年 9 月 30 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

注册资产评估师：邢贵祥

注册资产评估师： 陈军

2014 年 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估报告附件

目　　录

一、经济行为文件复印件

二、委托方及产权持有单位营业执照复印件

三、部分产权证明文件复印件

四、委托方及产权持有单位承诺函

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

九、资产评估业务约定书

十、资产评估明细表

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站