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

资产评估说明

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

资产评估说明目录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明 1
第二部分：评估目的、评估对象与评估范围说明 2
一、评估目的 2
二、评估对象和范围 2
第三部分：资产清查核实情况说明 3
一、资产清查核实内容 3
二、实物资产分布情况及特点 3
三、影响资产清查的事项 3
四、资产清查的过程与方法 3
五、资产清查结论 4
第四部分：资产基础法评估技术说明 5
第五部分：评估结论及其分析 11

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

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

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

第二部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、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。

二、评估对象和范围

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。

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

第三部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

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，对其纳入评估范围的深圳桑菲消费通信有限公司机器设备进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型有生产设备和测试设备。

上述资产评估前账面金额如下：账面原值 110,642,252.44 元，账面净值 19,027,939.88 元。其中，生产设备账面原值 66,835,834.14 元，账面净值 17,245,813.85 元，测试设备账面原值 43,806,418.30 元，账面净值 1,782,126.03 元。评估前账面值未经审计。

二、实物资产分布情况及特点

深圳桑菲消费通信有限公司机器设备分为生产设备和测试设备，分布在各个生产、测试车间，部分设备暂未使用。设备保养状况良好。

三、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

（二）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。

四、资产清查的过程与方法

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

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

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。

五、资产清查结论

深圳桑菲消费通信有限公司具有完整的设备管理和财务核算制度。各相关设备管理部门及管理人员严格遵守管理制度，设备保养状况良好。

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

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

第四部分：资产基础法评估技术说明

（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

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

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

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：

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

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。

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%。

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。

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

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

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：

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

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
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

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

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

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。

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

第五部分：评估结论及其分析

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。

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。

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