深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益

资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-260 号

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一四年七月十五日
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、被评估单位概况及其他评估报告使用者..... 5
二、评估目的 8
三、评估对象和评估范围..... 8
四、价值类型及其定义..... 9
五、评估基准日 10
六、评估依据 10
七、评估方法 11
八、评估程序实施过程和情况..... 13
九、评估假设 14
十、评估结论 16
十一、特别事项说明 17
十二、评估报告使用限制说明..... 19
十三、评估报告日 19
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、负债清单由委托方、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

深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益资产评估报告

（摘要）

国众联评报字（2014）第 2-260 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳桑达电子集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对深圳桑达电子集团有限公司拟实施股权转让的经济行为涉及的东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益价值在 2014 年 4 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：深圳桑达电子集团有限公司

被评估单位：东莞市中电桑达科技有限公司

二、评估目的

深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让，本次评估系为深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为于 2014 年 4 月 30 日已获得《深圳桑达电子集团有限公司办公会议纪要》第【2014】8 号批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为东莞市中电桑达科技有限公司于评估基准日的股东全部权益。

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

股东全部权益账面金额1,518.84万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

评估范围为东莞市中电桑达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 1,519.34 万元，负债总额账面值 0.50 万元，所有者权益账面值1,518.84万元。评估前账面值已经大信会计师事务所有限公司审计，并出具了大信专审字[2014]第1-00597号的无保留意见审计报告。

具体评估范围与经济行为所涉及的评估范围以被评估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达电子集团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：

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

在评估基准日 2014 年 4 月 30 日资产总额账面值 1,519.34 万元，评估值 1,519.34 万元，评估值与账面值无差异；

负债总额账面值 0.50 万元，评估值 0.50 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 1,518.84 万元，评估值 1,518.84 万元，评估值与账面值无差异。

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 30 日

被评估单位：东莞市中电桑达科技有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	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	1,424.32	1,424.32	-	-
2	其中：货币资金	911.52	911.52	-	-
3	其他应收款	512.80	512.80	-	-
4	非流动资产	95.02	95.02	-	-
5	其中：在建工程	95.02	95.02	-	-
6	资产合计	1,519.34	1,519.34		
7	流动负债	0.50	0.50	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	0.50	0.50	-	-
10	净资产（所有者权益）	1,518.84	1,518.84	-	-

综上所述，东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益价值的评估值为 1,518.84 万元，人民币大写金额为：壹仟伍佰壹拾捌万捌仟肆佰元整。

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

深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益

资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-260 号

深圳桑达电子集团有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳桑达电子集团有限公司拟实施股权转让经济行为涉及的东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益价值在 2014 年 4 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：深圳桑达电子集团有限公司

注册地址：深圳市福田区华发北路桑达大厦三层

法定代表人：陈旭

注册资本：人民币叁亿玖仟万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 1985 年 5 月 24 日至 2035 年 5 月 24 日

注册号：440301103628705

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；生产、经营网络信息产品、软件、通信产品、消费电子产品、电子仪器与设备、电子元器件及其他电子产品；资产经营管理；自有物业租赁；物业管理（凭主管部门的资质证书经营）；酒店管理；进出口业务（凭进出口资格证经营）；信息技术服务（不含国家限制项目）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

（二）被评估单位概况

1.概况

企业名称：东莞市中电桑达科技有限公司

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

注册地址：东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地

法定代表人：吴平会

注册资本：人民币壹仟伍佰伍拾万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2012 年 4 月 5 日至长期

注册号：441900001290385

经营范围：研发、生产、销售：通信产品、网络信息产品、消费电子产品、电子仪器与设备、电子元器件及其他电子产品；研发、销售软件；实业投资；自有物业租赁；物业管理（凭有效资质证经营）；信息技术服务（不含互联网信息服务）；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可后方可经营）；房地产开发经营（凭有效资质证经营）。

2.企业简介及历史沿革：

东莞市中电桑达科技有限公司（以下简称东莞桑达）系由东莞市人民政府批准，于 2012 年 4 月成立。领取 NO.0282120 号企业法人营业会执照，法定代表人：吴平会，注册资本壹仟伍佰伍拾万元。东莞桑达母公司为：深圳桑达电子集团有限公司。最终控制方为：中国电子信息产业集团公司。地址在东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地。

根据章程的约定，其注册资本为人民币壹仟伍佰伍拾万元整，由深圳桑达电子集团有限公司出资人民币壹仟伍佰伍拾万元整，占注册资本的 100%，出资方式全部为货币。经深东莞市协诚会计师事务所于 2012 年 3 月 15 日出具“协诚验字（2012）第 2024 号”《验资报告》验证。

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	出资额（万元）	持股比例
深圳桑达电子集团有限公司	1550	100%
合 计	1550	100%

4.近年资产、损益状况

企业 2012 年、2013 年及 2014 年 4 月 30 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2012-12-31	2013-12-31	2014-4-30

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

流动资产	1,552.28	1,515.00	1,424.32
其中：货币资金	1,552.28	1,502.20	911.52
其他应收款	-	12.80	512.80
非流动资产	-	-	95.02-
其中：在建工程		75.90	95.02
资产总计	**1,552.28**	**1,590.90**	**1,519.34**
流动负债	1.35	66.47	0.50
非流动负债	-	-	-
负债总计	1.35	**66.47**	**0.50**
净 资 产	**1,550.94**	**1,524.42**	**1,518.84**

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014-4-30
营业收入	-	-	-
减：营业总成本	-1.29	-	
营业利润	1.29	**-26.53**	-5.59
利润总额	1.28	**-26.53**	-5.59
减：所得税	0.35	**-141.75**	-
净利润	0.94	**-26.51**	-5.59

注1：表中2012年数据已经信永中和会计师事务所审计并出具无保留意见审计报告，2013年、2014年1-4月数据已经大信会计师事务所审计并出具了大信专审字[2014]第1-00597号的无保留意见审计报告。

注2:2014年4月30日其他应收款账面值大幅增加，是交纳土地竞买保证金所至。东莞市中电桑达科技有限公司有意买入位于广东省东莞市虎门镇赤岗村宗地编号为2014WT033和2014WT034两块土地的土地使用权，2014年4月25日向东莞土地交易中心交纳了共计500万元的竞买保证金，两块宗地现状为三通一平，土地用途为工业用地，2014WT033地块面积为19697平方米，2014WT033地块面积为32619平方米。

注3：东莞市中电桑达科技有限公司成立于2012年4月5日，至评估基准日，仍处于开办期，因此2012年、2013年、2014年1至4月，均无营业收入。

5.委托方和被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位的股东。

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

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据深圳桑达电子集团有限公司的介绍，评估报告的其他使用者包括深圳桑达电子集团有限公司的股东；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）。

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

深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让，本次评估系为深圳桑达电子集团有限公司拟股权转让所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司全部股东权益的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为于 2014 年 4 月 30 日已获得《深圳桑达电子集团有限公司办公会议纪要》第【2014】8 号批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为东莞市中电桑达科技有限公司于评估基准日股权转让行为所涉及的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 1,518.84 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

评估范围为东莞市中电桑达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 1,519.34 万元，负债总额账面值 0.50 万元，所有者权益账面值 1,518.84 万元。评估前账面值已经大信会计师事务所有限公司审计，并出具了大信专审字[2014]第 1-00597 号的无保留意见审计报告。

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	1,424.32
其中：货币资金	2	911.52
其他应收款	3	512.80

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

非流动资产	4	95.02
其中：在建工程	5	95.02
资产总计	6	**1,519.34**
流动负债	7	0.50
非流动负债	8	-
负债总计	9	**0.50**
净 资 产	10	**1,518.84**

主要资产情况：

1. 货币资金

货币资金主要为库存现金和银行存款两部分，截止基准日货币资金账面值为9,115,170.75元。

2. 其他应收款

其他应收款主要包括支付东莞供电局的供电押金和土地保证金，截止评估基准日其他应收款账面值为5,128,000.00元，其中土地保证金为5,000,000.00元。东莞市中电桑达科技有限公司在2014年4月参与竞买位于广东省东莞市虎门镇赤岗村宗地编号为2014WT033和2014WT034两块土地，分别交纳了200万元人民币和300万元人民币的保证金。2014WT033宗地面积为19697平方米，2014WT034宗地面积为和32619平方米，两块宗地现状都为三通一平，土地用途都为工业用地。

3. 东莞市中电桑达科技有限公司截止基准日尚未营业，实物资产仅在建工程一项。在建工程主要为中电桑达筹建的中电桑达项目－中国电子东莞产业园A区项目，项目位于东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地。项目开工时间为2013年10月。预计完工日期2014年12月31日。至评估基准日投入在建工程的款项有中国电子东莞产业园A区项目的土地测量费、详细地质勘查工程进度款、项目电费及项目国土路条制作费用等。截止评估基准日账面价值为950,212.52元。

具体评估范围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东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

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。

从评估目的看:本次评估的目的是为委托方及相关方进行股权转让提供价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 4 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.《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）；

2.《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；

3.《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

4.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)；

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

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——企业价值》(中评协[2011]227 号)；

8.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号)；

9.《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协[2007]169 号）；

10.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

12.《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）；

13.《企业会计准则》；

14.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

1. 《深圳桑达电子集团有限公司办公会议纪要》第【2014】8 号；

2. 《资产评估业务约定书》。

（四）采用的取价标准

1.企业提交的财务会计经营资料及大信会计师事务所（特殊普通合伙）提供的审计报告（大信专审字[2014]第 1-00597 号）；

2.企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；

3.统计部门资料；

（五）参考资料及其他

1.评估基准日资产清查评估明细表；

2.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

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

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。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

由于被评估企业还未开始经营，无法预测未来收益，故此次评估不采纳收益法。

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。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法，然后对估结果进行分析，最终确定评估值。

（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

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

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。

1.2 其他应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

截止评估基准日东莞市中电桑达科技有限公司在建工程账面价值为 950,212.52 元，主要为 A 区项目的土地测量费、详细地质勘查工程进度款、项目电费及项目国土路条制作费用等，由于此项目完工进度及付款比例较低且开工时间至评估基准日未超过半年，故以核实后的账面值确定为评估值。

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达电子集团有限公司签定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.接受深圳桑达电子集团有限公司的委托后，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，评估人员对被评估单位申报的资产进行了清查和评估。

本阶段的工作时间为 2014 年 6 月 9 日～6 月 10 日。

（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

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

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；

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决算资料，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。

本阶段的工作时间为 2014 年 6 月 10 日～6 月 20 日。

（三）评定估算阶段

评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，对相关资产进行评估。

本阶段的工作时间为 2014 年 6 月 20 日～6 月 21 日。

（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，评估人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。

本阶段的工作时间为 2014 年 6 月 22 日～7 月 15 日。

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

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

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.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.国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内；

4.中国和所在国目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7.公司的经营模式没有发生重大变化。

（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、

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

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.假设东莞市中电桑达科技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被评估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

在评估基准日2014年4月30日相关资产总额账面值1,519.34万元，评估值1,519.34万元，评估值无增减。

相关负债总额账面值0.50万元，评估值0.50万元，评估值无增减。

净资产账面值为1,518.84万元，评估值1,518.84万元，评估值无增减。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014年4月30日

被评估单位：东莞市中电桑达科技有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	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	1,424.32	1,424.32	-	-
2	非流动资产	95.02	95.02	-	-
3	资产合计	1,519.34	1,519.34	-	-
4	流动负债	0.50	0.50	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债合计	0.50	0.50	-	-
7	净资产（所有者权益）	1,518.84	1,518.84	-	-

综上所述，东莞市中电桑达科技有限公司股东全部权益评估值为

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

1,518.84 万元，人民币大写金额为：壹仟伍佰壹拾捌万捌仟肆佰元整。

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。

（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）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；

（六）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。

（七）本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价，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。

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

八、东莞市中电桑达科技有限公司于 2014 年 5 月 13 日经公开挂牌，竞得虎门镇赤岗村 2014WT033 地块的土地使用权，该块土地为工业用地，总面积 19,697.00 平方米。2014 年 5 月 16 日与东莞市国土资源局协议签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截止至 2014 年 5 月 26 日，东莞市中电桑达科技有限公司已付清土地款 15,170,000.00 元，契税 455,100.00 元，交易服务费 21,877.50 元，印花税 7,590.00 元，合计 15,654,567.50 元。土地证尚在办理中。

九、东莞市中电桑达科技有限公司于 2014 年 5 月 13 日经公开挂牌，竞得虎门镇赤岗村 2014WT034 地块的土地使用权，该块土地为工业用地，总面积 32,619.00 平方米。2014 年 5 月 16 日与东莞市国土资源局协议签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截止至 2014 年 5 月 26 日，东莞市中电桑达科技有限公司已付清土地款 12,530,000.00 元，契税 375,900.00 元，交易服务费 19,897.50 元，印花税 6,270.00 元，合计 12,932,067.50 元。土地证尚在办理中。

十、东莞市中电桑达科技有限公司于 2014 年 5 月 13 日与东莞市国土资源局协议签订了《国有建设用地使用权出让合同》，该宗土地编号为 1906060500045，总面积为 13,380.20 平方米，该土地位于虎门镇赤岗社区，协议出让价为 6,021,090.00 元。截止至 2014 年 7 月 15 日款项已付清。土地证尚在办理中。

十一、东莞市中电桑达科技有限公司于 2014 年 5 月 13 日与东莞市国土资源局协议签订了《国有建设用地使用权出让合同》，该宗土地编号为 1906050100172，总面积为 12,594.80 平方米，该土地位于虎门镇北栅村，协议出让价为 5,667,660.00 元。截止至 2014 年 7 月 15 日款项已付清。土地证尚在办理中。

十二、东莞市中电桑达科技有限公司于 2014 年 5 月 6 日与深圳桑达电子集团有限公司资金管理部签订内部借款合同，借款金额为 8,000,000.00 元，借款期限为 2014 年 5 月 6 日至 2015 年 5 月 6 日，借款利率为月利率 5.75‰。借款用于支付上述 2014WT033 地块和 2014WT034 地块使用。

十三、东莞市中电桑达科技有限公司于 2014 年 5 月 14 日与深圳桑达电子集团有限公司资金管理部签订内部借款合同，借款金额为 10,000,000.00 元，借款期限为 2014 年 5 月 14 日至 2015 年 5 月 14 日，借款利率为月利率 5.75‰。借款用于支付上述 2014WT033 地块和 2014WT034 地块使用。

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

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 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2014 年 7 月 15 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：

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

深圳桑达电子集团公司拟股权转让所涉及的
东莞市中电桑达科技有限公司全部股东权益

二〇一四年七月十五日

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、深圳桑达电子集团有限公司办公会议纪要第【2014】8 号复印件
二、委托方营业执照复印件
三、被评估单位营业执照复印件
四、被评估单位评估基准日审计报告
五、委托方及被评估单位承诺函
六、注册资产评估师承诺函
七、资产评估机构营业执照复印件
八、资产评估机构资格证书复印件
九、注册资产评估师资格证书复印件
十、资产评估业务约定书

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