本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程项目

资产评估报告

大正评报字(2020)第 004A 号

(共二册,第一册)

北京国友大正资产评估有限公司

二〇二〇年一月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	11110200722020000060
资产评估报告名称：	东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程项目资产评估报告
资产评估报告文号：	大正评报字(2020)第004A号
资产评估机构名称：	北京国友大正资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	刘磊伯(资产评估师) 、许京海(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

声明 2
资产评估报告摘要 3
资产评估报告正文 6
一、 委托人、产权持有方和其他资产评估报告使用人概况 6
二、 评估目的 8
三、 评估对象和评估范围 8
四、 价值类型 10
五、 评估基准日 10
六、 评估依据 10
七、 评估方法 12
八、 评估程序实施过程和情况 17
九、 评估假设 19
十、 评估结论 19
十一、 特别事项说明 21
十二、 资产评估报告使用限制说明 23
十三、 资产评估报告日 24
十四、 签名盖章 24
附件 25
一、 与评估目的相对应的经济行为文件 26
二、 委托人与产权持有方法人营业执照 27
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料 28
四、 委托人和其他相关当事人的承诺函 29
五、 签名资产评估师的承诺函 30
六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件 31
七、 评估机构法人营业执照副本 32
八、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件 33
九、 评估汇总表 34
十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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对评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有方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。

七、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。

八、资产评估师已经（或者未）对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程项目

资产评估报告摘要

大正评报字(2020)第 004A 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受东莞市中电桑达科技有限公司的委托，按照国家法律、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，对因转让资产事宜涉及的东莞市中电桑达科技有限公司的位于东莞市的二期在建工程进行了评估。

1、 评估目的：对东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产提供价值参考；

2、 评估对象及评估范围：东莞市中电桑达科技有限公司的二期在建工程；

3、 评估基准日：2019 年 7 月 31 日；

4、 评估价值类型：市场价值；

5、 评估方法：市场法、成本加和法；

6、 评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用市场法和成本加和法进行了评定估算，并最终选取市场法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的二期在建工程的工业园（包含在建-土建、配套机器设备、占用的土地使用权）在基准日采用市场法进行评估的评估结果为 40,238.81 万元（含增值税价值），增值额 18,701.36 万元，增值率 86.83%。

资产评估结果汇总表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	委估资产	21,537.45	40,238.81	18,701.36	86.83
2	合计	21,537.45	40,238.81	18,701.36	86.83

7、 特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）截至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市的二期在建工程的各项房屋正在办理验收手续，截止报告出具日，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案，房地产权证正在办理过程中，评估人员取得了土地使用权出让合同、土地使用权证、用地规划许可证、工程规划许可证、工程施工许可证、核实测量报告、竣工备案表等资料，东莞市中电桑达科技有限公司承诺产权归其所有，不存在纠纷。

（2）本次是对申报的在建工程、土地和机器设备等资产实体进行评估，未考虑存在的与申报资产相关的债权债务的影响。

（3）本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（4）结合本次评估目的及与委托人沟通情况，本次评估结果包含评估增值税，对应的增值税税率为 9%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述特殊事项，评估人员提请报告使用者关注。

8、 需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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评估对象可实现价格的保证。

9、 评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2019 年 7 月 31 日起至 2020 年 7 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

10、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 1 月 20 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程项目

资产评估报告正文

大正评报字(2020)第 004A 号

中国电子信息产业集团有限公司、中国振华(集团)科技股份有限公司、东莞市中电桑达科技有限公司：

北京国友大正资产评估有限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，采用市场法和成本加和法，按照必要的评估程序，对东莞市中电桑达科技有限公司转让资产事宜涉及的位于东莞市的二期在建工程在 2019 年 7 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、产权持有方和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为中国电子信息产业集团有限公司、东莞市中电桑达科技有限公司、中国振华（集团）科技股份有限公司，其中东莞市中电桑达科技有限公司同时作为产权持有方。

（一） 委托人概况

1、委托人一

企业名称：中国电子信息产业集团有限公司

法定住所及经营场所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

法定代表人：芮晓武

注册资本：1848225.199664 万人民币

主要经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。

2、委托人二

企业名称：中国振华（集团)科技股份有限公司

法定住所及经营场所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 268 号

法定代表人：杨林

注册资本：51,480.60 万人民币

主要经营范围：自产自销电子产品、机械产品；贸易、建筑、经济信息咨询、技术咨询、开发、转让及服务，自产自销电子信息产品、光机电一体化产品、经济技术服务，电力电工产品、断路器、高低压开关柜、电光源产品、特种灯泡、输配电设备。

（二） 委托人三及产权持有方概况

1. 概况

企业名称：东莞市中电桑达科技有限公司

法定住所及经营场所：东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地

法定代表人：潘文章

注册资本：13,550 万人民币

实收资本：13,550 万人民币

主要经营范围：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）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（三） 委托人和产权持有方之间的关系

委托人中国电子信息产业集团有限公司是委托人中国振华(集团)科技股份有限公司的实际控制人，委托人中国振华(集团)科技股份有限公司持有委托人及产权持有方东莞市中电桑达科技有限公司 100%股权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、评估目的

本项目评估目的是对东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：

1. 中国振华（集团）科技股份有限公司 2019 年 8 月 2 日《总经理办公会纪要》(振华科技纪要[2019]20 号)。

2. 东莞市中电桑达科技有限公司 2019 年 8 月 5 日《总经理办公会纪要》（中电桑达总办字[2019]0031-1 号）。

三、评估对象和评估范围

（一） 评估对象和评估范围

1. 本项目的评估对象及评估范围为东莞市中电桑达科技有限公司的二期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程和无形资产-土地。各项资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年7月31日
固定资产-机器设备	10,842,008.79
在建工程-土建工程	181,490,809.12
无形资产-土地	23,041,701.40
资产总计	**215,374,519.31**

以上资产账面值未经审计，由产权持有方提供。

2. 评估范围内的机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜。

3. 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

4. 评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为33,077.90平方米。其中，1号厂房和2号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米，土地使用权年限为50年，至2064年6月13日届满；1号宿舍、2号食堂和3号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。上述土地已取得东府国用(2014)第特222号和东府国用（2014）第特191号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	土地终止日期	面积(m2)	账面价值
1	东府国用（2014）第特222号	2014.6.13.	工业用地	50	2064.6.13.	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用（2014）第特191号	2014.5.6.	科教用地	50	2064.5.6.	13,380.20	7,387,133.90

（二） 企业申报的表外资产的类型、数量。

经核查未发现企业存在未申报的表外资产。

（三） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（或者评估值）

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一） 经济行为依据

本次评估涉及的经济行为文件为：中国振华（集团）科技股份有限公司 2019 年 8 月 2 日《总经理办公会纪要》（振华科技纪要[2019]20 号）。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 12 次常务会议 2014 年 7 月 29 日修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；

5. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6．《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令 15 号）；

7．《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令 50 号）；

8．《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

9．《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

10．《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；

11．《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部 国资委 32 号令，2016 年）；

12．《企业国有资产评估管理暂行办法》 （国资委第 12 号，2005 年）；

13．《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

14．其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4．《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5．《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

6．《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

7．《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

8．《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

9．《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10．参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（四） 权属依据

1．国有土地使用证；

2．土地使用权出让合同；

3．建设用地规划许可证；

4．建设工程规划许可证；

5．建设工程施工许可证；

6．东莞市建设工程规划条件核实测量报告；

7．重要资产购置合同或发票；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8．其他资产权属证明文件。

（五） 取价依据

1． 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504 号)；

2． 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691 号（2017-11-19）；

3． 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36 号]；

4． 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

5． 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

6． 建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2015;

7． 《全国统一建筑安装工程工期定额》(建设部，建标[2016]161 号)；

8． 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4 号；

9． 产权持有方提供的工程预算等相关资料；

10． 土地方面的取价资料；

11． 东莞市基准地价体系；

12． 产权持有方提供的资产清单及其他资料；

13． 产权持有方提供的财务会计、经营方面的资料；

14． 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

15． 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；

16． wind 资讯资本终端；

七、评估方法

资产评估方法主要包括成本加和法、收益法和市场法。资产评估专业人员执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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，恰当选择评估方法。本次评估采用了市场法及成本加和法。

(一)市场法

市场比较法是指在求取待估资产价格时，将待估资产与在接近评估基准日时

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期内已经成交的可比资产加以比较，依照这些已经成交的资产价格，通过多项因素的修正而得出待估资产价格的一种估价方法。

本次评估对象为桑达二期在建工程，包含 5 项房屋、地下室及室外工程、配套设备及占用的土地使用权，基准日时点周边市场交易较活跃，可以获取可比交易案例，故可以采用市场法进行评估。

市场比较法估算资产价值的计算公式为：

评估值（不含税）=交易案例价格（不含税）×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

评估值（含税）=评估值（不含税）×（1+增值税税率）

(二)收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益来求取估价对象价值的方法，具体地说，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为现值来求取估价对象的方法。

评估对象为产权持有单位在建工程及配套机器设备、占用的土地使用权，根据产权持有方与有关部门口头沟通结果，有关部门暂不建议进行出租，故本次不采用收益法进行评估。

(三)成本加和法

成本加和法是指采用适宜的方法得出评估范围内各项资产的评估值并累加求和的评估方法。根据本次评估资产的特点，采用成本加和法进行评估。

评估值=Σ评估范围内各项资产的评估值。

（1）固定资产评估

1）机器设备类资产

机器设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

截止基准日共有机器设备共 110 台，主要为高压 PT 柜、电梯、低压馈电柜、柴油发电机等，位于顺东莞桑达二期在建的 5 项建筑物楼内，为在建工程-土建的配套设备。

根据本次评估目的，按照持续使用假设，以市场价格为依据，结合设备特点和收

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

集资料的情况，对机器设备采用重置成本法评估。

A.成本法

评估值（含税）=重置成本（含税）×成新率

重置成本（含税）=重置成本（不含税）×（1+增值税税率）

a. 重置成本的确定

① 机器设备

对于国产设备，重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本（不含税）=设备购置价+运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

i. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格综合分析确定。

ii. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

iii. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

大型设备根据行业设备安装工程定额测算。

iv. 基础费用

机器设备所需基础已在在建工程-土建中考虑，此处不重复计算。

v. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

vi. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设工期×1/2

vii. 增值税抵扣额

增值税抵扣额包括以购置价计算的增值税，以运费、基础费、安装调试费、其他费用为基础计算的增值税。

b. 成新率的确定

① 机器设备

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重＋理论成新率×权重

i. 理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率＝（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

ii. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

iii. 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

c. 本次评估中所涉及的主要参数的确定

主要设备参考寿命年限

配电柜等设备	15 年
客梯、货梯等设备	20 年
发电机	15 年

d. 评估值的确定

评估值（含税）=重置成本（含税）×成新率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重置成本（含税）=重置成本（不含税）×（1+增值税税率）

（2）在建工程

在建工程包括在建工程-土建。

1）在建工程-土建

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1）纳入本次评估范围的资产，账面值与评估基准日价格水平有差异的，评估人员根据工程预算书的工程造价，采用评估基准日价格水平进行工程造价调整，计算工程造价。

调整后工程造价=工程造价×综合调整系数

2)对于合理工期在半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出、以及在建工程的实体性贬值的余值作为评估值。

对于合理工期在半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。

资金成本=调整后工程造价×利率×工期/2，其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

（3）无形资产

无形资产包括土地使用权。

1）土地使用权

土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

根据评估土地的具体情况，产权持有方提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，土地使用权采用市场法进行评估。

市场法估算土地使用权价值的计算公式为：

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受中国电子信息产业集团有限公司、中国振华(集团)科技股份有限公司、东莞市中电桑达科技有限公司的委托，对东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市的二期在建工程进行评估，评估基准日经协商委托人定于2019年7月31日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一） 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有方及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；

2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；

3. 收集产权持有方所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；

4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；

5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；

6. 指导产权持有方搜集、准备有关评估资料；

7. 配合产权持有方进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；

2. 现场听取委托人及产权持有方有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解资产的配置和使用状况等；

3. 根据产权持有方提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同产权持有方做出调整，使其保持一致；

4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作,使其账实相符。具体为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作；

(2) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和分析、计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：

(1) 企业的整体情况资料、经济行为文件；

(2) 企业提供的资产评估明细表；

(3) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的付款发票、土地使用权证、建设用地许可证、出让合同、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、建设工程施工许可证、承诺函等；

(4) 收集评估技术资料，主要为房屋的部分竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

（三） 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

（四） 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，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，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

（五） 资产评估档案归档

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

（一） 公开市场假设；

（二） 资产原地续用假设；

（三） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（四） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（五） 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

（六） 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（七） 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

（八） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估采用市场法和成本加和法进行了评定估算。

（一） 市场法

至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程（包含固定资产-设备、土地使用权）账面值 21,537.45 万元，评估值 40,238.81 万元（含增值税价值），增值额 18,701.36 万元，增值率 86.83%。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	委估资产	21,537.45	40,238.81	18,701.36	86.83
2	合计	21,537.45	40,238.81	18,701.36	86.83

（二） 成本加和法

至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程（包含固定资产-设备、土地使用权）账面值 21,537.45 万元，评估值 30,946.11 万元（含增值税价值），增值额 9,408.66 万元，增值率 43.69 %。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

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/B×100%
固定资产	1	1,084.20	1,321.31	237.11	21.87
在建工程	2	18,149.08	25,921.89	7,772.81	42.83
无形资产	3	2,304.17	3,702.91	1,398.74	60.70
资产总计	4	21,537.45	30,946.11	9,408.66	43.69

（三）两种评估方法的评估结论差异分析

采用成本加和法对评估对象进行评估，主要是从成本重置的角度体现了评估对象的价值，其增值部分主要体现在人工、材料的价值变动、土地价值的上涨等方面从购置时点到评估基准日时点之间的变动，而采用市场法主要通过在基准日市场上选取同等/同类别可比案例，并根据案例与评估对象各方面差异进行修正，最终得出评估值。由于评估对象在基准日市场上同类型案例的交易价格远大于评估对象重置成本的价值，因此市场法评估值高于成本加和法评估值。

（四）确定评估结论

结合评估目的、两种评估方法的数据质量进行综合分析，最终选取市场法作为评估结论，即东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的二期在建工程的工业园在基准日采用市场法进行评估的评估结果为 40,238.81 万元（含增值税价值），增值额 18,701.36 万元，增值率 86.83%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市的二期在建工程的各项房屋正在办理验收手续，截止报告出具日，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案，房地产权证正在办理过程中，评估人员取得了土地使用权出让合同、土地使用权证、用地规划许可证、工程规划许可证、工程施工许可证、核实测量报告、竣工备案表等资料，东莞市中电桑达科技有限公司承诺产权归其所有，不存在纠纷。

2. 本次是对申报的在建工程、土地和机器设备等资产实体进行评估，未考虑存在的与申报资产相关的债权债务的影响。

3. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（二） 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定产权持有方提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有方提供的有关工程资料是真实有效的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（三） 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1 号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2 号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1 号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3 号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2 号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

（四） 结合本次评估目的及与委托人沟通情况，本次评估结果包含评估增值税，对应的增值税税率为 9%。

（五） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

给予充分考虑，进行相应调整。

（六） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人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。

（七） 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专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六） 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起 1 年，即从资产评估基准日 2019 年 7 月 31 日起至 2020 年 7 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八） 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。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2020 年 1 月 20 日。

十四、 签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年一月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

一、 与评估目的相对应的经济行为文件

二、 委托人与产权持有方法人营业执照

三、 评估对象涉及的主要权属证明资料

四、 委托人和其他相关当事人的承诺函

五、 签名资产评估师的承诺函

六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件

七、 资产评估机构法人营业执照副本

八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

九、 资产评估汇总表

十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国振华（集团）科技股份有限公司纪要

振华科技纪要〔2019〕20号

总经理办公会纪要

8月2日下午，肖立书总经理在406会议室主持召开总经理办公会。会议对东莞虎门产业园二期项目处置、投资IGBT项目、公司起诉振华通信等经中国振华党委会决定的事项和新天工业园区道路提升工程相关事宜进行讨论，纪要如下：

一、由于东莞虎门产业园项目处于半闲置状态，年度产值与承诺存在较大差距，为减轻当地政府所面临产值、税收等方面的压力，缓解公司在项目投资资金使用效益上的压力，及当地政府的建议，同意采用市场化方式整体出让二期项目，包括项目用地（约49.62亩）、建筑物（办公楼、厂房、宿舍、食堂等，建筑面积约104065.765㎡）等。

二、自2015年与森未科技在IGBT业务方面合作以来，振

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华永光已完成多款芯片、模块研发，承担了三项国家纵向科研任务。为加快 IGBT 业务发展，深化公司与森未科技的合作关系，拟联合社会资本，共同对森未科技进行增资 2.1 亿元，其中，公司拟增资 1.1 亿元，以在森未科技层面实施 IGBT 芯片背面工艺线建设。

三、前期公司积极与南昌政府、各涉贷银行沟通、协商，希望各方共同努力挽救南昌通信，但相关涉贷银行相继对南昌通信及深圳通信的资产申请查封并提起了诉讼，造成这两个企业已不能正常经营。为主张公司合法权益，经对律师事务所法律服务方案、报价等方便进行询价和比较，同意聘请国浩（深圳）律师事务所代理振华科技对深圳通信及上海与德公司提起诉讼，主要代理事项及费用如下：

（一）诉讼标的为深圳通信欠公司 2.1 亿元，同时把上海与德列为被告。

（二）代理事项（包含但不限于）：

1. 对深圳通信、上海与德提起诉讼。

2. 尽快查封深圳通信的房产、设备；查封上海与德持有的深圳通信全部股权。

3. 根据案件进展情况，适时申请对深圳通信进行破产清算。

4. 对上海与德处置股权实施反制措施。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）相关费用：

1. 欠款事项，前期费用 30 万元，签订合同后 15 个工作日内支付，另按收到案款的 4%支付法律服务费用。

2. 破产清算事项，前期费用 50 万元，另按收到款项的 2%支付法律服务费用。

3. 其他案件受理费、保全费、保全深圳通信财产和上海与德股权担保等费用，按照相关规定或约定支付。

四、同意选择贵州永明项目管理有限公司（甲级资质）对振华新天工业园区道路改造提升工程进行造价测算，并按照工程项目招标控制价的 3.1‰支付咨询费。

出席： 肖立书、潘文章、马建华、马晋川、齐　靖、孙　鑫、朱枝勇、唐孝成、戴学著、李燕鸣、覃旭东、孙先志

送：中国振华，肖总、潘副常务、马总工、陈副总、杨副总、马副总、王副总、齐董秘、孙总助。

发：经理部、财务部、市场运行部、规划科技部、人力资源部、审计部、党群工作部、法律事务部、资产经营部、纪检监察部。

中国振华（集团）科技股份有限公司经理部　　2019 年 9 月 16 日印发

---

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

二、委托人与产权持有方法人营业执照

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号: 104270905

营业执照

（副 本） (4-1)

统一社会信用代码 91110000100010249W

名　　称	中国电子信息产业集团有限公司
类　　型	有限责任公司(国有独资)
住　　所	北京市海淀区中关村东路66号甲1号楼19层
法定代表人	芮晓武
注册资本	1848225.199664万元
成立日期	1989年05月26日
营业期限	1989年05月26日至 长期
经营范围	电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。（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，经相关部门批准后依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。）

在线扫码获取详细信息

登记机关 北京市工商行政管理局

2018 年 01月 08日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址： qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91520000214600036 4

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中国振华（集团）科技股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司（上市）

法定代表人　杨林

经营范围　法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。自产自销电子产品、机械产品；贸易、建筑、经济信息咨询、技术咨询、开发、转让及服务，自产自销电子信息产品、光机电一体化产品、经济技术服务，电力电工产品、断路器、高低压开关柜、电光源产品、特种灯泡、输配电设备。

注册资本　伍亿壹仟肆佰捌拾万伍仟陆佰壹拾捌圆整

成立日期　1997年06月26日

营业期限　长期

住　　所　贵州省贵阳市乌当区新添大道北段２６８号

登记机关

2019 年 04 月 24 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号：№ 0271908

营业执照

统一社会信用代码 91441900595821229Q

名　　称	东莞市中电桑达科技有限公司
类　　型	有限责任公司(法人独资)
住　　所	东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地
法定代表人	潘文章
注册资本	人民币壹亿叁仟伍佰伍拾万元
成立日期	2012年04月05日
营业期限	长期
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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

登记机关　东莞市工商行政管理局

2018 年 1 月 29 日

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径：登录企业信用信息公示系统，或“东莞工商”微信公众号。

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.gdgs.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

三、评估对象涉及的主要权属证明资料

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

特191

东府 国用（2014）第 号

土地使用权人	东莞市中电桑达科技有限公司			
座　　落	东莞市虎门镇赤岗社区			
地　　号	441906006005GB00045	图　　号		527.00-369.25
地类（用途）	科教用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2064年5月6日
使用权面积	13380.2 M²	其中	独用面积	13380.2 M²
			分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

东莞市人民政府（章）

2014年 8 月 29日

登记机关

证书监制机关

土地证书管理专用章

No 02930599

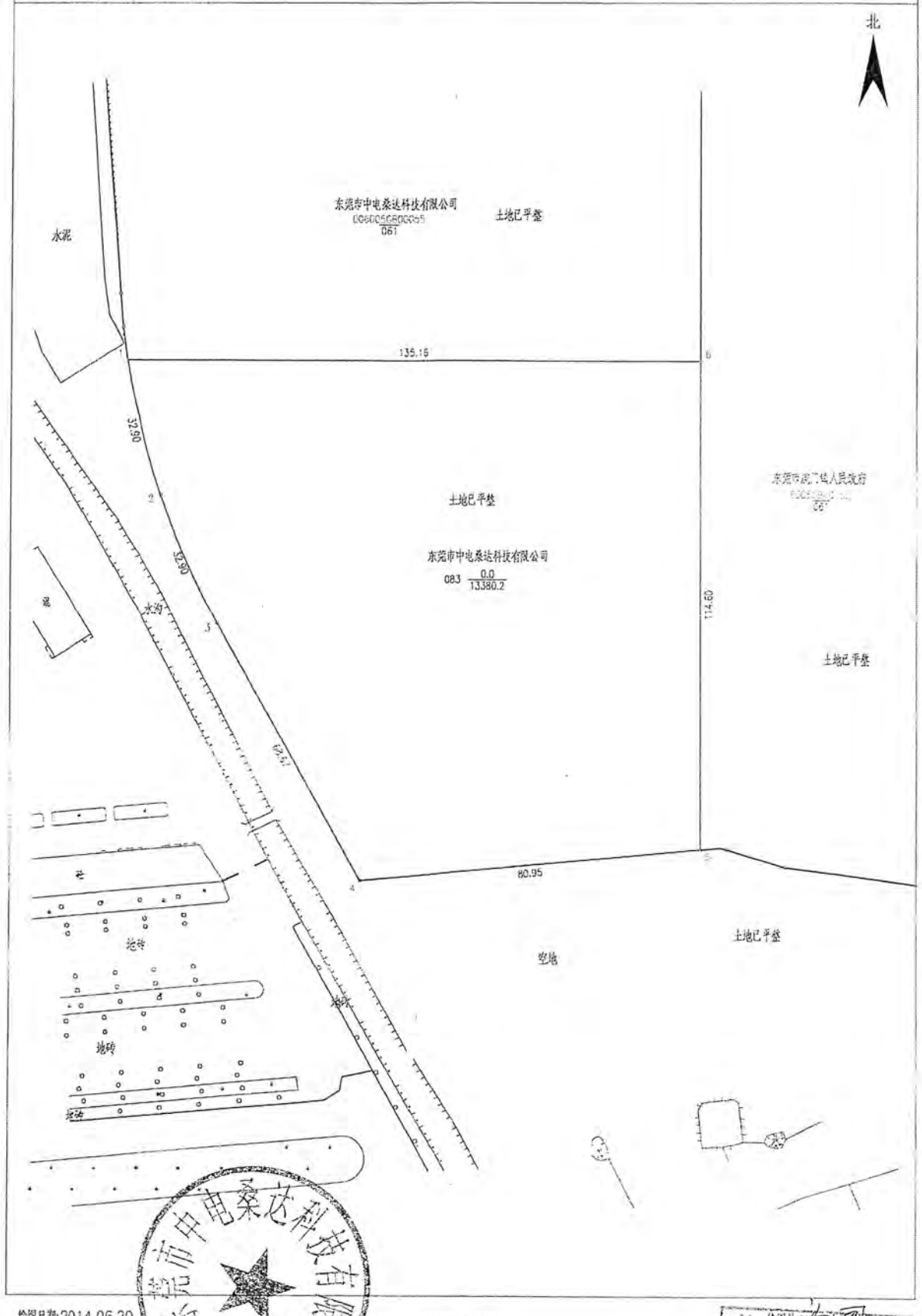
土地登记专用章

宗 地 图

单位：m、m²

宗地编号：006005GB00045
地籍图号：527.00-369.25

权利人：东莞市中电桑达科技有限公司



绘图日期：2014.06.20
审核日期：2014.6.20

比例尺 1:930

虎门测绘队 图纸专用章

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区号: 441906		地号: 006005GB00045		图号: 527.00-369.25	
权利人: 东莞市中电桑达科技有限公司					
法定代表人: 吴予会		身份证号: 610103195810292817X		电话:	
土地座落: 东莞市虎门镇赤岗社区				实际用途: 083(科教用地)	
权属性质: 国有土地使用权		使用权类型: 出让		规划用途: 083(科教用地)	
宗地总面积: 13380.2	m^2	终止日期: 二〇六四年五月六日		土地等级: 未定	
独自面积: 13380.2	m^2	东至: 共界,东莞市虎门镇人民政府		申报地价: 空白	
其中共用 总面积: 0.0	m^2	南至: 空地		建筑限高: 未定	
其中共用 分摊面积: 0.0	m^2	西至: 水沟		建筑容积率: 空白	
建筑占地面积: 0.0	m^2	北至: 共界,东莞市中电桑达科技有限公司		建筑总面积: 空白	m^2

点号	X 坐标	Y 坐标	点号	X 坐标	Y 坐标
1	527163.731	369368.128	4	527041.756	369422.670
2	527131.837	369376.032	5	527049.133	369503.284
3	527104.814	369389.382	6	527163.731	369503.284

东莞市中电桑达科技有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

四、委托人和其他相关当事人的承诺函

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托方承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所涉及的经济行为文件符合国家法律法规规定；

2. 所提供的与资产评估相关的资料真实、准确、完整；

3. 委托评估的资产不存在抵押等他项权利事项或产权资料真实、合法、完整；

4. 负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估准则要求的真实、合法的基础资料；

5. 被评估单位提供的评估明细表所记载的内容为我公司确认的评估范围，不重复、不遗漏；

6. 我公司及主要负责人和协调评估工作的人员均与评估机构和评估机构工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估工作独立性的关系；

7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托方（盖章）：中国电子信息产业集团有限公司

法定代表人（签字）：

日期：2020年 月 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托方承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所涉及的经济行为文件符合国家法律法规规定；

2. 所提供的与资产评估相关的资料真实、准确、完整；

3. 委托评估的资产不存在抵押等他项权利事项或产权资料真实、合法、完整；

4. 负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估准则要求的真实、合法的基础资料；

5. 被评估单位提供的评估明细表所记载的内容为我公司确认的评估范围，不重复、不遗漏；

6. 我公司及主要负责人和协调评估工作的人员均与评估机构和评估机构工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估工作独立性的关系；

7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托方（盖章）：中国振华（集团）科技股份有限公司

法定代表人（签字）：杨林

日期：　年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托方及产权持有单位承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产的需要，中国电子信息产业集团有限公司、中国振华（集团）科技股份有限公司、东莞市中电桑达科技有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；

2. 申报的资产评估范围与经济行为涉及的评估范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项在“关于进行资产评估的有关事项说明”中披露充分，无任何隐瞒事项；

4. 纳入评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，提供及时、完整；

5. 本公司及本公司主要负责人和协调配合评估的工作人员与评估机构及评估人员没有任何利益冲突和存在损害评估独立性的关系；

6. 不干预评估机构及评估人员独立、客观、公正执业。

委托方及产权持有单位（盖章）：东莞市中电桑达科技有限公司

法定代表人（签字）：潘文章

日　期：　　年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

五、签名资产评估师的承诺函

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

签字评估师承诺函

为中国电子信息产业集团有限公司、
东莞市中电桑达科技有限公司、
中国振华（集团）科技股份有限公司：

受贵单位的委托，我公司对东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产事宜，涉及的东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目，以 2019 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

北京国友大正资产评估有限公司

签字评估师：

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北京市财政局

2018-0008 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、沃克森（北京）国际资产评估有限公司

2、北京福汝盛世资产评估有限公司

3、连城资产评估有限公司

4、北京国友大正资产评估有限公司

5、北京中嘉盛源资产评估有限公司

6、北京信诚资产评估有限责任公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、北京中达信诚资产评估事务所（普通合伙）

8、北京工商企业资产评估有限公司

9、北京大唐天健资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2018年1月10日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

七、评估机构法人营业执照副本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91110105633790321N

营业执照

（副 本）（1-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京国友大正资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　陈冬梅

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；投资咨询；企业管理咨询。（"1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益"；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

注册资本　200万元

成立日期　1997年02月28日

营业期限　1997年02月28日至 长期

住　　所　北京市朝阳区建国路乙118号8层08A/08B/08C/08D/08E/08G/08H/09B/09C/09D室

登记机关　北京市工商行政管理局朝阳分局

2019 年 05 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

八、负责评估业务的资产评估师资格证明文件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡
（评估机构人员）



姓名：刘磊伯

性别：男

登记编号：11120078

单位名称：北京国友大正资产评估有限公司

初次执业登记日期：2012-08-14

年检信息：通过（2019-07-30）

（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

本人签名：刘磊伯

本人印鉴：资产评估师 刘磊伯 11120078

打印日期：2019-08-07

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：许京海

性别：男

登记编号：11130117

单位名称：北京国友大正资产评估有限公司

初次执业登记日期：2013-09-06

年检信息：通过（2019-07-30）

（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

本人签名：许京海

本人印鉴：资产评估师 许京海 11130117

打印日期：2019-08-12

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

九、评估汇总表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资 产 评 估 结 果 汇 总 表（市场法）

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

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	固定资产	1,084.20	-	-1,084.20	-100.00
2	在建工程	18,149.08	40,238.81	22,089.73	121.71
3	无形资产	2,304.17	-	-2,304.17	-100.00
4	资产总计	**21,537.45**	**40,238.81**	18,701.36	86.83

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表（市 场 法）

评估基准日：2019年7月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

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	**二、非流动资产合计**	**215,374,519.31**	**402,388,100.00**	**187,013,580.69**	**86.83**
2	固定资产	10,842,008.79	-	-10,842,008.79	**-100.00**
3	在建工程	181,490,809.12	402,388,100.00	220,897,290.88	**121.71**
4	无形资产	23,041,701.40	-	-23,041,701.40	**-100.00**

评估机构: 北京国友大正资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

表4-8-4

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	0000000177	高压开柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	22,947.06	21,493.78	-		-		评估值包含在表4-9-1的在建工程-土建工程评估值里
2	0000000178	直流屏	DC220V-50AH	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	37,082.03	34,733.47	-		-		
3	0000000179	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	24,786.06	23,216.30	-		-		
4	0000000180	高压出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	183,016.98	171,425.94	-		-		
5	0000000181	高压环网出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	396,892.11	371,755.63	-		-		
6	0000000182	高压环网出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	92,090.93	86,258.53	-		-		
7	0000000183	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	141,049.20	132,116.08	-		-		
8	0000000184	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	47,685.83	44,665.75	-		-		
9	0000000185	高压进线辅柜	600*1500*2300	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	64,192.85	60,127.33	-		-		
10	0000000186	高压进线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	93,391.99	87,477.19	-		-		
11	0000000187	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	44,539.25	41,718.45	-		-		
12	0000000188	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	42,357.43	39,674.79	-		-		
13	0000000189	低压双电源转换柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	174,882.59	163,806.67	-		-		
14	0000000190	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	90,586.27	84,849.15	-		-		
15	0000000191	低压进线柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	161,922.36	151,667.24	-		-		
16	0000000192	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	34,266.60	32,096.36	-		-		
17	0000000193	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	59,773.96	55,988.28	-		-		
18	0000000194	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	42,953.77	40,233.37	-		-		
19	0000000195	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	358,001.91	335,328.47	-		-		
20	0000000196	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	40,858.86	38,271.10	-		-		
21	0000000197	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	45,290.48	42,422.08	-		-		
22	0000000198	低压补偿柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	128,314.71	120,188.14	-		-		
23	0000000199	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	176,025.34	164,877.10	-		-		
24	0000000200	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	97,795.27	91,601.59	-		-		
25	0000000201	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	176,025.34	164,877.10	-		-		
26	0000000202	变压器	-1250kvA 10/0.4 uB%=6%	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	427,120.60	400,069.64	-		-		
27	0000000203	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	41,975.76	39,317.28	-		-		
28	0000000204	变压器	-2000kvA 10/0.4 uB%=6%	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	1,132,048.72	1,060,352.32	-		-		
29	0000000205	变压器	-2500kvA 10/0.4 uB%=6%	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	349,087.88	326,979.00	-		-		
30	0000000206	高压进线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	103,245.09	96,706.21	-		-		
31	0000000207	直流屏	DC220V-20AH	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	22,844.60	21,397.80	-		-		
32	0000000208	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	30,610.47	28,671.83	-		-		
33	0000000209	高压出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	98,640.59	92,393.39	-		-	-100.00	
34	0000000210	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	30,610.47	28,671.83	-		-	-100.00	
35	0000000211	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	87,609.35	82,060.79	-		-	-100.00	
36	0000000212	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	52,128.78	48,827.26	-		-	-100.00	
37	0000000213	低压配电箱	350*200*350	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	4,356.21	4,080.29	-		-	-100.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

表4-8-4

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
38	0000000214	高压出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	366,033.98	342,851.82	-		-	-100.00	
39	0000000215	低压双电源转换柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	122,450.15	114,694.95	-		-	-100.00	
40	0000000216	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	41,003.84	38,406.96	-		-	-100.00	
41	0000000217	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	42,710.38	40,005.42	-		-	-100.00	
42	0000000218	低压进线柜	1200*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	137,548.96	128,837.52	-		-	-100.00	
43	0000000219	低压补偿柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	134,268.54	125,764.86	-		-	-100.00	
44	0000000220	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	41,183.74	38,575.42	-		-		
45	0000000221	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	86,705.93	81,214.57	-		-		
46	0000000222	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	41,175.50	38,567.74	-		-		
47	0000000223	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	97,795.27	91,601.59	-		-		
48	0000000224	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	112,747.34	105,606.70	-		-		
49	0000000225	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	42,513.55	39,820.99	-		-		
50	0000000226	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	64,243.35	60,174.63	-		-		
51	0000000227	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	170,071.51	159,300.31	-		-		
52	0000000228	低压进线柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	212,168.46	198,731.10	-		-		
53	0000000229	低压进线柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	212,168.46	198,731.10	-		-		
54	0000000230	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	170,071.50	159,300.30	-		-		
55	0000000231	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	358,001.91	335,328.47	-		-	-100.00	
56	0000000232	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	43,462.99	40,710.35	-		-		
57	0000000233	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	24,786.06	23,216.30	-		-		
58	0000000234	上柴发电机组	BRSC550/20181101001	上海柴油机股份有限公司	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	263,128.61	246,463.81	-		-		
59	0000000235	玉柴发电机组	BRSC1000/20181101002	玉林柴油机股份有限公司	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	622,670.74	583,234.90	-		-		
60	0000000236	消防电梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	4	2018年10月28日	2018年11月28日	826,927.45	774,555.37	-		-		
61	0000000237	客梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	413,463.72	387,277.72	-		-		
62	0000000238	餐梯	TWJ系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	105,780.48	99,081.04	-		-		
63	0000000239	客梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	309,522.90	289,919.78	-		-		
64	0000000240	客梯兼消防梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	278,478.62	260,841.66	-		-		
65	0000000241	客梯兼消防梯	TE-Evolution1系列	蒂森电梯有限公司	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	153,841.62	144,098.34	-		-		
66	0000000242	货梯	TE-E(Freight)	蒂森电梯有限公司	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	456,695.74	427,771.66	-		-		
67	0000000243	货梯	TE-Evolution系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018年10月28日	2018年11月28日	339,072.44	317,597.88	-		-		
68	0000000244	客梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	1	2018年10月28日	2018年11月28日	127,396.48	119,328.00	-		-		
合　　计									11,575,097.92	10,842,008.79	-		-	-100.00	
减：机器设备减值准备															
合　　计									11,575,097.92	10,842,008.79	-		-	-100.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：张伟平　　评估人员：　潘伊婷

填表日期：2019 年 9 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

表4-9-1

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	位置	对应土地证号	结构	建筑面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国电子东莞桑达电子C区生产及研发项目、科研配套项目				104,112.04	82,272.88	2016.11.26	2019.7.29	四阶段						
1.1	1号厂房	东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号	东府国用（2014）第特222号	框架	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	四阶段						
1.2	2号办公楼	东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号	东府国用（2014）第特222号	框架	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	四阶段						
1.3	1号宿舍	东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号	东府国用（2014）第特191号	框架	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	四阶段	85%	181,490,809.12	355,433,600.00	220,897,290.88	121.71	
1.4	3号宿舍	东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号	东府国用（2014）第特191号	框架	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	四阶段						
1.5	2号食堂	东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号	东府国用（2014）第特191号	框架	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	四阶段						
1.6	地下室			框架	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	四阶段			46,954,500.00			
1.7	室外工程			砼、钢筋砼			2016.11.26	2019.7.29	四阶段			-			评估值合并在1.1-1.5评估值中
合　计											181,490,809.12	402,388,100.00	220,897,290.88	121.71	
减：在建工程减值准备															
合　计											181,490,809.12	402,388,100.00	220,897,290.88	121.71	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：张伟平　　评估人员：　潘伊婷

填表日期：2019 年 9 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

表4-12-1

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	东府国用（2014）第特222号	C区工业用地	虎门镇赤岗村	2014年6月13日	出让	工业	50	五通一平	19,697.70	15,654,567.50	15,654,567.50	-	-15,654,567.50	-100.00	评估值包含在表4-9-1的在建工程-土建工程评估值里
2	东府国用（2014）第特191号	C区科研用地	虎门镇赤岗村	2014年5月6日	出让	科教	50	五通一平	13,380.20	7,387,133.90	7,387,133.90	-	-7,387,133.90	-100.00	
合　　计										23,041,701.40	23,041,701.40	-	-23,041,701.40	-100.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：张伟平　　评估人员：　　潘仰婷

填表日期：2019 年 9 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果汇总表（成本加和法）

评估基准日：2019年7月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

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	固定资产	1,084.20	1,321.31	237.11	21.87
2	在建工程	18,149.08	25,921.89	7,772.81	42.83
3	无形资产	2,304.17	3,702.91	1,398.74	60.70
4	资产总计	**21,537.45**	**30,946.11**	9,408.66	43.69

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表（成本加和法）

评估基准日：2019年7月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

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	**二、非流动资产合计**	**215,374,519.31**	**306,779,270.00**	**91,404,750.69**	**42.44**
2	固定资产	10,842,008.79	13,213,070.00	2,371,061.21	**21.87**
3	在建工程	181,490,809.12	259,218,900.00	77,728,090.88	**42.83**
4	无形资产	23,041,701.40	37,029,100.00	13,987,398.60	**60.70**

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-8-4

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	蒂森电梯有限公司	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	0000000177	高压PT柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	22,947.06	21,493.78	26,320.00	97.00	25,530.00	18.78	
2	0000000178	直流屏	DC220V-50AH	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	37,082.03	34,733.47	43,840.00	97.00	42,520.00	22.42	
3	0000000179	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	24,786.06	23,216.30	28,430.00	97.00	27,580.00	18.80	
4	0000000180	高压出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	183,016.98	171,425.94	213,160.00	97.00	206,770.00	20.62	
5	0000000181	高压环网出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	396,892.11	371,755.63	462,260.00	97.00	448,390.00	20.61	
6	0000000182	高压环网出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	92,090.93	86,258.53	107,260.00	97.00	104,040.00	20.61	
7	0000000183	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	141,049.20	132,116.08	164,280.00	97.00	159,350.00	20.61	
8	0000000184	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	47,685.83	44,665.75	55,550.00	97.00	53,880.00	20.63	
9	0000000185	高压进线辅柜	600*1500*2300	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	64,192.85	60,127.33	74,760.00	97.00	72,520.00	20.61	
10	0000000186	高压进线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	93,391.99	87,477.19	108,770.00	97.00	105,510.00	20.61	
11	0000000187	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	44,539.25	41,718.45	51,880.00	97.00	50,320.00	20.62	
12	0000000188	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	42,357.43	39,674.79	49,340.00	97.00	47,860.00	20.63	
13	0000000189	低压双电源转换柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	174,882.59	163,806.67	203,680.00	97.00	197,570.00	20.61	
14	0000000190	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	90,586.27	84,849.15	105,510.00	97.00	102,340.00	20.61	
15	0000000191	低压进线柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	161,922.36	151,667.24	188,600.00	97.00	182,940.00	20.62	
16	0000000192	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	34,266.60	32,096.36	39,910.00	97.00	38,710.00	20.61	
17	0000000193	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	59,773.96	55,988.28	69,620.00	97.00	67,530.00	20.61	
18	0000000194	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	42,953.77	40,233.37	50,030.00	97.00	48,530.00	20.62	
19	0000000195	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	358,001.91	335,328.47	416,970.00	97.00	404,460.00	20.62	
20	0000000196	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	40,858.86	38,271.10	47,600.00	97.00	46,170.00	20.64	
21	0000000197	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	45,290.48	42,422.08	52,750.00	97.00	51,170.00	20.62	
22	0000000198	低压补偿柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	128,314.71	120,188.14	149,450.00	97.00	144,970.00	20.62	
23	0000000199	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	176,025.34	164,877.10	205,000.00	97.00	198,850.00	20.60	
24	0000000200	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	97,795.27	91,601.59	113,900.00	97.00	110,480.00	20.61	
25	0000000201	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	176,025.34	164,877.10	205,000.00	97.00	198,850.00	20.60	
26	0000000202	变压器	-1250kvA 10/0.4 uB%=6	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	427,120.60	400,069.64	505,060.00	97.00	489,910.00	22.46	
27	0000000203	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	41,975.76	39,317.28	48,900.00	97.00	47,430.00	20.63	
28	0000000204	变压器	-2000kvA 10/0.4 uB%=6	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	1,132,048.72	1,060,352.32	1,338,600.00	97.00	1,298,440.00	22.45	
29	0000000205	变压器	-2500kvA 10/0.4 uB%=6	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	349,087.88	326,979.00	412,790.00	97.00	400,410.00	22.46	
30	0000000206	高压进线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	103,245.09	96,706.21	120,250.00	97.00	116,640.00	20.61	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-8-4

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	蒂森电梯有限公司	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
31	0000000207	直流屏	DC220V-20AH	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	22,844.60	21,397.80	27,010.00	97.00	26,200.00	22.44	
32	0000000208	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	30,610.47	28,671.83	35,650.00	97.00	34,580.00	20.61	
33	0000000209	高压出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	98,640.59	92,393.39	114,890.00	97.00	111,440.00	20.61	
34	0000000210	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	30,610.47	28,671.83	35,650.00	97.00	34,580.00	20.61	
35	0000000211	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	87,609.35	82,060.79	102,040.00	97.00	98,980.00	20.62	
36	0000000212	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	52,128.78	48,827.26	60,710.00	97.00	58,890.00	20.61	
37	0000000213	低压配电箱	350*200*350	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	4,356.21	4,080.29	5,150.00	97.00	5,000.00	22.54	
38	0000000214	高压出线柜	800*1500*2300	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	366,033.98	342,851.82	426,330.00	97.00	413,540.00	20.62	
39	0000000215	低压双电源转换柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	122,450.15	114,694.95	142,620.00	97.00	138,340.00	20.62	
40	0000000216	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	41,003.84	38,406.96	47,750.00	97.00	46,320.00	20.60	
41	0000000217	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	42,710.38	40,005.42	49,740.00	97.00	48,250.00	20.61	
42	0000000218	低压进线柜	1200*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	137,548.96	128,837.52	160,210.00	97.00	155,400.00	20.62	
43	0000000219	低压补偿柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	134,268.54	125,764.86	156,370.00	97.00	151,680.00	20.61	
44	0000000220	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	41,183.74	38,575.42	47,970.00	97.00	46,530.00	20.62	
45	0000000221	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	86,705.93	81,214.57	100,990.00	97.00	97,960.00	20.62	
46	0000000222	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	41,175.50	38,567.74	47,970.00	97.00	46,530.00	20.64	
47	0000000223	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	97,795.27	91,601.59	113,900.00	97.00	110,480.00	20.61	
48	0000000224	低压联络柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	112,747.34	105,606.70	131,310.00	97.00	127,370.00	20.61	
49	0000000225	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	42,513.55	39,820.99	49,520.00	97.00	48,030.00	20.61	
50	0000000226	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	64,243.35	60,174.63	74,820.00	97.00	72,580.00	20.62	
51	0000000227	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	170,071.51	159,300.31	198,090.00	97.00	192,150.00	20.62	
52	0000000228	低压进线柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	212,168.46	198,731.10	247,110.00	97.00	239,700.00	20.62	
53	0000000229	低压进线柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	212,168.46	198,731.10	247,110.00	97.00	239,700.00	20.62	
54	0000000230	低压补偿柜	1000*1000*2200	东莞梅兰	台	2	2018/10/28	2018/11/28	170,071.50	159,300.30	198,090.00	97.00	192,150.00	20.62	
55	0000000231	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	4	2018/10/28	2018/11/28	358,001.91	335,328.47	416,970.00	97.00	404,460.00	20.62	
56	0000000232	低压馈电柜	800*1000*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	43,462.99	40,710.35	50,620.00	97.00	49,100.00	20.61	
57	0000000233	高压计量柜	800*1500*2200	东莞梅兰	台	1	2018/10/28	2018/11/28	24,786.06	23,216.30	28,870.00	97.00	28,000.00	20.60	
58	0000000234	上柴发电机组	BRSC550/20181101001	上海柴油机股份有限公司	台	1	2018/10/28	2018/11/28	263,128.61	246,463.81	311,150.00	97.00	301,820.00	22.46	
59	0000000235	玉柴发电机组	BRSC1000/20181101002	玉林柴油机股份有限公司	台	1	2018/10/28	2018/11/28	622,670.74	583,234.90	736,300.00	97.00	714,210.00	22.46	案例
60	0000000236	消防电梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	4	2018/10/28	2018/11/28	826,927.45	774,555.37	977,810.00	98.00	958,250.00	23.72	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-8-4

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	蒂森电梯有限公司	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
61	0000000237	客梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018/10/28	2018/11/28	413,463.72	387,277.72	488,910.00	98.00	479,130.00	23.72	
62	0000000238	餐梯	TWJ系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018/10/28	2018/11/28	105,780.48	99,081.04	125,090.00	98.00	122,590.00	23.73	
63	0000000239	客梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018/10/28	2018/11/28	309,522.90	289,919.78	366,010.00	98.00	358,690.00	23.72	
64	0000000240	客梯兼消防梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	1	2018/10/28	2018/11/28	278,478.62	260,841.66	329,290.00	98.00	322,700.00	23.71	
65	0000000241	客梯兼消防梯	TE-Evolution1系列	蒂森电梯有限公司	台	1	2018/10/28	2018/11/28	153,841.62	144,098.34	181,910.00	98.00	178,270.00	23.71	
66	0000000242	货梯	TE-E(Freight)	蒂森电梯有限公司	台	2	2018/10/28	2018/11/28	456,695.74	427,771.66	540,030.00	98.00	529,230.00	23.72	
67	0000000243	货梯	TE-Evolution系列	蒂森电梯有限公司	台	2	2018/10/28	2018/11/28	339,072.44	317,597.88	400,950.00	98.00	392,930.00	23.72	
68	0000000244	客梯	TE-GL系列	蒂森电梯有限公司	台	1	2018/10/28	2018/11/28	127,396.48	119,328.00	150,650.00	98.00	147,640.00	23.73	
合　　计									11,575,097.92	10,842,008.79	13,585,030.00		13,213,070.00	21.87	
减：机器设备减值准备															
合　　计									11,575,097.92	10,842,008.79	13,585,030.00		13,213,070.00	21.87	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：张伟平　　评估人员：周洪伟 苏畅

填表日期：2019年9月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

返回索引页 返回

在建工程—土建工程评估明细表

基准日：2019年7月31日

表4-9-1

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	总建筑面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1.1	1号厂房	框架	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	四阶段	85%	181,490,809.12	69,641,900.00	77,728,090.88	42.83	
1.2	2号办公楼	框架	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	四阶段			8,205,000.00			
1.3	1号宿舍	框架	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	四阶段			67,607,800.00			
1.4	3号宿舍	框架	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	四阶段			18,097,900.00			
1.5	2号食堂	框架	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	四阶段			5,646,100.00			
1.6	地下室	框架	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	四阶段			83,669,100.00			
1.7	室外工程	砼、钢筋砼			2016.11.26	2019.7.29	四阶段			6,351,100.00			
合　计									181,490,809.12	259,218,900.00	77,728,090.88	42.83	
减：在建工程减值准备													
合　计									181,490,809.12	259,218,900.00	77,728,090.88	42.83	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：张伟平

评估人员：周洪伟 苏畅

填表日期：2019年9月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

表4-12-1

被评估单位（或者产权持有单位）：东莞市中电桑达科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	东府国用（2014）第特222号	C区工业用地	虎门镇赤岗村	2015年9月16日	出让	工业	50	五通一平	19,697.70	15,654,567.50	15,654,567.50	23,939,600.00	8,285,032.50	52.92	
2	东府国用（2014）第特191号	C区科研用地	虎门镇赤岗村	2015年9月16日	出让	科教	50	五通一平	13,380.20	7,387,133.90	7,387,133.90	13,089,500.00	5,702,366.10	77.19	
合　计										23,041,701.40	23,041,701.40	37,029,100.00	13,987,398.60	60.70	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：张伟平

评估人员：苏畅

填表日期：2019年9月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次的委估资产评估值是完整的房地合一评估值，本次采用市场法对委估资产进行评估，评估结果高于账面值，委估资产评估增值的原因如下：

1.委估资产为企业自建取得，其自建成本小于市场交易价格；

2.委估资产账面值不完整（其中在建土建工程账面值根据付款情况入账，评估基准日付款比例约 85%），而评估为完整资产价值；

3.委估资产账面值为不含税价，而根据本次资产转让评估目的评估值为含税价（增值税税率 9%）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn