深圳市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

# 资产评估说明

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

# 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：企业关于进行资产评估有关事项的说明 2**

**第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明 3**

一、评估目的 3

二、评估对象和范围 3

**第四部分：资产清查核实情况说明 4**

一、资产清查核实内容 4

二、实物资产分布情况及特点 4

三、影响资产清查的事项 4

四、资产清查的过程与方法 4

五、资产清查结论 5

**第五部分 资产基础法评估技术说明 7**

一、流动资产评估技术说明 7

二、在建工程评估技术说明 9

三、负债评估技术说明 10

**第六部分 评估结论及其分析 12**

一、评估结论 12

二、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑 12

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：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方——深圳市桑达电子集团有限公司和被评估单位—东莞市中电桑达科技有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。



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：评估目的、评估对象与评估范围说明

## 一、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。

## 二、评估对象和范围

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。

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。

具体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

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|---|---|---|
| 1 | 流动资产 | 1,424.32 |
| 2 | 非流动资产 | 95.02 |
| 3 | 在建工程 | 95.02- |
| 4 | **资产合计** | **1,519.34** |
| 5 | 流动负债 | 0.50 |
| 6 | 非流动负债 | - |
| 7 | **负债合计** | **0.50** |
| 8 | **净资产（所有者权益）** | **1,518.84** |

具体评估范围以被评估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

# 第四部分：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达电子集团有限公司的委托，对纳入评估范围的东莞市中电桑达科技有限公司相关资产及负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产和负债类型主要有：流动资产（包括货币资金、其他应收款）、非流动资产（主要为在建工程）及流动负债（主要为其他应付款 ）。

## 二、实物资产分布情况及特点

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。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。

## 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：

本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

## 四、资产清查的过程与方法

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，依据国家有关法律规定和公司规范化的要求，按照资产评估委托书所约定的事项，评估人员也已实施了对委托评估资产的清查核实。

（一）清查组织工作

2014年 6月9日评估组开始进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构及资产分布情况进行了解，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从 2014 年 6 月 9 日开始，2014 年 6 月 11 日结束。

自评估人员全部抵达现场后，首先对评估明细表进行初步审核，再根据资产分布



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

情况，分别进行现场清查核实。

（二）清查主要步骤

1.指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料；

先期派遣专家，指导企业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“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报。

2.初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填写不全、错填、资产项目不明确，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。

3.现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（三）清查的主要方法

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对其他应收款和其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

**五、资产清查结论**

东莞市中电桑达科技有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

资产清查结果如下：

金额单位：人民币万元



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

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 清查值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 流动资产 | 1,424.32 | 1,424.32 |
| 2 | 非流动资产 | - | - |
| 3 | 在建工程 | 95.02 | 95.02 |
| 4 | **资产合计** | 1,519.34 | 1,519.34 |
| 5 | 流动负债 | 0.50 | 0.50 |
| 6 | 非流动负债 | - | - |
| 7 | **负债合计** | **0.50** | **0.50** |
| 8 | **净资产（所有者权益）** | **1,518.84** | **1,518.84** |



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 资产基础法评估技术说明

## 一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

评估范围包括货币资金和其他应收款。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|---|---|---|
| 1 | 货币资金 | 9,115,170.75 |
| 2 | 其他应收款 | 5,128,000.00 |
| 3 | 流动资产合计 | 14,243,170.75 |

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和仓库台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，做到申报数真实可靠。

2.现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对流动资产进行了现场盘点，填写了“现金盘点表”。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用市场法、成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3.提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的2014年4月30日资产负债表、企业申报的流动资产各项



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

目评估明细表，在核实报表、评估明细表的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1.货币资金

货币资金是由现金、银行存款两部分组成。

1.1 库存现金账面值 588.30 元，存放在财务部门保险柜中，均为人民币。评估人员在各部门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒轧的方法计算出评估基准日库存现金余额，对于外币现金按照基准日人民银行公布的汇率换算为人民币金额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 9,114,582.45 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括建设银行虎门支行、集团公司资金管理部、中信银行八卦岭支行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

1.3 货币资金评估汇总数如下：账面值 9,115,170.75 元。评估值 9,115,170.75 元。

2.其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业支付的押金和交纳的国有建设用地使用权竞买保证金等。其他应收款于评估基准日账面余额为 5,128,000.00 元，企业未提取坏账准备，其他应收款净值 5,128,000.00 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。



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

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。

其他应收款评估值为 5,128,000.00 元。

## 二、在建工程评估技术说明

本次评估范围内在建工程为东莞市中电桑达科技有限公司所属的土建工程。

（一）评估范围及概况

在建工程为正在建设中或正在安装中的工程项目，本次评估范围为东莞市中电桑达科技有限公司的在建工程，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。评估前账面值如下表：

金额单位：人民币元

| 项　目 | 账面值 |
|---|---|
| 在建工程-土建工程 | 950,212.52 |
| 在建工程-减值准备 | - |
| 合　计 | 950,212.52 |

（二）评估过程

1.检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

2.根据申报的在建工程项目，审核其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

3.现场实地勘察设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；

4.通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值；

5.撰写在建工程评估技术说明。

（三）评估方法

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



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

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。

在建工程评估值950,212.52元，与账面值比较无增减。

**三、负债评估技术说明**

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的负债吸有其他应付款一项。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|---|---|---|
| 1 | 其他应付款 | 5,000.00 |
| 2 | **负债合计** | **5,000.00** |

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

3.对负债原始凭据进行核查，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3.提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1.其他应付款



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

其他应付款账面值为 5,000.00 元，是立信会计师事务的审计费用。评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 5,000.00 元，评估值与账面值比较无增减。



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

# 第六部分 评估结论及其分析

## 一、评估结论

(一)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 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。**

## 二、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价、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