

目 录

内 容	页 次
一、评估报告书摘要.....	1
二、评估报告书正文.....	4
1. 资产评估委托方及资产占有方简介.....	4
2. 评估目的.....	5
3. 评估范围和对象.....	5
4. 评估基准日.....	5
5. 评估原则.....	5
6. 评估依据.....	6
7. 评估方法.....	6
8. 评估过程.....	9
9. 评估结论.....	9
10. 特别事项说明.....	10
11. 评估报告评估基准日期后重大事项.....	11
12. 评估报告法律效力.....	11
13. 评估报告提出日期.....	11
14. 备查文件.....	11
三、备查文件目录	
1. 资产评估委托方及资产占有方、被评估企业营业执照（复印件）	
2. 被评估企业基准日资产负债表及损益表（复印件）	
3. 被评估企业前三年经审计后的资产负债表及损益表（复印件）	
4. 被评估企业相关产权证明（复印件）	
5. 资产评估委托方及资产占有方承诺函	
6. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
7. 资产评估机构资格证书（复印件）	
8. 评估机构营业执照（复印件）	
9. 评估人员名单及其资格证书（复印件）	
10. 资产评估业务约定书（复印件）	

南京华东电子信息科技股份有限公司

股权转让资产评估报告书

苏中资评报字(2007)第 110 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受南京华东电子信息科技股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对南京华东电子信息科技股份有限公司拟转让持有的江苏天泽信息产业有限公司的 31.51% 股权所涉及的江苏天泽信息产业有限公司的整体资产进行评估,本次评估目的是确定委评资产的公允价值,为南京华东电子信息科技股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考依据。评估基准日为 2007 年 08 月 31 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证,主要采用成本加和法,对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映,并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下:

资产占有单位:南京华东电子信息科技股份有限公司

金额单位:人民币万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
长期投资-江苏天泽信息产业有限公司31.51%股权	1318.62	1105.11	2151.63	1046.52	94.70

因对该股权评估所涉及的江苏天泽信息产业有限公司的整体资产评估的结果如下:

资产占有单位:江苏天泽信息产业有限公司

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增 减 值	增值率 %
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	3833.62	3400.34	3432.71	32.37	0.95
长期投资	2	899.50	899.50	899.50	0.00	
固定资产	3	721.44	677.54	1052.34	374.80	55.32
其中:在建工程	4	43.90	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	328.79	328.79	733.20	404.41	123.00
设备	6	348.75	348.75	319.14	-29.61	-8.49
无形资产	7	1138.57	768.98	3686.02	2917.04	379.34
其中:土地使用权	8	709.38	709.38	735.40	26.02	3.67
长期待摊费用	9	29.78	29.78	30.23	0.45	1.51
资产总计	10	6622.90	5776.14	9100.80	3324.66	57.56
流动负债	11	2337.47	2168.32	2168.32	0.00	
长期负债	12	100.65	100.65	100.65	0.00	
负债总计	13	2438.12	2268.97	2268.97	0.00	
净资产	14	4184.78	3507.17	6831.83	3324.66	94.80

(小数点后保留两位小数)

特别事项说明:

1. 本次资产评估的范围是由资产评估委托方及资产占有方申报确定的,限于条件,本次评估我们仅对委估资产的价值发表我们的估价意见,不涉及上述资产的产权归属;

2. 江苏天泽信息产业有限公司的房产:南京市华侨路 37 号春风大厦 28 楼 A、B、C、D 座及 2805、2806 室的办公用房产合计面积 860.34 平方米已设立抵押;

3. 江苏天泽信息产业有限公司账面上牌照为苏 AF8509 的奥迪汽车及沪 EK0707 的现代轿车,车辆行驶证上载明的车主为陈进,经陈进与天泽信息公司共同证明该车辆的所有权属天泽信息公司;

4. 因江苏天泽信息产业有限公司不能对被投资单位实施控制,本次评估无法对 11 家被投资单位进行延伸评估,也未获得被投资单位任何财务资料。鉴于以上情况,本次长期投资评估按账面价值(原始投资额)确定评估值;

5. 江苏天泽信息产业有限公司应收账款中的 3 笔往来合计 2,733,350.00 元,天泽信息公司说明为以前年度虚假收入,原因为项目开始时开具发票,后来项目中断,双方协商合同作废,应收为虚增。其中:2001 年 6 月 30 虚列的三宝科技股份有限公司 1,400,000.00 元、2002 年 6 月 26 日虚列的南京王家湾物流中心 850,000.00 元、2001 年 6 月 30 日虚列的吴江天泽信息服务有限公司 483,350.00 元。对于上述事项评估时已作清查调整;

6. 本次评估结果中未考虑少数股权或控股权等因素产生的折价和溢价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

上述事项对评估结果会产生一定影响,提请报告使用者关注特别事项说明。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告书全文。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇〇七年九月二十七日

南京华东电子信息科技股份有限公司
股权转让资产评估报告书
苏中资评报字(2007)第 110 号
正 文

江苏中天资产评估事务所有限公司接受南京华东电子信息科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对南京华东电子信息科技股份有限公司拟转让持有的江苏天泽信息产业有限公司的 31.51% 股权所涉及的江苏天泽信息产业有限公司的整体资产进行评估，本次评估目的是确定委评资产的公允价值，为南京华东电子信息科技股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考依据。评估基准日为 2007 年 08 月 31 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，主要采用成本加和法，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下：

一、资产评估委托方及资产占有方简介

评估委托方：南京华东电子信息科技股份有限公司

住所：南京高新技术开发区 D03 栋

法定代表人：赵竟成

注册资金：20000 万元人民

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：电子计算机及配件、电子产品、通信设备（不含卫星地面接收设施）、真空电子器件、照明器材和生产、加工、销售、技术服务；动力设备、照明设备安装、维修。

资产占有方：江苏天泽信息产业有限公司

注册资本：3090 万元

注册地址：南京市建邺区奥体大街 69 号

法定代表人：赵竟成

江苏天泽信息产业有限公司（以下简称“天泽信息公司”）于 2000 年 5 月 25 日在江苏省工商行政管理局登记成立，企业法人营业执照注册号：3200001104827。经营范围：电子计算机软件开发、应用及技术服务，卫星定位信息服务业务，经济信息咨询服务，国内贸易（国家有专项规定的办理审批手续后经营），科研项目开发，技术成果

转让，卫星监控系统研制、开发，通信设备（卫星地面接收设施除外）、保安器材及监控系统的销售。

天泽信息公司下设南京本部、上海分公司、宿迁分公司、南京系统集成分公司。

二、评估目的

本次评估目的是确定南京华东电子信息科技股份有限公司持有的“天泽信息公司”的 31.51% 股权的公允价值，为此拟进行股权转让提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

本次评估范围为南京华东电子信息科技股份有限公司持有的天泽信息公司的 31.51% 股权，为此所涉及到的天泽信息公司截至评估基准日的资产负债表所反映的资产及负债，具体类型为：

单位：人民币万元

序号	资产（负债）类型	账面金额
1	流动资产	3,833.62
2	长期投资	899.50
3	固定资产	721.44
4	无形资产	1,138.57
5	长期待摊费用	29.78
6	资产合计	6,622.91
7	流动负债	2,337.47
8	递延税款	100.65
9	负债合计	2,438.12

本次资产评估评估范围以委托评估及资产占有方提供的各类资产评估申报表为准，纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2007 年 8 月 31 日。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

五、评估原则

根据国家资产评估的有关法规，本次评估遵循独立性、客观性、公正性、科学性的原则，以及持续经营原则、替代性原则和公开市场原则。

六、评估依据

(一)行为依据

1. 我公司与南京华东电子信息科技股份有限公司签署的资产评估业务约定书。

(二)法规依据

1. 中华人民共和国国务院令 1991 年(第 91 号)《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号关于转发《资产评估操作规范意见(试行)》的通知；
3. 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
4. 财政部财企[2004]20 号关于印发《资产评估准则—基本准则》的通知；
5. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
6. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 国资委 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月)
10. 财政部《资产评估准则——无形资产》(财会[2001]1051 号)；
11. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
12. 国家质量监督局、中华人民共和国建设部联合发布《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三)产权依据

1. 房屋产权证；
2. 土地使用权证；
3. 车辆行驶证。

(四)取价依据

1. 《慧聪商情》等提供的计算机及办公自动化设备；
2. 《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)；
3. 中国统计出版社《2007 年中国机电产品报价目录》；
4. 有关合同、发票。

七、评估方法

本次评估主要采用成本加和法进行评估，以确定委估资产在评估基准日的评估价值。成本加和法是从资产的成本角度出发，对被评估企业资产负债表上所有单项资产

及负债，用市场价值代替历史成本。然后按南京华东电子信息科技股份有限公司持有的“天泽信息公司”的 31.51% 股权乘以江苏天泽信息产业有限公司评估后的企业净资产确定评估值。

分项说明如下：

(一) 流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1. 货币资金：该公司的货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金，对现金，评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。对银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，以核实无误后的账面值作为评估值；对于外币资金按照评估基准日国家公布的外汇基准牌价进行折算，以折算后的人民币值作为评估值。

2. 应收款项：根据每笔款项可能收回的数额确定评估值

3. 存货：该公司的存货包括原材料、包装物、在产品、产成品及在用低值易耗品。

(1) 委托加工材料由于为近期发生，目前市场委托加工价格比较稳定，故按核实后的账面值确定评估值。

(2) 本次评估对于正常销售的库存商品，根据其不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、管理费用、财务费用、销售税金及附加和税后净利润确定评估值。对于滞销、积压、降低销售、过期间的商品，根据其可回收收益确定评估值。

(3) 在用低值易耗品采用重置成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置价格加上合理的其它费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

(二) 长期投资评估

因天泽信息公司不能对被投资单位实施控制，本次评估无法对 11 家被投资单位进行延伸清查评估，也未获得被投资单位任何财务资料。同时天泽信息公司对 11 家被投资单位出资以来，未分回收益。鉴于以上情况，本次评估按账面价值（原始投资额）确定评估值。

(三) 固定资产评估

(1) 建筑物评估：

本次委估房产位于南京市华侨路 37 号春风大厦 28 楼 A、B、C、D 座及 2805、2806 室的办公用房产。因委估房地产所在区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收

集到较为丰富的房地产交易资料。因此，根据评估对象的利用特点和评估目的，本次评估结合评估人员收集的资料情况，采用市场比较法进行评估。

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值的方法。

该方法基本公式如下：

委估对象价值=交易参照物价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正。

(2) 设备评估：

对设备评估主要采用重置成本法。

1) 评估原值的确定

(A) 国产外购设备的重置成本由评估基准日的市场购置价格、运杂费和安装调试费等和其他必要合理的费用构成。

(B) 汽车重置成本由购买价、车辆购置附加税及牌照费等其他费用组成。

2) 成新率的确定

通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、设备运行环境条件，再参考其历史状况，如已使用年限、经济使用年限（经济寿命）等因素进行综合评定，确定尚可使用年限并计算成新率。运输设备的成新率主要根据国家经贸委、公安部等四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，考虑其实际行驶里程和工作年限，按孰低法确定其成新率。

成新率的计算公式如下：

成新率₁=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

成新率₂=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：评估净值=评估原值×成新率

(四)无形资产评估

1、对外购的雪地工程软件、赛图防火墙软件、诺顿防火墙软件、GIS 平台软件、墙强型防火墙软件，采用市场法进行评估。

2、对天泽信息公司开发的 JSGPS 全球卫星定位公众信息服务系统采用收益法进行评估；

3、对土地使用权本次评估采用基准地价系数修正法确定评估值。

(五) 长期待摊费用评估

长期待摊费用为租赁房屋的房屋装修费，按尚存的资产或权利价值评估。

(六) 负债评估

根据其实际应承担的负债金额确定评估值。

八、评估过程

自我公司接受本评估项目委托起至提交评估报告止，评估过程主要包括：

1. 接受委托：项目洽谈，了解项目基本情况，接受项目委托，签定资产评估业务受托书，确定评估目的和评估对象，确定评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估方案。

2. 资产清查：了解企业经营状况和委估资产的历史及现状，指导资产占有方清查资产，并根据清查结果，辅导企业填报资产评估申报表。同时协助企业收集整理相关资料，将资产负债评估申报表与企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证。

3. 评定估算：根据评估申报表的内容，进行现场勘察与鉴定，对资产状况进行查勘、记录，并与资产管理和使用人员进行交流，了解资产使用、维护、管理状况。查阅委估资产的产权证明文件、设备购置发票合同等资料。根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定各类资产负债的评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产负债进行评估测算。

4. 评估汇总：对各类资产负债的初步评估结果进行汇总，并对评估结论进行分析、调整，确认无重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估说明，并进行内部复核、修改和完善。

5. 提交报告：制作、校对和完善资产评估报告书，在与委托方交换意见后，提交评估报告书。

九、评估结论

综上所述，截至评估基准日，南京华东电子信息科技股份有限公司所持有的江苏天泽信息产业有限公司 31.51% 的股权的账面价值为 1318.62 万元，调整后资产账面价值为 1105.11 万元，评估后资产价值为 2151.63 万元，增值 1046.52 万元，增值率 94.70%。评估结果如下：

资产占有单位：南京华东电子信息科技股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
长期投资-江苏天泽信息产业有限公司31.51%股权	1318.62	1105.11	2151.63	1046.52	94.70

因对该股权评估所涉及的江苏天泽信息产业有限公司的整体资产评估的结果如下：

资产占有单位：江苏天泽信息产业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增 减 值	增值率 %
		A	B	C	D=C-B	=(C-B)/B×100%
流动资产	1	3833.62	3400.34	3432.71	32.37	0.95
长期投资	2	899.50	899.50	899.50	0.00	
固定资产	3	721.44	677.54	1052.34	374.80	55.32
其中：在建工程	4	43.90	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	328.79	328.79	733.20	404.41	123.00
设备	6	348.75	348.75	319.14	-29.61	-8.49
无形资产	7	1138.57	768.98	3686.02	2917.04	379.34
其中：土地使用权	8	709.38	709.38	735.40	26.02	3.67
长期待摊费用	9	29.78	29.78	30.23	0.45	1.51
资产总计	10	6622.90	5776.14	9100.80	3324.66	57.56
流动负债	11	2337.47	2168.32	2168.32	0.00	
长期负债	12	100.65	100.65	100.65	0.00	
负债总计	13	2438.12	2268.97	2268.97	0.00	
净资产	14	4184.78	3507.17	6831.83	3324.66	94.80

(小数点后保留两位小数)

十、特别事项说明

1. 本次资产评估的范围是由资产评估委托方及资产占有方申报确定的，限于条件，本次评估我们仅对委估资产的价值发表我们的估价意见，不涉及上述资产的产权归属；

2. 江苏天泽信息产业有限公司的房产：南京市华侨路 37 号春风大厦 28 楼 A、B、C、D 座及 2805、2806 室的办公用房合计面积 860.34 平方米已设立抵押；

3. 江苏天泽信息产业有限公司账面上牌照为苏 AF8509 的奥迪汽车及沪 EK0707 的现代轿车，车辆行驶证上载明的车主为陈进，经陈进与天泽信息公司共同证明该车辆的所有权属天泽信息公司；

4. 因江苏天泽信息产业有限公司不能对被投资单位实施控制，本次评估无法对 11 家被投资单位进行延伸评估，也未获得被投资单位任何财务资料。鉴于以上情况，本次长期投资评估按账面价值（原始投资额）确定评估值；

5. 江苏天泽信息产业有限公司应收账款中的 3 笔往来合计 2,733,350.00 元，天泽信息公司说明为以前年度虚假收入，原因为项目开始时开具发票，后来项目中断，双方协商合同作废，应收为虚增。其中：2001 年 6 月 30 虚列的三宝科技股份有限公司 1,400,000.00 元、2002 年 6 月 26 日虚列的南京王家湾物流中心 850,000.00 元、2001 年 6 月 30 日虚列的吴江天泽信息服务有限公司 483,350.00 元。对于上述事项评估时已作

清查调整；

6. 本次评估结果中未考虑少数股权或控股权等因素产生的折价和溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

评估基准日后，若有效期以内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的调整；若评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告法律效力

1. 本评估报告所称“现值”或“评估值”，是在假定评估资产现有用途不变，并能持续经营，就评估基准日所表现的特定经济环境下所提出的公允估值意见，我们的估值意见在很大程度上依赖于企业提供的资料。对这一基准日以后该指定的资产价值发生变化我公司不负任何责任；

2. 本评估报告书服务于本次评估的特定目的；

3. 本评估报告书只有在我们评估报告书及评估依据说明中所列的原则、依据、前提存在的条件下成立；

4. 本评估报告书依据国家法律、法规的有关规定生效；

5. 按现行规定，该评估报告的有效期为 1 年，即自 2007 年 8 月 31 日至 2008 年 8 月 30 日止；

6. 该评估结论仅供委托方用于本次评估目的和送交资产评估主管机关审查之用，本报告书的使用权归委托方，未经委托方许可，本机构不会随意向他人提供或公开。

十三、评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2007 年 9 月 27 日。

十四、备查文件

1. 资产评估委托方及资产占有方、被评估企业营业执照（复印件）；
2. 被评估企业资产负债表及损益表（复印件）；
3. 被评估企业前三年经审计后的资产负债表及损益表（复印件）
4. 被评估企业相关产权证明（复印件）
5. 资产评估委托方及资产占有方承诺函；
6. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函；

7. 资产评估机构资格证书（复印件）；
8. 评估机构营业执照（复印件）；
9. 评估人员名单及其签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
10. 资产评估业务约定书（复印件）。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇〇七年九月二十七日

备查文件目录

1. 资产评估委托方及资产占有方、被评估企业营业执照（复印件）
2. 被评估企业的资产负债表及损益表（复印件）
3. 被评估企业前三年经审计后的资产负债表及损益表（复印件）
4. 被评估企业房屋产权证（复印件）
5. 被评估企业土地使用权证（复印件）
6. 被评估企业车辆行驶证（复印件）
7. 资产评估委托方及资产占有方承诺函
8. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
9. 资产评估机构资格证书（复印件）
10. 评估机构营业执照（复印件）
11. 评估人员名单及其签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
12. 资产评估业务约定书（复印件）。