

北京中长石基信息技术股份有限公司拟收购
中国电子器件工业有限公司股权项目
资产评估报告书

同致信德评报字（2014）第007号



. TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.
同致信德（北京）资产评估有限公司

二零一四年四月二十三日

目 录

第一部分、注册资产评估师声明	2
第二部分、资产评估报告书摘要	4
第三部分、资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者	8
二、评估目的	13
三、评估基准日	13
四、评估对象和评估范围	13
五、价值类型及定义	22
六、评估依据	22
七、评估方法	23
八、评估程序及实施过程	31
九、评估假设	32
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	41
第四部分、附件	43

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第二部分、资产评估报告书摘要

北京中长石基信息技术股份有限公司拟收购
中国电子器件工业有限公司股权项目
资产评估报告书

同致信德评报字（2014）第007号

摘 要

重要提示

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

同致信德（北京）资产评估有限公司接受北京中长石基信息技术股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方：北京中长石基信息技术股份有限公司（以下简称“石基信息”）；其他评估报告使用者：国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：中国电子器件工业有限公司（以下简称“中电器件”）。

三、评估目的：本次评估目的是为石基信息拟收购中电器件部分股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为中电器件股东全部权益价值。评估范围是中电器件股东全部权益所涉及的截止 2013 年 12 月 31 日经审计后资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债，以及被评估单位申报的表外无形资产。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下，中电器件股东全部权益价值评估值为 **66,346.65 元**（大写：人民币**陆亿陆仟叁佰肆拾陆万陆仟伍佰元整**）。

中电器件股东全部权益账面值 28,802.07 万元，评估值 66,346.65 万万元，评估增值 37,544.58 万元，增值率 130.35%。

本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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。

报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

第三部分、资产评估报告书正文

北京中长石基信息技术股份有限公司拟收购
中国电子器件工业有限公司股权项目
资产评估报告书

同致信德评报字（2014）第007号

北京中长石基信息技术股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受北京中长石基信息技术股份有限公司（以下简称“石基信息”）的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权收购所涉及的中国电子器件工业有限公司（以下简称“中电器件”）的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对石基信息收购所涉及的中电器件股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者

（一）委托方概括

名称：北京中长石基信息技术股份有限公司（以下简称“石基信息”）

住所：北京市海淀区复兴路甲 65 号—A11 层

法定代表人：李仲初

注册资本：30912 万元

实收资本：30912 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市），股票代码 002153

经营范围：一般经营项目：技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售开发后的产品、计算机及外围设备；提供信息源服务；网络技术服务；电子商务（未取得专项审批的项目除外）；安装计算机；货物进出口、技术进出口、代理进出口；法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营

活动。

石基信息成立于1998年2月6日。2001年12月经北京市人民政府经济体制改革办公室<关于同意北京中长石基信息技术有限公司变更为北京中长石基信息技术股份有限公司的通知>(京政体改股函[2001]66号)的批准,以石基公司六家股东李仲初、长春燃气、业勤投资、焦梅荣、陈国强、李殿坤作为发起人,由石基公司整体变更设立的股份有限公司。公司于2001年12月21日在北京市工商行政管理局登记注册,企业法人营业执照注册号为1100002473322。经中国证券监督管理委员会证监发字[2007]189号<关于核准北京中长石基信息技术股份有限公司首次公开发行股票的通知>核准,公司于2007年8月13日向社会公开发行人民币普通股(A股)1,400万股,发行价格为21.50元/股,并于2007年12月4日在北京市工商行政管理局依法办理了工商变更手续。企业法人营业执照注册号为110000004733224。

截止至评估基准日,石基信息前十大股东明细如下:

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例	股本性质
1	李仲初	194,745,600	63.00%	受限流通股份、 流通A股
2	焦梅荣	1,290.02	4.17%	流通A股
3	交通银行-富国天益价值证券投资 基	1,288.97	4.17%	流通A股
4	北京业勤投资有限公司	1,227.20	3.97%	流通A股
5	中国工商银行-诺安价值增长股票 基	393.07	1.27%	流通A股
6	全国社保基金一零八组合	360.57	1.17%	流通A股
7	陈国强	347.51	1.12%	流通A股
8	中国工商银行-诺安平衡证券投资 基	338.49	1.10%	流通A股
9	中国工商银行-富国天惠精选成长 基	300	0.97%	流通A股
10	全国社保基金一一四组合	216.41	0.70%	流通A股

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

名称:中国电子器件工业有限公司(以下简称“中电器件”)

住所:北京市海淀区复兴路甲65号

法定代表人:关东玉

注册资本:19403.8万人民币整

实收资本：19403.8 万人民币整

公司类型：其他有限责任公司

注册号：110000011075318

成立日期：1982 年 4 月 20 日

营业期限：自 1982 年 4 月 20 日至 2032 年 4 月 19 日

经营范围：许可经营项目：III类：医用电子仪器设备；医用光学器具、仪器及内窥镜设备；医用超声仪器及有关设备；医用激光仪器设备；医用高频仪器设备；医用磁共振设备、医用 X 射线设备；医用 X 射线附属设备及部件；医用化验和基础设备器具；体外循环及血液处理设备、手术室、急救室、诊疗室设备及器具；医用高分子材料及制品；II类：物理治疗及健康设备；体外检验分析器；病房护理设备及器具的经营；批发预包装食品；电子元器件、设备、专用材料、电子产品及应用产品的设计、开发、生产、销售、售后服务及维修；电子器件系统工程的总承包；承办组织进出口货源和配套服务；进出口业务；五金交电、通讯器材、计算机及外部设备、钢材、木材、建筑材料、照明设备、仪器仪表、一般化工材料、办公用品及设备、服装、百货的销售；与上述业务有关的技术咨询、技术服务、信息服务；物业管理。（依法须经批准项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革及股权结构

中电器件成立于 1982 年，前身为中国电子器件工业总公司，经国务院批准成立。负责管理当时四机部涉及电子信息、电真空、半导体产业的三十多家企事业单位，具有政府职能。

1986 年经国家经委批准，电子工业部下文中电器件职能转变，由电子工业部直属的具有政府职能的公司转变为自主经营、自负盈亏、独立核算、独立承担经济责任的企业经济实体，归属中国电子信息产业集团（CEC）管理。1987 年，公司主管的全国三十多家企事业单位全部下放交各省市地方管理。

1995 年，电子工业部将中电器件划归彩虹集团公司，成为彩虹集团公司的全资子公司。2006 年 7 月，经国务院国有资产管理委员会（国资分配[2004]561 号）批准，以 2005 年 7 月 31 日为基准日改制为非国有法人控股企业，改制完成后注册资本为人民币 19,403.80 万元。其中彩虹集团公司持有 45.00%的股权，北京艾路浦科技发展有限公司持有 45.00%的股权，中国器件工业总公司工会委员会持有 10.00%

的股权。

2007年12月，北京艾路浦科技发展有限公司将其持有的中电器件45.00%股权转让给深圳市瑞达升电子科技有限公司。

2008年8月，深圳市瑞达升电子科技有限公司将其持有的中电器件45.00%股权转让给深圳鹏博实业集团公司。

2013年10月，深圳鹏博实业集团有限公司、中国电子器件工业有限公司工会委员会将持有本公司全部55.00%股权转让给北京中长石基信息技术股份有限公司。

截止评估基准日，公司股权结构为：

项 目	金额（万元）	比例
彩虹集团公司	8,731.71	45%
北京中长石基信息技术股份有限公司	10,672.09	55%
合计	19,403.80	100%

3、公司主要财务状况及经营成果

中电器件近三年经审计母公司财务状况、经营成果如下表所示（金额单位：人民币元）

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
流动资产	476,509,892.49	434,420,194.37	474,281,483.47
其中：货币资金	122,135,388.83	121,354,811.36	140,681,117.77
交易性金融资产	292,000.00	338,000.00	371,200.00
应收票据	6,451,800.00	1,967,775.00	3,571,000.00
应收账款	73,999,140.64	84,496,346.42	78,724,012.73
预付账款	45,317,828.38	9,225,906.29	14,950,477.16
应收股利	16,214,000.00	8,818,975.47	
其他应收款	41,679,766.46	41,724,718.94	46,733,558.44
存货	170,419,968.18	166,493,660.89	189,250,117.37
非流动资产	117,097,833.54	117,856,512.44	115,004,618.21
其中：长期股权投资	47,823,471.04	51,025,665.17	47,888,050.42
投资性房地产	38,035,370.29	36,845,238.29	35,213,331.27
固定资产	13,235,582.09	13,080,732.84	12,294,223.74
无形资产	14,040,730.05	13,785,254.90	16,150,935.35
长期待摊费用	64,251.33	13,162.41	4,387.49
递延所得税资产	3,898,428.74	3,106,458.83	3,453,689.94
资产总计	593,607,726.03	552,276,706.81	589,286,101.68
流动负债	348,776,663.97	292,804,010.11	301,265,362.87
负债总计	348,776,663.97	292,804,010.11	301,265,362.87
所有者权益	244,831,062.06	259,472,696.70	288,020,738.81

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度
营业收入	1,142,855,020.16	1,048,686,772.72	1,100,063,251.75
减：营业成本	1,045,437,623.09	938,204,279.04	989,130,073.14
营业税金及附加	1,749,170.79	1,819,295.62	1,484,493.69
销售费用	36,537,117.16	37,889,188.68	41,403,982.74
管理费用	22,543,940.70	22,221,364.33	23,289,972.40
财务费用	7,550,693.36	9,003,638.81	4,998,001.16
资产减值损失	6,011,741.67	-678,789.33	2,767,792.05
公允价值变动净收益	-455,723.19	-22,101.60	139,467.98
投资收益	3,017,429.70	2,387,874.13	1,936,120.83
营业利润	25,586,439.90	42,593,568.10	39,064,525.38
加：营业外收入	145,854.90	2,842,764.11	361,282.97
减：营业外支出	31,514.00	47,176.56	222,600.69
利润总额	25,700,780.80	45,389,155.65	39,203,207.66
减：所得税	5,201,443.03	11,343,721.01	10,655,165.55
净利润	20,499,337.77	34,045,434.64	28,548,042.11

以上财务数据摘自众环海华会计师事务所有限公司出具的众环审字（2014）010702号《审计报告》。

4、经营情况介绍

中电器件为分销综合服务商，代理销售计算机周边设备及消耗品、电子元器件、医疗设备等，与十多个国家和地区的知名厂商建立着友好合作关系。分销的产品主要包括爱普生（EPSON）、日本富士-施乐（Fuji Xerox）、美国利盟（LEXMAEK）、日本松下（Panasonic）等世界知名品牌的打印机、耗材、扫描仪及电子元器件，以及日本东芝（TOSHIBA）、荷兰飞利浦（PHILIPS）以及德国西门子（SIEMENS）等品牌的医疗设备。此外，中国电子器件工业有限公司还为客户提供解决方案、增值服务及售前、售中、售后的各种技术支持。

中电器件在北京、上海、广州、深圳、海南、成都、武汉、西安、沈阳及香港等地设有分支机构、办事处及控股公司。公司拥有数千家经销商，在国内八大区域建立了销售及服务平台系统，公司的销售、服务网络遍及全国大部分地级以上的行政中心及部分县级行政中心。

中电器件拥有海关 AA 资质，拥有全国范围的进出口贸易权及参与国家重大项目投资资质。公司拥有完善的物流体系，在全国主要城市设有产品库房及配送中心。公司拥有先进的 ERP 管理系统，并通过了 ISO9001: 2008 质量管理体系认证。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

石基信息是中电器件的股东。

- 1、石基信息及其股东；
- 2、中电器件及其股东；
- 3、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据石基信息《第五届董事会 2014 年第一次临时会议决议》，石基信息拟进行股权收购，本次评估目的即为对该项经济行为所涉及的中电器件股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

（二）中国电子器件工业有限公司对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表。

（三）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

四、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估对象

本次资产评估的对象为中电器件股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为中电器件截止 2013 年 12 月 31 日经审计的全部资产及相关负债、以及评估单位申报的账面未记录无形资产—商标权，具体情况如下（单位：人民币元）：

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	474,281,483.47
货币资金	140,681,117.77

交易性金融资产	371,200.00
应收票据	3,571,000.00
应收账款	78,724,012.73
预付款项	14,950,477.16
其他应收款	46,733,558.44
存货	189,250,117.37
二、非流动资产合计	115,004,618.21
长期股权投资	47,888,050.42
投资性房地产	35,213,331.27
固定资产	12,294,223.74
无形资产	16,150,935.35
长期待摊费用	4,387.49
递延所得税资产	3,453,689.94
三、资产总计	589,286,101.68
四、流动负债合计	301,265,362.87
应付票据	20,000,000.00
应付账款	105,413,336.03
预收款项	24,411,829.58
应付职工薪酬	8,108,637.92
应交税费	9,852,679.87
其他应付款	133,478,879.47
五、负债总计	301,265,362.87
六、净资产（所有者权益）	288,020,738.81

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日中电器件财务状况已经众环海华会计师事务所有限公司审计，出具了众环审字（2014）010702号《审计报告》。

（三）主要资产状况

中电器件主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

1、存货

（1）原材料，主要是外购的各类电源线、数据线及元器件等，存放在原材料仓库。价值量较小，账面价值为 32,164.64 元。

（2）库存商品，主要为公司外购的各类型的打印机、医疗设备、扫描仪、硒鼓、鼠标、键盘以及电脑周边产品等。主要分布在北京库房和各办事处仓库。种类较多，账面价值为 141,209,903.98 元。

（3）发出商品，主要为激光打印机、鼠标、键盘、针式打印机、扫描仪以及配套配件，均已发货至客户和办事处。种类较多，账面价值为 49,766,308.01 元。

2、长期股权投资情况

长期股权投资为中电器是对十一家公司的股权投资，被投资单位基本情况如下：

截止至评估基准日，纳入合并报表范围的子公司基本情况如下：

序号	企业名称	业务性质	注册资本 (万元)	投资成本 (万)	持股比例
1	中国电子器件工业海南有限公司	电子设备销售	500.00	512.88	100.00%
2	北京中电创新科技有限公司	电子设备销售	500.00	525.00	100.00%
3	精密模具有限公司	电子设备销售	100.00 港币	269.45	100.00%
4	北京凯利德智科技发展有限公司	投资咨询	1,000.00	1,000.00	100.00%

截止评估基准日，未纳入合并报表范围的子公司或联营、参股公司基本情况如下：

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例	账面余额 (万元)	备注
1	中国电子器件工业厦门公司	36.63	100	36.63	处于清理状态，已计提全额减值准备，于2014年1月14日完成了工商注销手续。
2	深圳市垆运照明电器有限公司	3000.00	35.71	2,034.59	电子镇流器、灯具生产销售，正常经营
3	汕头华汕电子器件公司	18373.43	1.85	354.93	正常经营
4	西安航天远征流体控制股份有限公司		1.46	138	拟转让股权，已计提部分减值准备
5	天津北方电子有限公司		23.73	0.71	已停止经营，正在办理注销
6	深圳京宝公司		40	30	经营期限到期，停止经营，已计提全额减值
7	天津市房地产发展(集团)股份有限公司		0.01	16.67	已计提全额减值准备

3、投资性房地产：包括房屋和土地使用权，房屋共计3项，建筑面积合计为9,226.23平方米；第一项为科研楼，第二项是第一项科研楼的附属物一锅炉房。第三项为建筑物复兴路甲65号底商（其土地使用权证正已办理）。土地使用权1宗，为科研楼占用的土地使用权，证载面积3,621.93平方米，出租部分分摊比例为65.42%。科研楼房屋和土地证编号分别为房产证号：X京房权证海其字第022672号，土地证号：京海国用（2007出）第4257号。被评估单位对该投资性房地产采用成本模式计量。以上房屋建筑及土地使用权未设定抵押。

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
1	X京房权证海其字第022672号	科研楼(出租部分)	钢混	1998.01	7,625.09
2	X京房权证海其字第022672号	锅炉房(出租分摊)	混合	1998.01	273.27
3	京房权证海国更字第00701号	复兴路甲65号(底商)	钢混	1988.12	1,327.87

土地权证编号	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)
京海国用(2007出)第4257号	北京市海淀区复兴路甲65号-A	2007-10-17	办公	出让	50	七通一平	证载3621.93m ² ,出租分摊比例65.42%

4、房屋建(构)筑物

房屋建筑物共10项,第1、2项为科研楼自用部分,位于北京市海淀区复兴路甲65号;第3、4项房屋建筑物位于北京市新源街18号;第5项位于深圳市世界贸易广场A座3407;第6、7项位于西安市碑林区南关正街95号长鑫大厦11813号、11814号;第8、9、10项位于武汉市武昌中南路7号25层。以上房屋建筑未设定抵押,具体情况详见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	实际用途	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	X京房权证海其字第022672号	锅炉房(分摊)	混合	办公	1998年1月	144.45	
2	X京房权证海其字第022672号	科研楼	钢混	办公	1998年1月	3,612.23	
3	朝全字第08263号	新源街18号A	混合	商业	1979年6月	1,368.60	未办理土地证
4	朝全字第08263号	新源街18号附属房	砖木	商业	1985年12月	153.20	
5	深房地字3000641622号	世界贸易广场A座3407	钢混	办公	1999年5月	171.02	
6	西安市房权证碑林区字第1100106020III-12-1-11-11813-1号	西安市碑林区南关正街95号长鑫大厦11813号	混合	办公	2006年12月	111.58	未办理土地证
7	西安市房权证碑林区字第1100106020III-12-1-11-11814-1号	西安市碑林区南关正街95号长鑫大厦11814号	混合	办公	2006年12月	116.79	
8	武房权证昌字第2007010277	武昌区中南路7号25层A02-1号	钢混	办公	2006年12月	71.79	
9	武房权证昌字第2007010278	武昌中南路7号25层A02号	钢混	办公	2006年12月	71.79	
10	武房权证昌字第2007010281	武昌区中南路7号25层A01号	钢混	办公	2006年12月	92.94	
合计						5,914.39	

本次评估的房屋建筑物中，科研楼为一栋 16 层的办公用房主楼及一栋 6 层附楼组成，整栋大楼有 2 部上海三菱电梯，地下一层为设备房及食堂。本次评估计入投资性房地产分摊的出租办公用房面积为 7,625.09 平方米（其中分摊的地下室面积为 1,352.90 平方米，地上部分面积为 6,272.19 平方米），分摊的锅炉房面积为 273.27 平方米，计入固定资产—房屋建筑物分摊的自用的办公用房面积为 3,612.23 平方米（其中分摊的地下室面积为 715.12 平方米，地上部分面积为 2,897.11 平方米），分摊的锅炉房面积为 144.45 平方米。锅炉房共两层，作为办公楼的配套用房。该房屋建筑物于 2007 年 11 月 12 日办理《房屋所有权证》，证号为 X 京房权证海其字第 022672 号，《国有土地使用证》证号为京海国用（2007 出）第 4257 号，证载面积为 3,621.93 平方米，至评估基准日，该土地使用权尚可使用的年限为 43.52 年。

位于北京市新源街 18 号 A 处房屋建筑物共计 3 层，已出租给北京至信明成房地产经纪有限公司（禧福）等使用，至评估基准日，该房屋建筑物尚未办理《国有土地使用证》，房屋所有权证为朝全字第 08263 号。

位于深圳市世界贸易广场 A 座 3407 的房屋建筑物总层数为 41 层，评估对象所在层数为第 34 层，已办理《房地产证》，证号为深房地字 3000641622 号，房屋面积 171.02 平方米，宗地号为 B122-0018，宗地面积为 8,408.2 平方米（大证），土地用途为商业、办公、住宅，使用年限为 70 年（从 1993 年 10 月 23 日至 2063 年 10 月 22 日止）。

位于西安市碑林区南关正街 95 号长鑫大厦 11813 号、11814 号房屋建筑物总层数为 25 层，评估对象所在楼层为第 18 层，玻璃门，室内地面铺设地毯，铝合金窗户，石膏板吊顶，内墙为白色涂料刷白，水电设施齐全，日常维护保养较好，均处于正常使用状况。现由西安办事处办公自用。至评估基准日，该房屋建筑物尚未办理《国有土地使用证》，房屋所有权证号分别为西安市房权证碑林区字第 1100106020 III-12-1-11-11813-1 号和西安市房权证碑林区字第 1100106020 III-12-1-11-11814-1 号。

位于武汉市武昌区中南路 7 号 25 层 A02-1 号、A02 号、A01 号的房屋建筑物总层数为 47 层，评估对象所在层数均为第 25 层，房屋所有权证号分别为武房权证昌字第 2007010277 号、武房权证昌字第 2007010278 号、武房权证昌字第 2007010281 号，已办理《国有土地使用证》，证号分别为武昌国用（商 2007）第 09857 号、武昌国用（商 2007）第 09856 号、武昌国用（商 2007）第 09858 号，地号分别为

F10180049-2-23、F10180049-2-22、F10180049-2-18，图号均为 465，地类（用途）均为其他商服用地，使用权类型均为出让，终止日期均为 2043 年 6 月 30 日，分摊的土地使用面积分别为 2.93 平方米、2.93 平方米、3.79 平方米，未设定抵押。

5、设备：包括运输车辆和电子设备，主要分布在北京市海淀区复兴路甲 65 号大楼内，电子设备主要为电脑、打印机、空调等办公设备，运输汽车 10 辆。

6、土地使用权

土地使用权共 5 项，第 1 项是中电器件自用房屋科研楼分摊的土地，位于北京市海淀区复兴路甲 65 号；第 2 项是位于复兴路甲 65 号底商的占地；第 3-5 项是武昌区中南路街中南路 7 号的房屋占地，土地使用权证登记情况如下：

序号	土地证号	土地位置	权属性质	用途	面积(M ²)
1	京海国用(2007出)第4257号	北京市海淀区复兴路甲65号	出让	办公	3621.93
2	京央海国用(2013出)第00232号	北京市海淀区复兴路甲65号	出让	其他商服	109.03
3	武昌国用(商2007)第09858号	武昌区中南路街中南路7号25	出让	办公	3.79
4	武昌国用(商2007)第09856号	武昌区中南路街中南路7号25	出让	办公	2.93
5	武昌国用(商2007)第09857号	武昌区中南路街中南路7号25	出让	办公	2.93

7、无形资产

被评估单位拥有账面未记录的无形资产为 33 项注册商标，为被评估单位的注册商标均为其自主申请获得，明细如下：

序号	注册人	商标	类别	商品或服务项目	注册号	有效期限
1	中国电子器件工业有限公司	彩捷	2 (1-7)	碳墨(颜料);计算机;打印机;文字处理机墨盒;激光打印机墨盒;喷墨打印机墨盒;复印机用碳粉;染料;涂料;啤酒色素;防腐剂;天然树脂	3458581	2014 11 13
2	中国电子器件工业有限公司	彩捷	9 (1-3 7-9 13 22)	计算机;计算机周边设备;计算机软件;监视器(计算机硬件);光盘;与计算机联用的打印机;扫描仪;集成电路卡;笔记本电脑;现金收入记录机;复印机;传真机;手提电话;程控电话交换设备;网络通信设备;摄像机;半导体;照相机;刻录机;石英晶体;集成电路;半导体器件;真空电子管;照明设备用镇流器;电池;电池充电器;集成电路块	3458582	2014 07 13

3	中国电子器件工业有限公司	彩捷	16 (1-3 5-7 9、11 14)	印刷纸;复印纸;纸餐巾;印刷品;印刷出版物;平版印刷工艺品;纸箱;家具除外的办公必需品;书写工具;相纸(非感光打印机用)	3458583	2015 01 20
4	中国电子器件工业有限公司	彩捷	35 (1-8)	广告策划;市场研究;进出口代理;推销(替他人);人事管理咨询;人员招收;商业区迁移(提供信息);办公机器和设备出租;会计;自动售货机出租	3458580	2014 08 27
5	中国电子器件工业有限公司	彩捷	36 (1、2 4、5 8)	不动产出租;不动产代理;住房代理;公寓管理;住所(公寓);办公室(不动产)出租;海关经纪;代管产业;金融管理;保险信息	3458424	2015 01 27
6	中国电子器件工业有限公司	彩捷	37 (1 4-7 15 18)	维修信息;电器设备的安装及修理;清洁建筑物(内部);取暖设施出租;空调设备出租;计算机硬件安装;维护和修理;照明设备的安装和修理;车辆清洗;家具保养;电话安装和修理	3458428	2015 01 27
7	中国电子器件工业有限公司	彩捷	39 (1-6 8 10、11)	货运;旅客运输;船只运输;汽车运输;空中运输;车辆租赁;货物储存;能源分配;递送(信件和商品);旅游安排	3458426	2014 12 20
8	中国电子器件工业有限公司	彩捷	42 (16 22)	包装设计;计算机租赁;计算机编程;计算机软件设计;计算机硬件升级;计算机软件维护;把有形的数据和文件转换成电子媒体;替他人创建和维护网站;计算机软件的安装;出租包含商业和金融信息的 CD 光盘	3458427	2014 12 27
9	中国电子器件工业有限公司	彩捷	43 (1-4)	住所(旅馆;供膳寄宿处);咖啡馆;餐厅;饭店;酒吧;茶馆;旅游房屋出租;会议室出租;养老院;日间托儿所(看孩子)	3458429	2014 12 27
10	中国电子器件工业有限公司		2 (1-7)	染料;碳黑(颜料);涂料;啤酒色素;防腐剂;天然树脂	3458432	2018 04 20
11	中国电子器件工业有限公司		9 (1- 3 7-9 13)	现金收入记录机;复印机;传真机;手提电话;程控电话交换设备;网络通信设备;摄像机;半导体;照相机;石英晶体;集成电路;集成电路块	3458433	2018 02 20
12	中国电子器件工业有限公司		16 (1- 3 5-7 9 11 14)	印刷纸,复印纸,纸餐巾,印刷品,印刷出版物,平版印刷工艺品,纸箱,家具除外的办公必需品,书写工具,相纸(非感光打印机用)	3458434	2015 01 06
13	中国电子器件工业有限公司		35 (1- 5 7 8)	广告策划;市场研究;进出口代理;推销(替他人);人事管理咨询;人员招收;商业区迁移(提供信息);会计;自动售货机出租	3458436	2014 11 13

14	中国电子器件工业有限公司		36 (1-2 4 5 8)	不动产出租;不动产代理;住房代理;公寓管理;住所(公寓);办公室(不动产)出租;海关经纪;代管产业;金融管理;保险信息	3458438	2015 01 27
15	中国电子器件工业有限公司		37 (1 5-7 15 18)	维修信息;电器设备的安装及修理;取暖设施出租;空调设备出租;计算机硬件安装;维护和修理;照明设备的安装和修理;车辆清洗;家具保养;电话安装和修理	3458430	2015 05 20
16	中国电子器件工业有限公司		39 (1-6 8 10 11)	货运;旅客运输;船只运输;汽车运输;空中运输;车辆租赁;货物储存;能源分配;递送(信件和商品);旅游安排	3458431	2014 12 20
17	中国电子器件工业有限公司		42 (16 20)	包装设计;计算机租赁;计算机编程;计算机软件设计;计算机软件升级;计算机软件维护;把有形的数据和文件转换成电子媒体;替他人创建和维护网站;计算机软件的安装;出租包含商业和金融信息的 CD 光盘	3458435	2018 03 13
18	中国电子器件工业有限公司		43 (1-4)	住所(旅馆、供膳寄宿处);咖啡馆;餐厅;饭店;酒吧;茶馆;旅游房屋出租;会议室出租;养老院;日间托儿所(看孩子)	3458437	2018 03 13
19	中国电子器件工业有限公司		28 (2)	电子玩具	544800	2021 02 27
20	中国电子器件工业有限公司		9 (6_8 10 13 20)	通讯,信号,导航设备,音像设备,教育,科研,检测仪器,电子,电气通用元器件	545472	2021 03 09
21	中国电子器件工业有限公司		9 (1)	计算机,计算机外围设备,计算机周边设备,计算机软件(已录制),电脑软件(录制好的),监视器(计算机硬件),与计算机联用的打印机,扫描仪(数据处理设备),笔记本电脑	3217176	2013 08 27
22	中国电子器件工业有限公司		35 (1- 4 6)	商业询价;商业信息代理;市场分析;公共关系;贸易业务的专业咨询;商业信息;进出口代理;推销(替他人);人事管理咨询;人员招收;文字处理;计算机数据库信息编入;计算机数据库信息系统化;计算机数据库信息分类	3217175	2014 01 12
23	中国电子器件工业有限公司		37 (6)	机械安装、保养和修理;电器设备的安装与修理;冷冻设备的安装与修理;办公室用机器和设备的安装、保养和维修;计算机硬件安装、维护和修理;消除电子设备的干扰	3217174	2017 11 20

24	中国电子器件工业有限公司		42 (20)	计算机编程及相关服务中的计算机编程;计算机软件设计;计算机软件升级;计算机软件更新;计算机硬件咨询;计算机软件出租;计算机软件保养;计算机软件维护;计算机系统分析;出租包含商业和金融信息的 CD 光盘	3217173	2014 01 20
25	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	37 (1 4, 5 11 12 18)	维修信息; 商业摊位及商店的建筑; 室内装潢修理; 供暖设备的安装和修理; 计算机硬件安装、维护和修理; 车辆保养修理; 照相器材修理; 钟表修理; 保险柜的保养和修理; 防盗报警系统的安装与维修	6635723	2020 09 27
26	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	42 (9 12 16-18 20, 24)	计算机编程; 技术研究; 生物研究; 材料测试; 工业品外观设计; 室内装饰设计; 服装设计; 计算机硬件咨询; 艺术品鉴定; 书画刻印艺术设计	6635721	2020 09 06
27	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	35 (1-2 4-7)	广告宣传; 广告策划; 商业管理和组织咨询; 组织商业或广告展览; 进出口代理; 替他人采购(替其它企业购买商品或服务); 人事管理咨询; 商业场所搬迁; 办公机器和设备出租; 会计	6635724	2020 09 06
28	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	2 (1-2 4-6)	染料; 颜料; 着色剂; 复印机用墨; 计算机、打印机、文字处理机墨盒; 激光打印机墨盒; 喷墨打印机墨盒; 复印机用碳粉; 油漆; 防锈油脂	6635725	2020 04 13
29	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	11 (1 3 5-8 10-11)	灯; 喷灯; 汽灯; 水冷却装置; 空气净化装置和机器; 暖气锅炉给水设备; 太阳能收集器; 消毒设备; 电暖器; 暖器	6635727	2020 05 13
30	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	43 (1-4 6)	住所(旅馆、供膳寄宿所); 饭店; 会议室出租; 提供营地设施; 养老院; 日间托儿所(看孩子); 咖啡馆; 酒吧; 茶馆	6635720	2020 05 20
31	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	6 (1 5 6 10-11 14)	合金钢; 金属阀门(非机器零件); 金属天线塔; 金属捆扎线; 金属环; 金属锁(非电); 保险柜; 机器传动用金属扣; 金属标志牌; 金属焊条	6635709	2020 03 27
32	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	16	印刷纸(包括胶版纸、新闻纸、书刊用纸、证券纸、凹版纸、凸版纸); 复印纸(文具); 彩色皱纹纸; 白板纸; 纸张(文具); 说明书; 切纸刀(切具); 文件夹; 颜料盒(学校用品); 计算机打印机用色带	6635726	2020 03 27
33	中国电子器件工业有限公司	中电鹏翔	9	计算机周边设备; 与计算机联用的打印机; 集成电路卡; 笔记本电脑; 复印机(光电、静电、热); 闪光信号灯; 车辆用导航仪器(随车计算机);	6635728	2020 05 13

				与外接显示屏或监视器连用的娱乐器具；电缆；集成电路卡		
--	--	--	--	----------------------------	--	--

由于至今尚无自主品牌产品生产，故以上商标均未曾使用；未来仍以代理产品为主，也不会使用上述商标。

五、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

六、评估依据

（一）主要法规依据

- 1、中国资产评估协会中评协（2008）218号文《企业国有资产评估报告指南》；
- 2、财政部财企[2004]20号文关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知；
- 3、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》；
- 4、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估价值类型指导意见》；
- 5、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估底稿》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、中国资产评估协会中评协[2009]211号《投资性房地产评估指导意见（试行）》；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

（二）经济行为依据

- 1、本公司与石基信息签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、石基信息《第五届董事会2014年第一次临时会议决议》。

（三）重大合同协议、产权证明文件

- 1、评估基准日会计报表；
- 2、法人营业执照、验资报告等；
- 3、土地使用权证、房屋所有权证、车辆行驶证等相关权属证明；

- 4、无形资产—商标注册权利证明；
- 5、重要设备购置合同与发票。

（四）取价依据及参考依据

- 1、评估基准日资产评估申报明细表；
- 2、中国人民银行公布的评估基准日外汇汇率、存贷款利率；
- 3、众环海华会计师事务所有限公司出具的众环审字（2014）010702号《审计报告》；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 5、国家有关部门公布的物价指数；
- 6、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》（1984年11月8日）；
- 7、民用建筑设计通则（GB50352-2005）；
- 8、《2012年31城市住宅楼建安工程造价指标》；
- 9、北京市、西安市、深圳市、武汉市及香港特区房地产交易信息资料；
- 10、《机电产品价格信息》等价格资料、专业网站公开发布的价格资料；
- 11、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第294号令，2000年）；
- 13、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 14、被评估单位提供的未来收益预测资料；
- 15、评估人员搜集的有关行业方面资料；
- 16、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 17、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及房屋租赁合同及相关资料；
- 18、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料；
- 19、被评估单位提供的其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（一）评估方法选择及理由

1、被评估单位 1982 年 4 月成立，主要从事商品代理分销经营。被评估单位自设立以来经营正常，根据历史经营、财务数据能够对公司经营性资产的未来经营收益进行可靠估计，本次宜采用收益法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

2、本次评估对象为中电器件的股东全部权益价值，由于在国内流通市场上难于找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故不具备市场法评估条件，不宜采用市场法对其进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，同时评估范围内的各项有形资产及无形资产的使用用途规划较详实，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，本次宜采用成本法进行评估。

结合本次评估特定目的，本次分别采用资产基础法和收益法对中电器件股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法评估思路及公式

1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定评估对象评估价值。

2、计算公式：评估对象评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和
各类资产的评估方法简述如下：

（1）流动资产

①货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表并发函询证，按核实后的账面值确定评估值。

②交易性金融资产：本次评估以基准日该股票交易市场收盘价格与持股数量乘积作为评估值。

③债权类资产（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，对大额应收款发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相

应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

④存货的评估：委估企业的存货主要为原材料、产成品和发出商品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的存货进行评估。

存货的评估采用市场法，其中原材料按评估基准日的市场价乘以数量作为评估值；产成品及发出商品以其在评估基准日的市场价扣除合理的税费确定其评估价值。

存货跌价准备评估为零。

（2）长期投资

本次评估的长期投资为长期股权投资。

评估人员在对被投资企业的全部资产及负债进行清查核实的基础上，对被投资企业的全部资产及负债进行了评估，以评估后的净资产及股权比例确定评估值。

结合本次评估的特定目的，本次对各被投资单位分别不同的评估方法进行评估，具体如下：

1) 对于纳入合并报表范围的北京中电创新科技有限责任公司、精密模具有限公司，两公司正常经营，考虑其为中电器件的全资子公司，代理销售的商品由中电器件统一调配，本次对中电器件采用收益法评估时需采用合并报表口径进行评估，故本次对以上两家公司单独进行整体资产评估时仅采用资产基础法。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

2) 对于未纳入合并报表范围的深圳市垆运照明电器有限公司，其经营正常，盈利较好，本次对其采用资产基础法和收益法进行评估，以分析确定的评估后净资产（股东全部权益），按持股比例计算应享有份额确定该长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

3) 中国电子器件工业海南有限公司近年来基本无经营活动，仅有少量房租收入；北京凯利德智科技发展有限公司自成立来尚无经营活动。鉴于上述情况，对以上二家公司不具备采用收益法和市场法评估的条件，故对其整体资产采用资产基础法进行评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

4) 对于参股的汕头华汕电子器件有限公司由于投资比例很小，为 1.853%，以

其 2013 年 12 月 31 日未审财务报表为基础，再根据投资比例与被投资企业评估基准日账面净资产的乘积确定所持股权投资的评估值。

5) 中国电子器件工业厦门公司处于清算中，该项股权投资已全额计提减值准备；深圳京宝公司目前经营期限到期，停止经营，该项股权投资已全额计提减值准备；天津北方电子有限公司已停止经营，正在办理注销，该项股权投资已全额计提减值准备。对以上三家公司，以实际可回收金额确定评估值。

6) 对于天津市房地产发展（集团）股份有限公司的股权投资，为 1992 年委托中国信息信托投资公司证券业务部认购的公司法人股 10 万股，初始投资成本 16 万元。中电器件于 2005 年 7 月 31 日改制评估时，该项投资按照 2005 年 7 月 31 日市值评估增值至 166,707.61 元。因初始投资时未与该投资公司签署股权认购委托协议，且该投资公司证券业务部因改制已数次变更，中电器件仅保存有资金用款申请表及相关账务资料，经与多方沟通仍无法在证券交易所办理产权过户手续。中电器件预计该项投资已无收回可能，已全额计提减值准备。本次以实际可回收金额确定评估值。

7) 西安航天远征流体控制股份有限公司，投资比例很小，为 1.46%，被评估单位与西安航天动力研究所签订股权转让协议，将其持有的西安航天远征流体控制股份有限公司全部股权以 1,912,596.04 元价格转让给对方。本次以转让价格作为评估值。

(3) 投资性房地产

投资性房地产是采用成本模式计量的 3 项房屋和 1 项土地使用权，本次采用房地合一进行评估。

根据评估目的及委估对象的状况，分别采取不同的评估方法。考虑评估对象所属区域房地产市场交易活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例，同时，评估对象为办公、商业房地产，可以通过出租获取收益，且类似用途的租赁市场较为成熟，因此选取市场法和收益法作为本次估价的基本方法。

1) 市场比较法

市场比较法的基本原理是，根据替代原则，将委托评估房屋建筑物与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算委托评估房屋建筑物的客观合理价格或价值。计算公式为：

评估对象房地产价格 = 可比实例价格 × (评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数) × (评估对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数) × (评估对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数) × (评估对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数)

2) 收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率（报酬率）将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。一般情况下，收益法原理公式为：

$$V = A \div R \times [1 - (1 + R)^{-N}]$$

式中：V—房地产价格

A—房地产年纯收益

R—报酬率

N—房地产剩余收益年限

(4) 设备类资产

由于本次评估范围内的设备无法单独计量其收益且容易取得重置全价，不能采用收益法，故选用重置成本法进行评估。重置成本系指购置全新同类设备所必须付出的成本，包括购置价、各种税费等，购置价以现行市价为基础。根据本次评估资产的特点，设定被评估的设备类资产按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

重置成本法的基本计算公式为：评估值=重置全价×成新率。重置全价和成新率的确定方法如下：

1) 重置全价的确定

①电子设备：以询市价为主，询价的主要来源：参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整；向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查询电子产品专业网站公开发布的价格资料。按照修订后的《中华人民共和国增值税暂行条例》的相关规定，被评估单位是增值税一般纳税人，基准日设备更新重置成本中所含增值税可在企业销项税中予以抵扣，故评估计算应扣除增值税。计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{现行市场参考价} \times (1 + \text{运输费率} + \text{安装调试费率}) - \text{进项税额}$$

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

②运输车辆：按全新车辆的现行市场参考价格加上购置税和牌照费确定重置全价。

2) 确定成新率

①电子设备及其他成新率的确定

依据国家有关经济技术、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算出设备的成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》规定的寿命年限、行驶里程确定。

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(5) 无形资产

由于本次采用房地合一方式评估地上建筑物价值，房产价值中已经包含分摊的土地使用权价值，故本次评估不再另行计算分摊的土地使用权价值。

(6) 其他无形资产

其他无形资产为被评估单位自主申请获得的注册商标。截止至评估基准日，有效的注册商标共有 33 项，由于至今尚无自主品牌产品生产，故以上商标均未曾使用，未获得超额收益；被评估单位未来仍以分销业务、代理销售产品为主，也不会使用上述商标，故未来亦不会获得超额收益。

商标权的权利内容是商标权人所享有的将其注册商标独占使用于特定商品或服务的财产权利。而被评估单位的商标均未使用于特定商品或服务，该商标并无使用价值和转让价值。综上分析，本次将上述商标评估为零。

(7) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用为公司上海库房装修费，被评估单位按规定分期进行摊销，其摊销情况正常。本次评估以经核实后的摊余价值作为评估值。

（8）关于递延所得税资产的评估

按照税法规定，可抵扣暂时性差异是因资产、负债的账面价值与计税基础不同产生的，能够减少未来期间应纳税所得额，进而可减少未来期间的应交所得税。

资产、负债的评估价值与计税基础不同产生的可抵扣暂时性差异额×所得税税率（25%）

（9）关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

（三）收益法评估思路及公式

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- 2、委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；
- 3、未来的经营收益可以正确预测计量；
- 4、与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

具体来说，本次评估采用的未来经营性现金流为股权现金流模型。

1、计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E ：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

D ：评估对象的付息债务价值；

B ：评估对象的企业价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

P ：经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中： R_i ——评估对象未来第 i 年的企业自由现金流量；

r ——折现率；

n ——被评估单位的未来经营期。

2、参数的选择

①企业自由现金流量

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

②折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r 。计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

r_d ——债务资本成本；

r_e ——权益资本成本；

其中：

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1-t)$$

式中：

D：债务资本市场价值；

E：权益资本市场价值；

SD：短期借款市场价值；

LD: 长期借款市场价值;

T_N: 短期借款利率;

T_B: 长期借款利率;

t: 所得税率。

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

$r_m - r_f$: 股市场超额风险收益率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象的权益资本的预期市场风险系数;

③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以代理销售计算机周边设备及消耗品、电子元器件、医疗设备等为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况,本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营,经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此,本次评估将收益期限分为两个阶段:

A、第一个阶段为基准日到2018年。根据被评估单位的预测,从评估基准日到2018年,企业的经营收入继续上升,达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估单位营业期限自1982年4月20日至2032年4月19日,鉴于到期后被评估单位再续期,第二个阶段为2019年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平,企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④年终折现的考虑

考虑到评估基准日为年末,因此现金流量折现时间均按年终(期末)折现考虑。

八、评估程序及实施过程

本公司接受评估委托后,根据有关资产评估的原则和规定,按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一)接受委托阶段

了解委估资产目前状况,掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜,签

订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表。为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

对各类资产的初步评估结果进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏事项，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，经本公司内部三级审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

- 1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

（二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方

式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、被评估单位未来管理团队尽职，并继续保持现有经营管理模式持续经营。

3、被评估单位未来经营年限内持续经营，仍以许可经营范围内的商品代理分销业务为其主要经营业务。

4、被评估单位未来经营年限内，能够合法取得现有产品品牌代理权。

5、被评估单位在未来经营期内其主营业务结构、销售策略和成本控制等仍保持最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化，即本评估是基于被评估单位以基准日的经营能力、资产结构和经营规模持续经营。

6、在未来的经营期内，被评估单位的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

7、未来经营年度内，企业仅为持续经营需对现有生产或经营设施、设备等生产能力进行更新，无其他扩张性资本性支出。该部分支出等额于其对应资产的折旧，即以其折旧回收维持再生产。

8、本次评估设定企业未来能够通过融资渠道取得借款，维持基准日的资产结构不发生改变。

9、本次评估假定公司未来年度内不分配当期利润，该利润留成作为下一年度的营运资本增加额的来源。同时，营运资本增加额与运营规模同步变化。

10、本次纳入评估范围的长期股权投资中，深圳市垆运照明电器有限公司的生产用房为租赁深圳市民治股份合作公司房产，双方签订厂房租赁合同，租赁期限为 2010 年 10 月 1 日至 2017 年 1 月 14 日止；公司的职工宿舍为租赁深圳市民治股份合作公司房产，双方签订宿舍租赁协议，租赁期限为 2010 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月

30日止。本次假设到期后可续租，并依此为评估假设前提条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结果

经过上述评估程序后，评估人员采用了成本法和收益法对企业价值进行了评估，分别得出了中电器件股东全部权益价值。

1、资产基础法（成本法）评估结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日中电器件股东全部权益价值账面值 28,802.07 万元，采用资产基础法评估，评估值为 66,346.65 万万元，评估增值 37,544.58 万元，增值率 130.35%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
流动资产	47,428.15	49,073.73	1,645.58	3.47
非流动资产	11,500.46	47,399.46	35,899.00	312.15
长期股权投资	4,788.81	12,818.67	8,029.86	167.68
投资性房地产	3,521.33	23,258.02	19,736.69	560.49
固定资产	1,229.42	11,130.03	9,900.61	805.31
无形资产	1,615.09	-	-1,615.09	-100.00
长期待摊费用	0.44	0.44	-	0.00
递延所得税资产	345.37	192.30	-153.07	-44.32
资产总计	58,928.61	96,473.19	37,544.58	63.71
流动负债	30,126.54	30,126.54	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	30,126.54	30,126.54	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	28,802.07	66,346.65	37,544.58	130.35

评估结论详细情况见《资产评估明细表》

2、收益法评估结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下，中电器件股东全部权益价值账面值 28,802.07 万元，采用收益法评估，评估值为 66,195.21 万元，评估增值 37,393.14 万元，增值率 129.83%。

3、评估结论的确定

上述两种评估方法得出结果差异-151.44万元，差异率为-0.23%。

收益法的评估结果低于资产基础法的评估结果。两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以重新购置或建造资产所耗费的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济环境的变化而变化，比如，被评估单位拥有的北京市区办公大楼，随着北京市国民经济的飞速发展引起经济资源聚集效应，带动了北京市房地产交易市场活跃，该处物业市值较原建造或购置时成本有较大幅度上涨；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

被评估单位为分销综合服务商，一直代理销售计算机周边设备及消耗品、电子元器件、医疗设备等，其经营正常，具有可持续经营的能力。被评估单位采购以集中采购为主，主要供应商为爱普生、施乐、联想、西门子、利盟等。从销售模式上分为代理分销与代理进口业务，其主要客户以经销商为主，也存在少量终端客户销售。收益法是以被评估单位历史经营业绩为基础，但受制于宏观经济环境、市场需求变化趋势、及代理计划、销售计划的不确定性等诸多因素的影响，造成对被评估单位未来盈利的估计存在一定程度的不确定性，导致收益法评估结果实现程度存在较大不确定性。由于被评估单位的主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、房屋建筑物等，通过重置成本法或市场法计算的存货、长期股权投资、投资性房地产、房屋建筑物和其他资产加和后所得出的评估值能够真实反映公司的价值。

评估人员结合本次评估目的，充分考虑被评估单位经营特点，经对两种方法评估价值进行分析，本次评估采用资产基础法的评估结果，评估结论如下：

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下，中电器件股东全部权益价值评估值为 **66,346.65 万元**（大写：人民币陆亿陆仟叁佰肆陆伍万陆仟伍佰元整）。

（二）评估增值原因分析

本次评估股东全部权益（净资产）账面价值 28,802.07 万元，评估值 66,346.65 万元，评估增值 37,544.58 万元，增值率 130.35%。评估增值主要原因为：

1、流动资产评估增值 1,645.58 万元，增值率 3.47%。主要是存货评估增值所致。

2、本次长期股权投资评估增值 8,029.86 万元，增值率为 167.68%。评估增值的主要原因为：（1）被评估单位对子公司精密模具有限公司采用成本法进行核算，而被投资企业经营效益良好，累计实现盈利较大，且香港房地产价格上涨幅度也较大，故较原始投资成本增值较大；（2）联营单位深圳垆运照明电器有限责任公司的房地产价格上涨幅度较大，且本次将表外无形资产—专利权和计算机软件著作权纳入评估范围，故较原始投资成本增值较大。

3、本次投资性房地产评估增值 19,736.69 万元，增值率为 560.49%。主要原因为被评估投资性房地产主要建成于上世纪八、九十年代，形成时间较早，原始成本较低，而近年来随着评估对象区域内基础设施配套的日益完善，国民经济的迅速发展，房地产交易市场日趋活跃，房地产市场交易价格存在一定幅度上涨。

4、本次固定资产评估增值 9,900.61 万元，增值率为 805.31%。固定资产增值主要原因是房屋建筑物评估增值所致，房屋建筑物增值原因参见投资性房地产分析内容。

5、土地使用权评估减值 1,615.09 万元，减值率 100.00%，主要是本次将土地使用权并入房屋建筑物采用房地合一方式进行评估所致。

6、递延所得税资产评估减值 153.07 万元，减值率 44.32%。评估减值的主要原因为：评估对资产减损认定与被评估单位所确认的减值损失不同，从而形成可抵扣暂时性差异影响金额不同所致。

十一、特别事项说明

1、受本次评估条件所限，本评估报告没有考虑控股股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。得出的评估结论受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、针对本项目的资产产权证书及相关证明材料，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

4、本报告中的评估结论是指被评估资产在本评估报告设定用途并继续使用，以及在评估基准日现状和外部经济保持现状的前提条件下，为本报告所列示的评估目的而提出的公允意见。本评估公司对这一基准日后资产价值发生重大变化不负任何法律责任。

5、本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日审计报告是本次评估重要依据。

6、中国电子器件工业有限公司的应交税费科目，在税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结论应根据稽查结论作相应调整。

7、被评估单位以2005年7月31日为基准日进行改制，并于2006年根据改制时评估报告进行了调账处理。提请报告使用人关注。

8、本次对被评估单位持有的交易性金融资产——青鸟华光股票的评估是按评估基准日的收盘价格确定的，未考虑有价证券处置时应缴纳的相关税费。上市交易股票价格受市场供求关系及诸多因素的影响而发生波动，其评估结果需随未来股票市场价格变化予以调整。

9、本次纳入评估范围的房屋建筑物中，位于北京市朝阳区新源街18号的房产目前全部对外出租，至评估基准日，已取得房屋所有权证，所有权人为中电器件的前身中国电子器件总公司，尚未办理更名手续，且未取得土地使用权证，本次评估仅以该房产地上建筑尚可使用年限内的出租收益确定评估值。如果未来出租收益年限发生变化，应依据本评估方法相应调整评估结果。

10、本次纳入评估范围的房屋建筑物中，房产证号为X京房权海其字第022672号的自建锅炉房建筑面积417.72平方米，该锅炉房为办公楼和住宅楼配套使用的附属用房，本次房产价值中已包含配套设施价值。

11、本次纳入评估范围的房屋建筑物中，位于西安市碑林区南关正街95号长鑫大厦的2套房产，尚未办理《国有土地使用证》。本次评估未考虑该权利瑕疵事项对评估结论的影响。

13、截止至评估基准日，被评估单位抵押、保证事项如下：

(1) 2013年12月，公司与北京中长石基信息技术股份有限公司签订最高额为一亿五千万元的借款合同，借款期间为2013年12月10日至2014年12月10日，借款利率为中国人民银行同期贷款基准利率，按季付息，公司以一亿五千万元的存货作为

抵押担保；2013年12月，公司已收到了北京中长石基信息技术股份有限公司1,100,000,00.00元借款，目前尚未办理抵押担保手续。

(2) 被评估单位全资子公司北京中电创新科技有限公司以银行承兑汇票为质押物，向招商银行股份有限公司北京西三环支行取得2笔短期借款合计440.00万元，其借款最迟到期日为2014年6月8日，票据到期日为2013年9月22日至2013年12月20日至2014年4月25日。

(3) 被评估单位为全资子公司北京中电创新科技有限公司提供最高额担保，向中国民生银行股份有限公司总行营业部取得短期借款400.00万元。

(4) 被评估单位的全资子公司精密模具有限公司位于太古城东山阁5楼G室房产的房产和鹰君中心18楼1802室的房产已抵押给中国银行（香港）有限公司以获取银行授信额度。

本次评估未考虑上述担保事宜对评估结论的影响。

14、被评估单位的全资子公司精密模具有限公司注册登记处记载显示其股东为中国电子器件工业有限公司，中华人民共和国商务部于2009年12月16日颁发的《企业境外投资证书》（商境外投资证第4600200900024号）记载，精密模具有限公司的投资主体为“中国电子器件工业海南有限公司”。其实际控制人为中国电子器件工业有限公司。

15、本次纳入评估范围的长期股权投资中，精密模具有限公司的牌号为粤BW2325的车辆其车主为中国深圳彩电总公司，该车由精密模具有限公司出资购买，并申请了深圳、香港两地牌照，但由于历史原因一直未能办理过户，现实际使用人为鹏博集团。根据被评估单位提供的说明，目前中国深圳彩电总公司已注销，今后将无法办理该车的年检及转让手续。本次评估未考虑该瑕疵事项对评估结论的影响。

16、本次纳入评估范围的长期股权投资中，深圳市垆运照明电器有限公司的投资性房地产是该公司2006年9月以按揭形式购买的位于深圳市福田区八卦岭工业区425栋（鹏基商务时空大厦）5楼725平方米房产，按揭期限10年，自2006年9月14日至2016年9月13日。截至评估基准日，账面反映尚有1,379,170.69元购房款未支付。本次评估未考虑未来偿还购房款可能需要支付的利息金额。

17、本次纳入评估范围的长期股权投资中，深圳市垆运照明电器有限公司截止至评估基准日，研发形成了2项发明专利、25实用新型专利、2项计算机软件著作权，

全部取得相应证书，均未进行资本化。被评估单位将其作为表外资产申报纳入本次评估范围。

18、本次纳入评估范围的长期股权投资中，天津市房地产发展（集团）股份有限公司的股权投资，为1992年委托中国信息信托投资公司证券业务部认购的公司法人股10万股，初始投资成本16万元。中电器件于2005年7月31日改制评估时，该项投资按照2005年7月31日市值评估增值至166,707.61元。因初始投资时未与该投资公司签署股权认购委托协议，且该投资公司证券业务部因改制已数次变更，中电器件仅保存有资金用款申请表及相关账务资料，经与多方沟通仍无法在证券交易所办理产权过户手续。中电器件预计该项投资已无收回可能，已全额计提减值准备。本次以经审计后的账面余额扣除减值准备金额确定该长期股权投资的评估值。

19、截止至评估基准日，被评估单位拥有账面未记录的注册商标共33项，被评估单位作为表外资产进行申报。其均为被评估单位自主申请获得的注册商标，由于至今尚无自主品牌产品生产，故以上商标均未曾使用，未获得超额收益；被评估单位未来仍以分销业务、代理销售产品为主，也不会使用上述商标，故未来亦不会获得超额收益。商标权的权利内容是商标权人所享有的将其注册商标独占使用于特定商品或服务的财产权利。而被评估单位的商标均未使用于特定商品或服务，该商标并无使用价值和转让价值。故本次将上述商标评估为零。

20、被评估单位与深圳市陇运照明电器有限公司及6名自然人股东共同投资设立了深圳中电鹏翔电子科技有限公司，深圳中电鹏翔电子科技有限公司注册资本为7,000,000.00元，公司出资3,150,000.00元占注册资本的45.00%，该公司于2013年4月18日取得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照。

2013年11月，被评估单位与深圳市陇运照明电器有限公司、李卫明、宋大明、杨学林签订股权转让协议，将其持有深圳市中电鹏翔电子科技有限公司全部股权以315.00万元价格全部分别转让给深圳市陇运照明电器有限公司、李卫明、宋大明、杨学林。

21、2013年4月13日公司第二届股东会第三十五次会议批准公司撤回对子公司北京中电利德科技有限公司投资资金并全面退出股东身份。

22、2014年1月，被评估单位位于北京市海淀区复兴路甲65号-A2号楼，5号楼的房产抵押给北京农村商业银行股份有限公司西北旺支行已经注销了抵押登记。

23、被评估单位子公司中国电子器件工业厦门公司已于2014年1月14日完成了工商注销手续。

24、2014年2月，被评估单位与西安航天动力研究所签订股权转让协议，公司将持有的西安航天远征流体控制股份有限公司全部股权以1,912,596.04元价格转让给对方。

本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

25、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

26、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。报告使用人在使用本次评估结论时，应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价以及流动性对拟交易标的价格的影响。

27、本次评估的部分实物资产所有尺寸量度均按被评估单位交予我公司的报表及相关资料和其他凭证所载而计算。

28、本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准，被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

29、本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下所作，我公司参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律、法规约束下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分努力。

30、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

31、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

32、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对2013年12月31日这一基准日被评资产价值的客观反映。

33、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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。

34、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

35、评估结论仅为本评估目的服务，未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

36、委托方及被评估单位应对提供的有关营业执照、权证、会计凭证等证据资料的真实性、合法性、完整性负责。

37、本报告书含有若干备查文件，所有备查文件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

★报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二)资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四)本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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)根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2013年12月31日至2014年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为2014年4月23日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二零一四年四月二十三日

第四部分、附件

附件目录:

- 附件一：本次资产评估经济行为文件复印件
- 附件二：委托方法人营业执照复印件
- 附件三：被评估单位法人营业执照复印件
- 附件四：被评估单位基准日审计报告复印件
- 附件五：委托方及被评估单位承诺函复印件
- 附件六：评估机构资格证书复印件
- 附件七：评估机构证券资格证书复印件
- 附件八：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件九：注册资产评估师承诺函
- 附件十：签字注册资产评估师资格证书复印件