

浙江新嘉联电子股份有限公司及其三家子公司拟
处置土地使用权及部分实物资产项目

资产评估报告

中联评报字[2013]第 776 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一三年十月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要.....	2
资产评估报告	5
一、委托方、产权持有者及委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和范围	8
四、评估价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告提交日期	26
备查文件目录	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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清单由委托方、产权持有者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。

浙江新嘉联电子股份有限公司及其三家子公司 拟处置土地使用权及部分实物资产项目 资产评估报告

中联评报字[2013]第 776 号

摘要

中联资产评估集团有限公司受浙江新嘉联电子股份有限公司的委托，就其及三家子公司拟处置土地使用权及部分实物资产事宜，对所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为浙江新嘉联电子股份有限公司及其三家子公司所持有的拟处置的土地使用权、房屋建筑物及设备。具体范围为：浙江新嘉联电子股份有限公司：土地使用权两宗，面积共 63,752.60 平方米，用途为工业，性质为出让，账面原值 4,793,410.65 元，账面净值 3,857,239.34 元；房屋建筑物两项，面积共 55,591.61 平方米，设计用途为非住宅；账面原值 39,714,343.26 元，账面净值 25,153,986.11 元；机器设备 903 台（套），账面原值 19,932,519.75 元，账面净值 8,650,911.98 元；电子设备 74 台（套），账面原值 212,244.52 元，账面净值 26,300.27 元；车辆 2 辆，账面原值 306,133.06 元，账面净值 9,183.99 元。浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司：机器设备 18 台（套），账面原值 439,692.35 元，账面净值 306,608.85 元。嘉兴嘉

联电子有限公司：机器设备 22 台（套），账面原值 238,960.00 元，账面净值 63,901.00 元。深圳凌嘉电音有限公司：机器设备 3 台（套），电子设备 4 台（套），账面原值共 375,785.60 元，账面净值共 176,101.76 元。

评估基准日为 2013 年 8 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，根据资产的特点对土地使用权采用市场法和成本法逼近法进行评估，对房屋建筑物和设备采用成本法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出浙江新嘉联电子股份有限公司委估资产在评估基准日 2013 年 8 月 31 日的评估价值 9,578.86 万元。

评估结果汇总表

产权持有单位	项目	评估结果 (万元)
浙江新嘉联电子股份有限公司	设 备	614.81
	厂 房	5,904.82
	土 地	3041.00
	小 计	9560.63
浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司	设 备	3.61
嘉兴嘉联电子有限公司	设 备	3.95
深圳凌嘉电音有限公司	设 备	10.68
合 计		9,578.86

（详见评估明细表）

本报告所揭示的评估结论仅对上述评估目的下有效。

本评估报告使用有效期一年,自评估基准日 2013 年 8 月 31 日起,至 2014 年 8 月 30 日止。超过一年,需重新进行评估。

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

浙江新嘉联电子股份有限公司及其三家子公司 拟处置土地使用权及部分实物资产项目 资产评估报告

中联评报字[2013]第 776 号

浙江新嘉联电子股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对土地使用权采用市场法和成本法逼近法，对房屋建筑物和设备采用成本法，按照必要的评估程序，就浙江新嘉联电子股份有限公司及其三家子公司拟处置土地使用权及部分实物资产事宜，所涉及的资产在 2013 年 8 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、委托方、产权持有者及委托方以外的其他评估报告使用者

本项目委托方为浙江新嘉联电子股份有限公司，产权持有者为浙江新嘉联电子股份有限公司、浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司、嘉兴嘉联电子有限公司、深圳凌嘉电音有限公司。

（一）委托方概况

名称：浙江新嘉联电子股份有限公司

住所：嘉善县东升路 36 号

法人代表：韦中总

注册资本：壹亿伍仟陆佰万元

公司类型：股份有限公司（上市）

注册号：330000000014218

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：通讯电声器材的生产、销售，经营进出口业务（国家法律法规限制或禁止的除外）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）产权持有者概况

产权持有者一

浙江新嘉联电子股份有限公司（同委托方）

产权持有者二

名称：浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司

住所：嘉善县惠民街道东升路 36 号

法人代表：宋爱萍

注册资本：伍佰万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册号：330400400008760

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：生产销售镍铁钴代铬镀液；制作加工电声配件。

(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

产权持有者三

名称：嘉兴嘉联电子有限公司

住所：嘉善经济开发区东升路 36 号

法人代表：丁仁涛

注册资本：贰拾万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

注册号：企合浙嘉总副字第 001292

经营范围：生产销售电声配件。

产权持有者四

名称：深圳凌嘉电音有限公司

住所：深圳市福田区香梅北武警大厦办公楼 9 楼

法人代表：丁仁涛

公司类型：中外合资企业

注册号：440301501138186

（三）委托方与产权持有者的关系

本次评估委托方为浙江新嘉联电子股份有限公司，亦是产权持有者之一，同时也是其他三个产权持有者的母公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据浙江新嘉联电子股份有限公司《第三届董事会第七次会议决议公告》及《关于出售公司闲置资产的公告》,浙江新嘉联电子股份有限公司拟处置土地使用权及部分实物资产,公开征集受让方,需委托评估公司对其市场价值进行评估。

本次评估目的是反映浙江新嘉联电子股份有限公司纳入评估范围资产于评估基准日的市场价值,为浙江新嘉联电子股份有限公司的处置行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象为浙江新嘉联电子股份有限公司及其三家子公司所持有的拟处置的土地使用权、房屋建筑物及设备。具体范围为:浙江新嘉联电子股份有限公司:土地使用权两宗,面积共 63,752.60 平方米,用途为工业,性质为出让,账面原值 4,793,410.65 元,账面净值 3,857,239.34 元;房屋建筑物两项,面积共 55,591.61 平方米,设计用途为非住宅;账面原值 39,714,343.26 元,账面净值 25,153,986.11 元;机器设备 903 台(套),账面原值 19,932,519.75 元,账面净值 8,650,911.98 元;电子设备 74 台(套),账面原值 212,244.52 元,账

面净值 26,300.27 元；车辆 2 辆，账面原值 306,133.06 元，账面净值 9,183.99 元。浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司：机器设备 18 台（套），账面原值 439,692.35 元，账面净值 306,608.85 元。嘉兴嘉联电子有限公司：机器设备 22 台（套），账面原值 238,960.00 元，账面净值 63,901.00 元。深圳凌嘉电音有限公司：机器设备 3 台（套），电子设备 4 台（套），账面原值共 375,785.60 元，账面净值共 176,101.76 元。

根据现场勘查，评估对象两宗土地位于嘉兴市嘉善县魏塘镇县经济技术开发区东升路 36 号，南临东升路，西临鑫达路，所处位置交通便捷，基础设施配套完善，宗地的开发程度达“六通一平”，土地用途为工业，性质为出让，已取得编号“善国用（2006）第 101-7242 号”和“善国用（2006）第 101-7241 号”国有土地使用证，土地面积分别为 32,504.40 平方米、31,248.20 平方米。

评估对象房屋建筑物 1、2 号楼群已取得编号为“嘉善县房权证善字第 0008217 号”、“嘉善县房权证善字第 00088375 号”房产证，竣工年份分部为 2004 年、2006 年，建筑形态相似，均为钢混结构，2 层，层高分别为 4.2 米、4.5 米，内外墙为涂料，地面为环氧地坪，顶部铝合金、硅钙板吊顶（部分因设备拆迁被破坏），铝合金窗，每个楼群配备 2 部货梯。目前给排水、供配电、照明设施均完好，房屋部分处闲置未利用状态。

浙江新嘉联电子股份有限公司纳入评估范围的机器设备主要有电脑数控绕线机、超声波焊接机、自动振膜成型机、点胶机、充磁机、

数控自动机床、全自动银奖固晶机、全自动光学检查系统等；浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司纳入评估范围的设备资产主要为表面处理流水线、代铬镀液生产线及数显显微硬度计等表面电化学处理相关设备及检测仪器等；嘉兴嘉联电子有限公司纳入评估范围的设备资产主要为升式可倾压力机、真空炉、电镀槽及空压机；深圳凌嘉电音有限公司纳入评估范围的机器设备主要为3台无线轴线圈绕线机，电子设备主要为电脑及热水器等设备。以上设备类资产主要为手机扬声器、受话器等产品的加工设备及该产品组件的加工设备，专用性较强。企业近几年生产量不够饱满，导致委估资产部分处于闲置状态。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2013年8月31日。

委托方为本次资产处置工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为

2013年8月31日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

浙江新嘉联电子股份有限公司《第三届董事会第七次会议决议公告》及《关于出售公司闲置资产的公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；
2. 《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)；
3. 《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29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)；
4. 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. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)
6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
10. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 车辆行驶证;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);

3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
8. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
9. 《2013机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
10. 《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行;
11. 《浙江省建筑工程预算定额》(2003年);
12. 《浙江省安装工程预算定额》(2003年);
13. 《浙江省建设工程费用定额》(2003年);
14. 《嘉兴市材料价格信息》(2013第8期)
15. 《关于调整征地区片综合补偿标准的通知》(善政办发[2011]58号);
16. 评估对象周边土地市场交易案例资料;
17. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
18. 其他参考资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有者有关财务账簿；
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

本次评估对房屋建筑物和设备采用成本法，对土地使用权采用市场法和成本法逼近法进行测算。

（1）房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物为浙江新嘉联电子股份有限公司厂区内自建厂房，用途为工业。评估人员结合本次评估目的及评估对象实际情况认为成本法为最适宜的评估方法。

成本法

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《浙江省建筑工程预算定额》(2003版)、《浙江省安装工程预算定额》(2003版)、《浙江省建筑安装工程费用定额》(2003版)、《嘉兴市材料价格信息》(2013第8期)。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）
×100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备及电子设备

A、重置全价的确定

由于本次评估目的为拟处置设备资产，处置后设备需移地续用，故本次机器设备及电子设备的评估不考虑安装费、运杂费、其他费用及资金成本，重置全价为购置价，同时，根据国家发布的税收优惠政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税)，本次项目根据国家税收优惠政策采用不含税价格确定购置价，即

重置全价=购置价(不含税)

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)
×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价，根据国家发布的税收优惠政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税)，本次项目根据国家税收优惠政策采用不含税价格确定购置价；

②新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，该轿车未规定报废年限，故对该车辆采用行驶里程数计算成新率。同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、

收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取成本逼近法、市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：嘉善县政府针对土地征收有近期公布的较完善的补偿政策及标准，评估人员搜集了估价对象当地嘉善县的各项土地取得费用和土地开发费用标准，采用了成本逼近法测算土地市场价值；二是由于类似区域工业用地成交案例较多，故选用市场比较法，最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

I、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V=(VE + R3) \times k1 \times (1+k2)$$

k1—一年期修正系数

k2—区域和个别因素修正系数

II、市场比较法

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。其公式如下：

$$PD = PA \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

PD—待估宗地价格

PA—比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2013年9月23日，与产权持有者就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合产权持有者进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2013年9月24日至2013年9月26日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有者有关人员介绍总体情况和委估资产的历史及现状，固定资产技术状态，目前使用状态等情况；

2、对产权持有者提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与有关权证数据进行核对，对发现的问题协同评估申报方做出调整；

3、根据资产评估申报明细表，按评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料对房屋建筑物进行现场勘查，了解影响房地产市场价格区域及个别因素，调查周边房地产市场情况；

6、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

（三）评估汇总阶段

2013年9月27日至9月30日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、资产持续使用假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变

的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4、 移地续用假设

移地续用是假定被评估资产将在产权变动或资产业务发生后，资产的空间位置转移后继续使用。

十、 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对浙江新嘉联电子股份有限公司纳入本次评估范围的资产的市场价值进行了评估，得出委估资产在评估基准日 2013 年 8 月 31 日的评估结论如下：

委估资产账面价值共 3,824.42 万元，评估价值 9,578.86 万元；评估增值 5,754.44 万元，增值率 150.47%。

表 5-1 评估结果汇总表

单位：万元

公司名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	评估增减值	增减值率%
浙江新嘉联电子股份有限公司	6495.87	3769.76	11412.56	9560.63	5790.86	153.61
浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司	43.97	30.66	27.26	3.61	-27.05	-88.24
嘉兴嘉联电子有限公司	23.90	6.39	18.35	3.95	-2.44	-38.12
深圳凌嘉电音有限公司	37.58	17.61	20.85	10.68	-6.93	-39.37
合计	6601.31	3824.42	11479.02	9578.86	5754.44	150.47

表 5-2 浙江新嘉联电子股份有限公司评估结果

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	3971.43	2515.40	7031.11	5904.82	3059.68	3389.42	77.04	134.75
固定资产-房屋建筑物	3971.43	2515.40	7031.11	5904.82	3059.68	3389.42	77.04	134.75
设备类合计	2045.09	868.64	1340.45	614.81	-704.64	-253.83	-34.46	-29.22
固定资产-机器设备	1993.25	865.09	1312.88	605.13	-680.37	-259.96	-34.13	-30.05
固定资产-车辆	30.61	0.92	21.53	8.33	-9.08	7.41	-29.67	806.97
固定资产-电子设备	21.22	2.63	6.04	1.35	-15.19	-1.28	-71.55	-48.82
无形资产-土地	479.34	385.72	3041.00	3041.00	2561.66	2655.28	534.41	688.39
合计	6495.87	3769.76	11412.56	9560.63	4916.69	5790.86	75.69	153.61

表 5-3 浙江新曼斯纳米表面处理材料有限公司评估结果

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值	净值增值	原值增值率(%)	净值增值率(%)
设备类合计	43.97	30.66	27.26	3.61	-16.71	-27.05	-38.00	-88.24
固定资产-机器设备	43.97	30.66	27.26	3.61	-16.71	-27.05	-38.00	-88.24
固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-

表 5-4 嘉兴嘉联电子有限公司评估结果

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值	净值增值	原值增值率(%)	净值增值率(%)
设备类合计	23.90	6.39	18.35	3.95	-5.55	-2.44	-23.21	-38.12
固定资产-机器设备	23.90	6.39	18.35	3.95	-5.55	-2.44	-23.21	-38.12
固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		

表 5-5 深圳凌嘉电音有限公司评估结果

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值	净值增值	原值增值率(%)	净值增值率(%)
设备类合计	37.58	17.61	20.85	10.68	-16.73	-6.93	37.58	17.61
固定资产-机器设备	35.52	17.40	20.76	10.59	-14.76	-6.82	35.52	17.40
固定资产-车辆								
固定资产-电子设备	2.06	0.21	0.09	0.09	-1.97	-0.12	2.06	0.21

评估结果详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

(二) 根据国家发布的税收优惠政策,企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税),本次项目根据国家税收优惠政策采用不含税价格确定购置价。

(三) 本次设备资产是在移地续用假设前提下进行的评估, 评估值中未考虑搬迁等其他费用。

(四) 评估过程中, 评估师未对建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, 评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 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。在对设备进行勘察时, 因检测手段限制及部分设备正在运行等原因, 主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有者提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(五) 在评估基准日以后的有效期内, 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数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,

以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（四）评估结论的使用有效期：本次评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 8 月 31 日起，至 2014 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇一三年十月十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一三年十月十日

备查文件目录

- 1、资产评估结果明细表；
- 2、经济行为文件；
- 3、委托方及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 4、评估对象产权证明材料（复印件）；
- 5、委托方及产权持有者承诺函；
- 6、资产评估机构及注册评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、本项目评估人员资格证书（复印件）。