

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产涉及的浙江德景电子科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-058号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年二月二十日



资产评估报告目录

资产评估报告目录	2
注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	8
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	8
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	41
十二、评估报告使用限制说明	45
十三、评估报告日	45
附 件	47

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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、被评估单位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。

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的浙江德景电子科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-058号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”或“北方亚事”）接受三联商社股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对三联商社股份有限公司（以下简称“三联商社”）拟发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江德景电子科技有限公司（以下简称“德景电子”）股东全部股权价值所涉及的德景电子的股东全部权益于评估基准日（2015年12月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对德景电子截止2015年12月31日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：本次评估目的是确定德景电子于评估基准日2015年12月31日的股东全部权益价值，为三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：本项目的评估对象为浙江德景电子科技有限公司于2015年12月31日的股东全部权益价值；评估范围为浙江德景电子科技有限公司于2015年12月31日的全部资产和负债。

评估方法：成本法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：成本法 52,530.27 万元

收益法 93,261.00 万元

通过分析，我们认为成本法的评估结果主要体现了德景电子现有单项资产价值简单加总的反映，不能充分反映公司的管理团队、研发能力、客户资源、销售渠道等无形资产的价值。

而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，不仅体现了企业现有账面资产的价值，同时涵盖了企业的管理团队、研发能力、客户资源、销售渠道等无形资产价值。综合分析后，本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结论如下：

在持续经营假设前提下，德景电子股东全部权益价值为人民币 93,261.00 万元（大写：玖亿叁仟贰佰陆拾壹万元）。

特别事项说明：

（一）评估中，评估人员对德景电子现有资产的抵押、担保情况进行了关注，截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司存在以下抵押、质押资产和相关担保事项：

表一：

序号	借款合同编号	借款金额（元）	借款期间	抵（质）押物	质权人
1	JXLD201504001 号 《外汇流动资金借款合同》	9,740,400.00	2015 年 9 月 21 日起至 2016 年 09 月 20 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
2	63804712302015110 号《人民币流动资金借款合同》	6,000,000.00	2015 年 07 月 02 日起至 2016 年 07 月 01 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
3	63804712302015129 号《人民币流动资金借款合同》	9,000,000.00	2015 年 7 月 14 日起	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	借款合同》		至 2016 年 7 月 13 日 止	区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、 嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区 字第 00772731 号、嘉南土 国用（2015）第 1042025 号	
4	2015 年押字第 B-030 号《进口 TT 押汇协议》	2,918,522.55	2015 年 11 月 19 日起 至 2016 年 02 月 17 日 止	商业承兑汇票质押	招商银行股份有限公司 嘉兴南湖支行
5	2015 年贷字第 B-046 号《流动资金 借款合同》	5,000,000.00	2015 年 11 月 12 日起 至 2016 年 02 月 11 日 止	商业承兑汇票质押	招商银行股份有限公司 嘉兴南湖支行
6	2015 年押字第 B-031 号《进口 TT 押汇协议》	975,014.04	2015 年 12 月 29 日起 至 2016 年 03 月 28 日 止	应收账款质押	招商银行股份有限公司 嘉兴南湖支行
7	JXCL201509 号《贸 易融资额度合同》	57,000,000.00	2015 年 7 月 13 日起 至 2016 年 01 月 09 日 止	富士高速贴片机、自动裁板 机、真空包装机、PCB 全套 线、空气压缩机、按键弹片 模具 A58、机壳模具、电池 盖模具、天线模具、GKG 印 刷机 FUJI 上料台等机器设 备固定资产	中国建设银行股份有 限公司嘉兴分行
8	2015 年（营业）字 1200 号借款合同	10,000,000.00	2015 年 06 月 25 日起 至 2016 年 06 月 24 日 止	嘉房权证南字第 00772730 号的房屋建筑物和土地使用 权证号为嘉南土国用（2015） 第 1042025 号土地使用权	中国工商银行股份有 限公司嘉兴分行
9	JXLD201504001 号 《外汇流动资金贷 款合同》	9,740,400.00	2015 年 9 月 21 日起 至 2016 年 09 月 20 日 止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖 区字第 00216785 号、嘉房权 证南湖区字第 00612786 号、 嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖 区字第 00772731 号、嘉南土 国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有 限公司嘉兴分行

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

10	63804712302015110 号《人民币流动资金 贷款合同》	6,000,000.00	2015年07 月02日起 至2016年 07月01日 止	嘉房权证南湖区字第 00612784号、嘉房权证南湖 区字第00216785号、嘉房权 证南湖区字第00612786号、 嘉房权证南湖区字第 00612787号、嘉房权证南湖 区字第00772731号、嘉南土 国用(2015)第1042025号	中国建设银行股份有 限公司嘉兴分行
11	63804712302015129 号《人民币流动资金 贷款合同》	9,000,000.00	2015年7 月14日起 至2016年 7月13日 止	嘉房权证南湖区字第 00612784号、嘉房权证南湖 区字第00216785号、嘉房权 证南湖区字第00612786号、 嘉房权证南湖区字第 00612787号、嘉房权证南湖 区字第00772731号、嘉南土 国用(2015)第1042025号	中国建设银行股份有 限公司嘉兴分行

(二) 评估中, 评估人员对房屋构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解, 本次委估的房屋建筑物中传达室未办理房屋所有权证, 其面积以委托方提供的测绘面积为准, 若取得房屋所有权证后证载面积与此不一致, 以证载面积为准, 估价结果应作相应调整。

本评估结论的有效使用期限为一年, 从评估基准日起计算, 即有效期自 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

在使用本评估结论时, 提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项, 并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的浙江德景电子科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2016]第01-058号

三联商社股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法两种评估方法，对三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的浙江德景电子科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为三联商社股份有限公司；被评估单位为浙江德景电子科技有限公司；评估报告使用者为委托方、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托方和被评估单位情况简介如下：

（一）委托方简介

三联商社股份有限公司

企业名称：三联商社股份有限公司（简称“三联商社”）

住 所：山东省济南市历下区趵突泉北路 12 号

法定代表人：何阳青

注册资金：人民币 252,523,820 元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：五金交电及电子产品、机械设备、日用百货、文具用品、健身器材、家具、建筑材料、装饰材料、炊事用具、计算机及配件、通讯器材、照相器材的销售；家电维修、安装服务及相关技术服务；房屋租赁；再生资源回收；计算机软硬件的开发、销售、技术咨询、技术服务、技术转让；网络技术服务和技术咨询；代理移动通讯销售、服务业务；装卸服务；广告业务；场地租赁。

三联商社前身为郑州市百货文化用品有限公司，系 1988 年 12 月经郑州市深化改革领导小组郑深改字（88）第 16 号文、郑州市人民银行（88）郑人银管字第 103 号文批准，由郑州市百货文化用品有限公司发起，采取社会募集方式组建，以国有股份为主体的股份制企业。公司成立时，注册资金为 1,795.6 万元。1996 年 4 月 18 日，经中国证监会证监发审字（1996）第 20 号文批准和上海证券交易所上证上（96）字第 014 号文审核同意，公司 5,149 万股社会公众股票在上海证券交易所挂牌交易。

公司主营业务为家电零售业务，近三年未发生变更。公司作为一家地方性家电零售连锁企业，主要业务集中在山东省内，现有门店共计 7 家，主要分布在济南、东营、淄博、邹平等城市。

（二）被评估单位简介

企业名称：浙江德景电子科技有限公司（以下简称“德景电子”或“公司”）

住 所：嘉兴市南湖区亚太路 1052 号（嘉兴科技城）

法定代表人：于正刚

注册资金：人民币柒仟万元整

实收资本：人民币柒仟万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：移动通信及终端设备、手机、计算机外部设备、计算机网络设备、电子计算机整机、印刷线路板组件的研发、制造、加工、测试及销售；计算机软件的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；计算机软件的销售；从事进出

口业务、贸易经纪与代理服务。（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）

1、历史沿革

（1）公司成立

浙江德景电子科技有限公司系德晨电子与德晨通信于 2009 年 6 月 9 日共同出资设立的有限责任公司，注册资本人民币 7,000 万元，其中，德晨电子以货币资金认缴出资 6,300 万元，德晨通信以货币资金认缴出资 700 万元。2009 年 6 月 9 日，嘉兴市南湖区工商行政管理局向德景电子核发了注册号为 330402000042810 的《企业法人营业执照》。

德景电子成立时，各股东均以货币资金出资，德景电子的股权结构如下：

表二：

序号	股东名称	投资额（万元）	持股比例
1	德晨电子	6,300.00	90.00%
2	德晨通信	700.00	10.00%
	合计	7,000.00	100.00%

根据公司章程，上述出资将于 2011 年 6 月 8 日前缴清。嘉兴天越会计师事务所于 2010 年 12 月 23 日出具的德景天越验字[2010]155 号《验资报告》，上述出资已经审验并缴清。

（2）2009 年 12 月，第一次股权转让

2009 年 12 月 26 日，经德景电子股东会决议，同意德晨电子将其持有的德景电子 90% 的股权按照 2,860 万元的价格转让给于正刚，其他股东放弃该部分股权的优先购买权，法定代表人变更为于正刚。同日，德晨电子与于正刚签署《股权转让协议》。

本次股权转让后，德景电子的股权结构如下：

表三：

序号	股东名称	投资额（万元）	持股比例
1	于正刚	6,300.00	90.00%
2	德晨通信	700.00	10.00%
	合计	7,000.00	100.00%

(3) 2010年11月，第二次股权转让

2010年11月8日，经德景电子股东会决议，同意于正刚将其持有的德景电子90%的股权按照2,860万元的价格转让给德晨电子，其他股东放弃该部分股权的优先购买权，法定代表人变更为沙翔。同日，于正刚与德晨电子签署《股权转让协议》。

本次股权转让后，德景电子的股权结构为：

表四：

序号	股东名称	投资额（万元）	持股比例
1	德晨电子	6,300.00	90.00%
2	德晨通信	700.00	10.00%
	合计	7,000.00	100.00%

(4) 2012年2月，第三次股权转让

2012年2月21日，经德景电子股东会决议，同意德晨电子将其持有的德景电子90%的股权按照6,300万元的价格转让给于正刚；同时，德晨通信将其持有的德景电子10%的股权按照700万元的价格转让给于正刚，其他股东放弃该部分股权的优先购买权，法定代表人变更为于正刚。同日，于正刚分别与德晨电子和德晨通信签署《股权转让协议》。

本次股权转让后，德景电子的股权结构为：

表五：

序号	股东名称	投资额（万元）	持股比例
1	于正刚	7,000.00	100.00%
	合计	7,000.00	100.00%

本次股权转让系代持人于正刚受沙翔委托进行代持54%的德景电子的股份。本次股权转让完成后，各股东真实出资及出资比例情况如下：

表六：

序号	股东名称	投资额（万元）	持股比例
1	沙翔	3,780.00	54.00%
2	于正刚	3,220.00	46.00%
	合计	7,000.00	100.00%

(5) 2015年12月，第四次股权转让

2015年12月7日，为解除代持关系、恢复德景电子的真实股权情况，经德景电子股东会决议，同意于正刚将其持有的德景电子54%的股权转让给沙翔；同时，于正刚将其持有的德景电子20%的股权按照3,000万元的价格转让给嘉兴久禄鑫。2015年12月7日，于正刚分别与沙翔和嘉兴久禄鑫签署《股权转让协议》。

本次股权转让后，德景电子的股权结构为：

表七：

序号	股东名称	投资额（万元）	持股比例
1	沙翔	3,780.00	54.00%
2	于正刚	1,820.00	26.00%
3	嘉兴久禄鑫	1,400.00	20.00%
合计		7,000.00	100.00%

2、德景电子近年资产及经营状况表

表八： 德景电子近年资产负债情况表 单位：元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日
总资产	914,428,362.83	799,609,915.26
负债合计	798,891,956.04	685,362,759.80
股东权益合计	115,536,406.79	114,247,155.46
项目	2014年度	2015年度
营业收入	1,295,834,438.39	1,329,047,897.05
利润总额	25,394,640.62	36,780,179.09
净利润	24,257,572.10	33,710,748.67

注：以上财务数据均经审计。

3、德景电子执行的会计制度

- (1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- (2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- (3) 会计制度：执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定；
- (4) 固定资产及折旧：固定资产指公司为生产及销售手机或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按实际成本计价，按直线法分类计提折旧，各类固定资产年折旧率如下：

表九： 浙江德景固定资产折旧政策表

类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	30	5	3.12
机器设备类	5~10	10	30~9
运输设备类	4	10	22.5
电子设备类	3~5	10	30~18
办公设备类	5	10	18

(5) 应收款项的减值：在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备，应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

(6) 收入确认原则：收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。收入有两类：手机销售收入于手机供应至各地区的经销商时确认；利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

4、企业现行税率及有关优惠政策

税项：主营业务增值税率 17%，城建税为应交流转税额的 7%，教育费附加为应交增值税额的 3%，地方教育费附加为 2%，所得税率为 15%。

根据《财政部、国家税务总局关于应税服务适用增值税零税率和免税政策的通知》（财税[2011]131号）的规定，自 2012 年 1 月 1 日起跨境应税服务免征增值税。浙江德景电子科技有限公司获得减免期限为 2015 年 4 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

2013 年 8 月 12 日，德景电子获得高新技术企业资格，高新技术企业证书编号：GR201333000200，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例和《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函【2009】203号），公司 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日按照 15% 的税率计缴企业所得税。

根据《浙江省人民政府办公厅关于开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用试点工作的通知》浙政办发（2013）135 号，经嘉兴市地方税务局浙嘉地税（2015）1055 号，浙江德景电子科技有限公司嘉兴市城镇土地使用税优惠幅度 100%，起止日期 2015 年 01 月 01 日至 2015 年 12 月 31 日。

根据《浙江省人民政府办公厅关于开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用试点工作的通知》浙政办发（（2013）135号，经嘉兴市地方税务局浙嘉地税（2015）1741号，浙江德景电子科技有限公司嘉兴市房产税优惠幅度50%，起止日期2015年01月01日至2015年12月31日。

二、评估目的

本次评估目的是确定德景电子于评估基准日2015年12月31日的股东全部权益价值，为三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目的评估对象为德景电子于2015年12月31日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估的范围为德景电子于2015年12月31日的全部资产和负债。大华会计师事务所（特殊普通合伙）以2015年12月31日为审计截止日对德景电子进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，德景电子是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

表十： 德景电子评估基准日资产负债表（单户报表） 单位：元

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
流动资产		流动负债	
货币资金	99,099,822.76	短期借款	203,033,600.76
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	108,509,621.55	应付票据	123,553,896.25
应收账款	276,351,105.19	应付账款	304,082,556.90
预付款项	4,128,001.46	预收款项	15,961,053.20
应收利息		应付职工薪酬	7,089,396.01
应收股利		应交税费	15,201,841.76
其他应收款	12,791,054.02	应付利息	232,859.70
存货	138,367,969.27	应付股利	3,750,000.00

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
一年内到期的非流动资产		其他应付款	2,969,240.67
其他流动资产	18,189,213.09	一年内到期的非流动负债	795,739.11
		其他流动负债	
流动资产合计:	657,436,787.34	流动负债合计:	676,670,184.36
非流动资产		非流动负债	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	21,020,000.00	专项应付款	
投资性房地产	9,964,259.12	预计收益	8,692,575.44
固定资产	83,398,572.50	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计:	8,692,575.44
固定资产清理		负债合计:	685,362,759.80
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	22,618,919.48		
开发支出		所有者权益:	
商誉		其中:实收资本(股本)	70,000,000.00
长期待摊费用	4,274,855.25	资本公积	
递延所得税资产	896,521.57	盈余公积	8,212,701.19
其他非流动资产		未分配利润	36,034,454.27
非流动资产合计	142,173,127.92	所有者权益合计:	114,247,155.46
资产总计	799,609,915.26	负债和所有者权益总计	799,609,915.26

1、流动资产

(1) 货币资金为 99,099,822.76 元,其中:现金的账面价值 5,599.30 元,银行存款的账面价值 55,617,221.47 元,其他货币资金的账面价值 43,477,001.99 元。

(2) 应收票据为 108,509,621.55 元,主要为为德景电子向客户收取的不带息银行承兑汇票与商业承兑汇票。

(3) 应收账款为 276,351,105.19 元,其款项主要为德景电子应收惠州 TCL 移动通信有限公司、中兴通讯(杭州)有限责任公司、郑州航空港隆泰恒通信产业有限公司等客户的货款。

(4) 预付账款为 4,128,001.46 元,主要为德景电子预付的货款、加工费等。

(5) 其他应收款为 12,791,054.02 元,主要为公司员工的备用金、借款及支付给供货商的保证金。

(6) 存货为 138,367,969.27 元，包括原材料，委托加工物资和库存商品。

(7) 其他流动资产为 18,189,213.09 元，具体是指企业尚未抵扣的进项税的金额。

2、长期股权投资

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，德景电子拥有 3 项长期股权投资，账面余额 21,020,000.00 元，未计提减值准备，账面价值 21,020,000.00 元。

3、投资性房地产为 9,964,259.12 元，主要是厂房一、二及科研厂房三部分。

4、主要固定资产

(1) 房屋建筑物：主要为综合楼、厂房、检测楼和科研厂房等，共 8 项，总建筑面积 32,571.37 m²；其账面原值 59,842,782.60 元，其账面净值 55,228,103.64 元；房屋建筑物位于嘉兴市南湖区大桥镇亚太路 1052 号德景电子公司内，截至评估基准日均处于正常使用状态。

(2) 构筑物：主要为道路、围墙和车棚等，共 3 项，其账面原值 4,171,541.56 元，其账面净值 3,704,027.56 元；委估构筑物位于嘉兴市南湖区大桥镇亚太路 1052 号德景电子公司内，构筑物完工于 2012 年 12 月；委估构筑物均处于正常使用状态。

(3) 机器设备：主要为多空调机组、焊膏印刷机、富士中速贴片机、锡膏测试仪、电力变压器等，共计 80 项。其账面原值为 23,702,544.46 元，其账面净值为 16,318,043.51 元；委估机器设备均分布在被评估公司及其分公司，购置启用时间大部分为 2011-2015 年间，被评估企业的设备管理制度比较完善，其机器设备的使用、维护、保养状况良好；委估机器设备均能正常使用。

(4) 车辆：主要为办公车辆，共 8 台，账面原值 3,108,126.04 元，账面净值 1,415,034.31 元，目前都能正常使用。

(5) 电子设备：主要为电脑、打印机、复印机、办公家具等，共 662 项，账面原值 9,612,843.81 元，账面净值 6,733,363.48 元；均放置于被评估单位及其分公司办公室内，评估基准日均能正常使用。

5、无形资产

(1) 无形资产—土地使用权：共 1 宗，已取得土地使用权证（嘉南土国用（2015）

第 1042025 号), 证载土地使用者为浙江德景电子科技有限公司, 使用权类型为“国有出让”, 土地用途为“工业用地”; 证载土地使用权总面积为 33,586.00m², 账面价值为 11,145,359.40 元; 委估宗地的实际开发程度均为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)、宗地红线内均场地平整, 委估宗地上建有科研楼、厂房等。

(2) 无形资产—其他无形资产: 评估基准日无形资产—其他无形资产的账面价值为 11,473,560.08 元, 主要为德景电子购置的管理软件、财务软件等及自行研发的技术。评估人员了解到截止评估报告出具日期, 该批技术均已向专利局申请专利, 国家专利局已受理申请。

6、长期待摊费用的账面价值为 4,274,855.25 元, 主要为德景电子及分公司对办公室的装修及安装网络、电话工程的摊销金额。

7、递延所得税资产的账面价值为 896,521.57 元。主要为公司已计提坏账与其计税基础之间的差额, 但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。

8、主要负债

(1) 短期借款账面价值 203,033,600.76 元, 主要为工行嘉兴分行、招行嘉兴南湖支行、建行嘉兴分行、交行嘉兴分行等的短期借款 36 笔。

(2) 应付票据账面余额为 123,553,896.25 元, 为德景电子应向客户支付的不带息银行承兑汇票与商业承兑汇票。

(3) 预收账款账面余额为 15,961,053.20 元, 为德景电子预收的货款及保证金等。

(4) 应付账款账面余额为 304,082,556.90 元, 主要为公司应付的货款、设备款等。

(5) 应付职工薪酬账面余额为 7,089,396.01 元, 主要为公司应付的员工工资、社保、公积金等。

(6) 应交税费账面余额为 15,201,841.76 元, 主要为公司待抵扣增值税, 应交的个人所得税、城市维护建设税、教育费附加等。

(7) 应付利息账面价值 232,859.70 元, 主要为应付工行嘉兴分行 6094.89 元、

建行嘉兴分行 56184.1 元、交行嘉兴分行 13519.78 元、招行嘉兴南湖支行 51307.96 元的利息。

(8) 其他应付款账面余额为 2,969,240.67 元, 主要为公司应付的员工社保、物流费、水电费等。

(9) 应付股利账面价值 3,750,000.00 元, 主要指应支付给德景电子的董事长沙翔的股利。

(10) 一年内到期的非流动负债账面价值为 795,739.11 元, 为政府给予企业的补助。

(11) 递延收益的账面价值为 8,692,575.44 元, 为政府在移动互联网终端研发中心和中试基地项目上给予的财政配套资金。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的, 价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型, 是遵照价值类型与评估目的相一致的原则, 并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

(一) 该基准日接近经济行为实现日, 能较好的反映委估资产状况。

(二) 该基准日为德景电子的会计月末报表日, 也是审计报告的审计截止日, 有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、
取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 7、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《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》（2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行）；
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知（中评协[2011]227 号）；
- 4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日发布，2011 年 12 月 31 修订）；
- 5、《企业国有资产评估报告指南》（2008 年 11 月 28 日发布，2009 年 7 月 1

日起施行);

6、中国资产评估协会中评协[2012]244号关于印发《资产评估准则—利用专家工作》(中评协2012年12月28日发布,2013年7月1日起执行);

7、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号,2012年12月28日发布,2013年7月1日起执行。)

(三) 经济行为依据

1、委托方与我所签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

- 1、德景电子的营业执照、组织机构代码证;
- 2、德景电子的章程及相关股权变动验资报告;
- 3、德景电子提供的房屋产权证、国有土地使用权证、机动车行驶证、设备合同、发票等产权文件;
- 4、委托方及被评估单位承诺函;
- 5、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- 2、银行对账单及相关函证回函;
- 3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价;
- 4、太平洋电脑网、中关村在线、阿里巴巴电脑网;
- 5、《2015年机电产品报价手册》及二手设备市场报价;
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,自2009年1月1日起施行);
- 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、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》;
- 9、评估基准日的人民币对主要外币的汇率基准价;
- 10、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数;

- 11、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- 12、《房地产估价规范》国家标准 (GB/T50291-1999);
- 13、当地基本建设相关规费标准;
- 14、被评估单位提供的清查评估明细表, 近期竣工工程预决算等资料;
- 15、嘉兴市当地公布的近期工程材料信息价格;
- 16、德景电子提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证等资料;
- 17、德景电子前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料;
- 18、德景电子未来收益预测资料和生产经营计划、措施等;
- 19、WIND 资讯网提供的上市公司信息;
- 20、评估基准日适用的国债利率;
- 21、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字第[2016]001075号《审计报告》;
- 2、《资产评估常用数据参数手册》(第二版);
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料;
- 4、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是为三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考，因此需要对德景电子于评估基准日2015年12月31日的股东全部权益价值进行评估。

股东权益价值的评估方法包括成本法（资产基础法）、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与德景电子企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。为了科学、客观的估算德景电子的股东权益价值，本次评估主要采用成本法和收益法两种评估方法对其股东全部权益价值进行评估，最后在分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用成本法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

1、成本法

(1) 本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与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；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

2、收益法

(1) 采用收益法能完整体现企业的整体价值

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

(2) 维护本经济行为各方的利益

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。购买者愿意接受的价格是基于对委估企业未来获利能力的、在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的。

(3) 企业具备用收益法评估的基本条件

德景电子具有独立的获利能力，且获利能力与其资产具有较稳定的关系，未来风险也可以预测，由此符合收益法选用的条件。

(二) 成本法的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款，存货和其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1) 货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金、银行存款和其他货币资金。

评估人员根据德景电子提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；按照德景电子提供的银行账号逐一进行了询证，根据询证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，核实结果与申报资料一致，涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。对银行存款的评估，美元账户的评估按基准日当天的汇率折算后作为评估价值，人民币账户以核实后的账面值作为评估价值。对于现金，评估人员现场盘点了现金数额，并根据基准日与盘点日之间发生的收支金额倒轧出基准日的金额作为现金的评估价值。

(2) 应收票据的评估

评估人员对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的检查程序，对其真实性、票面必要记载事项的完整性、正确性，背书的连续性进行了核实。公司申报的应收票据均为近期发生，因公司与债务单位之间的业务往来频繁，且债务单位的经营状况、资信状况、货款回收等情况均较好，形成坏账的可能性较小。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以票面金

额确定评估值。

(3) 应收款项的评估

对于应收账款、预付账款、其他应收款，从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值；对于预付款项，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

1) 原材料的评估

评估人员依据财务人员提供的原材料清单，对原材料进行了清查核实。对原材料的盘核采用 A、B、C 分类法进行，即对价值量大的原材料进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的原材料进行抽查盘点；抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。经履行盘点、核实等评估程序，评估人员将存在呆滞的原材料评估为零，其他原材料评估人员认为原材料的购置成本与现行市场价格比较接近，账面成本基本反映了其市场价格，评估值按核实确认的数量乘以账面单价确定。

“存货跌价准备”科目是存货的备抵账户，是企业根据跌价发生的可能性按照会计制度的规定计提的。本次评估中因已经对原材料的现时价值进行判断，存货跌价准备经分析按零确定。

2) 委托加工物资的评估

公司的委托加工物资主要发往深圳捷菲电子科技有限公司、深圳市诺信世纪科技有限公司、惠州德忌电子科技有限公司等单位，评估人员采用了现场及调查委托加工合同和委托加工物资的出入库凭证等替代程序进行了核实，根据以往委托加工物资收发存的记录报表及其他资料和企业提供的现时物资的价格，故以审核后的价值确认评估值。

“存货跌价准备”科目是存货的备抵账户，是企业根据跌价发生的可能性按照会计制度的规定计提的。本次评估中因已经对委托加工物资的现时价值进行判断，存货跌价准备经分析按零确定。

3) 库存商品的评估

评估人员经实地了解库存商品成本核算方法，现场勘察库存商品的生产工艺过程，收集相关资料，采用 A、B、C 分类法进行盘点，即对价值量大的库存商品进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的库存商品进行抽查盘点。抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次品的情况。

库存商品评估值计算公式为：

库存商品评估值=库存商品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-所得税额/销售收入-净利润/销售收入×适销率]×库存数量

“存货跌价准备”科目是存货的备抵账户，是企业根据跌价发生的可能性按照会计制度的规定计提的。本次评估中因已经对库存商品的现时价值进行判断，存货跌价准备经分析按零确定。

2、固定资产

列入评估范围内的固定资产包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产。

(1) 房屋建筑物类固定资产的评估

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

重置全价=建筑安装成本+前期费用+其他费用+资金成本

A、建筑安装成本的估测

根据被评估单位房屋建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，依据《浙江省建筑工程预算定额》（2010）、《浙江省安装工程预算定额》（2010）、《浙江省市政工程预算定额》（2010）计算直接工程费，然后按现行的《浙江省建筑工程费率》；《嘉兴市工程造价管理与信息》（2015-9）文件有关取费标准和市场材料价格，按评估要求与当地规定的计费程序，计算重置全价及评估值。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括基础、层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、

设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

B、前期费用

根据当地政府规定和行业标准，前期费用主要包括勘测设计费等，计算基数以建筑安装成本为准。

C、其他费用

其他费用主要包括监理费、建设单位管理费等，计算基数以建筑安装成本为准。

D、资金成本

根据房屋建设规模，原始资料，在正常建设工期情况下，假设建设期内资金均匀性投入，按照基本建设贷款利率计算。

资金成本=（建筑安装成本+前期费用+其他费用）×建设期×利率×1/2

②综合成新率的确定：

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法确定建（构）筑物的综合成新率。现场勘查时，按建（构）筑物承重结构、围护结构、装修及水暖电的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出完好分值，计算出现场勘察成新率。根据经济寿命年限和已使用年限，确定理论成新率。根据现场勘察成新率和理论成新率计算综合成新率。

A、理论成新率的确定

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B、现场勘察成新率的确定

首先将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重）建筑（楼地面、屋面、内外装修、门窗、顶棚）水电（水卫、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定现场勘察成新率。

C、综合成新率

综合成新率=理论成新率×0.4+现场勘察成新率×0.6

（2）设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行

现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

①重置全价的确定

设备的账面价值构成一般包括以下内容：设备购置价格、运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本以及可抵扣的设备购置增值税、可抵扣的设备运输费增值税。

机器设备的重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费增值税

A、设备购置价格

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价；凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，参考近期购买设备时各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价；凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价。

B、国内运杂费

国内运杂费是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用，运输费率可按照下表：

表十一：

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	CIF 价	1.0	1250KM 以内	CIF 价	3.3
200KM 以内	CIF 价	1.2	1500KM 以内	CIF 价	3.8
300KM 以内	CIF 价	1.4	1750KM 以内	CIF 价	4.3
400KM 以内	CIF 价	1.6	2000KM 以内	CIF 价	4.8
500KM 以内	CIF 价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	CIF 价	0.5
750KM 以内	CIF 价	2.3			

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1000KM 以内	CIF 价	2.8	--	--	--
-----------	-------	-----	----	----	----

C、对于安装调试费，根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(1995 年版)、设备合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

D、前期费用及其他费用包括建设单位管理费、勘察费、设计费、工程监理费、招投标费等前期费用及其它费用的费用率。

E、资金成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×贷款期限×0.5，

F、对运输车辆，按评估基准日市场价格(含税购置价)，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价，即车辆重置全价=(购置价+购置价×10%) / (1+17%) +牌照费。

②成新率的确定

A、对大型、关键设备，通过现场调查，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场调查技术状况评分值(满分为 100)，该项权重 60%；再结合其理论(经济寿命)成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率；

B、对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

C、对于电子办公设备，通过对设备使用状况的现场调查，用年限法确定其综合成新率。

D、对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》，本次评估采用已行驶里程计算理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

里程法成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

综合成新率=里程法成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

E、设备计算公式如下：

$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$

其中： η_1 =理论成新率

η_2 =现场调查成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）。

F、对超期限的老设备，如能发挥其功能，其成新率不低于15%。

G、对报废设备，视其具体结构材质来确定残值回收率。按实际能够变现价格扣除合理处理费用后值确定；电子设备按零值确定；车辆应根据当地交通管理部门的规定，直接按报废金额以市场法确定评估值。

3、土地使用权的评估

评估人员根据委托方提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用市场法进行综合评定估算。

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的一种方法。

其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} &= \text{比较实例宗地价格} \times \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易日期地价指数}} \times \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

4、无形资产—其他无形资产的评估

评估人员根据德景电子提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，在获取了相关的软件购置合同后，确认摊销月数，以核实后金额与预计未摊销月数计算出外购软件的评估值。德景电子自行研发的技术已应用于自有产品，并产生收益，本次评估以该类技术未来能产生的超额收益来测算其评估值。

评估模型：

$$P = \sum_{t=1}^n F_t / (1+i)^t$$

P——无形资产价值

F_t ——未来第 t 个收益期的超额收益

i ——折现率

n ——经济年限

t ——序列年期

5、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债包括短期借款、应付票据、预收账款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、应付股利、一年内到期的非流动负债和递延收益。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数

额确定评估值。

(三) 收益法的评估说明

1、收益法简介

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中，对德景电子股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权评估价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东全部权益价值。

2、评估模型

(1) 评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=整体资产价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

(2) 收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续年确定。

(3) 净现金流量

本次评估的未来收益为企业未来实现的企业自由净现金流量，企业自由净现金流量计算公式如下：

企业自由净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用×(1-所得税税率)
-资本性支出±净营运资本变动

(4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

E ：权益资本的市场价值

D ：债务资本的市场价值

T ：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。即：

$$K_e = R_{f1} + [E(R_m) - R_{f2}] \times \beta + R_c$$

式中：

R_{f1} ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{f2}$ ：股权市场超额风险收益率

β ：贝塔系数

R_c ：企业特有风险调整系数

(5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

(6) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。其价值根据资产的具体情况，选用收益法确定其基准日的价值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受三联商社股份有限公司的委托，对其拟发行股份及支付现金购买资产的经济行为所涉及的浙江德景股东

全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估准则要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据浙江德景提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 10 月 27 日至 2016 年 1 月 10 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員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”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取

了不同的资产核实方法：

(1) 非实物性流动资产的清查：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。我们对银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、预付款项等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 房屋建(构)筑物的清查：对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察，根据被评估单位提供的房屋建(构)筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解房屋建筑物概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

(3) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的机器设备、电子设备及车辆进行现场勘查核实。现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况；对车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证，了解车辆的购置日期、产地，向企业管理人员了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况；电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(4) 无形资产的清查：无形资产-土地使用权的清查：重点查阅了土地出让合同、土地使用权证书等产权证明资料，以明确土地的用途、使用年限、性质及面积等事项。无形资产-其他无形资产的清查：评估人员具体了解企业的其他无形资产的内容，并根据内容向企业获取相关的证书或原始凭证。

(5) 负债类资产的清查：主要包括短期账款、应付票据、预收账款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

5. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、土地、设备和车辆的产权资料进行查验，对权属资料

不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的评估方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

(一) 特殊性假设与限制条件

1、本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，并相应确定评估方法、参数和依据；

2、本评估假定德景电子现有和未来的管理层是负责的，并能稳步推进德景电子的发展计划，保持良好的经营态势；

3、本评估结果为评估对象在评估基准日持续经营假设的市场价值，如改变经营方向，本评估结果会发生较大的变化。

(二) 一般性假设和限制条件

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

2、由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料是形成本报告的基础。委托方、被评估单位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；

3、本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵(质)押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

4、在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，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。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；

5、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我所对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

6、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响；

- 7、本评估假定近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 8、本评估假定近期内国家产业政策无重大变化；
- 9、本评估假定企业高新技术企业证书到期后能一直取得高新企业的认证，未来延续 15%所得税优惠；
- 10、本评估假定企业自行研发的已申请专利的技术能顺利取得授权，形成专利技术。
- 11、本评估假定企业开发中的军工手机、安全手机等新业务、新产品能取得相关国家或行业认证，能顺利推向市场。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些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时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对浙江德景的股东全部权益价值采用成本法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法的评估结果

经评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，德景电子评估前资产总额为 79,960.99 万元，负债总额为 68,536.28 万元，净资产为 11,424.72 万元；评估后资产总额为 120,117.72 万元，负债总额为 67,587.44 万元，净资产价值为 52,530.27 万元，评估增值 41,105.56 万元，增值率为 359.80%。详细内容见下表：

表十二： 浙江德景评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	65,743.68	65,958.48	214.80	0.33
非流动资产合计	2	14,217.31	54,159.23	39,941.92	280.94
其中：长期股权投资	3	2,102.00	1,285.28	-816.72	-38.85
投资性房地产	4	996.43	1,448.03	451.60	36.07
固定资产	5	8,339.86	8,308.47	-31.38	-0.38
其中：建筑物	6	5,893.21	6,174.27	281.06	4.77
设备	7	2,446.64	2,134.20	-312.45	-12.77
在建工程	8	-	-		
无形资产	9	2,261.89	42,600.32	40,435.57	1,787.69
其中：无形资产-土地使用权	10	1,114.54	1,581.90	474.08	41.93
其他非流动资产	11	517.14	517.14	-	-
资产总计	12	79,960.99	120,117.72	40,155.89	50.22
流动负债	13	67,667.02	67,587.44	-79.57	-0.12
非流动负债	14	869.26	-	-869.26	-100.00
负债总计	15	68,536.28	67,587.44	-948.83	-1.38
净资产	16	11,424.72	52,530.27	41,104.72	359.80

具体内容详见资产评估明细表。

（二）收益法的评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营前提下，纳入评估范围的德景电子评估前资产总额为 79,960.99 万元，负债总额为 68,536.28 万元，净资产为 11,424.72 万元；经采用收益法评估后的德景电子股东全部权益价值为 93,261.00 万元，较评估基准日账面净资产增值 83,184.55 万元，增值率 825.53%。

1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

（1）流动资产评估增值 214.80 万元，增值率 0.33%，主要是库存商品评估增值，由于库存商品采用售价法进行评估，并将计提的存货跌价准备评估为零，造成库存商品评估增值。

（2）长期股权投资评估减值 816.72 万元，减值率 38.85%，主要原因是德景电子对全资子公司的投资采用成本法核算，而被投资单位在经营过程中处于连续亏损状态，因此在权益法核算下产生了评估减值。

(3) 投资性房地产评估增值 451.60 万元，增值率 45.32%，增值原因是德景电子对于投资性房地产采用成本模式计量，而本次评估中采用收益法对投资性房地产基于现行租金水平及预期的租金标准进行了评估，评估价值中涵盖了未来的预期收益折现因素，因此评估值大于账面经折旧后的历史购建成本。

(4) 建筑物类固定资产评估增值 281.06 万元，增值率 4.77%，主要原因一是建筑材料价格的上涨（钢材除外）和人工费的上涨，其次，成本法评估中采用的经济寿命年限大于会计折旧年限。

(5) 设备类固定资产评估减值 312.44 万元，减值率 12.77%，其中，机器设备减值率为 29.24%，车辆增值率为 79.74%，电子设备增值率为 7.71%，增减值的主要原因如下：

1) 企业购置的贴片机等电子产品生产设备近几年来市场销售价格下降幅度较大而导致了机器设备的评估减值。

2) 企业车辆折旧年限较短，而评估时采用以工作量法加现场勘查法为主的成新率计算方法得出的贬值低于按直线法计算的车辆累计折旧，因此造成车辆的评估增值。

3) 电子设备原值评估减值 6.51%，原因系企业的电子设备主要为电脑、空调等办公设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点影响，目前市场上同类产品的采购价格普遍低于其购置时的水平。电子设备净值评估增值 7.71%，主要原因系企业电子设备折旧年限短于评估时参考的设备经济耐用年限所致。。

(6) 无形资产评估增值 40,338.42 万元，增值率 1,783.39%，其中无形资产—土地使用权评估增值 467.36 万元，增值率 41.93%，主要是嘉兴地区经济发展较快，土地资源日益紧缺，土地市场价格近几年增值较快引起；无形资产—其他无形资产评估增值 39,871.06 万元，增值率 3,475.04%，主要是德景电子自创系列技术账面记录的只是研发过程中发生的历史研发成本，而本次评估对该类无形资产采用收益途径将评估对象为企业带来的超额收益进行了折现，此外评估对象较强的获利能力，是导致评估增值的主要原因。

(6) 一年内到期的非流动负债评估减值 79.57 万元，减值率 100%，递延收益减值 869.26 万元，减值率 100%。主要原因是财政资金补助项目已于 2013 年 3 月

通过了政府有关部门的验收，不存在项目未完成而被收回补贴资金的风险，据此本次评估将相应的尚未结转的递延收益评估为零所致。

2、收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法评估价值与成本法评估价值比较情况见下表：

表十三： 成本法与收益法评估结果对照表 单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益评估值	52,530.27	93,261.00	40,730.73	77.54%

收益法评估结果较成本法评估结果差异 40,730.73 万元，差异率 77.54%。差异原因主要是：

成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的，收益法的评估结果中除包含有德景电子各单项资产的价值，也包含了企业的管理团队、研发能力、客户资源、销售渠道等无形资产价值。

3、选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

(1) 成本法的评估结果主要为德景电子现有单项资产价值简单加总的反映，不能充分反映公司的管理团队、研发能力、客户资源、销售渠道的价值。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，不仅体现了企业现有账面资产的价值，同时涵盖了企业的各项不可确指的无形资产价值。

(2) 本次评估目的是为股东股权转让提供价值参考，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，即被评估单位德景电子的权益价值更多取决于企业管理团队、研发能力、客户资源、销售渠道等所带来的未来收益。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，成本法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言，收益法的评估结论

具有较好的可靠性和说服力。

综合分析后，根据本次评估的实际情况，本着有利于实现本次评估的经济行为，最终以收益法的评估结果作为评估结论。

（三）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对德景电子于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，评估分别采用成本法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即德景电子的股东全部权益价值为人民币 93,261.00 万元（大写：玖亿叁仟贰佰陆拾壹万元）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估中，评估人员对德景电子现有资产的抵押、担保情况进行了关注，

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司存在以下抵押、质押资产和相关担保事项：

表十四：

序号	借款合同编号	借款金额（元）	借款期间	抵（质）押物	质权人
1	JXLD201504001 号 《外汇流动资金借款合同》	9,740,400.00	2015 年 9 月 21 日起至 2016 年 09 月 20 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
2	63804712302015110 号《人民币流动资金借款合同》	6,000,000.00	2015 年 07 月 02 日起至 2016 年 07 月 01 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
3	63804712302015129 号《人民币流动资金借款合同》	9,000,000.00	2015 年 7 月 14 日起至 2016 年 7 月 13 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用（2015）第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
4	2015 年押字第 B-030 号《进口 TT 押汇协议》	2,918,522.55	2015 年 11 月 19 日起至 2016 年 02 月 17 日止	商业承兑汇票质押	招商银行股份有限公司嘉兴南湖支行
5	2015 年贷字第 B-046 号《流动资金借款合同》	5,000,000.00	2015 年 11 月 12 日起至 2016 年 02 月 11 日止	商业承兑汇票质押	招商银行股份有限公司嘉兴南湖支行
6	2015 年押字第 B-031 号《进口 TT	975,014.04	2015 年 12 月 29 日起	应收账款质押	招商银行股份有限公司嘉兴南湖支行

三联商社股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的浙江德景电子科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	押汇协议》		至 2016 年 03 月 28 日 止		
7	JXCL201509 号《贸易融资额度合同》	57,000,000.00	2015 年 7 月 13 日起至 2016 年 01 月 09 日止	富士高速贴片机、自动裁板机、真空包装机、PCB 全套线、空气压缩机、按键弹片模具 A58、机壳模具、电池盖模具、天线模具、GKG 印刷机 FUJI 上料台等机器设备固定资产	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
8	2015 年（营业）字 1200 号借款合同	10,000,000.00	2015 年 06 月 25 日起至 2016 年 06 月 24 日止	嘉房权证南字第 00772730 号的房屋建筑物和土地使用权证号为嘉南土国用(2015)第 1042025 号土地使用权	中国工商银行股份有限公司嘉兴分行
9	JXLD201504001 号《外汇流动资金借款合同》	9,740,400.00	2015 年 9 月 21 日起至 2016 年 09 月 20 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用(2015)第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
10	63804712302015110 号《人民币流动资金借款合同》	6,000,000.00	2015 年 07 月 02 日起至 2016 年 07 月 01 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用(2015)第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
11	63804712302015129 号《人民币流动资金借款合同》	9,000,000.00	2015 年 7 月 14 日起至 2016 年 7 月 13 日止	嘉房权证南湖区字第 00612784 号、嘉房权证南湖区字第 00216785 号、嘉房权证南湖区字第 00612786 号、嘉房权证南湖区字第 00612787 号、嘉房权证南湖区字第 00772731 号、嘉南土国用(2015)第 1042025 号	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行

(五) 评估中, 评估人员对房屋构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了

调查了解，本次委估的房屋建筑物中传达室未办理房屋所有权证，其面积以委托方提供的测绘面积为准，若取得房屋所有权证后证载面积与此不一致，以证载面积为准，估价结果应作相应调整。

（六）本次评估未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 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，通过实地勘察做出的判断。

（七）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（八）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（九）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）评估结论是北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（十一）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十二）评估基准日期后事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至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，委托方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) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告仅用于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。

(三) 评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，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) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。

(六) 当遇到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、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日，本次出具评估报告日期为2016年2月20日。



(本页无正文)



执行事务合伙人授权人

中国注册资产评估师

签章:



评估项目负责人

中国注册资产评估师

签章:



评估报告复核人

中国注册资产评估师

签章:



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年二月二十日



附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表（另装订）
- 2、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 3、签字注册资产评估师资格证书
- 4、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 5、产权证明文件和权属说明
- 6、大华审字[2016]001075号《审计报告》
- 7、委托方及被评估单位承诺函
- 8、注册资产评估师承诺函