附件二、
深圳市康力精密机械有限公司
评估说明

目录

第一部分被评估单位概况.....1

第二部分 资产评估说明.....3

第一章评估对象与评估范围说明.....4

一、 评估对象与评估范围.....4
二、 企业申报的实物资产情况.....5
三、 企业申报的无形资产情况.....5
四、 企业申报的表外资产情况.....6
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....6

第二章资产核实情况总体说明.....7

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....7
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....8
三、 核实结论.....8

第三章资产基础法评估技术说明.....10

一、 流动资产评估技术说明.....10
二、 房屋建筑物评估技术说明.....13
三、 机器设备评估技术说明.....24
四、 土地使用权评估技术说明.....28
五、 流动负债评估技术说明.....40

第四章评估结论及分析.....44

一、 评估结论.....44
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....44
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....45

第一部分被评估单位概况

一、企业概况

企业名称：深圳市康力精密机械有限公司

法定住所：深圳市福田区华富路华康大院A座

法定代表人：齐靖

注册资本：2,000万元

实收资本：2,000万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：非标准设备、电子产品和机箱、机柜、包装设备材料及五金工模具的制造、五金交电、金属材料；普通货运

二、公司历史沿革

深圳市康力精密机械有限公司（以下简称康力公司）是经深圳市工商行政管理局核准于1995年6月22日成立的，由深圳华康实业公司和中国振华集团长红机器厂共同出资组建的有限责任公司。

1998年8月份根据股东会决议，深圳华康实业有限公司将拥有康力公司的股权全部转让给中国振华（深圳）电子工业公司。

1999年11月20日康力公司股东会决议，中国振华集团长红机器厂将拥有康力公司14.29%的股权全部转让给中国振华（集团）科技股份有限公司。为支持公司生产经营的发展，促进其上规模，一致同意中国振华（集团）科技股份有限公司对康力公司增加投资1,580万元人民币，增资后康力公司的注册资本为2,000万元人民币。

三、公司股权结构

评估基准日，深圳市康力精密机械有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
中国振华（深圳）电子工业公司	1,640.00	82%
振华集团深圳电子有限公司	360.00	18%
合计	2,000.00	100.00

四、近三年财务和经营状况

评估基准日及前三年，深圳市康力精密机械有限公司财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
流动资产	1,327.74	233.56	253.38	301.37
非流动资产	591.56	543.97	500.72	457.46
其中：固定资产	235.69	197.22	163.10	128.97
无形资产	355.87	346.75	337.62	328.50
总资产	1,919.31	777.53	754.10	758.83
流动负债	849.56	346.79	301.99	280.46
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
总负债	849.56	346.79	346.79	280.46
所有者权益	1,069.75	430.74	452.11	478.38
归属于母公司股东的所有者权益	1,069.75	430.74	452.11	478.38

评估基准日及前三年，深圳市康力精密机械有限公司的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业总收入	**298.93**	**115.46**	**121.54**	**127.11**
二、营业总成本	**298.93**	**115.46**	**121.54**	**127.11**
其中：营业成本	821.14	598.17	0.00	0.00
营业税金及附加	7.70	1.74	6.81	7.12
销售费用	63.16	52.26	20.94	0.00
管理费用	180.90	123.30	54.56	44.70
财务费用	-6.37	-5.40	-0.14	-0.12
资产减值损失	133.93	-6.59	17.80	49.13
三、营业利润	**-901.53**	**-648.03**	**21.57**	**26.27**
加：营业外收入	119.76	9.59	0.00	0.00
减：营业外支出	33.31	0.57	0.20	0.00
四、利润总额	**-815.08**	**-639.01**	**21.37**	**26.27**
减：所得税费用	0.13	0.00	0.00	0.00
五、净利润	**-815.21**	**-639.01**	**21.37**	**26.27**
归属于母公司所有者的净利润	-815.21	-639.01	21.37	26.27

被评估单位 2011 年度经大信会计师事务有限公司审计，2012、2013 年度及评估基准日的会计报表均经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

第一章评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是深圳市康力精密机械有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是深圳市康力精密机械有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为758.83万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为280.46万元；净资产账面价值478.37万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见的审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

1.房屋建筑物尚未办证情况

本次评估的房屋建筑物中共7项，总建筑面积10,128.00平方米，均未办理房地产证，未办证房屋建筑面积来源于被评估单位，最终建筑面积以产权部门登记为准，未办证房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	详细地址	建筑结构	建成年月	建筑面积(m^2)
1	厂房	深圳市宝安区龙华镇清湖村	钢	2000年11月	7,375.05
2	办公楼	深圳市宝安区龙华镇清湖村	框架	2000年11月	422.04
3	食堂	深圳市宝安区龙华镇清湖村	简易	2000年11月	527.62
4	配电室	深圳市宝安区龙华镇清湖村	砖混	2000年11月	165.40
5	值班室	深圳市宝安区龙华镇清湖村	砖混	2000年11月	44.59
6	B0133厂房	深圳市宝安区龙华镇清湖村	简易	2011年12月	550.00
7	纸浆厂厂房	深圳市宝安区龙华镇清湖村	简易	2011年12月	1,043.30
合计					10,128.00

2、土地尚未办证情况

本次评估的无形资产-土地共1项，委估宗地的土地所有权属国家所有。2002年6月振华科技对深圳市康力精密机械有限公司投资，将作价入股方式得到且未取得土地使用权证的该宗地评估值的51.6912%(按占地面积比例)转投到深圳市康力精密机械有限公司，面

积为 14,005.21 平方米(27,094.00×51.6912%=14,005.21 m^2)，由于历史用地遗留问题，至评估基准日该宗地尚未办理土地使用权证。目前所取得的土地出让合同仍为中国振华(深圳)电子工业公司与深圳市规划国土局签订的土地出让合同。土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年(从 1992 年 4 月 30 日至 2042 年 4 月 29 日止)。

3. 车辆证载权利人与被评估单位名称不符的情况

纳入评估评估范围的车辆 1 项，为丰田轿车一台，证载权利人为丁晓鸿，与被评估单位深圳市康力精密机械有限公司名称不符，已经出具相关说明证明权属，截止评估基准日车辆使用状况良好。

除上述产权瑕疵情况之外，评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

(一)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物，共 7 项，为厂房、办公楼、配电室、值班室、B0133 厂房、纸浆厂厂房。总建筑面积 10,128.00 平方米，主要建成于 2000 至 2001 年，分布于深圳市宝安区龙华镇清湖村振华科技工业园内，用于生产、办公及辅助用房。截止评估基准日上述房屋建筑物均未办理房地产证。

(二)机器设备

纳入评估范围的设备类资产共 1 项，为丰田轿车一台，购置于 2008 年，截止评估基准日车辆使用状况良好。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

企业申报的纳入评估范围的土地使用权共 1 项，为康力公司位于深圳市宝安区龙华镇清湖村工业用地，土地面积为 14,005.21 平方米。

截止评估基准日该宗地由于历史遗留问题，尚未办理土地使用权证。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为流资、设备、房产土地等3个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2015年5月5日至2015年5月19日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。清查核实过程如下：

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产状况调查表及其填写要求、资料清单等，对评估对象涉及的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估对象涉及的资产的详细状况，然后仔细审查各类资产状况调查表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产状况调查表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产状况调查表进行完善。

3.现场实地勘查

根据评估对象涉及的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产状况调查表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的机器设备、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

1.房屋建筑物尚未办证情况

本次评估的房屋建筑物中共7项，总建筑面积10,128.00平方米，均未办理房地产证，未办证房屋建筑面积来源于被评估单位，最终建筑面积以产权部门登记为准，未办证房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	详细地址	建筑结构	建成年月	建筑面积(m^2)
1	厂房	深圳市宝安区龙华镇清湖村	钢	2000年11月	7,375.05
2	办公楼	深圳市宝安区龙华镇清湖村	框架	2000年11月	422.04
3	食堂	深圳市宝安区龙华镇清湖村	简易	2000年11月	527.62
4	配电室	深圳市宝安区龙华镇清湖村	砖混	2000年11月	165.40
5	值班室	深圳市宝安区龙华镇清湖村	砖混	2000年11月	44.59
6	B0133厂房	深圳市宝安区龙华镇清湖村	简易	2011年12月	550.00
7	纸浆厂厂房	深圳市宝安区龙华镇清湖村	简易	2011年12月	1,043.30
合计					10,128.00

2、土地尚未办证情况

本次评估的无形资产-土地共1项，委估宗地的土地所有权属国家所有。2002年6月振华科技对深圳市康力精密机械有限公司投资，将作价入股方式得到且未取得土地使用权证的该宗地评估值的51.6912%(按占地面积比例)转投到深圳市康力精密机械有限公司，面积为14,005.21平方米(27,094.00×51.6912%=14,005.21 m^2)，由于历史用地遗留问题，至评估基准日该宗地尚未办理土地使用权证。目前所取得的土地出让合同仍为中国振华(深圳)电子工业公司与深圳市规划国土局签订的土地出让合同。土地用途为工业用地，土地使用年限为50年(从1992年4月30日至2042年4月29日止)。

3. 车辆证载权利人与被评估单位名称不符的情况

纳入评估评估范围的车辆1项，为丰田轿车一台，证载权利人为丁晓鸿，与被评估单位深圳市康力精密机械有限公司名称不符，已经出具相关说明证明权属，截止评估基准日车辆使用状况良好。

除上述产权瑕疵情况之外，评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

第三章资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	28,102.05
应收账款	457,038.81
预付账款	4,589.46
其他应收款	2,523,979.57
存货	0.00
流动资产合计	3,013,709.89

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、产品的销售模式，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三)评估方法

1. 货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 1,873.01 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值为 1,873.01 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 26,229.04 元，全部为人民币存款。核算内容为在平安银行深圳华富支行、振华集团财务公司的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值

作为评估值。

银行存款评估值为 26,229.04 元。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 1,135,589.03 元，核算内容为被评估单位因销售货物经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 678,550.22 元，应收账款账面净额 457,038.81 元。

评估人员向被评估单位调查了解了应收账款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。以核实后的账面值确定应收账款的评估值，同时在与企业、审计师共同分析，达成一致后，分别确认坏账准备及风险损失。

应收账款评估值为 457,038.81 元, 评估无增减值。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 4,589.46 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的材料款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 4,589.46 元。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 2,917,941.76 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、应收利息、长期应收款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 393,962.19 元，其他应收款账面价值 2,523,979.57 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。以核实后的账面值确定其他应收款的评估值，同时在与企业、审计师共同分析，达成一致后，分别确认坏账准备及风险损失。

其他应收款评估值为 2,523,979.57 元，评估无增减值。

5.存货

评估基准日存货账面余额116,746.98元，核算内容为原材料。评估基准日存货计提跌价准备116,746.98元，存货账面价值0元。

(1)原材料

原材料核算内容为库存的五金一批。评估基准日原材料账面余额116,746.98元，计提跌价准备116,746.98元，原材料账面价值0元。

截止评估人员现场盘点时，该原材料实物已不存在，故本次评估原材料评估值为0元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	28,102.05	28,102.05	0.00	0.00
应收账款	457,038.81	457,038.81	0.00	0.00
预付账款	4,589.46	4,589.46	0.00	0.00
其他应收款	2,523,979.57	2,523,979.57	0.00	0.00
存货	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	3,013,709.89	3,013,709.89	0.00	0.00

流动资产评估值3,013,709.89元，评估无增减值。

二、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

根据企业申报和本次委托评估目的，评估范围为深圳市康力精密机械有限公司的全部房屋建筑物，评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	5,740,296.05	1,272,243.12
房屋建筑物类合计	5,740,296.05	1,272,243.12

(二)房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于2000至2001年，分布于深圳市宝安区龙华镇清湖村振华科技工业园内。房屋建筑物类资产基本概况如下：

1.房屋建筑物用途分类

本次评估房屋建筑物用于生产、办公及辅助用房。

2.房屋建筑物结构特征

(1)厂房：钢结构，建筑面积7,375.05m^2,层高为8米，总层数为1层,檐高8.00米。基础现浇钢筋混凝土独立基础及钢筋混凝土基础梁，±1.2米以下240mm厚围护墙体，“H”形型钢钢柱和“H”形型钢钢梁组成的门式刚架为承重构件，C形钢檩条及钢墙架，钢柱间及水平支撑，“I”形钢吊车梁，复合彩钢板坡屋面，复合彩钢板为围护和隔断，塑钢窗，卷帘门，水泥地面。

设施：有给排水、电照、卫生洁具等设施齐全。达到使用功能。

(2)办公楼：框架结构，建筑面积422.04m^2,层高为3.5米，总层数为2层，檐高7.00米。基础采用钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土基础梁连接；墙体采用240mm、120mm实心粘土砖或空心砌块砌筑，承重结构采用钢筋混凝土矩形梁、钢筋混凝土有梁板、和钢筋混凝土矩形柱。地面多采用现细石砼地面、地砖地面，外墙面采用抹灰涂料装饰，内墙采用抹灰乳胶漆；窗采用塑钢窗，大门多采用全玻璃门、复合压型钢板门或铝合金大门；照明采用荧光灯照明，给水采用镀锌钢管输水，铸铁或PVC管道排水。

(3)配电室及值班室为砖混结构，基础为条形基础，围护结构为240砖墙，内、外墙铝板墙，地砖地面。

(4)食堂、B0133厂房及纸浆厂厂房为简易结构。

3.利用状况与日常维护

委估房屋基准日维护良好，上下水顺通、通电良好，功能良好，目前所有房屋建筑物已整体出租给深圳振华亚普精密机械有限公司。

4.相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、

预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	15-20	3	4.85-6.47

5.房屋建筑物及占用土地权属状况

本次委托评估的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，房屋对应土地用途为工业用地，至评估基准日已取得了土地出让合同但未取得土地使用权证。土地使用年限为50年(从1992年4月30日至2042年4月29日止)。

(三)核实过程

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对房屋建筑物逐一进行现场勘察，查阅了主要房屋建筑物的基本建设工程竣工决算审核报告书及均工图纸、竣工文字文件等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同与发票、预(决)算书、工程图纸；收集了厂区平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值

构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

经过现场勘查对评估的房屋建筑物有了了解，委估的房屋建筑物使用良好。基准日使用中。基本达到使用功能，个别的有一些耗损，门窗有关闭不严现象，室内涂料有脱皮，管路有锈蚀现象等。

(四)评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.5%	工程费用	财建[2002]394 号
二	勘察设计费	2.00%	工程费用	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	1.25%	工程费用	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.7%	工程费用	计价格[2002]1980 号
五	前期工程费			
	1、可行性研究费	0.90%	工程费用	计价格[1999]1283 号
	2、环境影响评价费	0.34%	工程费用	计价格[2002]125 号
		6.69%		

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
合计		工程造价×6.69%+建筑面积×0 元/平方米		

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：厂房 (固定资产—房屋建筑物评估明细表，序号 1)

1.概况

(1)基本概况

厂房于 2000 年 11 月竣工并使用，1 层钢结构，层高 8 米。建筑面积 7,375.05 平方米。

(2)建筑物特点

基础现浇钢筋混凝土独立基础及钢筋混凝土基础梁，±1.2 米以下 240mm 厚围护墙体，“H”形型钢钢柱和“H”形型钢钢梁组成的门式刚架

为承重构件，C形钢檩条及钢墙架，钢柱间及水平支撑，“I”形钢吊车梁，复合彩钢板坡屋面，复合彩钢板为围护和隔断，塑钢窗，卷帘门，水泥地面。

设施：有给排水、电照、卫生洁具等设施齐全。达到使用功能。

据现场勘察，基础有足够承载力强，无不均匀下沉现象；结构坚固，无裂缝现象；屋面无渗漏；地面平整；内墙顶有涂料脱落；水卫、电气，基本完好；能满足生产及办公的需要。

2.建安综合造价计算

厂房建筑装饰工程造价取费计算程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额
1	分部分项目工程费	1.1+1.2+1.3		3,720,565.22
1.1	定额分部分项目工程费	∑（工程量×子目基价）		2,950,020.00
1.1.1	人工费			885,006.00
1.1.2	材料			1,829,012.40
1.1.3	机械费			236,001.60
1.2	价差	∑[数量×(编制价-定额价)]		563,453.82
1.2.1	人工费			265,501.80
1.2.2	材料			274,351.86
1.2.3	机械费			23,600.16
1.3	利润	人工费×18%	18%	207,091.40
2	措施项目费	2.1+2.2		192,725.28
2.1	安全文明施工费	1×3.18%（建筑工程）	3.18%	118,313.97
2.2	其他措施项目费	1×2%（建筑工程）	2%	74,411.30
3	其他项目费	1×10%（建筑工程）	10%	372,056.52
4	规费	4.1+4.2		20,321.05
4.1	防洪工程维护费	（1+2+3）×0.13%	0.13%	5,570.95
4.2	建筑意外伤害保险费	建筑面积×2 元/平方米	2.00	14,750.10
5	不含税工程造价	1+2+3+4		4,305,668.08
6	税金	（1+2+3+4）×3.477%	3.48%	146,952.45
7	含税工程造价	1+2+3+4+5		4,452,620.53

厂房安装工程造价取费计算程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3		735,439.99
1.1	定额分部分项工程费	∑（工程量×子目基价）		590,004.00
1.1.1	人工费			177,001.20
1.1.2	材料			383,502.60
1.1.3	机械费			29,500.20
1.2	价差	∑[数量×（编制价-定额价）]		113,575.77
1.2.1	人工费			53,100.36
1.2.2	材料			57,525.39
1.2.3	机械费			2,950.02

序号	名称	计算方法	费率	金额
1.3	利润	人工费×18%	18%	31,860.22
2	措施项目费	2.1+2.2		71,862.49
2.1	安全文明施工费	2.1.1+2.1.2		54,162.37
2.1.1	按子目计算的安全文明施工费	按照规定计算（包括利润）	6%	35,400.24
2.1.2	按系数计算的其他安全文明施工措施费	1×3.18%（建筑工程）	3.18%	18,762.13
		1×2.52%（单独装饰装修工程）	2.52%	-
2.2	其他措施项目费	按照规定计算（包括利润）	3%	17,700.12
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6+3.7+3.8		61,041.52
3.1	材料检验试验费	1×0.3%（单独承包土石方工程除外）	0.30%	2,206.32
3.2	工程优质费	按规定执行		-
3.3	暂列金额	1×（5%～10%）	5%	36,772.00
3.4	暂估价	按照规定计算	2%	14,708.80
3.5	计日工			
3.6	总承包服务费			
3.7	材料保管费			
3.8	预算包干费	1×（0～2%）	1%	7,354.40
4	规费	4.1+4.2+4.3+4.4		17,355.13
4.1	工程排污费	（1+2+3）×0.2%，结算时按实际发生数额计算	0.20%	1,736.69
4.2	施工噪音排污费			
4.3	防洪工程维护费	（1+2+3）×0.1%	0.10%	868.34
4.4	危险作业意外伤害保险费	建筑面积（m^2）×2 元/m^2	2.00	14,750.10
5	不含税工程造价	1+2+3+4		885,699.12
6	税金	（1+2+3+4）×相应税率	3.477%	30,795.76
7	含税工程造价	1+2+3+4+6		916,494.88

经计算：厂房的建安综合造价为 5,369,100 元（取整）。

3.前期费用及其他费用的计算

前期费用及其它费用计算表

金额单位：元

序号	费用名称	计算依据	计算方法	金额(元)
1	建安工程费		(1)+(2)+(3)	5,369,100.00
-1	其中：建筑装饰工程	建筑工程造价计算表	来自计算表	4,452,620.53
-2	其中：安装工程	建筑工程造价计算表	来自计算表	916,494.88
2	建设单位管理费	财建[2002]394 号	1×1.5%	80,536.50
3	勘察设计费	国家计委[2002]价费字 10 号文	1×2%	107,382.00
4	工程监理费	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格 2007 年 670 号	1×1.25%	67,113.75
5	招标代理服务费	计价格[2002]1980 号	1×0.7%	37,583.70
6	可行性研究费	计价格[1999]1283 号	1×0.9%	48,321.90
7	环境评价费	计价格[2002]125 号	1×0.34%	18,254.94
8	前期费用及其它费用	2+3+4+5+6+7	∑(2-7)	359,200.00

前期费用及其它费用=359,200.00

4.资金成本

按独立建设项目为前提，结合建设规模，确定合理建设工期为半年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率 5.6%计算资金成本。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理的建设工期÷2×同期银行贷款利率

=（5,369,100.00+359,200.00）×0.5÷2×5.6%

=80,196.20 (元)

5.重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

=5,369,100.00+359,200.00+80,196.20

=5,808,500.00 (元)取整

6.综合成新率的计算

该建筑物竣工于 2000 年 11 月，截止基准日已使用 14.09 年，评估人员通过现场考察该建筑物的结构、建筑、设备等方面的情况，并通过与使用、维护人员交换意见后，判定尚可使用 26 年，所以该成新率为：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=26/(26+14.09)×100%

=65%

7.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=5,808,500.00×65%

=3,775,500.00 (元)

案例二：办公楼 (固定资产—房屋建筑物评估明细表，序号 2)

1.概况

(1)基本概况

办公楼于 2000 年 11 月竣工并使用，2 层框架结构，层高 3.5 米。建筑面积 422.04 平方米。

(2)建筑物特点

基础采用钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土基础梁连接；墙体采

用 240mm、120mm 实心粘土砖或空心砌块砌筑，承重结构采用钢筋混凝土矩形梁、钢筋混凝土有梁板、和钢筋混凝土矩形柱。地面多采用现细石砼地面、地砖地面，外墙面采用抹灰涂料装饰，内墙采用抹灰乳胶漆；窗采用塑钢窗，大门多采用全玻璃门、复合压型钢板门或铝合金大门；照明采用荧光灯照明，给水采用镀锌钢管输水，铸铁或 PVC 管道排水。

据现场勘察，基础有足够承载力强，无不均匀下沉现象；结构坚固，无裂缝现象；屋面无渗漏；地面平整；内墙顶有涂料脱落；水卫、电气，基本完好；能满足生产及办公的需要。

2.建安综合造价计算

办公楼建筑工程造价取费计算程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额
1	分部分项目工程费	1.1+1.2+1.3		204,926.59
1.1	定额分部分项目工程费	∑（工程量×子目基价）		162,485.40
1.1.1	人工费			48,745.62
1.1.2	材料			100,740.95
1.1.3	机械费			12,998.83
1.2	价差	∑[数量×(编制价-定额价)]		31,034.71
1.2.1	人工费			14,623.69
1.2.2	材料			15,111.14
1.2.3	机械费			1,299.88
1.3	利润	人工费×18%	18%	11,406.48
2	措施项目费	2.1+2.2		10,615.20
2.1	安全文明施工费	1×3.18%（建筑工程）	3.18%	6,516.67
2.2	其他措施项目费	1×2%（建筑工程）	2%	4,098.53
3	其他项目费	1×10%（建筑工程）	10%	20,492.66
4	规费	4.1+4.2		1,150.92
4.1	防洪工程维护费	（1+2+3）×0.13%	0.13%	306.84
4.2	建筑意外伤害保险费	建筑面积×2 元/平方米	2.00	844.08
5	不含税工程造价	1+2+3+4		237,185.37
6	税金	（1+2+3+4）×3.477%	3.48%	8,095.14
7	含税工程造价	1+2+3+4+5		245,280.50

办公楼装饰工程造价取费计算程序表

序号	名称	计算方法		金额
1	分部分项目工程费	1.1+1.2+1.3		93,148.45
1.1	定额分部分项目工程费	∑（工程量×子目基价）		73,857.00
1.1.1	人工费			22,157.10
1.1.2	材料			45,791.34
1.1.3	机械费			5,908.56
1.2	价差	∑[数量×(编制价-定额价)]		14,106.69
1.2.1	人工费			6,647.13

序号	名称	计算方法		金额
1.2.2	材料			6,868.70
1.2.3	机械费			590.86
1.3	利润	人工费×18%	19%	5,184.76
2	措施项目费	2.1+2.2		4,825.09
2.1	安全文明施工费	1×3.18%（建筑工程）	3.18%	2,962.12
2.2	其他措施项目费	1×2%（建筑工程）	2%	1,862.97
3	其他项目费	1×9%（建筑工程）	9%	8,383.36
4	规费	（1＋2＋3）×0.2%（建筑工程）	0.20%	982.34
4.1	防洪工程维护费	（1+2+3）×0.13%	0.13%	138.26
4.2	建筑意外伤害保险费	建筑面积×2 元/平方米	2.00	844.08
5	不含税工程造价	1+2+3+4		107,339.24
6	税金	（1+2+3+4）×3.477%	3.48%	3,663.49
7	含税工程造价	1+2+3+4+5		111,002.73

办公楼安装工程造价取费计算程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3		49,976.92
1.1	定额分部分项工程费	∑（工程量×子目基价）		40,093.80
1.1.1	人工费			12,028.14
1.1.2	材料			26,060.97
1.1.3	机械费			2,004.69
1.2	价差	∑[数量×（编制价-定额价）]		7,718.06
1.2.1	人工费			3,608.44
1.2.2	材料			3,909.15
1.2.3	机械费			200.47
1.3	利润	人工费×18%	18%	2,165.07
2	措施项目费	2.1+2.2		4,883.42
2.1	安全文明施工费	2.1.1+2.1.2		3,680.61
2.1.1	按子目计算的安全文明施工费	按照规定计算（包括利润）	6%	2,405.63
2.1.2	按系数计算的其他安全文明施工措施费	1×3.18%（建筑工程）	3.18%	1,274.98
		1×2.52%（单独装饰装修工程）	2.52%	-
2.2	其他措施项目费	按照规定计算（包括利润）	3%	1,202.81
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6+3.7+3.8		4,148.08
3.1	材料检验试验费	1×0.3%（单独承包土石方工程除外）	0.30%	149.93
3.2	工程优质费	按规定执行		-
3.3	暂列金额	1×（5%～10%）	5%	2,498.85
3.4	暂估价	按照规定计算	2%	999.54
3.5	计日工			
3.6	总承包服务费			
3.7	材料保管费			
3.8	预算包干费	1×（0～2%）	1%	499.77
4	规费	4.1+4.2+4.3+4.4		1,021.11
4.1	工程排污费	（1+2+3）×0.2%，结算时按实际发生数额计算	0.20%	118.02
4.2	施工噪音排污费			
4.3	防洪工程维护费	（1+2+3）×0.1%	0.10%	59.01
4.4	危险作业意外伤害保险费	建筑面积（m^2）×2 元/m^2	2.00	844.08
5	不含税工程造价	1+2+3+4		60,029.54

序号	名称	计算方法	费率	金额
6	税金	（1+2+3+4）×相应税率	3.477%	2,087.23
7	含税工程造价	1+2+3+4+6		62,116.76

经计算：办公楼的建安综合造价为 418,400.00 元。

3.前期费用及其他费用的计算

前期费用及其它费用计算表

金额单位：元

序号	费用名称	计算依据	计算方法	金额(元)
1	建安工程费		(1)+(2)+(3)	418,400.00
1-1	其中：建筑工程	建筑工程造价计算表	来自计算表	307,397.27
1-2	其中：装饰工程	建筑工程造价计算表	来自计算表	111,002.73
2	建设单位管理费	财建[2002]394 号	1×1.5%	6,276.00
3	勘察设计费	国家计委[2002]价费字 10 号文	1×2%	8,368.00
4	工程监理费	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格 2007 年 670 号	1×1.25%	5,230.00
5	招标代理服务费	计价格[2002]1980 号	1×0.7%	2,928.80
6	可行性研究费	计价格[1999]1283 号	1×0.9%	3,765.60
7	环境评价费	计价格[2002]125 号	1×0.34%	1,422.56
8	工程建设其他费用总和	以上各项之和	∑(2-7)	28,000.00

前期费用及其它费用=28,000.00 元

4.资金成本

按独立建设项目为前提，结合建设规模，确定合理建设工期为半年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率 5.6%计算资金成本。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理的建设工期÷2×同期银行贷款利率

=(418,400.00+28,000.00)×0.5÷2×5.6%

=6,249.60 (元)

5.重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

=418,400.00+28,000.00+6,249.60

=452,600.00 (元)取整

6.综合成新率的计算

该建筑物竣工于 2000 年 11 月，截止基准日已使用 14.09 年，评估人员通过现场考察该建筑物的结构、建筑、设备等方面的情况，并通过与使用、维护人员交换意见后，判定尚可使用 36 年，所以该成新率为：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=36/(36+14.09)×100%

=72%

7.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=452,600.00×72%

=325,900.00 (元)

(六)评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	5,740,296.05	1,272,243.12	8,354,300.00	5,082,600.00	2,614,003.95	3,810,356.88	45.54	299.50
合计	5,740,296.05	1,272,243.12	8,354,300.00	5,082,600.00	2,614,003.95	3,810,356.88	45.54	299.50

房屋建筑物原值评估增值2,614,003.95元，增值率45.54%；净值评估增值3,810,356.88元，增值率299.50%。评估增值原因主要如下：

1.人工、材料和机械使用费上涨造成评估原值增值。

2.评估净值增值一是由于评估原值增值，二是由于企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时计取的经济寿命年限。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆设备。评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	348,734.00	109,015.24
合计	348,734.00	109,015.24

(二)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产共1项，为丰田轿车一台，评估基准日在用状态良好。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费、装卸费、安装费等构成。由于被评估单位为一般纳税人，符合增值税抵扣条件，账面原值不含增值税。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
运输工具	5	10%	18%

(三)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法评估。

1. 市场法

对于运输车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(四)典型案例（市场法评估）

丰田轿车(车辆明细表 4-6-5 序号 1)

车辆牌号：粤 B0FT53

型号：丰田 TV7250RoyalAD

生产厂家：广州丰田汽车有限公司

购置日期：2008 年 3 月

启用日期：2008 年 3 月

已行驶里程：165,062 公里

账面原值：348,734.00 元

账面净值：109,015.24 元

1.技术特性：

发动机型号：5GR

燃料种类：汽油

排量：2497ml

最大功率：145Kw

最高时速：219km/h

轴距：2850mm

轮距前/后：1515/1525mm

外廓尺寸：4855×1780×1480mm

整车质量：2020kg

2. 现场勘察情况

评估人员与驾驶员一起对该车进行了现场勘察，根据实际技术状况分部位进行了评定，具体情况见下表

现场勘察技术状况表

评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器总成	气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	各项指标基本符合标准，轻微渗油现象。
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	各档变速轻、准、可靠，轻微撞击声。
前桥	无弯变形、裂纹，前轮定位准确，转向灵活可靠无松框，各部联结牢固。	功能正常，无变形。
后桥	主动齿轮轴在1400→1500转/分时，各轴承应高于60度，工作平稳，桥壳无裂纹、无漏油现象，差速器及半轴磨损正常。	正常，无变形。
车架	无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，焊接牢固平正，液压减震器无漏油现象。	车架无变形，无缺损。
车身	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整。	车身完整，门窗完好，有划痕，有锈迹，轻微碰伤。
轮胎	前、后、备胎完好。	磨损正常。
制动系统	工作正常、可靠，无漏油、漏气现象，安全装置完好。	制动装置较安全可靠，轻微漏油。
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤。	电器仪表较正常，表面完有磨损。

3、评估过程

（1）选取可比实例：

根据从网上收集资料的信息，选取型号相同、初次登记日期相近、交易时间相近、车况相近的车辆交易案例进行对比分析。具体见下表：

车辆情况比较

项　　目	委估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
品牌型号	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车
市场交易价格		48500	42800	45000
初次登记日期	2008-3	2008-06	2008-12	2007-12
已行驶公里数	165000	150000	120000	150000
车　　况	正常	正常	正常	正常

本次选择了与评估对象交易日相邻的三个交易案例作为比较对象，与待评估车辆一致。

(2)参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素。由估计对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估共选择了交易时间、交易情况、车辆外观情况、内饰情况、发动机运转状况、行驶里程等因素进行比较，详见下表：

比较案例因素条件说明表

项目	待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车
交易单价(元/辆)	/	48500	42800	45000
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	2012/12/31	2012/12	2012/12	2013/1
外观状况	较好	较好	较好	较好
发动机运转状况	正常	正常	正常	正常
是否大修	否	否	否	否
是否发生过事故	否	否	否	否
是否带牌销售	否	否	否	否
上牌时间	2008-3	2008-06	2008-12	2007-12
保养状况	一般	一般	一般	一般
行驶里程数	165000	150000	120000	150000
品牌知名度	知名	知名	知名	知名
是否自动挡	自动	自动	自动	自动
内饰及完好程度	皮质、一般	皮质、一般	皮质、一般	皮质、一般

比较因素条件指数表

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及车辆格对不同影响的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下：

评估对象及案例比较因素指数表

项目	待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车
交易单价(元/辆)	/	48500	42800	45000
交易情况	100	100	100	100
交易期日	100	100	100	100
外观状况	100	100	100	100
发动机运转状况	100	100	100	100
是否大修	100	100	100	100
是否发生过事故	100	100	100	100
是否带牌销售	100	100	100	100
上牌时间	100	103	110	95
保养状况	100	100	100	100
行驶里程数	100	91	88	109
品牌知名度	100	100	100	100
是否自动挡	100	100	100	100

项目	待估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
内饰及完好程度	100	100	100	100

评估对象及案例比较因素修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车	丰田 TV7250 轿车
交易单价(元/辆)	48500	42800	45000
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	100/100	100/100	100/100
外观状况	100/100	100/100	100/100
发动机运转状况	100/100	100/100	100/100
是否大修	100/100	100/100	100/100
是否发生过事故	100/100	100/100	100/100
是否带牌销售	100/100	100/100	100/100
上牌时间	100/102	100/104	100/102
保养状况	100/100	100/100	100/100
行驶里程数	100/91	100/88	100/109
品牌知名度	100/100	100/100	100/100
是否自动挡	100/100	100/100	100/100
内饰及完好程度	100/100	100/100	100/100
可比实例修正价格	120000	129000	105000

采用算术平均法求取评估对象车辆的价格，即评估对象的评估值为 11,800.00 元。

(五)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	348,734.00	109,015.24	118,000.00	118,000.00	-230,734.00	8,984.76	-66.16	8.24
合计	348,734.00	109,015.24	118,000.00	118,000.00	-230,734.00	8,984.76	-66.16	8.24

机器设备净值评估增值 8,984.76 元，增值率 8.24%。评估增值主要由于企业计提折旧原因使账面净值低于市场法评估所确定的价值，因而导致评估净值增值。

四、土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次土地使用权评估范围的为深圳市康力精密机械有限公司的 1 宗土地使用权，土地面积 14,005.21 平方米。账面摊余价值为 3,284,958.24 元。

(二)评估对象概况

根据被评估单位提供的资料及现场勘查情况,委估宗地主要为深圳市康力精密机械有限公司的工业用地,位于深圳市宝安区龙华镇清湖村。地上主要为厂房、办公楼、食堂及配电室等建筑物。

(三)核实过程

1.清查核实工作

根据资产评估的原则和程序,首先指导和帮助委托方填写"土地使用权评估明细表",根据委托方的评估资料,进行土地面积、容积率、土地情况、地上建筑物及构筑物等情况的核实。

2.现场勘察

对照有关资料及"土地使用权评估明细表"对委估宗地进行查勘,与有关人员座谈,了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度,作了详细的现场勘察记录。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查,调查了解了当地政府公布的基准地价文件、类似土地市场交易案例、土地取得成本等有关资料,取得土地评估的计价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料,运用上述评估方法,并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件,对委估宗地进行综合评定估算。

(四)评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。

收益还原法:因为待估宗地地上建筑物未达到规划建筑面积,收益法无法完全体现土地最高最佳利用价值,因此不适宜采用收益法评估。

剩余法：待估宗地为非待开发土地或待拆迁改造的再开发房地产，因此不适宜采用剩余法(假设开发法)评估。

基准地价系数修正法：待估宗地所在区域的基准地价发布于2013年，至评估基准日时间间隔不大，可以使用合理方法对于期日因素进行修正，故适宜采用基准地价系数修正法。

市场比较法：考虑到待估宗地所在区域内同类型出让性质的土地交易不活跃，无可比案例，所以不适合采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：估宗地所在区域不属于城市新征地区，近期无征地补偿案例，故不适合采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次估价根据各待估宗地的实际情况，采用基准地价系数修正法进行评估。

1.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=（基准地价×（1+∑Ki）×K1×K2×K3×K4）±K5

式中：K1---期日修正系数

∑Ki---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2---土地使用年期修正系数

K3---容积率修正系数

K4---其他因素修正

K5---土地开发程度修正

(五)典型案例

案例：厂区用地(明细表：表4-12-1，序号1)

1.宗地状况

(1)土地登记状况

委估宗地尚未办理土地使用权证，至评估基准日只取得土地出让合同，土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 14,005.21 平方米。土地四至：东临梅龙大道，南邻清龙路，西邻观澜大道，北临清湖路。

(2)土地权利状况

委估宗地的土地所有权属国家所有，2002 年 6 月振华科技对深圳市康力精密机械有限公司投资，将作价入股方式得到且未取得土地使用权证的该宗地评估值的 51.6912%(按占地面积比例)转投到深圳市康力精密机械有限公司，面积为 14,005.21 平方米(27,094.00×51.6912%=14,005.21 m^2)，由于历史用地遗留问题，至评估基准日该宗地尚未办理土地使用权证。目前所取得的土地出让合同仍为中国振华(深圳)电子工业公司与深圳市规划国土局签订的土地出让合同。土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年(从 1992 年 4 月 30 日至 2042 年 4 月 29 日止)。

截止评估基准日该宗地未发现抵押、担保等他项权利。

(3)土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地地上已建成建筑物 7 栋，主要为厂房、办公楼、食堂、配电室及值班室等，总面积 10,128.00 平方米，现状容积率为 0.72。宗地建筑物具体利用情况见下表：

待估宗地利用状况表

序号	建筑物名称	用途	结构	竣工年代	房屋所有权证号	建筑面积 m2
1	厂房	出租	钢	2000/11/30	无	7,375.05
2	办公楼	出租	框架	2000/11/30	无	422.04
3	食堂	出租	简易	2000/11/30	无	527.62
4	配电室	出租	砖混	2000/11/30	无	165.4
5	值班室	出租	砖混	2000/11/30	无	44.59
6	B0133 厂房	出租	简易	2001/12/30	无	550
7	纸浆厂厂房	出租	简易	2001/12/30	无	1043.3
合计						10,128.00

2.地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，各待估宗地土地登记用

途，设定用途、设定年期、实际及设定开发程度等状况详见下表：

待估宗地地价定义表

序号	土地证编号	宗地名称	登记用途	估价设定用途	土地性质	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	设定土地使用年期(年)
1	无	厂区用地	工业	工业	出让	宗地红线外六通,红线内六通场地平整	宗地红线外六通,红线内场地平整	50

备注：六通指通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气；一平指宗地内场地平整。

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度，于评估基准日2014年12月31日的出让土地使用权价格。

3.地价影响因素分析

(1)一般因素

①地理位置

深圳位于中国南部海滨，毗邻香港，地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。深圳位于北回归线以南，东经113°46'至114°37'，北纬22°27'至22°52'，陆地最东端位于东南部南澳街道东冲海柴角，最西端位于西北部沙井街道民主村，最南端位于西南面珠江口中的内伶仃岛，最北端位于西北部松岗街道罗田社区。

②水文资源

深圳市依山临海，有大小河流160余条，分属东江、海湾和珠江口水系，但集雨面积和流量不大。流域面积大于100平方公里的河流有深圳河、茅洲河、龙岗河、观澜河和坪山河等5条。深圳市现有水库24座，其中中型水库9座，总库容5.25亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容4000多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。地下水资源总量6.5亿立方米/年，年可开采资源量1亿

立方米。天然淡水资源总量19.3亿立方米，人均水资源拥有量仅500立方米，约为全国和广东省的1/3和1/4。

深圳市耕地总资源2446.7公顷，水果种植面积9946.7公顷，林业用地7.97万公顷。盛产龙岗"三黄鸡"、南头荔枝、南山桃、石岩沙梨、金龟桔和龙华方柿等农副产品。沙井蚝是深圳的另一大特产。栖息、繁衍的国家级野生保护动物有虎纹蛙、蟒蛇、猕猴、大灵猫、金钱豹和穿山甲等；经济价值较大的两栖类动物5种、爬行类动物23种、鸟类30种、兽类33种。

③气候条件

深圳市属亚热带海洋性气候。气候温和，年平均气温22.4℃，最高气温38.7℃（1980年7月10日）、最低气温0.2℃（1957年2月11日）。雨量充足，每年4~9月为雨季，年降雨量1933.3毫米，年降雨量最多纪录2662毫米（1957年），年降雨量最少纪录913毫米（1963年）。日照时间长，平均年日照时数2120.5小时，太阳年辐射量5225年兆焦耳/平方米。常年主导风向为东南偏东风，平均每年受热带气旋（台风）影响4~5次。

④交通情况

A.公路

深圳公路交通发达，可通过高等级公路网方便地到达珠三角各城市。至2011年底，深圳市长途客运班线覆盖省内各市县，辐射香港、澳门及内地20多个省（自治区、直辖市）。随着珠三角区域交通一体化和高速公路联网的实现，深圳作为国家级交通枢纽城市的地位进一步巩固。2012年2月27日，深圳市汽车保有量达到200万辆，次于北京，在全国排名第二，机动车保有量排名第八。深圳道路车辆密度已经突破300辆/公里，超过了国际上270辆/公里的警戒值。

B.铁路

深圳铁路四通八达，贯穿中国大陆的两条主要铁路干线—京广铁路和京九铁路在深圳交汇，有直达北京、上海、长沙、福州、桂林、九江、衡阳、武昌、岳阳、郑州、常德、西安、沈阳、济南等城市的长途旅客列车。

至2011年底，广深铁路股份有限公司日开行旅客列车231对，其中广九直通车13对，广深城际“和谐号”动车组110对，在客流高峰期每10分钟开行一对“和谐号”动车组。铁道线路有广九铁路、京九铁路、厦深铁路。火车站有深圳站、深圳北站、深圳西站、深圳东站（原布吉火车站）、深圳坪山站、光明城站等。贵广高铁与南广高铁于2014年12月26日开通。

C.航空

深圳宝安国际机场位于深圳市宝安区，机场飞行等级为4F级，是区域性枢纽机场，中国第四大航空港，仅次于上海浦东国际机场、北京首都国际机场、广州白云国际机场，为世界百强机场之一，1991年正式通航。

深圳宝安国际机场是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，通航城市92个，通航航线127条，基地航空公司9家，城市候机楼26座。机场二跑道已于2011年07月26日建成并投入使用，标志着深圳空港进入双跑道运营时代。深圳机场综合实力排名连续十年位居中国内地城市第四位。深圳机场T3候机楼已在2013年11月28号投入使用，进一步增强了深圳机场的运输能力，提升深圳机场的竞争力。

D.航运

深圳港拥有港口主要有：蛇口码头、福永码头、盐田码头赤湾码头、妈湾码头、内河码、东角头码头下桐沙渔涌码头、大铲湾码头。[19]

截至2011年底，深圳港共拥有各类泊位172个，其中万吨级以上泊位69个，集装箱专用泊位45个，港口综合吞吐能力约2亿吨，集装箱吞吐能力1925万标准箱。有47家国际班轮公司在深圳港开辟集装箱国际班轮航线238条，是中国国际班轮航线密度最高的城市之一。深圳港集装箱吞吐量连续九年位居世界集装箱港口第四位。

E.公交

2010年11月,交通运输部与深圳市人民政府签订了《共建国家“公交都市”示范城市合作框架协议》，全面启动公交都市建设。截至2010年底，深圳市共有公交线路756条，公交车辆1.25万台，全年公共交

通客流量达 24.43 亿人次。

F.地铁

2004 年 12 月，深圳地铁一期工程建成通车，是中国大陆地区继北京、天津、上海、广州后第 5 个拥有地铁系统的城市。

2011 年 6 月，地铁二期五条线路全面开通，深圳形成总长 178 公里、覆盖深圳市主要发展轴的城市轨道交通运营网络。轨道二期开通后地铁日均客流量达 188 万人次，最高日客运量达 253.86 万人次。截至 2013 年，深圳地铁已开通罗宝线、蛇口线、龙岗线、龙华线、环中线。深圳地铁目前的总体规划已到 17 条线路。

⑤经济状况

深圳是中国经济中心城市，经济总量长期位列中国大陆城市第四位，是中国大陆经济效益最好的城市之一，英国《经济学人》2012 年“全球最具经济竞争力城市”榜单上，深圳位居第二。

深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，是华南沿海重要的交通枢纽，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳在中国的制度创新、扩大开放等方面承担着试验和示范的重要使命。

2014 年全年本地生产总值 16001.98 亿元，比上年增长 8.8%。其中，第一产业增加值 5.29 亿元，下降 19.4%；第二产业增加值 6823.05 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 9173.64 亿元，增长 9.8%。第一产业增加值占全市生产总值的比重不到 0.1%；第二和第三产业增加值占全市生产总值的比重分别为 42.7%和 57.3%。人均生产总值 149497 元/人，增长 7.7%，按 2014 年平均汇率折算为 24337 美元。

(2)区域因素

①区域概况

原龙华镇位于深圳市中北部、宝安区东部，地理坐标北纬 22°35'-22°44'。东经 113°57'-114°4'。龙华镇东邻龙岗区布吉镇，北面是宝安区观澜镇，西面为宝安区石岩镇，南与深圳经济特区的罗湖区、福田区、南山区接壤。全镇总面积 88 平方公里，2000 年底总人口为 36.6 万人，其中户籍人口 2.25 万人。原龙华镇辖区相当于

现龙华新区龙华街道、大浪街道与民治街道。龙华镇与市中心区相连，享有“特区后花园”之美誉。

②交通概况

龙华镇已建成的梅观高速公路，机荷高速公路，梅龙一级公路，布龙一级公路及平南铁路贯通全境，交通十分便利。

③基础设施条件

待估宗地所处区域基础设施配套达到“六通一平”(供水、排水、通电、通讯、通路、通气等)条件

供水：区域内供水为市自来水管网供水，宗地内有 2 路供水，供水管径 150mm，供水保障能力 100%。

排水：市政统一铺设排水管网，污、雨分流，污水排水管径 400mm，雨水排水管径 500mm，保障能力 100%。

供电：市政供电，自备配电室，设 1 台变压器，负荷 1600KVA，保障能力 100%。

通讯：两条通讯光缆网络覆盖宗地，宗地内直拨电话线路 100 余条，自备程控交换机，设分机 20 余部，通讯线路畅通，保障能力 100%。

通路情况：区域有梅龙大道、清龙路、观澜大道、清湖路等，宗地内有水泥路面通行，路况良好。交通状况便利，通行便捷。

④工业集聚程度及生活服务设施

待估宗地地处龙华新区振华科技工业园范围，工业集聚密集区域。生活服务及公共设施配套一般。

⑤环境条件

待估宗地所处区域大气环境质量较优，地下水污染一般，属地下水较坏水区；该区域内人文环境状况良好，人才素质较高，环境总体较好。

⑥规划限制

待估宗地所处区域为工业园区，规划对待估宗地发展利用有一定限制。

(3)个别因素

待估宗地形状较规则、面积较大、地形地质状况良好，对外交通

条件较好。

4.评估过程

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

①基准地价成果介绍及内涵

根据《深圳市规划和国土资源委员会关于发布深圳市2013年基准地价的通告》，基准地价内涵如下：深圳市基准地价是以网格地块为单位，分为商业、办公、住宅、工业等四种用途，土地使用期限按商业40年、办公40年、住宅70年，工业30年，在设定的土地利用状况及开发条件下的土地使用权区域平均价格。

根据《深圳市规划和国土资源委员会关于发布深圳市2013年基准地价的通告》，工业用地基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地地价=(基准地价×(1+∑Ki)×K1×K2×K3×K4)±K5

式中：K1---期日修正系数

∑Ki---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2---土地使用年期修正系数

K3---容积率修正系数

K4---其他因素修正

K5---土地开发程度修正

②确定估价对象的土地级别及基准地价

委估宗地设定用途为工业，根据估价对象的具体位置，对照龙华新区龙华、民治、大浪街道工业用地基准地价图，委估宗地基准地价为362元/平方米(楼面地价)。

③估价期日、土地使用年期、容积率修正、其他因素修正、区域及个别因素的确定

A.估价期日修正系数K1的确定

基准地价的基准日为2013年1月8日，而本次评估的估价基准

日为 2014 年 12 月 31 日。估价人员根据中国城市地价动态监测系统公布的深圳市工业用地地价指数 2013 年 1 季度为 3166、基准日地价指数为 2609，则：

期日修正系数 K1=3166/2609

=1.2135。

B.年期修正系数 K2 的确定

当委估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2——委估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率（工业用地 8%）

m——委估宗地设定使用年限（27.35 年）

n——基准地价设定土地使用年期（工业用地 30 年）

委估宗地年期修正系数：

K2=[1-1/(1+ r)m]/[1-1/(1+ r)n]

= 0.9702

C.确定容积率修正系数 K3

该宗地规划容积率为 1.5，根据基准地价修正体系

容积率 r	修正系数	
r≤1	1.5	
1＜r≤3	0.3+1.2/r	
r＞3	2.1/r（用于生产的工业厂房）	0.7（其他工业厂房）

因此本地块容积率修正系数为 K3=0.3+1.2/1.5

=1.10

D.其他因素修正 K4

根据《深圳市规划和国土资源委员会关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》，委估宗地无其他特殊因素影响。故委估宗地其他因素修正系数 K4=1。

E.确定影响地价区域因素及个别因素修正系数（∑Ki）

根据待估宗地的开发程度、宗地形状、面积的大小，结合宗地的

实际情况，对委估宗地进行个别因素修正。

根据深圳市工业用地基准地价采用网格点基准地价图表示，同区域内商业用地修正系数表如下：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则、面积大、地形地质状况好，对外交通条件好	形状较规则、面积较大、地形地质状况良好，对外交通条件较好	形状基本规则、面积适中、地形地质状况适宜，对外交通条件能满足需要	形状不规则、面积偏小、地形地质状况较差，对外交通条件较差	形状极不规则、面积过小、地形地质状况差，对外交通条件差
修正系数	1.10-1.05	1.05-1.0	1	1.0-0.95	0.95-0.9

待估宗地土地开发程度为“六通一平”(红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、红线内场地平整)，基准地价的土地开发程度为“六通一平”(红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、红线内场地平整)，待估宗地土地开发程度与基准地价的土地开发程度的相同。形状较规则，面积较大，地形地质状况良好，对外交通条件较好。确定个别因素修正系数为：

修正系数为 Kb=1.050。

即∑K=Ka+Kb=0+1.050=1.050

④确定估价对象开发程度修正幅度（K5）

根据深圳市土地区域基础设施条件的平均状况，确定区域基础设施条件修正系数见下表。

1 至 5 级	七通	六通	五通	三通
修正系数	5%	0%	-5	-10%
6 至 10 级	七通	五通	三通	未达三通
修正系数	5%	0%	-5	-10%

待估地块处于深圳市宝安区龙华镇清湖村，其所处区域已达到“六通”(通水，排水，通电，通讯，通路、通气)条件，根据上述修正系数表，确定区域基础设施修正系数 K5=0

⑤采用基准地价系数修正法测算的宗地地价

经以上分析过程，将上述测算结果代入基准地价系数修正法计算公式：

宗地楼面地价=基准地价×K1×K2×K3×K4×(1+∑Ki)+K5

=492.00 元/平方米

⑥宗地地面地价=宗地楼面地价×规划容积率

=492.00×1.5

=738.00 元/平方米

(3)委估宗地地价的确定

本次评估选用了基准地价系数修正法进行评估，土地评估结果如下表：

土地评估结果确定表

宗地名称	估价基准日登记用途	估价设定用途	土地面积(㎡)	单位地价(元/㎡)	评估总价(元)取整
厂区用地	工业用地	工业用地	14,005.21	738.00	10,335,800.00

(六)评估结果

纳入本次无形资产土地使用权评估值为 10,335,800.00 元，评估增值 7,050,841.76 元，增值率 214.64 %。

增值原因如下：土地使用权取得时间较早土地取得成本较低，同时是近年深圳市的土地价格有所上涨，从而引起土地使用权评估增值。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	409,885.08
预收账款	17,525.77
应付职工薪酬	707,868.02
应付股利	173,894.81
其他应付款	1,495,379.44
流动负债合计	2,804,553.12

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估

资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、采购合同与发票、职工薪酬制度，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值409,885.08元。核算内容为被评估单位因购买材料应支付的材料款。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为409,885.08元。

2. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值17,525.77元。核算内容为预收深圳市思利敏电力自动化有限公司、深圳鑫迪加实业发展有限公司、深圳市铭昱达电子有限公司等的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，对相应

的合同进行了抽查。预收账款以核实后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 17,525.77 元。

3. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 707,868.02 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的工会经费和职工教育经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 707,868.02 元。

4. 应付股利

评估基准日应付股利账面价值 173,894.81 元。核算内容为被评估单位分配的 2001 至 2012 年度的利润。

评估人员核对了被评估单位 2011 至 2012 年度利润分配的董事会和股东会决议，以核实后的账面价值作为评估值。

应付股利评估值为 173,894.81 元。

5. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 1,495,379.44 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 1,495,379.44 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	409,885.08	409,885.08	0.00	0.00
预收账款	17,525.77	17,525.77	0.00	0.00
应付职工薪酬	707,868.02	707,868.02	0.00	0.00
应付股利	173,894.81	173,894.81	0.00	0.00
其他应付款	1,495,379.44	1,495,379.44	0.00	0.00
流动负债合计	**2,804,553.12**	**2,804,553.12**	**0.00**	**0.00**

流动负债评估值2,804,553.12元，评估无增减值。

第四章评估结论及分析

一、评估结论

深圳市康力精密机械有限公司评估基准日总资产账面价值为758.83万元，评估价值为1,855.01万元，增值额为1,096.18万元，增值率为144.46％；总负债账面价值为280.46万元，评估价值为280.46万元，评估无增减值；净资产账面价值为478.37万元，净资产评估价值为1,574.15万元，增值额为1,096.18万元，增值率为229.15％。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率％
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	301.37	301.37	0.00	0.00
非流动资产	2	457.46	1,553.64	1,096.18	239.62
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	128.97	520.06	391.09	303.24
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	328.50	1,033.58	705.08	214.64
其中：无形资产—土地使用权	8	328.50	1,033.58	705.08	214.64
其他非流动资产	9	-0.01	0.00	0.01	100.00
资产总计	10	**758.83**	**1,855.01**	**1,096.18**	**144.46**
流动负债	11	280.46	280.46	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	**280.46**	**280.46**	**0.00**	**0.00**
净资产	14	**478.37**	**1,574.55**	**1,096.18**	**229.15**

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.资产基础法主要增减值项目与账面值相比变动情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	**3,013,709.89**	**3,013,709.89**	**0.00**	**0.00**
二、非流动资产合计	**4,574,638.06**	**15,536,400.00**	**10,961,761.94**	**239.62**

固定资产	1,289,679.82	5,200,600.00	3,910,920.18	303.25
无形资产	3,284,958.24	10,335,800.00	7,050,841.76	214.64
三、资产总计	**7,588,347.95**	**18,550,109.89**	**10,961,761.94**	**144.46**
四、负债总计	**2,804,553.12**	**2,804,553.12**	**0.00**	**0.00**
五、净资产(所有者权益)	**4,783,794.83**	**15,745,556.77**	**10,961,761.94**	**229.14**

2.主要增减值项目及增减值原因分析如下：

(1)房屋建筑物评估增值原因主要因为：1.人工、材料和机械使用费上涨造成评估原值增值；2.评估净值增值一是由于评估原值增值，二是由于企业计提折旧采用的折旧年限短于评估时计取的经济寿命年限。

(2) 设备类资产评估增值原因主要因为：车辆市场价格处于不断下降的趋势，从而导致评估原值减值；企业账面净值高于市场法评估所确定的价值，因而导致评估净值增值。

(3) 无形资产评估增值原因主要因为：土地使用权取得时间较早土地取得成本较低，同时是近年深圳市的土地价格有所上涨，从而引起土地使用权评估增值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。