中国振华电子集团有限公司拟股权转让所涉及的贵州振华红云电子有限公司股东全部权益

资产评估说明

深国众联评报字（2013）第 3-033 号

深圳市天健国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一三年六月十日

中国·深圳

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

资产评估说明目录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明 1

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明 3

一、评估目的..... 3

二、评估对象和范围..... 3

第四部分：资产清查核实情况说明 7

一、资产清查核实内容..... 7

二、实物资产分布情况及特点..... 7

三、影响资产清查的事项..... 8

四、资产清查的过程与方法..... 8

五、资产清查结论..... 12

第五部分 资产基础法评估技术说明 14

一、流动资产评估技术说明..... 14

二、长期股权投资评估技术说明..... 20

三、房屋建筑物评估技术说明..... 21

四、机器设备评估技术说明..... 39

五、在建工程评估技术说明..... 47

六、无形资产-其他无形资产评估说明..... 48

七、长期待摊费用评估说明..... 51

八、递延所得税资产评估技术说明..... 51

九、负债评估技术说明..... 51

十、成本法评估结果..... 55

第六部分 收益法技术说明 56

一、公司概况..... 56

二、行业分析..... 57

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

三、企业分析..... 62
四、评估方法..... 63
五、本次评估所适用的前提条件..... 68
六、收益额分析预测..... 69
七、折现率的确定..... 77
八、非经营性资产的评估..... 81
九、非经营性负债的评估..... 81
十、有息负债评估..... 81
十一、收益法评估结果..... 81
第七部分 评估结论及其分析..... 83
一、评估结论..... 83
二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因..... 85

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供所出资股东、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方中国振华电子集团有限公司、中国振华（集团）科技股份有限公司和被评估单位贵州振华红云电子有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

根据 2012 年 6 月 21 日通过的《中国振华电子集团有限公司临时董事会决议》，中国振华电子集团有限公司（以下简称“振华集团”）拟转让其持有的贵州振华红云电子有限公司（以下简称“振华红云”）的 100%股权，因此需要对贵州振华红云电子有限公司股东全部权益进行评估。

本次评估系为中国振华电子集团有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围

（一）评估对象和范围

评估对象为振华红云于评估基准日的股东全部权益。

振华红云于评估基准日的股东全部权益账面金额 4,075.59 万元，振华红云股权持有者不存在股权质押、司法冻结等股权受到限制的情形。

评估范围为贵州振华红云电子有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 9,233.88 万元，负债总额账面值 5,158.29 万元，所有者权益账面值 4,075.59 万元。评估前账面值已经由大信会计师事务有限公司审计，并出具了大信审字［2012］第 1-3066 号的无保留意见专项审计报告。

房屋建筑物所占用土地的土地使用权权利人为振华集团。本次评估未纳入评估范围。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、流动资产合计**	**4,373.75**
2	货币资金	253.26
3	应收票据	57.00
4	应收账款	2,512.03
5	预付账款	62.11
6	其他应收款	141.70
7	存货	1,347.65
8	**二、非流动资产合计**	**4,860.13**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

9	长期股权投资	2,260.90
10	投资性房地产	-
11	固定资产	1,967.65
12	在建工程	537.72
13	无形资产	
14	长期待摊费用	47.27
15	递延所得税资产	46.59
16	**三、资产总计**	**9,233.88**
17	**四、流动负债合计**	**4,398.60**
18	短期借款	2,660.00
19	应付账款	953.31
20	预收账款	63.33
21	应付职工薪酬	1.42
22	应交税费	77.73
23	应付利息	28.86
24	应付股利	89.42
25	其他应付款	524.52
26	**五、非流动负债合计**	**759.69**
27	长期应付款	759.69
28	**六、负债合计**	**5,158.29**
29	**七、净资产(所有者权益)**	**4,075.59**

（二）表内主要资产和负债基本情况如下：

1.存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品，品种数量较多。原材料主要为热电偶、音频变压器等，存放在振华红云的原材料仓库，多数为近期购买，可以正常使用。产成品主要为压电陶瓷蜂鸣片、压电陶瓷蜂鸣器、瓷介电容器、氧化锌避雷器等，存放在振华红云成品仓库。在产品为在生产中的半成品，主要分布在振华红云生产车间。

2.固定资产

2.1设备类固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备。其中机器设备323台（套）、运输车辆8辆、电子设备170台（套）。

机器设备主要有橡胶自动注射成型机、高效自动压力机、硅橡胶注射机、推板式隧道炉等生产设备，振华红云机器设备购置于 1971 年至 2012 年间，机器设备均

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

正常使用。

车辆设备包括奥迪轿车和红旗明仕轿车等车辆，为生产办公用车，全部车辆均在用。

电子设备包括电脑等办公设备和空调等，大部分电子设备购置于 2000 年以后，电子设备在正常使用。

2.2 房屋建筑物包括电镀厂房、32＃厂房、35＃楼、A29＃房、八号地新建库房车库。房屋建筑物情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	建成年月	建筑面积 m²	备注
1		电镀厂房	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	234.00	
2	贵乌房字第 03317 号	32#厂房 6-1	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	6,331.86	
3		35#大楼 A 区	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	1,320.00	
4	贵乌房字第 03318 号	A-29#房屋	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	2,104.68	
5		八号地新建库房车库	乌当区马陇坝	钢结构	2008-9-24	168.00	

无产权证的房屋资产共 3 项，总建筑面积 1722 ㎡，原值 2,394,600.00 元。对于其中的电镀厂房和 35#大楼 A 区，2013 年 6 月 6 日贵阳市乌当区住宅和城乡建设局出具了<<关于中国振华电子集团有限公司下属三家公司房产证办理不存在法律障碍的说明>>：“经我局确认，上述房屋产权清晰，不存在潜在纠纷，上述房屋产权证的办理不存在法律障碍”。振华红云也出具了承诺函，承诺对上述房产拥有权利。

房产状况如下：

（1）电镀厂房：建筑面积 234 ㎡，原值 210,600.00 元。位于动力公司内，由振华集团 083-Ⅱ工程项目组统一修建，2004 年 12 月振华红云搬迁贵阳时分配给振华红云使用。

（2）35＃大楼 A 区：面积 1320 ㎡，原值 2,066,400.00 元。由振华集团 083-Ⅱ工程项目组统一修建，2004 年 12 月振华红云搬迁贵阳时振华公司作为国有资本投入振华红云，振华红云作固定资产管理并计提折旧。

（3）8 号地新建库房、车库：面积 168 ㎡，原值 117,600.00 元。2008 年公司根据 891 厂（群英厂）因生产经营需要扩建机加厂房，暂用 8 号地新建临时厂房，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

集团公司发（2008）8 号文对该 8 号地的厂房（临时）建设方案作了批复。并为 210 厂、亚太公司、4325 厂解决部分库房和车库进行了统一建设，作为车库，化工材料库房使用。

根据企业提供的乌国用(2004)第 2912 号土地使用权证书。房屋建筑物所占用土地的权利人为中国振华电子集团有限公司。

2004 年振华红云从凯里市搬迁至贵阳市后，一直使用中国振华集团名下位于乌当区新添大道 150 号在 083 基地范围内的部分土地，面积约 10000 平方米。截止评估基准日，振华红云自身不拥有土地使用权。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

企业拥有无形资产-其他无形资产两项，系企业账面未记录的专利技术，系两项发明专利，专利证书证载权利人为振华红云的前身中国振华集团红云器材厂，专利权利状况如下表：

专利明细表

序号	专利名称	专利号	类别	申请日	授权公告日	法定使用年限（年）	尚可使用年限（年）	法律状态
1	用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法	ZL 2008 1 0068953.6	发明	2008-10-27	2010-12-1	20	16.15	有效
2	一次固相合成 PTC 热敏电阻马达启动陶瓷芯片料配方及生产工艺	ZL 2008 1 0068977.1	发明	2008-11-5	2012-5-2	20	16.18	有效

专利使用情况：

1、发明专利-用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法，专利号 ZL 2008 1 0068953.6。此项专利用于薄型蜂鸣片生产过程中的成型工序，该专利对薄型蜂鸣片价格没有直接影响，对未来收益的贡献尚且无法客观合理的估计。

2、发明专利-一次固相合成 PTC 热敏电阻马达启动陶瓷芯片料配方及生产工艺，专利号 ZL 2008 1 0068977.1。此项专利用于生产 PTC 热敏电阻产品，由于产品结构调整，企业已不生产 PTC 热敏电阻产品，所以该项专利未产生效益。

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受振华集团、振华科技的委托，对其纳入评估范围的资产及相关负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产和负债类型主要有：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）、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产）、流动负债（包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款）、长期应付款。

二、实物资产分布情况及特点

振华红云是集研制、生产、销售为一体的电力和电子元器件生产企业，其实物资产的种类主要有：存货、房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、在建工程等。

1.存货

存货包括原材料、产成品和在产品，品种数量较多。原材料主要为热电偶、音频变压器等，存放在振华红云的原材料仓库，多数为近期购买，可以正常使用。产成品主要为压电陶瓷蜂鸣片、压电陶瓷蜂鸣器、瓷介电容器、氧化锌避雷器等，存放在振华红云成品仓库。在产品为在生产中的半成品，主要分布在振华红云生产车间。

存货种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

2.固定资产

2.1 设备类固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备。其中机器设备 323 台（套）、运输车辆 8 辆、电子设备 170 台（套）。

机器设备主要有橡胶自动注射成型机、高效自动压力机、硅橡胶注射机、推板式隧道炉等生产设备，振华红云机器设备购置于 1971 年至 2012 年间，机器设备均正常使用。

车辆设备包括奥迪轿车和红旗明仕轿车等车辆，为生产办公用车，全部车辆均在用。

电子设备包括电脑等办公设备和仪表等，大部分电子设备购置于 2000 年以后，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

电子设备在正常使用。

2.2 房屋建筑物包括电镀厂房、32＃厂房、35＃楼、A29＃房、八号地新建库房车库。房屋建筑物情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	建成年月	建筑面积 m²	备注
1		电镀厂房	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	234.00	
2	贵乌房字第 03317 号	32#厂房 6-1	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	6,331.86	
3		35#大楼 A 区	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	1,320.00	
4	贵乌房字第 03318 号	A-29#房屋	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	2,104.68	
5		八号地新建库房车库	乌当区马陇坝	钢结构	2008-9-24	168.00	

上表列示的房屋建筑物及构筑物均可正常使用，均无抵押、出租等他项权利。

企业设备由设备部进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

（三）在建工程：包括设备安装工程，为企业尚在安装中但未转入固定资产的项目。

三、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

（二）纳入本次清查范围的房屋建筑物有房屋所有权证的以《房屋所有权证》为准；未办理产权证的，评估人员对较大面积的房屋进行了抽查复核，在抽查复核无误的基础上以产权持有单位提供的数据为准。

（三）由于本次评估实物资产数量较多，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

四、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

律规定和公司规范化的要求，按照资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成小组，分别负责流动资产和负债、固定资产的清查核实工作。

（一）清查组织工作

2012 年 9 月 4 日评估组开始进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、资产分布情况进行了解，和企业共同制定了详细的现场清查实施计划。根据企业的资产特点，资产清查分成流动资产、固定资产小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从 2012 年 9 月 5 日开始，2012 年 9 月 10 日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

自评估人员全部抵达现场后，首先对评估明细表进行初步审核，再根据资产分布情况，分别进行现场清查核实。

（二）清查主要步骤

1.指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料；

先期派遣评估人员，指导企业相关的财务与资产管理人员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”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

2.初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

3.现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。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，对机器设备，查阅了主要设备的购置合同及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料和文件，并通过和设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况；对于存货按规定进行了抽查。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

对在建工程，首先了解在建工程项目的概况、付款情况及目前完工程度，收集相关资料，核对工程内容、进度及付款情况是否与申报情况一致，对于未完工的主要了解工程形象进度。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5.核实产权证明文件

对评估范围内的设备、房屋产权进行调查，查验产权证明文件。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1.固定资产的清查

1.1 对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查价值比例超过 80%。评估人员查阅和复印了大部分设备的采购合同，并重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项服务费用及摊销费用比例。同时，评估人员查阅了有关安装工程的预、决算报告及相关证明文件。

1.2 对于房屋建筑物，核查每一项房屋的房产证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、建造时间、账面值等逐一落实，达到实物与明细表相符，现场勘察率超过 100%。

1.3 对于设备安装工程，我们对其形象进度进行现场勘察，并结合有关资料对设备价款、安装费进行详细核查。我们还与企业有关人员座谈，了解在建安装工程情况。

2.流动资产、负债的清查

实物性流动资产（主要为存货）：我们会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的清查。存货的抽查实物比例为 40 %左右，价值量在 60%以上。评估人员通过对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实，了解企业入账方法。经过核查，企业的存货管理严格、科学，无腐蚀、短缺现象。

3. 无形资产的清查

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

根据被评估单位提供评估明细表核实无形资产的具体内容，取得方式、预计使用年限情况等。

4.非实物资产和负债的清查

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。我们对货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

5.递延所得税资产的清查

递延所得税资产，评估人员核对了相关的记账凭证，了解其产生的原因，并重点核查其是否还有受益期。

6.损益类会计科目

6.1 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

6.2 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

6.3 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

振华红云执行 2006 年《企业会计准则》（财会【2006】3 号)及其陆续发布的应用指南、解释及其他相关规定编制。

7.经营状况的调查和收益预测的审核

同企业管理层、相关部门有关人员进行座谈，收集并分析企业的信息资料和与企业相关的其他信息资料、该等信息资料主要包括： 企业内部管理制度、技术研发、销售网络、管理层构成等经营管理情况；历史财务资料和财务预测信息资料；资产、负债、利润、现金流量等财务状况；可能影响企业生产经营状况的宏观、区域经济因素；企业所在行业的发展状况及前景营业收入，资本交易市场的有关信息等。

7.1 营业收入

根据企业所属行业、企业提供的统计、分析和预测的相关财务数据，与各年的利润表以及主要销售合同进行核对，了解主营业务收入的构成、分析主营业务收入的变化趋势和主要的影响因素。同时对其他业务收入的构成情况、与主营业务的依存关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

系、发生规律进行核实。

7.2 营业成本

根据企业以前年度及现行的核算方法和会计政策，通过对企业当年主营业务成本、期初期末存货变动情况、外购外销商品情况的核实和了解，分析主营业务成本的发生过程、变化规律、以及对预测结论的影响。同时对其他业务成本的构成情况，与其他业务收入的比例关系等进行核实。

7.3 营业税金及附加

通过企业填报的营业税金及附加的历史数据和预测表及历年利润表，核实和了解企业生产经营中的适用税种和税率、是否享受国家和地方相关税收优惠、历年实际缴纳的营业税金及附加与营业收入、产量及历年毛利率的相关性。

7.4 期间费用

根据企业提供的销售费用、管理费用、财务费用历年数据及预测表，与企业的历史利润表进行对照核实、并通过查阅企业的有关会计记录、与财务人员座谈等方式，对企业期间费用划分的原则、固定费用和变动费用的依存基础、发生规律、依据等进行查询和了解。

对企业管理层提供的收益预测进行的相关分析、判断和调整。对预测数据进行分析、考察和评价企业经营业务和稳定性及其发展趋势、审核收益预测的支持证据是否充分、基本假设是否恰当、审核收益预测选用的会计政策与实际采用的相关会计政策是否一致，对不合理的地方向管理层提出调整建议，由管理层作出调整。

五、资产清查结论

振华红云具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度，企业内部的固定资产调拨须经设备管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

经过资产清查，我们认为其持有资产均可正常使用。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

资产清查结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、流动资产合计**	**4,373.75**
2	货币资金	253.26
3	应收票据	57.00
4	应收账款	2,512.03
5	预付账款	62.11
6	其他应收款	141.70
7	存货	1,347.65
8	**二、非流动资产合计**	**4,860.13**
9	长期股权投资	2,260.90
10	投资性房地产	-
11	固定资产	1,967.65
12	在建工程	537.72
13	无形资产	
14	长期待摊费用	47.27
15	递延所得税资产	46.59
16	**三、资产总计**	**9,233.88**
17	**四、流动负债合计**	**4,398.60**
18	短期借款	2,660.00
19	应付账款	953.31
20	预收账款	63.33
21	应付职工薪酬	1.42
22	应交税费	77.73
23	应付利息	28.86
24	应付股利	89.42
25	其他应付款	524.52
26	**五、非流动负债合计**	**759.69**
27	长期应付款	759.69
28	**六、负债合计**	**5,158.29**
29	**七、净资产(所有者权益)**	**4,075.59**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第五部分 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

评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	2,532,638.07
2	应收票据	570,000.00
3	应收账款	25,120,305.21
4	预付款项	621,066.24
5	其他应收款	1,417,036.73
6	存货	13,476,486.63
7	流动资产合计	43,737,532.88

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和仓库台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，做到申报数真实可靠。

2.现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对 2012 年 8 月 31 日基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。现金为全额盘点，存货的抽查实物比例为 40%左右，价值量在 60％以上，填写了“现金盘点表”和“存货抽查盘点记录”。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2.对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则，有针对性地采用市场法、成本法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

3.提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经大信会计师事务有限公司审计审定的 2012 年 8 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1.货币资金

货币资金是由现金、银行存款两部分组成。

1.1 库存现金账面值 301.47 元，是存放在财务部门保险柜中，均为人民币。评估人员分别在各部门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 2,532,336.60 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国建设银行、贵州商业银行、振华集团财务有限责任公司等处的存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

1.3 货币资金评估汇总数如下：账面值 2,532,638.07 元。评估值 2,532,638.07 元。评估结果与账面值比较无增减。

2.应收票据

应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

应收票据账面值570,000.00元,共计10张。至盘点日已背书9张票据、承兑一张票据。应收票据均为无息银行承兑汇票。出票日最早为2012年2月27日。 因在盘点日时应收票据均已背书或承兑，故以账面值确定应收票据的评估值，应收票据评估结果为570,000.00元，与账面值比较无增减。

3.应收账款

应收账款指企业因销售产品、材料等，应向购货单位收取的款项。应收账款评估基准日账面余额为26,957,312.36元，企业提取坏账准备金1,837,007.15元，应收账款净额为25,120,305.21元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先了解了振华红云的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目（例如债务人已经破产、被吊销、死亡、有法院生效判决等情况），根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值。

评估人员会同该企业有关人员对各款项发生的时间、业务内容、账面金额进行了核查，对发生时间长、金额小、催收成本大于可收回金额的，直接核减。对大额的款项进行了函证，通过个别认定法结合函证回函情况、企业提供的不可回收的说明、催款记录、证明证据，对所能形成相应资产的权益及回收的可行性进行分析判断，综合分析确定应收账款的可回收金额。最终确定评估值。

应收账款评估值为 25,354,317.10 元。与应收账款净额比较增值 234,011.89元。

4.预付款项

预付款项是指企业根据购货合同规定预付给供货单位的款项。预付款项科目于评估基准日账面值为621,066.24元，主要内容为预付的购设备、材料款等。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

预付款项评估值为 621,066.24 元。与预付款项账面值比较无增减。

5.其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业拨付的备用金、养老金等。其他应收款于评估基准日账面余额为 1,443,636.73 元，企业计提坏账准备 26,600.00 元，其他应收款净额为 1,417,036.73 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中未发现无法收回的证据，按照账面值确认评估值。

其他应收款评估值为 1,443,636.73 元，与账面净额比较增值 26,600.00 元。

6.存货

是指为持续、正常经营而储备的原材料、在库周转材料、产成品、在产品等，评估基准日账面原值为 13,476,486.63 元，企业未计提跌价准备，存货净额 13,476,486.63 元。其中原材料账面值 1,422,721.94 元，在库周转材料账面值 3,506.40 元，产成品账面值 7,231,161.20 元，在产品账面值 4,819,097.09 元。

评估人员对存货内控制度进行了了解，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，存货收发和保管的单据、账薄记录完整、清晰。

经核实，存货库房记录真实准确，账薄记录与库房记录一致。

6.1 原材料、在库周转材料

原材料账面值为 1,422,721.94 元。原材料主要为热电偶、音频变压器等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

在库周转材料账面值为 3,506.40 元，在库周转材料为卡尺、三角锥、钻头等。

原材料、在库周转材料的账面值主要由支付的材料费、运杂费等购成，评估人员通过对评估日前后的购置发票、购置合同以及其他价格信息资料查询表明，原材料、在库周转材料的账面成本与市场价格接近，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

经评估，原材料评估值为 1,422,721.94 元，评估值与账面值比较无增减。在库周转材料评估值为 3,506.40 元。

6.2 产成品

根据评估人员的调查了解和核实，产成品中有部分产品处于超期状态，主要原因是参数漂移，该类产品可按客户要求重新投入加工并按客户的要求调整产品参数，故按账面值确认评估值。

根据评估人员的调查了解和核实，振华红云产成品处于正常销售状态，本次评估按正常销售产品评估。

对于正常销售产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税费和部分利润确定评估值。

根据对 2012 年 1-8 月财务报表的分析，各项扣除费用占比如下：

销售费用率=销售费用/营业收入×100%

=1,996,117.48/ 28,627,300.96×100%

=6.97%

销售税金率=销售税金及附加/营业收入×100%

=196,034.84/ 28,627,300.96×100%

=0.685%。

由于所得税费用为负值，本次评估不考虑扣除所得税费用。

净利润折扣率=净利润率×50%×100%

=净利润/营业收入×50%×100%

=926,558.94 / 28,627,300.96×50%×100%

=1.62%

(净利润减除部分按净利润率的 50%计算，净利润率=净利润/营业收入)。

产成品评估值计算公式：

评估值=出厂售价（不含增值税）×（1-销售费用率-销售税金率-净利润折扣率）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

案例：品名：电子元器件， YH5WZ-51/120-125-134（振华红云产成品评估明细表序号 56）

YH5WZ-51/120-125-134 库存数量为 364 只， 账面值为 272,017.39 元。

振华红云提供的出厂单价为 1,427.56 元/只。

评估单价=出厂售价（不含增值税）×（1-销售费用率-销售税金率-净利润折扣率）

=1,427.56/1.17×（1-6.97%-0.685%-1.62%）

=1,107.035 元/支

评估值=评估单价×数量

=1,107.035×364

=402,960.74 元

产成品评估值 8,062,345.50 元，评估值较账面值增值 831,184.30 元。

6.3 在产品的评估

在产品主要为在生产中的半成品，账面值主要为在产品制造过程中发生的人工费、材料费等构成。由于在产品生产周期较短，成本不会发生较大的变化，因此，在对在产品的投入成本进行核实的基础上，根据企业 2012 年 1-8 月损益状况适当考虑利润确定评估值。

在产品评估值为 4,918,029.76 元，评估值较账面值增值 98,932.67 元。

存货评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货—原材料	1,422,721.94	1,422,721.94	-	-
2	存货--在周转材料	3,506.40	3,506.40	-	-
2	存货—产成品	7,231,161.20	8,062,345.50	831,184.30	11.49
3	存货—在产品	4,819,097.09	4,918,029.76	98,932.67	2.05
	合　　计	13,476,486.63	14,406,603.60	930,116.97	6.90
	减：存货跌价准备	-	-	-	-
	合　　计	13,476,486.63	14,406,603.60	930,116.97	6.90

（三）评估结果及分析

1.评估结论

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	2,532,638.07	2,532,638.07	-	-
2	应收票据	570,000.00	570,000.00	-	-
3	应收账款	25,120,305.21	25,354,317.10	234,011.89	0.93
4	预付款项	621,066.24	621,066.24	-	-
5	其他应收款	1,417,036.73	1,443,636.73	26,600.00	1.88
6	存货	13,476,486.63	14,406,603.60	930,116.97	6.90
7	流动资产合计	43,737,532.88	44,928,261.74	1,190,728.86	2.72

2.评估结果与账面价值比较变动情况及原因

流动资产评估增值主要是两方面原因：应收账款和其他应收款按其可回收的金额确认评估值。应收账款和其他应收款根据企业的会计政策计提了坏账准备,由于计提坏账准备的金额和不可收回金额不同而产生差异。另一方面是由于产成品的账面值是成本价格，而评估时按照市场价格扣减相关税费和销售费用进行估算，因此产成品评估值包含了尚未实现的利润和需补偿的管理费用和财务费用，在产品增值原因是评估值考虑了适当的利润，因此造成存货评估增值。

二、长期股权投资评估技术说明

长期股权投资共两项，一项是对贵州红怡电子有限公司的投资，账面余额为1,156,969.05 元，占股比例 51%。企业全额计提减值准备。账面净值 0 元。

中国振华集团红云器材厂（中方）和怡利企业有限公司（外方）经友好协商，于1994 年 11 月成立贵州红怡电子有限公司，总投资 69.28 万美元，其中中方投资 51%,外方投资 49%。合资公司主要经营瓷介电容器产品。贵州红怡电子有限公司租用厂房进行经营活动。2004 年 11 月合同期届满，控股方（中方）提出不再延续合资经营期限，多次通知外方前来协商解散清算事宜，但未得到外方任何回复。控股方于 2006年 8 月 29 日通知其停产，停止经营。因此，2006 年至 2009 年度未参加贵州省工商行政管理局年检。贵州省工商行政管理局于 2009 年 12 月 25 日吊销贵州红怡电子有限公司营业执照。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

贵州红怡电子有限公司编制的最后一期会计报表为 2005 年度会计报表，2006 年后不再进行经营也未进行工商年检，2009 年被吊销营业执照。

贵州红怡电子有限公司原由合作方实际进行经营，停止经营后，合作方已将经营资料全部带走，2006 年后不再编制财务报表。因此，被评估单位无法提供基准日的财务报表和有效的资产清单。因此该长期股权投资评估值按 0 值计。

另一项长期股权投资是振华红云核算对厦门达真电机有限公司的投资，账面值为 22,609,036.32 元。振华红云对该长期投资采用权益法核算。

振华红云于 1984 年 6 月在厦门市设立了子公司厦门达真电机有限公司（以下简称厦门达真），主营业务为生产销售微电机。厦门达真设立时振华红云享有被投资公司表决权比例达 51%。2009 年厦门达真公司制改造后，振华红云享有被投资公司表决权比例降至 19.34%，无法对其实施控制或施加重大影响。

本次对该项长期股权投资采用按被投资单位账面净资产及持股比例计算评估值。

长期股权投资-厦门达真电机有限公司 19.34%股权评估值为 19,844,339.71 元。

三、房屋建筑物评估技术说明

1.评估范围

振华红云纳入评估范围的房屋建筑物共 5 项。房屋建筑面积 10,158.54 平方米。账面原值 13,783,038.00 元，账面净值 11,220,411.38 元。

2.资产概况

2.1 实物状况

列入评估范围的房屋建筑物，集中分布在贵阳市乌当区新添大道北段。房屋主要为生产车间、办公用房和车库等。建筑结构类型为钢结构和框架结构。

2.2 权属状况

振华红云已经办理房地产权证证书共 2 项，其他建筑物均未办理产权证，具体请况见下表：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	建成年月	建筑面积 m²	备注
1		电镀厂房	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	234.00	
2	贵乌房字	32#厂房 6-1	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	6,331.86	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	第 03317 号						
3		35#大楼 A 区	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	1,320.00	
4	贵乌房字第 03318 号	A-29#房屋	乌当区马陇坝	框架	2004-12-31	2,104.68	
5		八号地新建库房车库	乌当区马陇坝	钢结构	2008-9-24	168.00	

上表列示的房屋建筑物均可正常使用，均无抵押、出租等他项权利。

3.评估过程

3.1 评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求振华红云全面清查核对各项建（构）筑物，准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

3.2 评估实施阶段

3.2.1 评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、 账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

3.2.2 要求企业提供产权的证明性文件及相关的工程图纸、预决算资料等技术档案，认真核对产权归属，核实建（构）筑物工程量，为评估计算找到准确依据。

3.2.3 对企业申报评估的建筑物依其特征进行分类，并对典型建（构）筑物进行解剖与技术性分析，找出差异，采取区别对待，粗评与细评相结合的方式评估。

3.2.4 在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，并向有关人员详细了解建（构）筑物的修缮维护情况，同时由工程技术人员根据建（构）筑物目前的实体质量及使用情况进行技术分析，确定成新率。

3.2.5 搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定重置全价，计算评估价值。

3.3 评估说明及评估明细表提出阶段

对取得的评估资料，进行综合分析，对各类建（构）筑物分别进行评估计算，复核评估工作底稿，编写资产评估说明及评估明细表。

4.评估方法

列入评估范围的房屋建筑物，房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关材料为依据。由于生产车间、办公用房、车库等无法取得相关市场案

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

例，因此该类房屋建筑物评估采用成本法评估，职工住宅可取得市场案例，该类房屋建筑物采用市场法评估。

4.1 成本法计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

4.2 市场法,是指在市场选取三个以上相同或近似的近期交易的房地产案例作为参照物,针对各项价值影响因素,将被评估的房地产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再对各项调整结果进行综合分析,确定被评估房地产的价值的一种资产评估方法。

5.**案例一**：32#厂房(房屋建筑物评估明细表序号 2)

5.1 房屋建筑物概况

5.1.1 房屋建筑物权属状况

该房屋建筑物为振华红云投资建设，于 2004 年 12 月竣工投入使用。本次评估基准日已取得《房屋所有权证》,证号为贵乌房字第 03317 号。该房屋建筑物为框架结构，房屋总层数为 5 层，总建筑面积 6331.86 平方米。至评估基准日该房屋未设定抵押、出租等他项权利。

5.1.2 房屋建筑物装修状况

外墙：方形瓷砖，内墙：涂料；天棚：涂料；地面：水泥；门窗：钢窗、玻璃门；水卫：基本完好，个别轻微渗漏；电照：基本完好，个别部件受损；通风：基本完好使用正常。

5.2 建筑物开发成本的确定

根据委托方及补偿各关联方提供的有关资料及各项费用的特点，在认真进行核查的基础上，采用工程预结算调整法进行评估。

工程预结算调整法：已实际发生的部分按竣工结算价确认相关费用，未提供结算资料的按甲乙双方签订的施工合同价确认相关费用；尚未发生的部分以委托方提供的施工合同、预测数据和相关说明确认相关费用。

建筑安装工程费主要土建工程费用和安装工程费用，根据估价对象的实际情况以及《贵阳市建设工程价格信息》、《贵阳市建设工程技术经济指标》、图纸等资料确定估价对象房屋的建筑安装成本。

5.2.1 建安工程费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5.2.1.1 建筑成本

定额分部分项工程预算表

工程名称:振华红云

序号	定额编号	名称及说明	单位	工程数量	定额基价(元)	合计(元)
		土石方工程				
1	A1-16	人工挖沟槽、基坑　四类土　深度在 4m 内	100m3	7.55	4,141.50	31,268.33
2	A1-69	人工凿槽、坑石方　松石	100m3	5.66	4,986.25	28,222.18
3	A1-71	人工凿槽、坑石方　普坚石	100m3	5.66	13,360.47	75,620.26
4	A1-47 换	人工运土方　运距　20m 内(实际值:60m)	100m3	7.55	1,486.24	11,221.11
5	A1-120 换	人工运石方　运距 20m 内(实际值:60m)	100m3	11.32	2,141.24	24,238.84
6	A1-145	回填土　人工夯实	100m3	15.35	1,332.17	20,448.81
7	A1-1	平整场地	100m2	15.35	206.42	3,168.55
8	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	3,309.20	3,309.20
		基础工程				
9	A4-58 换	混凝土垫层	10m3	5.12	2,945.17	15,079.27
10	A4-65 换	毛石垫层　灌浆	10m3	2.62	1,934.79	5,069.15
11	A20-77	钢筋混凝土基础	100m3	4.35	46,440.77	202,017.35
12	A4-8 换	基础梁	10m3	2.17	3,124.03	6,779.15
13	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	3,516.74	3,516.74
		砖砌体工程				
14	A3-13 换	混水砖内墙　墙体厚度　1/2 砖[砌筑用水泥砂浆(配合比)　中砂 M5]	10m3	65.35	3,405.16	222,527.21
15	A3-4 换	混水砖外墙　墙体厚度　3/4 砖[砌筑用水泥砂浆(配合比)　中砂 M7.5]	10m3	1.2	3,434.27	4,121.12
16	A3-48 换	蒸压加气混凝土砌块外墙　墙体厚度　18cm[砌筑用水泥砂浆(配合比)　中砂 M7.5]	10m3	3.16	2,708.21	8,557.94
17	A3-124 换	零星砌体[水泥石灰砂浆　M5]	10m3	2.21	3,588.69	7,931.00
18	A4-175	现浇构件圆钢　Φ10 内	t	0.27	4,463.13	1,205.05
19	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	1,067.89	1,067.89
		混凝土及钢筋混凝土工程				
20	A4-6 换	构造柱	10m3	0.72	3,473.17	2,500.68
21	A4-5 换	矩形、多边形、异形、圆形柱	10m3	21.03	3,356.12	70,579.20
22	A4-5 换	矩形、多边形、异形、圆形柱	10m3	1.81	3,507.62	6,348.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

23	A4-9 换	单梁、连续梁、异形梁	10m3	57.73	3,032.13	175,044.86
24	A4-12 换	直形、弧形、电梯井墙	10m3	10.54	3,134.80	33,040.79
25	A4-12 换	直形、弧形、电梯井墙	10m3	0.65	3,235.80	2,103.27
26	A4-14 换	平板、有梁板、无梁板	10m3	0.44	3,060.94	1,346.81
27	A4-14 换	平板、有梁板、无梁板	10m3	46.95	2,959.94	138,969.18
28	A4-20 换	直形楼梯	10m3	15.67	3,268.80	51,222.10
29	A4-26 换	阳台、雨蓬	10m3	1.84	3,358.70	6,180.01
30	A4-178	现浇构件螺纹钢 Φ10 内	t	27.65	4,834.38	133,670.61
31	A4-179	现浇构件螺纹钢 Φ25 内	t	55.3	4,450.21	246,096.61
32	A4-180	现浇构件螺纹钢 Φ25 外	t	9.22	4,426.16	40,809.20
33	A4-213	预埋铁件	t	1.04	7609.57	7,913.95
34	A4-80 换	柱制作 矩形柱、工字柱、双肢柱、空格柱、空心柱	10m3	0.32	3,072.92	983.33
35	A4-121 换	构件制作 其他零星构件	10m3	9.22	3,780.14	34,852.89
36	A4-127	梁安装 过梁、压顶	10m3	0.32	2,273.66	727.57
37	A4-145 换	构件安装 其他小型构件及通风道、烟道、垃圾道[砌筑用水泥砂浆（配合比） 中砂 M5]	10m3	1	1,302.35	1,302.35
38	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	2,370.28	2,370.28
		屋面工程				
39	A8-164 换	干铺聚苯乙烯泡沫板屋面保温 50mm[加气混凝土（配合比） 500kg/m3]	10m3	16.09	2,177.70	35,039.19
40	A9-1 换	楼地面水泥砂浆找平层 混凝土或硬基层上 20mm[水泥石灰砂浆 M5]	100m2	11.8	684.00	8,071.20
41	A9-1 换	楼地面水泥砂浆找平层 混凝土或硬基层上 20mm[抹灰水泥砂浆（配合比） 中砂 1:3]	100m2	10.73	721.04	7,736.76
42	A7-54	屋面石油沥青玛蹄脂卷材防水 二毡三油一砂	100m2	10.73	3,230.88	34,667.34
43	A7-53	屋面石油沥青玛蹄脂卷材防水 二毡三油	100m2	0.18	2,884.24	519.16
44	A7-117 换	铸铁雨水管 DN100	100m	1.57	12,306.43	19,321.10
45	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	272.25	272.25
		楼地面工程				
46	A4-58 换	混凝土垫层	10m3	7.73	2,843.67	21,981.57
47	A9-1 换	楼地面水泥砂浆找平层 混凝土或硬基层上 20mm[抹灰水泥砂浆（配合比） 中砂 1:3]	100m2	39.93	721.04	2,8791.13
48	A9-20	楼地面上等水磨石整体面层 嵌条 20+15mm	100m2	49.26	5,919.68	291,603.44
49	A9-22	大小石级配水磨石 20+18mm	100m2	2.49	8,535.44	21,253.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

50	A9-27	水磨石整体面层　台阶 20+15mm	100m2	1.92	12,582.41	24,158.23
51	A4-54	三合土垫层　碎石	10m3	1.11	1,989.10	2,207.90
52	A9-11	水泥砂浆整体面层　楼地面 20mm	100m2	1.47	581.42	854.69
53	A9-9	细石混凝土找平层 30mm	100m2	0.18	397.82	71.61
54	A9-94 换	陶瓷马赛克　水泥砂浆　楼地面拼花	100m2	1.47	5,337.67	7,846.37
55	A3-99	砖砌明沟　两边 1 砖	100m	1.47	4,202.79	6,178.10
56	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	5,358.30	5,358.30
		墙柱面工程				
57	A10-54	水刷石　各种墙面　带线分格 15+10mm	100m2	28.03	3,984.87	111,695.91
58	A10-7 换	各种墙面　水泥石灰砂浆底　水泥砂浆面　15+5mm[砌筑用水泥砂浆（配合比）　中砂 M5]	100m2	48.37	1,001.45	48,440.14
59	A10-7 换	各种墙面　水泥石灰砂浆底　水泥砂浆面　15+5mm[砌筑用水泥砂浆（配合比）　中砂 M5]	100m2	13.23	1,001.45	13,249.18
60	A10-26	零星项目　水泥石灰砂浆底　水泥砂浆面　15+5mm	100m2	2.64	3,709.61	9,793.37
61	A16-238	墙柱面涂料二遍	100m2	48.37	1,057.61	51,156.60
62	A16-178	抹灰面调和漆　墙、柱、天棚面底油一遍调和漆二遍	100m2	13.23	520.82	6,890.45
63	A16-181	刮腻子　一遍	100m2	13.23	349.75	4627.19
64	A10-100 换	干挂大理石　独立梁柱面　勾缝	100m2	0.35	63,458.90	22,210.62
65	A10-166 换	镶贴纸皮瓷砖　水泥膏　独立梁柱面(圆柱、圆弧墙、锯齿型墙面抹灰及镶贴块料)	100m2	2.45	7,964.11	19,512.07
66	A10-167 换	镶贴纸皮瓷砖　水泥膏　零星项目	100m2	0.14	11,868.96	1,661.65
67	A10-145 换	镶贴陶瓷面砖疏缝　独立梁柱水泥膏	100m2	0.36	10,511.70	3,784.21
68	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	3,043.98	3,043.98
		门窗工程				0.00
69	A12-3 换	杉木带纱镶板门制作　无亮　单扇(采用三、四类木种)	100m2	0.24	15,172.16	3,641.32
70	A12-47 换	带纱镶板门、胶合板门安装　无亮　单扇(采用三、四类木种)	100m2	0.24	5,816.42	1,395.94
71	A12-236	彩钢板门安装	100m2	1.53	2,144.20	3,280.63
72	A12-205	钢大门　制作	t	8.65	7,459.42	64,523.98
73	A12-223 换	单层平开钢窗、中悬窗、固定窗安装(使用钢化、中空、夹胶等玻璃)	100m2	18.96	8,546.76	162,046.57
74	0960036 换	单层平开钢窗 32 国标	m2	1896.5	400.00	758,600.00
75	A12-258	铝合金平开门安装	100m2	0.14	9,856.99	1,379.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

76	0960088	铝合金全玻单扇平开门 46 系列带上亮（无横框）	m2	13.92	310.00	4,315.20
77	A12-259 换	推拉窗安装　不带亮(使用钢化、中空、夹胶等玻璃)	100m2	0.78	7,146.78	5,574.49
78	0960092 换	铝合金双扇推拉窗 90 系列无上亮	m2	78.34	240.00	18,801.60
79	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	1,238.92	1,238.92
		油漆涂料裱糊工程				
80	A16-8	木材面油漆　底油一遍调和漆二遍　其它木材面	100m2	1.46	776.51	1133.70
81	A16-40 换	其他木材面油过氯乙烯漆　每增加一遍　磁漆	100m2	1.46	442.57	646.15
82	A16-181	刮腻子　一遍	100m2	1.46	349.75	510.64
83	A16-165	金属面油醇酸磁漆　二遍	100m2	37.97	444.51	16,878.04
84	A16-118	防锈漆　二遍	100m2	0.59	486.95	287.30
85	A6-26	金属零星构件　制作	t	2.31	7,513.56	17,356.32
86	A6-27	金属零星构件　安装	t	2.31	768.14	1,774.40
87	A24-1 换	金属材料　运距：50m 以内(实际值:5000m)	t	1.84	135.41	249.15
88	A14-101	硬木栏杆(带木扶手)　制安	100m	0.9	16,955.42	15,259.88
89	A28-1	建筑物 30m 以内超高增加费	项	1	429.16	429.16
		合　　计				3,522,751.96

单位工程预算汇总表

工程名称:振华红云

序号	费用名称	计算基础	金额（元）
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3	4,273,900.32
1.1	定额分部分项工程费	Σ(工程量×子目基价)	3,522,751.96
1.1.1	人工费	人工费	1,020,737.75
1.1.2	材料费	材料费	2,326,825.76
1.1.3	机械费	机械费	6,0539.40
1.1.4	管理费	管理费	114,649.05
1.2	价差	Σ[数量×(编制价-定额价)]	751,148.36
1.2.1	人工价差	人工费价差	374,089.56
1.2.2	材料价差	材料费价差	374,261.90
1.2.3	机械价差	机械费价差	2,796.90
1.3	利润	人工费×利润率	251,068.92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2	措施项目费	2.1+2.2	408,100.41
2.1	安全文明施工费	按有关规定计算(包括价差、利润)	302,417.86
2.2	其他措施项目费	按有关规定计算(包括价差、利润)	105,682.55
3	其他项目费	按规定计算	820,777.61
4	规费	按工程所在地规定的标准计算	26,831.33
4.4	危险作业意外伤害保险费	按工程所在地规定的标准计算	
5	税金	按税务部门规定计算 不含税工程造价×	204,562.04
6	含税工程造价	1+2+3+4+5	5,734,171.71

5.2.1.2 安装工程成本

定额分部分项工程预算表

工程名称:振华红云安装

序号	定额编号	名称及说明	单位	工程数量	定额基价(元)	合计(元)
		1				87,086.73
1	C8-1-109	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(100mm 以内)	10m	11.00	1,276.61	14,042.71
2	C8-1-106	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(50mm 以内)	10m	4.00	643.17	2,572.68
3	C8-1-103	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(25mm 以内)	10m	8.00	394.55	3,156.40
4	C8-1-102	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(20mm 以内)	10m	5.00	332.47	1,662.35
5	C8-4-90	小便槽冲洗管制作、安装 公称直径(15mm 以内)	10m	1.00	430.13	430.13
6	C8-4-66	单冷水龙头安装 公称直径(15mm 以内)	10 个	5.00	254.44	1,272.20
7	C7-2-48	室内消火栓安装 公称直径(65mm 以内) 单栓	套	10.00	1,133.19	11,331.90
8	C7-2-66	消防水泵接合器安装 地上式 100	套	1.00	2,043.85	2,043.85
9	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2.00	763.45	1,526.90
10	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2.00	1,029.45	2,058.90
11	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16 公称直径(15mm 以内)	个	5.00	19.06	95.30
12	C8-3-34	螺纹水表 公称直径(25mm 以内)	组	10.00	213.99	2,139.90
13	C8-1-250	室内承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(50mm 以内)	10m	3.00	485.32	1,455.96
14	C8-1-251	室内承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(75mm 以内)	10m	2.00	767.64	1,535.28
15	C8-1-252	室内承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(100mm 以内)	10m	11.00	1,153.42	12,687.62
16	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(150mm 以内)	10m	5.00	1,405.35	7026.75

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

17	C8-4-41	蹲式大便器安装　自闭式冲洗 DN25	10 组	3.00	6886.27	20,658.81
18	C8-4-80	塑料地漏安装　公称直径(50mm 以内)	10 个	1.00	255.75	255.75
19	C8-4-72	排水栓安装　带存水弯　公称直径(50mm 以内)	10 组	2.00	321.35	642.70
20	C8-1-362	铸铁法兰安装(螺纹连接)　公称直径(100mm 以内)	副	2.00	52.36	104.72
21	C11-2-68	管道支架刷 红丹防锈漆 二遍	100kg	3.00	31.48	94.44
22	C11-2-151	地上铸铁管刷银粉漆 二遍	10m2	6.00	24.29	145.74
23	C11-2-151	上水管刷银粉漆 二遍	10m2	6.00	24.29	145.74
		2				73,728.97
24	C8-1-109	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(100mm 以内)	10m	11.40	1,276.61	14,553.35
25	C8-1-106	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(50mm 以内)	10m	4.10	643.17	2,637.00
26	C8-1-103	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(25mm 以内)	10m	8.60	394.55	3,393.13
27	C8-1-102	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(20mm 以内)	10m	5.50	332.47	1,828.59
28	C8-1-101	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(15mm 以内)	10m	1.30	203.92	265.10
29	C8-4-66	单冷水龙头安装　公称直径(15mm 以内)	10 个	5.00	254.44	1,272.20
30	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10　公称直径(100mm 以内)	个	2.00	763.45	1,526.90
31	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10　公称直径(100mm 以内)	个	2.00	1,029.45	2,058.90
32	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16　公称直径(15mm 以内)	个	5.00	19.06	95.30
33	C8-3-34	螺纹水表　公称直径(25mm 以内)	组	10.00	213.99	2,139.90
34	C8-1-250	室内承插铸铁排水管(水泥接口)公称直径(50mm 以内)	10m	3.30	485.32	1,601.56
35	C8-1-251	室内承插铸铁排水管(水泥接口)公称直径(75mm 以内)	10m	2.50	767.64	1,919.10
36	C8-1-252	室内承插铸铁排水管(水泥接口)公称直径(100mm 以内)	10m	9.90	1,153.42	11,418.86
37	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口)　公称直径(150mm 以内)	10m	5.20	1,405.35	7,307.82
38	C8-4-41	蹲式大便器安装　自闭式冲洗 DN25	10 组	3.00	6,886.27	20,658.81
39	C8-4-80	塑料地漏安装　公称直径(50mm 以内)	10 个	1.00	255.75	255.75
40	C8-4-72	排水栓安装　带存水弯　公称直径(50mm 以内)	10 组	2.00	321.35	642.70
41	ZC000684	平焊法兰　1.6MPa DN100	片	5.00	30.80	154.00
		3				37,564.04
42	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10　公称直径(100mm 以内)	个	2.00	763.45	1,26.90
43	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10　公称直径(100mm 以内)	个	2.00	1,029.45	2,058.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

44	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16　公称直径(15mm 以内)	个	5.00	19.06	95.30
45	C8-3-34	螺纹水表　公称直径(25mm 以内)	组	10.00	213.99	2,139.90
46	C8-1-250	室内承插铸铁排水管(水泥接口)　公称直径(50mm 以内)	10m	3.30	485.32	1601.56
47	C8-1-251	室内承插铸铁排水管(水泥接口)　公称直径(75mm 以内)	10m	2.50	767.64	1,919.10
48	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口)　公称直径(150mm 以内)	10m	5.20	1,405.35	7,307.82
49	C8-4-80	塑料地漏安装　公称直径(50mm 以内)	10 个	1.00	255.75	255.75
50	C8-4-41	蹲式大便器安装　自闭式冲洗 DN25	10 组	3.00	6,886.27	20,658.81
		本页小计				88,615.84
		合　　计				198,379.74

单位工程预算汇总表

工程名称:振华红云公司安装　　第 2 页

序号	费用名称	计算基础	金额(元)
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3	210,338.51
1.1	定额分部分项工程费	Σ(工程量×子目基价)	198,379.74
1.2	价差	1.2.1+1.2.2+1.2.3	7,473.52
1.2.1	人工价差	Σ[定额工日×(动态日工资单价-51.00)]	6,763.45
1.2.2	材料价差	Σ[定额材料用量×(编制价-定额价)]	685.93
1.2.3	机械价差	按价差调整文件规定计算	24.14
1.3	利润	(定额人工费+人工价差)×利润率	4,485.25
2	措施项目费	2.1+2.2	8,076.71
2.1	安全防护、文明施工费	单列，按河规建[2010]177 号文规定计算	6,620.72
2.2	其他措施项目费	2.2.1+2.2.2	1,455.99
2.2.1	措施一般项目费	Σ(措施一般项目工程量×子目基价)，包括本项价差、利润	
2.2.2	措施其他项目费	2.2.2.1+2.2.2.2+...+2.2.2.5	1,455.99
2.2.2.1	脚手架搭拆费		1,455.99
2.2.2.2	文明工地增加费		
2.2.2.3	夜间施工增加费		
2.2.2.4	赶工措施费		
2.2.2.5	其他费用		
3	其他项目费	3.1+3.2+...+3.8	4,627.45
3.1	材料检验试验费	1×(0.20%)	420.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3.2	工程优质费		
3.3	暂列金额		
3.4	暂估价		
3.5	计日工		
3.6	总承包服务费		
3.7	预算包干费	1×(0.00~2.00%)	4,206.77
3.8	其他费用		
4	规费	(分部分项工程费+措施项目费+其他项目费)×费率	267.65
4.1	防洪工程维护费	(分部分项工程费+措施项目费+其他项目费)×费率	267.65
5	税金	(分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费+独立费)×费率	7,764.50
6	含税不含单列费工程造价	1+2+3+4+5+独立费-2.1	22,4454.10
7	含税工程造价	1+2+3+4+5+独立费	231,074.82

5.2.1.3 建筑安装工程成本

建筑安装工程成本=建筑成本+安装工程成本

=5,734,171.71+231,074.82

=5,965,246.53 元。

5.2.2 基础设施建设费，包括所需的道路、给水、排水、电力、通信、燃气等设施的建设费用，为建筑安装工程费的 5%。

基础设施建设费=建筑安装工程费×5%

5.2.3 公共配套设施建设费，包括幼儿园、社区医疗站、市场等公共配套设施的建设费用，为建筑安装工程费的 3%。

公共配套设施建设费=建筑安装工程费×3%

5.3 管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，为建筑物开发成本的 3%。

管理费用=(建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费)×3%

5.4 投资利息

利息分为开发成本和管理费用的利息。根据当地的房地产开发利用情况，确定房地产开发周期为 1 年，银行贷款利率为 6%，开发成本和管理费用均匀投入，计息周期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

为整个开发周期的一半，按复利计算。

投资利息=（建筑物开发成本+管理费用）×((1+L)^（n/2）-1)

5.5 销售费用

销售费用是指销售开发完成后的房地产所需的费用，包括广告宣传费、销售代理费等。销售费用通常是按房地产销售价值乘以一定比率来测算。根据当地的实际情况，销售费率取 3%。

销售费用=建筑物重置价格×3%

5.6 销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由开发商缴纳的税费，又可分为下列两类：

5.6.1 销售税金及附加，包括营业税 5%、城市维护建设税（营业税的 7%）、教育费附加（营业税的 3%）、地方教育费附加（营业税的 2%），按销售价值计算；

5.6.2 印花税 0.05%；

5.6.3 交易手续费 3 元/平方米,按可销售面积计算。

5.7 投资利润

投资利润是指进行建筑物开发建设所获得的与行业投资回报相一致的投资回报。按待估对象实际情况并结合同类工程开发建设的平均利润水平取其直接成本利润率为 10%。

投资利润=（建筑物开发成本+管理费用）×直接成本利润率

5.8 建筑物重置成本

重置成本计算见下表：

序号	项　　目		取费标准	金额(元/m2)
1	建筑物开发成本			6,442,466.26
	建安成本费用			5,965,246.53
1.1	建安成本	建筑成本		5,734,171.71
1.2		安装工程成本		231,074.82
1.3	基础设施建设费		建筑安装工程费×5%	298,262.33
1.4	公共配套设施建设费		建筑安装工程费的 3%	178,957.4
2	管理费用		(建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费)×3%	193,273.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3	投资利息	（建筑物开发成本+管理费用）×((1+L)^（n/2）-1)	20,1004.67
4	销售费用	建筑物重置价格×3%	24,6447.24
5	销售税费	售价×5.65%	46,4142.3
		可销售面积×3	3,999.45
6	投资利润	（建筑物开发成本+管理费用）×直接成本利润率	663,574.03
7	重置成本		8214,908.00

5.9 综合成新率的确定

建筑综合成新率的确定采用理论成新率和勘查成新率两种方法确定，取两种方法的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。基本公式为：

综合成新率＝勘查成新率×0.6＋理论成新率×0.4

其中：理论成新率根据建筑物的经济寿命年限来确定，计算公式为：

理论成新率＝1-[已使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）] ×100%

其中：勘查成新率

勘查成新率主要依据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级及评定标准》（1985 年）进行勘查评定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的勘查成新率（完好分值率）。

评估对象为钢筋混凝土结构生产性用房，经济寿命 50 年，该房屋 2004-12-31 建成投入使用，截止评估基准日（2012 年 8 月 31 日）已使用 7.67 年，故：

理论成新率=1-[尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）] ×100%

=1-7.67/50×100%

=85%

依据《房屋完损等级评定标准》(1985 年)，对评估对象进行现场勘查情况如下表：

结构部分	G =	0.85	装修部分	S =	0.05	设备部分	B =	0.1
地基基础	10	9	楼地面	10	8	电　气	6	4
承重构件	10	9	外　墙	10	8	给排水	3	2
承重墙体	10	9	内　墙	10	8	采　暖	3	0
非承重墙体	5	3	门　窗	5	4	卫生洁具	2	1
屋　面	10	9	天棚	5	4	其　他	1	1
标准分	45		标准分	40		标准分	15	
现场打分		39	现场打分		32	现场打分		8
成新率	86.67%		成新率	80.00%		成新率	53.33%	
勘察成新率	83.00%							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=85%×40%＋83%×60%

=84%（取整）

5.9 评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝8,214,908.00×84%

＝6,900,523.00 元

案例二：A-29#房屋

房屋建筑物概况：

①房屋建筑物权属状况

该房屋建筑物位于乌当区马陇坝，振华红云购置所得。本次评估基准日已取得《房屋所有权证》，证号为贵乌房字第 03318 号；至评估基准日该房屋未设定抵押等他项权利。

②房屋建筑物结构及装修状况

该房屋建筑物为钢筋混凝土框架结构，建筑面积 2104.68 平方米。外墙为水刷石；内墙为涂料，天棚为涂料；门窗：防盗门、铝合金窗；水卫：管道畅通良好，各种器具完好；电照：线路装置齐全完好，绝缘良好。

评估计算：

1）可比实例选择

根据估价对象所处区位和特点，选择了三个用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况和权益状况比较接近的三个市场交易实例：

案例	房地产名称	坐落	面积（㎡）	售价（元/㎡）	来源
实例 A	〇八三生活区	乌当区马陇坝	66	2,500.00	房地产三级市场正常成交实例
实例 B	〇八三生活区	乌当区马陇坝	65	2,700.00	房地产三级市场正常成交实例
实例 C	〇八三生活区	乌当区马陇坝	66	2,700.00	房地产三级市场正常成交实例
备注：案例均为未办理补交地价手续的房屋，与评估对象性质相同。					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2）比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响商业价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

（1）交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

（2）交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。

（3）区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷程度、公共设施配套完备程度、环境景观等。

（4）实物状况：主要有楼层、建筑结构、装修情况、朝向、面积、新旧程度等。

（5）权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

3）房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

比较因素 \ 实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
用　　途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2012 年 8 月	2012 年 8 月	2012 年 8 月	2012 年 8 月
交易方式		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境景观优劣度	一般	一般	一般	一般
实物状况	楼　　层	整栋/较适中	3 层/较适中	2 层/较适中	3 层/较适中
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	朝　　向	南向	西南向	南向	西南向
	装修情况	简单装修	中档装修	简单装修	中档装修
	面　　积	整栋/面积偏大	66/面积适中	65/面积适中	66/面积适中
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
权益状况	容 积 率	符合规划限制	符合规划限制	符合规划限制	符合规划限制
	土地剩余使用年期	42	42	42	42

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4）房地产状况指数表编制

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

（1）交易情况：估价对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

（2）交易日期：本次评估可比实例交易时间均为估价时点当月售价，交易时间非常接近，售价基本无变化，故不进行交易日期修正。

（3）区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

C、公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-5%。

D、环境景观：分为优美、较优美、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

（4）实物状况：

A、楼层：分为楼层适中、楼层较适中、楼层过高（过低）三个等级，以估价对象楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

B、建筑结构：分为框架剪力墙、框架、砖混三个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

C、朝向：分为南和东南、东和西南、西、东北、北五个等级，以估价对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

D、装修情况：装修分为毛坯房、普通装修、中档装修和高档装修四个档次，以估价对象装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

E、面积：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以估价对象户型为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

F、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象新旧程度为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

（5）权益状况

A、容积率：根据估价对象和可比实例的容积率大小，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数。

B、剩余使用年期：根据年期修正公式，将估价对象和可比实例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数。

根据房地产状况说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

比较因素 \ 实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观优劣度	100	100	100	100
实物状况	楼　　层	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	朝　　向	100	97	100	97
	装修情况	100	102	100	102
	面　　积	100	102	102	102
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	容 积 率	100	100	100	100
	剩余使用年期	100	100	100	100

5）因素修正

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

比较因素修正系数表

实例 比较因素			实例 A			实例 B			实例 C		
成交价格			2500			2700			2700		
交易情况修正			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易日期修正			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易方式修正			100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况	商服繁华度	0.25	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	0.30	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	0.25	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观优劣度	0.20	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
实物状况	楼层	0.20	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	0.20	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝向	0.15	100	/	97	100	/	100	100	/	97
	装修情况	0.15	100	/	102	100	/	100	100	/	102
	面积	0.15	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	新旧程度	0.15	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1	100.00	/	100.15	100.00	/	100.30	100.00	/	100.15
权益状况	容积率	0.5	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余使用年期	0.5	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比较系数					0.9985			0.9970			0.9985
比准价格					2,496.00			2,692.00			2,696.0

6）估价对象价格的确定：

待估对象通过与三个可比实例分别进行比较，得到的比准价格结果相差不大，根据当地市场实际情况并结合估价师经验，取三者的算术平均值作为待估房地产的平均售价，即：

（2,496.00+2,692.00+2,696.00）÷3 = 2,600.00 元/㎡（百位取整）

评估值=2,600.00×2,104.68

=5,472,168.00 元（取整）

6.评估结果及分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

房屋建筑物账面原值为 13,783,038.00 元，账面净值为 11,220,411.38 元，评估净值为 14,298,160.00 元，增值额 3,077,748.62 元，增值率为 27.43%。

7.有关事项说明

房屋建筑物建筑物的评估值中未包含其所占用的土地使用权价值，土地使用权在振华集团名下，未纳入本次评估范围。

四、机器设备评估技术说明

（一）评估范围

振华红云委托评估的设备类资产分为机器设备、车辆、电子设备，分布在振华红云生产部门及办公场所内。此次申报的设备账面原值 19,430,096.81 元，账面净值 8,456,074.77 元。

（二）设备概况

设备类固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备。其中机器设备 323 台（套）、运输车辆 8 辆、电子设备 170 台（套）。

机器设备主要有橡胶自动注射成型机、高效自动压力机、硅橡胶注射机、推板式隧道炉等生产设备，振华红云公司机器设备购置于 1971 年至 2012 年间，机器设备均正常使用。

车辆设备包括奥迪轿车和红旗明仕轿车等车辆，为生产办公用车，全部车辆均在用。

电子设备包括电脑等办公设备和空调等，大部分电子设备购置于 2000 年以后，电子设备在正常使用。

（三）评估过程

1.清查核实工作

对被评估单位提供的设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对在申报表中盘盈、盘亏、拆除、待报废等设备，要求该单位在申报表中说明，并要求使用单位出具书面说明。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2.评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

对车辆要求该单位提供每辆车的行驶证复印件。

3.评定估算

3.1 根据本次评估目的，设备评估采用成本法。

3.2 为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

3.3 重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

3.4 由评估公司组织专家组对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4.评估汇总

4.1 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

4.2 在经审核修改的基础上，汇总机器设备、车辆、电子设备等评估明细表。

4.3 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

5.撰写报告

按资产评估准则相关规定，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

根据企业提供的设备类资产的明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、发票、会计凭证审查核实。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类固定资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值＝重置全价×成新率。

1.重置价值的确定

重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价＝设备购置价＋运杂费。

对于电子设备，由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以设备购置价确定重置全价。

对于运输设备，按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。其重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆购置价+车辆购置价/1.17×10%+500

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

1.1 设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成套设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

1.2 运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率，主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

1.3 安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场，需经过安装、调试或联合试运转等，最后达到可使用状态时所发生的全部费用。设备安装调试费包括设备基础费。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

1.4 其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照工业行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

1.5 资金成本的确定

对于价值量大、安装周期长的大开型机器设备，要核算其安装期间的资金成本。以设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的利息作为机器设备的资金成本。

2.设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，年限法成新率权重 40%，观察法成新率权重 60%。

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，用年限法来确定其综合成新率。

对于电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

机器设备、电子设备年限法成新率计算公式如下：

机器设备、电子设备年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

机器设备、电子设备观察法成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对于车辆综合成新率的确定。按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用由上述标准规定的总使用寿命和已使用年限确定年限法成新率。并结合现场勘察车辆的外观、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观察法成新率。最后根据年限法成新率和观察法成新率确定综合成新率。

车辆设备年限法成新率=（总使用寿命-已使用年限）/总使用寿命×100%

机器设备、电子设备综合成新率计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

对超期服役的设备以现场勘察情况确定综合成新率。

3.评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

（五）典型案例

案例一：橡胶自动注射成型机（振华红云机器设备评估明细表序号 185）

1.设备概况

设备名称：橡胶自动注射成型机

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

规格型号：XZL

资产编号：00312

生产单位：江阴市卧龙橡塑机械厂

购置日期：2002 年 7 月

启用日期：2002 年 7 月

账面原值：845,000.00 元

账面净值：271,238.95 元

设备于 2002 年 7 月正式投入使用，使用频率较高，但设备运转状态良好。

2.评定估算

2.1 重置全价的确定

2.1.1 设备购置价

经向供应商询价，该设备基准日含税报价为 1,110,000.00 元。

2.1.2 设备购置费＝1,110,000.00 /（1+17%）＝948,700.00 元

参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，运杂费率取 3%，安装调试费率取 1%。

运杂费及安装调试费＝1,110,000.00×(3%+1%)

＝44,400 元

重置成本=948,700.00 + 44,400

=993,100 元

3.成新率的确定

成新率＝年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

年限法成新率的确定

根据现场调查并参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，确定其经济使用寿命为 14 年。该机于 2002 年 7 月投产启用，至评估基准日实际使用时间为 122 个月，则

理论成新率＝（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

＝（14×12-122）/(14×12)×100%

＝27％

观察法成新率的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该机的运行、维护、保养和检修情况，并对该机外观、运转状态进行实际观察，观察法成新率为25%.

成新率的确定：

成新率＝年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

＝27%×40%+25%×60%

＝26%(取整)

4.评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝993,100×26%

＝258,206.00 元

案例二：奥迪轿车（振华红云固定资产—车辆评估明细表序号 6）

1.车辆概况:

车辆名称：普通轿车；

车辆型号：奥迪小轿车 FV7201T(A6L20T)

车辆牌号；闽 DK5162

账面原值：364,400.00 元；

账面净值：182,415.27 元；

购置时间： 2006 年 05 月

2.重置价值的确定：

车辆购置价：经市场询价，该型号奥迪小轿车 FV7201T(A6L20T)车辆的现时报价为 340,500.00 元。剔除 10%的折扣。购置价为 340,000.00×0.9=306,000.00 元。

重置价值＝车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照及杂费

＝306,000.00 +306,000.00/1.17×10% +500.00

＝332,654.00 元

3.成新率的确定：

3.1 运输设备使用年限法成新率的确定：委估车辆于 2006 年 5 月购置至评估基准日 2012 年 8 月实际使用了 75 个月；该型车辆的规定使用年限为 15 年。

年限法成新率＝（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限）×100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

＝（15×12-75）/（15 ×12）×100%

＝58%（取整）

3.2 观察法成新率确定：现场观测该奥迪轿车外观、发动机、仪器仪表、内装饰、变速箱、刹车系统等使用情况，新旧程度，维护保养等情况与该成新率接近，观察法成新率确定为 55%。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

=58%×40%+55%×60%

=56%(取整)

3.3 评估值的计算：

评估值＝重置价值×成新率

＝332,654.00×56%

＝186,286.00 元

案例三：PTCR R-T 测试仪（振华红云电子设备评估明细表序号 136）

设备名称：PTCR R-T 测试仪；

设备型号：ZWX-B；

账面原值： 49,500.00 元；

账面净值：8,910.00 元；

购置时间：2007 年 11 月。

1.重置成本的确定

经向市场询价，PTCR R-T 测试仪优惠价为 48,000.00 元/台（不包含税、商家送货上门），设备无需安装，重置全价为：48,000.00 元。

2.成新率的确定

该 PTCR R-T 测试仪购置于 2007 年 11 月，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中所推荐的该类型设备的经济使用年限，确定该类型设备的经济使用年限为 6 年，至基准日已使用年限 57 个月。

成新率=（6×12-57）/（6×12）×100%

=21%(取整)

3.评估值确定

评估值＝重置全价×综合成新率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

＝48,000.00×21%

＝ 10,080.00 元

（六）评估结果及分析

1.经采用上述方法评估，设备评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值%	净值%
	设备类合计	19,430,096.81	8,456,074.77	22,042,356.00	9,956,603.00	13.44	17.74
1	机器设备	17,311,466.81	7,810,082.89	20,346,700.00	9,342,459.00	17.53	19.62
2	车辆	980,630.00	387,253.88	785,256.00	385,134.00	-19.92	-0.55
3	电子设备	1,138,000.00	258,738.00	910,400.00	229,010.00	-20.00	-11.49

五、在建工程评估技术说明

本次评估范围内在建工程为振华红云所属的电动式振动试验台、挤膜机等设备安装工程。

（一）评估范围

在建工程为正在建设中或正在安装中的工程项目，本次评估范围为振华红云所属的电动式振动试验台、挤膜机等设备安装工程，包括机器设备的购置安装工程，评估前账面值为 5,377,220.92 元。

（二）在建工程概况

截止到评估基准日，在建工程主要包括振华红云所属的电动式振动试验台、挤膜机等设备安装工程。

账面值中包括设备购置费用、安装费用、其他费用和资金成本等。

（三）评估过程

1.检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

2.现场实地勘察设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；

3.通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值。

（四）评估方法

为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

程类型和具体情况，采用以下评估方法：

纳入本次评估范围的在建项目，至评估基准日已基本建成但尚未竣工验收，经调查了解其设备购置价、安装费等费用指标变化不大，企业对该在建项目已计提资金成本。评估人员在核实工程项目、工程内容、形象进度、付款进度以及项目成本构成合理性的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

六、无形资产-其他无形资产评估说明

（一）无形资产的内容及账面金额

本次评估的无形资产，系账面上没有反映的无形资产—其他无形资产专利技术共2项，基本情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	专利类型	专利号	尚可使用年限
1	用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法	2008-10-27	20	发明专利	ZL 2008 1 0068953.6	16.15
2	一次固相合成PTC热敏电阻马达启动陶瓷芯片料配方及生产工艺	2008-11-5	20	发明专利	ZL 2008 1 0068977.1	16.18

（二）无形资产评估说明

1、专利技术的评估方法

由于纳入评估范围的专利技术均为自创的无形资产，市场上难以找到相同或类似专利的交易案例，无法采用市场法评估。

企业有关人员介绍，发明专利-用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法，专利号 ZL 2008 1 0068953.6。此项专利用于薄型蜂鸣片生产过程中的成型工序，该专利对薄型蜂鸣片价格没有直接影响，对未来收益的贡献尚且无法客观合理的估计；发明专利-一次固相合成PTC热敏电阻马达启动陶瓷芯片料配方及生产工艺，专利号 ZL 2008 1 0068977.1。此项专利用于生产PTC热敏电阻产品，由于产品结构调整，企业已不生产PTC热敏电阻产品，所以该项专利未产生效益。

鉴于上述两项专利一个是用于成型工序，对产品价格无直接影响，对未来收益的贡献尚且无法客观合理的估计。另一个专利所对应的产品，由于产品结构调整已不再生产，专利不能创造收益。因此，对于这两项专利技术，不适合采用收益法评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

被评估单位提供了专利技术自创的成本，因此，对于该两项专利技术，可以采用成本法评估。

成本法是以重新开发或购买类似专利技术所需要的投入成本,再考虑专利技术的功能性、经济性贬值，从而确定被评估的专利技术价值的一种评估方法。

成本法的基本公式为：

专利评估值=专利资产重置成本×（1-贬值率）

一般来说，重置成本包括合理的研发成本、专利费、利润和相关税费等。

重置成本=研制成本+专利费+交易成本+利润

其中：研制成本包括直接成本和间接成本。

相关税费是指发生在交易过程中的费用支出。

专利费,即为申请和维护专利权所发生的费用，包括专利代理费、专利申请费、实质性审查请求费、维护费、证书费、年费等。

专利一般没有实体性贬值，只有功能性贬值和经济性贬值。

专利技术的功能性贬值指选用一个相适应的先进的参照物，将应用被评估的专利技术所生产的产品与应用参照物生产的产品进行比较，按成本、销售、利润综合分析，计算被评估资产与参照物之间的成本增加值或利润减少值，这一数值可视为被评估对象在可使用年限内的功能性贬值。专利技术的经济性贬值主要是由国家宏观经济政策或市场环境等因素的变化所造成的。

本次采用年限法确定专利的贬值率，基本公式为：

贬值率=已使用年限/经济寿命年限

2、评估案例：用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法（无形资产-其他无形资产评估明细表序号 1）：

（1）概况

专利名称：用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法

专利类型：发明

专利号：ZL 2008 1 0068953.6

专利申请日：2008 年 10 月 27 日

授权公告日： 2010 年 12 月 1 日

专利权人：中国振华集团红云器材厂

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

发明人： 卢新民、吴红云、张连发、沈光平

摘要：

本专利公开了一种用挤膜成型工艺制备薄型压电陶瓷生坯的方法，属于压电陶瓷的制备方法，旨在提供一种制备薄型压电陶瓷生坯的方法。它包括生料振磨、生料煅烧、熟料振磨、配胶、搅拌、冷冻、滚轧、冷冻、挤膜成型及冲片工序，其特征在于：在熟料振磨工序之后、配胶工序之前增加水磨、压滤、烘干和过筛工序，其中：烘干温度为 100-160℃,过筛后熟料的平均粒度≤1 微米，最大粒度≤8 微米，熟料和胶合剂的重量配比为 100:11-16。本发明制成的 0.07-0.15mm 压电陶瓷生坯经过烧结而形成的瓷片强度大、塑性好、不易破碎，可用于替代轧膜成型工艺制备薄型压电陶瓷片。

（2）专利评估参数的取值和估算过程

① 重置完全成本的估算

该项专利技术系自创形成，根据被评估单位提供的资料，参考现时材料费、人工费等价格变动情况，预计重新开发该专利过程中的成本具体如下：

工资费用：39,000.00 元

资料费：1,350.00 元

材料费：405.00 元

差旅费：910.00 元

管理费分摊：1040.00 元

合计： 42,705.00 元

按照专利的缴费标准，该专利需缴纳的费用为申请费 900 元、审查费 2500 元、复审费 1,000.00 元，维持费 300 元、登记、印刷、印花税 255.00 元，申请日至基准日年费合计 3600 元、专利代理费 1400 元，专利费合计 10,855.00 元。

利润按照被评估单位经审计后的 2012 年 1-8 月总资产收益率 0.97%计取。

专利的交易税费包括营业税金及附加，按照税法的规定，为交易价格的 5.6%。

重置成本=（ 42,705.00+10,855.00）×（1+0.97%）+（（ 42,705.00+10,855.00）×（1+0.97%）/（1-5.6%））×5.6%

=57,288.00 元

② 确定贬值率

该项发明专利技术的法律保护期为 20 年，基准日后还有 16.15 年的保护期限。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

贬值率=（20-16.15）/20=19%

③ 评估值的确定

评估值=57,288.00×（1-19%）

=46,403.00（元）

（三）无形资产-专利技术评估结果

按照以上评估方法，2 项自创专利技术评估值合计为 81,006.00 元。

七、长期待摊费用评估说明

指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（不含一年）的款项。账面价值 472,655.95 元，核算企业租入房屋所发生的装修改造费用等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

八、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 465,901.79 元。递延所得税资产是企业年度内对资产、负债账面值和计税基础出现暂时性差异所作的调整，评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实。公司递延所得税资产主要为应收账款、其他应收款计提坏账准备引起资产账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产，因本次应收账款评估值与应收账款计税基础产生的差异为 1,602,995.26 元，其他应收款评估值与计税基础未产生差异。

递延所得税资产=1,602,995.26×25%

=400,748.82 元

递延所得税评估值为 400,748.82 元。评估值与账面值比较减值 65,152.97 元。

九、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款。非流动负债包括长期应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一、	流动负债	
1	短期借款	26,600,000.00
2	应付账款	9,533,068.02
3	预收账款	633,346.50
4	应付职工薪酬	14,167.00
5	应交税费	777,307.37
6	应付利息	288,634.19
7	应付股利	894,276.11
8	其他应付款	5,245,241.30
	流动负债合计	43,986,040.49
二、	非流动负债	
1	长期应付款	7,596,900.00
	非流动负债合计	7,596,900.00
三、	负债合计	51,582,940.49

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3.提交负债的评估技术说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（三）评估方法

1.短期借款

短期借款账面值 26,600,000.00 元，全部为企业向中国振华集团财务有限责任公司和振华集团借入不超过一年偿还期的借款。

其中，以72台自有机器设备抵押向振华集团财务有限责任公司贷款1,160万元，贷款期限为一年。其余 1,500 万元为保证借款，系向振华集团财务有限责任公司借款，由母公司中国振华电子集团有限公司提供担保。

评估人员对企业的短期借款、一年内到期的非流动负债逐笔核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后的账面值确认为评估值。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后的账面值确认为评估值。

短期借款评估值 26,600,000.00 元。评估值与账面值比较无增减。

2.应付账款、预收款项

应付账款账面值 9,533,068.02 元，主要核算企业因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。预收账款账面值 633,346.50 元，主要核算企业因销售商品或得供劳务等而预先收取的款项。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证（发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值）记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

应付账款评估值9,533,068.02元，评估值与账面值比较无增减。

预收款项评估值633,346.50元，评估值与账面值比较无增减。

3.其他应付款

其他应付款账面值为 5,245,241.30 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为与关联方的往来款、与外本单位职工之间的借款和代扣款。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 5,245,241.30 元，评估值与账面值比较无增减。

4.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 14,167.00 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 14,167.00 元，评估值与账面值比较无增减。

5.应交税费

应交税费账面值 777,307.37 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。评估值以核实后的账面值确认。

6.应付利息

应付利息账面值 288,634.19 元，是应付 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日期间短期借款的利息。

在将应付利息评估明细表与明细账、总账、 报表核对一致的基础上，评估人员对应付利息的形成依据和具体过程进行了了解和分析，收集了有关合同等重要资料，并抽查了有关会计凭证。

本次评估按本金乘以合同利率乘以利息所属期间计算确定应付利息。

应付利息评估值 288,634.19 元，较账面值无增减。

7.应付股利

应付股利账面值 894,276.11 元，系原红云厂改制基准日至振华红云设立日产生的收益由原红云厂股东享有，经决议，予以分配。

应付股利评估值 894,276.11 元，较账面值无增减。

8.长期应付款

长期应付款账面值为 7,596,900.00 元。根据贵振华司发[2012]29 号中国振华(集团)科技股份有限公司关于转发《贵州中电振华信息产业有限公司关于同意三户企业改

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

制的批复》，同意振华红云以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行公司化改制，振华红云按照国家有关规定预提离退休人员统筹外项目费用 7,596,900.00 元。按账面值确认评估值。

十、资产基础法评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2012 年 8 月 31 日资产总额账面值 9,233.88 万元，评估值 9,535.90 万元，评估增值 302.02 万元，增值率 3.27%。

负债总额账面值 5,158.29 万元，评估值 5,158.29 万元，评估无增减值。

净资产账面值 4,075.59 万元，评估值 4,377.61 万元，评估增值 302.02 万元，增值率 7.41 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

被评估单位：贵州振华红云电子有限公司　　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%
1	流动资产	4,373.75	4,492.83	119.08	2.72
2	非流动资产	4,860.13	5,043.07	182.94	3.76
3	长期股权投资	2,260.90	1,984.43	-276.47	-12.23
4	固定资产	1,967.65	2,425.48	457.83	23.27
5	在建工程	537.72	537.72	-	-
6	无形资产		8.10	8.10	
7	长期待摊费用	47.27	47.27	-	-
8	递延所得税资产	46.59	40.07	-6.52	-13.99
9	**资产总计**	9,233.88	9,535.90	302.02	3.27
10	流动负债	4,398.60	4,398.60		
11	非流动负债	759.69	759.69		
12	**负债合计**	5,158.29	5,158.29		
13	**净资产（所有者权益）**	4,075.59	4,377.61	302.02	7.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第六部分 收益法技术说明

一、公司概况

振华红云前身为中国振华集团红云器材厂，始建于1966年7月，当时由国家第四机械工业部以（66）四计字2106号文件批准成立的无线电陶瓷元器件厂，厂址设在贵州凯里翁义村，厂名为国营红云器材厂，代号为国营第四三二五厂，由〇八三基地管理。

经过几年的筹备，1970 年 5 月正式破土动工。1973 年开始进行二期扩建，到1976 年 11 月，振华红云建成 40355 ㎡的厂房和 37816 ㎡的职工宿舍，完成投资2804.39 万元，初步建成了一个集科研开发、生产于一体的电子陶瓷专业厂，同时，相继成立了厚膜电路试制组、滤波器、音叉试制组、电容、电阻器试制组，进行了产品生产试制。满足了当时的部分军工生产配套需要。1976 年 12 月 25 日经四机部批准，正式竣工验收投产。

1984 年，随着中国振华电子工业公司的成立，工厂也随之更名为中国振华电子工业公司红云器材厂。1993 年，中国振华电子集团正式挂牌成立，当时集团拥有成员单位 116 个，分为核心层、紧密层、松散层三层企业，振华红云被列为紧密层企业，更名为中国振华集团红云器材厂。

“九五”期间，国家计委下发了急计国防[1997]389 号文，批准振华红云调迁至贵阳市国家高新技术产业开发区。2004 年 10 月，工厂整体调迁完毕，现地址为贵阳市乌当区新添大道北段236号。

经过几十年的发展，现工厂资产总额7500余万元，注册资金3721万元，生产、办公面积1.2万平方米，在岗职工266人。是目前国内国有企业中唯一从事从瓷料研发、瓷料制备到产品装配出厂的企业，是国家定点以生产压电陶瓷为主的综合电子元器件厂，属军工配套企业。现主要产品有：压电蜂鸣片及器件，氧化锌避雷器，瓷介电容器等，其中“55”牌压电蜂鸣片远销东南亚及欧美各国，深受用户的赞誉，出口量一直居全国前列，压电系列产销售量跃居全国榜首，在未来的三年内，综合实力将达到同行业第一。为我国国防尖端项目提供了大量高可靠、高稳定、高精度的产品，多次荣获上级有关部门的表彰和奖励。为电力系统、电气化铁路配套生产的氧化锌避雷器生产线是贵州省唯一的一条生产线，具备各种电压等级的氧化锌避雷器生产能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

力，产品质量达到国内领先水平。工厂拥有与生产相适应的各种先进工艺、检测、试验用电子元器件专用设备、仪器仪表。近年来，为了适应国内外市场的需要，积极开发民品，进行技术改造，引进了压电蜂鸣片、瓷介电容器、氧化锌避雷器等先进生产线，并具备完善的检测手段。

振华红云长期以来，注重人才培养和鼓励自主创新，科研方面取得了显著成绩，被贵州省认定为“省级企业技术中心”，贵阳市认定为“压电陶瓷工程技术中心”。工厂产品均采用现行国标、国军标、行业标准进行生产和检测。民用产品通过GB/T19001-2008 idt ISO9001：2008 质量管理体系认证，其他产品通过GJB9001A-2001 产品质量体系认证，获得信息产业部颁发的《军工电子元器件合格供应商证书》、获得上级科研生产单位保密资格审查认证委员会颁发的《三级保密资格证书》、获得《武器装备科研生产许可证证书》。

2012 年 8 月振华红云改制为一人有限责任公司，股东为中国振华电子集团有限公司。

二、行业分析

（一）宏观经济状况

2012 年 1 月 17 日，国家统计局发布的 2011 年国民经济运行情况显示，全年国内生产总值 471564 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.2%。

分季度看，一季度同比增长 9.7%，二季度增长 9.5%，三季度增长 9.1%，四季度增长 8.9%。分产业看，第一产业增加值 47712 亿元，比上年增长 4.5%；第二产业增加值 220592 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 203260 亿元，增长 8.9%。从环比看，四季度国内生产总值增长 2.0%。

1.农业生产稳定增长，粮食连续八年增产

全年全国粮食总产量达到 57121 万吨，比上年增产 2473 万吨，增长 4.5%，连续八年增产。其中，夏粮产量 12627 万吨，比上年增长 2.5%；早稻产量 3276 万吨，增长 4.5%；秋粮产量 41218 万吨，增长 5.1%。全年棉花产量 660 万吨，比上年增长 10.7%；油料产量 3279 万吨，增长 1.5%；糖料产量 12520 万吨，增长 4.3%。全年猪牛羊禽肉产量 7803 万吨，比上年增长 0.3%，其中猪肉产量 5053 万吨，比上年下降 0.4%。生猪存栏 46767 万头，比上年增长 0.7%；生猪出栏 66170 万头，比上年下降 0.8%。全年禽

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

蛋产量 2811 万吨，比上年增长 1.8%；牛奶 3656 万吨，增长 2.2%。

2.工业生产平稳较快增长，企业利润继续增加

全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长 13.9%。分登记注册类型看，国有及国有控股企业增加值比上年增长 9.9%，集体企业增长 9.3%，股份制企业增长 15.8%，外商及港澳台商投资企业增长 10.4%。分轻重工业看，重工业增加值比上年增长 14.3%，轻工业增长 13.0%。分行业看，39 个大类行业增加值全部实现比上年增长。分地区看，东部地区增加值比上年增长 11.7%，中部地区增长 18.2%，西部地区增长 16.8%。分产品看，全年 468 种产品中有 417 种产品比上年增长。其中，发电量增长 12.0%，钢材增长 12.3%，水泥增长 16.1%，十种有色金属增长 10.6%，乙烯增长 7.4%，汽车增长 3.0%，其中轿车增长 5.9%。全年规模以上工业企业产销率达到 98.0%，比上年下降 0.1 个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值 101946 亿元，比上年增长 16.6%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 12.8%，环比增长 1.1%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润 46638 亿元，同比增长 24.4%。在 39 个大类行业中，36 个行业利润同比增长，3 个行业利润同比下降。1-11 月份，规模以上工业企业主营业务成本占主营业务收入的比重为 84.98%，比前三季度微降 0.09 个百分点。11 月份，规模以上工业企业主营业务收入利润率为 7%。

3.固定资产投资保持较快增长，投资结构继续改善

全年固定资产投资（不含农户）301933 亿元，比上年名义增长 23.8%（扣除价格因素实际增长 16.1%）。其中，国有及国有控股投资 107486 亿元，增长 11.1%。分产业看，第一产业投资 6792 亿元，比上年增长 25.0%；第二产业投资 132263 亿元，增长 27.3%；第三产业投资 162877 亿元，增长 21.1%。在第二产业投资中，工业投资 129011 亿元，比上年增长 26.9%；其中，采矿业投资 11810 亿元，增长 21.4%；制造业投资 102594 亿元，增长 31.8%；电力、燃气及水的生产和供应业投资 14607 亿元，增长 3.8%。全年基础设施（不包括电力、燃气及水的生产与供应)投资 51060 亿元，比上年增长 5.9%，增速比上年回落 14.3 个百分点。分地区看，东部地区投资比上年增长 21.3%，中部地区增长 28.8%，西部地区增长 29.2%。从到位资金情况看，全年到位资金 334219 亿元，比上年增长 20.3%。其中，国家预算内资金增长 10.8%，国内贷款增长 3.5%，自筹资金增长 28.6%，利用外资增长 8.2%，其他资金增长 9.0%。全年新开工项目计划总投资 240344 亿元，比上年增长 22.5%；新开工项目 332931 个，比上年增加 431 个。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

从环比看，12 月份固定资产投资（不含农户）下降 0.14%。

4.房地产开发呈回落态势，商品房销售增速回落

全年全国房地产开发投资 61740 亿元，比上年名义增长 27.9%（扣除价格因素实际增长 20.0%），增速比前三季度回落 4.1 个百分点，比上年回落 5.3 个百分点；其中住宅投资增长 30.2%，分别回落 5.0 和 2.6 个百分点。房屋新开工面积 190083 万平方米，比上年增长 16.2%，增速比前三季度回落 7.5 个百分点，比上年回落 24.4 个百分点；其中住宅新开工面积增长 12.9%，分别回落 8.4 和 25.8 个百分点。全国商品房销售面积 109946 万平方米，增长 4.9%，增速比前三季度回落 8.0 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点；其中住宅销售面积增长 3.9%，分别回落 8.2 和 4.4 个百分点。全国商品房销售额 59119 亿元，增长 12.1%，增速比前三季度回落 11.1 个百分点，比上年回落 6.8 个百分点；其中住宅销售额增长 10.2%，分别回落 11.0 和 4.6 个百分点。全年房地产开发企业土地购置面积 40973 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比上年回落 22.6 个百分点。全国商品房待售面积 27194 万平方米，增长 26.1%，增速比上年加快 18.0 个百分点。全年房地产开发企业本年资金来源 83246 亿元，比上年增长 14.1%，增速比前三季度回落 8.6 个百分点，比上年回落 12.1 个百分点。其中，国内贷款增长与上年持平，自筹资金增长 28.0%，利用外资增长 2.9%，其他资金增长 8.6%。

5.市场销售平稳增长，汽车销售回落幅度较大

全年社会消费品零售总额 181226 亿元，比上年名义增长 17.1%（扣除价格因素实际增长 11.6%）。其中，限额以上企业（单位）消费品零售额 84609 亿元，比上年增长 22.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 156908 亿元，比上年增长 17.2%；乡村消费品零售额 24318 亿元，增长 16.7%。按消费形态分，餐饮收入 20543 亿元，比上年增长 16.9%；商品零售 160683 亿元，增长 17.2%。在商品零售中，限额以上企业（单位）商品零售额 78164 亿元，增长 23.2%。其中，汽车类增长 14.6%，增速比上年回落 20.2 个百分点；家具类增长 32.8%，回落 4.4 个百分点；家用电器和音像器材类增长 21.6%，回落 6.1 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 18.1%（扣除价格因素实际增长 13.8%），环比增长 1.41%。

6.进出口保持较快增长，外贸顺差继续收窄

全年进出口总额 36421 亿美元，比上年增长 22.5%；出口 18986 亿美元，增长 20.3%；进口 17435 亿美元，增长 24.9%。进出口相抵，顺差 1551 亿美元，比上年减少 264 亿

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

美元。贸易方式继续改善。进出口总额中，一般贸易进出口 19246 亿美元，增长 29.2%，占进出口总额的 52.8%，比上年提高 2.7 个百分点；加工贸易进出口 13052 亿美元，增长 12.7%。出口额中，一般贸易出口 9171 亿美元，增长 27.3%；加工贸易出口 8354 亿美元，增长 12.9%。进口额中，一般贸易进口 10075 亿美元，增长 31%；加工贸易进口 4698 亿美元，增长 12.5%。

7.货币供应量平稳回落，新增贷款有所减少

12 月末，广义货币（M2）85.2 万亿元，比上年末增长 13.6%，增速比上年末回落 6.1 个百分点；狭义货币（M1）29.0 万亿元，增长 7.9%，回落 13.3 个百分点；流通中现金（M0）5.1 万亿元，增长 13.8%，回落 2.9 个百分点。全年金融机构人民币各项贷款余额 54.8 万亿元，新增人民币各项贷款 7.5 万亿元，比上年少增 3901 亿元。人民币各项存款余额 80.9 万亿元，各项存款增加 9.6 万亿元，比上年少增 2.3 万亿元。

8.市场物价同比上涨，7 月份后同比涨幅连续回落

全年居民消费价格比上年上涨 5.4%。其中，城市上涨 5.3%，农村上涨 5.8%。分类别看，食品上涨 11.8%，烟酒及用品上涨 2.8%，衣着上涨 2.1%，家庭设备用品及维修服务上涨 2.4%，医疗保健和个人用品上涨 3.4%，交通和通信上涨 0.5%，娱乐教育文化用品及服务上涨 0.4%，居住上涨 5.3%。7 月份居民消费价格同比涨幅达到高点 6.5%后，涨幅连续回落。12 月份，居民消费价格同比上涨 4.1%，环比上涨 0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 6.0%，12 月份同比上涨 1.7%，环比下降 0.3%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 9.1%，12 月份同比上涨 3.5%，环比下降 0.4%。

9.城乡居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇

全年城镇居民人均总收入 23979 元。其中，城镇居民人均可支配收入 21810 元，比上年名义增长 14.1%，扣除价格因素，实际增长 8.4%。在城镇居民人均总收入中，工资性收入比上年名义增长 12.4%，转移性收入增长 12.1%，经营净收入增长 29.0%，财产性收入增长 24.7%。农村居民人均纯收入 6977 元，比上年名义增长 17.9%，扣除价格因素，实际增长 11.4%。其中，工资性收入比上年名义增长 21.9%，家庭经营收入增长 13.7%，财产性收入增长 13.0%，转移性收入增长 24.4%。全年城乡居民收入比为 3.13：1（以农村居民人均纯收入为 1，上年该比值为 3.23：1）。全年农民工总量 25278 万人，比上年增加 1055 万人，增长 4.4%；其中本地农民工 9415 万人，外出农民工 15863 万人。外出农民工月均收入 2049 元，比上年增长 21.2%。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

10.人口总量低速增长，城镇人口首超农村

2011 年末，中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）134735 万人，比上年末增加 644 万人。出生人口 1604 万人，人口出生率为 11.93‰；死亡人口 960 万人，人口死亡率为 7.14‰；人口自然增长率为 4.79‰。从性别结构看，男性人口 69068 万人，女性人口 65667 万人；总人口性别比为 105.18（以女性为 100，男性对女性的比例）；出生人口性别比为 117.78，比上年末下降 0.16。从年龄构成看，60 岁及以上人口 18499 万人，占总人口的 13.7%，比上年末提高 0.47 个百分点；65 岁及以上人口 12288 万人，占总人口的 9.1%，比上年末增加 0.25 个百分点；15-64 岁劳动年龄人口 100283 万人，占总人口的比重为 74.4%，比上年末微降 0.10 个百分点。从城乡结构看，城镇人口 69079 万人，比上年末增加 2100 万人；乡村人口 65656 万人，减少 1456 万人；城镇人口占总人口比重达到 51.27%，比上年末提高 1.32 个百分点。

当前，国际经济环境复杂严峻，国内经济发展中不平衡、不协调、不可持续的矛盾和问题仍很突出。要坚决贯彻落实中央经济工作会议的决策部署，把握好稳中求进的工作总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，增强调控的针对性、灵活性、前瞻性，继续处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理通胀预期三者关系，加快推进经济发展方式转变和经济结构调整，努力实现经济平稳较快发展。

（二）行业分析

据“2009 年版中国电声器件市场竞争研究报告”和“2009 年版中国手机用电声器件市场竞争研究报告”资料统计，2010 年国内市场约需电声器件 49.2 万只，并预测今后五年内每年将有 15%左右的增长。目前振华红云的市场份额只有 5%左右。

国内生产压电陶瓷蜂鸣器片及器件厂家较多，但形成一定规模的企业只有几家，其中广州杰赛电子材料有限公司、肇庆捷成电子科技有限公司、昆山晶丰电子公司是本行业实力和规模较大的企业，广州杰赛电子材料有限公司、肇庆捷成电子科技有限公司、昆山晶丰电子公司是私营企业，振华红云是最大的国有独资压电陶瓷蜂鸣片及器件生产企业。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

三、企业分析

（一）生产能力

1.研发情况及核心技术

振华红云积累了三十年多的研究、开发及规模化生产的经验。在压电瓷料制备方面，具有独特自主的瓷料配方和生产工艺技术，压电瓷料的介电常数ε 从1000至5000，全部涵盖发生元器件用压电瓷料容量范围。

在压电陶瓷片成型方面，瓷介厚度为0.04㎜～0.08㎜之间的超薄型压电陶瓷片，采用流延成型工艺规模生产；瓷片厚度≥0.09㎜的薄型和普通型压电陶瓷片采用流延成型工艺规模生产。是国内仅有少数厂家之一。

产品主要技术和工艺参数，振华红云生产的压电陶瓷蜂鸣片、蜂鸣器技术指标及产品质量均已达到国内同行业领先水平。

2.生产能力

2.1 压电陶瓷蜂鸣片：压电陶瓷蜂鸣片是由压电陶瓷片与金属片相粘结而成，具有功耗低、寿命长等特点。广泛应用于通讯、家用电器、电子玩具及各种电子仪器、设备中作发音体系之用。振华红云压电陶瓷蜂鸣片现有年产能2.5亿只，技改项目实施完成后可达到5亿只。其中二五牌压电陶瓷蜂鸣片大量产品出口欧美、东南亚和港澳台地区。

2.2压电陶瓷蜂鸣器：压电陶瓷蜂鸣器是由压电陶瓷蜂鸣片和共鸣腔与相应用的振荡电路组合成的音响器件，带驱动电路的称为有源压电陶瓷蜂鸣器，不带驱动电路的称为无源压电陶瓷蜂鸣器（压电振铃）。具有结构紧凑，密封性好，不产生电火花干扰，功耗低、防震、防水、可靠性高等特点。广泛应用于微波炉、洗衣机等家用电器，各种音频及视频仪器、通讯终端及各种电子仪器仪表中作音响器之用。现年产能1亿只。

2.3瓷介电容器：振华红云生产的1类、2类、3类圆片高中低压瓷介电容器具有各种温度系数组别，产品体积小、电容量大、耐电压高，广泛应用于各种电子设备、仪器仪表中。年生产能力为2亿只。

2.4 氧化锌避雷器：氧化锌避雷器是电力系统用的过电压防护电器，它广泛使用于保护相应电压等级输配电线路、电站、补偿电容器组等电气设备的暂时过电压，雷电过电压和操作过电压的绝缘受损的保护，特别适用于开关柜、真空断路器、电网改

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

造、电气化铁路及紧凑型输变电线路设备的过电压保护。振华红云 0.22KV～220kV 交流系统用复合外套（YH 系列）金属氧化物避雷器年产能 9.2 万台。

（二）历史经营情况

金额单位：人民币万元

项目名称	2009年度	2010年度	2011年度	2012年1-8月
一、 营业收入	2,649.06	3,535.46	4,203.19	2,862.73
减：营业成本	1,975.88	2,822.20	3,389.32	2,257.48
产品销售税金及附加	10.97	22.70	15.67	19.60
销售费用	269.69	295.14	268.45	199.61
管理费用	500.80	567.67	523.93	314.98
财务费用	48.74	28.74	101.05	89.38
资产减值损失	28.70	18.56	42.95	22.89
加：公允价值变动收益(其他业务利润)				
加：投资收益	35.21	66.16	19.64	-17.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35.21	66.16	19.64	-17.30
二、营业利润	-150.52	-153.39	-118.54	-58.52
加：营业外收入	180.68	183.76	235.94	131.94
减：营业外支出	-	-	11.54	
其中：非流动资产处置损失		-	11.33	
三、利润总额	30.16	30.37	105.86	73.42
减：所得税费用	-	-	-	-19.24
四、 净利润	30.16	30.37	105.86	92.66

（三）评估基准日溢余资产、非经营性资产和负债分析

1.非经营性资产

振华红云非经营性资产为长期股权投资、在建工程和递延所得税资产。

2.非经营性负债

振华红云非经营性负债为应付利息、应付股利和长期应付款（改制职工安置费用）。

3．有息负债

振华红云有息负债为短期借款。

四、评估方法

根据委估企业提供情况，振华红云到评估基准日时已经营多年，因此根据企业目前的经营及销售状况，可以预计，在振华红云正常经营的情况下，公司的收益、成本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

情况，并且收益及成本将会以一个较为稳定的趋势保持下去，其未来收益可根据行业发展及自身生产能力情况合理预测，故可采用收益法评估。

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（振华红云无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权持有者权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上非经营性资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

（一）评估模型

根据收益法的原则，一项资产价值可以用该项资产未来预期产生的收益的现值来衡量，该方法将资产经营产生的收益用一个适当的折现率折为现值，即未来收益折现法。本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。股东权益价值的基本公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{n}Ai/(1+r)^{i}+An/r/(1+r)^{n}+N-D-G$$

其中：P 为股东全部权益价值。

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益。

r 为资本化率（折现率）。

i 为预测期。

An 为无限年期的年收益。

n 为预测期的最后一期。

N 为非经营性资产评估值。

D 为有息负债。

G 为非经营性负债评估值。

该基本公式可以解释为期初投资的价值等于资产存续持有期间经营现金收益的现值加上明确预测期后价值的现值，再加上企业现有的非经营性资产(非经营性负债)。对明确预测期后价值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

Gordon 增长模型的方法，本次评估采用永续年金的方法。

（二）收益期的确定

振华红云目前经营正常且没有对足以影响企业继续经营的某项资产的使用年限进行限定，企业经营业务预计在未来仍保持正常，因此可认为振华红云可永续经营，即收益期限为无限期限，本次评估对无限期收益现值的计算模型采用分段模型。

由于企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，因此企业的收益期间可相应分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。

本次评估参照电子元器件行业经营规律采用永续年期作为收益期，且分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。其中，第一阶段为 2012 年 9 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2018 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

（三）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量＝税后净利润＋利息费用×（1－所得税率）＋折旧与摊销－资本性支出－营运资金增加

未来收益的确定包括几个层次的预测，即营业收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业税金及附加、折旧与摊销、资本性支出和营运资金变动额等的预测和估算。

（四）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

WACC＝（Re×We）＋Rd×（1－T）×Wd

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司负息负债成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估中的公司普通权益资本成本（Re）采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，CAPM 可用下述公式表示：

Re＝Rf＋β ×（Rm－Rf）＋Rc

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率，亦即股权回报率

（Rm－Rf）为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

CAPM 是取之于资本市场的理论模型，一般情况下，是取自资本市场的长期分析数据。在我国，资本市场的建立距今已有十几年，其公开数据可以满足评估需要，但由于我国资本市场数据与公开市场的要求存在一定的差距，从公开市场所要具备的条件来看，目前尚没有其他可以替代的市场数据来源，因此，通过分析资本市场数据的情况获取能够基本满足评估需要的资本市场分析数据及分析结论，是目前可以采纳的一种途径。

1.无风险报酬率 Rf

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限在 10 年期及以上年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。

2.企业风险系数β

所谓风险系数（Beta:β ）指用以衡量一种证券或一个投资证券组合相对总体市场的波动性的一种证券系统性风险的评估工具，通常用 β 系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算 β 系数时通常涉及统计期间、统计周期和相对指数三个指标，本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

次在计算 β 系数时采用评估基准日前 60 个月作为统计期间，统计间隔周期为月度，相对指数为上证指数或深圳综合指数。本次评估采取同花顺资讯提供的数据。

3.市场平均收益率 Rm

市场平均收益率，亦即股权回报率，是以一定时期内中国沪深股票市场收益率的几何平均数为基础，通过对沪深股市收益率进行简单算数平均，以计算的算数平均值作为市场收益率。

4.企业特定风险调整系数 Rc

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系。可以看出规模超额收益率在净资产规模低于 10 亿时呈现下降趋势，当净资产规模超过 10 亿后不再符合下降趋势。我们可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与净资产之间的回归方程如下：

Rs =3.139%-0.2485%×NA

其中： Rs: 公司规模超额收益率； NA:为公司净资产账面值（NA<=10 亿）。

根据以上结论，我们将被评估企业评估基准日净资产规模平均值代入上述回归方程 即可计算被评估企业的规模超额收益率。本次评估我们仅以被评估企业的规模超额收益率作为企业特定风险调整系数 Rc 的值。

5.非经营性资产（非经营性负债）价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产不产生直接效益。对该类资产单独评估。

非经营性负债是指与企业经营性资产无直接关系的，超过企业经营所需的负债，对该类负债单独评估。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

五、本次评估所适用的前提条件

1.假定振华红云将保持持续经营状态。

2.假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律或法规将会颁布。

3.从2012年9月1日至2017年12月31日的预测中所采用的会计政策与振华红云以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

4.假定振华红云管理层不发生重大的变化。

5.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

6.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

7.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

8.除在评估报告中已有揭示以外，假定振华红云已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规。

9.本公司对市场情况的变化不承担任何责任亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

10.假定振华红云股东负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

11.我们对价值的估算是根据2012年8月31日本地货币购买力作出的，且假定现金流在年中发生。

12.委托方确认本公司并不是鉴定环境危害和合规性要求对被分析资产产生影响的专家，在此，本评估报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。

13.假设振华红云对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

14.本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

15.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方之间充分揭示的前提下做出的。

16.在振华红云管理层的要求下，我们根据对振华红云历史经营状况、历史财务数据的了解以及与振华红云管理层的讨论和询问，协助振华红云编制了五年的现金流量预测。对此，振华红云管理层提供并认同预测中的有关假设。

17.国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

18.委托方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

19.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

六、收益额分析预测

（一）分析预测基础

振华红云为电子元器件生产企业，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业的收益，本次评估拟取收益额为企业自由现金流。收益额的计算公式：

企业自由现金流量＝净利润＋利息费用×（1-所得税税率）＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金追加额

（二）预期收益的确定

未来收益的确定包括几个层次的预测，即营业收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业税金及附加、折旧与摊销、资本性支出和营运资金变动额等的预测和估算。

（三）收入成本费用预测

1.业务收入预测

振华红云的营业收入主要为产品销售收入，主要产品包括蜂鸣器、电容器和避雷器等。

1.1 生产能力

1.1.1 压电陶瓷蜂鸣片：压电陶瓷蜂鸣片是由压电陶瓷片与金属片相粘结而成，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

具有功耗低、寿命长等特点。广泛应用于通讯、家用电器、电子玩具及各种电子仪器、设备中作发音体系之用。振华红云压电陶瓷蜂鸣片现有年产能 2.5 亿只，技改项目实施完成后可达到 5 亿只。其中二五牌压电陶瓷蜂鸣片大量产品出口欧美、东南亚和港澳台地区。

1.1.2 压电陶瓷蜂鸣器：压电陶瓷蜂鸣器是由压电陶瓷蜂鸣片和共鸣腔与相应用的振荡电路组合成的音响器件，带驱动电路的称为有源压电陶瓷蜂鸣器，不带驱动电路的称为无源压电陶瓷蜂鸣器（压电振铃）。具有结构紧凑，密封性好，不产生电火花干扰，功耗低、防震、防水、可靠性高等特点。广泛应用于微波炉、洗衣机等家用电器，各种音频及视频仪器、通讯终端及各种电子仪器仪表中作音响器之用。现年产能 1 亿只。

1.1.3 瓷介电容器：振华红云生产的 1 类、2 类、3 类圆片高中低压瓷介电容器具有各种温度系数组别，产品体积小、电容量大、耐电压高，广泛应用于各种电子设备、仪器仪表中。年生产能力为 2 亿只。

1.1.4 氧化锌避雷器：氧化锌避雷器是电力系统用的过电压防护电器，它广泛使用于保护相应电压等级输配电线路、电站、补偿电容器组等电气设备的暂时过电压，雷电过电压和操作过电压的绝缘受损的保护，特别适用于开关柜、真空断路器、电网改造、电气化铁路及紧凑型输变电线路设备的过电压保护。振华红云 0.22KV～220kV 交流系统用复合外套（YH 系列）金属氧化物避雷器年产能 9.2 万台。

1.2 行业分析

据“2009 年版中国电声器件市场竞争研究报告”和“2009 年版中国手机用电声器件市场竞争研究报告”资料统计，2010 年国内市场约需电声器件 49.2 万只，并预测今后五年内每年将有 15%左右的增长。目前振华红云的市场份额只有 5%左右。

国内生产压电陶瓷蜂鸣器片及器件厂家较多，但形成一定规模的企业只有几家，其中广州杰赛电子材料有限公司、肇庆捷成电子科技有限公司、昆山晶丰电子公司是本行业实力和规模较大的企业，广州杰赛电子材料有限公司、肇庆捷成电子科技有限公司、昆山晶丰电子公司是私营企业，振华红云是最大的国有独资压电陶瓷蜂鸣片及器件生产企业。

1.3 振华红云以前年度收入情况及未来收入预测

由于振华红云于 2011 年 12 月 31 日改制，本次评估基准日为 2012 年 8 月 31 日，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

审计机构对基准日及 2011 年和 2010 年的会计报表进行了追溯调整。故本次评估历史数据以 2010 年、2011 年及基准日共两年加一期数据为准。2009 年及以前年度数据不再作为评估的依据。

振华红云建于 1966 年，原生产经营地址在贵州省凯里市白午乡翁义村，地理及气候环境十分恶劣，洪水与泥石流频繁发生，交通及通讯（信）极为不便和落后。因此，在计划经济转轨市场经济过程中，振华红云军品生产受到严重影响，任务逐年萎缩。为了公司生存和发展，经国家计委批准 2004 年振华红云实现了调整，转移到了贵阳市乌当区振华工业园区。

随着生产和工作环境的改善，振华红云生产经营情况得到了较好发展，军品生产任务也开始恢复并逐年增加。2010 年实现军品销售收入 85.5 万元，是当年营业收入 3,535.46 万元的 2.42%;2011 年实现军品销售收入 114 万元，是当年营业收入 4,203.19 万元的 2.71%；2012 年实现军品销售收入 167 万元，是当年主营业务收入 4,445.19 万元的 3.75%。

2010 年至 2012 年军品收入和军品成本、民品收入和民品成本占比如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2010 年		2011 年		2012 年	
1	营业收入	3,535.46		4,203.19		4,445.19	
2	营业成本	2,822.2		3388.9		3371.67	
3	营业成本率（%）	79.83		80.64		75.85	
4	其中：	军品	民品	军品	民品	军品	民品
5	营业收入	85.5	3,449.46	113.9	4060	166.5	4180.2
6	营业成本	31.5	2790.70	55.5	3333.4	64.7	3306.98
7	营业成本率（%）	36.84	80.89	48.73	82.10	38.86	79.03

从以前年度历史数据可看出振华红云军品销售收入的增长情况， 2011 年军品销售增长率为 33.22%，2012 年军品销售增长率为 46.18%。截止 2013 年 5 月末（期后）振华红云已签订军品生产任务合同 139 万元，是 2012 年同期军品销售收入的 2 倍，预计 2013 年军品销售收入可达到 300 万元以上，根据军品生产的发展趋势，预计 2014

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年军品销售增长率为 50%，在预测期后逐渐回落，2015 年军品销售增长率预计为 40%，2016 年军品销售增长率预计为 30%，2017 年军品销售增长率预计为 15%。

从以前年度历史数据可看出振华红云民品销售收入的增长情况，2011 年民品销售增长率为 18.53%，2012 年民品销售增长率为 4.63%。加权平均增长率为 10.19%。因此，本次评估，根据企业的历史经营状况，分析企业的未来发展规划及企业管理层批准的未来收益预测情况，对企业未来民品营业收入预测如下：

2012 年 9-12 月的民品营业收入以企业实际发生数据为准，2013-2014 年预计民品营业收入将以 10%的增长率发展，到 2015 年，企业经营状况逐渐趋于稳定，增长率将放缓，因此预测 2015 年的民品营业收入增长率为 8%，2016 年的民品营业收入增长率为 6%。2017 年的民品营业收入增长率为 3%。到 2018 年，预计企业基本达到稳定经营阶段，因此，假设 2018 年及以后年度企业收益状况维持 2017 年的水平并永续经营。未来年度的预测数据见下表：

金额单位：人民币万元

年度/项目	预测年度					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入合计	1,582.46	5,006.56	5,627.22	6,221.39	6,745.88	7,046.53
其中：军品收入	59.27	300.00	450.00	630.00	819.00	941.85
军品收入增长率		80.18%	50.00%	40.00%	30.00%	15.00%
民品收入	1,523.19	4,706.56	5,177.22	5,591.39	5,926.88	6,104.68
民品收入增长率		10.00%	10.00%	8.00%	6.00%	3.00%
收入增长率	47.41%	12.63%	12.40%	10.56%	8.43%	4.46%

2.营业成本

振华红云的营业成本主要为材料费、人工费、制造费用、燃料、动力等，以前年度的营业业务成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	历史年度		
	2010 年度	2011 年度	2012 年
合计	2,822.20	3,389.32	3,371.68
军品成本	31.50	55.50	64.60
军品成本/军品收入	36.84%	48.73%	38.86%
民品成本	2,790.70	3,333.82	3,306.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

民品成本/民品收入	80.89%	81.53%	77.29%
成本占收入比重	79.83%	80.64%	75.85%

从以前年度历史数据可看出振华红云军品营业成本与军品营业收入的占比情况，振华红云前几年军品营业成本与军品营业收入的比例，2010 年为 36.84%,2011 年为 48.73%，2012 年为 38.86%。本次评估，根据企业的历史经营状况，分析企业的未来发展规划及企业管理层批准的未来收益预测情况，预测未来五年品营业成本与军品营业收入比率为 38%。

从以前年度历史数据可看出振华红云民品营业成本与民品收入的占比情况，振华红云前几年民品营业成本与民品收入的比例，2010 年为 80.89%,2011 年为 81.53%，2012 年为 77.29%。本次评估，根据企业的历史经营状况，分析企业的未来发展规划及企业管理层批准的未来收益预测情况，预测未来五年民品营业成本与民品收入比率为 77%。

未来年度的预测数据见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测年度					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
合计	1,114.19	3,738.05	4,157.46	4,544.77	4,874.92	5,058.51
军品成本	21.38	114.00	171.00	239.40	311.22	357.90
军品成本/军品收入	36.00%	38.00%	38.00%	38.00%	38.00%	38.00%
民品成本	1,092.81	3,624.05	3,986.46	4,305.37	4,563.70	4,700.61
民品成本/民品收入	72.00%	77.00%	77.00%	77.00%	77.00%	77.00%
成本占收入比重		74.66%	73.88%	73.05%	72.27%	71.79%

3.营业税金及附加的预测

根据振华红云提供的财务报表，公司的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。其中增值税税率为 17%，城建税按增值税应纳税金的 7%计提，教育费附加和地方教育费附加按 3%和 2%计提。本次评估，根据振华红云前三年营业税金及附加与营业收入的比率，预测以后年度营业税金及附加与营业收入的比率为 0.579%。未来年度的预测数据见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

金额单位：人民币万元

项目名称	2012 年 9-12 月度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
销售税金及附加	10.61	28.99	32.58	36.02	39.06	40.80

4.营业费用

振华红云营业费用主要包括职工薪酬、差旅费、销售服务费、运输费、业务经费、办公费、包装费、修理、展位费等。以前年度营业费用构成如下表：

2010 年-2012 年 8 月营业费用明细表

金额单位：人民币万元

年度/项目	历史年度		
	2010年	2011年	2012年 1-8 月
差旅费	70.16	66.80	64.14
职工薪酬	61.73	65.19	41.19
销售服务费	91.13	51.84	31.73
运输费	43.93	49.31	31.02
业务经费	6.15	11.76	16.45
其他	10.37	11.52	8.75
包装费	4.96	4.76	3.74
办公费	5.34	5.21	2.23
展览费	0.52	1.22	0.26
修理费	0.84	0.83	0.11
合计	295.13	268.44	199.62

根据历史年度营业费用与营业收入的占比，确定未来年度营业费用占营业收入的比例为 7.00%，未来五年的年营业费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
销售费用	128.38	354.06	397.96	439.98	477.07	498.33

5.管理费用

振华红云管理费用主要包括折旧、职工薪酬、技术开发费、运输费、差旅费、办

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公费、业务招待费、土地使用税、其他等。以前年度管理费用如下表：

2010 年-2012 年 8 月管理费用明细表

金额单位：人民币万元

年度/项目	历史年度		
	2010年	2011年	2012年 1-8 月
一、固定费用	70.40	67.17	40.27
折旧	70.40	67.17	40.27
二、变动费用	510.99	470.47	274.71
职工薪酬	245.04	157.43	183.37
业务招待费	18.81	25.14	23.59
技术开发费用	156.32	167.21	20.93
房产税	8.20	8.66	6.99
差旅费	3.83	9.09	6.61
运输费	14.79	11.04	5.89
排污费	3.31	2.69	5.51
土地使用税	8.80	8.82	4.61
办公费	3.34	5.42	3.06
其他	48.54	74.97	14.15
合计	581.39	537.64	314.98

通过对企业前三年管理费用中固定费用与变动费用的分析，固定费用按基准日状况为准，变动部分根据历史年度变动费用占收入的比例进行预测，未来年度管理费用的预测值如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
管理费用	310.89	516.00	572.48	626.55	674.28	701.64

6.财务费用

基准日账面上的财务费用主要为利息，金额 893,771.94 元。基准日企业共有短期借款 11 笔，金额共计 26,600,000.00 元。借款发生日期大多在 2012 年，到期日大多在 2013 年，本次评估根据每笔借款的金额和利率逐笔计算未来利息费用，预测结果如下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

金额单位：人民币万元

项目名称	2012 年 9-12 月度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
利息支出	57.96	173.89	173.89	173.89	173.89	173.89

7.所得税

2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》明确企业所得税的税率为 25%。企业生产经营不存在国家政策、法规的限制和优惠，因此，以后年度企业所得税均按税率 25%预测。预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
所得税费用	-	48.89	73.21	100.04	126.67	143.34

8.资本性支出和折旧

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。评估基准日，振华红云固定资产账面原值 33,213,134.81 元，净值 19,676,486.15 元。

振华红云不需追加固定资产投资，为维持持续经营，需要进行更新固定资产支出，本次评估预计企业未来固定资产按基准日折旧额进行折旧。更新支出按年金法预计，即以未来每年支出年金折现额作为固定资产更新支出补偿方式。

资本性支出预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
资本性支出	52.09	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28

固定资产折旧预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年 度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
折旧	82.45	247.35	231.93	231.93	231.93	231.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8.营运资金

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的应收账款、预付账款、货币资金、存货、应付账款、预收账款等因素的影响。根据各种因素占营业收入的比例测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金－上一年度需要的营运资金

通过分析评估基准日的营运资金数据，本次按以前年度营运资金所涉及科目的周转率预测营运资金追加额。营运资金追加额预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营运资金追加额	-280.48	273.38	352.40	335.74	296.05	169.56

七、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

1.折现率计算公式：

WACC＝（Re×We）＋〔Rd×（1－T）×Wd〕

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

Re＝Rf＋β ×（Rm－Rf）＋Rc

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为有杠杆的企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

（Rm－Rf）为市场风险溢价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

Rc 为企业特定风险调整系数。

2.折现率的确定

2.1 无风险报酬率的确定。

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限在 5 年期及以上年期的国债，并计算其到期收益率，取上述国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，请详见《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.87%作为本次评估的无风险收益率。

国债到期收益率计算表

国债名称	代码	年利率 (%)	期限	剩余期限	到期收益率(%)
国债1014	101014	4.03	50	47.76	4.03%
国债0303	100303	3.4	20	10.63	3.48%
07国债13	10713	4.52	20	14.97	4.52%
07国债06	10706	4.27	30	24.73	4.27%
06国债(9)	10609	3.7	20	13.83	3.70%
05国债(4)	10504	4.11	20	12.71	3.63%
03国债(3)	10303	3.4	20	10.63	3.47%
					3.87%

注：以上数据来源于和讯网站。

2.2 市场收益率

市场收益率是以一定时期内中国沪深股票市场收益率的几何平均数为基础，通过对沪深股市收益率进行简单算术平均，以计算的算术平均值作为市场收益率。

为了使计算结果具有代表性（即：能够反应市场整体收益状况），评估人员以上证指数和深圳成分指数为对象，计算市场收益率如下：

市场	起始时间	指数(收盘价)	截止时间	指数(收盘价)	基准日成交金额(亿元)	收益期(月)	收益率(月)	收益率(年)
上证市场	1992年1月31日	313.24	2012年8月31日	2047.52	3526978.75	244	0.77%	9.67%
深证市场	1991年4月30日	1004.75	2012年8月31日	8210.99	3898083	253	0.83%	10.48%
按成交金额加权平均								10.10%

注：以上数据来源于 STOCK.SOHU.COM 网站。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

我们以 10.10%作为本次评估的市场收益率。

2.3 风险报酬系数（Beta:β ）

所谓风险系数（Beta:β ）指用以衡量一种证券或一个投资证券组合相对总体市场的波动性的一种证券系统性风险的评估工具，通常用 β 系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算 β 系数时通常涉及统计期间、统计周期和相对指数三个指标，本次在计算β 系数时采用评估基准日前 60 个月作为统计期间，统计间隔周期为月度，相对指数为上证指数或深圳综合指数。

选取电子元器件行业进行调整确定行业的无杠杆β 系数，根据被评估单位的资本结构计算出被评估单位的有杠杆β 系数。计算过程如下：

电子元器件行业β 系数：

板块名称		电子器件制造业
证券数量		77
标的指数		上证指数
计算周期		月
时间范围		
	从	2007-8-31
	至	2012-8-31
收益率计算方法		普通收益率
加权方式		算数平均
加权原始 Beta		0.9956
加权调整 Beta		0.9971
加权剔除财务杠杆原始 Beta		0.4956
加权剔除财务杠杆调整 Beta		0.6621

根据来源于(同花顺)iFinD 资讯的数据，我们得出行业无杠杆β 系数平均值。

无杠杆β 系数=0.6621。

通过以下公式，将无财务杠杆 β 系数转换成有财务杠杆的 β 系数，无财务杠杆的 β 与有财务杠杆的 β 的转换可由下面公式得出：

β 1/β u=1+D/E×（1-T）

式中：β 1—有财务杠杆的 β ；

β u--无财务杠杆的 β ；

D—有息负债现时市场价值；

E—所有者权益现时市场价值；

T—所得税率。

企业的资本结构（D/E）：主要结合企业的贷款情况、目前的盈利情况、管理层未

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

来的筹资策略等确定，所有者权益现时市场价值采用账面值来确定。

有杠杆β 系数=0.6621×（1+2,660.00/4,075.59×（1-25%））=0.9862。

2.4 公司风险调整系数的确定

公司规模风险报酬

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系。可以看出规模超额收益率在净资产规模低于 10 亿时呈现下降趋势，当净资产规模超过 10 亿后不再符合下降趋势。我们可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与净资产之间的回归方程如下：

Rs=3.139%-0.2485%×NA （R2=90.89%）

其中： Rs:公司规模超额收益率；NA:为公司净资产账面值（NA≦10 亿）。

根据以上结论，我们将被评估企业评估基准日净资产规模平均值代入上述回归方程 即可计算被评估企业的规模超额收益率。本次评估我们仅以被评估企业的规模超额收益率。本次评估我们仅以被评估企业的规模超额收益率作为其特有风险超额收益率 Rs 的值。

则：Rs=3.04%

2.5 债务资本成本报酬率

根据企业财务信息，振华红云短期借款平均债务利率为 6.53%。

2.6 折现率的确定

折现率以加权平均资金成本确定。

对比公司名称				被评估单位
有息债务				2,660.00
债务价值比例				39.49%
净资产账面值				4,075.59
净资产账面值比例				60.51%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

无杠杆调整的 β（根据同花顺资讯提供）				0.6621
适用于委估企业的含杠杆的β				0.9862
无风险收益率	3.87%	公司所得税率		25%
股权市场收益率	10.10%	股权收益率		13.06%
规模风险报酬率	3.04%	债权收益率		6.53%
个别风险报酬	0.00%	加权平均资金成本 WACC		9.83%

故本次评估采用的 WACC 折现率为 9.83%。

八、非经营性资产的评估

企业的非经营性资产为长期股权投资、递延所得税资产和在建工程。

根据资产基础法中对长期股权投资、递延所得税资产和在建工程的评估，长期股权投资评估值为 1,984.43 万元，递延所得税资产为 40.07 万元，在建工程评估值为 537.72 万元。

九、非经营性负债的评估

振华红云非经营性负债为应付利息、应付股利和长期应付款。根据资产基础法的评估结果，应付利息、应付股利和长期应付款的评估值分别为 28.86 万元、89.43 万元和 759.69 万元。

十、有息负债评估

有息负债为短期借款，账面值 2,660.00 万元，评估值为 2,660.00 万元。

十一、收益法评估结果

收益法评估结果计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期						
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	稳定增长年度
营业收入	1,582.46	5,006.56	5,627.22	6,221.39	6,745.88	7,046.53	7,046.53
营业成本	1,114.19	3,738.05	4,157.46	4,544.77	4,874.92	5,058.51	5,058.51
营业税金及附加	10.61	28.99	32.58	36.02	39.06	40.80	40.80
销售费用	128.38	354.06	397.96	439.98	477.07	498.33	498.33
管理费用	310.89	516.00	572.48	626.55	674.28	701.64	701.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

财务费用	57.96	173.89	173.89	173.89	173.89	173.89	173.89
营业利润	-39.57	195.56	292.85	400.18	506.66	573.36	573.36
利润总额	-39.57	195.56	292.85	400.18	506.66	573.36	573.36
所得税费用	0.00	48.89	73.21	100.04	126.67	143.34	143.34
净利润	-39.57	146.67	219.64	300.13	380.00	430.02	430.02
加回：折旧	82.45	247.35	231.93	231.93	231.93	231.93	231.93
利息费用	43.47	130.42	130.42	130.42	130.42	130.42	130.42
扣减：资本性支出	52.09	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28
营运资金追加额	-280.48	273.38	352.40	335.74	296.05	169.56	
企业自由现金流量	314.74	94.78	73.31	170.47	290.02	466.54	636.10
折现率（WACC）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
折现年限	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	
折现系数	0.98	0.93	0.84	0.77	0.70	0.64	6.51
企业自由现金流现值	308.45	88.15	61.58	131.26	203.01	298.59	4,141.01
企业自由现金流现值和							5,232.03
加：溢余资产							1,984.43
其中：长期股权投资							1,984.43
减：溢余负债							0.00
加(减)：非经营资产负债净值							-300.18
减：付息债务							2,660.00
企业全部股权价值：							4,256.28
净资产账面价值							4,075.59
收益法评估增值额							180.69
收益法评估增值率							4.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

(一)评估结论

1.资产基础法评估结论

在评估基准日 2012 年 8 月 31 日资产总额账面值 9,233.88 万元，评估值 9,535.90 万元，评估增值 302.02 万元，增值率 3.27%。

负债总额账面值 5,158.29 万元，评估值 5,158.29 万元，评估无增减。

净资产账面值 4,075.59 万元，评估值 4,377.61 万元，评估增值 302.02 万元，增值率 7.41 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

被评估单位：振华红云　　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
1	流动资产	4,373.75	4,492.83	119.08	2.72
2	非流动资产	4,860.13	5,043.07	182.94	3.76
3	长期股权投资	2,260.90	1,984.43	-276.47	-12.23
4	固定资产	1,967.65	2,425.48	457.83	23.27
5	在建工程	537.72	537.72	-	-
6	无形资产		8.10	8.10	
7	长期待摊费用	47.27	47.27	-	-
8	递延所得税资产	46.59	40.07	-6.52	-13.99
9	**资产总计**	9,233.88	9,535.90	302.02	3.27
10	流动负债	4,398.60	4,398.60		
11	非流动负债	759.69	759.69		
12	**负债合计**	5,158.29	5,158.29		
13	**净资产（所有者权益）**	4,075.59	4,377.61	302.02	7.41

2.收益法评估结论：

采用收益法对振华红云的股东全部权益价值的评估值为 4,256.28 万元，评估值较账面净资产增值 180.69 万元，增值率 4.43%。评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3.对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为-121.33 万元，差异率为-2.77%，差异的主要原因：

（1）资产基础法的价值内涵

资产基础法也称成本法，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。资产基础法的价值内涵主要是从评估基准日振华红云重新购建的角度体现企业资产价值。

（2）收益法的价值内涵

收益法是指通过估算被评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。即在企业现有组织结构、产品结构、经营规模和经营方式等的基础上，考虑企业未来可预计的发展潜力和可推测的主要产品的市场供求关系和价格行情，预计未来若干年的收益，并进行折现所得的价值。

收益法的价值内涵是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

（3）最终评估结果的确定及理由

鉴于以下原因，我们认为采用资产基础法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终结果，供报告使用者参考。

①资产基础法是将各项单项资产的价值加和扣减负债后得出企业股东全部权益的价值，能反映基准日资产及负债的市场价值。

②收益法是评估资产未来预期收益的折算价值，未来收益受市场条件的影响较大，对企业未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性。

评估人员认为，两种评估方法的差距不大，受国家整体宏观经济的影响，未来企业的收入具有不确定性，影响收益法的准确性，故本次评估结论不采用收益法的评估结果。

综上所述，本次评估选用资产基础法的评估结果。

振华红云股东全部权益评估价值为 4,377.61 万元，人民币大写金额为**肆仟叁佰**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

柒拾柒万陆仟壹佰元整。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1.流动资产

流动资产评估增值 119.07 万元，增值率 2.72%。

增值原因：一是应收账款和其他应收款按其可回收的金额确认评估值，将坏账准备评估为零。应收账款和其他应收款企业计提了坏账准备,由于计提坏账准备的金额和不可收回金额不同而产生差异；另一方面是由于产成品的账面值是成本价格，而评估时按照市场价格扣减相关税费和销售费用进行估算，因此产成品评估值包含了尚未实现的利润，因此造成存货评估增值。

2.长期股权投资

长期股权投资评估减值 276.47 万元，减值原因一是由于对厦门达真电机有限公司的投资持股比例仅为 19.34%，由于客观条件未能对被投资单位进行整体评估，而是以被投资单位账面净资产和持股比例计算长期投资评估值。二是由于对贵州红怡电子有限公司的长期投资，由于被投资单位已注销，评估值按零计所造成减值。

3.固定资产

3.1 房屋建筑物

房屋建筑物评估增值 307.77 万元，增值率 27.43%。

增值原因主要是由于宿舍楼采用市场法评估，房地产价格上涨，而账面价值是折旧后价值，因此造成增值。

3.2 机器设备

机器设备评估增值 153.24 万元，增值率 19.62%。

评估增值主要是由于会计折旧年限短于评估所采用的经济寿命年限所致。

3.3 车辆

车辆评估减值 0.21 万元，减值率 0.55%。

评估减值主要是由于车辆价格下降所致。

3.4 电子设备

电子设备评估减值 2.97 万元，减值率 11.49%。

评估减值是因为该类设备的重置价降低所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4.无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产评估增值 8.10 万元，系将账面未记录的专利技术评估所致。

5.递延所得税资产

递延所得税资产评估减值 6.52 万元，减值率 13.98%。

减值原因是应收账款按可回收价值确定评估值，部分应收账款确认为坏账损失，对于应收账款评估值与账面价值的差异重新计算递延所得税资产所致。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站