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华联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 3-031 号

（资产评估报告共分三册，本册为第二册）

第一册　资产评估报告

第二册　资产评估说明

第三册　资产评估明细表

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 9

一、资产清查核实内容 9
二、实物资产分布情况及特点 9
三、影响资产清查的事项 13
四、资产清查的过程与方法 14
五、资产清查结论 16

第五部分 资产基础法评估技术说明 19

一、流动资产评估技术说明 19
二、 长期股权投资评估技术说明 25
三、投资性房地产评估技术说明 25
四、房屋建筑物评估技术说明 37
五、机器设备评估技术说明 57
六、在建工程评估技术说明 76
七、其他无形资产评估说明 78
八、递延所得税资产评估技术说明 84
九、负债评估技术说明 85
十、企业价值成本法评估结论 88

第六部分 收益法技术说明 89

一、公司概况 89
二、行业分析 90
三、企业分析 96
四、评估方法 98
五、本次评估所适用的前提条件 102
六、收益额分析预测 104
七、折现率的确定 114
八、非经营性资产的评估 118
九、非经营性负债的评估 118
十、有息负债评估 118
十一、振华华联股东全部权益价值收益法评估计算 119

第七部分 评估结论及其分析 121

一、评估结论 121
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因 122

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

本部分内容由资产评估委托方中国振华电子集团有限公司（以下简称“振华集团”）、中国振华（集团）科技股份有限公司（以下简称“振华科技”）和被评估单位贵州振华华联电子有限公司（以下简称“振华华联”）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拟转让持有的贵州振华华联电子有限公司的股权，因此需要对贵州振华华联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

评估对象为贵州振华华联电子有限公司于评估基准日的股东全部权益。

贵州振华华联电子有限公司于评估基准日的股东全部权益账面金额 15,297.86 万元，贵州振华华联电子有限公司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华联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 22,833.67 万元，负债总额账面值 7,535.81 万元，所有者权益账面值 15,297.86 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 1-3067 号的无保留意见专项审计报告。资产评估申报汇总表账面值为审计后账面值。

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	9,367.27
2	货币资金	1,689.29
3	应收票据	421.59
4	应收账款	3,180.01
5	预付账款	641.60
6	其他应收款	981.71
7	存货	2,453.07
8	二、非流动资产合计	13,466.40
9	长期股权投资	6.90
10	投资性房地产	349.92
11	固定资产	11,741.10

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

12	在建工程	1,185.99
13	无形资产	101.37
14	递延所得税资产	81.12
15	**三、资产总计**	**22,833.67**
16	四、流动负债合计	3,969.13
17	短期借款	1,907.00
18	应付账款	389.97
19	预收账款	240.50
20	应交税费	43.11
21	应付利息	25.34
22	应付股利	373.81
23	其他应付款	989.40
24	五、非流动负债	3,566.68
25	长期应付款	901.68
26	其他非流动负债	2,665.00
27	**六、负债合计**	**7,535.81**
28	**七、净资产(所有者权益)**	**15,297.86**

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、产成品和在产品，品种数量较多。原材料主要为生产通用机电元件类产品用的有色金属、继电器、变压器和扭子开关等，存放在原材料仓库，多数为近期购买，可以正常使用。少部分存放时间久远，已无法正常使用。产成品主要有钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、连接器等五大类，均属通用机电元件类产品，存放在成品仓库。在产品为在生产中的半成品，主要分布生产车间。

2.固定资产

2.1 房屋建筑物

房屋建筑物共计 62 座，其中 49 座已取得房产证，其余的被评估单位提供了房屋建筑物产权证明。房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m2 或 m3
1	(凯房字 1187)	压胶仓库	砖木一层	1986 年 10 月	1,056.00
2	(凯房字 201200013)	技术大楼（1.2.3.4.5.6 层）	六层框架	1995 年 10 月	4,716.00
3	(凯房字 551)	金工厂房（1-2）	混合结构	1991 年 10 月	2,392.00

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

4	(凯房字 1185)	备料厂房	砖木	1985 年 8 月	1,051.00
5	(凯房字 1179)	压胶厂房	框架 1-3 层	1992 年 8 月	1,928.00
6	(凯房字 550)	装配厂房	框架 3-4 层	1991 年 6 月	4,527.00
7	(凯房字 542)	锻工房	混合一层	1986 年 5 月	424.00
8	(凯房字 201200020)	工模具厂房	框架三层	1994 年 6 月	3,742.00
9	(凯房字 549)	机修	混合二层	1986 年 6 月	724.00
10	(凯房字 537)	机修厂房	混合一层	1986 年 3 月	1,373.00
11	(凯房字 201200019)	锅炉房及地磅房	框架	1992 年 9 月	1,391.00
12	(凯房字 201200017)	空压站	砖混	1990 年 10 月	248.00
13	(凯房字 536)	变电站	砖木一层	1973 年 12 月	103.00
14	(凯房字 201200018)	变电站	砖混二层	1984 年 4 月	377.00
15	(凯房字 500)	生活区变电站	砖混一层	1991 年 10 月	54.00
16	(凯房字 501）	生活区变电站	砖混一层	1991 年 6 月	54.00
17	(凯房字 543)	深井房	混合 1-5#	1979 年 12 月	130.00
18	(凯房字 486)	新男单工宿舍	混合五层	1994 年 11 月	2,383.00
19	无证	大塘门房	混合一层	1991 年 6 月	71.00
20	(凯房字 200901977)	新油库	混合一层	1981 年 9 月	247.27
21	(凯房字 200901984)	工艺澡堂	混合一层	1995 年 6 月	134.80
22	(凯房字第 200901983)	厂房	混合二层	1998 年 6 月	1,177.00
23	(凯房字 201200021)	热处理厂房	框架一层	1992 年 12 月	905.00
24	(凯房字 538)	电镀厂房	混合一层	1986 年 1 月	895.00
25	(凯房字 509)	工具车间	混合一层	1981 年 8 月	371.00
26	(凯房字 511)	压胶厂房	混合二层	1981 年 8 月	280.00
27	(凯房字 512)	压胶厂房	混合一层	1981 年 8 月	288.00
28	(凯房字 513)	化工库	混合一层	1981 年 8 月	280.00
29	(凯房字 545)	老办公楼	混合二层	1985 年 12 月	1,313.00
30	(凯房字 1191)	厂大门房	混合一层	1995 年 11 月	116.00
31	无证	变电站	砖混一层	2004 年 6 月	100.00
32	(凯房字 539)	污水分析房	混合二层	1984 年 10 月	345.00
33	(凯房字 540)	酸洗间	混合一层	1986 年 6 月	78.00
34	(凯房字 506)	金属库	混合一层	1984 年 11 月	229.00
35	(凯房字 508)	工具车间	混合二层	1981 年 8 月	501.00
36	(凯房字 510)	工具库附楼	混合一层	1981 年 8 月	311.00
37	(凯房字 517)	金工厂房	混合一层	1981 年 8 月	218.00
38	(凯房字 528)	变电站	混合一层	1981 年 7 月	101.00
39	(凯房字 544)	加压站房	砖木一层	1984 年 11 月	91.00

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

40	(凯房字 547)	精磨车间	混合一层	1984 年 11 月	506.00
41		汽车库变电站	混合一层	1984 年 11 月	79.00
42	(凯房字 1188)	循环水泵房	混合一层	1981 年 7 月	59.00
43		装配厂房	混合二层	1981 年 8 月	438.00
44	(凯房字 524)	装配厂房	混合二层	1981 年 8 月	438.00
45	(凯房字 525)	例行试验室	混合一层	1981 年 7 月	256.00
46	(凯房字 526)	木工房	砖木一层	1984 年 11 月	392.00
47	(凯房字 504)	基建办公室	砖木一层	1981 年 8 月	196.00
48	(凯房字 503)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
49	(凯房字 487)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
50	(凯房字 488)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
51	(凯房字 489)	大学生宿舍	砖木一层	1984 年 11 月	284.00
52	凯房字 511	变电站	混合二层（老设计所）	1984 年 11 月	
53	西安市房权证高新区字第 1075104009-13-1-21402-1	西安办事处购房产		2010 年 12 月	99.93
54		厕所		1998 年 3 月	47.00
55		厂区道路		1985 年 6 月	
56		污水处理池		1984 年 11 月	
57		厕所		1981 年 7 月	
58		厕所		1991 年 2 月	
59		锅炉房烟囱		1986 年 6 月	
60		高位水池		1984 年 4 月	
61		厂房大门		1987 年 5 月	
62		排水沟(1600M)		1984 年 4 月	

2.2 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 635 台（套）、运输车辆 12 辆、电子设备 170 台（套）。

机器设备主要有电镀线、数控电火花机床、数控慢走丝机床、数控线切割机床等生产设备，机器设备购置于 1985 年至 2011 年间。机器设备均正常使用。

车辆设备包括别克轿车和丰田轿车等车辆，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。

3.固定资产-土地

贵州振华华联电子有限公司名下土地共 5 宗，土地面积为 185,462.04 平方米。

具体情况见下表：

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

序号	土地证号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	地号	图号	使用权面积
1	州土国用（2004）第凯 00550 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	5#深井	-	143.32
2	州土国用（2004）第凯 00551 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	1#深井	-	64.14
3	州土国用（2004）第凯 00552 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	2#深井	-	96.79
4	州土国用（2004）第凯 00555 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	机房	授权经营	加压站	-	1,519.79
5	州土国用（2004）第凯 00569 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	工业	授权经营	3	95.55-10100	183,638.00
合计								185,462.04

注：土地原为按作价出资入股方式作为国有资本投入，但企业一直没进行变更。直到 2012 年 10 月份土地证才变更完毕。原土地证的性质为划拨，变更后土地性质为作价出资入股。

4.账面上没有反映的无形资产—专利技术共 12 项，放弃权利 3 项。基本情况如下：

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)	状态
关节助动康复器	ZL2005 2 0006032.9	实用新型	2005/03/01	2006/04/05	10	3	放弃权利
关节功能塑料夹板	ZL2005 2 0006033.3	实用新型	2005/03/01	2006/03/29	10	3	放弃权利
银铜稀土合金材料	ZL2007 1 0065625.6	发明	2007/01/19	2008/12/03	20	14	昆明贵金属研究所许可至 2014 年 12 月
微动开关压力行程数字化综合测量仪	ZL2008 1 0068934.3	发明	2008/10/09	2010/01/13	20	15	有效
微动开关压力行程数字化综合测量仪	ZL2008 2 0096689.2	实用新型	2008/10/09	2009/07/08	10	5	放弃权利
钮子开关防碰撞、防误动作保护装置	ZL2009 2 0125277.1	实用新型	2009/03/09	2010/01/20	10	6	有效
组合式同步联动微动开关	ZL2009 2 0125278.6	实用新型	2009/03/09	2010/01/20	10	6	有效

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

热固性塑料热流道浇注系统	ZL2010 2 0298561.1	实用新型	2010/08/20	2011/04/06	10	7	有效
钮子手柄密封结构	ZL2011 2 0479624.8	实用新型	2011/11/28	2012-04-26	10	8	有效
防卡死按钮开关	ZL2011 2 0479628.6	实用新型	2011/11/28	2012/05/08	10	8	有效
断路器锁定片结构	ZL2011 2 0479631.8	实用新型	2011/11/28	2012/04/25	10	8	有效
断路器连动杆	ZL2011 2 0479634.1	实用新型	2011/11/28	2012/06/25	10	8	有效

上述专利权利人均为贵州振华华联电子有限公司(前身中国振华华联无线电器材厂)。至评估基准日，专利权利人未更名。振华华联已放弃其中三项专利，有效专利剩余 9 项。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

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、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、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、其他非流动负债)。

二、实物资产分布情况及特点

振华华联是集研制、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。

（一）存货

存货包括原材料、产成品和在产品，品种数量较多。原材料主要为生产通用机电元件类产品用的有色金属、继电器、变压器和扭子开关等，存放在原材料仓库，多数为近期购买，可以正常使用。少部分存放时间久远，已无法正常使用。产成品主要有钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、连接器等五大类，均属通用机电元件类产品，存放在成品仓库。在产品主要分布在生产车间。

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。

（二）固定资产

1.房屋建筑物

房屋建筑物共计 62 座，其中 49 座已取得房产证，其余的被评估单位提供了房屋建筑物产权证明。房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m2 或 m3
1	(凯房字 1187)	压胶仓库	砖木一层	1986 年 10 月	1,056.00

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

2	(凯房字 201200013)	技术大楼（1.2.3.4.5.6 层）	六层框架	1995 年 10 月	4,716.00
3	(凯房字 551)	金工厂房（1-2）	混合结构	1991 年 10 月	2,392.00
4	(凯房字 1185)	备料厂房	砖木	1985 年 8 月	1,051.00
5	(凯房字 1179)	压胶厂房	框架 1-3 层	1992 年 8 月	1,928.00
6	(凯房字 550)	装配厂房	框架 3-4 层	1991 年 6 月	4,527.00
7	(凯房字 542)	锻工房	混合一层	1986 年 5 月	424.00
8	(凯房字 201200020)	工模具厂房	框架三层	1994 年 6 月	3,742.00
9	(凯房字 549)	机修	混合二层	1986 年 6 月	724.00
10	(凯房字 537)	机修厂房	混合一层	1986 年 3 月	1,373.00
11	(凯房字 201200019)	锅炉房及地磅房	框架	1992 年 9 月	1,391.00
12	(凯房字 201200017)	空压站	砖混	1990 年 10 月	248.00
13	(凯房字 536)	变电站	砖木一层	1973 年 12 月	103.00
14	(凯房字 201200018)	变电站	砖混二层	1984 年 4 月	377.00
15	(凯房字 500)	生活区变电站	砖混一层	1991 年 10 月	54.00
16	(凯房字 501）	生活区变电站	砖混一层	1991 年 6 月	54.00
17	(凯房字 543)	深井房	混合 1-5#	1979 年 12 月	130.00
18	(凯房字 486)	新男单工宿舍	混合五层	1994 年 11 月	2,383.00
19	无证	大塘门房	混合一层	1991 年 6 月	71.00
20	(凯房字 200901977)	新油库	混合一层	1981 年 9 月	247.27
21	(凯房字 200901984)	工艺澡堂	混合一层	1995 年 6 月	134.80
22	(凯房字第 200901983)	厂房	混合二层	1998 年 6 月	1,177.00
23	(凯房字 201200021)	热处理厂房	框架一层	1992 年 12 月	905.00
24	(凯房字 538)	电镀厂房	混合一层	1986 年 1 月	895.00
25	(凯房字 509)	工具车间	混合一层	1981 年 8 月	371.00
26	(凯房字 511)	压胶厂房	混合二层	1981 年 8 月	280.00
27	(凯房字 512)	压胶厂房	混合一层	1981 年 8 月	288.00
28	(凯房字 513)	化工库	混合一层	1981 年 8 月	280.00
29	(凯房字 545)	老办公楼	混合二层	1985 年 12 月	1,313.00
30	(凯房字 1191)	厂大门房	混合一层	1995 年 11 月	116.00
31	无证	变电站	砖混一层	2004 年 6 月	100.00
32	(凯房字 539)	污水分析房	混合二层	1984 年 10 月	345.00
33	(凯房字 540)	酸洗间	混合一层	1986 年 6 月	78.00
34	(凯房字 506)	金属库	混合一层	1984 年 11 月	229.00
35	(凯房字 508)	工具车间	混合二层	1981 年 8 月	501.00
36	(凯房字 510)	工具库附楼	混合一层	1981 年 8 月	311.00
37	(凯房字 517)	金工厂房	混合一层	1981 年 8 月	218.00

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

38	(凯房字 528)	变电站	混合一层	1981 年 7 月	101.00
39	(凯房字 544)	加压站房	砖木一层	1984 年 11 月	91.00
40	(凯房字 547)	精磨车间	混合一层	1984 年 11 月	506.00
41		汽车库变电站	混合一层	1984 年 11 月	79.00
42	(凯房字 1188)	循环水泵房	混合一层	1981 年 7 月	59.00
43		装配厂房	混合二层	1981 年 8 月	438.00
44	(凯房字 524)	装配厂房	混合二层	1981 年 8 月	438.00
45	(凯房字 525)	例行试验室	混合一层	1981 年 7 月	256.00
46	(凯房字 526)	木工房	砖木一层	1984 年 11 月	392.00
47	(凯房字 504)	基建办公室	砖木一层	1981 年 8 月	196.00
48	(凯房字 503)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
49	(凯房字 487)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
50	(凯房字 488)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
51	(凯房字 489)	大学生宿舍	砖木一层	1984 年 11 月	284.00
52	凯房字 511	变电站	混合二层（老设计所）	1984 年 11 月	
53	西安市房权证高新区字第 1075104009-13-1-21402-1	西安办事处购房产		2010 年 12 月	99.93
54		厕所		1998 年 3 月	47.00
55		厂区道路		1985 年 6 月	
56		污水处理池		1984 年 11 月	
57		厕所		1981 年 7 月	
58		厕所		1991 年 2 月	
59		锅炉房烟囱		1986 年 6 月	
60		高位水池		1984 年 4 月	
61		厂房大门		1987 年 5 月	
62		排水沟(1600M)		1984 年 4 月	

2. 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 635 台（套）、运输车辆 12 辆、电子设备 170 台（套）。

机器设备主要有电镀线、数控电火花机床、数控慢走丝机床、数控线切割机床等生产设备，机器设备购置于1985年至2011年间。机器设备均正常使用。

车辆设备包括别克轿车和丰田轿车等车辆，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。

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

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

较佳。

3.固定资产-土地

振华华联名下土地共 5 宗，土地面积为 185,462.04 平方米。

具体情况见下表：

序号	土地证号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	地号	图号	使用权面积
1	州土国用（2004）第凯 00550 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	5#深井	-	143.32
2	州土国用（2004）第凯 00551 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	1#深井	-	64.14
3	州土国用（2004）第凯 00552 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	2#深井	-	96.79
4	州土国用（2004）第凯 00555 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	机房	授权经营	加压站	-	1,519.79
5	州土国用（2004）第凯 00569 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	工业	授权经营	3	95.55-10100	183,638.00
合计								185,462.04

注：土地原为按作价出资入股方式作为国有资本投入，但企业一直没进行变更。直到 2012 年 10 月份土地证才变更完毕。原土地证的性质为划拨，变更后土地性质为作价出资入股。

（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。

（四）账面上没有反映的无形资产—专利技术共 12 项，放弃权利 3 项。基本情况如下：

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)	状态
关节助动康复器	ZL2005 2 0006032.9	实用新型	2005/03/01	2006/04/05	10	3	放弃权利
关节功能塑料夹板	ZL2005 2 0006033.3	实用新型	2005/03/01	2006/03/29	10	3	放弃权利
银铜稀土合金材料	ZL2007 1 0065625.6	发明	2007/01/19	2008/12/03	20	14	昆明贵金属研究所许可至 2014 年 12

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

							月
微动开关压力行程数字化综合测量仪	ZL2008 1 0068934.3	发明	2008/10/09	2010/01/13	20	15	有效
微动开关压力行程数字化综合测量仪	ZL2008 2 0096689.2	实用新型	2008/10/09	2009/07/08	10	5	放弃权利
钮子开关防碰撞、防误动作保护装置	ZL2009 2 0125277.1	实用新型	2009/03/09	2010/01/20	10	6	有效
组合式同步联动微动开关	ZL2009 2 0125278.6	实用新型	2009/03/09	2010/01/20	10	6	有效
热固性塑料热流道浇注系统	ZL2010 2 0298561.1	实用新型	2010/08/20	2011/04/06	10	7	有效
钮子手柄密封结构	ZL2011 2 0479624.8	实用新型	2011/11/28	2012-04-26	10	8	有效
防卡死按钮开关	ZL2011 2 0479628.6	实用新型	2011/11/28	2012/05/08	10	8	有效
断路器锁定片结构	ZL2011 2 0479631.8	实用新型	2011/11/28	2012/04/25	10	8	有效
断路器连动杆	ZL2011 2 0479634.1	实用新型	2011/11/28	2012/06/25	10	8	有效

上述专利权利人均为贵州振华华联电子有限公司前身中国振华华联无线电器材厂。至评估基准日，专利权利人未更名。振华华联已放弃其中三项专利，有效专利剩余 9 项。

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）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

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

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、机器设备和车辆设备、电子设备、土地使用权的清查核实工作。

（一）清查组织工作

2012 年 9 月 1 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、填表单位数量及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、机器设备和房地产小组，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 1 日开始，2012 年 9 月 4 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。

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

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。

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、土地使用权产权进行调查，查验产权证明文件。经过核实，已办理了《土地使用权证》。

（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

2.1 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

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

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.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、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。

4.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。

5.损益类会计科目

5.1 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。

5.2 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。

5.3 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

5.3.1 振华华联执行 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。

5.3.2 经贵州省科学技术厅、贵州省财政厅、贵州省国家税务局和贵州省地方税务局批准，本公司于 2009 年 10 月 26 日获得贵州省高新技术企业证书，证书编号：GR200952000047,证书有效期为三年，适用 15%的企业所得税优惠税率。2012 年所得税按 15%缴纳。

五、资产清查结论

振华华联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。

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

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。

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	核实结果
1	一、流动资产合计	9,367.27	9,367.27
2	货币资金	1,689.29	1,689.29
3	应收票据	421.59	421.59
4	应收账款	3,180.01	3,180.01
5	预付款项	641.60	641.60
6	其他应收款	981.71	981.71
7	存货	2,453.07	2,453.07
8	二、非流动资产合计	13,466.40	13,466.40
9	长期股权投资	6.90	6.90
10	投资性房地产	349.92	349.92
11	固定资产	11,741.10	11,741.10
12	在建工程	1,185.99	1,185.99
13	无形资产	101.37	101.37
14	递延所得税资产	81.12	81.12
15	三、资产总计	22,833.67	22,833.67
16	四、流动负债合计	3,969.13	3,969.13
17	短期借款	1,907.00	1,907.00
18	应付账款	389.97	389.97
19	预收款项	240.50	240.50
20	应交税费	43.11	43.11
21	应付利息	25.34	25.34
22	应付股利	373.81	373.81
23	其他应付款	989.40	989.40
24	五、非流动负债合计	3,566.68	3,566.68

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

25	长期应付款	901.68	901.68
26	其他非流动负债	2,665.00	2,665.00
27	六、负债总计	7,535.81	7,535.81
28	七、净资产（所有者权益）	15,297.86	15,297.86

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	16,892,920.36
2	应收票据	4,215,917.85
3	应收账款	31,800,110.90
4	预付款项	6,415,963.24
5	其他应收款	9,817,114.97
6	存货	24,530,706.91
7	流动资产合计	93,672,734.23

（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

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

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；

2.对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，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，按照资产评估准则的要求，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 29,104.37 元，存放在财务部门中，均为人民币。在现场日，由出纳员对库存现金进行盘点，评估人员在财务负责人陪同下进行监盘，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 16,109,556.70 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国工商银行、中国建设银行、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 其他货币资金

其他货币资产账面值 754,259.29 元，是企业存放在工行和建行的房改专用资金，主要用于职工住房的维护和维修，属企业的资产，但需专款专用，资金使用受限。评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；最后以核实后的账面值确认评估值。

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

1.3 货币资金评估汇总数如下：账面值 16,892,920.36 元。评估值 16,892,920.36 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承兑汇票和银行承兑汇票。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，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。

应收票据账面值 4,215,917.85 元。应收票据均为无息银行承兑汇票。出票日最早为 2012 年 3 月 1 日，到期日最晚为 2013 年 2 月 7 日。

经核实确认无误的情况下，根据每张票据可能收回的数额确定应收票据的评估值，应收票据评估结果为 4,215,917.85 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 36,799,201.11 元，企业提取坏账准备金 4,999,090.21 元，应收账款净额为 31,800,110.90 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华联的信用政策，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、询证函的回函和现场调查了解的情况，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。

应收账款评估值 32,840,466.99 元。与应收账款净额比较增值 1,040,356.09 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

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

估基准日账面值为 6,415,963.24 元，主要内容为预付购设备、材料费等。

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 6,415,963.24 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、押金和其他企业往来等。其他应收款于评估基准日账面余额为 10,226,161.43 元，提取坏账准备 409,046.46 元，其他应收款净额 9,817,114.97 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。

其他应收款评估值为 10,226,161.43 元，与账面余额比较无增减，与账面净额比较增值 409,046.46 元。

6.存货

是指为持续、正常经营而储备的原材料、产成品、在产品等，评估基准日账面原值为 24,530,706.91 元，企业未计提的存货跌价准备，存货净额为 24,530,706.91 元。其中原材料 4,676,976.96 元，产成品 8,420,432.23 元，在产品 11,433,297.72 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

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

原材料账面值为 4,676,976.96 元。原材料主要为生产通用机电元件类产品用的有色金属、继电器、变压器和扭子开关等。

原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 4,676,976.96 元，评估值与账面值比较无增减。

6.2 产成品

根据评估人员的调查了解和核实，振华华联产成品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=373.1/ 3,563.35 =10.47%。

销售税金率=销售税金及附加/营业收入=10.41/ 3,563.35 =0.29%。

由于所得税费用为负值，本次评估不考虑扣除所得税。

净利润率=324.74/ 3,563.35 =9.11%。

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-净利润率×50%)。

案例：品名：电子元器件，J0100604-KN6A-202DM 5A(54 所专用）（振华华联产成品评估明细表序号 394）,数量 295 只。

根据振华华联提供的 2012 年的销售单价，含税价为 15.00 元/只。

出厂单价（不含增值税）=15.00/1.17=12.82 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-净利润率×0.5)

=12.82× （100%-10.47%-0.29%-9.11%×0.5）

=10.86 元/只。

评估值=10.86×295= 3,203.70 元。

产成品评估值 9,352,130.59 元，评估值较账面值增值 931,698.36 元。

6.3 在产品的评估

在产品主要为在生产中的电子元器件半成品，账面值主要由在产品制造过程中发

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

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成本费用利润确定评估值。

根据对2012年1-8月财务报表的分析，成本费用利润率确定如下：

成本费用利润率=净利润/（营业成本+营业税金及附加+管理费用+销售费用+财务费用）= 324.74 /（1,660.01+10.41+373.10+990.31+98.33） =10.37%。

本次评估按成本费用利润率的50%考虑在产品的利润。

案例：品名：电控厂—蜗轮坯（在制品评估明细表序号 184），数量 15,195.00件。

根据华联厂提供的成本单价，电控厂—蜗轮坯成本单价为5.937元/件。

评估单价=成本单价×（1+成本费用利润率×0.5）

=5.937× （1+10.37%×0.5）

=6.245元/件。

评估值=6.245×15,195.00=94,892.78元。

在产品评估值为12,391,666.85元。评估值账面值比较增值958,369.13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	4,676,976.96	4,676,976.96	-	-
2	存货—产成品	8,420,432.23	9,352,130.59	931,698.36	11.06
3	存货—在产品	11,433,297.72	12,391,666.85	958,369.13	8.38
	合 计	24,530,706.91	26,420,774.40	1,890,067.49	7.70
	减：存货跌价准备		-		
	合 计	24,530,706.91	26,420,774.40	1,890,067.49	7.70

（三）评估结果及分析

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	16,892,920.36	16,892,920.36	-	-
2	应收票据	4,215,917.85	4,215,917.85	-	-
3	应收账款	31,800,110.90	32,840,466.99	1,040,356.09	3.27

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

4	预付款项	6,415,963.24	6,415,963.24	-	-
5	其他应收款	9,817,114.97	10,226,161.43	409,046.46	4.17
6	存货	24,530,706.91	26,420,774.40	1,890,067.49	7.70
7	流动资产合计	93,672,734.23	97,012,204.27	3,339,470.04	3.57

二、 长期股权投资评估技术说明

长期股权投资投资成本 68,993.57 元，账面值 68,993.57 元。振华华联于 2002 年 12 月在厦门市投资厦门华侨电子企业有限公司，原投资成本为 1,149,200.00 元，2011 年 12 月 31 日根据改制评估报告投资成本减少 1,080,206.43 元。投资成本变更为 68,993.57 元，主营业务为电视机、收录机、通讯设备、电子元件等。振华华联享有被投资公司表决权比例仅为 0.021%，不能对其施加影响。厦门华侨电子企业有限公司已多年无分红，并且早已停业趋于破产边缘，公司业务暂由大股东厦门建发集团有限公司代管。

序号	公司名称	注册地址	主要经营地	主营业务	注册资本及实收资本（元）	法定代表人	持股比例	是否纳入合并报表
1	厦门华侨电子企业有限公司	厦门市湖里工业区湖里大道22号	厦门	电视机、收录机、通讯设备、电子元件等	520,000,000.00	王宪榕	0.021%	否

由于企业未能提供 2012 年 8 月 31 日资产负债表，本次评估按 2011 年度资产负债表净资产账面值乘以持股比例确定评估值。

长期股权投资评估值为 68,993.57 元，较账面值无增减。

三、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

振华华联纳入评估范围的投资性房地产-房屋建筑物共 12 项。房屋建筑面积 6,845.83 平方米。账面原值 6,498,150.00 元，账面净值 3,499,185.20 元。

(二)资产概况

1.实物状况

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

列入评估范围的房屋建筑物，集中分布在凯里市华联路 146 号。房屋主要为生产车间、职工食堂、厂房等。建筑结构类型有三种，即砖木结构、框架结构和混合结构。

2.权属状况

振华华联委估的投资性房地产-房屋建筑物均已办理房地产权证，具体请况见下表：

建筑物明细表

单位：平方米

序号	房地产名称	产权证号	房屋坐落	购建日期	建筑面积
1	原食堂	（凯房字 498#）	凯里市华联路 146 号	1985 年 3 月	710
2	压铸厂房	（凯房字 1181#）	凯里市华联路 146 号	1993 年 8 月	1,342
3	厂房	（凯房字 200901976#）	凯里市华联路 146 号	1998 年 2 月	665
4	工具车间	（凯房字 527#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 12 月	412
5	工具库	（凯房字 510#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 8 月	311
6	机修厂房	（凯房字 520#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 9 月	400
7	半成品库	（凯房字 518#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 8 月	249
8	冲压厂房	（凯房字 515#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 9 月	311
9	试制厂房	（凯房字 521#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 9 月	438
10	热处理厂房	（凯房字 507#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 9 月	243
11	锻振华华联房	（凯房字 514#）	凯里市华联路 146 号	1967 年 8 月	186
12	压铸厂房	（凯房字 535#）	凯里市华联路 146 号	1986 年 8 月	1,470

上表列示的房屋建筑物均可正常使用，且没有设定抵押等他项权利。

(三)评估过程

1.评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求振华华联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。

2.评估实施阶段

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。

2.2 要求企业提供产权的证明性文件，认真核对产权归属，核实建（构）筑物工

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

程量，为评估计算找到准确依据。

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。

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。

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.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。

(四)评估方法

根据评估对象的特点，本次选用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

（五)案例：压铸厂房 （振华华联投资性房地产评估明细表序号 2)

1.房屋建筑物概况

1.1 房屋建筑物权属状况

该房屋建筑物为振华华联投资建设，于 1994 年 3 月竣工投入使用。本次评估基准日已经取得《房地产权证》，证书编号为凯房字 1181#号；该房屋建筑物为框架结构，建筑面积 1,488 平方米。至评估基准日该房屋未设定抵押等他项权利。

1.2 房屋建筑物装修状况

外墙：水涮石，内墙：涂料；天棚：涂料；地面：水磨石；门窗：铝合金窗、木门；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。

2.建筑安装工程费的确定

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，采用规范的工程预结算核算方法进行评估。

规范的工程预结算方法：已实际发生的部分按竣工结算价确认相关费用，未提供

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

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《凯里市建设工程价格信息》、《凯里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。

2.1 土建工程费用

定额分部分项工程预算表

工程名称:振华华联压铸厂房

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				46,732.40
1	A1-16	人工挖沟槽、基坑　四类土　深度在 4m 内	100m3	1.82	4,141.50	7,537.53
2	A1-69	人工凿槽、坑石方　松石	100m3	1.36	4,986.25	6,781.30
3	A1-71	人工凿槽、坑石方　普坚石	100m3	1.36	13,360.47	18,170.24
4	A1-47 换	人工运土方　运距　20m 内(实际值:60m)	100m3	1.82	1,486.24	2,704.96
5	A1-120 换	人工运石方　运距 20m 内(实际值:60m)	100m3	2.73	2,141.24	5,845.59
6	A1-145	回填土　人工夯实	100m3	3.7	1,332.17	4,929.03
7	A1-1	平整场地	100m2	3.7	206.42	763.75
		基础工程				55,258.24
8	A4-58 换	混凝土垫层	10m3	1.24	2,945.17	3,652.01
9	A4-65 换	毛石垫层　灌浆	10m3	0.63	1,934.79	1,218.92
10	A20-77	钢筋混凝土基础	100m3	1.05	46,440.77	48,762.81
11	A4-8 换	基础梁	10m3	0.52	3,124.03	1,624.50
		砖砌体工程				58,889.30
12	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	15.76	3,405.16	53,665.32
13	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	0.29	3,434.27	995.94
14	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	0.76	2,708.21	2,058.24
15	A3-124 换	零星砌体[水泥石灰砂浆　M5]	10m3	0.53	3,588.69	1,902.01
16	A4-175	现浇构件圆钢　Φ 10 内	t	0.06	4,463.13	267.79
		混凝土及钢筋混凝土工程				209,104.89
17	A4-6 换	构造柱	10m3	0.17	3,473.17	590.44

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

18	A4-5 换	矩形、多边形、异形、圆形柱	10m3	5.07	3,356.12	17,015.53
19	A4-5 换	矩形、多边形、异形、圆形柱	10m3	0.44	3,507.62	1,543.35
20	A4-9 换	单梁、连续梁、异形梁	10m3	13.92	3,032.13	42,207.25
21	A4-14 换	平板、有梁板、无梁板	10m3	0.11	3,060.94	336.70
22	A4-14 换	平板、有梁板、无梁板	10m3	11.32	2,959.94	33,506.52
23	A4-26 换	阳台、雨蓬	10m3	0.44	3,358.70	1,477.83
24	A4-178	现浇构件螺纹钢 Φ 10 内	t	6.67	4,834.38	32,245.31
25	A4-179	现浇构件螺纹钢 Φ 25 内	t	13.33	4,450.21	59,321.30
26	A4-180	现浇构件螺纹钢 Φ 25 外	t	2.22	4,426.16	9,826.08
27	A4-213	预埋铁件	t	0.25	7,609.57	1,902.39
28	A4-80 换	柱制作 矩形柱、工字柱、双肢柱、空格柱、空心柱	10m3	0.08	3,072.92	245.83
29	A4-121 换	构件制作 其他零星构件	10m3	2.22	3,780.14	8,391.91
30	A4-127	梁安装 过梁、压顶	10m3	0.08	2,273.66	181.89
31	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	0.24	1,302.35	312.56
		屋面工程		0		
32	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	3.88	2,177.70	8,449.48
33	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	2.84	684.00	1,942.56
34	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	2.59	721.04	1,867.49
35	A7-54	屋面石油沥青玛蹄脂卷材防水 二毡三油一砂	100m2	2.59	3,230.88	8,367.98
36	A7-53	屋面石油沥青玛蹄脂卷材防水 二毡三油	100m2	0.04	2,884.24	115.37
37	A7-117 换	铸铁雨水管 DN100	100m	0.38	12,306.43	4,676.44
		楼地面工程		0		
38	A4-58 换	混凝土垫层	10m3	1.86	2,843.67	5,289.23
39	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	9.63	721.04	6,943.62
40	A9-20	楼地面上等水磨石整体面层 嵌条 20+15mm	100m2	11.88	5,919.68	70,325.80
41	A9-22	大小石级配水磨石 20+18mm	100m2	0.6	8,535.44	5,121.26
42	A9-27	水磨石整体面层 台阶 20+15mm	100m2	0.46	12,582.41	5,787.91
43	A4-54	三合土垫层 碎石	10m3	0.27	1,989.10	537.06
44	A9-11	水泥砂浆整体面层 楼地面 20mm	100m2	0.36	581.42	209.31

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

45	A9-9	细石混凝土找平层 30mm	100m2	0.04	397.82	15.91
46	A9-94 换	陶瓷马赛克　水泥砂浆　楼地面　拼花	100m2	0.36	5,337.67	1,921.56
47	A3-99	砖砌明沟　两边 1 砖	100m	0.36	4,202.79	1,513.00
		墙柱面工程		0		
48	A10-54	水刷石　各种墙面　带线分格　15+10mm	100m2	6.76	3,984.87	26,937.72
49	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	11.66	1,001.45	11,676.91
50	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	3.19	1,001.45	3,194.63
51	A10-26	零星项目　水泥石灰砂浆底　水泥砂浆面　15+5mm	100m2	0.64	3,709.61	2,374.15
52	A16-238	墙柱面涂料二遍	100m2	11.66	1,057.61	12,331.73
53	A16-178	抹灰面调和漆　墙、柱、天棚面　底油一遍调和漆二遍	100m2	3.19	520.82	1,661.42
54	A16-181	刮腻子　一遍	100m2	3.19	349.75	1,115.70
55	A10-100 换	干挂大理石　独立梁柱面　勾缝	100m2	0.08	63,458.90	5,076.71
56	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	0.59	7,964.11	4,698.82
57	A10-167 换	镶贴纸皮瓷砖　水泥膏　零星项目	100m2	0.03	11,868.96	356.07
58	A10-145 换	镶贴陶瓷面砖疏缝　独立梁柱　水泥膏	100m2	0.09	10,511.70	946.05
		门窗工程				246,763.75
59	A12-3 换	杉木带纱镶板门制作　无亮　单扇(采用三、四类木种)	100m2	0.06	15,172.16	910.33
60	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	0.06	5,816.42	348.99
61	A12-236	彩钢板门安装	100m2	0.37	2,144.20	793.35
62	A12-205	钢大门　制作	t	2.08	7,459.42	15,515.59
63	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	4.57	8,546.76	39,058.69
64	0960036 换	单层平开钢窗 32 国标	m2	457.27	400.00	182,908.00
65	A12-258	铝合金平开门安装	100m2	0.03	9,856.99	295.71
66	0960088	铝合金全玻单扇平开门 46 系列带上亮（无横框）	m2	3.36	310.00	1,041.60
67	A12-259 换	推拉窗安装　不带亮(使用钢化、中空、夹胶等玻璃)	100m2	0.19	7,146.78	1,357.89
68	0960092 换	铝合金双扇推拉窗 90 系列无上亮	m2	18.89	240.00	4,533.60
		油漆涂料裱糊工程				9,326.72
69	A16-8	木材面油漆　底油一遍调和漆二遍　其它木材面	100m2	0.35	776.51	271.78

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

70	A16-40 换	其他木材面油过氯乙烯漆　每增加一遍　磁漆	100m2	0.35	442.57	154.90
71	A16-181	刮腻子　一遍	100m2	0.35	349.75	122.41
72	A16-165	金属面油醇酸磁漆　二遍	100m2	9.16	444.51	4071.71
73	A16-118	防锈漆　二遍	100m2	0.14	486.95	68.17
74	A6-26	金属零星构件　制作	t	0.56	7,513.56	4,207.59
75	A6-27	金属零星构件　安装	t	0.56	768.14	430.16
		合　　计				626,075.30

单位工程预算汇总表

工程名称:振华华联压铸厂房

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	759,571.91
1.1	定额分部分项工程费	Σ(工程量×子目基价)	626,075.30
1.1.1	人工费	人工费	181,408.94
1.1.2	材料费	材料费	413,531.28
1.1.3	机械费	机械费	10,759.27
1.1.4	管理费	管理费	20,375.81
1.2	价差	Σ[数量×(编制价-定额价)]	133,496.61
1.2.1	人工价差	人工费价差	66,484.45
1.2.2	材料价差	材料费价差	66,515.08
1.2.3	机械价差	机械费价差	497.07
1.3	利润	人工费×利润率	44,620.81
2	措施项目费	2.1+2.2	72,528.97
2.1	安全文明施工费	按有关规定计算(包括价差、利润)	53746.72
2.2	其他措施项目费	按有关规定计算(包括价差、利润)	18,782.26
3	其他项目费	按规定计算	145,871.35
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×	36,355.45
6	含税工程造价	1+2+3+4+5	1,041,159.01

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

2.2 安装工程费

定额分部分项工程预算表

工程名称: 振华华联压铸厂房

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	C8-1-109	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(100mm 以内)	10m	11	12,76.61	14,043.00
2	C8-1-106	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(50mm 以内)	10m	4	643.17	2,573.00
3	C8-1-103	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(25mm 以内)	10m	8	394.55	3,156.00
4	C8-1-102	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(20mm 以内)	10m	5	332.47	1,662.00
5	C8-4-90	小便槽冲洗管制作、安装 公称直径(15mm 以内)	10m	1	430.13	430.00
6	C8-4-66	单冷水龙头安装 公称直径(15mm 以内)	10 个	5	254.44	1,272.00
7	C7-2-48	室内消火栓安装 公称直径(65mm 以内) 单栓	套	10	1,133.19	11,332.00
8	C7-2-66	消防水泵接合器安装 地上式 100	套	1	2,043.85	2,044.00
9	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2	763.45	1,527.00
10	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2	1,029.45	2,059.00
11	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16 公称直径(15mm 以内)	个	5	19.06	95.00
12	C8-3-34	螺纹水表 公称直径(25mm 以内)	组	10	213.99	2,140.00
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	485.32	1,456.00
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	767.64	1,535.00
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	1,153.42	12,688.00
16	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(150mm 以内)	10m	5	1,405.35	7,027.00
17	C8-4-41	蹲式大便器安装 自闭式冲洗 DN25	10 组	3	6,886.27	20,659.00
18	C8-4-80	塑料地漏安装 公称直径(50mm 以内)	10 个	1	255.75	256.00
19	C8-4-72	排水栓安装 带存水弯 公称直径(50mm 以内)	10 组	2	321.35	643.00
20	C8-1-362	铸铁法兰安装(螺纹连接) 公称直径(100mm 以内)	副	2	52.36	105.00
21	C11-2-68	管道支架刷 红丹防锈漆 二遍	100kg	3	31.48	94.00
22	C11-2-151	地上铸铁管刷银粉漆 二遍	10m2	6	24.29	146.00
23	C11-2-151	上水管刷银粉漆 二遍	10m2	6	24.29	146.00
24	C8-1-109	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(100mm 以内)	10m	11	1,276.61	14,043.00

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

25	C8-1-106	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(50mm 以内)	10m	4	643.17	2,573.00
26	C8-1-103	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(25mm 以内)	10m	9	394.55	3,551.00
27	C8-1-102	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(20mm 以内)	10m	6	332.47	1,995.00
28	C8-1-101	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(15mm 以内)	10m	1	203.92	204.00
29	C8-4-66	单冷水龙头安装 公称直径(15mm 以内)	10 个	5	254.44	1,272.00
30	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2	763.45	1,527.00
31	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2	1,029.45	2,059.00
32	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16 公称直径(15mm 以内)	个	5	19.06	95.00
33	C8-3-34	螺纹水表 公称直径(25mm 以内)	组	10	213.99	2,140.00
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	485.32	1,456.00
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	3	767.64	2,303.00
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	10	1,153.42	11,534.00
37	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(150mm 以内)	10m	5	1,405.35	7,027.00
38	C8-4-41	蹲式大便器安装 自闭式冲洗 DN25	10 组	3	6,886.27	20,659.00
39	C8-4-80	塑料地漏安装 公称直径(50mm 以内)	10 个	1	255.75	256.00
40	C8-4-72	排水栓安装 带存水弯 公称直径(50mm 以内)	10 组	2	321.35	643.00
41	ZC000684	平焊法兰 1.6MPa DN100	片	5	30.80	154.00
42	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2	763.45	1,527.00
43	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10 公称直径(100mm 以内)	个	2	1,029.45	2,059.00
44	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16 公称直径(15mm 以内)	个	5	19.06	95.00
45	C8-3-34	螺纹水表 公称直径(25mm 以内)	组	10	213.99	2,140.00
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	485.32	1,456.00
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	3	767.64	2,303.00
48	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(150mm 以内)	10m	5	1,405.35	7,027.00
49	C8-4-80	塑料地漏安装 公称直径(50mm 以内)	10 个	1	255.75	256.00
50	C8-4-41	蹲式大便器安装 自闭式冲洗 DN25	10 组	3	6,886.27	20,659.00
		合 计				198,101.00

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

单位工程预算汇总表

工程名称: 振华华联压铸厂房

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	210,042.97
1.1	定额分部分项工程费	Σ(工程量×子目基价)	198,101.00
1.2	价差	1.2.1+1.2.2+1.2.3	7,463.02
1.3	利润	(定额人工费+人工价差)×利润率	4,478.95
2	措施项目费	2.1+2.2	8,065.36
3	其他项目费	3.1+3.2+...+3.8	4,620.95
4	规费	(分部分项工程费+措施项目费+其他项目费)×费率	267.27
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	7,753.59
6	含税工程造价	1+2+3+4+5	230,750.14

2.3 建筑安装工程费

建筑安装工程费=2.1+2.2=1,104,159.01+230,750.14=1,271,909.15 元。

3．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%

4．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．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%

6．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，计息周期为整个开发周期的一半，按复利计算。

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

投资利息=（建筑物开发成本+管理费用）×((1+L)^（n/2）-1)

7．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格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%

8．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：

8.1 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；

8.2 印花税 0.05%，按销售价值计算；

8.3 交易手续费 3 元/平方米,按可销售面积计算。

9．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

10.重置成本计算表：

序号	项　　目		取费标准	金额(元)
1	建筑物开发成本			1,373,661.88
	建安成本费用			1,271,909.15
1.1	建安成本	建筑成本		1,041,159.01
1.2		安装工程成本		230,750.14
1.3	基础设施建设费		建筑安装工程费×5%	63,595.46
1.4	公共配套设施建设费		建筑安装工程费的 3%	38,157.27
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%	41,209.86
3	投资利息		（建筑物开发成本+管理费用）×((1+L)^（n/2）-1)	41,827.87
4	销售费用		建筑物重置价格×3%	52,485.61
5	销售税费		售价×5.65%	98,847.90
			可销售面积×3	3,999.45

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

6	投资利润	（建筑物开发成本+管理费用）×直接成本利润率	141,487.17
7	重置成本		1,749,520.00

11.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

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＝（经济使用寿命-已使用寿命）/经济使用寿命×100%

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，经济使用寿命 50 年，该房屋 1994 年 3 月建成投入使用，截止评估基准日（2012 年 8 月 31 日）已使用整 18.4 年，故：

理论成新率=（经济使用寿命-已使用寿命）/经济使用寿命 ×100%

＝（50-18.4）/50×100%

=63.2%

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	8	楼地面	10	6	电　气	6	3
承重构件	10	9	外　墙	10	6	给排水	3	2
承重墙体	10	9	内　墙	10	6	采　暖	3	0
非承重墙体	5	4	门　窗	5	4	卫生洁具	2	1
屋　面	10	7	天棚	5	4	其　他	1	0
标准分	**45**		标准分	**40**		标准分	**15**	
现场打分		37	现场打分		26	现场打分		6
成新率	82.22%		成新率	65%		成新率	40.00%	

勘察成新率=82.22%×0.85+65%×0.05+40.00%

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

=77.14%

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=63.20%×40%＋77.14%×60%

=72%（取整）

12. 评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝1,749,520.00×72%

＝1,259,654.40 元

(六)评估结果及分析

投资性房地产账面原值为 6,498,150.00 元，账面净值为 3,499,185.20 元，评估净值为 3,602,086.40 元，增值额 102,901.20 元。

有关事项说明：

房屋建筑物建（构）筑物的评估值中未包含其所占用的土地使用权价值，土地使用权在固定资产-土地中单独评估。

四、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

振华华联纳入评估范围的房屋建筑物共62项。房屋建筑面积38,237.00平方米。账面原值值见下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	项数	账面原值	账面净值
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	62	37,536,418.00	22,813,124.52

(二)资产概况

1.实物状况

列入评估范围的房屋建筑物，有一套办事处用房位于西安市高新区太白南路 6 号，其他建筑物集中分布在凯里市华联路 146 号。房屋主要为生产车间、办公用房、职工宿舍、配电房等。建筑结构类型有三种，即框架结构、砖混结构和砖木结构。

2.权属状况

振华华联已经办理房地产权证证书共 49 本，其他建筑物均未办理产权证，具体请

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

况见下表：

建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m2 或 m3
1	(凯房字 1187)	压胶仓库	砖木一层	1986 年 10 月	1,056.00
2	(凯房字 201200013)	技术大楼（1.2.3.4.5.6 层）	六层框架	1995 年 10 月	4,716.00
3	(凯房字 551)	金工厂房（1-2）	混合结构	1991 年 10 月	2,392.00
4	(凯房字 1185)	备料厂房	砖木	1985 年 8 月	1,051.00
5	(凯房字 1179)	压胶厂房	框架 1-3 层	1992 年 8 月	1,928.00
6	(凯房字 550)	装配厂房	框架 3-4 层	1991 年 6 月	4,527.00
7	(凯房字 542)	锻工房	混合一层	1986 年 5 月	424.00
8	(凯房字 201200020)	工模具厂房	框架三层	1994 年 6 月	3,742.00
9	(凯房字 549)	机修	混合二层	1986 年 6 月	724.00
10	(凯房字 537)	机修厂房	混合一层	1986 年 3 月	1,373.00
11	(凯房字 201200019)	锅炉房及地磅房	框架	1992 年 9 月	1,391.00
12	(凯房字 201200017)	空压站	砖混	1990 年 10 月	248.00
13	(凯房字 536)	变电站	砖木一层	1973 年 12 月	103.00
14	(凯房字 201200018)	变电站	砖混二层	1984 年 4 月	377.00
15	(凯房字 500)	生活区变电站	砖混一层	1991 年 10 月	54.00
16	(凯房字 501）	生活区变电站	砖混一层	1991 年 6 月	54.00
17	(凯房字 543)	深井房	混合 1-5#	1979 年 12 月	130.00
18	(凯房字 486)	新男单工宿舍	混合五层	1994 年 11 月	2,383.00
19	无证	大塘门房	混合一层	1991 年 6 月	71.00
20	(凯房字 200901977)	新油库	混合一层	1981 年 9 月	247.27
21	(凯房字 200901984)	工艺澡堂	混合一层	1995 年 6 月	134.80
22	(凯房字第 200901983)	厂房	混合二层	1998 年 6 月	1,177.00
23	(凯房字 201200021)	热处理厂房	框架一层	1992 年 12 月	905.00
24	(凯房字 538)	电镀厂房	混合一层	1986 年 1 月	895.00
25	(凯房字 509)	工具车间	混合一层	1981 年 8 月	371.00
26	(凯房字 511)	压胶厂房	混合二层	1981 年 8 月	280.00
27	(凯房字 512)	压胶厂房	混合一层	1981 年 8 月	288.00
28	(凯房字 513)	化工库	混合一层	1981 年 8 月	280.00
29	(凯房字 545)	老办公楼	混合二层	1985 年 12 月	1,313.00
30	(凯房字 1191)	厂大门房	混合一层	1995 年 11 月	116.00

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

31	无证	变电站	砖混一层	2004 年 6 月	100.00
32	(凯房字 539)	污水分析房	混合二层	1984 年 10 月	345.00
33	(凯房字 540)	酸洗间	混合一层	1986 年 6 月	78.00
34	(凯房字 506)	金属库	混合一层	1984 年 11 月	229.00
35	(凯房字 508)	工具车间	混合二层	1981 年 8 月	501.00
36	(凯房字 510)	工具库附楼	混合一层	1981 年 8 月	311.00
37	(凯房字 517)	金工厂房	混合一层	1981 年 8 月	218.00
38	(凯房字 528)	变电站	混合一层	1981 年 7 月	101.00
39	(凯房字 544)	加压站房	砖木一层	1984 年 11 月	91.00
40	(凯房字 547)	精磨车间	混合一层	1984 年 11 月	506.00
41		汽车库变电站	混合一层	1984 年 11 月	79.00
42	(凯房字 1188)	循环水泵房	混合一层	1981 年 7 月	59.00
43		装配厂房	混合二层	1981 年 8 月	438.00
44	(凯房字 524)	装配厂房	混合二层	1981 年 8 月	438.00
45	(凯房字 525)	例行试验室	混合一层	1981 年 7 月	256.00
46	(凯房字 526)	木工房	砖木一层	1984 年 11 月	392.00
47	(凯房字 504)	基建办公室	砖木一层	1981 年 8 月	196.00
48	(凯房字 503)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
49	(凯房字 487)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
50	(凯房字 488)	原办公室	砖木一层	1984 年 11 月	239.00
51	(凯房字 489)	大学生宿舍	砖木一层	1984 年 11 月	284.00
52	凯房字 511	变电站	混合二层（老设计所）	1984 年 11 月	
53	西安市房权证高新区字第 1075104009-13-1-21402-1	西安办事处购房产		2010 年 12 月	99.93
54		厕所		1998 年 3 月	47.00
55		厂区道路		1985 年 6 月	
56		污水处理池		1984 年 11 月	
57		厕所		1981 年 7 月	
58		厕所		1991 年 2 月	
59		锅炉房烟囱		1986 年 6 月	
60		高位水池		1984 年 4 月	
61		厂房大门		1987 年 5 月	
62		排水沟(1600M)		1984 年 4 月	

上表列示的房屋建筑物，均可正常使用，且没有设定抵押、出租等他项权利。

(三)评估过程

1. 评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求振华华联全面清查核对各项建(构)

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

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。

2.评估实施阶段

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。

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。

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。

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。

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.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。

(四)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、配电房等无法取得相关市场案例，因此该类房屋建筑物评估采用成本法评估，办事处用房、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。

1.成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

2.所谓市场法,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。

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

(五)案例：技术大楼 （振华华联房屋建筑物评估明细表序号 2）

1.房屋建筑物概况

1.1 房屋建筑物权属状况

该房屋建筑物为振华华联投资建设，于 1995 年 10 月竣工投入使用。本次评估基准日已经取得《房地产权证》，证书编号为凯房字 201200013 号；该房屋建筑物为钢筋混凝土结构，房屋层数为 6 层，总建筑面积 4,716 平方米。至评估基准日该房屋未设定抵押、出租等他项权利。

1.2 房屋建筑物装修状况

外墙：水涮石，内墙：涂料；天棚：涂料；地面：水磨石；门窗：铝合金窗、木门；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。

2.建筑物建筑安装费用的确定

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，采用规范的工程预结算核算方法进行评估。

规范的工程预结算方法：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《凯里市建设工程价格信息》、《凯里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。

2.1 建筑安装工程费用

定额分部分项工程预算表

工程名称:振华华联公司

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				161,995.34
1	A1-16	人工挖沟槽、基坑 四类土 深度在 4m 内	100m3	6.3	4,141.50	26,091.45
2	A1-69	人工凿槽、坑石方 松石	100m3	4.72	4,986.25	23,535.10
3	A1-71	人工凿槽、坑石方 普坚石	100m3	4.72	13,360.47	63,061.42
4	A1-47 换	人工运土方 运距 20m 内(实际值:60m)	100m3	6.3	1,486.24	9,363.31

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

5	A1-120 换	人工运石方　运距 20m 内(实际值:60m)	100m3	9.45	2,141.24	20,234.72
6	A1-145	回填土　人工夯实	100m3	12.81	1,332.17	17,065.10
7	A1-1	平整场地	100m2	12.81	206.42	2,644.24
		基础工程				191,057.66
8	A4-58 换	混凝土垫层	10m3	4.28	2,945.17	12,605.33
9	A4-65 换	毛石垫层　灌浆	10m3	2.18	1,934.79	4,217.84
10	A20-77	钢筋混凝土基础	100m3	3.63	46,440.77	168,580.00
11	A4-8 换	基础梁	10m3	1.81	3,124.03	5,654.49
		砖砌体工程				203,922.34
12	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	54.54	3,405.16	185,717.43
13	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	3,434.27	3,434.27
14	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	2.64	2,708.21	7,149.67
15	A3-124 换	零星砌体[水泥石灰砂浆　　M5]	10m3	1.85	3,588.69	6,639.08
16	A4-175	现浇构件圆钢　Φ 10 内	t	0.22	4,463.13	981.89
		混凝土及钢筋混凝土工程				723,892.35
17	A4-6 换	构造柱	10m3	0.6	3,473.17	2,083.90
18	A4-5 换	矩形、多边形、异形、圆形柱	10m3	17.55	3,356.12	58,899.91
19	A4-5 换	矩形、多边形、异形、圆形柱	10m3	1.51	3,507.62	5,296.51
20	A4-9 换	单梁、连续梁、异形梁	10m3	48.18	3,032.13	146,088.02
21	A4-14 换	平板、有梁板、无梁板	10m3	0.37	3,060.94	1,132.55
22	A4-14 换	平板、有梁板、无梁板	10m3	39.19	2,959.94	116,000.05
23	A4-26 换	阳台、雨蓬	10m3	1.54	3,358.70	5,172.40
24	A4-178	现浇构件螺纹钢　Φ 10 内	t	23.08	4,834.38	111,577.49
25	A4-179	现浇构件螺纹钢　Φ 25 内	t	46.15	4,450.21	205,377.19
26	A4-180	现浇构件螺纹钢　Φ 25 外	t	7.69	4,426.16	34,037.17
27	A4-213	预埋铁件	t	0.87	7,609.57	6,620.33
28	A4-80 换	柱制作　矩形柱、工字柱、双肢柱、空格柱、空心柱	10m3	0.27	3,072.92	829.69
29	A4-121 换	构件制作　其他零星构件	10m3	7.69	3,780.14	29,069.28
30	A4-127	梁安装　过梁、压顶	10m3	0.27	2,273.66	613.89

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

31	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	0.84	1,302.35	1,093.97
		屋面工程		0		
32	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	13.43	2,177.70	29,246.51
33	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	9.85	684.00	6,737.40
34	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	8.95	721.04	6,453.31
35	A7-54	屋面石油沥青玛蹄脂卷材防水 二毡三油一砂	100m2	8.95	3,230.88	28,916.38
36	A7-53	屋面石油沥青玛蹄脂卷材防水 二毡三油	100m2	0.15	2,884.24	432.64
37	A7-117 换	铸铁雨水管 DN100	100m	1.31	12,306.43	16,121.42
		楼地面工程		0		
38	A4-58 换	混凝土垫层	10m3	6.45	2,843.67	18,341.67
39	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	33.32	721.04	24,025.05
40	A9-20	楼地面上等水磨石整体面层 嵌条 20+15mm	100m2	41.12	5,919.68	243,417.24
41	A9-22	大小石级配水磨石 20+18mm	100m2	2.08	8,535.44	17,753.72
42	A9-27	水磨石整体面层 台阶 20+15mm	100m2	1.6	12,582.41	20,131.86
43	A4-54	三合土垫层 碎石	10m3	0.92	1,989.10	1,829.97
44	A9-11	水泥砂浆整体面层 楼地面 20mm	100m2	1.23	581.42	715.15
45	A9-9	细石混凝土找平层 30mm	100m2	0.15	397.82	59.67
46	A9-94 换	陶瓷马赛克 水泥砂浆 楼地面 拼花	100m2	1.23	5,337.67	6,565.33
47	A3-99	砖砌明沟 两边 1 砖	100m	1.23	4,202.79	5,169.43
		墙柱面工程		0		
48	A10-54	水刷石 各种墙面 带线分格 15+10mm	100m2	23.4	3,984.87	93,245.96
49	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	40.37	1,001.45	40,428.54
50	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	11.04	1,001.45	11,056.01
51	A10-26	零星项目 水泥石灰砂浆底 水泥砂浆面 15+5mm	100m2	2.2	3,709.61	8161.14

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

52	A16-238	墙柱面涂料二遍	100m2	40.37	1,057.61	42,695.72
53	A16-178	抹灰面调和漆　墙、柱、天棚面　底油一遍调和漆二遍	100m2	11.04	520.82	5,749.85
54	A16-181	刮腻子　一遍	100m2	11.04	349.75	3,861.24
55	A10-100 换	干挂大理石　独立梁柱面　勾缝	100m2	0.29	63,458.90	18,403.08
56	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	2.05	7,964.11	16,326.43
57	A10-167 换	镶贴纸皮瓷砖　水泥膏　零星项目	100m2	0.12	11,868.96	1,424.28
58	A10-145 换	镶贴陶瓷面砖疏缝　独立梁柱水泥膏	100m2	0.3	1,0511.70	3,153.51
		门窗工程				854,356.16
59	A12-3 换	杉木带纱镶板门制作　无亮单扇(采用三、四类木种)	100m2	0.2	15,172.16	3,034.43
60	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	0.2	5,816.42	1,163.28
61	A12-236	彩钢板门安装	100m2	1.28	2,144.20	2,744.58
62	A12-205	钢大门　制作	t	7.22	7,459.42	53,857.01
63	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	15.83	8,546.76	135,295.21
64	0960036 换	单层平开钢窗 32 国标	m2	1582.85	400.00	63,3140.00
65	A12-258	铝合金平开门安装	100m2	0.12	9,856.99	1,182.84
66	0960088	铝合金全玻单扇平开门 46 系列带上亮（无横框）	m2	11.62	310.00	3,602.20
67	A12-259 换	推拉窗安装　不带亮(使用钢化、中空、夹胶等玻璃)	100m2	0.65	7,146.78	4,645.41
68	0960092 换	铝合金双扇推拉窗 90 系列无上亮	m2	65.38	240.00	15,691.20
		油漆涂料裱糊工程				32,222.79
69	A16-8	木材面油漆　底油一遍调和漆二遍　其它木材面	100m2	1.22	776.51	947.34
70	A16-40 换	其他木材面油过氯乙烯漆　每增加一遍　磁漆	100m2	1.22	442.57	539.94
71	A16-181	刮腻子　一遍	100m2	1.22	349.75	426.70
72	A16-165	金属面油醇酸磁漆　二遍	100m2	31.69	444.51	14,086.52
73	A16-118	防锈漆　二遍	100m2	0.49	486.95	238.61
74	A6-26	金属零星构件　制作	t	1.93	7,513.56	14,501.17
75	A6-27	金属零星构件　安装	t	1.93	768.14	1,482.51
		合　　计				2,167,446.64

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

单位工程预算汇总表

工程名称:振华华联公司

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	2,629,606.34
1.1	定额分部分项工程费	Σ(工程量×子目基价)	2,167,446.64
1.2	价差	Σ[数量×(编制价-定额价)]	462,159.70
1.3	利润	人工费×利润率	154,475.39
2	措施项目费	2.1+2.2	251,092.29
3	其他项目费	按规定计算	505,000.55
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×	125,861.06
6	含税工程造价	1+2+3+4+5	3,538,391.57

2.2 安装工程费用

定额分部分项工程预算表

工程名称:振华华联公司

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				174,174.00
1	C8-1-109	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(100mm 以内)	10m	22	1,276.61	28,085.00
2	C8-1-106	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(50mm 以内)	10m	8	643.17	5,145.00
3	C8-1-103	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(25mm 以内)	10m	16	394.55	6,313.00
4	C8-1-102	室内镀锌钢管(螺纹连接) 公称直径(20mm 以内)	10m	10	332.47	3,325.00
5	C8-4-90	小便槽冲洗管制作、安装 公称直径(15mm 以内)	10m	2	430.13	860.00
6	C8-4-66	单冷水龙头安装 公称直径(15mm 以内)	10 个	10	254.44	2,544.00
7	C7-2-48	室内消火栓安装 公称直径(65mm 以内) 单栓	套	20	1,133.19	22,664.00
8	C7-2-66	消防水泵接合器安装 地上式 100	套	2	2,043.85	4,088.00
9	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10 公称直径(100mm 以内)	个	4	763.45	3,054.00
10	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10 公称直径(100mm 以内)	个	4	1,029.45	4,118.00

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

11	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16　公称直径(15mm 以内)	个	10	19.06	191.00
12	C8-3-34	螺纹水表　公称直径(25mm 以内)	组	20	213.99	4,280.00
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	6	485.32	2,912.00
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	4	767.64	3,071.00
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	22	1,153.42	25,375.00
16	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口)　公称直径(150mm 以内)	10m	10	1,405.35	14,054.00
17	C8-4-41	蹲式大便器安装　自闭式冲洗 DN25	10 组	6	6,886.27	41,318.00
18	C8-4-80	塑料地漏安装　公称直径(50mm 以内)	10 个	2	255.75	512.00
19	C8-4-72	排水栓安装　带存水弯　公称直径(50mm 以内)	10 组	4	321.35	1,285.00
20	C8-1-362	铸铁法兰安装(螺纹连接)　公称直径(100mm 以内)	副	4	52.36	209.00
21	C11-2-68	管道支架刷 红丹防锈漆 二遍	100kg	6	31.48	189.00
22	C11-2-151	地上铸铁管刷银粉漆 二遍	10m2	12	24.29	291.00
23	C11-2-151	上水管刷银粉漆 二遍	10m2	12	24.29	291.00
		2				14,7450.00
24	C8-1-109	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(100mm 以内)	10m	23	1,276.61	29,362.00
25	C8-1-106	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(50mm 以内)	10m	8	643.17	5,145.00
26	C8-1-103	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(25mm 以内)	10m	17	394.55	6,707.00
27	C8-1-102	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(20mm 以内)	10m	11	332.47	3,657.00
28	C8-1-101	室内镀锌钢管(螺纹连接)　公称直径(15mm 以内)	10m	3	203.92	612.00
29	C8-4-66	单冷水龙头安装　公称直径(15mm 以内)	10 个	10	254.44	2,544.00
30	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10　公称直径(100mm 以内)	个	4	763.45	3,054.00
31	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10　公称直径(100mm 以内)	个	4	1,029.45	4,118.00
32	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16　公称直径(15mm 以内)	个	10	19.06	191.00
33	C8-3-34	螺纹水表　公称直径(25mm 以内)	组	20	213.99	4,280.00
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	7	485.32	3,397.00
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	5	767.64	3,838.00

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

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	20	1,153.42	23,068.00
37	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(150mm 以内)	10m	10	1,405.35	14,054.00
38	C8-4-41	蹲式大便器安装 自闭式冲洗 DN25	10 组	6	6,886.27	41,318.00
39	C8-4-80	塑料地漏安装 公称直径(50mm 以内)	10 个	2	255.75	512.00
40	C8-4-72	排水栓安装 带存水弯 公称直径(50mm 以内)	10 组	4	321.35	1,285.00
41	ZC000684	平焊法兰 1.6MPa DN100	片	10	30.80	308.00
		3				74,762.00
42	C8-2-21	闸阀安装 Z4T-10 公称直径(100mm 以内)	个	4	763.45	3,054.00
43	C8-2-21	止回阀安装 H44T-10 公称直径(100mm 以内)	个	4	1,029.45	4,118.00
44	C8-2-1	截止阀安装 J11T-16 公称直径(15mm 以内)	个	10	19.06	191.00
45	C8-3-34	螺纹水表 公称直径(25mm 以内)	组	20	213.99	4,280.00
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	7	485.32	3,397.00
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	5	767.64	3,838.00
48	C8-1-253	承插铸铁排水管(水泥接口) 公称直径(150mm 以内)	10m	10	1,405.35	14,054.00
49	C8-4-80	塑料地漏安装 公称直径(50mm 以内)	10 个	2	255.75	512.00
50	C8-4-41	蹲式大便器安装 自闭式冲洗 DN25	10 组	6	6,886.27	41,318.00
		合 计				396,386.00

单位工程预算汇总表

工程名称:振华华联公司

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	420,281.03
1.1	定额分部分项工程费	Σ(工程量×子目基价)	396,386.00
1.2	价差	1.2.1+1.2.2+1.2.3	14,932.97
1.3	利润	(定额人工费+人工价差)×利润率	8,962.06
2	措施项目费	2.1+2.2	16,138.21
3	其他项目费	3.1+3.2+...+3.8	9,246.19

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

4	规费	(分部分项工程费+措施项目费+其他项目费)×费率	534.80
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	15,514.38
6	含税工程造价	1+2+3+4+5	461,714.61

2.3 建筑安装工程费用

建筑安装工程费用=2.1+2.2=3,538,391.57+461,714.61 =4,000,106.18 元

3．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%

4．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．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%

6．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)ˆ（n/2）-1)

7．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%。

8．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

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

类：

8.1 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；

8.2 印花税 0.05%，按销售价值计算；

8.3 交易手续费 3 元/平方米,按可销售面积计算。

9. 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

序号	项　　目		取费标准	金额(元)
1	建筑物开发成本			4,320,114.68
	建安成本费用			4,000,106.18
1.1	建安成本	建筑成本		3,538,391.57
1.2		安装工程成本		461,714.61
1.3	基础设施建设费		建筑安装工程费×5%	200,005.31
1.4	公共配套设施建设费		建筑安装工程费的 3%	120,003.19
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%	129,603.44
3	投资利息		（建筑物开发成本+管理费用）×((1+L)^（n/2）-1)	131,547.08
4	销售费用		建筑物重置价格×3%	165,065.25
5	销售税费		售价×5.65%	310,872.90
			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	444,971.81
7	重置成本			5,502,180.00

10.综合成新率的确定

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

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＝（经济使用寿命-已使用寿命）/经济使用寿命 ×100%

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》

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

（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）。

评估对象为框架结构生产性用房，经济寿命 50 年，该房屋 1995 年 10 月建成投入使用，截止评估基准日（2012 年 8 月 31 日）已使用整 16.83 年，故：

理论成新率 =（经济使用寿命-已使用寿命）/经济使用寿命 ×100%

=（50-16.83）/50×100%

=66.34%。

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	8	楼地面	10	6	电　气	6	4
承重构件	10	8	外　墙	10	6	给排水	3	2
承重墙体	10	8	内　墙	10	7	采　暖	3	0
非承重墙体	5	3	门　窗	5	4	卫生洁具	2	1
屋　面	10	7	天棚	5	3	其　他	1	1
标准分	**45**		标准分	**40**		标准分	**15**	
现场打分		34	现场打分		26	现场打分		8
成新率	75.56%		成新率	65.00%		成新率	53.33%	

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：

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=66.34%×40%＋72.81%×60%

=70%（取整）

4、评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝5,502,180.00×70%

＝3,851,526.00 元

（六）构筑物——厕所

该构筑物建于 1998 年 3 月，面积 47 平方米，账面原值 27,260.00 元，账面净值 17,958.44 元。砖混结构，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

1.构筑物建造成本的确定

根据被评估单位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，采用规范的工程预结算核算方法进行评估。

规范的工程预结算方法：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，根据估价对象的实际情况以及《凯里市建设工程价格信息》、《凯里市建设工程技术经济指标》图纸等资料确定估价对象的建筑安装成本。

分部分项工程量清单与计价表

序号	子目名称	计量单位	工程量	金额(元)		
				综合单价	合价	其中:
						材料设备
1	人工挖土方 一、二类土	100m3	0.77	3,131.66	2,411.38	
2	人工填土夯实 槽、坑	100m3	0.29	6,473.41	1,877.00	
3	非泵送现浇混凝土浇捣、养护 平板、肋板、井式板混凝土	10m3	0.7	4,914.63	3,440.00	
4	现浇构件螺纹钢筋制安 Φ10 以内	t	0.25	7,657.98	1,914.00	
5	砖砌体	10m3	2.4	2,843.53	6,824.47	
6	水泥砂浆找平层	100m2	0.06	4,251.92	255.00	
合 计					16,721.85	

单位工程投标价汇总表

序号	汇 总 内 容	金额(元)	其中:
			材料设备暂估价(元)
1	分部分项工程费	16,721.85	
1.1	分部工程	16,721.85	
2	措施项目费	114.44	
2.1	其中：安全文明施工措施费	114.44	
3	其它项目费		
3.1	计日工		
3.2	总承包服务费		
3.3	发包人供应材料费		
4	规费	1,237.42	

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

5	税金	869.54	
6	含税建安工程造价	18,943.25	

2.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×3%

3.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)ˆ（n/2）-1)

4.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

序号	项　　目	取费标准	金额(元/m2)
1	建筑物开发成本		18,943.25
1.1	建安成本		18,943.25
2	管理费用	建筑安装工程费×3%	568.3
3	投资利息	（建筑物开发成本+管理费用）×((1+L)ˆ（n/2）-1)	576.82
4	投资利润	（建筑物开发成本+管理费用）×直接成本利润率	1,951.16
5	重置成本		22,040.00

5.确定综合成新率

5.1 理论成新率

该构筑物建于 1998 年 3 月竣工，距评估基准日(2012.8.31)已使用 14.4 年，尚可使用 25.6 年。

理论成新率=[1-已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

=[1-14.4/（14.4+25.6）]×100%

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

=63.75%。

5.2 勘察成新率

通过实地勘查并向委托方了解该构筑物的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对构筑物各部位分项鉴定、打分，据此评定成新率。（详见下表）

现 场 勘 查 记 录 及 分 值			
项　　目	基本情况	标准分	评估分
基础部分	基础沉降均匀，无异常现象，正常磨损	50	35
结构部分	墙壁有破损，无漏水，外观较旧	50	32
合　　计		100	67

5.3 综合成新率

综合成新率理论成新率×0.4＋勘察成新率×0.6

=63.75%×0.4+67%×0.6

=66%

6.评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

=22,053.74×66%

=14,555.47(元)

(七)案例：商品房--西安办事处购房产 (振华华联房屋建筑物评估明细表序号53)

西安办事处房产购于2010年12月，账面原值699,510.00元，净值 684,431.68元。面积99.93平方米。14层适中，建筑结构为框架剪力墙，朝向南向。普通装修。剩余使用年限62.4年。证载所有权人为贵州振华华联电子有限公司 。

1.可比实例选择

可比案例	物业名称	坐落	建筑面积（㎡）	成交单价（元/㎡）	成交日期
案例A	嘉天国际	西安市高新区太白南路	100	7,500	2012年8月
案例B	嘉天国际	西安市高新区太白南路	100	7,300	2012年8月
案例C	嘉天国际	西安市高新区太白南路	102	7,600	2012年8月

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，根据影响住宅房地产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、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观优劣度等。

（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

根据评估人员收集的有关资料，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 \ 案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		2012 年 8 月	2012 年 8 月	2012 年 8 月	2012 年 8 月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华程度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	对外联系方便度	便捷	便捷	较便捷	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	较优美	较优美	较优美	较优美
实物状况	设备设施情况	较好	较好	较好	较好
	楼　　层	14 层适中	15 层适中	3 层过低	8 层较适中
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	朝　　向	南向	南向	南向	南向
	景观	景观好	景观好	无景观	景观一般
	特殊赠送	无	无	无	无
	装修情况	普通装修	中档装修	毛坯	中档装修
	面　　积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
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
	剩余年期	62.0	62.0	62.0	62.0

4．房地产状况指数表编制

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

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，由于估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

（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：本次评估可比实例均为估价时点当月售价，交易日期非常接近，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．环境景观优劣度：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：分为框架剪力墙结构、框架结构、砖混结构、砖木结构四个等级，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：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，以估价对象套型为基准（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：主要有容积率、剩余使用年期等。

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。

根据因素条件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

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	设备设施情况	100	100	100	100
	楼　　层	100	100	94	97
	建筑结构	100	100	100	100
	朝　　向	100	100	100	100
	景观	100	100	96	98
	特殊赠送	100	100	100	100
	装修情况	100	102	98	102
	面　　积	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	容 积 率	100	100	100	100
	剩余年限	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

比较因素修正系数表

案例 比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
成交价格	7,500.00	7,300.00	7,600.00
交易时间修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100

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

交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100	
区位状况	商服繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	对外联系方便度	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	小计	1.0000			1.0000			1.0000			
实物状况	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	楼　　层	100	/	100	100	/	94	100	/	97	
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	朝　　向	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	景观	100	/	100	100	/	96	100	/	98	
	特殊赠送	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	装修情况	100	/	102	100	/	98	100	/	102	
	面　　积	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	小计	0.9804			1.1308			1.0313			
权益状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	剩余年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	小计	1.0000			1.0000			1.0000			
比较系数		0.9804			1.1308			1.0313			
比准价格		7,353.00			8,255.00			7,838.00			

6．估价对象价格的确定：

上述三个可比实例计算的估价对象平均价格相差不大，故取三者的算术平均值作为待估住宅的平均售价，即

（7,353.00+8,255.00+7,838.00）/3=7,800.00 元/㎡（取整至百位）

评估值=99.93×7,800.00=779,454.00 元。

（八)评估结果及分析

房屋建筑物账面原值为 37,536,418.00 元，账面净值为 22,813,124.52 元，评估净值为 23,178,019.00 元，增值额 364,894.48 元。

除西安房产外，房屋建筑物的评估值中未包含其所占用的土地使用权价值，土地使用权作为固定资产-土地单独评估。

五、机器设备评估技术说明

（一）评估范围

委托评估的设备类资产分为机器设备、车辆、电子设备，分布在振华华联生产部

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

门及办公场所内。此次申报的设备账面原值 93,615,543.03 元，账面净值 39,701,103.39 元。

（二）设备概况

机器设备主要有电镀线、数控电火花机床、数控慢走丝机床、数控线切割机床等生产设备，机器设备购置于 1985 年至 2011 年间。机器设备均正常使用。

车辆设备包括别克轿车和丰田轿车等车辆，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。

固定资产-土地，贵州振华华联电子有限公司名下土地共 5 宗，土地面积为 185,462.04 平方米。

（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

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

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

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 由复核人员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。

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

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（含税）×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（含税）×安装调试费率。

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

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

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

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。

车辆年限法成新率=（总使用寿命-已使用年限）/总使用寿命×100%。

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%。

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：数控电火花机床（振华华联机器设备评估明细表序号 333）

1.设备概况

设备名称：数控电火花机床

规格型号：ROBOFOR　M35P

资产编号：3102011

资产占有单位：贵州振华华联电子有限公司

购置日期：2010 年 4 月

启用日期：2010 年 4 月

账面原值：　1,825,000.00 元

账面净值：1,481,106.56 元

设备于 2010 年 4 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

经向经销商询价，该设备基准日含税报价为 2,100,000.00 元。该报价不包含运费、安装调试费。安装工期为半年，不考虑资金成本。

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

该设备不含税购置价=2,100,000.00/1.17=1,794,900.00 元。

2.1.2 运杂费的确定

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运杂费率为 2%。

运杂费=2,100,000.00×2%=42,000.00 元。

2.1.3 安装调试费，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安装调试费为 2%。

安装调试费=2,100,000.00×2%=42,000.00 元。

2.1.4 重置全价＝1,794,900.00+42,000.00+42,000.00

=1,878,900.00 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 12 年。该机于 2010 年 4 月投产启用，至评估基准日实际使用时间为 28 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%

＝（12×12-28）/(12×12)×100%

＝80%(取整)。

观察法成新率的确定

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， 采用打分法确定观察法成新率。

根据机器设备的机床主机部分的运转情况、脉冲电源、数控装置数控装置工作情况确定分值，从而确定确定观察法成新率。

机器设备观察法成新率确定见下表：

工作部分	功能	标准分	现场打分
一、机床主机部分		55	42

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

1．运丝机构	电动机通过联轴节带动贮丝筒交替作正、反向转动	20	18
2．工作台	工作台分上下两层，分别与 X、Y 向丝杠相连，由两个步进电机分别驱动	10	8
3．床身	用于支承和连接工作台、运丝机构、机床电器、及存放工作液系统。	10	8
4．工作液系统	由工作液、工作液箱、工作液泵和循环导管组成。工作液起绝缘、排屑、冷却的作用	10	8
二、脉冲电源	脉冲电源又称高频电源，其作用是把普通的 50Hz 交流电转换成高频率的单向脉冲电压。	20	16
三、数控装置数控装置	数控装置数控装置以 PC 机为核心，配备有其他一些硬件及控制软件。加工程序可用键盘输入或磁盘输入。通过它可实现放大、缩小等多种功能的加工，其控制精度为±0.001mm，加工精度为±0.001mm。	25	19
合计：		100	77

观察法成新率取 77%。

成新率的确定：

成新率＝年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

＝80%×40%+77%×60%

＝78%(取整)

4. 评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝1,878,900.00×78%

＝1,465,542.00 元

案例二、别克旅行车，(振华华联固定资产—车辆评估明细表序号 9)

1. 车辆概况:

车辆名称：别克旅行车；

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

车辆型号：别克 SGM6515ATA

车辆牌号：贵 H87811；

账面原值：236,040.00 元；

账面净值：184,110.80 元；

购置时间： 2010 年 1 月

2.重置价值的确定：

车辆购置价：经市场询价，该型号车辆的现购置价为 209,000.00 元。

重置价值＝车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照及杂费

＝209,000.00+209,000.00/1.17×10% +500.00

＝227,363.00 元

3.运输设备成新率的确定：

3.1 运输设备使用年限法成新率的确定：委估车辆于 2010 年 1 月购置至评估基准日 2012 年 8 月实际使用了 2.67 年；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%

＝（15-2.67）/ 15×100%

＝82% (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，无需修正。

3.3 评估值的计算：

评估值＝重置价值×成新率

＝227,363.00×82%

＝186,437.66 元

案例三、传真机（振华华联电子设备明细表序号 130）

设备名称：传真机；

设备型号：佳能 CANON FAX-L160

账面原值：1870.00 元；

账面净值：1291.88 元；

购置时间：2010 年 12 月；

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

1.重置成本的确定

经网上询价，该型号的传真机价格为 2120 元/台（含税价），不含税价为 1800 元，重置全价为： 1800 元。

2.成新率的确定

该复印机购置于 2010 年 12 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 5 年，至基准日已使用年限 1.75 年。

成新率=(5-1.75)/5=65% (取整)

3.评估值确定

评估值＝重置全价×成新率

＝1,800.00×65%

＝1,170.00 元

案例四、固定资产-土地评估技术说明

固定资产-土地核算的是振华华联正在使用中的土地使用权。

1.评估范围

振华华联名下土地共 5 宗，土地面积为 185,462.04 平方米。

2.核实情况

首先以评估明细表与明细账、总账和报表进行余额核对；然后收集查验土地使用权证书。现场查勘待估宗地及周围地区的土地利用情况，宗地上主要建筑物名称、结构、用途、建筑年月等，了解宗地周围交通条件、产业集聚状况、基础设施和公共配套设施情况等，调查待估宗地的公共基础设施配套条件、开发程度，并填写调查作业表。

3.基本概况

3.1 土地状况

序号	土地证号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	地号	图号	使用权面积
1	州土国用(2004)第凯 00550 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	5#深井	-	143.32
2	州土国用(2004)第凯 00551 号	国营华联无线电器	华联路 146 号	公用设施	授权经营	1#深井	-	64.14

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

		材厂						
3	州土国用（2004）第凯 00552 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	公用设施	授权经营	2#深井	-	96.79
4	州土国用（2004）第凯 00555 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	机房	授权经营	加压站	-	1,519.79
5	州土国用（2004）第凯 00569 号	国营华联无线电器材厂	华联路 146 号	工业	授权经营	3	95.55-10100	183,638.00
合计								185,462.04

3.2 土地权利状况

待估宗地的土地使用权无他项权利记载。

3.3 地上附着物状况

评估宗地上建有建（构）筑物共 74 项，房屋主要为生产车间、办公用房、职工宿舍、配电房等。建筑结构类型有三种，即框架结构、砖混结构和砖木结构。

4.地价定义

评估宗地均以授权经营方式取得的国有土地使用权，用途为证载用途，现已开发为熟地，已达“五通一平”，即“通路、通电、通信、通上水、通下水和场地平整”。本次评估地价是指待估宗地在上述情况下于评估基准日 2012 年 8 月 31 日公开市场条件下土地使用权的市场价值。

5.估价原则

本次评估在遵循客观、公正、合法等原则的前提下，认真进行调查研究和实地勘察，按照有关法规政策和技术规程，事实求是分析地价资料的有效性、真实性，客观反映当前地价的实际水平，采用科学的评估方法，标准的程序，为使评估结果的公正合理。主要遵循以下原则：替代原则、最有效使用原则、协调原则、估价时点原则、合法原则、变动原则等。

5.1 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过互相影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格

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

所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5.2 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境中，必须与周围环境相协调，因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所下环境相协调。即可判定该地块是否为最有效使用。因此，土地估价时，一定要分析土地与周围环境关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益和价格。

5.3 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以地价是以该宗地效用能够最有效发挥为前提的。

5.4 合法原则

合法原则是指地产评估要在法律规定的条件下进行。分析地产的最佳使用时，必须根据城市规划及有关法律的规定来确定。

5.5 估价时点原则

估价时点原则是指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5.6 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也是同样的情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素随着市场价格的变化而变化，故土地价格随市场价格的变化而变动。

6.地价影响因素分析

6.1 一般因素

凯里市位于贵州省东南部苗岭山麓、清水江畔,是国家民委、国家体改委批准的民族自治地方改革开放试验区黔东南苗族侗族自治州的首府所在地，地处黔东低山丘陵西部，黔中山原丘陵南缘，东北高，东南低。辖 2 乡 7 镇，7 个街道办事处，国土总面积 1306 平方公里，城区规划面积 248 平方公里，总人口 52.6 万人，少数民族占总人口的 74%，其中苗族人口占 63%。是一个以苗族为主，多民族聚居的城市。距省会贵阳 190 公里左右，年均温 15.7℃，年降水量 1234.5 毫米。境内河流属长江水系，主要河流有清水江、重安江、巴拉河。矿藏有煤、铁、铝、锌、重晶石、铝矾土等。湘

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

黔铁路、G60 高速、320 国道、308 省道、306 省道过境。清水江、重安江可通航。名胜古迹有建于清代的魁星阁等。

6.2 区域因素

凯里是一个以苗族为主体，多民族聚居的城市，也是全国 41 个“绿城”之一。凯里设治已有 500 年历史，早在明清时期曾有“小京州”美称。几百年来，生活在凯里这块土地上的各族人民用自己的智慧和勤劳，创造了辉煌灿烂的民族文化。这是一片播种希望，收获幸福的沃土。建国以来，特别是十一届三中全会以来，随着改革开放的不断深入，凯里已形成了以电子、轻纺、建材工业为主的工业体系。电子、轻纺、建材、煤炭、造纸、冶金、食品、制药、木材加工等产业，为凯里资源开发和经济发展奠定了基础。在农业方面，以水稻、玉米为主的粮食产量连续多年获得丰收；以生猪、牛、羊为主的畜牧业，以烤烟、油菜为主的经济作物和菜篮子工程均有很大的发展并形成规模。乡镇企业高速发展，已成为农村经济的重要支柱。凯里市场繁荣、贸易活跃，已形成了以公有制为主体，多种所有制经济共同发展，全方位开放的大格局，全市拥有万博商贸城、佳惠超市等一批大型批发和综合市场，为个体私营经济的发展创造条件。在教育、科技、文化、卫生事业方面，已形成从幼儿教育到高等教育的完整体系，市内有大专院校 4 所、中专 8 所、中技能所、中小学校对 211 所，有医疗卫生单位 112 个，其中国家“二甲”医院 3 个，各类科研单位近 90 个。全国公开发行报刊 3 家、电视台 2 家，有线、无线电视网络遍及城乡各地。

6.3 个别因素

待估宗地位于凯里市华联路 146 号，东临南北路，南临海源街，西临大央路，北临潍坊绿霸化工有限公司，宗地面积为 185,462.04 平方米，土地登记用途为证载用途，使用权类型均为授权经营，形状为多边形，坡度小于 20 度，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通信、通上水、通下水）、红线内“五通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水及场地平整）。

宗地规整，基础设施配套齐全，紧邻高速公路。

7.评估方法

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用成本逼近法和假设开发法进行评估。

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

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、应缴纳的税金来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为：

土地使用权价格=土地取得费＋土地开发费＋有关税费＋利息＋利润+土地增值收益

假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

8.评估案例

8.1 成本逼近法：

8.1.1 土地取得费用

土地取得费用包括土地补偿费和安置补助费，是指征用委估土地所在区域同类土地所支付的平均费用。

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定：“征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。”

根据《省人民政府关于贵州省征地统一年产值标准和征地区片综合地价成果的批复》（黔府函〔2009〕255 号）精神和《省国土资源厅转发＜省人民政府关于贵州省征地统一年产值标准和征地区片综合地价成果的批复＞的函》（黔国土资函〔2009〕624 号）相关工作要求，凯里市林地的统一年产值标准 1740 元/亩，土地补偿费取统一年产值的 6 倍，安置补偿取统一年产值的 6 倍，在评估中青苗补偿费取三年平均年产值的 1 倍，征地补偿合计为统一年产值 13 倍，则：

征地补偿费＝1,740 元 / 亩×13＝22,620 元 / 亩

根据以上所得，委估宗地土地取得费为 22,620 元/亩，即为 33.93 元/平方米。

表 F1　贵州省 2008 年征地统一年产值补偿标准测算明细表

区域编号	2008 区域范围	统一年产值标准（元/亩）	征地类型	合计	土地补偿	安置补偿	综合补偿标准（元/亩）	社保资金
522601101	凯里市:三棵树镇、舟溪镇、龙场镇、湾水镇　、万潮镇、炉山镇、大风洞乡、凯棠乡、旁海镇 鸭塘镇:四联村、高泉村、中坝村、翁堤村、马鞍村、三江村、鸭塘村 洗马河街道办事处:九寨村、金明村、	1740	耕地	22	10	12	38280	13000
522601101		1740	建设用地	10	3	7	17400	0
522601101		1740	林地	12	6	6	20880	0
522601101		1740	其它农用地	10	5	5	17400	0
522601101		1740	未利用地	5	5	0	8700	0

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

522601101	岩脚村、新台村 湾溪街道办事处:平茶村	1740	园地	12	6	6	20880	0

8.1.2 土地开发费

本次评估设定待估宗地的开发程度为红线外“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”，参照贵州省的建筑定额标准以及依据凯里市的一般情况，以及委估宗地所处的地理环境，确定委估宗地的土地开发费用为90 元/㎡。

8.1.3 相关税费-耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》之规定，使用耕地以及占用耕地、林地、牧草地、农田水利用地、养殖水面以及渔业水域滩涂等其他农用地建房或者从事非农业建设的均征收耕地占用税。

根据《贵州省人民政府关于耕地占用税征收管理有关问题的通知》（黔府发〔2010〕19 号）耕地占用税：26 元/㎡。

8.1.4 相关税费-耕地开垦费：

土地取得费是指征用委估土地所在区域同类土地所支付的平均费用。

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定：“征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。”

根据《省人民政府关于贵州省征地统一年产值标准和征地区片综合地价成果的批复》（黔府函〔2009〕255 号）精神和《省国土资源厅转发＜省人民政府关于贵州省征地统一年产值标准和征地区片综合地价成果的批复＞的函》（黔国土资函〔2009〕624 号）相关工作要求，凯里市林地的统一年产值标准 1,740 元/亩，土地补偿费取统一年产值的 6 倍，安置补偿取统一年产值的 6 倍，在评估中青苗补偿费取三年平均年产值的 1 倍，征地补偿合计为统一年产值 13 倍，则：

征地补偿费＝1740 元 / 亩×13＝22,620 元 / 亩

根据以上所得，委估宗地土地取得费为 22,620 元/亩，即为 33.93 元/平方米。

根据贵州省物价局、省财政厅省国地资源厅黔价房调[2001]392 号的规定，占用其他耕地无条件开垦的，缴纳该土地补偿费 1 倍的耕地开垦费为 33.93 元/㎡

8.1.5 相关税费-征地管理费

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

根据贵州省物价局、国土资源厅黔价房调［2001］392 号文规定：一次性征用耕地在 66.67 公顷（1000 亩）以上（含 66.67 公顷）的、其它土地 133.34 公顷（2,000 亩）以上（含 133.34 公顷）的，按不超过征地费总额 3%收取；征用耕地 66.67 公顷以下、其它土地 133.34 公顷以下的，按不超过征地费总额的 4%收取。

征地管理费=（土地补偿费和安置补助费＋青苗补偿费）×4%

=33.93×4%

=1.36 元/平方米

8.1.6 相关税费-税费合计

税费为耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费之和，即：

税费=耕地占用税+耕地开垦费+征地管理费

=26+33.93+1.36

=61.29 元/平方米

8.1.7 投资利息

根据评估地块的规模及土地利用状况等条件，调查本地区相类似企业的土地开发周期，本次评估取开发时间 2 年。投资利息率取评估基准日 1 年至 3 年期贷款年利率 6.15%计，土地取得费用为一次性投入，土地开发费用为均匀投入，故：

投资利息=(土地取得费+税费)×((1+6.15%)^{开发周期}-1)+土地开发成本×((1+6.15%)$^{开发周期/2}$-1)

=（33.93+61.29）×（（1+6.15%）^{2}-1）+90×（（1+6.15%）^{1}-1）

=17.61 元/平方米

8.1.8 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，工业用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑评估宗地所在区域土地开发及工业投资利润率实际情况，以 20%作为本次土地评估的投资利润率。则：

投资利润=（土地取得费+税费+土地开发成本）×利润率

=（33.93+61.29+90）×20%

=37.04 元/平方米

8.1.9 土地增值收益的确定

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

一般情况下,政府出让土地除收回成本外,同时要使国有土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的增值收益，在一定程度上可表现为土地使用权出让金。根据凯里市人民政府颁布的《关于印发凯里市城区基准地价更新成果的通知》（凯府发〔2006〕42 号)文件可知，委估宗地所在地段工业用地基准地价为 140 元/㎡，经向国土部门咨询土地出让金为评估值的 40%：

土地增值收益=土地出让金=140.00×40%=56.00 元/平方米。

8.1.10 土地价格的确定

土地价格=土地取得成本+税费+土地开发成本+投资利息+投资利润+土地增值收益

=33.93+61.29+90+17.61 +37.04 +56.00

=296.00 元/平方米（取整)。

8.2 假设开发法：

8.2.1 确定委估宗地的最高最佳使用方式

通过分析该评估地块的具体条件，遵循评估的合法原则，考虑区域规划等因素，根据最高最佳使用原则，确定估价对象土地开发经营方案如下：

总建筑面积 38,752.15 平方米，建成后采用出售(或自营)方式，其中可销售(或者经营）面积为 38,752.15 平方米，根据估价对象建筑情况，结合现阶段建筑水平，确定后续经营开发期为 2 年。

8.2.2 确定房地产总价值

近期房地产市场的价格相对平稳，假设房地产在本项目建设期内的租售价格不会有大的变动，在不考虑物价上涨影响基础上，我们综合确定工业类型物业售价为 2800 元/平方米。

8.2.3 开发成本

（1)建安工程费用：根据贵州省建设工程价格信息的相关信息等，结合本项目实际情况，结合评估人员的经验及有关数据确定。

①专业费：包括可行性研究、勘查设计、预决算、招投标及报建、监理等各项费用，按建安工程费的 3%计。

②管理费：管理费指项目开发、建设过程中的管理费用。根据调查分析凯里市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合估价对象项目开发具体情况，管理费取建安工程费及专业费用之和的 3%。

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

③不可预见费：是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。根据凯里市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合估价对象项目开发具体情况，取建安工程费、专业费和管理费的3%。

8.2.4 取得税费

是指本次评估项目中土地取得税费或在建工程的取得税费。由于本次估价对象为土地，在土地交易过程中，买方需缴付总地价的3%的契税。

8.2.5 销售费用：它指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项：广告宣传费，约为销售收人的 1.5%～3%；销售代理费，约为销售收入的 1.5%～2%；其他销售费用，约为销售收入的 0.5%～1%。以上各项合计，销售费用约占销售收人的 3%～6%。本次评估根据项目状况结合当地的销售市场，确定销售费用为3%；

8.2.6 投资利息：依据中国人民银行2012年7月6日公布的贷款利率，于估价时点一年至三年（含一年）的贷款利率为 6.15%，由于该项目较大，，根据市场经验，该项目建设期约为2年。设定土地地价及其取得税费在土地购买时一次性付清，其计息周期为整个开发期，即2年；设定开发建设资金在施工期均匀投入，因此其计息期为整个开发期的一半，即1年，根据复利计算利息；

8.2.7 销售税费：是指假设估价对象在开发完成后的房地产在销售过程中应向税务机关缴纳的相关税费。包括：

（1）营业税：根据《中华人民共和国营业税暂行条例》，按销售收入的 5%计算缴纳；

（2）城市维护建设税：按已纳营业税税额的7%计算缴纳；

（3）教育费附加：按已纳营业税税额的3%计算缴纳；

（4）地方教育费附加：按已纳营业税税额的2%计算缴纳；

8.2.8 房地产利润：根据凯里市房地产开发状况，房地产开发的直接成本利润率为 15%-25%。直接成本主要包括：土地取得费及土地交易税、房屋的开发成本。本次估价结合凯里房地产开发市场行情及项目实际情况，由于该项目规模一般，风险相对较低，从稳健的原则确定房地产直接成本利润率为20%，则：

直接成本利润=房屋开发成本×20%+（地价+土地取得税费）×20%

详细计算过程见下表：

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

序号	项目	计算公式	面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(元)
	规划总建筑面积		38,752.15		
	土地面积		185,462.04		
1	房地产开发价值	A+B+C			108,506,020
A	售价		38,752.15	2800	108,506,020
2	开发成本合计	D+E+F+G+H			33,876,416.49
D	建筑安装工程费		800		31,001,720.00
E	专业费用及前期费	建筑安装工程费×费率		3%	930,051.60
F	管理费用	（D+F）×费率		3%	957,953.15
G	不可预见费	（D+F+G）×费率		3%	986,691.74
3	销售费用	房地产开发价值×费率		3%	3,255,180.60
4	销售税费	房地产开发价值×税率		5.50%	5,967,831.10
5	开发成本利息	(2+3)×[(1+L)^(n/2)-1]	开发周期（n）	2.00	2,283,593.22
	土地取得费利息	（地价+取得税费）×[(L+1)^n-1]	利率（L）	6.15%	5,384,372.70
6	建筑物投资利润	开发成本×直接成本利润率	利润率	20%	6,775,283.30
	土地投资利润	（地价+土地取得税费）×利润率			8,493,890.43
	土地取得税费	土地取得费用×契税税率		3%	1,236,974.33
2-6 项小计					67,273,542.17
	地价				41,232,477.83
	楼面单价			1,064	
	地面单价			222	

通过上述应用分析，成本逼近法和假设开发法就估价对象而言均有一定的适宜性，但通过估价人员对市场的长期分析和了解，根据估价对象的特点和本次估价的目的，我们决定以成本逼近法评估结果作为估价对象的最终估价结果：

8.3 土地总价=土地面积×土地单价

=（143.3+ 64.14+ 96.79+1,519.79+183,638.00)×296

=185,462.04×296

= 54,896,763.84 元。

（六）评估结果

设备类、土地类评估结果如下：

编号	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
一	设备类合计	93,615,543.03	39,701,103.39	89,838,963.00	39,893,335.66	-4.03	0.48
1	固定资产-机器设备	90,704,291.46	37,959,224.07	87,083,200.00	38,135,858.00	-3.99	0.47
2	固定资产-车辆	2,009,322.00	1,449,449.70	1,875,063.00	1,429,327.66	-6.68	-1.39
3	固定资产-电子设备	901,929.57	292,429.62	880,700.00	328,150.00	-2.35	12.22

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

二	固定资产-土地	54,896,763.84	54,896,763.84	54,896,763.84	54,896,763.84		

六、在建工程评估技术说明

本次评估范围内在建工程为振华华联房屋改造项目和机器设备购置安装项目。

（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华联房屋改造项目和机器设备购置安装项目，包括房屋改造的土建工程和机器设备的购置安装工程，评估前账面值为 11,859,906.63 元。其中土建工程账面值 3,546,143.68 元，设备安装工程账面值 8,313,762.95 元。

（二）在建工程概况

截止到评估基准日，在建工程主要包括五金厂房改造、五金车间模具库房改造的土建工程，三辊滚光精校机、中型精密数控机床等设备安装工程。

账面值的构成：

账面值中包括土建工程、设备购置费用、安装费用、其他费用等。

（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

此次在建工程采用成本法评估。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，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

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，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

在建工程-=设备安装工程明细表第 12 项待摊费用，是 2009 年 9 月对厂房外墙装修发生的装修费用，本次评估时，并入相应的房屋建筑物评估。

纳入本次评估范围的在建项目，至评估基准日已基本已建成但尚未竣工验收，虽然到距评估基准日时间已超过半年，但其设备购置价、安装费等费用指标变化不大，

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

本次评估对超过半年以上的在建工程适当考虑资金成本。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，适当考虑资金成本确定评估值。

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。

资金成本=账面价值 ×（（1+利率）^（工期/2）-1）

其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期合理确定。

（五）典型案例

高密度连接器技改项目（在建工程-设备安装工程评估明细表第13项）

账面值：2,760,333.32元

该工程于2010年8月开工，预计完工时间为2012年10月，该工程开工时间距评估基准日半年以上。

评估人员向其财务人员调查核实，在建工程—设备安装工程高密度连接器技改项目在评估基准日尚未完工，其账面值 2,760,333.32 元，为企业实际支付的设备款。由于开工时间距评估基准日半年以上，本次评估以核实后账面值加资金成本作为评估值。

资金成本=申报账面价值×(（1+利率）^工期/2-1)

其中：

(1)利率按评估基准日中国人民银行合理工期（1-3年）贷款利率确定为6.15%。

(2)工期根据项目规模和实际完工率，至评估基准日实际建设工期为 24 个月。

资金成本=2,760,333.32×(（1+6.15%）^（24/12/2）-1)

= 169,760.50 元

评估值=2,760,333.32+ 169,760.50= 2,930,093.82 元。

（六）评估结果及分析

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%

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

1	在建工程—土建工程	3,546,143.68	3,653,560.69	107,417.01	3.03
2	在建工程—设备安装工程	8,313,762.95	7,836,920.50	-476,842.45	-5.74
	在建工程合计	11,859,906.63	12,387,581.61	-369,425.44	-3.11

评估结果较账面值减值369,425.44元。

七、其他无形资产评估说明

（一）无形资产的内容及账面金额

1.账面无形资产—其他无形资产为UGS软件系统、SIEMZNS.NX模具设计软件系统和绩效考评软件系统。

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限
1	UGS 软件系统	2009 年 12 月	60 月	911,768.00	425,494.00	28 月
2	SIEMZNS.NX 模具设计软件系统	2010 年 12 月	60 月	872,767.00	581,844.60	40 月
3	绩效考评软件系统	2012 年 8 月	60 月	6,500.00	6,391.67	59 月
合　　计				1,791,035.00	1,013,730.27	

2.账面上没有反映的无形资产—专利技术共 12 项，放弃权利 3 项。基本情况如下：

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)	状态
关节助动康复器	ZL2005 2 0006032.9	实用新型	2005/03/01	2006/04/05	10	3	放弃权利
关节功能塑料夹板	ZL2005 2 0006033.3	实用新型	2005/03/01	2006/03/29	10	3	放弃权利
银铜稀土合金材料	ZL2007 1 0065625.6	发明	2007/01/19	2008/12/03	20	14	昆明贵金属研究所许可至 2014 年 12 月
微动开关压力行程数字化综合测量仪	ZL2008 1 0068934.3	发明	2008/10/09	2010/01/13	20	15	有效
微动开关压力行程数字化综合测量仪	ZL2008 2 0096689.2	实用新型	2008/10/09	2009/07/08	10	5	放弃权利
钮子开关防碰撞、防误	ZL2009 2 0125277.1	实用新型	2009/03/09	2010/01/20	10	6	有效

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

动作保护装置							
组合式同步联动微动开关	ZL2009 2 0125278.6	实用新型	2009/03/09	2010/01/20	10	6	有效
热固性塑料热流道浇注系统	ZL2010 2 0298561.1	实用新型	2010/08/20	2011/04/06	10	7	有效
钮子手柄密封结构	ZL2011 2 0479624.8	实用新型	2011/11/28	2012-04-26	10	8	有效
防卡死按钮开关	ZL2011 2 0479628.6	实用新型	2011/11/28	2012/05/08	10	8	有效
断路器锁定片结构	ZL2011 2 0479631.8	实用新型	2011/11/28	2012/04/25	10	8	有效
断路器连动杆	ZL2011 2 0479634.1	实用新型	2011/11/28	2012/06/25	10	8	有效

上述专利权利人均为贵州振华华联电子有限公司前身中国振华华联无线电器材厂。至评估基准日，专利权利人未更名。振华华联已放弃其中三项专利，有效专利剩余 9 项。

（二）无形资产核实情况

无形资产—其他无形资产共计 3 项，有账面记录的无形资产应用软件为财务、物流管理系统。评估人员查看了企业的应用软件进行存货存储的一些流程。对没有账面记录的专利技术评估人员查看了专利证书、近期缴费凭证。

（三）无形资产评估说明

1.其他无形资产评估说明

其他无形资产为锻造工艺集成及项目定制系统以及绩效考评软件系统等。

评估人员核实了公司支付的各个软件购买发票和合同,阅读了合同中规定的有关内容、权利期限,对技术或软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解技术、软件的使用情况。经核实无清查调整事项。由于 UGS 软件系统、SIEMZNS.NX 模具设计软件系统为软件供应商按振华华联要求定制的，UGS 软件系统、SIEMZNS.NX 模具设计软件系统由评估人员经向软件供应商询价，绩效考评软件系统为通用软件，评估人员通过直接向市场询价确定评估值。

2.专利技术的评估

有效专利技术共 9 项，经与振华华联专利研制人员和管理层沟通，这些专利技术均应用于生产的产品中，鉴于委托评估无形资产的实用性，为了更客观地反映专利技

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

术的市允价值，选择收益法进行评估。

2.1 收益法方法的介绍

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

具体评估方法是：假设委托评估无形资产产业化按原计划持续生产，预测出其未来每年的收入，分析无形资产在收入中的分成率，以总收入乘以该比例，在专利经济有效使用期内，以适当的折现率将各期无形资产分成额折现成基准日的现值并累加求和得出评估值。

2.2 基本公式

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

式中：P 为委托评估无形资产价值的评估值；

D 为产品销售收入；

n 为委托评估无形资产的收益计算期；

R_i 为专利技术分成率；

r 为折现率。

2.3 评估过程

本次评估的 9 项专利技术对振华华联产品的贡献程度不能区分，因此将其作为一个整体进行评估。

2.3.1 收益计算期的确定

本次评估的专利技术绝大部分为实用新型，实用新型专利的保护期为 10 年，从专利申请日起算。经向振华华联专利技术研制人员了解，结合专利技术所生产产品的市场销售情况，本次评估中本着谨慎的原则，选用 5 年作为其剩余经济寿命进行收益预测。

2.3.2 产品销售收入的预测

产品销售收入预测过程参见整体收益法评估中的预测，预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收	20,066,211.84	67,831,468.79	84,798,499.27	105,948,825.66	126,786,505.82	141,115,694.15

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

入						

2.3.3 专利技术分成率

国内外对于专利技术分成率的研究有很多，联合国贸易和发展组织对各国专利技术合同的分成率做了大量的调查统计工作，调查结果显示，专利技术分成率一般为产品净售价的 0.5%-10%，并且行业特征十分明显。国内有研究表明，我国对专利技术的统计和调查中，以净售价为分成基础，分成率一般不超过 5%。一般认为,专利分成率应与专利的技术复杂程度、产品销售量、剩余收益年限和企业规模等因素有直接联系。一般情况下，技术越先进、产销量或销售额越大，分成率就越高，反之就越低。

我国各行业专利技术分成率为：全民所有制工业为 0.47%-1.42%，电子制造业为 0.53%-1.59%。结合被评估单位专利技术的实际情况，本次评估分成率取 0.5%，并在未来 5 年内分成率平滑下降，即分成率由 0.5%降到 0.1%。

2.3.4 折现率的选取

折现率参照资本资产定价模型，公式为：

$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$

其中：R_f 为无风险报酬率；

β 为企业风险系数；

R_m 为市场平均收益率；

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价；

R_c 为无形资产特定风险调整系数。

2.3.4.1 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；另一方面是通货膨胀附加率，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

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

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	票面年利率 (%)	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%
平均值					3.87%

注：以上数据来源于和讯网站。

2.3.4.2 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。

我们以 10.10%作为本次评估的市场收益率。

2.3.4.3 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

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

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		38
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		0.4956
加权剔除财务杠杆调整		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）：结合企业的贷款情况、目前的盈利情况、管理层未来的筹资策略等确定，所有者权益现时市场价值按账面值代替。

所得税税率按振华联现在的税率 15%。

有杠杆β 系数=0.6621×（（1+1,907.00/ 15,297.86×（1-15%））=0.7370。

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

2.3.4.4 无形资产风险调整系数

根据产品的销售状况、企业发展前景分析，结合评估师的经验，风险调整系数确定为 4%。

2.3.4.5 折现率的确定

折现率=3.87%+0.7370×（10.10%-3.87%）+4%

=12.48%。

2.3.5 专利技术的评估值

专利技术评估值计算过程见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2012 年 9-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
1	产品销售收入	20,066,211.84	67,831,468.79	84,798,499.27	105,948,825.66	126,786,505.82	141,115,694.15
2	专利技术分成率	0.50%	0.50%	0.40%	0.30%	0.20%	0.10%
3	收益额	100331.0592	339157.344	339193.9971	317846.477	253573.0116	141115.6942
4	折现率	12.48%	12.48%	12.48%	12.48%	12.48%	12.48%
5	折现年限（年）	0.165	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83
6	折现系数	0.980782198	0.907000433	0.806365962	0.716897192	0.637355256	0.566638741
		98,402.92	307,615.86	273,514.49	227,863.25	161,616.09	79,961.62
合计							1,148,974.23

专利评估值 =1,148,974.23 元。

（四）无形资产评估结果

无形资产评估值为 2,255,474.23 元，评估增值 1,241,746.12 元。

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 811,220.50 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

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

应收账款计税基础产生的差异为-3,958,734.12 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=3,958,734.12×15%

=593,810.12 元。

递延所得税评估值为 593,810.12 元。评估值与账面值比较减值 217,410.38 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、预收款项、 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和其他非流动负债。上述负债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
一、	流动负债	
1	短期借款	19,070,000.00
2	应付账款	3,899,655.45
3	预收款项	2,405,048.81
4	应交税费	431,091.65
5	应付利息	253,396.03
6	应付股利	3,738,124.14
7	其他应付款	9,893,951.99
	流动负债合计	39,691,268.07
二、	非流动负债	
1	长期应付款	9,016,800.00
2	其他非流动负债	26,650,000.00
	非流动负债合计	35,666,800.00
三、	负债合计	75,358,068.07

（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。

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

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。做到账表相符；

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。

（三）评估方法

1.短期借款

短期借款账面值 19,070,000.00 元，全部为公司向振华集团财务公司借入不超过一年偿还期的借款。

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 19,070,000.00 元。评估值与账面值比较无增减。

2.应付账款

应付账款账面值 3,899,655.45 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。

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 3,899,655.45 元，评估值与账面值比较无增减。

3.其他应付款

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

其他应付款账面值为 9,893,951.99 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、与本单位职工之间的借款和代扣款。

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 9,893,951.99 元，评估值与账面值比较无增减。

4.应交税费

应交税费账面值 431,091.65 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。

应交税费评估值为 431,091.65 元，评估值与账面值比较无增减。

5.应付利息

应付利息账面值 253,396.03 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 253,396.03 元，较账面值无增减

6.应付股利

应付股利账面值 3,738,124.14 元，应付股利为企业应向集团公司支付的利润。按上一年度净利润的 80%计算。评估人员对应付股利的形成依据和具体过程进行了了解和分析，并抽查了有关会计凭证。

应付股利评估值 3,738,124.14 元，较账面值无增减。

7.长期应付款和其他非流动负债

长期应付款账面值为 9,016,800.00 元。根据贵振华司发[2012]30 号中国振华集

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

团电子有限公司关于转发《贵州中电振华信息产业有限公司关于同意三户企业改制的批复》，同意振华华联以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行公司化改制，振华华联按照国家有关规定预提离退休人员统筹外项目费用 9,016,800.00 元。按账面值确认评估值。

其他非流动负债账面值 26,650,000.00 元。其他非流动负债是政府补助，项目验收合格后作为国家资本金投入企业，转为国家投资。用于开关连接器技改、大飞机微动开关项目等项目。由于项目正在实施建设中，故其评估值按其核实后的账面值确认。

十、企业价值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 22,833.67 万元，评估值 23,299.12 万元，评估增值 465.45 万元，增值率 2.04%。

负债总额账面值 7,535.81 万元，评估值 7,535.81 万元，评估值无增减。

净资产账面值 15,297.86 万元，评估值 15,763.31 万元，评估增值 465.45 万元，增值率 3.04%。

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：贵州振华华联电子有限公司　　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	9,367.27	9,701.22	333.95	3.57
2	非流动资产	13,466.40	13,597.90	131.50	0.98
3	长期股权投资	6.90	6.90	-	-
4	投资性房地产	349.92	360.21	10.29	2.94
5	固定资产	11,741.10	11,796.81	55.71	0.47
6	在建工程	1,185.99	1,149.05	-36.94	-3.11
7	无形资产	101.37	225.55	124.18	122.50
8	递延所得税资产	81.12	59.38	-21.74	-26.80
9	**资产总计**	22,833.67	23,299.12	465.45	2.04

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

10	流动负债	3,969.13	3,969.13	-	-
11	非流动负债	3,566.68	3,566.68	-	-
12	**负债合计**	7,535.81	7,535.81	-	-
13	**净资产(所有者权益)**	15,297.86	15,763.31	465.45	3.04

第六部分 收益法技术说明

一、公司概况

贵州振华华联电子有限公司始建于1966年，由原电子工业部投资、四川绵阳796厂包建的三线企业，1970 年正式投产。主要从事各类军用与民用开关、连接器的研制、生产与服务。经过 40 多年的建设和发展，目前已经成为国内开关门类最多、系列最全的科研生产骨干企业。建立了独立的军品开关生产线、民品开关生产线、钮子开关贯军标生产线、按钮开关贯军标生产线、间距2.54mm连接器生产线、间距2.0mm连接器生产线，具有年产各类开关110万只、连接器100万只、并且具有较强的五金件、注塑件和模具设计制造能力。钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、以及连接器为振华华联的支柱产品。

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

1996年，振华华联由拨改贷资金增加实收资本85.40万元，2002年由特种拨改贷资金转入国家资本金441.80万元，2008年国家实施债转股增加国家资本金7,443.30万元，变更后的实收资本为人民币9,966.27万元。

截止2012年8月31日，公司营业执照上的注册资本和实收资本为1,996.00万元，但公司的会计报表上的实收资本为 9,966.27 万元，较营业执照上的实收资本多7,970.27万元，公司尚未进行工商变更登记。

振华华联是贵州省认定的高新技术企业和贵州省级技术中心之一，振华华联现有员工750多人，其中工程技术人员50多人。

2012年8月振华华联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57，121万吨，比上年增产2，473万吨，增长4.5%，连续八年增产。其中，夏粮产量12，627万吨，比上年增长2.5%；早稻产量3，276万吨，增长4.5%；秋粮产量41，218万吨，增长5.1%。全年棉花产量660万吨，比上年增长10.7%；油料产量3，279万吨，增长1.5%；糖料产量12，520万吨，增长4.3%。全年猪牛羊禽肉产量7，803万吨，比上年增长0.3%，其中猪肉产量5，053万吨，比上年下降0.4%。生猪存栏46，767万头，比上年增长0.7%；生猪出栏66，170万头，比上年下降0.8%。全年禽蛋产量2，811万吨，比上年增长1.8%；牛奶3，656万吨，增长2.2%。

2.工业生产平稳较快增长，企业利润继续增加

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

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 46，638 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 107，486 亿元，增长 11.1%。分产业看，第一产业投资 6，792 亿元，比上年增长 25.0%；第二产业投资 132，263 亿元，增长 27.3%；第三产业投资 162，877 亿元，增长 21.1%。在第二产业投资中，工业投资 129，011 亿元，比上年增长 26.9%；其中，采矿业投资 11，810 亿元，增长 21.4%；制造业投资 102，594 亿元，增长 31.8%；电力、燃气及水的生产和供应业投资 14，607 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 51，060 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 334，219 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 240，344 亿元，比上年增长 22.5%；新开工项目 332，931 个，比上年增加 431 个。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

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

全年全国房地产开发投资 61，740 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 190，083 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 109，946 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 59，119 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 40，973 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 27，194 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 83，246 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 84，609 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 156，908 亿元，比上年增长 17.2%；乡村消费品零售额 24，318 亿元，增长 16.7%。按消费形态分，餐饮收入 20，543 亿元，比上年增长 16.9%；商品零售 160，683 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 78，164 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 36，421 亿美元，比上年增长 22.5%；出口 18，986 亿美元，增长 20.3%；进口 17，435 亿美元，增长 24.9%。进出口相抵，顺差 1，551 亿美元，比上年减少 264 亿美元。贸易方式继续改善。进出口总额中，一般贸易进出口 19，246

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

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 13,052 亿美元，增长 12.7%。出口额中，一般贸易出口 9,171 亿美元，增长 27.3%；加工贸易出口 8，354 亿美元，增长 12.9%。进口额中，一般贸易进口 10，075 亿美元，增长 31%；加工贸易进口 4，698 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 25，278 万人，比上年增加 1，055 万人，增长 4.4%；其中本地农民工 9，415 万人，外出农民工 15，863 万人。外出农民工月均收入 2，049 元，比上年增长 21.2%。

10.人口总量低速增长，城镇人口首超农村

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

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）134，735 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 69，068 万人，女性人口 65，667 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 18，499 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 12，288 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 100，283 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 69，079 万人，比上年末增加 2，100 万人；乡村人口 65，656 万人，减少 1，456 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

无论国外还是国内，开关类产品通常分为以下四大类：钮子、按钮、微动、旋转，功能主要以控制电路通断为主。据行业资料统计，目前，世界开关市场总值约 50 亿美元/年，销售总值达 35～40 亿美元/年。韩国、美国、日本、德国、意大利、法国、瑞士等国的高端产品（如如带灵敏传感器、带滤波抗电磁干扰、抗辐射、耐超高低温、抗强振动和冲击的开关）相继研发成功并陆续上市，占市场份额的 90%以上，处于垄断地位。目前我国军用和民用高端开关产品约 75%依赖进口，其中航天、航空领域高端开关市场 95%以上被国外公司占领。从发展趋势来看，军品市场向小型化、轻量化、高可靠、多功能组合、集成面板式、特种异形化方向发展。民品市场以家电、工业控制、家庭装饰用开关为主，发展方向以符合环保、3C 等认证的带灯按钮、波动开关为主，市场面广，量大，竞争厂家也多，价格低廉，利润空间小，国外领军企业有 EAO

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

公司、和泉公司、台湾进联公司，国内以上海红波、江阴开关等为主导，家庭装饰用开关有众多国内外知名企业，竞争激烈。

随着国家多项重点工程的实施以及航天航空事业的快速发展，高可靠高性能指标开关和宇航用开关的需求已呈现多（规格品种多）、难（产品结构复杂，指标要求高）、短（研制周期短）、急（产品未设计定型就要求有一定的配套量）等四大特点，这些升级换代产品附加值高、经济效益好，因此，在“十二五”期间加大对前沿高端产品的研发力度，加大产业结构调整步伐，将是企业实现跨越式发展的重要举措之一。

随着消费电子、环境电子、通信终端市场的快速增长以及全球连接器生产能力不断向亚洲及中国转移，亚洲已成为连接器市场最有发展潜力的地方，而中国将成为全球连接器增长最快和容量最大的市场。未来 5 年内，中国连接器的市场规模年均增速将达到 15%，2010 年，中国的连接器市场容量将达 50 亿只，销售金额达 257 亿元。

近年来中国连接器市场的高速增长首先得益于国内计算机行业的快速发展，目前国内连接器产品需求也多集中在计算机领域，占国内连接器市场总销售量的 43%。而随着通信与网络产品制造业在国内的迅速发展，通信与网络领域也已成为目前国内连接器产品的第二大需求领域，占市场总量的 20%。此外，消费电子与仪器仪表也是国内连接器市场的重要应用领域。从中国连接器市场的产品构成看，低频连接器仍是市场销量最大的产品，其销售量占国内连接器市场总销量的三分之二。其中，条形连接器仍占据着市场的主流地位，占市场总销量的 61.8%。由于国内通信设备制造业的快速发展，目前市场对各类射频连接器的需求增长很快，其中片式射频连接器将成为市场需求增长最快的连接器产品。

目前，国内高端市场几乎被国外著名公司垄断，其中泰科电子(TycoElectronics)、安费诺(Amphenol)和莫列克斯(Molex)的产品已占国内市场用量的 90%以上。从使用市场来看，计算机份额占 21.4%，外设、汽车占 20.3%，电讯与数据通讯占 16.1%，工业占 12.1%，军事/航天占 6.9%。振华华联生产的用于数据通讯、汽车、军事/航天间距为 2.54mm、2.0mm 连接器、汽车电子连接器仅占国内生产企业的 1%左右，占中国的连接器市场容量仅为 0.4%左右。

我国连接器行业已集中投入到了高技术、高附加值产品的产业化规模生产上，产业结构调整目标重点已放在以高档家电为代表的消费类产品、高速发展的汽车产品、市场潜力极大的通信产品等领域。目前，在板间连接器产品中已开始大批量使用 0.5mm

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

的片型连接器。在移动信息终端产品中也开始大批量使用更加小型化的 0.4mm 的窄片型连接器产品。在笔记本电脑和 PDA 等电子产品中，则多数采用 FDC 连接器，在这些领域中，0.3mm～0.5mm 间距的 FDC 连接器产品将得到更加广泛的应用。此外，笔记本电脑、数码相机等电子产品正越来越多地使用高精度的 LCD 显示屏，适用于这种高精度 LCD 显示屏的 SX-GA 型 LCD 连接器将成为未来市场的热点。而与液晶显示屏等数字型显示屏用 DVI 连接器也将获得快速的发展。除以上产品外，高速信号传输连接器、存储棒连接器，以及应用于 WDM、DWDM 的光纤传输连接器和与无线 LAN 相关的小型同轴连接器的市场需求量也正在逐步扩大，这些新型连接器产品将成为今后带动市场增长的新热点。

连接器的主要配套领域技术水平的快速发展及其市场的快速增长，强有力地牵引着连接器技术的发展。到目前为止，连接器已发展成为产品种类齐全、品种规格丰富、结构型式多样、专业方向细分、行业特征明显、标准体系规范的系列化和专业化的产品。

总体上看，连接器技术的发展呈现出如下特点：信号传输的高速化和数字化、各类信号传输的集成化、产品体积的小型化微型化、产品的低成本化、接触件端接方式表贴化、模块组合化、插拔的便捷化等等，以上特点代表了连接器技术的发展方向。

据专业资料统计，截至 2009 年底，我国汽车总产量已突破 1,300 万辆，产值达 1.3 万亿元，增长速度在 20%以上，国内汽车压铸件在 130 万吨以上，产值达 400 亿元。2009 年振华华联生产汽车空调压缩机外壳接近 70 万件，仅该产品的产值已达 2,000 万元。未来五年，我国的汽车产量将突破 1，800 万辆大关，汽车零部件需求已构成巨大市场，其需求在 200 万吨以上，汽车发动机铝合金缸体、轮毂、齿轮、变速箱上下箱体、汽缸盖、空调压缩机外壳等大中型铸件将是压铸件的主要市场。企业要想在未来几年内做大做强压铸产业，必须坚持科学发展观，坚持开拓创新，在技术上采取积极的应对措施，积极采用高性能压铸机 “实时控制”技术、物理气相沉淀技术（PVD）、化学气相沉淀技术（CVD）、真空压铸技术等压铸行业的前沿技术，多方面探索技术创新的突破点。

三、企业分析

（一）生产能力

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

1.研发情况及核心技术

振华华联具有 40 多年研制生产开关、连接器的历史，有丰富的技术积累，尤其是开关触点接触抗电蚀技术、超小型/异型弹性零件成型技术、薄壁塑料零件防变形技术、压铸件高致密性技术、小零件局部镀金技术、检测与试验技术在国内居领先或先进水平。

国外同行知名公司在产品优化设计、加工工艺、仿真模拟试验及原材料性能指标等方面明显优于国内，已建立了开关设计、生产和试验所需的可靠性工程技术基础数据平台和综合集成应用平台，对特异形零件的设计制造均采用柔性加工手段完成。而国内在这方面尚处于起步阶段，尤其是开关产品的失效模式，目前国内没有相关的厂所去分析、研究。目前振华华联对关键工艺的控制主要依靠工艺摸索、工艺试验和筛选来完成，采取拔高开关技术指标和寿命次数的办法来保证产品的可靠性。与国外同行相比，工艺手段和工艺装备相对落后，部分七十年代甚至六十代出厂的设备仍在服役，致使零件生产工艺不够稳定，零件超差率较高，生产效率低，在关键工艺技术方面尚存在一些瓶颈问题。特别是近几年随着新型号的技术要求不断提高，工艺技术水平相对落后的问题日益凸显。

2.生产能力

经过 40 多年的建设和发展，目前已经成为国内开关门类最多、系列最全的科研生产骨干企业。建立了独立的军品开关生产线、民品开关生产线、钮子开关贯军标生产线、按钮开关贯军标生产线、间距 2.54mm 连接器生产线、间距 2.0mm 连接器生产线，具有年产各类开关110万只、连接器100万只、压铸件500～600吨的生产能力，并且具有较强的五金件、注塑件和模具设计制造能力。钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、有色金属压铸产品以及连接器为振华华联的支柱产品。

（二）历史经营情况

1.历史经营情况

金额单位：人民币万元

项目	历史年期		
	2010 年度	2011 年度	2012 年 1 至 8 月
营业收入	4,865.42	6,013.02	3,563.35
减：营业成本	3,385.82	3,526.24	1,660.01

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

营业税金及附加	16.12	21.52	10.41
销售费用	412.19	456.32	373.10
管理费用	1,311.43	1,822.47	990.31
财务费用	63.07	103.90	98.33
资产减值损失	373.82	7.85	118.16
营业利润	-697.03	74.71	313.03
加：营业外收支净额	66.05	24.11	-14.40
利润总额	-630.98	98.82	298.62
减：所得税费用	-73.31	43.92	-26.12
净利润	-557.67	54.91	324.74

2.非经营性资产

振华华联非经营性资产为长期股权投资、投资性房地产、在建工程、两块闲置土地和递延所得税资产。

3.非经营性负债

振华华联非经营性负债为应付利息、应付股利和长期应付款。

4.有息负债

振华华联有息负债为短期借款。

四、评估方法

根据委估企业提供情况，振华华联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，在振华华联正常经营的情况下，公司的收益、成本情况，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（振华华联无优先股股东）。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

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

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。企业自由现金流量模型的基本公式为：

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

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期末残值的现值，再加上企业现有的非经营性资产（非经营性负债）。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 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

振华华联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，因此可认为振华华联可永续经营，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

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

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

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

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

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；另一方面是通货膨胀附加率，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。本次评估采取万德资讯提供的数据。

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

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

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。

五、本次评估所适用的前提条件

1.假定振华华联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 8 月 31 日至 2017 年 12 月 31 日的预测中所采用的会计政策与振华华联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.假定振华华联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

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

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，假定振华华联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.假定振华华联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.假设振华华联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。

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. 企业享受西部大开发的 15% 优惠税率至 2011 年结束，企业享受高新企业的 15% 优惠税率至 2012 年结束，经核实，企业符合继续申报优惠税率的条件，故假设企业未来仍可享受 15% 优惠税率。

17.在振华华联管理层的要求下，我们根据对振华华联历史经营状况、历史财务

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

数据的了解以及与振华华联管理层的讨论和询问，协助振华华联编制了五年的现金流量预测。对此，振华华联管理层提供并认同预测中的有关假设。

18.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。

19. 振华华联所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

20.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

振华华联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

振华华联的营业收入主要为产品销售收入，主要产品包括钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、连接器等。

1.业务收入预测

1．1 生产能力

经过 40 多年的建设和发展，振华华联目前已经成为国内开关门类最多、系列最全的科研生产骨干企业。建立了独立的军品开关生产线、民品开关生产线、钮子开关贯军标生产线、按钮开关贯军标生产线、间距2.54mm连接器生产线、间距2.0mm连接器生产线，具有年产各类开关110万只、连接器100万只、压铸件500～600吨的生产能力，并且具有较强的五金件、注塑件和模具设计制造能力。钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、有色金属压铸产品以及连接器为振华华联的支柱产品。

工厂主要产品有钮子开关、按钮开关、微动开关、旋转开关、连接器等五大类，

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

均属通用机电元件类产品，广泛应用于航天、航空、船舶、电子、兵器、工程机械、铁路、电力、汽车、通讯等用户，用户数达 1700 多家。

军用类开关引用规范为：钮子开关（GJB 2450）、按钮开关（GJB1512）、微动开关（GJB809A）、旋转开关（GJB734A）。

具有年产各类开关 110 万只、连接器 100 万只的生产能力。

1.1.1 电磁断路器：电磁断路器属于保护电气行业最新改进的第二代产品。较发达国家 80%的电气保护任务由这一代产品承担，我国航天、航空、电子、船舶、兵器各军工口应用广泛，目前主要依赖于进口，国外厂家主要有 ETA、梅兰日兰、Airpax 公司。

该厂研制的电磁断路器分为塑料外壳和金属外壳两大系列，可替代部分进口产品。现已经完成了塑料外壳电磁断路器的厂内鉴定试验，金属外壳电磁断路器正在进行工艺稳定性攻关。

1.1.2 钮子开关：钮子开关在国内系列品种最多、最全，技术水平国内领先，在多项国家重点工程中均有应用，在行业处于不可取代的地位，其中小体积大电流是振华华联钮子开关的特点之一。现开发 KN1、KN1A、KN6、KN6A 等近 20 个系列，多数产品通过对美国 C&K 公司、MASON 公司、法国 APR 公司、secme 公司的产品逆向设计而改进，已达到国外公司同类产品的水平，目前有 8 种规格产品可完全替代进口。

1.1.3 微动开关：现已开发 19 个系列。2010 年我厂承担的微动开关系列型谱科目顺利通过验收，形成了六大系列货架产品保障能力，解决了型谱系列微动开关的接触稳定性、转换灵敏性、关键零件质量一致性及检测的精准性等技术难点，使产品技术指标达到或超过国军标要求，产品质量稳定。

1.1.4 按钮开关、带灯带锁按钮开关：AN 系列按钮开关是建厂之初仿苏联产品研制的，曾获原电子工业部“优质产品”称号，其显著特点是体型较大、产品结构和加工工艺成熟、接触稳定可靠，技术水平国内领先，从早期的航空到神州系列，诸多重点工程一直都在使用；KAN 系列带灯按钮开关是九十年代研制的仿瑞士 EAO 公司产品，广泛应用于各类电子设备、仪器仪表的操纵面板，共开发了 12 个系列，2009 年承担了其中八个系列的型谱研制任务，与国外同类产品相比，我厂执行的标准是 GJB1512-1992《按钮开关总规范》，开关的工作温度从-25～+55℃提高到了-55～＋85℃，冲击从 15g 提高到了 50g，可完全替代国外产品，航天、船舶、兵器等单位用

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

量较大。

1.1.5 多功能组合开关：是指根据整机用户特殊需求研发的特色新产品，其中具有代表性的是为某型号飞机操纵系统配套的四方向、五方向拨动式等 12 种组合开关。

1.2 振华华联以前年度收入情况及未来收益预测

由于振华华联系 2011 年 12 月 31 日改制，本次评估基准日为 2012 年 8 月 31 日，审计机构对基准日及 2011 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 2010-2011 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。

振华华联以前年度收入情况见下表：

2010-2012 年 8 月营业收入明细表

金额单位：万元

年度/项目	历史年度		
	2010年	2011年	2012年 1-8 月
营业收入	4,865.42	6,013.02	3,563.35
增长率	22.64%	23.59%	-11.11%

根据振华华联前几年收入的增长率， 2010 年为 22.64%，2011 年为 23.59%。但企业增长率由低到高，2011 年达到 23.59%。由于只有两年一期的模拟数据，收入增长率采用几何平均增长率。由于汽车配电产品在 2012 年将完成开发，按现有合同定单 2013 年汽车配电产品有 600 万元收入。

2012 年 9-12 月的主营业务收入以企业实际发生数据为准，2012-2013 年预计主营业务收入将以 22%的增长率发展，到 2017 年，企业经营状况逐渐趋于稳定，因此预测 2014 年的主营业务收入增长率为 25.63%，2016 年的主营业务收入增长率开始下滑。2017 年主营业务收入增长率为 11.66%。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。2012 年 9-12 月的其他业务收入以企业实际发生数据为准，2012-2013 年预计其他业务收入将以 20%的增长率发展，到 2017 年，企业经营状况逐渐趋于稳定，因此预测 2014 年的其他业务收入增长率为 20%，2016 年的收入增长率开始下滑。2017 年其他业务收入增长率为 5%。到 2018 年，预计企业基本达到稳定经营阶段，因此，假设 2018 年及

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

以后年度企业收益状况维持 2017 年的水平并永续经营。未来年度主营业务收入、其他业务收入的预测数据见下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	1,762.62	6,297.46	7,911.38	9,936.12	11,959.17	13,353.45
其他业务收入	244.00	485.68	582.82	670.24	737.27	774.13
营业收入	2,006.62	6,783.15	8,494.20	10,606.36	12,696.44	14,127.58
增长率		21.78%	25.23%	24.87%	19.71%	11.27%

2.业务成本预测

振华华联的以前年度的主营营业成本主要为材料费、人工费、制造费用、燃料、动力等，以前年度的主营业务成本如下表：

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
主营业务成本	3,039.80	3,126.21	1,427.61
占主营业务收入比例	70%	59%	42%

以前年度的其他业务成本如下表：

金额单位：人民币万元

序号	内容	2010 年度	2011 年度	2012 年 1 至 8 月
1	加工成本	145.39	151.74	49.80
2	其他业务成本	200.63	248.29	182.60
合计		346.02	400.03	232.40
其他业务成本占其他业务收入比例		0.66	0.55	1.01

从以前年度历史数据可看出振华华联主营业务成本与收入的占比情况，振华华联前几年营业成本与营业收入的比例， 2010 年为 70%、2011 年为 59%。2012 年 1-8 月为 42%，业务成本占收入比率由高至低。计算出三年加权平均营业成本占营业收入的比例为 52.7%。本次评估根据业务成本占收入比率由高至低，以及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

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

主营业务成本与主营业务收入比率为 50%。

从以前年度历史数据可看出振华华联其他业务成本与其他业务收入的占比情况，振华华联前几年其他业务成本与其他业务收入的比例，2010 年为 66%、2011 年为 55%。2012 年 1-8 月为 101%，加权平均数为 80%。

未来年度的预测数据见下表：

金额单位：人民币万元

项目	未来预测年度数据					
	2012 年 9-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
主营业务成本	958.75	3,148.73	3,955.69	4,968.06	5,979.59	6,676.73
其他业务成本	175.18	388.55	466.26	536.19	589.81	619.30
营业成本	1,133.94	3,537.28	4,421.94	5,504.25	6,569.40	7,296.03

3.营业税金及附加的预测

根据振华华联提供财务报表，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。根据振华华联前三年营业税金及附加与营业收入的比率，预测以后营业税金及附加与营业收入的比率为 0.35%左右。未来年度的预测数据见下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业税金及附加	21.65	22.04	27.69	34.78	41.86	46.74

4.营业费用

振华华联营业费用主要包括职工薪酬、差旅费、仓储保管费、运输费、会务费、劳务费、提成、业务费、办公费、包装费、房租、养路、保险、修理、展位费、三金和其他等。以前年度营业费用构成如下表：

金额单位：人民币元

序号		历史年份		
	项目	2010 年度	2011 年度	2012 年 1 至 8 月
1	机物料消耗	73,003.18	121,680.46	37,627.05

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

2	业务经费		246,966.20	292,303.94
3	运输装卸费		373,750.42	382,366.58
4	工资薪金	973,483.69	1,166,121.30	1,244,581.29
5	其他薪酬	295,223.68	395,737.55	447,660.45
6	房屋租赁费		66,553.66	35,202.30
7	广告及宣传费	100,000.00	35,198.93	85,051.26
8	样品及产品损耗			78,690.90
9	通讯费		21,769.66	17,287.91
10	修理费	2,364.00		2,447.35
11	包装费	60,000.00		19,026.67
12	办公费	362,808.11	278,797.67	177,151.47
13	展览及会议费	186,401.64	141,018.70	38,802.22
14	质量损失支出		8,500.00	10,286.80
15	运输费	655,192.88	673,487.39	
16	差旅费	661,758.10	517,509.82	447,345.22
17	其他支出	689,980.00	224,923.83	1,499.20
18	业务招待费	60,332.00	262,280.20	289,303.05
19	保险费			10,635.05
20	三包费用	1,400.00		
21	劳务费			21,210.41
变动费用合计		4,121,947.28	4,534,295.79	3,638,479.12
1	折旧		28,885.04	92,515.70
2	摊销			38.79
固定费用合计		0.00	28,885.04	92,554.49
合计		4,121,947.28	4,563,180.83	3,731,033.61
变动费用/主营业务收入		9.50%	8.57%	7.06%

振华华联2010年变动费用与主营业务收入的占比为9.50%，2011年变动费用与主营业务收入的占比为 8.57%，2012 年 1-8 月变动费用与主营业务收入的占比为7.06%。根据前三年历史年度变动费用与主营业务收入的占比平均值为 8.00%，确定未来年度变动费用与主营业务收入的比例为 8.00%，固定费用按评估基准日的账面值确定。未来五年的年营业费用预测如下表

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	预测年期					
	2012 年 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业费用	3.92	516.09	645.20	807.18	969.03	1,080.57

5. 管理费用

振华华联管理费用主要包括折旧、新品开发费、运输费、工资及附加、各类保险费、差旅费、办公费、业务招待费、交通费、会议费等。以前年度管理费用如下表：

金额单位：人民币元

	年份	历史年份		
	项目	2010 年度	2011 年度	2012 年 1 至 8 月
一	固定部分	1,364,443.75	2,063,214.08	1,290,267.45
1	折旧	1,182,090.19	1,706,127.08	1,017,259.72
2	摊销	182,353.56	357,087.00	273,007.73
二	可变部分	11,749,857.70	16,161,480.00	8,612,814.17
1	机物料消耗	1,053.00	446,874.51	253,501.99
2	通讯费		34,220.27	27,079.52
3	工资薪金	4,482,317.13	6,480,916.06	3,058,602.69
4	其他薪酬	2,141,197.74	3,342,006.47	2,027,274.84
5	绿化费		67,525.00	18,267.67
6	加工费	20,349.41	10,174.36	
7	运输费	195,661.52	198,548.07	23,581.68
8	修理费	255,944.22	180,671.77	36,609.72
9	办公费	478,184.93	189,445.02	47,166.64
10	会议费		7,091.70	0.00
11	试验检验费	277,739.33	-9,083.03	4,837.38
12	质检与质管	40,212.38	7,364.41	1,373.14
13	保密经费		59,882.85	31,151.16
14	劳务费		78,074.10	28,453.92
15	企业信息化支出		800	0.00
16	警卫消防费	4,668.00	20,595.00	588.49
17	技术开发费	822,719.72	1,173,303.12	0.00
18	劳动保护费	255.00	450	0.00
19	节能减排费	298,814.44	226,236.64	130,876.00
20	宣传费	23,065.64	8,860.00	4,623.56
21	党团活动经费	46,534.00	22,564.00	22,824.05
22	其他支出	275,671.01	183,897.72	0.00

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

23	“6S”专项费		12,062.01	881.75
24	土地使用税	30,000.00	60,000.00	281,244.73
25	印花税	14,418.23	15,849.19	41,846.16
26	车船税	30,000.00		0.00
27	从价房产税	34,824.56	42,860.13	77,222.93
28	社会保险费	354,146.90	45,737.04	1,363.33
33	职工教育经费		3,689.00	0.00
34	计划生育费	438.50		0.00
35	差旅费	170,518.00	120,001.51	124,901.35
36	业务招待费	142,813.00	211,563.80	194,641.34
37	审计、咨询费	77,413.00	520,891.00	390,750.08
38	财产保险费	8,064.75		10,007.29
39	公司管理费	793,000.00	973,000.00	589,960.00
40	水电汽	1,006,974.51	1,462,335.58	997,641.14
41	燎原创新		35,650.00	31,036.90
42	其他转出数	-277,141.22	-72,577.30	0.00
43	残疾保障金			440.14
44	机器设备			980.81
45	房屋租赁费			2,942.44
46	董事会经费			20,485.78
47	其他			129,655.55
…				
三	合计	13,114,301.45	18,224,694.08	9,903,081.62
变动管理费用/主营业务收入		27.07%	30.54%	25.31%

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，2010 年变动费用占主营业务收入比为 27.07%，2011 年变动费用占主营业务收入比为 30.54%，2012 年 1-8 月变动费用占主营业务收入比为 25.31%，三年平均比例为 27.23%。确定 2013 年、2014 年变动费用占营业收入的比例为 26.00%，随着收入增大变动费用占营业收入的比例将缓慢下降，2015 年、2016 年为 25%，至 2017 年为 24%。固定费用按评估基准日的账面值确定。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 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
管理费用	1,029.05	1,900.44	2,320.06	2,747.13	3,252.89	3,467.93

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

6.财务费用

公司的财务费用主要为短期借款利息。

基准日企业共有短期借款10笔，金额共计19,070,000.00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：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2012年9－12月	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
财务费用	36.63	109.89	109.89	109.89	109.89	109.89

7.所得税

企业享受西部大开发的 15% 优惠税率至 2011 年结束，企业享受高新企业的 15% 优惠税率至 2012 年结束，经核实，企业符合继续申报优惠税率的条件，故假设企业未来仍可享受 15% 优惠税率。预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2012年度9-12月	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
所得税费用	0.00	104.61	145.41	210.47	263.01	318.96

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，振华华联固定资产账面原值 186,048,724.87 元，净值117,410,991.75元。

振华华联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。

本次评估预计企业未来无形资产按基准日摊销额进行摊销。

资本性支出预测见下表：

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	预测年期					
	2012 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
扣减：资本性支出	10.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

固定资产折旧预测见下表：

金额单位：人民币万

项目	预测年期					
	2012 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
折旧	366.38	692.75	694.33	696.97	699.61	702.25
摊销	28.37	55.87	55.87	55.87	55.87	55.87

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、其他应收款、应付账款、预收账款和其他应付款等因素的影响。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

科目	预测年期					
	2012 年度 9-12 月	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
货币资金	1,643.16	875.79	1,110.78	1,390.08	1,679.62	1,855.52
应收票据	746.37	629.75	791.14	993.61	1,195.92	1,335.35
应收账款	2,906.81	2,099.15	2,637.13	3,312.04	3,986.39	4,451.15
预付款项	1,235.00	116.62	146.51	184.00	221.47	247.29
应收利息						
应收股利						
其他应收款	1,131.71	968.84	1,217.14	1,528.63	1,839.87	2,054.38
存货	2,647.13	1,852.20	2,326.88	2,922.39	3,517.40	3,927.49
流动资产科目期末合计数	**10,312.87**	**6,553.12**	**8,240.32**	**10,341.42**	**12,451.29**	**13,881.76**
扣减未纳入营运流动资产的项目						
1、交易性金融资产						

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

2、应收利息						
3、应收股利						
4、……						
纳入营运流动资产范围合计数	10,312.87	6,553.12	8,240.32	10,341.42	12,451.29	13,881.76
应付票据						
应付账款	424.43	419.83	527.43	662.41	797.28	785.50
预收款项	144.24	262.39	329.64	414.00	498.30	556.39
应付职工薪酬						
应交税费	87.60	3.98	4.99	6.23	7.46	8.30
应收税费周转次数	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付利息						
应付股利						
其他应付款	1,068.74	1,049.58	1,412.75	1,774.31	2,135.57	2,384.54
流动负债科目期末数合计	**1,742.65**	**1,773.43**	**2,312.09**	**2,893.98**	**3,475.41**	**3,772.47**
扣减未纳入营运流动负债的项目						
1、交易性金融负债						
2、应付利息						
3、应付股利						
4、……						
纳入营运流动负债范围合计数						
营运资金	**8,570.22**	**4,779.69**	**5,928.23**	**7,447.44**	**8,975.88**	**10,109.29**
营运资金追加额	**884.72**	**-3,790.53**	**1,148.54**	**1,519.21**	**1,528.44**	**1,133.41**

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：

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

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

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；另一方面是通货膨胀附加率，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

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

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。

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		38
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）

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

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+1,907.00/ 16,856.42×（1-15%））=0.7369。

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=2.77%。

2.5 债务资本成本报酬率

根据企业财务信息，振华华联短期借款平均债务利率为 5.76%。

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

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				1,907.000
债务价值比例				10.01%
净资产账面值				16,856.42
净资产账面值比例				89.99%
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系数的β				0.7370
无风险收益率	3.87%	公司所得税率		15%
股权市场收益率	10.10%	股权收益率		11.25%
规模风险报酬率	2.77%	债权收益率		5.76%
	0.00%	加权平均资金成本 WACC		10.60%

故本次评估采用的 WACC 折现率为 10.60%。

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、投资性房地产、两宗闲置土地、在建工程和递延所得税资产，根据在资产基础法中对长期股权投资、投资性房地产、两宗闲置土地、在建工程的评估，长期股权投资评估值 6.90 万元，投资性房地产评估值为 360.21 万元，两宗闲置土地评估值评估值 4.76 万元。在建工程评估值 1,149.05 万元。递延所得税资产账面值 59.38 万元。非经营性资产的评估值 总计 1,580.30 万元。

九、非经营性负债的评估

振华华联非经营性负债为应付利息、应付股利和长期应付款。根据在资产基础法中对应付利息、应付股息和长期应付款的评估，应付利息 25.34 万元，应付股利评估值 373.81 万元，长期应付款评估值为 901.68 万元。非经营性负债的评估值总计为 1，300.83 万元。

十、有息负债评估

短期借款账面值为 1,907.00 万元，有息负债评估值为 1,907.00 万元。

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

十一、振华华联股东全部权益价值收益法评估计算

具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	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	6,783.15	8,494.20	10,606.36	12,696.44	14,127.58	14,127.58
营业成本	3,537.28	4,421.94	5,504.25	6,569.40	7,296.03	7,296.03
营业税金及附加	22.04	27.69	34.78	41.86	46.74	46.74
销售费用	516.09	645.20	807.18	969.03	1,080.57	1,080.57
管理费用	1,900.44	2,320.06	2,747.13	3,252.89	3,467.93	3,467.93
财务费用	109.89	109.89	109.89	109.89	109.89	109.89
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
营业利润	697.41	969.41	1,403.13	1,753.37	2,126.43	2,126.43
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-
利润总额	697.41	969.41	1,403.13	1,753.37	2,126.43	2,126.43
所得税费用	104.61	145.41	210.47	263.01	318.96	318.96
净利润	592.80	824.00	1,192.66	1,490.37	1,807.46	1,807.46
加回：折旧	692.75	694.33	696.97	699.61	702.25	702.25
摊销	55.87	55.87	55.87	55.87	55.87	55.87
利息费用（扣除税务影响）	93.40	93.40	93.40	93.40	93.40	93.40
扣减：资本性支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
营运资金追加额	-3,790.53	1,148.54	1,519.21	1,528.44	1,133.41	
企业自由现金流量	5,175.34	469.07	469.70	760.81	1,475.58	1,956.74
折现率（WACC）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
折现年限	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	
折现系数	0.92	0.83	0.75	0.68	0.61	5.75
企业自由现金流现值	4,761.31	389.33	352.28	517.35	900.10	11,251.26
企业自由现金流现值和						17,497.98

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

加：溢余资产	-
其中：长期股权投资	6.90
其他	1573.40(投资性房地产+闲置土地+在建工程 +递延所得税资产）
减：溢余负债	-
加(减)：非经营资产负债净值	1300.83 （应付利息+应付股利+长期应付款）
减：付息债务	1,907.00
企业全部股权价值：	15,870.43
评估基准日净资产账面价值	15,297.87
收益法评估值增值额	572.56
收益法评估值增值率	3.74

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

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 22,833.67 万元，评估值 23,299.12 万元，评估增值 465.45 万元，增值率 2.04%。

负债总额账面值 7,535.81 万元，评估值 7,535.81 万元，评估值无增减。

净资产账面值 15,297.86 万元，评估值 15,763.31 万元，评估增值 465.45 万元，增值率 3.04%。

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：贵州振华华联电子有限公司　　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	9,367.27	9,701.22	333.95	3.57
2	非流动资产	13,466.40	13,597.90	131.50	0.98
3	长期股权投资	6.90	6.90	-	-
4	投资性房地产	349.92	360.21	10.29	2.94
5	固定资产	11,741.10	11,796.81	55.71	0.47
6	在建工程	1,185.99	1,149.05	-36.94	-3.11
7	无形资产	101.37	225.55	124.18	122.50
8	递延所得税资产	81.12	59.38	-21.74	-26.80
9	**资产总计**	22,833.67	23,299.12	465.45	2.04
10	流动负债	3,969.13	3,969.13	-	-
11	非流动负债	3,566.68	3,566.68	-	-
12	**负债合计**	7,535.81	7,535.81	-	-
13	**净资产(所有者权益)**	15,297.86	15,763.31	465.45	3.04

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

2.收益法评估结论：

采用收益法对贵州振华华联电子有限公司的股东全部权益价值的评估值为15,870.43万元，评估值较账面净资产增值572.56万元，增值率3.74%。

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107.12万元，差异率为0.68%，两种评估方法的评估结果差异不大。

3.1 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

3.2 资产基础法评估是以贵州振华华联电子有限公司资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了贵州振华华联电子有限公司经营效率、无形资产效应，因此本次评估选取收益法评估结果。

3.3 综上所述，本次评估选用收益法评估值。

综上所述，贵州振华华联电子有限公司股东全部权益价值为15,870.43万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.流动资产评估增值原因分析

流动资产评估增值主要是两方面原因：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，因此造成存货评估增值。

2.机器设备评估值变动原因分析

设备类原值减值4.03%，净值增值0.48%，其主要原因如下：

2.1 由于近来钢铁价格下调，机器设备售价降低，故机器设备评估原值较账面原值减值，由于机器设备经济使用年限大于机器设备计提折旧的年限。故机器设备评估

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

净值较账面净值增值。由于车辆购置价大幅下跌，造成车辆评估值较账面值减值。

2.2 电子设备虽然重置价降低，但由于经济耐用年限比被评估单位计提折旧的年限长，故电子设备评估值较账面值增值；

3.无形资产评估增值原因分析

由于账外无形资产纳入了评估范围，造成评估增值。

4.在建工程评估增值原因分析

由于在建工程评估时虽然考虑了资金成本，但由于待摊费用（厂房装修费用）并入相应的房屋建筑物评估，造成评估减值。

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