贵州振华红云电子有限公司
拟股权转让所涉及的
厦门达真电机有限公司
股东全部权益

资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-250 号

国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一四年六月十日
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

资产评估报告

目　录

声　　明 1

（摘要） 2

资产评估报告 5

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 5

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型及其定义 11

五、评估基准日 11

六、评估依据 11

七、评估方法 14

八、评估程序实施过程和情况 24

九、评估假设 27

十、评估结论 28

十一、特别事项说明 28

十二、评估报告使用限制说明 31

十三、评估报告日 31

评估报告附件 33

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

声　　明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的内容是客观、真实的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

九、本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

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

贵州振华红云电子有限公司拟股权转让所涉及的
厦门达真电机有限公司股东全部权益
资产评估报告
（摘要）

国众联评报字（2014）第 2-250 号

重　要　提　示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵州振华红云电子有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵州振华红云电子有限公司拟股权转让所涉及的厦门达真电机有限公司股东全部权益在 2014 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及被评估单位

委　托　方：贵州振华红云电子有限公司

被评估单位：厦门达真电机有限公司

二、评估目的

根据贵州振华红云电子有限公司文件《关于红云公司转让在厦门达真电机有限公司股权的请示》（司经字〔2013〕60 号），贵州振华红云电子有限公司拟转让其所持有的厦门达真电机有限公司股权，本次评估系为贵州振华红云电子有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得贵州振华红云电子有限公司批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为贵州振华红云电子有限公司于评估基准日股权转让行为所涉及的厦门达真电机有限公司股东全部权益。

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

股东全部权益账面金额 8,380.58 万元，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。

评估范围为厦门达真电机有限公司于评估基准日的全部资产及负债，总资产账面值为 17,567.47 万元，负债总额 9,186.89 万元，所有者权益 8,380.58 万元。评估前账面值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信专审字[2014]第 1-00588 号的无保留意见审计报告。

厦门达真以净值为 47,591,488.17 元的房屋建筑物为抵押物获得 17,000,000.00 元的短期借款和 13,000,000.00 元的长期借款,抵押物包括黄金工业园 1 号厂房、黄金工业园 9 号研发楼、四套康乐宿舍、三套槟榔宿舍和一套湖滨宿舍。

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 3 月 31 日。

五、评估程序实施过程和情况

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，按照我公司与贵州振华红云电子有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论:

在评估基准日 20114 年 3 月 31 日资产总额账面值 17,567.47 万元，评估值 19,030.28 万元，评估增值 1,462.81 万元，增值率 8.33%。

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

负债总额账面值 9,186.89 万元，评估值 9,186.89 万元。评估值与账面值无差异。

净资产账面值 8,380.61 元，评估值 9,843.39 万元，评估增值 1,462.81 万元，增值率 17.45%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 3 月 31 日

被评估单位：厦门达真电机有限公司　　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	11,342.40	11,459.35	116.95	1.03
2	非流动资产	6,225.06	7,570.93	1,345.87	21.62
3	其中：固定资产	6,196.00	7,541.86	1,345.86	21.72
4	在建工程	29.07	29.07	-	-
5	资产合计	17,567.47	19,030.28	1,462.81	8.33
6	流动负债	7,886.89	7,886.89	-	-
7	非流动负债	1,300.00	1,300.00	-	-
8	负债合计	9,186.89	9,186.89	-	-
9	净资产（所有者权益）	8,380.58	9,843.39	1,462.81	17.45

厦门达真电机有限公司股东全部权益价值为 9,843.39 万元，人民币大写金额为：玖仟捌佰肆拾叁万叁仟玖佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别事项说明：

按照有关资产评估现行规定，本报告评估结论自评估基准日 2014 年 3 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

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

贵州振华红云电子有限公司拟股权转让所涉及的
厦门达真电机有限公司股东全部权益
资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-250 号

贵州振华红云电子有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵州振华红云电子有限公司拟股权转让所涉及的厦门达真电机有限公司股东全部权益价值在 2014 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一)委托方概况

1.概况

企业名称：贵州振华红云电子有限公司（以下简称“振华红云”）

注册地址：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 236 号

法定代表人：刘光礼

注册资本： 肆仟零柒拾伍万伍仟玖佰元整

实收资本： 肆仟零柒拾伍万伍仟玖佰元整

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注 册 号：520000000059709

经营范围：电子元器件，电器成套设备及装置。音像设备、注塑料。

(二)被评估单位简介

1.概况

企业名称：厦门达真电机有限公司（以下简称“厦门达真”）

注册地址： 厦门市同安区洪塘头一路 142 号

法定代表人：陈红宁

注册资金：伍仟零柒拾贰万元整

实收资本：伍仟零柒拾贰万元整

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

公司类型：其他有限责任公司

注 册 号：350200100003886

经营范围：1.微电机的研制生产；2.磁头和拾音器及压电陶瓷器件的制造；3.经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

企业成立日期：1997 年 5 月 22 日

2.企业简介及历史沿革：

厦门达真电机有限公司最早成立于 1984 年，前身是来料加工企业，1997 年 5 月变更为有限责任公司，是微型电机、音频磁头专业研发制造企业，厦门达真现注册资本人民币 5,072 万元，拥有 10,470 万元固定资产和 28,357.47 平方米厂房及科研楼。厦门达真主要产品有微电机、音频磁头及冲压零件，产品主要销往日本、韩国、美国、墨西哥、以色列、印度、俄罗斯、印尼、马来西亚及中国大陆、台湾、香港等国家和地区，应用于家用电器、影音器材、汽车电子、医疗器械、数码产品、IT 制品、高级锁具及金融设备等领域，年销售额折成人民币约 2 亿元。

厦门达真电机有限公司前身为厦门达真磁记录有限公司成立于 1984 年 12 月，由联发集团有限公司和贵州振华红云电子有限公司（前身为中国振华集团红云器材厂）共同出资设立，股东双方原始投入合计为人民币 1080 万元，双方各占股权份额 50%，1997 年增资为 1962 万元，双方各占股权 50%，2007 年底由联发增资 1010 万元，注册资本变更为人民币 2972 万元人民币，联发集团占股 67%，振华红云占股 33%。2010 年，公司注册资本变更为人民币 5072 万元，厦门霈翰投资有限公司占 40%，联发集团占股 39.26%，振华红云占股 19.34%，其他六名自然人占股 1.4%。

3.截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

股东之一的贵州振华红云电子有限公司，是国有控股公司。

股东及股权结构如下表：

出资者	认缴出资	实际出资	股权比例
厦门霈翰投资有限公司	20,290,000.00	20,290,000.00	40.00%
厦门联合发展(集团)有限公司	19,910,000.00	19,910,000.00	39.26%
贵州振华红云电子有限公司	9,810,000.00	9,810,000.00	19.34%
李煌荣	202,850.00	202,850.00	0.40%

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

王黔	101,430.00	101,430.00	0.20%
邓建东	101,430.00	101,430.00	0.20%
徐文业	101,430.00	101,430.00	0.20%
蒋珍淑	101,430.00	101,430.00	0.20%
叶彬	101,430.00	101,430.00	0.20%
合　　计	50,720,000.00	50,720,000.00	100.00%

4.近几年资产、损益状况

企业 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 3 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年 12 月 31	2012 年 12 月 31	2013 年 12 月 31	2014 年 3 月 31 日
一、资产总计	**20,471.09**	**19,213.43**	**20,774.32**	**17,567.47**
二、负债总计	**10,133.03**	**8,780.74**	**10,706.81**	**9,186.89**
三、净资产	**10,338.07**	**10,432.69**	10,067.51	8,380.58

企业 2011 年度、2012 年度、2013 年及 2014 年 1－3 月的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项　　目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1－3 月
一、营业收入	19,781.25	16,414.81	18,377.15	3,925.30
二、营业利润	130.99	122.81	-109.83	-1,724.21
三、利润总额	131.46	119.64	159.12	-1,686.93
四、净利润	111.74	101.70	113.00	-1,686.93

注：表中2011年度和2012年度数据已经厦门中联兴会计师事务所审计并出具了无保留意见审计报告； 2013年度、2014年1－3月数据已经大信会计师事务所审计并出具了无保留意见审计报告。

5.执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

厦门达真执行 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。

经厦门市科学技术局、厦门市财政厅、福建省厦门市国家税务局和福建省厦门市地方税务局批准，厦门达真于 2012 年 3 月 2 日获得福建省高新技术企业证书，证书编号：GF201235100017,证书有效期为三年，适用 15%的企业所得税优惠税率。现企业所得税按 15%缴纳，本次评估假设 2014 年以后企业所得税均按税率 15%缴交。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方以外的其他评估报告使用者，包括依照法律法规之相关规定，对评估报

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

告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构(如会计师事务所、律师事务所等)；法律法规规定的不确定使用者。

(四)委托方与被评估单位的关系

贵州振华红云电子有限公司占厦门达真电机有限公司 19.34%，对厦门达真电机有限公司不具控制和重大影响。

二、评估目的

根据贵州振华红云电子有限公司文件《关于红云公司转让在厦门达真电机有限公司股权的请示》（司经字〔2013〕60 号），贵州振华红云电子有限公司拟转让其所持有的厦门达真电机有限公司股权，本次评估系为贵州振华红云电子有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得贵州振华红云电子有限公司批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为贵州振华红云电子有限公司于评估基准日股权转让行为所涉及的厦门达真电机有限公司股东全部权益。

股东全部权益账面金额 8,380.58 万元，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。

评估范围为厦门达真电机有限公司于评估基准日的全部资产及负债，总资产账面值为 17,567.47 万元，负债总额 9,186.89 万元，所有者权益 8,380.58 万元。评估前账面值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信专审字[2014]第 1-00588 号的无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	11,342.40
2	非流动资产	6,225.06
3	固定资产	6,196.00
4	在建工程	29.07
5	资产合计	17,567.47
6	流动负债	7,886.89

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

7	非流动负债	1,300.00
8	负债合计	9,186.89
9	净资产（所有者权益）	8,380.58

厦门达真机电有限公司委托评估的主要资产基本情况如下：

1.存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品，品种数量较多。原材料主要为磁头材料、电机材料等，存放在厦门达真的原材料仓库，多数为近期购买，可以正常使用。产成品主要为成品电机、成品磁头等，存放在厦门达真成品仓库。在产品为在生产中的半成品和在制品，主要分布在厦门达真生产车间。

2.固定资产

2.1 设备类固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备。其中机器设备 1311 台（套）、运输车辆 8 辆、电子设备 500 台（套）。

机器设备主要有日本多工位冲床、线切割机、精密冲床、160T 冲床等生产设备，厦门达真机器设备购置于 1982 年至 2013 年间，机器设备均正常使用。

车辆设备包括奥迪轿车和大众帕萨特轿车等车辆，为生产办公用车，全部车辆均在用。

电子设备包括电脑等办公设备和仪表等，大部分电子设备购置于 1990 年以后，电子设备在正常使用。

2.2 房屋建筑物包括厂房、研发楼和住宅，厂房、研发楼集中分布在同安区黄金工业园内，另有八处住宅位于厦门市思明区。房屋主要为生产车间、办公用房、职工宿舍等。建筑结构有框架结构及砖混结构。

厦门达真电机有限公司有 4 处房屋办理了房地产权证证书，包括 3 处槟榔宿舍房地产证、1 处湖里宿舍房地产证。另外，黄金工业园 1 号厂房，产权证号为厦国土房证第 01136488 号；黄金工业园 9 号研发楼，产权证号为厦国土房证第 01136482 号；该两处房地产产权登记人均为厦门联发同安置业有限公司，该房屋建筑物为厦门联发同安置业有限公司投资建设，由厦门达真电机有限公司从厦门联发同安置业有限公司处购入，于 2009 年 1 月投入使用，由于产权变更手续尚在办理中，至今未作变更，该两处房产由厦门达真电机有限公司实际持有并使用。其他建筑物均未办理产权证，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

建筑物明细表

单位：平方米

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	建成年月	建筑面积 ㎡
1	厦国土房证第 01136488 号	黄金工业园 1 号厂房	同安区洪塘头一路 134 号	钢混	2009/1/31	21,735.74
2	厦国土房证第 01136482 号	黄金工业园 9 号研发楼	同安区洪塘头一路 142 号	钢混	2009/1/31	6,621.73
3	无产权证	康乐宿舍	南山路 387 号	砖混	2001/7/5	77.87
4	无产权证	康乐宿舍	南山路 387 号	砖混	2001/7/5	77.87
5	无产权证	康乐宿舍	南山路 388 号	砖混	2001/7/5	77.87
6	无产权证	康乐宿舍	南山路 388 号	砖混	2001/7/5	77.87
7	厦国土房证第 00750267 号	槟榔宿舍 201	思明区槟榔东里 41 号	砖混	1985/11/7	43.52
8	厦国土房证第 00750266 号	槟榔宿舍 301	思明区槟榔东里 41 号	砖混	1985/11/7	43.52
9	厦国土房证第 00750264 号	槟榔宿舍 401	思明区槟榔东里 41 号	砖混	1985/11/7	43.52
10	厦国土房证第 00750265 号	湖滨、湖里宿舍	海天路 133 号	砖混	1987/12/31	73.92
合计						28,873.43

上表列示的房屋建筑物均可正常使用。

厦门达真以净值为 47,591,488.17 元的房屋建筑物为抵押物获得 17,000,000.00 元的短期借款和 13,000,000.00 元的长期借款,抵押物包括黄金工业园 1 号厂房、黄金工业园 9 号研发楼、四套康乐宿舍、三套槟榔宿舍和一套湖滨宿舍。

3.土地使用权

土地使用权账面值包含在厂房及研发楼账面值内，未单独列示，宗地总面积 15,821.68 平方米。根据委托方提供的《厦门市土地房屋权证》（厦国土房证第 01136488 号、厦国土房证第 01136482 号）复印件显示，该地块登记权利人为厦门联发同安置业有限公司，土地坐落为同安区洪塘头一路 134、142 号，总用地面积为 116,962 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为工业，使用期限自 2006-6-20 起至 2056-6-20 止。土地使用权及其地上建筑物一起，由厦门达真从厦门联发同安置业有限公司处购入，本次评估土地面积是以厦门达真电机有限公司所占土地面积为准，经双方确认厦门达真所占土地面积为 15,821.68 平方米，地上建筑物为厂房及研发楼。该部分土地面积实际权利人为厦门达真电机有限公司，至基准日未办理变更登记，产权手续仍在完善中。

4.在建工程

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

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。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

价值类型是在持续经营假设前提下评估厦门达真电机有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

从评估目的看:本次评估的目的是为委托方及相关方进行股权转让提供价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

1.本项目资产评估基准日为 2014 年 3 月 31 日。

2.评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1.国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；

2.原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；

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

3.《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；

4.《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；

5.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

6.《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；

7.关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；

8.关于企业国有产权转让有关事项的通知（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；

9. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（2013 年 5 月 10 日国资发产权[2013]64 号）；

10.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）

11.《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；

12.《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

13.《企业会计准则》(财会 2006)18 号；

14.《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

15.《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订并施行）；

16.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；

17.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

18.其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1.资产评估准则——基本准则；

2.资产评估职业道德准则——基本准则；

3.资产评估准则——评估报告；

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

4.资产评估准则——评估程序；

5.资产评估准则——业务约定书；

6.资产评估准则——工作底稿；

7.资产评估准则——机器设备；

8.资产评估准则——不动产；

9.注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

10.《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；

11.资产评估价值类型指导意见；

12.中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》（2009 年 7 月 1 日起施行）。

（三）经济行为文件

贵州振华红云电子有限公司文件《关于红云公司转让在厦门达真电机有限公司股权的请示》（司经字〔2013〕60 号）。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1.营业执照、企业章程、验资报告等；

2.车辆行驶证；

3.房屋产权证；

4.重要设备购买合同、建筑工程合同；

5.其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1.《2014 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

2.太平洋网站市场报价查询；

3.《资产评估常用数据与参数手册》；

4.中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T50291 一 1999）；

5.关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经〔1997〕456 号）；

6.国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。

（六）参考资料及其他

1.企业提供的评估基准日资产清查评估明细表及盈利预测资料；

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

2.企业提交的财务会计经营资料及大信会计师事务所大信专审字[2014]第1-00588号的无保留意见审计报告；

3.国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；

4.统计部门资料；

5.设备询价的相关网站或图书；

6.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2.市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

3.收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行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，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

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

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托方股权转让的经济行为提供价值参考，要对厦门达真电机有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，微电机类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

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

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景以及评估目的进行综合分析后，最终确定采用资产基础法和收益法作为本项目的评估方法，然后对评估结果进行分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1.对于资产基础法的介绍

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其基本计算公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和。

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

1.1.3 存货

存货均为外购原材料、产成品和在制品。对外购原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对于产成品，对处于勉强销售状态的产成品，按其账面值确定其评估值。对于正常销售的产成品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税费、部分利润确定评估值，即评估值=出厂价-销售费用-相关税费-部分利润。对于在制品，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 2011 年至 2013 年损益状况适当考虑利润确定评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房屋建筑物的评估

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。厂房、研发楼为工业房地产，所处区域多为企业自建自营，工业房地产交易市场不够发达，故不适合采用市场法；厂房及研发楼均为自用，故不宜采用收益法进行评估；由于这类型物业无市场依据且无直接出租收益，本次采

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

用房地分估的方式，采用成本法对厂房及研发楼房屋建筑物进行评估，其所占土地单独评估。

住宅用房，所处区域同类型房地产交易市场活跃，交易实例较多，因此适宜采用市场法对住宅用房进行评估；

成本法是通过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。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1.2.2 设备类固定资产的评估

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。

A.重置价值的确定

重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价＝设备购置价＋运杂费。

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

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

重置全价=车辆购置价+车辆购置价/1.17×10%+牌照费等费用

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：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

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

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。

第二：运杂费用的确定

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

第三：安装调试费的确定

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

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

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

第四：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。

第五：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

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

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。

B.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。

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%。

机器设备、电子设备年限法成新率计算公式如下：

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

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

对于车辆综合成新率的确定。按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用由上述标准规定的总使用寿命和已使用年限确定年限法成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆观察法成新率。最后根据年限法成新率和观察法成新率确定综合成新率。

车辆设备年限法成新率=（总使用寿命-已使用年限）/总使用寿命×100%

机器设备、电子设备综合成新率计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

对将要达到经济使用寿命或超期服役的设备，如能维持使用，其成新率不低于 15%。

C.评估值的计算

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

评估值=重置全价×综合成新率

1.2.3 在建工程

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：

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=（申报账面价值-不合理费用）×（（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。

1.3 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2.对收益法的介绍

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（厦门达真无优先股股东）。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。

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

2.1 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

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

法。本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。股东全部权益价值的基本公式为：

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

其中：P 为股东全部权益价值。

Ai：为明确预测期的第 i 期的预期收益。

r：为资本化率（折现率）。

i：为预测期。

An：为无限年期的年收益。

n：为收益期-预测期-已使用期。

N：为非经营性资产评估值，包括非经营性资产及富余资金。

D：为付息负债。

G：为非经营性负债。

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

2.2 收益期的确定

厦门达真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，因此可认为厦门达真可永续经营，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。

本次评估采用永续年期作为收益期，且分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。其中，第一阶段为 2014 年 4 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2020 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

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

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＋折旧与摊销＋利息费用×（1－所得税率）－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。

2.4 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

（1)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 ×ERP＋Rc

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

ERP 为市场超额收益率

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

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

一种途径。

（2）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 10 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。

（3）市场超额收益率 ERP 估算表

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），评估人员以沪深 300 指数为对象，计算场超额收益率 ERP。

（4）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，相对指数为沪深 300 指数。

选取微电机行业三个对比企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。

（5）公司风险调整系数的确定

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。

企业特定风险调整系数 Rc，通过考虑企业规模、所处经营阶段、历史经营情况、企业财务风险、企业业务市场的连续性、企业经营业务的分布、内部管理机制、

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

管理人员的经验和对主要客户的依赖等因素来确定。

2.5 非经营性资产价值和非经营性负债的确定

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，主要包括富余现金、非经营性资产、收益法评估未包括的资产等；该类资产不产生直接效益，对该类资产单独评估。非经营性负债对应的是非经营性资产，对该类负债要单独评估。

八、评估程序实施过程和情况

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，按照我公司与贵州振华红云电子有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

接受委托方的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

1.拟定资产评估工作方案

2014 年 4 月 17 日，评估人员进入厦门达真开展现场调查、前期调研等工作，并与委托方协调，为减轻企业的工作负担，制作统一的现场调查表格和统一的资料清单。

针对本项目资产量大的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事国有大型企业评估工作的经验，评估人员听取了各方面的意见，并结合评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了资产评估工作方案。

2.组建评估队伍及工作组织方案

本次评估按照统一责任主体、统一方法标准、统一工作方案、统一项目管理、统一质量控制的实施原则，以顺利完成项目为最高目标。在统一协调指挥下，各评估小组分级、全方位开展评估工作。

共设立 3 个评估项目组，配备注册资产评估师 2 名，评估队伍总人数为 6 人。

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

根据被评估单位的资产结构、规模，配备房地产、机器设备、流动资产及负债等专业人员，机器设备和其他资产进行分组，全面开展评估工作。

（二）开展资产核实和现场调查工作

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2014 年 4 月 17 日至 4 月 21 日。

1.其实物资产清查过程如下：

1.1 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”、“资料清单” 及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

1.2 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

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

1.3 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采用不同的勘察方法。

1.4 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。

1.5 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备、车辆和房产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

1.6 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2.现场调查工作如下：

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

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

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

2.2 了解企业历史年度收入情况及其变化，分析收入变化的原因。

2.3 了解企业各项业务的构成，分析各业务对企业收入的贡献情况。

2.4 了解企业各项业务成本的构成及其变化。

2.5 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因。

2.6 收集了解企业各项财务指标，分析各项指标变动的原因。

2.7 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等。

2.8 了解企业和税收及其优惠政策。

2.9 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、市场状况及未来发展趋势。

2.10 了解企业的非经营性资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（三）评定估算、汇总

2014 年 4 月 22 日至 2014 年 4 月 30 日，基本完成了评估计算和初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案，结合委估企业情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，各评估项目组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明，同时，各评估项目组完成的初稿数据互相对接，以确保评估起点数据一致，需对接的资产项目一致，房产数量和面积一致。

（四）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报，出具报告

完成评估初步结果后，内部审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，同时将初步评估结果报给各被评估单位进行审核。完成公司专业审核的修改完善工作。再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行审核，并将评估结果向委托方进行了沟通和汇报。

在大信会计师事务有限公司提交最终审计报告后，评估项目小组与审计人员进行了最后的数据核对，于 2014 年 6 月 10 日，完成正式资产评估报告提交委托方。

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

九、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用假设。

（二）一般假设：

1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7.企业自由现金流在每个预测期间的中期产生；

8.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

1.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

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

评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.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，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.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。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5．经厦门市科学技术局、厦门市财政厅、福建省厦门市国家税务局和福建省厦门市地方税务局批准，厦门达真于2012年3月2日获得福建省高新技术企业证书，证书编号：GF201235100017,证书有效期为三年，适用15%的企业所得税优惠税率。现企业所得税按15%缴纳，本次评估假设2014年以后企业所得税均按税率15%缴交。

6.假设厦门达真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。

7.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被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日20114年3月31日资产总额账面值17,567.47万元，评估值19,030.28万元，评估增值1,462.81万元，增值率8.33%。

负债总额账面值9,186.89万元，评估值9,186.89万元。评估值与账面值无差异。

净资产账面值8,380.61元，评估值9,843.39万元，评估增值1,462.81万元，增值率17.45%。

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

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 3 月 31 日

被评估单位：厦门达真电机有限公司　　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	11,342.40	11,459.35	116.95	1.03
2	非流动资产	6,225.06	7,570.93	1,345.87	21.62
3	其中：固定资产	6,196.00	7,541.86	1,345.86	21.72
4	在建工程	29.07	29.07	-	-
5	资产合计	17,567.47	19,030.28	1,462.81	8.33
6	流动负债	7,886.89	7,886.89	-	-
7	非流动负债	1,300.00	1,300.00	-	-
8	负债合计	9,186.89	9,186.89	-	-
9	净资产（所有者权益）	8,380.58	9,843.39	1,462.81	17.45

（二）收益法评估结论：

采用收益法对厦门达真电机有限公司的股东全部权益价值的评估值为 9,249.91 万元，评估值较账面净资产增值 869.33 万元，增值率 10.37%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与成本法评估结论差异额为 593.48 万元，差异率为 6.02%，差异的主要原因：

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。

2. 由于受之前来料加工业务的影响，自身研发团队建设不足，研发基础设备薄弱，研发水平受到制约，难以形成自有知识产权，达真目前生产使用的技术基于日本三协的支持共同开发，用工成本高是企业收益低突出问题，每年用工成本在 15-20%增长，而销售单价并未见长，使得企业效益难于提高。因而收益法评估的价值中无法体现知识产权的价值。因而收益法评估值平能很好体现股东全部权益价值。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

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

厦门达真电机有限公司股东全部权益价值为 9,843.39 万元，人民币大写金额为：玖仟捌佰肆拾叁万叁仟玖佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）厦门达真以净值为 47,591,488.17 元的房屋建筑物为抵押物获得 17,000,000.00 元的短期借款和 13,000,000.00 元的长期借款,抵押物包括黄金工业园 1 号厂房、黄金工业园 9 号研发楼、四套康乐宿舍、三套槟榔宿舍和一套湖滨宿舍。

（六）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（七）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合

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

法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）本次评估的股权价值没有考虑控股股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（六）本报告评估结论自评估基准日 2014 年 3 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2014 年 6 月 10 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

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

法定代表人：黄西勤

注册资产评估师：邢贵祥

注册资产评估师： 熊钢

2014 年 6 月 10 日

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

评估报告附件

目　　录

一、贵州振华红云电子有限公司文件

二、委托方营业执照复印件

三、被评估单位营业执照复印件

四、被评估单位评估基准日审计报告

五、产权证明文件复印件

六、委托方及被评估单位承诺函

七、注册资产评估师承诺函

八、资产评估机构营业执照复印件

九、资产评估机构资格证书复印件

十、注册资产评估师资格证书复印件

十一、资产评估业务约定书

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