

东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的东莞唯仁电子有限公司部分实物资产可回收价值

资产评估报告

国众联评报字（2016）第 2-221 号

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一六年四月十二日
中国 深圳

目 录

注册资产评估师声明	1
(摘要)	2
资产评估报告	5
一、委托方、产权持有者概况及其他评估报告使用者	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日.....	25
评估报告附件.....	26

注册资产评估师声明

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收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有者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勘察；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内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、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。

东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及 的东莞唯仁电子有限公司 部分实物类资产可回收价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2016)第2-221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和合理解释评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受东莞劲胜精密组件股份有限公司的委托,根据《企业会计准则第8号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南(试行)》以及有关法律、法规的要求,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对东莞唯仁电子有限公司拥有的部分实物类资产在2015年12月31日的可回收价值进行了评估,评估人员执行资产评估业务的目的是为东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产可回收价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方和产权持有者

委托方:东莞劲胜精密组件股份有限公司

产权持有者:东莞唯仁电子有限公司

二、评估目的

东莞劲胜精密组件股份有限公司管理层拟制定年度财务报告,本次评估系为东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的东莞唯仁电子有限公司部分实物

类资产可回收价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为减值测试之目的所涉及东莞唯仁电子有限公司拥有的部分实物类资产。

资产评估范围为东莞唯仁电子有限公司指定的已出现减值迹象的部分实物类资产。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，东莞唯仁电子有限公司纳入评估范围内部分实物类资产为固定资产，账面原值 74446988.83 元，账面净值 65,434,330.61 元。评估前账面值未经审计。

具体评估范围以产权持有者提供的评估申报表为准。

产权持有者承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以产权持有者提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。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。

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，按照我公司与东莞劲胜精密组件股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对产权持有者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

本次评估所选用的评估方法是被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用后净额来确定委估资产的评估值。

因委估的实物类资产不存在销售协议和资产活跃市场，故本次评估以可获取的最

佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额是参考同行业类似资产的最新交易价格或者结果进行估计的。

七、价值类型

本次评估，我们按照以财务报告为目的的评估指南的要求，选择资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

八、评估结论

截止于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产经评估后的可回收价值为 5,564.31 万元。

九、特别事项说明

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

本次评估由于纳入评估范围的部分实物类资产的未来现金流量东莞唯仁电子有限公司管理层无法合理预计，预计未来现金流量的现值的评估方法不适用，故本次评估可回收价值仅选用了市场价值（公允价值）减去处置费用的一种评估方法，提请报告使用者注意。

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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及 的东莞唯仁电子有限公司 部分实物类资产可回收价值 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 2-221 号

东莞劲胜精密组件股份有限公司：

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《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》以及有关法律、法规的要求，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对东莞唯仁电子有限公司拥有的部分实物类资产在 2015 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估，评估人员执行资产评估业务的目的是为东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产可回收价值提供价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：东莞劲胜精密组件股份有限公司

注册地址：东莞市长安镇上角村

法定代表人：王九全

注册资本：355,894,642.00 人民币元

公司类型：股份有限公司(外商投资、上市)

经营期限：2003 年 04 月 11 日至长期

注册号：914419007480352033

股票代码：300083

经营范围：生产、销售通信产品、电脑产品、消费电子产品的塑胶类精密模具及精密零组件，镁合金、铝合金等金属类精密模具及精密零组件，金属粉末冶金注射成型（MIM）类精密模具及精密零组件，碳纤维等其他复合材料类精密模具及精密零组

件，移动终端及其他产品的各类天线产品，各类传感器等电子元器件产品，生物材料、其他新型材料及其产品，触摸屏及其保护玻璃、LED等光学、光电类产品及其精密零组件以及与以上产品相关的生产自动化设备、软件及服务；设立研发中心，从事上述产品及服务的研究、设计和开发（涉及行业许可管理的，按国家有关规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）产权持有者概况

1.概况

企业名称：东莞唯仁电子有限公司

注册地址：东莞市长安镇上角社区民兴三路1号

法定代表人：李先中

注册资本：4500万人民币元

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营期限：2013年09月22日至长期

注册号：441900001723738

经营范围：研发、设计、生产、加工、销售：通信设备、计算机零部件、电子元件、电子器件、通用机械设备；软件开发；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

企业历史沿革：

东莞唯仁电子有限公司系由东莞劲胜精密组件股份有限公司全资投资，于2013年9月22日设立。东莞唯仁电子有限公司注册资本3000万元，东莞唯仁电子有限公司在东莞市工商行政管理局办妥工商设立的登记手续，并取得统一社会信用代码为9144190007953344XE的《企业法人营业执照》。其注册资本情况业经上海众华沪银会计师事务所审验，并由其出具沪众会验字[2013]第5142号《验资报告》。

2014年3月28日，东莞唯仁电子有限公司股东会决议：东莞唯仁电子有限公司注册资本由人民币3000万元增加至4500万元，增资的1500万全由东莞劲胜精密组件股份有限公司出资，变更后公司东莞唯仁电子有限公司注册资本增加至4500万元。

历经股权变更后，截止评估基准日，东莞唯仁电子有限公司股权比例如下：

股东名称/姓名	股东性质	出资额（万元）	占股比例
---------	------	---------	------

东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的
东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产可回收价值

东莞劲胜精密组件股份有限公司	法人股东	4500	100.00%
合 计		4500	100.00%

2.截止评估基准日，产权持有者股东出资及占股比例如下：

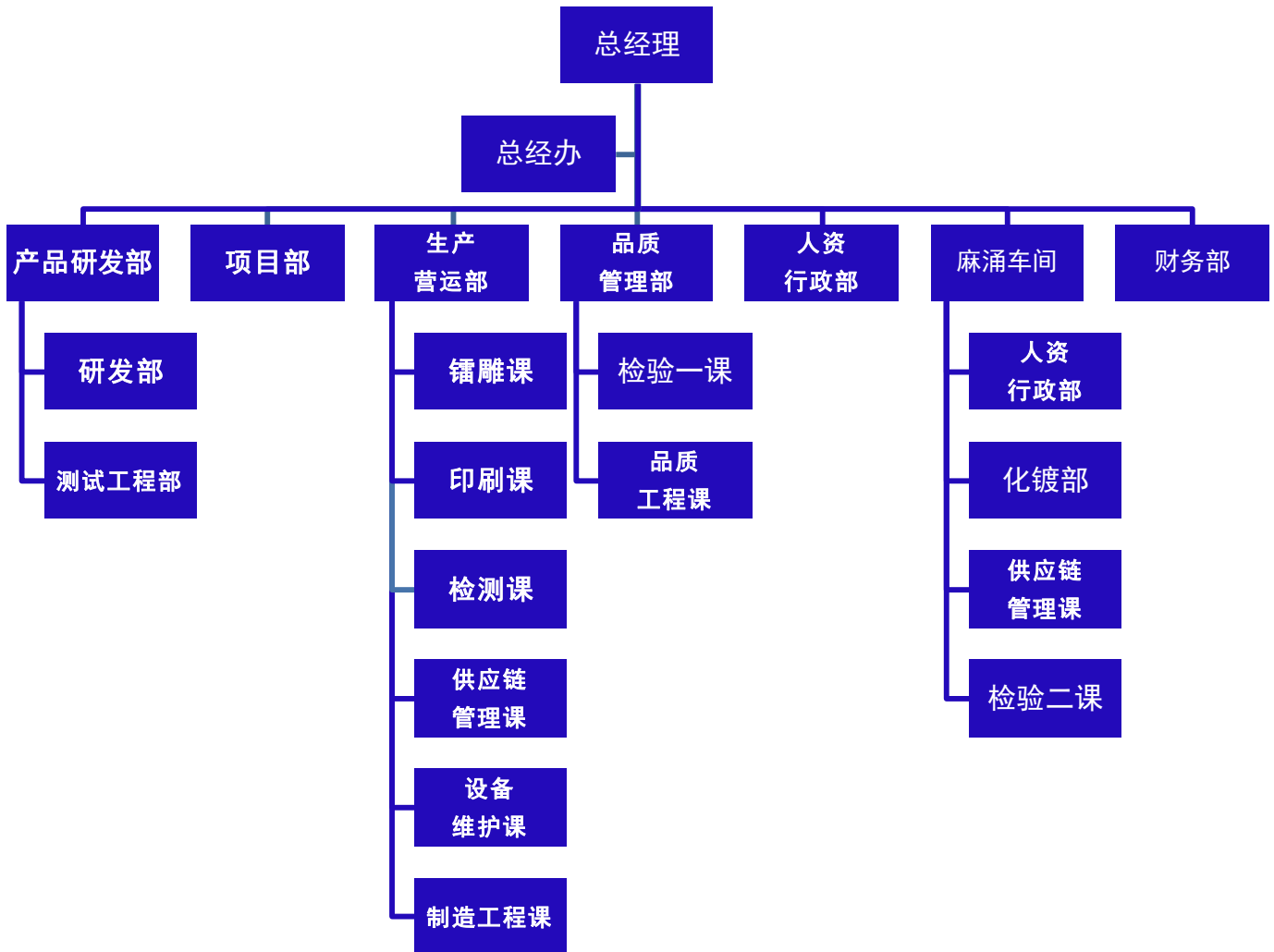
股东名称/姓名	股东性质	出资额（万元）	占股比例
东莞劲胜精密组件股份有限公司	法人股东	4500	100.00%
合 计		4500	100.00%

3. 主要业务发展状况

东莞唯仁电子有限公司，成立于2013年9月22日，主要专注于手机、平板电脑、汽车电子、可穿戴产品等消费电子类产品天线设计、研发和生产，主要产品包括LDS天线、印刷天线和双色注塑天线；主要客户包括三星、酷派、京瓷等。

4.公司组织结构图

东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的
东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产可回收价值



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

东莞唯仁电子有限公司以持续经营为基础，按照实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

5.1 会计年度

东莞唯仁电子有限公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

5.2 记账本位币

东莞唯仁电子有限公司以人民币为记账本位币。

5.3 固定资产

5.3.1 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

5.3.2 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

东莞唯仁电子有限公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

资产类别	折旧方法	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
机器设备	年限平均法	10	9
运输设备	年限平均法	10	18
办公设备	年限平均法	10	18

5.3.3 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可

收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5.4 税项

税种	税率
增值税	17%
城市维护建设税	5%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
所得税	25%

6.委托方和产权持有者间的关系

本次评估的委托方是产权持有者的股东，持股比例为 100%。

7.项目背景

被评估单位受全球智能手机市场增速放缓、行业竞争加剧及手机材质由塑胶向金属转化的影响，其主要客户的产品线变化，塑胶精密结构件订单量大幅下滑，导致公司塑胶产能过剩，公司塑胶精密结构件实物资产大量闲置及强化光学玻璃、手机壳等滞销，影响公司的经营效益。同时，被评估单位正处于压缩原有塑胶类业务、整合部门人员、厂区搬迁、推进企业转型升级阶段，为合理反应相关资产的价值，本着谨慎性原则，东莞劲胜精密组件股份有限公司决定对被评估单位的相关资产计提减值准备。

因东莞唯仁电子有限公司部分固定资产已出现减值迹象，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的要求，东莞唯仁电子有限公司需要对已出现减值迹象的固定资产计提减值准备。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者和相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

东莞劲胜精密组件股份有限公司管理层拟制定年度财务报告，本次评估系为东莞劲胜精密组件股份有限公司拟进行减值测试所涉及的东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产可回收价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为减值测试之目的所涉及东莞唯仁电子有限公司公司拥有的部分实物类资产。

资产评估范围为东莞唯仁电子有限公司指定的已出现减值迹象的部分实物类资产。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，东莞唯仁电子有限公司纳入评估范围内部分实物类资产的账面原值 7,444.70 万元，账面净值 6,543.43 万元，评估前账面值未经审计，评估范围内各类资产的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面值
非流动资产	6,543.43
其中：固定资产	6,543.43
非流动资产总计	6,543.43
资产合计	6,543.43

其中价值较大实物资产情况及特点：

机器设备主要为 USB 同轴开关、LDS 化学镀自动生产线/1 套含 A、B 两条线、原子吸收光谱仪、单色座地移印机、矢量网络分析仪、3D 激光镭雕机、伺服马达假双色环保移印机、X-Ray 检测设备等生产设备，全部分布在东莞唯仁电子有限公司生产厂区内。评估现场勘查日机器设备维护状态较好，使用正常。

产权持有者承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以产权持有者提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估，我们按照《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的要求，选择资

产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

“可回收价值”在本报告中定义为被评估资产组在产权持有者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额两者之间较高者。

“资产组预计未来现金流量的现值”指按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

“市场价值（公允价值）”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。

“处置费用”指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。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、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.《中华人民共和国会计法》；
- 2.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号）；
- 3.当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件；
- 4.其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1.财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》；
- 2.财企[2004]20 号《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3.会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

- 4.中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》；
- 5.中评协[2007]189号《资产评估准则——评估程序》；
- 6.中评协[2007]189号《资产评估准则——业务约定书》；
- 7.中评协[2007]189号《资产评估准则——工作底稿》；
- 8.中评协[2007]189号《资产评估准则——机器设备》；
- 9.中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；
- 10.中评协[2007]169号《关于印发〈以财务报告为目的的评估指南（试行）〉的通知》；
- 11.财政部财企[2006]3号《企业会计准则第8号—资产减值》。

（三）经济行为文件

《资产评估业务约定书》

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1.营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
- 2.大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 3.其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1.企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2.《2015年机电产品价格信息光盘》；
- 3.财政部《全国资产评估参数资料选编》（光盘）；
- 4.产权持有者申报的设备清查评估明细表；
- 5.资产使用者提供的设备购置会计资料、固定资产卡片等评估人员收集的其他资料；
- 6.《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.市场询价信息；
- 8.参照国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

（六）参考资料及其他

- 1.评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；

- 2.设备询价的相关网站或图书;
- 3.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估,要根据评估对象、价值类型、评估目的及资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的资产特性、评估目的及所选择的价值类型的要求以及《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的相关规定,本次评估所选用的价值类型为资产可回收价值。根据该价值类型的定义需要分别估算被评估资产在被评估企业现有管理者管理、运营下,在被评估资产的寿命期内可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产市场价值(公允价值)减去处置费用后净额,并按照孰高的原则确定委估资产的评估值。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南(试行)》相关规定,被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值评估方法具体如下:

1.市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额的确定

被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额的确定有三种途径:

(1)根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用的金额确定;

(2)不存在销售协议但存在资产组活跃市场的,应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定,资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定;

(3)在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下,应当以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额,该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

因委估设备不存在销售协议和资产活跃市场,故本次评估以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额,该净额是参考同行业类资产的最

新交易价格或者结果进行估计的。

2、预计未来现金流量的现值

资产组预计未来现金流量的现值通常采用收益法，即按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计未来现金流量的预测是在特定资产组现有管理、运营模式前提下，以资产组当前状况为基础，一般只考虑资产组内主要资产经简单维护在剩余使用寿命内可能实现的未来现金流量，不包括主要资产在将来可能发生的、尚未作出承诺的改良、重置有关的现金流量；对资产组内次要资产则应根据资产组合需要，在主要资产剩余使用寿命内根据次要资产的剩余使用寿命考虑将来可能发生的改良、重置有关的现金流量。

由于产权所有者纳入评估范围的部分实物类资产的未来现金流量东莞唯仁电子有限公司管理层无法合理预计，故本次评估中预计未来现金流量的现值的评估方法不适用。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

本次评估可回收价值为被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。

具体公式如下：

资产的可回收价值=资产市场价值-处置费用

成本法重置价值的确定过程实际上是运用市场法的结果，基于公开市场假设和替代原则，成本法应被视为市场价值的估值技术之一。

1.资产市场价值的确定

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，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置价值×综合成新率

其中：综合成新率=加权成新率×经济性贬值调整系数

加权成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

1.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●大型设备

对于需安装的生产专用的大型设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

●中小型机械设备

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。

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型设备的非标准设备，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，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；对于企业停产待用的设备，评估人员以二手市场实际成交的公允价格作为评估值。

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后，需经过组合、定位、固定、检测试验

等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准及有关定额项目计算得出。

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：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费费率

设备基础费主要根据产权持有者当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：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。

第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、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资金成本。

1.2.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、物理性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

- 大型设备

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，合理确定设备的实体成新率。实体成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

1.2.1 设备实体成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为实体成新率

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

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%。

勘察成新率：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。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率。

1.2.2 经济性贬值调整系数

经济性贬值是指由于资产外部客观条件的变化使资产在实际利用中经济效益下降，从而导致的资产贬值。设备经济性贬值的估算主要是以评估基准日以后是否闲置、停用或利用不足为依据。其对象主要包括生产线或机线、大型重要设备等。对一般中小型单台设备、辅助设备通常不单独计算其经济性贬值。对评估基准日不再继续使用或无继续使用价值的设备不专门估算其经济性贬值。

本次评估依据委托方提供的企业经营环境及其各项主要生产线预计可被利用的生产能力相对于资产原设计生产能力的综合比较确定其经济性贬值。被评估单位所处的

行业竞争逐步加剧以及手机材质由塑胶向金属转化的影响，其主要客户的产品线变化，使得被评估单位的原塑胶精密结构件订单量大幅下滑，导致公司塑胶产能过剩，影响公司的经营效益，从而使得企业的塑胶精密结构件实物资产大量闲置，主要生产线的实际产能均未达到其设计产能，设备利用率下降且部分闲置。因此，依托于企业提供的各项数据及企业对未来的经验状况的判断，评估人员对各项大型设备进行了经济性贬值调整系数的估算。

1.2.3 对部分固定资产-机器设备以及电子设备，在二手市场交易活跃的，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

1.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2. 处置费用的确定

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

2.1 法律费用：由于本次按资产出售处理，不会产生相关法律费用，不考虑相关法律费用。

2.2 相关税费：对于设备等增值税项目则按税法规定估算增值税以及相关城建税和教育附加税等。

2.3 搬运费：参考《最新资产评估数据与参数参考手册》确定为被评估资产不含税销售价格的 0.5%。

2.4 为使资产达到可销售状态所发生的直接费用：由于本次按资产出售处理，不需拆除，不考虑其他直接费用。

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，按照我公司与东莞唯仁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产权持有者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

接受东莞唯仁电子有限公司的委托后，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

评估人员进入东莞唯仁电子有限公司开展现场调查、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 1 个评估项目组，评估队伍总人数为 3 人。

根据被评估企业的资产结构、规模，配备机器设备等专业人员，机器设备进行分组，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。

1.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員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”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，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 现场实地考察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的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。

根据现场实地考察结果，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：

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的原因。

2.7 了解企业和税收及其优惠政策。

2.8 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。

（三）评定估算、汇总

完成评估计算和初步数据核对工作。

（四）内部审核和与委托方、产权持有者进行沟通与汇报，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产权持有者进行审核。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。

最终完成并出具了正式的资产评估报告。

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，本次评估采取在用续用假设。

3.持续经营假设，即假设产权持有者以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4.交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

1.国家对产权持有者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，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.产权持有者公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7.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.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 3.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；
- 4.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；
- 5.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；
- 6.假设东莞唯仁电子有限公司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产权持有者之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

截止于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，东莞唯仁电子有限公司部分实物类资产经评估后的可回收价值为 5,564.31 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司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）由委托方和产权持有者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。委托方及产权持有者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。本公司对委托方及产权持有者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）我们未考虑各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）本次评估由于纳入评估范围的部分实物类资产的未来现金流量东莞唯仁电子有限公司管理层无法合理预计，预计未来现金流量的现值的评估方法不适用，故本次评估可回收价值仅选用了市场价值（公允价值）减去处置费用的一种评估方法，提请报告使用者注意。

（六）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其评估对象可实现价格的保证。

（七）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。

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) 本评估报告自评估基准日 2015 年 12 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

本评估报告于 2016 年 4 月 12 日完成并出具。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

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：陈军

2016 年 4 月 12 日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方、产权持有者营业执照复印件
- 二、产权证明文件复印件
- 三、委托方、产权持有者承诺函
- 四、注册资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构营业执照复印件
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、注册资产评估师资格证书复印件