振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股项目所涉及的中国振华电子集团有限公司部分资产价值

评估报告

中企华评报字(2015)第 1213-01 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年七月二十四日

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

目录

注册资产评估师声明 1

评估报告摘要..... 2

评估报告正文..... 4

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 4

二、评估目的.....7

三、评估对象和评估范围.....7

四、价值类型及其定义.....9

五、评估基准日.....9

六、评估依据.....9

七、评估方法.....12

八、评估程序实施过程和情况.....13

九、评估假设.....16

十、评估结论.....16

十一、 特别事项说明.....17

十二、 评估报告使用限制说明.....18

十三、 评估报告日.....18

评估报告附件..... 20

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

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受振中国振华电子集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司的部分股权投资及投资性房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的:中国振华电子集团有限公司拟对振华集团深圳电子有限公司增资扩股。

评估对象：中国振华电子集团有限公司的部分股权投资及投资性房地产。

评估范围：中国振华电子集团有限公司纳入增资范围的长期股权投资及投资性房地产，资产账面价值1,589.38万元。

评估基准日：2014年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：对长期股权投资采用资产基础法,对投资性房地产采用收益法。

评估结论：具体评估结论如下:

中国振华电子集团有限公司评估基准日申报的资产账面值1,589.38万元，评估值20,610.88万元，增值19,021.50万元，增值率1,196.79%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

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

评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	**1**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
非流动资产	**2**	**1,589.38**	**20,610.88**	**19,021.50**	**1,196.79**
其中：长期股权投资	3	1,386.36	13,000.59	11,614.23	837.75
投资性房地产	4	203.03	7,610.29	7,407.26	3,648.36
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：无形资产—土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	**10**	**1,589.38**	**20,610.88**	**19,021.50**	**1,196.79**

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股项目所涉及的中国振华电子集团有限公司部分资产价值

评估报告正文

中国振华电子集团有限公司:

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用必要的评估方法，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司拟对振华集团深圳电子有限公司增资扩股所涉及的股权投资及投资性房地产在2014年12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、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中国振华电子集团有限公司，产权持有单位为中国振华电子集团有限公司，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

(一) 委托方及产权持有单位简介

1.公司简况

企业名称：中国振华电子集团有限公司（以下简称“中国振华”）

法定住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段268号

法定代表人：靳宏荣

注册资本：240,626.11万元

实收资本：240,626.11万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：通讯信息整机、电子元器件产品，光机电一体化设备及服务。

2.公司股权结构及变更情况

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

中国振华前身系60年代三线建设时期国家在贵州建立的军工电子基地。1984年已部署在前21户大型中企业和4户事业单位为基础，组建为全国电子第一家部署大型企业集团—中国振华电子工业公司。1991年12月，国务院批准中国振华电子工业公司列入55家首批国家试点大型企业之一，并更名为中国振华电子集团公司。1995年5月，经国家经贸委批准中国振华的改革方案，明确中国振华出资人为贵州省人民政府，1999年12月贵州省人民政府批准“中国振华电子集团公司”成立。

根据国务院国资委、银监会、财政部、中国人民银行四部委2003年11月27日下发的《关于做好第一批军工企业和部分有色金属企业债转股有关工作的通知》（国资改组[2003]116号），中国振华被列为债转股企业根据国务院国资委2006年8月15日下发的《关于湖南湘陵机械厂等13户企业实施债转股的批发》（国资改组[2006]1060号）及贵州省人民政府2004年7月13日出具《关于对于中国振华电子集团有限公司实施债转股有关事项承诺的函》（黔府函[2004]204号），原则同意中国振华与中国华融资产管理股份有限公司、中国信达资产管理股份有限公司、中国长城资产管理公司、中国东方资产管理公司。贵州省国资委签订的债转股协议及制度的债转股方案。截止2006年6月30日止，上述四家资产管理公司将转股协议共计75,270.78万元转为出资，省国资委将其持有的截止2006年6月30日中国振华经评估确认单经营性净资产84,348.24万元，合计159,619.02万元投入新公司。

2007年，贵州省国资委成立“贵州振华电子国有资产经营有限公司”，并将其持有的中国振华电子集团有限公司的股权全部划转至贵州振华电子国有资产经营有限公司。

2010年2月，中国电子信息产业集团公司通过增资7亿元获贵州振华电子国有资产经营有限公司39.59%股权，贵州省国资委以无偿划转股权方式赠送11.41%股权，从而中国电子获得贵州振华电子国有资产经营有限公司51%的股份；2010年5月振华国资公司正式更名为“贵州中电振华信息产业有限公司”。

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

2014 年 2 月 13 日中国信达资产管理股份有限公司、中国华融资产管理股份有限公司分别将其持有的中国振华 10.86%、11%股权转让给中国电子信息产业集团。

2014 年 2 月 25 日中国振华增加注册资本人民币 160,629,945.33 元，由中国电子信息产业集团公司缴足，变更后的注册资本为人民币 1,756,820,116.73 元。上述增资已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并出具大信验字[2014]第 1-00013 号验资报告。

截至评估基准日，中国振华的股权结构如下:

股东名称	投资金额（万元）	持股比例
中国电子信息产业集团有限公司	129,492.91	53.81%
贵州省人民政府监督管理委员会	75,457.98	31.36%
中国华融资产管理股份有限公司	26,227.23	10.90%
中国长城资产管理公司	8,821.53	3.67%
中国东方资产管理公司	626.46	0.26%
合计	240,626.11	100.00%

3.近两年的财务和经营状况

中国振华电子集团有限公司近两年来的报表数据如下表:

报表数据

金额单位: 人民币万元

项目	2013 年	2014 年
总资产	210,173.86	311,032.72
总负债	34,819.35	38,528.65
所有者权益	175,354.51	272,504.07
归属于母公司股东的所有者权益	175,354.51	272,504.07
项目	**2013 年**	**2014 年**
营业收入	2,615.89	823.09
利润总额	649.22	3,755.07
净利润	649.22	3,574.09
归属于母公司所有者的净利润	649.22	3,574.09

4.委托方与产权持有单位之间的关系

委托方和产权持有单位为同一单位中国振华电子集团有限公司。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

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

二、评估目的

中国振华电子集团有限公司拟对振华集团深圳电子有限公司增资扩股，为此需要对评估基准日中国振华电子集团有限公司部分股权投资及投资性房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

中国振华电子集团有限公司党政领导班子会议纪要（振华纪要[2015]11号）。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是中国振华电子集团有限公司的部分股权投资及投资性房地产。

(二) 评估范围

评估范围是纳入增资范围的长期股权投资及投资性房地产，资产账面价值为1,589.38万元。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	0.00
非流动资产	1,589.38
其中：长期股权投资	1,386.36
投资性房地产	203.03
资产总计	**1,589.38**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 委托评估的主要资产及权属状况

1.长期股权投资

长期股权投资包括2家全资子公司，评估基准日长期股权投资账面值23,780,467.84万元，计提坏账准备9,916,907.27元，账面净值13,863,560.57元。基准日长期股权投资情况如下表：

金额单位：元

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

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	坏账准备	账面净值
1	深圳市华匀电子有限公司	1982-09	100	23,031,683.25	9,916,907.27	13,114,775.98
2	深圳市华康实业有限公司	1987-04	100	748,784.59		748,784.59
合计				23,780,467.84		13,863,560.57

2.投资性房地产

本次评估的投资性房地产共有 15 项房产，基准日投资性房地产如下表:

序号	房产证号	房屋权利人	房屋建筑物名称	建筑面积(㎡)	证载土地使用年限
1	深房地字第3000438060号	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区中航路上步工业区1#厂房第一层C	1,539.83	30年(1982-2-11至2012-2-10)
2	深房地字第3000438062号	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第二层B	1,747.42	30年(1982-2-11至2012-2-10)
3	深房地字第3000438059号	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第三层B	1,541.61	30年(1982-2-11至2012-2-10)
4	深房地字第3000438061号	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第四层B	1,541.61	30年(1982-2-11至2012-2-10)
5	深房地字第3000438374号	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第五层B	1,540.13	30年(1982-2-11至2012-2-10)
6	深房地字第3000438373号	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第六层E	742.44	30年(1982-2-11至2012-2-10)
7	无证	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区振兴路深匀房产1栋1楼B(厂房)	324.00	
8	无证	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区振兴路深匀房产1栋4楼(厂房)	1,541.61	
9	无证	中国振华电子集团有限公司	深圳市福田区振兴路深匀连廊第四层一半	88.15	
10	无证	中国振华电子集团有限公司	华发3栋一层101、102室	337.00	
11	深房地字第3000578496号	中国振华电子集团有限公司	深圳市华强北路上步工业区深匀房产(鹏基上步单身宿舍303栋618)	29.16	30年(1983-1-3至2013-1-2)
12	深房地字第3000578293号	中国振华电子集团有限公司	深圳市华强北路上步工业区深匀房产(鹏基上步单身宿舍303栋620)	29.16	30年(1983-1-3至2013-1-2)
13	深房地字第3000578364号	中国振华电子集团有限公司	深圳市华强北路上步工业区深匀房产(鹏基上步单身宿舍303栋622)	29.16	30年(1983-1-3至2013-1-2)
14	深房地字第3000578288号	中国振华电子集团有限公司	深圳市华强北路上步工业区深匀房产(鹏基上步单身宿舍303栋624)	29.16	30年(1983-1-3至2013-1-2)
15	深房地字第3000578291号	中国振华电子集团有限公司	深圳市华强北路上步工业区深匀房产(鹏基上步单身宿舍303栋633)	33.47	30年(1983-1-3至2013-1-2)
	合计			11,093.91	

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

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1.中国振华电子集团有限公司纪要（振华专议[2015]8 号）;

2.中国振华电子集团有限公司党政领导班子会议纪要（振华纪要[2015]11 号）。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）;

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）;

3.《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）;

4.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）;

5.《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）;

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);

7.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);

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

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

9.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

10.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

13.《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);

14.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

15.《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》(国资发产权[2010]71号);

16.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

17.《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);

18.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

19.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

20.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

21.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

22.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

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

5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

8.《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

11.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

12.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

15.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);

16.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244 号);

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证;

3.外购商品房合同;

4.机动车行驶证;

5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);

2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);

3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);

5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号);

6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服

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

务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);

7.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

8.《资产评估常用数据与参数手册》;

9.房屋建筑物所在地民用建筑工程定额及费用定额;

10.房屋建筑物所在地有关政府收取的散装水泥基金、白蚁防治费、人防工程费、基础设施配套建设费等费用标准;

11.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;

12.行业及地方工程造价信息;

13.商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号)

14.银行存贷款基准利率及外汇汇率;

15.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

16.企业提供的相关工程预决算、工程结算资料;

17.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

18.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

19.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

20.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

1.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

2.大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

1. 长期股权投资

长期股权投资主要为对全资子公司的投资,本次采用资产基础法对全部长期股权投资单位进行了整体评估,并按评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资价值。

2. 投资性房地产

本次评估的投资性房地产均用于出租,是收益性物业,因此可

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

运用收益法对该部分房产及土地整体进行评估。

收益法介绍

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测估价对象的未来收益，然后将其折现，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

收益法计算公式:

$$V = \frac{A_1}{Y_1 - g}\left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_1}\right)^t\right] + \frac{A_2}{Y_2}\left[1 - \left(\frac{1}{1+Y_2}\right)^{n-t}\right] \times \frac{1}{(1+Y_2)^t}$$

式中:	
V	—评估价值
A_1、A_2	—租期内、外年纯收益
Y_1、Y_2	—租期内、外折现率
t	—纯收益变化的年份
g	—租期内纯收益每年递增比率
n	—获取纯收益的持续年限

具体测算步骤:

- 搜集并验证与估价对象未来预期有关的数据资料，如估价对象及期类似房地产收入、费用的数据资料
- 预测估价对象的未来收益
- 求取报酬率或资本化率等
- 选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2015年5月5日至2015年5月19日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2015年5月5日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

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

1.按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定《资产评估操作方案》，制定资产评估工作计划，组建评估团队，并进行项目组内部培训;

2.根据资产评估准则及规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

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

评估人员对纳入评估范围的房屋所有权证、国有土地使用权证、车辆行驶证等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)产权持有单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、产权持有单位以往的评估及交易情况;

(5)影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)产权持有单位所在行业的发展状况与前景

(7)房产所在区域及租金情况;

(8)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

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

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后产权持有单位持续经营;

2.假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

4.假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

6.假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规;

7.假设评估基准日后无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估范围内土地使用期限到期房产可以按《深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知》(深规土〔2013〕12 号)办理有关土地使用年限延期手续,并按其规定补交出让金;

2.对于目前已改变用途的房屋,假设其按实际用途补交出让金;

3.假设所有物业资产维持现状进行持续出租经营。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

中国振华电子集团有限公司评估基准日申报的资产账面 1,589.38 万元,评估值 20,610.88 万元,增值 19,021.50 万元,增值率 1,196.79%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

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

评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	**1**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
非流动资产	**2**	**1,589.38**	**20,610.88**	**19,021.50**	**1,196.79**
其中：长期股权投资	3	1,386.36	13,000.59	11,614.23	837.75
投资性房地产	4	203.03	7,610.29	7,407.26	3,648.36
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：无形资产—土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	**10**	**1,589.38**	**20,610.88**	**19,021.50**	**1,196.79**

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)权属瑕疵事项

中国振华电子集团有限公司纳入评估范围的投资性房地产共 15 项，建筑面积合计为 11,093.91 平方米。

1、有 4 项房产未办理房产证，建筑面积合计为 4.726.56 平方米，产权持有单位出具了未办理房屋所有权证情况说明并承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷。

序号	未办证房产内容	未办证房产建筑面积(M2)
1	深匀房产 1 栋 1 楼 B（厂房）	324.00
2	深匀房产 1 栋 4 楼(厂房)	1,541.61
3	深匀连廊第四层一半	88.15
4	华发 3 栋一层 101、102 室	337.00
合计		**4.726.56**

本次评估对按规定需补交的地价进行了扣减。

2、上步工业区 1#厂房宗地号为 B211-0004，土地用途为工业用地，土地使用年限为 30 年(从 1982 年 2 月 11 日至 2012 年 2 月 10 日止)。华发 3 栋一层 101、102 室的土地使用年限为 30 年(自 1981 年 11 月 21 日至 2011 年 11 月 21 日)。基上步单身宿舍位于华强北路上步工业区，宗地号为 B211-0005，土地用途为工业仓储，土地使用年限为 30 年(从 1983 年 01 月 03 日至 2013 年 01 月 2 日止)。土地均已超过规定使用年

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

限。土地使用年限已到期的房地产根据实际情况，按《深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知》(深规土〔2013〕12 号)办理有关土地使用年限延期手续。本次评估运用收益法对该部分房地产进行评估，再减去按规定补交的地价，得出评估对象的价值;

3、华强北商圈的土地目前因面临整体改造，未来开发相关的事项具有较大不确定性，土地证也无法办理延期。本次以维持现状、持续经营为假设条件，假设条件发生重大变化时，将对评估结论产生影响。

(二)期后事项

中国人民银行分别于 2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日和 2015 年 6 月 27 日三次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。本次评估未考虑其对评估值的影响。

(三)抵押、诉讼事项

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案，并经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 7 月 22 日。

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：权忠光

注册资产评估师：康志刚　　注册资产评估师：刘宇辉

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年七月二十二日

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

附件一、经济行为文件;

附件二、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件;

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件四、委托方和产权持有单位的承诺函;

附件五、签字注册资产评估师的承诺函;

附件六、评估机构资产评估资格证书复印件;

附件七、评估机构证券业资质证书复印件;

附件八、评估机构营业执照副本复印件;

附件九、评估人员资格证书复印件。

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