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说明

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

第一部分关于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

第三部分资产评估说明.....3

第一章评估对象与评估范围说明.....4

一、 评估对象与评估范围.....4
二、 企业申报的实物资产情况.....4
三、 企业申报的表外资产情况.....4
四、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....5

第二章资产核实情况总体说明.....6

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....6
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....7
三、 核实结论.....8

第三章 评估技术说明.....9

一、 长期股权投资评估技术说明.....9
二、 投资性房地产评估技术说明.....14

第四章评估结论及分析.....37

一、 评估结论.....37
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....37
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....38

评估说明附件.....39

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....39
附件二、深圳市华康实业有限公司评估说明.....39
附件三、深圳市华匀电子有限公司评估说明.....39

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

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

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

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一:《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

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

第三部分资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

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

第一章评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象及评估范围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)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产为部分股权投资及投资性房地产，账面净值 1,589.38 万元。

(三)委托评估的资产权属状况

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，其中：坐落在深圳市福田区振兴路的深匀房产 1 栋 1 楼 B(厂房)、深匀房产 1 栋 4 楼(厂房)、深匀连廊第四层一半和华发 3 栋一层 101、102 室，建筑面积分别为 324.00 平方米、1,541.61 平方米、88.15 平方米、337.00 平方米，在评估基准日，评估范围内其他投资性房地产均已办理房屋所有权证、土地使用权证。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为投资性房地产。

投资性房地产共有 15 项房产，分别为位于深圳市福田区中航路和深圳市福田区振兴路。

本次评估的房屋建筑物均在深圳市。原规划用途主要是工业厂房及其配套用房,在评估基准日的实际用途除了鹏基上步单身宿舍还是按原规划用途使用外,其他的房屋建筑物均已改变为商业用途或办公用途。

三、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

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

四、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

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

第二章资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据评估对象涉及的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为流资、房屋等 2 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2015 年 5 月 5 日至 2015 年 7 月 24 日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。清查核实过程如下:

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状况调查表及其填写要求、资料清单等，对评估对象涉及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明细表

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状况调查表，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，检查资产状况调查表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产状况调查表进行完善。

3.现场实地勘查

根据评估对象涉及的资产类型、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明细表

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，进一步完善资产状况调查表，以做到：账、表、实相

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

符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

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，其中：坐落在深圳市福田区振兴路的深匀房产1栋1楼B(厂房)、深匀房产1栋4楼(厂房)、深匀连廊第四层一半和华发3栋一层101、102室，建筑面积分别为324.00平方米、1,541.61平方米、88.15平方米、337平方米，在评估基准日，以上房产均未办理房屋产权登记证，产权持有单位承诺上述房屋产权归其所有且无法律纠纷。

上步工业区1#厂房总楼层均为6层，宗地号为B211-0004，土地用途为工业用地，该宗地的共有土地使用权面积为7,150.00平方米，土地使用年限为30年(从1982年2月11日至2012年2月10日止)。土地已超过规定使用年限。

华发3栋一层101、102室位于华匀大院内，华匀大院的土地使用年限为30年(自1981年11月21日至2011年11月21日)。土地已超过规定的使用年限。关于房产的产权来源是根据深圳市深匀电子有限公司清算组出具的《关于办量上步工业区振兴路101号1#厂房、B座一、四、五层房产产权过户的决议》和《深圳市深匀电子有限公司清算组第十次会议纪要》。

基上步单身宿舍位于华强北路上步工业区，总楼层为7层，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)。土地已超过规定使用年限。

关于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。由于本次评估的投资性房地产均用于出租，运用收益法对该部分房地产进

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

行评估，再减去按规定补交的地价，得出评估对象的价值。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下:

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，其中：坐落在深圳市福田区振兴路的深匀房产1栋1楼B(厂房)、深匀房产1栋4楼(厂房)、深匀连廊第四层一半和华发3栋一层101、102室，建筑面积分别为324.00平方米、1,541.61平方米、88.15平方米、337平方米。

除上述产权瑕疵情况之外，评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

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

第三章　评估技术说明

一、 长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资核算内容为全资长期股权投资 2 项。长期股权投资账面原值 23,780,467.84 元，计提减值准备 9,916,907.27 元，账面净值 13,863,560.57 元。评估基准日长期股权投资概况如下表所示:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例（单位：%）	账面价值（单位：元）	减值准备（单位：元）	账面净值(单位:元)
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

(二)长期股权投资概况

被投资单位评估基准日基本情况如下:

1.深圳市华匀电子有限公司

(1)企业名称：深圳市华匀电子有限公司

(2)法定住所：深圳市福田区振兴路 101 号华匀大厦三楼

(3)经营场所：深圳市福田区振兴路 101 号华匀大厦三楼

(4)法定代表人：韦国光

(5)注册资本：1,077.00 万元

(6)实收资本：1,077.00 万元

(7)企业类型：有限责任公司（法人独资）

(8)经营范围：电子元器件、日用电子器具的销售（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）。

(9)股权结构:

评估基准日，深圳市华匀电子有限公司股权结构如下表所示:

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
中国振华电子集团有限公司	1,077.00	100.00%
合计	1,077.00	100.00%

(10)历史沿革:

深圳市华匀电子有限公司系 1982 年中国振华电子集团有限公司

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

设立电子销售部，后经原电子工业部（85）电计字 0079 号文件和深圳市人民政府办公厅（以下简称深府办）以深办复（1985）89 号文批准，变更为华匀公司电子公司；经深府办（1988）1722 号文批复同意华匀公司已其全部资产计作 100%，并向深圳赛格集团公司（现更名为“深圳市赛格集团有限公司”)无偿转让10%的股份(即华匀公司90%，深圳赛格集团公司 10%），深圳赛格集团公司以技术、市场信息、进出口服务等作为出资。华匀公司实际上均为中国振华电子集团有限公司投资，深圳赛格集团公司 10%的股份为干股。中国振华电子集团有限公司总投资为人民币 10,769,465.52 元。该投资已经深圳正风利富会计师事务所出具的深正验字（2000）第 B173 号验资报告验证。

2001 年 8 月，华匀公司电子公司改制为有限责任公司，公司名称由华匀公司电子公司变更为深圳市华匀电子有限公司，同时，赛格集团公司将其持有的华匀公司的 10%股权转让给深圳市华匀电子有限公司工会。改组后，华匀公司的股东为中国振华电子集团有限公司和深圳市华匀电子有限公司工会，中国振华电子集团有限公司占 90%股份，深圳市华匀电子有限公司工会占 10%股份。

2010 年 2 月，中国振华电子集团有限公司以 250 万元人民币的价格收购深圳市华匀电子有限公司工会 10%股权，收购完成后，华匀公司成为中国振华电子集团有限公司全资子公司。

(11)近三年的财务和经营状况:

评估基准日及前三年，深圳市华匀电子有限公司的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
流动资产合计	852.49	821.95	901.91	963.43
货币资金	360.21	330.36	401.37	474.04
其他应收款	492.28	491.59	500.54	489.39
非流动资产合计	1,072.29	1,031.30	1,027.39	1,033.75
投资性房地产	583.54	560.75	537.95	515.16
固定资产	289.59	269.58	290.62	322.16
无形资产	92.84	90.60	88.35	86.11
递延所得税资产	106.32	110.37	110.46	110.33
资产总计	**1,924.78**	**1,853.24**	**1,929.30**	**1,997.18**
流动负债合计	124.66	123.60	140.86	112.48

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

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
应交税费	26.20	0.25	10.95	21.03
其他应付款	98.45	123.35	129.91	91.46
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**124.66**	**123.60**	**140.86**	**112.48**
所有者权益合计	**1,800.12**	**1,729.64**	**1,788.44**	**1,884.70**
归属于母公司所有者权益	1,800.12	1,729.64	1,788.44	1,884.70

评估基准日及前三年,深圳市华匀电子有限公司的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
一、主营业务收入	**555.59**	**578.24**	**580.80**	**608.52**
减:主营业务成本	182.40	236.48	228.69	195.66
营业税费	22.17	19.13	19.53	24.34
管理费用	213.96	289.43	269.96	269.42
财务费用	-3.62	-6.32	-5.98	-10.42
资产减值损失	-1.01	-1.53	0.37	-0.55
二、营业利润	**141.69**	**41.04**	**68.23**	**130.09**
加:营业外收入	34.11	3.72	19.25	4.95
减:营业外支出	-	0.64	7.00	5.59
三、利润总额	**175.80**	**44.12**	**80.48**	**129.45**
减:所得税费用	43.97	9.14	21.68	33.19
四、净利润	**131.83**	**34.98**	**58.80**	**96.26**
归属于母公司所有者的净利润	131.83	34.98	58.80	96.26

深圳市华匀电子有限公司 2011 年经大信会计师事务有限公司审计,2012、2013 年度及评估基准日的会计报表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告。

2.深圳市华康实业有限公司

(1)企业名称:深圳市华康实业有限公司

(2)法定住所:深圳市福田区华福路华康包装大厦

(3)经营场所:深圳市福田区华福路华康包装大厦

(4)法定代表人:韦国光

(5)注册资本:841 万元

(6)实收资本:841 万元

(7)企业类型:有限责任公司(法人独资)

(8)经营范围:电子产品、五金产品、包装材料的研发和销售(不含专营、专控、专卖商品);兴办实业(具体项目另行申报)。

(9)股权结构:

评估基准日,深圳市华康实业有限公司股权结构如下表所示:

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

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
中国振华电子集团有限公司	672.80	82.00%
华康工会员工持股会	168.20	20.00%
合计	841.00	100%

(10)历史沿革:

1987 年 4 月 1 日，深圳市华康实业有限公司系经深圳市人民币批准成立，由原中国振华电子工业公司更名为中国振华电子集团有限公司投资兴办的国有（独资）企业，注册资本为人民币 841.00 万元，全部由货币资金出资；2001 年 4 月 11 日中国振华电子集团有限公司关于深圳华康实业改制请示的批复及中国振华电子集团有限公司董事局决议：同意中国振华电子集团有限公司向华康工会员工持股会转让 20%的股权，计 168.2 万元，中国振华电子集团有限公司保留 672.80 万元股权，占华康公司注册资本 80%。

(11)近三年的财务和经营状况:

评估基准日及前三年，深圳市华康实业有限公司的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
流动资产合计	324.28	520.49	754.85	1,003.19
货币资金	322.72	510.54	754.03	994.03
其他应收款	1.56	9.96	0.81	6.06
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	3.10
非流动资产合计	**420.03**	**379.06**	**340.41**	**343.38**
投资性房地产	318.18	282.60	247.03	211.45
固定资产	43.34	37.86	33.27	52.19
长期待摊费用	0.00	0.00	1.60	21.19
递延所得税资产	58.51	58.60	58.50	58.56
资产总计	744.31	899.56	1,095.25	1,346.57
流动负债合计	156.83	160.11	183.24	220.90
预收账款	0.00	0.00	0.00	11.31
应交税费	8.83	21.22	29.53	66.29
其他应付款	148.00	138.88	153.71	143.30
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	156.83	160.11	183.24	220.90
所有者权益合计	587.47	739.45	912.01	1,125.67
归属于母公司所有者权益	587.47	739.45	912.01	1,125.67

评估基准日及前三年，深圳市华康实业有限公司的经营状况如下表:

金额单位：人民币万元

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

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
一、主营业务收入	754.94	761.09	760.29	969.67
减：主营业务成本	213.22	185.66	177.44	202.28
营业税费	29.91	33.30	31.50	45.86
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	353.89	343.86	328.92	461.85
财务费用	-2.52	-5.29	-9.70	-25.53
资产减值损失	-0.30	0.35	-0.37	0.24
二、营业利润	160.74	203.21	232.50	284.97
加：营业外收入	0.00	0.26	0.00	6.42
减：营业外支出	0.00	0.00	1.00	3.54
三、利润总额	160.74	203.46	231.50	287.85
减：所得税费用	37.50	51.48	58.94	74.19
四、净利润	123.24	151.98	172.56	213.66
归属于母公司所有者的净利润	123.24	151.98	172.56	213.66

深圳市华康实业有限公司 2011 年经大信会计师事务有限公司审计，2012、2013 年度及评估基准日的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

(三)核实过程

对于长期股权投资，评估人员查阅了被投资单位章程、被投资单位基准日财务会计报表、营业执照、公司章程等综合资料。通过对以上相关原始资料的查阅核实了长期投资的发生时间、原始投资额及持股比例。并对被投资单位的生产经营情况进行了调查了解。对于长期投资单位执行区分各类资产及负债进行清查核实工作，未发现异常现象。

(四)评估方法

对全资长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例确定长期股权投资价值。进行整体评估的深圳市华匀电子有限公司、深圳市华康实业有限公司主营业务是物业出租，对其主要资产（出租房产）在资产基础法中采用了收益途径进行评估，因此未再对其整体价值采用收益法进行评估。具体见相应的评估技术分说明。

(1)深圳市华匀电子有限公司

深圳市华匀电子有限公司主营电子元器件、日用电子器具的销售等，以资产基础法结果作为最终评估结论。

经评估，深圳市华匀电子有限公司评估基准日的净资产评估值为

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

44,871,128.36 元，中国振华电子集团有限公司持有深圳市华匀电子有限公司 100%股权。股权投资评估值计算如下:

股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例

= 44,871,128.36×100%

= 44,871,128.36 (元)

(2)深圳市华康实业有限公司

深圳市华康实业有限公司主营电子产品、五金产品、包装材料的研发和销售等，以资产基础法结果作为最终评估结论。

经评估，深圳市华康实业有限公司评估基准日的净资产评估值为 85,134,729.52 元，中国振华电子集团有限公司持有深圳市华康实业有限公司 100%股权。股权投资评估值计算如下:

股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例

= 85,134,729.52×100%

= 85,134,729.52 (元)

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表:

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	深圳市华匀电子有限公司	23,031,683.25	44,871,128.36	21,839,445.11	94.82
2	深圳市华康实业有限公司	748,784.59	85,134,729.52	84,385,944.93	11,269.72
合计		**23,780,467.84**	**130,005,857.88**	**106,225,390.04**	**446.69**
减：长期股权投资减值准备		**9,916,907.27**	**0.00**	**-9,916,907.27**	**-100.00**
净额		**13,863,560.57**	**130,005,857.88**	**116,142,297.31**	**837.75**

长期股权投资评估值 130,005,857.88 元，评估增值 116,142,297.31 元，增值率 837.75%。评估增值原因主要为：被投资单位投资性房地产及房屋建筑物评估增值形成净资产评估值高于投资成本。

二、 投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

根据企业申报和本次委托评估目的，评估范围为中国振华电子集团有限公司的投资性房地产。账面价值构成如下表:

金额单位：人民币元

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

科目名称	账面价值	
	原值	净值
投资性房地产类合计	16,285,603.08	2,030,283.22
投资性房地产	16,285,603.08	2,030,283.22

(二)投资性房地产概况

1、企业申报的投资性房地产主要有:

(1)深圳市福田区振兴路上步工业区 1#厂房第一层 C、上步工业区 1#厂房第二层 B、第三层 B、第四层 B、第五层 B、第六层 E

(2)深圳市福田区振兴路深匀房产 1 栋 1 楼 B(厂房);

(3)深圳市福田区振兴路深匀房产 1 栋 4 楼(厂房);

(4)深圳市福田区振兴路深匀连廊四层一半;

(5)华发 3 栋一层 101102 室;

(6)深圳市福田区中航路鹏基上步单身宿舍 303 栋 618、620、622、624、633。

本次评估的房屋建筑物均在深圳市。原规划用途主要是工业厂房及其配套用房,在评估基准日的实际用途除了鹏基上步单身宿舍还是按原规划用途使用外,其他的大部分房屋建筑物均已改变为商业用途或办公用途。

2、各片区投资性房地产的权属情况和现状如下:

(1)深圳市福田区振兴路上步工业区 1#厂房第一层 C、上步工业区 1#厂房第二层 B、第三层 B、第四层 B、第五层 B、第六层 E、深匀房产 1 栋 1 楼 B、深匀房产 1 栋 4 楼、深匀连廊第四层一半、华发 3 栋一层 101、102 室。

上步工业区 1#厂房也就是目前华匀大厦 2 栋;深匀房产 1 栋 1 楼 B(厂房)是华匀大厦 1 栋 1 楼 B,属于临街商铺;深匀房产 1 栋 4 楼(厂房)是华匀大厦 1 栋四层;深匀连廊是指位于华匀大厦 1 栋与 2 栋连接西边部分的连廊。上述房屋建筑物均位于深圳市福田区振兴路 101 号华匀大院内。

①上步工业区 1#厂房总楼层均为 6 层,宗地号为 B211-0004,土地用途为工业用地,该宗地的共有土地使用权面积为 7,150.00 平方米,土地使用年限为 30 年(从 1982 年 2 月 11 日至 2012 年 2 月 10 日止)。

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

上步工业区 1#厂房竣工于 1983 年 7 月 1 日，本次评估的建筑面积为 8,653.04 平方米，框架结构，所对应的房地产证号分别为深房地字第 3000438060、3000438062、3000438059、3000438061、3000438374、3000438373 号。属于市场商品房。2006 年 11 月 24 日登记发证。

②深匀房产 1 栋 1 楼 B、深匀房产 1 栋 4 楼、深匀连廊第四层一半均位于华匀大厦 1 栋内，华匀大厦建筑总层数为 6 层，框架结构。华发 3 栋一层 101、102 室位于华发大厦 3 栋内，华发大厦建筑总层数为 8 层，框架结构。

深匀房产 1 栋 1 楼 B 临振兴路，属临街商铺，建筑面积为 324 平方米，已分隔为两间商铺，目前以独立商铺的形式出租。

深匀房产 1 栋 4 楼即为华匀大厦 4 层，建筑面积为 1,541.61 平方米，也是用于出租，其中 2/3 出租给华海宾馆，1/3 分隔为小户型办公楼出租。

深匀连廊第四层一半是指位于华匀大厦 1 栋与 2 栋连接西边部分的连廊，建筑面积为 88.15 平方米。

华发 3 栋一层 101、102 室位于华匀大院内，属不临街铺面，建筑面积 337 平方米，现已分隔为两间商铺，目前以独立商铺的形式出租。

华匀大院的土地使用年限为 30 年(自 1981 年 11 月 21 日至 2011 年 11 月 21 日)。土地已超过规定的使用年限。

产权来源是根据深圳市深匀电子有限公司清算组出具的《关于办量上步工业区振兴路 101 号 1#厂房、B 座一、四、五层房产产权过户的决议》和《深圳市深匀电子有限公司清算组第十次会议纪要》。

(2)深圳市福田区中航路鹏基上步单身宿舍 303 栋 618、620、622、624、633 号。

鹏基上步单身宿舍位于华强北路上步工业区，总楼层为 7 层，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)。鹏基上步单身宿舍竣工于 1985 年 1 月 1 日，鹏基上步单身宿舍属于小户型的宿舍楼，框架结构，建筑物用途为单身宿舍，所对应的房地产证号分别为深房地字第深房地

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

字第 3000578496、3000578293、3000578364、3000578288、3000578291 号号。属于市场商品房。2009 年 9 月 4 日购买，2009 年 9 月 8 日登记发证。

目前鹏基上步单身宿舍已作为下属公司员工宿舍，租给员工居住使用。

3、深圳市房地产相关政策

根据《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)第八条的规定：行政划拨用地上已建成的合法房地产，不改变原批准用途，经批准办理土地有偿使用手续的，按照约定的土地使用期限以基准地价标准的 35%测算应缴纳的地价。土地使用期限低于法定土地使用权出让最高年限的，可以在申请人补缴地价后予以补足。

第九条规定：协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

通过咨询深圳市国土部门，根据实际情况，可按上述规定办理有关土地使用年限延期手续。

3.投资性房地产明细见下表：

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

序号	房产证号	房屋权利人	房屋建筑物名称	房屋法定用途	房屋实际用途	建筑结构	建筑面积(㎡)	竣工日期	账面原值(元)	账面净值(元)	使用情况	证载土地使用年限	购买时间
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	厂房	商业	框架	1,539.83	1983-07-01	13,192,832.10	1,937,,500.00	出租	30 年(1982-2-11 至 2012-2-10)	2006/10/10
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	厂房	商业	框架	1,747.42	1983-07-01			出租	30 年(1982-2-11 至 2012-2-10)	2006/10/10
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	厂房	宿舍	框架	1,541.61	1983-07-01			出租	30 年(1982-2-11 至 2012-2-10)	2006/10/10
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	厂房	宿舍	框架	1,541.61	1983-07-01			出租	30 年(1982-2-11 至 2012-2-10)	2006/10/10
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	厂房	办公	框架	1,540.13	1983-07-01			出租	30 年(1982-2-11 至 2012-2-10)	2006/10/10
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	厂房	办公	框架	742.44	1983-07-01			出租	30 年(1982-2-11 至 2012-2-10)	2006/10/10
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)	厂房	商业	框架	324.00	1984-11	3,092,770.98	92,783.22	出租		
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)	厂房	宾馆	框架	1,541.61	1984-11			出租		
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	厂房	办公	框架	88.15	1984-11			出租		

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

序号	房产证号	房屋权利人	房屋建筑物名称	房屋法定用途	房屋实际用途	建筑结构	建筑面积(㎡)	竣工日期	账面原值(元)	账面净值(元)	使用情况	证载土地使用年限	购买时间
10	无证	中国振华电子集团有限公司	华发3栋一层101、102室	厂房	商业	砖混	337.00	1985-01-01			出租		
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)	单身宿舍	单身宿舍	框架	29.16	1985-01-01			出租	30年(1983-1-3至2013-1-2)	2009/9/4
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)	单身宿舍	单身宿舍	框架	29.16	1985-01-01			出租	30年(1983-1-3至2013-1-2)	2009/9/4
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)	单身宿舍	单身宿舍	框架	29.16	1985-01-01			出租	30年(1983-1-3至2013-1-2)	2009/9/4
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)	单身宿舍	单身宿舍	框架	29.16	1985-01-01			出租	30年(1983-1-3至2013-1-2)	2009/9/4
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)	单身宿舍	单身宿舍	框架	33.47	1985-01-01			出租	30年(1983-1-3至2013-1-2)	2009/9/4
	合计						11,093.91		16,285,603.08	2,030,283.22			

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

(三)核实过程

1.评估准备

对企业提供的“投资性房地产评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《投资性房地产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.清查核实

评估人员根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，同产权持有单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构型式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限，完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等，土地用途、土地使用面积和使用年限。

3.现场勘察及市场调查

依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，主要以现场勘察为主，即根据企业申报的评估明细表，对以下内容进行勘察：核对房地产的地址、坐落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况。填写房屋现场勘察记录表，查阅房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估清查评估明细表中所列内容一致。对房屋建筑物、土地使用权的位置、环境等进行调查，并取得物业照片；对在现场勘察中发现与清查评估明细表不符的问题，及时同企业陪同人员进行沟通解决。

根据评估需要，评估人员对待估对象的相同区域、用途相同的房屋进行调查，调查了解目前待估对象所在片区房屋市场价格和租

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

赁价格及相关信息；同时查询近几年评估对象的租赁价格及其增长率。

4.核实结果

经现场调查核实，委估评估的投资性房地产建筑面积是依据房产证和产权持有单位提供的相关证明材料确定，产权持有单位提供了产权、面积等有关情况的说明并填写申报表。本次评估清查及测算工作依据产权说明和申报表进行。

经现场勘查，投资性房地产出租用作商业、办公，正常使用管理维护，主体结构完好，具有继续使用的功能。

(四)评估方法

根据申报评估对象状况，因企业申报的投资性房地产大部分为自建或代建房，产权分割比较复杂，而且部分投资性房地产的土地使用年限已到期。针对该类问题，评估人员咨询了深圳市国土部门得知：关于土地使用年限已到期的房地产可根据实际情况，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。

由于本次评估的投资性房地产均用于出租，是收益性物业，因此可运用收益法对该部分房地产进行评估，再减去按规定交纳的地价，取得评估对象的价值。

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，然后将其转换为价值，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

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

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

(五)典型案例

案例一：深圳市深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第三层B(评估明细表 4-5 第 3 项)

1.评估范围

纳入评估范围的投资性房地产为深圳市深圳市福田区中航路上步工业区1#厂房第三层B，账面原值与其它1-6层合计为13,192,832.10元，账面净值合计为 1,937,500.00 元。

2.投资性房地产概况

(1)建筑物情况

根据委托方提供的深房地字第 3000438059 号《房地产证》的记载的房屋权属登记情况如下表:

房地产证号	深房地字第 3000438059 号		
权利人	中国振华电子集团有限公司		
土地			
宗地号	B211-0004	宗地面积	7150 ㎡
土地用途	工业用地	所在区	福田区
土地位置	福田区中航路		
土地使用年限	30 年，从 1982 年 2 月 11 日至 2012 年 2 月 10 日止		
房屋建筑物及附着物			
房地产名称	上步工业区 1#厂房第三层 B		
建筑面积	1541.61 ㎡	套内建筑物	1438.77 ㎡
用途	厂房	竣工日期	1983 年 07 月 01 日
登记价	人民币 2004093.00 元		
他项权利摘要及附记			
市场商品房。			
现场勘察情况			
上步工业区 1#厂房第三层 B 整层出租给深圳市鼎昌实业有限公司			

(2)房地产使用现状

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

评估对象现对外出租，现在的使用情况为：上步工业区 1#厂房第三层 B 同时出租给深圳市鼎昌实业有限公司。

(3)房地产租赁合同情况

根据产权持有单位与深圳市鼎昌实业有限公司于 2014 年 2 月 11 日签订的《深圳市房屋租赁合同书》，租用深圳市深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第三层 B，房屋租赁用途为商业。

① 租期内金和其他费用

上步工业区 1#厂房第三层 B 房屋租金为 42.75 元/㎡·月，每月租 65,904 元，押金为两个月租金共 131,808 元，租赁合同自签订之日起生效。

②租期

租赁期限为 2014 年 2 月 11 日起至 2017 年 2 月 10 日止。

(4)他项权利状况

产权持有者声明：委托评估资产未进行其他抵押、质押、担保，也无任何法律纠纷。

(5)相关会计政策

①账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建安造价、装饰装修、土地分摊成本构成。

②折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	40	3	2.43%

3.房屋建筑位置状况及现场勘察情况

(1)地理位置状况

①地理位置：

上步工业区1#厂房位于深圳市福田区振兴路101号华匀大院内，处于地处深圳市福田区华强北商业圈西片区，毗邻深圳中心区公园和华强北路。周边环境成熟，商业经营氛围浓郁，人流量大。基础设施、配套设施完善，商业、生活设施比较齐全，交通比较便利。

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

其东临中航路，南近振华路，西邻华康大厦和华富路，北临振兴路。因该物业位于华强北商业圈，周边主要分布有茂业百货华强北店、群星广场、国美电器、苏宁电器、顺电商业广场、女人世界、和中国银行、招商银行、农业银行、邮政储蓄银行以及各种电子家电器专卖店、华强大厦、深纺大厦等。

②交通情况:

华匀大厦 1 栋所在的地理位置比较好，周围交通便利，在华强北片区南北面的深南大道的地铁罗宝线设有华强路站出口、振华路的蛇口线设有华强北站出口、红荔路的龙岗线设有华新站出口。另外，有多条公交线路从其旁边经过，如有 65、75、80、375、395、M383 等公交线路。

③周边配套设施

评估对象周边的基础设施、公共配套设施完善，商业经营环境比较优越。

(2)现场勘察情况

上步工业区 1#厂房竣工于 1983 年 7 月，框架结构，建筑层数为六层，第 1 层层高约 4.5 米，第 2-6 层平均层高约为 4.0 米，本次评估的上步工业区 1#厂房第三层 B 的建筑面积为 1,541.61 平方米。

现场勘察表

房地产名称		上步工业区 1#厂房第三层 B
物业现状	建筑物用途	法定用途为厂房，实际用途为办公
	建筑层数	总共 6 层
	本次评估楼层	第 3 层
	建筑结构	框架结构
	层高	层高约 4.0 米
	使用现状	对外出租
	竣工日期	1983 年 7 月
装修情况	外墙	防水涂料
	内墙	乳胶漆，胶合板隔墙
	天花	石膏板铝合金龙骨吊顶
	地面	地砖
	门窗	钢化玻璃推拉门、铝合金窗
	卫生间	地砖地面，面砖到顶，石膏板铝合金龙骨吊
	楼梯	垂直电梯，出口通道：水泥地面，铁栏杆木扶手
	网络布线	采用综合网络布线

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



上步工业区 1#厂房第三层 B 外景



上步工业区 1#厂房第三层 B 内景



上步工业区 1#厂房第三层 B 内景

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



工业区 1#厂房第三层 B 洗手间上步工业区 1#厂房第三层卫生间内景



评估对象位置示意图

4.评估计算过程

(1)估算有效毛收益

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据委托方提供的《深圳市房屋租赁合同书》，租赁合同主要内容及其他相关情况如下:

根据产权持有单位与深圳市鼎昌实业有限公司于 2014 年 2 月 11 日签订的《深圳市房屋租赁合同书》，租用深圳市深圳市福田区中航

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

路上步工业区 1#厂房第三层 B，房屋租赁用途为厂房。

① 租期内金和其他费用

上步工业区 1#厂房第三层 B 房屋租金为 42.75 元/㎡·月，每月租金 65,904 元,租赁合同自签订之日起生效。

②租期

租赁期限为 2014 年 2 月 11 日起至 2017 年 2 月 10 日止。

根据租赁合同约定，委估房地产租赁期内情况如下:

建筑名称	建筑面积(㎡)	租赁期限	评估基准日租金(元/㎡)	租金增长率
上步工业区 1#厂房第三层	1,541.61	2014.2.11-2017.2.10	42.75	无

③租期外租金情况

租期外，随着待估房产周边环境及其相应的基础设施、配套设施逐渐完善，并结合待估房产的在评估基准日实际情况，现状用途为商业，由于评估对象同一供需圈内可比交易案例比较少，评估人员通过了解同类物业租金，同时参照当地商业用途的平均租金水平及租金增长情况，根据物业区域位置、交通便利程度、工业聚集度等对租金影响因素，则租期外房地产租金情况如下:

建筑名称	建筑面积(㎡)	租赁期限外	起始租金(元/㎡·月)	空置率	租金增长率
上步工业区 1#厂房第三层 B	1,541.61	2017.2.11-2032.2.10	45.35	2%	从 2017 年 2 月起每年比上一年增长 3%

(2)确定收益年限

评估对象房屋竣工于 1983 年 7 月 1 日，土地到期日为 2012 年 2 月 11 日，土地使用年限已到期。根据《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)第八条的规定：行政划拨用地上已建成的合法房地产，不改变原批准用途，经批准办理土地有偿使用手续的，按照约定的土地使用期限以基准地价标准的 35%测算应缴纳的地价。土地使用期限低于法定土地使用权出让最高年限的，可以在申请人补缴地价后予以补足。

第九条规定：协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，

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

扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

通过咨询深圳市国土部门，根据实际情况，可按上述规定办理有关土地使用年限延期手续。

因此，本次评估假设其按法定用途继续使用的前提下来确定其使用年限，即该宗地的土地使用年限可顺延为 50 年(从 1982 年 2 月 11 日至 2032 年 2 月 10 日止)，则土地续期后补的剩余使用年限为 17.12 年。房屋建筑物的经济耐用年限为 50 年，剩余使用年限 18.52 年，按使用年限的熟短原则，本次评估按关于评估对象的收益年限按土地剩余年限 17.12 年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积 (㎡)	租赁期内 租赁年限(年)	租赁期外 收益年限(年)	合计 (年)
上步工业区 1#厂房第三层 B1 楼	1,541.61	2.12	15.00	17.12

(3)确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取上交所 10 年期国债到期收益率 3.62%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级:

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-4%	5-7%	8-10%

待估商业房产位于深圳市深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第三层 B，随着待估房产周边环境及其相应的基础设施、配套设施越来越完善，并且从合同条款和现时承租方对租赁合同还在履行的情况来看，违约风险成本低，未来存在违约风险相对较小，综合分析，确定风险调整等级为低等风险，结合本次评估目的，租期内风险调整值确定为 3%，则租期内项目折现率为 6.62%，租期外，因该片区地理位置好，房地产租金水平比较坚挺，虽然随着租金水平的调整和市场成熟度越来越高，租赁物业的出租风险小，综合确定为低等风险，风险调整值为 3%。则租期外折现率也是 6.62%。

(4)收益法计算过程

深圳市福田区振兴路上步工业区 1#厂房第三层 B 收益法测算表

金额单位：人民币元

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

项目			租金内	租期外
基本信息和计算参数		建筑面积（m²）	1,541.61	
		原建购价（元）	2,350,411	
		收益年限（n）	2.12	15.0
		报酬率（Y）	6.62%	6.62%
		月租金(元/m²)[根据市场调查确定]	42.75	45.35
		年递增率(g)[根据市场调查确定]	0.00%	3.0%
		空置率[根据市场调查确定]	0%	2%
1	月租金收益	月租金×建筑面积	69,917	67,881
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	1,398	1,358
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	822,228	798,280
4	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H+I	111,389	109,545
	A.房产税	原购建价×70%×1.2%	19,743	19,743
	B.营业税	年租金×5%	41,111	39,914
	C.教育费附加	营业税×5%	2,056	1,996
	D.城市建设维护税	营业税×7%	2,878	2,794
	E.印花税	年租金×0.1%	822	798
	F.土地使用税	占地面积×税费	11,881	11,881
	G.管理费	年租金×2%	16,445	15,966
	H.维修费	原建购价×0.5%	11,752	11,752
	I.保险费	原建购价×0.2%	4,701	4,701
5	押金年收益	押金×年利率押金一般为二个月租金	3,146	3,055
6	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	713,985	691,789
7	收益现值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y))^n)	6,967,200	6,750,600
8	收益单价	收益总值÷建筑面积	5,370	

经以上评估过程，深圳市福田区中航路上步工业区 1#厂房第三层 B 的土地使用年限延期至 2032 年 2 月 10 日止的房地产评估值为 8,278,400 元，评估单价为 5,370.00 元/平方米。

(5)应补地价的计算

原已缴纳地价的剩余期限地价按照原已缴纳地价扣减已实际使用时间对应的地价测算，即剩余期限地价=原已缴纳地价×(1－已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数)。

根据查询深圳市国土委于 2013 年 1 月公布的基准地价，该宗地按现时工业用途 30 年的基准地价为：701.00 元/平方米，剩余土地使用年限土地使用权修正系数为 0.649，则应补土地出让金为：

应补地价=701×0.649×35%×1,541.61

=245,500.00(元)

评估净值=房地产评估值-应补地价

=8,278,400–245,500.00

=8,032,900.00 (元)取整

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

案例二：深圳市华强北路上步工业区鹏基上步单身宿舍 303 栋 618(评估明细表表 4-5 第 11 项)

1.评估范围

纳入评估范围的投资性房地产为深圳市华强北路上步工业区鹏基上步单身宿舍 303 栋 618，账面原值与其它 7-15 项合计为 3,092,770.98 元，账面净值合计为 92,783.22 元。

2.房屋建筑物概况

(1)建筑物情况

根据委托方提供的深房地字第 3000578496 号《房地产证》的记载的房屋权属登记情况如下表:

房地产证号	深房地字第 3000578496 号		
权利人	中国振华电子集团有限公司		
土地			
宗地号	B211-0005	宗地面积	㎡
土地用途	工业仓储	所在区	福田区
土地位置	深圳市华强北路上步工业区		
土地使用年限	30 年，从 1983 年 1 月 3 日至 2013 年 1 月 2 日止		
房屋建筑物及附着物			
房地产名称	鹏基上步单身宿舍 303 栋 618		
建筑面积	29.16 ㎡	套内建筑物	23.81 ㎡
用途	单身宿舍	竣工日期	1985 年 01 月 01 日
登记价	人民币 12,003.00 元		
他项权利摘要及附记			
市场商品房.于 2006 年 9 月 4 日购买.			
现场勘察情况			
目前本次评估的 5 套单身宿舍租给公司员工居住使用,租金低,基本属于公司员工的福利房;			

(3)房地产使用现状

评估对象现对外出租，现在的使用情况为：租给员工居住使用。

(4)房地产租赁合同情况

根据产权持有单位与公司员工没有签订有关租房合同，当公司需要时可搬离宿舍。

①租金和其他费用

每月租金 300.00 元。

②租期

无确定期限。

(5)他项权利状况

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

产权持有者声明：委托评估资产未进行其他抵押、质押、担保，也无任何法律纠纷。

(6)相关会计政策

①账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建安造价、装饰装修、土地分摊成本构成。

②折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	40	3	2.43%

3.房屋建筑位置状况及现场勘察情况

(1)地理位置状况

①地理位置：

鹏基上步单身宿舍303栋位于深圳市华强北上步工业区，处于地处深圳市福田区华强北商业圈西片区，毗邻深圳中心区公园和华强北路。周边环境成熟，商业经营氛围浓郁，人流量大。基础设施、配套设施完善，商业、生活设施比较齐全，交通比较便利。其东临航天路，南近振兴路，西邻钰裕大厦和华富路，北邻万源大厦。因该物业位于华强北商业圈，周边主要分布有茂业百货华强北店、群星广场、国美电器、苏宁电器、顺电商业广场、女人世界、和中国银行、招商银行、农业银行、邮政储蓄银行以及各种电子家电器专卖店、华强大厦、深纺大厦等。

②交通情况：

鹏基上步单身宿舍303栋所在的地理位置比较好，周围交通便利，在华强北片区南北面的深南大道的地铁罗宝线设有华强路站出口、振华路的蛇口线设有华强北站出口、红荔路的龙岗线设有华新站出口。另外，有多条公交线路从其旁边经过，如有 65、75、80、375、395、M383 等。

③周边配套设施

评估对象周边的基础设施、公共配套设施完善，商业经营环境

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

比较优越。

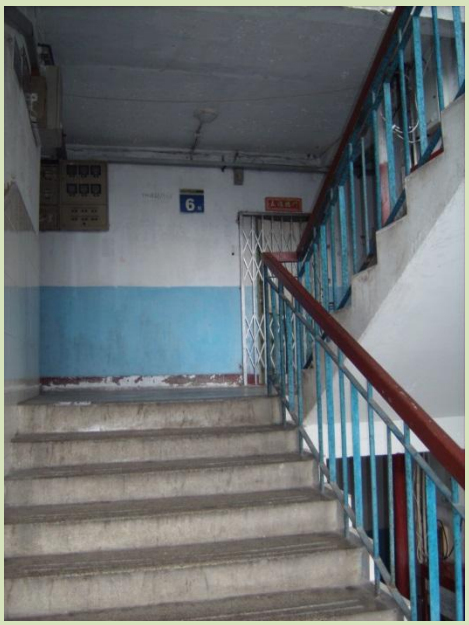
(2)现场勘察情况

鹏基上步单身宿舍303栋竣工于1985年1月，框架结构，建筑层数为7层。其中第1层层高约3.0米，第2-7层平均层高约为2.7米，本次评估的鹏基上步单身宿舍303栋的建筑面积合计29.16平方米。

现场勘察表

房地产名称		鹏基上步单身宿舍303栋
物业现状	建筑物用途	单身宿舍
	建筑层数	总共7层
	建筑结构	框架结构
	层高	第1层层高约3.2米，第2-7层平均层高约为2.7米
	使用现状	员工宿舍
	竣工日期	1985年1月
装修情况	外墙	防水涂料
	内墙	乳胶漆
	天花	乳胶漆
	地面	地砖地面
	门窗	门：防盗门，窗：铝合金窗
	卫生间	地砖地面，面砖到顶，乳胶漆天花
	楼梯	水泥地面，木扶手铁栏杆
	网络布线	采用综合网络布线





鹏基上步单身宿舍303栋外景鹏基上步单身宿舍303栋楼梯

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



鹏基上步单身宿舍 303 栋通道鹏基上步单身宿舍 303 栋宿舍内景



评估对象位置示意图

4.评估计算过程

(1)估算有效毛收益

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据委托方提供的《深圳市房屋租赁合同书》，租赁合同主要内容及其他相关情况如下:

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

根据产权持有单位与公司员工没有签订有关租房合同，当公司需要时可搬离宿舍。

根据员工使用现状，委估房地产目前情况如下:

建筑名称	建筑面积(㎡)	租赁期限	评估基准日租金(元/㎡)	租金增长率
上步单身宿舍 303 栋 618	29.16	无	偏低	无

③租期外租金情况

本次评估的鹏基上步单身宿舍303栋作为员工的宿舍是没有明确的，随着待估房产周边环境及其相应的基础设施、配套设施逐渐完善，并结合待估房产的在评估基准日实际情况，现状用途为单身宿舍，根据物业商业繁华程度、区域位置、交通便利程度等对租金影响因素，租期内外房地产租金情况如下:

建筑名称	建筑面积(㎡)	租赁期限外	起始租金(元/㎡·月)	空置率	租金增长率
上步单身宿舍 303 栋 618	29.16	2015.1.1-2033.1.2	50	2%	从 2015 年起每年比上一年增长 3%

(2)确定收益年限

本次评估假设其按法定用途继续使用的前提下来确定其使用年限，即该宗地的土地使用年限可顺延为为 50 年(从 1983 年 1 月 3 日至 2033 年 1 月 2 日止)，则土地续期后补的剩余使用年限为 18.02 年。房屋建筑物的经济耐用年限为 50 年，剩余使用年限 19.51，按使用年限的熟短原则，本次评估按关于评估对象的收益年限按土地剩余年限 18.02 年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积(㎡)	租赁期内 租赁年限(年)	租赁期外 收益年限(年)	合计 (年)
鹏基上步单身宿舍 303 栋 618	29.16	无	18.02	18.02

(3)确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取上交所 10 年期国债到期收益率 3.62%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级:

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-4%	5-7%	8-10%

待估商业房产位于深圳市华强北路上步工业区鹏基上步单身宿舍303栋618，随着待估房产周边环境及其相应的基础设施、配套设施越来

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

越完善，并且从合同条款和现时承租方对租赁合同还在履行的情况来看，违约风险成本低，未来存在违约风险相对较小，综合分析，确定风险调整等级为低等风险，结合本次评估目的，租期内风险调整值确定为3%，则租期内项目折现率为6.62%，租期外，虽然随着租金水平的调整和市场成熟度越来越高，租赁物业的整体出租有一定的抗跌风险，综合确定为低等风险，风险调整值为 3%。则租期外的折现率也为6.62%。

(4)收益法计算过程

深圳市华强北路上步工业区鹏基上步单身宿舍303栋618收益法测算表

金额单位：人民币元

项目			租期外
基本信息和计算参数		建筑面积（m^2）	29.16
		原建购价（元）	36,948
		收益年限（n）	18.02
		报酬率（Y）	6.62%
		月租金(元/m^2)[根据市场调查确定]	50.00
		年递增率(g)[根据市场调查确定]	3.0%
		空置率[根据市场调查确定]	2%
1	月租金收益	月租金×建筑面积	1,458
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	29
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	17,146
4	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H+I	2,112
	A.房产税	原购建价×70%×1.2%	310
	B.营业税	年租金×5%	857
	C.教育费附加	营业税×5%	43
	D.城市建设维护税	营业税×7%	60
	E.印花税	年租金×0.1%	17
	F.土地使用税	占地面积×税费	223
	G.管理费	年租金×2%	343
	H.维修费	原建购价×0.5%	185
	I.保险费	原建购价×0.2%	74
5	押金年收益	押金×年利率押金一般为二个月租金	6
6	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	15,040
7	收益现值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y))^n)	192,500
8	收益单价	收益总值÷建筑面积	6,602

经以上评估过程，深圳市华强北路上步工业区鹏基上步单身宿舍303栋618的土地使用年限延期至2033年1月2日止的房地产评估

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

值为 192,500.00 元，评估单价为 6,602.00 元/平方米。

(5)应补地价的计算

原已缴纳地价的剩余期限地价按照原已缴纳地价扣减已实际使用时间对应的地价测算，即剩余期限地价=原已缴纳地价×(1－已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数)。

根据查询深圳市国土委于 2013 年 1 月公布的基准地价，该宗地按现时工业用途 30 年的基准地价为：701.00 元/平方米，剩余土地使用年限土地使用权修正系数为 0.677，则应补土地出让金为：

应补地价=701×0.677×35%×29.16

=4,800.00(元)

评估净值=房地产评估值-应补地价

=192,500-4,800.00

=187,700.00(元)

(六)评估结果

投资性房地产—房屋评估结果如下表：

金额单位：人民币元

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
投资性房地产	16,285,603.08	2,030,283.22	76,102,900.00	76,102,900.00	367.30	3,648.39

投资性房地产评估值为 76,102,900.00 元，评估增值 74,072,616.78 元，增值率 3,648.39 %，增值原因主要如下：

1.因该房地产片区由工业用途变为商业办公用途带动房地产价值上涨；

2.部分房屋已提足折旧，账面值仅剩残值，还可继续出租使用，形成评估增值。

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

第四章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受振华集团深圳电子有限公司的委托，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，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的部分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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

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：

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**

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 成本法主要增减值项目与账面值相比变动情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
二、非流动资产合计	**15,893,843.79**	**206,108,757.88**	**190,214,914.09**	**1,196.79**
长期股权投资	13,863,560.57	130,005,857.88	116,142,297.31	837.75
投资性房地产	2,030,283.22	76,102,900.00	74,072,616.78	3,648.39
三、资产总计	**15,893,843.79**	**206,108,757.88**	**190,214,914.09**	**1,196.79**

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

2.主要增值项目及原因分析如下:

(1)长期股权投资评估增值主要原因为:被投资单位投资性房地产及房屋建筑物评估增值形成净资产评估值高于投资成本。

(2)投资性房地产评估增值原因主要因为:①因该房地产片区由工业用途变为商业办公用途带动房地产价值上涨;②部分房屋已提足折旧,账面值仅剩残值,还可继续出租使用,形成评估增值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价,也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件二、深圳市华康实业有限公司评估说明

附件三、深圳市华匀电子有限公司评估说明

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