中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权价值

资产评估报告

深国众联评报字(2013)第 3-001 号

深圳市天健国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一三年一月八日
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
资产评估报告摘要 3
资产评估报告 4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况： ... 4
二、评估目的 5
三、评估对象和评估范围 5
四、评估基准日 6
五、地价定义 6
六、价值类型 6
七、评估依据 7
八、评估方法 8
九、评估程序实施过程和情况 9
十、评估假设及前提条件 10
十一、评估结论 11
十二、特别事项说明 11
十三、评估报告使用限制说明 13
十四、评估报告日 13
评估报告附件 14

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、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

三、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。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

六、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；注册资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、注册资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。

九、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十、评估对象的土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》、《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》为准，我公司并未对其土地

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

面积进行测量。

十一、土地的开发程度及其周边环境勘察由委托方带领，我方评估人员加以现场确认。

十二、本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

十三、委托方及土地使用权人对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及土地使用权人提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及土地使用权人负责，本公司不承担相关的法律责任。

十四、土地使用权人存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十五、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

十六、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

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

中国振华电子集团有限公司

拟进行土地转让所涉及的

贵阳市乌当区新添大道150号工业用地土地使用权价值

资产评估报告摘要

深国众联评报字（2013）第3-001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书正文。

本公司接受中国振华(集团)科技股份有限公司（以下简称“委托方”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，采用基准地价修正法、成本法，对中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道150号工业用地的土地使用权价值进行评估，评估基准日为2012年07月31日，评估目的是为委托方了解土地使用权转让价值提供价值参考依据。本次评估是建立在委托方及产权持有单位提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托方及产权持有单位负责。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。

委托方委托的评估对象在本次评估目的下，于评估基准日2012年07月31日评估结果为：

纳入本次资产评估范围的贵阳市乌当区新添大道150号工业用地在2012年07月31日的土地使用权市场价值为8,321.07万元，大写为人民币**捌仟叁佰贰拾壹万零柒佰元**整。

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

中国振华电子集团有限公司

拟进行土地转让所涉及的

贵阳市乌当区新添大道150号工业用地土地使用权价值

资产评估报告

深国众联评报字（2013）第3-001号

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(集团)科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用基准地价修正法、成本法作为评估方法，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道150号工业用地在2012年07月31日的土地使用权价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况：

(一)委托方概况

名　　称：中国振华(集团)科技股份有限公司

住　　所：贵阳市乌当区新添大道北段268号

法定代表人姓名：陈中

注册资本：　人民币叁亿伍仟捌佰壹拾贰万元整

实收资本：人民币叁亿伍仟捌佰壹拾贰万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

注 册 号：520000000004648（2－1）

经营范围：自产自销电子产品、机械产品、贸易、建筑、经济信息咨询、技术咨询、开发、转让及服务，自产自销电子信息产品、光机电一体化产品、经济技术服务、电力电工产品、断路器、高低压开关柜、电光源产品、特种灯泡、输配电设备。

成立日期：　1997－06－26

营业期限：　1997－06－26至长期

(二)产权持有单位概况

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

名　　称：中国振华电子集团有限公司

住　　所：贵阳市乌当区新添大道北段 268 号

法定代表人姓名：陈中

注册资本：人民币壹拾伍亿玖仟陆佰壹拾玖万元

实收资本：人民币壹拾伍亿玖仟陆佰壹拾玖万元

公司类型：有限责任公司

注册号：5200001201591(2-1)

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。

成立日期：1984 年 10 月 19 日

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

业务约定书约定的其他评估报告使用者为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据中国振华电子集团有限公司 2012 年 6 月 21 日《中国振华电子集团有限公司临时董事会决议》。同意批准中国振华将其名下的位于贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权依法分别对应转让给实际用地法人单位。

本次评估系为中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的，委托方确定的评估对象和评估范围是中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权价值。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

估价期日的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	容积率	估价期日的实际开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	账面值
中国振华电子集团有限公司	乌国用（2004）第 2912 号	乌当区新添大道 150 号	工业	小于 1	“五通场地平整”	42.5	176,668.20	58,653,842.40

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

合　计	/	/	/	/	/	/	176,668.20	58,653,842.40

中国振华电子集团有限公司在2004年至2006年期间通过债转股实施的企业改制重组中，根据黔国土资利用函 200501 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置的复函》，贵州省国资委将位于贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权以土地作价出资的方式向中国振华电子集团有限公司出资，土地总面积 176,668.20 平方米。因此，该块土地的土地使用权人为中国振华电子集团有限公司、使用权类型为作价出资，当初中国振华电子集团有限公司没有根据规定履行以土地作价出资的相关法律变更程序，目前该块土地权证（乌国用（2004）第 2912 号）的土地使用权类型仍为划拨。土地证变更手续正在办理中。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 07 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、地价定义

根据委托方提供的资料，待估宗地土地使用权登记用途为工业用地、登记土地使用权类型为划拨，又根据黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》，该土地以作价出资的方式转增国家资本金；土地证变更手续正在办理中。待估宗地实际开发程度宗地红线外达到“五通”（即通路、通水、排水、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”。

根据土地估价技术规程和委托项目的要求，本次地价定义指在2012年7月31日，根据宗地基础设施开发程度宗地红线外达到“五通”（即通路、通水、排水、通电、通讯）、宗地红线内“场地平整”等现状条件下工业用地剩余土地使用年限为42.5年期的土地使用权价值。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。所谓市场价值，系指某项房地产进行了适当的营销后，由自愿的买卖双方在知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式于估价时

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

点进行交易的估计金额。

七、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）法规、政策文件依据

1.中国资产评估协会关于印发《资产评估准则--评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号)；

2.《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；

3.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；

4.《企业国有资产评估报告指南》；

5.《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）；

6.《中华人民共和国公司法》；

7.《中华人民共和国土地管理法》；

8.《中华人民共和国房地产管理法》；

9.中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；

10.中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；

11.《国有资产评估项目核准管理办法》(财企[2001]801 号)；

12.《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）；

13.《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）；

14.国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知”（国土资发[1999]433 号）；

15.国土资源部“关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知”（国土资发[2001]44 号）；

16.国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》（国土资发[2001]255 号）；

17.国土资源部国土资发[2006]307 号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》。

（二）地方有关部门颁布的法规、通知文件

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

1.贵州省 2001 年 1 月 1 日起施行的《贵州省土地管理条例》;

2.贵阳市人民政府筑府发<2005>65 号文件《贵阳市乌当区中心区及东风镇土地定级及基准地价更新报告》。

(三)经济行为文件

中国振华电子集团有限公司 2012 年 6 月 21 日《中国振华电子集团有限公司临时董事会决议》。

（四）土地使用权人提供的重大产权依据

1. 营业执照;

2. 乌国用（2004）第 2912 号《国有土地使用证》;

3. 黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》。

（五）参考资料及其他

1.评估基准日资产清查评估明细表;

2.其他与评估有关的资料等;

3.评估委托人提供的评估对象有关资料;

4.评估人员现场查看、拍照和记录;

5.评估基准日贵阳土地市场相关价格信息。

八、评估方法

参照《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法应按照地价评估技术《规程》规定选择两种方法，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估对象土地用途为工业用地，同一供需圈内同类土地普遍为相关单位自营，不宜采用收益还原法进行评估；周边工业用地土地招拍挂成交案例较少，不宜采用市场比较法进行评估；评估对象开发完成的物业以自用为主，不用于投资开发，故不宜采用剩余法进行评估；

评估人员通过实地勘察和调研，贵阳市公布了更新后完整的基准地价体系，且评估对象位于基准地价覆盖范围内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；贵阳经济

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

发展迅速，房地产市场日益完善，已形成了一整套比较完善的房地产法规、政策及一个长远的土地供应计划，尤其是土地征用方面的法律制度健全，补偿标准公开、透明，可以采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估宜采用基准地价修正法和成本逼近法来确定评估对象价值。

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

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、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2012 年 12 月 20 日开始评估工作，2012 年 12 月 25 日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订评估委托合同

接受项目委托，与委托方签署评估委托合同。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

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

（五）收集评估资料

注册资产评估师要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位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等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交审核部经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

十、评估假设及前提条件

本报告系在以下评估基准日和评估假设及限制条件下制作完成的：

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.本次评估假设评估基准日外部经济环境和市场不变，本次评估没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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；

3.委托方及被评估方提供的全部资料真实、准确、完整；

4.评估范围仅以被评估方提供的评估申报表为准；

5.假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

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

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地在 2012 年 07 月 31 日的土地使用权市场价值为 8,321.07 万元，大写为人民币**捌仟叁佰贰拾壹万零柒佰元**整。评估结论详细情况见下表：

金额单位：人民币万元

宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价设定的用途	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单价（元）	评估值
待估宗地	乌国用（2004）第 2912 号	乌当区新添大道 150 号	工业	42.5	176,668.20	471	8,321.07
合计	/	/	/	/	176,668.20	/	8,321.07

十二、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：

1.在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2.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。

3.注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4.注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；注册资产评估师对评估对象予以适当关注，不对评估对象是否可以变现进行确认或发表意见。

5.本评估报告结论是对 2012 年 07 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

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

6. 评估对象的土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》为准，我公司并未对其土地面积进行测量。

7.本评估报告未包含待估宗地范围内建（构）筑物及设施设备的价值，未考虑建（构）筑物及设施设备对土地价值的影响，提请报告使用者注意。

8.待估宗地土地使用权登记土地使用权类型为划拨，根据黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》，贵州省国资源厅同意将原划拨给中国振华电子集团有限公司的土地使用权按设定用途和设定年限以国家出资方式转增国家资本金，并要求中国振华电子集团有限公司根据国家规定及时办理土地变更登记，其转增资本金总价为4635.31万元，其乌国用（2004）第 2912 号《国有土地使用证》已包含在转增资本金范围内；截止 2012 年 7 月 31 日，中国振华电子集团有限公司仍未根据规定履行以土地作价出资的相关法律变更程序，该宗土地未更换《国有土地使用证》。根据委托方要求，本次按作价出资设定进行评估，其作价出让日期为 2012 年 1 月 17 日。本次评估结果包含土地出让金价值；

9.受客观条件限制，我司评估人员对评估对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

10.本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

11.对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方及土地使用权人在进行评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12.本报告含有若干备附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效。

以上事项可能会对评估结论产生影响，谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项事项或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致，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。

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

十三、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、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相关的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 2012 年 07 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告于 2013 年 1 月 8 日完成并出具。

深圳市天健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：熊钢

注册资产评估师：卫丽

二〇一三年一月八日

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、经济行为文件

二、资产评估明细表

三、委托方营业执照复印件

四、产权持有单位营业执照复印件

五、乌国用（2004）第 2912 号《国有土地使用证》复印件

六、黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》复印件

七、委托方承诺函

八、产权持有单位承诺函

九、资产评估机构营业执照复印件

十、证券期货相关业务评估资格证书复印件

十一、资产评估机构资格证书复印件

十二、注册资产评估师承诺函

十三、注册资产评估师资格证书复印件

十四、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