振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股项目所涉及的振华集团深圳电子有限公司股东全部权益价值

评估报告

中企华评报字(2015)第 1213-03 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

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、被评估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.....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.....20

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.....26

十三、 评估报告日.....26

评估报告附件.....28

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、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。

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，对振华集团深圳电子有限公司的股东全部权益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：振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股

评估对象：振华集团深圳电子有限公司的股东全部权益

评估范围：评估范围是振华集团深圳电子有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为18,171.06万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为1,657.76万元；净资产账面价值16,513.30万元。

评估基准日：2014年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

振华集团深圳电子有限公司评估基准日总资产账面价值为18,171.06万元，评估价值为34,709.12万元，增值额为16,538.06万元，增值率为91.01%；总负债账面价值为1,657.76万元，评估价值为1,657.76万元，评估无增减值；净资产账面价值为16,513.30万元，净资产评估价值为33,051.36万元，增值额为16,538.06万元，增值率为100.15%。

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	8,427.11	8,427.11	0.00	0.00
非流动资产	2	9,743.95	26,282.01	16,538.06	169.73
其中：长期股权投资	3	300.00	405.45	105.45	35.15
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	9,172.22	24,804.32	15,632.10	170.43
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：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	9	271.73	1,072.24	800.51	294.60
资产总计	**10**	**18,171.06**	**34,709.12**	**16,538.06**	**91.01**
流动负债	11	1,657.76	1,657.76	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	**13**	**1,657.76**	**1,657.76**	**0.00**	**0.00**
净 资 产	**14**	**16,513.30**	**33,051.36**	**16,538.06**	**100.15**

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。

振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股项目所涉及的振华集团深圳电子有限公司股东全部权益价值

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股事宜涉及的振华集团深圳电子有限公司股东全部权益在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、被评估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，被评估单位为振华集团深圳电子有限公司，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

(一) 委托方

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

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”。

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。

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：振华集团深圳电子有限公司（以下简称“深圳公司”）

法定住所：深圳市福田区振兴路 109 号 B 栋 6F

法定代表人：陈中

注册资本：7,330.00 万元

实收资本：7,330.00 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：家用电器，电子产品，电子元器件的购销；经营进出口业务（具体按深贸管登记字第三号文规定办理）；建筑材料，五金交电产品、汽车配件、纺织物的购销；物业经营管理（凭主管部门须发的资质证书开展经营）。

2.公司股权结构及变更情况

振华集团深圳电子有限公司于 1988 年经深圳市人民政府办（1988）481 号文批准成立，原公司名称为中国振华（深圳）电子工业公司，是由中国振华电子工业公司投资兴办的全民内联独资企业，于 1988 年 8 月 9 日领取了深圳市工商行政管理局颁发的深内法字 01707 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,877 万元。2000 年 12 月 16 日经深圳市工商行政局核准，公司名称变更为振华集团深圳电子有限公司，由中国振华集团电子有限公司和中国振华（集团）科技股份有限公司共同出资组建，并改组为有限责任公司，于 2001 年 1 月 18 日领取了注册号为 440301102724448 号《法人营业执照》，注册资本为 5000

万元。2002 年 4 月公司注册资本变更为 7330 万元，并由深圳中庆会计师事务所出具了深庆（2002）验字第 060 号验资报告。

截至评估基准日，深圳公司的股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例
中国振华电子集团有限公司	3,738.30	51%
中国振华（集团）科技股份有限公司	3,591.70	49%
合计	7,300.00	100.00%

3.公司产权和经营管理结构

深圳公司成立于 1988 年 8 月。目前主要以自有房屋租赁及进出口业务为主，其中房屋租赁业务比重占营业收入的 98%。目前，公司共有租赁房产 6 万平方米左右，资产主要分布在福田区、龙岗区、南山区以及宝安区，其中可用于商业办公面积 1.8 万平方米，厂房面积 3 万平方米,配套宿舍面积 1.2 万平方米。2014 年实现营业收入 5,410.33 万，利润总额 1,835.05 万。

4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三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	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	16,951.56	17,945.73	18,171.06
总负债	2,567.70	2,634.77	1,657.76
所有者权益	14,383.87	15,310.97	16,513.30
归属于母公司股东的所有者权益	14,383.87	15,310.97	16,513.30
项目	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**
营业收入	5,245.93	5,300.13	5,410.33
利润总额	1,038.08	1,237.95	1,835.05
净利润	774.12	927.10	1,573.17
归属于母公司所有者的净利润	774.12	927.10	1,573.17

深圳公司评估基准日、2013 年度、2012 年度的会计报表均经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留审计意见的审计报告。

5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方中国振华电子集团有限公司是被评估单位振华集团深圳电子有限公司股东。

(三) 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、被评估单位和国家法律、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。

二、评估目的

振华集团深圳电子有限公司拟增资扩股，为此需要对评估基准日振华集团深圳电子有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是振华集团深圳电子有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 18,171.06 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 1,657.76 万元；净资产账面价值 16,513.30 万元。

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值
		A
流动资产	1	8,427.11
非流动资产	2	9,743.95
其中：长期股权投资	3	300.00
投资性房地产	4	0.00
固定资产	5	9,172.22
在建工程	6	0.00
无形资产	7	0.00
其中：无形资产—土地使用权	8	0.00
其他非流动资产	9	271.73
资产总计	10	**18,171.06**
流动负债	11	1,657.76
非流动负债	12	0.00
负债总计	13	**1,657.76**
净 资 产	14	**16,513.30**

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已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的审计报告。

(三) 委托评估的主要资产及权属状况

1.可供出售金融资产

可供出售金融资产账面原值为 5,850,929.64 元，计提减值准备 3,600,000.00 元，账面净值为 2,250,929.64 元，核算内容为其他投资。具体如下：

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）
1	深圳市康力精密机械有限公司	1995-12	18%	3,600,000.00
2	深圳市振华通信设备有限公司	1997-12	5.72%	2,250,929.64
合计				5,850,929.64

2.长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面原值 3,000,000.00 元，核算内容为全资控股长期股权投资 1 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0 元，长期股权投资账面净值 3,000,000.00 元。基准日股权投资情况如下表：

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）
1	深圳市宝安华匀电子实业有限公司	2005-10	100%	3,000,000.00
合计			100%	3,000,000.00

3. 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积(m^2)	建成年月	账面价值	
					原值	原值
1	深房地字第 3000303232 号	华康 A 栋第四层厂房	1,226.00	1987/8/15	2,090,762.85	1,362,829.70
2	深房地字第 3000017478 号	华康办公楼 B 栋第四层	780.32	1987/8/15	2,354,076.93	1,656,448.16
3	深房地字第 3000017478 号	华康办公楼 B 栋第五层	780.32	1987/8/15	2,397,953.83	1,644,826.62
4	深房地字第 3000017478 号	华康办公楼 B 栋第六层	780.32	1987/8/15	2,306,510.40	1,665,706.01

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积(m^2)	建成年月	账面价值	
					原值	原值
5	深房地产第3000017478号	华康办公楼B栋第七层	780.32	1987/8/15	2,238,200.83	1,684,538.32
6	深房地产第3000017478号	华康大院B座大厅及车库	113.20	1988/8/1	70,268.90	61,479.36
7	深房地字第3000300897号	桑达工业厂房416栋写字楼改造	1,100.00	1988/8/1	1,409,200.00	921,118.00
8	深房地字第3000300897号	桑达工业厂房416栋1层	1,765.42	1988/8/1	4,127,286.01	2,685,852.69
9	深房地字第3000300897号	桑达工业厂房416栋2层	1,765.42	1988/8/1	4,127,286.01	2,685,852.69
10	深房地字第3000300897号	桑达工业厂房416栋3层	1,710.54	1988/8/1	3,956,102.41	2,773,744.36
11	深房地字第3000115611	桑达工业厂房416栋5层	1,759.60	1988/8/1	3,873,856.11	2,767,655.20
12	深房地字第6000149064	布吉工业区49号厂房	4,954.80	1989/1/1	4,832,034.14	3,196,070.30
13	深房地字第6000149063	布吉工业区37号宿舍	2,070.42	1989/9/1	2,048,892.35	1,319,651.81
14	深房地字第5000241337号	振华工业厂房1栋	5,112.18	1991/7/31	6,403,328.44	5,480,715.84
15	深房地字第5000241337号	振华工业厂房1栋	490.18	2007/7/30	80,405.00	71,238.68
16	深房地字第5000241337号	振华工业厂房2栋	7,427.24	2006/1/18	11,104,853.16	9,504,829.28
17	深房地字第5000241337号	振华工业厂房3栋	9,603.59	2006/1/18	13,254,008.07	11,344,326.66
18	无	西乡工业园综合楼一栋	5,478.10	2006/12/1	12,414,221.51	10,625,539.16
19	深房地字第4000056232号	高新工业村W1-B栋厂房第二层A1	2,172.80	1996/8/31	27,488,905.05	18,924,337.19
20	深房地字第4000056234号	高新工业村W1-B栋厂房第二层A2	706.80	1996/8/31		
21	深房地字第4000056235号	高新工业村W1-B栋厂房第二层B1	3,295.31	1996/8/31		
22	深房地字第4000056231号	高新工业村W1-B栋厂房第二层B2	674.06	1996/8/31		
23	无	华美大厦304栋2楼东侧	909.80	1989/1/1	1,809,742.78	1,226,366.00
24	无	华匀大院华匀大厦第七层厂房	1,200.64	1984/10/1	1,971,782.48	1,459,193.33
25	无	龙华工业园综合楼	6,665.56	2004/12/1	10,721,600.00	8,293,682.97
合计			**63,322.94**		**121,081,277.25**	**91,356,002.33**

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西乡工业园1-3栋、综合楼、布吉工业区的厂房及宿舍和龙华工业园综合楼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。

4. 机器设备

评估范围内的机器设备为电梯、西乡双回路供电网，主要购置于2002年至2008年间，车辆2辆，主要为别克公务用车、奔驰小轿车，主要于2010至2013年购置；电子设备主要为台式电脑、视频会议系统、相机等办公设备和办公家具，电子设备购置于2003年至2014年间，截至评估基准日均正常在用。

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.振华科技专题会议纪要（振华科技纪要[2015]7号）；

3.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);

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.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

16.《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);

17.《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);

18.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);

19.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

20.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

21.《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）；

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）；

8.8.《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. 机动车行驶证；

4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《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）；

2.《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)；

3.《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）；

4.《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);

5.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);

6.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

7.《资产评估常用数据与参数手册》;

8.《机电产品报价手册》(2014 年 12 月);

9.《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)

10.银行存贷款基准利率;

11.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

12.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.被评估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

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集

情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次评估不采用市场法，主要是上市可比公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模等方面都存在差异，难以合理化的修正，此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

被评估单位主要资产是出租物业，主要资产在资产基础法中采用收益途径进行评估，因此本次评估未再单独进行收益法的评估，只采用资产基础法一种方法进行评估。

1．流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收票据、应收账款、应收股利、其他应收款、其他流动资产。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收票据查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)各种应收款项在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定其评估值，同时在与企业、审计师共同分析，达成一致后，分别确认坏账准备及风险损失；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)应收股利核对了被评估单位对外股权投资的证明文件，以及长期股权投资单位的股东会决议。应收股利以核实无误后的账面价值作为评估值。

(5)其他应收款，调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。

(6)其他流动资产，核实了委托贷款合同及贷款进账情况，款项清楚、准确，基准日当月利息已经收到及预缴所得税、递延所得税资产调整的会计凭证，以核实后的账面值确认评估值。

2．可供出售金融资产

深圳市康力精密机械有限公司、深圳市振华通信设备有限公司属非控股单位，深圳公司没有参与日常经营与投资决策，所以对该被投资单位不具备控制权。深圳市康力精密机械有限公司，按评估基准日的评估净资产及持股比例确定评估值，深圳市振华通信设备有限公司按提供的基准日报表净资产账面值及持股比例确定评估值。

3．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确定长期股权投资价值。

4．机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

由于被评估企业的机器设备都是厂房的基础设施，其价值已包含在房屋建筑物中，因此，这次不对机器设备单独评估。对于电子设备及车辆采用如下方法评估

成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税。

①购置价

对于车辆及小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信

息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。本次评估范围内设备主要为电子设备，不考虑运杂费。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-可抵扣的增值税

(2)综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

②对于车辆，主要依据 2012 年 12 月 27 日商务部、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 号令)，以车辆里程法成新率、年限法成新率两种成新率孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行修正。计算公式如下：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率=MIN(年限法成新率，里程法成新率)

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

5．房屋建构筑物

由于本次评估的非临时性房屋建筑物均用于出租，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；对于临时性房屋建筑物采用成本法进行评估。

(1)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。

公式如下：

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

式中：

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。

(2)成本法介绍

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

根据图纸资料、竣工决算资料和建筑物工程量，根据当地执行的定额标准和有关建设规费及当地的材料价格、人工工资、评估基准日贷款利率计算出房屋建筑物的重置全价，然后根据房屋建筑物的使用年限和房屋建筑物现场勘察情况确定综合成新率，计算出房屋建筑物评估值。

①建安工程综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

6．固定资产-土地

本次对评估范围宗地地上房屋建筑物采用收益法进行评估，房屋建筑物评估值中已包含土地价值，则本次固定资产-土地评估为零。

7．递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后在结果作为评估值。

8．负债

负债包括短期借款、预收账款、应交税费、其他应付款等评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

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

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，对被评估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)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估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)初步审查和完善被评估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，同时反馈给被评估单位对“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，评估人员在被评估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，并和被评估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

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被评估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：

(6)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(7)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(8)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(9)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(10)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(11)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(12)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。

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.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估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.假设和被评估单位相关的利率、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.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估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被评估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

(一) 资产基础法评估结果

振华集团深圳电子有限公司评估基准日总资产账面价值为 18,171.06 万元，评估价值为 34,709.12 万元，增值额为 16,538.06 万元，增值率为 91.01%；总负债账面价值为 1,657.76 万元，评估价值为 1,657.76 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 16,513.30 万元，净资产评估价值为 33,051.36 万元，增值额为 16,538.06 万元，增值率为 100.15%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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	8,427.11	8,427.11	0.00	0.00
非流动资产	2	9,743.95	26,282.01	16,538.06	169.73
其中：长期股权投资	3	300.00	405.45	105.45	35.15
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	9,172.22	24,804.32	15,632.10	170.43
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：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	9	271.73	1,072.24	800.51	294.60
资产总计	**10**	**18,171.06**	**34,709.12**	**16,538.06**	**91.01**
流动负债	11	1,657.76	1,657.76	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	**13**	**1,657.76**	**1,657.76**	**0.00**	**0.00**
净 资 产	**14**	**16,513.30**	**33,051.36**	**16,538.06**	**100.15**

(二) 评估结论

本次选取资产基础法评估结果，即：振华集团深圳电子有限公司的股东全部权益评估结果为 33,051.36 万元。

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

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)本报告利用专业报告情况

本评估报告的资产类型与账面金额以大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《振华集团深圳电子有限公司审计报告》（大信审字[2015]第 1-00659 号）为依据，上述审计报告的意见为：“振华集团深圳电子有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了振华集团深圳电子有限公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。”

(二)权属瑕疵事项

1、房屋建筑物尚未办证以及房产证载权利人与实际权利人不符情况

（1）房屋建筑物尚未办证情况

房屋建筑物共25项，其中4项房产尚未办理房地产证，未办证房屋建筑面积来源于被评估单位，最终建筑面积以产权部门登记为准，未办证房屋明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	建筑面积	账面原值	账面净值
1	西乡工业园综合楼一栋	5,478.10	12,414,221.51	10,271,733.86
2	华美大厦304栋2楼东侧	909.80	1,809,742.78	1,161,893.96
3	华匀大院一栋第七层厂房	1,200.64	1,971,782.48	1,388,948.51
4	龙华工业园综合楼	6,665.56	10,721,600.00	7,911,726.03
合计		**14,254.10**	**26,917,346.77**	**20,734,302.36**

（2）房产证载权利人与实际权利人不符情况

房屋建筑物共25项，其中7项房产证载权利人与实际权利人不符。房屋明细如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	房产证载权利人	建筑面积	账面原值	账面净值
1	华康A栋第四层厂房	深圳市华康实业有限公司	1,226.00	2,090,762.85	1,288,346.24
2	华康办公楼B栋第四层	深圳市华康实业有限公司	780.32	2,354,076.93	1,572,584.18
3	华康办公楼B栋第五层	深圳市华康实业有限公司	780.32	2,397,953.83	1,559,399.52
4	华康办公楼B栋第六层	深圳市华康实业有限公司	780.32	2,306,510.40	1,583,536.55
5	华康办公楼B栋第七层	深圳市华康实业有限公司	780.32	2,238,200.83	1,604,802.46
6	华康大院B座大厅及车库	深圳市华康实业有限公司	113.20	70,268.90	59,476.68
7	桑达工业厂房416栋5层	深圳市华匀电子有限公司	1,759.60	3,873,856.11	2,629,649.02
合计			**6,220.08**	**15,331,629.85**	**10,297,794.65**

2、华康大厦共有A栋、B栋、C栋，宗地号为B211-0026，土地使用年限为30年（从1984年9月1日至2014年8月31日止），华匀大厦土地使用年限为30年(自1982年2月11日至2012年2月10日)，土地已超过规定的使用年限土地使用年限。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

(三)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。

(四)抵押、诉讼事项

振华集团深圳电子有限公司将其房屋建筑物西乡工业园1号厂房、西乡工业园2号厂房、西乡工业园3号厂房，共用房地产证号为深房地字第5000241337号，于2014年4月16日抵押，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司深圳国贸支行，被担保主债权的数额为人民币1,700.00万。

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24日。

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

二〇一五年七月二十四日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、评估机构资产评估资格证书复印件；

附件八、评估机构证券业资质证书复印件；

附件九、评估机构营业执照副本复印件；

附件十、评估人员资格证书复印件。