证券代码：000733　　证券简称：振华科技　　公告编号：2015-61

中国振华（集团）科技股份有限公司
关于对振华集团深圳电子有限公司投资公告内容补充更正的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中国振华（集团）科技股份有限公司（以下简称“振华科技”或“本公司”）于2015年11月6日在《证券时报》及巨潮资讯网刊登了《关于对振华集团深圳电子有限公司增加投资的公告》（以下简称“原公告”，公告编号2015-56），现根据深圳证券交易所《股票上市规则》、《主板信息披露业务备忘录第6号---资产评估相关事宜》的要求，对原公告内容进行补充更正，公告如下：

一、 补充披露内容

（一） 对本公司出资中的房屋、土地等项资产在资产交割后产权证办理的责任方及相关责任的说明。

针对本公司出资中的房屋、土地等项资产存在因历史原因无法取得产权证的瑕疵问题，本公司与交易对方中国振华电子集团有限公司（以下简称“中国振华”）经过协商，在《振华集团深圳电子有限公司增资合同》中明确了该项资产交割后权证办理的责任方及相关责任，合同第八条载明：“本次增资资产的权证办理、过户、变更等事项由目标公司办理，所发生的一切相关税、费（包括但不限于印花税、审计费、评估费、工商登记变更费、相关资产权证办理费、过户费等）

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

由目标公司承担，甲乙双方均免除增资资产后期各项证书办理、费用承担的义务。”

（二）公司出资中控股子公司深圳市康力精密机械有限公司（以下简称“深圳康力公司”）的房屋建筑物中共 7 项，总建筑面积 10,128 平方米，土地面积为 14,005.21 平方米，以基准地价系数修正法，评估增值率 214.64%。结合近期可比案例，对评估定价的公允性以及评估值的恰当性的说明。

1. 深圳康力公司土地位于深圳市宝安区龙华镇清湖村（靠近龙华街道）；土地使用年限为 50 年(从 1992 年 4 月 30 日至 2042 年 4 月 29 日止)，截止评估基准日，该宗地剩余使用年限 27.35 年。

待估宗地所在区域的基准地价发布于 2013 年，至评估基准日时间间隔不大，可以使用合理方法对于期日因素进行修正，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。根据《深圳市规划和国土资源委员会关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》，按土地坐标进行计算。深圳市的基准地价是网格地价图，即根据待估宗地的具体坐标给出的参考地价，因此基准地价具有较强的参考性。

根据中国城市地价动态监测系统公布的地价水平，深圳市工业用地地价水平指数 2013 年 1 季度为 3166，基准日地价水平指数为 2609，则：

期日修正系数 K1=3166/2609=1.2135。

深圳地价水平指数情况一览表					
年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2014	4	22763	36633	35963	3166
2014	3	22505	36386	35507	3077
2014	2	22319	36179	35160	3045
2014	1	22094	36209	34558	3008
2013	4	21395	36924	32430	2761
2013	3	20455	35079	31042	2732
2013	2	19213	32922	29132	2605

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

2013	1	18749	31993	28438	2609

同样，根据中国城市地价动态监测系统公布的地价指数，深圳市工业用地地价指数 2013 年为 251、基准日地价指数为 293，则：

期日修正系数 K1=293/251=1.1673。

深圳地价水平指数情况一览表				
年度	综合	商服	住宅	工业
2014	537	627	481	293
2013	505	632	434	251
2012	425	537	360	229
2011	408	535	338	208

本次评估修正系数最终取 1.2135。上述地价水平及地价指数的上涨幅度是地区的平均上涨幅度，个别工业配套较好地区（如（3）中观澜地区）工业地价涨幅较大，而其他地区涨幅较小，甚至没有涨幅。

综上，我们认为上述土地使用权的评估方法选择恰当，评估值相对合理。

2. 被评估土地所在龙华街道区域为老工业区，目前工业聚集程度较低，且以商业住宅为主，因此区域内近几年无工业用途土地出让，近期实际成交的住宅及商业用地见下表：

序号	项目名称	位置	用途	土地面积(m2)	成交价(万元)	成交日期	容积率	对应楼面地价（m2/元）	对应基准地价（m2/元）
1	深圳北(龙华)商务中心城市更新项目一期 01-02 地块	龙华街道	住宅	49,850.69	68,883.77	2015/4/20	5.44	2,540.08	2,560
2	深圳北(龙华)商务中心城市更新项目一期 01-16 地块	龙华街道	住宅	17,100.9	20,927.42	2015/4/20	5.85	2,091.90	2,560
3	深圳北(龙华)商务中心城市更新项目二期 01-11 地块	龙华街道	住宅	41,207.4	38,841.74	2015/4/16	4.42	2,132.56	2,560

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

4	深圳北(龙华)商务中心城市更新项目二期01-05地块	龙华街道	住宅	35,225.31	46,469.43	2015/4/16	4.91	2,686.77	2,560
5	深圳北(龙华)商务中心城市更新项目二期01-14地块	龙华街道	住宅	35,266.01	42,331.13	2015/4/16	5.37	2,235.27	2,560
6	龙华办事处卢山工业区城市更新项目	龙华新区龙华办事处	商业	10,016.86	28,241.83	2015/8/6	3.7	7,620.08	3,650

根据实际交易数据分析，龙华街道住宅用地楼面地价和基准地价接近，商业用地地价约为基准地价 2 倍（2013 年 1 月至 2015 年 7 月无商业有地成交，2015 年 8 月 6 日仅有一宗成交），商业用地增幅较大的主要原因是该区域商业配套发展迅速，地价上涨较快。结合上述情况，本次对工业用地选择 1.2135 的期日修正系数在合理范围。

3. 目前工业用地成交比较多的地区是观澜街道区域。该区域主要为新兴高新工业园区，基础设施配套完善，工业集聚程度高，该区域内工业地价上涨较快，目前数据显示在评估基准日观澜街道工业用地成交的楼面地价高于商住用地的楼面地价。

观澜街道的土地成交情况如下：

序号	项目名称	位置	用途	土地面积(m2)	成交价（万元）	成交日期	容积率	对应楼面地价（m2/元）	对应基准地价（m2/元）
1	观澜商业中心城市更新项目	观澜街道	住宅	20,034.9	9,372.49	2014/12/24	4.31	1,085.40	1,620
2	观澜松元厦旧村城市更新项目03地块	观澜街道	住宅	20,903.66	6,121.87	2014/11/19	4.68	625.77	1,542
3	观澜松元厦旧村城市更新项目01地块	观澜街道	住宅	19,236.09	9,919.37	2014/11/19	5.39	956.71	1,542
4	观澜旧村（一期）城市更新	观澜街道	住宅	19,964.9	12,176.46	2014/7/16	4.76	1,281.29	1,580

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

序号	项目名称	位置	用途	土地面积(m2)	成交价（万元）	成交日期	容积率	对应楼面地价（m2/元）	对应基准地价（m2/元）
	项目 02-01 地块								
5	观澜松元厦旧村城市更新项目 02 地块	观澜街道	商业	4,227.04	1,576.49	2014/11/19	5.49	679.33	2,559
6	观澜旧村（一期）城市更新项目 02-02 地块	观澜街道	商业	6,729.95	3,927.99	2014/11/20	4.44	1,314.55	2,982
7	A907-0160 招拍挂出让用地	观澜街道	工业	12,650.1	7,200.00	2015/4/24	3	1,897.22	336
8	A907-0155 招拍挂出让用地	观澜街道	工业	16,228.8	12,100.00	2015/4/24	4	1,863.97	336
9	A907-0159 招拍挂用地项目	观澜街道	工业	24,150.55	23,866.00	2015/1/15	4	2,470.54	336
10	A908-0807 招拍挂用地项目	观澜街道	工业	6,955.63	5,510.00	2015/1/15	3	2,640.55	336

观澜街道重点发展工业，则该地区工业地价涨幅较快，而其他地价涨幅较小，甚至低于基准地价。而龙华街道重点发展商业，则商业地价涨幅较快，而其他地价涨幅较小，近几年没有新出让的工业用地，因此也存在工业用地出让价格低于基准地价的可能性。

观澜街道和龙华街道发展方向不一致，导致其不同用地性质土地涨幅差异较大。近期龙华街道无工业用地可比交易案例，成交比较密集的工业地出让案例和待估宗地不具备可比性，因此本次评估采用基准地价修正系数法评估的结果是合理、恰当的。

（三）本公司出资中的深圳龙华科技园工业土地及厂房，以收益法评估后的价值为 7,233.31 万元。现结合该资产历史交易价格和账面值、评估值、增值率、所属地块市价情况，说明评估方法的合理性和评估价格的公允性。

龙华科技园工业厂房由企业自建，以前年度未进行过交易，目前

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

用于出租，是收益性物业，因此本次评估运用收益法对该部分房产及土地整体进行评估。房屋土地账面值及评估值如下：

单位：万元

账面值	评估值	增值额	增值率
2,564.93	7,233.31	4,668.38	147.45

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，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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：三、

V —评估价值

A1、A2 —租期内、外年纯收益。本次评估租期内收益按合约租金确定，合约外按市场租金确定。

Y1、Y2 —租期内、外折现率。本次评估均取 6.62%

t —纯收益变化的年份

g —租期内纯收益每年递增比率。本次评估取 3%。

n —获取纯收益的持续年限。收益年限按土地剩余年限确定。

深圳龙华科技园工业土地及厂房以收益法评估后的价值为 7,233.31 万元。区域内近期类似工业用途房屋厂房其所占土地是和康力公司在同一地块上，土地单价接近，按此计算扣除土地价值后，剩余单纯的建筑物单价为 2,556.85 元/平方米。

被评估房产目前对外出租，采用收益法进行评估是合理的，在对单项土地及房屋价值复核后，和资产实际状况相符，评估结果是公允的。

（四）出资资产历史沿革

1. 深圳康力公司

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

深圳康力公司经深圳市工商行政管理局核准于1995年6月22日成立，由深圳华康实业有限公司和中国振华集团长红机器厂共同出资组建。

1998 年 8 月深圳华康实业有限公司将拥有的深圳康力公司的股权全部转让给振华深圳公司。

1999年11月20日，本公司受让中国振华集团长红机器厂拥有的深圳康力公司 14.29%的股权。为支持该公司发展，本公司对该公司增加投资 1,580 万元人民币，增资后康力公司注册资本变更为 2,000 万元人民币，本公司出资占其权益比例为82%，振华深圳公司出资占其权益比例为18%。

深圳康力公司评估基准日及前三年财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	1,327.74	233.56	253.38	301.37
非流动资产	591.56	543.97	500.72	457.46
其中：固定资产	235.69	197.22	163.10	128.97
无形资产	355.87	346.75	337.62	328.50
总资产	1,919.31	777.53	754.10	758.83
流动负债	849.56	346.79	301.99	280.46
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
总负债	849.56	346.79	346.79	280.46
所有者权益	1,069.75	430.74	452.11	478.38
归属于母公司股东的所有者权益	1,069.75	430.74	452.11	478.38

经营状况：

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业总收入	**298.93**	**115.46**	**121.54**	**127.11**
二、营业总成本	**298.93**	**115.46**	**121.54**	**127.11**
其中：营业成本	821.14	598.17	0.00	0.00
营业税金及附加	7.70	1.74	6.81	7.12
销售费用	63.16	52.26	20.94	0.00

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

管理费用	180.90	123.30	54.56	44.70
财务费用	-6.37	-5.40	-0.14	-0.12
资产减值损失	133.93	-6.59	17.80	49.13
三、营业利润	**-901.53**	**-648.03**	**21.57**	**26.27**
加：营业外收入	119.76	9.59	0.00	0.00
减：营业外支出	33.31	0.57	0.20	0.00
四、利润总额	**-815.08**	**-639.01**	**21.37**	**26.27**
减：所得税费用	0.13	0.00	0.00	0.00
五、净利润	**-815.21**	**-639.01**	**21.37**	**26.27**
归属于母公司所有者的净利润	-815.21	-639.01	21.37	26.27

深圳康力公司会计报表均经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表了无保留意见。

2. 投资性房地产

本次评估的投资性房地产为振华科技龙华科技园厂房,建筑面积为 24,512.00 平方米，框架结构。至评估基准日尚未取得房屋所有权证。

3. 土地

本次评估的土地为深圳市宝安区龙华镇清湖村工业用地,土地面积为 13,088.79 平方米。1998 年本公司实施配股，中国振华作为发起人股东，采用资产配股的方式认购本公司发行的股票，中国振华将振华深圳公司拥有的该宗土地经评估作价后注入本公司。

（五）股权、土地、房屋相关资产评估参数的补充说明

深圳康力公司的主要资产是出租物业,由于其建设的容积率较低,用其收益法评估房产加土地的价值低于单独评估的土地价值,因此采用房屋和土地分别评估的方式进行处理。因其收益较少，无法反映资产价值,因此对深圳康力公司股权的评估只采用资产基础法一种方法进行评估。

本公司出资的土地及房屋资产，目前均对外出租，采用收益法进行评估。本次项目中对于拟增资企业（深圳振华公司）及另一增资方

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

中国振华的出资资产均采用收益法评估主要资产（出租物业）。所有物业采用统一的评估参数。具体如下：

收益年限	采用土地的剩余年限
租金	租约期内按租约，租约期外按客观租金
租金增长率	3%
空置率	2%
折现率	6.62%
房产税	原购建价×70%×1.2%
营业税及附加	年租金×5.6%
印花税	年租金×0.1%
土地使用税	占地面积×5
管理费	年租金×2%
维修费	原建购价×0.5%
保险费	原建购价×0.2%
押金年收益	二个月租金×年利率

（六）以深圳康力公司股权作为出资，致使合并报表范围发生变化，该项交易的必要性及对公司的影响的说明。

至 2014 年 12 月 31 日，深圳康力公司资产总额为 758.83 万元，占本公司整体资产规模的 0.14%，负债总额为 280.46 万元，占本公司整体负债规模的 0.16%。2014 年度实现营业收入 127.11 万元，占本公司营业收入的 0.03%，净利润 26.27 万元，占本公司净利润的 0.20%。

由于该公司缺乏人才、技术、产品支撑，已停止生产经营多年，目前仅靠厂房租赁收入维持运转，属于本公司优化产业结构，关停并转做减法的对象，本公司将深圳康力公司作为出资置出振华科技，将进一步优化公司产业结构，减少低效无效资产，提高公司发展质量。其经营指标占公司经济总量的比重很低，本次交易对本公司不会造成不良影响。

（七）对投资置出资产过渡期损益安排的说明

为维护出资各方权益，在《振华集团深圳电子有限公司增资合同》第九条中载明：“甲乙双方签订增资协议后，在目标公司完成工商变更前，甲乙双方投资置出资产产生的损益由甲乙双方各自承担。”

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

二、更正披露内容

原公告披露内容:“第七条 其他

按照深圳证券交易所《股票上市规则》规定，本议案无需提交股东大会审议。”

更正后披露内容:

本公司与关联方连续 12 个月发生的关联交易累计金额为 24,308.91 万元(包含本次投资交易金额)，占本公司最近一期经审计净资产的 6.81%，按照深圳证券交易所《股票上市规则》规定，本交易事项须提交公司股东大会审议。

特此公告。

中国振华（集团）科技股份有限公司董事会

2015 年 12 月 8 日

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