中国振华电子集团有限公司拟股权收购所涉及的贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估报告

深天健国众联评报字（2012）第 3-074 号

（资产评估报告共分三册，本册为第一册）

第一册　资产评估报告

第二册　资产评估说明

第三册　资产评估明细表

深圳市天健国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一二年十二月二十日

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 3

（摘要） 4

资产评估报告 7

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 7

二、评估目的 15

三、评估对象和评估范围 15

四、价值类型及其定义 17

五、评估基准日 17

六、评估依据 17

七、评估方法 20

八、评估程序实施过程和情况 25

九、评估假设 28

十、评估结论 30

十一、特别事项说明 30

十二、评估报告使用限制说明 32

十三、评估报告日 32

报告备查文件 34

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，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的内容是客观、真实的，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（或者产权持有单位）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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

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

中国振华电子集团有限公司拟股权收购所涉及的贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告

（摘要）

深国众联评报字（2012）第 3-074 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正文。

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电子集团有限公司、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司拟收购股权所涉及的贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益在 2012 年 7 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、委托方及被评估单位

委　托　方：中国振华电子集团有限公司

委　托　方：中国振华(集团)科技股份有限公司

被评估单位：贵州振华房地产开发有限公司

二、评估目的

本次评估系为中国振华电子集团有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为贵州振华房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 16,061.38 万元，股权持有者不存在股权质押、司法冻结等股权受到限制的情形。

评估范围为贵州振华房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中

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

资产总额账面值 54,807.66 万元，负债总额账面值 38,746.28 万元，所有者权益账面值 16,061.38 万元。评估前账面值已经由大信会计师事务有限公司审计，并出具了大信审字[2012]第 1-3003 号的无保留意见专项审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 7 月 31 日。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与中国振华电子集团有限公司、中国振华(集团)科技股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日资产总额账面值 54,807.66 万元，评估值 56,231.57 万元，评估增值 1,423.91 万元，增值率 2.60%。

负债总额账面值 38,746.28 万元，评估值 38,746.28 万元，评估无增减。

净资产账面值 16,061.38 万元，评估值 17,485.29 万元，评估增值 1,423.91 万元，增值率 8.87%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 7 月 31 日

被评估单位：贵州振华房地产开发有限公司　　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%
1	流动资产	52,291.61	53,442.65	1,151.04	2.20
2	非流动资产	2,516.05	2,788.92	272.87	10.85
3	其中：长期股权投资	2,222.97	2,397.95	174.98	7.87
4	固定资产	243.65	346.51	102.86	42.22
5	长期待摊费用	23.44	18.48	-4.96	-21.16
6	递延所得税资产	25.99	25.99	-	-
6	**资产总计**	**54,807.66**	**56,231.57**	**1,423.91**	**2.60**
7	流动负债	38,746.28	38,746.28	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	**负债合计**	**38,746.28**	**38,746.28**	**-**	**-**
10	**净资产(所有者权益)**	**16,061.38**	**17,485.29**	**1,423.91**	**8.87**

综上所述，贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益价值为 17,485.29 万元，人民币大写金额壹亿柒仟肆佰捌拾伍万贰仟玖佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别事项说明：

按照有关资产评估现行规定，本评估报告一年内使用有效，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

［本页以下无正文］

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股权收购所涉及的
贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益
资产评估报告

深国众联评报字（2012）第 3-074 号

中国振华电子集团有限公司、中国振华(集团)科技股份有限公司：

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贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国振华电子集团有限公司拟实施股权收购行为涉及的贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2012 年 7 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一)委托方概况

1.委托方之一简介

名　　称：中国振华电子集团有限公司(以下简称振华集团)

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

2.委托方之二简介

名　　称：中国振华(集团)科技股份有限公司（以下简称振华科技）

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

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

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)被评估单位概况

1.概况

企业名称：贵州振华房地产开发有限公司（以下简称振华房开）

注册地址： 贵阳市新添大道 150 号

法定代表人： 陈中

注册资金： 人民币伍仟万元整

实收资本： 人民币伍仟万元整

公司类型：有限责任公司

注 册 号：520000000025669

经营范围：房地产开发、销售、管理、服务。

成立日期：1999-06-16

营业期限：1999-06-16 至长期

2.企业简介及历史沿革：

贵州振华房地产开发有限公司成立于 1999 年 6 月 16 日，原名“贵州新天振华房地产开发有限公司”，注册资本人民币 1000 万元，分别由中国振华电子集团有限公司投资 700 万元、中国振华（集团）科技股份有限公司投资 300 万元。2001 年 7 月，注册资本由 1000 万元增加到 2000 万元，由原股东按照同比例增资。

2003 年 6 月，公司股权比例变更为：中国振华（集团）科技股份有限公司 45%，中国振华电子集团有限公司 55%。2004 年 1 月公司，中国振华（集团）科技股份有限公司转让其持有的全部股份，由中国振华建筑工程公司持股 10%，中国振华电子集团有限公司持股 90%，。2007 年 9 月，中国振华建筑工程公司转让 10%股份，变更为中国振华(集团)科技股份有限公司持股 45%，中国振华电子集团有限公司持股 55%。2008

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

年 10 月，中国振华（集团）科技股份有限公司持股比例由 45%变更为 49%，中国振华电子集团有限公司持股 51%。2009 年 11 月，公司资本公积转增资本 3000 万元，实收资本变更为 5000 万元。验资报告文号：黔仁会验[2009]33 号，股东持股比例不变。

振华房开下设都匀分公司和凯里分公司，同时持有中国振华建筑工程公司 60%的股权和贵州振华新天物业管理有限公司 82%的股权。

3.截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

股东及股权结构如下表：

投资方名称	占注册资本（万元）	出资额（万元）	占股比例
中国振华电子集团有限公司	2,550	2,550	51%
中国振华（集团）科技股份有限公司	2,450	2,450	49%
合　计	5,000	5,000	100%

4、近三年资产、损益状况

企业 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日及 2012 年 7 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目/年度	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年7月31日
流动资产：				
货币资金	4,015.41	6,654.40	7,303.31	2,169.88
应收票据				
应收帐款	2,520.60	272.24	94.84	51.08
预付款项	8,405.30	12,832.67	5,028.33	13,875.81
其他应收款	179.76	4,384.44	5,233.80	6,456.92
存货	30,214.86	30,862.18	42,511.93	29,737.93
流动资产合计	**45,335.93**	**55,005.94**	**60,172.21**	**52,291.61**
非流动资产				
长期股权投资	2,483.09	2,483.09	2,222.97	2,222.97
固定资产净值	339.57	292.10	261.14	243.65
长期待摊费用	49.24	39.25	29.26	23.44
递延所得税资产	42.07	16.76	19.28	25.99
非流动资产合计	**2,871.90**	**22,831.20**	**2,532.65**	**2,516.05**
资产合计	**48,207.83**	**57,837.13**	**62,704.86**	**54,807.66**
流动负债				
短期借款	12,600.00	4,100.00	2,600.00	7,100.00
应付帐款	385.93	708.84	668.63	4,876.47
预收款项	4.00	2,762.85	9,301.02	2,665.39
应付职工薪酬	4.97	3.95	3.17	2.72

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

应交税费	29.26	－379.99	507.24	419.37
应付利息				137.21
应付股利			223.50	709.36
其他应付款	15,436.02	14,985.78	9,394.39	8,785.74
一年内到期流动负债	1,700.00	－	1,400.00	14,050.00
流动负债合计	30,160.17	22,181.42	24,097.93	38,746.28
非流动负债				
长期借款	1,400.00	18,100.00	20,900.00	－
预计负债				
非流动负债合计	1,400.00	18,100.00	20,900.00	－
负债合计	31,560.17	40,281.42	44,997.93	38,746.28
股东权益				
股东权益合计	16,647.66	17,555.71	17,706.93	16,061.38

企业 2009 年、2010 年及 2011 年、2012 年 1-7 月的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2009年度	2010年度	2011年度	2012年1-7月
一、 营业收入	11,923.83	8,298.56	20,941.47	12,539.51
减：营业成本	9,875.09	6,630.34	18,111.12	12,389.08
产品销售税金及附加	698.85	470.77	1,174.35	703.18
销售费用	43.73	55.74	42.63	21.96
管理费用	691.52	721.50	762.23	560.33
财务费用	0.48	0.93	1.26	5.61
资产减值损失	2.8	－101.26	10.10	26.84
加：公允价值变动收益(其他业务利润)				
加：投资收益	35.78	267.53	－12.47	－
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润	647.15	788.07	827.29	－1,167.49
加：营业外收入	4.35	0.18	0.13	1.20
减：营业外支出	-	2.28	2.92	0.1
其中:非流动资产处置损失		-		
三、利润总额	642.80	785.97	824.50	－1,166.39
减：所得税费用	155.42	140.26	217.17	－6.71
四、 净利润	487.37	645.71	607.33	－1,159.68

注：2009年数据由贵州仁信会计师事务所审计，2010年、2011年、2012年数据由大信会计师事务有限公司进行专项审计，并出具无保留意见审计报告。

5．被评估单位长期股权投资概况：

5.1 长期股权投资-贵州振华新天物业管理有限公司

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

贵州振华新天物业管理有限公司成立于 2001 年 8 月，注册资本 300 万元，取得注册号为 520112120118/（1-1）的企业法人营业执照。中国振华电子集团有限公司出资 591,749.75 万元，出资比例为 16%，贵州振华房地产开发有限公司出资 3,032,717.45 元，出资比例为 82%；中国振华（集团）新云电子元器件有限责任公司出资 73,968.72 元，出资比例 2%。

至评估基准日，贵州振华新天物业管理有限公司资产总计 1,400.73 万元，负债合计 199.14 万元，净资产合计 1,201.59 万元。

公司名称	贵州振华新天物业管理有限公司
注册地址	贵阳市乌当区新添镇新天路 150 号
主要经营地	贵阳市乌当区
主营业务	物业管理、室内装饰装潢。集贸市场、代维代办电信业务。
注册资本及实收资本	人民币叁佰万元
法定代表人	郑鹤年
持股比例	82%
是否纳入合并报表	是

5.2 长期股权投资-中国振华集团建筑工程公司

中国振华集团建筑工程公司成立于 1992 年 8 月，经历数次股权变更，2004 年股东变更为中国振华电子集团有限公司和贵州振华房地产开发有限公司，其中贵州振华房地产开发有限公司投资金额为 1206 万元，中国振华电子集团有限公司投资 804 万元。公司营业执照注册号：520000000023072，法定代表人：朱中生。经营范围：1、房屋建筑工程总承包二级；可承担单项建安合同额不超过注册资金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：（1）28 层及以下，单跨跨度 36 米及以下的房屋建筑工程；（2）高度 120 米及以下的构筑物；（3）建筑面积 12 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体；2、可承担单项工程造价 1200 万元及以下建筑室内、室外装饰工程（建筑幕墙除外）的施工。可承包中型工业建设项目的设备、电器仪表及生产装置的安装、通用工业与民用建筑的照明、普通设备及仪表的安装维修、装饰材料。

至评估基准日，中国振华集团建筑工程公司资产总计 3,730.91 万元，负债合计 2,340.01 万元，净资产合计 1,390.90 万元。

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

公司名称	中国振华集团建筑工程公司
注册地址	贵阳市新添寨马垅坝
主要经营地	贵阳市
主营业务	建筑施工、安装
注册资本及实收资本	贰仟零壹拾万元整
法定代表人	张明迁
持股比例	60
是否纳入合并报表	是

6．执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

振华房开按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”）。生产经营不存在国家政策、法规的限制和优惠。

6.1 会计年度

振华房开会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

6.2 记账本位币

振华房开以人民币为记账本位币。

6.3 应收款项

6.3.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

6.3.2 坏账损失核算方法

振华房开采用备抵法核算坏账损失。

6.3.3 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

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

坏账准备计提比例如下：

账　　龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）的应收账款	4
1－2 年（含 2 年）的应收账款	10
2－3 年（含 3 年）的应收账款	30
3－4 年（含 4 年）的应收账款	50
4－5 年（含 5 年）的应收账款	60
5 年以上的应收账款	100

6.4 存货

振华房开的存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

存货盘存制度采用永续盘存制法。

6.5 长期股权投资

6.5.1 长期股权投资核算及收益确认

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

6.5.2 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

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

6.6 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入振华房开，且其成本能够可靠地计量时才予以确认

振华房开固定资产折旧采用年限平均法计提。各类固定资产的估计使用年限、预计净残值及年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40	3	2.43
机器设备	12	3	8.08
运输设备	12	3	8.08

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值(即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备)，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。振华房开至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

6.7 长期待摊费用

振华房开长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括大楼装修工程等费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

6.8 税项

税种	税率
营业税	5%
城市维护建设税	5%
教育费附加	3%
所得税	25%

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

业务约定书中约定的其他评估报告使用者主要包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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

根据中国振华电子集团有限公司文件，中国振华电子集团有限公司拟收购中国振华(集团)科技股份有限公司持有的贵州振华房地产开发有限公司股权，因此需要对贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益进行评估。

本次评估系为中国振华电子集团有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为贵州振华房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

贵州振华房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益账面金额 16,061.38 万元，贵州振华房地产开发有限公司股权持有者不存在股权质押、司法冻结等股权受到限制的情形。

评估范围为贵州振华房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 54,807.66 万元，负债总额账面值 38,746.28 万元，所有者权益账面值 16,061.38 万元。评估前账面值已经由大信会计师事务有限公司审计，并出具了大信审字［2012］第 1-3003 号的无保留意见专项审计报告。资产评估申报汇总表账面值为审计后账面值。

部分房屋建筑物所占用土地的土地使用权权利人为振华集团。本次评估未纳入评估范围。

资产评估申报汇总表　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、流动资产合计**	**522,916,119.36**
2	货币资金	21,698,760.74
3	应收账款	510,833.27
4	预付账款	138,758,075.75
5	其他应收款	64,569,153.47
6	存货	297,379,296.13
7	**二、非流动资产合计**	**25,160,474.65**
8	长期股权投资	22,29,722.76
9	固定资产	2,436,464.00
10	长期待摊费用	234,353.99
11	递延所得税资产	259,933.90
12	**三、资产总计**	**548,076,594.01**

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

13	**四、流动负债合计**	**387,462,754.84**
14	短期借款	71,000,000.00
15	应付账款	48,764,749.16
16	预收款项	26,653,948.00
17	应付职工薪酬	27,239.92
18	应交税费	4,193,694.31
19	应付利息	1,372,119.20
20	应付股利	7,093,633.70
21	其他应付款	87,857,370.55
22	一年内到期的非流动负债	140,500,000.00
23	**五、非流动负债合计**	-
24	**六、负债合计**	**387,462,754.84**
25	**净资产(所有者权益)**	**160,613,839.17**

表内主要资产和负债基本情况如下：

1.存货

存货包括开发产品、开发成本。

开发产品包括华谊苑门面房、学校经适房活动室和凤凰花园门面房。华谊苑项目、凤凰花园项目为商住楼开发项目，两项目中的住宅已全部售出。未售出部分为门面房，华谊苑门面房面积为 2,387.32 平方米，凤凰花园门面房面积为 1,775.59 平方米。学校经适房中的住宅部分已全部售出，余下的部分为活动室，面积为 520 平方米。

开发成本中包含 7 个项目，分别为凯里红洲厂项目、都匀久达厂项目、南华新村项目、振华科技大厦项目、四期经适房项目、华馨湾项目和东风小区经适房项目。

2.固定资产

2.1 设备类固定资产包括运输车辆和电子设备。其中运输车辆 8 辆、电子设备 56 台（套）。

车辆设备包括奥迪轿车和别克轿车等车辆，为生产办公用车，全部车辆均在用。

电子设备包括电脑等办公设备和空调等，大部分电子设备购置于 2000 年以后，电子设备在正常使用。

2.2 房屋建筑物包括物业办公室、335 号办公楼、车库等。

房屋建筑物情况见下表：

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

序号	权证编号	建筑物名称	房屋性质	房屋所有权人	房屋用途	建筑面积（平方米）	抵押情况	发证时间
1		物业办公室	国有	振华房开	办公	135.30		
2		Y-1 车库	国有	振华房开	车库	88.04		
4		35 号办公楼	国有	振华房开	办公	1,091.00		
5		FK-9 车库	国有	振华房开	车库	22.80		
6		37 号 D 车库	国有	振华房开	车库	261.92		
7		FK-16 栋车库（11 间）	国有	振华房开	车库	481.30		
8		学校经适房车库	国有	振华房开	车库	44.65		

根据企业提供的乌国用(2004)第 2912 号土地使用权证书。房屋建筑物所占用土地的土地使用权权利人为中国振华集团有限公司。

振华房开一直使用中国振华名下位于乌当区新添大道 150 号在 083 基地范围内的部分土地权。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

价值类型是振华房开股东全部权益在持续经营、缺少流通、具有控制权状态下于评估基准日的市场价值。

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

1.本项目资产评估基准日为 2012 年 7 月 31 日。

2.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。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1.国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；

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

2.原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；

3.《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001年12月31日国办发[2001]102号）；

4.《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）；

5.《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801号）；

6.《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）；

7.《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）；

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；

9.关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；

10.关于企业国有产权转让有关事项的通知（2006年12月31日国资发产权[2006]306号）；

11.2007年3月20日财政部财企[2007]48号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；

12.《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；

13.《企业会计准则》；

14.《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；

15.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）；

16.其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1.资产评估准则——基本准则；

2.资产评估职业道德准则——基本准则；

3.资产评估准则——评估报告；

4.资产评估准则——评估程序；

5.资产评估准则——业务约定书；

6.资产评估准则——工作底稿；

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

7.资产评估准则——机器设备；

8.资产评估准则——不动产；

9.注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

10.企业价值评估指导意见；

11.资产评估价值类型指导意见；

12.中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》（2009年7月1日起施行）。

（三）经济行为文件

中国振华电子集团有限公司文件《中国振华电子集团有限公司临时董事会决议》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1.营业执照、企业章程、验资报告等；

2.车辆行驶证；

3.房屋产权证；

4.重要设备购买合同、发票；

5.其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1.《2012年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

2.太平洋网站市场报价查询；

3.《资产评估常用数据与参数手册》；

4.中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T50291—1999）；

5.关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经〔1997〕456号）；

6.国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。

（六）参考资料及其他

1.企业提供的评估基准日资产清查评估明细表；

2.企业提交的财务会计经营资料及大信会计师事务有限公司提供的大信审字[2012]第1-3003号的无保留意见专项审计报告；

3.国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；

4.统计部门资料；

5.设备询价的相关网站或图书；

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

6.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2.市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3.收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据－资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。具体是指通过估算被评估企业在未来的预期收益，采用适宜的资本化率或折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估企业于评估基准日市场价值的一种资产评估方法。

本次委估的企业为房地产开发项目企业，从目前企业现有的在开发项目来看，开发期仅为3－5年，且大部分开发项目为经适房项目和廉租房项目。且住宅售价须执行政府定价而非市场价格，评估人员无法对政府定价进行预测。故被评估企业未来可能产生的收益存在较大的不确定性，因此本项评估不宜采用收益法评估。

综上所述，本次对振华房开的股东全部价值采用资产基础法评估，并形成最终的

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

评估结论。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

综上所述，本次对振华房开的股东全部价值采用资产基础法评估，并形成最终的评估结论。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1.对于资产基础法的介绍

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其基本计算公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债。

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款、长期待摊费用、递延所得税资产在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.1.3 存货

存货为开发产品和开发成本的产成品。对于正常销售的开发产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税费和部分利润确定评估值。对于开发成本，凯里红洲厂项目、都匀久达厂项目、南华新村项目、东风小区经适房项目属于待开发项目，四期经适房项目、华馨湾项目属于正在开发项目，适宜采用假设开发法。

假设开发法适用于待开发或正开发房地产项目的评估，即从将来建成销售的房地产价格中，扣除从目前房地产状态至达到竣工销售状态所需投入的各项费用，剩余之数即为目前状态的房地产价值。

1.2 非流动资产的评估方法

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

1.2.1 长期股权投资

长期股权投资共两项，一项是对中国振华集团建筑工程公司的投资，中国振华集团建筑工程公司成立于 1992 年 8 月，经历数次股权变更，2004 年股东变更为中国振华电子集团有限公司和贵州振华房地产开发有限公司，其中贵州振华房地产开发有限公司投资金额为 1206 万元，中国振华电子集团有限公司投资 804 万元。

对长期股权投资-中国振华集团建筑工程公司的评估采用资产基础法。

另一项长期股权投资是振华房开核算对贵州振华新天物业管理有限公司的投资，

贵州振华新天物业管理有限公司（以下简称本公司）成立于 2001 年 8 月，注册资本 300 万元，取得注册号为 520112120118/（1-1）的企业法人营业执照。中国振华电子集团有限公司出资 591,749.75 万元，出资比例为 16%，贵州振华房地产开发有限公司出资 3,032,717.45 元，出资比例为 82%；中国振华（集团）新云电子元器件有限责任公司出资 73,968.72 元，出资比例 2%。

对长期股权投资-贵州振华新天物业管理有限公司的评估采用资产基础法。

1.2.2 房屋建筑物的评估

列入评估范围的房屋建筑物，房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关材料为依据。由于生产车间、办公用房、车库等无法取得相关市场案例，因此该类房屋建筑物评估采用成本法评估，办事处用房、职工住宅可取得市场案例，该类房屋建筑物采用市场法评估。

(1)成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

V＝C×q

式中： V-建筑物现值（元，元/平方米）；

C-建筑物重置价格或重建价格（元，元/平方米）；

q-建筑物成新率（%）。评估值=重置全价×综合成新率

(2)所谓市场法,是指在市场选取三个以上相同或近似的近期交易的房地产案例作为参照物,针对各项价值影响因素,将被评估的房地产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再对各项调整结果进行综合分析,确定被评估房地产的价值的一种资产评估方法。

1.2.3 设备类固定资产的评估

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

根据企业提供的设备类资产的明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、发票、会计凭证审查核实。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类固定资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值＝重置成本×成新率。

(1)重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费。

对于电子设备，由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以设备购置价确定重置成本。

对于运输设备，按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置成本。其重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置价/1.17×10%+500

以下是重置成本中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成套设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

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

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场，需经过安装、调试或联合试运转等，最后达到可使用状态时所发生的全部费用。设备安装调试费包括设备基础费。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第四：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照工业行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

第五：资金成本的确定

对于价值量大、安装周期长的大开型机器设备，要核算其安装期间的资金成本。以设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的利息作为机器设备的资金成本。

B.设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年

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

限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，年限法成新率权重 40%，观察法成新率权重 60%。

机器设备、电子设备年限法成新率计算公式如下：

机器设备、电子设备年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

机器设备、电子设备观察法成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对于车辆综合成新率的确定。按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用由上述标准规定的总使用寿命和已使用年限确定年限法成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆观察法成新率。最后根据年限法成新率和观察法成新率确定综合成新率。

车辆设备年限法成新率=（总使用寿命-已使用年限）/总使用寿命×100%

机器设备、电子设备综合成新率计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

对将要达到经济使用寿命或超期服役的设备，如能维持使用，其成新率不低于 15%。

C.评估值的计算

评估值=重置成本×成新率。

1.3 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与振华集团、振华科技签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单

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

位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

接受振华集团、振华科技的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

1.拟定资产评估工作方案

2012 年 9 月 4 日，评估人员进入振华房开开展现场调查、前期调研等工作，并与委托方协调，为减轻企业的工作负担，制作统一的现场调查表格和统一的资料清单。

针对本项目资产量大的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事国有大型企业评估工作的经验，评估人员听取了各方面的意见，并结合评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了资产评估工作方案。

2.组建评估队伍及工作组织方案

本次评估按照统一责任主体、统一方法标准、统一工作方案、统一项目管理、统一质量控制的实施原则，以顺利完成项目为最高目标。在统一协调指挥下，各评估小组分级、全方位开展评估工作。

共设立 2 个评估项目组，配备注册资产评估师 2 名，评估队伍总人数为 6 人。

根据被评估企业的资产结构、规模，配备机器设备、流动资产及负责等专业人员，机器设备和其他资产进行分组，全面开展评估工作。

（二）开展资产核实和现场调查工作

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负责进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2012 年 9 月 5 日至 9 月 10 日。

1.其实物资产清查过程如下：

1.1 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单” 及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

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

1.2 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

1.3 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采用不同的勘察方法。

1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

1.5 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备、车辆和房产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

1.6 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2.现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

2.1 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因。

2.2 了解企业历史年度收入情况及其变化，分析收入变化的原因。

2.3 了解企业各项业务的构成，分析各业务对企业收入的贡献情况。

2.4 了解企业各项业务成本的构成及其变化。

2.5 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因。

2.6 收集了解企业各项财务指标，分析各项指标变动的原因。

2.7 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等。

2.8 了解企业和税收及其优惠政策。

2.9 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、市场状况及未来发展趋势。

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

2.10 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（三）评定估算、汇总

2012 年 9 月 10 日至 2012 年 9 月 15 日，基本完成了评估计算和初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案，结合委估企业情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，各评估项目组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明，同时，各评估项目组完成的初稿数据互相对接，以确保评估起点数据一致，需对接的资产项目一致，土地、房产数量和面积一致。

（四）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报，出具报告

完成评估初步结果后，内部审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，同时将初步评估结果报给各被评估单位进行审核。完成公司专业审核的修改完善工作。再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行审核，并将评估结果向委托方进行了沟通和汇报。

2012 年 11 月 20 日，在大信会计师事务有限公司提交最终审计报告后，评估项目小组与审计人员进行了最后的数据核对，于 12 月 20 日，完成正式资产评估报告提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正

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

在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

（二）一般假设：

1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7.企业自由现金流在每个预测期间的终期产生；

8.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.假设振华房开对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

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

十、评估结论

(一)评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日资产总额账面值 54,807.66 万元，评估值 56,231.57 万元，评估增值 1,423.91 万元，增值率 2.60%。

负债总额账面值 38,746.28 万元，评估值 38,746.28 万元，评估无增减。

净资产账面值 16,061.38 万元，评估值 17,485.29 万元，评估增值 1,423.91 万元，增值率 8.87%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 7 月 31 日

被评估单位：贵州振华房地产开发有限公司　　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%
1	流动资产	52,291.61	53,442.65	1,151.04	2.20
2	非流动资产	2,516.05	2,788.92	272.87	10.85
3	其中：长期股权投资	2,222.97	2,397.95	174.98	7.87
4	固定资产	243.65	346.51	102.86	42.22
5	长期待摊费用	23.44	18.48	-4.96	-21.16
6	递延所得税资产	25.99	25.99	-	-
6	**资产总计**	**54,807.66**	**56,231.57**	**1,423.91**	**2.60**
7	流动负债	38,746.28	38,746.28	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	**负债合计**	**38,746.28**	**38,746.28**	**-**	**-**
10	**净资产(所有者权益)**	**16,061.38**	**17,485.29**	**1,423.91**	**8.87**

综上所述，贵州振华房地产开发有限公司股东全部权益价值为 17,485.29 万元，人民币大写金额壹亿柒仟肆佰捌拾伍万贰仟玖佰元整。

（二）评估增减值原因分析：

1.流动资产评估增值原因分析

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

流动资产评估增值主要是开发成品的账面值是成本价格，而评估时按照市场价格扣减相关税费和销售费用进行估算，因此产成品评估值包含了尚未实现的利润和需补偿的管理费用和财务费用，因此造成存货评估增值。

2.固定资产增值原因分析

2.1 房屋建筑物增值原因是因为建筑材料价格上涨引起的。

2.2 机器设备、车辆设备增值主要是机器设备、车辆的经济耐用年限比被评估单位提折旧的年限长。

2.3 电子设备评估增值是因为该类设备的重置价降低，且更新换代快、经济耐用年限短。

由于评估增值部分大于评估减值部分，因此造成机器设备整体评估增值。

十一、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：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

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

（六）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；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（七）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，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。

（八）本次评估的股权价值没有考虑控股股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

十二、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）评估报告未经核准或者备案，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国有资产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 7 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告于 2012 年 12 月 20 日提交委托方。

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

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：熊钢

注册资产评估师：卫丽

2012 年 12 月 20 日

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

报告备查文件

目　　录

一、资产评估经济行为文件

二、委托方和被评估单位营业执照复印件

三、被评估单位评估基准日审计报告

四、产权证明文件复印件

五、委托方及被评估单位承诺函

六、注册资产评估师承诺函

七、资产评估机构营业执照复印件

八、资产评估机构资格证书复印件

九、注册资产评估师资格证书复印件

十、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