

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

振华集团深圳电子有限公司拟吸收合并
所涉及的其股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2024]第 10897 号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2024 年 8 月 8 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020122202401064
合同编号:	中天华合同字[2024]第P0781号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2024]第10897号
报告名称:	振华集团深圳电子有限公司拟吸收合并所涉及的其 股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	639,576,100.00元
评估报告日:	2024年08月08日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	余颖莉 (资产评估师) 会员编号: 52120001 温志朝 (资产评估师) 会员编号: 52000206
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年09月10日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告附件目录	33

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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吸收合并 所涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2024]第 10897 号

北京中天华资产评估有限责任公司接受中国电子信息产业集团有限公司、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、振华集团深圳电子有限公司的共同委托，对振华集团深圳电子有限公司拟吸收合并所涉及的其股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的吸收合并行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为振华集团深圳电子有限公司股东全部权益价值，评估范围是振华集团深圳电子有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以振华集团深圳电子有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对振华集团深圳电子有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：振华集团深圳电子有限公司在评估基准日 2023 年 12 月 31 日申报的账面资产总额 73,214.21 万元、总负债 11,219.59 万元、净资产 61,994.62 万元；总资产评估值为 75,172.36 万元，增值额为 1,958.15 万元，增值率为 2.67%；总负债评估值为 11,214.75 万元，减值额为 4.83 万元，减值率 0.04%；净资产评估值为 63,957.61 万元，增值额为 1,962.99 万元，增值率为 3.17%。

收益法评估结果：振华集团深圳电子有限公司在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的净资产账面值为 61,994.62 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 49,107.84 万元，评估减值 12,886.78 万元，减值率 20.79%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法作为最终评估结论。

在持续经营前提下，振华集团深圳电子有限公司评估后的股东全部权益评估值为 63,957.61 万元（人民币大写：陆亿叁仟玖佰伍拾柒万陆仟壹佰元整）。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至 2024 年 12 月 30 日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下特别事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 经清查核实, 振华集团深圳电子有限公司纳入本次评估的投资性房地产明细表序号 19 深匀房产 1 栋 1 楼 B (厂房)、明细表序号 20 深匀房产 1 栋 4 楼 (厂房)、明细表序号 21 深匀连廊第四层一半、明细表序号 27 华匀大厦 1 栋厂房、明细表序号 28 华匀大厦 3 栋 1 楼食堂、明细表序号 29 其他房屋建筑 (华匀大厦 1 层)、明细表序号 30 华匀大厦三楼厂房、明细表序号 31 华匀大院第七层厂房及明细表序号 41 华发 3 栋一层 101-102 室等 9 项房产于评估基准日 2023 年 12 月 31 日仍然登记在深圳中恒华发股份有限公司名下。当时由深圳中恒华发股份有限公司统一拿地建设原因, 目前未办理产权转移手续, 房屋面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理房产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

2. 经清查核实, 振华集团深圳电子有限公司纳入本次评估的投资性房地产明细表序号 7 龙华工业园厂房、明细表序号 18 西乡工业园综合楼一栋、明细表序号 39 华康 C 综合楼一层、明细表序号 40 华美 3 号厂房东半层于评估基准日 2023 年 12 月 31 日由于未完成原规划建设, 或架空层自行改造使用, 或根据分配协议取得原因, 未办理产权登记手续。房屋面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理房产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

3. 经清查核实, 振华深圳公司纳入本次评估的房屋建筑物共 16 项, 其中序号 1、13 为装修改建及改造费用, 其余 14 项于评估基准日 2023 年 12 月 31 日均未办理产权登记手续, 其原因如下: 序号 15、16 为未经批准, 自行建设建筑; 序号 6、11、14 为临时建筑; 序号 9、10 尚未完成全部地块建设无法办证; 序号 4、5、7、8 为大证分割之后原房产证被收回, 且公司原证无复印件; 序号 2、3 为公司吸收合并后, 对方没有移交产权证, 无法办证; 序号 12 因各种原因尚未办理产权证, 房屋面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理房产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

4. 经清查核实, 振华集团深圳电子有限公司纳入本次评估范围内的评估明细表序号 1A835-0036 地块于 1998 年 5 月 29 日与深圳市规划国土局签订《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字 98-4-69 号) 取得, 于评估基准日 2023 年 12 月 31 日, A835-0036 地块由于未按规划标准建设完成, 未办理产权登记手续。本次评估范围内 A835-36 地块土地使用权被评估单位申报评估的土地面积为 14,005.21 平方米, 而根据土地使用权出让合同, 该地块的土地出让面积为 27,094.00 平方米, 两者相差 13,088.79 平方米, 形成差异原因为: 该宗土地原为深圳市康力精密机械有限公司 (简称“康力公司”) 所有, 将该地块上修建了一幢龙华工业园厂房, 原康力公司将龙华工业园厂房所占用的那部分土地价值一并记录到投资性房地产价值中, 将剩余土地部分单独计入无形资产-土地使用权中, 土地面积分别为 13,088.79 平方米和 14,005.21 平方米。2016 年, 振华集团深圳电子有限公司吸收合并康力公司, 吸收合并后振华集团深圳电子有限公司继续延续原康力公司财务口径并账。本次评估对投资性房地产中龙华工业园厂房采用收益法进行评估, 已考虑龙华工业园厂房所占用土地的价值, 土地面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理不动产证或更名所需费用及日后办理权属证

书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

5. 现场清查期间发现有个别房屋存在违建情况，本次没有将该部分违建房屋纳入评估范围。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据振华集团深圳电子有限公司提供资料，振华集团深圳电子有限公司评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

深圳市新大欣科技有限公司于2015年10月1日至2020年7月26日期间承租振华集团深圳电子有限公司位于深圳市龙华区龙华办事处和平东路振华工业园A栋厂房一层B1B2区的房屋，双方共签订三份《房屋租赁合同》。因实际出租面积与约定出租面积不符，深圳市新大欣科技有限公司于2023年11月申请仲裁，要求振华集团深圳电子有限公司退还争议租金653,540元和押金71,760元、支付相应的资金占用利息，并承担律师费用及案件受理费，受案号为(2023)深国仲受10176号。振华集团深圳电子有限公司于2024年2月收到相关材料，于2024年3月提出反请求申请，主张深圳市新大欣科技有限公司支付租金及水电费合计522,103元（未抵扣押金的金额）、支付资金占用利息以及仲裁费、执行费。截止至振华集团深圳电子有限公司提出反请求之日，深圳市新大欣科技有限公司尚拖欠振华深圳公司租金及水电费合计522,103元及相应的利息。本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

振华集团深圳电子有限公司拟吸收合并 所涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2024]第 10897 号

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法对振华集团深圳电子有限公司拟吸收合并涉及的其股东全部权益在 2023 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人一为中国电子信息产业集团有限公司，委托人二为中国振华电子集团有限公司，委托人三为中国振华（集团）科技股份有限公司，委托人四暨被评估单位为振华集团深圳电子有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人一简介

1. 名称：中国电子信息产业集团有限公司（以下简称：“中国电子”或称“委托人一”）

2. 统一社会信用代码：91110000100010249W

3. 类型：有限责任公司（国有独资）

4. 住所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

5. 法定代表人：曾毅

6. 注册资本：1848225.199664 万元

7. 成立日期：1989 年 5 月 26 日

8. 经营期限：1989 年 5 月 26 日至无固定期限

9. 经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人二简介

1. 名称：中国振华电子集团有限公司（以下简称：“中国振华”或称“委托人二”）
2. 统一社会信用代码：91520000214403825X
3. 类型：有限责任公司（国有控股）
4. 住所：贵州省贵阳市白云区白金大道 3388 号
5. 法定代表人：肖立书
6. 注册资本：贰拾肆亿柒仟贰佰玖拾壹万肆仟贰佰圆整
7. 成立日期：1984 年 10 月 19 日
8. 经营期限：1984 年 10 月 19 日至无固定期限
9. 经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（通讯信息整机、电子元器件产品，光机电一体化设备及服务。）

（三）委托人三简介

1. 名称：中国振华（集团）科技股份有限公司（以下简称：“振华科技”或称“委托人三”）
2. 统一社会信用代码：915200002146000364
3. 类型：其他股份有限公司（上市）
4. 股票代码：000733.SZ
5. 住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 268 号
6. 法定代表人：杨立明
7. 注册资本：伍亿伍仟肆佰壹拾陆万玖仟肆佰叁拾壹圆整
8. 成立日期：1997 年 6 月 26 日
9. 经营期限：1997 年 6 月 26 日至无固定期限
10. 经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。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。

（四）委托人四暨被评估单位简介

1. 名称：振华集团深圳电子有限公司（以下简称：“振华深圳公司”或“委托人四”或“被评估单位”）
2. 统一社会信用代码：914403001922000819

3. 类型：有限责任公司

4. 住所：深圳市福田区振兴路 109 号 B 栋 6F

5. 法定代表人：严维

6. 注册资本：12524.36 万元人民币

7. 成立日期：1988 年 08 月 09 日

8. 经营期限：1988 年 08 月 09 日至 2031 年 03 月 29 日

9. 经营范围：一般经营项目是：家用电器，电子产品，电子元器件的购销；住房租赁；自有房地产经营活动；非居住房地产租赁；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：开办经营性停车场。物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

10. 历史沿革

(1) 根据深圳市人民政府办公厅 1988 年印发的《深圳市人民政府办公厅文件》（深府办[1988]481 号），振华深圳公司前身中国振华（深圳）电子工业公司设立，作为独立核算、自付盈亏的全民所有制企业，位于深圳市福田区华富路 1046 号。与 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 1877 万元。

(2) 2000 年 12 月 16 日，经深圳市工商行政管理局核准，公司名称变更为振华集团深圳电子有限公司，由中国振华电子集团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，于 2001 年 1 月 18 日领取了深司字 N57812 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 5000 万元。根据深圳中庆会计师事务所 2000 年 12 月 22 日出具的深庆[2000]验字第 075 号验资报告：截止至 2000 年 4 月 30 日止，中国振华（深圳）电子工业公司增加实收资本人民币 3123 万元，变更后的投入资本总额为人民币 83,377,760.87 元，其中实收资本 50,000,000.00 元，资本公积 13,758,883.14 元，盈余公积人民币 18,453,176.53 元，未分配利润 1,165,701.20 元。股东及股比情况如下：

股东名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）	实缴出资（万元）	实缴比例%
中国振华电子集团有限公司	3,250.00	65.00	3,250.00	65.00
中国振华（集团）科技股份有限公司	1,750.00	35.00	1,750.00	35.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

(3) 根据 2002 年 4 月 8 日振华深圳公司股东会决议，振华深圳公司申请增加注册资本人民币 2330 万元，由中国振华电子集团有限公司、中国振华（集团）科技股份有限公司于变更登记前缴足，变更后的注册资本为人民币 7330 万元，股东及股比情况如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资 (万元)	实缴比例%
中国振华电子集团有限公司	3,738.30	51.00	3,738.30	51.00
中国振华(集团)科技股份有限公司	3,591.70	49.00	3,591.70	49.00
合计	7,330.00	100.00	7,330.00	100.00

注：以上注册资本经深圳中庆会计师事务所有限公司审验，并出具了深庆[2022]验字第 060 号验资报告。

(4) 根据《振华集团深圳电子有限公司股东会关于变更注册资本的决议》：2016 年 1 月 4 日，经公司全体股东开会，一致同意将原注册资本 7330 万元变更为 12,524.36 万元，变更后，股东出资比例如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资 (万元)	实缴比例%
中国振华电子集团有限公司	7,042.54	56.23	7,042.54	56.23
中国振华(集团)科技股份有限公司	5,481.82	43.77	5,481.82	43.77
合计	12,524.36	100.00	12,524.36	100.00

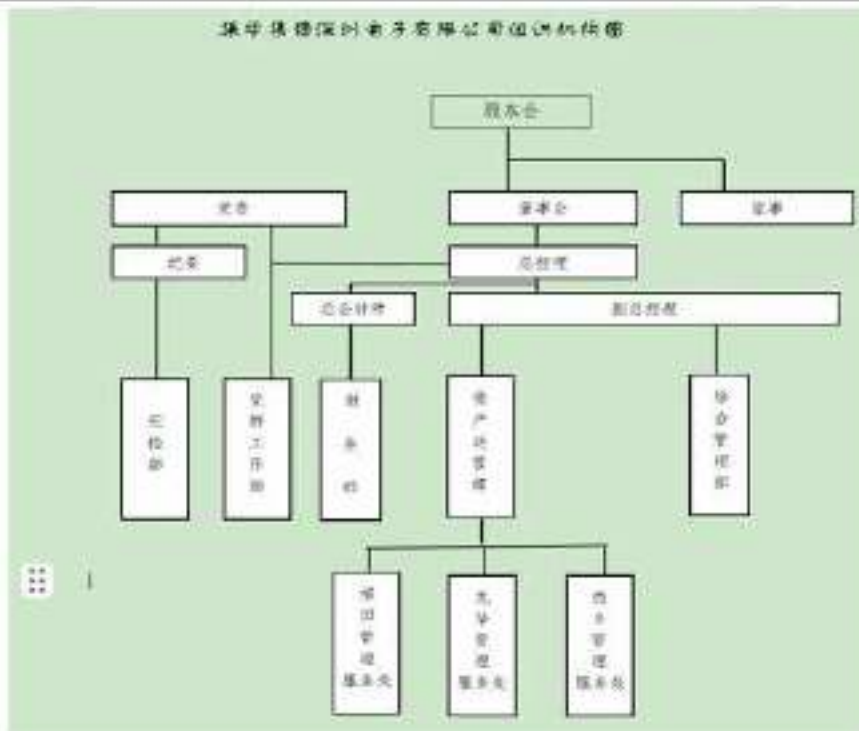
截止至评估基准日，振华深圳公司股东及股权比例未发生变化。

11. 组织机构

振华深圳公司（原名中国振华（深圳）电子工业公司），经“深府办（1988）481 号”文批准于 1988 年 8 月 9 日成立，行使中国振华在深广企业的管理职能。2001 年 1 月完成企业改制工作，启用现名。2016 年 12 月，完成对华匀公司、华康公司、康力公司和宝匀公司的吸收合并工作。公司主要从事园区自有物业运营管理、经营性停车场运营管理及水电转供等业务，属物业管理行业，在中国电子业务板块归类为现代服务业。

公司下设资产运营部、财务部、综合管理部、党群工作部、纪检部。在西乡、龙华、福田等园区均设有物业管理服务处。物业面积约 15 万 m²，受托代管物业约 8700 m²。

企业组织机构图如下：



12. 企业相关证书情况

证书名称	签发单位	证书编号	证书有效期	备注
深圳市经营性停车场许可证	深圳交通运输局	深交许(福田) [2024]T294号	2025年4月16日	
深圳市经营性停车场许可证	深圳交通运输局	深交许(宝安) [2023]T574号	2024年11月30日	
深圳市经营性停车场许可证	深圳市公安局交通警察局	深公交停管许字龙华A0065号	2024年05月止	正在申请延期

13. 财务状况

振华深圳公司 2021 年、2022 年及评估基准日的主要资产经营数据（合并报表口径）如下

金額單位：人民幣萬元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	72,378.54	69,797.52	73,214.21
负债总额	11,374.69	11,678.74	11,219.59
净资产	61,003.85	58,118.78	61,994.62
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年
营业收入	8,534.53	5,317.90	8,281.93
利润总额	5,028.74	1,510.73	5,438.14
净利润	3,742.70	438.63	4,551.41

振华深圳公司 2021 年、2022 年及评估基准日的主要资产经营数据（母公司报表口径）如下：

金額單位：人民幣萬元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	72,378.54	70,296.12	73,214.21
负债总额	11,374.69	12,125.95	11,219.59
净资产	61,003.85	58,170.17	61,994.62
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年
营业收入	8,534.53	5,317.90	8,281.93
利润总额	5,054.02	1,562.12	5,386.75
净利润	3,767.98	490.02	4,500.02

以上财务数据来自振华深圳公司提供的财务报表，其中：

2021 年度财务报表已由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运[2022]审字第 00681 号标准无保留意见审计报告；

2022 年度财务报表已由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2023]第 14-00188 号标准无保留意见审计报告；

评估基准日财务报表已由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信专审字[2024]第 14-00230 号专项审计报告。

14. 主要会计政策

振华深圳公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

15. 执行的税收政策及标准

振华深圳公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	当期销项税额	5%、6%、13%
城市建设维护税	实际缴纳流转税	7%
教育费附加	实际缴纳流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税	2%
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12%、1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（五）委托人和被评估单位的关系

委托人一是被评估单位的实际控制人，委托人二、委托人三是被评估单位的股东，委托人五与被评估单位为同一控制下是关联公司，委托人四暨被评估单位为振华深圳公司。

（六）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的资产评估报告使用者为委托人，未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

因振华深圳公司拟吸收合并事宜，特委托北京中天华资产评估有限责任公司对上

述经济行为所涉及的其股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行评估，并发表专业意见，为本次经济行为提供价值参考依据。

经济行为文件：中国振华电子集团有限公司纪要《党委会会议纪要》（振华纪要党〔2024〕11 号）。

本次资产相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为振华深圳公司的股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为振华深圳公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 73,214.21 万元、负债 11,219.59 万元、净资产 61,994.62 万元。

振华深圳公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	16,496.75
非流动资产	56,717.45
其中：投资性房地产	55,332.85
固定资产	555.95
无形资产	526.79
其中：土地使用权	461.42
其他非流动资产	301.86
资产总计	73,214.21
流动负债	1,510.52
非流动负债	9,709.07
负债总计	11,219.59
净 资 产	61,994.62

1. 实物资产情况

本次评估范围中的实物资产主要包括投资性房地产、固定资产。

（1）投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产共计 46 项。其中 43 项为振华深圳公司拥有的办公楼、厂房等，位于广东省深圳市福田区、南山区和宝安区，建筑面积共计 127,117.18 平方米，存在 4 项尚未办理房屋产权证，其余房屋均已办理房地产权证或不动产证，目前均已对外出租；3 项为振华深圳公司在深圳市西乡、龙华、福田的 3 个停车场，合计面积为 11,798.00 平米。

(2) 固定资产

固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、运输设备和电子设备。房屋建（构）筑物主要位于广东省深圳市福田区和龙华区，机器设备、运输设备和电子设备主要分布在各厂房及办公室内。固定资产其特点使用年限长、单位价值较高、周转较慢、专用性较强，所有固定资产均正常使用中。

(3) 企业未在账面记录的实物资产情况

为振华深圳公司在深圳市西乡、龙华、福田的 3 个停车场，合计面积为 11,798.00 平米，本次评估在投资性房地产中体现。

2. 无形资产情况

(1) 企业申报账面记录的无形资产情况

企业申报账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产，具体情况如下：

1) 土地使用权

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值(元)
1	A835-36 地块土地使用权(康力)	深圳市龙华区龙华街道清湖社区	1992/04/30	工业	出让	50	六通一平	14,005.21	1,726,317.81
2	A827-0041 土地使用权	深圳市龙华区龙华街道清湖社区和平路 19 号	1992/04/14	工业	出让	50	六通一平	12,121.80	2,887,915.80

2) 其他无形资产

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	NC 管理软件	2020/6/16	120	77	164,000.00	107,453.15
2	思源资管云物业软件	2020/12/29	120	83	300,000.00	207,500.00
3	资管云系统二期软件	2021/9/26	120	93	290,000.00	224,749.91
4	福田大院 AI 智慧安防系统	2023/7/4	120	114	120,000.00	114,000.00

(2) 振华深圳公司未在账面反映的无形资产情况。

无。

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次资产评估报告中评估基准日财务报表已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大信专审字[2024]第 14-00230 号专项审计报告。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估日的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

中国振华电子集团有限公司纪要《党委会会议纪要》（振华纪要党〔2024〕11 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
9. 《中华人民共和国城乡规划法》；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
12. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；
13. 《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令 第 732 号）；
14. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
15. 《关于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》（国办发〔2001〕102 号）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第 14 号）；

17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
21. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
24. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
18. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 房屋所有权证；

3. 国有土地使用证（或土地使用权出让合同）；
4. 车辆登记证书、车辆行驶证；
5. 重要资产购置合同或凭证；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
2. 《深圳市住房和建设局文件》（深建市场[2016]2号）；
3. 《深圳市建筑工程消耗量定额》（2016）；
4. 深圳市建设工程造价管理站文件（深建价[2018]25号）；
5. 《2023年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
6. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的[GB/T18508-2014]）；
7. 《城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日第二次修正）；
8. 《城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日施行）；
9. 国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资厅发[2013]20号）；
10. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）
11. 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号，2019年10月21日施行）
12. 《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2023年度标定地价成果的通告》（深规划资源〔2023〕333号）；
13. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的LPR；
14. 振华深圳公司规划资料；
15. 振华深圳公司提供的历史经营数据；
16. 振华深圳公司未来年度经营预算资料；
17. 评估人员现场座谈、勘察记录；
18. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
19. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
3. 振华深圳公司提供的《资产基础法申报明细表》、《收益法预测表》；
4. 振华深圳公司以前年度及评估基准日的审计报告；
5. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

6. wind 资讯相关数据;

7. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解,以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析,我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力,具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少;上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少,选用一般案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估分别采用收益法及资产基础法进行,在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上,分析差异产生原因,最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金:评估人员对所有银行存款账户进行了函证,以证明银行存款的真实存在。对于银行存款,以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后,对于币种为人民币的货币资金,以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收账款及其他应收款:评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等,并进行了函证,核实结果账、表、单金额相符。评估人员在核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、

经营管理现状等确定评估风险损失。关联单位不考虑风险损失。应收账款评估值为应收账款账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

(3) 应收票据：评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还核查了相应购销合同、项目合同等原始记录。应收票据以清查核实后的账面值作为评估值。

2. 投资性房地产的评估

投资性房地产主要包括桑达工业区厂房、华康 A 栋、华康 B 栋、深圳高新村 W1B 栋、振华电子工业厂区、华匀 1 栋、贵州凯里厂房等，企业对投资性房地产采用公允价值计量模式，本次投资性房地产的建成时间绝大部分为 80 年代，有自建，有外购，还有公司吸收合并其他公司从而成为公司资产的，由于建成时间较长，来源渠道复杂，公司无法提供相关的工程预算、结算等资料，不具备成本法评估的基本条件。同时根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产一般适用市场法或收益法评估其公允价值。市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。因纳入评估范围的投资性房地产的土地及房产用途均为工业或者工业配套，实际绝大部分在作为写字楼出租，周边查询不到土地及房产证载用途为工业或者工业配套的写字楼的成交案例，因此不适用市场法；

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象周边存在较多可供采用的租赁案例，适宜采用收益法评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，计算公式如下：

$$V=A/(R-r) \times [1-((1+r)^n/(1+R)^n)]+B$$

其中：V：收益法评估价格

A：房地产年纯收益

R：房地产资本化率

r：收益年增长率

n：房地产收益年期

B：建筑物剩余年期或土地剩余年期的价值

3. 关于机器设备的评估

根据持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，本次评估采用重置成本法和市场法进行评估，计算公式如下：

(1) 重置成本法

评估价值=重置全价×成新率

1) 重置全价的计算方法

① 机器设备、电子设备重置全价的计算方法

机器设备重置成本的计算公式如下：

重置成本=重置购价+运杂费+安装费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

A. 重置购价

对于市场正在销售的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，采用功能类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格；设备的现行价与参照物均无法获得的，采用物价指数法，以设备的原始购买价位基础，根据同类设备的价格指数，来确定购置价格。

B. 安装费和运杂费

运杂费=重置购价×运杂费率

安装费=重置购价×安装费率

其中运杂费率和安装费率参照《资产评估常用方法与参数手册》推荐数据取值。安装费率按照设备类别取值，对不需安装或安装费很少的设备，安装费率为0，如订货合同或设备购置价格中含运杂费和安装费的，不另计运杂费和安装费。

C. 前期费及其他费用

前期费及其他费用=(重置购价+运杂费+安装费)×待摊费率

前期费及其他费用包括前期工程咨询费、工程设计费、招投标代理服务费、环境影响咨询费、工程监理费、建设单位管理费、审计费等费用，按政府部门颁布标准和参考市场收费计取。本次评估的设备无需进行特别的设计等相关工作，故本次不进行前期费及其他费用的考虑。

D. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，利率按当期LPR贷款利率计，资金在建设期内按均匀投入考虑。本次的设备安装时间较短，故本次不计算资金成本。

故重置成本=重置购价+运杂费+安装费

E. 可抵扣增值税进项税额：

增值税进项税额=计费基数/(1+相关增值税率)×相关增值税率

故重置成本=重置购价+运杂费+安装费-可抵扣增值税进项税额

2) 成新率的确定方法

① 对于大型或价值大的设备，结合现场勘查，采用年限成新率和勘查成新率计算综合成新率的方法确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%

A. 年限成新率

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

其中：经济寿命年限：参考《资产评估常用方法与参数手册》推荐年限取值。

B. 现场成新率

对于大型、价值大的设备进行现场勘察，评估人员首先了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备综合打分确定现场成新率，或对设备各部位分别作出评估分值，各评估分值之和即为设备的现场成新率。

② 电子设备成新率

对于计算机、办公用设备等一般小型设备采用年限成新率确定其成新率。

(2) 市场法

部分车辆及电子设备采用市场法评估。

市场比较法即在掌握与评估对象相同或相似的车辆（参照物，未考虑车牌）的市场价格的基础上，以评估对象为标准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，得到评估对象的估价结果。具体步骤如下：

a. 参照物的选定

选择与评估对象多宗近期交易的与评估对象在种类、用途等相同或相近的交易车辆作为参照物，再将上述参照物的交易价格（未考虑车牌）统一调整为成交日一次付款、单位数量的人民币买卖交易价格。

b. 因素修正调整计算

根据评估对象与参照物的交易情况、交易日期、车辆状况等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。

c. 市场价值确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，一般按算术平均值确定。

评估值 = 修正后单价算术平均值 + 上牌费

4. 关于房屋建（构）筑物的评估

根据各类房屋建（构）筑物的特点，分别采用了重置成本法、收益法及市场法。

(1) 重置成本法

根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成本法计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他

费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{含税工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

A. 含税工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准，并参考建筑物的工程预算、结算文件，以现行定额标准重新计算含税工程价格。

B. 前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照产权持有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。前期及其他费用名称、计费基础、计费依据如下表：

前期及其他费用计算表

费用名称	费率	计算标准	依据
前期工程咨询费	0.60%	建安工程造价×费率	市场调节价
设计费	4.25%	建安工程造价×费率	市场调节价
招投标代理服务费	0.78%	建安工程造价×费率	市场调节价
环境影响评价费	0.19%	建安工程造价×费率	市场调节价
工程监理费	3.47%	建安工程造价×费率	市场调节价
建设单位管理费	2.17%	建安工程造价×费率	财建〔2016〕504号
审计费	0.66%	建安工程造价×费率	市场调节价
待摊费率合计	12.12%		

C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{建设工期} \times \text{贷款利息} \times 1/2$$

D. 可抵扣增值税进项税额

包括房屋建（构）筑物的增值税进项税额、其他费用增值税进项税额。计算公式如下：

$$\text{增值税进项税额} = \text{计费基数} \div (1 + \text{相关增值税率}) \times \text{相关增值税率}$$

2) 综合成新率

对于价值大、重要的建（构）筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电）。通过上述

建（构）筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

对于单位价值小，结构相对简单的建（构）筑物，主要采用年限法确定成新率。

(2) 收益法

对于部分用于出租的房屋建筑物，本次采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，计算公式如下：

$$V=A/(R-r) \times [1-((1+r)/(1+R))^n]+B$$

其中：V：收益法评估价格

A：房地产年纯收益

R：房地产资本化率

r：收益年增长率

n：房地产收益年期

B：建筑物剩余年期或土地剩余年期的价值

(3) 市场法

市场法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、权益因素修正和个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法，其计算公式为：

委托评估房地产的评估价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×个别因素修正系数

5. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关标定地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下，于评估基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，分别运用基准地价系数修正法中的标定地价系数修正法和市场比较法对委估宗地进行综合评定估算。

(1) 标定地价系数修正法

根据《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号）规定，采用标定地价系数修正法对估价对象所在片区土地市场价格进行测算，分别进行基础和项目修正，其中建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数；项目修正系数包括：棚户区改造、原农村集体经济组织留用

土地项目（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称留用土地）、拆除重建类城市更新项目修正系数。对于不涉及的修正的部分系数为1，其计算公式为：

宗地地价=Σ（土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）

其中，同一宗地包含多种建筑类型的，按照不同建筑类型和建筑面积分别测算地价后合计。

(2) 市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-估价宗地价格；

VB-比较实例价格；

A-评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-评估对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

此次评估中根据土地使用权的具体情况，选取市场比较法结果作为最终结论。

6. 关于无形资产-其他无形资产的评估

其他无形资产为公司各种外购或委托开发的软件等。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

对于普通市场上可以买到的软件，以基准日市场实际价格确定评估值；对于正常使用的专用软件，按实际摊销余额确定为评估值。

7. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要为振华大院消防改造工程、福田大院路面沥青铺设工程、龙华厂区原康力厂房外墙及地面破损硬化维修工程等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

8. 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要为资产减值准备，对递延所得税资产，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

9. 关于负债的评估

负债类型包括流动负债和非流动负债，流动负债主要包括应付账款、合同负债、

应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等；非流动负债主要包括长期应付职工薪酬、递延收益、递延所得税负债等。

对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

$$Wd = \frac{D}{(E + D)}$$

Rn+1: 评估对象永续期的预期等额收益(自由现金流量);
r: 折现率;
n: 明确的预测年限。

ΣCi: 评估对象基准日存在的溢余性、非经营性资产(负债)的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C1: 评估对象基准日存在的溢余现金类资产(负债)价值

C2: 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产(负债)价值

Q: 评估对象的长期股权投资价值

D: 评估对象的付息债务价值

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

(3) 预测期

被评估单位为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素,故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率r

$$r = (1 - t) \times Kd \times Wd + Ke \times We$$

式中:

t: 所得税率

Wd: 评估对象的债务比率:

Kd: 债权资本成本;

We: 评估对象的股权资本比率:

$$We = \frac{E}{(E + D)}$$

Ke: 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本:

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

式中:

Rf: 无风险报酬率;

MRP：市场预期报酬率；

β ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

Rc：评估对象的特性风险调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营情况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，振华深圳公司申报的总资产账面值为 73,214.21 万元，总负债为 11,219.59 万元，净资产为 61,994.62 万元；总资产评估值为 75,172.36 万元，增值额为 1,958.15 万元，增值率为 2.67%；总负债评估值为 11,214.75 万元，减值额为 4.83 万元，减值率 0.04%；净资产评估值为 63,957.61 万元，增值额为 1,962.99 万元，增值率为 3.17%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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	16,496.75	16,496.75		
非流动资产	56,717.45	58,675.61	1,958.15	3.45
其中：长期股权投资				
投资性房地产	55,332.85	55,579.82	246.97	0.45
固定资产	555.95	1,274.50	718.55	129.25
无形资产	526.79	1,620.87	1,094.08	207.69
其中：土地使用权	461.42	1,555.72	1,094.30	237.16
其他非流动资产	301.86	200.42	-101.44	-33.61
资产总计	73,214.21	75,172.36	1,958.15	2.67
流动负债	1,510.52	1,510.52		
非流动负债	9,709.07	9,704.24	-4.83	-0.05
负债总计	11,219.59	11,214.75	-4.83	-0.04
净资产	61,994.62	63,957.61	1,962.99	3.17

(二) 收益法评估结果

收益法评估结果：振华深圳公司股东全部权益评估值为 49,107.84 万元人民币，评估减值 12,886.78 万元人民币，减值率为 20.79%。

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对振华深圳公司股东全部权益进行评估后，通过资产基础法评估测算得出的振华深圳公司股权全部权益价值为 63,957.61 万元人民币；通过收益法评估测算得出的振华深圳公司股东全部权益价值为 49,107.84 万元人民币。采用收益法评估的企业股权全部权益价值比采用资产基础法评估的股权全部权益价值低 14,849.76 万元人民币，低的比例为 30.24%。

鉴于以下原因，本次选用资产基础法评估结果作为评估结论：

1. 收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位主营业务为房屋对外租赁，业务的开展与市场经济联系较大，由于当前经济市场的低迷情况，对未来盈利能力的预测不好把握，导致收益法评估结论具有较大的不确定性。

2. 资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，能够更为准确地反映企业的市场价值。

结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，收益法评估结果所依据的企业未来盈利能力具有较大的不确定性，资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的市场价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上，振华深圳公司股东全部权益价值为 63,957.61 万元人民币（大写：陆亿叁仟玖佰伍拾柒万陆仟壹佰元整）。

（三）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起计算，至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 经清查核实，振华集团深圳电子有限公司纳入本次评估的投资性房地产明细表序号 19 深匀房产 1 栋 1 楼 B（厂房）、明细表序号 20 深匀房产 1 栋 4 楼（厂房）、明细表序号 21 深匀连廊第四层一半、明细表序号 27 华匀大厦 1 栋厂房、明细表序号 28 华匀大厦 3 栋 1 楼食堂、明细表序号 29 其他房屋建筑（华匀大厦 1 层）、明细表序号 30 华匀大厦三楼厂房、明细表序号 31 华匀大院第七层厂房及明细表序号 41 华发 3 栋一层 101-102 室等 9 项房产于评估基准日 2023 年 12 月 31 日仍然登记在深圳中恒华发股份有限公司名下。当时由深圳中恒华发股份有限公司统一拿地建设原因，目前未办理产权转移手续，房屋面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理房产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

2. 经清查核实, 振华集团深圳电子有限公司纳入本次评估的投资性房地产明细表序号 7 龙华工业园厂房、明细表序号 18 西乡工业园综合楼一栋、明细表序号 39 华康 C 综合楼一层、明细表序号 40 华美 3 号厂房东半层于评估基准日 2023 年 12 月 31 日由于未完成原规划建设, 或架空层自行改造使用, 或根据分配协议取得原因, 未办理产权登记手续。房屋面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理房产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

3. 经清查核实, 振华深圳公司纳入本次评估的房屋建筑物共 16 项, 其中序号 1、13 为装修加建及改造费用, 其余 14 项于评估基准日 2023 年 12 月 31 日均未办理产权登记手续, 其原因如下: 序号 15、16 为未经批准, 自行建设建筑; 序号 6、11、14 为临时建筑; 序号 9、10 尚未完成全部地块建设无法办证; 序号 4、5、7、8 为大证分割之后原房产证被收回, 且公司原证无复印件; 序号 2、3 为公司吸收合并后, 对方没有移交产权证, 无法办证; 序号 12 因各种原因尚未办理产权证, 房屋面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理房产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

4. 经清查核实, 振华集团深圳电子有限公司纳入本次评估范围内的评估明细表序号 1A835-0036 地块于 1998 年 5 月 29 日与深圳市规划国土局签订《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字 98-4-69 号)取得, 于评估基准日 2023 年 12 月 31 日, A835-0036 地块由于未按规划标准建设完成, 未办理产权登记手续。本次评估范围内 A835-36 地块土地使用权被评估单位申报评估的土地面积为 14,005.21 平方米, 而根据土地使用权出让合同, 该地块的土地出让面积为 27,094.00 平方米, 两者相差 13,088.79 平方米, 形成差异原因为: 该宗土地原为深圳市康力精密机械有限公司(简称“康力公司”)所有, 将该地块上修建了一幢龙华工业园厂房, 原康力公司将龙华工业园厂房所占用的那部分土地价值一并记录到投资性房地产价值中, 将剩余土地部分单独计入无形资产-土地使用权中, 土地面积分别为 13,088.79 平方米和 14,005.21 平方米。2016 年, 振华集团深圳电子有限公司吸收合并康力公司, 吸收合并后振华集团深圳电子有限公司继续延续原康力公司财务口径并账。本次评估对投资性房地产中龙华工业园厂房采用收益法进行评估, 已考虑龙华工业园厂房所占用土地的价值, 土地面积以被评估单位申报的面积为准。本次评估价值未考虑办理不动产证或更名所需费用及日后办理权属证书登记面积与评估面积不一致对评估结果的影响。

对上述资产, 被评估单位已经出具声明, 权属归其所有, 不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

5. 现场清查期间发现有个别房屋存在违建情况, 本次没有将该部分违建房屋纳入评估范围。

除上述事项外, 截至报告出具日, 尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

(二) 抵(质)押及或有资产及负债情况

未发现。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据振华深圳公司提供资料，振华深圳公司评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

深圳市新大欣科技有限公司于 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 7 月 26 日期间承租振华深圳公司位于深圳市龙华区龙华办事处和平东路振华工业园 A 栋厂房一层 B1B2 区的房屋，双方共签订三份《房屋租赁合同》。因实际出租面积与约定出租面积不符，深圳市新大欣科技有限公司于 2023 年 11 月申请仲裁，要求振华深圳公司退还争议租金 653,540 元和押金 71,760 元、支付相应的资金占用利息，并承担律师费用及案件受理费，受案号为(2023)深国仲受 10176 号。振华深圳公司于 2024 年 2 月收到相关材料，于 2024 年 3 月提出反请求申请，主张深圳市新大欣科技有限公司支付租金及水电费合计 522,103 元（未抵扣押金的金额）、支付资金占用利息以及仲裁费、执行费。截止至振华深圳公司提出反请求之日，深圳市新大欣科技有限公司尚拖欠振华深圳公司租金及水电费合计 522,103 元及相应的利息。本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（四）重要的利用专家工作及相关的报告情况

评估基准日财务报表已由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信专审字[2024]第 14-00230 号专项审计报告。

（五）重大期后事项

未发现。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 wind 数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及

时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4. 我们获得了振华深圳公司盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对振华深圳公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了振华深圳公司盈利预测的相关数据。我们对振华深圳公司盈利预测的利用，不是对振华深圳公司未来盈利能力的保证。

5. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

6. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

7. 本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有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资产价格的影响，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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

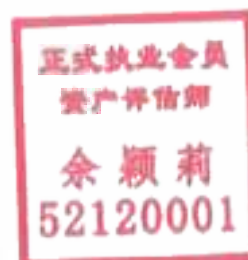
十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为 2024 年 8 月 8 日。

(本页以下为签字盖章页!)

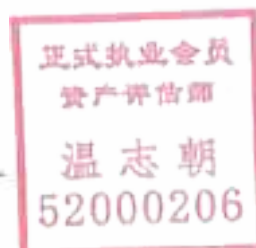
资产评估师

余颖莉



资产评估师

温志朝



北京中天华资产评估有限责任公司
2024年8月8日

