

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地

## 资产评估报告书

中勤信资评报字(2004)第B011号

评估基准日:2004年2月29日

报告提交日期:2004年4月12日



*Sinocom Appraisal*

深圳市中勤信资产评估有限公司

SHENZHEN SINOCOMS APPRAISAL CO.LTD

中国深圳深南中路电子科技大厦C座23层A、B室

23/F Tower C, Electronics Science & Technology Bldg., Shennan Road Shenzhen China

电话(Tel):83683615-3595,3593

直线(Dir):83683086,83683593

传真(Fax):(0755)83683614

邮政编码(Postcode):518031

网址http://www.zqxpg.com

电子邮箱(Email)jfsac@21cn.com

深圳市中勤信资产评估有限公司

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地  
资产评估报告书摘要

中勤信资评报字(2004)第B011号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意

本摘要内容均摘自中勤信资评报字(2004)第B011号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

本公司接受广东风华高新科技股份有限公司（“风华高科”）的委托，对“风华高科”列报的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玢东路东侧的部分宗地于2004年2月29日的市场价值进行评估，仅作为“风华高科”对委托评估宗地市场之价值参考。按照本公司与“风华高科”订立的中勤信资评协字（2004）第011号《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对委托评估资产的实地勘察、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在“风华高科”提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由“风华高科”负责。本公司在此基础上出具了中勤信资评报字(2004)第B011号《关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告书》（“资产评估报告书”）。

本次评估范围为“风华高科”列报的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玢东路东侧的部分宗地，涉及到的《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2、001814-3、001814-4，委托评估的宗地为《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2的全部和《土地使用证》总编号为001814-3、001814-4的局部，土地总面积为91,870.86平方米。

本次采用的评估方法为基准地价修正法。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估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及价值前提、假设条件下，“风华高科”列报评估的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玢东路东侧的总面积为91,870.86平方米宗地于评估基准日的市场价值总计为28,850,000.00元（大写：贰仟捌佰捌拾伍万元整）。

本报告所称“市场价值”或“评估值”，均指我们对所评估资产在现有用途或既定用途不变并持续经营使用，以及在评估基准日的外部经济环境与市场状况和本报告所载明的评估前提条件和假设条件下的续用市场价值。

特别事项说明：



我们注意到委托评估的宗地之《土地使用证》上1994年9月23日注明“本证有效期为两年。……建设项目竣工后须变更土地登记,换发土地使用证。”;《土地使用证》上注明用地单位(户)为广东肇庆风华电子厂。是次评估在宗地使用权归广东风华高新科技集团有限公司所有的前提下予以评估计算。

“风华高科”提供的委托评估的宗地之《土地使用证》上未注明土地使用权使用年限,是次评估假定其土地使用权使用年限为1994年9月23日至2044年9月22日的前提下予以评估计算。

本次评估结果包含委托评估宗地上的绿化及道路费用投入。

本报告所载明的资产评估结果在评估基准日后一年内(即自2004年2月29日至自2005年2月28日)有效。

深圳市中勤信资产评估有限公司

法定代表人或授权代表:

中国 深圳

二 四年四月十二日

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:



## 关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地

### 资产评估报告书目录

中勤信资评报字(2004)第B011号

内 容	页 次
资产评估报告书摘要.....	1
资产评估报告书.....	1
一、 委托方及资产占用方.....	1
二、 评估目的.....	2
三、 评估范围和对象.....	2
四、 评估基准日.....	3
五、 评估原则.....	3
六、 评估依据.....	3
(一)行为依据.....	3
(二)法规依据.....	4
(三)产权依据.....	4
(四)取价依据及参考资料.....	4
七、 评估方法.....	5
八、 评估工作过程.....	5
(一)评估工作的起止时间.....	5
(二)已执行的主要评估程序.....	5
九、 价值前提.....	5
十、 评估结论.....	5
十一、 特别事项说明.....	6
十二、 评估基准日期后重大事项说明.....	7
十三、 评估报告的法律效力.....	7
(一)评估的前提条件和假设条件.....	7
(二)评估结果有效期.....	7
(三)法律效力.....	7
(四)评估报告使用说明.....	8
十四、 本次资产评估外勤截止日和本评估报告书提交日期.....	8
附件：资产评估报告书的备查文件.....	10
附件一、委托方与资产占有方营业执照复印件.....	1-1
附件二、产权证明文件.....	2-2
附件三、委托方、资产占有方的承诺函.....	3-1
附件四、资产评估人员和评估机构的承诺函.....	4-1
附件五、资产评估机构资格证书复印件.....	5-1



---

附件六、评估机构营业执照复印件 .....	6-1
附件七、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件.....	7-1
附件八、资产评估业务约定合同.....	8-1
附件九、房地产评估技术说明.....	9-1



## 关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地 资产评估报告书

中勤信资评报字(2004)第B011号

### 广东风华高新科技股份有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，对贵公司列报的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玃东路东侧的部分宗地于2004年2月29日的市场价值进行评估，仅作为贵公司委托评估资产市场价值之参考。按照本公司与 贵公司订立的中勤信资评协字（2004）第011号《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对委托评估资产的实地勘察、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在 贵公司所提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由 贵公司负责。我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在被评估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及价值前提、假设条件下，本报告所载评估结论对委托评估的资产在2004年2月29日所表现的市场价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方及资产占用方

委托方：广东风华高新科技股份有限公司

广东风华高新科技股份有限公司位于广东省肇庆市风华路18号风华电子工业城，企业法人营业执照注册号：4400001001279，注册资本530,331,000元，税务登记号码：国税粤字441201502100006号（01）。1994年3月8日经广东省体改委“粤体改[1994]30号文”批准，将广东肇庆风华电子厂整体改组并作为主要发起人以定向募集方式发起设立本公司。后经中国证监会“证监发字[1996]308号文”和“证监发

表1 广东风华高新科技股份有限公司前10名股东所持股权比例

序号	股东名称	持股比例 (%)	性质
1	广东风华高新科技集团有限公司	26.87	国有法人股
2	广东粤财投资有限公司	7.98	国有法人股
3	深圳市银华网络技术有限公司	5.05	法人股
4	广东风华高新科技股份有限公司工会	4.22	法人股
5	肇庆市威劲电子有限公司	3.81	法人股
6	深圳市加德性投资有限公司	3.15	法人股
7	广东广业投资集团有限公司	2.67	国有法人股
8	美国美运有限公司	1.53	法人股
9	肇庆市艺宏科技开发有限公司	1.06	法人股
10	广东出口商品基地建设肇庆公司	0.76	法人股

字[1996]309号文”批准，于1996年11月向社会公开发行人民币普通股1350万股，上市日期为1996年11月29日。于1998年3月经中国证券监督管理委员会“证监上字[1998]17号”文核准，实施配股。又于2000年5月10日经中国证券监督管理委员会“证监公司字[2000]28号”文核准，增发人民币普通股4000万股，截止2003年12月31日，本公司共有股东总数为89,448名，股份总数530,330,955（股），本公司股票均为普通股，每股面值1元人民币。前10名股东及持股比例如表1所示。

资产占用方：广东风华高新科技集团有限公司

广东风华高新科技集团有限公司成立于1996年，成立于1996年12月28日，国有独资企业，注册资本1.2亿元。公司主营业务范围为系列新型片式元件、集成电路、光机电一体化电子专用设备及电子材料等电子信息基础产品的研制、生产和销售。

## 二、评估目的

本次评估系对贵公司列报的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玳东路东侧的部分宗地于2004年2月29日的市场价值进行评估，评估结果仅作为贵公司资产转让时确定其市场价值之参考。对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

## 三、评估范围和对象

本次评估范围和对象系贵公司列报的拟用于本评估报告所载明之评估目的的位于

肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玗东路东侧的部分宗地。委托评估宗地涉及到的《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2、001814-3、001814-4，委托评估的宗地为《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2的全部和《土地使用证》总编号为001814-3、001814-4的局部，土地总面积为91,870.86平方米。

本次列报评估的资产位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玗东路东侧风华电子城内，宗地上已建有办公楼、工业厂房、配套工程用房及临时建筑物，宗地场地平坦，基础设施齐备，交通十分方便，是理想的工程建设用地，相关情况如下：

《土地使用证》总编号为001814-1，分编号12010200477，证上注明：用地单位为广东肇庆风华电子厂，工业用地54,417平方米；

《土地使用证》总编号为001814-2，分编号12010200477，证上注明：用地单位为广东肇庆风华电子厂，工业用地35,599.86平方米；

《土地使用证》总编号为001814-3、4，分编号12010200477，证上注明：用地单位为广东肇庆风华电子厂，工业用地合计为65,455.14平方米；是次委托评估仅为紧临1号地和2号地的1854平方米土地。

上述四块宗地呈“田”字形相联。

## 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2004年2月29日。由贵公司委托确定。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

## 五、评估原则

1. 本次评估恪守独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则。
2. 本次评估遵守产权利益主体变动原则，即以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的市场价值。产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
3. 本次评估遵守资产持续经营的原则、替代性原则和公开市场原则。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

中勤信资评协字（2004）第011号《资产评估协议书》。



## （二）法规依据

1. 中华人民共和国国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》。
2. 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
3. 国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《关于转发 资产评估操作规范意见（试行） 的通知》。
4. 中华人民共和国财政部财评字[1999]91号《关于印发 资产评估报告基本内容与格式的暂行规定 的通知》。
5. 国务院办公厅国办发[2001]102号《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》以及财政部《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的意见》。
6. 财政部第14号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
7. 财政部财企[2001]802号《关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知 》。
8. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）。
9. 《中华人民共和国公司法》。
10. 国家现行的有关税收法规。

## （三） 产权依据

《土地使用证》总编号为001814-1，分编号12010200477；《土地使用证》总编号为001814-2,分编号12010200477；《土地使用证》总编号001814-3,分编号12010200477；《土地使用证》总编号001814-4，分编号12010200477。

## （四） 取价依据及参考资料

1. 贵公司提供的清查申报评估明细表及财务帐簿、凭证等。
2. 广东省国土资源厅《广东省物价局、广东省国土资源厅关于公布广东省城市国有土地分等及基准地价标准的通知》粤价[2003]193号。

3. 评估人员现场勘查及市场收集到的有关资料。
4. 其他有关资料。

## 七、评估方法

本次评估采用基准地价修正法。

基准地价修正法系指在政府确定公布了基准地价的地区，通过具体区位、土地使用年限、土地形状、临街状况等的比较，由估价对象宗地所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。

## 八、评估工作过程

### （一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为2004年3月10日，至出具评估报告日结束。

### （二）已执行的主要评估程序

1. 2004年3月10日起作项目的预备调查，并制订评估工作计划，商议确定评估基准日。
2. 2004年3月10日进行实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格调查与比较，在此基础上，对资产市场价值进行估算。
3. 自2004年3月11日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

## 九、价值前提

本报告所称“市场价值”或“评估值”，均指我们对所评估资产在现有用途或既定用途不变并持续经营使用，以及在评估基准日的外部经济环境与市场状况和本报告所载明的评估前提条件和假设条件下，本报告所列明之评估目的而提出的续用市场价值。

## 十、评估结论

根据上述评估方法和价值前提，对贵公司列报的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玳东路东侧的部分宗地，委托评估的宗地为《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2的全部和《土地使用证》总编号为001814-3、001814-4的局部，土地总面积

为91,870.86平方米。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估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及价值前提、假设条件下，贵公司列报评估的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玗东路东侧的总面积为91,870.86平方米宗地于评估基准日的市场价值总计为28,850,000.00元（大写：贰仟捌佰捌拾伍万元整）。

## 十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅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市场价值。评估过程中本公司发现下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。

1. 本报告所载评估结果在很大程度上依赖 贵公司所提供的资料。本公司未对该等资料之真实性进行逐一检验，根据贵公司的承诺，本公司相信这些资料是可靠的，但对其准确性不作保证。

2. 我们注意到委托评估的宗地之《土地使用证》上1994年9月23日注明“本证有效期为两年。……建设项目竣工后须变更土地登记,换发土地使用证。”；《土地使用证》注明用地单位(户)为广东肇庆风华电子厂。是次评估在宗地使用权归贵公司所有的前提下予以评估计算。

3. 公司提供的委托评估的宗地之《土地使用证》上未注明土地使用权使用年限，是次评估假定其土地使用权使用年限为1994年9月23日至2044年9月22日的前提下予以评估计算。

4. 本次评估结果包含委托评估宗地上的绿化及道路费用投入。

5. 资产的估值未考虑下列因素：

所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响资产评估的任何限制。

未来市场环境之变化可能对评估值所带来的影响。

各类资产未来改变既定的用途和目的而对价值的影响。

6. 本公司对委估宗地的面积以产权证为依据，本公司未进行实际丈量；对建筑物的内部结构及其品质和性状未进行鉴定或检验，本公司仅观其外貌。

7. 未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对评估值的影响。

8. 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。

9. 未考虑被评估资产实际交易和评估目的所对应的经济行为实际发生时而发生的相关税费对评估结论的影响。

10. 本报告所附有关资产的产权状况的说明，不代表本公司对其产权关系的实质发表意见。

11. 对被评估资产和资产占有方可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估过程中依本公司注册资产评估师的专业经验一般不能获悉的情况下，其对本次评估结论的影响，本公司及本注册资产评估师不承担相关责任。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述条件以及评估所遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果将会失效。

## 十二、评估基准日期后重大事项说明

本报告书所载之评估结果是本公司对被评估资产在特定条件下于评估基准日的特定价值提出的意见。本报告书的使用者在评估基准日后，因资产数量及作价标准发生变化，委托方对评估值所进行的调整，本公司不负有任何法律责任。

## 十三、评估报告的法律效力

### （一）评估的前提条件和假设条件

1. 假定 贵公司提供的有关法律性文件、凭证是真实的、合法的。
2. 假定 贵公司确实拥有所提供评估的土地使用权的完整产权。

### （二）评估结果有效期

本报告所载明的资产评估结果评估基准日后一年内（即自2004年2月29日至2005年2月28日）有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

### （三）法律效力

1. 本报告书只有在 贵公司在本报告书有关备查文件中如 贵公司的有关声明和承诺函上盖章/签字后，且应用于本报告所载明的评估目的时，才能依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和签字注册资产评估师的执业水平和能力的影响。

#### （四）评估报告使用说明

对本资产评估报告书的使用应遵循以下限定：

1. 本资产评估报告书的使用权归 贵公司所有。贵公司或者经 贵公司同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值前提、特别事项说明、评估的前提条件和假设条件、法律效力和资产占有方的承诺函。

2. 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 贵公司书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

3. 在与 贵公司没有事先书面协议的情况下，本公司不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。

#### 十四、本次资产评估外勤截止日和本评估报告书提交日期

本评估报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为2004年3月10日，本次评估报告提交日期为2004年3月26日。

附件：资产评估报告书的备查文件

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、委托方与资产占有方营业执照复印件。

附件三、产权证明文件。

附件四、委托方、资产占有方的承诺函。

附件五、资产评估人员和评估机构的承诺函。

附件六、资产评估机构资格证书复印件。

附件七、评估机构营业执照复印件。

附件八、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件九、资产评估业务约定合同。

(本报告所附若干备查文件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力)

深圳市中勤信资产评估有限公司

法定代表人或授权代表：

中国 深圳

二 四年三月二十六日

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



Sincere Appraisal

附件：资产评估报告书的备查文件



*Sinocoma Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---

## 附件一、委托方与资产占有方营业执照复印件





*Sinocoma Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---



## 附件二、产权证明文件

- 1、《土地使用证》总编号001814-1。
- 2、《土地使用证》总编号001814-2。
- 3、《土地使用证》总编号001814-3。
- 4、《土地使用证》总编号001814-4

## 附件三、委托方、资产占有方的承诺函



*Sinocoma Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---



Sinocoma Appraisal

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---

## 附件四、资产评估人员和评估机构的承诺函



## 深圳市中勤信资产评估有限公司 及中国注册资产评估师承诺函

广东风华高新科技集团有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司列报的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玃东路东侧的部分宗地，涉及到的《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2、001814-3、001814-4，委托评估的宗地为《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2的全部和《土地使用证》总编号为001814-3、001814-4的局部，土地总面积为91,870.86平方米进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值前提、假设条件和限制条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 本资产评估报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本资产评估报告中已说明的假设条件和限制条件的限制。
2. 资产评估范围与列报的经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
3. 对涉及评估的资产进行了全面的抽查、核实。
4. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。
5. 影响资产评估价值的因素考虑周全。
6. 资产评估价值揭示合理。
7. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

深圳市中勤信资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

中国 深圳

二 四年三月二十六日

中国注册资产评估师：



*Sinocoma Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---

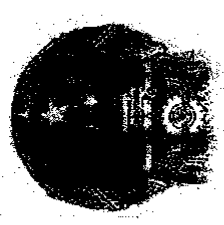


Sinocoma Appraisal

## 附件五、资产评估机构资格证书复印件

1. 资产评估资格证书
2. 从事证券业务资产评估许可证

机构名称	深圳市中勤信资产评估有限公司
办公地址	深圳市福田区深南中路电子科技大厦C座23层A、B室
法定代表人	陈俊发
营业执照号码	深福司字 S08121 号
评估资产范围	企业整体资产评估、单项资产评估、 包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等。
年检情况	




# 资产评估 资格证书

证书编号：0024029

批准文号：财评函字[1999]29号

发证机关：



2002年





*Sinocoma Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

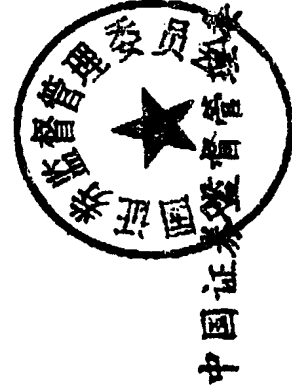
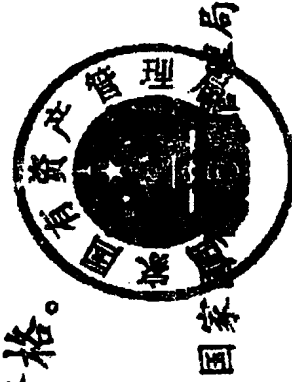
---

# 从事证券业务资产评估许可证

№ 0000100

兹根据国家国有资产管理局、中国证券监督管理委员会  
《关于从事证券业务的资产评估机构资格确认的规定》确认  
深圳维明资产评估事务所 具有从事证券业务资产

评估的资格。



一九九四年十二月二十三日



*Sincere Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---

## 附件六、评估机构营业执照复印件

No 2084051

**名称** 深圳市中勤信资产评估有限公司  
**住所** 深圳市福田区深南中路电子科技大厦23层A  
、B室  
**法定代表人** 陈俊发  
**注册资本** 100万元（实收资本：100万元）  
**企业类型** 有限责任公司  
**经营范围** 各种经济组织的综合性资产评估，证券业务资产评估；  
单项评估包括：房地产、机器设备、流动资产、无形资产等。\*

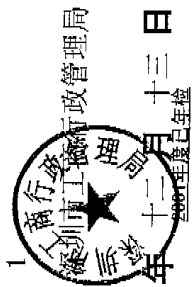
# 企业法人 营业执照

注册号 4403012054798 执照号深福司字 S08121

成立日期 一九九四年十月二十五日

副本数：1

登记机关



二〇〇三年十月十三日

2003年10月13日  
2003年10月13日  
2003年10月13日

[福田分局提示：每年1月1日至4月30日向登记机关申报年检，不再通知]

**营业期限** 自一九九四年十月二十五日  
至二〇三〇年十月二十五日



Sinocoma Appraisal

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告  
书

变更通知书

企业名称： 深圳市中勤信资产评估有限公司  
注册号： 4403012054798

深圳市中勤信资产评估有限公司已于二〇〇〇年十月二十七日在我局办理变更登记，变更登记事项如下：

变更前企业名称：深圳维明资产评估事务所  
变更后企业名称：深圳市中勤信资产评估有限公司  
变更前注册号： 19228871-4  
变更后注册号： 4403012054798





## 附件七、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

房地产组：卫学斌（注册资产评估师、注册土地估价师）

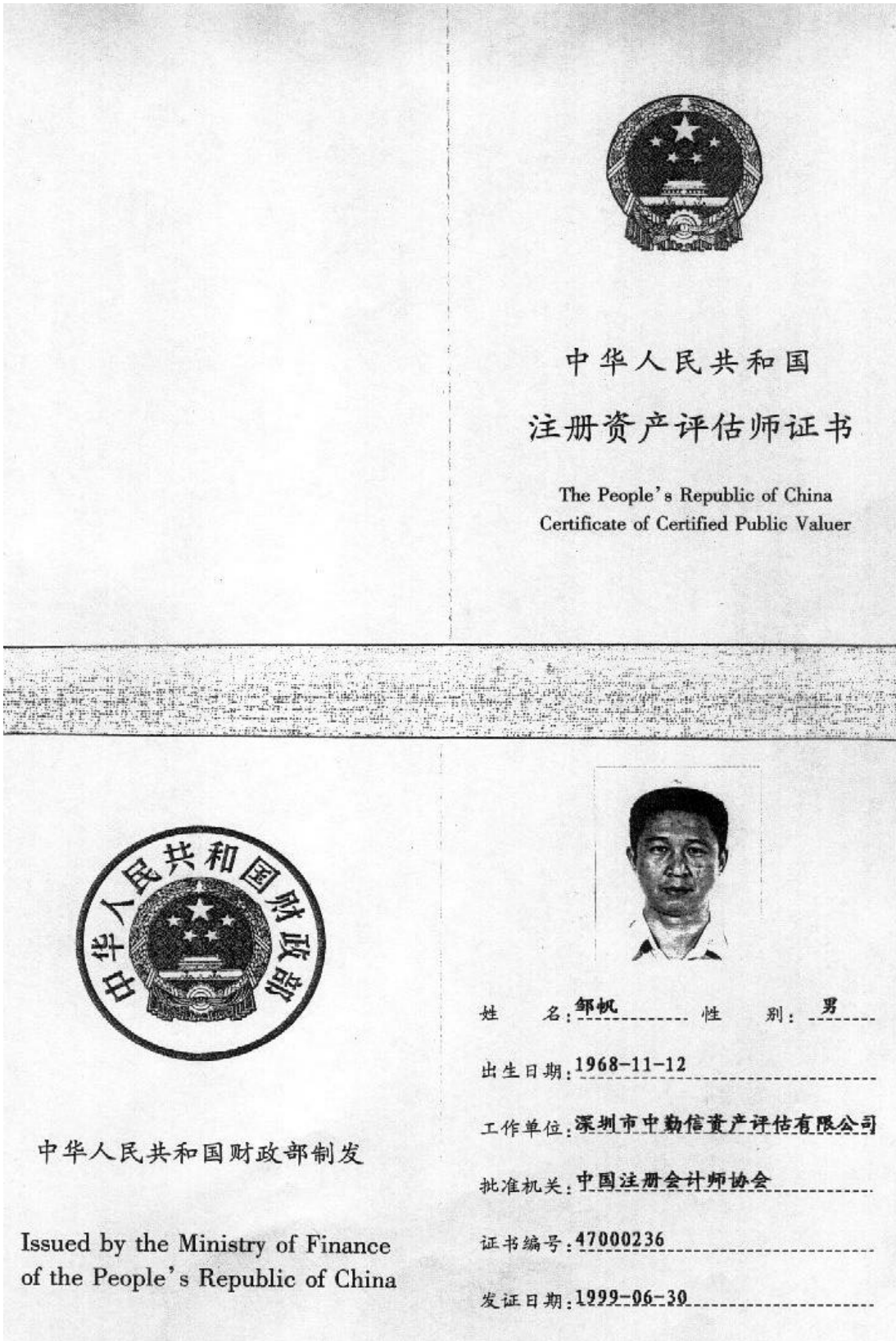
邹帆（注册资产评估师、注册房地产估价师）

参加本评估项目的审核人员名单：

房地产组：王松龄（注册资产评估师、注册房地产估价师）



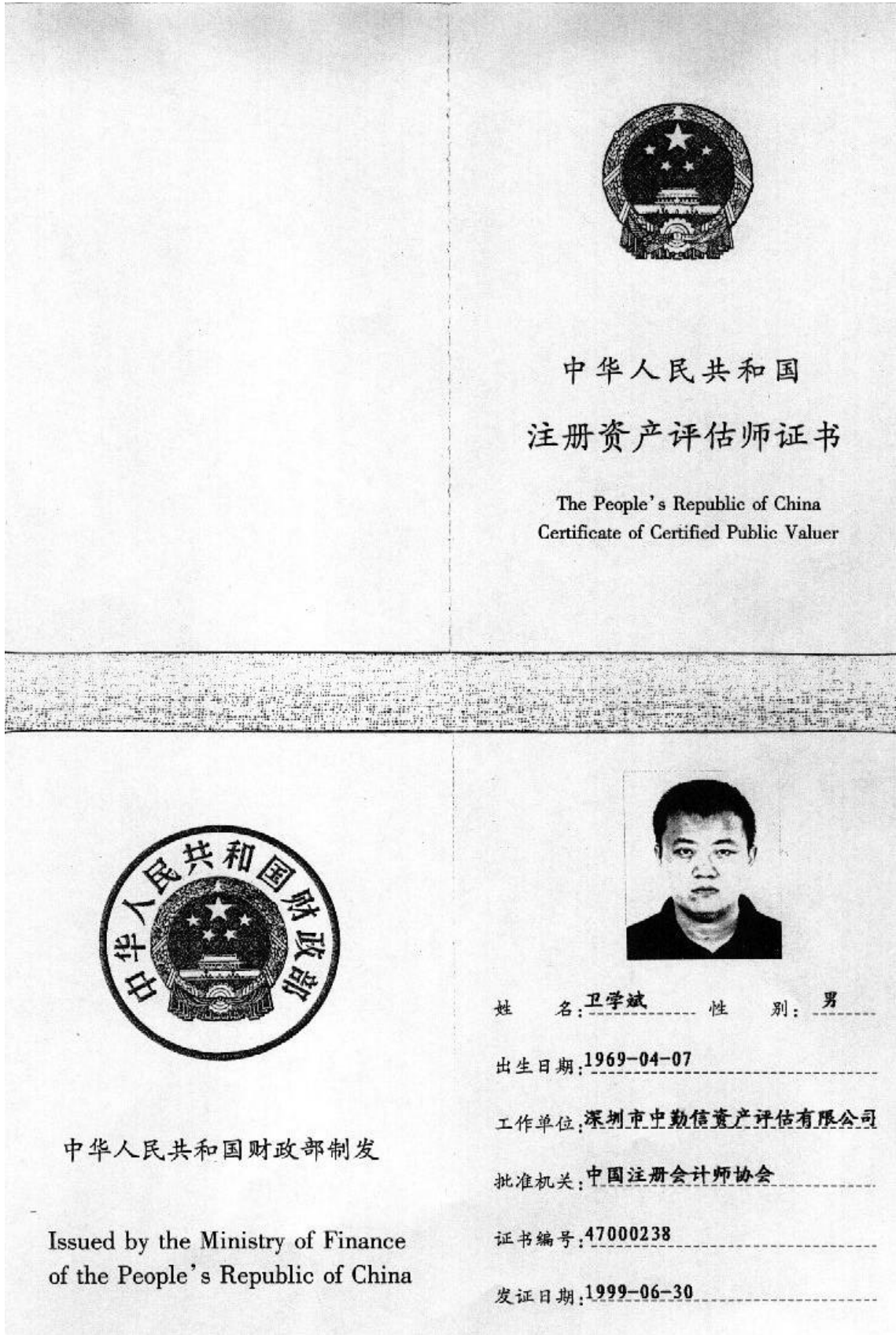
Sincere Appraisal





Sincere Appraisal

书







*Sincere Appraisal*

书

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

---

## 附件八、资产评估业务约定合同



*Sincere Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---



*Sincere Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---



*Sincere Appraisal*

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

---



*Sincere Appraisal*

书

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

---

## 附件九、房地产评估技术说明



## 评估技术说明

### 一、资产概况

本次评估范围和对象系贵公司列报的拟用于本评估报告所载明之评估目的的位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玗东路东侧的部分宗地。委托评估宗地涉及到的《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2、001814-3、001814-4，委托评估的宗地为《土地使用证》总编号为001814-1、001814-2的全部和《土地使用证》总编号为001814-3、001814-4的局部，土地总面积为91,870.86平方米。

本次列报评估的资产位于肇庆市端州区桥北路西，二桂路北，玗东路东侧风华电子城内，宗地上已建有办公楼、工业厂房、配套工程用房及临时建筑物，宗地场地平坦，基础设施齐备，交通十分方便，是理想的工程建设用地。

《土地使用证》总编号为001814-1，分编号12010200477，证上注明：用地单位为广东肇庆风华电子厂，工业用地54,417平方米；

《土地使用证》总编号为001814-2，分编号12010200477，证上注明：用地单位为广东肇庆风华电子厂，工业用地35,599.86平方米；

《土地使用证》总编号为001814-3、4，分编号12010200477，证上注明：用地单位为广东肇庆风华电子厂，工业用地合计为65,455.14平方米；是次委托评估仅为紧临1号地和2号地的1854平方米土地。

上述四块宗地呈“田”字形相联。

### 二、产权状况

依据“风华高科”提供的《土地使用证》总编号为001814-1，分编号12010200477；《土地使用证》总编号为001814-2，分编号12010200477；《土地使用证》总编号001814-3，分编号12010200477；《土地使用证》总编号001814-4，分编号12010200477。确认本次评估的房地产属广东风华高新科技集团有限公司所有。

### 三、评估依据

#### （一）行为依据



《资产评估协议书》。

## （二）法规依据

1. 国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《关于转发 资产评估操作规范意见（试行） 的通知》。
2. 财政部财评字[1999]91号《关于印发 资产评估报告基本内容与格式的暂行规定 的通知》。
3. 《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》。
4. 中华人民共和国财政部财评字[1999]91号《关于印发 资产评估报告基本内容与格式的暂行规定 的通知》。
5. 国务院办公厅国办发[2001]102号《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》以及财政部《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的意见》。
6. 财政部第14号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
7. 财政部财企[2001]802号《关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知 》。

## （三）取价依据

1. 广东风华高新科技集团有限公司提供的清查申报评估明细表及财务帐簿、凭证等。
2. 广东省国土资源厅《广东省物价局、广东省国土资源厅关于公布广东省城市国有土地分等及基准地价标准的通知》粤价[2003]193号。
3. 评估人员现场勘察、市场调查收集的资料。

## 四、评估方法

根据委托评估房产的特点，是次评估采用的评估方法为基准地价修正法。

### 基准地价修正法

基准地价修正法系指在政府确定公布了基准地价的地区，通过具体区位、土地使用年限、土地形状、临街状况等的比较，由估价对象宗地所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。



---

评估公式如下：

评估单价=基准地价×综合修正系数×时间修正系数×年限修正系数

评估值=评估单价×土地面积

## 五、计算过程

因委托评估的四宗地位于同一开发区内并相邻，其使用用途和使用年限相同，故进行评估时将其一并考虑。

采用基准地价修正法的计算过程

### 基准地价

依据《广东省城市国有土地分等及基准地价标准》和《广东省城市国有土地分等及基准地价说明》及向肇庆市国土局用地科咨询，委托估价宗地所出区域现行基准地价为250元/平方米，为肇庆市三级工业用地。

### 综合修正系数

综合修正系数包括对基础设施完善度、交通便捷度、产业聚集规模、环境质量、规划限制和宗地的个别条件因素进行修正，工业用地基准地价调整因素及权重等综合修正系数列示于以下各表：





Sincere Appraisal

关于广东风华高新科技集团有限公司所拥有的部分宗地资产评估报告

书

工业用地宗地地价评估修正系数说明表

优劣程度 修正说明 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	供水保证率	97%	90%—97%	85%—90%	75%—85%	< 75%
	供电保证率	100%	95%—100%	85%—95%	70%—85%	< 70%
	排水保证度	> 85%	60—85%	20—60%	5—20%	< 5%
交通状况	区内道路 (宽度) (m)	12	12-8	8—6	6	< 6
	临区道路 (宽度) (m)	36	36-24	24—12	12	< 12
宗地自身条件	宗地面积	符合企业 规划需要	较符合企业 规划需要	对企业规划 稍有影响	面积过大,闲置 小于5%,或土地 占用不足对企 业布局有一定 影响	面积过大,闲 置大于5%,或 土地占用不足 对企业布局有 严重影响
	宗地形状	方正有规则	方正较规则	不方正但对工业 布置尚不受限制	不方正工业布 置受到限制	不方正工业布 置有极大影响
工厂与相关企业配套 协作集聚程度		高	较高	一般	较低	低



工业用地宗地地价修正系数表

影响系数		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
		修正系数					
基础设施状况	供水保证率		+2	+1	0	-1	-2
	供电保证率		+3	+1	0	-1	-3
	排水保证度		+2	+1	0	-1	-2
交通状况	区内道路		+4	+2	0	-2	-4
	临区道路		+2	+1	0	-1	-2
宗地自身条件	宗地面积		+2	+1	0	-1	-2
	宗地形状		+2	+1	0	-1	-2
工厂与相关企业配套协作集聚程度			+4	+2	0	-2	-4

待估宗地影响因素说明及修正系数表

影响因素	因素分析	评价	修正系数 (%)
供水条件	较少停水	一般	0
供电条件	较少停电	较优	+1
排水保证度	排水情况一般	一般	0
区内道路	8-6	一般	0
临区道路	24-12	一般	0
宗地面积	较符合企业规划需要	较优	+1
宗地形状	方正规则	优	+2
与相关企业配套协作程度	较高	较优	+2
综合修正系数小计			+6

时间修正系数：

由于基准地价为2003年下半年公布，距估价期日较近，故无须进行时间修正。

年限修正系数

土地年限修正系数为K

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^n}{r}$$



$$1-1/(1+r)^N$$

K--年期修正系数

r-还原利率,市场提取法确定为7%

n-待估宗地剩余使用年限39.42年

N-土地使用权最高使用年限50年

经计算,使用年限修正系数K为0.96。

评估单价=基准地价×综合修正系数×时间修正系数×年限修正系数=250元/平方米×1.06×1×0.96=254元/平方米

“风华高科”在取得宗地后,进行了建设投资,在宗地上已建有办公楼、工业厂房、配套工程用房及临时建筑物,同时在建筑物基底以外的土地上进行了道路和绿化等建设,因“风华高科”在委托评估宗地所拥有的土地面积较大,故道路绿化费用较难精确划分到委托评估宗地上,经评估师依现场勘察情况按道路绿化造价水平,估算委托评估宗地道路绿化费用为60元/平方米。

宗地评估值=(254元/平方米+60元/平方米)×91,870.86平方米 =28,847,450元,评估取值为2,885.00万元。

## 六、评估结果

对委托评估宗地采用基准地价修正法计算,其结果为2,885.00万元。

该评估值包括委托评估宗地上的道路绿化费用。