

关于 广东风华高新科技集团有限公司

肇庆市电子元件三厂

及 肇庆市正华电子仪器有限公司

部分资产的评估报告书

中勤信资评报字[2006]第 B036 号

评估基准日:2006 年 3 月 31 日

报告提交日期: 2006 年 5 月 28 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):+86755-8368 3199

传真(Fax):+86755-8368 3614/3090

直线(Dir):+86755-8368 3595

邮政编码(Postcode):518031

<http://www.sacwm.com>

Email: sac_szb@21cn.net

目 录

部分资产的评估报告摘要	1
部分资产的评估报告	6
一、委托方及资产占有方	7
(一) 委托方概况	7
(二) 资产占有方概况	8
二、评估目的	10
三、评估范围和对象	10
四、评估基准日	12
五、市场价值定义	13
六、评估原则	13
(一) 工作原则	13
(二) 经济原则	14
七、评估前提条件	14
(一) 评估基准	14
(二) 评估假设	15
(三) 限制条件	16
八、评估依据	16
(一) 行为依据	16
(二) 法规依据	17
(三) 专业规范	17
(四) 产权依据	18
(五) 取价依据及参考资料	18
九、评估方法	19
十、评估程序	19
(一) 评估工作的起止时间	19
(二) 已执行的主要评估程序	20
十一、评估结论	20
(一) 评估结果	20
(二) 评估结论	21
十二、特别事项说明	21
十三、评估报告评估基准日期后重大事项	22
十四、评估报告法律效力	22
(一) 评估报告使用说明	22
(二) 法律效力	22

(三) 评估报告有效期	23
十五、评估报告提出日期	23
附件一 评估明细表	错误! 未定义书签。
附件二 委托方与资产占有方营业执照复印件	错误! 未定义书签。
附件三 产权证明文件	错误! 未定义书签。
附件四 委托方、资产占有方的承诺函	错误! 未定义书签。
附件五 资产评估人员和评估机构的承诺函	错误! 未定义书签。
附件六 资产评估机构资格证书复印件	错误! 未定义书签。
附件七 评估机构营业执照复印件	错误! 未定义书签。
附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	错误! 未定义书签。
附件九 资产评估业务约定合同	错误! 未定义书签。

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、肇庆市电子元件三厂
及肇庆市正华电子仪器有限公司
部分资产的评估报告摘要

中勤信资评报字[2006]第 B036 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[2006]第 B036 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。

遵 广东风华高新科技股份有限公司（以下简称「风华高科」）之托，本公司对「风华高科」之控股股东—广东风华高新科技集团有限公司（以下简称「风华集团」）及「风华集团」下属的全资企业肇庆市电子元件三厂（以下简称「电子元件三厂」）、「风华集团」之控股公司肇庆市正华电子仪器有限公司（以下简称「正华电子」）列报的部分资产于 2006 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「风华集团」拟以该等资产抵偿欠付「风华高科」债务时而由交易双方了解该等资产市场价值之参考。根据本公司与「风华高科」订立的中勤信资评协字[2006]第 030 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的有关资产的实地查看、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「风华集团」、「电子元件三厂」及「正华电子」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「风华集团」、「电子元件三厂」和「正华电子」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表价值意见。

本次评估对象为：「风华集团」申报评估的位于肇庆市风华电子工业城的 2# 厂房；「电子元件三厂」申报评估的位于肇庆市建设二路 80 号之房产及其所占用的土地使用权；「正华电子」申报评估的位于肇庆市端州一路工业城 110 区之房产及其所占用的土地使用权。

「风华集团」申报评估资产的基本情况：列报评估的资产系指位于肇庆市桥北路西、二桂路北、玳东路东侧风华电子工业城内的一栋 5 层综合楼（2# 厂房），建筑面积 22,641.78m²。已领取粤房地证字第 0578935 号《房地产权证》，证载权利人为广东风华高新科技集团有限公

司，该房产建成于 1994 年 11 月，框架结构，目前主要用于电子元件的装配生产及配套服务。该房产所占用的土地使用权不在本报告的评估范围内。

「电子元件三厂」申报评估部分资产的基本情况：建设二路 80 号宗地已于 1994 年 4 月领取编号为 0062037 的《土地使用证》，土地使用权权属来源为行政划拨，证载用地单位为肇庆市电子元件三厂。宗地总面积 9,497.50m²，包括工业用地及宅基地（住宅用地）两部分，其中工业用地 8,594.00m²；宅基地（住宅用地）903.50m²。列入本次评估范围内的土地使用权系指其中的工业用地。地块东临明珠路、肇庆市电子元件厂，西靠厚岗管理区，南邻肇庆市电子元件厂、端州区公安局看守所，北抵电子元件三厂综合楼及市第二华侨公司，呈不规则多边形，属市区二级工业用地。

上述宗地上建筑物共 14 项。包括机加工车间、注塑车间、维修车间、抛光打料车间、模具室、电子仓库、装配楼、职工宿舍、饭堂等，合计建筑面积 5,930.12m²，均已领取房屋所有权证，证载权利人为肇庆电子元件三厂。该等房产除 80 年代中期建成的电子仓库（4 层）、装配楼（3 层）为框架结构外，其余主要为单层砖木结构，建设年代集中为 20 世纪 60 年代末至 70 年代初期，目前由「电子元件三厂」用于电子元器件生产、加工及装配。

根据肇庆市国有资产管理局、肇庆市经济体制改革委员会、肇庆市工业委员会肇国资[2001]10 号《关于将肇庆电子元件三厂授权肇庆风华发展有限公司经营的请示》和肇庆市国有资产管理委员会办公室肇国资办[2001]3 号《关于同意肇庆电子元件三厂授权肇庆风华发展有限公司经营的批复》，同意将肇庆电子元件三厂（现注册名称为肇庆市电子元件三厂）授权肇庆风华发展公司经营的方案。将「电子元件三厂」“增加肇庆风华发展有限公司国家资本金，并相应增加风华集团公司的国家资本金。授权后「电子元件三厂」作为风华集团公司全资企业”。

「正华电子」申报评估部分资产的基本情况：端州一路工业城 110 区宗地已领取肇国用（2003）第 0013 号《国有土地使用权证》，宗地面积 10,213m²，土地使用权权属来源为有偿出让，证载权利人为肇庆市正华电子仪器有限公司，土地使用年限 50 年，终止日期为 2044 年 7 月 11 日，属市区三级工业用地。该宗地上的建筑物包括房屋 5 项和构筑物 12 项，其中：房屋具体指办公楼、宿舍楼、车间综合楼、装配车间及发电机房，合计建筑面积 11,129.15m²，全部已领取《房地产权证》，证载权利人为肇庆市正华电子仪器有限公司。上述房屋于 1995 年

12月整体竣工并投入使用，均为框架结构。构筑物附属设施主要为厂区围墙道路等。目前除办公楼处于闲置状态外，其余房产均用于「正华电子」的电子元件的装配生产及配套服务。

根据「正华电子」提供的有关说明，「风华集团」目前持有「正华电子」99%的股权，广东风华高新科技集团有限公司职工工会法人持有「正华电子」1%的股权。

本次评估方法为：房产采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法。

成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本（重置全价）与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

基准地价系数修正法系指利用城镇基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日价格的方法。

市场价值定义：所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

评估所设定的主要假设和限制条件：

1、所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即资产占有方合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

2、委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

3、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

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定义、假设及限制条件下，载入下表中的评估结论可恰当地反映「风华集团」、「电子元件三厂」和「正华电子」列报评估的资产于评估基准日的市场价值（金额单位为人民币万元）：

项目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
「风华集团」								
房屋建筑物	10,640.96	8,296.06	8,385.61	6,082.34	(2,255.35)	(2,213.73)	(21.19)	(26.68)
小计	10,640.96	8,296.06	8,385.61	6,082.34	(2,255.35)	(2,213.73)	(21.19)	(26.68)
「电子元件三厂」								
房屋建筑物	298.38	56.77	314.47	128.00	16.09	71.23	5.39	125.48
土地使用权		185.63		207.20		21.57		11.62
小计	298.38	242.40	314.47	335.20	16.09	92.80	5.39	38.29
「正华电子」								
房屋建筑物	2,040.62	1,637.11	1,224.61	931.67	(816.01)	(705.44)	(39.99)	(43.09)
土地使用权		421.35		250.89		(170.46)		(40.46)
小计	2,040.62	2,058.46	1,224.61	1,182.56	(816.01)	(875.90)	(39.99)	(42.55)
合计	12,979.96	10,596.92	9,924.69	7,600.10	(3,055.27)	(2,996.82)	(23.54)	(28.28)

本报告所载明的资产价值意见自评估基准日起一年内（即 2006 年 3 月 31 日至自 2007 年 3 月 30 日）有效。



(本页无正文)

深圳市中勤信资产评估有限公司

法定代表人：陈俊发

中国 深圳

中国注册资产评估师：陈俊发

二零零六年五月二十八日

中国注册资产评估师：刘红



机密

中勤信资评报字[2006]第 B036 号

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、肇庆市电子元件三厂

及肇庆市正华电子仪器有限公司

部分资产的评估报告

中国·肇庆

广东风华高新科技股份有限公司：

遵 贵公司之托，本公司对 贵公司控股股东—广东风华高新科技集团有限公司（以下简称「风华集团」）及「风华集团」下属的全资企业肇庆市电子元件三厂（以下简称「电子元件三厂」）、「风华集团」控股公司肇庆市正华电子仪器有限公司（以下简称「正华电子」）列报的部分资产于 2006 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「风华集团」拟以该等资产抵偿欠付 贵公司债务时而由交易双方了解该等资产市场价值之参考。根据本公司与 贵公司订立的中勤信资评协字[2006]第 030 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的有关资产的实地查看、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「风华集团」、「电子元件三厂」及「正华电子」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「风华集团」、「电子元件三厂」和「正华电子」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表价值意见。

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使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，本报告所载评估结论对委托评估的资产在 2006 年 3 月 31 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、委托方及资产占有方

(一) 委托方概况

委托方名称：广东风华高新科技股份有限公司（即 贵公司）

贵公司的前身为 1984 年创建的广东肇庆风华电子厂。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股份有限公司，并于 1994 年 3 月 23 日正式成立 贵公司。经中国证监会证监发字[1996]308 号文和证监发字[1996]309 号文批准，贵公司于 1996 年 11 月向社会公开发行人民币普通股，并于 1996 年 11 月 29 日上市流通（证券代码 000636）。后经过配股增发社会公众股，股本变更为 530,330,952 元。

贵公司截至评估基准日股本结构情况如下：

项 目	股份数（股）
法人股	329,536,752
其他	200,794,200
社会流通股	530,330,952.00

前十位股东情况如下：

股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）	股份性质
广东风华高新科技集团有限公司	142,484,170	26.87	国有股
广东粤财投资有限公司	42,335,000	7.98	国有股
深圳市银华网络技术有限公司	26,775,000	5.05	法人股
广东风华高新科技股份有限公司工会	22,380,300	4.22	法人股
肇庆市威劲电子有限公司	20,211,000	3.81	法人股
深圳市加德信投资有限公司	16,725,000	3.15	法人股
广东广业投资集团有限公司	14,134,700	2.67	国有股
美国美运有限公司	8,100,000	1.53	法人股
肇庆市艺宏科技开发有限公司	5,625,000	1.06	法人股
广东出口商品基地建设肇庆公司	4,050,000	0.76	法人股

贵公司现领有 4400001001279 号企业法人营业执照，住所：广东省肇庆市风华路 18 号风华电子工业城，法定代表人：梁力平，注册资本：530,331 仟元。经营范围：研究、开发、

生产、销售各类型高科技新型电子元器件、集成电路、电子材料、电子专用设备仪器及计算机网络设备。高新技术转让、咨询服务。经营本企业自产机电产品。成套设备及相关技术的出口和生产、科研所需原辅料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口（按粤外经贸进字[1999]381 号文经营）。经营国内贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止的不得经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）

贵公司控股股东「风华集团」是广东肇庆风华发展有限公司的全资子公司。广东肇庆风华发展有限公司是肇庆市国有资产授权经营公司。现领有注册号为 4412011002100 号企业法人营业执照，住所：广东省肇庆市风华路 18 号风华电子工业城内，注册资本 1.2 亿元，法定代表人：梁力平，经营范围：投资、参股。

（二）资产占有方概况

资产占有方名称：广东风华高新科技集团有限公司（「风华集团」）、肇庆市电子元件三厂（「电子元件三厂」）及肇庆市正华电子仪器有限公司（「正华电子」）。

1、「风华集团」概要

「风华集团」是一家以新型元器件、电子材料、电子专用设备等信息基础产品为龙头的大型企业集团，系国内最大的新型元器件及电子基础材料的科研、生产和出口基地，全球八大片式元器件制造商之一，被列入国家 520 户重点大型国有企业集团，是全国技术创新试点企业、国家通讯产品国产化配套元件定点企业以及全国 36 家扩大企业博士后流动站之一。

「风华集团」成立于 1996 年 12 月 28 日，已领取注册号为 4412011002100 的《企业法人营业执照》，登记住所为广东省肇庆市风华路 18 号风华电子工业城，法定代表人梁力平，注册资本人民币 12,000 万元，企业类型为有限责任公司（国有独资）。经营范围包括：生产、研究、开发、销售各种类型的高科技微电子基础元器件及相关配套件，各种电子材料和电子整机仪器及智能系统；各种高新技术的转让和咨询服务；投资、参股、经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原料材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

2、「电子元件三厂」概要

根据肇庆市国有资产管理局、肇庆市经济体制改革委员会、肇庆市工业委员会肇国资[2001]10号《关于将肇庆电子元件三厂授权肇庆风华发展有限公司经营的请示》和肇庆市国有资产管理委员会办公室肇国资办[2001]3号《关于同意肇庆电子元件三厂授权肇庆风华发展有限公司经营的批复》，同意将肇庆电子元件三厂（现注册名称为肇庆市电子元件三厂）授权肇庆风华发展公司经营的方案。将「电子元件三厂」“增加肇庆风华发展有限公司国家资本金，并相应增加风华集团公司的国家资本金。授权后「电子元件三厂」作为风华集团公司全资企业”。

「电子元件三厂」现领有 4412011001435 号《企业法人营业执照》，住所：肇庆市建设二路；法定代表人：甘汝满；注册资本：94 万元；经营范围：制造加工电子元件、电器产品。经济性质：全民所有制。

3、「正华电子」概要

「正华电子」由原肇庆市电子仪器厂改组设立，于 1998 年 5 月 28 日登记成立。根据肇庆天元会计师事务所有限公司肇天元所验（2000）224 号《验资报告》，1999 年 10 月 31 日变更前注册资本情况：注册资本为 560 万元，其中「风华集团」为 514 万元，占注册资本的 91.79%；「风华集团」职工工会法人为 46 万元，占注册资本的 8.21%。1999 年 12 月 31 日变更后注册资本情况：注册资本 1760 万元，其中「风华集团」为 1714 万元，占注册资本的 97.39%；「风华集团」职工工会法人为 46 万元，占注册资本的 2.61%。

截至评估基准日，「正华电子」实收资本为 4,050 万元，其中，「风华集团」出资 4004 万元，占总股本的 98.86%；「风华集团」职工工会法人出资 46 万元，占总股本的 1.14%。

「正华电子」现领有 4412011000843 号《企业法人营业执照》，登记住所为：肇庆市端州区黄岗镇东大门工业城 110 号；法定代表人：梁力平；注册资本：4050 万元；经营范围包括：制造及销售电子仪器、电子元件、家用电器等电子产品。

二、评估目的

本次评估系对「风华集团」、「电子元件三厂」和「正华电子」列报的部分资产于 2006 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「风华集团」拟以该等资产抵偿欠付 贵公司债务时，贵公司和「风华集团」了解该等资产市场价值之参考。

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：「风华集团」、「电子元件三厂」和「正华电子」列报的用于本评估报告所载明之评估目的的资产。

1、「风华集团」列报评估的资产

「风华集团」列报评估的资产系指位于肇庆市桥北路西、二桂路北、玳东路东侧“风华电子工业城”内的一栋 5 层综合楼，建筑面积 22,641.78m²。已领取粤房地证字第 0578935《房地产权证》，证载权利人为广东风华高科技集团有限公司，该房产建成于 1994 年 11 月，框架结构，目前主要用于电子元件的装配生产及配套服务。该房产所占用的土地使用权不在本报告的评估范围内

「风华集团」列报评估的资产如表 3-1 所示。

表 3-1 「风华集团」申报评估资产表

项 目	申报账面金额 (元)
建 筑 物	82,960,620.28
总计	82,960,620.28

经现场勘察，综合楼除外装饰略显陈旧（面砖局部脱落）外，其使用基本正常。

2、「电子元件三厂」列报评估的资产

「电子元件三厂」列报评估的资产主要为「电子元件三厂」经营所在地建设二路 80 号房产及其所占用的宗地的土地使用权。

建设二路 80 号宗地已于 1994 年 4 月领取编号为 0062037 的《土地使用证》，土地使用权权属来源为行政划拨，证载用地单位为肇庆市电子元件三厂，宗地总面积 9,497.50 平方米，包括工业用地及宅基地（住宅用地）两部分，其中工业用地 8,594.00 平方米；宅基地（住宅用地）903.50 平方米。列入本次评估范围内的土地使用权系指其中的工业用地，地块东临明珠路、肇庆市电子元件厂，西靠厚岗管理区，南邻肇庆市电子元件厂、端州区公安局看守所，北抵电子元件三厂综合楼及市第二华侨公司，呈不规则多边形，属市区二级工业用地。

上述宗地上建筑物共 14 项，包括机加工车间、注塑车间、维修车间、抛光打料车间、模具室、电子仓库、装配楼、职工宿舍、饭堂等，合计建筑面积 5,930.12 平方米。均已领取房屋所有权证，证载权利人为肇庆电子元件三厂。该等房产除 80 年代中期建成的电子仓库（4 层）、装配楼（3 层）为框架结构，其余主要为单层砖木结构，建设年代集中为 20 世纪 60 年代末至 70 年代初期，目前由「电子元件三厂」用于电子元器件生产、加工及装配。

「电子元件三厂」列报评估的资产如表 3-2 所示。

表 3-2 「电子元件三厂」申报评估资产汇总表

项 目	申报账面金额（元）
建 筑 物	567,690.65
土地使用权	1,856,304.00
总计	2,423,994.65

该等房产经现场勘察，其维护保养水平较差，门窗破损情况较为普遍，个别建筑物有渗漏现象；除 80 年代中期以后建造的房产外，建筑物地面磨损状况较突出，电器照明线路亦存在不同程度的老化。

3、「正华电子」列报评估的资产

「正华电子」列报评估的资产主要为端州一路工业城 110 区的房产、构筑物及其占用宗地的土地使用权。其中：

端州一路工业城 110 区宗地的土地使用权已领取肇国用（2003）第 0013 号《国有土地使用权证》，宗地面积 10,213m²，土地使用权权属来源为有偿出让，证载权利人为肇庆市正华电子仪器有限公司，属市区三级工业用地，土地使用年限 50 年，终止日期为 2044 年 7 月 11 日。

座落于端州一路工业城 110 区宗地的房产共 5 项、构筑物 12 项，包括办公楼、宿舍楼、车间综合楼、装配车间及发电机房，合计建筑面积 11,129.15m²。全部已领取《房地产权证》，证载权利人为肇庆市正华电子仪器有限公司，该等房产于 1995 年 12 月整体竣工并投入使用，均为框架结构。构筑物附属设施主要为厂区围墙道路等。目前除办公楼处于闲置状态外，其余房产均用于「正华电子」的电子元件的装配生产及配套服务。

「正华电子」申报评估的资产如表 3-3 所示。

表 3-3 「正华电子」申报评估资产汇总表

项 目	申报账面金额（元）
建 筑 物	16,371,112.51
土地使用权	4,213,468.77
总计	20,584,581.28

经现场勘察，以上建筑物除宿舍楼南侧出现不均匀沉降现象外，其余房产均未见不良状况，其使用、维护状况基本正常。

本公司关于上述资产于现场查看时使用状况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查，以及资产占有方提供的相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

四、评估基准日

本项目评估基准日为 2006 年 3 月 31 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由 贵公司确定。

五、市场价值定义

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

六、评估原则

(一) 工作原则

1、独立性原则：指资产评估要由具有资产评估行业管理机构授予资产评估资格的社会公正性机构独立进行操作，不受被评估资产各方当事人利益的影响，评估机构及操作人员与被评估资产各方当事人没有利害关系。

2、客观性原则：指评估人员从实际出发，认真进行调查研究，在掌握翔实可靠资料的基

基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论。

3、科学性原则：指在具体评估过程中，根据特定目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导评估操作。

（二）经济原则

1、供求原则：指在其他条件不变的情况下，一种商品或服务的价格与其市场需求成正比，与其供给成反比。

2、公开市场原则：指资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场有在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排它性。

3、替代性原则：指评估价格时如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则应选用最低的一种。

4、资产持续经营的原则：指评估时根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

七、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即资产占有方合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评

估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵以及其他对产权交易有影响的任何限制因素。

（2）未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

（3）各项资产目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变。

（4）特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

（5）出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

（6）资产占有方未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负

债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

3、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础均被认为是正常的。

(2) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而使用、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构特别是建筑物地下设施等安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三) 限制条件

1、本公司对有产权证的资产如房地产的面积仅按产权证登记的面积进行评估，对没有取得产权证的建筑物之建筑面积或体积等工程量数据仅依据资产占有方或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的数据进行评估，本公司均未进行实际丈量。

2、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

3、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

八、评估依据

(一) 行为依据

贵公司与本公司签订的《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》。
- 4、财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 5、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》。
- 6、《中华人民共和国公司法》。
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 8、《中华人民共和国土地管理法》。
- 9、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999 年 11 月经广东省第九届人民代表大会常务委员会通过，于 2000 年 1 月 8 日发布）。
- 10、《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》。
- 11、《划拨土地使用权管理暂行办法》（1992 年国土局令第 1 号）。
- 12、国家及广东省现行的有关城市房地产法规、政策。

（三）专业规范

- 1、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》。

2、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》。

3、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》。

4、中国注册会计师协会制定的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

5、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

(四) 产权依据

1、资产占有方提供的有关房屋所有权证、土地使用权证、房地产权证等复印件。

2、资产占有方提供的相关声明及承诺。

(五) 取价依据及参考资料

1、资产占有方提供的清查申报评估明细表。

2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。

3、国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2003）。

4、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（2001年建设部令第107号）。

5、《广东省建设工程造价管理规定》（1998年6月广东省政府令第40号）。

6、《广东省建筑工程计价办法》（广东省建设厅文件粤建价字[2003]79号文颁发）。

7、《广东省建筑工程综合定额》（广东省建设厅文件粤建价字[2003]79号文颁发）。

8、《肇庆建设工程造价信息》—2006年第1期（肇庆市建设工程造价管理站主办）。

9、《全国统一建筑安装工程工期定额》（建设部建标[2000]38号颁发）。

- 10、《建设工程投资估算手册》（1999年中国建筑工业出版社出版）。
- 11、《建筑安装工程预算师手册》（2001年中国机械工业出版社出版）。
- 12、评估人员收集当地的建筑造价资料。
- 13、《关于公布肇庆市端州城区土地基准地价标准的通知》（肇庆市国土局肇府【1998】40号文）。
- 14、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）。
- 15、肇庆市现行的有关土地政策和文件。
- 16、评估人员现场勘查、收集到的其他关资料。

九、评估方法

本次评估方法为：房产采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法。

成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本（重置全价）与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

基准地价系数修正法系指利用城镇基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日价格的方法。

十、评估程序

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2006 年 5 月 10 日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2006 年 5 月 18 日。

(二) 已执行的主要评估程序

1、2006 年 5 月 8 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2006 年 5 月 10 日至 2006 年 5 月 13 日：实地查看实物资产，调查了解房屋建筑物的面积、层数、建筑结构、完工年月、已使用年限、装饰标准、维修保养情况及目前技术状态等，并对占用宗地的土地开发程度、周边配套情况等进行了现场勘察。

3、自 2006 年 5 月 14 日至 2006 年 5 月 18 日，收集了相关的法律性文件、产权证明等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对资产市场价值进行估算和分析。

4、自 2006 年 5 月 18 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。

十一、评估结论

(一) 评估结果

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定义、假设及限制条件下，载入下表中的评估结果可恰当地反映「风华集团」、「电子元件三厂」和「正华电子」列报评估的资产于评估基准日的市场价值（金额单位为人民币万元）：

项目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
「风华集团」								
房屋建筑物	10,640.96	8,296.06	8,385.61	6,082.34	(2,255.35)	(2,213.73)	(21.19)	(26.68)
小计	10,640.96	8,296.06	8,385.61	6,082.34	(2,255.35)	(2,213.73)	(21.19)	(26.68)
「电子元件三厂」								
房屋建筑物	298.38	56.77	314.47	128.00	16.09	71.23	5.39	125.48

土地使用权		185.63		207.20		21.57		11.62
小计	298.38	242.40	314.47	335.20	16.09	92.80	5.39	38.29
「正华电子」								
房屋建筑物	2,040.62	1,637.11	1,224.61	931.67	(816.01)	(705.44)	(39.99)	(43.09)
土地使用权		421.35		250.89		(170.46)		(40.46)
小计	2,040.62	2,058.46	1,224.61	1,182.56	(816.01)	(875.90)	(39.99)	(42.55)
合计	12,979.96	10,596.92	9,924.69	7,600.10	(3,055.27)	(2,996.82)	(23.54)	(28.28)

(二) 评估结论

根据上述评估原则、评估方法和市场价值含义，在评估假设和限制条件下，各资产占有方本次申报评估的资产账面值合计 10,596.92 万元，本次评估值为 7,600.10 万元，评估减值 2,996.82 万元，减值率 28.28%。

评估结论详见评估明细表。

十二、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、价值含义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：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。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、「电子元件三厂」申报评估的土地使用权其权属来源为行政划拨，本次评估假定该宗土地系以出让方式取得，且其土地使用年限由评估基准日起算，工业用途条件下 50 年。

2、「电子元件三厂」工业用地的评估中，有关应补地价的测算仅根据国家目前有关土地政策计算得出，实际应补地价应以肇庆市土地管理部门的核定数为准。

3、未考虑资产实际交易时可能发生的相关税费对评估结论的影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十三、评估报告评估基准日期后重大事项

就资产占有方本次委托评估的部分资产而言，我们未发现评估基准日之后存在对评估结果产生影响的重大事项。

十四、评估报告法律效力

(一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 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书中价值含义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律效力和资产占有方的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对资产占有方提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系资产占有方提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

4、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。

(二) 法律效力

1、本报告只有在 贵公司和资产占有方在本报告有关备查文件中如 贵公司和资产占有方的有关声明和承诺函上盖章/签字后并经有权管理的国有资产管理部门按有关规定办理备案手续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。

(三) 评估报告有效期

本报告所载明的资产评估结果评估基准日后一年内(即 2006 年 3 月 31 日至自 2007 年 3 月 30 日)有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

十五、评估报告提出日期

本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 2006 年 5 月 18 日，本次评估报告提交日期为 2006 年 5 月 28 日。

附件：

附件一、评估明细表。

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。

(本报告所附若干附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：陈俊发

中国 深圳

中国注册资产评估师：陈俊发

二零零六年五月二十八日

中国注册资产评估师：刘红