

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
所涉及的贵州振华系统服务有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2024]第10896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



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	6
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	6
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	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	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	34
十二、 资产评估报告使用限制说明	37
十三、 资产评估报告日	38
资产评估报告附件目录	40

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。

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
所涉及的贵州振华系统服务有限公司
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10896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贵州振华系统服务有限公司股东全部权益价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为贵州振华系统服务有限公司的股东全部权益，评估范围是贵州振华系统服务有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以贵州振华系统服务有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

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两种方法对贵州振华系统服务有限公司的股东全部权益进行评估，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：贵州振华系统服务有限公司总资产账面值为53,739.08万元，总负债账面值为56,297.71万元，净资产账面值为-2,558.63万元；总资产评估值为73,670.46万元，增值额为19,931.38万元，增值率为37.09%；总负债评估值为49,099.66万元，评估减值7,198.05万元，减值率为12.79%；净资产评估值为24,570.80万元，增值额为27,129.43万元，增值率为1,060.31%。

收益法评估结果：贵州振华系统服务有限公司在评估基准日2023年12月31日的净资产账面值为-2,558.63万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为17,247.00万元，评估增值19,805.63万元，增值率674.07%。

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评估结果作为最终评估结论，即贵州振华系统服务有限公司的股东全部权益价值为24,570.80万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 振华服务此次纳入评估的投资性房地产中除了振华印象的产权证正在办理中；四合院由于是临时建筑，贵阳锦源小区车位属于人防工程，贵阳083学校电梯楼属于架空层及凯里御景国际部分车位属于机械车位，无法办理产权证外，其余均已办理产权证，为此振华服务出具了产权情况说明，声明权属归振华服务所有；因吸收合并，马陇坝A28栋证载权利人为中国振华永光电工厂，未办理更名，其他未办理产权证的投资性房地产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. 振华服务此次纳入评估的房屋建（构）筑物项目共计76项，其中有26项办理了产权证，其余所有房屋均未办理产权证。经与企业核实，未办理产权证是由于部分房屋建筑物所占用的土地不属于被评估单位，部分建筑物属于临时建筑、无规划指标以及在20世纪80年代所建成的自建房手续不全等历史遗留原因导致。对此，振华服务出具了相关说明，声明权属归振华服务所有；因吸收合并，部分产权证的证载权利人未进行更名，其他未办理产权证的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。

（二）抵（质）押及或有资产及负债情况

截至评估基准日，振华服务向北京振华电子有限公司借款550万元，签订了编号为CECF分委贷[2023年]第22号《委托贷款借款合同》，到期日为2024年11月6日，年利率3.45%，合同类型为抵押，抵押物为振华新云大楼第十五层办公楼，签订了编号为DY-2023-1号《委托贷款抵押合同》。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（三）其他事项

1. 本次评估中，纳入评估范围的应收账款存在应收黔东南州土地收储中心土地款22,070.00万元，已计提坏账准备6,621.00万元，账面净额为15,449.00万元。本次依据黔东南州自然资源局储备技术服务中心（原名为黔东南州土地收储中心）于2023年12月25日出具的《黔东南州自然资源局《还款计划》》及被评估单位提供的《红州土地收储款专项说明》，假设被评估单位能按照《还款计划》如期收回该债权的基础上，按照最终收到该部分债权时所产生预计未来现金流量进行折现得到评估值。本次评估未考虑后期未能按还款计划收回或还款计划存在变化对评估结果的影响。

2. 本次评估中，纳入评估范围的其他应收款存在应收贵阳东山寺工程款3,590.00万元，已全额计提坏账准备，账面净额为0.00万元。本次依据贵阳东山寺于2024年6月1日出具的《贵阳东山寺还款计划》，假设被评估单位能按照还款计划如期收回该债权的基础上，按照最终收到该部分债权（不包括未进行账务处理的投资收益）时所产生预计未来现金流量进行折现得到评估值。本次评估未考虑后期未能按还款计划收回或还款计划存在变化对评估结果的影响。

3. 根据北京盈科（贵阳）律师事务所2024年6月18日出具的《法律意见书》，振华服务吸收合并的贵州振华风光电子有限公司账务三笔贷款均已到期，且已过20年诉讼时效，本次评估对该三笔债务评估为零。具体情况如下：

科目	客商	本金	借款日期	到期日期	利率/月	截止2022年6月利息	截止2024年5月本金加利息余额
短期借款	都匀市信用合作社	1,000,000.00	1993/4/3	1993/12/3	0.864%	3,741,796.44	5,041,796.44
短期借款	都匀市信用合作社	300,000.00	1994/5/25	1995/5/25	1.281%		
其他应付款	中国人民保险公司黔南州中心支公司	1,000,000.00	1992/10/13	1993/10/19	0.936%	2,390,223.41	3,390,223.41
合计		2,300,000.00				6,132,019.85	8,432,019.85

4.本次纳入评估范围的其他非流动资产为贵阳升华城土地，账面原值为6,302.26万元，已计提减值准备4,325.86万元，账面价值为1,976.45万元，目前处于闲置状态。根据被评估单位提供的贵阳仲裁委员会于2023年10月12日出具的筑仲裁字（2023）0250号《裁决书》及北京盈科（贵阳）律师事务所2024年6月24日出具的《关于贵州振华系统服务有限公司与贵阳升华汽车城房地产合资合作开发纠纷法律分析意见》，该宗地尚未拆迁完毕、也未办理《不动产权证书》，该土地目前无法转让或无法直接对外处置；通过和被评估单位核实了解，由于政府原因，需要修改规划，但截止目前尚未提供该土地的规划指标，且振华服务目前已无房地产开发资质，目前的最好的方式是等待政府收储；根据筑仲裁字（2023）0250号《裁决书》及北京盈科（贵阳）律师事务所2024年6月24日出具的《关于贵州振华系统服务有限公司与贵阳升华汽车城房地产合资合作开发纠纷法律分析意见》及企业的相关说明分析，该宗地保底收回来2000万，乐观估计能收回已垫付款项，即振华服务已支付的土地出让金及已经支付的职工身份置换费用，共计6300万元，本次按6300万元来确定评估值。本次评估未考虑该地块后期情况发生改变对评估结果的影响。

5. 纳入评估范围的位于凯里市金山大道24号的两块土地使用权，经与企业核实了解，由于政府原因，截止评估基准日，该片区一直没有土地开发的规划指标。据核实了解，被评估单位于2019年被政府收储的商住用地，位于凯里市金山大道17号，和本次位于凯里市金山大道24号的土地位置相邻。因此本次假设该土地和振华服务位于凯里市金山大道17号的商住用地于2019年被政府收储时的规划指标（容积率为1.8，建筑密度<30%，绿地率>35%，道路用地率>15%，商住比为2:8）一致的情况下，对该土地进行评估。本次评估未考虑后期实际规划指标与本次采用的规划指标不一致对评估结果的影响。

6. 根据务川仡佬族苗族自治县人民法院（2022）黔0326执920号裁定书，贵州中泰富房地产开发有限公司于2024年1月18日将以物抵债的务川县幸福阳光城商业用房移交给振华服务，本次将该部分房屋纳入评估范围，具体明细见评估明细表。

7. 2024年6月，振华服务对建筑项目债权债务（御景国际、澳马、龙馨苑、隆武忠等项目）进行清理，且经与企业核实了解，被评估单位针对该部分债权债务清理做了历史往来项目财务清理报告，已经通过企业内部程序审批。本次对清理涉及的不需要支付的债权债务评估为零。

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 所涉及的贵州振华系统服务有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2024]第10896号

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：

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，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两种评估方法，对振华集团深圳电子有限公司拟吸收合并所涉及的贵州振华系统服务有限公司的股东全部权益在2023年12月31日所表现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，委托人四为振华集团深圳电子有限公司，被评估单位为贵州振华系统服务有限公司。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。（通信信息整机、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） 委托人四简介

1. 名称：振华集团深圳电子有限公司（以下简称：“深圳公司”或称“委托人四”）
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
7. 成立日期：1988 年 8 月 9 日
8. 经营期限：1988 年 8 月 9 日至 2031 年 3 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）

（五） 被评估单位简介：

1. 名称：贵州振华系统服务有限公司（以下简称：“振华服务”或称“被评估单位”）
2. 统一社会信用代码：91520000709674424C
3. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
4. 住所：贵州省贵阳市乌当区新天大道 150 号
5. 法定代表人：徐永超
6. 注册资本：伍仟贰佰肆拾万贰仟捌佰叁拾柒圆整
7. 成立日期：1999 年 6 月 16 日
8. 经营期限：1999 年 6 月 16 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。（信息技术咨询服务；软件销售；建设工程施工；建筑材料销售；工程管理服务；餐饮服务；餐饮管理；住房租赁；非居住房地产租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告发布；体育场地设施经营（不含高危危险性体育运动）；集贸市场管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务；物业管理；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；市场营销策划；咨询策划服务；停车场服务；住宿服务；会议及展览服务；单用途商业预付卡代理销售；集中式快速充电站；居民日常生活服务；销售

代理；体育中介代理服务；园区管理服务；体育赛事策划；健身休闲活动；房地产咨询；房地产经纪；租赁服务（不含许可类租赁服务）；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；安全系统监控服务；商业综合体管理服务；日用百货销售；食品销售）

10. 历史沿革

（1）公司的设立

1999年6月，成立贵州新天振华房地产开发有限公司公司，注册资本1,000万元，股东出资占比如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权占比
1	中国振华电子集团公司	100	10%
2	中国振华（集团）科技股份有限公司	900	90%
合计		1,000	100%

（2）公司更名和增资

2001年7月，公司更名为贵州振华新天房地产开发有限公司，根据天一会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》（天一验字（2001）第4-039号），注册资本调整为2,000万元，股东出资占比如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权占比
1	中国振华电子集团公司	200	10%
2	中国振华（集团）科技股份有限公司	1,800	90%
合计		2,000	100%

（3）股权比例调整

2003年6月，贵州振华新天房地产开发有限公司注册资本2,000万元，股东出资调整如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权占比
1	中国振华电子集团公司	1,100	55%
2	中国振华（集团）科技股份有限公司	900	45%
合计		2,000	100%

（4）公司更名和股东变更

2004年1月，公司更名为贵州振华房地产开发有限公司，注册资本2,000万元，中国振华（集团）科技股份有限公司转让其持有全部股权，股东股权调整如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权占比
1	中国振华电子集团公司	1,800	90%
2	中国振华集团建筑工程公司	200	10%
合计		2,000	100%

(5) 股东变更

2007年9月, 贵州振华房地产开发有限公司注册资本2,000万元, 股东调整如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权占比
1	中国振华电子集团公司	1,100	55%
2	中国振华(集团)科技股份有限公司	900	45%
合计		2,000	100%

(6) 股权比例调整

2008年10月, 贵州振华房地产开发有限公司注册资本2,000万元, 股东调整如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权占比
1	中国振华电子集团公司	1,020	51%
2	中国振华(集团)科技股份有限公司	980	49%
合计		2,000	100%

(7) 公司增资

2009年11月, 根据贵州仁信会计师事务所出具的《验资报告》(黔仁会验[2009]33号), 贵州振华房地产开发有限公司注册资本调整为5,000万元, 股东信息如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权占比
1	中国振华电子集团公司	2,550	51%
2	中国振华(集团)科技股份有限公司	2,450	49%
合计		5,000	100%

(8) 股权转让

2013年3月, 贵州振华房地产开发有限公司注册资本5,000万元, 股东中国振华(集团)科技股份有限公司退出, 由中国振华电子集团有限公司100%持股。

(9) 公司更名

2014年8月, 公司更名为贵州振华置业投资有限公司, 注册资本5,000万元, 由

中国振华电子集团有限公司 100%持股。

(10) 公司增资

2014年11月，贵州振华置业投资有限公司注册资本调整为5,240.2837万元，由中国振华电子集团有限公司 100%持股。

(11) 公司吸收合并

2017年12月，注销贵阳振华新天酒店有限公司、广州振华华丰电子有限公司，完成两家公司吸收合并。

2019年5月，注销贵州振华建筑工程有限公司，完成吸收合并。

2020年12月，注销贵州振华红星机械有限公司，完成吸收合并。

2021年12月，注销贵州振华新天物业管理有限公司、贵州振华建新机械有限公司，完成两家公司的吸收合并。

2022年4月，公司更名为贵州振华系统服务有限公司，注册资本5,240.2837万元，由中国振华电子集团有限公司 100%持股。

2022年11月，注销贵州振华久达传动有限公司、贵州振华风光电子有限公司，完成两家公司的吸收合并。

截止至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，振华服务股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权占比
1	中国振华电子集团有限公司	5,240.2837	100%
	合 计	5,240.2837	100%

11. 企业概况

贵州振华系统服务有限公司成立于1999年6月，原名贵州振华置业投资有限公司，最初从事房地产的开发、销售、管理、服务。自2017年起，振华服务陆续吸收合并了振华酒店、广州振华华丰、振华建筑、振华红星、振华建新、振华物业等多家企业。2022年4月，正式更名为振华服务，承载着中国振华赋予振华服务的职能定位，既要解决好振华历史遗留问题，做好中国振华全方位的服务保障平台，又要依托物业服务平台发展社区商圈运营服务、资产管理等业务，做好“资产运营+物业服务”综合服务商，为客户提供更多的选择和便利。

振华服务的核心业务是资产运营和物业服务，能够根据不同客户的特点和需求，为住宅、厂房、商业、写字楼及学校等提供物业管理服务，向客户提供综合设施管理和资产管理服务，包括营运维修、能源管理、租赁管理、资产维护以及重要设备的更新和项目管理等方面的服务。在信息技术方面，振华服务采用集成的方式将各项服务业务和社区商业纳入微信小程序“振华家 live”，实现线上线下相结合的平台化经营策略。

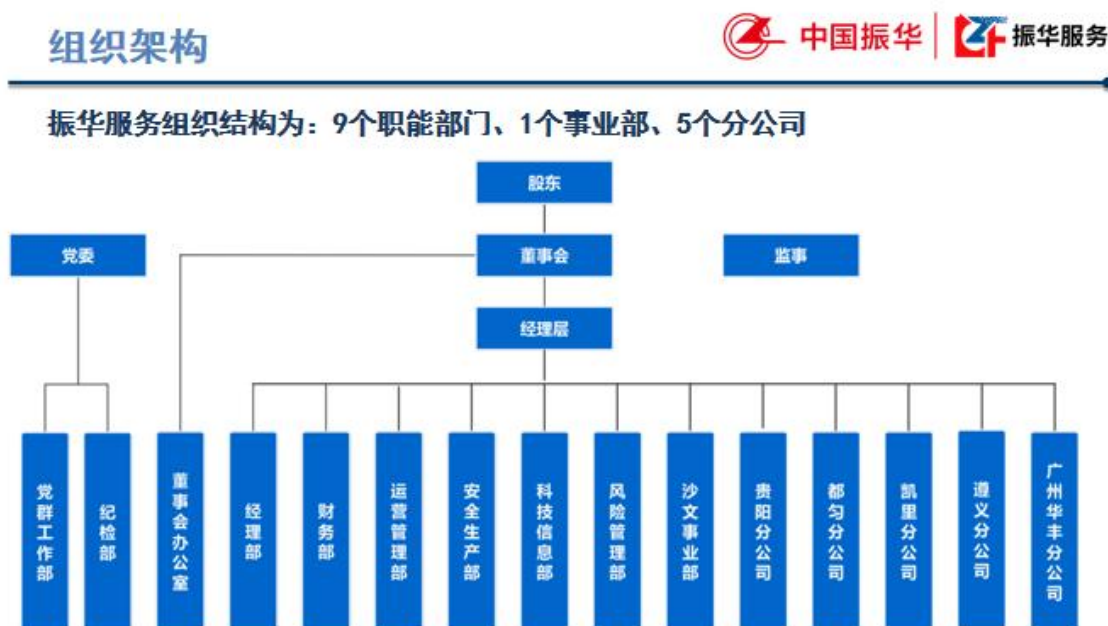
目前，主要承担中国振华贵州地区下属的家属区、工业园区的物业服务工作及振华部分附属资产的管理工作。公司自营资产管理总面积约21.73万m²，物业管理总面

积约 81.65 万 m²，为 8200 余户居民住房、2161 户商户、25 户企业提供物业服务，在贵州省内贵阳市、遵义市、都匀市、凯里市和广东省广州市均有服务点。

12. 组织机构

振华服务设有党群工作部、纪检部、经理部、董事会办公室、财务部、风险管理部、科技信息部、运营管理部、安全生产部等 9 个职能部门，贵阳分公司、都匀分公司、凯里分公司、遵义分公司、广州广丰分公司等 5 个分公司。公司现有在岗职工 115 人，其中公司领导 3 人，中层干部 26 人，职工 87 人。各职能部门之间职责明确，分工合理。

振华服务组织机构图详见下图：



13. 财务状况

振华服务2021年、2022年、评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	58,425.45	56,815.90	53,739.08
负债总额	47,952.98	56,410.11	56,297.71
净资产	10,472.47	405.79	-2,558.63
项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	3,896.55	9,233.93	6,237.39
利润总额	-10,108.32	-11,955.20	-2,961.28
净利润	-9,280.89	-10,047.52	-2,964.43

以上财务数据来自振华服务提供的财务报表，其中：

2021年度财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了中天运[2022]审字第00326号标准无保留意见的审计报告；

2022年度财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了大信审字[2023]第14-00206号标准无保留意见的审计报告；

评估基准日2023年12月31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14-00231号无保留意见的专项审计报告。

14. 主要会计政策

主要会计政策

振华服务执行国家颁布的《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

税 种	具体税率情况	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

（六）委托人和被评估单位之间的关系

委托人一是被评估单位的实际控制人，委托人二是被评估单位的母公司，委托人三、委托人四与被评估单位为同一控制下的关联公司。

（七）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

因振华集团深圳电子有限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贵州振华系统服务有限公司股东全部权益在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服务股东全部权益价值。

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

评估基准日经审计后的账面资产总额 53,739.08 万元、负债 56,297.71 万元、净资产 -2,558.63 万元。

振华服务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。本次评估是在审计确认的财务报表的基础上进行的。

经核实后的振华服务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	21,019.76
非流动资产	32,719.32
其中：长期股权投资	
投资性房地产	12,817.12
固定资产	6,051.04
在建工程	
无形资产	7,213.75
其中：土地使用权	7,213.75
其他非流动资产	6,637.41
资产总计	53,739.08
流动负债	32,813.25
非流动负债	23,484.46
负债总计	56,297.71
净资产	-2,558.63

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况：

(1) 投资性房地产

投资性房地产共计 40 项，为天河区元岗路 70 号大院 7 项房产，乌当新添寨镇新庄村马陇坝 A28 栋，振华印象，四合院，贵阳 083 学校电梯楼，都匀南华小区 2 套住宅、车位 111 个，南华花园 5 套商铺，都匀马鞍山小区 1 套住宅，都匀华馨湾小区 15 个车位，贵阳锦源小区 10 个车位，凯里御景国际 331 个车位。建筑面积共计 28,716.24 平方米，车位共计 467 个，除振华印象、四合院、贵阳 083 学校电梯楼、贵阳锦源小区车位、凯里御景国际部分车位未办理产权证外，其余均已办理产权证。截至评估基准日处于出租或待出租状态，资产状况良好，可正常使用。

(2) 固定资产

固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备。房屋建（构）筑物主要位于贵阳市乌当区、都匀市、广州市天河区，为住宅、办公、商铺等，机器设备、车辆和电子设备主要分布在振华服务办公区内。其中车辆有两辆电动车无实物，一辆老区电动车已报废，其余资产处于正常可使用状态。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。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

(1) 企业申报账面记录的土地使用权

振华服务申报评估的土地使用权共 12 宗，面积共计 360,973.28 平方米，原始入账价值 113,046,447.85 元，账面价值 110,737,420.63 元。详细情况如下表所示：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	使用权性质	面积(m ²)
1	黔(2018)都匀市不动产权第 0002626 号	红星土地	都匀市北工区红星机械公司	2000/11/1	工业	划拨	84,332.90
2	黔(2018)都匀市不动产权第 0002087 号	风光电子土地 1293 平米	黔南布依族苗族自治州都匀市小围寨镇风光路	2018/2/1	工业	划拨	1,293.00
3	黔(2018)都匀市不动产权第 0002066 号	风光电子土地 111487.2 平米	黔南布依族苗族自治州都匀市小围寨镇风光路	2018/2/1	工业	划拨	111,487.20
4	黔(2018)都匀市不动产权第 0001611 号	风光电子土地 62992.7 平米	黔南布依族苗族自治州都匀市小围寨镇风光路	2018/2/1	其他	划拨	62,992.70
5	黔(2018)都匀市不动产权第 000221 号	风光电子土地 484.4 平米	黔南布依族苗族自治州都匀市小围寨镇风光路	2018/2/1	工业	划拨	484.40
6	黔(2018)都匀市不动产权第 0002230 号	风光电子土地 407.2 平米	黔南布依族苗族自治州都匀市小围寨镇风光路	2018/2/1	工业	划拨	407.20
7	黔(2018)都匀市不动产权第 0013425 号	风光电子土地 20518.6 平米	黔南布依族苗族自治州都匀市小围寨镇风光路	2018/2/1	工业	划拨	20,518.60
8	粤(2022)广州市不动产权第 00059060 号	70 号大院	广州市天河区元岗路 70 号	1993/1/14	厂房、宿舍、生活设施等	出让	13,049.38
9	黔(2024)凯里市不动产权第 0011773 号	凯里红州土地	凯里市金山大道 24 号	2007/2/2	商业/住宅	出让	26,829.01

10	黔(2024)凯里市不动产权第0011767号	凯里红州土地	凯里市金山大道24号	2007/2/2	商业/住宅	出让	4,313.02
11	州土国用(2005)第凯101号	凯里红州宾馆	凯里市红州路55号	2005/7/25	商业	划拨	10,326.83
12	匀开国用(2004)第75号	都匀久达土地	都匀开发区	2004/3/6	工业	出让	24,939.04
合计							360,973.28

(2) 企业申报账面未记录的无形资产

账面未记录的其他无形资产为4项商标、2项计算机软件著作权和1项系统，具体明细如下：

序号	无形资产名称和内容	注册日期	注册号/登记号	法定/预计使用年限
1	图形 	2023/1/21	64904362	10.00
2	图形 	2023/1/21	64909987	10.00
3	图形 	2023/1/21	64905408	10.00
4	图形 	2023/1/28	64890139	10.00
5	振华+智慧社区管理软件著作权	2019/6/24	2019SR0649472	50.00
6	振华维客管理软件著作权	2019/6/24	2019SR0649490	50.00
7	振华智慧商圈消费管理系统	2023/1/9	黔 ICP 备 19013081 号-2	10.00

3. 企业申报的表外资产的类型、数量：

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）

评估基准日2023年12月31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14-00231号无保留意见的专项审计报告。

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目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）。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》；
9. 《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令 第 732 号）；
10. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
11. 《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）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第 12 号）；
13. 《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）；

14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
17. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
18. 国务院《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》；
19. 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——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
14. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
17. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
18. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
20. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
21. 《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. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证；

5. 商标、软件著作权及域名证书；
6. 重要资产购置合同或凭证；
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 2023 年 12 月 20 日公布的 LPR 一年期及五年期贷款利率；
5. 《贵州省人民代表大会常务委员会关于贵州省耕地占用税适用税额的决定》（自 2019 年 9 月 1 日起施行）；
6. 黔南州人民政府关于实施 2023 年黔南州征地区片综合地价补偿标准的通知(黔南府函〔2023〕185 号)、黔南州人民政府关于实施黔南州被征地农民社会保障资金提取标准的通知（黔南府函〔2020〕144 号）、《黔南州征收农村村民住宅及其他地上附着物、青苗最低补偿标准（征求意见稿）》；
7. 振华服务提供的规划资料；
8. 振华服务提供的历史经营数据；
9. 振华服务未来年度经营预算资料；
10. 评估人员现场座谈、勘察记录；
11. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
12. 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. 《2022 年凯里市城镇土地级别及基准地价成果实施细则》（基准日为 2022 年 7 月 1 日）、《2021 年都匀市城镇土地级别与基准地价更新实施细则》及《2021 年都匀市城镇土地级别与基准地价更新因素修正系数说明表及修正系数表》（基准日为 2022 年 7 月 1 日）。
4. 振华服务提供的资产清查申报明细表；
5. 振华服务以前年度审计报告及评估基准日审计报告；
6. 《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）；
7. wind 资讯相关数据；
8. 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。

根据我们对振华服务的企业性质、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：评估人员对银行存款，获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单、银行询证函回函核对，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，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收票据

首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容，查阅大额应收票据发生的合同、协议等重要资料。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

(3) 应收款项(应收账款及其他应收款等)：获取评估申报明细表，与总账、明细

账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

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。

(4) 预付账款：评估人员查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。因此判断预付账款为未来实际应收的款项，以核实后账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为预交增值税、应交企业所得税及未交增值税。评估人员核实了各项税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

(6) 合同资产

获取合同资产评估申报明细表并与报表、总账和明细账核对是否一致，查阅相关合同、变更签证、工程量计量确认文件、工程结算文件等原始凭证，就合同资产涉及的在建商品或服务的名称、规格和数量、实施地点、工期、合同价款、账面余额等主要信息与明细账及相关合同资料进行核对；关注是否存在同一合同下的合同负债；对合同资产的账龄进行分析，对其中长期挂账的合同资产分析其原因。在以上程序基础上以核实后账面值确认为评估值。

2. 关于投资性房地产的评估

投资性房地产主要包括振华印象、四合院、都匀南华小区（车位）等，具体用途有门面、住宅以及车位等，且来源有自建、吸收合并其他公司以及抵债。由于部分建成时间较长，来源渠道复杂，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。同时企业对投资性房地产采用公允价值计量模式，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。因纳入评估范围的部分投资性房地产周边存在较多同类型房屋市场交易案例，因此适用市场法。

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 × 个别因素修正系数

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。部分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。

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. 关于房屋建（构）筑物的评估

经评估人员与被评估单位有关资产管理人员核实了解以及现场查勘，本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物有厂房、住宅以及商业门面。

本次对于部分自建或吸并房屋建（构）物，如：厂房等，由于周边类似的市场交易案例较少以及周边可比的市场租赁案例也不多，不适宜采用市场法及收益法评估，且所占用的土地价值体现在固定资产-土地以及无形资产-土地使用权中单独评估，因此对该部分房屋建筑物采用成本法进行评估。

对于部分外购及自建的房屋，为房地合一的住宅，因无房屋工程结算资料，不适宜采用成本法评估；周边可比的市场租赁案例较少，不满足收益法的条件；但周边存在较多同类型房屋市场交易案例，因此适用市场法。

对于部分已出租或待出租的房屋，部分建成时间较久，被评估单位无法提供房屋工程结算资料，不适宜采用成本法评估；周边同类型房屋市场交易案例较少，不满足市场法的条件；但周边存在较多同类型房屋市场租赁案例，因此适用收益法。

综上，本次评估采用重置成本法、市场比较法和收益法。

具体评估方法如下：

（1）重置成本法

评估价值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

①对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价 = 建安造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

②对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的

建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 成新率的确定

①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：

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

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

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。

②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) 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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 × 个别因素修正系数 × 权益状况修正系数

(3) 收益法

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。

因纳入评估范围的评估对象周边同类工业用房类型市场交易案例较少，不适用市场法评估；评估对象周边存在较多租赁案例类型的房地产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：

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

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

4. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法和市场法。

(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

机器设备、电子设备重置全价由设备重置购价、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价 = 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

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。

运杂费：

运杂费 = 重置购价 × 运杂费率

其中，运杂费率参照《资产评估常用方法与参数手册》推荐数据取值。如订货合同或设备购置价格中含运杂费，则不计运杂费。

安装费：

安装费 = 重置购价 × 安装费率

其中，安装费率参照《资产评估常用方法与参数手册》推荐数据，按照设备类别取值。对不需安装或安装费很少的设备，以及订货合同或设备购置价格中含安装费的，不计安装费。

前期及其他费用：

前期及其他费用 = (重置购价 + 运杂费 + 安装费) × 待摊费率

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，合理工期在半年以上的计算其资金成本，资金在建设期内按均匀投入考虑。计算公式如下：

资金成本 = (重置购价 + 运杂费 + 安装费 + 前期及其他费用) × 合理工期 × 贷款利率 ÷ 2

其中，合理工期为半年，利率按半年期贷款利率计。不需安装设备、电子办公设备不计资金成本。

可抵扣增值税：

可抵扣增值税 = 重置购价 ÷ (1 + 增值税率) × 增值税率

2) 车辆重置全价的计算方法

车辆重置全价由重置购价、购置税和其他费用组成。其重置价值的计算公式如下：

重置全价 = 重置购价 + 购置税 + 其它费用 - 可抵扣增值税

重置购价：查询各汽车网站报价及市场询价确定。

购置税：

购置税 = 重置购价 ÷ (1 + 增值税率) × 购置税率

其他费用：主要指上牌费、检测费等杂费，根据当地交通管理部门的规定确定。

可抵扣增值税 = 重置购价 ÷ (1 + 增值税率) × 增值税率

3) 成新率的确定方法

机器设备、电子设备成新率

对于微机、仪器仪表、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；对于大型或价值大的设备，结合现场勘察，采用年限成新率和现场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% + 现场成新率 × 60%

① 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。

② 现场成新率

对于大型、价值大的设备进行现场勘察，评估人员通过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，来确定设备的现场成新率。

车辆成新率

采用年限法与现场勘察相结合计算综合成新率的方法确定。即

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场成新率 × 60%

① 年限成新率

年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

规定使用年限参考商务部、发改委、公安部、环保部令 2012 年 12 号文取值，对非营运小、微型客车、大型轿车的规定使用年限参考一般设备评估中普遍采用的经济使用年限取值。汽车启用日期均以行驶证上登记的日期为准。

② 现场成新率：

由评估人员现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，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勘察情况，进行分部打分，按照得分情况确定现场成新率。

对于报废资产按可拆零变现材料的现行市场价格进行评估。

(2) 市场法

部分车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆经济耐用年限修正系数 × 车辆状况修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆交易情况修正系数

平均比准价格 = (案例 A + 案例 B + 案例 C) / (1 + 增值税率) ÷ 3

车辆市场法评估值 = 平均比准价格 + 上牌费

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基准地价文件、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，于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

(1) 不适宜选用的评估方法：

收益还原法：评估对象设定用途为工业用地、商住用地、商业用地，同一供需圈内搜集不到足够的类似土地租赁案例，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的价值应接近市场水平，故本次不采用收益还原法进行评估。

市场比较法：由于评估对象所处区域近期内，同一供应圈(即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近)、用途相同或相似、交易类型(价格类型)相同、开发程度相近、成交价格正常交易性的类似土地交易案例较少，难以收集充足的具有替代性并满足市场比较法条件的土地交易实例，因此不选市场比较法。

(2) 适宜选用的评估方法

基准地价系数修正法：凯里市和都匀市新的基准地价体系已公布实施，基准日为 2022 年 7 月 1 日，本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，基准地价基准日距本次评估基准日为 3 年以内，故本次评估可采用基准地价系数修正法。

成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。评估对象证载用途为工业用地，其地价与土地成本密切且所在区域土地取得费、土地开发资料齐全，故本次采用成本逼近法作为评估评估对象地价的方法之一。

剩余法：评估对象 9-10# 设定用途为商住用地，参照被评估单位提供的收储土地评估报告等资料进行综合分析，本次评估假设评估对象 9-10# 和振华服务位于凯里市金山大道 17 号的商住用地于 2019 年被政府收储时的规划指标（容积率为 1.8，建筑密度 < 30%，绿地率 > 35%，道路用地率 > 15%，商住比为 2:8）一致，可确定评估对象的规划控制指标并达到最有效利用；并结合当地房地产市场现状及未来变化趋势进行区域数

据分析，因此适宜选用剩余法进行评估。

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、成本逼近法、剩余法对委估宗地进行综合评定估算。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象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，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价期日价格的方法。计算公式为：

$$P = p \times k \times y \times K_{ij} \times T + A$$

式中：P --- 评估对象价格；

P --- 评估对象对应的基准地价；

k --- 评估对象区域因素修正系数；

y --- 宗地使用年期修正系数；

K_{ij} --- 容积率修正系数

T --- 期日修正

A --- 开发程度修正

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

(3) 剩余法

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来确定评估对象土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$\text{地价} = \text{不动产总价} - \text{建筑费} - \text{专业费} - \text{利息} - \text{利润} - \text{税费}$$

经综合分析，结合本次评估目的，取其中一种方法的评估结果确定评估结论。

6. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为振华服务商标、软件著作权、振华智慧商圈消费管理系统（同时注册域名）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：

对于商标、振华智慧商圈消费管理系统（同时注册域名），由于企业为物管企业，此类无形资产产生的收益基本可忽略不计，同时由于市场无同类型的无形资产交易案例，故本次采用成本法进行评估。对于软件著作权，因企业实际未使用，且没有进行维护更新，没有市场价值，评估为零。

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包括装修费、改造费等，共 9 项。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。对于房屋建筑物中已评估的装修费，评估为零。

8. 关于递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，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和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

9. 关于其他非流动资产的评估

本次纳入评估范围的其他非流动资产为贵阳升华城土地，账面原值为 6,302.26 万元，已计提减值准备 4,325.86 万元，账面价值为 1,976.45 万元，目前处于闲置状态。根据被评估单位提供的贵阳仲裁委员会于 2023 年 10 月 12 日出具的筑仲裁字（2023）0250 号《裁决书》及北京盈科（贵阳）律师事务所 2024 年 6 月 24 日出具的《关于贵州振华系统服务有限公司与贵阳升华汽车城房地产合资合作开发纠纷法律分析意见》，该宗地尚未拆迁完毕、也未办理《不动产权证书》，该土地目前无法转让或无法直接对外处置；通过和被评估单位核实了解，由于政府原因，需要修改规划，但截止目前尚未提供该土地的规划指标，且振华服务目前已无房地产开发资质，目前的最好的方式是等待政府收储；根据筑仲裁字（2023）0250 号《裁决书》及北京盈科（贵阳）律师事务所 2024 年 6 月 24 日出具的《关于贵州振华系统服务有限公司与贵阳升华汽车城房地产合资合作开发纠纷法律分析意见》及企业的相关说明分析，该宗地保底收回来 2000 万，乐观估计能收回已垫付款项，即振华服务已支付的土地出让金及已经支付的职工身份置换费用，共计 6300 万元，本次按 6300 万元来确定评估值。

10. 关于负债的评估

流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、递延收益、长期应付职工薪酬及递延所得税负债。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）资产所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：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n ：为未来第*n*年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

(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

振华服务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

折现率采用 WACC 模型调整确定的计算公式如下：

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

$$W_d: \text{评估对象的债务比率} \quad w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$W_e: \text{评估对象的股权资本比率} \quad w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序

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》。

（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、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

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。

6. 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。

7. 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。

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。

9. 本次假设纳入评估范围的位于凯里市金山大道 24 号的两块土地使用权和振华服务位于凯里市金山大道 17 号的商住用地于 2019 年被政府收储时的规划指标（容积率为 1.8，建筑密度<30%，绿地率>35%，道路用地率>15%，商住比为 2:8）一致。

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，振华服务总资产账面值为 53,739.08 万元，总负债账面值为 56,297.71 万元，净资产账面值为-2,558.63 万元；总资产评估值为 73,670.46 万元，增值额为 19,931.38 万元，增值率为 37.09%；总负债评估值为 49,099.66 万元，

评估减值 7,198.05 万元，减值率为 12.79%；净资产评估值为 24,570.80 万元，增值额为 27,129.43 万元，增值率为 1,060.31 %。

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	1	21,019.76	29,975.23	8,955.47	42.61
非流动资产	2	32,719.32	43,695.23	10,975.91	33.55
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	12,817.12	13,864.85	1,047.73	8.17
固定资产	5	6,051.04	11,174.21	5,123.17	84.67
在建工程	6				
无形资产	7	7,213.75	7,761.09	547.34	7.59
其中：土地使用权	8	7,213.75	7,704.72	490.97	6.81
其他非流动资产	9	6,637.41	10,895.08	4,257.67	64.15
资产总计	10	53,739.08	73,670.46	19,931.38	37.09
流动负债	11	32,813.25	29,863.08	-2,950.17	-8.99
非流动负债	12	23,484.46	19,236.58	-4,247.88	-18.09
负债总计	13	56,297.71	49,099.66	-7,198.05	-12.79
净资产	14	-2,558.63	24,570.80	27,129.43	1,060.31

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

被评估单位在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的净资产账面值为 -2,558.63 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 17,247.00 万元，评估增值 19,805.63 万元，增值率 674.07%。

（三）评估结论的确定

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对振华服务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服务股东全部权益价值为 24,570.80 万元；通过收益法评估测算得出的振华服务股东全部权益价值为 17,247.00 万元。采用资产基础法评估的股东全部权益价值比采用收益法评估的股东全部权益价值高 7,323.80 万元，高的比例为 42.46%。

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. 资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。

2. 收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。由于振华服务成立时间比较长，公司的资产总体建成时间比较长，房屋老化情况比较突

出，且因吸收合并其他停业公司资产，账面较为复杂，仍存在较多不确定因素。这些因素对收益法评估结论的影响较大，故收益法评估价值难以客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上本次选用资产基础法评估结果作为评估结论。

在持续经营前提下，振华服务评估后的股东全部权益价值为24,570.80万元（人民币大写：贰亿肆仟伍佰柒拾万捌仟元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

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. 振华服务此次纳入评估的投资性房地产中除了振华印象的产权证正在办理中；四合院由于是临时建筑，贵阳锦源小区车位属于人防工程，贵阳083学校电梯楼属于架空层及凯里御景国际部分车位属于机械车位，无法办理产权证外，其余均已办理产权证，为此振华服务出具了产权情况说明，声明权属归振华服务所有；因吸收合并，马陇坝A28栋证载权利人为中国振华永光电工厂，未办理更名，其他未办理产权证的投资性房地产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. 振华服务此次纳入评估的房屋建（构）筑物项目共计76项，其中有26项办理了产权证，其余所有房屋均未办理产权证。经与企业核实，未办理产权证是由于部分房屋建筑物所占用的土地不属于被评估单位，部分建筑物属于临时建筑、无规划指标以及在20世纪80年代所建成的自建房手续不全等历史遗留原因导致。对此，振华服务出具了相关说明，声明权属归振华服务所有；因吸收合并，部分产权证的证载权利人未进行更名，其他未办理产权证的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. 振华服务本次纳入评估范围的其他非流动资产中的贵阳升华城土地，已闲置多年。截止本次评估基准日，未完成拆迁，且政府预计改变规划且目前尚未确定规划指标，导致被评估单位尚未取得《不动产权证书》，本次评估收集了土地出让合同及其他相关资产，同时被评估单位已出具了相关说明，未考虑该事项的影响。

（二）抵（质）押及或有资产及负债情况

截至评估基准日，振华服务向北京振华电子有限公司借款 550 万元，签订了编号为 CECFC 分委贷[2023 年]第 22 号《委托贷款借款合同》，到期日为 2024 年 11 月 6 日，年利率 3.45%，合同类型为抵押，抵押物为振华新云大楼第十五层办公楼，签订了编号为 DY-2023-1 号《委托贷款抵押合同》。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

1. 本次资产评估报告中评估基准日 2023 年 12 月 31 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 14-00231 号无保留意见的专项审计报告。

（五）重大期后事项

1. 根据务川仡佬族苗族自治县人民法院（2022）黔 0326 执 920 号裁定书，贵州中泰富房地产开发有限公司于 2024 年 1 月 18 日将以物抵债的务川县幸福阳光城商业用房移交给振华服务，本次将该部分房屋纳入评估范围，具体明细见评估明细表。

2. 2024 年 6 月，振华服务对建筑项目债权债务（御景国际、澳马、龙馨苑、隆武忠等项目）进行清理，且经与企业核实了解，被评估单位针对该部分债权债务清理做了历史往来项目财务清理报告，已经通过企业内部程序审批。本次对清理涉及的不需要支付的债权债务评估为零。

3. 根据北京盈科（贵阳）律师事务所 2024 年 6 月 18 日出具的《法律意见书》，振华服务吸收合并的贵州振华风光电子有限公司账务三笔贷款均已到期，且已过 20 年诉讼时效，本次评估对该三笔债务评估为零。具体情况如下：

科目	客商	本金	借款日期	到期日期	利率/月	截止 2022 年 6 月利息	截止 2024 年 5 月本金及利息余额
短期借款	都匀市信用合作社	1,000,000.00	1993/4/3	1993/12/3	0.864%	3,741,796.44	5,041,796.44
短期借款	都匀市信用合作社	300,000.00	1994/5/25	1995/5/25	1.281%		
其他应付款	中国人民保险公司黔南州中心支公司	1,000,000.00	1992/10/13	1993/10/19	0.936%	2,390,223.41	3,390,223.41
合计		2,300,000.00				6,132,019.85	8,432,019.85

（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. 我们获得了振华服务盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对振华服务盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了振华服务盈利预测的相关数据。我们对振华服务盈利预测的利用，不是对振华服务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. 本次评估中，纳入评估范围的应收账款存在应收黔东南州土地收储中心土地款 22,070.00 万元，已计提坏账准备 6,621.00 万元，账面净额为 15,449.00 万元。本次依据黔东南州自然资源储备技术服务中心（原名为黔东南州土地收储中心）于 2023 年 12 月 25 日出具的《黔东南州自然资源局《还款计划》》及被评估单位提供的《红州土地收储款专项说明》，假设被评估单位能按照还款计划如期收回该债权的基础上，按照最终收到该部分债权时所产生预计未来现金流量进行折现得到评估值。本次评估未考虑后期未能按还款计划收回或还款计划存在变化对评估结果的影响。

8. 本次评估中，纳入评估范围的其他应收款存在应收贵阳东山寺工程款 3,590.00 万元，已全额计提坏账准备，账面净额为 0.00 万元。本次依据贵阳东山寺于 2024 年 6 月 1 日出具的《贵阳东山寺还款计划》，假设被评估单位能按照还款计划如期收回该债权的基础上，按照最终收到该部分债权（不包括未进行账务处理的投资收益）时所产生预计未来现金流量进行折现得到评估值。本次评估未考虑后期未能按还款计划收回或还款计划存在变化对评估结果的影响。

9. 本次纳入评估范围的其他非流动资产为贵阳升华城土地，账面价值为 1,976.45 万元，目前处于闲置状态。根据被评估单位提供的贵阳仲裁委员会于 2023 年 10 月 12

日出具的筑仲裁字（2023）0250号《裁决书》及北京盈科（贵阳）律师事务所2024年6月24日出具的《关于贵州振华系统服务有限公司与贵阳升华汽车城房地产合资合作开发纠纷法律分析意见》，该宗地尚未拆迁完毕、也未办理《不动产权证书》，该土地目前无法转让或无法直接对外处置；通过和被评估单位核实了解，由于政府原因，需要修改规划，但截止目前尚未提供该土地的规划指标，且振华服务目前已无房地产开发资质，目前的最好的方式是等待政府收储；根据筑仲裁字（2023）0250号《裁决书》及北京盈科（贵阳）律师事务所2024年6月24日出具的《关于贵州振华系统服务有限公司与贵阳升华汽车城房地产合资合作开发纠纷法律分析意见》及企业的相关说明分析，该宗地保底收回来2000万，乐观估计能收回已垫付款项，即振华服务已支付的土地出让金及已经支付的职工身份置换费用，共计6300万元，本次按6300万元来确定评估值。本次评估未考虑该地块后期情况发生改变对评估结果的影响。

10. 本次纳入评估范围内的设备资产存在部分拟报废资产，目前已停用，属于被评估单位准备上报的报废资产范围中；评估人员现场勘查时也处于停用状态，为此，振华服务出具了拟报废的相关说明，本次按可拆零变现材料的现行市场价格进行评估。

11. 本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

12. 纳入评估范围的位于凯里市金山大道24号的两块土地使用权，经与企业核实了解，由于政府原因，截止评估基准日，该片区一直没有土地开发的规划指标。据核实了解，被评估单位于2019年被政府收储的商住用地，位于凯里市金山大道17号，和本次位于凯里市金山大道24号的土地位置相邻。因此本次假设该土地和振华服务位于凯里市金山大道17号的商住用地于2019年被政府收储时的规划指标（容积率为1.8，建筑密度<30%，绿地率>35%，道路用地率>15%，商住比为2:8）一致的情况下，对该土地进行评估。本次评估未考虑后期实际规划指标与本次采用的规划指标不一致对评估结果的影响。

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（本页以下空白！）

(本页为签字盖章页)

资产评估师

邓泽华
正式执业会员
资产评估师
邓泽华
52000209

资产评估师

黄福利
正式执业会员
资产评估师
黄福利
52200075

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年8月8日

