

深圳中恒华发股份有限公司资产转让项目
深圳中恒华发股份有限公司部分资产价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 165 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年六月二日



总 目 录

第一册 资产评估报告

资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及约委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
（一）委托方暨被评估单位概况	4
（二）委托方以外的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	5
三、评估基准日	5
四、评估对象和评估范围	5
五、评估价值类型及定义	6
第二章 评估依据	6
一、法律法规依据	6
二、评估准则依据	7
三、资产权属依据	7
四、取价依据	7
第三章 评估方法	8
第四章 评估程序及实施过程	10
一、进行前期调查	10
二、编制评估计划	10
三、开展现场工作	11
四、整理评估资料	11
五、展开评定估算	11
六、进行复查分析	12
七、提交评估报告	12
第五章 评估假设	12
一、本次评估采用的假设	12
二、评估假设对评估结论的影响	12
第六章 评估结论	12
第七章 特别事项说明	13
第八章 评估报告的使用限制说明	13
第九章 评估报告日及其他	14
资产评估报告书附件:	16

第二册 资产评估明细表

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方暨被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

深圳中恒华发股份有限公司资产转让项目

深圳中恒华发股份有限公司部分资产价值

资产评估报告

京信评报字（2017）第 165 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，分别采用重置成本法、基准地价系数修正法和市场比较法，为深圳中恒华发股份有限公司拟转让资产事宜，而对其所涉及的部分资产价值进行评估。此次评估的评估对象为深圳中恒华发股份有限公司部分资产价值。

本次评估范围是深圳中恒华发股份有限公司位于武汉经济开发区沌口小区 2#地内的三栋房屋、三项构筑物及房屋建（构）筑物所占用的一宗工业用地使用权。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对深圳中恒华发股份有限公司提供的法律性文件相关资料等进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在约定的评估目的下，在资产不改变用途、持续正常使用等假设条件下，深圳中恒华发股份有限公司部分资产于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为 734.92 万元，评估增值 74.27 万元，增值率为 11.24 %。

评估结果汇总表如下：

计量单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房屋建筑物	161.79	222.74	60.95	37.67
2 土地使用权	498.85	512.18	13.32	2.67

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%
总计	660.64	734.92	74.27	11.24

本摘要仅用于上述评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

深圳中恒华发股份有限公司资产转让项目

深圳中恒华发股份有限公司部分资产价值

资产评估报告

京信评报字（2017）第165号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用重置成本法，基准地价系数修正法、市场比较法，按照必要的评估程序，为深圳中恒华发股份有限公司拟转让资产事宜，而对其所涉及的部分资产在2016年12月31日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及约委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方暨被评估单位概况

名称：深圳中恒华发股份有限公司

住所：深圳市福田区华发北路411幢

法定代表人姓名：李中秋

注册资本：28316.12万人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：1981年12月08日

经营范围：生产经营各种彩色电视机、液晶显示器、液晶显示屏（在分支机构生产经营）、收录机、音响设备、电子表、电子游戏机、电脑等各类电子产品及配套的印制线路板、精密注塑件、轻型包装材料（在武汉生产经营）、五金件（含工模具），电镀及表面处理、焊锡丝，房地产开发经营（深房地字第7226760号），物业管理。在武汉市、吉林市成立联营公司。在全国省府(除拉萨市)和直辖市设立分支机构。

深圳中恒华发股份有限公司的前身是深圳华发电子股份有限公司，成立于1981年，由深圳市赛格集团有限公司、中国振华电子集团有限公司、香港陆氏实业有限公司三家法人发起设立。1992年公司股票A、B股（股票简称：深华发A、深华发B；股票代码：000020、200020）在深圳证券交易所同时上市。作为深圳证券交易所最早期上市的公司之一，公司有着辉煌的历史，曾连续11年进入中国电子百强企业排名，是全国外商投资双优企业。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者概况

1. 约定的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书中未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2. 法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者遵从相关法律法规的规定。

二、评估目的

深圳中恒华发股份有限公司拟转让其部分资产。为此，特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其所属的部分资产价值进行评估，为其提供转让资产的价值参考依据。

三、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托方考虑本次评估目的需要所选取。

（三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象为深圳中恒华发股份有限公司部分资产价值。

（二）本次评估范围是深圳中恒华发股份有限公司位于武汉经济开发区沌口小区 2# 地内的三栋房屋、三项构筑物及房屋建（构）筑物所占用的一宗工业用地使用权。

（三）资产状况：武房权证蔡字第 200901296 号泡沫车间，建筑面积 1715.35 平方米，混合结构，于 2002 年 4 月 1 日建成；武房权证蔡字第 200901297 号锅炉房，建筑面积 404.25 平方米，混合结构，于 2002 年 4 月 1 日建成；武房权证蔡字第 200901421 号配电房，建筑面积 278 平方米，混合结构，于 2005 年 4 月 1 日建成；构筑物 3 项，为锅炉房及烟囱、水池及水磨除尘、6TWM 型花岗石脱硫除尘塔，于 2002 年 4 月 1 日至 2006 年 12 月 1 日建成。土地使用权为上述房屋建（构）筑物所占用的土地，土地使用权证号：蔡国用（2013）第 6144 号，坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2# 地，使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日，用地性质为出让，土地用途为工业用地，面积 7,855.50 平方米。

此次评估房屋建（构）筑物的具体情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面原值	账面净值
1	武房权证蔡字第 200901296 号	泡沫车间	混合	2002/4/1	m ²	1,715.35	1,899,046.62	1,179,782.89
2	武房权证蔡字第 200901297 号	锅炉房	混合	2002/4/1	m ²	404.25	283,621.80	176,200.11
3	武房权证蔡字第 200901421 号	配电房	混合	2005/4/1	m ²	278.00	204,797.04	127,230.12
4	无	锅炉房及烟囱	混合	2002/4/1	-----		95,300.05	59,204.98
5	无	水池及水磨除尘	混合	2002/4/1	-----		57,324.71	35,612.89
6	无	6TWMC 型花岗石脱硫除尘塔	混合	2006/12/1	-----		64,166.50	39,863.60
合计						2,397.60	2,604,256.72	1,617,894.59

土地使用权为上述房屋建（构）筑物所占用的土地使用权，土地使用权证号：蔡国用（2013）第 6144 号，坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地，使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日，用地性质为出让，土地用途为工业用地，面积 7,855.50 平方米。账面值 4,988,546.40 元。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

- （一）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- （二）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- （三）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- （四）《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》（国务院【1990】55 号令）；

(五)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(六)其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

- (一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
- (二)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
- (三)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
- (四)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；
- (五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
- (六)《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；
- (七)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- (八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
- (九)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；
- (十)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；
- (十一)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)；
- (十二)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
- (十三)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)；
- (十四)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (十五)《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014)；
- (十六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

房屋产权证及土地使用证。

四、取价依据

估价人员掌握和收集的市场交易资料及其他参考资料。

第三章 评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场比较法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

一、房屋建（构）筑物

本次评估涉及的房屋为生产用房，主要又被评估单位自用。同类房屋的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本法的确定

重置成本=综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

1、综合造价的确定

由于被评估单位无法提供评估对象工程决算资料，本次评估建安工程造价的确定采用类比法。即采用近评估基准日时与评估项目结构、建筑面积、层数、层高和装修标准等技术特征类似典型工程的工程造价标准，对委估建筑物按照上述影响工程造价的重要因素进行对比调整，求取综合造价。评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”中的有关参数来确定；构筑物及辅助设施的综合造价根据被评估单位提供的入账凭证及依据，结合基准日时的造价水平给予确定。

2、前期费用及其他费用

房屋的建设前期及其它费用包括按建安工程量一定比例计算（包括工程勘察设计费、工程建设监理费、施工图纸设计审查费、建设单位管理费）和按建筑面积计取的（包括墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、白蚁防治费）以上费用和标准，均按国家和地方相关部门的相关规定计取。构筑物由于建设周期较短，不考虑前期费用和其他费用。

3、资金成本：即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息率按评估基准日中国人民银行公布的银行贷款利率进行计算。

（二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法

测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物及辅助设施的成新率按年限法确定。

1、打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并询问在评估基准日情况而进行打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

2、年限法

根据房屋建（构）筑物的经济耐用年限和尚可使用年限来确定成新率，其计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

3、综合成新率

综合成新率=打分法成新率×50%+年限法成新率×50%

二、土地使用权

本次评估范围内对委估宗地的评估可以使用的方法有：市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员收集到武汉市最新的基准地价系数修正法所必须的资料，因此可采用基准地价系数修正法进行评估；成本法逼近法不能较好反映其价值，故本次不采用成本逼近法；该宗用地周围有近期可比的交易案例，因此可采用市场比较法。综上所述，本次采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，以两种评估方法评估结果的加权平均值作为评估值。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》成果，按评估对象各因素的状况，分别在宗地地价修正系数表中查找各因素修正系数，并按下式计算修正系数：

$$K=(1\pm K1)\times(1\pm K2)\times\dots\dots\times(1\pm Kn)$$

式中：K——宗地地价修正系数

K1、K2... ..Kn 分别为宗地在第 1、2... ..n 个因素条件下的修正系数

宗地地价计算公式为：

$$Pls = Plb \times K \times \text{期日修正系数} \times \text{使用年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地权利状况修正系数} \pm \text{土地开发程度修正值}$$

式中：Pls——评估的宗地地价

Plb——宗地所在区域的基准地价

（二）市场比较法

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

$$\text{土地比准价格} = \text{可比案例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

$$\text{宗地平均单价} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) / 3$$

$$\text{宗地评估值} = \text{宗地平均单价} \times \text{面积}$$

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的分布情况和特点，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告书等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产清查评估明细表。同时，指导被评估单位对评估范围内资产进行清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产清查评估明细表有无错项、漏项、重复，核实证、表是否一致；

2、对资产清查评估明细表所列资产，到现场进行核实和现场查勘，形成详尽的查勘记录。

3、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对于评估范围内资产历史和现状的介绍，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，走访当地造价管理部门，掌握造价等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要对于评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对于归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行复查分析

对评估中采用的各项参数和评定估算过程进行复查和分析，必要时进行适当的修改，在确认各项参数选择合适、评定估算过程基本合规合理的情况下，得出评估结论。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告书初稿。就报告书初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告书的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告书。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

- (一) 评估范围内资产保持现有用途不变；
- (二) 评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- (三) 委托方暨被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- (四) 评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若评估范围内资产将改变用途，会造成评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方暨被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算。

这些，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：经评估，在约定的评

估目的下，在资产不改变用途、持续正常使用等假设条件下，深圳中恒华发股份有限公司之部分资产于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 734.92 万元，评估增值 74.27 万元，增值率为 11.24 %。

评估结果汇总表如下：

计量单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房屋建筑物	161.79	222.74	60.95	37.67
2 土地使用权	498.85	512.18	13.32	2.67
总计	660.64	734.92	74.27	11.24

评估结果具体情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该资产用于转让可能承担的费用和税项，未对资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、委估房屋建筑物和土地使用权的原始入账价值为经过资产评估后的评估值。

三、委估房屋建筑物无决算报告及相关施工合同。

四、本次评估房屋建（构）筑物的重置成本包含增值税。

五、本次评估范围内的资产均已抵押，抵押给交通银行股份有限公司武汉花桥支行，抵押期限自 2014 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 25 日。

我们未考虑上述事项对评估结论的影响，提请评估报告使用者予以关注。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一六年十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

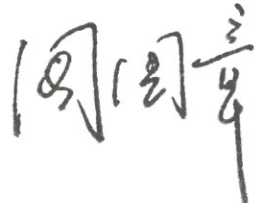
一、本资产评估报告提出日期为二〇一七年六月二日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

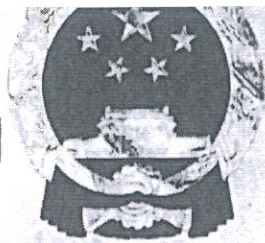
法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司
二〇一七年六月二日



资产评估报告书附件：

- 一、 委托方及被评估单位法人营业执照；
- 二、 资产权属证明资料；
- 三、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构资格证书；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师资格证书；



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300618830372G

名称 深圳中恒华发股份有限公司
主体类型 股份有限公司(中外合资, 上市)
住所 深圳市福田区华发北路411幢
法定代表人 李中秋
成立日期 1981年12月08日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息,请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台(网址<http://www.szcredit.com.cn>)或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

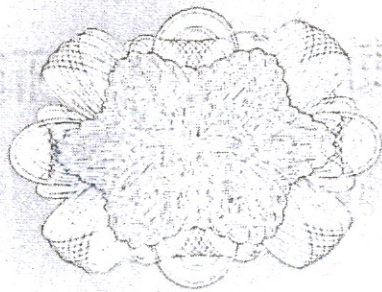


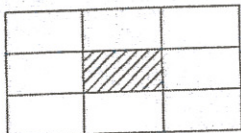
2016年06月07日

蔡国用(2013第6144号)

土地使用权人	深圳中恒华发股份有限公司		
座落	武汉经济技术开发区沌口小区2#地		
地号	K2203107-3	图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2051年6月8日
使用权面积	7855.50 M ²	其中 独用面积	7855.50 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

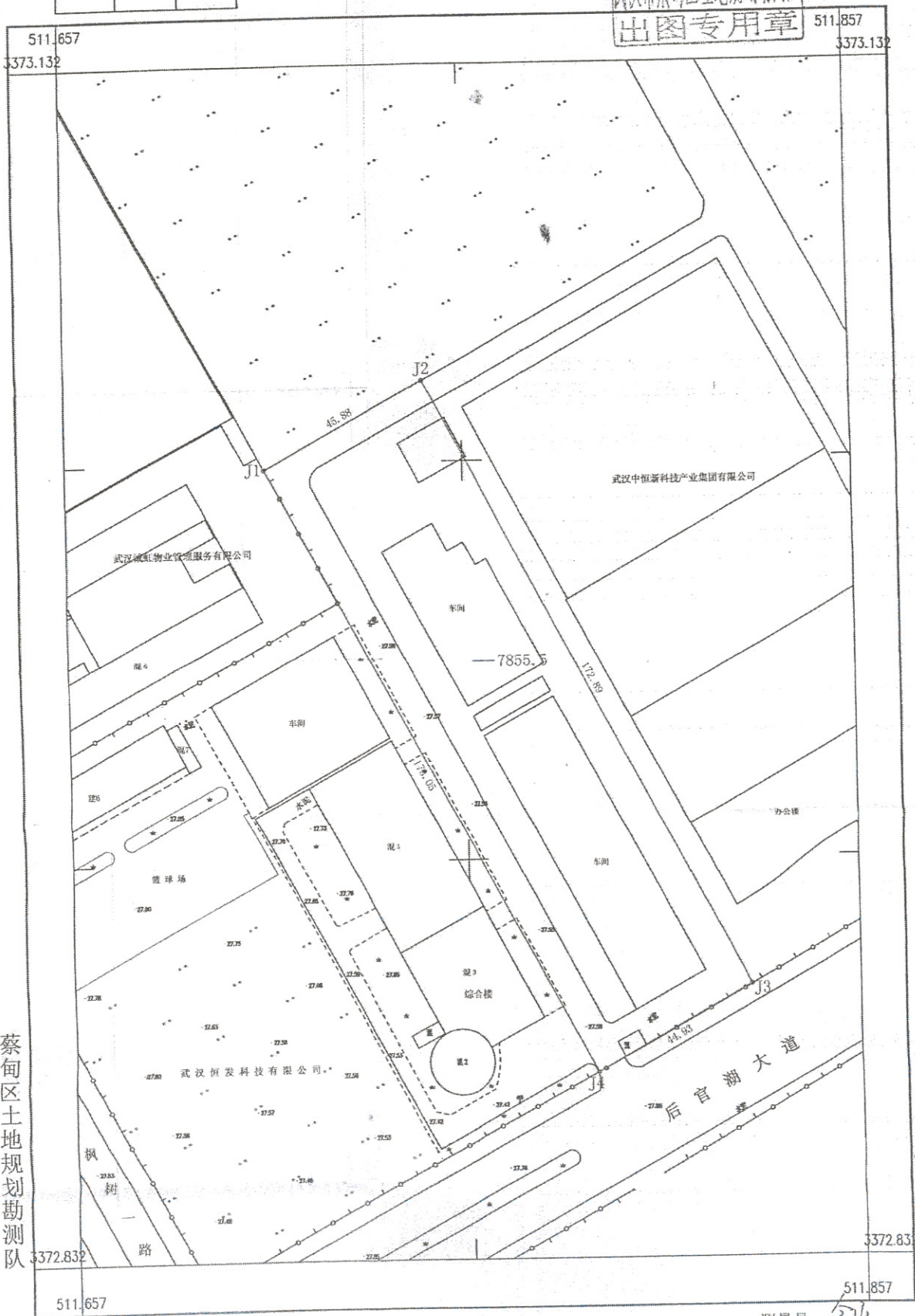




深圳中恒华发股份有限公司宗地图



出图专用章



蔡甸区土地规划勘测队

2013年6月数字化制图。
1954年北京坐标系。
1985国家高程基准，等高距为1米。
1996年版图式。

1:1000

测量员: 李江
绘图员: 张超
检查员: 王明

武 房权证 蔡 字第 200901297 号

房屋所有权人	深圳中恒华发股份有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武汉经济技术开发区沌口小区2号地			
登记时间	2009年04月30日			
房屋性质	/			
规划用途	工、交、仓			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	40425	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	其它	/	至 / 止



附 记



武汉市房地产权证附图

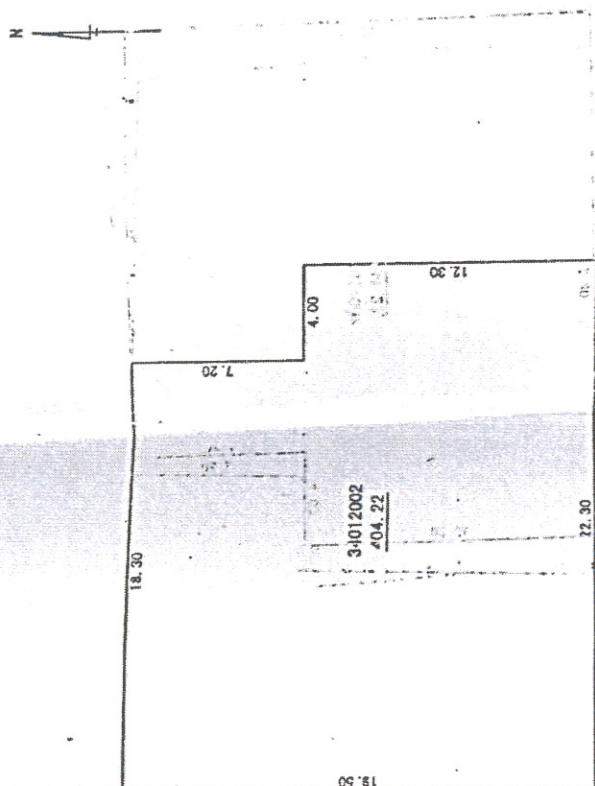
经济开发区 沌口小区街

建筑名称

座落 武汉经济开发区沌口小区2号地
第 一 栋 二 单元 一 层 一 室

图幅号
丘号

栋号



单位: 平方米

权属建筑面积	404.22	用地面积	
户内建筑面积		院地面积	
分摊共有建面		占地面积	

武汉市房产管理局

测绘单位: 武汉市金鑫房地产测绘有限公司

比例尺: 1:300

制图人: 李娜、孙桂 检查人: 文成红

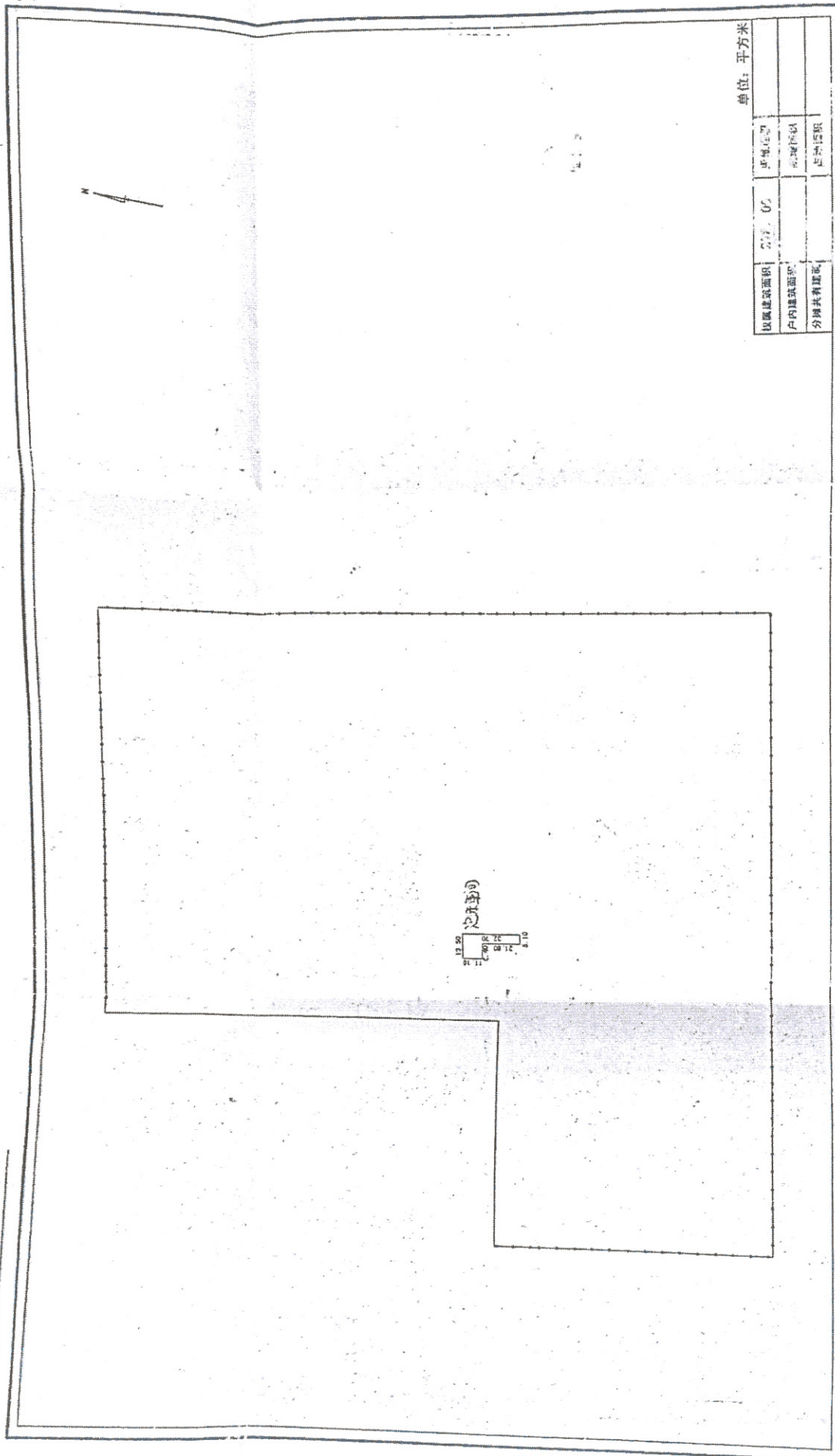
武汉市房地产权平面图

幢号 武汉经济技术开发区小区

建筑名称

图幅号

丘号 栋号



单位: 平方米

房屋建筑面积	22.00	分摊面积	
户内建筑面积		分摊面积	
分摊共有建筑面积		分摊面积	

测绘单位: 武汉市金鑫房地产测绘有限公司

比例尺: 1:2000

测绘日期: 年 月 日

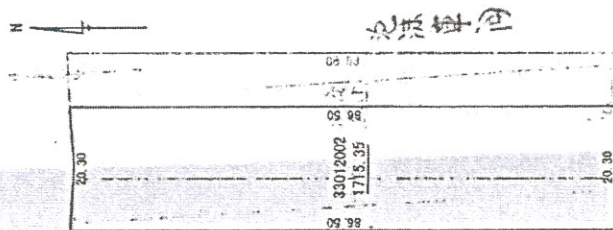
武汉市房产管理局

武汉市房地产权证书附图

经济开发 区 沌口小区街
建筑名称 二 单元 层 室

座落 武汉经济开发区沌口小区2号地
第一栋 单元 层 室

图幅号 丘号 栋号



图例	说明	备注
房屋建筑	房屋建筑	房屋建筑
围墙	围墙	围墙
道路	道路	道路

权属建筑面积	1715.35	用地面积	
户内建筑面积		院地面积	
公摊共有面积		占地面积	

单位: 平方米

武汉市房产管理局

测绘单位: 武汉市金鑫房地产测绘有限公司 联系人: 李娜、孙桂 制图人: 李娜、孙桂 审核人: 李娜、孙桂 比例尺: 1:1000

资产评估委托方暨产权所有者承诺函

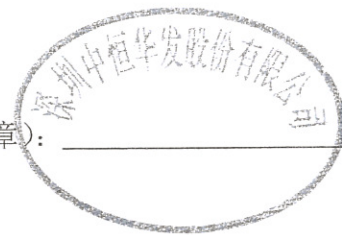
中京民信（北京）资产评估有限公司：

因深圳中恒华发股份有限公司转让资产事宜，为此，深圳中恒华发股份有限公司特委托贵公司对该经济行为所涉及的部分资产进行评估，以作为深圳中恒华发股份有限公司转让资产价值的参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

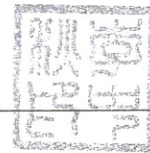
- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2.委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致,不重复不遗漏；
- 3.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整。委托评估范围内的资产无涉及此次评估资产产权的未结诉讼案件；
- 4.纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5.已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- 6.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 7.接受评估行政主管部门的监督检查。



委托方暨被评估单位(盖章):



法定代表人(签字):



2017年5月16日



评估机构暨资产评估师承诺函

深圳中恒华发股份有限公司：

受贵单位委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对贵公司转让资产事宜所涉及的部分资产在 2016 年 12 月 31 日进行了评估。我们对贵单位委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的资产进行了合理的核实；
3. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
4. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
5. 资产评估价值基本合理；
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。



资产评估机构（盖章）：_____

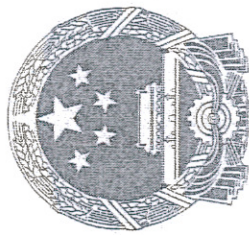
资产评估师
张峰
11180017

资产评估师（签字盖章）：_____

资产评估师
赵士成
42140017

资产评估师（签字盖章）：_____

日期：2017 年 6 月 2 日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.42020031

批准机关: 北京市财政局

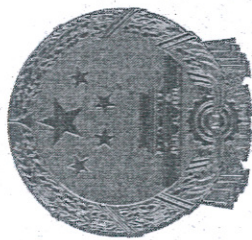
发证日期: 2009年6月22日



序列号: 00005559

中华人民共和国财政部统一印制

机 构 名 称	中京民信（北京）资产评估有限公司		
办 公 地 址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1506 室		
首席合伙人 (法定代表人)	周国章		
批 准 文 号	京财企许可[2009]0040 号		
资产评估范围：			
各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估			



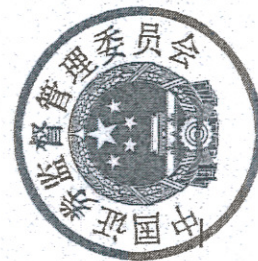
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号
变更文号：财办企[2009]131号
证书编号：0270037003
序列号：000093

发证时间：二〇〇九年十二月





营业执照

(副本)(1-1)

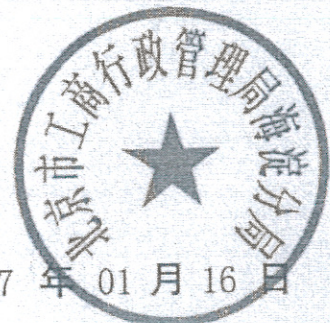
统一社会信用代码 91110108735198206U

名称 中京民信(北京)资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人 周国章
注册资本 200万元
成立日期 2000年10月16日
营业期限 2000年10月16日至2030年10月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 01 月 16 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张峰

性别：男

登记编号：11130010



单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司湖北分公司



初次登记时间：2013-05-16

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年5月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵士威

性别：男

登记编号：42140017



单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司湖北分公司



初次登记时间：2014-07-02

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年5月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>