土 地 估 价 报 告

项目名称：广东风华高新科技股份有限公司受让抵债土地使用权价格评估

受托估价单位:中联资产评估有限公司

土地估价报告编号：中联评报字[2006]187 号

提交估价报告日期：二〇〇六年八月四日

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘要

一、估价项目名称

广东风华高新科技股份有限公司受让抵债土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：广东风华高新科技股份有限公司

单位地址：广东省肇庆市风华路 18 号风华电子工业城

法人代表：梁力平

联 系 人：陈绪运

联系电话：0758-2844724

三、受托估价方

受托估价机构：中联资产评估有限公司

机构地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔 22 层

资质等级：具备在全国范围内从事土地评估的资格

资质注册号：A200611013

法人代表：沈　琦

联 系 人：高　忻

联系电话：010-68348598

邮政编码：100037

四、估价目的

本次估价为广东风华高新科技股份有限公司拟受让肇庆市国有资产监督管理委员会所属的肇庆高新技术产业开发区 1,000 亩土地使用权，代抵偿下属企业广东风华高新科技集团有限公司所欠债务，提供土地使用权价格参考依据。

五、估价时点

二〇〇六年七月十九日

六、估价日期

二〇〇六年七月二十六日至二〇〇六年八月四日

七、地价定义

此次估价对象总面积为 1,000 亩（约 666,670 平方米）。

本次估价设定的土地开发程度均指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，即“ 五通 ”，红线内场地平整，即“ 一平 ”。在估价时点宗地实际尚未平整，宗地西面有北江大道相通，其他如水、电、通讯均未接宗地外。

该宗地按照批准的总体规划是建设电子工业项目，土地使用权年限 50 年，从 2006 年 7 月 19 日起。

待估宗地的评估地价是指在估价时点为 2006 年 7 月 19 日，在设定利用条件、设定土地开发程度与用途、设定土地使用年期及正常交易情况下的受让土地使用权价格。

八、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，最终得到估价对象于2006年7月19日，在价值定义设定条件下的国有土地使用权价格为：

土地总面积：666,670平方米

土地使用权价格：99,113,829元

大写（人民币）：玖仟玖佰壹拾壹万叁仟捌佰贰拾玖元整

待估宗地具体估价结果详见报告最后附表 1-1 土地估价结果一览表。

九、土地估价师签名

姓　名	执业资格	证书编号	签　字
高忻	土地估价师	93330012	
范树奎	土地估价师	2000110033	

十、土地估价机构

受托估价机构负责人签章：

中联资产评估有限公司

（机构盖章）

二〇〇六年八月四日

第二部分　　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：广东风华高新科技股份有限公司

单位地址：广东省肇庆市风华路 18 号风华电子工业城

法人代表：梁力平

联 系 人：陈绪运

联系电话：0758-2844724

二、估价对象

此次估价对象是肇庆市人民政府国有资产监督管理委员会所有的位于肇庆高新技术开发区临江工业区，北江大道以东，大旺码头以北的 1 宗土地使用权，本次评估土地总面积为 1,000 亩（约 666,670 平方米）。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地的用途规划为电子工业项目用地，土地使用权年限 50 年（从 2006 年 7 月 19 日起），因相关权证还在办理中，根据肇庆市国土资源局大旺分局出具的《证明》和附图，地块西临东排渠，北临规划中的福田化工用地，东面临空地，南面不远为规划的码头用地，地块南边广（州）贺（州）高速公路正在施工。

2、土地权利状况

此次待估宗地的土地所有权属于国家所有，是肇庆市人民政府国有资产监督管理委员会从肇庆市国土资源局大旺分局出让取得。待估宗地的土地使

用权证等相关权属证书正在办理中。

3、土地利用状况

待估宗地尚为空地，划定区域内尚未平整，区域外有北江大道和无名道路相通，其他配套尚未完善。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

①城市地理、气候、区划、人口和自然资源

肇庆市位于广东省中部偏西地区、西江中下游，有面向珠三角、背靠粤西腹地的区位优势。全境处于北纬22º46’～24º24’和东经111º21’～112º51’之间。东南部属珠江三角洲经济区(包括肇庆市区、高要市、四会市)。东北面与清远市毗邻，西北面与广西接壤，南面与云浮市相接，东南面与佛山市和江门市相邻。全市土地总面积14,856平方公里，占全省土地总面积的8.31%。

肇庆地势南北高，中部低，西高东低，由西北向东南倾斜，至四会、高要河谷平原地区海拔仅5～10米。北部怀集县与阳山县交界的大稠顶海拔1,626米，为全市最高峰。全市形成山地、盆地、丘陵、冲积平原等形态相间分布的山区地貌，多山地、丘陵，约占总面积的81%，平原和河川水域占总面积的19%。山地和丘陵主要分布在北部、东北部和西部的广宁、怀集、封开、德庆等县，其间分布若干盆地。河谷平原分布在东南部的四会、高要、鼎湖、端州等市(区)，为珠江三角洲平原西北边缘。岩溶地形发育较好，形成石林、溶洞、孤峰等地貌。

北回归线横贯肇庆中部，属南亚热带季风气候。年平均气温21.2º，1月份平均气温12℃，7月份平均气温28.7º。怀集县北部山区冬季可见霜雪。年均降雨量约1,650毫米以上，集中在4～9月；年蒸发量1,300毫米以上。无霜期310～345天。早春多阴雨，夏秋受台风外围影响，晚秋有寒露风侵袭。

肇庆市辖端州区、鼎湖区和广宁、德庆、封开、怀集4县，代管高要市、四会市。另外，肇庆高新技术产业开发区是经广东省政府批准设立的省级高新区，是肇庆市政府的派出机构。肇庆市政府驻端州区。截至2003年12月31日，全市有98个镇，10个街道办事处，1个乡，228个居民委员会， 1474个村民委员会。

2003年，全市年末户籍总人口3,926,470人，总人口占全省的5.1%，年末全市总户数为1,014,796户。全市人口密度为每平方公里264人。

境内降水充沛，水源充足，水资源丰富。全市河流众多，以西江和北江为主干，形成网状水系(属珠江水系)，覆盖各县(市)区。年均降雨量1,650毫米以上，流域集水面积14,855．1平方公里。河流多年平均径流量139．57亿立方米；集水面积超过1,000平方公里的河流有西江及其支流贺江、新兴江，北江及其支流绥江；超过100平方公里集水面积的河流50条，其中属西江水系的25条，北江水系25条。西江干流水量在全国各大河流中仅次于长江，高要水文站多年测得的平均径流量是2,237亿立方米，多年平均流量每秒7100立方米。西江是沟通两广的重要水道，3,000吨位的船只可从下游直通肇庆三榕港码头。全市水力资源理论蕴藏量153.51万千瓦，可开发装机容量102．21万千瓦。但水量季节变化大。现建有都平、白垢、江口、牛岐、白沙、白水河梯级等多个较大型的水力发电站。至2003年底，已建成水电站445座，装机总容量40.87万千瓦，年发电量13.76亿千瓦小时。境内地下水资源也相当丰富，多年平均地下水储量为40.81亿立方米。已探明地下水供应水源有肇庆高新技术产业开发区、肇庆城区等5处，矿泉水资源有怀集县热水坑、鼎湖石牛头山等8处。

肇庆矿产资源丰富，已探明的有60多个矿种，主要金属矿种有铁、金、银、铌、钽、锡、钨、铋、钼等；非金属矿种有石膏、大理石、石灰石、花

岗岩、瓷土、钾长石、端砚石和绿玉石等。金矿储量100吨，占全省已探明储量的80%以上，被誉为广东的“黄金之乡”，其中高要市河台黄金储量居全国第三位。传统的工艺品端砚居中国四大名砚之首，饮誉中外。全市已开发利用的矿产资源(含亚矿种)27种，有各类经济成份的矿山企业(采矿点)369个，其中大中型矿山2个(即广东高要河台金矿，四会石膏矿)，其余为小型规模矿山。

②城市社会经济发展状况

2005年，肇庆市生产总值453.55亿元（经全国经济普查核准，2004年肇庆市生产总值为390.56亿元），比上年增长14.3%（按可比价计算，下同），高于预期目标和全省平均增幅，成为“十五”时期最高增速，并创8年来新高。一、二、三产业增加值分别比上年增长5.8%、22%和16.1%。

工业经济发展速度加快。全市重点推动电子信息、生物制药、机械制造、金属加工、汽车配件、林产化工、林浆纸一体化等产业向集群化方向发展。着力打造工业发展载体，工业园区和产业集聚基地发展到25个，进园企业702户。肇庆高新区加快规划和建设，与省国资委签订了共同开发园区的框架性协议。2005年，全部工业总产值达388.81亿元，比上年增长23.2%；规模以上工业增加值比上年增长25.4%，超过预期目标和全省平均增幅，在全省排第六位。工业用电量比上年增长25%。

农业生产和县域经济取得新发展。2005年，农业总产值达202.19亿元，比上年增长8.1%。农业产业化和农业基地建设规模扩大。各类农业产业化组织发展到161个，80家农业龙头企业销售收入41.3亿元，带动农户达25.9万户。

第三产业发展态势良好。肇庆制定旅游发展总体规划，出台促进旅游发展政策文件，推进旅游资源整合，丰富了千里旅游走廊等品牌内涵，打造了封开国家地质公园、广宁竹海国家森林公园、怀集燕峰温泉等一批特色鲜明

的景区景点。2005年，城市住宿设施接待旅游者人数512.45万人次，旅游收入41.27亿元，分别比上年增长8.2%和17.2%。房地产业保持健康发展态势，完成房地产开发投资21.3亿元，比上年增长21.8%，一批规模大、档次高的房地产项目和星级酒店已动工建设。外贸出口14.16亿美元，比上年增长14.2%，超过预期目标。加强物流产业规划研究，优化物流业发展环境，一批知名物流企业相继登陆城区，商贸、餐饮业发展水平进一步提升，消费日趋兴旺，社会消费品零售总额142.29亿元，比上年增长17.7%。

2005年，肇庆重大项目谋划建设取得重大突破。首期投入42亿元的亚洲铝业大旺工业城于2004年11月正式试投产，肇庆市有史以来最大的投资项目、总投资达78.9亿元的广贺高速公路三水至怀集段正式动工建设。投资额9.5亿元的肇庆城东新区基础设施项目全面动工建设。肇庆至广州新机场快速干线、肇庆内河核电项目等正在抓紧筹划。

肇庆固定资产投资持续增长。交通、能源、水利基础设施和城市建设加快推进。肇庆大桥南引道扩建、西江大桥扩建工程已建成通车，321国道文明样板路改造正式启动，县通镇公路上等级改造工程已经完成，实现了县到镇基本通三级以上公路的目标，改造建设镇通村硬底化道路845.8公里，累计完成总工程任务的94.5%。西江航道综合整治和肇庆新港等交通项目、景丰联围加固达标等水利工程、大旺220千伏等一批输变电工程正在抓紧建设。肇庆城区宋城路改造基本完成，端州七、八路改造等工程正在推进，“美化、绿化、亮化”工程建设也取得新进展。全社会固定资产投资完成177.86亿元，比上年增长22.9%。

财政收入增幅加大。2005年，地方财政一般预算收入20.43亿元，按市可比口径比上年增长21.5%（按省可比口径，即包含农业税因素计算，比上年增长19%），比GDP增幅高出7.2个百分点。国、地税系统税收收入分别比上

年增长28%和20.6%。

人民生活水平得到提高。随着经济的发展，城乡居民生活不断改善。城镇居民人均可支配收入10097元，比上年增长9%；农村居民人均纯收入4558元，比上年增长5%；年末城乡居民储蓄存款余额335.93亿元，比年初增长14.6%。城乡消费结构逐步升级，居住条件不断改善。

③城市规划与发展目标

“十一五”时期，肇庆将建成花园式、生态型、现代化大城市基本框架。

“十一五”时期肇庆市经济社会发展目标是：生产总值年均增长13%以上，其中一、二、三产业年均增长5%、21%和13%左右，GDP总量到2007年比2002年接近翻一番，实现“五年大发展”的宏伟目标；到2010年比2005年再接近翻一番。全社会固定资产投资年均增长18%以上。社会消费品零售总额年均增长13%以上。万元GDP能源消耗比“十五”期末降低13%以上。

④基础设施条件

肇庆市是西江流域的经济文化交流枢纽，水陆交通便利，公路、铁路、水路构成四通八达的交通运输网络。国道321(广州至成都)和324(福州至昆明>横贯市域。境内公路交通以肇庆市区为中心，可达全市各县(市)区、乡镇。至2003年底，公路通车总里程8,037.3公里，密度为每平方公里54.1公里；经广肇高速公路，l小时可达广州。广(州)茂(名)铁路穿越四会、鼎湖、端州、高要等市(区)，使全市与与珠江三角洲、雷州半岛、大西南各省乃至全国直接沟通；辖区内有铁路正线81.5公里，沿线有大沙、鼎湖、肇庆、高要等8个站。内河运输以西江干流为主，河段总长218公里，被称为“南国黄金水道”，可连接贺江、新兴江、绥江等；航道可达广州、佛山、江门、梧州、香港等地。主要港口有肇庆港、德庆港、封开港和怀集港，包括各类码头、泊位72个。火车、快船4小时可直达香港。

近年来，按规划建设了肇庆第二污水处理厂，并兴建各县(市)污水处理厂；顺利扩建三榕220千伏和景园110千伏输变电站工程；完成城东高压电线改造为地下电缆工程；启动建设景丰联围城市防洪工程；扩建改造跃龙电排站和羚山电排站；肇庆深水港工程、扩建西江大桥工程开工；改造西江北路、人民南路、康乐北路、工农路、文明路和阅江路，新建翠湖路、团结路、民乐路北段，开通宋城西路，完善港口路西段，建设城区东调洪湖。完善城区路灯建设，将旧城区大部分道路昏暗陈旧的路灯进行重新改造，美化亮化。完成对新建宾日大道、扩建星湖大道、改造肇庆大道和端州路等重点道路工程。

2、区域因素

本次评估宗地所在地位于肇庆高新技术产业开发区，现对其情况介绍如下：

①区域概况

肇庆高新技术产业开发区位于珠三角中心区西部，肇庆市最东端，与佛山市三水区一河之隔，地理位置优越，交通便利，是1998年经省政府批准设立的省级高新区。2001年底经省政府批准扩园迁址到大旺，所在地总面积98平方公里，首期规划建设面积25平方公里。2004年7月，省政府决定把肇庆高新区建设成为广东省吸收外资重点工业园区和广东省山区吸收外资示范区，出台了包括完善发展规划、落实建设用地、加快交通基础设施建设、加快电力设施建设和降低电价、提高通关效率以及加大财政扶持力度等六项扶持政策大力支持肇庆高新区加快发展。

目前，肇庆高新区已累计引进各类工业企业250多家，合同利用外来投资40亿美元，实际吸收外来投资15亿美元，初步形成了电子信息、生物制药、新材料、有色金属加工、包装印刷、轻工制造和汽车摩托车零配件制造等多

个主导产业，区内银行、学校、医院、酒店等配套设施日趋完善。

针对新形势和发展的需要，高新区确定了下阶段的发展方向和目标，这就是坚持走以高新技术产业为先导、现代装备制造业为主体、第三产业和社会公共事业相配套的发展路子。未来的总体发展目标是按照建设省重点工业园区的定位要求，把肇庆高新区建设成为高效能、高产出、高水平的现代化工业园区以及新兴的生态型工业城市。

②交通条件

肇庆高新区处于广州半小时经济圈，由陆路、水路到香港、澳门仅2个多小时，国道321线和三茂铁路、机场快速干线、广贺高速公路以及珠三角外环高速公路穿园而过，同区内连通北江、西江航运通江达海的1,000吨级集装箱码头及正在兴建的园区综合性码头等共同构建了畅通无阻的立体黄金交通网，独一无二的交通优势使肇庆高新区与世界近在咫尺。

肇庆至广州白云国际机场快速干线建成通车后，肇庆高新区至广州白云国际机场直线距离仅35公里，只需20分钟车程，是目前广东省内到达广州白云国际机场最近的省级工业园区。

③基础设施条件

A、供水：采用城市自来水网供水，日供水 2 万立方米，直径 800 输水主干管，直径 600 上山管道，2,000 立方和 1,000 立方清水池各一座，24 小时不间断供水。

B、排水：主要采用雨污合流方式排放。

C、供电：实行环网供电，正新增建 220kV 变电站。

D、通讯：开通了程控电话、传真、寻呼、移动电话、 EMS 特快专递等业务。

④规划限制

区域内对地上建筑面积根据准入企业需要申报建设，宗地总体规划为电子工业项目。

3、个别因素

宗地状况

待估宗地位于广东省肇庆高新技术产业开发区南部的临江工业区，北江大道以东，规划的大旺码头以北，规划的福田化工用地以南，距大旺大桥和321国道不远，与高新区的主干道迎宾大道邻近。宗地总体形状规则，属高新区内地理位置较为优越的地块之一。

在估价时点，经估价人员实地勘察，宗地为毛地，地面尚未平整，除有道路相连外，水、电、通讯接口尚未连接至宗地线外。本次估价是根据肇庆市国土资源局大旺分局出具的《证明》设定宗地为“五通一平”（通上水、通下水、能电、通讯、通路和场地平整）土地进行估价

按照批准的总体规划，宗地是电子工业项目用地，土地使用权为50年，从2006年7月19日起。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》

4、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000年]105号）

5、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）

6、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

（1）《广东省国土资源厅关于制订征地区片综合地价工作有关问题的通知》（粤国土资发[2006]91号）

（2）《肇庆市城区道路征、占用、收回土地拆迁补偿实施方案》

（3）关于《肇庆市城区道路建设工程征、占、收回土地和拆迁农村房屋补偿方案》的补充规定

（二）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

（三）其他资料

1、委托方提供的有关资料

（1）肇庆市国土资源局大旺分局出具的待估宗地《证明》和附图。

（2）肇庆市人民政府国有资产监督管理委员会《关于以肇庆高新技术

产业开发区的1000亩工业用地使用权代你公司抵偿占用上市公司资金的函》（肇国资函[2006]57号）

（3）委托方营业执照复印件

（4）委托方第四届董事会2006年第七次会议决议

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

1、估价原则

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、

个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（4）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（5）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（6）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

2、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，按照《城镇土地估价规程》的要求，选取市场比较法和成本逼近法作为本次估价的基本方法。

3、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，最终得到估价对象于2006年7月19日，在价值定义设定条件下的国有土地使用权价格为：

土地总面积：666670平方米

土地使用权价格：99,113,829元

大写（人民币）：玖仟玖佰壹拾壹万叁仟捌佰贰拾玖元整

宗地地价详见附表 1 土地估价结果一览表

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、前提条件

①估价对象的土地权属取得符合国家法律规定，土地利用方向符合规划要求；

②估价对象在设定用途下，符合规划且能得到最有效利用；

③估价对象与其它生产要素相结合，能满足工业生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展；

④任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

⑤在估价时点的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即：

●存在自愿的卖方和买方

●足够长的交易时间

●市场情况与估价时点的市场情况相同

●交易双方都拥有足够的交易知识和信息

●买方并非出于特别兴趣而急于购买

●卖方并非出于特别目的而急于出售

⑥委托方提供的资料属实；

⑦估价人员基于客观态度对土地市场情况进行分析、描述，所引用的参数、依据基本能够正确反映土地价格。

2、假设条件

①估价对象用途设定为工业；

②估价时点设定为 2006 年 7 月 19 日；

③土地使用年期设定为 50 年；

④土地在估价时点假定按肇庆市国土资源局大旺分局出具的《证明》所示已达到“ 五通一平 ”开发程度。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果的作用依照国家法律和肇庆市相关法规的有关规定发生法律效力；

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件；

①本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；

②本报告应完整使用，引用估价结果时应符合估价目的、地价定义等规定；

③估价报告和估价结果在本报告中规定的估价目的下使用；土地估价技

术报告不提交给委托方；

④本报告未经估价方同意，不得提供、转借给其他单位和个人，不得以任何形式公开发表。

3、土地估价结果的有效期

自估价时点 2006 年 7 月 19 日起，有效期为一年；

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由土地估价机构负责解释。

5、违规或不当使用本土地估价报告和估价结果的，其责任及其后果全部由使用人自行承担。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及无法实地确认的资料和估价事项

估价过程中采用的资料主要来源于委托估价方提供、估价机构的调查搜集以及广东省国土资源厅、肇庆市国土资源局发布的有关资料。

2、估价中的特殊处理

（1）关于土地权利状况的设定：因待估宗地有关权属证书正在办理中，根据国土部门出具的《证明》，宗地的权利人为肇庆市人民政府国有资产监督管理委员会，宗地面积1,000亩，土地规划用途为电子工业项目用地，土地使用权年限50年。

（2）关于土地实体状况的设定：待估宗地在估价时点现状为毛地，根据国土部门出具的《证明》，该宗地出让条件为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地平整）。此次是按肇庆高新区内同类的“五通一平”土地状况进行估价的。

3、其他需要说明的问题

①本报告的结论是根据委托方提供的相关资料进行测算而求取的，如因委托方提供的资料不实而使估价结果失真时，责任由委托方承担。

②估价结果在所引用的资料、数据的基础上成立。如果本报告赖以成立的各项条件发生变化，请及时与估价方联系，以便及时重估或复估。

③受托估价方与委托估价方没有利害关系。

第四部分 附件

附件 1　待估宗地权属《证明》

附件 2　待估宗地区域位置示意图

附件 3　待估宗地现状利用照片复印件

附件 4　委托方营业执照复印件

附件 5　估价机构资质证书复印件

附件 6　土地估价师资质证书复印件

附表 1　　土地估价结果一览表

估价机构：中联资产评估有限公司　　估价报告编号：中联评报字[2006]第 XXX 号　　估价时点：2006 年 7 月 19 日　　估价时点的土地使用权性质：出让

宗地编号	宗地名称	估价期日土地使用者	土地使用证号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	设定土地使用权年限（年）	土地面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）	备注
无	肇庆高新区临江工业区土地	空地	未办证	肇庆高新区临江工业区，北江大道以东，大旺码头以北	工业	工业	毛地，宗地红线内未平整，红线外通路	宗地红线内外五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路），红线内场地平整	50	666,670	148.67	9,911.38	
合计													

一、　上述土地估价结果的限定条件（见下表）

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
无	肇庆高新区临江工业区土地	平整	临近主干路	保证供电	保证供水	排水设施齐备、排水效果良好	无	无	通讯条件良好	无	电子工业项目	无

二、其他需要说明的事项：

1、因待估宗地国有土地使用证正在办理中，根据国土部门出具的《证明》，宗地的权利人为肇庆市人民政府国有资产监督管理委员会，宗地面积 1,000 亩，土地规划用途为电子工业项目用地，土地使用权年限 50 年。

2、报告结果仅为广东风华高新科技股份有限公司受让抵债土地使用权提供价值参考依据，不用于其他目的。

受托估价机构：（加盖公章）

二 OO 六年八月四日