

**中粮地产(集团)股份有限公司转让所持有的
深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目
资产评估报告书**

中企华评报字(2007)第 030 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年二月十二日

目 录

摘 要	2
资产评估报告书	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	9
三、评估范围和对象	9
四、评估价值类型及定义	9
五、评估基准日	9
六、评估原则	10
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估过程	17
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估基准日期后重大事项	23
十三、评估报告法律效力	23
十四、评估报告提出日期	23
资产评估报告书备查文件	25
一、经济行为文件	25
二、评估基准日会计报表	25
三、委托方及资产占有方营业执照复印件	25
四、资产权属文件复印件	25
五、委托方及资产占有方承诺函	25
六、评估机构营业执照和资格证书复印件	25
七、资产评估人员和机构的承诺函	25
八、项目参加人员名单及其资格证书复印件	25

**中粮地产(集团)股份有限公司转让所持有的
深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目
资产评估报告书**

摘 要

中企华评报字(2007)第 030 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产集团公司的委托，对深圳新安湖实业有限公司纳入本次评估范围的资产及相关负债进行评估，以评估后资产的公允价值作为其转让收益权的的价值参考依据。

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对本次经济行为所涉及的深圳新安湖实业有限公司的资产及相关负债进行了评估。

本次评估主要采用成本法、假设开发法、基准地价系数修正法。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2006 年 12 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的账面总资产为 28,551.23 万元，总负债为 13,815.52 万元，净资产为 14,735.71 万元；调整后账面总资产为 28,551.23 万元，总负债为 13,815.52 万元，净资产为 14,735.71 万元；评估后的总资产为 59,817.06 万元，总负债为 13,815.52 万元，净资产为 46,001.53 万元，增值 31,265.82 万元，增值率 212.18 %。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2006 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	28,370.69	28,370.69	58,666.01	30,295.32	106.78
长期投资	2	14.00	14.00	27.01	13.01	92.93
固定资产	3	166.54	166.54	1,124.04	957.49	574.92
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	790.06	790.06	1,057.66	267.61	33.87
机器设备	6	36.49	36.49	66.38	29.89	81.92
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	28,551.23	28,551.23	59,817.06	31,265.82	109.51
流动负债	11	13,815.52	13,815.52	13,815.52	0.00	0.00
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	13,815.52	13,815.52	13,815.52	0.00	0.00
净资产	14	14,735.71	14,735.71	46,001.53	31,265.82	212.18

本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方本次评估目的有效，有效期自评估评估基准日起一年。

法定代表人： 孙月焕

注册资产评估师： 严哲河

注册资产评估师： 梁建东

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零七年二月十二日

中粮地产(集团)股份有限公司转让所持有的 深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目 资产评估报告书

中企华评报字(2007)第 030 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受**中粮地产集团公司**的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对本次经济行为所涉及的深圳新安湖实业有限公司的资产及相关负债进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对委估资产在 2006 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方与资产占有方简介

(一)委托方

企业名称: 中粮地产(集团)股份有限公司[简称: 中粮地产集团公司]

注册地址: 深圳市宝安区新城二区湖滨路

注册资本: 69945.3565 万元(实收资本: 69945.3565 万元)

法定代表人: 孙忠人

公司类型: 股份有限公司(上市)

经营范围: 房地产开发经营;国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品);建筑技术咨询,进出口按“深贸管审证字第 294 号审证字第 294 号审定证书”办。

历史沿革:

中粮地产集团公司系经原中共宝安县委以宝组(1982)007 号文批准,于一九八三年二月二十四日正式成立的县属地方国营企业,原名为“宝安县城建设公司”。一九九三年二月,经深圳市宝安区人民政府以深宝

府[1993]15 号文批准,更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。一九九三年七月十日,经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准,本公司改组为募集设立的股份有限公司,向社会公开发行境内上市内资股(A 股)股票并上市交易,并于一九九三年十月八日领取深企法字 04498 号(注册号 19224718-9)企业法人营业执照。

根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准,本公司境内上市内资股(A 股)股票已于一九九三年十月八日起在深圳证券交易所挂牌交易。

一九九六年十二月十八日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“深圳市宝恒(集团)股份有限公司”。

二零零六年四月十三日,深圳市宝恒(集团)股份有限公司改名为中粮地产(集团)股份有限公司。

(二)资产占有方

- 1.企业名称: 深圳新安湖实业有限公司
- 2.住 所: 深圳市宝安区新城五区新安湖畔
- 3.法定代表人: 曹荣根
- 4.注册资本: 人民币 9200 万元(实收资本 9200 万元)
- 5.企业类型: 合作经营(港资)
- 6.注册号: 企作粤深总字第 200357 号
- 7.经营期限: 一九八四年九月一日至二 0 三三年九月一日
- 8.经营范围: 经营商场、车队、码头; 公寓、别墅出租、出售。
- 9.公司概况

深圳新安湖实业有限公司成立于 1984 年 9 月 1 日,是由深圳市宝恒(集团)股份有限公司[中粮地产集团公司前身]和深圳市龙旅国际旅行社有限公司(共同甲方)与港凯途(新安)发展公司(乙方)共同设立的中外合作性质的有限责任公司。甲方负责提供宝安县城五区、八区的建设用地作为合作经营条件,乙方负责提供建设所需的全部资

金。双方约定：长期经营项目的利润甲乙双方按 55%:45%分成，一次性经营项目的利润甲乙双方按 60%:40%分成，宣传广告费按收入的 1.2%计，由乙方包干。

公司下设行政部、财务部、工程部、安全办。现有员工 31 人。主要开发的项目有新文阁、新望阁、新海阁等。

10. 生产运营情况

公司前三年资产负债及盈利情况

单位：人民币万元

年 度 内 容	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年
总资产	28,551.23	37,071.50	37,388.46	33,218.33
其中：固定资产	2,102.11	2,100.82	2,098.23	10,815.65
负债	13,815.52	8,871.06	7,736.70	8,914.67
净资产	14,735.71	28,200.44	29,651.76	24,303.66
主营业务收入	2,618.06	25,445.42	3,418.32	45,117.49
利润总额	1,092.72	5,352.13	13,048.22	16,570.86

注：2004 年营业外收入为 104,328,656.50 元，系出售固定资产-万佳房产所取得的收入。

11. 主要会计政策

(1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计期间

本公司以 1 月 1 日起 12 月 31 日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(5) 外币业务的核算

公司发生的外币业务，按业务发生当期期初时的市场汇价折算为人民币记账，汇兑损益记入当期损益。期末对货币性外币项目按市场汇价折算为人民币，由此产生的汇兑损益，属于筹建期间的计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的，按借款费用资本化的原则进行处理；其余的计入当期损益。

(6) 现金等价物

以持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资作为现金等价物。

(7) 坏账损失核算方法

坏账损失采用备抵法核算，计提坏账准备，计入当期损益。坏账准备的计提方法采用个别认定法。

(8) 存货核算方法

a. 存货分为原材料、低值易耗品、包装物、开发产品、开发成本等；

b. 存货实行永续盘存制，购入与入库按实际成本计价，发出按个别计价法计价；

c. 低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销；

d. 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，可变现净值按估计的市价扣除估计完工成本及销售费用和税金后确定。预计的存货跌价损失计入当期损益。

(9) 长期投资核算方法

公司长期股权投资以实际支付的价款作为初始成本。公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额在 20%以下，或虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算。

(10) 固定资产计价和折旧方法

a. 固定资产标准：使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产、经营主要设备的，单位价值在 2000 元以上并且使用年限超过两年以上的资产也作为固定资产核算。

b. 固定资产分类：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

c. 固定资产计价：按实际成本计价，期末对由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

d. 固定资产折旧方法：采用平均年限法，以分类折旧率按月计提折旧。固定资产分类折旧年限、预计净残值率及折旧率如下：

类别	净残值率(%)	使用年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	10	20	4.5
机器设备	10	10	9
电子设备	10	5	18
运输设备	10	5	18
其他设备	10	5	18

(11) 在建工程核算方法

按发生的实际成本核算。

(12) 收入确认原则

a. 房地产销售收入的确认原则

公司在房产主体完工并已封顶，签订了销售合同，取得了买方付款证明并开出发票时确认收入的实现。

b. 物业出租收入的确认原则

按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(13) 所得税的会计处理方法

公司所得税的会计处理方法采用应付税款法。

(14) 公司执行的税种及税率

a. 营业税：按销售收入的 5%计；

- b. 城建税按营业税额的 1%;
- c. 企业所得税按应纳税额 15%计。
- d. 土地增值税按商品房销售收入的 0.5%及其他建筑物销售收入的 1%预缴土地增值税。

二、评估目的

中粮地产集团公司拟转让其所持有的深圳新安湖实业有限公司的收益权，为此需对深圳新安湖实业有限公司的全部资产及相关负债进行评估，作为其收益权转让的价值参考依据。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产集团公司的委托，对上述经济行为所涉及的资产进行评估。

三、评估范围和对象

评估范围：深圳新安湖实业有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债。

评估对象：包括流动资产、固定资产、长期投资及相关负债等。

四、评估价值类型及定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳新安湖实业有限公司整体资产价值，评估价值类型为市场价值。

市场价值是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算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2006 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是由委托方、资产占有方及评估师结合此次的经济行为共同讨论后确定的。

六、评估假设和限制条件

(1)本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；

(2)影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(3)国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

(4)企业会计政策与核算方法无重大变化；

(5)企业经营所消耗的主要原材料、辅料、燃料等的供应无重大变化；

(6)企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；

(7)除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规；

(8)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(9)本次评估是基于所有资产产权清晰，不存在任何法律瑕疵的情况下的出具的。

七、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握详实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循公正性原则。评估人员遵循资产评估的内在规律、不偏不

倚、公正地发表专业意见，科学合理运用评估技术结果；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行公允价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，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，则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

八、评估依据

(一)经济行为依据

1. 中粮地产(集团)股份有限公司第五届董事会第十七次(临时)会议决议公告。

(二)法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 国办发[2001]102 号《国务院办公厅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》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 财政部财企[2004]20 号《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》

(试行);

8. 财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;
9. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》;
10. 财政部财会[2001]43 号文《实施<企业会计制度>及其相关准则问题解答》;
11. 《中华人民共和国土地管理法》;
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
14. 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》;
15. 《深圳市征用土地实施办法》;
16. 《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》;
17. 《关于地价测算工作的通知》深国房[2004]8 号;
18. 深圳市建筑、装饰、安装、市政工程消耗量标准(2003 年);
19. 深圳市建筑工程、装饰工程、安装工程计价办法(2003 年);
20. 深圳建设工程价格信息(2006 年第 4 期);
21. 国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
22. 其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

1. 深圳市房地产开发企业资质证书;
2. 房地产证;
3. 深圳市土地使用权出让合同书;
4. 深圳市建设工程规划许可证
5. 建设工程施工许可证;
6. 深圳市建设工程规划验收合格证;
7. 深圳市房地产预售许可证;

8. 车辆行驶证;
9. 其他产权证明文件。

(四)取价依据

1. 国家发展计划委员会、国家机械工业局、各行业协会共同编辑出版的《2006 中国机电产品报价手册》;
2. 企业提供的工程设计图纸等有关资料
3. 评估基准日的贷款利率、外汇汇率;
4. 工程项目合同、付款凭证;
5. 中企华资产评估公司信息库。

(五)参考资料及其他

1. 资产占有单位提供的资产评估明细表和调查表;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 资产占有方提供的评估基准日会计报表;
4. 《深圳市房地产年鉴》;
5. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

九、评估方法

深圳新安湖公司作为一个房地产开发企业,其未来收益的预测受企业开发项目的实施计划影响较大,投资计划、销售计划的不确定性会对其年度现金流及计算的折现值产生很大的影响。虽然深圳新安湖公司已于 1994 年取得了规划部门批复的《深圳市规划国土局规划设计要点复函》[编号 BA940220(1)],但是企业一直未进行实质性的开发,没有较为详细的设计方案及任何的投资计划出台,更没有楼盘销售计划、营销策略等,其未来开发项目尚不能确定,很难合理预测企业未来年度正常的现金流,不适合采用收益法进行评估。

深圳新安湖公司作为中粮地产集团公司下属的中外合作经营企业,其原始的土地储备主要依靠中粮地产集团公司作为合作条件投入的土地,其自身并没有土地储备资源,不具备独立运作的的能力,在国

内流通市场的房地产上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，不具备市场法评估的可比条件

同时，由于本次深圳新安湖公司的主要资产为开发成本，通过假设开发法和基准地价系数修正法计算的开发成本与其他资产加和后所得出的评估值能够真实反映公司的价值。故本次评估采用成本法，成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。针对各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的评估资料，分别采用如下的评估方法。

(一)关于流动资产(非存货类)的评估

1.对于货币资金的评估,评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点及清查日倒推和对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实调整后的账面值确认评估价值。

2.对于应收款项(预付账款、其他应收款),评估人员通过核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(二)关于流动资产(存货类)的评估

公司的存货为开发成本,主要为新安湖五区土地。

根据《城镇土地估价规程》,(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

结合评估项目的具体特点以及评估目的,考虑到委评地块周边原有开发项目较多,可比性较强,具备选用假设开发法的条件。同时估价对象位于深圳市基准地价覆盖范围内,深圳市基准地价每年均调整

颁布新的标准体系，其 2006 年基准地价可以反映现实的土地市场价格水平，故本次评估选用假设开发法和基准地价系数修正法综合测定地价。

(1)假设开发法

假设开发法的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、投资利息、销售税费及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

地价=开发完成扣的价值-建成房屋的开发成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税金-开发利润-买方购买应负担的税费

(2)基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法是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、建筑容积率、土地形状、临街状况等的比较，对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的一种估价方法。

根据宝安区现行基准地价标准，宗地地价测算分析如下：

地价=允许建筑面积×楼面基准地价×宗地容积率修正系数×土地类型修正系数×使用年期修正系数

(三)关于房屋建筑物的评估

按照本次评估目的及持续使用原则，对房屋建筑物评估采用成本法进行。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

A.对于价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量或竣工图显示的工程量为

基础，按现行工程预算价格、费率及当地的材料价格、人工工资，调整为按现行定额计算的建安造价。

B.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建安综合造价。

②前期及其它费用

按照国家和深圳市的有关建设工程前期及其他费用的标准确定。

③资金成本

整体工程的合理工期确定为一年，同期中国人民银行规定的一年期贷款利率为 6.12%。资金在施工期内均匀投入。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用) × 贷款利率×1×0.5

2.成新率的确定

对于价值大重要的建(构)物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

①理论成新率

理论成新率=(耐用年限—已使用年限)/耐用年限×100%

其中耐用年限除考虑其建(构)物使用寿命年限外，需结合考虑设备的可使用年限，房屋大修情况等。

②现场勘察成新率

将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分十二类。通过建(构)筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同形式建筑各因素的标准分值，根据勘察情况确定各类评估分值，并据此确定现场勘察成新率。

对于一般建(构)筑物采用年限法，并根据具体情况进行修正后确定其成新率。

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘计算得出评估值。

(四)关于机器设备的评估

根据本次评估目的，按持续使用原则，采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

(1)对于运输设备，通过市场询价确定其购置价，加上车辆购置附加税和其他合理费用（车辆牌照手续费等）来确定其重置全价即：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+其他合理费用

注：式中 17%为增值税税率；10%为车辆附加税税率

(2)对于电子设备按市场询价确定。

2.成新率的确定

(1)对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。

(2)对于电子设备：主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率；

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

(五)长期投资的评估

深圳新安湖濠江海鲜舫有限公司是深圳新安湖公司的非控股子公司，其对深圳新安湖公司的收益不产生实质性影响，故按照深圳新安湖公司提供的被投资单位基准日会计报表计算确定评估值。

(六)关于负债的评估

本次评估对于负债所涉及的科目，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

十、评估过程

(一)接受委托

评估机构于 2007 年 1 月接受委托，首先进行以下工作：

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象，与委托方共同确定评估基准日；

2.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单；

3.按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求,制定资产评估工作计划,确定项目组成员。

(二)资产清查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查。主要核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查时间为 2007 年 1 月 20 日~1 月 24 日。

实物资产清查过程如下:

1.指导企业相关人员进行资产清查与收集应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”资产调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等。

3.现场实地勘察

依据资产评估明细表,评估人员针对不同的资产性质及特点,采取现场盘点、询问及实地查看等不同的方法对相关资产进行了勘察。

(1)对于存货-开发成本的清查,评估人员根据企业提供的资产申报表和申报资产的特点,取得的委评资产的房地产证、国有土地出让合同等,核实的产权、核对了开发成本的座落位置、宗地面积并查阅了相关合同文本。

(2)对于运输设备和电子设备的清查,评估人员根据企业提供的资

产申报表和车辆行驶证，对设备和车辆逐项进行了清点和核对，了解了设备和车辆的使用、维修保养情况，查阅了有关购置合同和发票，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况等。

(3)对于非实物流动资产的清查，我们主要采用核对企业财务总账、各科目明细账和会计凭证的方式，同时结合询证结果进行核实，对货币资金采取盘点、查看银行对账单和银行存款余额调节表的方式进行核验。

(4)对于长期投资的清查，考虑到是非控股且对企业主营业务不产生实质影响的情况下，我们通过提供的被投资企业的营业执照、章程、评估基准日会计报表等对其进行核验。

(5)对于负债的核查：我们调查了负债的内容、形成过程，审核了基准日是否为实际存在的债务，是否有确定的债权人，以便确定评估值。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5.核实产权证明文件

对评估范围的开发成本、固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

(三)评定估算

对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，提交公司审核。

1.对各类资产进行分析、计算和评估，得出评估结果。

2.进行三级复核。

(四)提交报告

2月12日将正式资产评估报告提交委托方。

十一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产集团公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对本次经济行为所涉及的深圳新安湖实业有限公司的资产及相关负债进行了评估。

本次评估主要采用成本法、假设开发法、基准地价系数修正法。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2006 年 12 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的账面总资产为 28,551.23 万元，总负债为 13,815.52 万元，净资产为 14,735.71 万元；调整后账面总资产为 28,551.23 万元，总负债为 13,815.52 万元，净资产为 14,735.71 万元；评估后的总资产为 59,817.06 万元，总负债为 13,815.52 万元，净资产为 46,001.53 万元，增值 31,265.82 万元，增值率 212.18 %。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E= D/B*100%
流动资产	1	28,370.69	28,370.69	58,666.01	30,295.32	106.78
长期投资	2	14.00	14.00	27.01	13.01	92.93
固定资产	3	166.54	166.54	1,124.04	957.49	574.92
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	790.06	790.06	1,057.66	267.61	33.87
机器设备	6	36.49	36.49	66.38	29.89	81.92
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	28,551.23	28,551.23	59,817.06	31,265.82	109.51
流动负债	11	13,815.52	13,815.52	13,815.52	0.00	0.00
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	13,815.52	13,815.52	13,815.52	0.00	0.00
净资产	14	14,735.71	14,735.71	46,001.53	31,265.82	212.18

各项资产评估结果与账面值的变动原因分析如下:

流动资产增减值原因分析:

本次评估的流动资产中有增减值的科目有: 货币资金、存货。

1.货币资金减值主要是因为港币与人民币汇率差所致。

2.存货评估增值主要因为:

开发成本增值主要是因为企业委评的土地取得时间较早, 取得成本相对较低。而近年宝安区作为深圳的新城区, 城市化进展有了明显推进, 城市基础设施条件不断改善, 服务功能日趋完善, 城乡环境进一步优化, 使得宝安区的投资开发项目进一步增多, 地价水平逐年快速上升, 从而导致本次评估结果与账面价值相比有较大的增值。

长期投资增减值原因分析

增值是因为企业长期投资按成本法核算, 而评估值是按照被投资企业评估基准日净资产乘以持股比例计算所得。

固定资产增减值原因分析

1.建(构)筑物增减值原因分析

由于委评估房屋的建设与其开发的已售商品房一起建设, 造成账面价值构成中的工程建设其他费用和建设期利息分摊较高, 而本次评估是按照正式的建设工期计算的, 故造成评估原值减值; 净值增值主要是因为企业折旧制度(房屋折旧旧年限为 20 年)和评估所选用的耐用年限之间的差异所致。

2.设备类增减值原因分析:

评估原值减值主要是因为近年来车辆及电子设备更新换代较快, 市场竞争激烈, 市场价格持续走跌所致。净值增值主要原因是企业折旧年限较短(如: 车辆为 5 年、办公设备为 4 年), 而评估所采用的经济寿命年限长于企业折旧年限而形成差异。

3.根据《资产评估操作规范》的夫定, 固定资产减值准备按零值评估。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(二)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下,以持续经营为前提条件;

(三)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,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评估价值的影响,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他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发生变化时,评估结果一般会失效;

(四)由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料,是编制本报告的基础。委托方、资产占有方和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

(五)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六)评估范围内存货-开发成本的可建面积,是以《深圳市规划国土局规划设计要点复函》[编号 BA940220(1)]所确定的规划控制指标为基础,扣除已建成并出售的万佳百货、新鹏苑、新宝苑等房屋的建筑面积后计算确定的。这一面积数据可能会与政府有关部门最终批复的面积存在差异。受面积的不确定,可能会对评估值造成影响。

(七)新贵苑、新华苑、新荣苑及公司办公室仅在建设时办理了《建筑许可证》[(宝)建第 340 号],由于企业将该等房屋仅作为临设管理,故

一直未办理《房地产证》，本次评估所采用的建筑面积是以企业提供的为准。这一面积数据与办理《房地产证》时最终明确的面积数可能存在差异。受面积的不确定性及办证费用的不确定性，可能会对评估值造成影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

除以上事项外，在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现其他对评估结论造成较大影响的重大事项。

十四、评估报告法律效力

(一)本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方本次评估目的有效，有效期自评估基准日起一年；

(二)本评估报告在评估机构盖章和注册资产评估师签字后，具有法律效力；

(三)本评估报告需提交国有资产监督管理部门进行备案，取得备案文件后方能正式使用；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门备案使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。

十五、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007年2月12日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：严哲河

注册资产评估师：梁建东

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年二月十二日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日会计报表
- 三、委托方及资产占有方营业执照复印件
- 四、资产权属文件复印件
 - 房地产证
 - 建设工程规划许可证
 - 建筑工程施工许可证
- 五、委托方及资产占有方承诺函
- 六、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 七、资产评估人员和机构的承诺函
- 八、项目参加人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目的主要人员名单

项目负责人:	梁建东	中国注册资产评估师 中国注册房地产估价师 中国注册造价工作师
项目参加人员:	符奕辉	中国注册房地产估价师 中国注册土地估价师
	杨春华	中国注册会计师
	李斌	中国注册资产评估师
审核人员:	严哲河	中国注册资产评估师
	顾爱国	中国注册房地产估价师