

关于深圳市建业(集团)股份有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告书

德正信资评报字[2008]第 038 号

评估基准日: 2008 年 5 月 31 日

报告提交日期: 2008 年 11 月 18 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO., LTD

中国深圳市福田区侨香路嘉信茂购物中心写字楼 1 栋 2 楼

2/F, jiaxinmao Shopping center office, qiaoxiang Road, Futian District, Shenzhen China

电话(Tel): +86755-8225 6682-3158

传真(Fax): +86755-8235 5030

直线(Dir): +86755-8222 1352

邮政编码(Postcode): 518001

<http://www.szdzx.com>

Email: savc@vip.sina.com



目 录

资产评估报告的声明..... 1

资产评估报告摘要..... 1

资产评估报告..... 1

 一、 委托方概况..... 1

 二、 其他评估报告使用者..... 2

 三、 被评估企业的基本情况 & 财务状况..... 2

 四、 评估目的..... 6

 五、 评估对象 & 相关权益状况..... 6

 六、 评估基准日..... 7

 七、 价值类型 & 定义..... 7

 八、 评估原则..... 8

 (一) 工作原则..... 8

 (二) 经济原则..... 8

 九、 评估前提条件..... 9

 (一) 评估基准..... 9

 (二) 评估假设..... 9

 (三) 限制条件..... 11

 十、 评估依据..... 12

 (一) 行为依据..... 12

 (二) 法规依据..... 12

 (三) 专业规范..... 12

 (四) 产权依据..... 13

 (五) 取价依据 & 参考资料..... 13

 十一、 评估方法..... 14

 十二、 评估程序..... 17

 (一) 评估工作的起止时间..... 17

 (二) 已执行的主要评估程序..... 17

 十三、 评估结论..... 17

 十四、 特别事项说明..... 18

 十五、 评估报告评估基准日期后重大事项..... 22

 十六、 评估报告法律效力..... 23

 (一) 评估报告使用说明..... 23

 (二) 法律效力..... 23

 (三) 评估报告有效期..... 24

 十七、 评估报告提出日期..... 24

 附件一 关于本次评估行为的依据



- 附件二 被评估企业于评估基准日资产负债表
- 附件三 委托方及被评估企业营业执照复印件
- 附件四 产权证明文件
- 附件五 委托方及被评估企业的承诺函
- 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



资产评估报告的声明

深圳市振业(集团)股份有限公司:

受 贵公司委托, 本公司对 贵公司拟转让所持有的深圳市建业(集团)股份有限公司的股权所涉及的 深圳市建业(集团)股份有限公司之全部资产以及相关的负债进行了认真的评定估算, 并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下, 我们对资产评估结果承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、就注册资产评估师所知, 评估报告中陈述的事项是客观的;
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益, 同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系, 对委托方和相关当事方不存在偏见;
- 3、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的, 仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立;
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期为自评估基准日起 1 年 (即 2008 年 5 月 31 日至 2009 年 5 月 30 日)。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验; 评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果;
- 6、注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象涉及的资产及负债进行了必要的核实;
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 并不承担相关当事人决策的责任。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;
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是注册资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性, 恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任;
- 9、委托方及被评估单位提供给评估机构及评估人员的各项依据、财务会计数据、生产经



营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任；

10、被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

11、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；

12、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

深圳市德正信资产评估有限公司
中国 深圳
二〇〇八年十一月十八日

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：





深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市建业(集团)股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

德正信资评报字[2008]第 038 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信资评报字[2008]第 038 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 深圳市振业(集团)股份有限公司（以下简称「深振业」）之托，本公司对深圳市建业(集团)股份有限公司（以下简称「建业集团」）于 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深振业」拟转让其所持有的「建业集团」的股权时了解市场价值之参考。根据本公司与「深振业」订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、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「深振业」/「建业集团」及其有关长期投资单位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「深振业」/「建业集团」及其有关长期投资单位负责。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估值意见。

本次评估对象为：「建业集团」的股东全部权益价值。其对应的评估范围为「建业集团」及其有关长期投资单位申报的截至 2008 年 5 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经深圳市南方民和会计师事务所有限公司审计并出具了深南专审报字（2008）第 2A227 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、长期投资、房屋建筑物、土地使用权、设备、无形资产和递延所得税资产。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用成本法（又称资产基础途径的资产加和法）对「建业集团」的股东全部权益价值进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「建业集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，「建业集团」于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为 42,756.47 万元。本报告所载明的估值意见自评估基准日起一年内（即 2008 年 5 月 31 日至 2009 年 5 月 30 日）有效。



(本页无正文)



深圳市德正信资产评估有限公司

中国 深圳

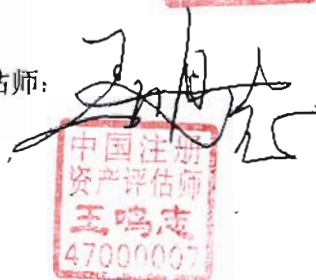
二〇〇八年十一月十八日

法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:





机密

德正信资评报字[2008]第 038 号

深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市建业(集团)股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中国·深圳
深圳市振业(集团)股份有限公司:

遵 深圳市振业(集团)股份有限公司(以下简称「深振业」)之托,本公司对深圳市建业(集团)股份有限公司(以下简称「建业集团」)于 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值进行评估,仅作为「深振业」拟转让其持有的「建业集团」的股权时了解市场价值之参考。根据本公司与「深振业」订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件,本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、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「深振业」/「建业集团」及其有关长期投资单位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「深振业」/「建业集团」及其有关长期投资单位负责。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估值意见。

我们认为,除本报告所载明的特别事项说明外,在「建业集团」持续经营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「建业集团」于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益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、委托方概况

名称:深圳市振业(集团)股份有限公司(以下简称「深振业」)

英文名称:SHENZHEN ZHENYE(GROUP) CO.,LTD

注册地址:深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层

法定代表人:李永明

注册资本:50,718.3262 万元人民币



经济性质：股份有限公司（上市）

经营范围：土地开发、房地产销售及租赁、物业管理。

企业于 1989 年 5 月 25 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301103341062。

二、其他评估报告使用者

根据「深振业」的介绍，评估报告的其他使用者包括国有资产管理部门及其他相关部门。

三、被评估企业的基本情况及财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

公司名称：深圳市建业(集团)股份有限公司

注册地址：深圳市福田区竹子林建业大厦裙楼三层

法定代表人：郭世利

注册资本：9185.7 万元

实收资本：9185.7 万元

公司类型：股份有限公司

经营期限：50 年（自 1994 年 1 月 18 日至 2044 年 1 月 18 日）

经营范围：兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业、经济信息咨询（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理。

「建业集团」于 1994 年 1 月 18 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。注册号：4403011044198。

评估基准日，企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	占股比例
郭世利等 824 人	4227.35	46.0209%
深圳市建业（集团）股份有限公司内部员工	2310.00	25.1477%
深圳市振业（集团）股份有限公司	1377.85	14.9999%
深圳市天健（集团）股份有限公司	577.50	6.2869%



深圳市建安（集团）股份有限公司	346.50	3.7721%
深圳市金众（集团）股份有限公司	346.50	3.7721%
合计	9185.70	100%

截至评估基准日，「建业集团」的长期投资单位共 11 家，简要情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	简称	注册资 本 (万元)	出资额 (万元)	持股 比例	备注
1	深圳市建业建筑工程有限公司	「建业建筑」	8300	5810	70%	①
2	深圳市建业房地产开发有限公司	「建业开发」	3225	2580	80%	②
3	深圳市中圳房地产发展有限公司	「中圳开发」	2920	1752	60%	③
4	北海金鹏房地产开发有限责任公司	「北海金鹏」	1000	1000	100%	④
5	景德镇市深建业房地产开发有限公司	「景德镇开发」	1000	600	60%	⑤
6	遂宁深富发展有限公司	「遂宁深富」	10000	6000	30%	⑥
7	深圳市建业物业管理有限公司	「建业物业」	560	500	89.2857%	
8	深圳市建业清洁服务有限公司	「建业清洁」	100	60	60%	⑦
9	深圳市建安(集团)股份有限公司	「建安集团」	9623	276	2.8681%	
10	清远市世纪鑫元投资发展有限公司	「清远公司」	2100	2100	100%	⑧
11	北京华施国际工程开发咨询有限公司	「北京华施」	未知	未知	未知	

备注：① 全资子公司「建业开发」持有另外 30%的股权。

② 全资子公司「中圳开发」持有另外 20%的股权。

③ 全资子公司「建业开发」持有另外 40%的股权。

④ 工商登记信息载明「建业集团」持有其 80%的股权，「建业开发」持有其 20%的股权；实质「建业集团」持有其 100%的股权。

⑤ 全资子公司「建业开发」持有另外 40%的股权。

⑥ 工商登记信息载明「建业集团」持有其 60%的股权。根据 2006 年 4 月和 5 月「建业集团」与林云仙及漆汉成分别签订的合作协议，实质「建业集团」持有 30%的股权，林云仙持有 18%的股权，漆汉成持有 12%的股权。

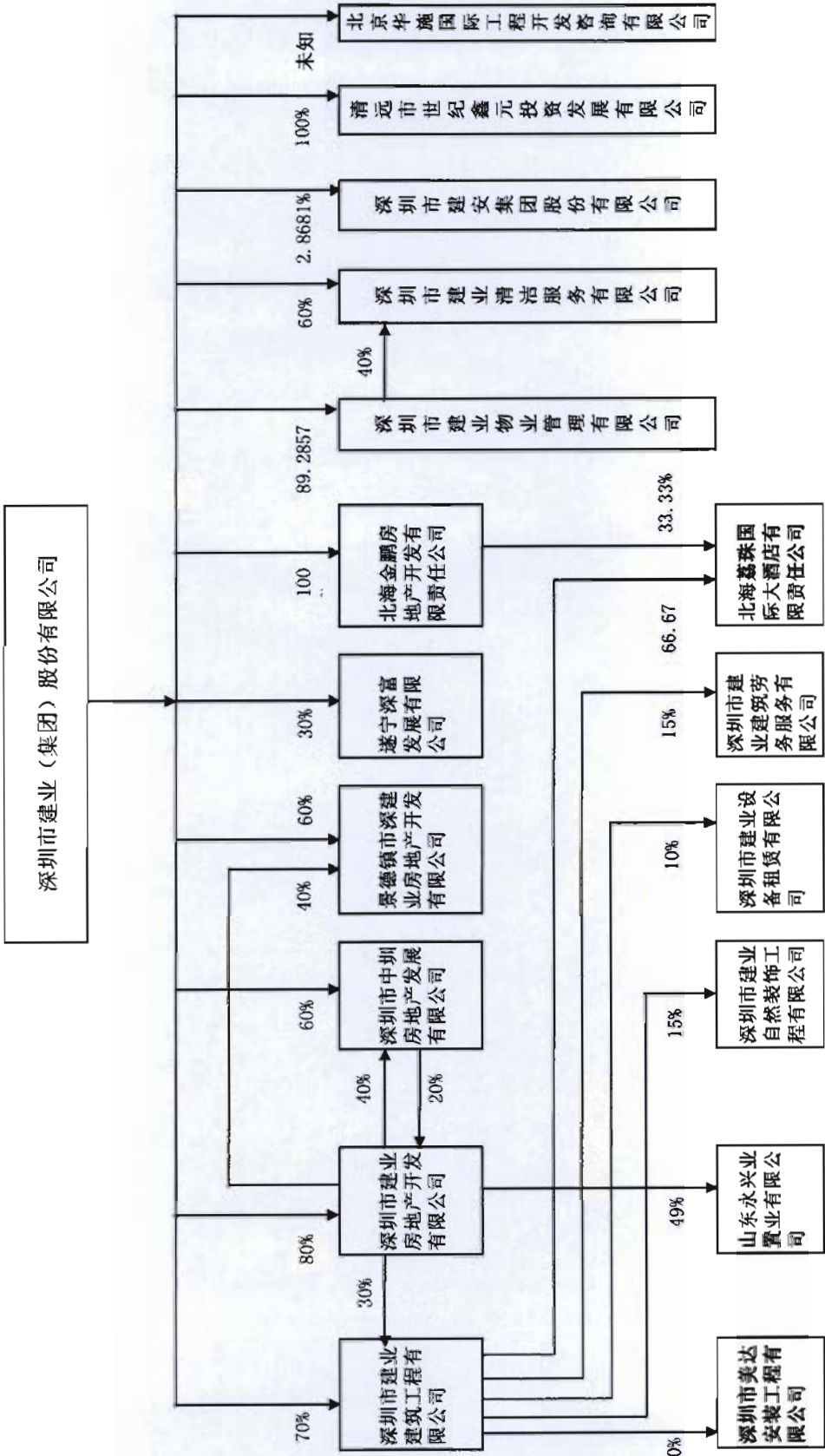
⑦ 此外，「建业物业」持有其另 40%的股权。

⑧ 2006 年，「建业集团」与深圳市建信房地产有限公司签订《股权转让合同书》，合同约定「建业集团」将其持有的「清远公司」全部的股权以人民币 2100 万元的价格转让给对方，但至今未办理工商变更。

「建业集团」投资结构图如下：



投资结构图





2、企业主要财务状况

根据深圳市南方民和会计师事务所有限公司出具的深南专审报字（2008）第 ZA227 号《审计报告》，于评估基准日 2008 年 5 月 31 日，「建业集团」审计前资产总额账面值为 51,984.55 万元，负债总额 25,435.15 万元，所有者权益 26,549.40 万元；审计后资产总额账面值为 55,724.06 万元，负债总额 36,406.29 万元，所有者权益 19,317.77 万元。

截至评估基准日，前三年简要合并资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产	93,218.95	74,397.24	100,054.19
长期股权投资	2,435.00	1,776.45	1,995.00
固定资产	22,644.69	19,585.87	16,549.06
无形资产及其它资产	21.85	20.09	51.80
资产合计	118,320.49	95,779.65	118,650.04
流动负债	85,895.07	75,351.04	100,525.28
非流动负债	337.22	335.40	311.50
负债合计	86,232.29	75,686.44	100,836.78
少数股东权益	4,414.78	177.26	-
实收资本	9,185.715	9,185.715	9,185.715
资本公积	9,497.23	4,506.74	4,506.74
盈余公积	4,052.81	3,264.13	2,826.16
未分配利润	4,937.67	2,959.36	1,294.64
股东权益合计	27,673.42	19,915.95	17,813.26

截至评估基准日，前三年合并损益表如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务收入	71,178.27	87,092.03	69,583.32
主营业务成本	65,889.79	76,408.61	61,846.09
营业税金及附加	2,390.54	3,502.95	2,045.20
主营业务利润	2,897.95	7,180.46	5,692.04
其他业务利润	2,049.69	1,751.35	177.85
营业费用	528.36	1,484.58	545.30
管理费用	7,211.14	3,463.18	3,032.41
财务费用	943.07	603.74	1,444.39
营业利润	-3,734.93	3,380.30	847.78
投资收益	8,790.77	-179.87	590.51



项目/年度	2007 年	2006 年	2005 年
补贴收入	43.38	30.26	-
营业外收入	40.77	65.69	188.33
营业外支出	161.22	22.35	67.94
利润总额	4,978.76	3,274.03	1,558.69
所得税	358.90	709.90	98.79
净利润	4,703.75	2,561.97	1,459.90

近三年主要财务指标（合并）如下：

会 计 年 度		2007 年	2006 年	2005 年
偿债能力指标	资产负债率	72.88%	79.02%	84.99%
	流动比率	1.09	0.99	1.00
	速动比率	0.88	0.99	0.72
营运能力指标	应收帐款周转率	2.45	2.77	1.67
	存货周转率	8.13	6.20	2.97
盈利能力指标	销售利润率	6.61%	2.94%	2.10%
	净资产利润率	17.00%	12.86%	8.20%

四、评估目的

本次评估系对「建业集团」于 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，评估结果仅作为「深振业」拟转让其持有的「建业集团」的股权时了解市场价值之参考。

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。

本次评估目的所对应的经济行为已经「深振业」有关权力机构批准。

五、评估对象及相关权益状况

本次评估对象为：「建业集团」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「建业集团」及其有关长期投资单位申报的截至 2008 年 5 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经深圳市南方民和会计师事务所有限公司审计并出具了深南专审报字(2008)第 ZA227 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、长期投资、房屋建筑物、土地使用权、设备、无形资产和递延所得税资产。如下表所示（单位：人民币元）：



项 目	账面价值	审计后账面值
流动资产	210,259,572.90	330,195,547.79
长期股权投资	292,589,801.38	208,220,000.00
固定资产	16,996,156.06	15,899,566.50
其中:建 筑 物	16,636,052.38	15,539,462.82
设 备	360,103.67	360,103.67
无形资产	-	1,096,589.56
其中:土地使用权	-	1,096,589.56
其他无形资产	-	-
其它资产	-	1,828,928.66
资产总计	519,845,530.34	557,240,632.51
流动负债	254,351,502.73	364,062,889.97
非流动负债	-	-
负债总计	254,351,502.73	364,062,889.97
净 资 产	265,494,027.61	193,177,742.54

「建业集团」的主要资产包括长期股权投资及固定资产中的房地产。其中：长期股权投资中可能对「建业集团」股东全部权益价值产生重大影响的投资单位包括「建业建筑」、「建业开发」和「中圳开发」。

六、评估基准日

本项目评估基准日为2008年5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「深振业」确定。

七、价值类型及定义

本次估值的价值类型为市场价值。

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。

八、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：指评估人员要从实际出发，认真进行调查研究，在掌握翔实可靠资料的基础上，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存在或成立。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。

九、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、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，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、委托方和被评估企业及有关长期投资单位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、被评估企业及有关长期投资单位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、假设「建业集团」及有关长期投资单位所有经营活动均能依照国家及相关单位所在地的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。



3、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或其他对产权的任何限制等因素。

（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）各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

（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）「建业集团」及有关长期投资单位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。

（7）债权债务实现（收款和付款）的时间。

4、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，不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的。

（2）所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

（3）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记录、保管、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、维护记录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、物质性状、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、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、本报告所载评估结论中在确定部分股东权益价值时，未考虑控股权的溢价或非控股股权的折价因素，仅依照股东全部权益价值与股权比例的乘积计算股东部分权益价值。

3、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

(2) 对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业及有关长期投资单位提供的档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，评估委托方和「建业集团」管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归「建业集团」和有关长期投资单位所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

4、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

5、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

6、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。



十、评估依据

(一)行为依据

- 1、委托方有关决议性文件。
- 2、「深振业」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(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、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 6、《中华人民共和国公司法》。
- 7、国家现行的有关税收法规。
- 8、其他与资产评估相关的法律法规。

(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、中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》。
- 6、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、「深振业」/「建业集团」提供的相关声明和承诺。
- 2、不动产：房地产证或有关租赁合同。
- 3、股权：证券公司交易登记记录、工商登记信息查询记录等。
- 4、主要设备的购置合同及发票、《机动车辆行驶证》等。
- 5、相关批准文件、合同、付款凭证等。

(五)取价依据及参考资料

- 1、「建业集团」及相关长期投资单位提供的清查申报评估明细表。
- 2、深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》。
- 3、《2008 年深圳房地产年鉴》。
- 4、《深圳市房地产市场分析》（季刊）2008 年第 2 期。
- 5、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》。
- 6、北京东方银河信息咨询中心编《全国办公设备及家用电器报价》（2008）。
- 7、电脑及无线电办公用具商情《达成快讯》（2008）。
- 8、「建业集团」及相关长期投资单位提交的财务会计经营资料及深圳市南方民和会计师事务所有限公司出具的审计报告。
- 9、向有关生产厂商、经营公司咨询的价格资料。
- 10、评估人员现场勘查、市场调查和收集到的有关资料。



十一、评估方法

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种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。

1、本项目中市场法的适用性：企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于缺乏可供比较的市场交易案例和参考企业，本次评估不适宜采用市场法评估。

2、本项目中收益法的适用性：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

采用收益法评估企业价值时，其主要前提有：以前年度销售收入、成本费用等是否具有相对稳定性、可比性；评估人员对企业未来销售收入、成本费用、现金流量等是否可以作出相对合理的预期。

基于：

1)「建业集团」是深圳市成立较早的建筑施工及房地产开发企业之一，其主要企业「建业建筑」具有房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、机电安装工程施工总承包贰级、地基与基础工程专业承包壹级、建筑防水工程专业承包贰级；土石方工程专业承包壹级施工资质，此外，「建业开发」和「中圳开发」具有国家房地产综合开发资质。

建筑施工业与房地产开发行业存在紧密依存关系，与房地产开发行业一样竞争均极为激烈，并且建筑施工企业目前普遍靠投标方式取得工程项目，一个项目投标是否成功往往决定了一个企业在未来一年甚至几年的经营结果。在此背景下「建业集团」历史的企业净利润波动性很大（详见下表的历年主要经营数据），而且主营成本很高。特别是在 2007 年，在扣除非经常性损益后，其净利润为负数。由于「建业集团」以前年度销售收入、成本费用等不太稳定，并且中国房地产市场已经持续近三年的高增长，2007 年达到高峰，而目前正处在一个低迷、彷徨的时期，未来的发展趋势很难预料。因此对未来相关数据的预测带来很大的难度；评估人员对其未来销售收入、成本费用、现金流量等也难以作出相对合理的预期。



「建业集团」历年主要经营数据

项目/年度	2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年
销售收入	71,178	87,092	69,583	68,517	107,851
销售成本	65,889	76,408	61,846	60,668	100,784
成本率	93%	88%	89%	89%	93%
净利润	4,704 注 1	2,562	1,460	-961	-3,622
利润率	7%	3%	2%	-1%	-3%

注 1：2007 年「建业集团」合并报表净利润为 4,704 万元，其中包含了出售「深天健」股票的投资收益 8754 万元，若扣除此非经常性损益，则其 2007 年净利润为负数。

2) 另外，「建业集团」的经营性资产主要是建筑施工及房地产开发项目以及商铺、写字楼、工业厂房等收益性物业，约占实物类资产评估净值的 99%；企业的经营性盈利除施工项目外也基本是通过开发房地产项目以及出租其收益性物业来实现。对在采用成本法对企业价值进行估值时，对各项经营类的资产绝大多数是采用了收益法（对土地所采用的假设开发法其实质也是收益法）进行的估值，所得出的各单项经营类资产的价值已充分反映了其对企业所有者权益的贡献价值；对采用市场法得出的经营类资产的评估值，我们也核实了该项资产的收益状况是否与评估值相匹配。

通过上述对「建业集团」资产类型及业务经营方式的分析后，我们认为本次采用收益法估值的前提不是很完备；同时考虑到在对「建业集团」整体采用成本法评估中对「建业集团」的经营性资产主要是采用收益法进行估值的。因此，本次没有采用收益法进行整体评估。

3、本项目中成本法的适用性：根据评估过程中所收集到资料的完备性以及「建业集团」的资产特点及业务经营特点，对「建业集团」股东全部权益价值的评估适宜采用成本法（又称资产基础途经的资产加和法）进行估值。

综合以上所述，本项目的评估我们仅采用了成本法对城建集团的股东全部权益价值进行了估值。

在成本法评估中对具体各类资产所采用的评估方法说明如下：

（一）流动资产和其他资产

- 1、货币资金以核实无误后的值作为评估值。
- 2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预



付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3、 存货主要是企业的开发产品或开发成本，按房地产类资产进行评估。评估中，对这些房地产在实现销售时所需的销售费用、销售税金等进行了扣减。

4、 待摊费用和长期待摊费用在清查核实的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的资产和权利作为评估值。

（二）固定资产

1、 机器设备：采用重置成本法评估。

2、 房屋建筑物和构筑物：采用重置成本法、收益现值法、市场比较法进行评估。

（三）土地使用权：采用假设开发法进行评估。

（四）长期投资

对于控股的长期投资，以成本法对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业整体评估值乘以投资企业占股比例计算长期投资评估值。

对于非控股的长期股权投资—「建安集团」，其于 2008 年 6 月 30 日未经审计的账面净资产为-74,717 万元。鉴于「建安集团」2007 年一直处于改制中，有相应的评估机构对其有过估值，初步的估值结果较账面值而言增值较大，但由于改制方案的变动，「建安集团」最后的改制评估报告并未出具，而本次评估中收集到的资料有限，同时该数额对「建业集团」的最终净资产估值数占比例较小，故本次评估对该项股权按原始投资额（即账面值）列示。

对于非控股的其他长期投资，根据核实后的被投资企业资产负债表上的净资产数额乘以投资企业占股比例计算长期投资评估值。

对于无法取得被投资企业会计报表的长期投资，仅以长期投资账面值列示。

（五）负债：各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。



十二、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 2008 年 7 月 11 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2008 年 8 月 6 日。

(二)已执行的主要评估程序

- 1、2008 年 7 月 11 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 2008 年 7 月 16 日至 2008 年 8 月 6 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。
- 3、自 2008 年 8 月 6 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。

十三、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「建业集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

「建业集团」于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的评估结果为：42,756.47 万元。资产总额审计后帐面值 55,724.06 万元，调整后帐面值 52,724.06 万元，评估值 76,162.76 万元，评估增值 23,438.70 万元，增值率 44.46%；负债总额审计后帐面值 36,406.29 万元，调整后帐面值 33,406.29 万元，评估值 33,406.29 万元，评估增值 0 万元，增值率 0%；净资产审计后帐面值 19,317.77 万元，调整后帐面值 19,317.77 万元，评估值 42,756.47 万元，评估增值 23,438.70 万元，增值率 121.33%。其评估结果具体如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	审计后 账面值	调整后 账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	33,019.55	32,951.49	33,830.21	878.72	2.67
长期股权投资	20,822.00	17,822.00	39,355.74	21,533.74	120.83
固定资产	1,589.96	1,767.68	2,959.02	1,191.34	67.40
其中：建 筑 物	1,553.95	1,731.67	2,904.74	1,173.07	67.74
设 备	36.01	36.01	54.28	18.27	50.73



无形资产	109.66	-	-	-	-
其中：土地使用权	109.66	-	-	-	-
其他无形资产	-	-	-	-	-
其它资产	182.89	182.89	17.79	-165.10	-90.27
资产总计	55,724.06	52,724.06	76,162.76	23,438.70	44.46
流动负债	36,406.29	33,406.29	33,406.29	-	-
非流动负债				-	-
负债总计	36,406.29	33,406.29	33,406.29	-	-
净资产	19,317.77	19,317.77	42,756.47	23,438.70	121.33

十四、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、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1、关于房地产类资产

1)「建业集团」及其子公司房屋建筑物中，尚有以下房屋建筑物在 2004 年改制评估时无产权证，截至此次评估基准日仍然未能取得产权证。

序号	房地产名称	所属公司	建筑面积 (平方米)	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	备注
1	竹子林建业大厦 101**	建业集团	115.28			72.74	尚未办理
2	竹子林建业大厦 103***		17.14			3.79	储藏室
3	竹子林建业大厦 105***		247.15			112.70	物业用房
4	竹子林建业大厦 203***		105.56			48.14	物业用房
5	竹子林建业大厦 204***		19.31			8.81	物业用房
6	竹子林建业大厦 205***		210.21			95.86	物业用房
7	竹子林建业大厦 301***		29.47			6.51	库房
8	竹子林三层办公楼*	建业建筑	1200.5	191.53	111.58	38.18	无规划报建 手续
9	竹子林水泵房*****			313.97	216.56	--	配套
10	竹子林 4 号厂房*****		8381.3	497.41	119.76	571.70	已出售
11	东莞雁田宝鹏花园住宅****	建业开发	439.75	57.76	57.76	40.02	军产房
12	东莞雁田宝鹏花园住宅****	建业物业	135.3	20.00	20.00	13.12	军产房
13	竹子林物业办公楼扩建*		120	9.14	--	1.53	无规划报建 手续
14	竹子林华安市场二期改建*			73.58	73.58	15.60	违章建筑
合 计			11020.97	1163.39	599.24	1028.70	

备注：评估过程中以上房产的评估处理方法如下：



*该等房屋建筑物无规划报建手续，企业提供了相关的说明：竹子林三层办公楼（小三层），位于建业南区职工住宅（改制时已房改）临路的空地上，无规划及报建手续，土地占用了建业南区职工住宅部分用地和小区道路，在已确定的红荔路西延线上，属于无条件拆除建筑；办公楼扩建为「建业物业」自行于 1999 年在配电室与住宅间搭建的一间办公室，无规划及报建手续，土地属于临时占用建业南区职工住宅（2005 年改制时已房改）用地。我们现场了解该等房屋建筑物的情况，与企业提供的情况说明描述相符。在评估过程中我们仅采用重置成本法对房屋建筑物予以评估，未考虑该等房屋建筑物所占用的土地使用权；

**为商品房，公司尚未办理房产证，采用收益法评估其市场价值；

***对该等物业管理用房及储藏室、库房采用成本法予以评估，其中储藏室、库房不计算土地价款；

****「建业集团」之全资子公司「建业开发」开发的房地产项目（性质为军产房），根据其市场售价减去销售费用、全部税金确定评估值。

*****为竹子林片区的配套设施，其价值已包含在厂房、公寓中，故在此评估为零。

*****该房屋已售出，售房款未完全结转收入，我们按照尚未结转的售房款加「建业建筑」缴纳了 4 号厂房的补地价款（该等款项应由购买方（香港德成制品厂）承担）确定评估价值。

2) 改制后「建业集团」及其子公司所取得的房产中, 下列房产未办理房地产证：

序号	房地产名称	所属公司	建筑面积 (平方米)	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	备注
1	东莞宝鹏花园商铺**	建业开发	462.6	81.27	81.27	151.27	军产房
2	东方御花园 1 号楼 102***	中圳开发	713.70			282.63	物业管理及 社区居委会
3	东方御花园 1 号楼 103***						
4	东方御花园 2 号楼商铺 28A*		105.08			--	规划外加建
5	东方御花园 3 号楼商铺 27B*		105.08			--	规划外加建

备注：评估过程中以上房产的评估处理方法如下：

*该等房屋建筑物为「建业集团」之全资子公司「中圳开发」无规划报建手续的房屋建筑物，企业提供了相关的说明：该等房屋为东方御花园项目规划外加建房屋，现用于商业用途出租，无法办理房地产证。在此次评估过程中我们未予以评估，该等房屋月总租金为 8000 元；



**「建业集团」之全资子公司「建业开发」开发的房地产项目（性质为军产房），根据其市场售价减去销售费用、全部税金确定评估值；

***对该等物业管理用房采用成本法予以评估。

3)「建业集团」之全资子公司「建业开发」申报评估的福田区上步工业区 501 栋 8 楼房产，房地产证记载的土地使用年限 30 年（从 1983-1-3 至 2013-1-2 止），根据深圳市人民政府 2004 年 4 月 23 日发布的《深圳市到期房地产续期若干规定》，土地使用年期不满法定最高使用年限的，经批准可按相应用途公告基准地价的 35%补交地价顺延至最高使用年期。本次评估时是假定该物业补地价后顺延 20 年进行评估计算的。土地顺延时应补地价最终应以市国土局核定数为准。

4)「建业集团」之控股子公司「建业物业」申报评估的华安简易市场物业为违章建筑，根据香蜜湖街道办事处环境综合治理办公室的通知，应在 2004 年 9 月 30 日前自行拆除，但目前尚未拆除。

5)「建业集团」之参股公司「遂宁深富」申报评估的土地使用权为股东遂宁市富源实业有限公司按 4000 万元作价投入，遂宁市富源实业有限公司遂富源函[2007]4 号《遂宁市富源实业有限公司关于入股土地使用说明的函》中规定：该入股土地仅作为融资抵押物，不能用于转让或开发。评估时以原始投入价值 4000 万元作为评估值。

2、关于长期股权投资

1)「建业集团」下列公司实际持股股东及持股比例与工商登记不一致，根据「建业集团」及下属公司提供的相关情况说明，具体列示如下：

序号	公司名称	工商登记股东及持股比例	实际持股股东及持股比例
1	「北海金鹏」	「建业集团」80%；「建业开发」20%	「建业集团」100%
2	「建宁深富」	「建业集团」60%	「建业集团」30%；林云仙 18%；漆汉成 12%
3	「清远公司」	「建业集团」100%	「建信房地产」100%
4	「租赁公司」	「建业建筑」100%	「建业建筑」10%；杨帆等自然人 90%

备注：本次评估根据「建业集团」及下属公司提供的相关情况说明、股权转让合同，以及本次评估依据的专项审计报告，按实际持股比例计算股东权益。

2)「建业集团」持有「建安集团」2.8681%的股权，根据「建业集团」提供的距评估基准日



最近一期（2008 年 6 月 30 日）的未经审计的会计报表，「建安集团」净资产为-74,717 万元。鉴于「建安集团」2007 年一直处于改制中，有相应的评估机构对其有过估值，初步的估值结果较账面值而言增值较大，但由于改制方案的变动，「建安集团」最后的改制评估报告并未出具，而本次评估中收集到的资料有限，同时该数额对「建业集团」的最终净资产估值数占比例较小，故本次评估对该项股权按原始投资额（即账面值）列示。

3)「建业集团」长期股权投资——清远市世纪鑫元投资发展有限公司账面值 2100 万元。企业提供了与深圳市建信房地产有限公司于 2006 年签定的《股权转让协议书》和 2008 年 10 月与庄志锋和刘向宇签定的《股权转让合同》的复印件。2006 年签定的《股权转让协议书》中约定将「建业集团」所持「清远公司」100%的股权以 2100 万元转让给深圳市建信房地产有限公司。但截至评估基准日，一直未办理工商变更。根据「建业集团」出具的专项说明：于 2008 年 10 月，经深圳市建信房地产有限公司同意，原双方签订的《股权转让协议书》作废，「建业集团」将持有「清远公司」90%的股权以 1890 万元的价格转让给刘向宇，「建业集团」将持有「清远公司」10%的股权以 210 万元的价格转让给庄志锋，目前已到工商管理部门办理股权过户手续。评估时以约定的股权转让总价 2100 万元确定评估值。

4)「建业集团」长期股权投资——北京华施国际工程开发咨询有限公司账面值 1 万元，计提减值准备 1 万元。本次评估无法取得有关该公司的任何资料，仅以审计后的账面值列示。

3、关于流动资产及流动负债

1)「建业集团」及各长期投资单位的往来款项计提了坏账准备合计约 4100 万元（该部分坏账准备对应产生的递延所得税资产约 700 万元），因未取得已明确发生损失的证据，故评估时对往来款项仍按审计后的账面值确定评估值，坏账准备按照评估规范以零值计算，相应的递延所得税资产评估为零。但该等事项有一定的不确定性。

2)「建业集团」之全资子公司「建业建筑」其他应付款评估明细表第 1-9 项账面值合计约 2857 万元，为收取的职工住房款、应补地价款、申报费、办证费以及计提的质量检测费、消防改造费等，涉及的住房在改制时为不纳入改制范围的资产，相关的责任及义务均由改制前的企业承担。根据企业提供的《关于职工住房款的说明》：该部分住房还涉及许多历史遗留问题，经企业预计需发生费用支出约 9136 万元，扣减已收取或提取款项 28,568,418.27 元，尚有 6280 万元的缺口。评估时由于无法核实这部分的实际所需支出，故仅对账面已计提的部分予以了保留。



3)「建业集团」之全资子公司「建业开发」应付账款评估明细表第 6 项应付景新花园地价款 37,272,819 元,发生日期为 1992 年 12 月,根据企业出具的说明及相关合同:1992 年公司垫资开发石厦中区七通一平道路,账面确认应收工程款 5399 万元,但深圳市规划国土局并未实际支付该款项,双方签订的《深圳经济特区土地使用权出让合书》及《协议书》中约定土地使用者以垫资开发石厦小区七通一平的费用抵景新地块地价款,由市规划国土局核定工程费用后多退少补,土地使用权转让款为 9126.1819 万元,二者相抵后形成应付景新花园地价款 3727.2819 万元。因经办人工作调动等原因,市规划国土局对该垫资修路工程一直未进行结算,故所欠地价款 3727.2819 万元也未支付,但预计与账面记录不会有大的差异。评估时以账面值列示。

4、诉讼事项

1) 深圳市新常兴城实业发展有限公司(以下简称新常兴城公司)未按时清偿所欠「建业集团」之全资子公司「建业建筑」常兴广场工程款,经深圳市仲裁委员会 2008 年 5 月裁决,新常兴城公司应偿还所欠「建业建筑」工程款 1079 万元及利息 24.9 万元,该公司不服,起诉至深圳市中级人民法院,现正在审理之中。

2) 深圳市国盛源药业有限公司拖欠「建业集团」之全资子公司「建业建筑」工程款 1910 万元,「建业建筑」向福田区人民法院提起诉讼,该院已受理。

3) 根据企业申报,「建业集团」及其长期股权投资单位无其他涉讼事项。

5、抵押担保事项

根据企业申报及银行贷款信息查询,截至评估基准日,企业对外担保仅一笔,被担保人为深圳市东海成房地产开发有限公司,担保金额 4900 万元,其余均为集团内借款担保。深圳及北海取得房地产证的物业均设抵押。

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。

十五、评估报告评估基准日期后重大事项

根据被评估企业管理当局的声明以及评估师了解到的有关情况,本公司未发现评估基准日之后至评估报告提交日期之间存在对评估结果产生影响需要披露的期后重大事项。



十六、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 委托方所有。委托方或者经 委托方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中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律效力和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业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被评估企业提供，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。

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 委托方书面许可或同意，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 委托方和被评估企业在本报告有关备查文件中如 委托方和被评估企业的有关声明和承诺函上盖章/签字后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。本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

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 2008 年 5 月 31 日至自 2009 年 5 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。

十七、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 2008 年 8 月 6 日,本次评估报告提交日期为 2008 年 11 月 18 日。

附件:

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、被评估企业于评估基准日资产负债表。

附件三、委托方及被评估企业营业执照复印件。

附件四、产权证明文件。

附件五、委托方与被评估企业的承诺函

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。

(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)

(以下无正文)



(本页无正文)



深圳市德正信资产评估有限公司

中国 深圳

二〇〇八年十一月十八日

法定代表人:

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:



附件一 关于本次评估行为的依据

深圳市振业(集团)股份有限公司文件

深振业董字【2008】20号

深圳市振业(集团)股份有限公司 关于转让所持特皓、建业公司股权的决议

深圳市振业(集团)股份有限公司第六届董事会临时会议于2008年6月30日以通讯表决的方式召开,会议通知及文件于2008年6月27日以网络方式送达。经与会董事认真审议,以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过了《关于转让所持特皓、建业公司股权的议案》,具体事项如下:

为了集中资源,突出主业经营,本公司决定以公开挂牌方式转让所持深圳市特皓股份有限公司(以下简称“特皓公司”)和深圳市建业(集团)股份有限公司(以下简称“建业公司”)的股权。目前,本公司持有特皓公司9,986,198股,持股比例为13.89%,初始投资成本2,507.20万元;本公司持有建业公司13,778,573股,持股比例为15%,初始投资成本2,670.30万元。本次股权转让的资产评估基准日定为2008年5月31日。本次股权转让收益将用作本公司土地储备和房地产开发资金。本次股权转让应履行的工作程序如下:

- 1、经本次董事会审议通过后,报深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“深圳市国资委”)批准;
- 2、公开选聘中介机构对两家公司进行专项审计和资产评估,并报深圳市国资

委备案:

- 3、在深圳产权交易中心公开挂牌, 其中, 首次挂牌价格不低于净资产评估值;
- 4、签订股权转让协议并办理产权交易鉴证;
- 5、办理产权变更登记手续。

此决议。

深圳市施业(集团)股份有限公司董事会



(董事会成员签名)

李永明:

李富川:

罗力:

周复申:

杨松柏:

马兴文:

刘佳胜:

侯莉颖:

梅月欣:



附件二 被评估企业于评估基准日资产负债表

附表1

资产负債清查表 (合并)

2008年5月31日

编制单位: 深圳市建发(集团)股份有限公司		单位: 元	
项目	审定数	审计调整数	审定数
流动资产:			
货币资金	144,880,833.58	-4,930,074.37	139,310,109.21
交易性金融资产	6,490,200.00	6,490,200.00	15,226,840.00
应收账款	302,523,272.06	-6,236,401.22	296,286,870.84
预付款项	37,786,546.82	-12,654,877.98	25,131,668.84
应收股利	1,021,848.32	-	1,021,848.32
其他应收款	289,128,723.07	18,170,292.14	307,299,015.21
存货	227,599,870.61	15,543,477.68	243,143,348.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,011,037,024.46	16,382,676.25	1,027,419,700.71
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	29,313,802.30	12,411,433.94	41,725,236.24
投资性房地产		2,170,145.33	2,170,145.33
固定资产	214,285,386.31	-41,134,306.26	173,151,080.05
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产		41,099,683.31	41,099,683.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	366,641.54	-337,641.49	29,000.05
递延所得税资产		9,713,032.53	9,713,032.53
其他非流动资产			
非流动资产合计	243,965,830.15	23,922,347.36	267,888,177.51
资产总计	1,255,002,854.61	40,305,023.61	1,295,307,878.22
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	343,212,838.43	7,153,246.16	350,366,084.59
预收款项	24,620,956.86	-19,000,960.28	5,619,996.58
应付职工薪酬	70,700,185.72	-28,735,802.23	41,964,383.49
应交税费	21,213,152.77	1,362,739.50	24,575,892.27
应付利息	4,500,000.00	-	4,500,000.00
应付股利	2,616,070.48	-	2,616,070.48
其他应付款	290,155,670.81	39,260,468.77	329,416,139.58
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	957,018,875.07	2,039,691.92	959,058,566.99
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款	3,605,681.47	-1,992,161.00	1,613,520.47
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,605,681.47	1,860,231.00	1,860,231.00
负债合计	960,624,556.54	-131,930.00	3,473,751.47
所有者权益:			
实收资本	91,857,150.00	-	91,857,150.00
资本公积	94,972,258.74	-5,533,605.00	89,438,653.74
减: 库存股			
盈余公积	45,634,995.58	284,789.18	45,919,784.76
未分配利润	-5,876,006.32	43,837,707.48	37,961,701.16
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	226,588,398.00	38,588,891.66	265,177,289.66
少数股东权益	67,889,900.07	-191,629.97	67,598,270.10
所有者权益合计	294,378,298.07	38,397,261.69	332,775,559.76
负债和所有者权益总计	1,255,002,854.61	40,305,023.61	1,295,307,878.22

附表2

资产负债表清查表

2008年5月31日

编制单位：深圳市北城建设有限公司

单位：元

项 目	审定数	审计调整数	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产：					
货币资金	34,200,311.73	-1,691,263.04	30,000,000.00	-	30,000,000.00
交易性金融资产	8,736,640.00	-		-	
应收票据	-	-		-	
应收账款	-	-		-	
预付款项	-	-		-	
应收股利	1,021,848.32	-	28,955,437.53	-28,410,891.25	544,546.28
其他应收款	163,928,889.81	121,627,237.93	9,884,604.80	-386,479.16	9,498,125.64
存货	680,620.00	-		-	
一年内到期的非流动资产		-	2,616,070.48	-	2,616,070.48
其他流动资产	210,259,572.90	119,935,974.89	182,895,389.92	138,508,757.65	321,404,147.57
流动资产合计					
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	292,589,801.38	-84,369,801.38			
投资性房地产	16,996,156.06	-1,096,589.56			
固定资产					
在建工程					
工程物资			254,351,502.73	109,711,387.24	364,062,889.97
固定资产清理					
生产性生物资产			91,857,150.00	-	91,857,150.00
无形资产			94,972,258.74	-5,533,605.00	89,438,653.74
开发支出		1,096,589.56			
商誉					
长期待摊费用			45,030,966.86	-15,229,693.36	29,801,273.50
递延所得税资产			33,633,652.01	-51,552,986.71	-17,919,334.70
其他非流动资产					
非流动资产合计					
资产总计	551,240,632.51	37,395,102.17	519,845,530.34	37,395,102.17	551,240,632.51

附表3

资产负债表清查表

2008年5月31日

编制单位: 深圳市康达尔工业有限公司					单位: 元	
项 目	账面价值	审计调整数	审定数	项 目	企业清查值	审计调整数
流动资产:				流动资产:		
货币资金	80,456,311.05	-3,238,751.33	87,217,599.72	短期借款	165,000,000.00	-
交易性金融资产	-	6,490,200.00	6,490,200.00	交易性金融负债	-	-
应收票据	295,255,079.07	-	-	应付票据	-	-
应收账款	36,535,264.19	-6,706,990.39	288,548,088.68	应付账款	271,027,241.64	6,626,398.01
预付款项	184,741,741.17	-12,654,877.98	23,880,386.21	预收款项	24,415,657.36	-19,000,960.28
应收股利	52,709,391.41	-	-	应付职工薪酬	38,672,454.28	-
其他应收款	6,613,802.30	-8,533,043.96	176,208,697.21	应交税费	12,235,411.47	2,939,591.07
存货	89,640,682.14	12,765,981.52	65,475,372.93	应付利息	4,500,000.00	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	应付股利	-	-
其他流动资产	659,697,786.89	-11,877,482.14	647,820,304.75	其他应付款	129,173,854.80	-1,609,329.34
流动资产合计	-	-	647,820,304.75	一年内到期的非流动负债	-	-
				其他流动负债	-	-
非流动资产:				流动负债合计	645,024,619.55	-11,044,300.54
可供出售金融资产	-	-	-	非流动负债:	-	-
持有至到期投资	-	-	-	长期借款	-	-
长期应收款	-	-	-	应付债券	-	-
长期股权投资	6,613,802.30	-498,589.82	6,115,213.48	长期应付款	1,992,161.00	-1,992,161.00
投资性房地产	-	-	-	专项应付款	-	-
固定资产	89,640,682.14	-	89,640,682.14	预计负债	-	-
在建工程	-	-	-	递延所得税负债	-	-
工程物资	-	-	-	其他非流动负债	-	-
固定资产清理	-	-	-	非流动负债合计	1,992,161.00	-1,992,161.00
生产性生物资产	-	-	-	负债合计	647,016,780.55	-11,176,230.54
无形资产	-	-	-	所有者权益:	-	-
开发支出	-	-	-	实收资本	83,000,000.00	-
商誉	-	-	-	资本公积	37,315,694.92	-
长期待摊费用	-	-	-	减: 库存股	-	-
递延所得税资产	-	-	-	盈余公积	14,456,154.68	-
其他非流动资产	96,254,484.44	7,439,121.57	7,439,121.57	未分配利润	-25,836,358.82	6,239,281.15
非流动资产合计	-	-	103,195,017.19	外币报表折算差额	-	-
				归属于母公司所有者权益合计	108,935,490.78	6,239,281.15
				少数股东权益	-	-
				所有者权益合计	108,935,490.78	6,239,281.15
资产总计	755,952,271.33	-4,936,949.39	751,015,321.94	负债和所有者权益总计	755,952,271.33	-4,936,949.39

资产负债表清查表

2008年5月31日

编制单位：深圳市前海深港现代服务业合作区开发建设有限公司							单位：元
项 目	企业清查值	审计调整数	审定数	项 目	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	9,430,765.04	-	9,430,765.04	短期借款		-	
交易性金融资产		-		交易性金融负债		-	
应收票据		-		应付票据		-	
应收账款	1,610,779.77	311,294.77	1,922,074.54	应付账款	40,453,785.57	-	40,453,785.57
预付款项		-		预收款项		-	
应收股利		-		应付职工薪酬	86,042.87	-	86,042.87
其他应收款	35,092,477.80	-	35,092,477.80	应交税费	-1,716,894.91	54,137.11	-1,662,757.80
存货	1,390,291.39	-	1,390,291.39	应付利息		-	
一年内到期的非流动资产		-		应付股利		-	
其他流动资产		-		其他应付款	18,884,589.94	-2,927,223.85	15,957,366.09
流动资产合计	47,524,314.00	311,294.77	47,835,608.77	一年内到期的非流动负债		-	
				其他流动负债		-	
非流动资产：				流动负债合计	57,707,523.47	-2,873,086.74	54,834,436.73
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产	55,280,000.00	-2,289,977.24	52,990,022.76	预计负债		-	
在建工程				递延所得税负债		-	
工程物资	548,663.20	-37,716.70	510,946.50	其他非流动负债		-	
固定资产清理		-		非流动负债合计		-	
生产性生物资产		-		负债合计	57,707,523.47	-2,873,086.74	54,834,436.73
无形资产		3,093.75	3,093.75	所有者权益：			
开发支出		-		实收资本	32,250,000.00	-	32,250,000.00
商誉		-		资本公积		-	
长期待摊费用		-		减：库存股		-	
递延所得税资产		-		盈余公积	15,800,917.15	-	15,800,917.15
其他非流动资产		43,077.96	43,077.96	未分配利润	-2,405,463.42	902,859.28	-1,502,604.14
非流动资产合计	55,828,663.20	-2,281,522.23	53,547,140.97	外币报表折算差额		-	
				归属于母公司所有者权益合计	45,645,453.73	902,859.28	46,548,313.01
				少数股东权益		-	
				所有者权益合计	45,645,453.73	902,859.28	46,548,313.01
资产总计	103,352,977.20	-1,970,227.46	101,382,749.74	负债和所有者权益总计	103,352,977.20	-1,970,227.46	101,382,749.74

附表5

资产负债表清查表

2008年5月31日

编制单位：深圳市建业物业管理有限公司		单位：元			
项目	企业清查值	审定数	审定数	企业清查值	审定数
流动资产：					
货币资金	9,170,978.75	9,170,978.75			
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	-125,409.18	13,108.96			
预付款项					
应收股利					
其他应收款	5,434,044.16	5,246,044.16		757,727.60	757,727.60
存货		200,000.00		153,153.25	170,570.42
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	14,479,613.73	14,630,131.87		3,609,048.46	3,609,048.46
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	400,000.00	400,000.00			
投资性房地产					
固定资产	65,809.90	65,809.90			
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	465,809.90	612,959.90			
资产总计	14,945,423.63	15,243,091.77		14,945,423.63	15,243,091.77

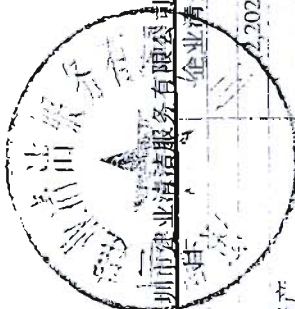
附表5

资产负債清查表

2008年5月31日

编制单位：深圳市中洲房地产开发有限公司		单位：元				
项 目	审计调整数	审定数	项 目	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产：			流动负债：			
货币资金	3,677,168.36	3,677,168.36	短期借款	-	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-	-
应收账款	5,203,368.68	5,203,368.68	应付账款	9,622,977.60	526,848.15	10,149,825.75
预付款项	-	-	预收款项	50,000.00	-	50,000.00
应收股利	-	-	应付职工薪酬	23,359.00	-	23,359.00
其他应收款	36,638,747.48	36,547,160.05	应交税费	-	560,040.07	560,040.07
存货	16,880,016.79	14,709,871.46	应付利息	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	应付股利	-	-	-
其他流动资产	-	-	其他应付款	4,093,557.10	-3,496,877.02	596,680.08
流动资产合计	62,399,301.31	60,137,568.55	一年内到期的非流动负债	-	-	-
			其他流动负债	-	-	-
非流动资产：			流动负债合计	13,789,893.70	-2,409,988.80	11,379,904.90
可供出售金融资产	-	-	非流动负债：	-	-	-
持有至到期投资	-	-	长期借款	-	-	-
长期应收款	-	-	应付债券	-	-	-
长期股权投资	6,450,000.00	-	长期应付款	-	-	-
投资性房地产	600,005.27	-	专项应付款	-	-	-
固定资产	-	-	预计负债	6,450,000.00	-	-
在建工程	-	-	递延所得税负债	2,170,145.33	-	-
工程物资	-	-	其他非流动负债	600,005.27	-	-
固定资产清理	-	-	非流动负债合计	-	-	-
生产性生物资产	-	-	负债合计	13,789,893.70	-2,409,988.80	11,379,904.90
无形资产	-	-	所有者权益：	-	-	-
开发支出	-	-	实收资本	29,200,000.00	-	29,200,000.00
商誉	-	-	资本公积	-	-	-
长期待摊费用	-	-	减：库存股	-	-	-
递延所得税资产	144,490.41	-	盈余公积	-	-	-
其他非流动资产	-	-	未分配利润	26,459,412.88	2,462,891.78	28,922,304.66
非流动资产合计	7,050,005.27	2,314,635.74	外币报表折算差额	-	-	-
			归属于母公司所有者权益合计	55,659,412.88	2,462,891.78	58,122,304.66
			少数股东权益	-	-	-
			所有者权益合计	55,659,412.88	2,462,891.78	58,122,304.66
资产总计	69,449,306.58	52,902.98	负债和所有者权益总计	69,449,306.58	52,902.98	69,502,209.56

附表7



资产负债表清查表

2008年5月31日

编制单位：深圳市建业清洁服务有限公司		单位：元			
项 目	企业清查值	审定数	项 目	企业清查值	审定数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	2,202,813.83	2,202,813.83	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	539,644.20	539,644.20	应付账款	160,000.00	160,000.00
预付款项			预收款项		
应收股利			应付职工薪酬		
其他应收款	140,443.93	140,443.93	应交税费	1,569,768.98	1,285,659.98
存货			应付利息	52,580.88	89,835.22
一年内到期的非流动资产			应付股利		
其他流动资产			其他应付款	158,511.00	158,511.00
流动资产合计	2,882,901.96	2,882,901.96	一年内到期的非流动负债		
			其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计	1,925,534.32	1,694,006.20
可供出售金融资产			非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产			预计负债		
在建工程	745,173.56	745,173.56	递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计	1,925,534.32	1,694,006.20
无形资产			所有者权益：		
开发支出			实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00
商誉			资本公积		
长期待摊费用			减：库存股		
递延所得税资产			盈余公积	2,663.18	2,663.18
其他非流动资产			未分配利润	699,878.02	931,406.14
非流动资产合计	745,173.56	745,173.56	外币报表折算差额		
			归属于母公司所有者权益合计	1,702,541.20	1,934,069.32
			少数股东权益		
			所有者权益合计	1,702,541.20	1,934,069.32
资产总计	3,628,075.52	3,628,075.52	负债和所有者权益总计	3,628,075.52	3,628,075.52

资产负债清查表

2008年5月31日

项目	审定数	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产：				
货币资金	4,182.65			
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款		31,250.00		31,250.00
预付款项				
应收股利				
其他应收款	4,118,164.73	526,662.20	125,452.36	652,114.56
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		56,632,162.22	-1,421,600.00	55,210,562.22
流动资产合计	4,122,347.38	57,190,074.42	-1,296,147.64	55,893,926.78
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,000,000.00			
投资性房地产				
固定资产	62,600,147.29			
在建工程				
工程物资				
固定资产清理		57,190,074.42	-1,296,147.64	55,893,926.78
生产性生物资产				
无形资产		10,000,000.00		10,000,000.00
开发支出		13,000,000.00		13,000,000.00
商誉				
长期待摊费用		-12,467,579.75	1,696,147.64	-10,771,432.11
递延所得税资产				
其他非流动资产		10,532,420.25	1,696,147.64	12,228,567.89
非流动资产合计	63,600,147.29	67,722,494.67	400,000.00	68,122,494.67
资产总计	68,122,494.67	68,122,494.67		68,122,494.67

单位：元

编制单位：北海金鹏房地产开发有限公司



附表9

资产负債清查表

2008年5月31日

项目	企业清查值	审计调整数	审定数	项目	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	5,254,068.60	-	5,254,068.60	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项	394,200.40	-	394,200.40	预收款项			
应收股利				应付职工薪酬			
其他应收款	482,580.00	-	482,580.00	应交税费	90,645.44	-40,801.98	49,843.46
存货	50,745,314.66	-	50,745,314.66	应付利息			
一年内到期的非流动资产				应付股利			
其他流动资产				其他应付款	48,922,974.87	-	48,922,974.87
流动资产合计	56,876,163.66	-	56,876,163.66	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
非流动资产:				流动负债合计	49,013,620.31	-40,801.98	48,972,818.33
可供出售金融资产				非流动负债:			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产				预计负债			
在建工程	130,752.01	-	130,752.01	递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计	49,013,620.31	-40,801.98	48,972,818.33
无形资产				所有者权益:			
开发支出				实收资本	10,000,000.00	-	10,000,000.00
商誉				资本公积			
长期待摊费用				减:库存股			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				未分配利润	-2,006,704.64	40,801.98	-1,965,902.66
非流动资产合计	130,752.01	-	130,752.01	外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计	7,993,295.36	-40,801.98	8,034,097.34
				少数股东权益			
				所有者权益合计	7,993,295.36	40,801.98	8,034,097.34
资产总计	57,006,915.67	-	57,006,915.67	负债和所有者权益总计	57,006,915.67	-	57,006,915.67

编制单位: 景德镇市深建房地产开发有限公司



单位: 元

资产负债表清查表

2008年5月31日

编制单位：四川遂宁深富实业有限公司		单位：元				
项 目	企业清查值	审定数	项 目	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产：			流动负债：			
货币资金	13,227,205.38	1,276,542.04	短期借款	5,000,000.00	-	5,000,000.00
交易性金融资产	104,804,188.48	-	交易性金融负债		-	
应收票据		-	应付票据		-	
应收账款		-	应付账款	21,262,896.85	-	21,262,896.85
预付款项	806,906.43	806,906.43	预收款项		-	
应收股利		-	应付职工薪酬	125,033.40	-	125,033.40
其他应收款		-4,851,055.73	应交税费	999.38	-	999.38
存货		4,410,000.00	应付利息		-	
一年内到期的非流动资产		-	应付股利		-	
其他流动资产		-	其他应付款	39,128,706.91	-	39,128,706.91
流动资产合计	120,114,842.33	119,673,786.60	一年内到期的非流动负债		-	
			其他流动负债		-	
非流动资产：			流动负债合计	65,517,636.54	-	65,517,636.54
可供出售金融资产		-	非流动负债：			
持有至到期投资		-	长期借款		-	
长期应收款		-	应付债券		-	
长期股权投资		-	长期应付款		-	
投资性房地产		-	专项应付款		-	
固定资产	40,764,178.32	-40,000,000.00	预计负债		-	
在建工程		-	递延所得税负债		-	
工程物资		-	其他非流动负债		-	
固定资产清理		-	非流动负债合计		-	
生产性生物资产		-	负债合计	65,517,636.54	-	65,517,636.54
无形资产		40,000,000.00	所有者权益：			
开发支出		-	实收资本	100,000,000.00	-	100,000,000.00
商誉		-	资本公积		-	
长期待摊费用	29,000.05	-	减：库存股		-	
递延所得税资产		110,263.93	盈余公积		-	
其他非流动资产		-	未分配利润	-4,609,615.84	-330,791.80	-4,940,407.64
非流动资产合计	48,793,178.37	110,263.93	外币报表折算差额		-	
			归属于母公司所有者权益合计	95,390,384.16	-330,791.80	95,059,592.36
资产总计	160,908,020.70	-330,791.80	少数股东权益		-	
			所有者权益合计	95,390,384.16	-330,791.80	95,059,592.36
			负债和所有者权益总计	160,908,020.70	-330,791.80	160,577,228.90

资产负债清查表

2008年5月31日

编制单位：北海亚玛国际大酒店有限公司	项目	审定数	项目	审定数	企业清查数	审计调整数	审定数
流动资产：	流动资产	3,118,932.10	流动资产	3,118,932.10			
货币资金	货币资金	39,809.52	货币资金	39,809.52			
交易性金融资产	交易性金融资产	50,175.80	交易性金融资产	50,175.80			
应收账款	应收账款	20,776.26	应收账款	20,776.26			
预付款项	预付款项	18,932.26	预付款项	18,932.26			
应收股利	应收股利	337,641.49	应收股利	337,641.49			
其他应收款	其他应收款	390,047.88	其他应收款	390,047.88			
存货	存货	5,743,693.61	存货	5,743,693.61			
一年内到期的非流动资产	一年内到期的非流动资产	377,350.01	一年内到期的非流动资产	377,350.01			
流动资产合计	流动资产合计	6,121,043.62	流动资产合计	6,121,043.62			
非流动资产：	非流动资产		非流动资产				
可供出售金融资产	可供出售金融资产		可供出售金融资产				
持有至到期投资	持有至到期投资		持有至到期投资				
长期股权投资	长期股权投资		长期股权投资				
投资性房地产	投资性房地产		投资性房地产				
固定资产	固定资产	2,193,818.56	固定资产	2,193,818.56			
在建工程	在建工程		在建工程				
无形资产	无形资产		无形资产				
递延所得税资产	递延所得税资产		递延所得税资产				
生产性生物资产	生产性生物资产		生产性生物资产				
油气资产	油气资产		油气资产				
长期待摊费用	长期待摊费用	337,641.49	长期待摊费用	337,641.49			
递延所得税负债	递延所得税负债		递延所得税负债				
其他非流动资产	其他非流动资产		其他非流动资产				
非流动资产合计	非流动资产合计	2,531,460.05	非流动资产合计	2,531,460.05			
资产总计	资产总计	8,275,153.66	资产总计	8,275,153.66			
流动负债：	流动负债		流动负债				
短期借款	短期借款		短期借款				
交易性金融负债	交易性金融负债		交易性金融负债				
应付账款	应付账款	654,686.77	应付账款	654,686.77			
预收款项	预收款项	155,299.50	预收款项	155,299.50			
应付职工薪酬	应付职工薪酬	419,716.62	应付职工薪酬	419,716.62			
应交税费	应交税费	91,962.24	应交税费	91,962.24			
应付股利	应付股利		应付股利				
其他应付款	其他应付款	9,720,388.90	其他应付款	9,720,388.90			
一年内到期的非流动负债	一年内到期的非流动负债		一年内到期的非流动负债				
流动负债合计	流动负债合计	11,042,054.03	流动负债合计	11,042,054.03			
非流动负债：	非流动负债		非流动负债				
长期借款	长期借款		长期借款				
应付债券	应付债券		应付债券				
长期应付款	长期应付款		长期应付款				
专项应付款	专项应付款		专项应付款				
预计负债	预计负债		预计负债				
递延所得税负债	递延所得税负债		递延所得税负债				
其他非流动负债	其他非流动负债		其他非流动负债				
非流动负债合计	非流动负债合计		非流动负债合计				
负债合计	负债合计	11,042,054.03	负债合计	11,042,054.03			
所有者权益：	所有者权益		所有者权益				
实收资本	实收资本		实收资本				
资本公积	资本公积		资本公积				
盈余公积	盈余公积		盈余公积				
未分配利润	未分配利润		未分配利润				
外币报表折算差额	外币报表折算差额		外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	归属于母公司所有者权益合计		归属于母公司所有者权益合计				
少数股东权益	少数股东权益		少数股东权益				
所有者权益合计	所有者权益合计		所有者权益合计				
负债和所有者权益总计	负债和所有者权益总计	8,314,862.18	负债和所有者权益总计	8,314,862.18			

单位：元



附件三 委托方及被评估企业营业执照复印件



企业法人营业执照

副本数 3
注册号 440301103341062

名称 深圳市振业（集团）股份有限公司
住所 深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层
法定代表人姓名 李永明
公司类型 股份有限公司（上市）
经营范围 土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

注册资本 50718.3262万元
实收资本 50718.3262万元

成立日期 一九八九年五月廿五日

营业期限 自一九八九年五月廿五日至二〇四九年五月廿五日

（每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检，不属通知）

2007年度已年检



二〇〇八年 八 月 五 日



附件四 产权证明文件

深圳市工商物价信息中心

核准内资有限责任公司注册登记的有关资料

企业名称: 深圳市建业(集团)股份有限公司
注册号: 4403011044198
地址: 深圳市福田区竹子林建业大厦B座二、三层(邮政编码: 518040)
电话: 83702180
法定代表人: 郭世利

总经理: 张帮玉

董事成员: 郭世利 张帮玉 高振怀 龚昌云 蒋喜天 楼德明 胡鹏 鄢维平 林茂德

监事成员: 杨帆 陈生富 何万英

注册资本: 人民币 9185.7万元

企业类型: 非上市股份有限公司

经营范围: 兴办实业(具体项目另报); 国内商业、物资供销业、经济信息咨询(不含专营、专控、专卖商品); 自有物业管理。

成立日期: 一九九四年一月十八日

核准日期: 二〇〇五年十一月二十八日

经营期限: 自 一九九四年一月十八日 至 二〇四四年一月十八日

年检情况: 2007年度已年检

备注:

股东名称: 深圳市天健(集团)股份有限公司 出资额: 577.5万元 出资比例: 6.2869%

股东名称: 深圳市建业股份有限公司内部员工 出资额: 2310万元 出资比例: 25.1477%

股东名称: 郭世利等824人 出资额: 4227.35万元 出资比例: 46.0209%

股东名称: 深圳市振业(集团)股份有限公司 出资额: 1377.85万元 出资比例: 14.9999%

股东名称: 深圳市金众(集团)股份有限公司 出资额: 346.5万元 出资比例: 3.7721%

股东名称: 深圳市建安(集团)股份有限公司 出资额: 346.5万元 出资比例: 3.7721%

(本资料仅供参考, 不得作为经营凭证。)

以上资料由深圳市工商物价信息中心提供

二〇〇八年一月廿四日

(3)

深圳市工商物价信息中心

核准内资有限责任公司注册登记的有关资料

企业名称：深圳市建业建筑工程有限公司

注册号：440301103468586

地址：深圳市福田区竹子林建业大厦裙楼2楼（邮政编码：518040）

电话：83702180

法定代表人：郭世利

总经理：张帮玉

董事成员：郭世利 楼德明 蒋喜天 张帮玉 胡鹏

监事成员：陈生富 杨帆 田跃进

注册资本：人民币 8300万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包壹级；机电安装工程施工总承包贰级；地基与基础工程专业承包壹级；建筑防水工程专业承包贰级；土石方工程专业承包壹级。（具体按照建设主管部门核发的编号为A1014044030406的资质证书办理）。

成立日期：一九八三年十月二十一日

核准日期：二〇〇八年七月二日

经营期限：自一九八三年十月二十一日至二〇二三年十月二十一日

年检情况：2007年度已年检

备注：

股东名称：深圳市建业（集团）股份有限公司 出资额：5810万元 出资比例：70%

股东名称：深圳市建业房地产开发有限公司 出资额：2490万元 出资比例：30%

（本资料仅供参考，不得作为经营凭证。）

以上资料由深圳市工商物价信息中心提供

二〇〇八年七月二日

(12)

深圳市工商物价信息中心

核准内资有限责任公司注册登记的有关资料

企业名称：深圳市建业房地产开发有限公司

注册号：440301103354551

地址：深圳市福田区红荔西路上步轻工业管理大厦8楼（邮政编码：518028）

电话：83348020

法定代表人：郭世利

总经理：段谕

董事成员：郭世利 胡鹏 龚昌云 鄢维平 段谕

监事成员：杨帆

注册资本：人民币 3225万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：深圳市内土地开发、商品房经营；自有物业管理。

成立日期：一九八八年十月二十四日

核准日期：二〇〇八年五月十五日

经营期限：自 一九八八年十月二十四日 至 二〇二八年五月十二日

年检情况：2007年度已年检

备注：

股东名称：深圳市中圳房地产发展有限公司 出资额：645万元 出资比例：20%

股东名称：深圳市建业(集团)股份有限公司 出资额：2580万元 出资比例：80%

（本资料仅供参考，不得作为经营凭证。）

以上资料由深圳市工商物价信息中心提供

二〇〇八年五月十五日



深圳市工商物价信息中心

核准内资有限责任公司注册登记的有关资料

企业名称: 深圳市中圳房地产发展有限公司

注册号: 440301125312

地址: 深圳市龙岗区中心城龙城大道中圳大厦 (邮政编码: 518172)

电话: 83348020

法定代表人: 龚昌云

总经理: 段谕

董事成员: 龚昌云 鄢维平 段谕 胡鹏 赵开忠

监事成员: 杨帆

注册资本: 人民币 2920万元

企业类型: 有限责任公司

经营范围: 龙岗区内房地产开发, 商品房经营, 物业管理。建筑材料的购销。

成立日期: 一九九四年二月四日

核准日期: 二〇〇五年六月十六日

经营期限: 自 一九九四年二月四日 至 二〇一四年二月三日

年检情况: 2004年度已年检, 2005年度未年检

备注: 由营业企业升为法人企业, 注册号码为97965475-7, 执照号为01943

股东名称: 深圳市建业房地产开发有限公司 出资额: 1168万元 出资比例: 40%

股东名称: 深圳市建业(集团)股份有限公司 出资额: 1752万元 出资比例: 60%

(本资料仅供参考, 不得作为经营凭证。)

以上资料由深圳市工商物价信息中心提供

二〇〇六年三月卅日




企业名称	景德镇市建业房地产开发有限公司				
注册号	36020010001731				
企业类型	其他有限责任公司				
邮政编码	333000				
联系电话	8585000				
法定代表人	鄢维平				
身份证号码	440301195805131911				
身份证地址	广东省深圳市罗湖区红桂路 1015 号 5 栋 702 房				
住所	曙光路 41 号 G 栋二楼				
注册资本	1000.0 万人民币				
实收资本	1000.0 万人民币				
成立日期	2006-06-19				
经营期限	2006-06-19 至 2008-10-24				
经营范围	房地产开发、经营（凭资质证经营），自有物业管理；建筑材料销售。*				
企业状态	开业				
登记机关	景德镇市工商行政管理局				
最新年检年度	2007				
股东名称	深圳市建业（集团）股份有限公司	出资额	600 万元	出资比例	60%
股东名称	深圳市建业房地产开发有限公司	出资额	400 万元	出资比例	40%

注：本资料仅供参考，不准作为经营凭证。

景德镇市工商行政管理局
2008年07月14日

电 脑 咨 询 单

企业名称	北海金鹏房地产开发有限责任公司		
企业住所	北海市长青路11号嘉泰大厦地下室		
企业类型	有限责任公司		
注册号	450500200016695	法定代表人	张帮玉
法定代表人	性别	男	法定代表人年龄
法定代表人	住址		
股东名称	深圳市建业(集团)股份有限公司, 出资800万, 占80%; 深圳市建业房地产开发有限公司, 出资200万, 占20%。		
经营范围	房地产经营(凭有效资质证书经营); 建筑材料、钢材、家具销售。		
年检标志	通过2007年年度年检	注册资本	1000 万元
		实收资本	1000.0000 万元
处罚标志		成立日期	1993-09-30
注销日期	未注销	联系电话	3080867
注销原因		注销备注	
档案编号			
联系方式			
管辖单位	内资科		
发证机关	北海市工商行政管理局		
备注			

北海市工商行政管理局

打印日期 2008-07-25



深圳市工商物价信息中心

核准内资有限责任公司注册登记的有关资料

企业名称: 深圳市建业物业管理有限公司

注册号: 4403011104153

地址: 深圳市福田区深南大道竹子林建业小区3街21号 (邮政编码: 518040)

电话: 83706628

法定代表人: 蔡炳淳

总经理: 蔡炳淳

董事成员: 蔡炳淳 陈元春 张又才 张大泉 李晓佰 陈奇

监事成员: 潘生辉 吕钱换 刘继民

注册资本: 人民币 560万元

企业类型: 有限责任公司

经营范围: 房产物业管理、维修、房屋租赁。开办华安肉菜市场。房地产经纪。

成立日期: 一九九三年一月十二日

核准日期: 二〇〇六年四月十三日

经营期限: 自 一九九三年一月十二日 至 二〇一三年一月十一日

年检情况: 2007年度已年检

备注:

股东名称: 深圳市建业自然装饰工程有限公司 出资额: 60万元 出资比例: 10.7142%

股东名称: 深圳市建业(集团)股份有限公司 出资额: 500万元 出资比例: 89.2857%

(本资料仅供参考, 不得作为经营凭证。)

以上资料由深圳市工商物价信息中心提供

二〇〇八年七月十七日

深圳市工商物价信息中心

核准内资有限责任公司注册登记的有关资料

企业名称：深圳市建业清洁服务有限公司

注册号：440301102856678

地址：深圳市福田区竹子林建业大厦305（邮政编码：518040）

电话：83706816

法定代表人：田跃进

总经理：田跃进

董事成员：田跃进 杜锐 彭国坚 蔡炳淳 伍德平

监事成员：毛孟巨

注册资本：人民币 100万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：经营环境卫生清洁服务。

成立日期：一九九六年九月十九日

核准日期：二〇〇七年九月十一日

经营期限：自一九九六年九月十九日至二〇一六年九月十九日

年检情况：2006年度已年检

备注：

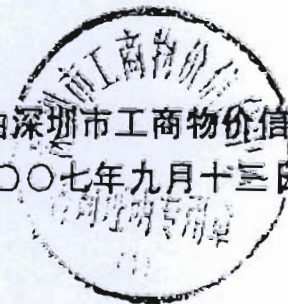
股东名称：深圳市建业（集团）股份有限公司 出资额：60万元 出资比例：60%

股东名称：深圳市建业物业管理有限公司 出资额：40万元 出资比例：40%

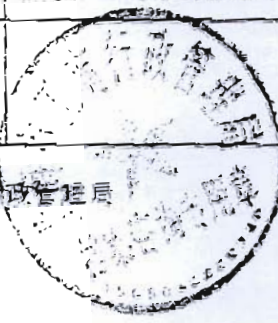
（本资料仅供参考，不得作为经营凭证。）

以上资料由深圳市工商物价信息中心提供

二〇〇七年九月十三日



电 脑 咨 询 单

企业名称	北海荔珠国际大酒店有限责任公司		
企业住所	北海市长青路11号		
股东名称	北海金鹏房地产开发公司, 出资100万, 占33.33%; 深圳市建业建筑工程有限公司, 出资200万, 占66.67%。		
经营范围	住宿、制售中餐、卡拉OK舞厅、公共浴室、美容美发、咖啡厅、体育娱乐服务, 日用百货、烟、旅游工艺品的零售。(限于2008年12月30日前理顺环境影响评价意见)		
法定代表人	张帮玉	企业类型	有限责任公司
注册资本	300万元	注册号	企450500000011418
实收资本	300.0000万元		
旧号码		年检标志	通过2007年年度年检
处罚标志		成立日期	2004-04-19
联系电话	6807198	注销日期	未注销
注销原因		注销备注	
档案编号			
联系方式			
管辖单位	内资科		
发证机关	北海市工商行政管理局		
备注			

北海市工商行政管理局

打印日期 2008-07-25

房地产类资产产权状况汇总表

序号	所属公司	所属账项	房屋名称	产权证号	位置	权利人名称	建筑面积(M2)	用途(证载)	终止日期	备注
1	深圳市建业(集团)股份有限公司	房屋建筑物	45 栋门诊楼	深房地字第 3000422854 号	深圳市竹子林	建业集团	626.18	商业	2038-8-20	
2			建业大厦 102	深房地字第 3000263037 号	深圳市竹子林	建业集团	91.55	办公	2072-4-17	
3			建业大厦 104	深房地字第 3000263036 号	深圳市竹子林	建业集团	681.62	商业	2072-4-17	
4			建业大厦 201	深房地字第 3000263035 号	深圳市竹子林	建业集团	354.77	办公	2072-4-17	
5			建业大厦 202	深房地字第 3000263034 号	深圳市竹子林	建业集团	1,066.63	商业	2072-4-17	
6			建业大厦 302	深房地字第 3000263033 号	深圳市竹子林	建业集团	138.23	商业	2072-4-17	
7			建业大厦 303	深房地字第 3000263032 号	深圳市竹子林	建业集团	205.24	商业	2072-4-17	
8			建业大厦 304	深房地字第 3000263031 号	深圳市竹子林	建业集团	306.51	商业	2072-4-17	
9			建业大厦 305	深房地字第 3000263030 号	深圳市竹子林	建业集团	224.10	商业	2072-4-17	
10			建业大厦 306	深房地字第 3000263038 号	深圳市竹子林	建业集团	259.51	商业	2072-4-17	
11			建业大厦 101	未办理	深圳市竹子林	建业集团	115.28			
12			建业大厦 103	未办理	深圳市竹子林	建业集团	17.14			储藏室
13			建业大厦 105	未办理	深圳市竹子林	建业集团	247.15			物业用房
14			建业大厦 203	未办理	深圳市竹子林	建业集团	105.56			物业用房
15			建业大厦 204	未办理	深圳市竹子林	建业集团	19.31			物业用房
16			建业大厦 205	未办理	深圳市竹子林	建业集团	210.21			物业用房
17			建业大厦 301	未办理	深圳市竹子林	建业集团	29.47			库房

序号	所属公司	所属账项	房屋名称	产权证号	位置	权利人名称	建筑面积(M2)	用途(证载)	终止日期	备注
18	深圳市建业建筑公司	房屋建筑物	竹子林三层办公楼(小三层)	无规划,未办理	深圳市竹子林		1,200.50			违章建筑
19			46栋轻工厂房	深房地字第3000422705号	深圳市竹子林	建业建筑	2,814.00	厂房	2038-8-20	
20			2号厂房	深房地字第3000429434号	深圳市竹子林	建业建筑	14,296.78	厂房	2038-8-19	
21			3号厂房	深房地字第3000429435号	深圳市竹子林	建业建筑	6,444.90	厂房	2038-8-19	
22			4号厂房				8,381.30			已售出
23			1号公寓	深房地字第3000429431号	深圳市竹子林	建业建筑	8,130.90	宿舍	2038-8-19	
24			2号公寓	深房地字第3000429432号	深圳市竹子林	建业建筑	9,479.83	宿舍	2038-8-19	
25			3号单身楼	深房地字第3000429433号	深圳市竹子林	建业建筑	10,352.14	宿舍	2038-8-19	
26			水泵房	未办理	深圳市竹子林					配套设施
27			小区道路	未办理	深圳市竹子林					配套设施
28	深圳市建业房地产开发有限公司	房屋建筑物	深宝花园7栋102号	深房地字第5000034892号	宝安区新安45区	建业建筑	114.50		2064-8-31	
29			常兴广场商铺(四楼)	深房地字第4000256151等号	南山桃园路北	建业建筑	1,915.43	商业	2071-3-28	
30			常兴广场商铺(五楼)	深房地字第4000264538等号	南山桃园路北	建业建筑	430.37	商业	2071-3-28	
31			上步工业区501栋8楼	深房地字第5224060号	华强南上步工业区	建业开发	554.39		2013-1-2	
32	深圳市中圳房地产权有限公司	存货	宝鹏花园一期	军产房,未作初始登记	东莞凤岗镇盐田村南山工业城	建业开发	439.75			军产房
33			宝鹏花园二期	军产房,未作初始登记		建业开发	462.6			军产房
34	深圳市中圳房地产权有限公司	房屋建筑物	办公楼	深房地字第6000135298号	龙岗中心城	中圳开发	453.12	商业、金融业	2066-1-2	

权 利 人				
深圳市建业(集团)股份有限公司[印]*****				
土 地				
宗 地 号	B302-0006	宗地面积	50854.5 m²	
土地用途	住宅用地	所 在 区	福田	
土地位置	深圳市竹子林			
使用年限	70年, 从2002年04月18日至2072年04月17日止。			

深房地字第 3000263036 号
(正本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

登记日期 2004年06月02日

深房地字第 3000263036 号
(正本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

登记日期 2004年06月02日

建 筑 物 及 其 附 着 物				
房地产名称		建业大厦104		
建筑面积	681.62m²	套内建筑面积	***m²	
用 途	商业	竣工日期	2002年03月26日	
登 记 价	人民币2328414.00元			
他 项 权 利 摘 要 及 附 记				
市场商品房。				

权 利 人				
深圳市建业(集团)股份有限公司[100%]*****				
土 地				
宗 地 号	8302-0006	宗地面积	50854.5m'	
土地用途	住宅用地	所 在 区	福田	
土地位置	深圳市竹子林			
使用年限	70年, 从2002年04月18日至2072年04月17日止.			

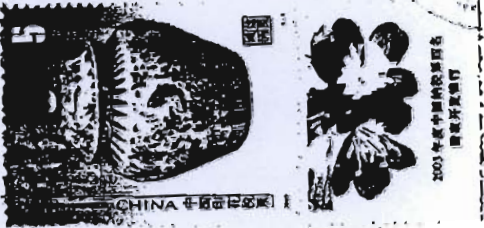
深房地字第 3000263034 号
(正 本)
深圳市规划与国土资源局(印章)
登记日期 2004年06月02日

建 筑 物 及 其 附 着 物				
房 地 产 名 称	建业大厦202			
建 筑 面 积	1066.63m'	套内建筑面积	**m'	
用 途	商业	竣 工 日 期	2002年03月26日	
登 记 价	人民币3643608.00元			

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房.

权 利 人			
深圳市建业建筑工程有限公司[100%]*****			
土 地			
宗 地 号	B302-0006	宗地面积	50854.5m²
土地用途	住宅用地	所 在 区	福田
土地位置	深圳市竹子林		
使用年限	50年，从1988年08月20日至2038年08月20日止。		



深房地字第 3000422705 号
(正 本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

登记日期 2006年07月31日

建 筑 物 及 其 附 着 物			
房地产名称	竹子林46栋(二建)整栋		
建筑面积	2814m²	套内建筑面积	**m²
用 途	厂房	竣工日期	1986年12月01日
登 记 价	人民币2343560.00元		
他 项 权 利 摘 要 及 附 记			
市场商品房。			

权 利 人				
深圳市建业建筑工程有限公司[100%]*****				
土 地				
宗 地 号	B302-0004	宗地面积	53044.02m²	
土地用途	厂房、单身宿舍	所 在 区	福田	
土地位置	福田区深南西路竹子林			
使用年限	50年，从1988年08月20日至2038年08月19日止。			

深房地字第 300G429434 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

登记日期 2006年09月18日

建 筑 物 及 其 附 着 物				
房 地 产 名 称	建 业 小 区 2 # 厂 房 全 栋			
建 筑 面 积	14296.78m²	套 内 建 筑 面 积	***m²	
用 途	厂 房	竣 工 日 期	1992年10月27日	
登 记 价	人 民 币 10708888.00元			

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。

权利人

深圳市建业建筑工程有限公司[100%]*****

土地

宗地号	B302-0004	宗地面积	53044.02m²
土地用途	厂房、单身宿舍	所在区	福田
土地位置	福田区深南西路竹子林		
使用年限	50年，从1988年08月20日至2038年08月19日止。		

深房地字第 3000429432 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

登记日期 2006年05月18日

建筑物及其附着物

房地产名称	建业小区2#单身楼(含3号联接楼)全栋		
建筑面积	9479.83m²	套内建筑面积	**m²
用途	单身宿舍	竣工日期	1994年05月31日
登记价	人民币7722078.00元		

他项权利摘要及附记

市场商品房。

权 利 人			
深圳市建业建筑工程有限公司[100%]*****			
土 地			
宗 地 号	B302-0004	宗地面积	53044.02m²
土地用途	厂房、单身宿舍	所 在 区	福田
土地位置	福田区深南西路竹子林		
使用年限	50年，从1988年08月20日至2038年08月19日止。		

深房地字第 3000429433 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

登记日期 2006年09月18日

建 筑 物 及 其 附 着 物			
房 地 产 名 称	建业小区3#单身楼全栋		
建 筑 面 积	10352.14m ²	套内建筑面积	**m ²
用 途	单身宿舍	竣 工 日 期	1992年03月22日
登 记 价	人民币5690077.00元		
他 项 权 利 摘 要 及 附 记			

市场商品房。

201
宝安镇



根据 中华人民共和国宪法

及其它有关法律的规定、

地产权利人的合法权益、对权利人

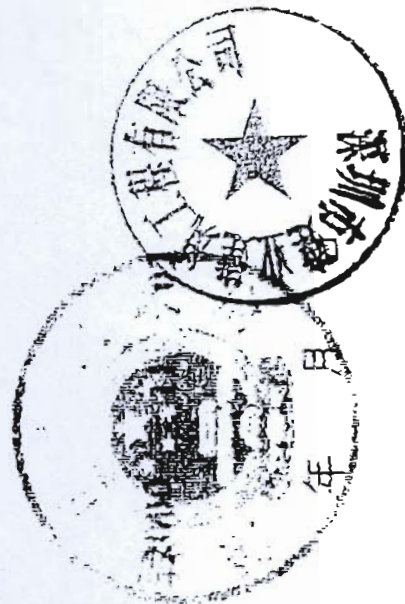
申请登记的土地房屋及其它附着物、

经调查审定、确认合法、现准予登

记、发给此证、

房地产权证

深房地字第5000034892 号



1993年

权利人名称

天津城建业建筑工程有限公司

权利人性质

有限责任公司 100%

身份证号码

110101

身份证类型

标准

身份证所在地

广东省深圳市

身份证号码

4403011985105493

权利人名称

份额

登记日期2000年08月28日

土地

宗地号

46030001

土地位置

深圳市福田区安香村四十五号

所有权性质

使用权来源

购商品房

等级

用途

商住楼

用地面积

47.0 平方米

共有使用权面积

3682.5 平方米

使用年限

70年 从1994.09.01起算

用地价款

出让金

市政配套设施费

土地开发费

房屋及其它附着物

幢号	单元及层号	房号	结构	装修	竣工日期	建筑面积 (M ²)	使用面积 (M ²)	建造价款 (元)	分摊面积
102	单元花边(二期)七栋	102	框架		1994-11-01	113.39		5,121.00	

缴 纳 税 费

地 界 点 坐 标

编号

坐标

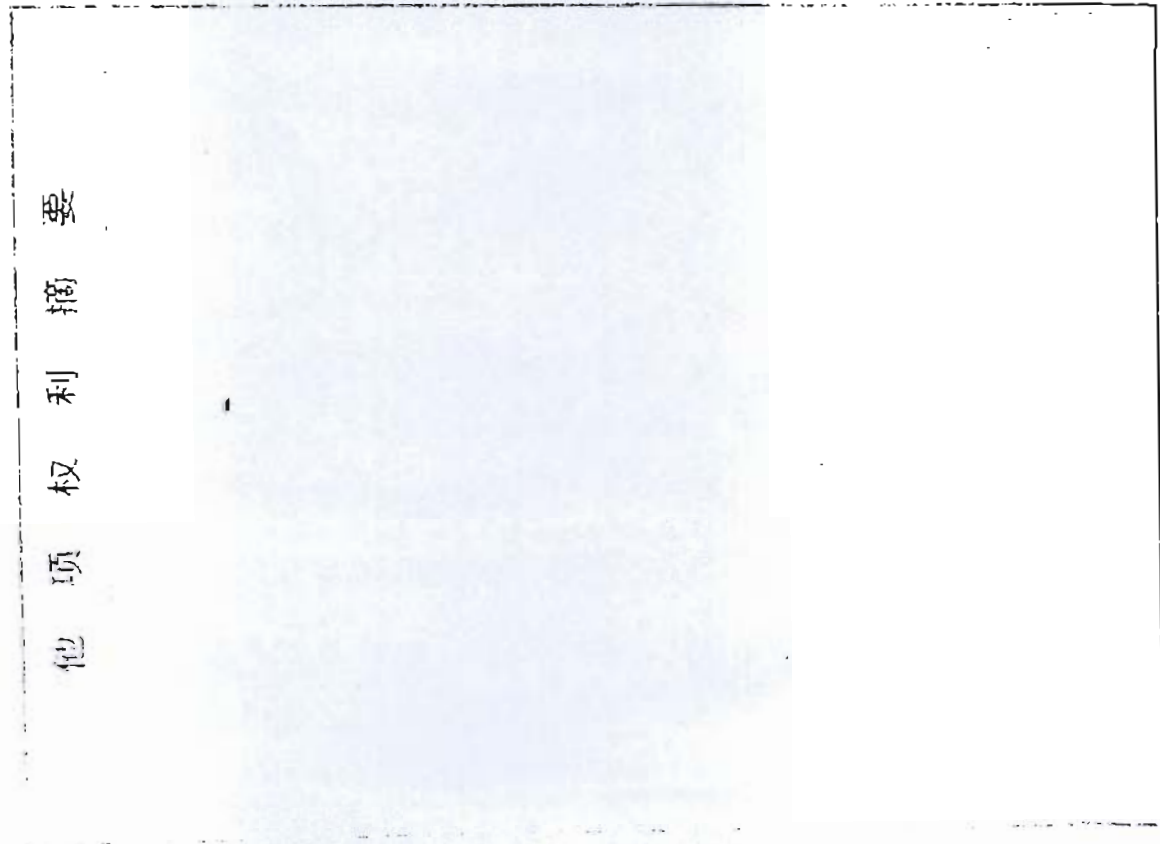
坐标

J1/3628 22132.89 28087.69
 J2/3628 22101.01 28117.07
 J3/3628 22061.72 28072.38
 J4/3628 22093.59 28042.91

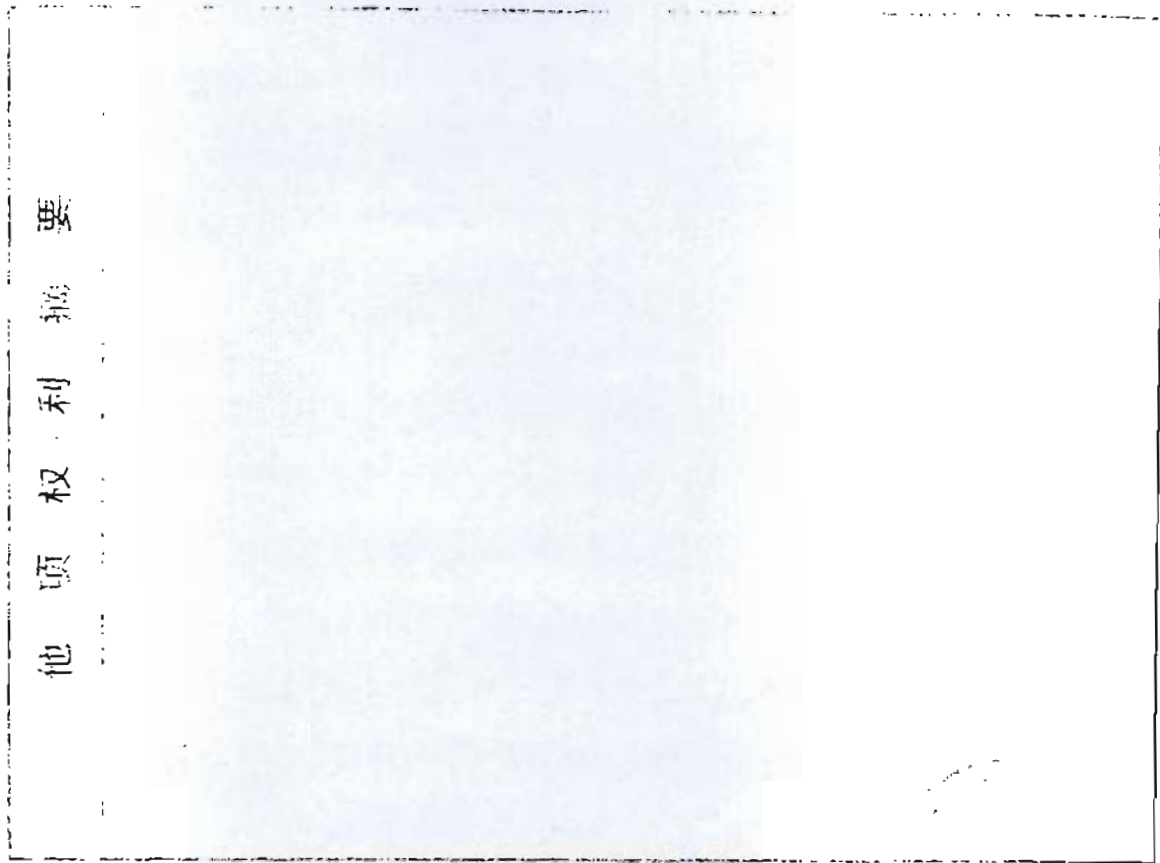
以上四点为界址点
 地界. 本户用地在此范围内



他 項 權 利 摘 要



他 項 權 利 摘 要



权利人

深圳市建业建筑工程有限公司[100%]*****			
土地			
宗地号	T202-0189	宗地面积	12283.7m ²
土地用途	商住混合用地	所在区	南山
土地位置	南山区桃园路北常兴路东		
使用年限	70年，从2001年03月29日至2071年03月28日止。		

深房地字第 4000256151 号
(正本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2006年02月23日

建筑物及其附着物

房地产名称	常兴广场商铺4层A-001		
建筑面积	12.65m ²	套内建筑面积	6.7m ²
用途	商业	竣工日期	2004年02月19日
登记价	人民币103730.00元		

他项权利摘要及附记

市场商品房。
该业主于2005年12月30日向深圳新常兴城实业发展有限公司购买商品房。

根据《中华人民共和国宪法》

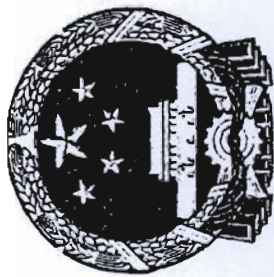
及其它有关法律的规定，为保护房

地产权利人的合法权益，对权利人

申请登记的土地房屋及其它附着物，

经调查审定，确认合法，现准予登

记，发给此证。



房地产权证

深房地字第 5224060 号
二级转移登记

内销商品房



1997年9月3日

No. 9724565

权利人名称		深圳市建业房地产开发有限公司		
权利人性质	独资企业	份 额	全部	
法定代表人姓名	吴功成			
身份证类型	标准身份证			
身份证所在地	深圳			
身份证号码	440301550325495			
共 有 权 人	权 利 人 名 称	份 额		
登 记 机 关		1997年9月30日 登记机关		

土 地		地	
宗 地 号	B211-05		
土 地 位 置	福田区华强南路上步工业区		
所有权性质	国有		
使用权来源	交换		
等 级	一级		
用 途	工业仓储用地 办公楼		
用 地 面 积	254.70平方米		
共有使用权面积	121039.30平方米		
使 用 年 限	30年 自1983年1月3日至2013年1月2日止		
用 地 价 款			
其 中	出 让 金		
	市政配套 设施费		
	土地开发费		

他项权利摘要	
--------	--



他项权利摘要	
--------	--

权 利 人			
深圳市中圳房地产发展有限公司[100%]*****			
土 地			
宗 地 号	G01011-50	宗地面积	33057.3m²
土地用途	居住用地	所 在 区	龙岗
土地位置	龙岗		
使用年限	70年，从1998年03月23日至2068年03月22日止。		

深房地字第 6000224124 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局(印章)

登记日期 2006年10月18日

建 筑 物 及 其 附 着 物			
房地产名称	东方御花园1号楼商场101		
建筑面积	791.27m²	套内建筑面积	744.42m²
用 途	商业金融业	竣工日期	2006年05月25日
登 记 价	人民币6936019.61元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。



005

北 房权证(2006) 字第 00085591 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。

此件(复印件)与原件相符,原件因抵押关系存于
中心档案科 2006.11.22

发证机关(盖章)



[illegible]

附

记

东至：空地（自有墙）

南至：空地（自有墙）

西至：空地（自有墙）

北至：路（自有墙）

产权来源：新建

其中建筑面积含公用分摊面积329.23m²。

变更登记

领证日期：2006年11月21日

填发单位（盖章）：

填发日期：2006 年 11 月 11 日



记 事

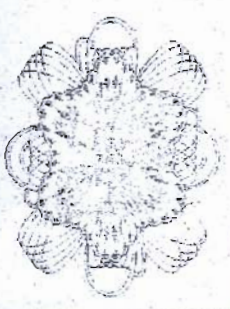
附 图 粘 贴 线

登 记 机 关 证书监制机关



土地所有权人	景福隆房地产开发有限公司	图 号	41.25-19.25
地类 (用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2046.11.15 2076.11.15
使用权面积	7227.32 M ²	其中	独用面积 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。



2008 年 3 月 日
人民政府 (章)

宗地图

单位: m, m²

宗地编号:

权利人: 景德镇市深建业房地产开发有限公司

也籍图号: 41.25 - 19.25



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	41338.250	19397.100	101.02
2	41372.141	19492.260	52.37
3	41320.250	19499.350	2.94
4	41320.750	19502.250	29.73
5	41291.350	19506.650	47.48
6	41285.750	19459.500	47.10
7	41291.500	19412.750	20.22
8	41286.750	19393.100	37.44
9	41323.852	19388.076	16.99
1	41338.250	19397.100	

东

路

日期: 2008年04月25日

1:500

测绘员: 黄景明

期: 2008年04月25日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

李成林 2008.11.20

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

2008.11.20

用地单位	李成林 2008.11.20		
用地项目名称	戴家桥村房屋改造规划(13.1)		
用地位置	戴家桥村南面，沿江东路东侧		
用地面积	880平方米		
附图及附件名称	1/500现状规划红线图		

遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

遂宁市富源实业有限公司

遂富源函〔2007〕4号

遂宁市富源实业有限公司 关于入股土地使用说明的函

遂宁深富实业有限公司：

根据合作开发协议，在成立深富公司时，我公司以遂国用〔2007〕第 5906 号和遂国用〔2007〕第 5907 号的土地作价 4000 万元作为深富公司的股东之一。该入股土地仅作为融资抵押物，不能用于转让或开发。

此函

二〇〇七年四月九日

遂宁市富源实业有限公司综合管理部

2007 年 4 月 9 日印

（共印 5 份）



附件五 委托方及被评估企业的承诺函

资产评估委托方承诺函

深圳市德正信资产评估有限公司:

因股权转让事宜, 我公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市建业(集团)股份有限公司的资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批;
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告;
- 3、不干预评估工作。

委托方: 深圳市建业(集团)股份有限公司

法定代表人:



年 月 日

资产占有方承诺函

深圳市德正信资产评估有限公司:

因 股权转让 事宜, 深圳市振业(集团)股份有限公司 委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整;
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有; 提供的资产权属证明文件合法有效;
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 4、不干预评估工作。

资产占有方: 深圳市建业(集团)股份有限公司

法定代表人:



2008年11月 日



附件六 资产评估机构资格证书复印件



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，批准深圳市

德正信资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0200007001

发证时间：二〇〇八年一月

序列号：000022





资产评估
资格证书

(副本)

证书编号: 17020004 (广东省财政厅代章)
批准机关: 深圳市国有资产管理局办公室
发证日期: 1999年9月23日

证书号: 00003085

机构名称	深圳市德正信资产评估有限公司
办公地址	深圳市福田区农林路万侨香路交界口深国投广场写字楼塔楼
首席合伙人 (法定代表人)	王鸣志
批准文号	深国资办[1999]179号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

中华人民共和国财政部统一印制

企业法人营业执照

(副 本) 副本1
注册号 440301103080028

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 企业类型 经营范围

深圳市德正信资产评估有限公司
深圳市福田区农林路与新香路交界口深国投广场写字楼塔楼1, 02-02A
王赐志
100万元
100万元
有限责任公司
企业整体资产评估、单项资产评估(包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产)。

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

--	--	--	--	--



成立日期 一九九九年十一月十五日
营业期限 自一九九九年十一月十五日至二〇一一年十一月十五日

2006年度已年检





附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

综合组：黄琼、汤宏敏、毛媛、任菲

房产组：孟刚、刘俊

设备组：王鸿杰

参加本评估项目的审核人员名单：石永刚、邹帆、王鸣志

本报告由中国注册资产评估师 黄琼、王鸣志 签署。

CPU



中华人民共和国
注册资产评估师证书



2605637885430

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 黄琼

性别: 女

身份证号: 33012719811210041

机构名称: 杭州南德工程造价咨询有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 110000015

发证日期: 2006年5月10日

初次注册时间: 2006年5月10日

本人签名:

黄琼

本人印鉴:



CPU



中华人民共和国
注册资产评估师证书



9044039342977

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 王鸣志

性别: 男

身份证号: 62252519700301

机构名称: 深圳前海正信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 171011

发证日期: 2008-11-12

初次注册时间: 1998年6月11日

本人签名:

本人印鉴:

王鸣志

