

关于深圳市特皓股份有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告书

德正信综评报字[2008]第 046 号

评估基准日:2008 年 5 月 31 日

报告提交日期:2009 年 1 月 22 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): +8225 6682-3108

传真(Fax): +86755-8235 5030

直线(Dir): +86755-8225 9728

邮政编码(Postcode): 518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: save@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.....              | 5  |
| 五、 评估对象及相关权益状况.....       | 6  |
| 六、 评估基准日.....             | 6  |
| 七、 价值类型及定义.....           | 7  |
| 八、 评估原则.....              | 7  |
| (一) 工作原则.....             | 7  |
| (二) 经济原则.....             | 8  |
| 九、 评估前提条件.....            | 8  |
| (一) 评估基准.....             | 8  |
| (二) 评估假设.....             | 9  |
| (三) 限制条件.....             | 10 |
| 十、 评估依据.....              | 11 |
| (一) 主要法律法规.....           | 11 |
| (二) 经济行为文件.....           | 12 |
| (三) 产权证明文件.....           | 12 |
| (四) 采用的取价标准.....          | 12 |
| (五) 参考资料及其他.....          | 13 |
| 十一、 评估方法.....             | 13 |
| (一) 市场法的适用性分析.....        | 13 |
| (二) 收益法的适用性分析.....        | 14 |
| (三) 成本法的适用性分析.....        | 15 |
| (四) 评估方法的选择.....          | 15 |
| 十二、 评估程序.....             | 16 |
| (一) 评估工作的起止时间.....        | 16 |
| (二) 已执行的主要评估程序.....       | 16 |
| 十三、 评估结论.....             | 17 |
| 十四、 特别事项说明.....           | 17 |
| 十五、 评估报告使用限制说明.....       | 22 |
| (一) 评估报告使用说明.....         | 22 |
| (二) 限制说明.....             | 23 |



|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| (三) 评估报告有效期.....                  | 23 |
| 十六、 评估报告提出日期.....                 | 23 |
| 附件一    关于本次评估行为的依据.....           | 25 |
| 附件二    被评估企业评估基准日的资产负债表.....      | 26 |
| 附件三    委托方与被评估企业营业执照复印件.....      | 27 |
| 附件四    产权证明文件.....                | 28 |
| 附件五    委托方、被评估企业的承诺函.....         | 29 |
| 附件六    资产评估机构资格证书复印件.....         | 30 |
| 附件七    评估机构营业执照复印件.....           | 31 |
| 附件八    参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件..... | 32 |



## 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 贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的深圳市特皓股份有限公司的股东全部权益价值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、评估报告的分析和结论是在恪守独立、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、委托方及被评估企业提供给评估机构及评估人员的各项依据、财务会计数据、生产经营活动资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估企业对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估企业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企业负责，本公司不承担相关的法律责任；



关于「特皓股份」股东全部权益价值资产评估报告的声明

10、被评估企业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



二〇〇九年一月二十二

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  
关于深圳市特皓股份有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要

德正信综评报字[2008]第 046 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综评报字[2008]第 046 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「振业集团」）之托，本公司对深圳市特皓股份有限公司（以下简称「特皓股份」）于 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「振业集团」拟转让其所持有的「特皓股份」股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与「振业集团」订立的《资产评估协议书》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「振业集团」/「特皓股份」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「振业集团」/「特皓股份」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：「特皓股份」的股东全部权益价值。其对应的评估范围为「特皓股份」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/负债业经深圳南方民和会计师事务所审计并出具了深南专审报字（2008）第 ZA191 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、长期投资和其他长期资产。

本次估值的价值类型为市场价值。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。

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（又称资产基础途经的资产加和法）对「特皓股份」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「特皓股份」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，采用成本法评估的「特皓股份」于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为：48,290.34 万元人民币，大写人民币肆亿捌仟贰佰玖拾万零叁仟肆佰元整。



关于「特皓股份」股东全部权益价值资产评估报告书摘要

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。

（以下无正文）

深圳市德正信资产评估有限公司



中国 深圳

二〇〇九年一月二十二日

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

德正信综评报字[2008]第 046 号

深圳市德正信资产评估有限公司  
关于深圳市特皓股份有限公司  
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 贵公司之托，本公司对 深圳市特皓股份有限公司（以下简称「特皓股份」）于 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为 贵公司拟转让所持有的「特皓股份」股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与贵公司订立的《资产评估协议书》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 贵公司/「特皓股份」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 贵公司/「特皓股份」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「特皓股份」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「特皓股份」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「振业集团」）

英文名称：SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO., LTD

注册地址：广东省深圳市宝安南路振业大厦 27~32 层



## 关于「特皓股份」股东全部权益价值资产评估报告书

法定代表人：李永明

注册资本：25,359.1631 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；各类工业及民用建设项目的建设施工及装饰装修工程。

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：440303618831041； 执照号：深司字 N23093 号。

## 二、其他评估报告使用者

据「振业集团」介绍，评估报告的其他使用者包括有关国有资产管理部门。

## 三、被评估企业的基本情况与财务状况

### 1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：深圳市特皓股份有限公司（以下简称「特皓股份」）

注册地址：深圳市罗湖区红岗路 1003 号红岗大厦首层

注册号：440301103248339

法定代表人：张发文

注册资本：7190.0622 万元人民币

企业类型：非上市股份有限公司

经营期限：25 年（自 1995 年 12 月 18 日至 2015 年 12 月 18 日）

经营范围：经营国内商业、物质供销业（不含专营、专控、专卖项目）；兴办各类实业（具体项目另行申报）。



「特皓股份」前身为深圳市第一建筑工程公司，1984 年，由原中国人民解放军基建工程兵集体转业组建为国有企业。1995 年进行股份制改制更名为深圳市特皓股份有限公司（深圳市第一建筑工程公司改为深圳市第一建筑工程有限公司，为其下属控股子公司）。2005 年「特皓股份」进行员工持股形式的企业改制，将原由「振业集团」持有的 54.42%的股权及由深圳市特皓股份有限公司工会所持有的 19.97%的股权转让给公司员工持股，并以信托的方式委托华宝信托投资有限责任公司代持。2007 年 5 月，深圳市金众（集团）股份有限公司将其所持有「特皓股份」5.96%的股权转让给自然人张发文。2008 年 3 月，深圳市振业大厦投资发展有限公司将其所持有企业 1%的股权转让给「振业集团」。2008 年 3 月，公司以增资扩股的形式吸收新股东深圳市特皓投资发展有限公司。

截至评估基准日，「特皓股份」的投资方出资及占股比例如下：

|   | 投资方名称           | 出资额          | 占股比例     |
|---|-----------------|--------------|----------|
| 1 | 深圳市长城投资控股股份有限公司 | 309.465 万元   | 4.3041%  |
| 2 | 深圳市特皓投资发展有限公司   | 532.5972 万元  | 7.4074%  |
| 3 | 深圳市振业(集团)股份有限公司 | 998.6198 万元  | 13.8888% |
| 4 | 张发文             | 396.75 万元    | 5.518%   |
| 5 | 华宝信托投资有限责任公司    | 4952.6302 万元 | 68.8816% |

截至评估基准日，「特皓股份」的长期投资单位共 9 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<br>(万元) | 「特皓股份」<br>持股(%) | 「一建公司」<br>持股(%) |
|----|-----------------|--------|--------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 深圳市第一建筑工程有限公司   | 「一建公司」 | 8268         | 95.00%          | -               |
| 2  | 深圳市天居置业有限公司     | 「天居置业」 | 17434.3427   | 30.30%          | 69.70%          |
| 3  | 深圳市同大机电设备安装有限公司 | 「同大机电」 | 2100         | 95.00%          | 5.00%           |
| 4  | 深圳市特皓建设基础工程有限公司 | 「特皓基础」 | 5388         | 90.00%          | 10.00%          |
| 5  | 深圳市特皓鹏腾硅导电有限公司  | 「特皓鹏腾」 | 100          | 95.00%          | 5.00%           |
| 6  | 深圳市特皓物业管理有限公司   | 「特皓物业」 | 50           | 95.00%          | 5.00%           |
| 7  | 深圳市特皓工程检测有限公司   | 「特皓检测」 | 100          | 95.00%          |                 |
| 8  | 深圳市第一建筑劳动服务有限公司 | 「劳务公司」 | 1000         | 99.50%          | 0.50%           |
| 9  | 深圳市必安建筑器材有限公司   | 「必安建材」 | 2156         | 23.00%          |                 |

注：「特皓股份」的自然人股东张发文同时持有「一建公司」5%的股份，「一建公司」与「特皓股份」合共持有上表中第 2、3、4、5、6、8 项长期投资单位 100%的股份；「同大机电」持有「特皓检测」5%的股份，也就是说，「同大机电」与「特皓股份」合共持有上表中第 7 项长期投资单位 100%的股份。



2、企业构架和经营模式

「特皓股份」前身为深圳市第一建筑工程公司，1995 年进行股份制改制后成立深圳市特皓股份有限公司，深圳市第一建筑工程公司改为深圳市第一建筑工程有限公司，成为其下属控股子公司。目前「特皓股份」主要的经营业务为建筑施工和房地产开发，建筑施工项目仍由其控股子公司「一建公司」实施，房地产开发项目主要由其控股子公司「天居置业」实施，而「特皓股份」作为一个管理公司，并没有实质性的经营业务，甚至其管理人员也是「一建公司」兼职的，故此，「特皓股份」除了长期股权投资资产，以及尚未开发的土地使用权以外，没有其他经营性资产。

3、企业历史财务资料

「特皓股份」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 | 2006 年 12 月 | 2005 年 12 月 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 流动资产      | 69,278.29   | 47,589.52   | 46,945.43   |
| 长期投资      | 5,753.81    | 1,545.32    | 2,010.32    |
| 固定资产      | 10,402.49   | 11,710.87   | 23,259.87   |
| 无形资产及其它资产 | 1,556.04    | 1,582.80    | 2,379.16    |
| 资产合计      | 86,990.63   | 62,428.51   | 74,594.78   |
| 流动负债      | 63,646.90   | 44,213.69   | 48,711.08   |
| 长期负债      | 73.29       | 127.66      | 9,864.58    |
| 负债合计      | 63,720.19   | 44,341.35   | 58,575.66   |
| 少数股东权益    | 1,006.53    | 758.22      | 736.93      |
| 股本(股)     | 6,657.47    | 6,657.47    | 6,657.47    |
| 股东权益合计    | 22,263.91   | 17,328.94   | 15,282.19   |

「特皓股份」的主要经营业务为建筑施工、房地产开发。



「特皓股份」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  | 45,726.74 | 63,597.35 | 68,502.70 |
| 主营业务成本  | 34,153.93 | 57,322.80 | 60,803.65 |
| 营业税金及附加 | 1687.38   | 2170.66   | 2,232.71  |
| 主营业务利润  | 9,885.43  | 4,103.89  | 5,466.34  |
| 其它业务利润  | 1,123.24  | 1,076.79  |           |
| 营业费用    | 439.18    | 54.48     |           |
| 管理费用    | 5,821.54  | 3,469.23  |           |
| 财务费用    | 56.23     | 246.10    |           |
| 营业利润    | 4,691.72  | 1,410.87  | 2,375.34  |
| 投资收益    | 1,934.08  | 194.45    |           |
| 营业外收入   | 241.40    | 362.40    |           |
| 营业外支出   | -422.12   | 516.01    |           |
| 利润总额    | 7,289.32  | 1,451.71  | 1,154.20  |
| 应交所得税   | 1,073.76  | 257.03    |           |
| 少数股东利润  | 307.87    | 21.26     |           |
| 未确认投资损失 | 68.34     | -4.65     |           |
| 净利润     | 5,976.03  | 1,168.77  | 1,689.40  |

近年主要财务指标（合并）如下：

| 会 计 年 度    |         | 2007 年 | 2006 年 | 2005 年 |
|------------|---------|--------|--------|--------|
| 偿债能力<br>指标 | 资产负债率   | 73.25% | 71.03% | 78.53% |
|            | 流动比率    | 1.09   | 1.08   | 0.96   |
|            | 速动比率    | 0.73   | 0.77   | 0.91   |
| 营运能力<br>指标 | 应收账款周转率 | 2.11   | 2.18   | 0.93   |
|            | 存货周转率   | 2.53   | 7.81   | 2.97   |
| 盈利能力<br>指标 | 销售利润率   | 13.07% | 1.84%  | 2.47%  |
|            | 净资产利润率  | 26.84% | 6.74%  | 11.05% |

#### 四、评估目的

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



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「振业集团」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：「特皓股份」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「特皓股份」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/负债业经深圳南方民和会计师事务所审计并出具了深南专审报字（2008）第 ZA191 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、长期投资、其他长期资产。如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项 目      | 账面价值      | 审计后账面值    |
|----------|-----------|-----------|
| 流动资产     | 752.13    | 752.13    |
| 长期股权投资   | 21,715.18 | 21,715.18 |
| 无形资产     | 1,556.04  | 1,556.04  |
| 其中：土地使用权 | 1,556.04  | 1,556.04  |
| 资产总计     | 24,049.18 | 24,049.18 |
| 流动负债     | 10,680.71 | 10,680.71 |
| 非流动负债    | -         |           |
| 负债总计     | 10,680.71 | 10,680.71 |
| 净 资 产    | 13,368.47 | 13,368.47 |

「特皓股份」的主要资产包括长期股权投资及土地使用权。其中：长期投资中对「特皓股份」股东全部权益价值存在重大影响的投资单位包括「一建公司」、「天居置业」、「同大机电」以及「特皓基础」。

## 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「振业集团」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、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「特皓股份」及有关长期投资单位所有经营活动均能依照国家有关法律、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) 被评估企业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如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、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此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，评估委托方和被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业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)主要法律法规

- 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。



## (二)经济行为文件

- 1、「振业集团」关于本次经济行为的批准文件。
- 2、「振业集团」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

## (三)产权证明文件

- 1、「振业集团」/「特皓股份」提供的相关声明及承诺。
- 2、不动产：房地产证或有关租赁合同。
- 3、「特皓股份」及有关长期投资单位提供的主要设备的购置合同及发票等复印件。
- 4、股权：证券公司交易登记记录、工商登记信息查询记录。
- 5、相关批准文件、合同、付款凭证等。

## (四)采用的取价标准

- 1、「特皓股份」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、《2007 年深圳房地产年鉴》。
- 4、《深圳市房地产市场分析》(季刊) 2008 年第 1 期。
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》第二版(1998 年北京科学技术出版社)。
- 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、向有关生产厂商、外商及经营公司咨询的价格资料。
- 9、评估人员现场勘察及收集到的其他有关资料。



### (五)参考资料及其他

- 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、中华人民共和国财政部财企[2004]20号《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》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等7项资产评估准则的通知》。
- 5、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。
- 6、中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》。
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

## 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。

### (一)市场法的适用性分析

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。



(二)收益法的适用性分析

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的前提是：企业以前年度收入、成本、费用等财务指标具有相对稳定性、可比性；企业财务人员对企业未来的收入、成本、费用、现金流量等经营数据可以作出相对合理的预期。

「特皓股份」前身为深圳市第一建筑工程公司，1984 年，由原中国人民解放军基建工程兵集体转业组建为国有企业，是深圳市最早的建筑施工企业之一。目前「特皓股份」主要的经营业务为建筑施工和房地产开发，建筑施工项目主要由其控股子公司「一建公司」实施，房地产开发项目主要由其控股子公司「天居置业」实施。

建筑施工行业是竞争极为激烈的行业，与房地产开发行业存在紧密依存关系。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。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。因此，「特皓股份」历年的收入、成本、净利润指标波动很大，详见下表。

「特皓股份」历年主要经营数据如下表（合并）：

| 项目/年度  | 2007 年    | 2006 年    | 2005 年    | 2004 年    | 2003 年    |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入 | 45,726.74 | 63,597.35 | 68,502.70 | 55,821.07 | 53,727.86 |
| 主营业务成本 | 34,153.93 | 57,322.80 | 60,803.65 | 55,967.50 | 51,759.45 |
| 主营业务利润 | 9,885.43  | 4,103.89  | 5,466.34  | -1,947.29 | 200.00    |
| 其它业务利润 | 1,123.24  | 1,076.79  | 2,044.73  | 621.56    | 463.49    |
| 营业费用   | 439.18    | 54.48     | 13.84     | 18.75     | 18.41     |
| 管理费用   | 5,821.54  | 3,469.23  | 4,188.12  | 2,183.20  | 2,984.00  |
| 利润总额   | 7,289.32  | 1,451.71  | 1,154.20  | -592.04   | -945.94   |
| 应交所得税  | 1,073.76  | 257.03    | 10.83     | 16.72     | 19.97     |
| 净利润    | 5,976.03  | 1,168.77  | 1,689.40  | -466.45   | -1,016.19 |

注：2007 年度主要建筑施工项目是中标「振业集团」开发的“振业城”项目。



「特皓股份」近年主要财务指标如下表（合并）：

| 会 计 年 度        |         | 2007 年 | 2006 年 | 2005 年 |
|----------------|---------|--------|--------|--------|
| 偿 债 能 力<br>指 标 | 资产负债率   | 73.25% | 71.03% | 78.53% |
|                | 流动比率    | 1.09   | 1.08   | 0.96   |
|                | 速动比率    | 0.73   | 0.77   | 0.91   |
| 营 运 能 力<br>指 标 | 应收账款周转率 | 2.11   | 2.18   | 0.93   |
|                | 存货周转率   | 2.53   | 7.81   | 2.97   |
| 盈 利 能 力<br>指 标 | 销售利润率   | 13.07% | 1.84%  | 2.47%  |
|                | 净资产利润率  | 26.84% | 6.74%  | 11.05% |

根据以上数据资料，本公司认为「特皓股份」以前年度收入、成本、费用等财务指标不具备稳定性和可比性，企业财务人员对其未来收入、成本、费用、现金流量等经营数据难以作出相对合理的预期，故「特皓股份」不具备采用收益法估值的前提条件。

通过上述对「特皓股份」资产类型及经营方式的分析，本公司认为本次评估不宜采用收益法估值。

### (三)成本法的适用性分析

即本报告所称的资产基础途径的资产加和法，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。

成本法评估主要以评估基准日被评估企业及各有关投资单位经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业及各有关投资单位股东权益之市场价值。既未考虑被评估企业及各有关投资单位可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法完全反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债，也未考虑被评估企业及各有关投资单位未来的盈利能力对相应股东权益之价值的任何有利或不利之影响。

### (四)评估方法的选择

根据我们所能收集到的有关资料，结合被「特皓股份」的实际情况，本公司认为本次评估宜采用成本法（又称资产基础途经的资产加和法）对评估对象进行评估，即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。

在成本法评估中对具体各类资产所采用的评估方法如下：



### 1、流动资产

其他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。

### 2、长期股权投资

对于控股的长期股权投资，采用成本法对被投资企业的股东全部权益进行评估，然后以被投资企业的股东全部权益乘以投资企业的股权比例计算该项长期投资评估值。采用该评估方法的有：「一建公司」、「天居置业」、「同大机电」、「特皓基础」、「特皓鹏腾」、「特皓物业」、「特皓检测」和「劳务公司」。

对于非控股并已停业的长期股权投资，以被投资企业账面净资产值，乘以投资企业的股权比例计算该项长期投资评估值。采用该方法的长期投资为「必安建材」、「深圳鹏腾」（三级）；

对于具备采用收益法估值条件的长期股权投资，按收益法计算长期投资评估值，采用该方法的长期投资为「弘深公司」（三级）。

### 3、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人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 7 月 31 日。

### (二)已执行的主要评估程序

1、自 2008 年 7 月 11 日至 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，拟定评估方案并制订评估工作计划。

2、自 2008 年 7 月 11 日至 2008 年 7 月 31 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 7 月 31 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「特皓股份」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，采用成本法评估的「特皓股份」于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为：48,290.34 万元人民币，大写人民币肆亿捌仟贰佰玖拾万零叁仟肆佰元整。其评估结果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项 目      | 账面价值      | 审计后<br>账面值 | 评估调整后<br>账面值 | 评估价值      | 增值额       | 增值率<br>% |
|----------|-----------|------------|--------------|-----------|-----------|----------|
| 流动资产     | 752.13    | 752.13     | 752.13       | 822.81    | 70.68     | 9.40     |
| 长期股权投资   | 21,715.18 | 21,715.18  | 21,715.18    | 56,285.43 | 34,570.25 | 159.20   |
| 固定资产     | -         | -          | -            | -         | -         | -        |
| 其中：建 筑 物 | -         | -          | -            | -         | -         | -        |
| 设 备      | -         | -          | -            | -         | -         | -        |
| 无形资产     | 1,556.04  | 1,556.04   | 1,556.04     | 1,836.98  | 280.94    | 18.05    |
| 其中：土地使用权 | 1,556.04  | 1,556.04   | 1,556.04     | 1,836.98  | 280.94    | 18.05    |
| 其他无形资产   | -         | -          | -            | -         | -         | -        |
| 其它资产     | -         | -          | -            | -         | -         | -        |
| 资产总计     | 24,049.18 | 24,049.18  | 24,049.18    | 58,971.05 | 34,921.87 | 145.21   |
| 流动负债     | 10,680.71 | 10,680.71  | 10,680.71    | 10,680.71 | -         | -        |
| 非流动负债    | -         | -          | -            | -         | -         | -        |
| 负债总计     | 10,680.71 | 10,680.71  | 10,680.71    | 10,680.71 | -         | -        |
| 净 资 产    | 13,368.47 | 13,368.47  | 13,368.47    | 48,290.34 | 34,921.87 | 261.23   |

### 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。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。



### 1、关于房地产类资产

1)「特皓股份」申报评估的福田区梅林路梅苑阁用地,土地权证编号深房地字第 3000351442 号。该宗地于 1996 年即签订土地使用权出让合同,但因该宗地紧邻深圳市伊斯兰教协会清真寺用地,「特皓股份」在前期开发建设过程中与穆斯林群众发生矛盾,造成该项目一直无法动工建设。有鉴于此,「特皓股份」与原市规划局、深圳市国资委、深圳市国土局多次磋商置换土地事宜,但截至评估报告出具日,相关部门仍未能明确置换土地与否。本次评估对该宗地采用基准地价系数修正法进行评估,未考虑土地利用限制条件对评估值的影响。

2)「特皓股份」之子公司深圳市第一建筑工程有限公司(以下简称「一建公司」)申报评估的房地产中,福田区梅林片区林园东路变电站房,罗湖区泥岗西路北侧一建职工生活区内两栋单身楼、架空层改建的菜市场以及南山区南光路西侧民政公寓 13 套住宅均未办理深圳市《房地产证》。

罗湖区泥岗西路北侧一建职工生活区内两栋单身楼、架空层改建的菜市场,均为「一建公司」自建房屋建筑物,未予报建。根据被评估企业相关人员的介绍,有关方面已向「一建公司」提出清退菜市场经营户,恢复楼宇架空层功能的整改要求。本公司注意到,该等房产所占用的土地利用了「一建公司」住宅区已房改职工住宅楼之间的规划间距。本次评估对上述房产按成本法估值,且房产评估值中不包括其所占用的土地使用权价值,同时未考虑可能存在的规划限制、整改要求对资产价值产生的任何影响。

南山区南光路西侧民政公寓 13 套住宅,其所占用的土地使用权来源为行政划拨。本次评估采用市场法对物业的市场价值进行估值,然后扣除预计的应补地价得到该等物业的评估值。本公司提请报告使用者注意,实际应补地价数额应以深圳市国土资源和房产管理局的核定数为准。另外,按照深圳市国土资源和房产管理局有关补交地价的规定,补交地价事宜需由土地使用权人(南山民政局)申报,我们无法判断南山民政局对「一建公司」的补地价事宜是否会予以配合,故无法确定该项房地产最终是否能够办理深圳市房地产证。



3)「特皓股份」之子公司深圳市同大机电设备安装有限公司(以下简称「同大机电」)申报评估的南天大厦4号楼815号房,根据「同大机电」提供的《商品房买卖合同》、《住宅转让(买卖)合同》及专项说明:该房地产原由中国欧美深圳进出口公司于1993年向深圳市城市建设开发公司购得,后转让给「同大机电」,中国欧美深圳进出口公司购得该房地产后没有办理产权证,转让给「同大机电」后亦未办理产权登记及过户手续。「同大机电」已向本公司承诺该房地产权归其所有且不存在争议。本次评估按「同大机电」拥有该物业完全产权进行估值。

4)「特皓股份」之子公司深圳市金龙新型建材装饰有限公司(以下简称「金龙建材」)申报评估的林园东路2号厂房一层A单位、惠阳市淡水镇又一村第五期14A地下及三楼,根据「金龙建材」1995年11月18日《董事会决议(一)》记载:该三项房产分配给深圳市第一建筑工程有限公司(「一建公司」)并办理相应过户手续。根据深圳市国土局《关于深圳市特皓股份有限公司改制土地资产处置方案的批复》(深国房[2004]297号),林园东路2号厂房一层A单位的权利人为「一建公司」。目前,林园东路2号厂房一层A单位的证载权利人为「一建公司」,惠州两套住宅的证载权利人为「金龙建材」。本次评估按企业账面记录,将上述三项物业列入「金龙建材」的资产进行评估,但我们无法确定上述资产将来是否会存在产权纠纷,以及是否存在未记录的债权债务。

5)「特皓股份」之子公司深圳市天居置业有限公司(以下简称「天居置业」),于2007年6月25日与兰州市安宁区人民政府签署了《兰州市安宁区孔家崖、刘家堡街道城中村改造(框架)合作协议》,以及《兰州市安宁区孔家崖、刘家堡街道城中村改造执行第一期协议》,确认以「天居置业」在兰州设立的全资子公司兰州天居房地产开发有限公司(以下简称「兰州天居」)为主体,参与兰州市安宁区孔家崖、刘家堡街道城中村改造项目,合作方式为,「兰州天居」在区政府划定的农民重建安置点,按政府的要求分期、分批投资建设安置小区,并落实城中村改造范围内失地农民的社会保障费用,区政府根据「兰州天居」投资量,在安宁区城中村改造范围内向「兰州天居」提供等价值的土地,由「兰州天居」自行开发建设。「兰州天居」作为重建安置用房工程建设的建设单位,将工程建设项目向施工单位直接发包。该项目规划建设面积为107.8万平方米,总投资35亿元。

根据「兰州天居」出具的专项说明:至2008年7月,「兰州天居」已开工建设刘家堡重建安置小区一期工程,投入约2700万元,孔家崖重建安置小区尚未开始建设。由于目前兰州市对于城中村改造未有明确的政策及相关规定,在土地的获取方式、面积、具体位置、取得单价及获取时间等方面未明确,也未明确投资额确认的方法。



因无法确定「兰州天居」在未来所能取得的土地使用权的面积、位置、规划条件、取得成本等重要事项，本次评估未考虑「兰州天居」将来可能取得的土地使用权的价值对有关评估结果的影响。

## 2、关于长期投资

1) 根据深圳市金龙新型建材装饰有限公司（以下简称「金龙建材」）在深圳市工商局注册登记的有关资料，评估基准日「一建公司」持有该公司 95% 的股份，「特皓股份」持有该公司 3% 的股份。根据「一建公司」和「特皓股份」共同出具的声明，「特皓股份」只是「金龙建材」的名义股东，「一建公司」实际占股比例为 98%。本次评估按 98% 的股权确定「一建公司」该项长期投资的评估值。

2) 根据深圳市特皓建设基础工程有限公司（以下简称「特皓基础」）在深圳市工商局注册登记的有关资料，评估基准日「特皓股份」和「一建公司」分别持有该公司 42.1046% 和 57.8953% 的股份。根据「特皓股份」与「一建公司」双方出具的专项说明，「特皓股份」实际持有「特皓基础」90% 的股份，「一建公司」实际持有「特皓基础」10% 的股份，评估时按上述股权比例计算「特皓股份」与「一建公司」长期投资的评估值。

3) 根据深圳弘深精细化工有限公司（以下简称「弘深公司」）在深圳市工商局注册登记的有关资料，评估基准日「弘深公司」的股东占股比例为：澳门郑国城建筑商 30%，「一建公司」70%。根据股东双方向我们提供的有关情况说明，双方股权比例已变更，但尚未办理工商变更登记，实际股权比例为澳门郑国城建筑商 49%，「一建公司」51%。另根据「一建公司」和「特皓股份」共同出具的声明，「特皓股份」是「弘深公司」的实际股东，「一建公司」并没有实际投入资金，只是名义上的股东。本次评估按 51% 的股权确定「特皓股份」该项长期投资的评估值。

4) 根据「一建公司」提供的情况说明，其控股子公司深圳鹏腾硅导电橡胶有限公司（以下简称「深圳鹏腾」）于 2006 年 10 月 28 日经营期满未续期，现已停止经营，实物资产已处理，账面只有应收应付款项。由于「深圳鹏腾」另一股东香港鹏新公司已于 1999 年 2 月 26 日予以解散，故一直无法办理「深圳鹏腾」的清算注销手续。

本次评估按「深圳鹏腾」于 2008 年 5 月 31 日资产负债表账面净资产值 1,483,418.05 元，乘以「一建公司」的持股比例 70%，计算该项长期投资评估值。



3、关于流动资产及负债

1)「特皓股份」及其各子公司对账面应收款项计提了坏账准备合计约 877 万元，因未取得已明确发生损失的证据，故本次评估对上述应收款项按审计后的账面值确定评估值，相应坏账准备评估值为零，由坏账准备导致的递延所得税资产亦评估为零。但该等事项存在一定的不确定性。

2)「特皓股份」之子公司「一建公司」，2008 年度自营施工的工程主要是振业二三期、振业四五期、振业荷园。由于 2008 年度构成工程施工成本的钢筋、混凝土、砂石、人工等单价都大幅上涨，造成工程成本增加，从而形成预计工程亏损。本次经济行为的审计机构对「一建公司」上述三项工程施工项目进行审核后，确认预计工程损失共计 1200 万元（计入预计负债）。因上述工程损失为预计数额，而目前建筑材料市场价格波动很大，工程尚未完工，该等工程施工项目最终损失的金额存在不确定性，本次评估对上述预计负债评估为零。考虑到上述三项工程的建设方均为本次评估的委托方「振业集团」，本公司特提请委托方及其他报告使用者关注，上述工程项目的进展情况、工程款结算情况等对评估结果的影响。

4、抵押担保事项

根据被评估企业提供的有关资料，截至评估基准日，「特皓股份」对外担保情况如下表：

| 被担保人            | 担保金额（万元） | 担保责任 | 保证权人     | 担保起止日期                |
|-----------------|----------|------|----------|-----------------------|
| 深圳市振业（集团）股份有限公司 | 20,000   | 连带责任 | 招行福田支行   | 2008.4.10-2010.4.10   |
| 深圳市第一建筑工程有限公司   | 6,500    | 连带责任 | 建行罗湖支行   | 2007.6.14-2008.6.13   |
| 深圳市第一建筑工程有限公司   | 35,000   | 连带责任 | 建行罗湖支行   | 2008.1.31-2009.1.30   |
| 深圳市第一建筑工程有限公司   | 11,000   | 连带责任 | 浦发银行     | 2008.4.21-2009.4.21   |
| 深圳市第一建筑工程有限公司   | 20,000   | 连带责任 | 光大银行国通支行 | 2007.7.26-2008.7.26   |
| 深圳市天居置业有限公司     | 14,600   | 连带责任 | 招行中电支行   | 2007.12.31-2009.12.31 |
| 合计              | 107,100  |      |          |                       |

根据「特皓股份」之子公司「一建公司」申报，截至评估基准日，「一建公司」对外担保情况如下表：

| 被担保人            | 担保金额（万元）     | 担保责任 | 保证权人         | 担保起止日期                |
|-----------------|--------------|------|--------------|-----------------------|
| 深圳市天居置业有限公司     | 流动资金贷款 7,300 | 连带责任 | 招行中电支行       | 2007.12.31-2019.12.31 |
| 深圳市金众（集团）股份有限公司 | 流动资金贷款 2,000 | 连带责任 | 光大银行<br>国通支行 | 2007.10.22-2008.10.22 |
| 深圳市同大机电安装设备有限公司 | 保函额度 2,000   | 连带责任 | 建行罗湖支行       | 2008.1.31-2009.1.30   |
| 深圳市特浩基础工程有限公司   | 保函额度 10,000  | 连带责任 | 建行罗湖支行       | 2008.1.31-2009.1.31   |
| 合计              | 21,300       |      |              |                       |



截至评估基准日,「一建公司」抵押贷款情况:「一建公司」以万象新园(D)商业裙楼商场1~4层为抵押物,向中国建设银行股份有限公司深圳市分行取得用于流动资金周转的贷款,贷款本金为6500万元,抵押起止日期为2007年9月7日至2008年9月17日。

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、评估报告使用限制说明

### (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)限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、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。

## (三)评估报告有效期

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。

## 十六、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7月31日，本次评估报告提交日期为2009年1月22日。

附件：

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、被评估企业评估基准日资产负债表。

附件三、委托方与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、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。



关于「特皓股份」股东全部权益价值资产评估报告书

（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）

深圳市德正信资产评估有限公司

中国 深圳

二〇〇九年一月二十二日

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:

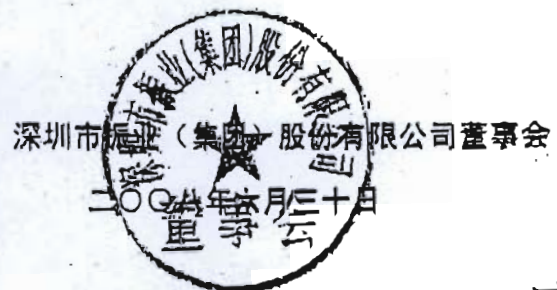
为了集中资源,突出主业经营,本公司决定以公开挂牌方式转让所持深圳市特皓股份有限公司(以下简称“特皓公司”)和深圳市建业(集团)股份有限公司(以下简称“建业公司”)的股权。目前,本公司持有特皓公司9,986,198股,持股比例为13.89%,初始投资成本2,507.20万元;本公司持有建业公司13,778,573股,持股比例为15%,初始投资成本2,670.30万元。本次股权转让的资产评估基准日定为2008年5月31日。本次股权转让收益将用作本公司土地储备和房地产开发资金。本次股权转让应履行的工作程序如下:

- 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。



(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 被评估企业评估基准日的资产负债表

附表1

# 资产负债清查表(母公司)

2008年5月31日

编制单位: 深圳市特皓股份有限公司

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                   |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| <b>流动资产:</b>   |                       |             |                       | <b>流动负债:</b>       |                       |                |                       |
| 货币资金           | -                     | -           | -                     | 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           | -                     | -           | -                     | 预收款项               | -                     | -              | -                     |
| 应收股利           | -                     | -           | -                     | 应付职工薪酬             | -                     | -              | -                     |
| 其他应收款          | 7,521,264.91          | -           | 7,521,264.91          | 应交税费               | -                     | -              | -                     |
| 存货             | -                     | -           | -                     | 应付利息               | -                     | -              | -                     |
| 一年内到期的非流动资产    | -                     | -           | -                     | 应付股利               | 11,062,201.86         | -              | 11,062,201.86         |
| 其他流动资产         | -                     | -           | -                     | 其他应付款              | 95,744,851.35         | -              | 95,744,851.35         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>7,521,264.91</b>   | <b>-</b>    | <b>7,521,264.91</b>   | <b>一年内到期的非流动负债</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>       | <b>-</b>              |
|                |                       |             |                       | <b>其他流动负债</b>      | <b>-</b>              | <b>-</b>       | <b>-</b>              |
|                |                       |             |                       | <b>流动负债合计</b>      | <b>106,807,053.21</b> | <b>-</b>       | <b>106,807,053.21</b> |
|                |                       |             |                       | <b>非流动负债:</b>      |                       |                |                       |
| <b>非流动资产:</b>  |                       |             |                       | 长期借款               | -                     | -              | -                     |
| 可供出售金融资产       | -                     | -           | -                     | 应付债券               | -                     | -              | -                     |
| 持有至到期投资        | -                     | -           | -                     | 长期应付款              | -                     | -              | -                     |
| 长期应收款          | -                     | -           | -                     | 专项应付款              | -                     | -              | -                     |
| 长期股权投资         | 217,151,801.00        | -           | 217,151,801.00        | 预计负债               | -                     | -              | -                     |
| 投资性房地产         | -                     | -           | -                     | 递延所得税负债            | -                     | -              | -                     |
| 固定资产           | -                     | -           | -                     | 其他非流动负债            | -                     | -              | -                     |
| 在建工程           | 258,270.00            | -           | 258,270.00            | <b>非流动负债合计</b>     | <b>-</b>              | <b>-</b>       | <b>-</b>              |
| 工程物资           | -                     | -           | -                     | <b>负债合计</b>        | <b>106,807,053.21</b> | <b>-</b>       | <b>106,807,053.21</b> |
| 固定资产清理         | -                     | -           | -                     | <b>所有者权益:</b>      |                       |                |                       |
| 生产性生物资产        | -                     | -           | -                     | 实收资本               | 71,900,622.00         | -              | 71,900,622.00         |
| 无形资产           | 15,560,437.08         | -           | 15,560,437.08         | 资本公积               | 62,768,288.96         | 4,755,091.56   | 67,523,380.52         |
| 开发支出           | -                     | -           | -                     | 减: 库存股             | -                     | -              | -                     |
| 商誉             | -                     | -           | -                     | 盈余公积               | 16,327,220.87         | -              | 16,327,220.87         |
| 长期待摊费用         | -                     | -           | -                     | 未分配利润              | -17,311,412.05        | (4,755,091.56) | -22,066,503.61        |
| 递延所得税资产        | -                     | -           | -                     | 外币报表折算差额           | -                     | -              | -                     |
| 其他非流动资产        | -                     | -           | -                     | 归属于母公司所有者权益合计      | 133,684,719.78        | 0.00           | 133,684,719.78        |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>232,970,508.08</b> | <b>0.00</b> | <b>232,970,508.08</b> | 少数股东权益             | -                     | -              | -                     |
|                |                       |             |                       | <b>所有者权益合计</b>     | <b>133,684,719.78</b> | <b>0.00</b>    | <b>133,684,719.78</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>240,491,772.99</b> | <b>0.00</b> | <b>240,491,772.99</b> | <b>负债和所有者权益总计</b>  | <b>240,491,772.99</b> | <b>0.00</b>    | <b>240,491,772.99</b> |

附表1

# 资产负债清查表（合并）

2008年5月31日

编制单位：深圳市特皓股份有限公司

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        | 306,745,897.01 | -85,270,455.98  | 221,475,441.03 | 短期借款          | 138,000,000.00 | -73,000,000.00  | 65,000,000.00  |
| 交易性金融资产     | -              | 4,865,030.00    | 4,865,030.00   | 交易性金融负债       | -              | -               | -              |
| 应收票据        | -              | -               | -              | 应付票据          | -              | -               | -              |
| 应收账款        | 114,151,014.52 | 5,160,370.67    | 119,311,385.19 | 应付账款          | 127,020,347.60 | -63,409,480.01  | 63,610,867.59  |
| 预付款项        | 9,838,195.78   | 9,296,000.00    | 19,134,195.78  | 预收款项          | 323,706,798.01 | -100,063,570.98 | 223,643,227.03 |
| 应收股利        | -              | -               | -              | 应付职工薪酬        | 17,070,961.45  | -3,407,647.85   | 13,663,313.60  |
| 其他应收款       | 106,909,463.17 | -21,885,302.99  | 85,024,160.18  | 应交税费          | 18,058,442.34  | 8,058,935.34    | 26,117,377.68  |
| 存货          | 239,687,257.92 | -66,831,457.26  | 172,855,800.66 | 应付利息          | -              | -               | -              |
| 一年内到期的非流动资产 | -              | -               | -              | 应付股利          | 11,062,201.86  | -               | 11,062,201.86  |
| 其他流动资产      | -              | -               | -              | 其他应付款         | -55,902,478.47 | 120,664,500.16  | 64,762,021.69  |
| 流动资产合计      | 777,331,828.40 | -154,665,815.56 | 622,666,012.84 | 一年内到期的非流动负债   | -              | -               | -              |
|             |                |                 |                | 其他流动负债        | 115,673,311.41 | -115,673,311.41 | -              |
|             |                |                 |                | 流动负债合计        | 694,689,584.20 | -226,830,574.75 | 467,859,009.45 |
| 非流动资产：      |                |                 |                | 非流动负债：        |                |                 |                |
| 可供出售金融资产    | -              | -               | -              | 长期借款          | -              | 73,000,000.00   | 73,000,000.00  |
| 持有至到期投资     | -              | 90,000,000.00   | 90,000,000.00  | 应付债券          | -              | -               | -              |
| 长期应收款       | -              | -               | -              | 长期应付款         | 732,880.92     | -               | 732,880.92     |
| 长期股权投资      | 4,970,595.56   | 1,065,891.75    | 6,036,487.31   | 专项应付款         | -              | -               | -              |
| 投资性房地产      | 68,114,955.74  | -1,884,102.09   | 66,230,853.65  | 预计负债          | 12,000,000.00  | -               | 12,000,000.00  |
| 固定资产        | 38,231,941.09  | 1,841,467.54    | 40,073,408.63  | 递延所得税负债       | -              | 192,412.80      | 192,412.80     |
| 在建工程        | 258,270.00     | -               | 258,270.00     | 其他非流动负债       | -              | -               | -              |
| 工程物资        | -              | -               | -              | 非流动负债合计       | 12,732,880.92  | 73,192,412.80   | 85,925,293.72  |
| 固定资产清理      | -              | -               | -              | 负债合计          | 707,422,465.12 | -153,638,161.95 | 553,784,303.17 |
| 生产性生物资产     | -              | -               | -              | 所有者权益：        |                |                 |                |
| 无形资产        | 15,560,437.08  | -               | 15,560,437.08  | 实收资本          | 71,900,622.00  | -               | 71,900,622.00  |
| 开发支出        | -              | -               | -              | 资本公积          | 62,768,288.96  | 4,755,091.56    | 67,523,380.52  |
| 商誉          | -              | -               | -              | 减：库存股         | -              | -               | -              |
| 长期待摊费用      | -              | -               | -              | 盈余公积          | 16,327,220.87  | -               | 16,327,220.87  |
| 递延所得税资产     | -6,202.20      | 3,133,622.44    | 3,127,420.24   | 未分配利润         | 33,476,552.74  | 88,374,134.47   | 121,850,687.21 |
| 其他非流动资产     | -              | -               | -              | 外币报表折算差额      | -              | -               | -              |
| 非流动资产合计     | 127,129,997.27 | 94,156,879.64   | 221,286,876.91 | 归属于母公司所有者权益合计 | 184,472,684.57 | 93,129,226.03   | 277,601,910.60 |
|             |                |                 |                | 少数股东权益        | 12,566,675.98  | -               | 12,566,675.98  |
| 资产总计        | 904,461,825.67 | -60,508,935.92  | 843,952,889.75 | 所有者权益合计       | 197,039,360.55 | 93,129,226.03   | 290,168,586.58 |
|             |                |                 |                | 负债和所有者权益总计    | 904,461,825.67 | -60,508,935.92  | 843,952,889.75 |



附件三 委托方与被评估企业营业执照复印件



# 企业法人营业执照

副本数 2  
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

注册资本 50718.3262万元

公司类型 股份有限公司(上市)

实收资本 50718.3262万元

经营范围 土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

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,不另通知]

2007年度已年检



二〇〇八年五月八日

# 企业法人营业执照

(副本)副本1

注册号 440301103248339

名称 深圳市特皓股份有限公司  
住所 深圳市罗湖区红岗路1003号红岗大厦首层

法定代表人姓名 张发文

注册资本 7190.0622万元

实收资本 7190.0622万元

公司类型 股份有限公司

经营范围 经营国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖项目);兴办各类实业(具体项目另行申报)。

## 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。

2008.7.28

## 年度检验情况

|                                                                                      |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

成立日期 一九九五年十二月十八日

营业期限 自 一九九五年十二月十八日 至 二〇一五年十二月十八日



二〇〇八年四月十四日



附件四 产权证明文件

| 单位名称            | 项目                             | 产权证号                                                  |
|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 深圳市特皓股份有限公司     | 福田区梅林路梅苑阁用地                    | 深房地字第3000351142号                                      |
| 深圳市第一建筑工程有限公司   | 林园东路六层标准厂房(1号)                 | 深房地字第3000380088号                                      |
|                 | 林园东路2号厂房二层                     | 深房地字第3000406513号                                      |
|                 | 林园东路2号厂房三层                     | 深房地字第3000406512号                                      |
|                 | 林园东路2号厂房四层                     | 深房地字第3000406511号                                      |
|                 | 林园东路2号厂房五层                     | 深房地字第3000406509号                                      |
|                 | 林园东路2号厂房六层                     | 深房地字第3000406510号                                      |
|                 | 林园东路3号厂房一层                     | 深房地字第3000406508号                                      |
|                 | 林园东路3号厂房二层                     | 深房地字第3000406507号                                      |
|                 | 林园东路3号厂房三层                     | 深房地字第3000406506号                                      |
|                 | 林园东路3号厂房四层                     | 深房地字第3000406505号                                      |
|                 | 林园东路3号厂房五层                     | 深房地字第3000406504号                                      |
|                 | 林园东路3号厂房六层                     | 深房地字第3000406502号                                      |
|                 | 林园东路四层食堂                       | 深房地字第3000380090号                                      |
|                 | 林园东路七层单身宿舍(1#)                 | 深房地字第3000380087号                                      |
|                 | 生活基地幼儿园29栋                     | 深房地字第2000104989号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第一层(北半部分)                | 深房地字第2000104587号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第二层(北半部分)                | 深房地字第2000104583号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第三层(北半部分)                | 深房地字第2000104582号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第四层(北半部分)                | 深房地字第2000104581号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第五层                      | 深房地字第2000258066号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第六层                      | 深房地字第2000258067号                                      |
|                 | 红岗大厦1栋第七层                      | 深房地字第2000258068号                                      |
|                 | 万象新园(D栋)商业裙楼商场01层              | 深房地字第4000253734号                                      |
|                 | 万象新园(D栋)商业裙楼商场02层              | 深房地字第4000253735号                                      |
|                 | 万象新园(D栋)商业裙楼商场03层              | 深房地字第4000253736号                                      |
|                 | 万象新园(D栋)商业裙楼商场04层              | 深房地字第4000253737号                                      |
| 深圳市金龙新型建材装饰有限公司 | 统建商住楼内栋一层28-30轴                | 深房地字第3000051180号                                      |
|                 | 林园东路2号厂房一层A                    | 深房地字第3000406497号                                      |
|                 | 惠阳市淡水镇又一村第五期14A地下              | 粤房地证字第C0219393号                                       |
|                 | 惠阳市淡水镇又一村第五期14A三楼              | 粤房地证字第C0219394号                                       |
| 深圳市同人机电设备安装有限公司 | 南天大厦第4栋815号房                   | (93)深证房售字第3972号                                       |
|                 | 龙岗南联向前村轻工厂房1栋整栋                | 深房地字第6000176501号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋501号                  | 深房地字第3000025506号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋503号                  | 深房地字第3000025698号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋507号                  | 深房地字第3000025701号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋508号                  | 深房地字第3000025702号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋509号                  | 深房地字第3000025699号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋510号                  | 深房地字第3000025716号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋511号                  | 深房地字第3000025705号                                      |
|                 | 鹏盛村高层公寓1栋512号                  | 深房地字第3000025713号                                      |
| 深圳市天居置业有限公司     | 鹏盛村高层公寓1栋513号                  | 深房地字第3000025709号                                      |
|                 | “水木澜山居”房地产在建项目用地宗地编号为B406-0065 | 深房地字第3000416738号《房地产证》、深地合字(1998)0063号《深圳市土地使用权出让合同书》 |

权利人

深圳市特皓股份有限公司[100%]\*\*\*\*\*

土地

|     |           |      |                    |
|-----|-----------|------|--------------------|
| 宗地号 | B406-0046 | 宗地面积 | 3800m <sup>2</sup> |
|-----|-----------|------|--------------------|

| 土地用途 | 生产生活基地 | 所在区 |
|------|--------|-----|
|------|--------|-----|

|      |     |
|------|-----|
| 土地位置 | 梅林路 |
|------|-----|

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 使用年限 | 70年，从1996年07月08日至2066年07月07日止。 |
|------|--------------------------------|

深房地字第 3000351442 号  
( 正本 )

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2005年07月01日

## 建筑物及其附着物

|       |   |
|-------|---|
| 房地产名称 | 无 |
|-------|---|

|      |   |
|------|---|
| 建筑面积 | 无 |
|------|---|

|        |   |
|--------|---|
| 套内建筑面积 | 无 |
|--------|---|

|    |   |
|----|---|
| 用途 | 无 |
|----|---|

|      |   |
|------|---|
| 竣工日期 | 无 |
|------|---|

登 记 价 | 人民币6774056.80

## 他项权利摘要及附记

登记价未包括已转为国家资本金的80%市政配套设施金，上述80%市政配套设施金为人民币10113731.2元；土地性质：商品房；土地用途：生产、生活基地用地；主体建筑：办公、单身公寓；建筑容积率：不得超过2.7；计入容积率的总建筑面积：不超过10300平方米（其中办公36.5%，公寓63.5%）；建筑层数：10层。

# 权利人

深圳市天居置业有限公司[100%]\*\*\*\*\*

# 土地

|      |                                |      |           |
|------|--------------------------------|------|-----------|
| 宗地号  | B406-0065                      | 宗地面积 | 9215.32m² |
| 土地用途 | 中高层住宅用地                        | 所在区  | 福田区       |
| 土地位置 | 梅林                             |      |           |
| 使用年限 | 70年，从1998年05月30日至2068年05月29日止。 |      |           |

深房地字第 3000416738 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13日

# 建筑物及其附着物

|       |                |        |   |
|-------|----------------|--------|---|
| 房地产名称 | 无              |        |   |
| 建筑面积  | 无              | 套内建筑面积 | 无 |
| 用途    | 无              | 竣工日期   | 无 |
| 登记价   | 人民币66602000.00 |        |   |

# 他项权利摘要及附记

地价：RMB66603266元；土地性质：商品房，发红证；土地用途：商住用地；建筑容积率：不得超过5.2；计入容积率的总建筑面积：不超过47800平方米（其中：商业3400平方米、住宅44400平方米）；建筑层数：高层。

| 权 利 人                                                                                                                            |                                |       |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|------------------------|
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                                                         |                                |       |                        |
| 土                                                                                                                                |                                | 地     |                        |
| 宗 地 号                                                                                                                            | B406-0013                      | 宗地面积  | 11904.64m <sup>2</sup> |
| 土地用途                                                                                                                             | 工业用地                           | 所 在 区 | 福田                     |
| 土地位置                                                                                                                             | 福田区林园东路10号                     |       |                        |
| 使用年限                                                                                                                             | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |       |                        |
| <div style="text-align: center;"> <p>深房地字第 3000406508 号</p> <p>( 正 本 )</p> <p>深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p>登记日期 2006年05月24日</p> </div> |                                |       |                        |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物   |                       |         |                      |
|-------------------|-----------------------|---------|----------------------|
| 房地产名称             | 林园东路3号厂房一层            |         |                      |
| 建筑面积              | 1023.39m <sup>2</sup> | 套内建筑面积  | 871.55m <sup>2</sup> |
| 用 途               | 厂房                    | 竣 工 日 期 | 1994年05月15日          |
| 登 记 价             | 人民币694227.86元         |         |                      |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记 |                       |         |                      |
| 市场商品房。            |                       |         |                      |

|                                                                                         |                                |       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|------------|
| 权 利 人                                                                                   |                                |       |            |
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                |                                |       |            |
| 土 地                                                                                     |                                |       |            |
| 宗 地 号                                                                                   | B406-0013                      | 宗地面积  | 11904.64m² |
| 土地用途                                                                                    | 工业用地                           | 所 在 区 | 福田         |
| 土地位置                                                                                    | 福田区林园东路10号                     |       |            |
| 使用年限                                                                                    | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |       |            |
| <p>深房地字第 3000406507 号</p> <p>( 正 本 )</p> <p>深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p>登记日期 2006年05月24日</p> |                                |       |            |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物   |                       |         |                       |
|-------------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| 房地产名称             | 林园东路3号厂房二层            |         |                       |
| 建筑面积              | 1209.97m <sup>2</sup> | 套内建筑面积  | 1030.44m <sup>2</sup> |
| 用 途               | 厂房                    | 竣 工 日 期 | 1994年05月15日           |
| 登 记 价             | 人民币820796.46元         |         |                       |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记 |                       |         |                       |
| 市场商品房。            |                       |         |                       |

| <b>权    利    人</b>                                                                                                                                                                                    |                                |          |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|------------|
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                                                                                                                              |                                |          |            |
| <b>土</b>                                                                                                                                                                                              |                                | <b>地</b> |            |
| 宗地号                                                                                                                                                                                                   | B406-0013                      | 宗地面积     | 11904.64m' |
| 土地用途                                                                                                                                                                                                  | 工业用地                           | 所在区      | 福田         |
| 土地位置                                                                                                                                                                                                  | 福田区林园东路10号                     |          |            |
| 使用年限                                                                                                                                                                                                  | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |          |            |
|                                                                                                                                                                                                       |                                |          |            |
| <p style="font-size: 1.2em;">深房地字第 3000406506 号</p> <p style="font-size: 1.1em;">（正本）</p><br><p style="font-size: 1.1em;">深圳市房地产登记中心(印章)</p><br><br><p style="font-size: 1.1em;">登记日期 2006年05月24日</p> |                                |          |            |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物   |                       |         |                       |
|-------------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| 房地产名称             | 林园东路3号厂房三层            |         |                       |
| 建筑面积              | 1209.97m <sup>2</sup> | 套内建筑面积  | 1030.44m <sup>2</sup> |
| 用 途               | 厂房                    | 竣 工 日 期 | 1994年05月15日           |
| 登 记 价             | 人民币820796.46元         |         |                       |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记 |                       |         |                       |
| 市场商品房。            |                       |         |                       |

# 权 利 人

深圳市第一建筑工程有限公司[100%]\*\*\*\*\*

# 土 地

|       |                                |       |            |
|-------|--------------------------------|-------|------------|
| 宗 地 号 | B406-0013                      | 宗地面积  | 11904.64m' |
| 土地用途  | 工业用地                           | 所 在 区 | 福田         |
| 土地位置  | 福田区林园东路10号                     |       |            |
| 使用年限  | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |       |            |

深房地字第 3000406505 号  
( 正 本 )

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2006年05月24日

# 建 筑 物 及 其 附 着 物

|       |               |         |             |
|-------|---------------|---------|-------------|
| 房地产名称 | 林园东路3号厂房四层    |         |             |
| 建筑面积  | 1209.97m'     | 套内建筑面积  | 1030.44m'   |
| 用 途   | 厂房            | 竣 工 日 期 | 1994年05月15日 |
| 登 记 价 | 人民币820796.46元 |         |             |

# 他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。

|                                                             |                                |       |                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|------------------------|
| <div style="text-align: center;">权      利      人</div>      |                                |       |                        |
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                    |                                |       |                        |
| <div style="text-align: center;">土                  地</div> |                                |       |                        |
| 宗 地 号                                                       | B406-0013                      | 宗地面积  | 11904.64m <sup>2</sup> |
| 土地用途                                                        | 工业用地                           | 所 在 区 | 福田                     |
| 土地位置                                                        | 福田区林园东路10号                     |       |                        |
| 使用年限                                                        | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |       |                        |
|                                                             |                                |       |                        |
| 深房地字第 3000406504 号<br>（正本）                                  |                                |       |                        |
| 深圳市房地产权登记中心(印章)                                             |                                |       |                        |
| 登记日期 2006年05月24日                                            |                                |       |                        |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物   |               |         |             |
|-------------------|---------------|---------|-------------|
| 房地产名称             | 林园东路3号厂房五层    |         |             |
| 建筑面积              | 1209.97m'     | 套内建筑面积  | 1030.44m'   |
| 用 途               | 厂房            | 竣 工 日 期 | 1994年05月15日 |
| 登 记 价             | 人民币820796.46元 |         |             |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记 |               |         |             |
| 市场商品房。            |               |         |             |

# 权 利 人

深圳市第一建筑工程有限公司[100%]\*\*\*\*\*

## 土 地

|       |                                |       |            |
|-------|--------------------------------|-------|------------|
| 宗 地 号 | B406-0013                      | 宗地面积  | 11904.64m' |
| 土地用途  | 工业用地                           | 所 在 区 | 福田         |
| 土地位置  | 福田区林园东路10号                     |       |            |
| 使用年限  | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |       |            |

深房地字第 3000406502 号  
( 正本 )

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2006年05月24日

# 建 筑 物 及 其 附 着 物

|       |               |         |             |
|-------|---------------|---------|-------------|
| 房地产名称 | 林园东路3号厂房六层    |         |             |
| 建筑面积  | 1209.97m'     | 套内建筑面积  | 1030.44m'   |
| 用 途   | 厂房            | 竣 工 日 期 | 1994年05月15日 |
| 登 记 价 | 人民币820796.46元 |         |             |

## 他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。

| <b>权    利    人</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------|
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                        |
| <b>土</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                | <b>地</b> |                        |
| 宗地号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | B406-0013                      | 宗地面积     | 11904.64m <sup>2</sup> |
| 土地用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 工业用地                           | 所在区      | 福田区                    |
| 土地位置                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 梅林园东路北侧                        |          |                        |
| 使用年限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 50年，从1985年04月06日至2035年04月05日止。 |          |                        |
| <p style="text-align: center; font-size: 1.2em; margin-top: 100px;">深房地字第 3000380090 号</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.1em; margin-top: 10px;">（正本）</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.1em; margin-top: 20px;">深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.0em; margin-top: 20px;">登记日期 2006年02月14日</p> |                                |          |                        |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物          |              |         |             |
|--------------------------|--------------|---------|-------------|
| 房地产名称                    | 四层食堂         |         |             |
| 建筑面积                     | 1411.2m'     | 套内建筑面积  | **m'        |
| 用 途                      | 食堂           | 竣 工 日 期 | 1987年05月01日 |
| 登 记 价                    | 人民币201000.00 |         |             |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记        |              |         |             |
| 市场商品房。(原《房地产证》号: 000441) |              |         |             |

|                                                                                         |                                 |       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|----------------------|
| 权 利 人                                                                                   |                                 |       |                      |
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                |                                 |       |                      |
| 土 地                                                                                     |                                 |       |                      |
| 宗 地 号                                                                                   | H403-0017                       | 宗地面积  | 3019.4m <sup>2</sup> |
| 土地用途                                                                                    | 商业办公住宅                          | 所 在 区 | 罗湖                   |
| 土地位置                                                                                    | 深圳市罗湖区泥岗西路                      |       |                      |
| 使用年限                                                                                    | 70年, 从1992年12月14日至2062年12月13日止。 |       |                      |
| <p>深房地字第 2000258066 号</p> <p>( 正 本 )</p> <p>深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p>登记日期 2005年06月15日</p> |                                 |       |                      |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物                                                                                                      |                      |         |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|------------------|
| 房地产名称                                                                                                                | 红岗大厦1栋第五层            |         |                  |
| 建筑面积                                                                                                                 | 925.03m <sup>2</sup> | 套内建筑面积  | **m <sup>2</sup> |
| 用 途                                                                                                                  | 办公                   | 竣 工 日 期 | 1998年08月26日      |
| 登 记 价                                                                                                                | 人民币1327412.00元       |         |                  |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记                                                                                                    |                      |         |                  |
| <p>市场商品房。根据与深圳市国土资源和房产管理局所签（2005）8040号补充协议，深圳市第一建筑工程有限公司交纳市政配套设施金9,243,545元人民币后此房（证号2000104580）由非商品房性质转为商品房。以下空白</p> |                      |         |                  |

|                                                                                         |                                |       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|----------|
| 权 利 人                                                                                   |                                |       |          |
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                |                                |       |          |
| 土 地                                                                                     |                                |       |          |
| 宗 地 号                                                                                   | T203-0041                      | 宗地面积  | 15810.3㎡ |
| 土地用途                                                                                    | 商住混合用地                         | 所 在 区 | 南山       |
| 土地位置                                                                                    | 南山区桂庙路以北、南光路以西                 |       |          |
| 使用年限                                                                                    | 70年，从1999年10月27日至2069年10月26日止。 |       |          |
| <p>深房地字第 4000253734 号</p> <p>( 正 本 )</p> <p>深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p>登记日期 2006年01月26日</p> |                                |       |          |

|                             |                     |         |             |
|-----------------------------|---------------------|---------|-------------|
| 建 筑 物 及 其 附 着 物             |                     |         |             |
| 房地产名称                       | 万象新园 (D栋) 商业裙楼商场01层 |         |             |
| 建筑面积                        | 1546.39㎡            | 套内建筑面积  | 1355.07㎡    |
| 用 途                         | 商业                  | 竣 工 日 期 | 2002年10月25日 |
| 登 记 价                       | 人民币16314415.00元     |         |             |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记           |                     |         |             |
| 市场商品房。<br>3D06003286{18368} |                     |         |             |

1-15-2006 09:00 FROM:

| 权 利 人                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |       |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|-----------------------|
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%] *****                                                                                                                                                                                                                             |                                 |       |                       |
| 土 地                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |                       |
| 宗 地 号                                                                                                                                                                                                                                                 | T203-0041                       | 宗地面积  | 15810.3m <sup>2</sup> |
| 土地用途                                                                                                                                                                                                                                                  | 商住混合用地                          | 所 在 区 | 南山                    |
| 土地位置                                                                                                                                                                                                                                                  | 南山区桂庙路以北、南光路以西                  |       |                       |
| 使用年限                                                                                                                                                                                                                                                  | 70年, 从1999年10月27日至2069年10月26日止。 |       |                       |
| <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">深房地字第 4000253735 号</p> <p style="font-size: 1.1em; margin: 0;">( 正 本 )</p> <p style="margin: 10px 0;">深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p style="margin: 0;">登记日期 2006年01月26日</p> </div> |                                 |       |                       |

| 建筑物及其附着物  |                       |        |                       |
|-----------|-----------------------|--------|-----------------------|
| 房地产名称     | 万象新园(D栋)商业裙楼商场02层     |        |                       |
| 建筑面积      | 1787.12m <sup>2</sup> | 套内建筑面积 | 1566.01m <sup>2</sup> |
| 用途        | 商业                    | 竣工日期   | 2002年10月25日           |
| 登记价       | 人民币14529286.00元       |        |                       |
| 他项权利摘要及附记 |                       |        |                       |
| 市场商品房。    |                       |        |                       |

۲۷

|                                                                                         |                                |       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|----------|
| 权 利 人                                                                                   |                                |       |          |
| 深圳市第一建筑工程有限公司[100%]*****                                                                |                                |       |          |
| 土 地                                                                                     |                                |       |          |
| 宗 地 号                                                                                   | T203-0041                      | 宗地面积  | 15810.3㎡ |
| 土地用途                                                                                    | 商住混合用地                         | 所 在 区 | 南山       |
| 土地位置                                                                                    | 南山区桂庙路以北、南光路以西                 |       |          |
| 使用年限                                                                                    | 70年，从1999年10月27日至2069年10月26日止。 |       |          |
| <p>深房地字第 4000253736 号</p> <p>( 正 本 )</p> <p>深圳市房地产权登记中心(印章)</p> <p>登记日期 2006年01月26日</p> |                                |       |          |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物   |                       |         |                       |
|-------------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| 房地产名称             | 万象新园 (D栋) 商业裙楼商场03层   |         |                       |
| 建筑面积              | 1791.76m <sup>2</sup> | 套内建筑面积  | 1570.08m <sup>2</sup> |
| 用 途               | 商业                    | 竣 工 日 期 | 2002年10月25日           |
| 登 记 价             | 人民币9442575.00元        |         |                       |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记 |                       |         |                       |
| 市场商品房。            |                       |         |                       |

## 权 利 人

深圳市第一建筑工程有限公司[100%]\*\*\*\*\*

## 土 地

|      |                                 |      |           |
|------|---------------------------------|------|-----------|
| 宗地号  | T203-0041                       | 宗地面积 | 15810.3m' |
| 土地用途 | 商住混合用地                          | 所在区  | 南山        |
| 土地位置 | 南山区桂庙路以北、南光路以西                  |      |           |
| 使用年限 | 70年, 从1999年10月27日至2069年10月26日止。 |      |           |

深房地字第 4000253737 号

( 正本 )

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2006年01月26日

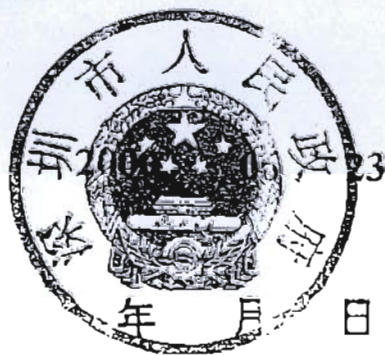
## 建筑物及其附着物

|       |                   |         |             |
|-------|-------------------|---------|-------------|
| 房地产名称 | 万象新园(D栋)商业裙楼商场04层 |         |             |
| 建筑面积  | 1798.32m'         | 套内建筑面积  | 1575.83m'   |
| 用 途   | 商业                | 竣 工 日 期 | 2002年10月25日 |
| 登 记 价 | 人民币9027566.00元    |         |             |

## 他 项 权 利 摘 要 及 附 记

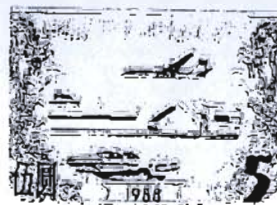
市场商品房。

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 证

深房地字第 3000054186号



No. 9923992

|         |                       |                 |      |
|---------|-----------------------|-----------------|------|
| 权利人名称   |                       | 深圳市金龙新型建材装饰有限公司 |      |
| 权利人性质   | 国有企业                  | 份 额             | 100% |
| 法定代表人姓名 | 黄和坤                   |                 |      |
| 身份证类型   | 标准                    |                 |      |
| 身份证所在地  | 深圳市                   |                 |      |
| 身份证号码   | 440301550304151       |                 |      |
| 共有权人    | 权 利 人 名 称             |                 | 份 额  |
|         |                       |                 |      |
|         |                       |                 |      |
|         |                       |                 |      |
|         |                       |                 |      |
| 登记机关    | 登记日期 2000 年 06 月 27 日 |                 |      |

|         |                                |  |
|---------|--------------------------------|--|
| 土 地     |                                |  |
| 宗 地 号   | B124-0014                      |  |
| 土 地 位 置 | 深南中路                           |  |
| 所有权性质   |                                |  |
| 使用权来源   | 购商品房                           |  |
| 等 级     |                                |  |
| 用 途     | 商住混合用地                         |  |
| 用 地 面 积 | 33.9 平方米                       |  |
| 共有使用权面积 | 9949.8 平方米                     |  |
| 使 用 年 限 | 50 年 从1982-12-28 至2032-12-28 止 |  |
| 用 地 价 款 |                                |  |
| 其 中     | 出 让 金                          |  |
|         | 市政配套设施费                        |  |
|         | 土地开发费                          |  |

房屋及其它附着物

| 宗地支号 | 名称及栋号   | 房号       | 结构装修     | 竣工日期       | 建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 使用面积(M <sup>2</sup> ) | 建购价款(元)  | 分摊用地面积(M <sup>2</sup> ) |
|------|---------|----------|----------|------------|-----------------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| 0511 | 统建商住楼丙栋 | 1层28-30轴 | 框架结构初级装修 | 1986-01-27 | 462.39                |                       | ¥ 496838 |                         |
| 以下空白 |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |
|      |         |          |          |            |                       |                       |          |                         |

他 项 权 利 摘 要

房屋用途：高层住宅

他 项 权 利 摘 要

繳 納 稅 費

# 缴 纳 税 费

## 地 界 点 坐 标

| 地 界 点 坐 标 |          |           |    |
|-----------|----------|-----------|----|
| 编号        | X 坐标     | Y 坐标      | 备注 |
| J1/7522   | 19260.45 | 117921.50 |    |
| J1/7622   | 19261.71 | 118175.34 |    |
| J2/7622   | 19222.49 | 118175.24 |    |
| J5/7622   | 19222.29 | 118136.30 |    |
| J2/7522   | 19221.22 | 117921.70 |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |       |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|----------------------|
| 权 利 人                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |       |                      |
| 深圳市同大机电设备安装有限公司[100%]*****                                                                                                                                                                                                                                   |                                |       |                      |
| 土 地                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |       |                      |
| 宗 地 号                                                                                                                                                                                                                                                        | G09106-2                       | 宗地面积  | 3013.5m <sup>2</sup> |
| 土地用途                                                                                                                                                                                                                                                         | 工业用地                           | 所 在 区 | 龙岗                   |
| 土地位置                                                                                                                                                                                                                                                         | 龙岗区南联向前村                       |       |                      |
| 使用年限                                                                                                                                                                                                                                                         | 50年，从1992年02月08日至2042年02月08日止。 |       |                      |
| <div style="margin-top: 100px;">           深房地字第 6000176501 号<br/>           （ 正 本 ）         </div> <div style="margin-top: 20px;">           深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局(印章)         </div> <div style="margin-top: 20px;">           登记日期 2005年08月19日         </div> |                                |       |                      |

| 建 筑 物 及 其 附 着 物                                                                     |                |         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|-------------|
| 房地产名称                                                                               | 轻工厂房1栋整栋       |         |             |
| 建筑面积                                                                                | 5083.8㎡        | 套内建筑面积  | **㎡         |
| 用 途                                                                                 | 其它             | 竣 工 日 期 | 1993年10月01日 |
| 登 记 价                                                                               | 人民币2158380.00元 |         |             |
| 他 项 权 利 摘 要 及 附 记                                                                   |                |         |             |
| 2005年8月进行变更登记, 变更内容为: “深圳市同大机电设备安装公司” 变更为 “深圳市同大机电设备安装有限公司”, 原法定代表人 “吴大宋” 变更为 “张彦”。 |                |         |             |



附件五 委托方、被评估企业的承诺函

## 资产占有方承诺函

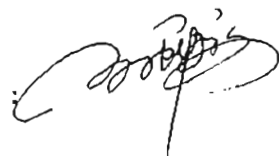
深圳市德正信资产评估有限公司:

因深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让所持有的深圳市特皓股份有限公司股权, 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、有效, 有关重大事项提示充分;
- 2、本公司申报评估的资产及相关负债的范围与本次经济行为一致, 未重未漏。
- 3、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;
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 5、不干预评估工作。

资产占有方: 深圳市特皓股份有限公司

法定代表人(或授权人):



2008年7月 日

索引号: G9-3-1

## 资产评估委托方承诺函

深圳市德正信资产评估有限公司:

因我公司拟转让所持有的深圳市特皓股份有限公司股权事宜, 我公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市特皓股份有限公司的全部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:

法定代表人或授权人:



2008年 12月 日



附件六 资产评估机构资格证书复印件



资产评估  
资格证书  
(副本)

证书编号: 47020001 (广东省财政厅代章)  
批准机关: 深圳市国有资产管理办公室  
发证日期: 1999年9月23日

序列号: 00003055

|                                                      |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| 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与侨香路交界口深国投广场写字楼塔材 |
| 首席合伙人<br>(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:<br><br>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



# 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：二〇〇八年十二月

序列号：000022



附件七 评估机构营业执照复印件

# 企业法人营业执照

(副 本) 副本1

注册号 440301103060029

名 称 深圳市德正信资产评估有限公司  
住 所 深圳市福田区农林路与侨香路交界口深国投广场写字  
楼塔楼1，02--02A  
法定代表人姓名 王鸣志  
注 册 资 本 100万元  
实 收 资 本 100万元  
公 司 类 型 有限责任公司  
经 营 范 围 企业整体资产评估、单项资产评估（包括：房地产、  
机械设备、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二〇一九年十一月十五日



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：罗方、段祎敏、方丹阳、周婷、李琦、吴颖葆、王雄杰

房地产组：李清华、蒋阁冶、赵利民

设备组：王鸿杰、戴迪、刘明

参加本评估项目的审核人员名单：

综合组：石永刚

房地产组：王鸣志

设备组：石永刚

本报告由中国注册资产评估师 罗方、王鸣志 签署。

CPU



中华人民共和国  
注册资产评估师证书



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: 罗方

性别: 女

身份证号: 110108197101010101

机构名称: 深圳卓德正信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

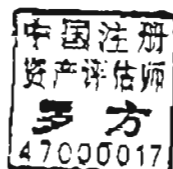
证书编号: 110108197101010101

发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2011年11月15日

本人签名:

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: 320106196307170012

机构名称: 深圳市惠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: 01000007

发证日期: 2008年07月17日

初次注册时间: 1998年07月17日

本人签名:

王鸣志

本人印章:

