

深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让其持有
振业(合肥)股份有限公司
34.43%股东权益价值
评估报告

开元深资评报字[2009]第030号

共三册 第一册



开元资产评估有限公司
CAREA ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

二〇〇九年七月十七日

深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让其持有

振业(合肥)股份有限公司

34.43%股东权益价值评估报告

目 录

内 容	页 次
第一册 评估报告	
注册资产评估师声明 -----	1
摘 要 -----	2
一、绪言 -----	8
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 --	8
三、评估目的 -----	11
四、评估对象和评估范围 -----	11
五、价值类型及其定义 -----	12
六、评估基准日 -----	12
七、评估依据 -----	13
八、评估方法 -----	15
九、评估程序实施过程 and 情况 -----	21
十、评估假设 -----	25
十一、评估结论 -----	26
十二、特别事项说明 -----	28
十三、评估报告使用限制说明 -----	29
十四、评估报告日 -----	29
评 估 报 告 附 件 -----	31
第二册 评估说明	
第三册 评估明细表(含子公司)	

注册资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让其持有
振业(合肥)股份有限公司
34.43%股东权益价值评估报告
摘 要

开元深资评报字[2009]第 030 号

深圳市振业(集团)股份有限公司:

开元资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对深圳市振业(集团)股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的振业(合肥)股份有限公司 34.43%股东权益价值在 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估业已完成,与本次评估有关的情况及评估结论摘要报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

单位全称: 深圳市振业(集团)股份有限公司
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
注册资本: 50718.3262 万元人民币
企业性质: 股份有限公司(上市)
法定代表人: 李永明
经营范围: 土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

2、被评估单位

单位全称: 振业(合肥)股份有限公司(以下简称“振业合肥公司”)
注册地址: 合肥市淮河路 272 号
注册资本: 2900 万元人民币
企业性质: 股份有限公司(非上市)
法定代表人: 李永明
经营范围: 从事房地产开发,商品房销售、租赁;物业管理。

3、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外,其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人),具体为被评估企

业、被评估企业的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部门、证券监督管理部门等)。

二、评估目的

本次评估系对深圳市振业(集团)股份有限公司持有的振业合肥公司 34.43%股权于 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行评估,仅作为深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让该股权时了解其市场价值提供价值参考。本次评估目的所对应的经济行为业经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准,批准文号为深国资委[2009]106 号。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为深圳市振业(集团)股份有限公司持有振业合肥公司 34.43%的股东权益价值。

评估范围为振业合肥公司于评估基准日所包含的全部资产、负债及其整体获利能力。该资产及相关负债业经深圳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(2009)第 ZA135 号审计报告。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适宜的价值类型,并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义:本评估报告书所称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。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2008 年 12 月 31 日,该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

六、评估方法

本次评估选择成本法对振业合肥公司股东全部权益价值的市场价值进行估算,以全部股权的市场价值乘以委托方拟转让的股权比例 34.43%得出拟转让 34.43%股权的市场价值,得出评估结论。

七、评估结论

截止评估基准日,振业合肥公司经深圳南方民和会计师事务所有限公司审计的资产总额为 8,415.70 万元,负债总额为 5,224.39 万元,股东全部权益总额为 3,191.31 万元,其中深圳市振业(集团)股份有限公司持有的 34.43%股东权益总额为 1,098.77 万元。经评估,总资产的评估值为 12,576.20 万元,评估增值为 4,160.50 万元,增值率为 46.82%;总负债的评估值为 5,224.39 万元,评估增值为零;股东全部权益的评估值为 7,351.81 万元(大写为人民币柒仟叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整),评估增值额为 4,160.50 万元,增值率为 130.37%。振业合肥公司各类资产、负债及股东全部权益评估结果详见下表:

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

计量单位:人民币万元

项目	编号	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	8,231.90	12,399.40	4,167.50	50.63
长期投资	2	50.72	50.94	0.22	0.43
固定资产	3	133.08	125.86	-7.22	-5.43
其中:在建工程	4	-	-	-	-
建筑物	5	-	-	-	-
设备	6	133.08	125.86	-7.22	-5.43
其他资产	7	-	-	-	-
资产总计	8	8,415.70	12,576.20	4,160.50	46.82
流动负债	9	2,224.39	2,224.39	-	-
非流动负债	10	3,000.00	3,000.00	-	-
负债总计	11	5,224.39	5,224.39	-	-
净资产	12	3,191.31	7,351.81	4,160.50	130.37

深圳市振业(集团)股份有限公司持有的振业合肥公司 34.43%股东权益价值在不考虑该部分股权具有控股性质而产生控股权溢价和被评估企业为非上市公司而使该部分股权缺乏流动性而产生的流动性折扣的基础上,按上述成本法评估所得的股东全部权益市场价值与持股比例之积,估算该部分股权市场价值的评估值为 2,531.23 万元,评估增值 1,432.46 万元,增值率 130.37%。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效,即有效期自 2008 年 12 月 31 日起至 2009 年 12 月 30 日止。超过一年,需重新进行资产评估。

八、评估结论成立条件

(一)评估人员在评估过程中发现可能影响评估结论、但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项为：

1、评估相关产权资料都是由被评估单位提供，如果由于在产权方面存在的问题影响了评估结论，本评估机构及评估人员不对此负责。

2、评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则及假设条件等发生变化时，评估结果一般会失效。

3、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本次评估系对振业(合肥)股份有限公司的 34.43%股东权益发表价值意见，在进行评估工作时，评估师未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

以上事宜提请报告使用者注意将会对股东全部权益价值产生的影响。

九、特殊事项说明

(一)相关产权事项说明

评估中未发现被评估单位存在对评估结果产生重大影响的相关产权等不确定因素。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估中未发现被评估单位存在对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等不确定因素。

(三)关于合肥振业物业管理有限责任公司的说明

振业合肥公司对合肥振业物业管理有限责任公司(以下简称“合肥振业物业公司”)名义投资 42 万元，另 8 万元为通过自然人吴海林名义持股。根据 2004 年 3 月 30 日振合办(2004)8 号关于《合肥振业装饰公司股份转让协议》的说明，根据原《公司法》“有限责任公司应由两名以上股东共同出资设立”的要求，决定吴海林先生个人名义“出资”参股合肥振业物业公司，配合完成相关出资变更备案，实际为振业(合肥)公司的全资子公司。

此次评估,我们对合肥振业物业公司按实际持股比例 100%进行了评估。

(四)关于山水名城项目拟移交物业管理用房、社区办公用房等资产的说明

根据《合肥市规划管理技术规定》及合肥市政府合发[2008]17 号文中“按照不低于房屋总建筑面积千分之三的标准配置物业服务用房”及“按 30 平米/百户,不低于 300 平米的标准配置社区机构用房”的规定,山水名城项目应无偿移交 270 平米作为物业服务用房及 300 平米作为社区机构用房。因此振业合肥公司拟将山水名城 2#101、7-8#115,共计 264.24 平米作为山水名城物业服务用房进行移交;拟将 9-10#101 室,2#102 室,6#110 室,共计 302.87 平米作为山水名城社区服务用房进行移交。该移交工作预计于 2009 年下半年开展,移交的物业服务用房与社区服务用房共计 567.11 平方米。根据山水名城土地使用权出让合同中规定,在本宗地范围内一并修建的配套设施,在建成后无偿移交给政府。截止到 2008 年 12 月 31 日,上述无偿移交的物业服务用房与社区办公服务用房,其成本已计入其他可售面积。

(五)关于山水名城项目土地增值税计提及预缴的说明

振业合肥公司山水名城项目尚未进行土地增值税清算,该项目按销售收入的 0.5%计提并预缴土地增值税,2005 年至 2008 年该项目累计计提土地增值税 159 万元,预缴土地增值税 145 万元。基于我国税收征管体制的特点,以及根据企业提供的资料对该项目土地增值税进行了粗略测算,测算结果与企业计提数差异不大,故未对此作出调整。如果税务部门最终确认数与企业计提数有差异,应按税务部门确认数调整本次评估结论。

(六)其他事项

在本次评估中未考虑评估增值的所得税影响对评估值的影响。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十、期后事项

1、在评估基准日后,公司待售商铺有零星出售,销售价格在 8500-9000 元/平方米,与我们评估中确定的可销售价格类似,差异较小,故不再单独测算。

2、评估基准日之后至评估工作结束之前,我国房地产市场出现回升,但市场对回升的可能性尚存疑虑。考虑到企业现有主要开发项目预计在一至二年后才可投入市场,近期房地产市场变动对评估结论之影响尚不明确及显著。我们提醒报告使用人注意此事项。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读评估报告正文。

(此页无正文)

开元资产评估有限公司



中国注册资产评估师



法定代表人：胡劲为

中国注册资产评估师



中国 北京

二零零九年七月十七日

深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让其持有

振业(合肥)股份有限公司

34.43%股东权益价值评估报告书

开元深资评报字[2009]第030号

一、绪言

开元资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对深圳市振业(集团)股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的振业(合肥)股份有限公司 34.43%股东权益价值在 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

1、委托方

单位全称: 深圳市振业(集团)股份有限公司

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

注册资本: 50718.3262 万元人民币

企业性质: 股份有限公司(上市)

法定代表人: 李永明

经营范围: 土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

2、被评估单位

单位全称: 振业(合肥)股份有限公司(以下简称“振业合肥公司”)

注册地址: 合肥市淮河路 272 号

注册资本: 2900 万元人民币

企业性质: 股份有限公司(非上市)

法定代表人: 李永明

经营范围: 从事房地产开发,商品房销售、租赁;物业管理。

历史沿革: 振业合肥公司成立于 1993 年 3 月 5 日,注册资本为 2000 万元人民币,其股权结构如下表:

股东名称	持股总数(股)	持股比例
社会法人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	4,800,000.00	24.00%
合肥市城乡建设开发公司	4,800,000.00	24.00%
合肥市兴泰信托投资公司	3,200,000.00	16.00%
合肥市华盛经济技术开发区	3,200,000.00	16.00%
自然人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司内部职工	1,200,000.00	6.00%
合肥市城乡建设开发公司内部职工	1,200,000.00	6.00%
合肥市兴泰信托投资公司内部职工	800,000.00	4.00%
合肥市华盛经济技术开发区内部职工	800,000.00	4.00%
合 计	20,000,000.00	100.00%

2001 年 5 月, 振业合肥公司召开第一届第八次董事会, 决定进行增资扩股, 通过定向配售方式增资扩股 900 万股, 注册资本增至 2900 万元, 变更后股本结构如下:

股东名称	持股总数(股)	持股比例
社会法人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	8,800,000.00	30.34%
合肥市城乡建设开发公司	4,800,000.00	16.55%
合肥市兴泰信托投资公司	8,200,000.00	28.28%
合肥市华盛经济技术开发区	3,200,000.00	11.03%
自然人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司内部职工	1,200,000.00	4.14%
合肥市城乡建设开发公司内部职工	1,200,000.00	4.14%
合肥市兴泰信托投资公司内部职工	800,000.00	2.76%
合肥市华盛经济技术开发区内部职工	800,000.00	2.77%
合 计	29,000,000.00	100.00%

2005 年 12 月, 振业合肥公司召开 2005 年第三次股东会, 决定将原挂在个人股名下的 31.7 万预留股(其中: 振业集团 12 万股, 城乡建设公司 12 万股, 信托投资公司 7.7 万股)分别分配至原各股东单位, 至此, 该公司股本结构变更为:

股东名称	持股总数(股)	持股比例
社会法人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	8,920,000.00	30.76%
合肥市城乡建设开发公司	4,920,000.00	16.97%
合肥市兴泰信托投资公司	8,277,000.00	28.54%
合肥市华盛经济技术开发区	3,200,000.00	11.03%
自然人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司内部职工	1,080,000.00	3.72%
合肥市城乡建设开发公司内部职工	1,080,000.00	3.72%
合肥市兴泰信托投资公司内部职工	723,000.00	2.49%
合肥市华盛经济技术开发区内部职工	800,000.00	2.77%
合 计	29,000,000.00	100.00%

2006年3月,振业合肥公司召开2006年第一次股东会议,决定将张宝、范明月等128人所持有的106.4万股内部职工股转让给振业集团;2007年11月,振业合肥公司召开2007年第三次股东会议,同意原股东合肥市兴泰信托投资公司将其持有的全部股份转让给合肥市兴泰控股集团有限公司,原持有的723,000股个人股一并转让。2008年4月,振业合肥公司召开2008年第二次股东会议,同意鲍士美、蒋先福等292人将所持有的108万股内部职工股转让给合肥市城乡建设开发公司。截止评估基准日,振业合肥公司股权结构为:

股东名称	持股总数(股)	持股比例
社会法人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	9,984,000.00	34.43%
合肥市兴泰控股集团有限公司	9,000,000.00	31.03%
合肥市城乡建设开发公司	6,000,000.00	20.69%
合肥市华盛经济技术开发区公司	3,200,000.00	11.03%
自然人股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,000.00	0.05%
合肥市兴泰控股集团有限公司	0	0
合肥市城乡建设开发公司	0	0
合肥市华盛经济技术开发区公司	800,000.00	2.77%
合 计	29,000,000.00	100.00%

近三年来振业合肥公司的资产、财务、负债状况和经营业绩如下:

单位:人民币元			
资产	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动资产	105,975,253.11	106,325,011.27	118,051,324.70
长期投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00
固定资产	1,330,765.16	1,586,327.76	1,481,351.00
资产总计	107,806,018.27	108,411,339.03	120,032,675.70
负债	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动负债	72,223,405.82	71,429,146.66	84,183,527.75
长期负债	-	-	-
负债合计	72,223,405.82	71,429,146.66	84,183,527.75
股东权益合计	35,582,612.45	36,982,192.37	35,849,147.95
负债和股东权益总计	107,806,018.27	108,411,339.03	120,032,675.70

单位:人民币元			
	2008年	2007年	2006年
一、主营业务收入	38,298,923.33	151,852,487.00	65,310,304.00
加:其他业务利润	5,941.34	3,456.15	9,504.45
减:主营业务成本	24,411,591.38	125,026,702.38	52,133,011.47
主营业务税及附加	2,617,223.03	9,452,682.42	4,025,322.14

单位：人民币元			
	2008 年	2007 年	2006 年
营业费用	1,540,000.00	3,043,770.12	2,092,806.84
管理费用	3,315,648.54	4,199,753.94	1,899,057.13
财务费用	-222,532.70	-143,403.58	-56705.24
资产减值损失	-	-	-
二、营业利润	6,642,934.42	10,276,437.87	5,226,316.11
加：补贴收入	-	-	-
营业外收入	6,247.30	221,564.61	16,832.64
减：营业外支出	163,288.28	357,936.18	493,769.90
三、利润总额	6,485,893.44	10,140,066.30	4,749,378.85
减：所得税	1,621,473.36	3,346,221.88	1,567,295.02
四、净利润	4,864,420.08	6,793,844.42	3,182,083.83

以上资产、负债状况业经注册会计师审计。

委托方与被评估单位的关系：

被评估单位与委托方的关系是被评估单位是委托的子公司(或参股公司)。

3、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人)，具体为被评估企业、被评估企业的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部门、证券监督管理部门等)。

三、评估目的

本次评估系对深圳市振业(集团)股份有限公司持有的振业合肥公司 34.43%股权于 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为深圳市振业(集团)股份有限公司拟转让该股权时了解其市场价值之参考。本次评估目的所对应的经济行为业经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，批准文号为深国资委[2009]106 号。

四、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估的对象为深圳市振业(集团)股份有限公司持有的振业合肥公司 34.43%股东权益价值。

2、评估范围

评估范围为振业合肥公司于评估基准日所包含的全部资产、负债及其整体获利能力。该资产及相关负债业经深圳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(2009)第 ZA135 号审计报告。其中，经审计后的总资产为 8,415.70 万

元,总负债为 5,224.39 万元,净资产为 3,191.31 万元,其中流动资产为 8,231.90 万元,长期投资为 50.72 万元,固定资产为 133.08 万元,流动负债为 2,224.39 万元,非流动负债为 3,000.00 万元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

振业合肥公司的存货为产成品(开发产品)及在产品(开发成本),其中,经审计后的产成品(开发产品)为 2,832.71 万元(住宅 1572.99 平方米,商铺 3204.23 平方米,车位 152 个),其中不可销售的应移交的房产共计 567.11 平方米;在产品(开发成本)为 3,592.99 万元,其中 303.12 万元为土地的前期开发费用。不可出售的房产,其建造成本应由可售面积的收入补偿,故而评估时,应将其视同存货的成本构成项目。评估人员未发现权属方面存在其他异常情况。

五、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适宜的价值类型,并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义:本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由:从评估目的看本次评估的目的是为振业合肥公司的部分股东权益提供价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值交易一般较能为交易各方所接受;从市场条件看,随着资本市场的发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;从价值类型的选择与评估假设的相关性看,本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;从价值类型的选择与评估方法的相关性看,一种价值类型下的评估结论可以通过一种或多种方法实现,资产基础法(成本法)的评估结果是建立在评估基准日的重置价格(市场价格)基础上的,即被评估企业的营运不可能脱离市场;从价值类型选择惯例看,当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。选择此基准日的原因系因企业年度报告截止日财务会计、营销统计数据与未来经营计划等资料相对齐全,并考虑

评估目的对应的经济行为完成之进程要求。本次未发现评估基准日后资产发生重大变化的情况。

注册资产评估师根据专业知识和经验,在与委托方进行充分沟通的基础上,于选取评估基准日时重点考虑了以下因素:

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近,使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值;

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近,使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义,以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日,使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况,以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方和被评估企业充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

七、评估依据

(一)法律、法规依据

- 1、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 3、国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 5、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号),中华人民共和国财政部令(第 14 号)《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 6、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 7、《中华人民共和国公司法》;
- 8、《中华人民共和国土地管理法》;
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》;
- 11、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2000 《城镇土地估价规程 2000》;
- 12、其他与资产评估相关的法律、法规。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- 3、《资产评估准则——评估报告》;
- 4、《资产评估准则——评估程序》;
- 5、《资产评估准则——机器设备》;
- 6、《资产评估准则——不动产》;
- 7、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 9、《资产评估价值类型指导意见》;
- 10、《企业国有资产评估报告指南》。

(三) 资产权属依据

- 1、被评估企业的公司章程、验资报告、营业执照等(复印件);
- 2、被评估企业提供的有关重要设备的购置发票(复印件);
- 3、被评估企业提供的房屋所有权证、土地使用权证、汽车行驶证等(复印件);
- 4、被评估企业与资产权属相关的合同、投资协议等(复印件);
- 5、被评估企业提供的资产清查明细表。

(四) 评估取价依据

- 1、被评估企业公司提供的历史经营、财务会计方面的资料;
- 2、评估人员通过市场调查及网上查询的相关行业发展规划等行业分析资料;
- 3、被评估企业关于公司资产配置情况的说明;
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》(国家计委、建设部 2002 年 10 号);
- 5、《建标 20070713001 建设工程监理费收费标准》;
- 6、近几年安徽省《定额与造价》;

7、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、人民币对主要货币之汇率、财政部公布的国债利率, 及我国相关宏观经济政策之相关分析资料;

8、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》(2006—2007 版);

9、2008 年《中国机电产品报价手册》;

10、被评估企业提供的工程预结算资料及建安合同;

11、《汽车报废标准》及相关补充规定;

12、合肥市基准地价表及修正系数表;

13、其他相关资料。

(五) 评估行为依据

1、深圳市振业(集团)股份有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

2、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于振业(合肥)股份有限公司股权转让的批复》(深国资委[2009]106 号)。

八、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见(试行)》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件, 选取适当的方法进行评估。

(一) 评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等选取评估方法

(1) 本次评估的评估目的是委托方拟进行股权转让, 为委托方了解部分股东权益于评估基准日的市场价值提供参考依据;

(2) 被评估企业经营范围特殊, 在市场上难以找到可比的同类公司, 更难以找到可比交易案例, 故本次评估不宜采用市场比较法;

(3) 根据被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断: 被评估企业为房地产开发企业, 其持续经营取决于项目开发是否具有持续性。截止评估基准日, 开发的振业山水名城基本已售完, 仅剩余的二十余套房产及商铺、停车场, 拟按市场法加以评估; 振业大厦 2008 年底正式开工建设, 大约在 2010 年竣工, 截止评估基准日基本为初步开发的土地, 拟使用假设开发法加以评估, 已经考虑了未来收益的因素。就现有条件而言, 未发现有其他开发项目的证据, 其未来收益的持续性取决于振业大厦的开发进度, 收益法的采用与土地的评估方法实际上的一种重

复。因此，我们认为本项目不适宜采用收益法。

(4) 根据委托方、被评估企业提供的相关资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估适宜采用成本法(资产基础法)。

2、本次评估选取成本法(资产基础法)进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估企业已经经营多年，其会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估企业属房地产开发型行业，其所持有的实物资产都是常规的房地产和设备，该等资产的更新重置价格均可在现行市场上通过查询和估算获取。

(3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过其经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上宜采用成本法(资产基础法)进行评估。

(二) 运用成本法(资产基础法)进行评估的思路

成本法(资产基础法)是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

股东部分权益价值 = 股东全部权益价值 × 被评估股权比例 × 调整系数

(三) 各类主要资产及负债的评估方法

1、产成品(开发产品)

委估的产成品(开发产品)包括自行开发的商品房、商铺、停车位。其中山水名城商品房 10 套，面积为 1,572.99 平方米，商铺 20 个，面积 3,204.23 平方米，地下停车位 152 个(平地车位 78 个，机械车位 74 个)；碧雨花园商品房 1 套，面积 179.01 平方米；前进巷二期车库 1 个。

本次评估中，我们按以下方法确定产成品的评估值。

委估的产成品(开发产品)中可出售的商品房、商铺、停车位(平地车位)采用如下方法：

产成品(开发产品)的评估值=待估产成品的销售价格-销售费用-销售税金-合理税后净利润。

在确定开发产品的合理销售价格时时,由于当地房地产市场有可供比较案例,我们采用市场比较法进行确定其销售价格,即:选择符合条件的参照物,进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正,从而确定市场价格。计算公式为:

待估产成品(开发产品)的市场销售价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

评估中我们还考虑了以下因素对评估价值的影响。

(1)在评估中,我们考虑了不同楼层对价格的影响。

(2)由于山水名城项目的土地增值税汇算工作仍未进行,考虑到我国税收征管制度的特点,我们在评估山水名城的住宅、商铺、停车场时未考虑土地增值税因素。若未来土地增值税汇算结果与公司现有计提金额间有差异,应相应调整评估值。

(3)在评估基准日后,公司待售山水名城的商铺有零星出售,销售价格8500-9000元/平方米,与我们评估中确定的可售价格类似,差异较小,故不再单独测算。

委估的产成品(开发产品)中可不可出售停车位(机械车位)采用收益法进行评估。

收益法是指通过估测被评估资产未来收益的现值,来判断资产价值的各种评估方法的总称,适用于被评估资产的未来收益及其风险可以预测并可以用货币来衡量、被估资产使用年限可以预测。

计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R}{(1+r)^i} + \frac{A}{r} \cdot \frac{1}{(1+r)^t} \cdot \{1 - \frac{1}{(1+r)^{(n-t)}}\}$$

P---评估值

R---未来第 i 年的净收益

A---未来 t 年后等额年净收益

n---收益年限

t---不等额收益年期

i---不等额收益年序号

r---资本化率

2、在产品(开发成本)

(1) 评估对象简介

委估的在产品(开发成本)为正在开发的振业大厦土地及前期开发费用,振业大厦用土位于合肥市圣泉路西侧,土地的宗地号为 W17111 号,使用权证号为合国用(2007)第 458 号,用途为商业用地,使用权类型为出让,土地使用面积 16658.66 平方米,土地取得成本为 31,638,721.23 元。经合肥市规划局规划的建筑面积 36139 平方米,其中办公面积为 16720 平方米,酒店面积 10388 平方米,商业面积 1468 平方米,地下面积 7563 平方米为地下室,其中人防面积 3446 平方米,设备用房 367 平方米,容积率为 1.72。

(2) 评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》,目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、基准地价系数修正法及成本逼近法。

由于无法找到与估价对象相似的可比交易案例,因此无法采用市场比较法;委估宗地规划为商业用地,现已进行开发,无法估计租金的收益,因此企业土地收益难以单独估算,无法确定土地的客观纯收益,无法采用收益法;成本法一般是在无其他替代可用方法的情况下使用;基准地价系数修正法系现有土地使用权评估的主要方法之一,其相关的重要评估参数可于政府公开信息系统中取得,因此适用于大部分土地使用权的评估;根据本次委估宗地的实际情况,该宗地使用权持有者属于房地产开发企业,该宗地将于房产开发完成后用于出售,故适于采用假设开发法进行评估。

综上所述,本次评估对其开发项目之土地使用权采用基准地价修正法及假设开发法相结合加以评估。

(3) 评估方法简介

基准地价系数修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等,按照替代原则将被估宗地的区域条件和个别因素等与所在区域的平均条件相比较,选取相应修正系数将地价进行修正,从而求取被估宗地在评估基准日价值的方法。计算公式如下:

评估值=宗地单价×土地使用权面积

宗地单价=基准地价×区域因素修正系数×年限修正系数×期日因素修正系数×容积率修正系数×其他因素修正系数

假设开发法

假设开发法又称剩余法，是由收益法和市场法派生出来的一种方法。本次评估所选用的是由市场法派生出来的假设开发法，其本质是市场法，即将委估宗地假设开发成预定销售的房屋建筑物并预与销售，用房地产售价扣减建安成本及相关费用、利润、税费而求取宗地价值。而房地产售价需要参照当地同类房地产销售价格，建安成本以当地同类建安工程造价均价测算。其计算公式：

地价=预期楼价-预期追加投入的建安费及专业费用-建设过程利息-销售税费-土地增值税-合理利润总额。

注：“合理利润总额”已包括评估中应扣除的企业所得税及合理销售净利润。

(4) 最终评估结果的确定

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，我们分别采用了假设开发法和基准地价法进行地价测算。由于当地房地产开发市场化程度及前景较为明确，假设开发法更能反映委估资产现有市场条件下的合理价值，因此最终选择假设开发法的评估结论。

由于在假设开发法中扣除起点为项目的整体可售收入，已经包括了相关项目开发的前期费用的价值，且相对于整体项目开发的总成本，现有已经发生的前期费用比例微小，因此，我们将该项目的前期费用与相关土地合并评估，相关开发费用评估为零。

3、设备

除对少量设备购置时间较长，现生产厂家已停止生产销售的设备和车辆采用在二手市场询价确定其评估值外，其余设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的估算：

国产设备评估原值的估算：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

设备购置价：按评估基准日市场价格行情估算；

运杂费：根据设备的重量、运距及包装难易程度，按设备购置价的 1%-6%估算；

安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 1%-30%估算；

资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期半年至一年，利率为 5.31%

建设期一年至三年，利率为 5.40%

其他费用：根据实际情况考虑。

(2) 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于机器设备和电子设备，由于被评估企业无大型机器设备，本次评估确认成新率主要采用年限成新率，即：成新率=尚可使用年限÷经济耐用年限×100%。或

成新率=(经济使用寿命年限-已使用年限)÷经济使用寿命年限×100%

对于运输车辆采用综合成新率，综合成新率=理论成新率*40%+现场勘察成新率*60%。

理论成新率采用年限法确定即理论成新率=(经济使用寿命年限-已使用年限)÷经济使用寿命年限×100%；

理论成新率采用行驶里程法确定即理论成新率=(规定行驶里程-已运行里程)÷规定行驶里程×100%

理论成新率并以二者中较低者估算为车辆理论成新率

现场勘察成新率也即打分法成新率的估算

首先，评估师对车辆逐一进行实地勘察，对车辆各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对车辆各部位质量进行百分制评分。

其次，根据车辆各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

4、长期投资

振业合肥公司长期股权投资为控股子公司。

控股子公司--合肥振业物业管理有限责任公司成立于 1999 年 7 月，该项投资的评估方法系采用成本法将合肥振业物业管理有限责任公司整体评估后的净资产

乘以其股权比例，得到该项长期投资在评估基准日的公允价值。

5、其他资产及负债

根据振业合肥公司流动资产的具体情况，主要采用重置成本法、现行市价法等方法进行评估。

(1) 货币资金

按核实调整后的账面价值作为评估值。

(2) 应收款项

应收款项主要包括预付账款，应收账款及其他应收款，评估时主要通过核实原始凭证、发函询证，了解应收款项的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

评估时，逐户分析应收款项的业务内容，对关联往来款项、押金、备用金全部按核实后的账面值确认评估值；对外部往来，按预计可收回金额估算评估值。坏账准备评估为零值。

(3) 存货

根据企业提供的存货清单，评估人员核实有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，评估值以经审定后的数量并参考近期市场价进行计算或按成本构成及现行市价进行计算。

(4) 负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受委托后，即选派评估人员、了解与本评估项目相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估企业进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估企业，对其与评估对象相关的资产(负债)实施现场调查，对各类资产及负债按照前述的评估方法进行估算，进而估算出被评估企业的股东全部权益价值。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况制定并执行了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1、明确评估业务的基本事项：我们采用同委托方暨被评估企业和相关当事方讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托方暨被评估企业和

相关当事方共同明确了以下评估业务的基本事项：

- (1) 委托方暨被评估企业及相关当事方的基本情况及其相互间关系；
- (2) 与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；
- (3) 评估对象和评估范围、被评估企业所处行业、法律环境、会计政策、股权结构等，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；
- (4) 价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；
- (5) 评估基准日。确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；
- (6) 可能影响评估结论的假设和限制条件；
- (7) 评估报告的类型、提交时间和方式；
- (8) 评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、被评估企业与评估人员工作的配合和协助。
- (9) 在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目。

2. 签订业务约定书：双方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3、编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向被评估企业提出填报与本评估项目的评估对象相关的资产(负债)的《资产清查评估明细表》和提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4、现场调查：在委托方暨被评估企业及相关当事方配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查。在核查账簿、验证资料并关注评估对象法律权属的前提下，核对《资产清查评估明细表》的相关数据，核实委托方和被评估企业所提供资料的真实性；对评估对象所涉及的资产进行必要的现场勘查，并通过在现场勘查过程中发现的问题，有针对性地强化相关方面的资料收集、分析工作。具体步骤如下：

- (1) 对被评估企业的财务会计制度及资产管理制度进行了解；
- (2) 对被评估企业填报的评估对象所涉及各类资产、负债清查评估明细表进行初审，并与企业有关财务记录数据进行核对；
- (3) 对评估对象所涉及的资产进行核实，在此基础上对实物资产的状况进行勘

察、记录；询问资产管理人员，了解被评估企业的资产经营、管理状况；

本评估项目对评估对象所涉及的资产实施清查核实的主要过程包括：

首先指导被评估企业清查资产与收集准备资料、选派相关专业技术人员分成流动资产(特别是存货)、机器设备、负债等多个小组，按资产评估的相关要求和表格清查资产、填报评估表格与收集准备资料；

然后检查被评估企业填报的评估表格、核实相关数据与验证资料：在被评估企业相关专业技术人员的配合下，对评估对象所涉及的资产进行必要的实地数量清查与现状勘查，主要方法有抽查盘点、抽样函证、重点勘查、实地观察、检查有关合同和协议、核对账面记录等。

本次评估的现场调查具体实施如下：

1) 流动资产

A、现金：在对现金进行实地盘点的基础上，查阅评估基准日至盘点日期间现金收付的原始单据，倒推出评估基准日实际库存额，并核对其是否与账面金额相符。

B、银行存款：分账户审核 2008 年 12 月份的银行存款日记账与银行对账单存款余额及其相关余额调节表，并对大额的银行对账单余额进行了函证。

C、应收款项：应收款项包括应收账款、预付账款及其他应收款，我们在实际评估操作中，一是对其进行清查核实，确认其申报金额真实准确；二是对明细表中所列客户业务内容、发生时间及金额，借助历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款原因、欠款时间、回收情况，以了解应收款项的质量；三是对申报表中列明明细采用加和法计算出各种总金额，首先分别与资产负债表中的应收账款、其他应收款科目余额进行核对，再与总账、各明细账评估基准日金额逐笔核对，验证申报表所列金额的正确性。

D、存货：存货包括产成品(开发产品)和在产品(开发成本)。评估机构、评估人员进入现场后，进行实地勘察、抽查存货、核对凭证、收集相关资料等，具体为：

(a) 对其账面数量和金额与评估明细申报表进行清查核对，确认其申报数量是否真实准确；

(b) 根据被评估企业提供的存货盘点明细表对重点存货进行了复查，评估人员会同企业有关人员，深入存货现场，按企业提供的存货评估明细表，对重点类别存货，进行详细的核查，对普通存货，进行抽查核实，清查金额占总金额的 60% 以上，清查数量占全部存货的 40% 以上，并将核查结果与存货评估明细表、存货总帐和明细账进行核对。在抽查盘点的同时，使用从表查到实物，从实物查到表和账的方法，反复核对，弄清账实相符情况。在核查的同时，做了下列工作：

一是鉴定存货，弄清被评估存货的范围，划清存货与其他资产的界限，以避免重评和漏评；

二是查核待评估存货的产权;

三是对注意观察是否有呆滞的存货,以了解存货资产的质量状态,以便确定其是否有贬值损失;

最后,根据企业提供的盘点表上所列出的盘盈、盘亏、毁损、报废等信息,结合其他相关资料,进一步进行清查核实,验证其数量的正确性和质量现状。

2) 设备及车辆

A、拟订计划:根据委估设备的特点,拟定现场勘查计划;

B、仔细审阅被评估企业填报的设备评估明细表,并与设备台账、固定资产账等财务记录进行核对;

C、账证核对:评估人员会同企业有关人员,依据委估车辆的行驶证和相关权属资料,按被评估企业提供的车辆清查评估明细表,逐一进行详细的核查,核实账、证相符的情况;

D、根据被评估企业填报的机器设备评估明细表,评估人员和企业资产清查人员一道对机器设备逐台进行清查和核实,了解设备的安装、维修、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观、技术改造情况等,并进行详细记录,为确定设备成新率收集资料 and 依据;

E、将委估车辆的账、证、实、表等资料进行综合核对,核实账、证、实、表相符的情况。

3) 负债

首先,收集有关购销协议、计提依据等,了解有关负债的发生情况、具体内容、发生原因和担保、抵押等情况。其次,将申报明细金额与账簿记录逐笔核对并与会计报表相关科目金额核对一致。

4) 汇总调查结果、调整清查差异

将评估对象所包含的各项资产、负债的清查差异进行汇总,找出形成差异的原因,对应予调整的清查差异进行相关调整。

5、收集评估资料

根据评估准则和相关规定,本公司接受委托后,评估人员除通过与委托方暨被评估企业和相关当事方充分沟通并指导被评估企业填报评估对象所涉及的资产和相关负债的《资产清查评估明细表》进而进行清查核实等方式获取评估资料之外,还注意收集与被评估企业相关的法规政策资料(政府文件)、市场情况资料(市场询价结果等)、行业状况资料(行业资讯等)、竞争状况资料(数据分析结果等)、现行价格资料(客户查询结果)等资料和信息,并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度,尽可能全面、翔实地占有资料;根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料;同时,采取必要的措施对评估资料进行

必要的查验,以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

6、评定估算

对各类资产及负债按照上述的评估方法对其分别进行评定估算,得出各类资产的评估值。

汇总被评估企业于评估基准日总资产的评估值和总负债的评估值,按如下公式综合确定委估股权于评估基准日的市场价值评估结论。

股东全部权益=总资产评估值-总负债评估值

股东部分权益价值=股东全部权益价值×被评估股权比例×调整系数

7、编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后,按照有关资产评估报告的规范,编制评估报告书;并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方及被评估企业沟通初步结果,并根据委托方和资产占有方提出的合理意见进行必要的修改,然后通过三级复核,最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

十、评估假设

(一) 一般假设条件

- 1、假设被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- 2、假设被评估企业的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
- 3、假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 4、假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 5、假设被评估企业所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更,所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 6、假设被评估企业能持续经营,并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。
- 7、假设被评估企业能保持现有的管理、技术团队的相对稳定,并假定扩大的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。
- 8、假设有关信贷利率、税率和政策性收费等不发生重大变化。
- 9、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设条件

- 1、假设被评估企业在未来年度不享受增值税及附加、企业所得税的减免。
- 2、假设评估对象所涉及的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

(三) 上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的资产、负债、收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，但被评估企业不一定会按评估假设的框架营运，故评估假设对评估结论有影响。

十一、评估结论

(一) 评估结论

截止评估基准日，振业合肥公司经深圳南方民和会计师事务所有限公司审计的资产总额为 8,415.70 万元，负债总额为 5,224.39 万元，股东全部权益总额为 3,191.31 万元，其中深圳市振业(集团)股份有限公司持有的 34.43%股东权益总额为 1,098.77 万元。经评估，总资产的评估值为 12,576.20 万元，评估增值为 4,160.50 万元，增值率为 46.82%；总负债的评估值为 5,224.39 万元，评估增值为零；股东全部权益的评估值为 7,351.81 万元(大写为人民币柒仟叁佰伍拾壹万捌仟壹佰元整)，评估增值额为 4,160.50 万元，增值率为 130.37%。振业合肥公司各类资产、负债及股东全部权益评估结果详见下表：

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

计量单位：人民币万元

项目	编号	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	8,231.90	12,399.40	4,167.50	50.63
长期投资	2	50.72	50.94	0.22	0.43
固定资产	3	133.08	125.86	-7.22	-5.43
其中：在建工程	4	-	-	-	-
建筑物	5	-	-	-	-
设备	6	133.08	125.86	-7.22	-5.43
其他资产	7	-	-	-	-
资产总计	8	8,415.70	12,576.20	4,160.50	46.82
流动负债	9	2,224.39	2,224.39	-	-
非流动负债	10	3,000.00	3,000.00	-	-
负债总计	11	5,224.39	5,224.39	-	-
净资产	12	3,191.31	7,351.81	4,160.50	130.37

深圳市振业(集团)股份有限公司持有的振业合肥公司 34.43%股东权益价值在

不考虑该部分股权具有控股性质而产生控股权溢价和被评估企业为非上市公司而使该部分股权缺乏流动性而产生的流动性折扣的基础上,按上述成本法评估所得的股东全部权益市场价值与持股比例之积,估算该部分股权市场价值的评估值为 2,531.23 万元,评估增值 1,432.46 万元,增值率 130.37%。

(二)评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下,为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见,该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响;报告使用者应当理解,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积;该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下,根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值,没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响;没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售,所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时,本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此,评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任:未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定(包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用)。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

(三)评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见,依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下,为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见,故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十二、特别事项说明

(一)相关产权事项说明

评估中未发现被评估单位存在对评估结果产生重大影响的相关产权等不确定因素。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估中未发现被评估单位存在对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等不确定因素。

(三)关于合肥振业物业管理有限责任公司的说明

振业合肥公司对合肥振业物业管理有限责任公司(以下简称“合肥振业物业公司”)名义投资 42 万元,另 8 万元为通过自然人吴海林名义持股。根据 2004 年 3 月 30 日振合办(2004)8 号关于《合肥振业装饰公司股份转让协议》的说明,根据原《公司法》“有限责任公司应由两名以上股东共同出资设立”的要求,决定吴海林先生个人名义“出资”参股合肥振业物业公司,配合完成相关出资变更备案,实际为振业(合肥)公司的全资子公司。

此次评估,我们对合肥振业物业公司按实际持股比例 100%进行了评估。

(四)关于山水名城项目拟移交物业管理用房、社区办公用房等资产的说明

根据《合肥市规划管理技术规定》及合肥市政府合发[2008]17 号文中“按照不低于房屋总建筑面积千分之三的标准配置物业服务用房”及“按 30 平米/百户,不低于 300 平米的标准配置社区机构用房”的规定,山水名城项目应无偿移交 270 平米作为物业服务用房及 300 平米作为社区机构用房。因此振业合肥公司拟将山水名城 2#101、7-8#115,共计 264.24 平米作为山水名城物业服务用房进行移交;拟将 9-10#101 室,2#102 室,6#110 室,共计 302.87 平米作为山水名城社区服务用房进行移交。该移交工作预计于 2009 年下半年开展,移交的物业服务用房与社区服务用房共计 567.11 平方米。根据山水名城土地使用权出让合同中规定,在本宗地范围内一并修建的配套设施,在建成后无偿移交给政府。截止到 2008 年 12 月 31 日,上述无偿移交的物业服务用房与社区办公服务用房,其成本已计入其他可售面积。

(五)关于山水名城项目土地增值税计提及预缴的说明

振业合肥公司山水名城项目尚未进行土地增值税清算,该项目按销售收入的 0.5%计提并预缴土地增值税,2005 年至 2008 年该项目累计计提土地增值税 159 万元,预缴土地增值税 145 万元。基于我国税收征管体制的特点,以及根据企业提供的资料对该项目土地增值税进行了粗略测算,测算结果与企业计提数差异不大,故未对此作出调整。如果税务部门最终确认数与企业计提数有差异,应按税务部门确认数调整本次评估结论。

(六) 其他事项

1、在按资产基础法评估的评估值中未考虑评估增值的所得税影响对评估值的影响。

2、在评估基准日后，公司待售商铺有零星出售，销售价格在 8500-9000 元/平方米，与我们评估中确定的可售价格类似，差异较小，故不再单独测算。

3、评估基准日之后至评估工作结束之前，我国房地产市场出现回升，但市场对回升的可能性尚存疑虑。考虑到企业现有主要开发项目预计在一至二年后才可投入市场，近期房地产市场变动对评估结论之影响尚不明确及显著。我们提醒报告使用人注意此事项。

4、合国用(2004)第 749 号土地使用权证中显示 W17055 号土地有 26517.901 平方米的剩余面积，均为产权人和产权单位公共用地使用权。经询问合肥市国土资源局，国土资源局确认剩余 26,517.901 平方米土地为小区的公共用地，不能再开发利用。评估时考虑土地为公共面积，不属于单位的开发建筑面积，土地的成本已分摊到已转让的房屋和待转让的房屋中，不能再单独进行评估。

十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，即有效期自 2008 年 12 月 31 日起至 2009 年 12 月 30 日止。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为作价依据(还需结合评估基准日的期后事项进行调整)，超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

(五)因评估程序受限造成的评估报告的使用限制

故本评估报告及其评估结论仅供委托方为本次评估目的使用。

十四、评估报告日

本评估报告的报告日为 2009 年 7 月 17 日。

(此页无正文)

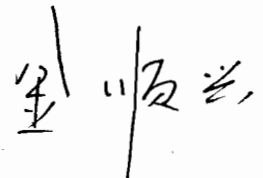
开元资产评估有限公司

中国注册资产评估师



法定代表人：胡劲为

中国注册资产评估师



中国 北京

二零零九年七月十七日

评 估 报 告 附 件

- 1、与评估目的相对的经济行为文件(批复及业务约定书);
- 2、被评估单位专项审计报告;
- 3、委托方暨被评估单位的法人营业执照;
- 4、评估对象所涉及的主要权属证明资料;
- 5、重要的取值依据(合同、协议)
- 6、委托方暨被评估企业(资产占有方)承诺函;
- 7、签字注册评估师的承诺函;
- 8、资产评估机构营业执照;
- 9、资产评估机构资格证书;
- 10、签字注册资产评估师资格证书;

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会文件

深国资委〔2009〕106号

关于振业（合肥）股份有限公司 股权转让问题的批复

深圳市振业（集团）股份有限公司：

报来《深圳市振业（集团）股份有限公司关于转让振业合肥公司股权的请示》（深振业总字〔2009〕64号）收悉。经研究，批复如下：

一、同意你公司转让所持有的振业（合肥）股份有限公司34.43%股权。

二、请按规定对振业（合肥）股份有限公司资产进行评估并报我委备案，按规定确定股权转让价格。

三、上述股权转让应按规定通过深圳市产权交易中心进行公开挂牌交易。鉴于转让标的企业所在地位于安徽省，建议同时在安徽省具有国有产权交易资格的产权交易机构公开挂牌征

集受让方。

四、请严格按照有关法律法规，规范办理上述股权转让事宜。

五、本批复自发文之日起十二个月内有效。

此复。



主题词：企业 产权 转让 批复

深圳市国资委办公室

2009年6月26日印发

校对：姚海

(印8份)

资产评估业务约定书

甲方：深圳市振业（集团）股份有限公司

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 职务：董事长

乙方：开元资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号院 1-4 号楼 B 座 15 层-15B

法定代表人：胡劲为 职务：合伙人

根据《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）以及国家其他有关资产评估的法律、法规，就甲方委托乙方进行资产评估事宜，经甲、乙双方协商，签订本资产评估业务约定书，对有关事项约定如下：

一、资产评估目的

此次资产评估系为甲方股权转让提供参考依据。

二、资产评估范围

此次资产评估范围为振业（合肥）股份有限公司 2008 年 12 月 31 日的全部资产及负债。纳入评估范围的资产帐面价值及各类型资产历史成本、评估基准日数量等以甲方提供的资产清查评估明细表为准。

三、资产评估基准日

甲方确定此次资产评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

四、甲方的责任和义务

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，所出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3、及时提供资产评估工作所要求的全部有关资料，并对所提供的财务会计及其他资料的真实性、准确性、完整性负责；
- 4、不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 5、为乙方派出的工作人员提供必要的工作条件及合作；
- 6、负责资产评估报告书的使用；

7、按照约定条件及时足额支付评估费用。

五、乙方的责任和义务

- 1、按照国家有关资产评估管理的法规制度组织资产评估活动；
- 2、应派出与评估项目相适应的合格的专业人员承担具体工作；
- 3、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，不重不漏；
- 4、对涉及评估的各类资产必须进行合理的抽查、核实；
- 5、评估方法选用恰当，选用可靠的参照数据、资料；
- 6、全面考虑影响资产评估价值的因素；
- 7、对资产评估的公允性、科学性、准确性负责；
- 8、按照资产评估准则的要求出具资产评估报告书；

9、按照约定的时间完成资产评估工作，出具资产评估报告。乙方应于 2009 年 7 月 5 日前出具资产评估报告初稿，并按照甲方要求的日期出具正式的资产评估报告。

10、对在执行业务过程中知悉的商业秘密保密。除非中国注册资产评估师协会另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

六、资产评估报告书的使用范围

乙方向甲方出具资产评估报告一式伍套，且乙方出具的资产评估报告书仅供甲方为资产评估目的和送交资产评估主管部门审查使用。由于甲方使用资产评估报告书不当所造成的后果，与乙方无关。

七、资产评估费用

1、根据国家物价局、国家国有资产管理局（1992）价费字 625 号文《资产评估收费管理暂行办法》的规定，甲、乙双方商定此次约定项目的服务费为人民币 50,000.00 元，包括差旅费、编制报告费用、税费等一切费用。

2、付款方式：在本约定书双方签章后一周内，由甲方支付上述评估费用的 20%，即 10,000 元；在乙方提交资产评估报告书征求意见稿后一周内，由甲方支付上述评估费用的 30%，即 15,000 元；余款在乙方提交正式资产评估报告稿书后一周内付清。

3、其他：如若甲方因变更评估基准日、变更资产评估范围、资产评估目的

及甲乙双方商定的评估方法等而增加乙方工作内容，资产评估服务费应相应增加，由双方另行协商解决。如若乙方已完成前文所述的资产评估工作，而甲方因某种客观原因不能如期实现资产评估目的，则甲方亦有按本约定有关规定完全履行支付此次资产评估服务费的义务。

八、本约定书的有效期限

本约定书自甲、乙双方签章之日起生效，并在各方履行完毕本约定书约定的所有义务后终止。

九、终止条款

甲乙双方无正当理由，均不得擅自终止本约定书。

本约定书的“五、乙方的责任和义务第8条、第10条”、“六、资产评估报告书的使用范围”、“十一、适用法律和争议解决”等条款并不因本约定书终止而失效。

十、违约责任

1、如乙方无故终止履行本约定，所收评估费用应退还甲方，并向甲方支付合同金额的10%作为违约金；如甲方无故终止履行本约定的，乙方有权终止评估并且不退还未收评估费用。

2、乙方迟延出具资产评估报告书的，每逾期一天，向甲方支付合同总额1%的违约金。

3、甲乙双方如一方违反本约定书，应根据“合同法”的有关规定，向对方支付违约金，违约金按评估服务费的5%支付；造成经济损失的，还应进行赔偿。

十一、适用法律和争议解决

本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。因本约定书所引起的或与本约定书有关的任何纠纷或争议，应当由甲乙双方协商解决；如协商不成，应将争议提交深圳仲裁委员会仲裁，仲裁结果对双方均具有约束力。

本约定书一式肆份，甲方叁份、乙方壹份，具有同等法律效力。

(此页无正文)

甲方：深圳市振业(集团)股份有限公司



法定代表人或授权代表：

乙方：开元资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：

年 月 日

年 月 日

电话：(0755) 25863061

电话：(0755) 82903420

传真：(0755) 25863012

传真：(0755) 82990751

地址：深圳市罗湖区宝安南路

地址：深圳市福田区滨河大道

振业大厦 B 座 11-17 层

5020 号证券大厦 16 层

邮编：518008

邮编：518001

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳福田支行

账号：4550200001819100079913

委托收款方名称：开元信德会计师事务所
务所有限公司深圳分所

企业法人营业执照

(副本) 副本1

注册号 440301103341032



名称 深圳市恒业(集团)股份有限公司
住所 深圳市罗湖区宝荣南路2014号
法定代表人姓名 李永明
注册资本 50718.3262万元
实收资本 50718.3262万元
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。

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

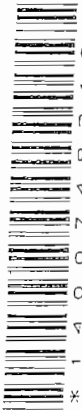
2007年度已年检				
-----------	--	--	--	--

2009.7.16



二〇〇八年五月八日

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



* 1 4 0 0 7 4 9 3 1 0 *

企业法人营业执照

(副 本)

注册号 340100000022449

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 公司类型 经营范围

振业(合肥)股份有限公司
合肥市淮河路272号

李永明

贰仟玖佰万圆整

贰仟玖佰万圆整

股份有限公司(非上市)

房地产开发, 商品房销售, 租赁; 物业管理。



须知

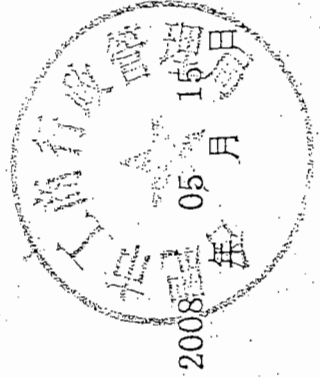
1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊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

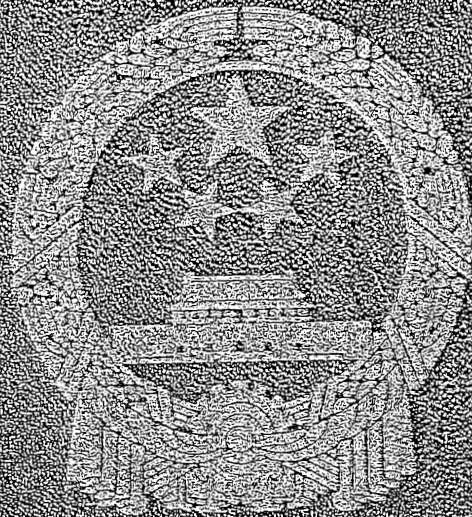
年度检验情况

2004/12/23	2004/12/23	2004/12/23	2004/12/23
------------	------------	------------	------------

【每年三月一日至六月三十日报送年检材料】

成立日期 1993年03月05日
营业期限 1993年03月05日 至



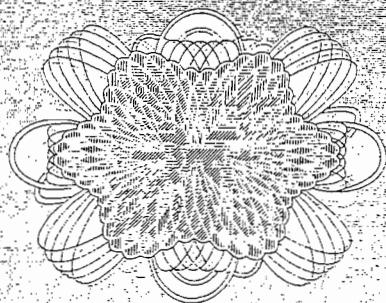


中华人民共和国
国有土地使用证

合 国用 (200 肥) 第 号

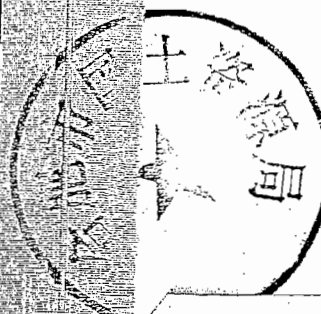
土地使用权人	振业 (合肥) 股份有限公司		
座 落	圣泉路西侧		
地 号	W17111	图 号	自测图
地类 (用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2047. 7. 9
使用权面积	16658.66 M ²	其中 独用面积	16658.66 M ²
		其中 分摊面积	M ²

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。



合肥市

2007



记 事

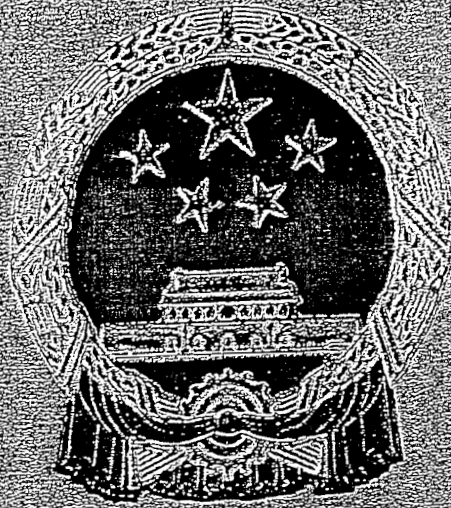
1. 2007年9月6日 设定抵押 余他项2007206号

2. 2007年10月13日 注销抵押登记

登记机关

证书监制机关





中华人民共和国
国有土地使用证

会 国用 (2004) 字第 749 号

中华人民共和国 国有土地使用证

已办理商品房预售许可证
2005年9月9日



Nº 017701395

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

土地使用者	 合肥) 股份有限公司		
座 落	圣泉路西侧		
地 号	W17055	图 号	自拟图
用 途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2074.11
使用权面积	36914.0915平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	 二〇〇四年十一月二日		

记 事

日期

内

容

本证扣除已转让房屋土地分割面积 4224.925 平方米。剩余面积为 32689.17 平方米，含已转让房屋的公共用地面积在内。

07.12.19

本证扣除已转让房屋土地分割面积 6571.26⁹ m²，剩余面积为 26517.901 m²，均为所有权人和所有权人公共用地使用权。

2008. 3.11

中华人民共和国

建设用地 规划许可证

中华人民共和国建设部

Nº 0471466

用地单位	振业(合肥)股份有限公司
用地项目名称	“山水名城”住宅小区
用地位置	圣泉路西,祁门路北,政务文化新区内
用地面积	43240.35m ² (合约64.86亩)
附图及附件名称 1. 该项目附件; 2. 地形图。	

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。

00-16

建设工程规划许可证

副 本

安徽(合肥)股份有限公司

2008 9 8

建设工程规划许可证副本

安徽警官职业学院(东区)

编号:合规政建字第20080063号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，
经审定，本建设工程符合城乡规划要求，准予建设。

特发此证

本证不得作为办理产权登记等手续的依据。建设工程竣工后，凭副本及有关批准文件报请规划验收合格后，换发建设工程规划许可证。

发证机关:

日期:

合肥市规划局
2008年9月2日

建
建设

选号)可
面积:

一、该
1、让祁
2、让成
3、让建
4、二、三、四、五、



建设工程规划许可证附件

编号: 合规政建民许2008056号

建设单位	振业(合肥)股份有限公司
建设项目名称	山水名城·振业大厦B座

根据合肥市政务文化新区指挥办公室(2003)80号文件精神及方案选址意见书(合规选03020号)、设计条件通知书(合规选(2006)20号)、方案审查意见(合规审(2008)009号),原则同意合肥振业(合肥)股份有限公司“山水名城·振业大厦B座”办理建设工程规划许可证,该建筑功能为商办,总建筑面积:36503平方米,其中商业面积:1468平方米,酒店面积:10388平方米,办公面积:16720平方米,地下面积:7927平方米,框剪结构,占地面积为平方米3311平方米;为开发项目,建筑层数为地上17层,地下1层,为机动车车库,停车位237个。另人防面积3478平方米含在地下面积7927平方米中。

具体定位条件如下:

一、建筑控制条件:

1、该建筑(D)轴至(2)轴的外墙交点坐标为X=3520996.350 Y=19608.251,且该建筑外墙退让祁门路道路红线不得小于20米;

2、该建筑(H)轴至(2)轴的外墙交点坐标为X=3521052.260 Y=19593.972,且该建筑外墙退让茂荫路道路红线不得小于10米;

3、该建筑(H)轴至(20)轴的外墙交点坐标为X=3521028.647 Y=19718.867

4、建筑±0.00标高的高程:40.5米。

二、场地拆迁具备建设条件。

三、请严格按消防、环保、人防部门意见办理。

四、请严格按所报施工图施工。

五、请有资质的测绘部门测量放线,施工前报验灰线。

合肥市规划局

许可证附页

合肥市规划局
日期:2008年9月23日
发证专用章

建设工程规划许可证附件

工程检验记录			
建筑线界 检验意见	现场符合规划条件	查勘员 签章	2008.10.23
施工期间 检验意见		检验员 签章	
竣工验收 检查意见		检验员 签章	
备注			

振业(合肥)股份有限公司“山水名城·振业大厦B座”项目,因设计院笔误将建筑条件原(H)轴与(2)轴的外墙交点坐标 $X=3521.952, 260$
 $Y=19593.972$ 变更为(H)轴与(2)轴的外墙交点坐标 $X=3521.625, 438$
 $Y=19607.414$,经核实,情况属实,同意变更,其它条件不变。

2008年11月14日

振业(合肥)股份有限公司山水名城·振业大厦B座,原控制条件中总建筑面积:36503平方米,其中地下建筑面积:7927平方米(含人防面积:3478平方米),现建设方申请设备用房(水泵房、消防水池)调整,并对原申报的地下室范围适当调整,经审核并征得消防、人防部门意见,同意控制条件变更为总建筑面积:36139平方米,其中地下建筑面积:7563平方米(含人防面积:3446平方米,设备用房面积:317平方米)。详见变更通知和变更图纸。
 严格按所报变更图纸施工,严格按消防、人防部门意见办理。
 其他条件不变!

2009年1月19日

建设单位

建设项目名

建设位

建设规

附图及附

遵守事项:

一、本证是

工程的法律凭证

二、凡申请

四、建设工

义务随时将本证

五、本证所

效力。

六、本证有

新申请核发。

余康余

135 1954 6448

13

建设单位	振业(合肥)股份有限公司
汽车 项目名称	振业大厦B座
建设位置	瑶海摩托车市场 圣泉路与郭河路交口
建设规模	总建筑面积3663m ² 地上17层
附图及附件名称	地形图

因设计院笔
438

36503平
设备用房
消防、人防部
563平方米(

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城乡规划主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城乡规划主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、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。
- 六、本证有效期为一年,逾期未开工的,应当向城乡规划主管部门重新申请核发。

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 **皖A16578** 车辆类型 **轿车**

所有人 **振业(合肥)股份有限公司**

住址 **安徽省合肥市庐阳区淮河路272号**

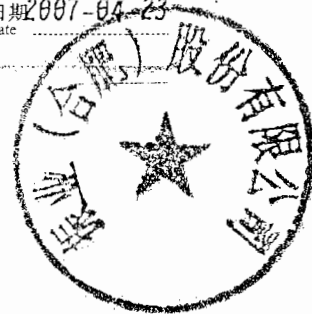
品牌型号 **别克牌SGM7305GS** 使用性质 **非营运**

发动机号码 **6A090078**

车辆识别代号 **LSGJV53C86S203945**

注册日期 **2007-04-23** 发证日期 **2007-04-23**

安徽省合肥
市公安局交
通警察支队



中华人民共和国机动车行驶证副页

档案编号

号牌号码 **皖A16578** 车辆类型 **轿车**

总质量 **2065kg** 整备质量 **1690kg**

核定载质量 **--** 准牵引总质量 **--**

核定载客 **5人** 驾驶室共乘 **--**

货箱内尺寸 **--** 后轴钢板
弹簧片数 **--**

外廓尺寸 **4998×1851×1461mm**

检验合格至2009年04月有效皖A(01)

检验记录

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 皖A2Y578 车辆类型 小型普通客车
Plate No. Vehicle Type

所有人 振业(合肥)股份有限公司
Owner

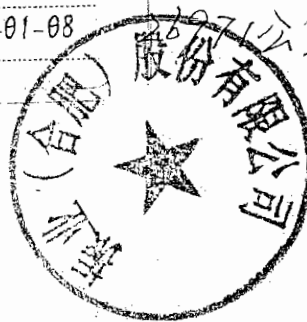
住址 安徽省合肥市淮河路272号
Address

品牌型号 猎豹CFA6400B 使用性质 非营运
Model Use Character

安徽省合肥市公安局交通警察支队 发动机号码 0C8070
Engine No.

车辆识别代号 LL66HBB046B020367
VIN

注册日期 2007-01-15 发证日期 2008-01-08
Register Date Issue Date



中华人民共和国机动车行驶证副页

档案编号 皖A2Y578 小型普通客车

号牌号码 皖A2Y578 车辆类型 小型普通客车

总质量 1890kg 整备质量 1400kg

核定载质量 -- 准牵引总质量 --

核定载客 5人 驾驶室共乘 --

货箱内 -- 后轴钢板 --
部尺寸 -- 弹簧片数 --

外廓尺寸 4010×1680×1700mm

检验合格至2009年01月有效皖A(01)

检验记录

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 皖AD6331 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车
所有人 Owner 振业(合肥)股份有限公司
住 址 Address 合肥市庐阳区淮河路272号
品牌型号 Model 江淮HFC6470AH 使用性质 Use Character 非营运
发动机号码 Engine No. 51004262
车辆识别代号 VIN LJ17VA20950707202
注册日期 Register Date 2005-04-20 发证日期 Issue Date 2005-04-20
安徽省合肥市公安局交通警察支队



中华人民共和国机动车行驶证副页

档案编号

号牌号码 皖AD6331 车辆类型 小型普通客车

总质量 2650kg 整备质量 1850kg

核定载质量 -- 准牵引总质量 --

核定载客 7人 驾驶室共乘 --

货箱内尺寸 -- 后轴钢板弹簧片数 --

外廓尺寸 4695×1820×1880mm

检验记录 检验合格至2007年4月有效皖A(01)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 皖AE5089 车辆类型 轿车
Plate No. Vehicle Type

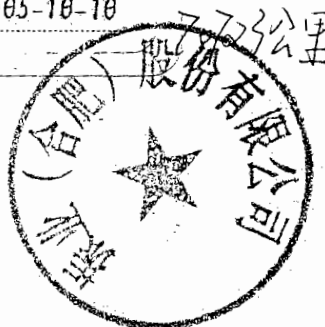
所有人 振业(合肥)股份有限公司
Owner

住址 安徽省合肥市淮河路272号
Address

品牌型号 奇瑞SQR7200T 使用性质 非营运
Model Use Character

安徽省合肥 发动机号码 SBK3361
市公安交 车辆识别代号 LVVDC24BX5D094457
通警察支队 VIN

注册日期 2005-10-09 发证日期 2005-10-10
Register Date Issue Date



中华人民共和国机动车行驶证副页
档案编号

号牌号码 皖AE5089 车辆类型 轿车
1835kg 整备质量 1460kg

总质量 核定载质量 准牵引总质量

核定载客 5人 驾驶室共乘

货箱内 后轴钢板 弹簧片数

外廓尺寸 4770×1815×1445mm

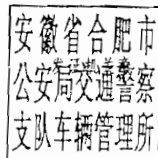
检验合格至2007年10月有效皖A(01)

检验记录

中华人民共和国机动车行驶证

标记

号牌号码 皖A/B0899 车辆类型 小型越野客车
车 主 振业(合肥)股份有限公司
住 址 安徽省合肥市庐阳区淮河路272号
发动机号 6G72QR3016 车架号 JMYLRV73W3J004389



厂牌型号 帕杰罗2972CC越野车JMYLRV7
总质量 2650 千克 核定载质量 千克
核定载客 7 人 驾驶室前排乘坐 0 人
登记日期 2003 10 发证日期 2003 10 28

130157公里



中华人民共和国机动车行驶证副页

号牌号码 皖A/B0899 车辆类型 小型越野客车
车 主 振业(合肥)股份有限公司
检 验 2003年10月28日已检验合格核发

检验合格至2005年10月有效皖A(03)

皖AB0899 检验合格至2007年10月有效皖A(01)

皖AB0899 检验合格至2009年10月有效皖A(01)



97848公里

中华人民共和国机动车行驶证副页

小型普通客车

档案编号 皖AF6226

1971kg

整备质量

2480kg

核定载质量

核定载客

7人

核定载质量

驾驶室共乘

后轴钢板

弹簧片数

5213 × 1847 × 1745mm

外廓尺寸

检验合格至2008年3月有效皖A(01)

中华人民共和国机动车行驶证

小型普通客车

档案编号 皖AF6226

1971kg

整备质量

2480kg

核定载质量

核定载客

7人

核定载质量

驾驶室共乘

后轴钢板

弹簧片数

5213 × 1847 × 1745mm

外廓尺寸

检验合格至2008年3月有效皖A(01)

安徽省公安厅

交通管理局

通警察支队

合肥市商业用地级别及基准地价表

级别	元/平方米	万元/亩
I 级	4621	308.07
II 级	2929	195.27
III 级	1718	114.53
IV 级	1030	68.67
V 级	636	42.40
VI 级	408	27.20
VII 级	317	21.13

合肥市住宅用地级别及基准地价表

级别	元/平方米	万元/亩
I 级	2584	172.27
II 级	1631	108.73
III 级	1070	71.33
IV 级	682	45.47
V 级	485	32.33
VI 级	292	19.47

合肥市工业用地级别及基准地价表

级别	元/平方米	万元/亩
I 级	381	25.40
II 级	319	21.27
III 级	260	17.33
IV 级	214	14.23

委托方承诺函

开元资产评估有限公司:

因股权转让事宜,我单位委托你公司对该经济行为所涉及的振业(合肥)股份有限公司进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供的有关资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、不干预评估工作。

委托方法定代表人签署:

委托方印章



年 月 日

被评估单位承诺函

开元资产评估有限公司:

因 深圳市振业(集团)股份有限公司股权转让提供参考依据 事宜,你公司对该经行为所涉及的 2008 年 12 月 31 日的全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法有效;
- 4、不干预评估工作。

单位负责人(签字):



单位(盖章)



2009 年 06 月 16 日

注册资产评估师及评估机构承诺函

深圳市振业(集团)股份有限公司:

受贵公司的委托,我们对贵公司因拟转让所持振业(合肥)股份有限公司股权事宜而涉及的振业(合肥)股份有限公司申报的资产和负债,以成本法进行了评估,经认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的清查核实;
- 3、评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5、资产评估价值公允、准确;
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

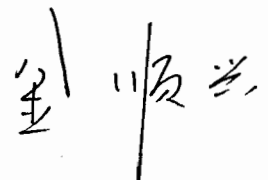
开元资产评估有限公司

中国注册资产评估师



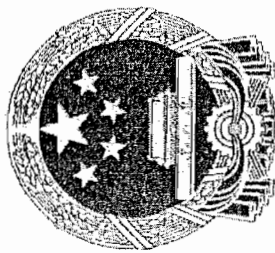
法定代表人: 胡劲为

中国注册资产评估师



中国 北京

二零零九年七月十七日



资产评估资格证书

经审查，开元资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：京财企许可[2008]0074号

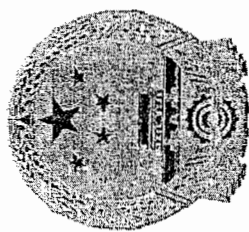
证书编号：43020011

批准机关：北京市财政局

发证时间：2008年7月

序列号：00002641

中华人民共和国财政部统·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

开元资产评估有限公司

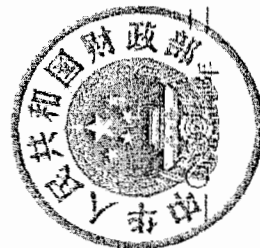
从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号

证书编号：0100039016

序列号：0000058

发证时间：



企业法人营业执照

(副本)(2-1)

注册号 116000011205007

名称 开元资产评估有限公司

住所 北京市西城区丰盛胡同18号瑞成大厦15层-15B

法定代表人姓名 胡劲为

注册资本 500万元

实收资本 500万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。***

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》遗失或者毁损，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

2008			
08.3.24			
08.3.24			

2007.3.13



2008

成立日期 2007年11月06日

营业期限 2007年11月06日至 长期

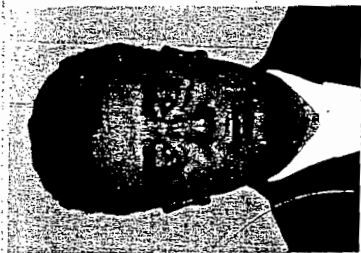
请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

中华人民共和国国家工商行政管理总局制



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: 张云鹤

性别: 男

身份证号: 440301600326443

机构名称: 广东中(变更)产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

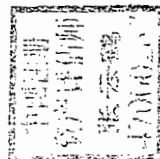
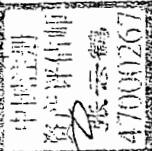
证书编号: 47000267

发证日期: 2003年10月17日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

本人印章:





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: 金顺兴

性别: 男

身份证号: 332528641119001

机构名称: 深圳中庆会计师事务所有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47000418

发证日期: 2006年7月27日

初次注册时间: 2000年1月24日

本人签名:

金顺兴

本人印

