

南海发展股份有限公司出售资产公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易标的：位于佛山市南海区狮山镇“羊房岗”的土地使用权
- 本次交易不涉及关联交易
- 本次资产出售事项须经公司股东大会审议批准
- 本次土地能否成功拍卖及最终成交价格存在重大的不确定性

一、交易概述

2009年10月28日，公司董事会对出售位于佛山市南海区狮山镇“羊房岗”土地的事项进行了公告。信息披露详细情况可查阅2009年10月28日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站刊载的《南海发展股份有限公司第六届第十二次董事会决议公告》。

根据第六届第十二次董事会决议，此次出售的土地面积以重新办理的土地证确认面积为准，本次资产出售拟以中介机构的评估价作为拍卖底价、以公开拍卖的方式进行转让。董事会授权经营层对该地块进行拍卖前的土地评估、土地分证等前期准备工作。目前，公司已办理了新的土地证，土地评估工作已经完成。

根据上海证券交易所《股票上市规则》及公司《章程》规定，本交易事项属于公司主营业务以外的投资，交易金额预计将超过最近一期经审计净资产的15%，属于公司股东大会审议的权限范围，未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大重组标准，故本事项须提交公司股东大会审议。

二、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的

公司位于佛山市南海区狮山镇“羊房岗”地段的土地原由5块相连的地块组成，总面积

为 18.67 万平方米（约 280 亩），规划为商住用地。公司于 2000 年 4 月分别取得上述地块土地使用权证，有效期至 2070 年 4 月，使用权限为 70 年。根据公司最近一期经审计的财会报表，该地块土地使用权（无形资产）原值为 5243 万元，目前帐面价值为 4538 万元。

目前，由于狮山镇政府道路规划占用该土地部分面积，导致公司实际可以出售的土地面积减少。公司于 2009 年 11 月 4 日重新取得该块地块的土地使用权证。经确认，本次拟出售的地块由三宗地组成，总计使用权为 141857.9 平方米，约合 212.8 亩。根据佛山市规划局南海分局审批的规划指标，上述地块用地红线范围用地面积总计为 139857.26 平方米。

地块具体情况如下表：

序号	地号	宗地名称、地址	面积 (平方米)	土地权证号	权属性质	土地用途	规划用途	剩余使用年限
宗地一	0618090872	南海区狮山镇狮山办事处农场村委会——A 区	29582.21	佛府南国用【2009】第 0604940 号	出让	城镇住宅用地	居住用地	自基准日剩 60.45 年
		南海区狮山镇狮山办事处农场村委会——B 区	86962.89			城镇住宅用地	居住用地	自基准日剩 60.45 年
宗地二	0618090871	南海区狮山镇狮山办事处农场村委会	23312.1	佛府南国用【2009】第 0604939 号	出让	城镇住宅用地	住宅商服用地	自基准日剩住宅 60.45 年 / 商业 30.45 年
宗地三	0618090870	南海区狮山镇狮山办事处农场村委会	2000.7	佛府南国用【2009】第 0604938 号	出让	城镇住宅用地	公用敞开绿地	自基准日剩 60.45 年

2、权属情况

截止目前，公司本次拟出售的土地产权清晰，不存在任何负债情况，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，没有涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、评估情况

根据具有证券从业资格的广州立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告书》，以 2009 年 11 月 5 日为评估基准日，采用市场比较法、成本法和剩余法的评估方法，该三宗地的评估值为 42824.27 万元。

评估前后对照表：

资产类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	评估增值 (万元)	增值率%
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会宗地一 A 区土地使用权	29,582.21	4,538.01	6,005.19	38,286.26	843.68
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会宗地一 B 区土地使用权	86,962.29		27,054.16		
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会宗地二区土地使用权	23,312.10		9,695.50		
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会宗地三区土地使用权	2,000.70		69.42		
合计	141857.30	4,538.01	42,824.27	38,286.26	843.68

《资产评估报告书》的全部内容请查看上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

三、协议的主要内容及定价情况

目前公司尚未与任何交易方签订有关协议文件，本次土地公开转让能否成交及最终成交价格存在重大的不确定性，待交易程序完成并签订相关交易协议文件后，公司董事会将及时履行信息披露义务。

四、出售资产的目的和对公司的影响

(一) 出售资产的目的

一方面，随着公司的发展，主营业务投资项目不断增多，资金压力逐渐增大；另一方面，该土地已闲置多年，目前狮山镇发展迅速，土地市场回暖，是出售土地的有利时机。预计出售资产将给公司带来一定的收益，有利于盘活存量资产、减轻公司的资金压力，并有助于公司主营业务的发展和公司发展战略的推进，符合公司及公司投资者的利益。

(二) 出售资产的影响

参考上述土地评估值，结合交易涉及的相关税费，公司对本次拟转让土地事项的效益进行初步测算：若按照现行的南海区各税种的征收政策，本次土地转让总收入扣除相关税费后，土地转让的净收益预计约为 26569.2 万元或以上。

上述土地转让产生的收益须待土地过户完成后才能确认。预计本次土地转让事项不会对公司本年度的盈利状况产生重大影响。

(三) 涉及出售资产的其他安排

若本次土地转让成功，公司将根据发展战略的需要，主要用于补充公司主营业务项目建设资金需求并为公司节约财务费用。

鉴于本次土地转让事项尚须公司股东大会审议通过，且通过公开拍卖形式进行转让，能否成交及最终成交价格存在重大的不确定性，并且存在税收政策调整等不可抗力因素。因此，本次土地转让事项能否完成以及上述土地转让收益的测算具有不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。公司董事会将根据土地转让进展情况及时履行信息披露义务。

五、备查文件目录

- 1、公司第六届董事会第十二次、第十四次会议决议
- 2、广州立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告书》

南海发展股份有限公司董事会

二〇〇九年十二月五日

南海发展股份有限公司 资产转让
涉及南海区狮山镇狮山办事处农场村委会三宗土地使用权

资产评估报告书

[2009]羊资评字第 548 号



广州立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司
YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.

签字评估师：程海伦、胡东全

评估基准日：二〇〇九年十一月五日

评估报告日：二〇〇九年十一月十三日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 资产评估报告书摘要.....	2
第三部分 资产评估报告书正文.....	5
一、 委托方、产权持有者/被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和范围	6
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	10
六、 评估原则.....	10
七、 评估假设和限制条件.....	11
八、 评估依据.....	12
九、 评估程序实施过程 and 情况.....	14
十、 评估方法.....	15
十一、 评估结论.....	17
十二、 评估结论有关说明	18
十三、 特别事项说明.....	18
十四、 评估报告的使用限制.....	18
十五、 评估报告提出日期	19
第四部分 资产评估报告书附件.....	21

第一部分 注册资产评估师声明

1、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。

2、我们是按照资产评估有关法律、法规、准则、技术规范和行业指导意见等要求，根据执业过程中收集的资料进行分析、估算、判断和推论，形成评估意见和结论，撰写评估报告。

3、本评估报告中所陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的。评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

4、本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下的专业分析、判断和结论，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受到报告中的评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应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。

5、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，在评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，并恰当使用评估报告，因使用不当造成的后果将与我们无关。

6、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，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，对其相关法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们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，并对已发现的问题进行如实披露。

7、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，与委托方或评估目的所涉及经济行为的相关当事方没有现存或者预期的利益关系，也对相关当事方不存在偏见。

广州立信羊城资产评估与
土地房地产估价有限公司
YANGCHENG
APPRAISAL Co., Ltd.

中国广东省广州市天河区林和
西路 3-15 号耀中广场 A 座 11 楼
11/F, Tower A, China Shine Plaza,
3-15 Linhe Road West, Tianhe
District, GuangZhou, P.R. China

电话:
(020)38010830
传真:
(020)38010829
电子邮箱:
info@gdyca.com

第二部分 资产评估报告书摘要

重要提示

本摘要的内容摘自资产评估报告书第三部分《资产评估报告书正文》，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广州立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司接受委托，依据国家有关法律、法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委托资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：南海发展股份有限公司

产权持有者：南海发展股份有限公司

相关经济行为：委托方拟将位于南海区狮山镇狮山办事处农场村委会三宗土地使用权进行转让

评估目的：资产转让

评估对象：南海发展股份有限公司拟转让的土地使用权

评估范围：评估目的涉及南海发展股份有限公司拥有位于南海区狮山镇狮山办事处农场村委会的三宗土地使用权

价值类型：市场价值

评估基准日：二〇〇九年十一月五日

评估方法：采用市场比较法、成本法和剩余法

评估结论:

账面值为人民币肆仟伍佰叁拾捌万零壹佰元 (RMB4,538.01 万元);

评估值为人民币肆亿贰仟捌佰贰拾肆万贰仟柒佰元(RMB42824.27 万元);

评估增值人民币叁亿捌仟贰佰捌拾陆万贰仟陆佰元(RMB38286.26 万元),增值率 843.68%。

委估各项资产评估价值结果列表如下:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

资产类型	土地面积 (平方米)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 宗地一A区土地使用权	29,582.21	4,538.01	6,005.19	38,286.26	843.68
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 宗地一B区土地使用权	86,962.89		27,054.16		
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 宗地二土地使用权	23,312.10		9,695.50		
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 宗地三土地使用权	2,000.70		69.42		
合计	141,857.90	4,538.01	42,824.27	38,286.26	843.68

评估结论的有效期:

按照评估报告准则和其他现行规定,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,即二〇〇九年十一月五日起至二〇一〇年十一月四日以内,才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项:

1、根据《国有土地使用证》登记,待估宗地一土地面积 116545.10 平方米,但按照佛山市规划局南海分局出具“规划条件”[编号(南海区)狮山——规划条件(2009)368号],宗地一分为A区及B区,其中A区用地面积 29582.21 平方米,B区用地面积 86962.95 平方米,合计 116545.16 平方米,《国有土地使用证》登记土地面积与规划条件中A、B区土地合计面积相差 0.06 平方米。本次根据《国有土地使用证》登记土地面积设定A区用地面积 29582.21 平方米,B区 86962.89 平方米进行评估。

2、按照佛山市规划局南海分局出具“规划条件”[编号(南海区)狮山——规划条件(2009)368号],其中A区建筑密度 $\geq 20\%$,且 $\leq 25\%$;建筑容积率 ≥ 0.8 ,且 ≤ 1.2 ;绿地率 $\geq 30\%$ 。B区建筑密度 $\geq 30\%$,且 $\leq 35\%$;建筑容积率 ≥ 1.8 ,且 ≤ 2.3 ;绿地率 $\geq 30\%$ 。因A、B两区规划条件不一致,本次评估将A、B两区土地使用权分开

估算，宗地一的土地使用权价值为 A、B 区土地使用权价值之和。

3、宗地三按土地使用权证上记载为城镇住宅用地，但依据佛山市规划局南海分局出具“南海发展股份有限公司商住用地规划设计要求附图”中显示为公共开敞绿化用地，此类用途土地使用权无交易实例且不具有投资开发或再开发潜力。本次评估仅将该宗地作为另两宗地的绿化配套用地，采用成本法进行评估。若土地规划发生改变，将对其使用权价值产生较大影响。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广州立信羊城资产评估与
土地房地产估价有限公司
YANGCHENG
APPRAISAL Co., Ltd.

中国广东省广州市天河区林和
西路 3-15 号耀中广场 A 座 11 楼
11/F, Tower A, China Shine Plaza,
3-15 Linhe Road West, Tianhe
District, GuangZhou, P.R. China

电话:
(020)38010830
传真:
(020)38010829
电子邮箱:
info@gdvca.com

第三部分 资产评估报告书正文

[2009]羊资评字第 548 号

南海发展股份有限公司：

广州立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用市场比较法和假设开发法，对南海发展股份有限公司拟实施资产转让所涉及的土地使用权资产在二〇〇九年十一月五日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和产权持有者

1、基本情况

名称：南海发展股份有限公司

工商注册号：440682000088499 号

注册地址：佛山市南海区桂城南海大道建行大厦

法定代表人：何向明

注册资本：人民币 271068419.00 元

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：自来水的生产及供应；供水工程的设计、安装及技术咨询；销售：供水设备及相关物资；路桥及信息网络设施的投资；房地产经营；污水及废水处理设施的建设、设计、管理、经营、技术咨询及配套服务；销售：污水及废水处理设备及相关物资。
(凭有效资质证书经营)

2、企业情况简介：

电话：020-38010830 传真：38010829

第5页

南海发展股份有限公司情况如下：南海发展股份有限公司是一家以从事城镇供水、污水处理、固废处理及市政基础设施建设运营为主业的股份制企业，是佛山市南海区首家 A 股上市公司（股票简称：南海发展，股票代码：600323）。2008 年末总资产 17.33 亿元，主营业务收入 4.12 亿元，归属于上市公司股东的净利润 9577.10 万元。

公司专注于供水主业，稳健经营，经多年发展。2008 年总供水量 3.26 亿立方米。公司目前拥有桂城水厂和南海第二水厂，控股佛山市南海九江自来水有限公司，供水设计能力 101 万立方米/日，供水范围覆盖南海区 700 多平方公里，服务人口 100 多万人，供水水质一直达到并超过国家规定的水质标准。

3、 委估资产权属来源及变更情况：

委估宗地全部是以出让方式取得。

(二) 其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书，不存在除委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外的其他评估报告使用者。

二、 评估目的

南海发展股份有限公司 拟将位于南海区狮山镇狮山办事处农场村委会三宗土地使用权进行转让，本资产评估报告是为南海发展股份有限公司 资产转让提供待转让土地使用权在评估基准日时市场价值的参考依据。

三、 评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是南海发展股份有限公司的土地使用权，对应的评估范围包括：

(一) 待估宗地一：佛府南国用(2009)第 0604940 号土地

1、 土地登记状况

- (1) 土地位置：南海区狮山镇狮山办事处农场村委会；
- (2) 土地权属性质：出让；
- (3) 地号：0618090872；
- (4) 土地用途：城镇住宅用地；
- (5) 土地面积：116545.10m²,其中 A 区 29582.21 平方米，B 区 86962.89 平方米。

- (6) 四至：东临科技路，南至水塘，西至水塘，北临规划中的博爱路；
- (7) 土地等级：属南海区市四级住宅用地；
- (8) 国有土地使用证：编号“佛府南国用(2009)第 0604940 号”，登记时间 2009 年 11 月 4 日。

2、土地权利状况

- (1) 土地所有者：国有；
- (2) 土地使用者：南海发展股份有限公司；
- (3) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，批准使用年限为 70 年，终止日期 2070 年 04 月 13 日，至估价基准日剩余使用年限为 60.45 年；
- (4) 他项权利：没有设定他项权利。

3、土地利用状况

(1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：通水、通电、通路（贯通宗地东西向的博爱路现修建至宗地的东侧）；

宗地内土地平整状况：场地内土地未平整；

4、土地利用状况：场地内土地未平整，地上未建房屋建筑物，A、B 区之间有高压电缆在宗地上空通过。

(二) 待估宗地二：佛府南国用(2009)第 0604939 号

1、土地登记状况

- (1) 土地位置：南海区狮山镇狮山办事处农场村委会；
- (2) 土地权属性质：出让；
- (3) 地号：0618090871；
- (4) 土地用途：城镇住宅用地；
- (5) 土地面积：23312.10m²；

(6) 四至：东临科技路，南临规划中的博爱路、宗地一，西至空地，北临佛山市南海区天基发展实业有限公司；

(7) 土地等级：属南海区市四级住宅用地；

(8) 国有土地使用证：编号“佛府南国用(2009)第 0604939 号”，登记时间 2009 年 11 月 4 日。

2、土地权利状况

(1) 土地所有者：国有；

(2) 土地使用者：南海发展股份有限公司；

(3) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，批准使用年限为 70 年，终止日期 2070 年 04 月 13 日，至估价基准日剩余使用年限为 60.45 年；

(4) 他项权利：没有设定他项权利。

3、土地利用状况

(1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：通水、通电、通路（贯通宗地东西向的博爱路现修建至宗地的东侧）；

宗地内土地平整状况：场地内土地未平整；

土地利用状况：场地内土地未平整，地上未建房屋建筑物，西侧有高压电缆在宗地上空通过。

(三) 待估宗地三：佛府南国用(2009)第 0604938 号

1、土地登记状况

(1) 土地位置：南海区狮山镇狮山办事处农场村委会；

(2) 土地权属性质：出让；

(3) 地号：0618090870；

(4) 土地用途：城镇住宅用地；

(5) 土地面积：2000.7m²；

(6) 四至：东至山地，南至山地、宗地二，西至山地，北临水塘；

(7) 土地等级：属南海区市四级住宅用地；

(8) 国有土地使用证：编号“佛府南国用(2009)第 0604938 号”，登记时间 2009 年 11 月 4 日。

2、土地权利状况

(1) 土地所有者：国有；

(2) 土地使用者：南海发展股份有限公司；

(3) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，批准使用年限为 70 年，终止日期 2070 年 04 月 13 日，至估价基准日剩余使用年限为 60.45 年；

(4) 他项权利：没有设定他项权利。

3、土地利用状况

(1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：通水、通电、通路（宗地南面的博爱路现修建至宗地的东面）；

宗地内土地平整状况：场地内土地未平整；

土地利用状况：场地内土地未平整，地上未建房屋建筑物。

根据本项目的估价目的，本次评估需评估待估宗地在评估基准日开发现状下的价格，故本次评估所设定的土地开发程度为估价基准日实际开发程度。

四、价值类型

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、 地价定义

本次评估的地价是指南海发展股份有限公司使用的下表列示土地，于估价基准日2009年11月5日在下表列示的估价设定条件下的国有土地使用权价格。

序号	待估宗地名称、地址	面积 (平方米)	实际用途	实际开发程度	设定取得方式	设定用途	设定开发程度	利用条件	剩余使用年限
宗地一	南海区狮山镇山办事处农场委会								
其中:	A区	29582.21	城镇住用地	宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	出让	居住用地	按现状：宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	居住用地	自基准日60.45年
	B区	86962.89	城镇住用地	宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	出让	居住用地	按现状：宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	居住用地	自基准日60.45年
宗地二	南海区狮山镇山办事处农场委会	23312.1	城镇住用地	宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	出让	住宅商服用地	按现状：宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	住宅商服用地	自基准日60.45/商30.45年
宗地三	南海区狮山镇山办事处农场委会	2000.7	城镇住用地	宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	出让	公用开敞绿地	按现状：宗地红线外“三通”，红线内场地未平整	公用开敞绿地	自基准日60.45年

待估宗地于估价基准日的实际开发程度为红线外“三通”、场地未平整。“三通”是指宗地红线外市政基础设施达到通水、通电、通路。宗地红线内各种水电设施投资不在本次估价范围内。

根据本项目的估价目的，本次估价需评估待估宗地在估价基准日开发现状下的价格，故本次估价所设定的土地开发程度为估价基准日实际开发程度。

六、 评估基准日

- 1、 本项目资产评估基准日为二〇〇九年十一月五日；
- 2、 评估基准日是由委托方考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利等因素，以及与评估目的的实现日接近的原则确定；
- 3、 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

七、 评估原则

- 1、 遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；
- 2、 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的

价值；

3、遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；

4、遵循贡献原则，根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献，或者根据缺少待估资产时对整体价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值；

5、遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值；

6、遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值；

7、遵循最高最佳使用原则，以待估资产的最高最佳使用为前提来确定其价值；

8、遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值；

9、评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则，维护评估目的对应经济行为关联各方的合法权益。

八、 评估假设和限制条件

（一） 评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二） 关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，

假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

（三） 评估限制条件

1、 评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托方负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、 我们未对评估对象所涉及房地产的界址、面积进行测量，该等房地产的所有面积及形状等数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3、 除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

4、 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

九、 评估依据

（一） 评估行为依据

资产评估业务约定书。

（二） 法律法规依据

- 1、 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的 91 号令）；
- 2、 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 3、 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 378 号）；
- 4、 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 5、 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）；
- 6、 《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》国务院办公厅国办发[2001]102 号文；
- 7、 《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）；

- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；
- 11、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三） 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估操作规范意见(试行)》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号）；
- 2、《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》（财政部财企[2004]20 号文）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号文）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号文）；
- 5、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号文）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号文）；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218 号）；
- 9、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
- 10、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
- 11、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）。

（四） 权属依据

- 1、《国有资产产权登记证书》；
- 2、《土地使用权证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
- 3、固定资产购置发票、合同协议；
- 4、相关业务合同及发票；
- 5、委托方、资产占有方提供的资产清查评估明细表；
- 6、其他相关产权证明资料。

（五） 取价依据

- 1、 广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》；
- 2、 粤国土资发[2006]149 号《广东省征地补偿保护标准》；
- 3、 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 4、 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 5、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、 企业提供的资产清查评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 7、 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 8、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

十、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一） 前期准备阶段：

- 1、 明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、 签订委托业务约定书；
- 3、 依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

（二） 资产清查核实阶段：

- 1、 根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
- 2、 根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；
- 3、 听取资产占有方有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；
- 4、 对资产占有方填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对；
- 5、 核实资产占有方填报的有关资料及搜集产权证明文件；
- 6、 进行现场实物核实，对资产状况进行察看，作出记录，向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段:

- 1、根据委估资产的特点,选择制定具体的评估方法;
- 2、查阅委估资产的产权证明文件、购建协议等有关资料;
- 3、收集价格信息资料,开展市场调研询价工作;
- 4、对各项委估资产进行数据处理,分项做出评定估算,并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段:

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果,进行汇总分析,检查并确认有无错、漏、重评的情况,进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段:

评估小组组织讨论并分析评估结果,撰写评估报告,组织审查评估报告,汇集工作底稿。最后,向委托方提交资产评估报告书。

十一、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本),然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

1、评估方法的选择

由于宗地一和宗地二虽是尚未开发的土地使用权，但有明确开发方案，竣工后可顺利在房地产市场进行交易（或具备成熟可行的经营模式），即属于具有一定投资开发或再开发潜力、预期收益及其风险可以合理预测的房地产，故可以采用宗地评估收益法之一的剩余法进行评估。同时，由于宗地一和宗地二土地用途均为城镇住宅用地，所在地同类型的土地交易实例较多，能满足市场比较法的应用要求，故采用市场比较法进行评估。因此，对宗地一和宗地二采用剩余法和市场法同时评估，综合计价确定该两宗地土地使用权价值。

宗地三依据佛山市规划局南海分局出具“南海发展股份有限公司商住用地规划设计要求附图”中显示为公共开敞绿化用地。此用途下的土地使用权无土地交易实例且不具有投资开发或再开发潜力，该宗地可视为与其他两宗地共同开发时的配套绿化配套用地，因此对待估宗地三评估则采用成本法进行估算。

2、运用评估方法对宗地进行评估

(1) 剩余法是指将待估房地产开发完成后的房地产总价值，扣除预计的还需投入的项目开发成本（包括购地税费、土地开发费用、房屋建造成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售税费）及开发商合理利润后，以此确定待估宗地价格的方法。其基本公式如下：

$$V=A-B-C$$

式中：V= 待估宗地价格；

A = 开发完成后的房地产总价值；

B = 开发项目尚需投入的开发成本；

C = 开发商合理利润。

(2) 市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

(3) 成本逼近法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润和交纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

$$V = E_H + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中： V = 待估宗地价格；

E_H = 土地取得费；

E_d = 土地开发费；

T = 税费；

R_1 = 利息；

R_2 = 利润；

R_3 = 土地增值收益。

十二、评估结论

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估结论如下：

采用剩余法和市场法对宗地一和宗地二进行评估，采用成本法对宗地三进行评估计算，委估宗地土地使用权价值评估结果合计为：

账面值为人民币肆仟伍佰叁拾捌万零壹佰元（RMB4,538.01 万元）；

评估值为人民币肆亿贰仟捌佰贰拾肆万贰仟柒佰元（RMB42824.27 万元）；

评估增值人民币叁亿捌仟贰佰捌拾陆万贰仟陆佰元（RMB38286.26 万元），增值率 843.68%。

委估各项资产评估价值结果列表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

资产类型	土地面积 (平方米)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 地一 A 区土地使用权	29,582.21	4,538.01	6,005.19	38,286.26	843.68
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 地一 B 区土地使用权	86,962.89		27,054.16		
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 地二土地使用权	23,312.10		9,695.50		
南海区狮山镇狮山办事处农场村委会 地三土地使用权	2,000.70		69.42		
合 计	141,857.90	4,538.01	42,824.27	38,286.26	843.68

评估结果的详细情况见本报告附件《资产清查评估明细表》。

十三、 评估结论有关说明

1、 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2、 本评估结论在一定程度上依据了委托方和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。

3、 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

十四、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、 根据《国有土地使用证》登记，待估宗地一土地面积 116545.10 平方米，但按照佛山市规划局南海分局出具“规划条件”[编号（南海区）狮山——规划条件（2009）368 号]，宗地一分为 A 区及 B 区，其中 A 区用地面积 29582.21 平方米，B 区用地面积 86962.95 平方米，合计 116545.16 平方米，《国有土地使用证》登记土地面积与规划条件中 A、B 区土地合计面积相差 0.06 平方米。本次根据《国有土地使用证》登记土地面积设定 A 区用地面积 29582.21 平方米，B 区 86962.89 平方米进行评估。

2、 按照佛山市规划局南海分局出具“规划条件”[编号（南海区）狮山——规划条件（2009）368 号]，其中 A 区建筑密度 $\geq 20\%$ ，且 $\leq 25\%$ ；建筑容积率 ≥ 0.8 ，且 ≤ 1.2 ；绿地率 $\geq 30\%$ 。B 区建筑密度 $\geq 30\%$ ，且 $\leq 35\%$ ；建筑容积率 ≥ 1.8 ，且 ≤ 2.3 ；绿地率 $\geq 30\%$ 。因 A、B 两区规划条件不一致，本次评估将 A、B 两区土地使用权分开估算，宗地一的土地使用权价值为 A、B 区土地使用权价值之和。

3、 宗地三按土地使用权证上记载为城镇住宅用地，但依据佛山市规划局南海分局出具“南海发展股份有限公司商住用地规划设计要求附图”中显示为公共开敞绿化用地，此类用途土地使用权无交易实例且不具有投资开发或再开发潜力。本次评估仅将该宗地作为另两宗地的绿化配套用地，采用成本法进行评估。若土地规划发生改变，将对其使用权价值产生较大影响。

十五、 评估报告的使用限制

1、 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用

途，评估结论将失效，评估机构和注册评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、本评估报告是以委托方及产权持有者提供的相关资产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核，也未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托方和报告中载明的除委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和注册评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十六、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇〇九年十一月十三日。

(本页无正文)

广州立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司



法定代表人：何建阳

(签名)

中国注册资产评估师：程海伦



(签名)

中国注册资产评估师：胡东全



(签名)

二〇〇九年十一月十三日