

中国宝安集团股份有限公司与宝安
鸿基地产集团股份有限公司拟股权
交易所涉及的惠州市宝安房地产开
发有限公司股东全部权益

资产评估报告

深国众联评报字（2012）第 3-015 号

深圳市天健国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一二年四月二十三日
中国·深圳

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	5
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
评估报告附件	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

中国宝安集团股份有限公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司拟股权交易所涉及的惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告

（摘要）

深国众联评报字（2012）第 3-015 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受中国宝安集团股份有限公司和宝安鸿基地产集团股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国宝安集团股份有限公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司拟股权交易所涉及的惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2012 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及被评估单位

委托方：中国宝安集团股份有限公司

宝安鸿基地产集团股份有限公司

被评估单位：惠州市宝安房地产开发有限公司

二、评估目的

中国宝安集团股份有限公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司拟股权交易，本次评估系为中国宝安集团股份有限公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司拟股权交易的经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为惠州市宝安房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为惠州市宝安房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 71,872.43 万元，负债总额账面值 59,249.07 万元，净资产账面值 12,623.36 万元。评估前账面值已经深圳鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具了深鹏所审字[2012]0802 号无保留意见审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 2 月 29 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与中国宝安集团股份有限公司和宝安鸿基地产集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2012 年 2 月 29 日资产总额账面值 71,872.43 万元，评估值 76,202.43 万元，评估增值 4,330.00 万元，增值率 6.02%；

负债总额账面值 59,249.07 万元，评估值 59,249.07 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 12,623.36 万元，评估值 16,953.36 万元，评估增值 4,330.00 万元，增值率 34.30%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 2 月 29 日

被评估单位：惠州市宝安房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	70,916.76	74,639.23	3,722.47	5.25
非流动资产	2	955.67	1,563.20	607.53	63.57
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	955.16	1,562.69	607.53	63.61
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	0.50	0.50	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	71,872.43	76,202.43	4,330.00	6.02
流动负债	21	59,249.07	59,249.07	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	59,249.07	59,249.07	-	-
净 资 产	24	12,623.36	16,953.36	4,330.00	34.30

惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益价值为 16,953.36 万元，人民币大写金额为：壹亿陆仟玖佰伍拾叁万叁仟陆佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

中国宝安集团股份有限公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司 拟股权交易所涉及的惠州市宝安房地产开发有限公司 股东全部权益 资产评估报告

深国众联评报字（2012）第 3-015 号

中国宝安集团股份有限公司、宝安鸿基地产集团股份有限公司：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权交易行为涉及的惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2012 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方一

企业名称：中国宝安集团股份有限公司

注册地址：深圳市笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28-29 层

法定代表人：陈政立

注册资本：人民币 109075.0529 万元

公司类型：上市股份有限公司

经营期限：自 1990 年 10 月 8 日起至 2040 年 10 月 8 日止

注册 号：440301103298625

经营范围：国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办工业，引进三来一补；进出口贸易业务（按深贸管审证第 094 号文规定办理）；房地产开发，仓储、运输、酒店等服务业，文化业（以上各项须政府有关部门或领取许可证后方可经营）。

委托方二、

企业名称：宝安鸿基地产集团股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 层

法定代表人：陈泰泉

注册资本：人民币 46959.34 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：自 1982 年 3 月 23 日起至 2032 年 3 月 23 日止

注册 号：440301104155082

经营范围：投资兴办实业（具体另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、声控、专卖商品）；装卸运输货物；仓储；自有物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第 249 号规定执行）；出租客运；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：惠州市宝安房地产开发有限公司

注册地址：惠州市鹅岭南路古塘坳四号车间

法定代表人：范鸿

注册资本：人民币壹亿元

实收资本：人民币壹亿元

公司类型：有限责任公司

经营期限：二〇〇五年四月二十六日至长期

注册 号：441300000056904

经营范围：普通住宅的房产开发、经营，物业管理（凭资质证书经营）；销售建筑及装饰材料。

2. 企业简介及历史沿革：

惠州市宝安房地产开发有限公司成立于 2005 年，由深圳恒安房地产开发有限公司与唐人物业有限公司出资成立，深圳恒安房地产开发有限公司出资 800 万元，占 80%，唐人物业有限公司出资 200 万元，占 20%，本次出资已经惠州市东方会计师事务所有限公司东会验字[2005]第 349 号验资报告验证。2008 年 8 月 11 日，深圳恒安房地产开发有限公司将其持有的 80%股份转让给中国宝安集团股份有限公司，唐人物业有限公司将其持有的 18%股份转让给中国宝安集团股份有限公司，将其持有的 2%股份转让给中国宝安集团投资有限公司，股权转让完成后，中国宝安集团股份有限公司持有公司 98%的股份，中国宝安集团投资有限公司持有公司 2%的股份。2009 年 11 月 20 日，根据股东会决议，公司注册资本变更为壹亿元，新增注册资本由股东中国宝安集团股

份有限公司一次缴足，公司注册资本变更后，中国宝安集团股份有限公司持有公司 99.80%的股份，中国宝安集团投资有限公司持有公司 0.20%的股份，本次增资已经惠州中天信华会计师事务所中信验字（2009）第 626 号验资报告验证。

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（元）	持股比例
中国宝安集团股份有限公司	99,800,000.00	99.80%
中国宝安集团投资有限公司	200,000.00	0.20%
合 计	100,000,000.00	100%

4. 近年资产、损益状况

企业 2009 年、2010 年、2011 年及 2012 年 2 月 29 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2012-2-29
流动资产	26,552.91	56,616.96	70,226.68	70,916.76
非流动资产	27.18	1,440.91	1,375.31	955.67
其中：可供出售金融资产				-
持有至到期投资				-
长期股权投资		410.80	410.80	-
投资性房地产				-
固定资产	23.37	1,028.35	960.74	955.16
在建工程				
无形资产			0.53	0.50-
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3.81	1.76		
递延所得税资产				
资产总计	26,580.09	58,058.88	71,601.99	71,872.43
流动负债	14,630.80	40,637.05	51,922.57	59,249.07
非流动负债		5,800.00		
负债总计	14,630.80	46,437.05	58,859.10	59,249.07
净 资 产	11,949.29	11,620.82	12,742.89	12,623.36

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年 1-2 月
营业收入	9,600.70	9,709.77	12,596.15	99.56
减：营业成本	8,440.72	8,476.26	9,461.35	82.93
营业税金及附加	719.14	728.23	1,070.35	7.67
营业利润	-836.26	-328.46	1,114.07	-119.54
利润总额	-836.26	-328.46	1,122.07	-119.54
减：所得税	0.47			
净利润	-836.73	-328.46	1,122.07	-119.54

注：表中2009年、2010年数据已经中审亚太会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见审计报告，表中2011年、2012年数据已经深圳鹏城会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见审计报告。

5、执行的主要会计政策和税种、税率

（1）会计制度

公司执行《企业会计准则》。

（2）会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（3）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（4）记账基础和计价原则

公司会计核算采用权责发生制为记账基础，对会计要素进行计量时，一般以历史成本为计价原则。

（5）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（6）固定资产

固定资产是指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的单位价值较高的有形资产。固定资产以取得时的实际成本为原价入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率（原值的 3%）分别确定折旧年限和年折旧率如下：

项目	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20-50	1.94-4.85
机器设备	10	9.7%
电子设备	5	19.40%

运输设备	6	16.17%
其他设备	5	19.40%

(7) 无形资产摊销

公司无形资产取得时分析判断其使用寿命，对使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内按直线法进行摊销。

(8) 所得税的会计处理方法

公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

(9) 税项

本公司应纳税项列示如下：

1、流转税

税目	税基	税率
土地增值税	增值额	30%-60%超率累进税率
营业税	房地产销售收入	5%
营业税	物业租赁收入	5%
营业税	服务性业务收入	3%-20%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%或 1%

2、企业所得税

税目	税基	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

3、房产税

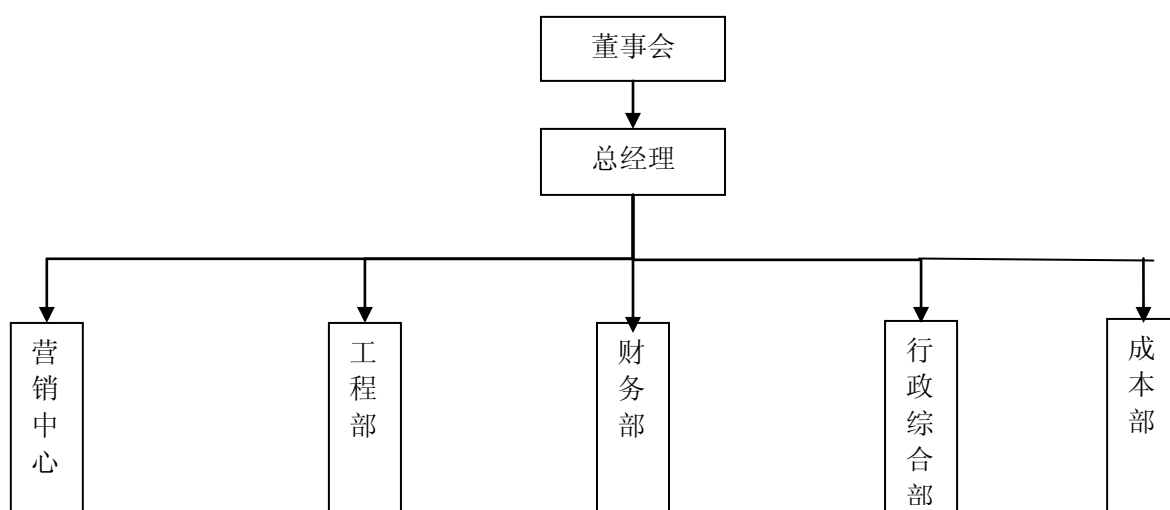
房产税按房产原值的 50%-80%为纳税基准，税率为 1.2%；

物业租赁业务的房产税按房租收入的 12%计缴。

4、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的超率累进税率计缴。根据国家税务总局（国税发[2004]100 号文）和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后向税务机关申请清算。

7. 惠州宝安房地产开发有限公司组织结构与职能部门如下表所示：



8. 委托方与被评估单位的关系

委托方中国宝安集团股份有限公司为被评估单位的控股股东，是股权交易的出让方，委托方宝安鸿基地产集团股份有限公司为股权交易的收购方。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

主要包括业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

中国宝安集团股份有限公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司拟股权交易的经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为惠州市宝安房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 126,233,531.05 元，不存在质押、冻结等情况。

具体评估范围为惠州市宝安房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 71,872.43 万元，负债总额账面值 59,249.07 万元，净资产账面值 12,623.36 万元。评估前账面值已经深圳鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具了深鹏所审字[2012]0802 号无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	70,916.76
非流动资产	2	955.67
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	-
长期股权投资	5	-
投资性房地产	6	-
固定资产	7	955.16
在建工程		
无形资产	8	0.50-
开发支出		
商 誉	9	
长期待摊费用	10	
递延所得税资产	11	
资产总计	12	71,872.43
流动负债	13	59,249.07
非流动负债	14	-
负债总计	15	59,249.07
净 资 产	16	12,623.36

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 2 月 29 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
2. 2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》；
3. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
4. 《企业会计准则》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《中华人民共和国营业税暂行条例》（自 2009 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（自 2009 年 1 月 1 日起施行）；
8. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）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——业务约定书；
6. 资产评估准则——工作底稿；
7. 资产评估准则——机器设备；
8. 资产评估准则——不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）；
10. 企业价值评估指导意见（试行）；
11. 资产评估价值类型指导意见（试行）。

（三）经济行为文件

《资产评估业务约定书》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
2. 车辆行驶证；
3. 土地使用权证；
4. 重要设备购置发票、建筑工程合同；
5. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 《2012 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
2. 太平洋网站市场报价查询；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 城镇土地估价规程（GB/T18508-2001）；
5. 中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T50291 — 1999）。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料及深圳鹏城会计师事务所提供的审计报告（报告号为深鹏所审字[2012]0802 号）；
3. 银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书；
6. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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。

2. 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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 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。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场

价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

收益法，使用收益法应具备以下三个前提条件：（1）被评估企业具有持续经营的基础和条件。（2）经营与收益之间存有较稳定的关系。（3）未来收益及风险能够预测及可量化。针对目标企业惠州市宝安房地产开发有限公司的具体情况。针对目标企业的情况，企业于评估基准日时虽然有已建成的山水江南一期及山水江南二期项目，但山水江南一期仅剩一套住宅未售，山水江南二期也已销售约三分之一，该项目在未来较短时间内即将销售完毕，除此之外，企业仅有去年刚开工的山水龙城项目，土地储备仅有坦陂土地为商住用地，可用于开发，小金口土地用地性质为工业用地，宝安江南城也将被政府征收，企业在未来的现金流无法预计，故本次评估不采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

（1）货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估

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

（3）存货

根据委估资产的特点，确定对已完成开发在售的存货-开发产品采用市场法进行评估，在此基础上根据项目销售的实际情况减去销售费用和全部税金及适当税后利润确定评估值。对存货-开发成本中的小金口工业用地采用市场法评估，对存货-开发成本中的坦陂土地采用假设开发法评估，对存货-开发成本中的山水龙城项目采用假设开发法评估，对存货-开发成本中的宝安江南城土地，已与政府签订了土地征收协议，且已与合作开发方签订了补充协议，政府土地征收补偿款与账面值的差额由合作方补偿，本次按账面值确认。具体方法分述如下：

①市场法

市场法是将待估房地产与同一时期、同一供求范围内结构相同用途相同的三个类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当的修正、调整，以经修正后的比准价格作为估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。

估价对象价格=参照交易案例售价×交易情况因素修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

②、假设开发法

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地价格=项目总开发价值-建筑总成本-管理费-利息-投资利润-销售税费

存货评估方法选用情况如下：

项目	账面值	评估值	增值额	增值率%	评估方法
山水江南一期住宅	2,211,403.04	1,936,944.00	-274,459.04	-12.41	市场法
山水江南一期公寓	1,047,762.22	713,975.00	-333,787.22	-31.86	市场法
山水江南一期车位	12,974,800.00	18,467,000.00	5,492,200.00	42.33	市场法
山水江南二期住宅	72,478,415.21	58,503,335.00	-4,021,680.21	-5.55	市场法
山水江南二期车位		9,953,400.00			市场法
宝安江南城土地	18,410,286.60	18,410,286.60	-	-	按账面值确认
小金口土地	10,015,416.33	22,068,000.00	12,052,583.67	120.34	市场法
山水龙城项目	396,921,301.08	417,951,492.00	21,030,190.92	5.30	假设开发法
坦陂土地	104,862,566.87	112,812,003.17	7,949,436.30	7.58	假设开发法

2、非流动资产的评估方法

(1) 房屋建筑物的评估

根据企业提供的资料，房屋建筑物的评估采用收益法评估。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为：

$$\text{公式 } V = a/r [1 - 1/(1+r)^N]$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

房屋建筑物评估方法选用情况如下：

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%	评估方法
山水江南公馆	9,128,300.00	15,075,800.00	5,947,500.00	65.15	收益法

(2) 机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由评估技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

① 置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，再进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

● 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

设备购置价的确定

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

②设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。具体确定如下：

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆现场勘察成新率。最后根据理论成新率和现场勘察成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘查成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3、负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与中国宝安集团股份有限公司、宝安鸿基地产集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受中国宝安集团股份有限公司、宝安鸿基地产集团股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2012 年 4 月 18 日～4 月 19 日。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以关注其法律权属。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2012 年 4 月 19 日～4 月 21 日。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据评估工作情况，得出初步结果，听取有关方面的意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2012 年 4 月 21 日～4 月 22 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，得出本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说

明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2012 年 4 月 22 日~4 月 23 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 本次评估中，土地增值税的扣除按土地增值税的预征率 2% 测算，土地增值税汇算清缴时与土地增值税预征的差异本次评估未能考虑。

6. 存货-开发成本中小金口土地，惠州宝安房地产开发有限公司与惠州市威力达集团有限公司签有项目合作开发合同，至评估基准日，该项目合作开发合同中约定的合作方式及合作分成事项尚未实现，小金口 55,170.00 平方米土地用地性质仍为工业用地，该土地的评估结果是在现状条件下土地的市场价值，未考虑项目合作开发合同对土地价值的影响。

7. 存货-开发成本中坦陂土地，根据惠州宝安房地产开发有限公司与惠州市金源发实业有限公司的项目合作开发合同书，由双方共同开发，本次评估以将来完成开发的前提下，评估结果以惠州宝安房地产开发有限公司所占的比例确认评估值。若将来项目开发未能完成，则评估结果不成立。

8. 存货-开发成本中宝安江南城土地，已与当地政府签订了土地征收协议，土地价格为 253 元/平方米，惠州宝安房地产开发有限公司与合作方签订了合作补充协议，土地账面值与政府征收补偿款的差额由合作方承担，所以本次评估按账面值列示。

9. 假设惠州市宝安房地产开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守

所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

10. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2012 年 2 月 29 日资产总额账面值 71,872.43 万元，评估值 76,202.43 万元，评估增值 4,330.00 万元，增值率 6.02%；

负债总额账面值 59,249.07 万元，评估值 59,249.07 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 12,623.36 万元，评估值 16,953.36 万元，评估增值 4,330.00 万元，增值率 34.30%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 2 月 29 日

被评估单位：惠州市宝安房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	70,916.76	74,639.23	3,722.47	5.25
非流动资产	2	955.67	1,563.20	607.53	63.57
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	955.16	1,562.69	607.53	63.61
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	0.50	0.50	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-

长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	71,872.43	76,202.43	4,330.00	6.02
流动负债	21	59,249.07	59,249.07	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	59,249.07	59,249.07	-	-
净资产	24	12,623.36	16,953.36	4,330.00	34.30

惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益价值为 16,953.36 万元，人民币大写金额为：壹亿陆仟玖佰伍拾叁万叁仟陆佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

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

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（六）本次评估中，土地增值税的扣除按土地增值税的预征率 2%测算，土地增值

税汇算清缴时与土地增值税预征的差异本次评估未能考虑。

（七）存货-开发成本中小金口土地，惠州宝安房地产开发有限公司与惠州市威力达集团有限公司签有项目合作开发合同，至评估基准日，该项目合作开发合同中约定的合作方式及合作分成事项尚未实现，小金口 55,170.00 平方米土地用地性质仍为工业用地，该土地的评估结果是在现状条件下土地的市场价值，未考虑项目合作开发合同对土地价值的影响。

（八）存货-开发成本中坦陂土地，根据惠州宝安房地产开发有限公司与惠州市金源发实业有限公司的项目合作开发合同书，由双方共同开发，本次评估以将来完成开发的前提下，评估结果以惠州宝安房地产开发有限公司所占的比例确认评估值。若将来项目开发未能完成，则评估结果不成立。

（九）存货-开发成本中宝安江南城土地，已与当地政府签订了土地征收协议，土地价格为 253 元/平方米，惠州宝安房地产开发有限公司与合作方签订了合作补充协议，土地账面值与政府征收补偿款的差额由合作方承担，所以本次评估按账面值列示。

（十）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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（十一）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十二）本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

（四）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

（五）本评估报告自评估基准日 2012 年 2 月 29 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告于 2012 年 4 月 23 日提交委托方。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2012 年 4 月 23 日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 三、产权证明文件复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、注册资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、注册资产评估师资格证书复印件
- 九、资产评估明细表