



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国宝安集团股份有限公司拟股权
转让涉及的海南儋州恒通置地有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2019]第 1232 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 7 月 28 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	23
第四部分、资产评估报告附件	24

第一部分、声明

声 明

中国宝安集团股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产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资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受中国宝安集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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拟实施股权转让事宜涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为海南儋州恒通置地有限公司的股东全部权益；评估范围是海南儋州恒通置地有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 6 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，海南儋州恒通置地有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 13,717.83 万元，总负债为 721.08 万元，净资产为 12,996.75 万元；评估后的股东全部权益为 23,147.83 万元，增值 10,151.08 万元，

增值率 78.10%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

中国宝安集团股份有限公司拟股权 转让涉及的海南儋州恒通置地有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2019]第 1232 号

中国宝安集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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拟实施股权转让事宜涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：中国宝安集团股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28、29 层

统一社会信用代码：9144030019219665XD

主体类型：上市股份有限公司

法定代表人：陈政立

成立日期：1990 年 10 月 08 日

经营范围：新材料、新能源材料、新能源等高新技术产业项目的投资及经营；现代生物医药项目的投资及经营；房地产开发经营。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

公司名称：海南儋州恒通置地有限公司

注册地址：海南省儋州市那大那恁下村兰朝坡地段(隆华路隆华新村 B2 别墅二楼)

统一社会信用代码：91469003056383995Q

法定代表人：蔡居强

注册资本：壹亿叁仟捌佰万圆整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2013 年 1 月 6 日

营业期限：2013 年 1 月 6 日至 2043 年 1 月 6 日

经营范围：房地产开发与经营，旅游资源开发，旅游娱乐设施开发，旅游度假村开发，文化产业开发，建材产品销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

1.基本情况

海南儋州恒通置地有限公司成立于 2013 年 1 月 6 日，股东为中国宝安集团海南实业有限公司，注册资本为 1000 万元，股权结构如下：

金额单位：万元

投资者名称	2013 年 1 月 6 日	
	投资金额	比例%
中国宝安集团海南实业有限公司	1000.00	100.00
合 计	1000.00	100.00

2014 年 10 月 12 日公司召开临时股东大会，会议通过公司股东中国宝安集团海南实业有限公司增资 5000 万元的决议，增资后注册资本变为 6000 万元，股权结构如下：

金额单位：万元

投资者名称	2014 年 10 月 12 日	
	投资金额	比例%
中国宝安集团海南实业有限公司	6000.00	100.00
合 计	6000.00	100.00

2017 年 5 月 26 日中国宝安集团海南实业有限公司将持有的海南儋州恒通置地有限公司 100%股权转让给中国宝安集团股份有限公司。

2018 年 7 月 20 日，公司召开临时股东大会，会议通过公司股东中国宝安集团股份有限公司增资 7800 万元的决议，增资后注册资本变为 13800 万元，2018 年 8 月 15 日完成工商变更，股权结构如下：

金额单位：万元

投资者名称	2018 年 8 月 15 日	
	投资金额	比例%
中国宝安集团股份有限公司	13800.00	100.00
合 计	13800.00	100.00

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

2. 财务状况

公司 2017 年、2018 年、2019 年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
流动资产	134,843,309.70	138,912,947.20	137,178,308.20
其中：货币资金	149.33	821.55	4,303.40
预付账款	-	-	266,363.64
其他应收款	7,230,000.00	7,230,000.00	7,230,000.00
存货	127,613,160.37	131,604,750.78	129,569,562.63
其他流动资产	-	77,374.87	108,078.53
资产总计	134,843,309.70	138,912,947.20	137,178,308.20
流动负债	79,099,032.53	8,464,170.77	7,210,826.67
负债总计	79,099,032.53	8,464,170.77	7,210,826.67
股东全部权益（净资产）	55,744,277.17	130,448,776.43	129,967,481.53

经营成果如下表所示：

金额单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
减：营业税金及附加	782,541.60	802,041.60	391,270.80
管理费用	10,500.00	2,493,207.88	3,953.89
财务费用	1,318.99	251.26	86,070.21
营业利润	-794,360.59	-3,295,500.74	-481,294.90
利润总额	-794,360.59	-3,295,500.74	-481,294.90
净利润	-794,360.59	-3,295,500.74	-481,294.90

2017 年至 2019 年财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“众环审字（2018）012494 号、众环审字（2019）012364 号众环审字（2019）013161 号”审计报告。

3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人股东、被评估单位、股权转让事宜涉及的相关单位等。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，湖北众联资产评估公司接受中国宝安集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为海南儋州恒通置地有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，企业的资产总额 137,178,308.20 元，负债总额 7,210,826.67 元，股东全部权益价值 129,967,481.53 元。评估范围详见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	137,178,308.20	三、流动负债合计	7,210,826.67
其中：货币资金	4,303.40	应付账款	4,304,355.70
预付款项	266,363.64	应交税费	195,635.40
其他应收款	7,230,000.00	其他应付款	2,710,835.57
存货	129,569,562.63		
其他流动资产	108,078.53	四、负债总计	7,210,826.67
二、资产总计	137,178,308.20	五、净资产（所有者权益）	129,967,481.53

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面价值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：众环审字（2019）013161 号。

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况。

本次海南儋州恒通置地有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货类（开发成本）资产。

根据被评估单位提供的存货清查评估明细表，该部分资产于评估基准日的账面价值为 129,569,562.63 元，主要由土地成本、前期工程费及贷款利息支出等构成。

此次清查核实的存货类资产概况如下：

本次评估开发成本位于儋州市那大城西片控规 B0205-2 号地块、B0207 号地块，为儋州宝安·山水龙城项目中的二宗相邻土地。截至评估基准日，该项目为待开发土地。

项目对应土地使用权情况如下：

序号	权属证书编号	性质用途	终止日期	剩余年限	证载面积	是否抵押
1	儋国用(2013)第 735 号	出让城镇住宅用地	2082/3/30	62.75	96811.30	否
2	儋国用(2013)第 736 号	出让科教用地	2062/3/30	42.75	1006.40	否

根据儋州市住房和城乡建设局规划设计条件通知书（儋规条字 2011-0751 号）得知，项目规划条件如下：

住宅部分

序号	内 容	指 标
1	规划用途	二类居住用地/住宅
2	净用地面积（m ² ）	96811.30
3	容积率	1.2
4	建筑密度	20%
5	绿化率	35%
6	计容建筑面积（m ² ）	116000.00
7	车位（个）	1160

学校部分

序号	内 容	指 标
1	规划用途	科教用地/学校
2	净用地面积（m ² ）	1006.40
3	容积率	0.9
4	建筑密度	25%
5	绿化率	40%
6	计容建筑面积（m ² ）	906.00
7	车位（个）	-

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）企业申报的账面记录的无形资产情况

未申报。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产情况

未申报。

3.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2019 年 6 月 30 日各项资产及负债账面值引用中审众

环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字（2019）013161 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与中国宝安集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2018 年 10 月 26 日起施行）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常

务会议通过)；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行)；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局(财税(2016)36号，自2016年5月1日起执行)；

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72号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

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，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

10.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订)；

11.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日)；

12.《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

13.《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

14.《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务局公告2016年第70号)；

15.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)第43号)；

16.《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)；

17.《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税[2016]36号)；

18.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

19.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号修订，2014年7月15日)；

20.其他相关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

1.《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 土地使用权不动产权证书；
3. 土地使用权出让合同及出让金、契税缴纳凭证；
4. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
- 2.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- 3.海南省建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 4.被评估单位提供的工程项目规划资料；
- 5.国土部门公布的土地成交信息；
- 6.被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；
- 7.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 8.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 9.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法

和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。由于被评估单位在基准日现有土地项目尚未开发，未来收益具有较大的不确定性，不具备采用收益法进行评估的基本条件，本次评估不适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

◆资产基础法

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对于人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（3）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，其他应收款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备

的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失为零，以经核实后的账面值作为其他应收款的评估值。

（4）存货

根据《资产评估准则-不动产》、《房地产估价规范》及《土地估价规程》，常用的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法、剩余法等，估价方法的选择应按照《房地产估价规范》及《土地估价规程》，根据当地房地产市场发育状况，结合评估项目的具体特点以及评估目的，选择适合的评估方法。

◆城镇住宅用地部分

根据开发土地位置、规划用途类型以及当地土地市场的发展状况，本次评估分别采用市场法和剩余法进行测算，最后综合分析其计算结果，确定存货（开发成本）的市场价值。

本次评估的开发成本为待开发土地，用途为城镇住宅用地，经调查近年来该区域存在具有可比性的土地市场交易案例，能够满足市场法测算要求，故适宜采用市场法。

本次评估的开发成本为待开发土地，因其具有投资开发潜力，故适宜采用剩余法进行评估。

本次评估开发成本土地用途为城镇住宅用地，评估对象土地所在区域基准地价尚未更新，且近几年儋州市土地增值幅度较大，基准地价不能真实反映该区域土地价值，故不宜选用基准地价系数修正法。

本次评估的开发成本待开发土地位于儋州市城区，属于配套设施较完善的区域，不适宜选用成本逼近法进行评估。

◆科教用地部分

由于儋州市近年内无科教用地交易案例，基准地价已达6年，且不宜采用剩余法和成本法；加之科教用地部分面积很小，且与住宅用地相连，取得单价一致，所以本次评估参照住宅用地部分评估值。

●市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

土地使用权价值 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 ×

区域因素修正系数×个别因素修正系数×其他因素修正系数

● 剩余法

剩余法是预测评估对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取评估对象价值的方法。剩余法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。剩余法的基本公式：

土地使用权价值=开发完成后的房地产价值-增值税-房地产开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-投资利润-企业所得税

▲ 开发成本价值=土地使用权价值+契税及相关税费+前期工程费

（5）其他流动资产

其他流动资产主要是待抵扣增值税进项税，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业税额计算的合理性等，通过核查账簿、原始凭证，在核实经济内容的基础上，逐项进行了综合分析。经分析认定该款项是可以抵扣或受益，以经核实后的账面值作为其评估值。

2. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2019年7月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类

资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 2.假设各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据；
- 3.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 4.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 5.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 8.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现

影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4.假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

5.假设待估宗地能够按初步设定的规划用途及规划设计条件进行开发建设，整个建设工期不受其他客观因素影响，各开发建设阶段能够按正常工期实施；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对海南儋州恒通置地有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

海南儋州恒通置地有限公司评估基准日账面总资产为 13,717.83 万元，负债为 721.08 万元，净资产 12,996.75 万元，采用资产基础法评估后的总资产 23,868.91 万元，增值 10,151.08 万元，增值率 74.00%；总负债评估值 721.08 万元，无增减值；股东全部权益价值 23,147.83 万元，增值 10,151.08 万元，增值率 78.10%。具体评估汇总情况详见下表：

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%
1 流动资产	13,717.83	23,868.91	10,151.08	74.00
2 资产总计	13,717.83	23,868.91	10,151.08	74.00
3 流动负债	721.08	721.08	-	-
4 负债总计	721.08	721.08	-	-
5 净资产（所有者权益）	12,996.75	23,147.83	10,151.08	78.10

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（五）重大期后事项

1.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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2.本次评估没有考虑与列入评估范围的资产的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

3.本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年6月30日至2020年6月29日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不

承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 28 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2019 年 7 月 28 日



第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位审计报告；
- 附件二：委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件十：资产评估明细表。

附件一：被评估单位审计报告

海南儋州恒通置地有限公司

审 计 报 告

2019 年 6 月 30 日



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

审计报告

众环审字（2019）013161号

海南儋州恒通置地有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了海南儋州恒通置地有限公司（以下简称“儋州恒通置地”）财务报表，包括2019年6月30日的资产负债表，2019年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了儋州恒通置地2019年6月30日的财务状况以及2019年1-6月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于儋州恒通置地，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

儋州恒通置地管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估儋州恒通置地的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算儋州恒通置地、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督儋州恒通置地的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，

我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对儋州恒通置地持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致儋州恒通置地不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国

武汉

中国注册会计师

中国注册会计师



2019年7月19日

资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位: 海南儋州恒通置地有限公司

单位: 人民币元

资 产	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	(六) 1	4,303.40	821.55
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	(六) 2	266,363.64	
其他应收款	(六) 3	7,230,000.00	7,230,000.00
存货	(六) 4	129,569,562.63	131,604,750.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		108,078.53	77,374.87
流动资产合计		137,178,308.20	138,912,947.20
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		137,178,308.20	138,912,947.20

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 海南儋州恒通置地有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	(六) 5	4,304,355.70	6,335,476.55
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	(六) 6	195,635.40	195,635.40
其他应付款	(六) 7	2,710,835.57	1,933,058.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,210,826.67	8,464,170.77
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		7,210,826.67	8,464,170.77
所有者权益:			
实收资本	(六) 8	138,000,000.00	138,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润		-8,032,518.47	-7,551,223.57
所有者权益合计		129,967,481.53	130,448,776.43
负债和所有者权益总计		137,178,308.20	138,912,947.20

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

会企02 表

编制单位：海南儋州恒通置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月	2018年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	(六) 9	391,270.80	802,041.60
销售费用			
管理费用		3,953.89	2,493,207.88
研发费用			
财务费用	(六) 10	86,070.21	251.26
其中：利息费用		85,776.75	
利息收入		13.54	738.74
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-481,294.90	-3,295,500.74
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-481,294.90	-3,295,500.74
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-481,294.90	-3,295,500.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-481,294.90	-3,295,500.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-481,294.90	-3,295,500.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

编制单位：海南儋州恒通置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		777,790.29	738.74
经营活动现金流入小计		777,790.29	738.74
购买商品、接受劳务支付的现金		293,000.00	1,193,591.66
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		391,270.80	802,041.60
支付的其他与经营活动有关的现金		4,260.89	73,129,059.64
经营活动现金流出小计		688,531.69	75,124,692.90
经营活动产生的现金流量净额		89,258.60	-75,123,954.16
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			78,000,000.00
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			78,000,000.00
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		85,776.75	2,875,373.62
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		85,776.75	2,875,373.62
筹资活动产生的现金流量净额		-85,776.75	75,124,626.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,481.85	672.22
加：期初现金及现金等价物余额		821.55	149.33
六、期末现金及现金等价物余额		4,303.40	821.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：海南儋州恒通置地有限公司

项 目	2019年1-6月				
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	138,000,000.00				-7,551,223.57
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	138,000,000.00				-7,551,223.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-481,294.90
（一）综合收益总额					-481,294.90
（二）所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（三）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.对所有者的分配					
3.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他综合收益结转留存收益					
5.其他					
（五）其他					
四、本年年末余额	138,000,000.00				-8,032,518.47
					129,967,481.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共35页 第5页

所有者权益变动表

会企04表
单位: 人民币元

项 目	2018年度				
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	138,000,000.00				-4,255,722.83
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	138,000,000.00				-4,255,722.83
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-3,295,500.74
(一) 综合收益总额					-3,295,500.74
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入资本					
2. 股份支付计入所有者权益的金额					
3. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者的分配					
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本					
2. 盈余公积转增资本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他综合收益结转留存收益					
5. 其他					
(五) 其他					
四、本年年末余额	138,000,000.00				-7,551,223.57
					130,448,776.43

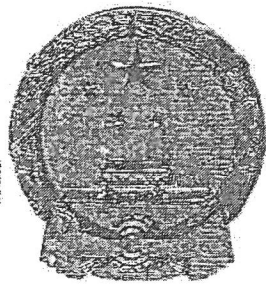
法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

本报告书共35页第6页

附件二：委托人和被评估单位营业执照



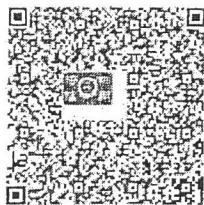
营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030019219665XD

名称 中国宝安集团股份有限公司
主体类型 上市股份有限公司
住所 深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座
28、29层
法定代表人 陈政立
成立日期 1990年10月08日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 20 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照



统一社会信用代码 91469003056383995Q

名称	海南儋州恒通置地有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所	海南省儋州市那大那恁下村兰朝坡地段(隆华路隆华新村B2别墅二楼)
法定代表人	蔡居强
注册资本	壹亿叁仟捌佰万圆整
成立日期	2013年01月06日
营业期限	2013年01月06日至 2043年01月06日
经营范围	房地产开发与经营, 旅游资源开发, 旅游娱乐设施开发, 旅游度假村开发, 文化产业开发, 建材产品销售。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2018



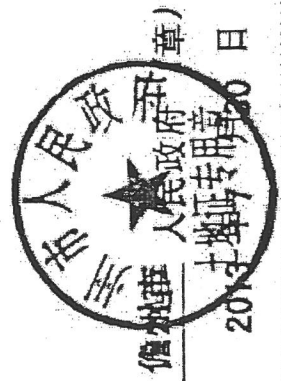
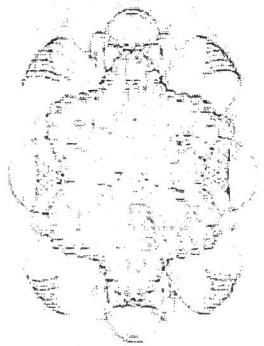
日

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料

儋国用2013第335号

土地权利人	海南儋州恒通置地有限公司		
座落	儋州市那大城西片区控规B0205-2号地块		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	城镇住宅		
使用权类型	出让	终止日期	2082年9月30日
使用权面积	96811.3 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

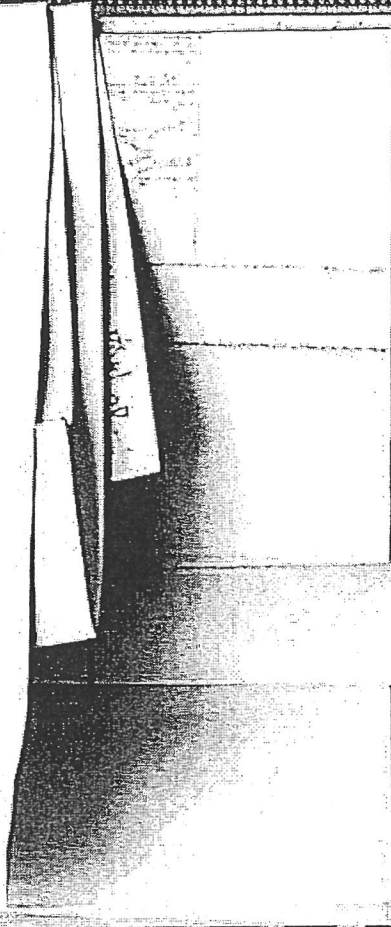


登记机关



记事

初始登记，儋府函(2011)174号。



高D-1110P

B0205e22

968113 和

海南省儋州市

七

规划设计条件通知书



编号：儋规条字 2011-0751 号



儋州市住房和城乡建设局制

规划设计条件通知书

编号：儋规条字 2011-0751 号

1、用地位置：儋州市那大城西片区 B0205 地块，用地界线具体坐标详见用地勘测定界图。

2、用地面积：96811.3 平方米。

3、用地规划性质

(1)使用性质：二类居住用地

(2)可兼容性质无

4、土地使用强度

(1)容积率： ≤ 1.2

(2)建筑密度： $\leq 20\%$

(3)绿地率： $\geq 35\%$ ，其中集中绿地应 $\geq 15\%$ 。

5、建筑设计要求

(1)建筑规模：116000 平方米(以审定规划方案为准)。

(2)建筑限高：60 米

(3)建筑平均层数：4 层

(4)建筑后退红线距离：

退城市道路： ≥ 6.0 米，且按控规退让绿地控制线。

退用地边界： ≥ 6.0 米，保证消防环道或通道要求。

(5)建筑间距：应满足生活居住建筑间距规范的要求。

6、其它要求

(1)交通出入口方位

机动车出入口：与北侧地块统筹设置 (N.)

人流出入口： 与北侧地块统筹设置（N.）

(2)城市设计要求

建筑的体量、高度、材料、色彩应与周边环境协调，宜采用热带建筑风格和南洋文化风格，色彩以黄色为基色。

(3)市政设施要求

应落实各项市政配套设施，配套设置不少于 1160 个停车泊位。

(4)严格执行控规要求，保留城西片区控规划定的公共绿地。

7、遵守事项

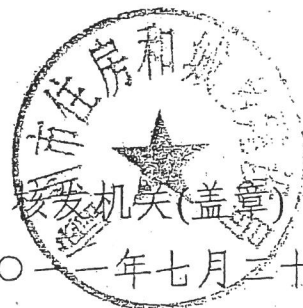
(1)持本通知书委托具有符合本项目设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

(2)本通知书规定的规划设计条件是我局审批设计方案的依据。

(3)本项目涉及消防、环保、文物等问题的，应与有关行政主管部门联系，进行专项审批，通过后才能实施。

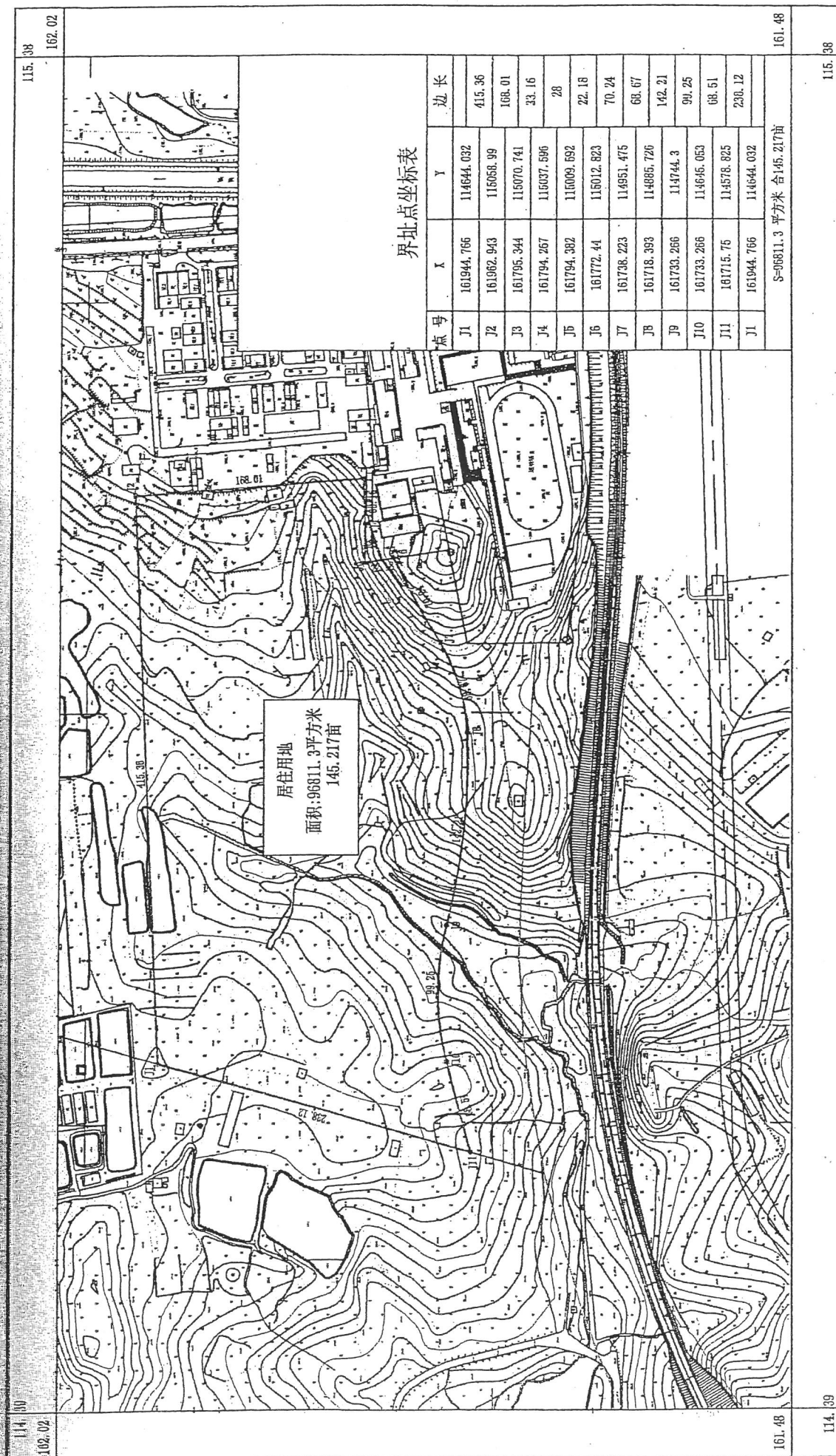
(4)本通知书附用地界线图 1 份，图文一体方为有效文件。

(5)本通知书仅作为规划设计、用地评估依据，其界线坐标不用作土地确定权属使用。



二〇一一年七月二十八日

花果山-D区用地勘测定界图



2011年7月RTK、全站仪数字化测图。
海南平面直角坐标系。

测量员: 陈学强
绘图员: 陈和群

1:2000



儋州国用(2013)第736号

土地使用权人	海南儋州恒通置地有限公司		
座落	儋州市那大城西片区控规B0207号地块		
地号		图号	
地类(用途)	科教用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年3月30日
使用权面积	1006.4 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



记事

初始登记,儋府函(2011)174号文批准土地用途为教育用地,按土地利用现状二级分类对用途为科教用地(国土资发(2012)134号文)



翰江-陈明江

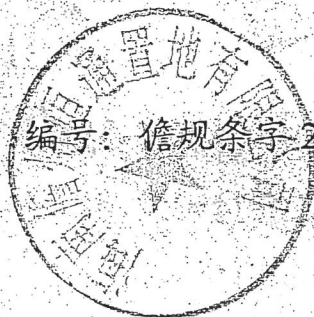
B0207号地契

4.087亩

花

海南省儋州市 规划设计条件通知书

编号：儋规条字 2011-0862 号



儋州市住房和城乡建设局制

号 1033.002/1333

规划设计条件通知书

编号: 儋规条字 2011-0862 号

1、用地位置: 儋州市那大城西片区 B0207 地块, 用地
界线具体坐标为:

J1: X=161718.364, Y=114950.443。

J2: X=161731.801, Y=115018.808。

J3: X=161698.140, Y=115023.765。

J4: X=161692.024, Y=114968.854。

J5: X=161663.170, Y=114972.427。

J6: X=161667.538, Y=114951.017。

J1: X=161718.364, Y=114950.443。

2、用地面积: 2724.8 平方米, 其中代征城市公共用
地面积 —— 平方米。

3、用地规划性质

(1)使用性质: 中小学用地 (R₂₂)

(2)可兼容性质 无

4、土地使用强度

(1)容积率: ≤ 0.9

(2)建筑密度: ≤ 25%

(3)绿地率: ≥ 40%, 其中集中绿地应 ≥ 15%。

5、建筑设计要求

(1)建筑规模: 2450 平方米(以审定规划方案为准)。

(2)建筑限高: 20 米

(3)建筑平均层数: 4 层

(4)建筑后退红线距离:

退城市道路: ≥3.0 米 , 且满足门前绿化停车要求。

退用地边界: ≥6.0 米 , 保证消防环道或通道要求。

(5)建筑间距: 应满足生活居住建筑间距规范的要求。

6、其它要求

(1)交通出入口方位

机动车出入口: 东侧规划路 (N.)

人流出入口: 东侧规划路 (N.)

(2)城市设计要求

①建筑材料: 外墙采用涂料、新型轻质材料或其他高品质的外墙涂料, 裙楼部分可采用石材、清水砖墙等大理石。

②建筑风格: 宜引入海南地方特色文化要素, 如热带建筑风格、南洋文化风格等, 并采用现代感相对强的建筑风格。

③建筑色彩: 建筑采用浅蓝色为基调色, 色彩宜明快、高明度、浅色调为主。

(3)市政设施要求

应落实各项市政配套设施, 配套设置不少于 25 个停车泊位。

7、遵守事项

(1)持本通知书委托具有符合本项目设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

(2)本通知书规定的规划设计条件是我局审批设计方案的依据。

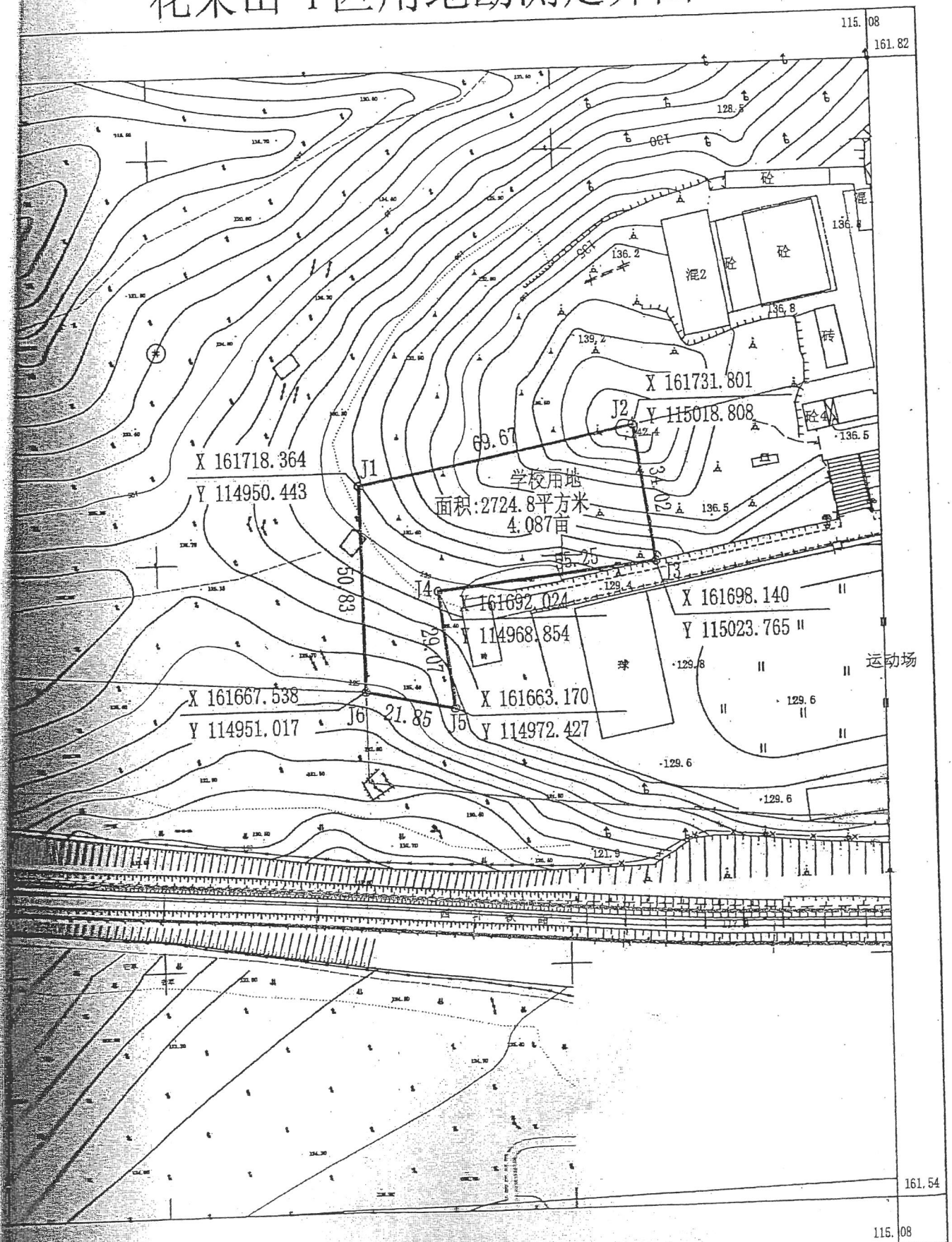
(3)本项目涉及消防、环保、文物等问题的，应与有关行政主管部门联系，进行专项审批，通过后才能实施。

(4)本通知书附用地界线图 1 份，图文一体方为有效文件。

(5)本通知书仅作为规划设计、用地评估依据，其界线坐标不用作土地确定权属使用。



花果山-F区用地勘测定界图



全站仪数字化测图。
坐标系：国家坐标系。
等高距为1米。

1:500

测量员：陈学强
绘图员：陈积群
检查员：林志苑

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，中国宝安集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益，以 2019 年 6 月 30 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产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；
- 6.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人法定代表人签字：

委托人单位印章：

2019 年 7 月 18 日

其他相关当事人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，中国宝安集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益，以 2019 年 6 月 30 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产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；
- 6.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

其他相关当事人法定代表人签字：

其他相关当事人单位印章：

2019 年 7 月 18 日

附件五：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

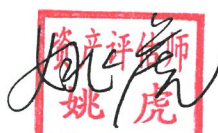
中国宝安集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜所涉及的海南儋州恒通置地有限公司股东全部权益，以 2019 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：


资产评估师
明文胜
42000391


资产评估师
姚虎
42170022

2019 年 7 月 28 日

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

武汉市财政局

备 案 公 告

2018-001 号

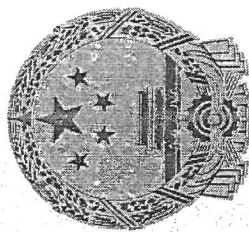
下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、湖北众联资产评估有限公司；
- 2、湖北天枰资产评估有限公司；
- 3、亚洲（北京）资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

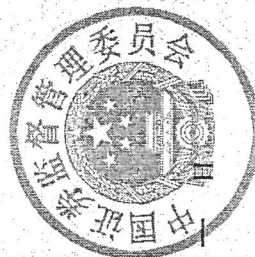
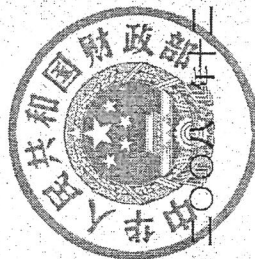
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 湖北

众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

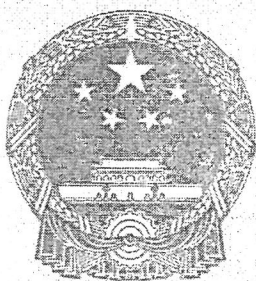
批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270009002

序列号：000024

发证时间：二〇〇八年十二月十一日



附件七：资产评估机构营业执照副本



营业执照

(副本)

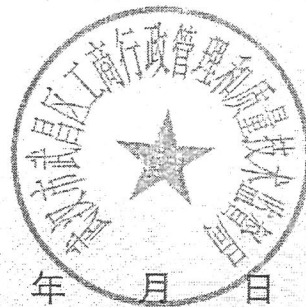
统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层
法定代表人 胡家望
注册资本 贰佰万元整
成立日期 1991年10月10日
营业期限 1999年12月24日至****

经营范围 证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、
税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营
、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押
、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算
；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公
正业务。****



登记机关



2016 年 3 月 31 日

附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡文胜

性别：男

登记编号：42000391

单位名称：湖北众联资产评估有限
公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2019-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

胡文胜

本人印鉴：

资产评估师
胡文胜
42000391

打印日期：2019-06-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：姚虎

性别：男

登记编号：42170022



单位名称：湖北众联资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过（2019-04-28）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：姚虎

本人印鉴：



打印日期：2019-06-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件九：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

此次评估结果与账面价值比较变动情况有：评估基准日账面总资产为 13,717.83 万元，负债为 721.08 万元，净资产 12,996.75 万元，采用资产基础法评估后的总资产 23,868.91 万元，增值 10,151.08 万元，增值率 74.00%；总负债评估值 721.08 万元，无增减值；股东全部权益价值 23,147.83 万元，增值 10,151.08 万元，增值率 78.10%。资产评估增值主要为流动资产存货增值，原因分析如下：

存货评估增值的主要原因：存货中的土地使用权取得时间至评估基准日之间，随着儋州市城区基础设施逐步完善，区域经济发展较快及土地需求的增加，导致土地价格上涨，造成存货（开发成本）评估增值。

附件十：资产评估明细表

资产评估结果汇总表

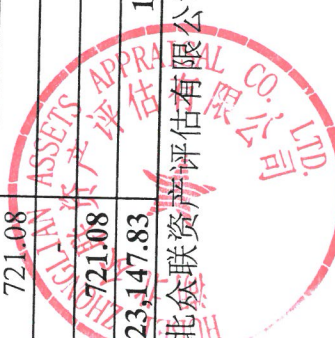
被评估单位：海南儋州恒通置地有限公司

评估基准日：2019年6月30日

表1
共15页第1页

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产				
2	非流动资产	13,717.83	23,868.91	10,151.08	74.00
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	13,717.83	23,868.91	10,151.08	74.00
21	流动负债	721.08	721.08	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债总计	721.08	721.08	-	-
24	净资产（所有者权益）	12,996.75	23,147.83	10,151.08	78.10

评估机构：湖北众联资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

表2
共15页第2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：海南儋州恒通置地有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	137,178,308.20	238,689,130.57	101,510,822.37	74.00
2	货币资金	4,303.40	4,303.40	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	266,363.64	266,363.64	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	7,230,000.00	7,230,000.00	-	-
10	存货	129,569,562.63	231,080,385.00	101,510,822.37	78.34
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	108,078.53	108,078.53	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	-	-	-	-
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	-	-	-	-
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2
共15页第3页
金额单位：人民币元

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：海南儋州恒通置地有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
32					
33	三、资产总计	137,178,308.20	238,689,130.57	101,510,822.37	74.00
35	四、流动负债合计	7,210,826.67	7,210,826.67	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	4,304,355.70	4,304,355.70	-	-
40	预收款项	-	-	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	-
42	应交税费	195,635.40	195,635.40	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	2,710,835.57	2,710,835.57	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	7,210,826.67	7,210,826.67	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	129,967,481.53	231,478,303.90	101,510,822.37	78.10

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

应交税费评估明细表

表5-7

共15页第14页

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：海南儋州恒通置地有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	儋州市税务二分局	2019/4/30	应交土地使用税	195,635.40	195,635.40	
合 计				195,635.40	195,635.40	

评估人员：姚虎

被评估单位填表人：林绣

填表日期：2019年7月15日

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联系人：刘迅

联系电话：(027)85826645 85834816

邮政编码：430077