

深圳市中侨发展股份有限公司重大资产出售暨 关联交易补充公告

深圳市中侨发展股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2001 年 11 月 28 日在《证券时报》上披露了《重大资产出售暨关联交易公告》及相关的董、监事会决议，现就本次交易的有关问题补充公告如下：

一、本次交易对公司 2001 年度经营业绩的影响

在基准日 2001 年 7 月 31 日，上海新海经审计后的净资产为-515.91 万元。根据本次交易方案及本公司与大连柏兴房地产发展有限公司签订的《关于上海新海房地产开发有限公司出资额转让协议》，本公司将上海新海 72% 出资额作价 9500 万元转让予大连柏兴，在基准日 2001 年 7 月 31 日，本公司对上海新海 72% 出资额的帐面净值为 201 万元，该项转让完成后本公司将产生转让溢价收益 9299 万元，根据有关会计政策的规定，该等收益为非经常性收益，将对本公司 2001 年度的经营业绩产生较大的影响。

二、本次交易完成后本公司的持续经营能力问题

本次交易是本公司制定的全面重组方案的第一阶段，在本次交易完成以后，本公司尚不具备持续经营能力。但本次交易为本公司剥离了不良资产，减少了债务负担，如交易完成，本公司负债总额、其他

应收款、短期借款都有大幅度的减少，为本公司实施债务重组及注入高科技项目创造了条件。只有成功实施全面重组的第二阶段和第三阶段，本公司的持续经营能力才有可能获得根本改善。

特此公告

深圳市中侨发展股份有限公司
二〇〇一年十二月二十日

深圳市中侨发展股份有限公司
重大购买和出售资产
补充独立财务顾问报告

重要提示

上海新兰德投资咨询有限公司（以下简称“报告人”）接受深圳市中侨发展股份有限公司（以下简称“中侨股份”）的委托，担任其 2001 年度重大购买和出售资产交易（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问，依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、中国证监会《关于规范上市公司重大购买或出售资产行为的通知》（以下简称“《规范通知》”）、《深圳证券交易所上市规则》（以下简称“《上市规则》”）以及其他有关法律、法规和监管政策的规定，报告人已经于 2001 年 11 月 26 日出具了独立财务顾问报告，现就本次交易的有关问题出具本补充报告。

本补充报告是在本次交易各方提供的有关资料的基础上，通过全面的调查、审核后制作的。本补充报告旨在对报告人于 2001 年 11 月 26 日出具的独立财务顾问报告的有关事宜作出进一步说明，以供中侨股份的全体股东和广大投资者参考。

报告人提请投资者注意：本补充报告不构成对中侨股份的任何投资建议，对投资者根据本补充报告所作出的投资决策可能产生的风险，报告人不承担任何责任。

本补充报告基于以下假设前提出具：

- 1、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性、合法性和及时性。
- 2、国家现行法律、法规和监管政策不会出现重大变化。
- 3、宏观经济环境稳定，无其他不可抗力因素造成重大影响。
- 4、中介机构出具的意见公允、准确、合法。

一、关于本次交易的财务后果

根据有关监管规则，根据本次交易约定的条款和条件，中侨股份将无锡泰德科教发展有限公司（以下简称“无锡泰德”）62%出资额作价 16270 万元转让予大连柏兴房地产发展有限公司（以下简称“大连柏兴”），无锡泰德 62%出资额的帐面净值为 16270 万元（基准日为 2001 年 7 月 31 日），该项转让完成后中侨股份将不产生任何收益和亏损。中侨股份将上海新海房地产开发有限公司（以下简称“新海房产”）72%出资额作价 9500 万元转让予大连柏兴，新海房产 72%出资额的帐面净值约为 200 万元，该项转让完成后中侨股份将产生转让溢价收益约 9300 万元，根据有关监管政策的规定，该等收益为非经常性收益，并对中侨股份 2001 年度的经营业绩产生一定影响。

特别提示：

本次交易中中侨股份将新海房产 72%出资额作价 9500 万元转让予大连柏兴，该项转让完成后中侨股份将产生转让溢价收益约 9300 万元。该项交易对中侨股份及中小股东是有益的，但对交易的另一方大连柏兴有失公允，但本次交易如成功实施，中侨股份的资产质量和经营业绩将获得改善和提高，有利于实现作为大股东的中侨实业长远利益，中侨实业亦表示全力支持本次交易。

二、关于持续经营能力

本次交易是中侨股份拟议中的全面重组的第一阶段，在本次交易完成以后，中侨股份尚不具备足够的经营能力，无法利用本次交易置换进入的位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村 677 亩国有土地使用权（以下简称“实物资产”）形成主营业务收入、现金流以及主营业务利润，尚不具备实施股本融资的条件，只有成功实施全面重组的第二阶段和第三阶段，中侨股份的持续经营能力才有可能获得根本改善。

三、关于本次交易的公允性

本次交易中中侨股份将新海房产 72%出资额作价 9500 万元转让予大连柏兴，该项交易对中侨股份及中小股东是有益的，但对交易的另一方大连柏兴有失公允，但本次交易如成功实施，中侨股份的资产质量和经营业绩将获得改善和提高，有利于实现作为大股东的中侨实业长远利益，中侨实业亦表示全力支持本次交易。

上海新兰德投资咨询有限公司
二零零一年十二月十七日

北京市同达律师事务所
关于深圳市中侨发展股份有限公司
重大出售与购买资产行为的补充法律意见书

致：深圳市中侨发展股份有限公司

根据深圳市中侨发展股份有限公司（以下简称“中侨股份”）与北京市同达律师事务所（以下简称“本所”）签订的《法律顾问聘请协议》，本所作为司法部、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）确认具有从事证券法律业务资格的律师事务所，接受中侨股份委托，担任本次中侨股份与深圳市中侨实业有限公司（以下称“中侨实业”）、大连柏兴房地产发展有限公司（以下简称“大连柏兴”）之间进行的重大出售与购买资产行为（以下简称“本次交易”）的专项法律顾问。根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国中外合资经营企业法》及其实施条例（以下简称“《合资企业法》”）、《中华人民共和国中外合作经营企业法》及其实施条例（以下简称“《合作企业法》”）、《关于规范上市公司重大购买或出售资产行为的通知》（以下简称“《规范通知》”）及《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等相关法律、法规及规范性文件的有关规定，本所已经于2001年11月26日就本次交易的有关情况出具了法律意见书，现就有关问题出具本补充法律意见书（以下简称“补充意见书”）。

为了出具本补充意见书，本所律师审查了中侨股份、中侨实业、大连柏兴提供的有关文件资料的原件、副本及复印件，审查了大连市土地管理部门出具的有关说明文件的原件，听取了参与各方的高级管理人员就有关事实的陈述和说明。本所已得到参与各方保证：参与各方向本所提供的文件、资料和陈述均是完整的、真实的和有效的，无任何虚假陈述及证明。

本所律师根据本补充意见书出具日以前已经发生的事实，并基于对这些事实的了解和对有关法律的理解以及基于向有关政府部门所作的查询，发表法律意见；并且本补充意见书仅依据出具日前已经发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件出具。

本所同意将本补充意见书作为参与各方办理本次出售与购买资产行为的法定文件，随其他申报材料一起上报，并且依法对所发表的法律意见承担责任。

补充意见书仅向中侨股份出具，仅供为本次交易之目的使用，未经本所事先书面同意，不得用于任何其它目的。

本所律师根据《证券法》第十三条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵公司提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具补充法律意见如下：

1、大连市城乡规划局于2001年12月12日出具书面说明（以下简称“书面说明”），确认大连柏兴拥有位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村国际明珠城项目的土地使用权（以下简称“实物资产”），土地证号为甘国用（1993）字第03190036，面积为558815平方米。

2、在本次交易中，大连柏兴拟以置换和赠予的方式向中侨股份转让部分实物资产共计450882平方米（合677亩），根据我国土地管理法律、法规的有关规定和书面说明的有关确认，大连柏兴有权依照法律规定的程序实施该等资产处置行为。

3、根据我国土地管理法律、法规的有关规定和书面说明的有关确认，中侨股份通过本次交易受让部分实物资产的行为没有实质性的法律障碍。

4、中侨股份已经于2001年11月12日依据法定程序分别就其转让无锡泰德62%出资额、新海房产72%出资额事宜向无锡泰德的另一方股东中国光大资讯天

地有限公司、新海房产的另两方股东香港拓庭有限公司和上海南市区城市建设综合开发公司（以下合称“其他合营方”）送达了有关书面通告函件。目前其他合营方均未作出同意该等转让以及行使优先购买权的意思表示。根据《公司法》的有关规定以及我国法律的有关原则，其他合营方若不同意该等转让亦不行使优先购买权，应当视为同意中侨股份根据本次交易约定的条款和条件处置无锡泰德 62% 出资额和新海房产 72% 出资额。因此，该等情形不会构成中侨股份根据本次交易约定的条款和条件处置无锡泰德 62% 出资额和新海房产 72% 出资额的实质性法律障碍。

本补充意见书正本五份，副本五份。

北京市同达律师事务所
经办律师：葛剑秋
二零零一年十二月十七

日

大连柏兴房地产发展有限公司
部分资产评估报告
沪上会部评报字（2001）302-1 号

一、绪言

上海上会资产评估有限公司接受大连柏兴房地产发展有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方以拟进行资产转让为评估目的所涉及的大连柏兴房地产发展有限公司部分资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘市场调查和询证。对委托资产在 2001 年 7 月 31 日所体现的价值作出了公允的反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

。

二、委托方及资产占有方简介

委托方：大连柏兴房地产发展有限公司
注册资本：48000000 元
注册地址：大连甘井子区大连湾镇土城子村
法定代表人：黄晓河
经济性质：中外合资经营（港资）

主要办公场所地址：大连市祝贺街 35 号锦联大厦 1506 室。

经营范围为旅游景点设施的开发经营和度假别墅、公寓的建造及其经营管理。

三、评估目的

根据大连柏兴房地产发展有限公司股东会决议，本次评估目的为拟与深圳市中侨发展股份有

限公司进行资产转让,需确定大连柏兴房地产发展有限公司转让资产在评估基准日净资产价值

。

四、评估范围和对象

本次评估范围是大连柏兴房地产发展有限公司的部分开发土地使用权,面积75784 m² (113.676 亩)。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日2001年7月31日。

本着具体评估时段、评估目的实现日与评估基准日较接近,能较为客观反映所评估资产价值

,确定本次资产评估基准日。评估基准日对评估结果的影响较小。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

按照国家政策及有关管理部门的具体规定,遵循客观、公正、独立、科学的工作原则,采用

符合实际的标准和方法,做到评估结果公正、合理,并严格注意保密,维护被评估方的权益。

七、评估依据

7.1 行为依据

7.1.1 大连柏兴房地产发展有限公司股东会决议

7.1.2 资产评估业务约定书

7.2 法规依据

7.2.1 国家国资局批转的《资产评估操作规范意见(试行)》

7.2.2 财政部财评字(1999)91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》

7.2.3 其他有关法规和规定

7.3 产权依据

7.3.1 大连市城乡规划土地局函复印件

7.4 取价依据

7.4.1 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》

7.4.2 2000年全国资产评估价格信息

7.4.3 大连市市内四区土地级别图集(基准地价)

7.4.4 大连国际明珠城项目项目建议书

7.4.5 委托方提供的资产清单及其他资料

7.4.6 评估人员市场询价、现场勘察记录

八、评估方法

根据所能收集的资料和资产评估的价格类别与资产业务相匹配的准则选择评估方法。

8.1 开发土地使用权采用基准地价系数修正法大连市大政发“[2000]40号”文进行评估。

九、评估过程

我们根据国有资产评估的有关原则和规定，自2001年10月26日至2001年11月15日对评估范围

内的资产进行了评估，具体步骤如下：

9.1 接受委托

2001年10月下旬接受大连柏兴房地产发展有限公司的委托，并根据委托方提出的评估目的和

评估对象及范围，商定评估基准日，初步拟定评估方案。

对大连柏兴房地产发展有限公司提供的有关资产情况资料进行征询、鉴别。审核评估明细表

上所列数字的客观性、真实性、合法性。

9.2 现场查勘

2001年11月上旬，进行现场查勘，听取大连柏兴房地产发展有限公司对委估资产情况的介绍。

9.3 评估测算

2001年11月中旬根据选择的评估方法及委托方提供的资料。按有关规定对各参数进行测算评

定，得出委估资产在评估基准日的公允市场价值。

9.4 分析论证、审核

2001年11月下旬在对评估结论成立的条件进行分析论证的基础上撰写评估报告，并进行三级

审核，然后向委托方提交资产评估报告书。

十、评估结论

经评估，大连柏兴房地产发展有限公司在评估基准日2001年7月31日部分开发土地使用权评估

价值63000000元。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

11.1 大连柏兴房地产发展有限公司有关房地产产权证正在办理中，大连市城乡规划局已出函。

11.2 土地容积率现根据大连国际明珠城项目项目建议书中的规划容积率

1.6-2.0及大

连市市内四区土地级别图集（基准地价）该区域内容积率 <2.5 的范围内采用，土地容积率取

1.8。以后应以大连市城乡规划土地局批文为准。

11.3 土地地界以测量为准。

评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

评估基准日的期后事项将影响评估结论。

本次资产评估从评估基准日开始至 2001 年 11 月 26 日评估报告提交委托方止，没有发生评估基

准日期后重大事项。

评估的资产价值没有计入评估基准日后资产过户等需支付的税、费等一切费用。评估基准日后资产数量、资产价格标准发生变化并对资产评估净值产生明显影响时，委托方

应及时聘请评估机构重新确定评估结论，而不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告法律效力

本评估报告结论成立，是以所评估资产能继续使用，大连柏兴房地产发展有限公司拥有已开

发土地使用权，没有作出抵押和担保等为前提条件的。是反映评估对象按本次评估目的，根据

公开市场的原则确定的现行公允市价。没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交

易方式，可能追加付出的价格等对评估价值的影响。未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇

有自然力和不可抗力对资产价值的影响。

评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

本评估结论须与已盖章的评估报告摘要完全一致方可生效。

评估结论仅为本次评估目的服务。从评估基准日 2001 年 7 月 31 日起一年内有效。

本评估结论仅供委托方本为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方

许可，不得随意向他人提供或公开。

本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

非为法律、行政法规规定，任何人不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供

，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的日期为 2001 年 11 月 26 日。

谨此报告

上海上会资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法人代表：管文建

姚根荣

总评估师：姚根荣

王 伟

2001年11月26日

转让资产评估报告补充说明

以资产占有方提供的委估资产清单及其他资料为基础,我公司评估人员对委估转让资产—75784m² (113.676 亩) 开发土地使用权进行了全面的清查复核和评估, 评估方法为基准地价系数修正法。具体评估情况如下:

- 土地权属状况

委估开发土地位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村, 开发项目于 1993 年 6 月经大连市城乡规划局大规村发[1993]137 号文“关于北海明珠城用地的选址意见”批准, 同意建设北海明珠城工程(现改名为大连国际明珠城); 1993 年 8 月大连市城乡规划局大规村发[1993]138 号文“对北海明珠城控制性详细规划批复”; 1993 年 10 月核发了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证; 1993 年 2 月取得国有土地使用证《甘国用(1993)字第 03190035 号》和《甘国用(1993)字第 03190036 号》, 批准使用年限 70 年, 批准用途旅游业、住宅, 批准用地面积分别为 366685 平方米和 558815 平方米, 合计用地面积 925500 平方米。

1994 年 11 月大连市房地产开发经营管理领导小组办公室向市领导报告, 提出对北海明珠城项目土地出让金收缴意见。2001 年 9 月大连市城乡规划局土地局, 关于大连柏兴股份有限公司需根据上述交纳出让金意见, 补交相应的土地出让金后, 可取得土地使用证, 并明确大连国际明珠城项目(原北海明珠城), 土地面积 1013440 平方米(1520 亩)。用地性质属商服用地。2001 年 12 月 22 日大连市城乡规划局土地局出函说明正在给深圳市中侨发展股份有限公司办理土地出让和土地登记手续, 土地证号为大国用(2001)字第 04052 号。

- 委估开发土地使用权的地理位置及交通条件

土地位于大连市甘井子区大连湾镇土城子，背靠青山，三面环海。中央大道以东区域（具体四至以土地证为准）。

大连国际明珠城距大连国际机场 10 公里，距市政府、人民广场 20 分钟车程，开发区、金州区在它的两翼，交通便捷，它紧靠沈大高速公路、哈大国道，已经开工的大连至旅顺高速公路，将穿越其旁。

● 委估土地使用权的开发现状

土地原为海滩虾场，后进行了填海造地，并在此基础上抛石建拦海大堤，具备了上水、下水、电力、道路、通讯“五通一平”的建设条件，已形成一个三面环海，四周通路，的矩形地块。

● 委估土地使用权的面积

委估土地使用权的面积 75784m²（113.676 亩）。按大连国际明珠城项目建议书中的规划容积率 1.6-2.0 及大连市市内四区土地级别图集（基准地价）该区域容积率 < 2.5 的范围内采用 1.8。大连市城乡规划土地局现已行文核准该地容积率为 1.8。

● 评估测算方法

根据委托方提供的资料及评估人员实地勘察、市场调查收集的有关资料和评估对象的特点及实际情况，经综合分析，本次评估测算采用基准地价系数修正法测算评估开发土地使用权价值。

a. 根据土地的地理位置，查阅大连市市内四区土地级别图集，确定评估土地使用权的土地级别；

b. 根据评估土地使用权的土地级别和用途，按照大连市大政发[2000]40 号文制定的《大连市基准地价》规定。确定评估土地使用权的楼面地价；

c. 根据评估土地使用权的区域因素、个别因素、有效使用年限及容积率等，对评估土地使用权所在级别区域的楼面基准地价进行修正，测算评估土地使用权在评估基准日的价值。

● 价值定义

根据评估的技术规程和本项目的具体情况，价值定义为开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）土地使用权在评估基准日（2001 年 7 月 31 日）的价值。

● 评估测算

a. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估土地使用权的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估土地使用权在评估基准日价值的方法。

b. 基准地价系数修正法的计算公式

$$P = P_0 \times R_y \times (1 \pm R_d) \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

$$R_a = \prod_{i=1}^{n=4} R_{ai} \times W_{ai}, \quad R_e = \prod_{j=1}^{m=3} R_{ej} \times W_{ej}$$

式中：P ——评估土地使用权的价值

P_0 ——评估土地使用权所在级别区域基准地价

R_y ——年期修正系数

R_d ——期日修正系数

R_a ——区域修正系数和

R_{ai} ——区域因素 i 修正系数

W_{ai} ——区域因素 i 权重值

N ——需修正的区域因素个数

R_{ej} ——个别因素 j 修正系数

M ——需修正的个别因素个数

R_e ——个别因素修正系数和

R_p ——容积率修正系数

S ——土地面积

c. 评估土地使用权所在级别区域基准地价 P_0 的确定

根据大连市市内四区土地级别图集，评估土地使用权位于大连市大连湾镇图页 2 号区域，土地级别属于六级 2 类区域。商服用地、容积率为 <2.5，平均熟地楼面价 P_0 为 480 元/ m^2 。

d. 年期修正系数 R_y 的确定

由于商服用地基准地价是指法定最高年限（50 年）条件下的基准地价，而评估宗地出让使用年限距评估基准日尚有 41 年零 4 个月，故本次评估需进行年期修正。

根据中国人民银行公布的一年期存款利率 2.25%，考虑 5% 的风险调整值并取整。经综合分析，本项目土地还原利率取 7%，则待估宗地土地使用年限修正系数

$$R_{y_{41..33} \text{年}} = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right]$$

$$= \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{41..33}} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{50}} \right]$$

$$= 0.972$$

e. 期日修正系数 R_d 的确定

基准地价生效日为 2000 年 3 月，而本项目评估基准日为 2001 年 7 月 31 日，故需进行期日修正。近期大连市房地产市场批租价格基本上与基准地价基准日持平，故本次评估期日修正系数 R_d 取为 0。

d. 区域因素修正系数和 R_a 的确定

综合用地区域因素修正主要包括交通便捷度、基础设施完备度、繁华程度和环境质量优劣度。

评估宗地基础设施齐全，环境状况较好，周边地块主要用途相近。

(1) 交通便捷度修正系数 R_{a1} 及权重值 W_{a1} ，

交通便捷度分为非常便利、便利、较便利、一般和不便利五个等级，每相差一个等级，修正 20%。以三级地段区域平均状况下的交通便捷度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的交通便捷度向上修正 20%。根据特尔斐原理，交通便捷度修正权重值 W_{a1} 取 0.35。

(2) 基础设施完备度修正系数 R_{a2} 及权重值 W_{a2}

基础基础设施分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，每相差一个等级，修正 20%。以三级地段区域平均状况下的基础设施为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的基础设施完备度修正系数取值为 0。

根据特尔斐原理，基础设施完备度修正权重值 W_{a2} 取 0.35。

(4) 繁华程度修正系数 R_{a3} 及权重值 W_{a3}

繁华程度分为繁华、较繁华和一般三个等级，每相差一个等级，修正 15%。

以三级区域平均状况下的繁华程度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的繁华程度修正系数取值为 0。

根据特尔斐原理，产业集聚度修正权重值 W_{a3} 取 0.20。

(5) 环境质量优劣度 R_{a4} 及权重值 W_{a4}

环境质量优劣度分为好、较好、一般、较差和五个等级，每相差一个等级修正 10%。

以三级地段区域平均状况下的环境质量优劣度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的环境质量优劣度向上修正 10%。

根据特尔斐原理，环境质量优劣度修正权重值 W_{a4} 取 0.20。

(6) 区域因素修正系数和 R_a 测算

$$R_a = \sum_{i=1}^{n=4} R_{ai} \times W_{ai}$$

$$= 0.20 \times 0.35 + 0 \times 0.35 + 0 \times 0.20 + 0.10 \times 0.20 = 0.09$$

e. 个别因素修正系数和 R_e 的确定

个别因素修正主要包括宗地形状修正、宗地面积修正和临街状况修正。

(1) 评估宗地个别因素

根据委托方提供的评估宗地有关资料，评估宗地形状较规则，呈矩形，宗地面积较大。

(2) 宗地形状修正系数 R_{e1} 及权重值 W_{e1}

宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，每相差一个等级修正 20%。本次评估，宗地形状较规则，呈矩形，故宗地形状修正系数 R_{e1} 取 0.30。

根据特尔斐原理，宗地形状修正权重值 W_{e1} 取 0.35。

(3) 宗地面积修正系数 R_{e2} 及权重值 W_{e2}

根据宗地的用途及企业的性质、规模等因素，将用地面积分为面积适中、面积较大、面积过小三种情况，后两种情况分别向下修正 10-40%。

本次评估，宗地面积较大，故宗地面积修正系数 R_{e2} 取 -40%。根据特尔斐原理，宗地面积修正权重值 W_{e2} 取 0.35。

(4) 宗地临街状况修正系数 R_{e3} 及权重值 W_{e3}

宗地临街状况分为路角地、临街地和袋地三个等级，每相差一个等级修正 10-30%。

本次评估，宗地临街状况修正系数 R_{e3} 取 0。

根据特尔斐原理，宗地临街状况修正权重值 W_{e3} 取 0.30.

(5) 个别因素修正系数和 R_e 测算

$$R_a = \sum_{i=1}^{m=3} R_{ej} \times W_{ej}$$

$$= 0.20 \times 0.35 + (-0.4) \times 0.35 + 0 \times 0.30 = -0.07$$

● 容积率修正系数 R_p 的确定

本宗地规划容积率与周边地区相近。本次评估取容积率修正系数 R_p 为 1。

● 每平方米土地使用权(楼面价)的价值测算

将上述 3-8 求得的数据代入基准地价系数修正法的计算公式，则

$$P = 480 \text{ 元/m}^2 \times 0.972 \times (1+0) \times (1+0.09) \times (1-0.07) \times 1 = 472.95 \text{ 元/m}^2$$

● 未平整土地的平整费

宗地内未平整土地面积 75784m^2 (113.676 亩)，土地平整费约为 20 元/ m^2 ，土地平整费为 1515680 元。按楼面价计算 11.11 元/ m^2 。扣除土地平整费后每平方米土地使用权(楼面价)为 461.84 元/ m^2 。

● 75784m^2 土地使用权 (楼面面积 136411m^2) 的价值测算

评估净值 = $472.95 \times 75784 \times 1.8 - 1515680 = 63000000$ 元

评估基准日，转让资产— 75784m^2 (113.676 亩) 开发土地使用权的评估值为 63000000 元 (陆仟叁佰万元正)。

上海上会资产评估有限公司

2001 年 12 月 16 日

大连柏兴房地产发展有限公司

部分资产评估报告

沪上会部评报字 (2001) 302-2 号

一、绪言

上海上会资产评估有限公司接受大连柏兴房地产发展有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对委托方以拟进行资产置换为评估目的所涉及的大连柏兴房地产发展有限公司部分资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘市场调查和询证。对委托资产在 2001 年 7 月 31 日所体现的价值作出了公允的反映,现将资产评估情况及评估结果报告如下

。

二、委托方及资产占有方简介

委托方：大连柏兴房地产发展有限公司

注册资本：48000000 元

注册地址：大连甘井子区大连湾镇土城子村

法定代表人：黄晓河

经济性质：中外合资经营（港资）

主要办公场所地址：大连市祝贺街 35 号锦联大厦 1506 室。

经营范围为旅游景点设施的开发经营和度假别墅、公寓的建造及其经营管理。

三、评估目的

根据大连柏兴房地产发展有限公司股东会决议,本次评估目的为拟与深圳市中侨发展股份有限公司进行资产置换,需确定大连柏兴房地产发展有限公司置换资产在评估基准日净资产价值

。

四、评估范围和对象

本次评估范围是大连柏兴房地产发展有限公司的部分开发土地使用权,面积

195715 m² (293

.573 亩)。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日 2001 年 7 月 31 日。

本着具体评估时段、评估目的实现日与评估基准日较接近,能较为客观反映所评估资产价值

,确定本次资产评估基准日。评估基准日对评估结果的影响较小。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

按照国家政策及有关管理部门的具体规定，遵循客观、公正、独立、科学的工作原则，采用符合实际的标准和方法，做到评估结果公正、合理，并严格注意保密，维护被评估方的权益。

七、评估依据

7.1 行为依据

7.1.1 大连柏兴房地产发展有限公司股东会决议

7.1.2 资产评估业务约定书

7.2 法规依据

7.2.1 国家国资局批转的《资产评估操作规范意见（试行）》

7.2.2 财政部财评字(1999)91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》

7.2.3 其他有关法规和规定

7.3 产权依据

7.3.1 大连市城乡规划土地局函复印件

7.4 取价依据

7.3.1 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》

7.4.2 2000年全国资产评估价格信息

7.4.3 大连市市内四区土地级别图集（基准地价）

7.4.4 大连国际明珠城项目项目建议书

7.4.5 委托方提供的资产清单及其他资料

7.4.6 评估人员市场询价、现场勘察记录

八、评估方法

根据所能收集的资料和资产评估的价格类别与资产业务相匹配的准则选择评估方法。

8.1 开发土地使用权采用基准地价系数修正法大连市大政发“[2000]40号”文进行评估。

九、评估过程

我们根据国有资产评估的有关原则和规定，自2001年10月26日至2001年11月15日对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

9.1 接受委托

2001年10月下旬接受大连柏兴房地产发展有限公司的委托，并根据委托方提出的评估目的和

评估对象及范围，商定评估基准日，初步拟定评估方案。

对大连柏兴房地产发展有限公司提供的有关资产情况资料进行征询、鉴别。审核评估明细表

上所列数字的客观性、真实性、合法性。

9.2 现场查勘

2001年11月上旬,进行现场查勘,听取大连柏兴房地产发展有限公司对委估资产情况的介绍。

9.3 评估测算

2001年11月中旬根据选择的评估方法及委托方提供的资料。按有关规定对各参数进行测算评

定,得出委估资产在评估基准日的公允市场价值。

9.4 分析论证、审核

2001年11月下旬在对评估结论成立的条件进行分析论证的基础上撰写评估报告,并进行三级

审核,然后向委托方提交资产评估报告书。

十、评估结论

经评估,大连柏兴房地产发展有限公司在评估基准日2001年7月31日部分开发土地使用权评估

价值162700000元。

评估结论详细情况见评估明细表,评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

11.1 大连柏兴房地产发展有限公司有关房地产产权证正在办理中,大连市城乡规划土地局已出函。

11.2 土地容积率现根据大连国际明珠城项目项目建议书中的规划容积率1.6-2.0及大

连市市内四区土地级别图集(基准地价)该区域内容积率<2.5的范围内采用,土地容积率取

1.8。以后应以大连市城乡规划土地局批文为准。

11.3 土地地界以测量为准。

评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

评估基准日的期后事项将影响评估结论。

本次资产评估从评估基准日开始至2001年11月26日评估报告提交委托方止,没有发生评估基

准日期后重大事项。

评估的资产价值没有计入评估基准日后资产过户等需支付的税、费的一切费用。评估基准日后资产数量、资产价格标准发生变化并对资产评估净值产生明显影响时,委托方

应及时聘请评估机构重新确定评估结论,而不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告法律效力

本评估报告结论成立，是以所评估资产能继续使用，大连柏兴房地产发展有限公司拥有已开发土地使用权，没有作出抵押和担保等为前条件的。是反映评估对象按本次评估目的，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方式，可能追加付出的价格等对评估价值的影响。未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价值的影响。

评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

本评估结论须与已盖章的评估报告摘要完全一致方可生效。

评估结论仅为本次评估目的服务。从评估基准日 2001 年 7 月 31 日起一年内有效。本评估结论仅供委托方本为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得随意向他人提供或公开。

本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

非为法律、行政法规规定，任何人不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的日期为 2001 年 11 月 26 日。

谨此报告

上海上会资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法人代表：管文建

姚根荣

总评估师：姚根荣

王 伟

2001 年 11 月 26 日

置换资产评估报告补充说明

以资产占有方提供的委估资产清单及其他资料为基础，我公司评估人员对委估置换资产—195715m²（293.573 亩）开发土地使用权进行了全面的清查复核和评估，评估方法为基准地价系数修正法。具体评估情况如下：

- 土地权属状况

委估开发土地位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村，开发项目于 1993 年 6 月经大连市城乡规划局大规村发[1993]137 号文“关于北海明珠城用地的选址意见”批准，同意建设北海明珠城工程（现改名为大连国际明珠城）；1993 年 8 月大连市城乡规划局大规村发[1993]138 号文“对北海明珠城控制性详细规划批复”；1993 年 10 月核发了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证；1993 年 2 月取得国有土地使用证《甘国用（1993）字第 03190035 号》和《甘国用（1993）字第 03190036 号》，批准使用年限 70 年，批准用途旅游业、住宅，批准用地面积分别为 366685 平方米和 558815 平方米，合计用地面积 925500 平方米。

1994 年 11 月大连市房地产开发经营管理领导小组办公室向市领导报告，提出对北海明珠城项目土地出让金收缴意见。2001 年 9 月大连市城乡规划局土地局，关于大连柏兴股份有限公司需根据上述交纳出让金意见，补交相应的土地出让金后，可取得土地使用证，并明确大连国际明珠城项目（原北海明珠城），土地面积 1013440 平方米（1520 亩）。用地性质属商服用地。2001 年 12 月 22 日大连市城乡规划局土地局出函说明正在给深圳市中侨发展股份有限公司办理土地出让和土地登记手续，土地证号为大国用（2001）字第 04052 号。

● 委估开发土地使用权的地理位置及交通条件

土地位于大连市甘井子区大连湾镇土城子，背靠青山，三面环海。中央大道以东区域（具体四至以土地证为准）。

大连国际明珠城距大连国际机场 10 公里，距市政府、人民广场 20 分钟车程，开发区、金州区在它的两翼，交通便捷，它紧靠沈大高速公路、哈大国道，已经开工的大连至旅顺高速公路，将穿越其旁。

● 委估土地使用权的开发现状

土地原为海滩虾场，后进行了填海造地，并在此基础上抛石建拦海大堤，具备了上水、下水、电力、道路、通讯“五通一平”的建设条件，已形成一个三面环海，四周通路，的矩形地块。

● 委估土地使用权的面积

委估土地使用权的面积 195715m²（293.573 亩）。按大连国际明珠城项目建议书中的规划容积率 1.6-2.0 及大连市市内四区土地级别图集（基准地价）该区域内容积率<2.5 的范围内采用 1.8。大连市城乡规划局土地局现已行文核准该地容积率

为 1.8。

● 评估测算方法

根据委托方提供的资料及评估人员实地勘察、市场调查收集的有关资料和评估对象的特点及实际情况，经综合分析，本次评估测算采用基准地价系数修正法测算评估开发土地使用权价值。

a. 根据土地的地理位置，查阅大连市市内四区土地级别图集，确定评估土地使用权的土地级别；

b. 根据评估土地使用权的土地级别和用途，按照大连市大政发[2000]40 号文制定的《大连市基准地价》规定。确定评估土地使用权的楼面地价；

c. 根据评估土地使用权的区域因素、个别因素、有效使用年限及容积率等，对评估土地使用权所在级别区域的楼面基准地价进行修正，测算评估土地使用权在评估基准日的价值。

● 价值定义

根据评估的技术规程和本项目的具体情况，价值定义为开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通电讯）土地使用权在评估基准日（2001 年 7 月 31 日）的价值。

● 评估测算

a. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估土地使用权的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估土地使用权在评估基准日价值的方法。

b. 基准地价系数修正法的计算公式

$$P = P_0 \times P_y \times (1 \pm R_d) \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

$$R_a = \prod_{i=1}^{n=4} R_{ai} \times W_{ai}, \quad R_e = \prod_{j=1}^{m=3} R_{ej} \times W_{ej}$$

式中：P ——评估土地使用权的价值

P_0 ——评估土地使用权所在级别区域基准地价

R_y ——年期修正系数

R_d ——期日修正系数

- R_a——区域修正系数和
- R_{ai}——区域因素 i 修正系数
- W_{ai}——区域因素 i 权重值
- N ——需修正的区域因素个数
- R_{ej}——个别因素 j 修正系数
- M ——需修正的个别因素个数
- R_e——个别因素修正系数和
- R_p——容积率修正系数
- S ——土地面积

c. 评估土地使用权所在级别区域基准地价 P₀的确定

根据大连市市内四区土地级别图集，评估土地使用权位于大连市大连湾镇图页 2 号区域，土地级别属于六级 2 类区域。商服用地、容积率为<2.5，平均熟地楼面价 P₀为 480 元/m²。

d. 年期修正系数 R_y的确定

由于商服用地基准地价是指法定最高年限（50 年）条件下的基准地价，而评估宗地出让使用年限距评估基准日尚有 41 年零 4 个月，故本次评估需进行年期修正。

根据中国人民银行公布的一年期存款利率 2.25%，考虑 5%的风险调整值并取整。经综合分析，本项目土地还原利率取 7%，则待估宗地土地使用年限修正系数

$$\begin{aligned}
 R_{y41..33\text{年}} &= \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] \\
 &= \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{41..33}} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{50}} \right] \\
 &= 0.972
 \end{aligned}$$

e. 期日修正系数 R_d的确定

基准地价生效日为 2000 年 3 月，而本项目评估基准日为 2001 年 7 月 31 日，故需进行期日修正。近期大连市房地产市场批租价格基本上与基准地价基准日持平，故本次评估期日修正系数 R_d取为 0。

d. 区域因素修正系数和 R_a的确定

综合用地区域因素修正主要包括交通便捷度、基础设施完备度、繁华程度和环境质量优劣度。

评估宗地基础设施齐全，环境状况较好，周边地块主要用途相近。

(3) 交通便捷度修正系数 R_{a1} 及权重值 W_{a1} ，

交通便捷度分为非常便利、便利、较便利、一般和不便利五个等级，每相差一个等级，修正 20%。以三级地段区域平均状况下的交通便捷度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的交通便捷度向上修正 20%。根据特尔斐原理，交通便捷度修正权重值 W_{a1} 取 0.35。

(4) 基础设施完备度修正系数 R_{a2} 及权重值 W_{a2}

基础基础设施分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，每相差一个等级，修正 20%。以三级地段区域平均状况下的基础设施为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的基础设施完备度修正系数取值为 0。

根据特尔斐原理，基础设施完备度修正权重值 W_{a2} 取 0.35。

(4) 繁华程度修正系数 R_{a3} 及权重值 W_{a3}

繁华程度分为繁华、较繁华和一般三个等级，每相差一个等级，修正 15%。

以三级区域平均状况下的繁华程度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的繁华程度修正系数取值为 0。

根据特尔斐原理，产业集聚度修正权重值 W_{a3} 取 0.20。

(5) 环境质量优劣度 R_{a4} 及权重值 W_{a4}

环境质量优劣度分为好、较好、一般、较差和五个等级，每相差一个等级修正 10%。

以三级地段区域平均状况下的环境质量优劣度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的环境质量优劣度向上修正 10%。

根据特尔斐原理，环境质量优劣度修正权重值 W_{a4} 取 0.20。

(6) 区域因素修正系数和 R_a 测算

$$R_a = \sum_{i=1}^{n=4} R_{ai} \times W_{ai}$$

$$= 0.20 \times 0.35 + 0 \times 0.35 + 0 \times 0.20 + 0.10 \times 0.20 = 0.09$$

e. 个别因素修正系数和 R_e 的确定

个别因素修正主要包括宗地形状修正、宗地面积修正和临街状况修正。

(1) 评估宗地个别因素

根据委托方提供的评估宗地有关资料，评估宗地形状较规则，呈矩形，宗地面积较大。

(2) 宗地形状修正系数 R_{e1} 及权重值 W_{e1}

宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，每相差一个等级修正 20%。本次评估，宗地形状较规则，呈矩形，故宗地形状修正系数 R_{e1} 取 0.30。

根据特尔斐原理，宗地形状修正权重值 W_{e1} 取 0.35。

(3) 宗地面积修正系数 R_{e2} 及权重值 W_{e2}

根据宗地的用途及企业的性质、规模等因素，将用地面积分为面积适中、面积较大、面积过小三种情况，后两种情况分别向下修正 10-40%。

本次评估，宗地面积较大，故宗地面积修正系数 R_{e2} 取 -40%。根据特尔斐原理，宗地面积修正权重值 W_{e2} 取 0.35。

(4) 宗地临街状况修正系数 R_{e3} 及权重值 W_{e3}

宗地临街状况分为路角地、临街地和袋地三个等级，每相差一个等级修正 10-30%。

本次评估，宗地临街状况修正系数 R_{e3} 取 0。

根据特尔斐原理，宗地临街状况修正权重值 W_{e3} 取 0.30。

(5) 个别因素修正系数和 R_e 测算

$$R_a = \sum_{i=1}^{m=3} R_{e_i} \times W_{e_i}$$

$$= 0.20 \times 0.35 + (-0.4) \times 0.35 + 0 \times 0.30 = -0.07$$

● 容积率修正系数 R_p 的确定

本宗地规划容积率与周边地区相近。本次评估取容积率修正系数 R_p 为 1。

● 每平方米土地使用权(楼面价)的价值测算

将上述 3-8 求得的数据代入基准地价系数修正法的计算公式，则

$$P = 480 \text{ 元/m}^2 \times 0.972 \times (1+0) \times (1+0.09) \times (1-0.07) \times 1 = 472.95 \text{ 元/m}^2$$

● 未平整土地的平整费

宗地内未平整土地面积 195715m² (293.573 亩) , 土地平整费约为 20 元/m², 土地平整费为 3914300 元。按楼面价计算 11.11 元/m²。扣除土地平整费后每平方米土地使用权(楼面价)为 461.84 元/m²。

● 195715m²土地使用权 (楼面面积 352287m²) 的价值测算

评估净值=472.95 × 195715 × 1.8- 3914300=162700000 元

评估基准日, 置换资产—195715m² (293.573 亩) 开发土地使用权的评估值为 162700000 元 (壹亿陆仟贰佰柒拾万元正)。

上海上会资产评估有限公司

2001 年 12 月 16 日

大连柏兴房地产发展有限公司
部分资产评估报告
沪上会部评报字 (2001) 302-3 号

一、绪言

上海上会资产评估有限公司接受大连柏兴房地产发展有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对委托方以拟进行资产赠与为评估目的所涉及的大连柏兴房地产发展有限公司部分资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘市场调查和询证。对委托资产在 2001 年 7 月 31 日所体现的价值作出了公允的反映,现将资产评估情况及评估结果报告如下。

。

二、委托方及资产占有方简介

委托方:大连柏兴房地产发展有限公司

注册资本:48000000 元

注册地址:大连甘井子区大连湾镇土城子村

法定代表人:黄晓河

经济性质:中外合资经营(港资)

主要办公场所地址:大连市祝贺街 35 号锦联大厦 1506 室。

经营范围为旅游景点设施的开发经营和度假别墅、公寓的建造及其经营管理。

三、评估目的

根据大连柏兴房地产发展有限公司股东会决议,本次评估目的为拟与深圳市中侨发展股份有限公司进行资产赠与,需确定大连柏兴房地产发展有限公司赠与资产在评估基准日净资产价值

。

四、评估范围和对象

本次评估范围是大连柏兴房地产发展有限公司的部分开发土地使用权,面积 179834 m² (269

.751 亩)。其中,中央大道以东地块 192.751 亩,中央大道以西地块 77 亩。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日 2001 年 7 月 31 日。

本着具体评估时段、评估目的实现日与评估基准日较接近,能较为客观反映所评估资产价值

,确定本次资产评估基准日。评估基准日对评估结果的影响较小。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

按照国家政策及有关管理部门的具体规定,遵循客观、公正、独立、科学的工作原则,采用

符合实际的标准和方法,做到评估结果公正、合理,并严格注意保密,维护被评估方的权益。

七、评估依据

7.1 行为依据

7.1.1 大连柏兴房地产发展有限公司股东会决议

7.1.2 资产评估业务约定书

7.2 法规依据

7.2.1 国家国资局批转的《资产评估操作规范意见(试行)》

7.2.2 财政部财评字(1999)91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》

7.2.3 其他有关法规和规定

7.3 产权依据

7.3.1 大连市城乡规划土地局函复印件

7.4 取价依据

7.3.1 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》

7.4.2 2000年全国资产评估价格信息

7.4.3 大连市市内四区土地级别图集(基准地价)

- 7.4.4 大连国际明珠城项目项目建议书
- 7.4.5 委托方提供的资产清单及其他资料
- 7.4.6 评估人员市场询价、现场勘察记录

八、评估方法

根据所能收集的资料和资产评估的价格类别与资产业务相匹配的准则选择评估方法。

8.1 开发土地使用权采用基准地价系数修正法大连市大政发“[2000]40号”文进行评估。

九、评估过程

我们根据国有资产评估的有关原则和规定，自2001年10月26日至2001年11月15日对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

9.1 接受委托

2001年10月下旬接受大连柏兴房地产发展有限公司的委托，并根据委托方提出的评估目的和

评估对象及范围，商定评估基准日，初步拟定评估方案。

对大连柏兴房地产发展有限公司提供的有关资产情况资料进行征询、鉴别。审核评估明细表

上所列数字的客观性、真实性、合法性。

9.2 现场查勘

2001年11月上旬，进行现场查勘，听取大连柏兴房地产发展有限公司对委估资产情况的介绍。

9.3 评估测算

2001年11月中旬根据选择的评估方法及委托方提供的资料。按有关规定对各参数进行测算评

定，得出委估资产在评估基准日的公允市场价值。

9.4 分析论证、审核

2001年11月下旬在对评估结论成立的条件进行分析论证的基础上撰写评估报告，并进行三级

审核，然后向委托方提交资产评估报告书。

十、评估结论

经评估，大连柏兴房地产发展有限公司在评估基准日2001年7月31日部分开发土地使用权评估

价值149497636.20元。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

11.1 大连柏兴房地产发展有限公司有关房地产产权证正在办理中，大连市城乡规划土

地局已出函。

11.2 土地容积率现根据大连国际明珠城项目项目建议书中的规划容积率

1.6-2.0 及大

连市市内四区土地级别图集（基准地价）该区域内容积率 <2.5 的范围内采用，土地容积率取

1.8。以后应以大连市城乡规划土地局批文为准。

11.3 土地地界以测量为准。

评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

评估基准日的期后事项将影响评估结论。

本次资产评估从评估基准日开始至 2001 年 11 月 26 日评估报告提交委托方止，没有发生评估基

准日期后重大事项。

评估的资产价值没有计入评估基准日后资产过户等需支付的税、费的一切费用。

评估基准日后资产数量、资产价格标准发生变化并对资产评估净值产生明显影响时，委托方

应及时聘请评估机构重新确定评估结论，而不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告法律效力

本评估报告结论成立，是以所评估资产能继续使用，大连柏兴房地产发展有限公司拥有已开

发土地使用权，没有作出抵押和担保等为前条件的。是反映评估对象按本次评估目的，根据

公开市场的原则确定的现行公允市价。没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交

易方式，可能追加付出的价格等对评估价值的影响。未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇

有自然力和不可抗力对资产价值的影响。

评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

本评估结论须与已盖章的评估报告摘要完全一致方可生效。

评估结论仅为本次评估目的服务。从评估基准日 2001 年 7 月 31 日起一年内有效。

本评估结论仅供委托方本为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方

许可，不得随意向他人提供或公开。

本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

非为法律、行政法规规定，任何人不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供

，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的日期为 2001 年 11 月 26 日。

谨此报告

上海上会资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法人代表：管文建

姚根荣

总评估师：姚根荣

王 伟

2001 年 11 月 26 日

赠予资产评估报告补充说明

以资产占有方提供的委估资产清单及其他资料为基础,我公司评估人员对委估置换资产—179834m²(269.751 亩)开发土地使用权进行了全面的清查复核和评估,评估方法为基准地价系数修正法。具体评估情况如下:

● 土地权属状况

委估开发土地位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村,开发项目于 1993 年 6 月经大连市城乡规划局大规村发[1993]137 号文“关于北海明珠城用地的选址意见”批准,同意建设北海明珠城工程(现改名为大连国际明珠城);1993 年 8 月大连市城乡规划局大规村发[1993]138 号文“对北海明珠城控制性详细规划批复”;1993 年 10 月核发了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证;1993 年 2 月取得国有土地使用证《甘国用(1993)字第 03190035 号》和《甘国用(1993)字第 03190036 号》,批准使用年限 70 年,批准用途旅游业、住宅,批准用地面积分别为 366685 平方米和 558815 平方米,合计用地面积 925500 平方米。

1994 年 11 月大连市房地产开发经营管理领导小组办公室向市领导报告,提出对北海明珠城项目土地出让金收缴意见。2001 年 9 月大连市城乡规划局土地局,关于大连柏兴股份有限公司需根据上述交纳出让金意见,补交相应的土地出让金后,可取得土地使用证,并明确大连国际明珠城项目(原北海明珠城),土地面积 1013440 平方米(1520 亩)。用地性质属商服用地。2001 年 12 月 22 日大连市城乡规划局土地局出函说明正在给深圳市中侨发展股份有限公司办理土地出让和土地登记手续,土地证号为大国用(2001)字第 04052 号。

- 委估开发土地使用权的地理位置及交通条件

土地位于大连市甘井子区大连湾镇土城子，背靠青山，三面环海。中央大道以东区域（具体四至以土地证为准）。

大连国际明珠城距大连国际机场 10 公里，距市政府、人民广场 20 分钟车程，开发区、金州区在它的两翼，交通便捷，它紧靠沈大高速公路、哈大国道，已经开工的大连至旅顺高速公路，将穿越其旁。

- 委估土地使用权的开发现状

土地原为海滩虾场，后进行了填海造地，并在此基础上抛石建拦海大堤，具备了上水、下水、电力、道路、通讯“五通一平”的建设条件，已形成一个三面环海，四周通路，的矩形地块。

- 委估土地使用权的面积

委估土地使用权的面积 195715m^2 （293.573 亩）。按大连国际明珠城项目建议书中的规划容积率 1.6-2.0 及大连市市内四区土地级别图集（基准地价）该区域内容积率 <2.5 的范围内采用 1.8。大连市城乡规划土地局现已行文核准该地容积率为 1.8。

- 评估测算方法

根据委托方提供的资料及评估人员实地勘察、市场调查收集的有关资料和评估对象的特点及实际情况，经综合分析，本次评估测算采用基准地价系数修正法测算评估开发土地使用权价值。

a. 根据土地的地理位置，查阅大连市市内四区土地级别图集，确定评估土地使用权的土地级别；

b. 根据评估土地使用权的土地级别和用途，按照大连市大政发[2000]40 号文制定的《大连市基准地价》规定。确定评估土地使用权的楼面地价；

c. 根据评估土地使用权的区域因素、个别因素、有效使用年限及容积率等，对评估土地使用权所在级别区域的楼面基准地价进行修正，测算评估土地使用权在评估基准日的价值。

- 价值定义

根据评估的技术规程和本项目的具体情况，价值定义为开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通电讯）土地使用权在评估基准日（2001 年 7 月 31 日）的价值。

● 评估测算

a. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估土地使用权的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估土地使用权在评估基准日价值的方法。

b. 基准地价系数修正法的计算公式

$$P = P_0 \times R_y \times (1 \pm R_d) \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

$$R_a = \sum_{i=1}^{n=4} R_{ai} \times W_{ai}, \quad R_e = \sum_{j=1}^{m=3} R_{ej} \times W_{ej}$$

式中：P ——评估土地使用权的价值

P_0 ——评估土地使用权所在级别区域基准地价

R_y ——年期修正系数

R_d ——期日修正系数

R_a ——区域修正系数和

R_{ai} ——区域因素 i 修正系数

W_{ai} ——区域因素 i 权重值

N ——需修正的区域因素个数

R_{ej} ——个别因素 j 修正系数

M ——需修正的个别因素个数

R_e ——个别因素修正系数和

R_p ——容积率修正系数

S ——土地面积

c. 评估土地使用权所在级别区域基准地价 P_0 的确定

根据大连市市内四区土地级别图集，评估土地使用权位于大连市大连湾镇图页 2 号区域，土地级别属于六级 2 类区域。商服用地、容积率为 <2.5，平均熟地楼面价 P_0 为 480 元/ m^2 。

d. 年期修正系数 R_y 的确定

由于商服用地基准地价是指法定最高年限（50 年）条件下的基准地价，而评估宗地出让使用年限距评估基准日尚有 41 年零 4 个月，故本次评估需进行年期修

正。

根据中国人民银行公布的一年期存款利率 2.25%，考虑 5% 的风险调整值并取整。经综合分析，本项目土地还原利率取 7%，则待估宗地土地使用年限修正系数

$$\begin{aligned} R_{y_{41..33} \text{年}} &= \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] \\ &= \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{41..33}} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{50}} \right] \\ &= 0.972 \end{aligned}$$

e. 期日修正系数 R_d 的确定

基准地价生效日为 2000 年 3 月，而本项目评估基准日为 2001 年 7 月 31 日，故需进行期日修正。近期大连市房地产市场批租价格基本上与基准地价基准日持平，故本次评估期日修正系数 R_d 取为 0。

d. 区域因素修正系数和 R_a 的确定

综合用地区域因素修正主要包括交通便捷度、基础设施完备度、繁华程度和环境质量优劣度。

评估宗地基础设施齐全，环境状况较好，周边地块主要用途相近。

(5) 交通便捷度修正系数 R_{a1} 及权重值 W_{a1} ，

交通便捷度分为非常便利、便利、较便利、一般和不便利五个等级，每相差一个等级，修正 20%。以三级地段区域平均状况下的交通便捷度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的交通便捷度向上修正 20%。根据特尔斐原理，交通便捷度修正权重值 W_{a1} 取 0.35。

(6) 基础设施完备度修正系数 R_{a2} 及权重值 W_{a2}

基础基础设施分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，每相差一个等级，修正 20%。以三级地段区域平均状况下的基础设施为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的基础设施完备度修正系数取值为 0。

根据特尔斐原理，基础设施完备度修正权重值 W_{a2} 取 0.35。

(4) 繁华程度修正系数 R_{a3} 及权重值 W_{a3}

繁华程度分为繁华、较繁华和一般三个等级，每相差一个等级，修正 15%。

以三级区域平均状况下的繁华程度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估

宗地的繁华程度修正系数取值为 0。

根据特尔斐原理，产业集聚度修正权重值 W_{a3} 取 0.20。

(5) 环境质量优劣度 R_{a4} 及权重值 W_{a4}

环境质量优劣度分为好、较好、一般、较差和五个等级，每相差一个等级修正 10%。

以三级地段区域平均状况下的环境质量优劣度为比较标准，与评估宗地区域相比较，则评估宗地的环境质量优劣度向上修正 10%。

根据特尔斐原理，环境质量优劣度修正权重值 W_{a4} 取 0.20。

(6) 区域因素修正系数和 R_a 测算

$$R_a = \sum_{i=1}^{n=4} R_{ai} \times W_{ai}$$

$$= 0.20 \times 0.35 + 0 \times 0.35 + 0 \times 0.20 + 0.10 \times 0.20 = 0.09$$

e. 个别因素修正系数和 R_e 的确定

个别因素修正主要包括宗地形状修正、宗地面积修正和临街状况修正。

(1) 评估宗地个别因素

根据委托方提供的评估宗地有关资料，评估宗地形状较规则，呈矩形，宗地面积较大。

(2) 宗地形状修正系数 R_{e1} 及权重值 W_{e1}

宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，每相差一个等级修正 20%。本次评估，宗地形状较规则，呈矩形，故宗地形状修正系数 R_{e1} 取 0.30。

根据特尔斐原理，宗地形状修正权重值 W_{e1} 取 0.35。

(3) 宗地面积修正系数 R_{e2} 及权重值 W_{e2}

根据宗地的用途及企业的性质、规模等因素，将用地面积分为面积适中、面积较大、面积过小三种情况，后两种情况分别向下修正 10-40%。

本次评估，宗地面积较大，故宗地面积修正系数 R_{e2} 取 -40%。根据特尔斐原理，宗地面积修正权重值 W_{e2} 取 0.35。

(4) 宗地临街状况修正系数 R_{e3} 及权重值 W_{e3}

宗地临街状况分为路角地、临街地和袋地三个等级，每相差一个等级修正 10-30%。

本次评估，宗地临街状况修正系数 R_{e3} 取 0。

根据特尔斐原理，宗地临街状况修正权重值 W_{e3} 取 0.30。

(5) 个别因素修正系数和 R_e 测算

$$R_a = \sum_{i=1}^{m=3} R_{ej} \times W_{ej}$$

$$= 0.20 \times 0.35 + (-0.4) \times 0.35 + 0 \times 0.30 = -0.07$$

● 容积率修正系数 R_p 的确定

本宗地规划容积率与周边地区相近。本次评估取容积率修正系数 R_p 为 1。

● 每平方米土地使用权(楼面价)的价值测算

将上述 3-8 求得的数据代入基准地价系数修正法的计算公式，则

$$P = 480 \text{ 元/m}^2 \times 0.972 \times (1+0) \times (1+0.09) \times (1-0.07) \times 1 = 472.95 \text{ 元/m}^2$$

● 未平整土地的平整费

宗地内未平整土地面积 195715m^2 (293.573 亩)，土地平整费约为 20 元/ m^2 ，土地平整费为 3914300 元。按楼面价计算 11.11 元/ m^2 。扣除土地平整费后每平方米土地使用权(楼面价)为 461.84 元/ m^2 。

● 179834m^2 土地使用权 (楼面面积 323701m^2) 的价值测算

评估净值 = $472.95 \times 179834 \times 1.8 - 3596680 = 149497636.20$ 元

评估基准日，赠予资产— 179834m^2 (269.751 亩) 开发土地使用权的评估值为 149497636.20 元 (壹亿肆仟玖佰肆拾玖万柒仟陆佰叁拾陆元贰角正)。

上海上会资产评估有限公司

2001 年 12 月 16 日