



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

上海宝安企业有限公司股东拟转让股权涉及的上海
宝安企业有限公司股东全部权益评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2011]第 073 号

全一册

湖北众联资产评估有限公司

二〇一一年四月六日

目 录

一、声明	1
二、评估报告摘要	4
三、评估报告正文	8
(一) 委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者	9
(二) 评估目的	12
(三) 评估对象和范围	12
(四) 价值类型及其定义	12
(五) 评估基准日	13
(六) 评估依据	13
(七) 评估方法	16
(八) 评估程序实施过程和情况	19
(九) 评估假设	21
(十) 评估结论	21
(十一) 特别事项说明	22
(十二) 评估报告使用限制说明	23
(十三) 评估报告日	24
四、评估明细表	25
五、评估报告附件	26
(一) 评估对象所涉及的主要权属证明资料	27
(二) 委托方和相关当事方的承诺函	28
(三) 评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	30
(四) 财务资料	31

第一部分、声明

上海宝安企业有限公司股东拟转让股权涉及的上海 宝安企业有限公司股东全部权益评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2011]第 073 号

声 明

中国宝安集团股份有限公司：

受中国宝安集团股份有限公司委托，我们对上海宝安企业有限公司股东拟转让股权所涉及的上海宝安企业有限公司审计后的全部资产和相关负债进行了认真的清查核实和评定估算，并形成了资产评估报告书，根据《资产评估准则-评估报告》现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方和相关当事方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限

制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。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评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

注册资产评估师签字（盖章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一一年四月六日

第二部分、评估报告摘要

上海宝安企业有限公司股东拟转让股权涉及的上海 宝安企业有限公司股东全部权益评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2011]第 073 号

摘 要

【重要提示】

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

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，对上海宝安企业有限公司审计后的全部资产及相关负债进行了评估工作，对委托评估的资产在 2010 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型，公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的是上海宝安企业有限公司股东拟转让其持有的上海宝安企业有限公司股权，对所涉及的上海宝安企业有限公司审计后的全部资产及相关负债在 2010 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次评估对象为上海宝安企业有限公司 2010 年 12 月 31 日的股东全部权益，其所对应的具体评估范围为上海宝安企业有限公司审计后的 2010 年 12 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（投资性房地产和固定资产）及相关负债（流动负债、非流动负债）。具体范围为委托方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。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。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。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估主要采用资产基础法。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对重要建筑物和设备进行了技术鉴定；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析。按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对上海宝安企业有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在2010年12月31日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

(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	32,642.17	32,641.75	-0.42	-
2	非流动资产	29,098.49	48,834.56	19,736.07	67.83
3	其中：投资性房地产	28,271.07	46,423.47	18,152.40	64.21
4	固定资产	827.42	2,411.09	1,583.67	191.40
5	在建工程				
6	工程物资				
7	无形资产				
8	递延所得税资产				
9	资产总计	61,740.66	81,476.31	19,735.65	31.97
10	流动负债	62,077.78	62,089.08	11.30	0.02
11	非流动负债	611.12	611.12	-	-
12	负债合计	62,688.90	62,700.20	11.30	0.02
13	净资产(所有者权益)	-948.24	18,776.11	19,724.35	2,080.10

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的部分资产及相关负债在2010年12月31日的评估结果为：总资产81,476.31万元，增值19,735.65万元，增值率31.97%；总负债评估值62,700.20万元，增值11.30万元，增值率0.02%；净资产（股东全部权益）评估值18,776.11万元，增值19,724.35万元，增值率2,080.10%。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和

用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估结果使用有效期为一年（2010年12月31日至2011年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

湖北众联资产评估有限公司

二〇一一年四月六日

第三部分、评估报告正文

上海宝安企业有限公司股东拟转让股权涉及的上海 宝安企业有限公司股东全部权益评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2011]第 073 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，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及企业国有资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对上海宝安企业有限公司审计后资产负债表所列示的全部资产及相关负债，按照必要的评估程序执行评估业务，对委托评估资产在 2010 年 12 月 31 日的市场价值作出了客观反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：中国宝安集团股份有限公司

住所：深圳市笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28—29 层。

注册资本：109,075.0529 万元。

公司类型：股份有限公司（上市公司）

法定代表人：陈政立。

公司主要经营范围包括：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；药品的生产销售；经营锰酸锂正极、改性石墨材料、进出口等。

中国宝安集团股份有限公司原名为宝安县联合投资公司，于 1991 年 6 月 1 日经深圳市人民政府（深府办复[1991]418 号）文批准，改组为深圳市宝安企业（集团）股份有限公司。1991 年 6 月公司普通股（A 股）股票在深圳证券交易所挂牌交易。公司于 1993 年 7 月 12 日经国家工商行政管理局企业登记司（[1993]企名函字 147 号）文批准，更名为中国宝安集团股份有限公司。

2002年6月26日，根据国家财政部（财企[2002]212号）文件批准，公司第一大股东深圳市龙岗区投资管理有限公司将其持有的本公司国家股111,622,689股划转给深圳市富安控股有限公司，其持股比例为11.64%。2002年7月13日股权划转过户手续办理完毕，本次股权变更公司总股本未发生变化。股权转让后的第一大股东为深圳富安控股有限公司，持股比例为11.64%；第二大股东为深圳市宝安区投资管理有限公司，持股比例为11.15%。2007年12月6日，经国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳市富安控股有限公司产权变动涉及中国宝安集团股份有限公司国有股性质变更有关问题的批复》（国资产权[2007]1501号）文件批准，深圳市富安控股有限公司所持公司股份性质变更为非国有股。

2008年3月17日，根据公司股权分置改革临时股东大会决议和修改后的公司章程规定，申请增加注册资本人民币79,999,986.00元，全部为资本公积转增股本，转增基准日期为2008年5月16日；增资前的注册资本为人民币958,810,042.00元，股本958,810,042股，增资后的注册资本为人民币1,038,810,028.00元，股本1,038,810,028股。上述增资业经中磊会计师事务所审验，并于2008年6月12日出具（中磊验字[2008]第6003号）验资报告。本次股改后，公司第一大股东深圳市富安控股有限公司持股比例为8.34%；第二大股东深圳市宝安区投资管理有限公司持股比例为6.95%。

2009年8月6日，根据公司《2008年度利润分配方案》以公司原有总股本1,038,810,028股为基数，向全体股东每10股送0.5股派0.3元（含税）。送股后总股本增至1,090,750,529股。增资前的注册资本为人民币1,038,810,028.00元，股本1,038,810,028股，增资后的注册资本为人民币1,090,750,529.00元，股本1,090,750,529股。上述增资业经中磊会计师事务所有限责任公司审验，并于2009年8月7日出具（中磊验字[2009]第6002号）验资报告。截止2010年12月31日，公司第一大股东深圳市富安控股有限公司持股比例为8.44%；第二大股东深圳市宝安区投资管理有限公司持股比例为6.75%。截止2010年12月31日，公司尚有75家非流通股股东没有执行对价安排，涉及股份17,791,800股，涉及垫付股份3,558,360股。根据股改承诺，由深圳市富安控股有限公司和深圳市宝安区投资管理有限公司先行代为垫付，垫付比例各为50%，即各垫付1,779,180股。

中国宝安集团股份有限公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币，

会计核算以权责发生制为记帐基础，一般采用历史成本作为计量属性。

（二）被评估单位概况

名称：上海宝安企业有限公司

住所：上海市浦东新区东方路 800 号

注册资本：美元 1700 万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定代表人：陈泰泉。

公司经营范围包括：从事批租地块房地产开发经营（包括建设、出租、出售，涉及许可经营的凭许可证经营）。

上海宝安企业有限公司是由香港恒丰国际投资有限公司(占 75%)和中国宝安集团股份有限公司(占 25%)于 1992 年 7 月共同出资 USD2500 万元组建的项目公司。专门从事陆家嘴 2-2-7 地块（东方路 800 号）的开发经营，项目名称为上海宝安大厦。该项目占地面积 1.28 万平方米，建筑面积 9.13 万平方米。整幢大厦由主楼、附楼、裙房、地下室组成，其中主楼 7-38 层 3.54 万平方米、附楼 6-16 层 1.31 万平方米、裙房 1-5 层 2.98 万平方米、地下室二层 1.29 万平方米。大厦功能包括甲级写字楼（主楼）、涉外四星级酒店（附楼及部分裙房，待申报）和商务、餐饮、娱乐、停车等（裙房和地下室）。项目从 1993 年初动工，由上海市第一建筑工程总公司担任总承包，承包项目包括结构、部分国产设备订购及安装，以及其他设备材料的装修、安装配合工程。大厦主要设备及外墙装饰材料全系进口名牌产品。大厦主楼及裙房在 2001 年初开始对外营业，附楼于 2003 年 7 月 30 日酒店开始对外试营业。至此，宝安大厦所有营运功能全面启动。大厦各项验收工作已结束。于 2003 年 10 月取得房屋产权证。2003 年 5 月，上海宝安大酒店有限公司从上海宝安企业有限公司分立出去，公司注册资本变更为美金 1700 万元。

上海宝安企业有限公司 2009 年至 2010 财务及损益状况如下表：

单位：万元

项 目	2009.12.31	2010.12.31
资产总计	64,347.31	61,740.66
负债合计	64,702.99	62,688.89
所有者权益合计	-355.67	-948.23
营业总收入	1,436.32	1,832.97
净利润	-1,704.94	-592.56

公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记帐基础，一般采用历史成本作为计量属性。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为上市公司监督管理部门、被评估单位及其股东、股权转让涉及的相关单位等。

二、评估目的

本次资产评估目的是上海宝安企业有限公司股东拟转让其持有的上海宝安企业有限公司股权，对所涉及的上 海宝安企业有限公司审计后的全部资产及相关负债在 2010 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

2011 年 3 月 25 日，中国宝安集团股份有限公司第十一届董事局第八次会议决议通过《关于拟出售上海三家公司股权的议案》。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海宝安企业有限公司 2010 年 12 月 31 日的股东全部权益，评估范围为上海宝安企业有限公司经审计的 2010 年 12 月 31 日资产负债表上列示的全部资产及相关负债。具体包括：资产总计 617,406,590.10 元，其中：流动资产 326,421,712.13 元、投资性房地产 282,710,676.08 元、固定资产 8,274,201.89 元；流动负债 620,777,773.08 元，非流动负债 6,111,150.00 元。上述数据业经中审亚太会计师事务所有限公司审计并出具了中审亚太审字（2011）010162-3 号标准无保留意见审计报告。

纳入本次评估范围的投资性房地产和固定地 产(除中山南路 1893 号小产权房外)均已抵押。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方提供的经审计的“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委托评估（资产评估委托约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型和定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的

价值属性的抽象和归类。

价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。市场以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值。本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。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 2010 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方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。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、中国宝安集团股份有限公司第十一届董事局第八次会议决议通过《关于拟出售上海三家公司股权的议案》；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 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）。
- 3、《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，1994 年 7 月 5 日）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（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);

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

6、《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)

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号);

8、国务院 2008 年第 538 号令《中华人民共和国增值税暂行条例》;

9、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》;

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);

11、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年 12 月 31 日);

12、《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 第 12 号 (2005 年 8 月 25 日);

13、《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);

14、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号“关于转发《资产评估操作规范意见(试行)》的通知”;

15、财政部、国家税务总局颁布的《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);

(三) 准则依据

1、《资产评估准则---基本准则》(财企[2004]20 号);

2、《资产评估职业道德准则---基本准则》(财企[2004]20 号);

3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(财综[2003]56 号);

10、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号;

- 11、《企业价值评估指导意见》（试行）
- 12、《投资性房地产评估指导意见》（试行）中评协〔2009〕211号
- 13、《企业会计准则》（2006）。
- 14、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2008〕218号；
- 15、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》；

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、土地和房产权属证明文件；
- 3、车辆行驶证及相关权属证明；
- 4、重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

- 1、上海市建设工程估算指标；
- 2、上海市建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 3、被评估单位提供的租赁合同等资料。
- 4、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 5、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
- 7、中和明讯《机电设备价格信息》、“太平洋汽车”、“中关村在线”等汽车和电子产品专业网站公开发布的价格资料；
- 8、国经贸经字[1997]456号文“国家经贸委等六部局联合发布的《汽车报废标准》”及2000年由国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合颁布的国经贸资源[2000]1202号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 9、国务院2000年第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》。
- 10、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料；
- 11、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、部分设备购置合同、付款凭证、车辆行驶证等资料；
- 12、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；
- 13、被评估单位提供的工程预决算资料；

14、评估人员收集的房地产交易案例及相关资料、有关地价成本资料和其它有关资料；

15、评估人员现场勘察记录工作底稿和市场调查所掌握的资料。

七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于在公开市场上很难取得同行业参照企业详细的生产经营资料和财务数据，无法采用市场法对该企业进行评估。同时，由于企业近三年一直处于亏损状态，且没有可靠证据表明企业未来预测期间的收益状况能较大改善，从而限制了本次评估收益法的使用，故本次评估也不宜采用收益法。依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征和待估资产的价值类型，本次资产评估主要采用资产基础法

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。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额为被评估资产评估值的一种方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于设备类资产的评估

评估值=重置价值×成新率

a、重置价值的确定

(a) 电子设备：向制造商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；根据工业品出厂价格指数进行价值调整；对无适当参考价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整，从而取得设备价格，再按照《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，对委估资产进行增值税抵扣，确定设备重置购价。

由于本次评估目的为股权转让，评估价值类型为市场价值，被评估单位的设备类资产将会原地、原用途、继续使用，故本次评估中重置价值包括设备重置购价、设备运杂费、安装调试费及资金成本等费用，即重置价值的计算公式为：

重置价值=设备重置购价+设备运杂费+安装调试费+资金成本

(b) 运输车辆：按全新车辆的现行市场价格加上购置税和牌照费确定重置价值。

b、成新率的确定

(a) 电子设备成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，综合考虑设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面因素，从而确定尚可使用年限和经济使用寿命年限，计算出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

成新率=尚可使用年限/经济使用寿命年限×100%
=（经济使用寿命年限-已使用年限）/经济使用寿命年限×100%

(b) 运输车辆成新率的确定

依据国经贸经[1997] 456 号文《汽车报废标准》和国经贸资源[2000]1202 号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》规定的寿命年限、行驶里程确定。

(c) 对于已使用年限超过经济使用寿命年限，但目前尚能正常使用的设备，依据国家有关规定，其成新率不能低于 15%。

c、评估值的确定

评估人员采用重置成本法对委托评估设备进行评估，即按重置价值和成新率相乘后得出市场价值。

2、关于投资性房地产的评估

由于评估对象为商业用途，周边有活跃的房地产交易市场，根据评估目的及评估对象的状况，本次对房屋类资产评估采用市场比较法；考虑到大厦裙楼部分商业房产

情况较特殊，本次对裙楼部分的房产评估还采用收益法，最终取两种方法的加权平均值作为裙楼部分房产的最终评估结果。

◆市场比较法

市场比较法一般选取三个与评估标的物同地段、同类型商品房的近期交易案例A、B、C，与待估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×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

然后取三者的平均价格，即得到评估对象单价，即：

评估对象单价=[修正后的单价（A）+修正后的单价（B）+修正后的单价（C）]÷3

评估对象评估值=评估单价×建筑面积

◆收益法

收益现值法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价格的一种估价方法，其基本公式如下：

预计年净收益不变情况下的公式：

$$P = \frac{A}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^N} \right]$$

预计年净收益以某一比例等比增长情况下的公式：

$$P = \frac{A}{(R-i)} \times \left[1 - \left(\frac{1+i}{1+R} \right)^N \right]$$

其中：

P——房地产价格

A——房地产年纯收益

R——报酬率

i——增长比率

N——土地使用年期

3、关于房产类资产的评估

由于评估对象为商业用途，周边有活跃的房地产交易市场，根据评估目的及评估

对象的状况，本次对房屋建筑物类资产评估采用市场比较法。

市场比较法一般选取三个与评估标的物同地段、同类型商品房的近期交易案例 A、B、C，与待估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×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

然后取三者的平均价格，即得到评估对象单价，即：

评估对象单价=[修正后的单价（A）+修正后的单价（B）+修正后的单价（C）]÷3

评估对象评估值=评估单价×建筑面积

4、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

5、关于负债的评估

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、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2011 年 3 月 23 日接受中国宝安集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3)在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4)依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5)进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对房屋建筑物（含投资性房地产），评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、国家现行的宏观经济、房地产及物业管理、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 4、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料和其他资料真实、准确、完整；
- 5、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。
- 7、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、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；
- 8、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；
- 9、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用相关评估方法对上海

宝安企业有限公司审计后的全部资产和相关负债进行了评估,得出上海宝安企业有限公司审计后净资产(股东全部权益)在评估基准日的评估结论。

在实施了上述资产评估程序和方法后,对上海宝安企业有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在2010年12月31日这一基准日所表现的市场价值反映如下:

(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	32,642.17	32,641.75	-0.42	-
2	非流动资产	29,098.49	48,834.56	19,736.07	67.83
3	其中:投资性房地产	28,271.07	46,423.47	18,152.40	64.21
4	固定资产	827.42	2,411.09	1,583.67	191.40
5	在建工程				
6	工程物资				
7	无形资产				
8	递延所得税资产				
9	资产总计	61,740.66	81,476.31	19,735.65	31.97
10	流动负债	62,077.78	62,089.08	11.30	0.02
11	非流动负债	611.12	611.12	-	-
12	负债合计	62,688.90	62,700.20	11.30	0.02
13	净资产(所有者权益)	-948.24	18,776.11	19,724.35	2,080.10

由上表表明,被评估单位纳入评估范围的部分资产及相关负债在2010年12月31日的评估结果为:总资产81,476.31万元,增值19,735.65万元,增值率31.97%;总负债评估值62,700.20万元,增值11.30万元,增值率0.02%;净资产(股东全部权益)评估值18,776.11万元,增值19,724.35万元,增值率2,080.10%。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响(包括但不限于):

1、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题,也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况,包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

2、2009年6月,中国宝安集团股份有限公司以位于上海浦东新区东方路800号的上海宝安大厦为抵押物,向中国建设银行股份有限公司深圳市分行贷款72,000万元,贷款期限为2009年6月26日至2024年6月25日。上述抵押物包括上海宝安企业有限公司账上核算的宝安大厦1层办公区、裙房101、102、104及宝安大厦裙房2层、3

层、4层和宝安大厦主楼36层。

3、上海市浦东新区人民法院于2009年1月13日就上海宝安企业有限公司与中信银行股份有限公司上海分行股东滥用公司法人独立地位赔偿纠纷一案作出（2007）浦民二（商）初字第2333号民事判决书，裁定上海宝安企业有限公司负有向中信银行股份有限公司上海分行支付本金2,111,150元和利息的补充清偿责任。该案判决后，上海宝安企业有限公司不服判决向上海市第一中级人民法院提起上诉。上海市第一中级人民法院于2009年6月17日对该案作出了维持原判的终审判决。截止评估基准日，上海宝安企业有限公司已依据法院裁定，合理预估了6,111,150元赔偿金额并计入了预计负债。

4、上海宝安企业有限公司的应交税费科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。另外，本次评估未考虑评估增减值的有关递延所得税影响。

5、本次评估对象为上海宝安大酒店有限公司的股东全部权益，未考虑控股权溢价、少数股权折价以及股权流动性对评估对象价值的影响。

6、对于本次评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、呆坏账等原因造成的资产价值变化，评估结果中已作增减值处理，企业应按现行有关规定报批后才能进行相应会计处理。

7、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

8、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2010年12月31日这一基准日被评资产价值的客观反映。

9、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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。

10、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 未征得评估机构同意，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。

(三) 根据国家有关部门的规定，评估结果使用有效期为一年（2010年12月31日至2011年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者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、评估报告日

本评估报告日为二〇一一年四月六日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一一年四月六日

第四部分、评估明细表

第五部分、评估报告附件

一、评估对象所涉及的主要权属证明资料

二、委托方和相关当事方的承诺函

注册资产评估师承诺函

中国宝安集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对上海宝安企业有限公司股东拟转让其持有的上海宝安企业有限公司股权事宜所涉及的上海宝安企业有限公司审计后的全部资产及相关负债，以2010年12月31日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

二〇一一年四月六日

三、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

四、财务资料

[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 号知音集团东湖办公区三
号楼四层

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