



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

海南文安实业有限公司股东拟转让股权所涉及的海南文
安实业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 057 号

全一册

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年六月二十二日

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

目 录

一、注册资产评估师声明	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	13
(五) 评估基准日	14
(六) 评估依据	15
(七) 评估方法	16
(八) 评估程序实施过程和情况	18
(九) 评估假设	19
(十) 评估结论	20
(十一) 特别事项说明	21
(十二) 评估报告使用限制说明	24
(十三) 评估报告日	24
四、评估明细表	26
五、评估报告附件	27
(一) 评估对象所涉及的主要权属证明资料	28
(二) 被评估单位承诺函	29
(三) 评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	32
(四) 审计报告	33

第一部分、注册资产评估师声明

海南文安实业有限公司股东拟转让股权所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 057 号

注册资产评估师声明

中国宝安集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对海南文安实业有限公司股东拟转让股权所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益进行了认真的清查核实和评定估算，并形成了评估报告，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对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。

第二部分、评估报告摘要

海南文安实业有限公司股东拟转让股权所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 057 号

摘要

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，对海南文安实业有限公司的股东全部权益进行了评估工作，对评估对象在 2013 年 3 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，履行了适当的评估程序；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海南文安实业有限公司股东拟转让其持有的海南文安实业有限公司股权，对该项经济行为所涉及的海南文安实业有限公司的股东全部权益在 2013 年 3 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。

本次评估对象为海南文安实业有限公司的股东全部权益，所对应的具体评估范围为海南文安实业有限公司审计后的 2013 年 3 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产及相关负债（流动负债）。具体范围为委托方及被评估单位提供的“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，本次评估采用资产基础法进行评估。

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，对海南文安实业有限公司的股东全部权益在 2013 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

资产评估结论汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	2,714.27	22,743.98	20,029.71	737.94
	其中：存货-开发成本	2,713.71	22,743.42	20,029.71	738.09
2	资产总计	2,714.27	22,743.98	20,029.71	737.94
3	流动负债	1,201.62	1,201.62	-	-
4	负债总计	1,201.62	1,201.62	-	-
5	净资产（所有者权益）	1,512.65	21,542.36	20,029.71	1,324.15

由上表表明，被评估单位纳入本次评估范围的全部资产及相关负债在 2013 年 3 月 31 日的评估结果为：总资产评估值为 22,743.98 万元，增值 20,029.71 万元，增值率为 737.94%；总负债评估值为 1,201.62 万元，无增减值；净资产评估值为 21,542.36 万元，增值 20,029.71 万元，增值率为 1,324.15%。

本次评估净资产账面价值为 1,512.65 万元，评估值为 21,542.36 万元，评估增值 20,029.71 万元，增值率为 1,324.15%。评估增值的主要原因为企业存货-开发成本列示的待开发建设用地评估增值所致，被评估单位土地使用权购置于 2002 年，土地取得成本较低，企业按照当时的土地使用权购置成本入账，而近年来受到海南省宏观经济增长以及海口市旅游业发展等原因，随着海口市基础设施逐步完善，区域经济发展较快及土地需求的增加，导致土地价格上涨，造成现时土地使用权评估增值。

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

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（2013 年 3 月 31 日至 2014

年3月30日)。超过一年,需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

海南文安实业有限公司股东拟转让股权所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 057 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，对海南文安实业有限公司股东拟转让股权所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对股东全部权益在 2013 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。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（以上各项须政府有关部门或领取许可证后方可经营）。

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

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该公司国家股 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 2012 年 12 月 31 日，第一大股东深圳市富安控股有限公司持股比例为 12.34%；第二大股东深圳市宝安区投资管理有限公司持股比例为 6.23%。

截止 2012 年 12 月 31 日，公司尚有 4 家非流通股股东没有执行对价安排，涉及

股份 11,152,888 股，涉及垫付股份 2,230,578 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 1,115,289 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：海南文安实业有限公司

住所：海口市和平大道 66 号宝安江南城营销中心

注册资本：人民币叁佰万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：余淑平

经营范围：旅游资源开发；旅游娱乐设施；旅游渡假村管理；五金工具、家用电器（三包）、建材、电子产品销售。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

海南文安实业有限公司（以下简称“公司”或“海南文安”）系 2002 年 11 月 20 日由深圳恒安房地产开发有限公司和中国汇富控股有限公司共同发起组建的有限责任公司。公司注册资本 300 万元，两家股东分别以现金出资人民币 150 万元，分别占注册资本 50%。

2004 年 2 月，公司股东会决议和修改后的章程通过，中国汇富控股有限公司将其持有的公司 40%股权转让给公司股东深圳恒安房地产开发有限公司，转让后的股东为深圳恒安房地产开发有限公司和中国汇富控股有限公司，上述两公司的出资额变更为人民币 270 万元和 30 万元，分别持有本公司 90%和 10%的股权，公司于同年 3 月办妥工商变更登记。

2005 年 3 月，公司股东会决议和修改后的章程通过，中国汇富控股有限公司将其持有的公司 10%股权转让给中国宝安集团海南实业公司，转让后的股东为深圳恒安房地产开发有限公司和中国宝安集团海南实业公司，上述两公司的出资额分别为人民币 270 万元和 30 万元，分别持有本公司 90%和 10%的股权。2007 年 1 月 15 日，中国宝安集团海南实业公司在海南省工商局办理企业名称变更登记，变更为中国宝安集团海南实业有限公司。

2012年4月23日，中国宝安集团股份有限公司与深圳恒安房地产开发有限公司签订股权转让协议，深圳恒安房地产开发有限公司将持有的海南文安实业有限公司90%股权转让给中国宝安集团股份有限公司。公司已于2012年5月22日办妥工商变更登记。

截止至评估基准日，公司的股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	实际出资（万元）	出资比例（%）
1	中国宝安集团股份有限公司	270	270	90
2	中国宝安集团海南实业有限公司	30	30	10
	合计	300	300	100

海南文安实业有限公司近两年审计后的资产及生产经营情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2011.12.31	2012.12.31	2013.3.31
一、资产总额	27,376,626.99	27,151,800.92	27,142,694.31
二、负债总额	8,810,751.93	11,860,753.55	12,016,200.60
三、净资产	18,565,875.06	15,291,047.37	15,126,493.71
项目	2011年度	2012年度	2013年1-3月
四、营业收入	-	-	-
五、净利润	7,894.09	-3,274,827.69	-164,553.66

上述2011年度会计报表业经中审亚太会计师事务所有限公司深圳分所审计并出具中审亚太审字（2012）第100030号《审计报告》；2012年度会计报表业经众环海华会计师事务所有限公司审计，并出具众环审字（2013）第010929号《审计报告》，评估基准日2013年3月31日会计报表业经众环海华会计师事务所有限公司审计，并出具众环审字（2013）第011332号《审计报告》，报告意见类型均为标准无保留意见报告。

海南文安实业有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记帐基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，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。

（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海南文安实业有限公司股东拟转让公司股权，对所涉及的海南文安实业有限公司的股东全部权益在 2013 年 3 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。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为海南文安实业有限公司在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的股东全部权益。

评估范围为海南文安实业有限公司审计后的 2013 年 3 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体包括：总资产账面值为 27,142,694.31 元，其中：流动资产账面值为 27,142,694.31 元；流动负债账面值为 12,016,200.60 元；净资产账面值为 15,126,493.71 元。上述数据经众环海华会计师事务所有限公司审计并出具了众环审字（2013）011332 号标准无保留意见审计报告。

上述资产在评估基准日账面值如下所示（单位：人民币元）：

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	27,142,694.31
1	货币资金	5,326.92
2	预付账款	266.50
3	存货	27,137,100.89
二	资产总计	27,142,694.31
三	流动负债合计	12,016,200.60
1	应付账款	233,651.00
2	应付职工薪酬	8,705.56
3	应交税费	125,000.06
4	其他应付款	11,648,843.98
四	负债总计	12,016,200.60
五	净资产（所有者权益）	15,126,493.71

被评估单位为旅游资源开发企业，纳入本次评估范围的主要资产为房地产存货-开发成本，依据被评估单位提供的存货申报明细表，存货-开发成本账面值 27,137,100.89 元，存货核算内容主要是待开发用地成本，即开发成本。存货-开发成本分三大项内容核算，包括土地取得费、贷款利息支出和开发间接费等。

存货-开发成本中列示的拟开发建设用地基本情况如下表所示：

宗地编号	国有土地证编号	国有土地证证载面积 (平方米)	证载用途	使用权 类型
宗地 1	海口市国用(2013)第 003699 号	166666.37 (折合约 250 亩)	城镇住宅用地	出让

2002 年 12 月海南文安实业有限公司通过收购的方式取得了位于海口市美兰区灵山镇桥东管区土地使用权,但一直因为政府地区规划调整及市政配套等原因导致委估宗地至今尚未进行开发建设。

企业承诺,纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产,以委托方提供的“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(资产评估业务约定书)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 2013 年 3 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、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》(中华人民共和国主席令第 42 号, 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);

4、《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);

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过);

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);

(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[2011]230 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[2011]230 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——不动产》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

10、《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);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

12、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》;

13、《企业会计准则》（2006）。

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、土地权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、《海口市城镇土地定级及基准地价评估技术报告》；
- 2、海口市土地交易中心公布的土地成交价格；
- 3、《海口市江东组团片区控制性详规》；
- 4、评估人员通过现场勘察以及了解市场信息掌握的资料。

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。

（一）评估方法选择及理由

- 1、目前国内与被评估单位同行业或类似行业的产权交易案例较少且不易取得，运用市场法评估委估企业价值受到限制；
- 2、因被评估单位为旅游资源开发企业，目前正在进行开发建设的前期准备工作，截止本次评估基准日，房地产开发项目详细规划方案尚未获得相关规划部门的批准，房地产开发存在不确定性，被评估单位无法提供未来开发房地产使用的具体经营规划及开发项目收益预测数据，给评估人员判断未来开发项目收益进而判断被评估单位未来经营收益带来诸多不确定性。运用收益法评估委估企业价值条件不具备；
- 3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，企业财务资料可以收集和获取，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，故本次采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法评估思路及公式

企业价值评估中的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

各类资产的评估方法简述如下：

1、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。

对实物形态的流动资产（存货），被评估单位存货—开发成本中核算主要内容包括土地取得费、贷款利息支出和开发间接费等，本次评估对处于待开发状态的土地分别采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估值。

方法选择的理由如下：

（1）委估宗地周边区域土地一级市场交易较活跃，可以获取与评估对象类型相同用地市场交易案例，故选用市场比较法评估委估宗地的价格。

（2）委估宗地所在区域属海口市基准地价覆盖范围内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估；

（3）委估宗地位于海口市，海口市近几年土地征用实例较多，土地取得费和土地开发费等费用容易调查。根据报酬原则可利用区域平均土地成本测算土地价格。但委估宗地是为住宅用地，区域土地用地性质及环境变化使得运用成本逼近法不足以反映其现实价格水平，故本次评估不选用成本逼近法评估委估宗地的价格。

（4）委估宗地属于待开发建设用地，土地规划设计方案尚未获得规划部门核准通过，不具备运用假设开发法的前提条件，故此次不采用假设开发法进行评估；

（5）委估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法。

2、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 2013 年 6 月 8 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、海南文安实业有限公司产权界定、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。本项目评估人员组成三个专业评估小组进行现场评估工作，即财务组、土地组、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。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

（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 and 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、金融以及产业、资源利用、能源、环保、房地产等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。

2、被评估单位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、被评估单位未来的管理团队尽职，并继续保持现有经营管理模式持续经营。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产能力、业务结构和经营规模持续。

4、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。

5、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及其它资料真实、准确、完整。

6、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。

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，采用资产基础法对海南文安实业有限公司股东全部权益进行了评估，得出海南文安实业有限公司股东全部权益（净资产）在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的评估结论。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对海南文安实业有限公司的股东全部权益在 2013 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

资产评估结论汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	2,714.27	22,743.98	20,029.71	737.94
其中：存货-开发成本	2,713.71	22,743.42	20,029.71	738.09
2 资产总计	2,714.27	22,743.98	20,029.71	737.94
3 流动负债	1,201.62	1,201.62	-	-
4 负债总计	1,201.62	1,201.62	-	-
5 净资产（所有者权益）	1,512.65	21,542.36	20,029.71	1,324.15

由上表表明，被评估单位纳入本次评估范围的全部资产及相关负债在 2013 年 3 月 31 日的评估结果为：总资产评估值为 22,743.98 万元，增值 20,029.71 万元，增值率为 737.94%；总负债评估值为 1,201.62 万元，无增减值；净资产评估值为 21,542.36 万元，增值 20,029.71 万元，增值率为 1,324.15%。

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估净资产账面价值为 1,512.65 万元，评估值为 21,542.36 万元，评估增值 20,029.71 万元，增值率为 1,324.15%。评估增值的主要原因为企业存货-开发成本列示的待开发建设用地评估增值所致，被评估单位土地使用权购置于 2002 年，土地取得成本较低，企业按照当时的土地使用权购置成本入账，而近年来受到海南省宏观

经济增长以及海口市旅游业发展等原因，随着海口市基础设施逐步完善，区域经济发展较快及土地需求的增加，导致土地价格上涨，造成现时土地使用权评估增值。

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、本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2、截止至评估基准日，公司不存在应予披露的未决诉讼、索赔、抵押等将来可能损害公司利益的或有损失；不存在其他对外债务担保等承诺事项和应予披露而未披露的其他事项。

3、本次评估是以被评估单位权证用途作为最佳使用用途，并产生相应的土地收益。

4、被评估单位合法取得土地使用权，任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家 and 地方的有关法律、法规。

5、土地使用权人海南文安实业有限公司于 2002 年 12 月 3 日与海南泰昌建设工程有限公司签订了《土地使用权转让合同》，并于 2002 年 12 月 17 日办理了《国有土地使用证》（国有土地使用证号为琼山籍国用第 08-0521 号）。

2013 年由于原土地使用证遗失，企业登报挂失，于 2013 年 3 月 25 日在《海口晚报》13A 版和土地局门户网站上通告注销后，并于本次评估基准日后，2013 年 4 月 18 日办理了新的国有土地使用证，补办后新的国有土地使用证证号为海口市国用（2013）第 003699 号，证载土地使用权人和实际土地使用者均为海南文安实业有限公司，证载土地面积为 166666.37 平方米，证载图号为 K08430816、地号为 01-09-05-60，土地使用权类型为出让，土地使用年期终止日期至 2071 年 1 月 1 日止；本次评估是按新办理的《国有土地使用证》证载面积为计算标准，若未来土地部门实际勘测的面积与本次评估取定的面积不一致时，应按实际勘测的面积依据本次估价方法对估价结果进行调整。

6、2009 年海口市规划局对委估宗地所在区域进行了规划，根据海口市规划局公布的海口市江东组团片区控制性详规，委估宗地地块证载面积由 166666.37 平方米(折合约 250 亩)减少到 92759.73 平方米(折合约 139.2 亩)；委估宗地现证载用途为城

镇住宅用地，根据规划，委估宗地中有 22582 平方米（折合约 33.9 亩）被规划为小学用地，38032.16 平方米（折合约 57 亩）被规划为市政道路用地，13292.86 平方米（折合约 19.94 亩）被规划为公共用地，剩余 92759.73 平方米用地被规划为二类居住用地。

根据海口市江东组团片区控制性详规中规定，用地性质为小学的规划容积率为 0.8，用地面积为 22582 平方米；公共服务设施用地规划容积率为 0.8，总用地面积为 27519 平方米，其中占公司用地 13292.86 平方米；从委估宗地中划走 38032.16 平方米用地作为市政道路用地，剩余住宅用地 92759.73 平方米（折合约 139.2 亩）规划容积率为 1.5。由于土地取得时间较早，当时海口市政府未对该区域制订控规指标，而根据 2009 年海口市江东组团片区控制性详规，对委估宗地的用途及容积率进行了重新划分，本次评估按规划中不同地块的容积率测算出委估宗地的综合容积率进行评估，通过计算确定委估宗地现综合容积率为 1，本次按委估宗地综合容积率为 1 进行评估。若未来实际规划的容积率与本次评估取定的容积率不一致时，应按实际容积率依据本次估价方法对估价结果进行调整。

7、2009 年海口市规划局对委估宗地所在区域进行了规划，根据海口市规划局公布的海口市江东组团片区控制性详规，海南文安实业有限公司该宗地块证载面积将由 166666.37 平方米（折合约 250 亩）减少到 92759.73 平方米（折合约 139.2 亩），其他用地有 22582 平方米（折合约 33.9 亩）被规划为小学用地；38032.16 平方米（折合约 57 亩）被规划为市政道路用地；13292.86 平方米（折合约 19.94 亩）被规划为公共用地（上述数据由企业提供）。

2010 年 9 月 5 日，海口市规划局规划建设管理四处下发《关于海南文安实业有限公司用地规划有关问题的复函》，复函内容如下：“海南文安实业有限公司名下 250 亩用地位于江东组团沿江生活片区，属《海口市江东组团片区控制性详细规划》E6202、6301、6302、6304 地块范围，除去道路占用部分外，E6202 规划用地性质为二类居住用地，6301 地块用地性质为小学用地，E6302 用地性质为公共服务设施用地，E6304 规划用地性质为二类居住用地；鉴于该用地片区控规已经于 2008 年 7 月获市政府批准，并报市人大备案，按《中华人民共和国城乡规划法》第七条规定经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改，海南文安实业有限公司应严格按批准规划的控制要求进行开发建设，不能随意修改，涉及道路占用面积

可通过土地置换、补偿地价款或其他方式给予解决。”截止本次评估报告出具日相关补偿方式尚未确定。

鉴于上述土地补偿方式尚未确定，本次评估按证载面积确定土地使用权市场价值，未考虑土地规划面积改变及相关土地补偿对评估结论的影响，且委估宗地的取得时间距离本次评估基准日已超过2年时间，提请报告使用者予以关注。

8、本次评估未考虑待开发建设用地未来可能发生的转让产生增值收益而引发土地增值税纳税义务对评估结论的影响。海南文安实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。

9、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。报告使用人在使用本次评估结论时，应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价对拟交易标的价格的影响。

10、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，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。

11、本次评估结论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；在本次评估结论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。

12、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、持续经营前提条件下确定的市场价值，本评估结论是对2013年3月31日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

13、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。

14、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，评估结果有效期为一年（2013年3月31日至2014年3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

本评估报告日为二〇一三年六月二十二日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

[此页无正文]

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
二〇一三年六月二十二日

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承诺函

资产评估委托方及相关当事方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因海南文安实业有限公司股东拟转让所持有的海南文安实业有限公司股权事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益价值进行评估。评估范围为海南文安实业有限公司审计后的 2013 年 3 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。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、所提供的财务会计资料、预测资料及其他资料真实、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。

委托方法定代表人（签章）：

委托方印章

被评估单位法定代表人（签章）：

被评估单位印章

二〇一三年六月八日

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，我们对海南文安实业有限公司股东拟转让公司股权所涉及的海南文安实业有限公司股东全部权益，以 2013 年 3 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：

二〇一三年六月二十二日

三、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

四、审计报告

[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