

# 关于天津森岛宝地置业投资有限公司 整体资产的评估报告

深广朋资评字[2013]第 012 号

评 估 对 象：天津森岛宝地置业投资有限公司整体资产

委 托 方：深圳香江控股股份有限公司

评 估 方：深圳市广朋资产评估有限公司

评 估 人 员：袁海宁、胡雪刚、蒋涛

评估工作日期：2013 年 2 月 25 日至 2013 年 3 月 8 日

深圳市广朋资产评估有限公司

深圳市福田区深南路大庆大厦 23J 座

电话(Tel):0755-82984516 传真(Fax): 0755-82984306

邮政编码(Postcode):518048 E-mail: guangpengcpa@yahoo.com.cn

# 资产评估报告书

## 目 录

评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告书正文 .....	5
一、绪言 .....	5
二、委托方与资产占有方简介 .....	5
三、评估目的 .....	5
四、评估范围和对象 .....	5
五、价值类型及其定义 .....	5
六、评估基准日 .....	7
七、评估原则 .....	7
八、评估依据 .....	8
(一) 行为依据 .....	8
(二) 法规依据 .....	8
(三) 产权依据 .....	8
(四) 取价依据 .....	9
(五) 参考资料及其他 .....	9
九、评估方法 .....	9
十、评估过程 .....	11
十一、评估结论 .....	15
十二、评估结论成立的条件 .....	16
十三、特别事项说明 .....	17
十四、评估报告基准日期后重大事项 .....	18
十五、评估报告法律效力及其他事项说明 .....	19
十六、评估报告提出日期 .....	20
十七、备查文件 .....	21

## 评估报告书摘要

我们接受深圳香江控股股份有限公司委托，对天津森岛宝地置业投资有限公司的整体资产进行了评估，目的是为委托方股权收购提供价值参考，评估基准日为 2013 年 2 月 28 日。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及评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证。对所评估的天津森岛宝地置业投资有限公司的各项资产及负债实施了必要的调查核实程序，对天津森岛宝地置业投资有限公司所提供的各项财务记录、各种法律性文件、各项资产权属证明、各种经济合同等相关资料进行了必要的验证与核实。

在评估基准日 2013 年 2 月 28 日，根据评估目的，此次评估结果为总资产 944,059,928.31 元，总负债 437,044,116.04 元，净资产 507,015,812.27 元，大写人民币伍亿零柒佰零壹万伍仟捌佰壹拾贰点贰柒元。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	审计前账面价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>流动资产</b>	<b>497,323,306.55</b>	<b>547,018,595.30</b>	<b>943,700,118.31</b>	<b>396,681,523.01</b>	<b>72.52</b>
货币资金	5,885,804.50	5,885,804.50	5,885,804.50		
应收账款	1,515,463.75	1,515,463.75	1,515,463.75		
预付账款	2,780,646.28	2,780,646.28	2,780,646.28		
其他应收款	75,924,817.93	75,924,817.93	75,950,159.88	25,341.95	0.03
存货	411,216,574.09	460,911,862.84	857,568,043.90	396,656,181.06	86.06
<b>非流动资产</b>	<b>346,971.65</b>	<b>346,971.65</b>	<b>359,810.00</b>	<b>12,838.35</b>	<b>3.70</b>
固定资产	226,971.65	226,971.65	279,810.00	52,838.35	23.28
无形资产	120,000.00	120,000.00	80,000.00	-40,000.00	-33.33
<b>资产总计</b>	<b>497,670,278.20</b>	<b>547,365,566.95</b>	<b>944,059,928.31</b>	<b>396,694,361.36</b>	<b>72.47</b>
<b>流动负债</b>	<b>387,348,827.29</b>	<b>437,044,116.04</b>	<b>437,044,116.04</b>		
<b>非流动负债</b>					
<b>负债总计</b>	<b>387,348,827.29</b>	<b>437,044,116.04</b>	<b>437,044,116.04</b>		
<b>净资产</b>	<b>110,321,450.91</b>	<b>110,321,450.91</b>	<b>507,015,812.27</b>	<b>396,694,361.36</b>	<b>359.58</b>

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映，评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的原始文件都是

真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，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，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年）从评估基准日起计算。

本报告仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用，不得用于其它目的。

本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

深圳市广朋资产评估有限公司



法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



## 资产评估报告书正文

### 一、绪言

深圳市广朋资产评估有限公司接受深圳香江控股股份有限公司委托，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，对天津森岛宝地置业投资有限公司的整体资产进行了评估。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、市场调查与询证，对委估资产在 2013 年 2 月 28 日所表现的市场价值做出了公正的评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

### 二、委托方与资产占有方

委托方：深圳香江控股股份有限公司

资产占有方：天津森岛宝地置业投资有限公司

天津森岛宝地置业投资有限公司于二零零五年十一月二十四日成立，企业法人营业执照注册号为 120224000003697，发证机关天津市工商行政管理局宝坻分局。住所：天津市宝坻区大白庄镇锦绣香江花园；法定代表人：翁太玮；注册资金：人民币伍仟万元；公司类型：有限责任公司；经营范围：以企业自有资金对房地产项目进行投资、管理、服务；房地产开发、销售；供热。（国家有专营、专项规定的按专营、专项规定办理）营业期限自二 0 0 五年十一月二十四日至二 0 二 0 年十一月二十三日。

### 三、评估目的

评估天津森岛宝地置业投资有限公司整体资产的公允价值，为委托方股权收购提供价值参考。

### 四、评估范围和对象

评估范围：天津森岛宝地置业投资有限公司于 2013 年 2 月 28 日的所有

资产及负债。

审计前账面价值如下：

资产总计 497,670,278.20 元

其中：流动资产 497,323,306.55 元

非流动资产 346,971.65 元

负债总计 387,348,827.29 元

其中：流动负债 387,348,827.29 元

非流动负债 0 元

净资产总计 110,321,450.91 元

该公司流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货，非流动资产主要是固定资产、无形资产；流动负债主要是短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

## 五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“市场价值”是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

## 六、评估基准日

评估基准日 2013 年 2 月 28 日

1、本评估基准日是考虑到会计核算的方便，并尽可能与评估日的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

## 七、评估原则

1、本次评估遵循独立性、客观性、科学性工作原则；

2、本次评估遵守产权利益主体变动原则，即以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

3、本次评估遵守贡献原则、替代原则、预期收益原则、最佳（也称最高最佳）使用原则、资产持续经营原则、公开市场原则。

贡献原则是指在评估时，某一资产或资产的某一构成部分的价值，应取决于该资产对与其他相关资产共同组成的整体资产价值的贡献，或该部分对资产整体价值的贡献，也可以用缺少它时整体资产价值或资产整体价值的下降程度来衡量确定。

替代原则的理论依据是同一市场上的相同（或相近似）物品具有相同（或相近）的价值。对具有同等效用而价格不同的物品进行选择时，理性人必定选择价格便宜的；对价格相同而效用不同的物品进行选择时，理性人必定选择效用较大的。替代原则要求尽可能利用与估价对象特征相类似资产的市场交易资料，来进行比较分析评估估价对象的价值，以确保所评估的结果是估价对象在公开市场上成交的最可能价格。

预期收益原则是指资产的价值不是取决于其过去的生产成本和销售价格，而是决定于其在评估基准日后能够带来的预期净收益，即预期的获利能力。预期的获利能力越大，资产的价值就越高。

最佳（也称最高最佳）使用原则即按照估价对象的最佳使用方式，评估资产的价格。最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，能够使估价对象产生最高价值的利用方式。

资产持续经营原则，是指评估时需要根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法，参数和依据。

公开市场原则，是指资产评估选取的作价依据和结论都在公开市场存在或成立。

## 八、评估依据

### （一）行为依据

深圳香江控股股份有限公司评估委托书

### （二）法规依据

1. 国务院（1991）第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部文件，财评字[1999]91 号，关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
3. 国家国有资产管理局，国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
4. 中评协文件[1996]03 号，关于发布《资产评估操作规范意见（试行）》的通知；
5. 国家及深圳市有关法规。

### （三）产权依据

1. 车辆行驶证；

2. 主要设备购置合同及发票;
3. 公司章程、营业执照等;
4. 土地使用权证、房地产证、土地出让合同;
5. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证;
6. 其他有关法律性文件。

#### (四) 取价依据

1. 中国人民银行于评估基准日的银行利率及外汇汇率;
2. 有关设备的发票、订货合同及车辆行驶证等原始凭证资料;
3. 2012 年《中国机电产品报价手册》;
4. 《天津市建筑工程综合定额》
5. 《建筑安装工程工期定额》建设部建标(2000)38 号文;
6. 评估人员通过市场调查及向生产企业电话咨询所收集的有关询价资料  
和参数资料
7. 企业提供的有关财务资料及其他资料。

#### (五) 参考资料及其他

1. 资产占有方提供的会计原始凭证和相关财务资料;
2. 资产占有方提供的有关合同或协议文本;
3. 资产占有方提供的情况说明;
4. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)1998 年版(北京科学技术出版社);
5. 其他市场调查资料。

## 九、评估方法

遵循中国资产评估协会,中评办(1996)03《资产评估操作规范意见》(试行)的要求,根据各项资产、负债的特点,采用适当的方法进行评估,得出其

净资产评估值。

(一)、评估中主要采用的评估方法

1、重置成本法：本报告书所述重置成本法系指在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，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

2、现行市价法：本报告所称的现行市价法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

3、假设开发法：本报告所称的假设开发法系指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

4、收益还原法：本报告所称的收益还原法系指预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(二)、各类资产负债的评估方法

1、货币资金按核对调整后价值为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、各种预付货款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4、存货的评估经清查盘点和现场勘察，确定其数量；按不同种类存货的价值构成特点，选用重置成本法、市场比较法、假设开发法、收益还原法

确定其评估值。

- 5、办公设备、电子设备采用重置成本法进行评估。
- 6、房地产采用现行市价法或收益还原法进行评估。
- 7、在建工程和土地采用重置成本法和假设开发法进行评估。
- 8、长期投资按权益法以评估基准日被投资企业经评估后的净资产确定。
- 9、负债项目区分其在评估基准日是否具有负债的属性，评估值根据评估目的实现后产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。
- 10、企业净资产的评估采用重置成本法（亦称成本加和法）即分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业净资产评估值。

## 十、评估过程

### 1. 接受委托

在评估工作开始之前，初步接触委托方了解情况。正式接受委托后，通过与委托方及资产占有方协商，确定评估目的和评估范围与对象，选定评估基准日。评估项目负责人根据评估目的、评估范围，针对所评估资产的有关实际情况，拟定评估方案。

### 2. 资产清查

评估人员进入现场后，首先指导企业清查资产，填列资产清查评估明细表，然后对企业提供的各类资产原始评估明细表进行核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修改和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。2013年02月25日至2013年3月18日本评估机构会同资产占有方工作人员对评估范围内各项资产负债进行了清查核实和现场勘查，现介绍如下：

#### 2-1. 设备类资产的清查

设备类资产的清查是在资产占有单位自查的基础上，我们以资产占有

单位提供的《机器设备清查评估明细表》为准，对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

(1) 现场指导资产占有单位清查资产，按要求填报评估基准日的《机器设备清查评估明细表》，收集准备相关资料；

(2) 根据设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

(3) 根据企业提供的《机器设备清查评估明细表》，以及固定资产台账和设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

(4) 根据《机器设备清查评估明细表》，会同资产占有方设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。了解设备制造质量、安装质量、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细考察设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录。

(5) 现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备清查评估明细表》内容不符的，与各资产占有单位有关技术人员共同核实并记录，以设备购买原始合同、图纸及技术资料为准。

## 2-2. 房地产类资产的清查

该公司为房地产开发企业，房地产类资产主要是已开发未售房产、在建工程、未开发土地。我们以资产占有单位提供的《开发产品（开发成本）清查评估明细表》为准，对委托评估资产此逐一进行了现场勘察。主要工作内容如下：

(1) 现场指导资产占有单位清查资产，按要求填报评估基准日的《开

发产品（开发成本）清查评估明细表》、《在建工程工程进度统计表》，收集准备相关资料；

(2) 对已开发未售房产、在建工程、未开发土地等资产分别确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

(3) 根据企业提供的《开发产品（开发成本）清查评估明细表》，逐一进行了现场勘察，查验了土地使用权证、房地产证、土地出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，审核了销售台账，抽查了相关的会计凭证。

(4) 根据企业提供的《在建工程工程进度统计表》，会同资产占有方工程预算人员和现场工程技术人员，深入现场逐一进行现场核实。按照《在建工程工程进度统计表》填列的工程进度对各分项分部工程深入现场逐一进行现场核实

(5) 现场勘查发现在建工程与《在建工程工程进度统计表》内容不符的，与各资产占有单位有关工程技术人员共同核实并记录，以甲乙双方和工程监理方签字确认的工程进度表为准。

### 2-3. 非实物类流动资产以及负债的清查

非实物类流动资产及负债主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证等进行清查。我们对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、其他应付款、应交税金、其它应交款、预提费用等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

## 3. 评定估算

### 3-1 关于流动资产的评估

根据资产占有方流动资产的具体情况，本次评估分别采用重置成本法、现行市价法、假设开发法、收益还原法进行评估。

#### (1) 货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确定评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后的数额确定评估值，外币存款按评估基准日的汇率确定评估值。

#### (2) 应收账款、其他应收款

通过核实原始凭证，了解应收账款、其他应收款的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，通过账龄分析并结合企业应收账款、其他应收款的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为：在执行上述程序后，首先对应收账款、其他应收款进行个别认定；在个别认定的基础上，对其它不能明确坏账损失的账项，与审计机构协商，并结合企业实际情况，依据共同认定的账龄分析原则，判断可能形成的坏账损失，最终确认评估结果。

#### (3) 预付账款

通过核实原始凭证，了解应收账款、其他应收款的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，评估人员在此基础上，查阅结算账户，核对会计资料，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

#### (4) 存货

存货主要是该公司的已开发未售房产、在建工程、未开发土地开发的房地产和未开发土地，我们查验了土地使用权证、房地产证、土地出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等法律性文件，确认了该公司此类资产的

合法性。通过现场勘察，针对资产的特点和现状，分别采用现行市价法、收益还原法和假设开发法进行评估。

### 3-2 关于非流动资产的评估

其中设备类固定资产主要采用重置成本法。

首先对企业提供的机器设备明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认并进行了现场勘察。在此基础上，评估人员采用重置成本法进行评估。

### 3-3 关于负债的评估

负债分为流动负债和非流动负债。流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、应付股利、应交税金、应付利息、其他流动负债；长期负债为长期借款、应付债券、长期应付款等科目。根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

## 4. 对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论的过程。

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据以上评估工作情况，起草资产评估报告书，经内部三级审核确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十一、评估结论

在评估基准日 2013 年 2 月 28 日，根据评估目的，此次评估结果为：天津森岛宝地置业投资有限公司总资产 944,059,928.31 元，总负债 437,044,116.04 元，净资产 507,015,812.27 元，大写人民币伍亿零柒佰零壹万伍仟捌佰壹拾贰点贰柒元。

资产总计审计前账面价值 497,670,278.20 元，账面价值 547,365,566.95 元，

评估价值 944,059,928.31 元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 396,694,361.36 元；负债总计审计前账面价值 387,348,827.29 元，账面价值 437,044,116.04 元，评估价值 437,044,116.04 元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 0 元；净资产审计前账面价值 110,321,450.91 元，账面价值 110,321,450.91 元，评估价值 507,015,812.27 元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 396,694,361.36 元。

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	审计前账面价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>流动资产</b>	<b>497,323,306.55</b>	<b>547,018,595.30</b>	<b>943,700,118.31</b>	<b>396,681,523.01</b>	<b>72.52</b>
货币资金	5,885,804.50	5,885,804.50	5,885,804.50		
应收账款	1,515,463.75	1,515,463.75	1,515,463.75		
预付账款	2,780,646.28	2,780,646.28	2,780,646.28		
其他应收款	75,924,817.93	75,924,817.93	75,950,159.88	25,341.95	0.03
存货	411,216,574.09	460,911,862.84	857,568,043.90	396,656,181.06	86.06
<b>非流动资产</b>	<b>346,971.65</b>	<b>346,971.65</b>	<b>359,810.00</b>	<b>12,838.35</b>	<b>3.70</b>
固定资产	226,971.65	226,971.65	279,810.00	52,838.35	23.28
无形资产	120,000.00	120,000.00	80,000.00	-40,000.00	-33.33
<b>资产总计</b>	<b>497,670,278.20</b>	<b>547,365,566.95</b>	<b>944,059,928.31</b>	<b>396,694,361.36</b>	<b>72.47</b>
<b>流动负债</b>	<b>387,348,827.29</b>	<b>437,044,116.04</b>	<b>437,044,116.04</b>		
<b>非流动负债</b>					
<b>负债总计</b>	<b>387,348,827.29</b>	<b>437,044,116.04</b>	<b>437,044,116.04</b>		
<b>净资产</b>	<b>110,321,450.91</b>	<b>110,321,450.91</b>	<b>507,015,812.27</b>	<b>396,694,361.36</b>	<b>359.58</b>

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。

本评估价值系对评估基准日资产公允价值的反映，评估结论是根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的原始文件都是真实、完整与合法的条件下成立。

## 十二、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、前提得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下以及资产占有方所提供的原始文件都真实与合法的条件下成立。当上述原则、依据、前提以及评估中遵循的持续经营原则及其它情况

发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估结论仅为本报告所列评估日的服务。

3、本评估结论是评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则，对评估基准日资产公允价值的反映，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和交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响。

4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5、本评估结论系由本评估机构出具，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

### 十三、特别事项说明

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

1、评估中有关委估资产的产权合同、协议等资料由资产占有方提供，资产占有方对其真实性、合法性和完整性承担法律责任。

2、评估的天津森岛宝地置业投资有限公司的固定资产和存货，是依据天津森岛宝地置业投资有限公司提供的固定资产清单和《开发产品（开发成本）清查评估明细表》，我们进行了现场勘察及清点，并以此作为评估依据。未开发土地由于尚未取得建设工程规划许可证，我们在进行评估测算时以规划设计书上的规划设计建造面积为依据进行了测算，在取得建设工程规划许可证后可能会存在误差，最后的数字以建设工程规划许可证确认的可建造面积为准。

3、本次评估亦未考虑以下因素可能对评估结果造成的影响：

- (1)、所欠负的抵押、按揭或担保等可能对评估值所带来的影响；
- (2)、未来市场环境之变化可能对评估值所带来的负面影响；
- (3)、各类资产未来改变既定的用途和目的而对价值的影响；
- (4)、特殊的交易可能追加付出的价格对评估的影响；

(5)、被评估企业此次评估所提供的财产清单以外可能存在的资产、负债以及可能存在的或有资产和或有负债；

(6)、国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

#### 十四、评估报告基准日期后重大事项

(一)本报告书所载之评估结果是本公司对被评估资产在特定条件下于评估基准日的价值提出的意见。本报告书的使用者在评估基准日以后的有效期内使用本报告时，对资产数量及价值可能发生的变化应按以下原则进行调整处理：

1、对于采用重置成本法进行评估的资产项目，资产数量发生变化时，应按实际发生额进行调整。若作价标准发生重大变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2、对于采用现行市价法进行评估的资产项目，资产数量发生变化时，可按实际发生额进行调整。若市场价格变化较大，对资产评估值有重大影响时，委托方应充分考虑上述影响，对评估值进行调整，或聘请评估机构重新评估。

3、对于采用收益还原法进行评估的资产项目，资产数量发生变化时，可按实际发生额进行调整。若资产数量或限定条件变化较大，对资产评估值有重大影响时，委托方应充分考虑上述影响，对评估值进行调整，或聘请评估机构重新评估。

对于评估基准日后因资产数量及作价标准发生变化，委托方对评估值所进行的调整，本公司不负有任何法律责任。

(二)此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

## 十五、评估报告法律效力及其他事项说明

(一)、本评估报告所揭示的评估结论仅对委托方和资产占有方实现本评估报告所列明的目的有效。

本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜，本评估结果成立的前提条件和假设条件是：

- 1、假定被评估企业提供的有关法律性文件、会计凭证是真实的、合法的；
- 2、假定被评估企业提供的财务会计报表的编制及其会计核算方法均符合中华人民共和国的有关法律法规，且其会计报表真实地反映被估企业的财务状况和资产权益结构。
- 3、假定被评估企业在可以预见的将来继续存在，并按预定的经营目标和规模持续发展。

### (二)、评估报告的法律效力

1. 本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。
2. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。
3. 本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

### (三)、评估报告的有效期

本报告所载明的资产评估结果在评估基准日后一年内有效（2013 年 2 月 28 日至 2014 年 2 月 27 日）。如本报告前述之评估目的于有效期内实现，本次评估结果经确认后可作为作价的依据，如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

### (四)、评估报告的使用

本评估报告书的结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。本评估报告须经国有资产监管部门审

核备案后方可作为相关经济行为的依据。本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

### 十六、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 03 月 18 日

评估机构

深圳市广朋资产评估有限公司



法定代表人：



中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



2013 年 03 月 18 日

## 十七、附件

1. 资产占有方的承诺函；
2. 资产占有方《企业法人营业执照》；
3. 资产占有方于评估基准日的资产负债表和损益表；
4. 项目位置示意图；
5. 现场勘察相片打印件；
6. 有关产权资料复印件
7. 资产评估机构资格证书复印件；
8. 评估机构营业执照复印件；