（上接D14版）

2、广电地产在开发项目情况（表中带★部分见后面项目概况说明）

项目名称	项目公司	开工日期	预计竣工日期	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	可预（销）售面积（平方米）
兰亭君舍	广电地产	2008.11	2010.06	1978	8247	6637.43
兰亭璟濠	广电地产	2009.06	2011.06	4716	27414（地工证）	23685
武汉江湾新城二期	武汉海格			★		
其中：武汉江湾新城二期7-10#楼		2008.08	2010.06	★	54000（地工证）	46861.96
1#、6#楼		2009.06	2010.12	★	39503（地工证）	32827.68
16#、17#楼		2009.10	2010.12	★	49110.28	39650.68
配套中、小学		2009.3	2010.2	21936.1	19800	
长沙兰亭峰景	长沙广汇	2009.03	2010.12	11273.48（国土证）	66160.93	56769.75；车位201个
长沙兰亭上筑	长沙广汇	2009.11	2011.06	11056.57（国土证）	70438.25	68800；车位193个
长沙都市兰亭	长沙煜华	2009.09	2012.12	21671.55（国土证）	128497.64	127500；366个车位
合计					442921.1	402732.5

注：带★部分，武汉江湾新城二期，由十三栋高层组成，用地面积68096平方米，总建筑面积269251.98平方米（含地下室33725），其中八栋楼即1#、6#至10#、16#、17#在建；表中涉及武汉江湾新城二期各栋建筑面积采用经施工图审查批准建设的数据，与《建设工程规划许可证》面积有政策允许的微小差异。

①在建项目概况

1、广州兰亭君舍项目

兰亭君舍项目位于广州越秀区豪贤路，总用地面积1978平方米，总建筑面积8247平方米，地面建筑层数为13层，地下室一层。2008年11月动工，2009年8月开始预售，预计2010年6月竣工。到2009年底共计实现合同预售1.28亿元，可售销售率达到98%。

2、广州兰亭璟濠项目

兰亭璟濠项目地处广州老城区越秀区大德路，项目位于广州市大德路，用地4716平方米，总建筑面积27414平方米，为高层单体商住楼。2009年6月动工，预计2010年8月开始预售；

3、武汉江湾新城二期（1#、6#至10#、16#、17#楼）

武汉江湾新城项目基本情况参见本节“二、吉林制药拟购买资产的基本情况”之“（五）广电地产主营业务发展情况”之“（二）广电地产已完成开发项目情况”。

4、长沙兰亭峰景

长沙兰亭峰景项目位于长沙市车站北路北区德雅路邮电村，占地11273.48平方米，总建筑面积66160.93平方米，2009年3月动工，2009年9月开始预售，至2010年3月底，实现预售2.6亿元；

5、长沙兰亭上筑

长沙兰亭上筑项目位于长沙市雨花区车站南路，占地11056.57平方米，总建筑面积70438.25平方米，2009年11月动工，预计2010年6月开始预售；

6、长沙都市兰亭

长沙都市兰亭项目位于长沙市雨花区劳动东路，占地21671.55平方米，总建筑面积128497.64平方米，2009年9月动工，预计2010年6月开始预售。

②在建项目资格文件取得情况

项目	编号						
	土地使用证	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	预售证		建筑工程规划验收合格证
兰亭君舍	穗国用（2008）字第01100031号	穗规地证（2007）1263号	穗规建证（2008）2950号	440102200811205601	穗房预（网）字第20090244号、		穗规验证（2010）264号
兰亭璟濠	穗国用（2008）字第01100218号	穗规地证（2007）1254号	穗规建证（2009）1433号	440102200906102001			
武汉江湾新城二期	武国用（2008）831号	武规地字（2006）191号	武规建证（2008）423号	420104200806020044140001；	武房开预售【2009】17号		
其中：武汉江湾新城二期7-10#楼	武国用（2009）518号			420104200806020044140240001	武房开预售【2009】085号		
1#、6#楼				420104200906190014001	武房开预售【2010】57号		
16#、17#楼							
配套中、小学							
长沙兰亭峰景	长国用【2008】010440号	出【2008】0065号	A0001200	430101200903270101	长房售许字（2009）第8010、8011、8012、8082号		
长沙兰亭上筑	长国用【2009】27754号	出【2009】0056号	A0001713	430102009111120101			
长沙都市兰亭	长国用【2008】030539号	出【2009】0039号	A0001650	430101200909090101			
	长国用【2008】030540号		A0002049	430101201001190401			

3、广电地产拟开发项目情况

广电地产严格遵守国家相关宏观调控政策，从企业实际情况出发增加待开发项目土地，对每一个项目都经过严格的论证、研究，建立了项目前期调研、可行性研究、项目决策、项目实施等一系列的管理制度和执策体系。只有具备切实可行的项目开发方案，下属公司才会通过投标、出让等方式取得项目开发所需土地，现有项目土地已经具有初步的开发计划或正在前期施工过程中。截至本独立财务顾问报告出具日，拟建项目（权建）基本情况如下：

项目名称	项目公司	预计开工日期	预计竣工日期	土地面积（平方米）	规划建筑面积/可建面积（平方米）	物业类型	预售时间	规划指标中可售面积（平方米）
广州德政南项目	广电地产			1532.58（国土证）	6209			6029
武汉江湾新城项目	武汉海格							
其中：武汉江湾新城二期18-22#	武汉海格	2010.5	2011.12	★	73019.3	高层	2010.07	73019.3
武汉江湾新城二期23-26#	武汉海格	2010.7	2012.06	★	38479.4	高层	2011.05	38479
二期18#至26#、三期27-30#地下室					15590			
武汉江湾新城三期27-30#	武汉海格	2010.5	2011.12	18670.9（国土证）	64174	高层	2010.10	64174
武汉江堤村项目	武汉广电			198725	729335	-	-	-
其中：地下室					（140860）			3407个车位
A1地块		2010.5	2011	（55844）	（125454）	高层	2011.6	125454
B1地块		2010.10	2013	（122300）	（354670）	高层	2011.8	351490
C1地块		2010.7	2012	（40581）	（108351）	多层和超高层	2011.2	106951
武汉江堤村还建项目	武汉广电			116018.77	324588			-
A1地块一期		2010.5	2011.08	（42480.53）	（130713）	高层		-
A1地块二期				（15169）	（48773）	高层		-
B1				（27837.99）	（70402）	高层		-
C1				（18704.71）	（146494）	高层		-
D1				（11826.54）	（28214）	高层		-
长沙香樟兰亭	长沙颖沅	2010.10	2012.12	37605.91	181800		2011.6	161800；车位630个
太原南堰项目	山西合众	2010.5	2013.12	241166	800356	高层	2010.8	683356
合计					2233550.7			1610932

注：①带★部分，武汉江湾新城二期，由十三栋高层组成，用地面积68096平方米，总建筑面积271959.38平方米（含地下室33725），其中八栋楼即1#、6#至10#、16#、17#在建；表中涉及武汉江湾新城二期各栋建筑面积采用经施工图审查批准建设的数据，与《建设工程规划许可证》面积有政策允许的微小差异。

②武汉江堤村项目按《土地出让合同》规定占地面积为199563.72平方米，其中A地块占35611.89平方米；B地块占地123147.39平方米，C地块占地40804.44平方米。

③拟建项目概况

1、广州德政南项目

项目位于广州市德政南路，占地1532.58平方米，规划建筑面积6209平方米，2007年9月通过“招、拍、挂”取得土地使用权；由于政府规划调整改变，已不能按原指标进行建设，现正申请调换“金马广场三期”用地；现正审批中。

“金马广场三期”项目位于广州新中心区——珠江新城，用地面积；14051平方米，建筑面积；25483平方米，项目将开发建设为广州天河高尚住宅小区，是集团2010年在广州重点开发的项目。

2、武汉江湾新城二期18#至26#、三期27#至30#

武汉江湾新城项目基本情况参见本节“二、吉林制药拟购买资产的基本情况”之“（五）广电地产主营业务发展情况”之“（二）广电地产已完成开发项目情况”。

3、武汉江堤村项目

①开发项目

位于武汉市汉阳区江堤乡马鞍路和马仓湖路，由A、B、C三个地块组成，占地面积198725平方米，总建筑面积729335平方米，其中地下室140860平方米。

A地块，占地35844平方米，规划建筑面积125454平方米（不含地下室），由多栋高层楼组成，计划2010年5月陆续开工建设，2010年11月开始预售，2011年陆续竣工交付使用；

B地块，占地122300平方米，规划建筑面积354670平方米（不含地下室），由多栋高层楼组成，分期进行开发；

首期计划2010年10月动工，总建筑面积150000平方米，2011年8月开始预售，2012年6月竣工交付使用；

二期计划2011年3月动工，总建筑面积80000平方米，2012年元月开始预售，2012年11月竣工交付使用；

三期计划2011年8月动工，总建筑面积80000平方米，2012年6月开始预售，2013年4月竣工交付使用；

四期计划2011年12月动工，总建筑面积41490平方米，2012年10月开始预售，2013年12月竣工交付使用；

C地块，占地40581平方米，规划建筑面积108351平方米（不含地下室），由多栋多层和超高层楼组成，计划2010年7月陆续动工建设，2011年2月陆续推出预售，2012年竣工交付使用。

②还建项目

江堤村还建项目占地116018.77平方米，规划总建筑面积324588平方米、分期建设如下；

a.江堤村还建A1地块小区位于武汉市汉阳区马鞍路北侧，一期工程规划净用地面积为42480.53 m2，共有1#-6#六栋楼及一座幼儿园，总建筑面积130713 m2（地工图纸面积），地下一层，地上24-28层。目前2#、3#、5#、6#楼所在区域场地已经平整，1#、4#楼所在位置旧楼拆迁尚未完成。计划2010年5月份开工，2011年11月竣工。小区各住宅建筑面积分布如下：

江堤村还建A地块小区各住宅建筑面积（地工图纸面积）							
	地上建筑面积分布						地下面积
楼 号	1#	2#	3#	4#	5#	6#	10,847 m^2
单栋面积（m^2）	24,592	24,355	10,417	22,669	26,673	11,160	
地上总面积	119,866 m2						
总建筑面积	130,713 m2						

b.A1地块二期占地15,169平方米，规划建筑面积48,773平方米；计划2010年3月份开工，2011年11月竣工；

c.B1地块占地27,837.99平方米，规划建筑面积70,402平方米；计划2010年4月份开工，2011年12月竣工；

d.C1地块占地18,704.71平方米，规划建筑面积46,494平方米；计划2010年4月份开工，2011年12月竣工；

e.D1地块占地11,826.54平方米，规划建筑面积28,214平方米；计划2010年4月份开工，2011年12月竣工；

4、长沙香樟兰亭项目

长沙香樟兰亭项目项目位于长沙市雨花区香樟路与圭塘路的交汇处西南角，占地37,605.91平方米，规划建筑面积181,800平方米，计划2010年10月动工建设，2011年6月陆续推出预售。2012年8月竣工交付使用。

5、太原南堰项目

太原南堰项目项目位于太原市和平南路，占地241,166平方米，规划建筑面积800,356平方米，计划分四期进行建设：

一期占地49,589平方米，建筑面积约252,931平方米，计划2010年5月动工，2010年8月开始预售，2011年11月竣工。

二期占地53,683平方米，建筑面积约275,040平方米，，计划2010年12月动工，2011年6月开始预售，2012年12月竣工。

三期占地28,715平方米，建筑面积约139,312平方米，，计划2011年12月动工，2012年6月开始预售，2013年12月竣工。

四期占地27,379平方米，建筑面积约133,073平方米，，计划2012年12月动工，2013年6月开始预售，2013年12月竣工。

②拟建项目资格文件取得

	编号		备注
	土地使用证	建设用地规划许可证	
广州德政南项目	穗国用（2008）字第01100037号	穗规地证（2007）1256号	该项目由于规划调整不能建设，现向政府调整用地
武汉江湾新城三期27-30#	武国用（2009）第517号	武规地字（2006）191号	
武汉江堤村项目开发地块	武国用（2010）第166号、167号和168号	武规地（2010）040号	《土地出让合同》编号：WH-2010-022
武汉江堤村还建项目		武规地（2009）370号	
武汉江堤村还建A1地块		武规地（2009）88号-A1	
长沙香樟兰亭	长国用（2009）第055223号		
太原南堰小区	并政地国用（2009）第00289、00290、00291、00292、00293、00294、00295、00296号		

4、2010年1月1日至今广电地产已签订合作协议或意向书拟拓展开发项目概况

①广州地区

1、番禺区河村城中村改造意向项目

河村村属于广州市番禺区大石街所辖的一条行政村，地理位置为番禺中心区的西北部。北靠涌口村和大山村，南接长隧夜间动物园和汉溪村，西面植树村，东临塘步西村和塘步东村。由于靠近城市中心区，该村现状已有多条城市主干道和公路穿越其间，交通条件较为便利，周边公共服务配套设施基本齐全。在迎宾大道沿线和南大路两侧已形成了以家具、电子及机械为主的商业经营规模。考虑到未来亚运会概念的预期，河村村从区位来看，具有较好的开发价值。

河村村用地区77.69公顷，集中在北部片区。其中现状居住建筑用地为19.96公顷，规划调整，将居住用地扩大为30.72公顷。①“大用地”内南部片区的弃置地以及部分林地，村民总户数为1868户（已入流动人口户数）村民住宅总建筑面积按52万平米计算，其中无证面积78000平米（按15%比例估算），则有证面积为442000平米。非住宅（商业、建筑面积估算为35000平米。保留建筑建筑面积估算为15000平米。

河村村改造成本总计为207058.60万元

其中：（一）拆迁成本：41383.32万元

（二）复建成本：130159万元

（三）其他费用：35516.28万元

若以楼面地价3500元/㎡计算，融资地块（开发规模）建筑面积为207058.60万元÷3500元/㎡＝590000平米

则河村村全面改造项目总建筑面积将超过114.5万平米，具体如下：

（一）村民复建住宅建筑面积：442000平米

（二）复建商业建筑面积：35000平米

（三）融资地块建筑面积：590000平米

（四）公共配套服务设施面积（6%）：78000平米

2、白云区夏茅村城中村改造意向项目

2008年12月19日，广州市白云区石井街夏茅村发生一起中型地质灾害，5处地面发生地陷，造成约200户民房受不同程度破坏。根据区委、区政府的工作部署，白云区规划分局于2009年1月组织编制了夏茅村拆迁安置用地及经济发展留用地（以下简称“两地”）选址方案和地质灾害安置地块的初步规划方案。

夏茅村也位于正在编制的白云湖地区城市设计范围内。白云湖水利工程是广州“1一五”期间水利建设首个重点工程，其周边地区的开发建设将涉及大量“两地”选址问题。为配合推进白云湖水利工程建设工作，对涉及的“两地”选址作统筹安排，白云区规划分局也于2009年1月开始组织《白云湖周边地区“两地”选址规划》编制工作，并于2009年7月完成最终成果。夏茅村的“两地”选址也纳入该规划方案内，但由于种种原因，首期安置地块的相关报建工作一直未有启动。

按照区领导指示，白云区规划分局于2009年12月再次组织编制《白云夏茅村拆迁安置用地及经济发展留用地选址规划》，以尽快落实夏茅村受灾村民安置地块的建设工作，同时协调好该村“两地”选址方案与正在编制的白云湖地区城市设计方案的关系。

夏茅村2008年户籍人口6433人（其中居民2094人，农民4339人），总户数为1986户，村民人数4339人，外来人口7323人。

该村区位、交通条件良好，村集体经济物业以发展加工制造、仓储物流、批发市场为主，在广花路沿线连片分布。2008年，村民人均年收入约为8800元。

根据夏茅村土地房产现状调查统计结果，夏茅村现有建筑4032幢，总建筑面积约239.2万平方米（不含阳台、楼间、飘窗面积）。

现有私人住宅2253幢，总建筑面积约为75.03万平方米。其中，四层及四层以下的建筑有1417幢，建筑面积约为28.20万平方米；四层以上的建筑有836幢，建筑面积约为46.83万平方米。

现有集体经济物业1608幢，总建筑面积约为147.36万平方米。其中，四层及四层以下的建筑有1565幢，建筑面积约为132.15万平方米；四层以上的建筑有43幢，建筑面积约为15.12万平方米。

此外，还有公建配套设施共129幢，建筑层数均在3层或3层以下，总建筑面积约14.21万平方米；历史建筑42幢，总建筑面积约5963平方米。

3、广州德政南项目

项目位于广州市德政南路，占地1532.58平方米，规划建筑面积6209平方米，2007年9月通过“招、拍、挂”取得土地使用权；由于政府规划调整改变，已不能按原指标进行建设，现正申请调换“金马广场三期”用地，现正审批中。

“金马广场三期”项目位于广州新中心区——珠江新城，用地面积；14051平方米，建筑面积；25483平方米，项目将开发建设为广州天河高尚住宅小区，是广电地产2010年在广州重点开发的项目。

②武汉地区

1、武阳区阳星片旧城改造意向项目

项目地块位于汉阳区莲花湖附近，汉阳江滩中段。3月初已完成项目地块规划概念方案设计，容积率4.20以上，总建筑面积17万平方米左右，商业占总建筑面积的比例不少于30%。预计3月底由新区分院完成规划咨询方案，4月份安排通过市规划局例会。

预计5月中旬获得规划设计条件，并进入土地公告挂牌申请程序，三季度完成公告挂牌。

2、武阳区老关村、冯阳村城中村改造意向项目

汉阳区老关村和冯阳村村域坐落于汉阳区江堤中路与二环线交汇处，属汉阳区政府确定的两村合并城中村改造项目。现阶段仅完成村土地资产、人口结构和现状房屋调查阶“双登双录”资料汇总工作，尚未开始综合改造规划方案编制。

两村现状房屋建筑面积合计超过60万平方米，总户数达2100多户，开发规模预计120万平米左右。计划4月15日前签订合作意向协议，启动综合改造规划方案编制工作。

③长沙地区

1、长沙市芙蓉区营盘路转让项目

地块位置及范围：位于长沙市芙蓉区，东临浏阳河、北临营盘路万科金域蓝湾、西邻审计厅。该地块红线总面积为：31666.83m2（约合47.5亩），净用地面积：25333.46m2；（约合38亩，分相邻的两块土地，其中一块约23亩、另一块约15亩。最终已扣除规划道路，最后以国土证核发的用地面积为准）；该项目现有容积率为4.0，预计可建设面积为约10.13万m2，该项目总建筑面积适中。该项目已经同土地方签订项目转让协议，正在根据的组织办理项目国土过户手续和前期规划设计工作。预计今年5月份可以完成项目的交易手续。

2、长沙市雨花区人民路家润多转让项目

地块位置及范围：位于长沙市雨花区人民路9号，东临融圣国际、南邻已成熟的住宅小区朝阳欣园、北临朝阳商业区曙光电子厂。地块总用地面积约为：35.74亩（约：23826.78m2），净用地面积29.85亩（约：19882.82m2）具体面积以国土证面积为准。该宗地的容积率估计5.0，该地块现状为红线范围内土地上有临时建筑（约2.4万m2），现已整体出租给家润多超市，其物业拆迁由产权方负责。该项目现正在同土地的产权人展开前期的谈判工作，预计2010年4月签订项目转让的意向合同。

（七）广电地产最近两年主要财务数据

最近两年合并报表的主要财务数据（经立信羊城会计所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	2,652,543,371.24	2,103,426,304.06
负债总计	1,982,144,873.00	1,553,873,976.44
归属母公司所有者权益	600,543,059.60	491,994,319.53
项目	2009年度	2008年度
营业收入	1,398,156,923.83	980,831,868.65
营业利润	207,742,328.93	200,338,180.98
归属母公司净利润	141,423,571.80	147,569,700.20

（八）其他股东放弃优先购买权情况

本次交易中，广电地产全体股东均同意将其各自所持股权全部转让给公司，作为认购公司本次发行股份的对价，广电地产全体股东均同意放弃对其他股东所持广电地产股权的优先购买权。

（九）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2009年6月20日，经广电地产股东会决议、广电集团员工持股会会员大会决议、广电集团工会委员会决议、广电地产员工持股会会员大会决议、广电地产工会委员决议分别批准，就广电地产股权进行转让，详情参见本节“二、吉林制药拟购买资产基本情况”之“（二）历史沿革”。

三、广电地产的评估情况

立信羊城评估公司依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对广电地产的股东全部权益价值进行了评估。

（一）评估方法

企业价值资产评估基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

1、评估方法的选择

由于目前国内的类似企业在产权交易市场上交易案例不多，国内权益性资产交易市场尚不活跃，交易对象的信息尚缺乏透明度，参考企业产权交易市场数据难以采集，故难以采用市场途径进行评估。

由于待估企业具有完善的历史经营资料和稳定的业务收益来源，企业在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，故可以采用收益法进行评估。

本次评估企业的各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。由于资产基础法是间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为惟一使用的评估方法，因此，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

2、采用收益法评估企业价值

采用收益法评估待估企业价值，即通过预测待估企业的未来预期收益，将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定待估企业权益市场价值。

①评估模型

考虑被评估企业成立时间的长短、历史经营情况，尤其是经营和收益稳定状况、未来收益的可预测性，我们采用被评估企业预期股东权益自由现金流量折现的评估模型。

②计算公式：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值

其中：

经营性资产价值=企业预期收益折现值=预期期期间预期收益的现值+预期期之后预期收益（终值）的现值

预期期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

其中各项参数分别为：

PV：待估权益评估值；

i：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t0：待估权益预测期期间预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔；

tn：待估权益预测期期间预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔；

Ri：在距评估基准日i年的时点，待估权益的预期收益预测值；

RR：待估权益预测期之后的预期收益（或预期收益终止时，待估权益的清算价值）预测值；

r：与待估权益预期收益匹配的折现率。

③应用收益法时的主要参数选取

1、预期收益及实现收益的时点

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定待估权益预期收益Ri：

预期收益Ri=预期股东权益自由现金流量=收入-成本费用-税收+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加

预期收益中包括待估企业于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除待估权益所有者持有该权益期间管理该项权益而需支付的成本费用及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境（内）外支付的税项及相关费用。

预期收益实现的时点按有关待估企业章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定。

2、预测期

为合理地预测企业未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估企业经营状况和发展前景以及被评估企业所在行业现状及发展前景，预测期取自评估基准日起的后5个完整收益年度。

3、预测期收益的持续时间

待估企业的章程、合资合同等文件未对企业的经营期限作出规定，国家有关法律法规也未对企业的经营期限有所限制。评估人员根据企业的经营业务特点及其对未来发展潜力、前景的判断，认为企业具有市场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，评估人员设定预期收益的持续时间为永续。

4、预期股权益止时，待估权益的清算价值

由于待估企业一直持续经营，待估权益在在预期收益的持续时间为无穷，故设定待估权益在永续经营期之后的清算价值为零。

5、特估权益的预期收益的折现率

评估人员采用下式估算预期股益适用的折现率：

预期股益所适用的折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中；

对于无风险报酬率，评估人员参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

对于风险报酬率，评估人员在参考中国人民银行公布的人民币贷款利率、同行业企业收益率，考虑待估企业所处行业的行业风险、待估企业的经营风险、财务风险，有关合同对待估权益收益的约定对其稳定性的影响、该项收益在待估企业收入中的分配顺序等风险因素综合确定。

④溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。被评估企业不存在与企业收益无关的溢余资产。

⑤非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产价值。被评估企业的非经营性资产主要采用资产基础法评估。

2、采用资产基础法评估企业价值

采用资产基础法评估待估企业价值，即对评估基准日企业所拥有的各项资产，包括所有有形资产、无形资产根据各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

①货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款和有价证券等，债权性资产包括应收账款、预付账款、其他应收款、长期债权投资等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

②存货

对于主要用于对外销售的存货，包括库存商品、在产品等，根据该等存货预计可实现的销售收入，扣除需追加投入的生产成本、销售成本、税费等及相应的合理利润，以此确定其评估价值。对于库存商品、在产品，依据公司提供的资料，进行实物盘点逐项核实。在此基础上，重点关注存货的折旧情况。根据上述抽查核实的情况分析等确定评估值。

③股权投资

股权投资包括对广电物业、武汉广电、武汉鑫广电、广电经营、广州金伦、长沙广汇、太原广汇、山西时轮的投资，采用资产基础法评估方法对该被投资企业（100%股权市场价值进行评估，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。

④投资性房地产

投资性房地产采用市场比较法进行评估，并考虑投资性房地产现有短期或长期租约，包括租期、租金收取方式以及约定租金相对于市场租金的差异等，对其市场价值的影响。市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。

⑤房屋建筑

本次评估的房屋建筑均采用市场比较法进行评估。将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。

⑥设备

设备采用资产基础法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价、税费、运杂费等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

⑦土地使用权

企业的土地使用权是企业固定资产-房屋建筑物的侨颖苑、华颖轩、金伦大厦所对应的土地使用权，根据会计准则的要求，企业需要对上述地使用权的土地使用权单独核算。我们在评估过程中对上述地块重新分配到相应的房产，统一在固定资产-房屋建筑物中体现，土地使用权中不再单独反映价值，调整后账面值为零。

⑧其他资产

其他资产主要包括递延所得税资产，采用资产基础法评估，该类资产产生的原因是由于税法与会计准则的差异引起的，本次根据公司提供的有关资料，考虑资产在以后年度对公司持续经营的贡献程度，估算出资产的价值。

⑨负债

负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

（二）成本法评估结论及增值原因说明

立信羊城评估公司接受广电地产的委托，根据国家有关资产评估的规定、本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，采用成本法对全部股东权益价值进行了评估。根据所做评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营的前提下，广电地产的账面资产总计为158,394.24万元，负债合计为101,332.37万元，所有者权益合计为57,061.88万元；调整后账面资产总计为158,394.24万元，负债合计为101,332.37万元，所有者权益合计为57,061.88万元；评估后的资产总计为287,056.30万元，负债合计为101,332.37万元，全部股东权益价值为185,723.93万元。增值128,662.05万元，增值率225.48%。具体评估汇总情况详见下表。

单位：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	136,083.13	159,809.85	23,726.72	17.44
2	非流动资产	22,311.12	127,246.45	104,935.33	470.33
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
6	长期股权投资	20,497.56	119,771.12	99,273.56	484.32
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
8	固定资产	1,256.53	6,980.36	5,723.83	455.53
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	无形资产	62.04	0.00	-62.04	-100.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
18	递延所得税资产	494.98	494.98	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20	资产总计	158,394.24	287,056.30	128,662.06	81.23
21	流动负债	68,769.87	68,769.87	0.00	0.00
22	非流动负债	32,562.50	32,562.50	0.00	0.00
23	负债合计	101,332.37	101,332.37	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	57,061.88	185,723.93	128,662.05	225.48

由上表可见，股东权益评估增值128,662.05万元，评估增值主要体现在存货、长期股权投资和固定资产的评估增值，上述资产评估增值占净资产评估增值额的100.02%。

1、存货评估结果说明

存货评估增值23,693.92万元，增值幅度49.98%，占净资产评估增值额的18.42%。存货评估增值的原因为：该公司的存货主要为房地产存货，包括土地使用权和房屋建筑物，该公司取得的土地使用权的实际取得时间较早（2006年取得），也位于市区繁华路段，在这几年中，中国土地市场价格明显上涨，特别是京、沪、深、穗等特大城市的中心区上涨幅度更是惊人，这是导致该公司土地使用权增值的主要原因。除了土地价格大幅上涨，中国的房地产市场价格在这几年中的涨幅更大，加上该公司的房屋建筑物存货——兰亭颖苑、雅兰轩、都市广场、兰亭熙园等，均位于较繁华的城区内，因此也是导致其存货上涨的原因。

2、固定资产评估结果说明

固定资产评估增值5723.83万元，增值幅度455.53%，占净资产评估增值额的4.45%。固定资产评估增值的原因为：该公司的固定资产增值部分主要为房屋建筑物的增值，上面存货增值原因已经阐到，中国近几年房地产价格的疯狂上涨，特别是京、沪、深、穗等特大城市的上涨幅度更是惊人，加上该公司的固定资产房屋建筑物（华颖轩和侨颖苑）地位于较繁华的城区内，因此导致其固定资产大幅增值。

3、各子公司长期股权投资评估结果说明

长期股权投资评估增值99273.56万元，增值幅度484.32%，占净资产评估增值额的77.16%。下面分公司介绍评估情况。

①广州金伦

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对广州金伦采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，广州金伦的账面资产总计为66,137.35万元，负债合计为63,631.76万元，所有者权益合计为2,505.59万元；调整后账面资产总计为66,137.35万元，负债合计为63,631.76万元，所有者权益合计为2,505.59万元；评估后的资产总计为74,508.16万元，负债合计为63,631.76万元，全部股东权益价值为10,876.40万元，增值8,370.81万元，增值率334.08%。具体评估汇总情况详见下表。

单位：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	63,708.70	72,054.11	8,345.41	13.10
2	其中：存货	4,846.84	13,183.84	8,336.99	172.01
3	非流动资产	2,428.65	2,454.05	25.40	1.05
4	固定资产	373.97	412.32	38.35	10.25
5	无形资产	12.95	-	-12.95	-100.00
6	递延所得税资产	2,041.73	2,041.73	-	-
7	资产总计	66,137.35	74,508.16	8,370.81	12.66
8	流动负债	55,375.97	55,375.97	-	-
9	非流动负债	8,255.79	8,255.79	-	-
10	负债合计	63,631.76	63,631.76	-	-
11	净资产（所有者权益）	2,505.59	10,876.40	8,370.81	334.09

广州金伦的存货评估增值8336.99万元，占净资产增值额8370.81万元的99.60%，存货增值的主要原因是：广州金伦的存货增值最大的主要是兰亭大厦和兰亭御苑两个项目，上述项目分别位于广州市的两个主要老城区——越秀区和海珠区，越秀区的新商品房现时已普遍升至20000元/平方米以上，海珠区的新商品房也到达16000元/平方米以上，商铺价格则七佳宅更高，但这两个项目取得土地使用权的时间则是在前几年地价相对不是太高的时候，因此利润比较大，导致增值幅度也较大。

②武汉广电

根据资产特点和评估面临的具体环境，评估师经过分析判断对武汉广电采用成本法进行评估。在评估基准日持续经营的前提下，武