

广东科龙电器股份有限公司

关于容声集团与本公司的债务转移安排公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

如本公司于 2002 年 3 月 13 日公布（详情请见 2002 年 3 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》），容声集团原欠本公司人民币 1,260,477,325 元，后按照债务转移安排，本公司应收容声集团的款项减少人民币 348,000,000 元，其后容声集团以本公司子公司嘉科收购其拥有的四家服务公司之股权之转让价款折抵容声集团欠本公司的人民币 4,643,600 元债务，因此容声集团尚欠本公司人民币 907,833,725 元。当中，容声集团欠本公司的本金为人民币 857,397,093 元，资金占用费为人民币 50,436,632 元。

经本公司与容声集团谈判，现双方签订下列协议书，待该等协议书项下的各项交易完成后，容声集团欠本公司的债务余额，将会全部清偿完毕。发生下述协议及项下之交易按照深圳交易所与香港联交所上市规则，构成一项须予披露交易，现公告如下：

容声集团与本公司的债务安排

一、债务偿还协议书

日期：2002 年 11 月 21 日

订约方：容声集团
本公司

主要条款：（1）容声集团以其拥有的“科龙、容声、容升”注册商标的专用权转让给本公司，转让价款折抵其对本公司之欠款人民币 644,000,000 元；

（2）土地发展中心以其拥有的位于容桂区高黎居委会的 399,614 平方米土地使用权转让给本公司，转让价款中的人民币

213,397,093 元用于代容声集团归还容声集团欠本公司的上述欠款；

- (3) 本公司同意在注册商标专用权及土地使用权转让完成后，免收资金占用费人民币 50,436,632 元，该笔资金占用费并非现金收入，因此，根据中国会计准则，从未以收入记帐。因此，免收资金占用费不会对公司利润造成任何影响。

容声集团尚欠本公司的债务余额将在上述(1) – (3)项各项交易完成后全部清偿完毕。

二、 “科龙、容声、容升”注册商标专用权转让合同

日期： 2002 年 11 月 21 日

订约方： 商标专用权转让方： 容声集团

商标专用权受让方： 本公司

主要条款：

- (1) 转让的商标： 容声集团在中国境内及境外合法注册并取得商标专用权的“科龙、容声、容升”的文字及图形商标。
- (2) 商标专用权的转让为永久性的商标专用权转让。
- (3) 商标专用权转让合同签署之前容声集团签订过的商标许可使用合同的处置：
- (a) 终止本公司与容声集团于一九九六年七月六日签订的《商标使用许可合同》。
- (b) 就第 7、9、11、18 类注册的商标（商标注册号为：1594110，613709，707886，583760，208209，707885，613707）中除冰箱、空调外的其它产品，容声集团已与广东容声电器股份有限公司于二 00 二年一月二十三日签订了商标独占许可使用合同。本公司与容声集团确认且广东容声电器股份有限公司已出具书面确认，同意自转让商标转让至本公司名下之日起，由本公司作为原商标许可使用合同的许可方，享受和承担容声集团在原商标许可使用合同项下的全部权利和义务。
- (4) 商标转让手续：容声集团将协助本公司在签署转让合同后的三个工作日内，开始分别向国家商标局、各境外商标注册机构办理申请变更转让商标注册人之手续。

- (5) 商标专用权转让手续完成后，本公司有权在受让注册商标所规定的地域、商品和服务类别及商品和服务名称范围内使用该商标。
- (6) 本公司同意容声集团继续使用“广东科龙(容声)集团有限公司”作为企业名称，除此之外，容声集团及 / 或其各关联公司均不得使用转让商标用于任何业务或非业务活动。

代价

商标专用权转让的转让费为人民币 644,000,000 元。本公司以抵减容声集团应付本公司的部份债务余额的方式支付转让费。

〔商标专用权转让费以威格斯(香港)有限公司和珠海市正大新资产评估事务所有限公司出具的评估报告(详情请见附件一)为依据，在公平原则下双方协商达成。〕

三、终止商标许可使用协议书

日期： 2002 年 11 月 21 日

订约方： 容声集团

本公司

主要条款： 本公司与容声集团双方同意终止容声集团与本公司于一九九六年七月六日订立的《商标使用许可合同》，终止该合同的生效日期为本公司根据《“科龙、容声、容升”注册商标专用权转让合同》的规定取得该等商标专用权之日。

四、土地使用权转让协议

日期： 2002 年 11 月 21 日

订约方： 转让方： 土地发展中心

受让方： 本公司

转让的土地使用权：

本公司同意向土地发展中心购买位于容桂区高黎居委会的土地(「该土地」)的使用权。该土地总面积为 399,614 平方米，该土地于早期评估期间按总面积 400,002 平方米计算，最后总面积经测量后为 399,614 平方米。

代价：

转让土地使用权的交易价格以威格斯（香港）有限公司和广东财兴资产评估公司出具的评估报告（详情请见附件二）为依据，单位价格确定为人民币 663.14 元 / 平方米，转让价金总额为人民币 265,000,000 元。有关转让价金的支付方式及期限，由双方另行协商议定。

土地使用权证：

土地发展中心确保本公司在签署转让协议后二十个工作日内取得由有权之土地管理部门发出的，以本公司为土地使用权人的出让国有土地使用权证。

五、土地使用权转让价金支付及债权债务冲抵协议（之一）

日期： 2002 年 11 月 21 日

订约方： 本公司
土地发展中心
容声集团

主要条款： (1) 这协议作为本公司与土地发展中心签订的《土地使用权转让协议》的补充协议。

(2) 土地发展中心同意将其应收取本公司的土地使用权转让价金中的人民币 213,397,093 元用于代容声集团清还容声集团欠本公司的部份债务余额。

六、土地使用权转让价金支付及债权债务冲抵协议（之二）

日期： 2002 年 11 月 21 日

订约方： 本公司
土地发展中心
公司工会
容强投资公司

主要条款： (1) 这份协议作为本公司及土地发展中心双方签订的《土地使用权转让协议》的补充协议。

- (2) 本公司及公司工会双方确认，截止 2002 年 11 月 21 日，公司工会应付本公司人民币 51,602,907 元。容强投资公司及公司工会双方确认，截止 2002 年 11 月 21 日，容强投资公司应付公司工会人民币 51,602,907 元。
- (3) 通过这协议，土地发展中心同意将尚余应收本公司的土地使用权转让价金人民币 51,602,907 元，用于代容强投资归还其欠公司工会的上述债务。
- (4) 公司工会欠本公司之上述债务，可以由本公司付给土地发展中心的土地转让价金直接冲抵归还。

利益

董事会认为上述各协议之价金及 / 或条件属公平合理，并能全面及彻底处理容声集团欠本公司的债务余额及资金占用费，符合本公司之整体利益。

定义：

「董事会」	本公司董事会
「本公司」	广东科龙电器股份有限公司 (Guangdong Kelon Electrical Holdings Company Limited)，一家在中国注册成立的股份有限公司，其 H 股于联交所上市，其 A 股则于中国深圳交易所上市
「债务转移安排」	顺德市格林柯尔企业发展有限公司以其向容声集团购买本公司 20.64% 股权之价款代容声集团归还容声集团欠本公司人民币 348,000,000 的债务
「债务余额」	人民币 857,397,093 元
「港元」	香港法定货币港元
「香港」	中华人民共和国香港特别行政区
「土地发展中心」	顺德市容桂区土地发展中心，一家在中国注册成立的事业法人单位
「上市规则」	联交所证券上市规则

「联交所」	香港联合交易所有限公司
「容声集团」	广东科龙(容声)集团有限公司(Guangdong Kelon (Rongsheng) Group Company Limited)，一家与本公司或其任何附属公司之董事、行政要员或主要股东或彼等各自之联系人(「联系人」之定义见上市规则)概无关联之公司
「人民币」	中华人民共和国法定货币
「嘉科」	顺德市嘉科电子有限公司，为本公司直接和间接控股 100%的子公司
「服务公司」	顺德市华傲电子有限公司、顺德市科龙广告有限公司、顺德市万高进出口有限公司及顺德市科龙家电有限公司
「公司工会」	广东科龙电器股份有限公司工会
「容强投资公司」	顺德市容桂区容强投资控股有限公司，容桂区政府属下的投资管理公司。

备查文件：

- 一、 债务偿还协议书；
- 二、 “科龙、容声、容升”注册商标专用权转让合同；
- 三、 终止商标许可使用协议书；
- 四、 土地使用权转让协议；
- 五、 土地使用权转让价金支付及债权债务冲抵协议（之一）；
- 六、 土地使用权转让价金支付及债权债务冲抵协议（之二）；
- 七、 “科龙”、“容声”商标评估报告；及
- 八、 土地估价报告。

承董事会命
广东科龙电器股份有限公司
副董事长：

刘从梦

2002 年 11 月 22 日

附件（一）

“科龙”、“容声”商标评估报告摘要

敬启者：

兹遵照广东科龙电器股份有限公司（「公司」）的指示，吾等对广东科龙（容声）集团有限公司（「容声集团」）持有商标之 100%权益于二零零二年八月三十一日的公平市值进行评估。评估的商标包括「科龙」及「容声」品牌（合称「被评商标」）。吾等理解到此估值将用于贵公司收购上述商标。本函件概述吾等之整份估值报告之主要结论。

公司背景

广东科龙电器股份有限公司注册成立于中国广东省顺德市，它是目前中国规模最大的制冷家电企业集团之一。总部设于中国广东省顺德市。早于一九八四年开始已生产冰箱。公司于一九九六年发行 H 股并在香港挂牌上市，并于一九九九年成功在深圳发行 A 股。据公司 2001 年度年报披露，公司于一九九九年被「世界经济论坛组织」推举为当年全球新兴市场一百家最佳企业之一。

公司主要从事冰箱、空调的开发、制造以及产品在国内外的销售。冰箱是以「科龙」及「容声」品牌销售，空调则以「科龙」及「华宝」品牌销售。

二零零一年底，公司之前单一大股东容声集团与顺德市格林柯尔企业发展有限公司（「格林柯尔」）签订了股权转让合同书，通过法人股转让方式将其所持的 20.64%的股份转让予格林柯尔。格林柯尔自始成为公司的单一最大股东。

被评商标

商标、运营商名称、服务标志及标志均被视为无形资产及与市场推广相关之知识产权，该等产权于现今在大部份国家都受到多项法例及条例所保障。

一般而言，授出无形资产使用权者会按预先协议的安排，包括纯利或总收入的百分比向特定无形资产使用者授予使用其知识产权的权利。标准可根据任何财务报表的项目，包括节省成本之百分比、每件售出项目的一部份金额、及按每件制成品计算之金额等制定及计算。预先协议之比率一般指为特许权费率、特许权费收入或特许权使用费。

基于公司的市场知名度及其以往所得奖项，本司相信「科龙」与「容声」在国内属于高知名度的品牌。据二零零一年度财务报告披露，国家有关部门公布的「中国城市家电市场调查研究报告」中显示，「容声」品牌在冰箱类别的「第一提及率」，「品牌知名度」，「品牌市场拥有率」及「品牌预期购买率」等四项指针中均名列榜首。同年九月，「容声」冰箱及「科龙」空调亦双双入选首批中国名牌产品名单。另外，在「2001 年家电售后服务全国消费者最满意品牌」的评选活动中，「科龙」及「容声」名列前 25 名。而「容声」品牌更获选为「2001 年家电售后服务全国消费者最满意十大品牌」之一。

本司知悉现时容声集团仍然拥有「科龙」及「容声」品牌，但根据公司与容声集团签订的协议书显示，公司继续享有「科龙」及「容声」商标的独家使用权。

另外，一份由公司、容声集团及顺德市容桂区土地发展中心三方签订的意向书显示容声集团同意将其所有的「科龙」、「容声」及「容升」商标转让给公司。而公司亦同意受让上述商标，转让价稍后决定。

估值的基准及方法

吾等的估值乃按公平市值基准编制。公平市值指自愿卖方与自愿买方在作出适当市场推广后，而交易双方均在知情、审慎及无强迫的情况下，按公平磋商基准进行交换资产所估计之金额。

在本估值中，商标的公平市值乃透过同时采特许权收费法及折现现金流量法计算出来。特许权收费法的基本概念是假设商标拥有者愿意将其拥有的商标交给别人使用，而商标使用者在自愿的情况下根据当时的市场情况愿意付出一定的金额(商标使用费)籍以获得使用此商标的权利。这商标的价值就是商标拥有者所获得收益的现值总和。这里所考虑的只是商标本身知名度的价值，应不含任何技术因素，若涉及技术转移，其收费率应重新考虑。

特许权收费率的厘定在市场上是有很大的差别，大多取决于无形资产以往的收费先例及其它影响资产价值的重要因素。以商标为例，其市场知名度及市场覆盖率便是重要考虑。若市场没有任何公认的收费标准或约定的收费率时，才会采用一般惯例(Rule of Thumb)即以盈利的 25%作为收费率。但若市场上有统计数字可作参考，则应以这数字为基础，并根据无形资产的独特性作适当的调整。

折现现金流量法计出有关业务的未来经济利益并折让至估值日之现值。这方法采用折现率撇除货币时间值之差异，以反映包括与业务有关之系统性风险及非系统性风险之所有业务风险。诠释系统性风险之权益成本乃采用资本资产定价模型(「资本资产定价模型」)厘定。规模风险、缺乏销售能力及学历教育及商业职业培训特定风险属非系统性风险，已作出适当调整以厘定资本成本、即折现率。

作为吾等分析的一部份，吾等获贵司提供其所编制的资料，包括截至二零零一年十二月三十一日止三个年度的经审核财务报表及有关业务及该等无形资产的有关营运资料。吾等并与贵司之高级职员进行个别会面。吾等在很大程度上依赖该等资料，以达至有关价值意见。

进行该等无形资产估值时，吾等需考虑影响与该等无形资产有关业务经营之一切有关因素及其赚取未来经济溢利的能力。在估值中所考虑的因素(其中包括)有以下各项：

- 贵司的业务性质及历史；
- 整体经济展望；
- 贵司的财务及营运状况，业务未来发展；
- 贵司的特定风险；
- 无形资产及特许权费的性质。

价值意见

根据吾等上述调查、分析及所采用的估值方法，吾等认为，「科龙」商标于二零零二年八月三十一日的公平市值为人民币四亿七千四百万。而「容声」商标的公平市值为人民币壹亿九千万。合共人民币六亿六千四百万。

价值意见乃根据公认评估程序及惯例而进行，该等程序及惯例在很大程度上依赖使用多项假设及对很多不明朗因素的考虑，而并非所有假设及考虑均可容易地量化或予以确定。

现兹证实吾等并无在 贵司的现有或预期权益或所报告的价值中拥有任何权益。

此致

广东科龙电器股份有限公司

中国广东省顺德市容桂区

容港路 8 号

代表

威格斯(香港)有限公司

估值部

董事

何继光

注册专业测量师

MRICS AHKIS

二零零二年十一月十八日

估值部

高级经理

陈锦辉

工商管理硕士（财务）

关于对广东科龙电器股份有限公司商标
评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自珠正评报字[2002]第 273 号资产评估报告书，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，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委 托 方：广东科龙电器股份有限公司

评估范围与对象：科龙商标、容声商标。

评 估 目 的：为委托方了解评估对象的价值提供参考。

评估基准日：2002 年 8 月 31 日。

价值标准：收益价值标准。

本评估项目按照国家有关资产评估的现行法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的原则，在报告书所载明的评估前提和假设条件下，对在“资产评估业务约定书”中确定的资产进行了价值评估。

本次资产评估方法为收益法。

评估结论如下：（人民币元）

资产价值：伍亿玖仟捌佰万元整 （ ￥598,000,000.00 元）

其中：“科龙”商标所有权价值为人民币 4.28 亿元

（ ￥428,000,000.00 元）；

“容声”商标所有权价值为人民币 1.7 亿元

（ ￥170,000,000.00 元）。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起半年，即在 2002 年 8 月 31 日至 2003 年 2 月 27 日内有效。

（此页无正文）

中国注册资产评估师：欧福秋

中国注册资产评估师：周丽

评估机构法定代表人：赵炳伟

珠海市正大新资产评估事务所有限公司

2002? 11? 16?

附件（二）

土地估价报告摘要

敬启者：

有关：中国广东省顺德市容桂区土地发展中心

吾等根据阁下指示，对容桂区土地发展中心将于中华人民共和国（「中国」）持有之上述物业权益进行估值。吾等确认曾进行视察及作出有关查询，并取得吾等认为必要之进一步资料，以向阁下提供该等物业权益于二零零二年「十月三十日」之公开市值之意见。

吾等之估值乃吾等对公开市值之意见。所谓公开市值，就吾等所下定义而言，乃指「根据以下假设在估值日无条件完成出售某项物业权益，预期可合理取得之最高现金代价：

- (a) 有自愿卖家；
- (b) 在估值日前有合理时间（经考虑物业性质及市场状况），就有关权益进行适当之市场推广，以及议定价格、条款及完成买卖等事宜；
- (c) 于任何较早假定交换合约之日之市况、价值水平及其它情况均与估值日相同；
- (d) 不考虑具有特殊兴趣之准买家之任何追加出价；及
- (e) 有关双方乃在知情、审慎及非强迫情况下进行交易。」

吾等进行估值时，假设业主将物业权益在其现况下于公开市场求售，而并无凭借递延条款合同、售后租回、合资经营、管理协议或任何类似安排，以抬高此等物业权益之价值。

吾等进行物业估值之基准为，物业将按照贵集团提供予吾等之最新发展建议书发展及落成。吾等已假设有关建议书之批文已领取。于达成吾等对价值之意见时，吾等使用直接比较法进行估值，即使用同一地区内之可资比较交易作参考，并已考虑完成发展项目以反映已落成发展项目之质素将花费之建筑成本。于达成吾等对物业价值之意见时，吾等亦已使用直接比较法对其进行估值，即使用有关市场内可得之可资比较地盘交易及土地价格作参考。

吾等并未获提供该等物业权益之业权文件摘要。然而，吾等并无查阅文件正本，以核实其拥有权或核实任何未载于交予吾等之副本内租约修订之存在。所有文件及租约仅用作参考。所有尺寸、大小及面积均为约数。

在进行物业估值时，吾等倚赖由贵集团之中国法律顾问就贵集团于物业之建议权益提供之法律意见(「中国法律意见」)。

吾等曾视察有关物业之外貌，并在许可情况下视察其内部，惟吾等并无进行结构测量，或视察木工或其它有盖、遮蔽或未能到达之结构部份，故无法呈报物业权益之任何该等部份是否确无损坏。

吾等非常倚赖贵集团所提供之资料，并已接纳贵集团就规划批文或法定通知、地役权、租用权、占用情况、租赁、地盘及楼面面积，以及确认贵集团持有有效权益之物业权益等事宜所提供之意见。

吾等之估值并无对有关物业之任何抵押、按揭或拖欠款项，或者出售时可能产生之任何开支或税项等作出备抵。除另有说明者外，吾等假设有关物业权益概不附带可影响其价值之繁重负担、限制及繁苛支出。

除另有说明者外，列出之所有金额均指人民币。于二零零二年「十月三十日」用作评估中国物业权益价值之汇率为 1 港元兑人民币 1.06 元。由该日起至本函件发出日期止，该汇率概无任何重大波动。

现谨附上估值证书。

此致

中华人民共和国
广东省顺德市
容桂区
容港路 8 号
广东科龙电器股份有限公司

代表
威格斯(香港)有限公司
董事
何继光
注册专业测量师 MRICS, AHKIS
谨启

二零零二年十一月十五日

物业估值报告
估值证书

物业	概况及年期		占用情况
位于中国 是一幅空地 广东省顺德市 容桂区外环路 以东的一幅土地	该物业包括一幅总面积约为 400,002 人民币 265,000,000 平方米的土地，该土地现时情况如下：		现 时 该 物 业
	概况	土地面积 (平方米)	
	旱地	338,371	
	鱼塘	38,080	
	河流	22,015	
	居住用地	1,536	
	总数	400,002	
		=====	

土地估价报告摘要

一、估价项目名称

顺德市容桂区土地发展中心容桂区高黎居委会 400,002 平方米居住用地价格评估

二、委托估价方

广东科龙电器股份有限公司

三、估价目的

为委托方了解顺德市容桂区土地发展中心拥有的容桂区高黎居委会 400,002 平方米居住用地土地使用权价值提供市场价值参考依据。

四、估价基准日

二 00 二年九月三十日

五、估价日期

二 00 二年十一月九日至十一月十六日

六、地价定义

根据委托方提供的资料和评估人员现场调查，待估宗地此次评估的价格是指估价对象在评估基准日 2002 年 9 月 30 日，评估土地设定为下列八项估价条件下的国有土地使用权价格。

1、设定土地取得方式：出让；

2、土地使用年限设定为：70 年；

3、实际土地用途为：居住用地；

4、评估设定用途为：居住用地；

5、宗地实际开发程度为：生地；

6、评估设定土地开发程度为：宗地红线外市政基础设施“五通”及宗地红线内“场地未平整”。

“五通”是指宗地红线外市政基础设施达到通路、通上水、通下水、通电、通讯。

7、利用条件：该宗地按下述规划利用条件利用；

土地面积：400,002 平方米，容积率等于 3。

8、设定土地产权手续完备且无他项权利限制。

七、价格结果

广东科龙电器股份有限公司委托评估的顺德市容桂区土地发展中心容桂区高黎居委会居住用地，土地总面积 400,002.00 平方米，评估基准日二 00 二年九月三十日，评估设定用途为居住用地，评估土地使用年限设定为 70 年，评估设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地未平整”条件下的土地使用权价格为人民币 24,000.00 万元。

大写：人民币贰亿肆仟万元整

土地单价：599 元/平方米

八、土地估价师签字：

姓 名	土地估价师注册编号
古文枢	94190010
叶伯健	98190085

九、土地估价机构（盖章）

广东财兴资产评估有限公司

估价机构负责人签字：梁洪

二 二 年十一月十六日

“科龙”、“容声” 商标评估报告

敬启者：

兹遵照广东科龙电器股份有限公司(「公司」)的指示，吾等对广东科龙(容声)集团有限公司(「容声集团」)持有商标之 100%权益于二零零二年八月三十一日的公平市值进行评估。评估的商标包括「科龙」及「容声」品牌(合称「被评商标」)。吾等理解到此估值将用于贵公司收购上述商标。本函件概述吾等之整份估值报告之主要结论。

公司背景

广东科龙电器股份有限公司注册成立于中国广东省顺德市，它是目前中国规模最大的制冷家电企业集团之一。总部设于中国广东省顺德市。早于一九八四年开始已生产冰箱。公司于一九九六年发行 H 股并在香港挂牌上市，并于一九九九年成功在深圳发行 A 股。据公司 2001 年度年报披露，公司于一九九九年被「世界经济论坛组织」推举为当年全球新兴市场一百家最佳企业之一。

公司主要从事冰箱、空调的开发、制造以及产品在国内外的销售。冰箱是以「科龙」及「容声」品牌销售，空调则以「科龙」及「华宝」品牌销售。

二零零一年底，公司之前单一大股东容声集团与顺德市格林柯尔企业发展有限公司(「格林柯尔」)签订了股权转让合同书，通过法人股转让方式将其所持的 20.64%的股份转让予格林柯尔。格林柯尔自始成为公司的单一最大股东。

被评商标

商标、营商名称、服务标志及标志均被视为无形资产及与市场推广相关之知识产权，该等产权于现今在大部份国家都受到多项法例及条例所保障。

一般而言，授出无形资产使用权者会按预先协议的安排，包括纯利或总收入的百分比向特定无形资产使用者授予使用其知识产权的权利。标准可根据任何财务报表的项目，包括节省成本之百分比、每件售出项目的一部份金额、及按每件制成品计算之金额等制定及计算。预先协议之比率一般指为特许权费率、特许权费收入或特许权使用费。

基于公司的市场知名度及其以往所得奖项，本司相信「科龙」与「容声」在国内属于高知名度的品牌。据二零零一年度财务报告披露，国家有关部门公布的「中国城市家电市场调查研究报告」中显示，「容声」品牌在冰箱类别的「第一提及率」，「品牌知名度」，「品牌市场拥有率」及「品牌预期购买率」等四项指针中均名列榜首。同年九月，「容声」冰箱及「科龙」空调亦双双入选首批中国名牌产品名单。另外，在「2001 年家电售

后服务全国消费者最满意品牌」的评选活动中，「科龙」及「容声」名列前 25 名。而「容声」品牌更获选为「2001 年家电售后服务全国消费者最满意十大品牌」之一。

本司知悉现时容声集团仍然拥有「科龙」及「容声」品牌，但根据公司与容声集团签订的协议书显示，公司继续享有「科龙」及「容声」商标的独家使用权。

另外，一份由公司、容声集团及顺德市容桂区土地发展中心三方签订的意向书显示容声集团同意将其所有的「科龙」、「容声」及「容升」商标转让给公司。而公司亦同意受让上述商标，转让价稍后决定。

估值的基准及方法

吾等的估值乃按公平市值基准编制。公平市值指自愿卖方与自愿买方在作出适当市场推广后，而交易双方均在知情、审慎及无强迫的情况下，按公平磋商基准进行交换资产所估计之金额。

在本估值中，商标的公平市值乃透过同时采特许权收费法及折现现金流量法计算出来。特许权收费法的基本概念是假设**商标拥有者**愿意将其拥有的商标交给别人使用，而**商标使用者**在自愿的情况下根据当时的市场情况愿意付出一定的金额(商标使用费)籍以获得使用此商标的权利。这商标的价值就是**商标拥有者**所获得收益的现值总和。这里所考虑的只是商标本身知名度的价值，应不含任何技术因素，若涉及技术转移，其收费率应重新考虑。

特许权收费率的厘定在市场上是有很大的差别，大多取决于无形资产以往的收费先例及其它影响资产价值的重要因素。以商标为例，其市场知名度及市场覆盖率便是重要考虑。若市场没有任何公认的收费标准或约定的收费率时，才会采用一般惯例(Rule of Thumb)即以盈利的 25%作为收费率。但若市场上有统计数字可作参考，则应以这数字为基础，并根据无形资产的独特性作适当的调整。

折现现金流量法计出有关业务的未来经济利益并折让至估值日之现值。这方法采用折现率撇除货币时间值之差异，以反映包括与业务有关之系统性风险及非系统性风险之所有业务风险。诠释系统性风险之权益成本乃采用资本资产定价模型(「资本资产定价模型」)厘定。规模风险、缺乏销售能力及学历教育及商业职业培训特定风险属非系统性风险，已作出适当调整以厘定资本成本、即折现率。

作为吾等分析的一部份，吾等获贵司提供其所编制的资料，包括截至二零零一年十二月三十一日止三个年度的经审核财务报表及有关业务及该等无形资产的有关营运资料。吾等并与贵司之高级职员进行个别会面。吾等在很大程度上依赖该等资料，以达至有关价值意见。

进行该等无形资产估值时，吾等需考虑影响与该等无形资产有关业务经营之一切有关因素及其赚取未来经济溢利的能力。在估值中所考虑的因素(其中包括)有以下各项：

- 贵司的业务性质及历史；
- 整体经济展望；
- 贵司的财务及营运状况，业务未来发展；
- 贵司的特定风险；
- 无形资产及特许权费的性质。

价值意见

根据吾等上述调查、分析及所采用的估值方法，吾等认为，「科龙」商标于二零零二年八月三十一日的公平市值为人民币四亿七千四百万。而「容声」商标的公平市值为人民币壹亿九千万。合共人民币六亿六千四百万。

价值意见乃根据公认评估程序及惯例而进行，该等程序及惯例在很大程度上依赖使用多项假设及对很多不明朗因素的考虑，而并非所有假设及考虑均可容易地量化或予以确定。

现兹证实吾等并无在 贵司的现有或预期权益或所报告的价值中拥有任何权益。

此致

广东科龙电器股份有限公司
中国广东省顺德市容桂区
容港路 8 号

代表
威格斯(香港)有限公司

估值部
董事
何继光
注册专业测量师
MRICS AHKIS

二零零二年十一月十八日

估值部
高级经理
陈锦辉
工商管理硕士（财务）

关于对广东科龙电器股份有限公司商标

资产评估报告书

珠正评报字[2002]第 273 号

广东科龙电器股份有限公司：

我公司接受广东科龙电器股份有限公司（以下简称委托方）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学原则，按照公认的资产评估方法，对为委托方了解评估对象的价值而涉及的商标进行了评估工作。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，对委估的商标在 2002 年 8 月 31 日所表现的收益价格作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、资产评估委托方概况

1、委托单位

名 称：广东科龙电器股份有限公司

注 册 号：企股粤总副字第 003092 号

成立时间：一九九七年四月二十一日

登记机关：广东省工商行政管理局

住 所：广东省顺德市容桂镇容港路 8 号

法定代表人：顾维军

注册资本：人民币玖亿玖仟贰佰万零柒仟元（99200.7 万元）

企业类型：股份有限公司（港资）

经营范围：开发、制造电冰箱等家用电器，产品内、外销售和提供售后服务，运输自营产品。

2、历史沿革

广东科龙电器股份有限公司（证券代码 000921）起源于 1984 年在顺德市创办的乡镇集体企业——广东顺德珠江冰箱厂，主营业务为家用电冰箱，于 1987 年 12 月更名为广东珠江冰箱厂。1992 年 12 月，根据广东省股份制试点联审小组、广东省经济体制改革委员会联合签发的粤股审 29 号文，以定向募集方式改制为广东科龙电器股份有限公司。广东科龙电器股份有限公司于 1996 年 7 月 23 日在香港联合交易所发行 459589808 股 H 股，于 1998 年发行 11000 万股 A 股，并于 1999 年 7 月 13 日在深圳证券交易所上市。2001 年 10 月 29 日，广东科龙（容声）集团有限公司与顺德市格林柯尔企业发展有限公司签订股权转让合同，广东科龙（容声）集团有限公司向顺德市格林柯尔企业发展有限公司转让 20.64% 的法人股 204775755 股，转让价格为人民币 5.6 亿元。后根据双方于 2002 年 3 月 5 日签订的股份转让补充合同，该转让价格降为人民币 3.48 亿元，上述股权已于 2002 年 4 月 18 日由广东科龙（容声）集团有限公司过户给顺德市格林柯尔企业发展有限公司。

二、评估目的

本次资产评估的目的是为委托方了解评估对象的价值提供参考，为其所对应的经济行为提供价值参考依据。

本次资产评估是按照珠海市正大新资产评估事务所有限公司与广东科龙电器股份有限公司共同签订《资产评估业务约定书》约定的经济行为进行的。

三、评估范围及对象

本次资产评估的对象是科龙商标、容声商标。

纳入评估范围的资产与《资产评估业务约定书》确定的资产范围一致。

（一）无形资产的权属

根据国家工商行政管理局商标局颁发的《商标注册证》，“科龙”商标注册人是广东珠江冰箱厂，“容声”商标的注册人为广东容声电器股份有限公司。

（二）无形资产以往的交易情况

“科龙”和“容声”牌商标自从国家工商行政管理局商标局备案以来发生多次转让商标使用权的行为。（详见附件科龙商标汇总一览表、容声注册商标汇总一览表）

（三）无形资产的历史状况

1、“科龙” 和 “容声” 牌商标的注册和变更情况（详见附件中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局：兹核准第 580980、580982、580983、583760、582431、582432、582436 续展注册有效期自 2002 年至 2012 年）

2、产品质量水平及质量体系认证

在 1994 年，科龙公司获通过 GACC、德国 TUV 和 ISO9001 质量体系国际认证，全国首家取得 MRP IIA 级认证企业。1997 年，科龙公司通过 ISO14001 环保体系国际认证。2001 年，科龙公司的空调、冰箱、冷柜全线产品被国家质量技术监督局列为国家首批免检产品。

3、商标所依附产品的质量、信誉和知名度

在 1999 年，“容声” 和 “科龙” 先后获 “中国驰名商标”，成为国内唯一双获 “中国驰名商标” 的企业；2000 年，科龙公司被国家质量技术监督局授予 “全国质量管理先进企业”；2001 年，容声冰箱、科龙空调获中国名牌战略推进委员会授予首届中国名牌产品；科龙空调、容声冰箱在 “家电售后服务全国消费者最满意品牌” 评选活动中名列前茅，其中容声获 “2001 年家电售后服务全国消费者最满意十大品牌” 称号；2002 年，研发出划时代的 “分立多循环” 冰箱、“双效王” 空调。

4、无形资产品牌的竞争状况

商标的竞争主要体现在商标所依附产品的竞争。从全国看，家电制品总量出现了结构性过剩，加入 WTO、国民经济保持较快的发展速度，在为家电行业提供更多的发展机遇、更广阔的市场前景的同时，也将使家电行业面临着更为严峻的挑战和更为激烈的竞争，家电行业将由规模扩张的竞争转变为品种扩张和质量、技术提升的竞争，挤占市场空间的竞争转变为抢速度争时间、谋求最佳效益竞争，普通的低中档次产品的竞争转变为高精尖品种的竞争。

（四）宏观经济和行业的前景

近年我国经济保持较高的增长速度，“十五” 期间国民经济平均增长速度预计为 7%，“十五” 期间轻工业的发展速度预计为 8.5% 左右。中国加入 WTO，对产成品出口量较大生产性公司而言，机遇大于挑战，出口配额数量限制的取消，若在降低生产成本的同时，扩大出口，企业利润会逐步提高。综合分析，家电行业的发展前期仍然是广阔的。

（五）无形资产的前景

商标的前景表现为商标所依附产品的前景。现代科技日新月异，高科技技术的更新替代将成为企业生存发展的重要支柱。目前科龙公司以科龙空调、容声冰箱为龙头，产销量居于全国同行业的前列，在生产经营持续发展良好的情形下，不断增大科技研究的投入资金，为产品的更新换代提供了坚实的基础，以分立多循环冰箱和双效王空调的高技术产品为核心的新一代机型使企业在抢占市场份额提供了优势，随着产品的产量和品质的不断提高，除稳占国内市场占有率的同时，加大出口销售的力度，以美洲国家、东南亚等地区的市场占有率在原有的基础上逐步提高，使出口销售量呈不断上升状态。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2002 年 8 月 31 日

评估基准日是按照委托方与我公司共同签订的《资产评估业务约定书》中之条款确定的。

本次资产评估所有取价标准，均为评估基准日时有效的价格标准，为收益现值标准。

五、评估原则

本次资产评估遵循独立、客观、公正、科学的工作原则；遵循资产持续经营假设，遵循贡献原则、预期原则、操作性原则；遵循谨慎原则。

六、评估依据

（一）行为依据

委托方与我所共同签订的《资产评估业务约定书》；

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 3、《资产评估操作规范意见》（试行）（中评协[1996]03 号）；
- 4、《资产评估准则—无形资产》（财政部财会[2001]1051 号）；
- 5、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字[1999]91 号）；
- 6、有关部门制定的法律、法规、标准。

（三）产权依据

1、商标注册证（第 707886 号）容声商标，

注册人：广东容声电器股份有限公司；

注册人地址：广东顺德市容奇镇桥东路 8 号。

核定使用商品：第九类：

自动售货机、现金收记录机、自动售票器、电子秤、家电遥控器、传真机、自动电话、无线电话、电话交换机、电熨斗、吸尘机、电驱蚊器。

注册有效期限：1994 年 9 月 28 日—2004 年 9 月 27 日止。

2、商标注册证（第 580980 号）科龙商标，

注册人：广东珠江冰箱厂；

注册人地址：广东顺德县容奇镇南环路 22 号。

使用商品：第 11 类

电冰箱、冷藏柜、管状加热器、排气扇、电风扇、空调器、烹调器、电饭煲、电饭锅、煮水器、电吹风、电水煲。

注册有效期限：1992 年 1 月 30 日—2002 年 1 月 29 日止。

已由中华人民共和国工商行政管理总局商标局续展注册有效期自 2002 年 2 月 10 日至 2012 年 2 月 9 日。

3. 核准续展注册证明；

4. 科龙商标汇总一览表；

5. 容声注册商标汇总一览表。

（四）取价依据

1、委托方提供的财务会计报表，财务预测数据资料等；

2、评估人员现场勘查，核实及市场调查资料。

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、有关询价资料；

评估人员现场勘察及市场调查等有关资料。

七、评估方法

本次评估采用收益现值法进行，通过估算评估范围内的项目未来能带来的超额收益并折算成现值，借以确定评估对象价值。

（一）、使用的评估方法及其理由

经对评估对象的资产、经营情况进行分析，企业具有持续经营的条件，并能够满足将来的市场需求，商标可定期续展注册持有。因此，本次评估可以确定企业将持续经营下去，商标可永续注册持有，而相关的收益和风险都能够合理预测，本次企业商标无形资产评估适用收益现值法。

（二）、评估方法中的运算及逻辑推理方式

根据企业实际情况，假设企业将持续经营，商标可续展注册，则按预期收益能力进行无形资产-商标评估计算，公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + \frac{R_{n+1}}{r} \times (1+r)^{-n}$$

P ——企业无形资产—商标权价值

R_i ——第 i 年净收益

r ——选定的折现率

n ——未来可预测不等额净收益年数（本次评估计算，取 n=5）

（三）、折现率等重要参数的来源

本次评估科龙公司的无形资产—商标权，适用的资产收益率是无风险报酬率和风险报酬率之和，其中风险报酬率包括经营风险报酬率、财务风险报酬率和行业风险报酬率。

1、无风险报酬率的确定：考虑到商标权可续期注册期限，对应参考的无风险报酬率应取国库券的利率。评估基准日时国家发行的五年期国库券利率为 3.14%，故无风险报酬率取 3.14%。

2、经营风险报酬率的确定：根据分析，科龙公司在经营中面临着材料供应风险、技术进步风险、设备老化风险。经综合考虑，确定经营风险报酬率为 3%。

3、财务风险报酬率的确定：科龙公司的资产负债率虽然不高，但若以后年度贷款利率或汇率发生较大变化，或者因短期偿债指标不理想而影响到今后借款的能力，将给公司的经营带来风险，据此，确定该公司的财务风险报酬率为 1%。

4、行业风险报酬率的确定：近年来，家电行业技术和产品市场的竞争更趋激烈，一些规模小、技术发展滞后的企业逐渐遭到淘汰；另外，中国即将加入世界贸易组织对

该行业也有一定影响。因此，行业风险将长期存在，经综合分析，行业风险报酬率确定为 2%。

综合上述分析，本次整体资产评估采用的折现率由无风险报酬率加风险报酬率为 9.14%，最后取整确定为 9%。

(四)、各种价值结论调整为最终评估价值的逻辑推理方式

1、未来科龙、容声、华宝商标五年净现金流量的折现值之和

=19,040.00 (万元)

2、未来科龙、容声、华宝商标第六年后至永续收益净现值

=51,170.00 (万元)

3、企业科龙、容声、华宝商标无形资产的总评估值为 (折现率 $r=9\%$)

=五年收益净现值之和+第六年至永续收益净现值

=19,040.00+51,170.00

=70,200.00 (万元)

4、由于科龙公司的拥有三个商标品牌——“科龙”、“容声”、“华宝”，在计算得科龙公司无形资产商标权价值后，按现时各品牌产品收入占总收入的比例及增长或下降的趋势进行分析，预测未来年各品牌产品的发展优势，结合企业技术创新能力和研发资金投放方向，确定各品牌产品的占超额利润的比例为：科龙占 61%、容声占 25%、华宝占 14%。

5、在评估基准日时，科龙公司委评的无形资产价值如下：

科龙商标权=70200.00 \times 61% \approx 42,800.00 万元

容声商标权=70200 \times 25% \approx 17,000.00 万元，则：

科龙商标权、容声商标权=42,800.00+17,000.00=59,800.00 万元

本次评估采用收益现值法进行，通过估算评估范围内的项目未来能带来的超额收益并折算成现值，借以确定评估对象价值。

(五)、使用的评估方法及其理由

经对评估对象的资产、经营情况进行分析，企业具有持续经营的条件，并能够满足将来的市场需求，商标可定期续展注册持有。因此，本次评估可以确定企业将持续经营，商标可续期注册持有，而相关的收益和风险都能够合理预测，本次企业商标无形资产评

估适用收益现值法。

八、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）业务洽谈及受理委托

1、初期接触：在签署评估协议书前，本公司派出评估师与委托方进行接触，了解公司的基本情况，并就评估对象的性质和权属、评估目的、评估范围、评估收费以及应提供的资料、如何工作等事项进行协商；

2、制定评估方案：在以上事项确定后，本公司项目负责人拟定评估方案，据以指导评估全过程。

（二）收集资料及调查核实

在项目运作的全过程中，按照国家对资产评估的有关规定和规范要求进行了调查了解。

评估师注重核查申报资料的完整性、真实性。听取了各类资产负责人对动产和不动的分布、使用情况的介绍。收集有关的文件、价格、市场信息、合同、发票凭证、相关行业的各项经济技术指标等资料。

我等评估人员曾就各类产品技术、设备工艺、经营管理及人力资源状况等问题向委托方进行了调查了解。

资产清查过程中，本公司评估人员在财务报表数据方面利用了注册会计师的部分审计工作成果。

（三）评定估算

评估师在认真分析研究各种影响资产价格基本因素的基础上，拟定了资产评估基本思路，确定资产评估的计价标准与适用的方法进行评定估算。

（四）、分析验证及撰写、提交评估报告

评估项目负责人曾对本报告未定稿组织参加项目评估人员重点对评估思路方法的选择，财务信息数据及经济指标参数进行分析，对评估结论进行了验证，并按照国家有关法规文件之要求，以财政部文件“财评字 [1999]91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、《无形资产评估准则》”为指南，撰写此评估报告及技术过程与说明。在

参加评估人员和项目负责人校核的基础上，遵照本所对评估报告书审核的规定进行三审。由各评估部负责人和质量负责人员初审、所质量负责人员复审、所法人代表总审并签发打印。经文字校对、签字盖章后向委托方提交评估报告。

九、评估结论

评估基准日时，科龙公司委托并指定评估的无形产权价值的评估值为人民币：伍亿玖仟捌佰万元整（¥598,000,000.00元）

其中：“科龙”商标所有权价值为人民币肆亿贰仟捌佰万元整

（¥428,000,000.00元）；

“容声”商标所有权价值为人民币壹亿柒仟万元整

（¥170,000,000.00元）。（详见资产评估说明）

十、特别事项说明

（一）评估结果尚未考虑该等资产以往可能存在所欠的债项、担保、抵押或税费等其它影响其价值因素的限制。

（二）根据资产评估业务约定书之约定，是次评估中委托方提供的相关资料的合法性、完整性、真实性均由委托方负责。

（三）参加评估项目估价人员按《资产评估职业道德规范》执业，与被评估资产各方当事人没有任何利害关系。

（四）使用本报告，委托人需按国家规定办理有关手续等事宜。

（五）是次评估是在该公司能继续经营，且能产生一定的价值的前提下作出的，如果前提条件发生变化，其价值必然发生变化。本所对评估基准日前后的资产及资产价值的变化不负任何责任。

（六）本报告由委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，不对除审核报告以外之第三人负责。

（七）本报告未经本事务所同意，不得向委托方和评估报告书审查使用部门以外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得见诸于任何公开媒体上。

（八）其它必须保留意见的说明事项。

1、在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任

何重大变化。但本公司不能预计本评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、公司评估人员对所依据的信息来源进行了多方面的了解，在可能的情况下进行了一定的验证，并获提供进行评估所需的资料，并确信其是可靠和适当的。然而，未作财务审计和资料考证，只是在进行评估时，未发现严重虚假或伪证，故无法呈报该评估对象是否确无产权纠纷或任何其它或有事项。

3、本报告提供的评估结论以委托方提供的有关证明材料的复印件为依据，并无审阅产权文件的正本。

4、对资产占有方可能存在的其它影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估结果是依据科龙公司提供的各项目经营的历史资料、针对各项目现时运行发展情况，以及本公司评估人员根据所提供的资料作出专业判断计算得出，对项目未来的收益预测判断是影响评估结果的重要因素。

6、本评估结果是在科龙公司完全拥有“科龙”、“容声”商标品牌所有权及商标注册不受展期影响的假设前提下成立，仅反映了委托评估资产具有可转让之完整产权情况下的评估价值，未考虑扣除处置该资产过程中可能发生的费用(包括应交的有关税费)，在评估定价时，我们未考虑科龙公司可能负有的抵押、担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值及评估结论带来的影响。

7、本次评估是应委托方要求对指定的有形资产中所依附的无形资产作出评估，向委托方提供该部分无形资产的现有价值参考意见。因此，本次评估无形资产的价值依附在特定的有形资产中，与有形资产具有不可分割性。

十一、评估基准日后的调整事项

在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下处理。

(一) 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。

(二) 资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

十二、评估报告基本前提、假设条件及法律效力

（一）基本前提及假设条件

- 1、本次评估基本前提是宏观经济政策无变化，企业的生产经营条件基本保持不变；
- 2、本次评估中的财务数据已经委托方聘请之注册会计师审计后的各项数据作为账面值，评估以此账面值为基础进行；
- 3、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对评估值的影响；
- 4、本次评估不存在抵押、担保情况；
- 5、本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理，产权资料缺乏，但确属占有方的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用；
- 6、本评估结果建立在委托方所提供之文件资料真实、准确、完整的客观基础上，是委托方指定之评估对象在评估基准日的收益现值价格。

（二）一般前提及其它假设条件

- 1、评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。
- 2、企业未来几年的经营相对稳定，其经营成果是可预测的，并可用货币来计量。
- 3、持续经营假设，即假定企业仍按原先设计及兴建的目的使用，包括保留资产现时所处的位置，保持原有的经营方式、经营规模和经营风格，按原设计使用。
- 4、企业以现有存量资产进行运营，不存在投资方和其它第三方的追加投入。
- 5、企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。
- 6、企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；企业的原材料及产品价格正常范围内波动。
- 7、企业的融资能力、技术水平、设备设计生产能力方面都能满足将来的生产要求。
- 8、企业在可预见的将来，继续提供足够的财务支持，令企业得以履行到期的财务负担，企业因此有足够的流动资金应付日常营运所需，不会因营运资金的短缺而面临有关持续经营方面的困难；企业的业务不会因受到工业纠纷或其它诉讼引致不利影响。
- 9、未来利率、汇率、税率、计税基准将无重大变动；会计核算方法无重大改变。
- 10、国家相关法律、法规及企业所在的社会经济环境无重大变化。

本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在满足上述有关基本前提及假设条件和限定条件下成立。

（三）法律效力

1、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的。

2、本评估报告只能用于载明的评估目的，本公司不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责，因该评估报告使用不当及由此所带来的结果，与本公司及签字注册资产评估师无关，我们对此不承担任何法律责任。

3、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

4、本评估报告仅供委托方在本报告所述特定评估目的下使用，评估报告书的使用权归委托方所有。

5、本公司承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立

（四）评估结论的有效使用期限

本评估报告依照法律法规规定发生法律效力，其结论有效使用期自评估基准日起半年，即在 2002 年 8 月 31 日至 2003 年 2 月 27 日内有效。

（五）评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用，评估报告书的使用权归委托方所有。

评估师签名盖章

中国注册资产评估师： 欧福秋

中国注册资产评估师： 周 丽

评估机构法定代表人： 赵炳伟

珠海市正大新资产评估事务所有限公司

2002 年 11 月 16 日

备 查 文 件

- 一、委托方营业执照（复印件）
- 二、产权证明文件复印件
 - （一）. 科龙商标注册证；
 - （二）. 容声商标注册证；
 - （三）. 核准续展注册证明；
 - （四）. 科龙商标汇总一览表；
 - （五）. 容声注册商标汇总一览表。
- 三、委托方承诺函
- 四、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 五、评估机构营业执照(复印件)
- 六、《资产评估业务约定书》（复印件）
- 七、重要合同
- 八、其它文件
- 九、资产评估师承诺函
- 十、资产评估机构资格证书复印件
 - （一）. 资产评估资格证书(复印件)
 - （二）. 评估机构营业执照(复印件)

(三). 从事证券业务资产评估许可证(复印件)

十一、评估师资格证书(复印件)

珠海市正大

新资产评估事务所有限公司

地 址:中国广东省珠海市新香洲梅华东路 487 号

电 话:2511855 2511850 2511977 传真:2511855

邮 编:519000

打字: 陶海梅 校对: 周丽 复核: 欧福秋 签发: 赵炳伟

威格斯(香港)有限公司

九龙
尖沙咀
弥敦道 132 号
美丽华大厦 16 楼

敬启者 :

有关 : 中国广东省顺德市容桂区土地发展中心

吾等根据阁下指示,对容桂区土地发展中心将于中华人民共和国(「中国」)持有之上述物业权益进行估值。吾等确认曾进行视察及作出有关查询,并取得吾等认为必要之进一步资料,以向阁下提供该等物业权益于二零零二年「十月三十日」之公开市值之意见。

吾等之估值乃吾等对公开市值之意见。所谓公开市值,就吾等所下定义而言,乃指「根据以下假设在估值日无条件完成出售某项物业权益,预期可合理取得之最高现金代价」:

- (a) 有自愿卖家;
- (b) 在估值日前有合理时间(经考虑物业性质及市场状况),就有关权益进行适当之市场推广,以及议定价格、条款及完成买卖等事宜;

- (c) 于任何较早假定交换合约之日之市况、价值水平及其它情况均与估值 日相同；
- (d) 不考虑具有特殊兴趣之准买家之任何追加出价；及
- (e) 有关双方乃在知情、审慎及非强迫情况下进行交易。」

吾等进行估值时，假设业主将物业权益在其现况下于公开市场求售，而并无凭借递延条款合同、售后租回、合资经营、管理协议或任何类似安排，以抬高此等物业权益之价值。

吾等进行物业估值之基准为，物业将按照贵集团提供予吾等之最新发展建议书发展及落成。吾等已假设有关建议书之批文已领取。于达成吾等对价值之意见时，吾等使用直接比较法进行估值，即使用同一地区内之可资比较交易作参考，并已考虑完成发展项目以反映已落成发展项目之质素将花费之建筑成本。于达成吾等对物业价值之意见时，吾等亦已使用直接比较法对其进行估值，即使用有关市场内可得之可资比较地盘交易及土地价格作参考。

吾等并未获提供该等物业权益之业权文件摘要。然而，吾等并无查阅文件正本，以核实其拥有权或核实任何未载于交予吾等之副本内租约修订之存在。所有文件及租约仅用作参考。所有尺寸、大小及面积均为约数。

在进行物业估值时，吾等倚赖由贵集团之中国法律顾问就贵集团于物业之建议权益提供之法律意见（「中国法律意见」）。

吾等曾视察有关物业之外貌，并在许可情况下视察其内部，惟吾等并无进行结构测量，或视察木工或其它有盖、遮蔽或未能到达之结构部份，故无法呈报物业权益之任何该等部份是否确无损坏。

吾等非常倚赖贵集团所提供之资料，并已接纳贵集团就规划批文或法定通知、地役权、租用权、占用情况、租赁、地盘及楼面面积，以及确认贵集团持有有效权益之物业权益等事宜所提供之意见。

吾等之估值并无对有关物业之任何抵押、按揭或拖欠款项，或者出售时可能产生之

任何开支或税项等作出备抵。除另有说明者外，吾等假设有关物业权益概不附带可影响其价值之繁重负担、限制及繁苛支出。

除另有说明者外，列出之所有金额均指人民币。于二零零二年「十月三十日」用作评估中国物业权益价值之汇率为 1 港元兑人民币 1.06 元。由该日起至本函件发出日期止，该汇率概无任何重大波动。

现谨附上估值证书。

此致

中华人民共和国
广东省顺德市
容桂区
容港路 8 号
广东科龙电器股份有限公司

代表
威格斯(香港)有限公司
董事
何继光
注册专业测量师 MRICS, AHKIS
谨启

二零零二年十一月十五日

附注：继光先生为特许测量师 MRICS, AHKIS，在香港及澳门物业估值方面拥有广泛经验，
并在中国物业估值方面具有九年以上经验。

物业估值报告

估值证书

物业

位于中国
 是一幅空地
 广东省顺德市
 容桂区外环路
 以东的一幅土地

概况及年期

该物业包括一幅总面积约为 400,002
 人民币 265,000,000
 平方米的土地，该土地现时情况如下：

占用情况

现时该物业

概况	土地面积（平方米）
旱地	338,371
鱼塘	38,080
河流	22,015
居住用地	1,536
总数	400,002
	=====

物业	概况及年期	占用情况
	该物业将会兴建一住宅项目，总建筑面积详情如下：	
	项目	大约建筑面积（平方米）
	公寓(第一期)	500,000
	公寓(第二期)	500,000
	公寓(第三期)	500,000
	公寓(第四期)	500,000
	总数	2,000,000 =====

- 附注：
- (1) 根据顺德市规划局于二零零二年八月二十八日所发出的证明文件，一幅地块面积约为 400,002 平方米的土地使用权已批予给容桂区土地发展中心。
- (2) 根据上述之文件提及国有土地使用证正在办理中，而所有费用及办理证件的支出都是由容桂区土地发展中心支付。

- (3) 根据于二零零二年八月八日所发出的[征(用)地补偿协议书]，容桂区规划建设办事处(甲方)会支付人民币 29,187,200 作为搬迁补偿费给与容桂区高黎股份合作社(乙方)，有关政府的费用及税项为人民币 78,213,319 会由甲方在完成获得该土地后支付。有关政府税项及搬迁补偿已在下表列出：

征地补偿总额		RMB29,187,200
土地补偿费	RMB13,376,160	
安置补助费	RMB15,246,360	
青苗补偿费	RMB564,680	
政府有关税费		RMB78,213,319
征地管理费	RMB612,931	
耕地占用税	RMB3,200,016	
道路建设附加费	RMB12,000,060	
耕地开发费	RMB6,000,030	
土地出让金	RMB8,400,042	
基础设施配套费	RMB48,000,240	

- (4) 在评估过程中，所有政府税项及费用和搬迁补偿等支出人民币 107,400,519 由容桂区规划建设办事处支付给容桂区高黎股份合作社。

- (5) 根据广东省建设委员会于一九九四年五月一日所制定的广东省标准 - 居住小区技术规范 (文件编号 : DBJ15-11-94) 及顺德市容桂区办事处规划建设办公室于二零零二年十月二十九日发出的证明文件, 有关该土地规划内容如下 :

项目	
容积率	5
层数	20
总建筑面积	2,000,010 平方米
建筑密度	25%
小区分类	第三类
用途	住宅

- (6) 根据容桂区土地发展中心(甲方)与广东科龙电器股份有限公司(乙方)于二零零二年十月三十日所签定的意向书所提出, 甲乙双方同意出售该土地给乙方。而乙方同意购买该土地。甲方会支付所有费用直至国有土地使用证发出为止。乙方须负责土地平整费及三通一费。

- (7) 中国法律意见其中包括 :

- i) 根据顺德市容桂区办事处于二零零二年十一月十二日发出的证明, 容桂区土地发展中心有权以出让方式取得 国有土地使用权。
- ii) 根据顺德市容桂区规划建设办公室于二零零二年七月二十三日发出的证明, 该土地原为农地。根据于二零零二年七月十九日发出的文件(编号: 顺府办覆[2002]92 号 - 关于同意调整容桂区外环路以东地块使用功能的批复), 该土地现已转为商住用地。
- iii) 根据顺德市规划国土局于二零零二年八月二十八日发出的证明, 国有土地使用证在办理中。
- iv) 根据顺德市规划国土局于二零零二年十一月十四日发出的证明, 容桂区土地发展中心以出让方式取得该土地约为 399,614 平方米的使用权, 因此, 容桂区土地为发展中心有权将该土地的使用权让给广东科龙电器股份有限公司。

(8) 我们在评估的过程中，有以下假设：

- i) 广东科龙股份有限公司将会正式获得该土地的使用权。公司有权将有关物业自由转让、分租或按揭，而无须根据中华人民共和国法律缴付任何土地出让金及额外费用。
- ii) 该发展项目的结构、设计及图则等都是符合有关当局或政府要求及同意。
- iii) 该项目发展细则是符合当地政府规划条例。
- iv) 本物业能自由转让，当中包括本土及海外人仕。
- v) 土地平整费假设为每平方米为 100 人民币，而这笔为数约 40,000,000 人民币的土地平整费由广东科龙股份有限公司负责。
- vi) 根据中华人民共和国现时法律，我们假设该土地能获得七十年使用期为住宅用地，四十年使用期为商业及娱乐用地及五十年使用期为综合用地。

土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：顺德市容桂区土地发展中心容桂区高黎居委会 400,002 平方米居住用地价格评估

受托估价单位：广东财兴资产评估有限公司

土地估价报告编号：财兴评字[2002]第 179 号

提交估价报告日期：二 00 二年十一月十六日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

顺德市容桂区土地发展中心容桂区高黎居委会 400,002 平方米居住用地价格评估

一、 委托估价方

广东科龙电器股份有限公司

三、估价目的

为委托方了解顺德市容桂区土地发展中心拥有的容桂区高黎居委会 400,002 平方米居住用地土地使用权价值提供市场价值参考依据。

四、估价基准日

二 00 二年九月三十日

五、估价日期

二 00 二年十一月九日至十一月十六日

六、地价定义

根据委托方提供的资料和评估人员现场调查，待估宗地此次评估的价格是指估价对象在评估基准日2002年9月30日，评估土地设定为下列八项估价条件下的国有土地使用权价格。

- 1、设定土地取得方式：出让；
- 2、土地使用年限设定为： 70年；
- 3、实际土地用途为：居住用地；
- 4、评估设定用途为：居住用地；
- 5、宗地实际开发程度为：生地；

6、评估设定土地开发程度为：宗地红线外市政基础设施“五通”及宗地红线内“场地未平整”。

“五通”是指宗地红线外市政基础设施达到通路、通上水、通下水、通电、通讯。

7、利用条件：该宗地按下述规划利用条件利用；

土地面积：400,002平方米，容积率等于3。

8、设定土地产权手续完备且无他项权利限制。

七、价格结果

广东科龙电器股份有限公司委托评估的顺德市容桂区土地发展中心容桂区高黎居委会居住用地，土地总面积400,002.00平方米，评估基准日二〇〇二年九月三十日，评估设定用途为居住用地，评估土地使用年限设定为70年，评估设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地未平整”条件下的土地使用权价格为人民币24,000.00万元。

大写：人民币贰亿肆仟万元整

土地单价：599元/平方米

（详见“土地估价结果一览表”）

八、土地估价师签字：

姓 名	土地估价师注册编号	签名
古文枢	94190010	

叶伯健	98190085
-----	----------

九、土地估价机构（盖章）

广东财兴资产评估有限公司

估价机构负责人签字：

二〇〇二年十一月十六日

土地估价结果一览表

估价机构：广东财兴资产评估有限公司 估价报告编号：财兴评报字[2002]第 179 号 估价期日：2002 年 9 月 30 日 估价期日的土地
使用权性质：设定出让居住土地使用权

估价期日的土地使用者	土地证书号 (宗地号)	宗地位置	估价期日土地的实际用途	估价期日设定的土地用途	容积率	估价期日土地实际开发程度	估价期日设定的土地开发程度	土地使用年限 (年)	土地面积 (平方米)	单位面积 地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
顺德市容桂区土地发展中心	尚未取得《国有土地使用权证》。 只提供有顺德市规划国土局 2002 年 8 月 28 日出具的“产权证明”	位于容桂高黎委会（外环路以东边片）	居住	居住	等于 3	生地	红线外土地开发程度达到“五通”，红线内场地未平整	评估时假设为出让用地，土地使用年限为 70 年，土地取得日期设定为评估基准日，即从评估基准日 2002 年 9 月 30 日至 2072 年 9 月 29 日	400,002.00	599	24,000.00

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：住宅剩余使用年限 70 年，为顺德市容桂区土地发展中心所有。
- 2、土地设定基础设施条件，红线外土地开发程度达到“五通”，具体为：

周围道路状况：通路
供水状况：通水
排水状况：暗沟排水

电讯条件：通电话、传真及无线通讯
供电状况：通电

红线内场地未平整。

3、规划限制条件：为住宅用地，容积率等于 3，取得建设用地规划许可证。

4、影响土地价格的其它限制条件：按照设定的开发程度进行开发建设。

二、其它需说明的事项：

1、本次评估的土地尚未出具《国有土地使用证》，故本次评估的土地面积以权属人容桂区土地发展中心于 2002 年 8 月 23 日取得的顺德市规划国土局《关于同意农用地转用的批复》（顺国（转）[2002]80 号）中所标明的面积为准。

2、本评估报告仅为委托方了解顺德市容桂区土地发展中心拥有的容桂区高黎居委会 400,002 平方米居住用地土地使用权价值提供市场价值参考依据。

3、本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

三、估价单位：广东财兴资产评估有限公司

第二部分 估价对象界定

一、 委托估价方

名称：广东科龙电器股份有限公司

注册号：企股粤总副字第 003092 号

成立时间：一九九七年四月二十一日

登记机关：广东省工商行政管理局

住所：广东省顺德市容桂镇容港路 8 号

法定代表人：顾维军

注册资本：人民币玖亿玖仟贰佰万柒仟元

企业类型：股份有限公司（港资）

经营范围：开发、制造电冰箱等家用电器，产品内、外销售和提供售后服务，运输自营产品。

广东科龙电器股份有限公司（证券代码000921）起源于1984年在顺德市创办的乡镇集体企业——广东顺德珠江冰箱厂，主营业务为家用电冰箱，于1987年12月更名为广东珠江冰箱厂。1992年12月，根据广东省股份制试点联审小组、广东省经济体制改革委员会联合签发的粤股审29号文，以定向募集方式改制为广东科龙电器股份有限公司。广东科龙电器股份有限公司 于1996年7月23日在香港联合交易所发行459589808股H股，于1998年发行11000万股A股，并于1999年7月13日在深圳证券交易所上市。2001年10月29日，广东科龙（容声）集团有限公司与顺德市格林柯尔企业发展有限公司签订股权转让合同，广东科龙（容声）集团有限公司向顺德市格林柯尔企业发展有限公司转让20.64%的法人股204775755股，转让价格为人民币5.6亿元。后根据双方于2002年3月5日签订的股份转让补充合同，该转让价格降为人民币3.48亿元，上述股权已于2002年4月18日由广东科龙（容声）集团有限公司过户给顺德市格林柯尔企业发展有限公司。

二、 受托估价方

受托方：广东财兴资产评估有限公司

地址：广州市环市东路 326 号财厅综合楼中梯 12 楼

法人代表：梁 洪

土地评估资质级别：全国范围内从事土地评估业务资格（土地评估机构注册证号 2002 广东 007 号）

联系电话：（020）83889832

三、估价对象

顺德市容桂区土地发展中心拥有的位于容桂区高黎居委会400,002平方米居住用地。

四、估价对象概况

1、土地登记状况

（1）土地位置：位于顺德市容桂区高黎居委会，外环路以东边片；

（2）土地来源及其变革：权属人容桂区土地发展中心于2002年8月23日取得顺德市规划国土局《关于同意农用地转用的批复》顺国（转）[2002]80号，2002年8月28日由顺德市规划国土局出具土地权属证明。

（3）土地权属性质及其权属变更状况：属国家所有；

（4）土地用途：居住用地；

（5）土地面积及四至：土地面积400,002平方米。四至范围为：东：潭洲水道，南：眉蕉河，西：外环路，北：空地；

（6）土地等级：委估宗地属顺德市容桂区四级住宅用地；

(7) 国有土地使用证：尚未取得。

2、土地权利状况

(1) 土地所有者：国有；

(2) 土地使用者：容桂区土地发展中心；

(3) 他项权利状况：估价对象尚未取得国有土地使用证，未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；

(4) 土地使用权取得方式：有偿出让。

3、土地利用状况

(1) 土地设定基础设施状况

宗地外基础设施条件：通上水、通下水、通电、通讯、通路；

宗地内土地平整状况：红线内场地未平整。

(2) 土地设定利用状况

土地面积：400,002平方米，用途为住宅用地，容积率等于3。

五、影响地价的因素说明

(一)一般因素

1. 城市资源状况

顺德市位于珠江三角洲中部，靠近广州、佛山等大中城市，毗邻港澳，距香港 64 海里、澳门 80 公里，面积 806 平方公里，建县于明景泰三年（1452 年），1992 年 3 月撤县建市。全市现有 10 个区（镇），109 个村委会，88 个居委会，常住人口 109.5 万人，流动人口 47 万人，旅居港澳台的乡亲及国外华侨 40 多万人。境内绝大部分是江河冲积的平原，河涌交错，土地肥沃，气候温和，雨量充沛。

改革开放以来，顺德人民充分发挥政策、地缘和人文优势，开创了经济和社会发展的新时期，逐步使顺德由一个传统的农业县发展成为新兴的工业城市。1999 年 7 月，广东省委、省政府确定顺德为率先基本实现现代化试点市，要求顺德在 2005 年基本实现现代化。2001 年，全市国内生产总值 390.87 亿元（按现行价计算，下同）；工农业总产值 932.64 亿元；全部财政收入 88.5 亿元，其中地方预算内财政收入 31.88 亿元；职工人平工资 13555 元，农民人均纯收入 5282 元；城乡居民储蓄余额 426.85 亿元。

2001 年，全市工业总产值 885.84 亿元。建立起以家用电器、机械制造、电子电讯、塑料制品、建材家具、纺织服装、化工涂料、畜牧饲料等轻工制造业为支柱，门类齐全、具有相当规模的现代工业体系；拥有全国评定的驰名商标 5 个，分别是“容声”电冰箱、“科龙”空调、“美的”电风扇和空调、“格兰仕”微波炉、“万家乐”热水器，广东省评定的著名商标 21 个；形成了一批规模较大、技术先进、管理水平较高的规模企业，工业产值超亿元企业 93 家，其中超 10 亿元的企业 6 家，超百亿元的企业 1 家；高新技术产业发展迅猛，以电子信息制造业为代表的高新技术业已成为新兴的主导产业群，2001 年全市高新技术产业产值 270 亿元，比上年增长 28.6%，占全市工业产值的 30.5%，比上年提高 2 个百分点，其中电子信息产业产值 180 亿元，比上年增长 56%，成为顺德经济第一增长点。

全市农业用地面积 48.05 万亩，2001 年农业总产值 46.8 亿元。近年来，顺德不断调整和优化农业结构，大力发展高产、高质、高效的“三高”农业，形成了以优质水产和名贵花卉种养业为龙头，规模经营和社会化服务相配套的现代化农业体系。目前，全市塘鱼养殖面积 27.67 万亩，年产 21.1 万吨，是全国最大的淡水养殖基地之一。除“四大家鱼”外，重点发展了鳊鱼、甲鱼、桂花鲈等优质高值品种，优质鱼养殖面积 14.02 万亩。花卉业主导和支柱产业的地位逐步显现，成功举办了第五届中国花卉博览会，10 天的博览会成交额达 1900 万元，协议交易额达 3 亿元。全市花卉种植面积 4.5 万亩，蔬菜种植面积 5.98 万亩，生猪总饲养量 60.03 万头，三鸟饲养量 3240.49 万只，每年有大量的农副产品出口到香港、澳门、日本、东南亚等地。

目前，顺德市已经形成遍布全市城乡、辐射国内外的多层次、多渠道流通网络，建立起家俱、汽车、花卉、钢铁等一批颇具规模、有地方特色的专业市场。其中位于 325 国道乐从、龙江两旁的家俱市场，经营面积 200 多万平方米，商铺绵延 10 多公里，形成了一条别具特色的商贸长廊；位于 105 国道上的大良伦敦汽车专业市场，规模不断扩大，2001 年汽车销售额近 40 亿元，目

前全市共有汽车保有量 7.8 万辆，其中私家车 6.1 辆，平均每 5 户 1 辆。2001 年，社会商业商品总销售 241.83 亿元，社会消费品零售总额 110.31 亿元。金融、保险事业兴旺发达，全市有各类金融机构 706 个，全年股票交易额达 490 亿元。全市各项人民币存款余额 663.5 亿元，贷款余额 525 亿元。社会保险制度日益完善，全市普遍企业员工参加了社会养老保险、医疗保险和工伤保险。

近年来顺德市外贸出口保持强劲的增长势头，出口市场向多元化发展。据海关统计，2001 年进出口总额为 53 亿美元，其中出口总额 30 亿美元，产品远销五大洲 100 多个国家和地区。利用外资规模不断扩大，档次越来越高。至 2001 年底，全市共有“三资”企业 1042 家，累计协议投资总额 56.17 亿美元，累计实际利用外资 31.87 亿美元，一大批国际知名大企业、跨国公司纷纷前来投资和合作，重点投资高档家电、光机电一体化行业、通信电子行业以及基础设施和第三产业等领域，大大提高了全市经济的整体素质和国际化水平。

根据广东省委省政府的规划，“十五”期间，顺德将建成广东省七个大城市之一，以大良、容桂、伦教为一体的中心城区面积达 100 平方公里，人口达 50 万人。近年来，顺德全方位推进基础设施建设和城市建设，逐步形成了水陆交通畅顺、通信联系便捷、水电供应充裕、生活设施完善的基础设施体系，城乡面貌焕然一新。2001 年，顺德实现了行政中心南移，规划中的新城区面积达 30 平方公里，新城区建设现已基本定型。目前，全市建成区面积达 67.6 平方公里，城镇居民人均居住使用面积达 41.32 平方米，农村人均居住使用面积 61.26 平方米。至 2001 年底，全市公路总里程达 1513.5 公里，公路密度每 100 平方公里达 187.8 公里，10 个区（镇）均贯通了高等级公路。有进出境的港口 2 个，每日有四班次双体快速喷射客轮来往于顺德-香港之间。全年出入境旅客 55 万人次，货物进出口量 250 万吨。市内拥有先进的通信服务网络，加快了电子信息服务的推广应用，城乡电话普及率（按电话线端计算）41.6 门/百人，移动电话用户 71 万户。目前全市生产和生活用电、用水敞开供应，除省网供电外，本市自办发电厂装机总容量达 56.5 万千瓦，市区和各镇分别建起 22 万伏和 11 万伏的输变电站和网络；有自来水厂 13 间，日供水能力 145.3 万吨，自来水普及率达 100%。

2. 房地产制度与房地产市场

顺德市被列为全国征地制度改革试点城市，对土地使用实行土地有偿有期使用和统一征地、统一开发、统一出让的政策，严格建设用地的审批管理，从严控制房地产开发用地。目前，市区范围内房地产开发用地均需进行公开招标或拍卖。

近阶段，在土地管理方面，顺德市将重点抓以下三个方面的工作：

一是抓土地利用的计划管理。以严控增量、调控存量、节约利用为原则，重点调控经营性房地产用地，以促进新城区和各镇（区）重点区域的建设，防止出现新一轮的房地产过热现象，保障顺德市房地产市场的健康规范发展。

二是加强对集体所有非农建设用地的管理，使集体所有非农建设用地的使用和流转更加依法和规范，防止集体土地资产的流失，促进镇、村的集约开发建设，提高土地的利用效益。

三是建立实施土地储备制度。由市、镇两级的专门机构，依据土地利用规划和城市建设规划，对通过征用、收回、收购、置换等方法取得的土地进行前期开发、整理，并予以储存和有计划地推向市场，以调控城市各类建设用地的需求，强化政府对一级土地市场的调控力度，确保政府的土地收益和按照规划积极稳妥地搞好城市建设。

另一方面，随着当地居民生活水平的提高，对居住环境、住房质量等也提出了更高的要求，纷纷放弃旧式住宅，选择配套完善、设计新颖的小区。潜在的市场需求和居民较强的购买力促进顺德城区（大良和容桂）的房地产市场在近年取得了迅速的发展。

（二）区域因素

容桂区位于顺德市南部，是市区的一部分，面积 80 平方公里，常住人口 17 万多，总人口超过 30 万，辖 23 个居民委员会、3 个村民委员会。

容桂区是顺德重要的工业生产基地、经济重镇。2001 年，实现国内生产总值 104.6 亿元，工农业总收入 305 亿元，商业销售 43.5 亿元，上缴税收 17.1 亿元，城乡居民年末储蓄余额 83.5 亿元。拥有科龙、容声、华宝、格兰仕、万和、顺德海尔、华润涂料、松本电工、环球制药，和加拿大北方电讯、美国安普、日本松下、台湾樱花等国内外知名企业。城市型产业发展迅速，城市功能突出。在国家级高新技术产业开发园区，一批技术含量高、产业市场前景好的企业保持良好发展态势。城市化进程不断加快，基础设施、市政设施日臻完备：陆路交通方面，改革开放以来，容桂区共投资 20 多个亿元进行道路建设和绿化；105 国道贯穿全

区，宽 35 米以上的公路直通各个村，道路总长 220 公里。水路交通方面，现代港口码头客货运输畅顺，往返广州、港澳及珠三角其它城市方便快捷。通讯设施方面，全区程控电话总装机容量超过 10 万门，实装 7 万多门，移动电话用户 5 万多，互联网用户 5000 多户。供水网络方面，区内现有 5 间自来水厂，设备先进，配套超前，总供水能力超过 28 万吨/日。供电网络方面，区内现有 110 千伏变电站 3 座，变压器总容量 26.3 千伏安；大部分 10 千伏线路已实现电缆化，配电网络正逐步向环网化和自动化发展。

我国将大力推动社会化进程。容桂区成立以后，区委区政府决定对中心城区的建设与管理进行整合，拉开了大改貌、大建设的架势，集中力量推进城市化建设。

根据专家们对容桂规划的整合意见，结合容桂区的实际情况，容桂中心城区规划控制应在 40 平方公里左右，拟将卫红、东风、容新、容山、振华、德胜、朝阳、上佳市、桂办、幸福、红星、容里、四基全部以及红旗、容边、南区、小黄圃部分划入中心城区范围，形成东至碧桂路，南至红旗路、105 国道顺德大道、桂洲大道东，西至大福路，北至德胜河的城区范围，现建成区已接近 35 平方公里。鉴于容桂区是由容奇、桂洲两区合并而成，规划建设需要进行重新整合。结合专家们提出的意见，规划的整合要点是一网、二区、三场、四线的规划建设方案。其中：

一网就是道路网和信息网的完善建设。一体化的交通网络是专家们提出规划整合的重点内容。

二区就是重点建设两大园区。①马冈文教科园区：配合顺德大学建设，加快马冈连接穗香、四基片的金龙大桥建设速度，彻底连通马冈半岛，配套建设成为容桂区乃至顺德市的文教科园区及高尚住宅生活区。②小黄圃顺德高新技术产业开发园区：为促进该区产业升级，高新园区的二期建设应立足于高起点、高规划、高标准，建设成高新技术产业孵化基地，将原一期（科龙工业区、容里工业区）及兴华工业区作为工厂区的配套，方圆 2 平方公里的二期应把大岗山公园改造及眉蕉河改造结合在一起，使之成为环境优美的技术产业孵化基地，突出抓好软件开发及技术科研。

整合后的容桂城市现代化建设思路，将纳入顺德中心城区进行整体定位，坚持以人为本和可持续发展原则，抓好资源重组和优化利用，强化中心城区建设，加快产品升级，提高城市品位，提高经济发展质量，建成全市经济中心和城市中心。

目前，容桂区的商品房住宅小区主要集中在旧城镇中心一带，占地规模普遍较小，形式以多层住宅为主，销售价格在 1800 元/平方米左右，市场尚未出现象碧桂园、雅居乐等规模大、档次高，以别墅为主的楼盘。同时，随着城市中心的不断扩展，商品住宅小区也出现了向外伸展的趋势。

待估宗地座落在容桂小黄圃高黎居委会管辖区域内（外环路以东边片），临近顺德高新技术产业开发区，该区域处于容桂区目前的边缘地带，距容桂中心区约 7 公里，交通较为便利，但各种市政配套设施较为缺乏，居住人口较少，根据城市规划，以高新开发区为中心及其周边区域是顺德重点发展区域，将得到政府资金、政策等方面的倾斜。待估宗地所在地将建成一个为高新技术产业开发区配套的低密度、高档次住宅、休闲娱乐区。

（三）个别因素

待估宗地大致呈长方形，个别因素情况基本如下：

宗地面积 400,002 平方米,四至范围：东：潭洲水道，南：眉蕉河，西：外环路，北：空地；设定容积率为 3；地貌：旱地、水塘、河涌；地质：一般。

宗地所在地距容桂中心区约 7 公里，西距高黎居委会约 1 公里，距顺德碧桂路约 5 公里，东为潭洲水道与眉蕉河交汇处。目前宗地附近已开始进行外环道路工程等市政工程的建设。

待估宗地地貌以旱地、水塘、河涌为主，地质状况一般，估计不会对地块的开发造成影响。

待估宗地土地使用者为顺德市容桂区土地发展中心，尚未进行开发建设。

综上所述，受整个区域综合情况的影响，委估宗地个别情况基本接近该区域的平均水平。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、 估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 4、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》
- 5、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/18508-2001）；
- 6、《中华人民共和国担保法》；
- 7、《顺德市国有土地基准地价》（顺规土发[2000]81号）；
- 8、委托方提供的权属人容桂区土地发展中心于2002年8月23日取得顺德市规划国土局《关于同意农用地转用的批复》顺国（转）[2002]80号，2002年8月28日由顺德市规划国土局出具的土地权属证明，“该宗地的国有土地使用证目前正在办理之中”。
- 9、委托方提供的其它资料；
- 10、专业银行近期贷款利率；
- 11、本公司现场勘察结果及搜集的有关资料；

二、 土地估价

（一） 估价原则

此次估价在客观、公正、科学、合理思想的指导下，主要遵循以下几项原则。

1、合法原则。本次评估是以委托方提供的《国有土地权属证明》及其它法律文件为依据、并充分考虑了顺德市规划对土地用途、容积率等方面的限制，以此作为待估宗地的评估前提。

2、替代原则。以最小的费用（或代价）换取最大的利益（或效用），是每一个经济主体的正常市场行为。在这一市场行为的作用下，同一市场内效用相同的价格将趋于一致，这一原理同样适用于地产市场。

3、最有效使用原则。土地用途的多样性表明，不同的利用方式，可以为权利人带来不同的收益。土地价格应在合法使用的前提下，以该地块的效用得到最有效发挥为原则确定。本次评估对象的规划用途及最佳用途为住宅用地。

4、估价时点原则。由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因而土地价格具有很强的时间性，即不同的估价时点，同一宗地所评估出的土地价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价时点的状况为依据。

5、预期收益原则。土地价格受预期收益的影响，这就要求评估人员不仅要了解土地市场过去和现在的收益状况，更要对所评估项目的未来进行市场分析和预测，要充分考虑到土地市场未来的收益变化对土地现实价格的影响。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

据估价人员调查和现场查勘，顺德市容桂区土地发展中心位于容桂区高黎居委会（外环路以东边片）的居住用地市场交易较少，不适用采用市场比较法，但顺德市征地及开发资料丰富，选用成本法较为适用；同时，鉴于顺德市于2000年底对基准地价进行了更新，且容桂区基准地价自成体系，也适于采用基准地价修正法。

A、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

成本逼近法估价结果：单位地价 = 468.00 元/平方米

B、基准地价系数修正法

1. 基准地价成果介绍及内涵

顺德市基准地价是按照《城镇土地估价规程》的要求，即以已划定的土地级别作为测算均质地域，以市场交易价格等资料评估基准地价。顺德市基准地价是指全市各镇（区）按不同的土地级别，不同地段，分别评估和测算的商业、住宅、工业等各类国有土地使用权的平均价格。使用基准地价评估宗地价格时应按不同的土地级别、地段，根据不同用途、地块大小、形状、微观区位、容积率、土地使用年限、市场情况、产业政策等因素，确定调整系数，选择合适的评估方法进行确定。

根据顺规土发[2000]81号文的规定，顺德市住宅用地价格指某区片或某土地级别的住宅用地在标准容积率为3.0，开发程度为“五通一平”，使用年限为70年条件下，每平方米多层住宅建筑面积的楼面地价。

表3 顺德市容桂区级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	住宅用地	备注
I	600	
II	500	
III	380	

IV	300	
----	-----	--

根据《城镇土地估价规程》和《顺德市国有土地基准地价》（顺规土发[2000]81号）。使用基准地价评估宗地价格时应按不同的土地级别、地段，根据不同用途、地块大小、形状、微观区位、容积率、土地使用年限、市场情况、产业政策等因素，确定调整系数及修正。

委估宗地属顺德市容桂区四级住宅用地，其修正计算公式如下：

住宅用地价格=基准地价×繁华度修正×容积率修正×门前路面宽度修正×公建设施配套状况修正×物业与主街距离修正×宗地面积与形状修正×环境质量修正×其它修正系数

基准地价系数修正法估价结果：单位地价=599 元/平方米

（三）地价的确定

1、地价确定的方法

在本次估价中运用成本法和基准地价系数修正法对估价对象土地使用权价格进行测算，测算结果分别为468.00元/平方米和599元/平方米，根据估价人员的综合分析，认为两种评估结果差距不大，同时考虑当地经济发展水平较高，用地存量较少，土地相应紧缺，评估结果采用基准地价系数修正法比较接近其地价水平，故以基准地价系数修正法的测算结果作为最后结果，即：

单位地价=599元/平方米

总 地 价=599×400,002.00= 239,601,198.00元，

取整240,000,000.00元。

2、地价的确定

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、土地剩余使用年限及开发程度条件下，于评估基准日的土地使用权价格为：

评估土地总面积：400,002.00平方米

评估土地总价：人民币24,000.00万元。

大写：人民币贰亿肆仟万元整

土地单价：599元/平方米

（宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》）

三、 估价结果和估价报告的使用及需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件及需要特殊说明的事项

1、顺德市容桂区土地发展中心拥有的位于容桂区高黎居委会（外环路以东边片）的居住用地，本次评估时应委托方要求，是假设具备完整产权情形下作出的评估。故评估值中只是扣除红线内场地未平整费，而未对土地发展中心在截止评估基准日时应补交的土地取得费和出让金及相关税费作出扣除。若上述假设条件不具备，会严重影响评估结果，同时也不能作为委托方了解顺德市容桂区土地发展中心拥有的土地使用权价值参考依据。

2、顺德市容桂区土地发展中心合法取得国有土地使用权，未考虑其它项权利限制。

3、估价对象作为住宅用地，是土地的最佳用途，并产生相应的土地收益。

4、本次评估不考虑不可抗力或涉及估价对象的特殊交易及有关关联方的对评估结论的影响。

5、评估期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场，并且在评估报告有效期内地产价格将保持稳定。

6、委托方提供的有关评估对象资料及数据属实。

7、成本法中的有关税费按标准执行，在估价中不考虑这些税费的减免。

8、待估宗地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地红线内未平整。

9、除本报告中另有说明外，我们均假设委估土地不存在大面积的土壤损坏情况，不存在对其价值不利影响的有害物质，没有危险物的存在及有害环境条件对委估土地价值产生不利影响。

10、本报告估价结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价格的影响。

（二）使用限制条件：

1、本评估报告只为为委托方了解顺德市容桂区土地发展中心拥有的容桂区高黎居委会400,002平方米居住用地土地使用权价值提供市场价值参考依据。不作其它用途。

2、估价中未考虑的因素及一些特殊处理。

（1）估价中未考虑估价对象短期强制处分时，对土地使用权价格的影响。当估价对象在短期强制处分时，可能会造成其清算价格低于市场价格。

（2）由于土地面积的大小对土地使用权价格的影响很难确定，故在估价中不考虑土地面积对地价的影响。

3、土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件。

（1）本评估报告是在满足全部假设和限制条件下，在评估基准日2002年9月30日，土地使用权属来源为出让的土地使用权价格。

（2）本评估报告有效期自评估基准日起半年内有效。

（3）未经委托方许可，不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该评估报告资料。

4、其它需要说明的问题

（1）本评估报告的土地面积以权属人容桂区土地发展中心于2002年8月23日取得的顺德市规划国土局《关于同意农用地转用的批复》顺国（转）[2002]80号，2002年8月28日由顺德市规划国土局出具的土地权属证明中所标明的面积为准。

但实际土地面积需以顺德市规划国土局出具的《国有土地使用证》登记面积为依据。

（2）本评估报告中有关法律性文件或证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任。

（3）土地估价技术报告由广东财兴资产评估有限公司负责解释。

(4) 本评估报告分土地估价报告和土地估价技术报告，土地估价报告给委托方了解顺德市容桂区土地发展中心拥有的容桂区高黎居委会400,002平方米居住用地土地使用权价值提供市场价值参考依据。土地估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交有关部门备案时的附件。

(5) 本报告使用币种为人民币。

第四部分 附 件

- 1、2002年8月23日顺德市规划国土局《关于同意农用地转用的批复》顺国（转）[2002]80号（复印件）；
- 2、宗地图
- 3、2002年8月28日由顺德市规划国土局出具的土地权属证明（复印件）；
- 4、《土地评估机构注册证书》（注册号2002广东007号）
- 5、估价机构营业执照及资质证书（复印件）；
- 6、土地估价师资格证书（复印件）。

