

中山市实业集团有限公司
拟以实业集团大厦抵债项目
资产评估报告书



委 托 方： 中山市实业集团有限公司

项目编号： 岳评报字[2006]A120号

报告日期： 2006年12月30日

册 次： 共1册，第1册

岳华会计师事务所有限责任公司

YUEHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：中国·北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦B1608 邮编：100016 电话：+86 10 84584415 传真：+86 10 84584428
ad: 1608B The Eagle Run Plaza, 26 Xiao Yun Road, Chao Yang District, Beijing, P.R.China
code: 100016 Tel:+86 10 84584415 Fax: +86 10 84584428

中山市实业集团有限公司
拟以实业集团大厦抵债评估项目
资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要.....	1
资产评估报告书.....	4
一、委托方及资产占有方和评估报告使用者简介	4
二、评估目的	5
三、评估对象及其相关权益状况	6
四、评估价值类型和定义	6
五、评估基准日	6
六、评估假设和限制条件	6
七、评估依据	7
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、评估基准日期后重大事项	11
十三、评估报告法律效力	11
十四、评估报告提出日期	12
资产评估报告书备查文件.....	14

中山市实业集团有限公司
拟以实业集团大厦抵债项目
资产评估报告书摘要

岳评报字[2006]A120号

重 要 提 示

以下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。

评估机构

岳华会计师事务所有限责任公司

委托方及资产占有方

中山市实业集团有限公司

其他评估报告使用者

中山公用事业集团有限公司 中山公用科技股份有限公司（上市公司）

国有资产监督管理部门

评估对象

单项资产，实业集团大厦（房屋建筑面积 5,046.79 平方米，分摊土地面积 1,733.00 平方米）

评估目的

为中山市实业集团有限公司拟用于抵债的实业集团大厦提供价值咨询意见。

价值类型和定义

评估师根据本次评估目的等相关条件，而且与委托方约定选用市场价值类型。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

评估基准日

2006 年 11 月 30 日

评估方法

市场法

评估结论（本评估报告书除特别说明外，全部以人民币为计量单位）

委估资产账面净值1,938.53万元；调整后的资产账面净值1,938.53万元。经评估，资产评估价值为3,331.05万元，较调整后账面净值增值额为1,392.52万元，增值率为71.83%。

资产评估结果表

评估基准日：2006年11月30日

资产占有方名称：中山市实业集团有限公司

金额单位：万元

项 目	建筑面积 (平方米)	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
实业集团大厦	5,046.79	1,938.53	1,938.53	3,331.05	1,392.52	71.83

评估结论详细情况见评估明细表。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

评估报告法律效力

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效使用期一年，自评估基准日起计算。

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。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

法定代表人： _____

注册资产评估师： _____

注册资产评估师： _____

岳华会计师事务所有限责任公司

中国·北京

二〇〇六年十二月三十日

中山市实业集团有限公司
拟以实业集团大厦抵债项目

资产评估报告书

岳评报字[2006]A120号

岳华会计师事务所有限责任公司(以下简称“本公司”)接受委托方的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立性、客观性、公正性的原则,按照公认的资产评估方法,对本报告约定的评估目的涉及的评估对象进行了评估工作。资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任,注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员对委估对象实施了实地察看、市场调查,履行了必要的评估程序,对委估对象在评估基准日 2006 年 11 月 30 日所表现的价值做出了公允反映。现谨将资产评估情况及结果报告如下:

一、委托方及资产占有方和评估报告使用者简介

(一) 委托方及资产占有方简介

中山市实业集团有限公司(以下简称“中山实业集团”、“委托方”或“资产占有方”)

1. 注册登记情况

名称: 中山市实业集团有限公司
住所: 中山市兴中道 18 号财兴大厦附 5 楼
法定代表人: 欧阳泽生
注册资金: 人民币伍仟伍佰零柒万元
公司类型: 有限责任公司(国有独资)
营业执照注册号: 4420001012655
发照机关: 中山市工商行政管理局
经营范围: 产权交易; 合资合作办企业; 投资实业。

2. 历史沿革及行业与地位

中山市实业集团有限公司是 2000 年经中山市政府批准同意设立的国有独资有限责任公司。负责接收、托管中山市国有资产管理委员会办公室授权的原党政机关、事业单位脱钩企业。目前公司主要业务为:继续接受市政府的委托监管下属企业,对托管企业进行关、停、

并、转等的处理，对托管企业的资产进行处置，解决历史包袱，处理历史遗留问题、进行债务重组等。公司收入来源主要为物业出租收入、产权转让收益、资产处置收益以及下属企业上缴投资收益等。

3. 财务状况及经营成果

近三年及评估基准日中山实业集团财务状况及经营成果如下：

金额单位：万元

项 目	2006年11月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产	1,314.66	4,833.07	4,331.44	6,267.25
长期投资	16,430.82	11,797.67	11,581.56	11,658.21
固定资产	2,823.38	3,014.14	3,324.09	3,474.93
资产总计	20,568.86	19,644.87	19,237.08	21,400.39
流动负债	6,943.99	5,335.70	2,661.27	1,925.42
长期负债	5,007.46	5,007.46	5,997.46	6,639.11
负债合计	11,951.45	10,343.16	7,668.73	8,565.53
净 资 产	8,617.41	9,301.71	11,568.35	12,834.86
项 目	2006年1-11月	2005年度	2004年度	2003年度
利润总额	-179.30	-25.22	645.68	1,235.37
净利润	-179.30	-25.22	635.79	1,203.52

以上2005年度、2004年度、2003年度数据已经审计，2006年11月30日数据未审计。

（二）委托方和债务重组企业之间的关系

中山实业集团有限公司拟用实业集团大厦抵偿所欠中山公用科技股份有限公司的债务。中山实业集团有限公司和中山公用科技股份有限公司（上市公司）同为中山公用事业集团有限公司下属子公司。

（四）评估报告使用者

本评估报告的使用者为中山实业集团有限公司、中山公用事业集团有限公司、中山公用科技股份有限公司，以及国有资产监督管理部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

中山实业集团拟将位于中山市东区兴中道18号的实业集团大厦抵偿给中山公用科技股份有限公司用于偿还所欠债务。本次评估的目的是为中山市实业集团有限公司拟用于抵债的实业集团大厦提供价值咨询意见。

该经济行为经中山市人民政府国有资产监督管理委员会《关于中山市实业集团有限公司以物抵债有关问题的批复》（中府国资[2006]203号）批准同意。

三、评估对象及其相关权益状况

本次评估对象为中山实业集团位于中山市东区兴中道18号的实业集团大厦。实业集团大厦房屋建筑面积5,046.79平方米，分摊土地面积1,733.00平方米。截止评估基准日账面原值为2,240.00万元，账面净值1,938.53万元。房地产权证号码分别为粤房地证字第C0150757、C0150725、C0150724、C0150723、C0150722和C0150758号。土地使用证号码分别为中府国用（2001）字第213816、213814、213815、213812、213817和213813号。房屋所有权人为中山实业集团有限公司，房屋用途为办公，土地使用权来源为划拨。

纳入评估范围的资产与资产评估业务约定书确定的范围一致。

四、价值类型和定义

评估师根据本次评估目的等相关条件，而且与委托方约定选用市场价值类型。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2006年11月30日，系由委托方确定。

评估基准日由委托方在本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，合理选取评估作价依据的原则下确定的。

本次评估工作中，评估范围的界定、评估参数的选取等均以该日资产占有方财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估假设和限制条件

本报告成立的假设和限制条件为：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
4. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；

5. 本次评估假设资产占有方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 本次评估未考虑将来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以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 中山市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于中山市实业集团有限公司以物抵债有关问题的批复》（中府国资[2006]203号）；

2. 《中山市实业集团有限公司董事会决议》（[2006]专05号）；

（二）法规依据

1. 中华人民共和国主席令第29（42）号《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日）；

2. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；

3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23号《资产评估操作规范意见（试行）》（1996年5月7日）；

4. 原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实施细则》（1992年7月18日）；

5. 中华人民共和国财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；

6. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；

7. 中华人民共和国财政部 财企[2001]802号“财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知”（2001年12月31日）；

8. 中华人民共和国财政部 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》（1999年3月2日）；

9. 《资产评估准则—基本准则》（2004年5月1日）；

10. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年5月1日）；

11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；
12. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）产权依据

1. 粤房地证字第 C0150757、C0150725、C0150724、C0150723、C0150722 和 C0150758 号《房地产权证》；
2. 中府国用（2001）字第 213816、213814、213815、213812、213817 和 213813 号《国有土地使用证》；
3. 其他产权证明文件等。

（四）取价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》及其执行条例中的相关规定；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》及其执行条例中的相关规定；
3. 建设部建标[1999]48号文《房地产估价规范》的通知；
4. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
5. 《中山市基准地价图》（2006 年 6 月）；
6. 《中山市国土资源局（房地产管理局）办事指引费》（2006）；
7. 2006 年 9 月《中山市建筑材料市场价格信息》；
8. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（2002 年）；
9. 委估资产的租赁合同、协议、工程预（决）算资料；
10. 资产占有单位提供的资产评估清查明细表、账册凭证、会计报表等其他评估相关资料；
11. 评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料；
12. 岳华会计师事务所有限责任公司资料库；
13. 其他取价依据等。

（五）其他依据

中山实业集团与岳华会计师事务所有限责任公司签订的岳评约字[2006]A120号《资产评估业务约定书》。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用市场法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

（二）市场法简介

市场法：将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—参照物交易价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

九、评估程序实施过程

本公司接受委托后，选派评估工作人员，组成“中山实业集团评估项目组”，于2006年12月12日开始评估前期准备工作，于12月13日正式进驻中山实业集团开始评估工作，12月30日出具评估报告书。整个评估过程包括接受委托及评估准备阶段、现场察看及评定估算阶段、评估汇总及复核阶段、提交报告阶段等，具体过程如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

1. 了解委托方、资产占有方、评估报告使用人及评估对象的基本情况和本次资产评估目的，确定评估范围与对象、价值类型、评估假设及限定条件和评估基准日，分析评估风险，接受项目委托，签订资产评估业务约定书；
2. 确定项目负责人，组成评估项目组，确定评估重点，编制评估计划；
3. 指导资产占有方清查资产，收集资产占有方和与资产占有方相关的其他信息资料；
4. 检查核实资产，验证评估申报资料，对提供的委估对象法律权属资料和资料来源进行一定的查验。

（二）现场察看及评定估算阶段

1. 与委托方、资产占有方等相关当事方进行沟通，根据评估对象的特点约定适当的察看时间和方式，通过察看确认所申报资产存在的真实性和完整性，了解资产的质量状况，

形成察看记录;

2. 调查分析资产价格影响因素, 根据已收集到的资料选择相应评估方法;
3. 开展市场调研和价格咨询, 收集市场信息;
4. 分析评估资料的合理性、相关性和完整性以及资料来源的可靠性;
5. 针对评估对象选取的评估方法, 合理选取相应的计算公式和参数, 进行分析、计算和判断, 确定具体对象的评估价值;

(三) 评估汇总及复核阶段

1. 进行资产的评估汇总工作;
2. 对评估结论进行分析, 相应调整、修改和完善评估结果;
3. 撰写资产评估报告, 汇总编写评估说明;
4. 项目负责人完成对项目的一级复核;
5. 项目复核人完成评估报告的二级复核, 项目负责人根据二级复核意见进行修改;
6. 向中山实业集团提交资产评估报告书初稿, 与委托方及相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通, 取得交换意见复函后, 对评估报告书再次修改;
7. 完成评估报告书的三级复核, 根据三级复核意见进行修改。

(四) 提交报告阶段

1. 主任评估师签发后, 出具资产评估报告书;
2. 按资产评估业务约定书的要求, 向委托方提交资产评估报告书。

十、评估结论

委估资产账面净值1,938.53万元; 调整后的资产账面净值1,938.53万元。经评估, 资产评估价值为3,331.05万元, 较调整后账面净值增值额为1,392.52万元, 增值率为71.83%。

资产评估结果表

评估基准日: 2006年11月30日

资产占有方名称: 中山市实业集团有限公司

金额单位: 万元

项目	建筑面积 (平方米)	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
实业集团大厦	5,046.79	1,938.53	1,938.53	3,331.05	1,392.52	71.83

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告是在委托方及资产占有方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及资产占有方的责任；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。

本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任，评估师只对该资料及其来源进行了必要的查验和披露，无权对评估对象法律权属进行确认或发表意见。评估师在本次评估中设定产权为资产占有方所有而出具了委估资产价值估价意见。

3. 本次对实业集团大厦的评估中，房屋的建筑面积及分摊的土地使用权面积依据已经办理的《房地产权证》和《国有土地使用权证》的面积为准。

4. 实业集团大厦分摊的土地使用权面积 1,733.00 平方米，其土地使用类型为国有划拨。本次评估假设中山实业集团能够办理划拨土地使用权转为出让地使用权手续，在评估结论中扣除了其土地使用权从划拨土地转为出让地应补交的征地管理费、出让金和补出让契税费用 50.30 万元，未考虑其他办理费用。

十二、评估基准日期后重大事项

（一）期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

（二）在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

（三）发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在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。

（四）在评估师可知晓的范围内，未发现重大期后事项。

十三、评估报告法律效力

本评估报告书成立的前提条件和假设条件：

1. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，委估资产有效、持续使用的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的

价格等对评估价值的影响。同时，本评估结论也未考虑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委估资产价值的影响。当前述条件以及评估原则等其他情况发生变化时，本评估结论一般会失效。按照国家有关的法律规定，本公司不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

2. 本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。依据国有资产评估项目管理的有关法规规定，本评估报告在国有资产管理部门备案后方具有相应的法律效力。

3. 本评估报告书仅供委托方为本评估报告书所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按资产评估报告书载明的评估目的使用，本公司不承担由于委托方超出本评估报告书载明的评估目的使用引起的相关法律责任。

本评估报告书使用权归委托方所有，未经委托方同意，本公司承诺不向他人或其他公司提供。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

4. 本报告含有若干备查文件，备查文件是构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5. 评估结论的有效使用期限。根据国家现行规定，本资产评估报告书有效使用期限为一年，自评估基准日 2006 年 11 月 30 日起计算。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2006 年 12 月 30 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

法定代表人： _____

注册资产评估师： _____

注册资产评估师： _____

岳华会计师事务所有限责任公司

中国·北京

二 00 六年十二月三十日

资产评估报告书备查文件

目 录

备查文件一 经济行为文件复印件

1. 中山市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于中山市实业集团有限公司以物抵债有关问题的批复》中府国资[2006]203 号；

2. 《中山市实业集团有限公司董事会决议》[2006]专 05 号；

备查文件二 有关财务报表复印件

1. 资产占有方前三年及评估基准日财务报表

备查文件三 委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件

1. 中山市实业集团有限公司企业法人营业执照复印件

备查文件四 产权证明文件复印件

1. 粤房地证字第 C0150757、C0150725、C0150724、C0150723、C0150722 和 C0150758 号《房地产权证》；

2. 中府国用（2001）字第 213816、213814、213815、213812、213817 和 213813 号《国有土地使用证》；

备查文件五 委托方及资产占有方承诺函

备查文件六 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

备查文件七 资产评估机构资格证书复印件

备查文件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件

备查文件九 参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件

备查文件十 资产评估业务约定书复印件

备查文件十一 资产评估明细表

备查文件一

经济行为文件复印件

备查文件二

有关财务报表复印件

备查文件三

委托方及资产占有方企业法人
营业执照复印件

备查文件四

产权证明文件复印件

备查文件五

委托方及资产占有方承诺函

委托方及资产占有方承诺函

岳华会计师事务所有限责任公司：

因本公司拟与 _____ 的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司所申报的账面资产进行评估，评估基准日为 2006 年 11 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司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并已获股东会批准；
2. 按规定拥有对委估资产的所有权及处置权。对抵押、担保、对外承诺事项揭示充分；
3. 所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件真实、合法、完整有效；
5. 所提供的生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

法定代表人：

中山市实业集团有限公司

年 月 日

备查文件六

资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

资产评估机构及签字注册资产评估师

承 诺 函

中山市实业集团有限责任公司：

受贵单位委托，本公司对贵单位因拟以实业集团大厦抵债事宜而申报的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，本公司对资产评估结果承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 对申报评估的资产进行了全面的核实；
2. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
3. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
4. 资产评估价值公允、合理；
5. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

岳华会计师事务所有限责任公司

二 00 六年十二月三十日

备查文件七

资产评估机构资格证书复印件

备查文件八

资产评估机构企业法人营业执照复印件

备查文件九

参加本项目评估人员名单及 签字注册资产评估师资格证书复印件

中山市实业集团有限公司

拟以实业集团大厦抵债评估项目

资产评估人员名单

评估项目负责人：	曹保桂	中国注册资产评估师
评估报告复核人：	贺梅英	中国注册资产评估师
	王 晶	中国注册资产评估师
	吴庆波	注册造价工程师
房屋建筑物评估人员：	曹保桂	中国注册资产评估师

备查文件十

资产评估业务约定书复印件

备查文件十一

资产评估明细表