

新疆深发房地产开发投资有限公司 资产评估报告书

中盛联盟（北京）A 评报字（2007）第 045 号

共三册，第一册

北京中盛联盟资产评估有限公司

二〇〇七年十一月九日

资产评估报告书

目 录

摘 要	2
资产评估报告书	5
一、 委托方及资产占有方简介	5
资产占有方:.....	5
二、 评估目的	9
三、 评估范围和对象	8
四、 评估基准日	9
五、 价值类型和定义	9
六、 评估原则	9
七、 评估假设条件	10
八、 评估依据	11
九、 评估方法	12
十、 评估过程	16
十一、 评估结论	18
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告基准日期后重大事项	19
十四、 评估报告使用限制	20
十五、 评估报告提出日期	20
资产评估报告书备查文件	21

新疆深发房地产开发投资有限公司

资产评估报告书

中盛联盟（北京）A 评报字（2007）第 045 号

摘 要

重要提示

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

北京中盛联盟资产评估有限公司接受深圳市赛格达声股份有限公司（以下简称“赛格达声股份”）的委托，对其拟设实施转让新疆深发房地产开发投资有限公司（以下简称“深发房地产”）股权所涉及的全部资产及负债进行评估，以评估后净资产的公允价值作为赛格达声股份拟实施股权转让的价值参考依据。

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及履行必要的评估程序，北京中盛联盟资产评估有限公司对列入本次评估范围的深发房地产的全部资产及负债进行了评估。本次评估主要采用重置成本法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2007 年 9 月 30 日持续经营的前提下，企业账面总资产 12,514.53 万元，总负债 2,724.59 万元，净资产为 9,789.94 万元（账面值业经深圳鹏城会计师事务所有限责任公司审计）；调整后账面总资产 12,514.53 万元，总负债 2,742.22 万元，净资产为 9,772.31 万元；评估后的总资产为 13,353.10 万元，总负债为 2,742.22 万元，净资产为 10,610.88 万元，增值 838.57 万元，增值率 8.58%。具体评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$
流动资产	1	12,001.33	12,001.33	12,734.24	732.91	6.11
长期投资	2	-	-	-	-	-
固定资产	3	513.07	513.07	618.73	105.66	20.59
其中：在建工程	4	-	-	-	-	-
建筑物	5	508.35	508.35	617.35	109.00	21.44
设备	6	4.72	4.72	1.38	-3.33	-70.67
无形资产	7	0.13	0.13	0.13	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	-
其他资产	9	-	-	-	-	-
资产总计	10	12,514.53	12,514.53	13,353.10	838.57	6.70
流动负债	11	2,724.59	2,742.22	2,742.22	-	-
长期负债	12	-	-	-	-	-
负债总计	13	2,724.59	2,742.22	2,742.22	-	-
净 资 产	14	9,789.94	9,772.31	10,610.88	838.57	8.58

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期自 2007 年 9 月 30 日起至 2008 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

北京中盛联盟资产评估有限公司

法定代表人：郭春阳

注册资产评估师：郭颀

二〇〇七年十一月九日

注册资产评估师：郭春阳

新疆深发房地产开发投资有限公司 资产评估报告书

中盛联盟（北京）A 评报字（2007）第 045 号

北京中盛联盟资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受深圳市赛格达声股份有限公司（以下简称“赛格达声股份”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，按照公认的资产评估方法，对新疆深发房地产开发投资有限公司（以下简称“深发房地产”）拟实施股权转让而涉及的资产及负债进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估的资产和负债在 2007 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方简介

资产委托方：

企业名称：深圳市赛格达声股份有限公司

注册 号：4403011027358

营业场所：深圳市福田区华强北路 1050 号现代之窗大厦 A 座 25 层

法定代表人：李成碧

注册资本：人民币 18496.5363 万元

经营期限：1983 年 3 月 11 日至 2033 年 3 月 11 日

成立日期：1983 年 3 月 11 日

登记机关：深圳市工商行政管理局

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）

资产占有方：

企业名称：新疆深发房地产开发投资有限公司

注册 号：6500002300863

营业场所：乌鲁木齐市奇台路 73 号宏业大厦

法定代表人：李卫革

注册资本：人民币 1000 万元

经营期限：2001 年 10 月 31 日至无期

成立日期：2001 年 10 月 31 日

登记机关：新疆维吾尔自治区工商局

经营范围：荒山绿化；旅游开发；农业开发；生物工程、高新技术（法律、行政法规禁止或限制的项目除外）的投资；房地产销售代理；机电产品（专项审批除外）的销售；房屋租赁。

公司历史沿革：

本公司系经新疆维吾尔自治区工商局批准于2001年10月31日成立的，由深圳市赛格达声房地产开发有限公司和王耀辉投资成立的有限公司。本公司注册资本为人民币5,000,000.00元。股东出资金额及出资比例如下：

单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资比例
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	4,750,000.00	95.00%
王耀辉	250,000.00	5.00%
合 计	5,000,000.00	100.00%

上述各股东出资业经新疆宝中会计师事务所出具的新宝会验字（2001）1087号验资报告书验证。

2001年11月3日，根据股东会决议和股权转让协议，股东王耀辉将其持有本公司5.00%的股权转让给新疆宏大房地产开发有限公司，同时增加注册资本50万元，变更后股东出资金额及出资比例列示如下：

股东名称	出资金额	出资比例
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	4,950,000.00	90.00%
新疆宏大房地产开发有限公司	550,000.00	10.00%

合计	5,500,000.00	100.00%
----	--------------	---------

上述各股东出资业经上海立信长江会计师事务所有限责任公司新疆分所出具的信长会师新验字（2001）3号验资报告书验证。

2002年1月28日，根据股东会决议和修改后章程的规定，注册资本由550万元人民币增加到1000万元，变更后股东出资金额及出资比例列示如下：

股东名称	出资金额	出资比例
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	9,000,000.00	90.00%
新疆宏大房地产开发有限公司	1,000,000.00	10.00%
合计	10,000,000.00	100.00%

上述各股东出资业经新疆经纬有限责任会计师事务所出具的新经纬会验字（2002）010号验资报告书验证。

2003年5月26日，根据股东会决议和股权转让协议，股东深圳市赛格达声房地产开发有限公司将其持有本公司90.00%的股权转让给深圳市赛格达声股份有限公司，变更后股东出资金额及出资比例列示如下：

股东名称	出资金额	出资比例
深圳市赛格达声股份有限公司	9,000,000.00	90.00%
新疆宏大房地产开发有限公司	1,000,000.00	10.00%
合计	10,000,000.00	100.00%

公司经营状况：

单位：人民币元			
资产	2007.09.30	2006.12.31	2005.12.31
流动资产合计	120,013,332.26	119,639,836.49	123,428,869.64
长期投资合计	-	-	-

固定资产合计	5,130,724.88	12,180,410.60	27,720,857.43
无形资产及其他资产合计	1,257.60	2,672.40	4,558.80
资产总计	125,145,314.74	131,822,919.49	151,154,285.87

单位：人民币元			
负债	2007.09.30	2006.12.31	2005.12.31
流动负债合计	27,245,883.39	30,339,628.65	37,913,040.79
长期负债合计	-	-	-
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	97,899,431.35	101,483,290.84	113,241,245.08
负债和股东权益总计	125,145,314.74	131,822,919.49	151,154,285.87

单位：人民币元			
	2007.01.01-09.30	2006年	2005年
一、营业收入	-	374,276.40	1,136,586.40
减：营业成本	-	100573.03	863,664.13
营业税金及附加	-	20583.06	-
销售费用	360,462.92	1607653.04	2,517,942.40
管理费用	310,144.13	1,588,788.04	1,012,900.81
财务费用	-37,131.25	178,224.08	287,145.79
资产减值损失	1,797,623.02	4,270,789.38	1,452,348.06
加：公允价值变动益	-	-	-
投资收益	-	-	-
三、营业利润	-2,431,098.82	-7,392,334.23	2,092,718.67
加：营业外收入	96,809.67	60,798.13	75,307.22
减：营业外支出	1,412,821.28	4,426,418.14	462,775.48
四、利润总额	-3,747,110.43	-11,757,954.24	2,480,186.93
减：所得税	13,052.24	-	-7,968,668.96
少数股东本期损益	-	-	-
五、净利润	-3,760,162.67	-11,757,954.24	5,488,482.03

二、 评估目的

本次评估系为赛格达声股份拟转让持有深发房地产股权而涉及的资产与负债提供价值参考依据。

三、 评估范围 and 对象

评估范围包括：深发房地产于 2007 年 9 月 30 日的全部资产及负债。

评估对象包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。深发房地产提供的业经深圳鹏城会计师事务所有限责任公司审计后的账面总企业账面总资产 12,514.53 万元，总负债 2,724.59 万元，净资产为 9,789.94 万元。其中，流动资产 12,001.33 万元，设备 4,72 万元，房屋建筑物 508.35 万元，无形资产 0.13 万元，流动负债 2,724.59 万元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。选定本评估基准日有利于深发房地产评估目的的实现，减少或避免期后调整事项。

五、 价值类型和定义

所谓价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。以资产评估时所依据的市场条件，以及被评估资产的使用状态来表述本次评估值的价值类型为市场价值，即在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估价值。

六、 评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握详实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三) 遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上,制订了可行的评估技术方案,使得资产评估结果科学合理;

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提,确定其在评估基准日 2007 年 9 月 30 日的现行公允价值;

(五) 遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用,确定相应的评估方法、参数和依据;

(六) 遵循替代性原则。评估作价时,如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种,则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响;

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立;

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、 评估假设条件

(一) 基准

1. 本次是基于深圳鹏城会计师事务所有限责任公司审计后的资产负债表进行的评估。

2. 所有申报评估的资产的产权均是正常的,因而能够进行合法的自由交易,即资产占有方合法拥有其所申报资产的完整产权,而无任何限制或影响交易的其他权利之设置或其他瑕疵。

3. 委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

4. 所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二) 评估假设

1. 除本报告中另有陈述、描述和考虑外,所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定;

2. 国家的有关法律、法规、制度以及经济环境状况等有如评估基准日时状况,无重大变化;

3. 以具有法律效力的经济行为文件、合同及其他有效文件为依据
4. 该企业持续经营；
5. 评估基于收集到的现行价格咨询资料及相关各方提供的有关资料；
6. 本报告未考虑遇有自然力、其他不可抗力以及国家宏观经济政策发生重大变化的影响。

八、 评估依据

（一） 行为依据

1. 北京中盛联盟资产评估有限公司与赛格达声股份签订的《资产评估约定函》。

2. 公司董事会决议

（二） 法规依据

- 1、 国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理条例》；
- 2、 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》；
- 3、 中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》(试行)；
- 4、 财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 5、 财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 7、 财企[2001]801 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；
- 8、 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
- 9、 财政部财会[2001]43 号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》；
- 10、 国资委财政部 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 11、 2000 年版《会计核算办法》；
- 12、 有关法律、法规、通知文件等。

（三） 产权依据

- 1、 房产证；

- 2、 车辆行驶证;
- 3、 设备购货合同及发票;
- 4、 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 中华人民共和国海关 2006 年进出口税则;
2. 国家两委三部一局 1997 年 7 月 15 日颁布的《汽车报废标准》;
3. 国家两委一部一局 2000 年下发的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
4. 原机械工业部(机械计字[1995]1041 号文件)《关于发布〈机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》;
5. 《国务院关于调整进口设备税收政策的通知》(国发[1997]37 号);
6. 国家计委和建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
7. 房地产信息网
8. 2007 年 9 月《全国办公设备及家用电器报价》;
9. 2007 年 9 月《黑马信息广告》;
10. 2007 年 9 月《电脑采购》;
11. 2007 年 9 月《UDC 联合商情》;
12. 2007 年第 9 期《慧聪商情》;
13. IT168 信息网 www.it168.com;
14. 中国汽车交易网 www.chinacarsbiz.com;
15. 北京中盛联盟资产评估有限公司价格信息资料库;
16. 评估基准日(2007 年 9 月 30 日)的贷款利率和外汇汇率。

(五) 参考资料及其他

- 1、 资产占有方提供的资产评估明细表等;
- 2、 深圳鹏城会计师事务所有限责任公司“深鹏所审字[2007]1001 号”审计报告;
- 3、 其他有关资料。

九、 评估方法

根据评估目的和持续经营的基本假设，考虑所评估资产的特点，进行本次评估。以下简述各项资产的评估方法。

（一）关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位的库存现金进行盘点并倒推出评估基准日的金额进行核对以及对银行存款余额调节表进行试算，核对无误后，以核实后的账面价值确认评估价值。

对于应收款项（应收帐款、预付款项、其他应收款）评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据往来回函及每笔款项可能收回的金额确定评估值。

对于存货的评估，主要采用重置成本法。存货主要有开发成本，我们根据企业提供的存货清单及申报评估明细表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了监盘和抽点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。对于原材料的评估根据清查核实后数量乘以现行市场购买价加上合理的运杂费及其他合理费用确定评估值；对于在产品--开发成本的评估根据其存在形态，按其耗用的料费、工费、水费、电费、施工费等合理制造费用采用重置成本法计算确定评估值。

（二）关于设备的评估

本次评估范围的设备主要为运输设备及电子设备两大类。

（1）运输设备

运输设备主要为行政车辆。

（2）电子设备

主要包括办公用电脑、打印机、复印机等电子设备和其他办公用设备。

本次评估采用重置成本法。

评估值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

（1）运输设备

运输车辆主要为车辆，其重置全价为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置附加税+办证费用

车辆购置价根据评估基准日各地汽车市场价格确定。

(2) 电子设备

主要是电子设备(计算机、打印机、复印机、传真机等)，原则上以评估基准日的购置价确定其重置全价。

2、综合成新率的确定

对于电子设备，通过对电子设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限和已使用年限，主要以理论成新率确定其综合成新率。

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大，则不调整。

(三) 关于房屋建筑物的评估

对房屋、构筑物主要采用市场比较法及重置成本法进行评估。

房屋建筑物主要是自建商品房，采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

对部分附属物采用重置成本法进行评估

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

(1) 建安综合造价

对于能找到工程决算资料的大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法，利用原竣工结算的工程量，按照评估基准日当地正在执行的建筑安装工程定额、材料价格、人工费标准、费用定额测算出评估基准日建筑安装工程综合造价。

对于其他主要的建筑物,将结构、用途基本相同或相似的房屋划分为同一类,从中选出具有代表性的建筑物,以代表性建筑物竣工决算资料认定的工程量为基础,按现行工程预算价格、材料价格、人工费标准、费率将其调整为按现价计算的工程造价,在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工难易程度等)进行价格调整,计算出实际建筑物的建安单方造价,将建安单方造价乘以面积得出建筑物的建筑安装综合造价。

对于一般建筑物参照当地同类房屋建筑造价和典型工程造价标准进行调整,得出建筑安装综合造价。

建安综合造价=单方工程造价×建筑面积。

(2) 前期费用和其他费用:在按国家规定取费的基础上,考虑当地特殊合理的相关费用。

(3) 资金成本:按合理建设期计算资金成本,取 2007 年 9 月 30 日执行的同期银行贷款利率,假定建设期间资金均匀投入。

2、综合成新率的确定

(1) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

综合成新率=勘察成新率×60%+耐用年限法成新率×40%

其中:

现场勘察成新率:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分十一类。通过建(构)筑物造价中影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

耐用年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)
×100%

(2) 对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用耐用年限率法并根据具体情况进行修正后确定成新率,计算公式:

耐用年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)
×100%

其中尚可使用年限除考虑其建(构)筑物尚可使用年限外,需结合考虑其相应设备的可使用年限、房屋大修情况等。

（四）关于无形资产的评估

对于无形资产的评估评估人员核对了无形资产原始发生额，并查阅了合同和有关记账凭证，逐项了解各无形资产是否能够正常使用并能够带来收益。由于深发房地产无形资产包括为外购软件系统及土地使用权，外购软件系统故此次评估采用调整后的账面值作为无形资产评估值。

（五）关于流动负债和长期负债的评估

关于流动负债中预收账款、其他应付款、应交税金的评估，评估人员根据企业提供的各项目的明细表，以经过审查核实后的调整后账面值确定其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

十、 评估过程

（一） 接受委托

2007年10月20日委托方正式确定本公司为本项目的评估机构。

（二） 拟定评估方案

为保证质量、统一评估方法和参数，本公司在听取了各方面的意见后，结合企业资产的特点，撰写了《资产评估操作方案》。

（三） 组建评估队伍

接受委托后，本公司成立了资产评估工作项目组，确定了该项目的总负责人及现场负责人。

（四） 资产清查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了重点清查。清查资产包括现金、存货、固定资产等，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查的步骤如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，

并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

① 现金和存货的清查：评估人员对纳入本次评估范围内的现金进行了现场盘点，存货为原材料、库存商品及低值易耗品，存货周转很快，本公司对存货进行监点，取得了评估基准日的存货明细，并向有关存货管理人员了解了公司的存货管理制度，对存货仓库进行了实地查看。

② 设备类资产的清查：针对企业资产的性质及特点，在本次现场勘察过程中，对于企业的专用设备，在下现场前，本公司查阅部分购买合同和有关工程的竣工决算书，了解设备账面值构成情况；通过查阅相关的技术资料，了解设备的技术先进程度、配置情况；通过查阅设备的日常维护及管理制度、运行状况记录，并通过对企业工程部、仓储部、资产管理的相关人员的交流，了解深发房地产历期工程建设情况和现有设备运行状况。在整体了解以上情况的基础上，本公司到现场对专用设备进行了逐项核对并现场勘察，形成了现场勘察记录，对专用设备进行了核实，对典型设备进行了现场勘察并形成了记录。对于一般的通用设备，则主要通过抽查来了解情况。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围的设备、车辆的产权进行调查，以确认做到产权清晰。

6. 评定估算

评估人员依据深发房地产具体情况并针对本项目特点制定的操作方案，结合本市情况确定各类资产的评估方案，明确评估参数和价格标准，开始评定估算工作，陆续录入计算机并形成初步评估结果。

（五）汇总、审核

本公司审核小组对评估明细表、评估报告书、评估说明、工作底稿进行全面审核。

在审核工作结束后，全面汇总评估结果、进行评估结论分析、撰写说明与报

告。在报告提交委托方前，本项目内核部对报告进行最终复核。

(六) 提交报告

2007 年 11 月 9 日将报告提交委托方。

十一、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及履行必要的评估程序，本公司对列入本次评估范围的深发房地产的全部资产及负债进行了评估。本次评估主要采用重置成本法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2007 年 9 月 30 日持续经营的前提下，企业账面总资产 12,514.53 万元，总负债 2,724.59 万元，净资产为 9,789.94 万元（账面值业经深圳鹏城会计师事务所有限责任公司审计）；调整后账面总资产 12,514.53 万元，总负债 2,742.22 万元，净资产为 9,772.31 万元；评估后的总资产为 13,353.10 万元，总负债为 2,742.22 万元，净资产为 10,610.88 万元，增值 838.57 万元，增值率 8.58%。具体评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

单位：人民币 万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$
流动资产	1	12,001.33	12,001.33	12,734.24	732.91	6.11
长期投资	2	-	-	-	-	-
固定资产	3	513.07	513.07	618.73	105.66	20.59
其中：在建工程	4	-	-	-	-	-
建筑物	5	508.35	508.35	617.35	109.00	21.44
设备	6	4.72	4.72	1.38	-3.33	-70.67
无形资产	7	0.13	0.13	0.13	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	-
其他资产	9	-	-	-	-	-
资产总计	10	12,514.53	12,514.53	13,353.10	838.57	6.70
流动负债	11	2,724.59	2,742.22	2,742.22	-	-
长期负债	12	-	-	-	-	-

负债总计	13	2,724.59	2,742.22	2,742.22	-	-
净 资 产	14	9,789.94	9,772.31	10,610.88	838.57	8.58

十二、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一) 该公司的房屋产权证和土地使用权证已经在银行抵押。

(二) 由深发房地产管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础;深发房地产应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。我方仅对资产的评估价值进行估算并发表意见。

(三) 本评估结论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公允价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(四) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本公司对委托方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行独立审查,但不对上述资料的真实性负责。

(六) 本次评估中,对固定资产的技术鉴定主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录,未使用仪器对设备进行测试和查验。

(七) 本次评估范围以深圳鹏城会计师事务所有限责任公司出具的“深鹏所审字[2007]1001号”审计报告为准,评估的基础数据以审计报告为基础。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、 评估报告基准日期后重大事项

评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

本公司尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

十四、 评估报告使用限制

(一) 本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

(二) 本报告书所揭示的评估结论仅对本次评估目的所涉及的经济行为有效，有效期为一年，即有效期自 2007 年 9 月 30 日起至 2008 年 9 月 29 日止；

(三) 本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力；

(四) 本评估报告需提交资产评估主管机关进行核准，取得核准文件后方可正式使用；

(五) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本公司不会随意向他人提供或公开。

十五、 评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007 年 11 月 9 日。

北京中盛联盟资产评估有限公司

法定代表人：郭春阳

注册资产评估师：郭颀

二〇〇七年十一月九日

注册资产评估师：郭春阳

资产评估报告书备查文件

- 一、深圳鹏城会计师事务所有限责任公司的“深鹏所审字[2007]1001”号报告；
- 二、委托方及资产占有方营业执照复印件；
- 三、房产证；
- 四、车辆行驶证复印件；
- 五、部分资产照片复印件；
- 六、委托方承诺函；
- 七、资产占有方承诺函
- 八、资产评估机构及注册资产评估师承诺函；
- 九、注册资产评估师资格证书复印件；
- 十、评估机构营业执照和资格证书复印件。

