

评估报告共二册
本册为第一册

广东水电二局股份有限公司拟收购
梅州市东门塘金融综合大楼项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2009]第 705 号

中联资产评估有限公司
二〇〇九年十二月十八日

本 册 目 录

评估报告声明	1
摘 要	3
一、委托方、产权持有者及报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估范围与对象	8
四、评估价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论及其分析	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告提交日期	19
备查文件目录	21

评估报告声明

(一)本评估报告成立的前提条件是广东水电二局股份有限公司相关经济行为按规定程序获得有关方面的批准。

(二)资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则，根据在执业过程中掌握的事实，出具评估报告，并按照相关法律法规规定承担相应的责任。

(三)资产评估师已根据评估准则的要求进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；在此已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并关注该事项可能对评估结果产生的影响。

(四)资产评估师出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

(五)资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

(六)本评估报告成立的假设条件是：委托评估范围内的资产均以持续经营为假设前提；我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为假设前提。

(七)评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

广东水电二局股份有限公司拟收购 梅州市东门塘金融综合大楼项目 资产评估报告书

中联评报字[2009]第 705 号

摘 要

中联资产评估有限公司受广东水电二局股份有限公司的委托，就广东水电二局股份有限公司拟收购梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼之事宜所涉及的梅州市东门塘金融综合大楼在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映梅州市东门塘金融综合大楼于评估基准日的市场价值，为广东水电二局股份有限公司拟收购梅州市东门塘金融综合大楼提供价值参考依据。

评估基准日为 2009 年 10 月 31 日。

本次评估对象是梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼，评估范围是梅州市东门塘金融综合大楼北面 1-7 层及北面地下二层，8-29 层全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法对该房地产进行评估。评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出在评估基准日 2009 年 10 月 31 日广东水电二局股份有限公司拟收购梅州市东门塘金融综合大楼资产的市场价值为 4,493.02 万元。

本评估结果使用的有效期为一年，即自 2009 年 10 月 31 日至 2010 年 10 月 30 日有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

在使用本评估结论时，报告使用者应特别关注资产评估报告书中“特别事项说明”所述内容。

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

广东水电二局股份有限公司拟收购 梅州市东门塘金融综合大楼项目 资产评估报告书

中联评报字[2009]第 705 号

广东水电二局股份有限公司：

中联资产评估有限公司受贵公司的委托，依据中国有关资产评估的法律、法规，本着独立、公正、科学、客观的原则，执行必要的资产评估程序和采用公允的资产评估方法，对贵公司拟收购梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼之事宜所涉及的资产派出包括注册资产评估师等专业人员组成的评估团队，对梅州市东门塘金融综合大楼实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估的资产在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者及报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：广东水电二局股份有限公司

英文名称：GUANGDONG NO.2 HYDROPOWER ENGINEERING
COMPANY.,LTD

公司注册及办公地址：广东省广州市经济技术开发区科学城彩频路 11 号 A 栋 601

邮政编码：510663

法定代表人：黄迪领

营业执照注册号：440000000027515

注册资金：人民币 33,240 万元

广东水电二局股份有限公司系经广东省人民政府办公厅粤办函[2001]716 号文《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的复函》及广东省经济贸易委员会粤经贸函[2001]665 号文《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的批复》批准，由广东省水利水电第二工程局（以下简称“第二工程局”）为主发起人，同时联合广东梅雁水电股份有限公司、广东省水利电力勘测设计研究院、广东省建筑科学研究院、广东泰业实业投资有限公司、潮阳市新明峰贸易有限公司、增城市山河园林绿化工程有限公司六家发起人共同发起，在原第二工程局基础上，通过改组改制而设立的股份有限公司，注册资本为人民币 13,800 万元。根据 2002 年 12 月 29 日召开的 2002 年第二次临时股东大会决议并经 2006 年 7 月 12 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]41 号文《关于核准广东水电二局股份有限公司公开发行股票的通知》核准，于 2006 年 7 月 31 日向社会公开发行人民币普通股股票(A 股)8,200 万股，并于 2006 年 8 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易，证券简称粤水电、证券代码 002060，发行上市后注册资本变更为人民币 22,000 万元。根据 2007 年第三次临时股东大会决议和 2007 年年度股东大会决议并经 2008 年 7 月 14 日中国证券监督管理委员会证监许可[2008]929 号文《关于核准广东水电二局股份有限公司增发股票的批复》核准，于 2008 年 8 月 18 日向社会公开发行人民币

普通股股票(A 股)5,700 万股, 注册资本变更为人民币 27,700 万元。2009 年 6 月 12 日, 公司实施 2008 年度利润分配, 每 10 股送 2 股, 股份总数由 2008 年度的 27,700 万股增加至 33,240 万股。

经营范围包括: 水利水电工程、公路工程、市政工程、房屋建筑工程、机电安装工程、地基与基础工程、城市轨道交通工程、建筑装饰装饰工程、隧道工程、水工金属结构制作与安装工程、航道工程施工以及固定式、移动式启闭机等制造安装, 水电开发、投资实业项目、对外投资、工程机械销售。承包境外水利水电、房屋建筑、公路、市政公用、机电安装、地基与基础工程和境内国际招标工程; 上述境外工程所需的设备、材料出口; 对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。货物进出口, 技术进出口。起重机械制造、安装、维修、改造。

(二) 产权持有者概况

公司名称: 梅县客都实业有限公司

公司注册地: 梅县新县城(龙盘综合楼)

法定代表人: 刘金凤

营业执照注册号: 441421000000389

注册资本: 人民币叁亿壹仟万元

实收资本: 人民币叁亿壹仟万元

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 生产、销售: 建筑材料、塑料包装制品; 种植林木、果树、饲养禽、畜。

(三) 委托方及产权持有者的关系

委托方广东水电二局股份有限公司及产权持有者梅县客都实业有限公司属于交易关系, 无关联关系。

（四）报告使用者

报告使用者为委托方广东水电二局股份有限公司、经济行为的相关当事方和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2009 年 10 月 20 日广东水电二局股份有限公司总经理办公会决议，广东水电二局股份有限公司拟收购梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼。

本次评估的目的是反映梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼于评估基准日的市场价值，为广东水电二局股份有限公司进行收购提供价值参考依据。

三、评估范围与对象

评估对象为梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼（粤房地证字第 C0128717 号），评估范围是梅州市东门塘金融综合大楼北面 1-7 层及北面地下二层，8-29 层全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米。该房产产权人是梅县客都实业有限公司，房屋来源是 2003 年通过拍卖方式取得，该综合大楼使用的土地地号是 140201011327-1，土地用途是商业，土地性质是出让，土地使用权终止日期是 2040 年 12 月 15 日。

根据梅县农村信用合作联社的证明及了解，梅州客都大酒店有限公司 2007 年向梅县农村信用合作联社借款 4700 万元，梅县客都实业有限公司将该金融综合楼及作为上述借款的抵押担保，截至评估基准日，上述贷款余额为 3960 万元。

根据梅县农村信用合作联社 2009 年 12 月 10 日出具的证明，粤房

地证字第 C0128717 号的抵押物已于 2009 年 12 月 9 日在登记机关解除抵押登记。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、评估价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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，资产在基准日进行正常公平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是 2009 年 10 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、 广东水电二局股份有限公司总经理办公会决议(2009 年 10 月 20 日)；

（二）法律法规依据

1、 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令[2005]第 43 号）；

3、 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

- 4、 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36号);
- 5、 《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的意见》(国办发[2001]102号, 2001年);
- 6、 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005年 8 月 25 日);
- 7、 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年 12 月 31 日);
- 8、 《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布);
- 9、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
- 10、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委国资委产权[2006]274 号);
- 11、 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508 - 2001);
- 13、 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2001);
- 14、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1、 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 2、 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 3、 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);
- 4、 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 5、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 6、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

- 7、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 8、 《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996年5月7日发布);
- 9、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
- 10、 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号);
- 11、 《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

房地产权证(粤房地证字第 C0128717 号)。

(五) 评估取价依据

- 1、 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行;
- 2、 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
- 3、 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- 4、 国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);
- 5、 《广东省建筑工程综合定额》(2006);
- 6、 《广东省装饰工程综合定额》(2006);
- 7、 中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;
- 8、 其他参考资料。

(六) 其他参考资料

- 1、 广东水电二局股份有限公司营业执照；
- 2、 梅县客都实业有限公司营业执照；
- 3、 梅州市东门塘金融综合大楼档案信息表；
- 4、 梅县农村信用合作联社关于东门塘金融综合大楼抵押的证明；
- 5、 房地产买卖合同；
- 6、 国有土地使用权出让合同；
- 7、 东门塘金融综合大楼的施工图纸；
- 8、 东门塘金融综合大楼基础及主体部分竣工验收证明书；
- 9、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社，1996年）；
- 10、 其他参考资料。

七、评估方法

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，采用剩余法和房地分估的方法对委对象进行评估。

（一）评估方法

1、剩余法

剩余法是评估在建工程的一种科学实用的估价方法，又称假设开发法、预期开发法、倒算法、余值法等。其基本理论依据与收益法相同，是预期原理。

计算公式为： $V = A - B - C - E$

其中：V——在建工程价值；

A——续建完成后的不动产价值；

B——续建成本；

C——投资利息；

E——续建投资利润。

2、重置成本法

房地分估中，房屋建筑物部分采用重置成本法估算，土地采用基准地价系数修正法进行估算。

(1) 房地产评估方法

1. 建筑物重置全价的计算

重置价值 = 建筑安装工程费 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 投资利润 + 销售税金

①建筑安装工程费包括：定额分部分项工程费、措施项目费、规费、利润、税金等。

建筑安装工程费用的计算是根据工程图纸、工程结算资料等取得工程量，采用现行的《广东省建筑工程综合定额》(2006)、《广东省装饰工程综合定额》(2006)、《广东省安装工程综合定额》(2006)等计算出建筑安装工程费用。

②工程前期及其它费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，根据国有或广东省的有关标准进行计算。

③资金成本：委估建筑物按整个项目建设工期考虑，从开工至竣工的建设周期，按建设部规定的工期定额考虑，资金按建设期均匀投入考虑。计算公式：

资金成本 = (建筑安装工程费 + 前期及其他费) × 同期贷款利率 × 建设周期 × 1/2

2. 成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算评定，经加权平均得出综合成新率。

理论成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

3. 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

(2) 土地使用权评估方法

基准地价系数修正法

依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的公允市场下土地价格。

基本公式为： $P_s = P \times (1 \pm K_1) \times Y \times D \times K_R$

式中： P_s ——待估宗地修正后地价

P ——待估宗地所处区域基准地价

K_1 ——待估宗地区域和个别因素的总修正系数

Y ——使用年期修正系数

D ——期日修正系数

K_R ——容积率修正系数

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

2009年11月1日-5日，与委托方就评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，辅导企业填报“评估申报明细

表”、“资产调查表”。配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2009 年 11 月 6 日至 11 月 11 日。主要工作包括：

同企业管理人员座谈，调查了解被评估资产的基本情况。进行产权核对，根据企业提供的有关产权资料与实际情况进行核对，通过当地主管部门出具的产权查询资料核实产权的真实性、完整性。进行现场实地勘察；依据被评估企业资产评估明细表，评估人员对申报的固定资产进行清查，现场勘察，收集资产评估所需资料，进行市场调查。根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算、内部审核、沟通汇报阶段

2009 年 11 月 12 日至 2009 年 11 月 18 日对评估范围内的各项资产进行了评定估算工作。

评估机构内部对评估报告进行内部审核。

评估结果向委托方进行汇报，根据委托方的反馈意见，进行必要的修改。

（四）提交报告阶段

评估师完成资产评估报告书并提交给委托方。

本阶段的工作时间为 2009 年 12 月 18 日。

九、评估假设

（一）委托评估范围内的资产均以持续经营为假设前提；我们的评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估企业提供的有关资料。

因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为假设前提。

（二）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价值的影响。

（三）本公司评估人员对评估对象所涉及的资产只对其可见实体外表进行勘察，未对其进行专项技术测试，本次评估假设评估对象不存在专项技术问题。

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。

十、评估结论及其分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对广东水电二局股份有限公司拟收购的纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出广东水电二局股份有限公司拟收购的梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼（粤房地证字第 C0128717 号）在评估基准日 2009 年 10 月 31 日的评估价值为 4,493.02 万元。

（二）评估结果与调整后账面值变动情况及原因分析

由于产权持有者没有提供账面价值，所以无法将评估结果与账面价值进行增减值变化的分析与对比。

十一、特别事项说明

（一）根据梅县农村信用合作联社的证明及了解，梅州客都大酒

店有限公司 2007 年向梅县农村信用合作联社借款 4700 万元，梅县客都实业有限公司将该金融综合楼作为上述借款的抵押担保，截至评估基准日，上述贷款余额为 3960 万元。

基准日后，根据梅县农村信用合作联社 2009 年 12 月 10 日出具的证明，粤房地证字第 C0128717 号的抵押物已经于 2009 年 12 月 9 日在登记机关解除抵押登记。

（二）金融综合大楼只是完成了主体框架及外墙装饰工程，尚未进行内部装饰及进行有关的水电、消防等安装工程，主体框架竣工 16 年来该大楼一直空置，尚未投入使用。

（三）评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定资产占有方提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（四）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑各资产占有单位将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式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。

（五）本次评估范围及采用的由委托方或产权持有者提供的数据、报表及有关资料，委托方或产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

（六）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方或产权持有者提供，并对其真实性、合法性承担法律责任。

（七）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告成立的前提条件是广东水电二局股份有限公司的资产收购的经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方和产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。

（二）本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以资产持续经营为前提条件。

（三）本评估结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2009 年 10 月 31 日至 2010 年 10 月 30 日内使用有效。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告

书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得向他人提供或公开。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇〇九年十二月十八日

(本页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

报告提交日期: 二〇〇九年十二月十八日

备查文件目录

- 1、 2009年10月20日广东水电二局股份有限公司总经理办公会决议；
- 2、 广东水电二局股份有限公司企业法人营业执照；
- 3、 梅县客都实业有限公司企业法人营业执照；
- 4、 金融综合大楼房地产权证（粤房地证字第C0128717号）；
- 5、 梅县农村信用合作联社关于东门塘金融综合大楼抵押的证明；
- 6、 广东水电二局股份有限公司委托方承诺函；
- 7、 梅县客都实业有限公司产权持有者承诺函；
- 8、 资产评估机构及注册评估师承诺函；
- 9、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书；
- 10、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照；
- 11、 本项目评估师资格证书。