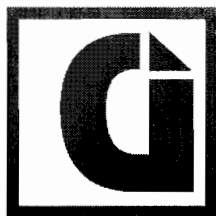


关于深圳市建工集团股份有限公司
股东部分权益价值
资产评估报告书

德正信综评报字[2009]第 043 号

评估基准日:2008 年 12 月 31 日

报告提交日期:2009 年 10 月 26 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO. LTD

中国深圳市福田区农林路深国投广场写字楼 1 栋 2 楼

2/F, shengtuotou the square office, nonglin Road , Futian District, Shenzhen China

电话(Tel):+86755-8225 6316

传真(Fax):+86755-8235 5030

直线(Dir):+8225 6682-3138

邮政编码(Postcode):518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: savc@vip.sina.com



目 录 第一册报告书目录

资产评估报告的声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	2
三、 被评估企业的基本情况 & 财务状况	2
四、 评估目的	6
五、 评估对象	7
六、 评估基准日	9
七、 价值类型及定义	9
八、 评估原则	10
(一) 工作原则.....	10
(二) 经济原则.....	10
九、 评估前提条件	11
(一) 评估基准.....	11
(二) 评估假设.....	12
(三) 限制条件.....	13
十、 评估依据	14
(一) 行为依据.....	14
(二) 法规依据.....	14
(三) 专业规范.....	15
(四) 产权依据.....	16
(五) 取价依据及参考资料.....	16
十一、 评估方法	16



目 录 第一册报告书目录

资产评估报告的声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	2
三、 被评估企业的基本情况 & 财务状况	2
四、 评估目的	6
五、 评估对象	7
六、 评估基准日	9
七、 价值类型及定义	9
八、 评估原则	10
(一) 工作原则.....	10
(二) 经济原则.....	10
九、 评估前提条件	11
(一) 评估基准.....	11
(二) 评估假设.....	12
(三) 限制条件.....	13
十、 评估依据	14
(一) 行为依据.....	14
(二) 法规依据.....	14
(三) 专业规范.....	15
(四) 产权依据.....	16
(五) 取价依据及参考资料.....	16
十一、 评估方法	16



(一) 市场法的适用性分析.....	17
(二) 成本法的适用性分析.....	17
(三) 收益法的适用性分析.....	17
(四) 评估方法的选择.....	17
十二、 评估程序	20
(一) 评估工作的起止时间.....	20
(二) 已执行的主要评估程序.....	20
十三、 评估结论	20
十四、 特别事项说明	21
十五、 评估报告使用限制说明	25
(一) 评估报告使用说明.....	25
(二) 限制说明.....	26
(三) 评估报告有效期.....	26
十六、 评估报告提出日期	26
附件一 关于本次评估行为的依据.....	28
附件二 被评估企业于评估基准日专项审计报告.....	29
附件三 委托方与被评估企业营业执照复印件.....	30
附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料.....	31
附件五 委托方、被评估企业的承诺函.....	32
附件六 签字注册资产评估师的承诺函.....	33
附件七 资产评估机构资格证书复印件.....	34
附件八 评估机构营业执照复印件.....	35
附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件.....	36
附件十 评估业务约定书.....	37



资产评估报告的声明

深圳市振业（集团）股份有限公司：

受贵方委托，本公司对贵方拟转让所持有的深圳市建工集团股份有限公司4.53%的股权，所涉及的深圳市建工集团股份有限公司之资产以及相关的负债进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2008年12月31日至2009年12月30日）有效。

5、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

6、我们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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事



项说明及其对评估结论的影响。

7、 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、 被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市建工集团股份有限公司
股东部分权益价值

资产评估报告摘要

德正信综评报字[2009]第 043 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2009]第 043 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

遵深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称「振业集团」）之托，本公司对「振业集团」所持有的深圳市建工集团股份有限公司（以下简称「建工集团」）4.53%的股权，于 2008 年 12 月 31 日的价值进行评估，仅作为「振业集团」拟转让该股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与「振业集团」订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「振业集团」及「建工集团」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「振业集团」及「建工集团」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「振业集团」所持有的深圳市建工集团股份有限公司 4.53%的股权。其对应的评估范围为「建工集团」申报的，截至 2008 年 12 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经开元信德会计师事务所审计并出具了开元信德深专审字(2009)第 064 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、房地产类资产、设备类资产等。

本次估值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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。



根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用成本法（又称资产基础途径的资产加和法）和收益法对「振业集团」所持有的深圳市建工集团股份有限公司 4.53%的股权进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「建工集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用成本法估值，「建工集团」股东全部权益价值的评估结果为 88,262.31 万元。「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值评估结果为：3,998.28 万元。

采用收益法估值，「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值评估结果为：3,731.50 万元。

成本法和收益法的估值结果相差 266.78 万元，因两种方法评估结果相差不大，而收益法存在一定的不确定性，综合考虑本次评估以成本法的估值结果作为评估结论，即「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权于评估基准日 2008 年 12 月 31 日的市场价值为 3,998.28 万元。

本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意：

1、关于房地产类资产

1) 根据《资产评估准则——不动产》：在企业价值评估中，不动产作为企业资产的组成部分，评估价值受其对企业贡献程度的影响。本公司特提请报告的使用者注意：本次评估对象是「建工集团」于评估基准日的股东全部权益价值，「建工集团」及其子公司申报评估的不动产仅作为企业资产的组成部分。本报告中所有关于不动产评估价值的表述，均是相对于不动产对于企业价值的贡献程度而言。评估结论仅为本次评估目的使用，本报告中任何关于不动产的评估结论均不可单独使用。

2) 「建工集团」申报评估的投资性房地产——新奥林厂房，建筑面积 7880.26 平方米，未办理房地产证。根据「建工集团」出具的专项说明：该物业是 2001 年 8 月通过法院判决以抵偿所欠工程款取得，「建工集团」持法院裁定书等资料去办理产



权转移手续时因该物业所处的整块宗地尚欠缴地价，故无法办理产权登记手续。其中，因新奥林公司自身经营问题导致厂房二层 4813.14 平方米被查封，至今未能解除查封，无法启用，占总面积的 60%。本次评估，对可出租的部分，按收益价值确定其评估值为 1013.18 万元；对于一直未能解除查封无法启用的部分，按当时的账面值 436.03 万元保留 ($726.71 \text{ 万元} \times 60\% = 436.03 \text{ 万元}$)，特提请产权交易双方关注该资产现状，并考虑是否在交易协议书中对其进行特别约定。

3)「建工集团」申报评估的投资性房地产——惠阳房产：因房产证丢失，且企业不知该房产的具体位置，评估人员无法去现场查勘，故评估值以账面净值列示。

4)「建工集团」申报评估的投资性房地产——育星花园 A 单元 202：该房产经福田区人民法院判决（民事判决书（2001）深福法经初字第 1773 号）取得，「建工集团」在 2002 年办理产权转移登记时发现深圳市国土局备案的权利人为凡平，此人不到国土局解除备案，致使无法办理产权转移手续，本次评估采用收益法测算其价值。

5)「建工集团」的子公司深圳市金众房地产有限公司申报评估的投资性房地产——经典家园地下停车位 216 个，因深圳市对地下停车场的权利归属是属于业主还是属于房地产开发商，至今仍没有结论，因此该类资产存在一定的政策风险。本次评估是按其目前具有收益性的特点评估出其于评估基准日时的收益价值，不能将其理解为停车位的市场价值。报告使用者应关注今后深圳市对地下停车场的政策变化，以及对评估价值的影响。

6)「建工集团」的子公司深圳市金众房地产有限公司申报评估的投资性房地产——锦文阁 2、3 层邮局及新阁小区单身宿舍 7 栋 1—3 层综合配套用房属大厦配套用房，均为非商品房性质，其中锦文阁 2 层邮局部分未取得房地产证，其原土地处置方案为“维持原土地使用性质，每年缴纳土地使用费或年地租”，鉴于其法定用途的限制及其现实收益状况，故本次评估采用收益法估值。

7)「建工集团」的子公司深圳市金众混凝土有限公司申报评估的房屋建筑物——石岩房屋已于基准日后出售，本次评估按其变现净额确认为其评估值，李朗及水田搅拌站房屋均为临时建筑，故均未办理房地产证，本次评估为以其竣工决算造价为基



础进行评估。

8)「建工集团」的子公司深圳市益华实业发展有限公司申报评估的投资性房地产——益华综合楼A栋六层因面积分割尚未完成,故尚未办理房地产证,但经企业确认,其产权无争议,且为商品性质房地产,本次评估按商品房性质估值。

9)「建工集团」及其子公司申报评估的房屋建筑物,已办理房地产证的其建筑面积以证载面积为准;未办理房地产证的,以企业申报的数据为准,我们的评估是在假设企业申报的数据真实、准确的情况下进行。建筑面积的确定最终应以国土规划部门测量的数据为准。

10)「建工集团」申报评估的金民大厦、沙河厂房、国都花园办公楼、五建公司综合楼35栋,于评估基准日时已设定抵押,用于向银行借款,涉及借款总额为11000万元。

11)深圳市金众房地产有限公司之子公司——武汉华腾房地产开发公司,申报评估的“康宁苑A栋、B栋、C栋、D栋、康宁苑(综合楼)-U栋”,部分房产已被合作方擅自销售,但我们认为,武汉华腾公司仍享有追偿的权利,故本次评估仍按其法定应享有的权利状态进行估值。评估值合计为371万元,该评估值中包含了合作方擅自销售的房地产部分的评估值,但武汉华腾公司是否能最终取得应有的权利存在不确定性。

2、关于长期投资

1)·评估基准日时,「建工集团」直接持有「金众装饰」、间接持有「宜昌华腾」的股权,其实际持股比例与工商局的工商登记信息不符,根据企业出具的专项说明,是因股权变动后尚未进行工商变更登记所致。本次评估按实际持股比例计算长期投资的评估值。具体情况详见下表:

公司名称	股东名称	工商登记持股比例	实际持股比例
深圳市金众装饰工程有限公司	深圳市金众物业管理有限公司	10%	0%
	深圳市建工集团股份有限公司	90%	100%
宜昌市华腾房地产开发有限公司	深圳市金众房地产有限公司	90%	100%
	深圳市建工集团股份有限公司	10%	0%



2)「建工集团」的子公司深圳市金众混凝土有限公司,对深圳市金联达建材有限公司的长期股权投资,审计后账面值 31 万元,因「金众混凝土」无法提供被投资企业的财务资料,且公司成立时间不长,本次评估按长期投资账面值列示。

3、关于流动资产及负债

1)「建工集团」及其下属子公司对账面已逾期的应收款项计提坏账准备合计 4,552.05 万元,按持股比例对「建工集团」的净资产影响值为 4,377.01 万元。本次评估因未取得已明确发生坏账损失的证据,故对上述应收款项按审计后的账面值确定评估值,相应坏账准备评估值为零,由坏账准备导致的递延所得税资产亦评估为零。本公司注意到:该等估值结果存在一定的不确定性。

2)「建工集团」申报评估的交易性金融资产账面值为 20 万元,是于 2007 年 1 月购买的 上证红利交易型开放式指数证券投资基金,代码 510880,简称 红利 ETF,持有基金份额 129,745 份,至评估基准日证券账户尚有资金余额 2,073.93 元。评估基准日该基金收盘价为 1.467 元/份。以基准日收盘价乘以持有份额,再加上证券账户资金余额,以确定该项交易性金融资产评估值为 19.24 万元。特提示评估报告使用者关注,该基金于报告出具日 2009 年 10 月 26 日的收盘价为 2.596 元/份。

4、其他

「建工集团」向其子公司-「金众房地产」、「东莞房地产」、「金众混凝土」,以及深圳市第一建筑工程有限公司,提供银行借款担保,截止至评估基准日,担保总额为 37600 万元。

5、期后事项

根据「建工集团」2008 年度股东大会决议(深建工股字[2009]4 号),一致通过《公司 2008 年度利润分配及转赠股本的议案》:用资本公积、盈余公积转增股本;送股;派送现金股利。至评估报告出具日,「建工集团」已实施上述利润分配方案,并完成工商变更登记,注册资本增加至 30342.598 万元,「振业集团」持股比例仍为 4.53%;因派送现金股利,「建工集团」于评估基准日后净资产减少 17,505,345 元。特提醒产权交易双方,在实际交易时应考虑上述期后事项。

谨提请本评估报告的使用者注意,当前述各项因素或情况发生变化或者与我们



所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2008 年 12 月 31 日至 2009 年 12 月 30 日）有效。

（以下无正文）

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇〇九年十月二十六日

中国注册资产评估师：



机密

德正信综评报字[2009]第 043 号

深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市建工集团股份有限公司
股东部分权益价值

资产评估报告

中国·深圳
深圳市振业（集团）股份有限公司：

遵贵公司之托，本公司对贵公司所持有的深圳市建工集团股份有限公司（以下简称「建工集团」）4.53%的股权，于 2008 年 12 月 31 日的价值进行评估，仅作为贵公司拟转让该股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与贵公司订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在贵公司及「建工集团」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由贵公司及「建工集团」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「建工集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，本报告所载评估结论对贵公司所持有的「建工集团」4.53%的股权于评估基准日 2008 年 12 月 31 日的市场价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称「振业集团」）

注册地址：深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层



法定代表人：李永明

注册资本：50718.3262 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：自 1989 年 5 月 25 日至 2049 年 5 月 25 日

经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

「振业集团」在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301103341062；

二、其他评估报告使用者

根据「振业集团」的介绍，评估报告的其他使用者包括国有资产管理部門。

三、被评估企业的基本情况 & 财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：深圳市建工集团股份有限公司（以下简称「建工集团」）

注册地址：深圳市福田区国都高尔夫花园（绿致轩、绿怡轩、及绿陶轩）裙楼
302

法定代表人：张海跃

注册资本：11670.23 万元人民币

公司类型：股份有限公司

经营期限：自 1983 年 5 月 26 日至 2033 年 2 月 26 日

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房屋建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包叁级；消防设施工程专业承包壹级；土石方工程专业承包贰级；



建筑防水工程专业承包叁级；机电安装工程施工总承包贰级（以上经营范围按建筑企业资格证书 A1014044030403—6/5 号承包工程范围经营）。

「建工集团」在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301102926352；

评估基准日「建工集团」投资方出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
1 深圳市金众投资控股有限公司	22743.1097 万元	74.9543%
2 深圳市长城投资控股股份有限公司	4551.3897 万元	15.0000%
3 深圳市天健（集团）股份有限公司	1487.2000 万元	4.9013%
4 深圳市振业（集团）股份有限公司	1374.9986 万元	4.5315%
5 深圳市葵涌镇投资管理有限公司	185.9000 万元	0.6126%

2、历史沿革

「建工集团」原名为“深圳市金众(集团)股份有限公司”，系于 1995 年 2 月经深圳市证券管理办公室以深证办函(1995)2 号文批准，在原深圳市第五建筑工程公司的基础上改组设立的股份有限公司，2009 年 3 月 4 日更名为深圳市建工集团股份有限公司。

「建工集团」原控股股东为深圳市长城投资控股有限公司(以下简称「长城控股」)。2005 年 4 月，「建工集团」进行员工持股形式的企业改制，原公司高管张海跃、冯向东、王文、葛咸华、米本周、危学明、刘选民、郑焕然、刘立道九人，作为公司员工持股代表出资成立深圳市金众投资控股有限公司(以下简称「金众控股」)，「长城控股」将所持有的「建工集团」46.16%的股份转让给「金众控股」。

3、企业历史财务资料

截至评估基准日，被评估企业前三年简要合并资产负债表如下：



单位人民币万元

项目/年度	2008 年	2007 年	2006 年
流动资产	167,204.84	159,263.06	130,773.46
长期股权投资	921.71	814.93	3,662.05
投资性房地产	14,872.83	13,807.38	
固定资产	10,018.65	11,089.98	20,714.17
无形资产	639.26	723.67	745.74
其它长期资产	4,451.03	3,917.73	266.37
资产合计	198,108.32	189,616.75	156,161.79
流动负债	151,893.38	118,113.27	102,578.28
非流动负债	762.75	32,495.60	16,692.83
负债合计	152,656.13	150,608.87	119,271.11
少数股东权益	3,683.54	3,559.18	3,445.79
股本(股)	11,670.23	11,670.23	11,670.23
归属于母公司的股东权益	41,768.65	35,448.70	33,444.89

截至评估基准日，被评估企业前三年合并损益表如下：单位人民币万元

项目/年度	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	155,787.26	135,279.19	88,127.60
减：营业成本	132,610.44	115,622.19	75,584.54
营业税金及附加	6,383.07	6,179.39	3,816.63
营业费用	4,586.12	3,606.30	2,000.53
管理费用	3,823.34	4,634.97	3,135.86
财务费用	2,583.26	1,575.91	778.67
资产减值损失	627.61	-9.59	
加：公允价值变动收益			
投资收益	65.92	476.64	-159.93
其它业务利润			778.51
营业利润	5,239.34	4,146.66	3,429.95
加：营业外收入	180.11	979.95	133.19
减：营业外支出	51.75	159.95	49.49
利润总额	5,367.70	4,966.66	3,629.92
减：应交所得税	1,140.98	-786.61	748.13
少数股东损益	505.28	510.44	36.65
归属于母公司的净利润	3,721.44	5,242.83	2,845.14



从上表可以看出, 2007 年度, 企业利润总额为 4,966.66 万元, 而应交所得税为-786.61 万元。审计报告显示, 是因为执行新的会计准则, 对以前年度的递延所得税资产进行调整所致。剔除非经常性损益后, 被评估企业前三年合并损益表如下:

单位人民币万元

项目/年度	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	155,787.26	135,279.19	88,127.60
减: 营业成本	132,610.44	115,622.19	75,584.54
营业税金及附加	6,383.07	6,179.39	3,816.63
营业费用	4,586.12	3,606.30	2,000.53
管理费用	4,450.95	4,625.38	3,135.86
财务费用	2,583.26	1,575.91	778.67
加: 公允价值变动收益			
投资收益	41.18	138.47	-159.93
其它业务利润			778.51
营业利润	5,214.60	3,808.49	3,429.95
加: 补贴收入	102.77	96.59	116.27
利润总额	5,317.37	3,905.08	3,546.22
减: 应交所得税	957.13	585.76	531.93
少数股东损益	505.28	510.44	36.65
归属于母公司的净利润	3,854.96	2,808.88	2,977.64

近三年主要财务指标如下:

会 计 年 度		2008 年	2007 年	2006 年
偿债能力指标	资产负债率	78.94%	79.43%	76.38%
	流动比率	1.08	1.35	1.27
	速动比率	0.35	0.51	0.52
营运能力指标	应收帐款周转率	7.31	7.62	4.00
	存货周转率	1.47	1.53	1.34
盈利能力指标	销售利润率	2.47%	2.08%	3.38%
	净资产利润率	10.14%	7.92%	8.90%

4、企业主要资产状况

截止评估基准日 2008 年 12 月 31 日, 「建工集团」合并后的主要资产包括: 货



币资金 1.07 亿元；应收账款 2.9 亿元，存货 11.2 亿元(包括房地产开发项目)，投资性房地产 1.49 亿元。

5、「建工集团」主要长期股权投资项目如下：

序号	被投资单位名称	简称	注册资本 (人民币万元)	直接持股 (%)	间接持股 (%)
1	深圳市金众房地产有限公司	「金众房地产」	12366.00	99.00%	
2	东莞市金众房地产有限公司	「东莞房地产」	5000.00	84.00%	
3	深圳市金众混凝土有限公司	「金众混凝土」	2200.00	63.64%	14.72%
4	深圳市益华实业发展有限公司	「益华实业」	2577.50	60.00%	
5	深圳市金众工程检验检测有限公司	「金众检测」	180.00	60.00%	
6	深圳市金众装饰工程有限公司	「金众装饰」	1000.00	100.00%	
7	深圳市金众物业管理有限公司	「金众物业」	500.00	30.00%	
8	深圳市金众清洁服务有限公司	「金众清洁」	200.00	60.00%	24.00%
9	深圳市建业（集团）股份有限公司	「建业集团」	9185.70	3.77%	
10	深圳市金众汽车修理厂	「汽修厂」	102.00	100.00%	

「建工集团」的子公司还有长期股权投资项目 4 项，见下表所示：

序号	投资方简称	被投资单位名称	注册资本 (人民币万元)	持股比例
1	「金众房地产」	宜昌市华腾房地产开发有限公司	1000.00	100.00%
2	「金众房地产」	武汉华腾房地产开发公司	1000.00	100.00%
3	「金众混凝土」	深圳市金联达建材有限公司	100.00	31.00%
4	「东莞房地产」	东莞市金众物业管理有限公司	100.00	30.00%

四、评估目的

本次评估系对「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权于 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「振业集团」拟转让该股权时了解其市场价值之参考。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

本次评估目的所对应的经济行为已经「振业集团」董事会批准，批准文号为深振业董字[2009]32 号。



五、评估对象

本次评估对象为：「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权。其对应的评估范围为「建工集团」申报的，截至2008年12月31日的全部资产以及相关负债。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

该等资产/负债业经开元信德会计师事务所进行审计并出具了开元信德深专审字(2009)第064号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、房地产类资产、设备类资产等。如下表所示：

项 目	企业账面值	审计后账面值
流动资产	902,918,481.38	969,534,941.25
非流动资产	298,224,217.96	299,402,749.88
其中：可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	193,391,821.45	193,391,821.45
投资性房地产	57,050,796.11	57,050,796.11
固定资产	29,425,759.60	29,425,759.60
无形资产	7,064,221.87	638,221.87
商誉	-	-
长期待摊费用	259,085.00	6,685,085.00
递延所得税资产	5,565,608.54	6,714,139.46
资产总计	1,201,142,699.34	1,268,937,691.13
流动负债	810,705,029.55	841,450,424.22
非流动负债	1,896,720.85	1,896,720.85
负债总计	812,601,750.40	843,347,145.07
净 资 产	388,540,948.94	425,590,546.06

「建工集团」母公司的主要资产产权状况如下：

“沙河刺梨汽酒厂、沙河201厂房、沙河工业配套办公楼”已办理房地产证，权证编号为深房地字第4000110278、4000110277、4000112307号，证载权利人为深圳市金众（集团）股份有限公司。

“五建公司综合楼35栋第一至三层”已办理房地产证，权证编号为深房地字第3000337299、3000337297、3000403026号，证载权利人为深圳市金众（集团）股份



有限公司。

“金民大厦”已办理房地产证，权证编号为深房地字第 3000393237 号，证载权利人为深圳市金众（集团）股份有限公司。

“国都高尔夫花园（绿致轩、绿怡轩及绿陶轩）裙楼 302”已办理房地产证，权证编号为深房地字第 3000368228 号，证载权利人为深圳市金众（集团）股份有限公司。

“育星花园 A 单元 202”未办理房地产证；“新奥林厂房”未办理房地产证。

「建工集团」子公司「金众房地产」的主要资产产权状况如下：

“蓝钻风景”商品房住宅小区，已办理房地产证，权证编号为深房地字第 6000238344 号，证载权利人为深圳市金众房地产有限公司。

尚未开发建设的葵涌居住用地，已办理房地产证，权证编号为深房地字第 6000275923 号，证载权利人为深圳市金众房地产有限公司。

“锦文阁 3 层邮局”已办理房地产证，权证编号为深房地字第 3000052209 号，证载权利人为深圳市金众房地产有限公司。

“新阁小区单身宿舍 7 栋 1—3 层综合配套用房”已办理房地产证，权证编号为深房地字第 3000353655、3000353656、3000353657 号，证载权利人为深圳市金众房地产有限公司。

「建工集团」子公司「东莞房地产」的主要资产产权状况如下：

“百安中心 B 座 707 号—711 号办公用房”已办理房地产证，权证编号为粤房地证字第 C6686682、6686684、6686685、6686686、6686681 号，证载权利人为东莞市金众房地产有限公司。

“葛兰溪谷”商品房住宅小区，已办理国有土地使用权证，权证编号为东府国用（2005）第特 1056、1057 号，证载权利人为东莞市金众房地产有限公司。

「建工集团」子公司「益华实业」的主要资产产权状况如下：



“益华综合楼 A 栋一层、202、七至十层”已办理房地产证，权证编号为深房地字第 3000552294、3000552293、3000552292、3000552291、3000552290、3000552282 号，证载权利人为深圳市益华实业发展有限公司。

“益华综合楼 B 栋一至七层”已办理房地产证，权证编号为深房地字第 3000552289、3000552288、3000552287、3000552286、3000552285、3000552284、3000552283 号，证载权利人为深圳市益华实业发展有限公司。

“益华综合楼 A 栋六层”未办理房地产证。

账面无形资产是机关和各分公司购买的管理软件；不存在无帐面记录的无形资产。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「振业集团」确定。

七、价值类型及定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。



4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

八、评估原则

(一) 工作原则

1、 独立性原则：指资产评估要由具有资产评估行业管理机构授予资产评估资格的社会公正性机构独立进行操作，不受被评估资产各方当事人利益的影响，评估机构及操作人员与被评估资产各方当事人没有利害关系。

2、 客观性原则：指评估人员要从实际出发，认真进行调查研究，在掌握翔实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论。

3、 科学性原则：指在具体评估过程中，根据特定目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导评估操作。

(二) 经济原则

1、 供求原则：指在其他条件不变的情况下，一种商品或服务的价格与其市场需求成正比，与其供给成反比。

2、 公开市场原则：指资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最



大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排它性。

3、替代性原则：指评估价格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，则应选用最低的一种。

4、资产持续经营的原则：指评估时根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

九、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。



3、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、假设「建工集团」所有经营活动均能依照国家、广东省和深圳市人民政府的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

(7) 债权债务实现（收款和付款）的时间。



4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三) 限制条件

1、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

(2) 对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。



就所有由我们此次评估资产的数量而言，评估委托方和被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估依据

（一）行为依据

- 1、关于本次评估目的所对应的经济行为文件。
- 2、「振业集团」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 2、国务院办公厅国办发[2001]102号《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》以及财政部《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》。

3、 财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。

4、 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。

5、 《中华人民共和国公司法》。

6、 国家现行的有关税收法规。

(三) 专业规范

1、 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》。

2、 中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。

3、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》。

4、 中国注册会计师协会发布的会协(2003)18 号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

5、 中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见(试行)》。

6、 中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》

7、 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。



(四) 产权依据

- 1、 「振业集团」及「建工集团」提供的相关声明及承诺。
- 2、 不动产：房屋所有权权证、土地使用权权证。
- 3、 「建工集团」提供的主要设备的购置合同及发票等复印件。
- 4、 股权：工商登记信息查询记录。

(五) 取价依据及参考资料

- 1、 「建工集团」提供的清查申报评估明细表。
- 2、 「建工集团」提供的财务会计、经营管理的资料。
- 3、 《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。
- 4、 中国物流与采购联合会编《中国机电产品报价目录》（2008）。
- 5、 机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》（2008）。
- 6、 北京东方银河信息咨询中心编《全国办公设备及家用电器报价》（2008）。
- 7、 电脑及无线电办公用具商情《达成快讯》（2008）。
- 8、 向有关生产厂商、外商及经营公司咨询的价格资料。

十一、评估方法

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场



法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(一) 市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

(二) 成本法的适用性分析

企业价值评估中的成本法即资产基础途径的资产加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

成本法评估主要以评估基准日被评估企业及各有关投资单位经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业及各有关投资单位股东权益之市场价值。

(三) 收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

(四) 评估方法的选择

由于缺乏可比较的市场交易案例和参考企业，对于本次评估对象——「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值不适宜采用市场法评估。

综合考虑，本次评估采用成本法（又称资产基础途径的资产加和法）以及收益法对「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值进行评估。

在采用成本法评估时，对于评估范围内涉及的主要资产，采用以下方法进行估值：



1、流动资产和其他资产

(1) 货币资金以核实无误后的值作为评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 存货主要是企业的工程施工周转材料、未结转的施工项目成本以及未完成的房地产开发项目成本。对外购的材料了解评估基准日的市场价格，合理确定评估值；对于未结转的施工项目成本，分析企业的核算方式，其实质为未结算的应收账款，以审计后的账面值确定为评估值；对于未完成的房地产开发项目采用假设开发法进行估值。

2、固定资产

(1) 机器设备：采用成本法评估。

(2) 房屋建筑物：采用成本法、收益法、市场法进行评估。

3、长期投资

对于重要的控股长期投资，以成本法或收益法对被投资企业的股东全部权益价值进行评估，然后以被投资企业股东全部权益价值的评估值乘以投资企业占股比例计算长期投资评估值。

对于其他的控股长期投资，因企业资产量小（且主要资产为流动资产），而且近年来经营状况不佳，根据《企业价值评估指导意见》，经过分析评估人员认为其对评估对象价值影响小，故不对被投资企业进行单独评估，通过对评估基准日的审计报告进行分析后，确定被投资企业的净资产值，乘以投资企业的股权比例计算该项长期投资评估值。

对于非控股的长期股权投资，以被投资企业账面净资产值，乘以投资企业的股权比例计算该项长期投资评估值；或采用股东分红折现的方法估值。



对于评估基准日以后已转让的长期股权投资，按转让价确定评估值。

对于无法提供相关财务资料的长期股权投资，按审计后的账面值列示。

4、负债

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

采用收益法评估时，具体按照股东分红折现的方法评估「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值。其基本思路是通过估算「建工集团」主营业务所创造的营业净利润，估计分红比例，按「振业集团」的持股比例分配给「振业集团」应享有的分红，再选用适当的折现率折现，以计算得出评估基准日「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值。

评估的基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + Ke)^{-i}] + \frac{R_n(1 + g)}{Ke - g} \times (1 + Ke)^{-n}$$

式中：P：「振业集团」按持股比例应享有的「建工集团」股东部分权益价值

R_i ：表示「振业集团」第*i*年取得的红利

g ：表示「振业集团」在预测期末水平上的红利增长率

n ：表示第一阶段预测期的年数，本次评估第一阶段的预测期为5年，

即 $n=5$

Ke ：表示折现率

模型运用涉及三大参数：收益期限、收益额和折现率（资本化率）。

本次评估对「建工集团」的收益期限确定为无限年，折现率按资本资产定价模型（CAPM）确定。



十二、评估程序

(一)评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2009 年 6 月 29 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2009 年 7 月 20 日。

(二)已执行的主要评估程序

1、自 2009 年 6 月 29 日至 2009 年 6 月 29 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2009 年 6 月 29 日至 2009 年 7 月 20 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2009 年 7 月 20 日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十三、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「建工集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用成本法估值，「建工集团」股东全部权益价值的评估结果为 88,262.31 万元。「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值评估结果为：3,998.28 万元。详如下表所示：



(金额单位为人民币万元):

项 目	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A'	A	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	90,291.85	96,953.49	100,325.95	3,372.46	3.48
非流动资产	29,822.42	29,940.27	72,271.08	42,330.81	141.38
其中:可供出售金融资产		-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期股权投资	19,339.18	19,339.18	52,025.75	32,686.57	169.02
投资性房地产	5,705.08	5,705.08	15,254.62	9,549.54	167.39
固定资产	2,942.58	2,942.58	3,916.37	973.79	33.09
无形资产	706.42	63.82	63.82	-	-
商誉	-	-	-	-	-
长期待摊费用	25.91	668.51	853.53	185.02	27.68
递延所得税资产	556.56	674.41	-	-674.41	-100.00
资产总计	120,114.27	126,893.17	172,597.03	45,703.26	36.02
流动负债	81,070.50	84,145.04	84,145.04	-	-
非流动负债	189.67	189.67	189.67	-	-
负债总计	81,260.18	84,334.71	84,334.71	-	-
净 资 产	38,854.09	42,559.05	88,262.31	45,703.26	107.39

采用收益法估值,「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权价值评估结果为:3,731.50万元。

成本法和收益法的估值结果相差266.78万元,因两种方法评估结果相差不大,而收益法存在一定的不确定性,综合考虑本次评估以成本法的估值结果作为评估结论,即「振业集团」持有的「建工集团」4.53%的股权于评估基准日2008年12月31日的市场价值为3,998.28万元。

十四、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为:下列事项可能会影响评估结论,但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、关于房地产类资产



1) 根据《资产评估准则——不动产》：在企业价值评估中，不动产作为企业资产的组成部分，评估价值受其对企业贡献程度的影响。本公司特提请报告的使用者注意：本次评估对象是「建工集团」于评估基准日的股东全部权益价值，「建工集团」及其子公司申报评估的不动产仅作为企业资产的组成部分。本报告中所有关于不动产评估价值的表述，均是相对于不动产对于企业价值的贡献程度而言。评估结论仅为本次评估目的使用，本报告中任何关于不动产的评估结论均不可单独使用。

2) 「建工集团」申报评估的投资性房地产——新奥林厂房，建筑面积 7880.26 平方米，未办理房地产证。根据「建工集团」出具的专项说明：该物业是 2001 年 8 月通过法院判决以抵偿所欠工程款取得，「建工集团」持法院裁定书等资料去办理产权转移手续时因该物业所处的整块宗地尚欠缴地价，故无法办理产权登记手续。其中，因新奥林公司自身经营问题导致厂房二层 4813.14 平方米被查封，至今未能解除查封，无法启用，占总面积的 60%。本次评估，对可出租的部分，按收益价值确定其评估值为 1013.18 万元；对于一直未能解除查封无法启用的部分，按当时的账面值 436.03 万元保留 ($726.71 \text{ 万元} \times 60\% = 436.03 \text{ 万元}$)，特提请产权交易双方关注该资产现状，并考虑是否在交易协议书中对其进行特别约定。

3) 「建工集团」申报评估的投资性房地产——惠阳房产：因房产证丢失，且企业不知该房产的具体位置，评估人员无法去现场查勘，故评估值以账面净值列示。

4) 「建工集团」申报评估的投资性房地产——育星花园 A 单元 202：该房产经福田区人民法院判决（民事判决书（2001）深福法经初字第 1773 号）取得，「建工集团」在 2002 年办理产权转移登记时发现深圳市国土局备案的权利人为凡平，此人不到国土局解除备案，致使无法办理产权转移手续，本次评估采用收益法测算其价值。

5) 「建工集团」的子公司深圳市金众房地产有限公司申报评估的投资性房地产——经典家园地下停车位 216 个，因深圳市对地下停车场的权利归属是属于业主还是属于房地产开发商，至今仍没有结论，因此该类资产存在一定的政策风险。本次评估是按其目前具有收益性的特点评估出其于评估基准日时的收益价值，不能将其理解为停车位的市场价值。报告使用者应关注今后深圳市对地下停车场的政策变化，以及对评估价值的影响。



6)「建工集团」的子公司深圳市金众房地产有限公司申报评估的投资性房地产——锦文阁 2、3 层邮局及新阁小区单身宿舍 7 栋 1—3 层综合配套用房属大厦配套用房,均为非商品房性质,其中锦文阁 2 层邮局部分未取得房地产证,其原土地处置方案为“维持原土地使用性质,每年缴纳土地使用费或年地租”,鉴于其法定用途的限制及其现实收益状况,故本次评估采用收益法估值。

7)「建工集团」的子公司深圳市金众混凝土有限公司申报评估的房屋建筑物——石岩房屋已于基准日后出售,本次评估按其变现净额确认为其评估值,李朗及水田搅拌站房屋均为临时建筑,故均未办理房地产证,本次评估为以其竣工决算造价为基础进行评估。

8)「建工集团」的子公司深圳市益华实业发展有限公司申报评估的投资性房地产——益华综合楼 A 栋六层因面积分割尚未完成,故尚未办理房地产证,但经企业确认,其产权无争议,且为商品性质房地产,本次评估按商品房性质估值。

9)「建工集团」及其子公司申报评估的房屋建筑物,已办理房地产证的其建筑面积以证载面积为准;未办理房地产证的,以企业申报的数据为准,我们的评估是在假设企业申报的数据真实、准确的情况下进行。建筑面积的确定最终应以国土规划部门测量的数据为准。

10)「建工集团」申报评估的金民大厦、沙河厂房、国都花园办公楼、五建公司综合楼 35 栋,于评估基准日时已设定抵押,用于向银行借款,涉及借款总额为 11000 万元。

11) 深圳市金众房地产有限公司之子公司——武汉华腾房地产开发公司,申报评估的“康宁苑 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、康宁苑(综合楼)-U 栋”,部分房产已被合作方擅自销售,但我们认为,武汉华腾公司仍享有追偿的权利,故本次评估仍按其法定应享有的权利状态进行估值。评估值合计为 371 万元,该评估值中包含了合作方擅自销售的房地产部分的评估值,但武汉华腾公司是否能最终取得应有的权利存在不确定性

2、关于长期投资

1) 评估基准日时,「建工集团」直接持有「金众装饰」、间接持有「宜昌华腾」的股权,其实际持股比例与工商局的工商登记信息不符,根据企业出具的专项说明,是因股权变动后尚未进行工商变更登记所致。本次评估按实际持股比例计算长期投



资的评估值。具体情况详见下表：

公司名称	股东名称	工商登记持 股比例	实际持 股比例
深圳市金众装饰工程有限公司	深圳市金众物业管理有限公司	10%	0%
	深圳市建工集团股份有限公司	90%	100%
宜昌市华腾房地产开发有限公司	深圳市金众房地产有限公司	90%	100%
	深圳市建工集团股份有限公司	10%	0%

2)「建工集团」的子公司深圳市金众混凝土有限公司，对深圳市金联达建材有限公司的长期股权投资，审计后账面值 31 万元，因「金众混凝土」无法提供被投资企业的财务资料，且公司成立时间不长，本次评估按长期投资账面值列示。

3、关于流动资产及负债

1)「建工集团」及其下属子公司对账面已逾期的应收款项计提坏账准备合计 4,552.05 万元，按持股比例对「建工集团」的净资产影响值为 4,377.01 万元。本次评估因未取得已明确发生坏账损失的证据，故对上述应收款项按审计后的账面值确定评估值，相应坏账准备评估值为零，由坏账准备导致的递延所得税资产亦评估为零。本公司注意到：该等估值结果存在一定的不确定性。

2)「建工集团」申报评估的交易性金融资产账面值为 20 万元，是于 2007 年 1 月购买的 上证红利交易型开放式指数证券投资基金，代码 510880，简称 红利 ETF，持有基金份额 129,745 份，至评估基准日证券账户尚有资金余额 2,073.93 元。评估基准日该基金收盘价为 1.467 元/份。以基准日收盘价乘以持有份额，再加上证券账户资金余额，以确定该项交易性金融资产评估值为 19.24 万元。特提示评估报告使用者关注，该基金于报告出具日 2009 年 10 月 26 日的收盘价为 2.596 元/份。

4、其他

「建工集团」向其子公司-「金众房地产」、「东莞房地产」、「金众混凝土」，以及深圳市第一建筑工程有限公司，提供银行借款担保，截止至评估基准日，担保总额为 37600 万元。

5、期后事项



根据「建工集团」2008 年度股东大会决议（深建工股字[2009]4 号），一致通过《公司 2008 年度利润分配及转增股本的议案》：用资本公积、盈余公积转增股本；送股；派送现金股利。至评估报告出具日，「建工集团」已实施上述利润分配方案，并完成工商变更登记，注册资本增加至 30342.598 万元，「振业集团」持股比例仍为 4.53%；因派送现金股利，「建工集团」于评估基准日后净资产减少 17,505,345 元。特提醒产权交易双方，在实际交易时应考虑上述期后事项。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十五、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本



报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(二) 限制说明

- 1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

(三) 评估报告有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2008 年 12 月 31 日至 2009 年 12 月 30 日）有效。

十六、评估报告提出日期

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2009 年 7 月 20 日，本次评估报告提交日期为 2009 年 10 月 26 日。

附件：

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、被评估企业于评估基准日专项审计报告。

附件三、委托方与被评估企业营业执照复印件。



容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(二) 限制说明

- 1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

(三) 评估报告有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2008 年 12 月 31 日至 2009 年 12 月 30 日）有效。

十六、评估报告提出日期

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2009 年 7 月 20 日，本次评估报告提交日期为 2009 年 10 月 26 日。

附件：

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、被评估企业于评估基准日专项审计报告。

附件三、委托方与被评估企业营业执照复印件。



附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件五、委托方、被评估企业的承诺函。

附件六、签字注册资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书复印件。

附件八、评估机构营业执照复印件。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件十、评估业务约定书。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

（以下无正文）

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇〇九年十月二十六日

中国注册资产评估师：



附件一 关于本次评估行为的依据

深圳市国有资产监督管理局文件

深国资局〔2009〕11号

关于深圳市建工集团股份有限公司 股权转让问题的批复

深圳市振业（集团）股份有限公司首席产权代表李永明
并其他深圳市属国有产权代表：

报来《深圳市振业（集团）股份有限公司关于转让所持金众集团股权的请示》（深振业总字〔2009〕71号）收悉。经研究，
批复如下：

一、同意深圳市振业（集团）股份有限公司转让所持有的深圳市建工集团股份有限公司4.5315%股权。

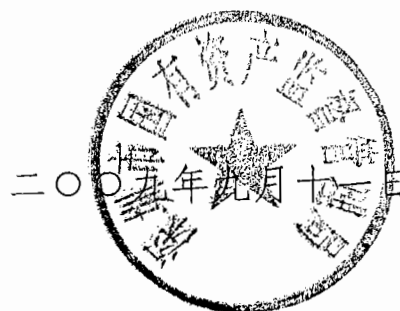
二、请按规定对深圳市建工集团股份有限公司资产进行评估并报我局备案，按规定确定股权转让价格。

三、上述股权转让应按规定通过深圳市产权交易中心公开挂牌交易。请严格按照国家及深圳市的有关法律法规，规范办理股

权转让事宜。

四、本批复自发文之日起十二个月内有效。

此复。



主题词：公司 股权 转让 批复

深圳市国资局办公室

2009年9月11日印发

校对：姚海

(印8份)

深圳市振业(集团)股份有限公司文件

深振业董字【2009】32号

深圳市振业（集团）股份有限公司 关于转让所持金众集团股权的决议

深圳市振业（集团）股份有限公司第六届董事会临时会议于 2009 年 6 月 12 日以通讯表决的方式召开，会议通知及文件于 2009 年 6 月 9 日以网络方式送达。会议应到 9 人，实到 8 人，独立董事刘佳胜因外出未能参加会议，委托独立董事梅月欣代行表决权。经与会董事认真审议，以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过了《关于转让所持金众集团股权的议案》，具体事项如下：

为了集中资源，突出主业经营，公司决定以公开挂牌的方式转让所持有的参股企业深圳市金众（集团）股份有限公司（现更名为深圳市建工集团股份有限公司，以下简称“金众集团”）股权 5,288,456 股（占该司总股本比例为 4.53%）。截至 2008 年 12 月 31 日，账面投资成本为 1,342.92 万元。本次股权转让的资产评估基准日定为 2008 年 12 月 31 日。本次股权转让收益将用作我公司房地产开发资金。本次股权转让应履行的工作程序如下：

- 1、经我公司董事会审议通过后，报深圳市国资委批准；
- 2、公开选聘中介机构对金众集团进行专项审计和资产评估，并报深圳市国资委备案；
- 3、在深圳市产权交易中心公开挂牌，其中，首次挂牌价格不低于净资产评估值；

4、签订股权转让协议并办理产权交易鉴证；

5、办理产权变更登记手续。

此决议。

深圳市振业(集团)股份有限公司董事会

二〇〇九年四月二日



(董事会成员签名)

李永明:

[Handwritten signature of Li Yongming]

李富川:

[Handwritten signature of Li Fuchuan]

罗力:

[Handwritten signature of Luo Li]

周复申:

[Handwritten signature of Zhou Fushen]

杨松柏:

[Handwritten signature of Yang Songbo]

马兴文:

[Handwritten signature of Ma Xingwen]

刘佳胜:

[Handwritten signature of Liu Jiasong]

侯莉颖:

[Handwritten signature of Hou Liying]

梅月欣:

[Handwritten signature of Mei Yuexin]



附件二 被评估企业于评估基准日专项审计报告

深圳市建工集团股份有限公司

专项审计报告

截至二零零八年十二月三十一日止

共二册 第一册

深圳市建工集团股份有限公司

专项审计报告

截至二零零八年十二月三十一日止

目 录	页 次
一、资产清查专项审计报告	1 - 20
二、附件	
资产清查汇总表	
二级公司资产清查明细表	



开元信德会计师事务所

CAREA SCHINDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国·北京·海淀区中关村南大街
甲 18 号北京国际大厦 B 座 17F
电话:010-62167760
传真:010-62156158
<http://www.ky-cpas.com>

* 机密 *

开元信德深专审字(2009)第 064 号

深圳市建工集团股份有限公司 专项审计报告

中国 深圳

深圳市建工集团股份有限公司:

我们接受委托审计了深圳市建工集团股份有限公司(以下简称“建工集团”)截至 2008 年 12 月 31 日的资产负债表及 2008 年 1-12 月利润表。建立健全内部控制制度,保护资产的安全和完整,保证会计资料和资产清查资料的真实、合法、准确和完整是建工集团管理当局的责任,我们的责任是在建工集团资产清查的基础上,对建工集团上述会计报表进行专项审计,并发表清查审计意见。

在审计过程中,我们本着独立、客观、公正和科学的原则,实施了包括在抽查的基础上检查支持各项资产、负债金额和披露的证据,评价各项资产、负债的整体反映等我们认为必要的审计程序,核查了以 2008 年 12 月 31 日为基准日的资产、负债和所有者权益。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及审计结果报告如下:

一、资产清查审计结果摘要

截至 2008 年 12 月 31 日,建工集团(母公司)经资产清查审计后资产负债状况如下表:

项 目	企业清查值	审计调整	审定值
流动资产	902,918,480.38	66,616,460.87	969,534,941.25
非流动资产	298,224,218.96	1,178,530.92	299,402,749.88
资产合计	1,201,142,699.34	67,794,991.79	1,268,937,691.13
流动负债	810,705,029.55	30,745,394.67	841,450,424.22
长期负债	1,896,720.85	-	1,896,720.85
负债合计	812,601,750.40	30,745,394.67	843,347,145.07
所有者权益	388,540,948.94	37,049,597.12	425,590,546.06

截至 2008 年 12 月 31 日,建工集团(合并)经资产清查审计后资产负债状况如

下表:

项 目	企业清查值	审计调整	审定值
流动资产	1,672,048,403.08	-	1,672,048,403.08
非流动资产	306,723,241.61	2,311,580.40	309,034,822.01
资产合计	1,978,771,644.69	2,311,580.40	1,981,083,225.09
流动负债	1,554,378,111.14	(35,444,308.92)	1,518,933,802.22
长期负债	7,627,510.69	-	7,627,510.69
负债合计	1,562,005,621.83	(35,444,308.92)	1,526,561,312.91
归属于母公司所有者权益	380,034,152.47	37,652,390.84	417,686,543.31

二、公司基本情况

深圳市建工集团股份有限公司(以下简称“本公司”)系于1995年2月经深圳市证券管理办公室以深证办函(1995)2号文批准,在原深圳市第五建筑工程公司的基础上改组设立的股份有限公司,公司原名为深圳市金众(集团)股份有限公司,2009年3月4日本公司名称变更为深圳市建工集团股份有限公司,取得注册号为440301102926352营业执照,营业期限为20年,注册资本为11,670.23万元。

截至2008年12月31日工商登记信息记载,建工集团股东出资情况见附注八(三).2。

主要的经营范围包括:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;房屋建筑工程施工总承包壹级;市政公用工程施工总承包壹级;地基与基础工程专业承包壹级;钢结构工程专业承包叁级;消防设施工程专业承包壹级;土石方工程专业承包贰级;建筑防水工程专业承包叁级;机电安装工程施工总承包贰级(以上经营范围按建筑企业资格证书A1014044030403-6/5号承包工程范围经营)。

建工集团主要投资及子公司情况如下:

子公司名称	注册资本		本公司所占 权益比例		主营业务	注册地
	币种	千元	直接	间接		
深圳市益华实业发展有限公司	人民币	25,775	60%	-	生产水泥制品、水泥预制构件;加工糕点、饼干、玩具、服装、绵密制品	深圳
深圳市金众清洁服务有限公司	人民币	2,000	60%	40.00%	清扫、清物、收运垃圾、吸粪、维修污水道等	深圳
深圳市金众装饰工程有限公司	人民币	10,000	100%	-	室内外装饰工程设计与施工	深圳
深圳市金众汽车修理厂	人民币	1,020	100%	-	汽车维护	深圳
深圳市金众混凝土有限公司	人民币	22,000	63.64%	24.55%	水泥制品生产	深圳
深圳市金众工程检验检测有限公司*	人民币	1,800	60%	-	对外承接各种建筑、建材的原材料实验、力学试验、化学分析等	深圳
深圳市金众房地产有限公司**	人民币	123,660	99%	-	房地产开发及商品房销售、房屋租赁业务、物业管理。	深圳
东莞市金众房地产有限公司***	人民币	50,000	84%	-	房地产开发经营,房地产租赁,投资兴办实业。	东莞

* 本公司及深圳市金众物业管理有限公司分别持有深圳市金众工程检验检测有限公司 90%及 10%的股权，二零零六年九月十八日公司将持有深圳市金众工程检验检测有限公司 14%及 16%的股权分别转让给江文斌和李翠玲，深圳市金众物业管理有限公司将持有深圳市金众工程检验检测有限公司 10%的股权转让给江文斌，转让后公司持有 60%的股权，同时深圳市金众工程检验检测有限公司增资 80 万，增资后公司持股比例仍为 60%。

** 本公司原实际持有深圳市金众房地产有限公司 100%股权，二零零五年六月二十八日转让 10%股权予深圳市金众投资控股有限公司，二零零五年八月一日深圳市金众投资控股有限公司单方面对深圳市金众房地产有限公司追加投资 8920 万元，从而拥有深圳市金众房地产有限公司 74.92%股权。二零零五年十一月十日，深圳市金众房地产有限公司股东签署深金众房股字(2005)第 06 号决议，同意深圳市金众投资控股有限公司转让其所拥有深圳市金众房地产有限公司 73.92%给本公司，转让价 9140.94 万元。并签订了股权转让合同，转让后本公司持 99%股权，深圳市金众投资控股有限公司持 1%股权。

*** 本公司原实际持有东莞市金众房地产有限公司 100%股权，二零零五年八月八日转让 90%股权予深圳市金众投资控股有限公司，另 10%转让给自然人杨晓东和郭登树。二零零五年十一月十日，东莞市金众房地产有限公司股东签署股东会决议，同意深圳市金众投资控股有限公司转让其所拥有东莞市金众房地产有限公司 74%股权给深圳市金众(集团)股份有限公司，转让价 168 万元，杨晓东和郭登树转让其所拥有东莞市金众房地产有限公司 10%股权，转让价 20 万元。并签订了股权转让合同，转让后本公司持 84%股权。二零零六年八月三日增资 4800 万元。增资后股东持股比例保持不变。

1、深圳市益华实业发展有限公司持有清洁公司 40%股份

2、深圳市益华实业发展有限公司持有混凝土公司 24.55%股权

三、资产清查目的

通过对建工集团的资产和负债的审计，如实反映所有者权益的状况，为拟进行的股权转让提供依据。

四、资产清查基准日

本次资产清查基准日：2008 年 12 月 31 日。

五、资产清查范围

建工集团申报的截至 2008 年 12 月 31 日的资产、负债。具体项目以资产占有单位申报的资产负债表及会计账簿的记录为准。

六、资产清查法律依据及行为依据

(一) 法律依据

- 1、2003 年国资委颁发的《国有企业清产核资办法》及相关配套制度；
- 2、《中国注册会计师执业准则》。

(二) 行为依据

是次审计的行为依据系专项审计业务约定书。

七、重要会计政策和会计估计

(一) 会计制度

建工集团执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(五) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(六) 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的

投资。

(七)金融工具

当本公司及其子公司成为金融工具合同条款中的一方时，确认相应的金融资产或金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司及其子公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(八)应收款项减值

应收款项包括应收账款、其他应收款。

本公司及其子公司对各项应收款项(包括应收账款和其他应收款)按期末余额的8%计提坏账。

对于单项金额重大的外部应收款项，单独进行减值测试，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(九)存货

存货包括完工开发产品、在建开发产品、已完工未结算款、库存材料、周转材料、产成品、低值易耗品、包装物等。

存货购进时以实际成本进行初始计量，存货发出时按先进先出法计价，开发产品的成本按个别认定法；低值易耗品在领用时按五五摊销法核算；周转材料发出时根据其估计可周转使用次数分次摊销。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(十)长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司的股权投资、本公司对合营企业和联营企业的股权投资以及本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

1. 子公司

子公司是指本公司能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，

被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

向子公司的少数股东购买其持有的少数股权时，在合并财务报表中，母公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，依次调整资本公积及留存收益。

2. 合营企业和联营企业

合营企业是指本公司与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值，但是，现金股利中超过已确认投资收益，但不超过投资后被投资企业实现的账面利润中由本公司按照持股比例计算享有的份额的部分，确认当期投资收益。本公司与被投资单位之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认该损失，相应的未实现损益不予抵消。

3. 其他长期股权投资

其他本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

4. 长期股权投资减值

资产负债表日,有迹象表明长期股权投资发生减值的,按本财务报表附注四(十一)所述方法计提长期股权投资减值准备。

5. 长期股权投资处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(十一)投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
建筑物	30 年	3.00%	3.23%

资产负债表日,有迹象表明投资性房地产发生减值的,按本财务报表附注七(十三)所述方法计提投资性房地产减值准备。

(十二)固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	3%	2.43%-4.85%
机器设备	7-10	3%	9.70%-13.86%
运输工具	6	3%	16.17%
电子及其他设备	4-5	3%	19.40%-24.25%

于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注七(十三)所述方法计提固定资产减值准备。

(十三) 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(十四) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(十五) 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件等，以实际成本计量。

1、土地使用权

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

2、软件

软件按法律规定的有效年限 10 年平均摊销。

3、无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4、定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(十六) 长期待摊费用

长期待摊费用系指本公司及其子公司的开办费、临时建筑设施等。

开办费在开始正式生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益类账项；临时建筑设施自发生之月起按预计受益期限平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(十七) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(十八) 股份支付

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(十九) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(二十一) 收入确认

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2、房地产开发产品销售

在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，

商品房竣工验收办理移交手续时确认营业收入的实现。

3、提供劳务收入

如提供的劳务合同在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按照完工百分比法确认相关劳务收入，否则按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的则不确认收入。

4、建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

(二十二) 所得税费用的会计处理方法

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。

(二十三) 股利分配

现金股利于股东会批准的当期，确认为负债。

(二十四) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价和合并方取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积。资本公积不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值

份额的差额，计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

(二十五)合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括母公司及子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于母公司股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司股东权益承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司的股东权益。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

八、资产清查审计情况说明

(一)资产清查审计情况说明

截至 2008 年 12 月 31 日，建工集团资产总额企业清查值 120114 万元，审计调减 300 万元，审定值 119814 万元。各报表项目情况如下：

1. 货币资金

项 目	企业清查值	审计调整	审定值
现金	253,922.75	-	253,922.75
银行存款	58,731,728.16	-	58,731,728.16
其他货币资金	2,000,000.00	-	2,000,000.00
合 计	60,985,650.91	-	60,985,650.91

货币资金详细情况见本报告附表 3。

2. 交易性金融资产

项 目	企业清查值	审计调整	审定值
基金	200,000.00	-	200,000.00

交易性金融资产详细情况见本报告附表 4。

3. 应收账款

账 龄	企业清查值	审计调整	审定值	坏账准备
1 年以内	268,410,224.83	-	268,410,224.83	13,633,681.06
1 至 2 年	104,125,705.57	-	104,125,705.57	8,333,717.24
2 至 3 年	9,952,372.54	-	9,952,372.54	1,499,232.91
3 年以上	8,356,837.18	-	8,356,837.18	936,550.29
合 计	390,845,140.12	-	390,845,140.12	24,403,181.50

应收账款详细情况见本报告附表 5。

4. 预付账款

账 龄	企业清查值	审计调整	审定值
1 年以内	37,964,367.76	-	37,964,367.76
1 至 2 年	964,883.37	-	964,883.37
合 计	38,929,251.13	-	38,929,251.13

预付账款详细情况见本报告附表 6。

5. 应收股利

账 龄	企业清查值	审计调整	审定值
深圳市建业(集团)股份有限公司	780,900.00	-	780,900.00
金众混凝土公司	4,359,603.43	-	4,359,603.43
合 计	5,140,503.43	-	5,140,503.43

应收股利详细情况见本报告附表 7。

6. 其他应收款

账 龄	企业清查值	审计调整	审定值	坏账准备
1 年以内	123,625,510.20	66,616,460.87	190,241,971.07	2,303,464.46
1 至 2 年	2,173,622.01	-	2,173,622.01	1,148,612.62
2 至 3 年	670,718.50	-	670,718.50	494,640.27
3 年以上	5,668,620.84	-	5,668,620.84	5,370,798.44
合 计	132,138,471.55	66,616,460.87	198,754,932.42	9,317,515.79

应付票据截至 2008 年 12 月 31 日账面余额为 300 万元, 票据到期日为 2008 年 2 月, 该票据由本公司的母公司代为偿还未做账务处理, 因此冲减母公司-金众控股集团往来 300 万元。

集团公司内部应收款项负数重分类调整至其他应付款 69,616,460.87 元。

其他应收款详细情况见本报告附表 8。

7. 存货

类 别	企业清查值	审计调整	审定值
原材料	9,721,980.13	-	9,721,980.13
周转材料	9,431,910.10	-	9,431,910.10
库存商品	31,280.10	-	31,280.10
工程施工	289,214,990.20	-	289,214,990.20
合 计	308,400,160.53	-	308,400,160.53

存货详细情况见本报告附表 9。

8. 长期股权投资

被投资单位名称	企业清查值	审计调整	审定值
一、子公司			
深圳市金众装饰公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00
深圳市金众混凝土公司	14,000,000.00	-	14,000,000.00
深圳市金众房地产公司	100,355,864.36	-	100,355,864.36
益华实业有限公司	15,465,000.00	-	15,465,000.00
深圳市金众检测公司	1,080,000.00	-	1,080,000.00
东莞市金众房地产公司	41,663,902.31	-	41,663,902.31
金众汽车修理厂	1,020,000.00	-	1,020,000.00
深圳市金众清洁服务公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00
小计	184,784,766.67	-	184,784,766.67
二、其他股权投资			
金众物业管理公司	1,972,125.04	-	1,972,125.04
深圳市建业(集团)股份有限公司	6,634,929.74	-	6,634,929.74
小 计	8,607,054.78	-	8,607,054.78
合计	193,391,821.45	-	193,391,821.45
减：长期股权投资减值准备	-	-	-
长期股权投资净额	193,391,821.45	-	193,391,821.45

长期股权投资详细情况见本报告附表 10。

截至 2008 年 12 月 31 日，建工集团持有下属子公司权益情况如下：

被投资单位名称	实际持股比例	审计后净资产	建工集团享有权益
深圳市金众装饰公司	100.00%	264,956.09	264,956.09
深圳市金众混凝土公司	88.19%	38,292,883.68	33,769,270.18
深圳市金众房地产公司	99.00%	151,501,952.07	149,789,585.88
益华实业有限公司	60.00%	68,582,421.56	41,149,452.92
深圳市金众检测公司	60.00%	3,235,377.62	1,941,226.57
东莞市金众房地产公司	84.00%	11,104,772.21	9,232,502.72
金众汽车修理厂	100.00%	(131,291.84)	(131,291.84)
深圳市金众清洁服务公司	100.00%	6,685,002.38	6,685,002.38

9. 固定资产及累计折旧

类 别	企业清查值	审计调整	审定值
原值:			
房屋建筑物	11,287,275.27	-	11,287,275.27
机器设备	39,019,446.78	-	39,019,446.78
运输设备	12,924,186.02	-	12,924,186.02
电子及其他设备	3,553,132.00	-	3,553,132.00
合 计	66,784,040.07	-	66,784,040.07
累计折旧:			
房屋建筑物	1,216,517.60	-	1,216,517.60
机器设备	25,759,264.85	-	25,759,264.85
运输设备	7,740,409.28	-	7,740,409.28
电子及其他设备	2,642,088.74	-	2,642,088.74
合 计	37,358,280.47	-	37,358,280.47
减: 固定资产减值准备	-	-	-
净 额	29,425,759.60		29,425,759.60

固定资产及累计折旧详细情况见本报告附表 11。

10. 投资性房地产

类 别	企业清查值	审计调整	审定值
原值:			
房屋建筑物	65,036,498.97	-	65,036,498.97
累计折旧:			
房屋建筑物	7,985,702.86	-	7,985,702.86
减: 固定资产减值准备	-	-	-
净 额	57,050,796.11		57,050,796.11

投资性房地产详细情况见本报告附表 12。

11. 在建工程

工程名称	企业清查值	审计调整	审定值
沙河厂房装修	113,783.68	-	113,783.68
竹子林办公楼	53,500.00	-	53,500.00
国都会办公楼装修	3,729,858.30	-	3,729,858.30
白芒仓库	391,211.66	-	391,211.66
合 计	4,288,353.64	-	4,288,353.64

在建工程详细情况见本报告附表 13。

12. 无形资产

类 别	企业清查值	审计调整	审定值
原值:			
土地使用权	7,650,000.00	(7,650,000.00)	-
软件	943,918.17	-	943,918.17
合 计	8,593,918.17	(7,650,000.00)	943,918.17
累计折旧:			
土地使用权	1,224,000.00	(1,224,000.00)	-
软件	305,696.30	-	305,696.30
合 计	1,529,696.30	(1,224,000.00)	305,696.30
净 额	7,064,221.87		638,221.87

审计调整系 2000 年 11 月 27 日本公司从深圳市宝安区石岩镇应人石经济发展公司购买的石岩镇应人石村集体所有的白芒窝地块范围内的 50000 平方米土地使用权,作为工业与民用建筑用地,土地转让期限为 2001 年 1 月 1 日至 2050 年 12 月 31 日,本公司尚未取得土地使用权证,具体见调整分录汇总。

无形资产详细情况见本报告附表 14。

13. 长期待摊费用

项目名称	企业清查值	审计调整	审定值
白芒二层小楼	85,345.89	-	85,345.89
沙河厂房外墙走廊楼梯装修	173,739.11	-	173,739.11
石岩基地(白芒窝地块)	-	6,426,000.00	6,426,000.00
合 计	259,085.00	6,426,000.00	6,685,085.00

审计调整系从无形资产-土地使用权调整计入长期待摊费用,具体情况见本报告附注八.12,调整分录见调整分录汇总。

长期待摊费用详细情况见本报告附表 15。

14. 递延所得税资产

项目名称	企业清查值	审计调整	审定值
应收账款计提坏账	3,916,573.20	964,063.10	4,880,636.30
其他应收款计提坏账	1,649,035.34	214,467.82	1,863,503.16
合 计	5,565,608.54	1,178,530.92	6,744,139.46

审计调整系公司原按当年 18%税率计提递延所得税资产,审计调整为按 20%所得税税率计提递延所得税资产。

递延所得税资产详细情况见本报告附表 16。

15. 其他非流动资产

项目名称	企业清查值	审计调整	审定值
活动板房(临时建筑物)	1,178,572.75	-	1,178,572.75

递延所得税资产详细情况见本报告附表 17。

(二) 负债清查审计情况说明

截至 2008 年 12 月 31 日, 建工集团负债总额企业清查值 81,260 万元, 审定值 78,711 万元。各报表项目情况如下:

1. 短期借款

借款条件及币种	企业清查值	审计调整	审定值
信用借款	-	-	-
抵押借款	138,000,000.00	-	138,000,000.00
担保借款	28,500,000.00	-	28,500,000.00
合 计	166,500,000.00	-	166,500,000.00

短期借款详细情况见本报告附表 18。

2. 应付票据

对方单位	企业清查值	审计调整	审定值
深圳市正业建材有限公司	1,568,586.03	(1,568,586.03)	-
深圳市龙岗大工业区混凝土有限公司	1,431,413.97	(1,431,413.97)	-
合 计	3,000,000.00	(3,000,000.00)	-

应付票据详细情况见本报告附表 19。

3. 应付账款

债权人名称	企业清查值	审计调整	审定值
一、关联方	-	-	-
二、非关联方	329,028,885.00	-	329,028,885.00
三、集团内部往来	10,582,854.12	-	10,582,854.12
合 计	339,611,739.12	-	339,611,739.12

应付账款详细情况见本报告附表 20。

4. 预收账款

债权人名称	企业清查值	审计调整	审定值
一、关联方	-	-	-
二、非关联方	51,462,371.92	-	51,462,371.92
三、集团内部往来	356,277.15	-	356,277.15
合 计	51,818,649.07	-	51,818,649.07

预收账款详细情况见本报告附表 21。

5. 应付职工薪酬

项 目	企业清查值	审计调整	审定值
工资、奖金、津贴和补贴	55,741,796.69	-	55,741,796.69
职工福利费	19,813,653.54	19,813,653.54	-
社会保险费	515,029.78	-	515,029.78
工会经费和职工教育经费	15,694,417.15	-	15,694,417.15
因解除劳动关系给予的补偿 *	128,976.36	-	128,976.36
合 计	91,893,873.52	19,813,653.54	72,080,219.98

审计调整主要为将以前年度计提的职工福利费结余结平，具体见调整分录汇总表。

应付职工薪酬详细情况见本报告附表 22。

6. 应交税金

税 种	企业清查值	审计调整	审定值
应交营业税	22,805,883.96	275,620.34	23,081,504.30
应交资源税	209,534.64	-	209,534.64
应交城市维护建设税	862,413.53	2,756.20	865,169.73
应交教育费附加	583,063.28	8,268.61	591,331.89
应交堤围防护费	443,932.79	-	443,932.79
应交个人所得税	7,892,039.60	-	7,892,039.60
应交土地增值税	(1,500.00)	-	(1,500.00)
应交土地使用税	(179,715.27)	-	(179,715.27)
应交副食品调控	6,198.94	-	6,198.94
应交企业所得税	(1,174,699.66)	4,936,918.36	3,762,218.70
合 计	31,447,151.81	5,223,563.51	36,670,715.32

审计调整主要为根据审定后利润总额补计企业所得税，具体见调整分录汇总表。

应交税金详细情况见本报告附表 23。

7. 应付股利

股东名称	企业清查值	审计调整	审定值
深圳市长城投资控股有限公司	3,901,496.60	-	3,901,496.60
深圳市天健(集团)股份有限公司	572,000.00	-	572,000.00
合 计	4,473,496.60	-	4,473,496.60

应付股利详细情况见本报告附表 24。

8. 其他应付款

债权人名称	企业清查值	审计调整	审定值
一、关联方	-	-	-
二、非关联方	115,893,791.09	(21,280,976.17)	94,612,814.92
三、内部往来	6,066,328.34	69,616,460.87	75,682,789.21
合 计	121,960,119.43	48,335,484.70	170,295,604.13

审计调整系应结转收入的物业租金及多计提的改制补助费；其他应收款负数重分类至本项目 69,616,460.87 元；将计提的工程保修费冲回 13,380,660.38 元，具体见调整分录汇总表。

其他应付款详细情况见本报告附表 25。

9. 长期应付款

债权人名称	企业清查值	审计调整	审定值
光大银行广州五羊支行(塔机/车载泵贷款)	497,603.94	-	497,603.94
光大银行八卦岭支行(中联塔机贷款)	1,399,116.91	-	1,399,116.91
合 计	1,896,720.85	-	1,896,720.85

长期应付款详细情况见本报告附表 26。

(三)所有者权益清查审计情况说明

1.截至 2008 年 12 月 31 日,建工集团所有者权益总额企业清查值 38854 万元,审定值 42559 万元。详细情况如下:

项 目	企业清查值	审计调整	审定值
股本	116,702,300.00	-	116,702,300.00
资本公积	40,315,458.30	-	40,315,458.30
盈余公积	79,054,067.71	-	79,054,067.71
未分配利润	152,469,122.93	37,049,597.12	189,518,720.05
所有者权益合计	388,540,948.94	37,049,597.12	425,590,546.06

所有者权益详细情况见本报告附表 27-31。

2.本公司股本的明细项目列示如下:

股东名称	2008.12.31	
	投资比例	金额
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	15.00%	17,505,345.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	4.90%	5,720,000.00
深圳市振业(集团)股份有限公司	4.53%	5,288,456.00
深圳市蔡涌镇经济发展有限公司	0.61%	715,000.00
深圳市金众投资控股有限公司	74.96%	87,473,499.00
合 计	100.00%	116,702,300.00

二零零三年十二月三十日,本公司之控股股东-深圳市长城地产(集团)股份有限公司以深长城国产报字[2003]30 号文件,同意本公司以经营者员工持股方式进行改制的立项申请。

二零零四年二月十日,本公司控股股东-深圳市长城地产(集团)股份有限公司之原控股股东深圳市建设投资控股公司以深建控产批字[2004]8 号批复,同意本公司改制立项。

二零零五年四月二十八日,本公司之控股股东-深圳市长城地产(集团)股份有限公司与本公司之经营者员工持股代表作为受托人出资成立的深圳市金众投资控股有限公司签订企业国有股权转让合同,深圳市长城地产(集团)股份有限公司将其持有的本公司股权 46.16%转让给深圳市金众投资控股有限公司,转让价格人民币 16,956.95 万元。转让后,深圳市长城地产(集团)股份有限公司持有本公司股权

15%。

二零零六年四月二十日根据二零零五年股东会深金众股字[2005]第 08 号决议, 贵公司股东深圳市金众(集团)股份有限公司工会委员会将持有的贵公司股份 2431 万股(占股本的 20.83%)转让给深圳市金众投资控股有限公司, 转让后深圳市金众投资控股有限公司持有本公司股权 66.99%。

二零零七年五月二十日根据二零零七年股东会深金众股字[2007]第 1 号决议, 贵公司股东深圳市第一建筑工程有限公司将持有的贵公司股份 429 万股(占股本的 3.68%)转让给深圳市金众投资控股有限公司; 同年五月二十日根据二零零七年股东会深金众股字[2007]第 1 号决议, 贵公司股东深圳市越众(集团)股份有限公司将持有的贵公司股份 71.5 万股(占股本的 0.61%)转让给深圳市金众投资控股有限公司; 同年五月二十日根据二零零七年股东会深金众股字[2007]第 1 号决议, 贵公司股东深圳市建业(集团)股份有限公司将持有的贵公司股份 429 万股(占股本的 3.68%)转让给深圳市金众投资控股有限公司, 转让后深圳市金众投资控股有限公司持有本公司股权 74.96%。

资产清查专项审计报告附表:

附录 1——合并资产负债清查表

附录 2——账龄三年以上大额负债统计表

附录 3——深圳市建工集团股份有限公司资产负债清查表

附录 4——东莞市金众房地产有限公司资产负债清查表

附录 5——深圳市金众混凝土有限公司资产负债清查表

附录 6——深圳市益华实业发展有限公司资产负债清查表

附录 7——深圳市金众装饰工程有限公司资产负债清查表

附录 8——深圳市金众工程检验检测有限公司资产负债清查表

附录 9——深圳市金众清洁服务有限公司资产负债清查表

附录 10——深圳市金众汽车修理厂资产负债清查表

附录 11——深圳市金众房地产有限公司资产负债清查表

附录 12——武汉华腾房地产有限公司资产负债清查表

附录 13——宜昌市华腾房地产有限公司资产负债清查表

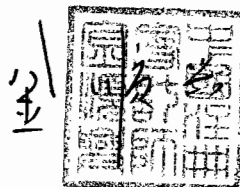
(此页无正文)

开元信德会计师事务所有限公司

中国注册会计师



中国注册会计师



中国 北京

二零零九年十月二十日

资产负债清查表 (合并)

2008年12月31日

编制单位: 深圳市建工集团股份有限公司

单位: 元

项 目	企业清查值	审计调整数	审定数	项 目	企业清查值	审计调整数	审定数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	107,099,278.18		107,099,278.18	短期借款	256,500,000.00		256,500,000.00
交易性金融资产	200,000.00		200,000.00	交易性金融负债	-		-
应收票据	-		-	应付票据	4,700,000.00		4,700,000.00
应收账款	290,215,444.39		290,215,444.39	应付账款	460,817,151.17		460,817,151.17
预付款项	68,125,977.63		68,125,977.63	预收款项	195,826,766.64		195,826,766.64
应收股利	780,900.00		780,900.00	应付职工薪酬	125,386,242.34	(26,941,397.02)	98,444,845.32
其他应收款	69,312,844.26		69,312,844.26	应交税费	43,036,429.26	12,778,064.27	55,814,493.53
存货	1,121,301,394.10		1,121,301,394.10	应付利息	-		-
一年内到期的非流动资产	-		-	应付股利	6,284,931.01		6,284,931.01
其他流动资产	15,012,564.52		15,012,564.52	其他应付款	149,482,138.11	(21,280,976.17)	128,201,161.94
流动资产合计	1,672,048,403.08	-	1,672,048,403.08	一年内到期的非流动负债	312,344,452.61		312,344,452.61
				其他流动负债	-		-
				流动负债合计	1,554,378,111.14	(35,444,308.92)	1,518,933,802.22
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款	5,730,789.84		5,730,789.84
可供出售金融资产	-		-	应付债券	-		-
持有至到期投资	-		-	长期应付款	1,896,720.85		1,896,720.85
长期应收款	-		-	专项应付款	-		-
长期股权投资	9,217,054.78		9,217,054.78	预计负债	-		-
投资性房地产	148,728,307.34		148,728,307.34	递延所得税负债	-		-
固定资产	100,186,509.37		100,186,509.37	其他非流动负债	-		-
在建工程	5,941,138.12		5,941,138.12	非流动负债合计	7,627,510.69		7,627,510.69
工程物资				负债合计	1,562,005,621.83	(35,444,308.92)	1,526,561,312.91
固定资产清理				所有者权益:			
生产性生物资产				实收资本	116,702,300.00		116,702,300.00
无形资产	12,818,616.37	(6,426,000.00)	6,392,616.37	资本公积	59,235,527.60		59,235,527.60
开发支出	-		-	减: 库存股	-		-
商誉	-		-	盈余公积	79,054,067.71		79,054,067.71
长期待摊费用	2,336,315.05	6,426,000.00	8,762,315.05	未分配利润	125,042,257.16	37,652,390.84	162,694,648.00
递延所得税资产	26,316,727.83	2,311,580.40	28,628,308.23	外币报表折算差额			-
其他非流动资产	1,178,572.75		1,178,572.75	归属于母公司所有者权益合计	380,034,152.47	37,652,390.84	417,686,543.31
非流动资产合计	306,723,241.61	2,311,580.40	309,034,822.01	少数股东权益	36,731,870.39	103,498.48	36,835,368.87
				所有者权益合计	416,766,022.86	37,755,889.32	454,521,912.18
资 产 总 计	1,978,771,644.69	2,311,580.40	1,981,083,225.09	负债和所有者权益总计	1,978,771,644.69	2,311,580.40	1,981,083,225.09

附表1

资产负债清查表

清产核资基准日：2008年12月31日

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

项 目	未审报表数	调整数	调整后数
流动资产：			
货币资金	60,985,650.91	-	60,985,650.91
交易性金融资产	200,000.00	-	200,000.00
应收票据	-	-	-
应收帐款	390,845,140.12	-	390,845,140.12
减：坏帐准备	24,403,181.50	-	24,403,181.50
应收帐款净额	366,441,958.62	-	366,441,958.62
预付帐款	38,929,251.13	-	38,929,251.13
应收股利	5,140,503.43	-	5,140,503.43
应收利息	-	-	-
其它应收款	132,138,471.55	66,616,460.87	198,754,932.42
减：坏帐准备	9,317,515.79	-	9,317,515.79
其他应收款净额	122,820,955.76	66,616,460.87	189,437,416.63
存货	308,400,160.53	-	308,400,160.53
减：存货跌价准备	-	-	-
存货净额	308,400,160.53	-	308,400,160.53
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	902,918,480.38	66,616,460.87	969,534,941.25
非流动资产：			
长期股权投资	193,391,821.45	-	193,391,821.45
减：长期股权投资减值准备	-	-	-
长期股权投资净额	193,391,821.45	-	193,391,821.45
投资性房地产原值	65,036,498.97	-	65,036,498.97
减：投资性房地产累计折旧	7,985,702.86	-	7,985,702.86
减：投资性房地产减值准备	-	-	-
投资性房地产净额	57,050,796.11	-	57,050,796.11
固定资产原值	66,784,040.07	-	66,784,040.07
减：固定资产累计折旧	37,358,280.47	-	37,358,280.47
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	29,425,759.60	-	29,425,759.60
在建工程	4,288,353.64	-	4,288,353.64
无形资产原值	8,593,918.17	(7,650,000.00)	943,918.17
减：无形资产累计摊销	1,529,696.30	(1,224,000.00)	305,696.30
减：无形资产减值准备	-	-	-
无形资产净额	7,064,221.87	(6,426,000.00)	638,221.87
长期待摊费用	259,085.00	6,426,000.00	6,685,085.00
递延所得税资产	5,565,608.54	1,178,530.92	6,744,139.46
其他非流动资产	1,178,572.75	-	1,178,572.75
非流动资产合计	298,224,218.96	1,178,530.92	299,402,749.88
资产总计	1,201,142,699.34	67,794,991.79	1,268,937,691.13

资产负债清查表

清产核资基准日：2008年12月31日

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

项 目	未审报表数	调整数	调整后数
流动负债：			
短期借款	166,500,000.00	-	166,500,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	3,000,000.00	(3,000,000.00)	-
应付帐款	339,611,739.12	-	339,611,739.12
预收帐款	51,818,649.07	-	51,818,649.07
应付职工薪酬	91,893,873.52	(19,813,653.54)	72,080,219.98
应交税费	31,447,151.81	5,223,563.51	36,670,715.32
应付利息	-	-	-
应付股利	4,473,496.60	-	4,473,496.60
其它应付款	121,960,119.43	48,335,484.70	170,295,604.13
一年内到期的长期负债	-	-	-
其它流动负债	-	-	-
流动负债合计	810,705,029.55	30,745,394.67	841,450,424.22
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	1,896,720.85	-	1,896,720.85
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,896,720.85	-	1,896,720.85
负债合计	812,601,750.40	30,745,394.67	843,347,145.07
所有者权益：			
实收资本	116,702,300.00	-	116,702,300.00
资本公积	40,315,458.30	-	40,315,458.30
盈余公积	79,054,067.71	-	79,054,067.71
未分配利润	152,469,122.93	37,049,597.12	189,518,720.05
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	388,540,948.94	37,049,597.12	425,590,546.06
少数股东权益			
所有者权益合计	388,540,948.94	37,049,597.12	425,590,546.06
负债与所有者权益总计	1,201,142,699.34	67,794,991.79	1,268,937,691.13



附件三 委托方与被评估企业营业执照复印件

正 本 公 司 登 记 表

(副 本) 副本1

注册号 440307103341002

名 称 深圳市振业(集团)股份有限公司
住 所 深圳市福田区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层

法定代表人姓名 李永明 再发印无文

注 册 资 本 50713.3262万元

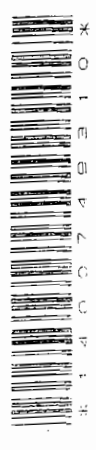
实 收 资 本 50713.3262万元

公 司 类 型 股份有限公司(上市)

经 营 范 围 土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

成 立 日 期 一九八九年五月廿五日

营 业 期 限 自 一九八九年五月廿五日 至 二〇四九年五月廿五日



5 1 4 0 0 7 4 9 3 1 0 *

须 知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年 度 检 验 情 况

--	--	--	--



2007年度已年检



企业法人营业执照

副本数 6
注册号 440301102926352

名称 深圳市建工集团股份有限公司

住所 深圳市福田区国都高尔夫花园(绿致轩、绿怡轩及绿陶轩)裙楼302

法定代表人姓名 张海跃

注册资本 11670.23万元

公司类型 股份有限公司

实收资本 11670.23万元

经营范围

在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房屋建筑工程总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；消防设施工程专业承包壹级；土石方工程专业承包壹级；建筑防水工程专业承包叁级；机电安装工程施工总承包贰级（以上经营范围按建筑企业资质证书A1014044030403-6/5号承包工程范围经营）。

12月31日

成立日期 一九八三年五月廿六日

营业期限 自 一九八三年五月廿六日 至 二〇三三年二月廿六日

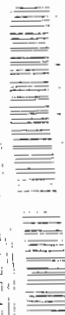
二〇〇九年

日



2012年5月14日

12月31日





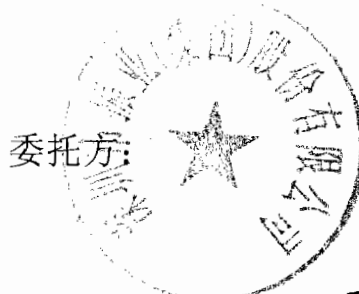
附件五 委托方、被评估企业的承诺函

资产评估委托方承诺函

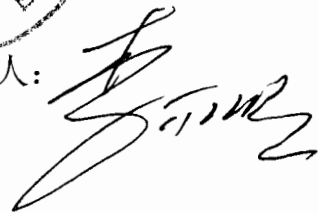
深圳市德正信资产评估有限公司：

因拟转让所持有的深圳市建工集团股份有限公司4.53%的股权事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市建工集团股份有限公司的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。



法定代表人或授权人：



2009年7月

资产占有方承诺函

深圳市德正信资产评估有限公司：

因深圳市振业（集团）股份有限公司拟转让所持有的深圳市建工集团股份有限公司4.53%的股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有效，有关重大事项提示充分；

2、本公司申报评估的资产及相关负债的范围与本次经济行为一致，未重未漏。

3、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

资产占有方：深圳市建工集团股份有限公司

法定代表人（或授权人）：

2009年7月



附件六 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

深圳市振业（集团）股份有限公司：

受贵方委托，本公司对贵方拟转让所持有的深圳市建工集团股份有限公司4.53%的股权，所涉及的深圳市建工集团股份有限公司之资产及相关负债，以二〇〇八年十二月三十一日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干扰并独立运行。

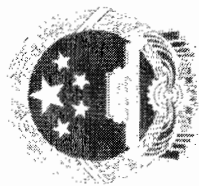
中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇〇九年十月二十六日



附件七 资产评估机构资格证书复印件



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 47020004 (山东省财政厅代章)

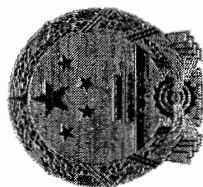
批准机关: 深圳市国有资产管理局办公室

发证日期: 1999年9月29日

机构名称	深圳市德正信资产评估有限公司
办公地址	深圳市福田区农林路与侨香路交界口深国投广场写字楼塔楼
首席合伙人 (法定代表人)	王鸣志
批准文号	深国资办[1999]179号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号: 00003055

中华人民共和国财政部统一印制



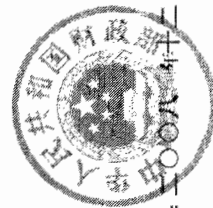
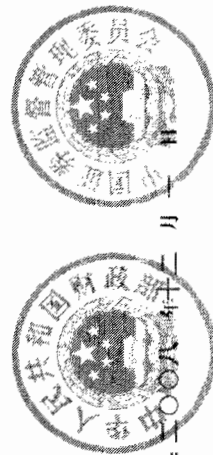
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市
德正信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0200007001

注册号：0000022

发证时间：二〇〇八年十二月





附件八 评估机构营业执照复印件

企业法人营业执照

(副 本)

注册号

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 经营范围

须知

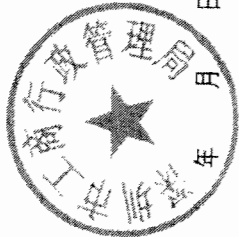
1. 企业法人营业执照是企业法人合法经营的凭证。
2. 企业法人营业执照由工商行政管理部门核发，正本和副本具有同等法律效力。
3. 企业法人营业执照正本和副本应当妥善保管，不得涂改、伪造、出租、出借。
4. 企业法人营业执照正本和副本应当悬挂在经营场所的醒目位置。
5. 企业法人营业执照正本和副本应当定期检验，逾期不检验的，视为无效。
6. 企业法人营业执照正本和副本应当依法变更，不得随意变更。
7. 企业法人营业执照正本和副本应当依法注销，不得随意注销。
8. 企业法人营业执照正本和副本应当依法转让，不得随意转让。
9. 企业法人营业执照正本和副本应当依法抵押，不得随意抵押。
10. 企业法人营业执照正本和副本应当依法质押，不得随意质押。

年度检验情况



日

成立日期 营业期限





附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

综合组：罗方、周婷、蒋阎冶、段祎敏

房地产组：李清华

设备组：刘东

参加本评估项目的审核人员名单：

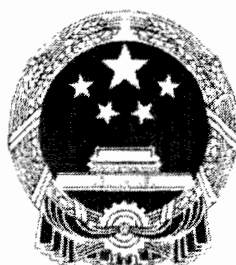
综合组：王鸣志

房地产组：石永刚

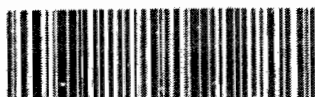
设备组：石永刚

本报告由中国注册资产评估师罗方 段祎敏签署。

CPU



中华人民共和国
注册资产评估师证书



8877010114124

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 罗方

性别: 女

身份证号: 420106197204

机构名称: 深圳市德信信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 000000

发证日期: 2002-11-11

初次注册时间: 2002-11-11

本人签名:

本人印鉴:

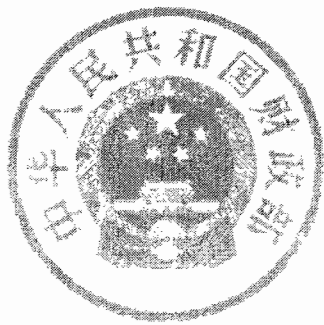
罗方



CPU

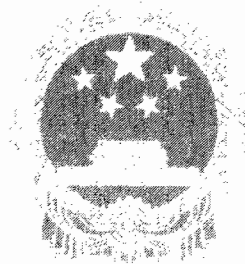


2367599730524



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



姓名: 段玮敏

性别: 女

身份证号: 362101198209163727

机构名称: 深圳市德正信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47090003

发证日期: 2009年4月14日

初次注册时间: 2009年3月9日

本人签名:

本人印章:

