

中广信评报字[2011]第 265 号

---

关于广东水电二局股份有限公司拟资产处置需要  
对房地产市场价值的

# 资 产 评 估 报 告 书

(共壹册)

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广东水电二局股份有限公司

房地产权证权属人：广东水电二局股份有限公司

报告提交日期：二〇一一年七月五日

---

评估机构地址：广州市越秀区东风中路 300 号金安大厦 17 楼 KL

联系电话：020-83637841

传真：020-83637840

E-mail: GDZGX2005@21CN.COM

邮编：510030

# 目 录

声 明.....	2
评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	7
一、 绪言.....	7
二、 委托方、房地产权证权属人及其他评估报告使用者.....	7
三、 评估目的.....	8
四、 评估对象及范围.....	8
五、 价值类型及定义.....	10
六、 评估基准日.....	10
七、 评估依据.....	11
八、 评估方法.....	12
九、 评估程序实施过程和情况.....	13
十、 评估假设.....	15
十一、 评估结论.....	16
十二、 特别事项说明.....	16
十三、 评估报告使用限制说明.....	18
十四、 评估报告日期.....	19
资产评估书备查文件目录.....	20

# 声 明

广东中广信资产评估有限公司及签字注册资产评估师对广东水电二局股份有限公司拟资产处置所涉及的资产评估项目之资产评估报告特做如下声明：

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、注册资产评估师本人和业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

七、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对评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、本次评估范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对

其权属状况发表任何意见；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，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十、对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、评估报告仅限于评估报告中载明的使用者及载明的评估目的而使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本机构无关。

十二、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。

## 评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2011]第 265 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受广东水电二局股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以广东水电二局股份有限公司（资产占有方）提供的有关资料为基础，对广东水电二局股份有限公司拟资产处置所涉及的资产价值进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方及房地产证权属人的责任。我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方：广东水电二局股份有限公司

二、报告使用者：为委托方广东水电二局股份有限公司的股东及法律法规规定的行政管理单位。

三、评估基准日：2011 年 6 月 30 日。

四、评估目的：本次资产评估是应广东水电二局股份有限公司委托，对广东水电二局股份有限公司委估房地产的市场价值进行评估，为其拟资产处置提供价值参考依据。

五、评估对象及范围：评估对象为评估基准日广东水电二局股份有限公司所持有位于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（粤房地权证梅州市字第 1-00010803 号）的市场价值。评估范围为上述评估对象所涉及的房屋建筑物。

六、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估过程及方法：本公司评估人员对列入评估范围的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调查与询证，履行了必要的评估程序，采用成本法、市场法进行评估。

八、评估结果：委托评估的资产评估后的市场价值为人民币 4,570.00 万元，评估结论详细情况见评估明细表。

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

**九、评估报告有效期：**本报告书所揭示的评估结论仅对委托协议规定的行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用的有效期为一年，从评估基准日 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日内有效。

**十、重大提示：**本次评估是基于以下假设所进行的：委估资产作为一整体处置（非分割或零售方式处置）、资产购买方必须以现金支付资产购买款项而非以其他方式支付购买款项对价、资产购买方必须在短期内一次性支付全部购买款项而非以其他方式支付，若此假设任一条件不成立则将对评估结论产生重大影响甚至评估结论失效，请报告使用者重点关注此前提，否则所造成的一切后果由使用人承担。

**十一、特别事项：**

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出注册资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

2、本资产评估报告只对报告本身符合评估规范要求负责，本报告的评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证；不对委托方资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

3、对委托方和产权持有者存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和产权持有者未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效，使用人不能使用本资产评估报告书，否则所造成的一切后果由使用人承担。

5、本评估结论未考虑评估所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

6、本评估结论为对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求相关方按本评估结论进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家的有关规定。

7、本次评估未考虑资产处置过程中所发生的税费。

8、本次评估未考虑房屋建筑物改变用途对评估结论的影响。

9、本次评估中委估的资产作为一整体处置（非分割或零售方式处置），在评估时评估人员采用平均数方式进行估算。

10、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，应重新评估。

上述事项的存在可能会对评估结果产生影响。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 中广信评报字[2011]第 265 号

# 资产评估报告书正文

### 一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东水电二局股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照科学的资产评估方法，对广东水电二局股份有限公司拟资产处置所涉及的资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产于 2011 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、房地产权证权属人及其他评估报告使用者

#### 1、委托方及房地产权证权属人概况：

委托方及房地产权证权属人：广东水电二局股份有限公司

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

营业执照注册号：440000000027515

住所：广州市萝岗区经济技术开发区科学城彩频路11号A栋601

法定代表人：黄迪领

注册资本：人民币叁亿叁仟贰佰肆拾万元

经济性质：股份有限公司（上市）

公司证券代码：002060

经营范围：水利水电工程、市政工程、公路工程、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、机电安装工程及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（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营）。起重机械制造、安装、维修（具体按照特种设备制造许可证及安装改造维修许可证经营）。

## 2、评估报告使用者

除广东水电二局股份有限公司外，其他评估报告使用者还包括国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

## 三、评估目的

对广东水电二局股份有限公司拟资产处置所涉及的资产进行评估，确定其在评估基准日2011年6月30日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

## 四、评估对象及范围

### （一）评估对象

根据评估目的，本次评估对象是广东水电二局股份有限公司所持有位于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（粤

房地权证梅州市字第 1-00010803 号) 的市场价值。

## (二) 评估范围

截止 2011 年 6 月 30 日, 广东水电二局股份有限公司委托评估的资产特点如下:

### 1、 区位状况:

估价对象名称	金融综合大楼
地理位置	梅州市梅江区东门塘
道路通达度	估价对象位于梅州大道, 通达度较好
交通便捷度	估价对象附近有“华侨大厦”“公元前”公交车站, 有 3 路、4 路、12 路等多路公交车通过, 交通较为便利
公共配套情况	估价对象周边有中行、南方电网、广播电视台、广发银行、文化公园、梅州航道局等公共配套设施, 公共配套设施完善。
商业繁华度	位于梅州市老城区的主干道梅州大道上, 附近有中行、东山派出所、南方电网、广播电视台、广发银行、酒楼等, 商业繁华度较好。
居住氛围	周边主要为商业环境, 约 200 米有居民区。

### 2、 实物状况:

估价对象名称	金融综合大楼			
建筑面积	22, 510. 09 平方米	建筑结构	钢筋混凝土结构	
总楼层	31 层	评估楼层	负 2 层至 29 层	
现实用途	商业	法定用途	商业	
平面布置	目前只完成主体框架及外墙装饰工程, 已安装一台电梯, 内部框架尚未构建完全, 内部未间隔, 无给排水、配电、电梯、中央空调等设施, 地下二层计划为停车场尚未动工。			
装修情况	公共部分装修状况			
	外 墙	铝合金和玻璃幕墙		
	估价对象内部装修状况			
	内 墙	未装修	天 花	未装修
	楼地面	未装修	窗	未装修
	门	玻璃门		

设施设备	消防	无	电梯	直梯 1 部
使用 与 维护	竣工年月		成新度	烂尾楼
	使用状况	未完工, 未使用	租金水平	未完工, 未使用
	维护与保养	未完工		
	物业管理	暂由权属人管理		
备注	只完成主体框架及外墙装饰工程, 内部框架尚未构建完全, 为烂尾楼, 土地使用权取得方式是出让, 土地终止日期为 2040 年 12 月 15 日。			

3、权益状况: 根据委托方提供的《房地产权证》和其他权属资料, 估价对象权属人为广东水电二局股份有限公司。

## 五、价值类型及定义

根据本次评估目的, 采用市场价值类型。

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。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考, 本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的, 减少和避免评估基准日后的调整事项, 准确划定评估范围, 准确高效地清查核实资产, 合理选取评估作价依据的原则, 选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间, 由委托方确定本次评估基

准日为 2011 年 6 月 30 日。

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之财务报表资料、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。

## 七、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）行为依据

与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

### （二）主要法律、法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发(1992)36 号）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、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）；

2、中评协[2007]189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则－评估报告》等7项资产评估准则的通知；

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

4、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

#### **（四）权属依据**

1、产权持有者营业执照；

2、产权持有者提供的《委托评估资产明细表》；

3、委估资产房产证；

4、其他与公司资产的取得、使用等有关的其它证明资料；

#### **（五）取价依据**

1、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

2、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010）、《常用房屋建筑工程技术经济指标（第二版）》、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

3、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料；

4、评估机构收集的其他有关资料。

## **八、评估方法**

依据现行资产评估制度的规定，通行的评估方法有市场法、收益法、成本法。因梅州市不存在未完工建筑物公开交易信息，但可从公共媒体获取类似土地的交易信息，因此，本次评估对于金融综合大楼采用建筑物与土地分估的方法，对建筑物采用成本法评估、对土地采用市场法评估。

## （一）成本法简介

成本法是指首先估测评估资产的重置成本,然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

房屋建筑物评估采用成本法进行评估。计算公式为:

评估值=重置成本×成新率

重置价值 = 工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

本次房地分估中,房屋建筑物部分采用重置成本法评估,土地采用市场比较法评估,建筑物重置价值一般由前期费用、建安工程费用、建设工程其他费用、资金成本、合理利润等组成。

## （二）市场法简介

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

土地评估采用市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易或拍卖公告的类似土地进行比较,对这些类似土地的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。我们对该区域的土地进行了大量调查取证,选取三宗实际土地使用权挂牌或拍卖出让成交案例作为可比实例,分别与估价对象进行比较,求其比准价格。

## 九、评估程序实施过程和情况

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

### **（一）接受委托**

根据我公司与委托方签订的“资产评估业务约定书”，确定了评估目的、评估资产对象、范围和评估基准日。对该项目我公司给予了足够重视，根据该项目特点，制定了相应的工作计划，拟定了评估工作方案，组织了各专业注册评估师的评估小组开展工作。

### **（二）资产清查**

在项目运作的全过程中，按照国家对资产评估的有关规定和规范要求，进行了实地查勘和调查了解。评估师注重核查申报资料的完整性、真实性，听取了资产占有单位相关资产负责人对委估资产的分布、使用情况介绍，收集了有关发票凭证、产权证明及相关行业的经济技术指标等资料。

根据委托方提供的资产清单，现场勘查了广东水电二局股份有限公司的委估房地产，了解了资产的使用、维护修理和保养情况，对房地产特点突出的部位进行了重点核查和实物拍照。

### **（三）评定估算**

在认真分析研究各种影响资产价格基本因素的基础上，拟定了资产评估基本思路，确定资产评估的计价标准与适用方法，在收集各项资产信息的基础上，进行了评定估算。

### **（四）评估汇总**

在对各项房地产评估结果基本完成的基础上进行初步汇总，再对评估结论分析和验证，经分析确认后得出评估结论。

### **（五）提交评估报告**

我们按照国家有关法规文件要求，以《企业国有资产评估报告指南》为指南，撰写评估报告与说明。在评估人员和项目负责人校核的基础上，遵照本公司对评估报告书审核的规定进行审核，由项目负责人初审，部门经理复审，质量标准部总审并经法人代表签发，经签字盖章后向委托方提交评估报告。

## 十、评估假设

### （一）前提

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

（2）本次评估以被评估资产原地有效、持续使用为前提；

（3）本次评估以资产占有方提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

### （二）基本假设

（1）资产占有方所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

（2）假设本次委估资产的处置为以下处置方式：委估资产作为一整体处置（非分割或零售方式处置）、资产购买方必须以现金支付资产购买款项而非以其他方式支付购买款项对价、资产购买方必须在短期内一次性支付

全部购买款项而非以其他方式支付。

(3) 假设被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规, 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。

评估人员根据资产评估的要求, 认定这些前提条件在评估基准日时成立, 当以上评估前提和假设条件发生变化, 评估结论将失效。

## 十一、评估结论

在实施了相应的评估程序后, 委托方所指定的应用于评估目的所涉及的房地产, 于评估基准日 2011 年 6 月 30 日的市场价值评估结果为 4,570.00 万元。

## 十二、特别事项说明

**重大提示:** 本次评估是基于以下假设所进行的: 委估资产作为一整体处置(非分割或零售方式处置)、资产购买方必须以现金支付资产购买款项而非以其他方式支付购买款项对价、资产购买方必须在短期内一次性支付全部购买款项而非以其他方式支付, 若此假设任一条件不成立则将对评估结论产生重大影响甚至评估结论失效, 请报告使用者重点关注此前提, 否则所造成的一切后果由使用人承担。

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出注册资产评估师的执业范围; 本次评估资产的范围, 由委托方确定, 我们对其进行评估, 并不代表对其权属状况发表任何意见。

2、本资产评估报告只对报告本身符合评估规范要求负责，本报告的评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；不对委托方资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

3、对委托方和产权持有者存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和产权持有者未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效，使用人不能使用本资产评估报告书，否则所造成的一切后果由使用人承担。

5、本评估结论未考虑评估所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

6、本评估结论为对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求相关方按本评估结论进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家的有关规定。

7、本次评估未考虑资产处置过程中所发生的税费。

8、本次评估未考虑房屋建筑物改变用途对评估结论的影响。

9、本次评估中委估资产是作一整体处置（非分割或零售方式处置），在评估时评估人员采用平均数方式进行估算。

10、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应

对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，应重新评估。

上述事项的存在可能会对评估结果产生影响。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告书仅在本资产评估报告书载明的评估基准日有效，只能用于载明的评估目的。

2、本资产评估报告书仅在本资产评估报告书载明的资产处置假设下成立，本报告不适用于其他的资产处置方式。

2、本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

4、本报告使用有效期为一年，即自 2011 年 6 月 30 日起至 2012 年 6 月 29 日止，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。

5、本资产评估报告书在评估机构及注册评估师签字盖章后，其作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

6、本资产评估报告书如需按国家现行规定提交财产评估主管机关进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

7、本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法

规另有规定的除外。

#### 十四、 评估报告日期

评估报告提出日期为 2011 年 6 月 30 日

法定代表人：汤锦东  
( 签章 )

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2011 年 7 月 5 日

## 资产评估书备查文件目录

- 一、 实物图片
- 二、 委托方及资产占有方营业执照复印件
- 三、 委托方及资产占有方承诺函
- 四、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 五、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 六、 注册评估师承诺函
- 七、 注册评估师资格证书复印件