

中山公用事业集团股份有限公司拟转让
所持中山公用工程有限公司的股权项目
资产评估报告

永信评字(2012) 03014 号

共3册 第1册 资产评估报告

中山市永信资产评估事务所(普通合伙)

电话: 88810829 传真: 88928287

中国 中山

2012年11月

中山公用事业集团股份有限公司拟转让 所持中山公用工程有限公司的股权项目 资产评估报告书目录

资产评估报告声明	3
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 概况.....	7
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	33

十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性和完整性是被评估单位的责任。

三、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。

四、我们已对评估报告中的评估对象、范围及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象、范围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、范围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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估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。

中山公用事业集团股份有限公司拟转让 所持中山公用工程有限公司的股权项目 资产评估报告书摘要永信评字(2012)03014号

接受中山公用事业集团股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为中山公用事业集团股份有限公司拟转让所持中山公用工程有限公司的股权所涉及的股东全部权益即全部资产和负债进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对中山公用工程有限公司的经营管理现状、财务进行必要的调查了解；对中山公用工程有限公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2012 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：根据中山公用事业集团股份有限公司拟转让所持中山公用工程有限公司的股权这一经济行为之需要，对所涉及的中山公用工程有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中山公用工程有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：中山公用工程有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2012年9月30日

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下，截止评估基准日2012年9月30日，中山公用工程有限公司评估前清查申报帐面价值总资产为壹万伍仟柒佰陆拾壹点贰壹万元，总负债为壹万零肆拾贰点肆万元，净资产为伍仟柒佰壹拾捌点捌壹万元，评估后的总资产价值为壹万陆仟肆佰贰拾陆点壹壹万元，总负债为壹万零肆拾贰点肆万元，净资产为陆仟叁佰捌拾叁点柒壹万元，增值额为陆佰陆拾肆点玖万元，增值率为11.63%。

中山公用工程有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年9月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
资产总额	15,761.21	16,426.11	664.90	4.22
负债总额	10,042.40	10,042.40	—	—
净资产	5,718.81	6,383.71	664.90	11.63

八、报告提出日期：2012年11月30日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及

送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

以上内容摘自评估报告正文，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。

中山公用事业集团股份有限公司拟转让所持

中山公用工程有限公司的股权项目

资产评估报告书正文

永信评字(2012)03014号

中山公用事业集团股份有限公司：

接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，为中山公用事业集团股份有限公司拟转让所持中山公用工程有限公司的股权所涉及的股东全部权益在 2012 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方为中山公用事业集团股份有限公司

被评估单位为中山公用工程有限公司，其出资人分别为中山公用事业集团股份有限公司占 45%、中山中汇投资集团有限公司占 55%，委托方及产权人以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1、注册情况

公司名称：中山公用事业集团股份有限公司(以下简称：委托方)

注册地址：中山市兴中道 18 号财兴大厦北座

注册资本：59898.7089 万元人民币

法定代表人：陈爱学

企业性质：有限责任公司(上市、国有控股)

2、经营业务范围：公用事业的投资及管理，市场的经营及管理，投资及策划、咨询和管理等业务。

(二) 被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：中山公用工程有限公司(以下简称：被评估单位)

注册地址：中山市东区柏苑路212号一、二层

注册资本：人民币肆仟伍佰万元

营业执照注册号：442000000046035

法定代表人：彭新生

公司类型：有限责任公司

2、经营范围：承接市政公用工程施工、管道工程、消防设施工程、机电设备安装工程、建筑装饰装饰工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程、承接 GB1 级压力管道工程；给排水工程设计；电脑应用工程开发；加工、制作、销售：自来水钢管、金属配件、金属结构件（分支机构经营）。

3、历史沿革

公司成立于1994年7月，原名为中山市供水工程公司，是由中山市供水总公司投资设立的全资子公司。公司于2001年11月9日在中山市工商行政管理局进行重新登记注册，注册资本为人民币贰仟贰佰万元(RMB22,000,000.00元)。经中山市国有资产管理部门批准，公司于2002年度无偿划拨给中山公用事业集团有限公司，并改名为中山公用

工程有限公司。

2007年10月，经中山市国有资产管理部门批准，中山公用事业集团有限公司将持有公司的55%股权无偿划拨给中山中汇投资集团有限公司。

2007年10月，中山公用信息管线有限公司与中山中汇投资集团有限公司签订股权划转协议，接收了其持有的公司55%股权，中山市国资委在2007年12月批复同意股权划转事宜，已于2008年1月办理工商变更登记。

2011年3月，根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会“中府国资[2011]29号”《关于中山公用信息管线有限公司股权无偿划转的通知》，中山中汇投资集团有限公司将持有中山公用信息管线有限公司（剥离中山公用工程有限公司的55%股权）的100%股权整体划转给中山市交通发展集团有限公司，划转后，公司注册资本为2200万元，实收资本为2200万元，其中中山中汇投资集团有限公司出资1210万元，占股权比例为55%，中山公用事业集团股份有限公司出资990万元，占股权比例为45%。“中府国资[2011]29号”《关于中山公用信息管线有限公司股权无偿划转的通知》所做的股东变更事项。

2012年6月30日将盈余公积、未分配利润2300万元转增资本，2012年8月7日中山市工商行政管理局核准变更，变更后的注册资本人民币4500万元，累计实收资本人民币4500万元。

4、基准日股权结构

在评估基准日内，工商企业机读档案登记资料显示中山公用工程有限公司股权结合比例如下：

单位：人民币万元

投资者名称	认缴出资额	比例	实缴出资额
中山中汇投资集团有限公司	2475	55%	2475
中山公用事业集团股份有限公司	2025	45%	2025

5、被评估单位主营业务发展情况

公司体制健全，重合同、守信用，是中山市施工安全和工程质量信得过企业。经过多年的市场运作，公司具有承担市政、管道、消防、机电、房屋建筑、装饰装修和城市及道路照明等各类施工设备和检测设备，承担了供水管网建设和改造。近年来，先后完成了全禄水厂40万吨/日、大丰水厂20万吨/日、古镇水厂12万吨/日、长江水厂10万吨/日等多间水厂工程、中山城区80%及部分镇区的输水干管工程，临海工业园供水管道、博爱路给水管道、起湾道供水管道、华光路污水管道、华柏和黄圃市场整修等多项重要市政工程，还有中山港大道燃气工程、南三涌雨水泵站机电工程、天明花园消防工程、中嘉大楼装修、三角镇桥梁工程等众多工程。

中山公用工程有限公司于2002年8月取得广东省建设厅审查确认的施工资质有：市政公用工程施工总承包二级、管道工程专业承包二级、消防设施工程专业承包二级等三项二级施工资质。2002年11月由中山市建设局审查确认的机电设备安装工程专业承包三级、建筑装饰装修工程专业承包三级等两项施工资质。此外，于2001年9月由广东省经济贸易委员会审查确认的中山市承装（修）电力设施许可证（丙级），2002年通过审查确认获得市政公用（给水、排水）丙级和专项（给水、排水）乙级两项设计资质。

中山公用工程有限公司下属非独立法人单位：1）、中山公用工程有限公司金属综合分公司，注册号：（分）442000000134795，营

业场所：中山市石岐中区龟地坑起湾路119号，负责人：罗伟文，经营范围：加工、制作、销售：自来水钢管、金属配件、金属结构件。

2）、中山公用工程有限公司佛山分公司，注册号：（分）44060000009776，营业场所：佛山市禅城区新明二路1号B座五层东南面第七单元，负责人：彭新生，经营范围：以总公司的名义承接业务。

中山公用工程有限公司下属全资子公司：中山中源给排水工程设计有限公司，注册号：4420001014853，住所：中山市东区竹苑路银竹街23号。法定代表人：邝建新；经营范围：承接市政公用工程施工、管道工程、消防设施工程、机电设备安装工程、建筑装饰装修工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程、承装GB1级压力管道工程；给排水工程设计；电脑应用工程开发；加工制作、销售：自来水钢管、金属配件、金属结构件(分支机构经营)。

6、被评估单位近年财务状况

金额单位：万元

项目	2012年 1至9月	2011年	2010年	2009年	2008年
总资产	15,761.21	12,575.97	12,095.00	11,747.69	15,483.18
总负债	10,042.40	6,116.20	5,841.20	6,175.06	9,884.30
股东权益	5,718.81	6,459.77	6,253.80	5,572.63	5,598.88
主营业务收入 (合并)	7,249.85	7,513.18	8,040.66	9,169.50	7,519.17
主营业务成本 (合并)	5,699.46	5,909.41	5,852.97	6,970.12	5,395.71
营业利润(合并)	431.06	304.86	708.48	730.16	830.36
利润总额(合并)	425.89	293.31	721.77	729.51	831.74
净利润(合并)	313.46	205.96	530.26	518.09	608.23

以上财务数据摘自被评估单位提供的资料，业经广东正中珠江会计师事务所的审计。

7、影响企业经营的宏观因素

宏观经济增速放缓、固定资产投资实际增速下滑以及房地产行业的不景气使与之息息相关的建筑安装行业运行的不利因素增加；同时，工程公司本身大量应收款及其面临建材价格的上涨等不乐观状况，预计未来两年这种负面势头仍将持续。

8、所在行业现状与发展分析情况

长期以来，由于中国建筑行业竞争过于激烈，建筑公司垫资施工、业主拖欠工程款的情况还比较普遍，房地产、公路和市政项目是工程款拖欠的主要项目类型。合同甲方可能通过延缓结算和支付工程款等各种方式来缓解自身资金压力；大量以地方政府为业主的公用建筑项目，由于地方政府财政实力有限，建设资金不到位现象也较为严重，这都增加了建筑公司的资金压力。前期投标保证金、履约保证金等各种形式的保证金占款也越来越大。

9、企业的业务分析情况

中山公用工程公司已往主要业务为水务行业和中汇、公用两大集团内部的关系的本市范围开展，对外部环境的业务的竞争力较弱，随着行业竞争的加剧，原材料及人工费的上涨，工程公司面临的压力越来越明显。

二、评估目的

根据中山公用事业集团股份有限公司拟转让其持有中山公用工程有限公司的股权，为此，需对中山公用工程有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象是中山公用工程有限公司的股东全部权益。

评估范围：中山公用工程有限公司提供截至评估基准日止公司拥有的全部资产、负债；具体范围以中山公用工程有限公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入清查核实并申报评估的资产均在本次评估范围之内，评估范围不包括企业资质、人力资源、商誉等无形资产价值。根据资产评估申报表，企业申报（中源给排水设计公司单独申报）的申报评估的资产总计为 15,761.21 万元，负债合计 10,042.4 万元，净资产 5,718.81 万元，具体内容如下：

（一）待评估流动资产是中山公用工程有限公司申报在评估基准日拥有的货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等所涉及到的流动资产账面金额 14,240.10 万元。

1、货币资金

中山公用工程有限公司拥有的现金、银行存款及其他货币资金，申报账面净值合计 5,256,115.22 元。

2、应收账款

主要为应收工程款，申报账面净值 63,151,031.48 元。

3、预付账款

主要为工程款及材料款，申报账面净值 3,306,001.32 元。

4、其他应收款

主要为备用金、押金、招投标保证金及其他往来等，申报账面净值 34,852,882.25 元。

5、存货

包括工程的原材料、金属综合分公司产品的原材料和产成品。公

司所承接的工程未及时确认收入及相关成本记“存货-项目工程”等申报合计账面净值 35,729,458.59 元。

(二) 待评估长期股权投资的被投资单位为中山中源给排水工程设计有限公司, 投资持股比例为 100%, 申报账面净值 500,000.00 元。

(三) 待评估投资性房地产是中山公用工程有限公司在评估基准日所拥有的投资性房地产, 申报所涉及到的 8 宗房地产账面净值 3,182,995.66 元。分别为:

1、中山市西区富华道 6 号西苑广场富贵阁 12 楼 B 座,《国有土地使用权证》号为中府国用(2003)第易 202051 号,《房地产权证》号为粤房地证字第 C2072464 号,土地分摊面积为 6.67 平方米,土地用途为商住,建筑结构为钢筋混凝土 24 层,委评对象位于 12 楼,建筑面积为 91.3 平方米,于评估基准日内作宿舍使用;

2、中山市西区富华道 6 号西苑广场富贵阁 12 楼 C 座,《国有土地使用权证》号为中府国用(2003)第易 202052 号,《房地产权证》号为粤房地证字第 C2070241 号,土地分摊面积为 6.67 平方米,土地用途为商住,建筑结构为钢筋混凝土 24 层,委评对象位于 12 楼,建筑面积为 91.34 平方米,于评估基准日内作宿舍使用;

3、中山市南区恒海路恒兴街 6 号 202 房及车房,《国有土地使用权证》号为中府国用(2005)第易 260389 号,《房地产权证》号为粤房地证字第 C3455292 号,土地分摊面积为 20.3 平方米,土地用途为住宅,建筑结构为钢筋混凝土 7 层,委评对象位于 2 楼,建筑面积为 88.89 平方米,于评估基准日内作宿舍使用;

4、中山市南区恒海路恒兴街 4 号 303 房及车房,《国有土地使用权证》号为中府国用(2005)第易 260388 号,《房地产权证》号为粤

房地证字第 C3455290 号，土地分摊面积为 20.57 平方米，土地用途为住宅，建筑结构为钢筋混凝土 7 层，委评对象位于 3 楼，建筑面积为 91.91 平方米，于评估基准日内作宿舍使用；

5、中山市东区雍逸廷商住小区雍逸南路 1 幢 3B01 房，《国有土地使用权证》号为中府国用（2006）第易 212563 号，《房地产权证》号为粤房地证字第 C4699305 号，土地分摊面积为 15 平方米，土地用途为住宅，建筑结构为钢筋混凝土 12 层，委评对象位于 4 楼，建筑面积为 131.84 平方米，于评估基准日内作宿舍使用；

6、中山市东区恒怡街 6 号恒信花园 A 区 5 幢首层 31 至 33 卡及 2 层 31 至 33 卡，《国有土地使用权证》号为中府国用（2011）第易 2105264 号，《房地产权证》号为粤房地权证中府字第 0211068448 号，土地分摊面积为 49.49 平方米，土地用途为商业，建筑结构为钢筋混凝土 7 层，委评对象位于 1-2 楼，建筑面积为 269.74 平方米，于评估基准日内作西餐厅使用；

7、中山市东区起湾富湾新村银湾东路 4 号之二 6 卡二层商铺，《国有土地使用权证》号为中府国用（2003）第 211376 号，《房地产权证》号为 C2210757 号，土地分摊面积为 44.2 平方米，土地用途为商住，建筑结构为框架 7 层，委评对象位于 2 楼，建筑面积为 210.46 平方米，于评估基准日内作宿舍使用；

8、中山市石岐区延龄路 11 号紫来花园 10/11/12/15 幢 41 卡首层商铺，《国有土地使用权证》号为中府国用（2008）第易 230112 号，《房地产权证》号为粤房地证字第 C5765925 号，土地分摊面积为 9.44 平方米，土地用途为商业住宅，建筑结构为钢筋混凝土 7 层，委评对象位于 1 楼，建筑面积为 58.27 平方米，于评估基准日内已出租。

(四) 待评估固定资产是中山公用工程有限公司在评估基准日所拥有的房地产、办公设备、机械设备、车辆, 所涉及到的固定资产账面净值 10,760,651.46 元, 清查评估申报值 10,760,651.46 元。

1、房地产

房产(1)、位于中山市东区起湾道厂区的建筑物, 包括综合楼、生产车间、厂区道路, 土地使用权不属被评估单位, 《国有土地使用证》[证号: 中府国用(2008)字第 210602 号], 土地使用权人为中山中汇投资集团有限公司; 于评估基准日内作工地使用。(评估未获得地上建筑物的产权文件, 被评估单位仅提供账面价值)

房产(2)、为中山市民众镇浪网村商业街 B25 商铺, 《国有土地使用证》号为中府国用(2006)第 080039 号, 用途为商业住宅, 用地面积为 29.6 平方米, 《房地产权证》号为粤房地证字第 C3439379 号, 建筑结构为钢筋混凝土 3 层, 委评对象位于 1 楼, 建筑面积为 45.49 平方米, 于评估基准日内处于闲置;

房产(3)、为中山市民众镇浪网村商业街 B26 商铺, 《国有土地使用证》号为中府国用(2006)第 080042 号, 用途为商业住宅, 用地面积为 29.3 平方米, 《房地产权证》号为粤房地证字第 C3439293 号, 建筑结构为钢筋混凝土 3 层, 委评对象位于 1 楼, 建筑面积为 45.07 平方米, 于评估基准日内处于闲置;

房产(4)、为中山市民众镇浪网村商业街 B27 商铺, 《国有土地使用证》号为中府国用(2006)第 080040 号, 用途为商业住宅, 用地面积为 29.6 平方米, 《房地产权证》号为粤房地证字第 C3439292 号, 建筑结构为钢筋混凝土 3 层, 委评对象位于 1 楼, 建筑面积为 45.49 平方米, 于评估基准日内处于闲置;

房产(5)、为中山市民众镇浪网村商业街 B55 商铺,《国有土地使用证》号为中府国用(2006)第 080041 号,用途为商业住宅,用地面积为 119.6 平方米,《房地产权证》号为粤房地证字第 C3439291 号,建筑结构为钢筋混凝土 3 层,委评对象位于 2 楼,建筑面积为 183.95 平方米,于评估基准日内处于闲置;

房产(6)、为中山市东区柏苑路 212 号 1 至 2 层办公楼,《国有土地使用证》号为中府国用(2009)第易 215589 号,用途为办公,用地面积为 393.31 平方米,《房地产权证》号为粤房地权证中府字第 0209026490 号,建筑结构为钢筋混凝土 7 层,委评对象位于 1-2 楼,建筑面积为 1860.58 平方米,于评估基准日内作办公楼使用。

2、办公设备

本次评估的办公设备分别(1)为中山公用工程有限公司金属综合分公司,主要有电脑及空调机等共 13 台;

(2)为中山公用工程有限公司本部,主要有电脑、空调机、复印机及打印机等共 197 台。

3、机械设备

本次评估的机械设备分别(1)为中山公用工程有限公司金属综合分公司,主要有活塞式空压机、气控开放式喷砂机、叉车及电焊机等共 20 台;

(2)为中山公用工程有限公司本部,主要有水泵、泥浆泵、水准仪、切管套丝机、30 千瓦发电机、三辊卷板机及电动单梁桥式起重机等共 169 台。

该批机械设备购置于 1996 年到 2012 年,现存放于中山公用工程有限公司及中山公用工程有限公司金属综合分公司工地。经现场勘察设

备维护保养尚好,外观成新一般,目前在正常使用中,具体内容详见“机械设备清查评估明细表”。

4、车辆

本次评估的车辆共 39 辆,其中 38 辆为中山公用工程有限公司,粤 TCF115 轻型普通货车为中山公用工程有限公司金属综合分公司,目前车辆在正常使用中。

(五)待评估无形资产是中山公用工程有限公司在评估基准日所拥有的软件等,申报所涉及到的无形资产账面净值 166,056.24 元,目前软件正常使用中。

(六)待评估递延所得税资产为调账资产相应所得税,申报账面价值 601,387.08 元。

(七)待申报短期借款账面价值 0 元。

(八)待评估应付账款主要为工程款及材料款,申报账面价值 45,143,636.82 元。

(九)待评估预收账款主要为工程项目款及水表安装费等,申报账面价值 1,711,220.82 元。

(十)待评估应付职工薪酬是职工教育经费,发生日期为 2012 年,申报账面价值 200,994.71 元。

(十一)待评估应交税费包括增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、个人所得税、教育费附加、堤围费等,申报账面价值 2,246,076.71 元。

(十二)待评估应付股利,为应付投资单位中山公用事业集团股份有限公司、中山中汇投资集团有限公司的股利,申报账面价值 9,401,602.32 元。

(十三) 待评估其他应付款主要为其他往来、投标保证金及押金, 申报账面价值 41,720,470.41 元。

以上为被评估单位提供会计报表及经广东正中珠江会计师事务所清产核资审计报告渗数据; 被评估单位提供资产清查评估申报表作为本次资产清查评估申报值的依据。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。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点, 本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为: 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。

五、评估基准日

根据委托方的要求, 确定本项目评估基准日是 2012 年 9 月 30 日。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况无特别影响因素; 本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有:

(一) 行为依据

1. 经济行为文件;
2. 广东省资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);

4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
7. 《企业价值评估指导意见(试行)》;
8. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
9. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
10. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《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《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
3. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日);
4. 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四) 产权依据

1. 被评估单位法人营业执照;
2. 国有资产产权登记证;
3. 国有土地使用证、房屋所有权证;
4. 被评估单位公司章程

5. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
6. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
2. 原国家计委、建设部计价格[2002]10 号《工程勘察设计收费管理规定》;
3. 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);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670 号;
5. 中山市评估基准日执行的建筑工程综合概预算定额;
6. 评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料;
7. 评估人员查询的市场价格信息资料。
8. 评估机构收集 and 掌握的其他资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;
2. 被评估单位提供的企业历史经营资料
3. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选用

依据现行资产评估制度的规定，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，分析有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指通过将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。

本次评估以资产的持续使用和公平市场为前提，企业现时持续经营，仍将维持原有的生产和运营模式，可合理的预测未来收益情况，因此可采用收益现值法进行评估。

2、市场法简介

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。

由于国内极少有类似的交易案例且在国内 A 股上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与中山公用工程有限公司类似的参考公司也很困难，故本次评估不宜采用市场法。

3、成本法（资产基础法）简介

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。其基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{各单项资产评估价值之和} - \text{负债评估价值之和}$$

中山公用工程有限公司成立以来建立了较为完整的会计核算系统，各项资产和负债的形成具有可追溯性，“资产基础法”评估所需数据较易取得；因此本次评估采用了资产基础法进行。（即成本法）
公式：整体资产价值（股东全部权益价值）=全部资产价值-全部负债价值。

本次评估分别采用资产基础法和收益法对中山公用工程有限公司的 100%股权价值进行了评估，并出具了永信评字【2012】03014 号《资产评估报告》。

（二）评估思路

1、收益现值法的运用

本次采用收益现值法评估的基本技术思路是根据评估调查以及被评估单位的资产构成和主营业务的特点，以其历史会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即以未来若干年度内的自由现金流量作为依据，采用适当折现后加总计算得出经营性资产价值，从经营性资产价值中加上被评估单位于评估基准日存在的未参与收益成本预测的非主营业务或非经营性资产价值以及单独评估的长期股权投资资产现值得出股东全部权益价值。

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R_{n+1}/(r-g) \times (1+r)^{-n} + \text{单独评估资产现值}$$

2、资产基础法的运用

我们对资产占有方的会计资料进行了审核，对库存现金、银行存款、往来账款等进行核实、询证，对机器设备等进行核实及实地勘查和市场调查，并对机器设备的成新率作出判断。在此基础上，主要运用成本法等对属于评估范围的全部资产进行了评估。根据各单项资产的性质不同须选用不同的评估方法，现将各单项资产的评估方法阐述如下：

➤ 流动资产

根据产权所有者流动资产的具体情况，本次评估主要采用成本法、现行市价法等方法进行评估。

◇ 货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果确认基准日账面价值的准确性，以核实后的数额确认评估价值。

对银行存款，在核实银行对账单余额基础上，以核实后数额确认评估价值。

◇ 往来账款

登录中山红盾信息网查询债务人是否存在，以清查申报值为基础发出《函证单》，在本次报告发出前已收到确认金额 1 份回函，其余未收到客户回函，经对各项往来应收款个别认定评估后，债务人存在的应收款评估以清查申报值为评估价值；债务人不存在的，评估价值为零。

◇ 存货

存货包括(1)原材料:工程公司工程的原材料和金属综合分公司产品的原材料(2)产成品:金属综合分公司生产的产成品;因被评估单位生产的生产周期较短，入仓时间与评估基准日接近，成本升降变化不大，可直接按帐面成本确定。计算公式为：

存货评估价值=储存数量×单位帐面成本

(3) 项目工程:工程公司所承接的未结转成本的项目工程。公用工程“存货-项目工程”2012年9月30日余额为26,960,893.09元，分在施工中未能完工工程和已完工工程未能结算两类，部分在此已经完工但由于与业主办理工结竣工结算、开具发票不及时等原因，公用工程对完工的工程未按《企业会计准则-收入》和《企业会计准则-建造合同》的规定确认收入及相关成本，存货中项目工程评估价值的标准：

i、已完工工程未确认收入金额 > 存货余额即未转成本金额时，

评估确认存货余额为评估价值；

ii、已完工工程未确认收入金额 < 存货余额即未转成本金额时，评估确认未转收入的金额为评估价值；

iii、已完工工程未确认收入金额 ≤ 0 时，评估价值为零

iv、已完工工程已知不可收到相应项目工程款的，该项工程存货评估不确认为资产，即评估价值为零。

v、未完工部分的工程评估以项目相关成本确认金额。

➤ 非流动资产

◇ 长期股权投资

计算公式为按评估基准日被投资单位评估值 \times 持股比例

长期股权投资评估方法：

被投资单位评估分别采用资产基础法、收益法对中山中源给排水工程设计有限公司的股权评估，最终采用成本法计算的结果为 ¥254.11 万元为长期股权投资的评估结果。

☆ 投资性房地产

对投资性房地产采用市场法进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似案例进行比较，并对类似可比案例的成交价格作适当修正，以此估算被评估资产客观合理价格的方法。具体为对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与被评估资产具体条件比较修正，确定估价对象价值的评估方法。

◇ 固定资产

1)、不动产

根据不动产的不同情况，分别采用成本法、市场法及收益法进行评估和没有土地使用权的建筑物按账面价值列示。

重置成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似案例进行比较，并对类似可比案例的成交价格作适当修正，以此估算被评估资产客观合理价格的方法。具体为对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与被评估资产具体条件比较修正，确定估价对象价值的评估方法。

收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的报酬率，将预期的被评估资产在未来各年的正常净现金流量折算成估价期日的现值，累加后得出被评估资产价格的评估方法，收益法适用于具有独立获利能力的房地合一的房地产价格的评估，计算公式为：

$$\text{评估价值} = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i}$$

公式中：

R_i ：未来第 I 年的预期收益；

n ：为收益年限；

r ：报酬率，采用安全利率加风险调整值法确定报酬率。

2)、机器设备、车辆

机器设备、车辆采用“重置成本法”评估

我们根据清查评估明细表，会同有关人员到现场对设备进行察看、核实，对机器设备的外观品质、运行环境、运行状况、维护保养

等情况进行了现场勘察，并作出记录。

①确定重置完全价值

计算重置完全价值的方法主要有：

通过查阅近期的产品价格目录、向制造厂家的销售部门询价以及市场调研询价等方式，考虑可能的浮动幅度，选定设备现行市场价格，考虑其运输、安装、调试等费用因素确定重置完全价值。

计算公式：重置完全价值=现行市场参考单价 × (1+运安调试费率)

计算得出重置完全价值。

②确定成新率

以调查核实的各类机器设备的经济使用年限和已经使用年限为基础，根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状，结合行业特点及有关实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值因素（包括原始制造质量、加工对象、保养情况、设备利用率、工作环境条件等），确定综合成新率。

③计算得出评估价值。

◇ 其他无形资产

其他无形资产为设计软件，通过市场调研询价，考虑其价格可能的浮动幅度，选定现行市场价格，同时考虑综合成新率确定评估价值。

◇ 递延所得税资产

待评估的其他资产是中山公用工程有限公司在按新会计准则确认坏账准备相应的递延所得税资产，因经对各项应收往来个别认定评估后，账面计提的坏账准备评估为零，因此递延所得税资产评估为零值。

➤ 负债

负债均为流动负债，包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其它应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值和清查评估申报值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估价值

3、最终评估结果的确定

采用收益法计算结果与资产基础法的计算结果基本相近，为了更好地了解各项资及负债单独的价值，因而采纳资产基础法的结果作为评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

自 2012 年 3 月 2 日我们通过摇珠方式获得中山公用事业集团股份有限公司的委托，接受并开始定评估方案，并选派评估工作人员开始前期工作；2012 年 11 月 30 日完成评估工作，撰写评估报告书。整个评估工作分发下几个阶段进行：

（一）明确评估业务基本事项

1. 本评估所与委托方进行了前期的洽谈工作，了解评估报告使用者、评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日；
2. 根据评估业务特点确定评估项目的价值类型；
3. 向委托方介绍评估报告使用限制情况；
4. 与委托方商议评估报告提交时间及方式；
5. 与委托方商议评估服务费总额、支付时间和方式。

（二）签订业务约定书

委托方与本评估所签订了《评估业务约定书》，由本评估所对被

评估单位的全部资产和负债进行评估。

（三）编制评估计划

根据评估业务具体情况，编制评估计划，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。

（四）调查

根据《评估准则——基本准则》和《评估准则——评估程序》，在评估阶段进行了下列工作：

1. 听取关于中山公用工程有限公司股权的有关情况和委估资产的组成、经营状况等情况的介绍。

2. 指导被评估单位有关人员填报委估资产清查评估申报明细表，并与被评估单位一起对其所提供的有关财务数据相核对，对发现的问题及时查实。

3. 评估人员进行市场调查、询价工作。

（五）收集评估资料

1. 通过查询中山市土地房产产权档案馆档案资料了解被评估单位的不动产产权状况；

2. 收集相关财务资料、评估业务需要的基础资料；

3. 收集询价记录、行业资讯及政府文件等评估资料。

（六）评定估算

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、

管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(七) 提交报告阶段

1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；

2、评估机构内部复核检验评估结果；

3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；

2、假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

3、假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；

4、本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，并保证其获利能力的基本假设下进行。

5、公司会计政策与核算方法无重大变化；

6、未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我所按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可

在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我所在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

4、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

5、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

6、我们对价值的估算是根据 2012 年 9 月 30 日本地货币购买力做出的；

7、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

8、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

10、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

12、不考虑通货膨胀因素；

13、我所对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准

日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

14、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所述之特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

15、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我所对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

16、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我所书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，中山公用工程有限公司股东全部权益价值于评估基准日2012年9月30日的评估结果如下：

中山公用工程有限公司评估前清查申报帐面价值总资产为壹万伍仟柒佰陆拾壹点贰壹万元，总负债为壹万零肆拾贰点肆万元，净资产为伍仟柒佰壹拾捌点捌壹万元，评估后的总资产价值为壹万陆仟肆佰贰拾陆点壹壹万元，总负债为壹万零肆拾贰点肆万元，净资产为陆仟叁佰捌拾叁点柒壹万元，增值额为陆佰陆拾肆点玖万元，增值率为11.63%。

中山公用工程有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年9月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A*100
资产总额	15,761.21	16,426.11	664.90	4.22
负债总额	10,042.40	10,042.40	—	—
净资产	5,718.81	6,383.71	664.90	11.63

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1、因条件限制，本次未能逐一核对合同，如有合同记帐串户如有差异，应以合同及相应材料使用为准，同时应调整评估结果。

2、依据被评估单位提供资料反映五年前承接电子科技大学中山学院设计及施工挡土墙工程，因设计出现瑕疵及施工过程中出现安全事故导致项目停工。产生纠纷，此项目相应挂帐的往来款及未结成本存货本次评估已作调整，不排除其将来收回或被追溯的可能性。

3、已完工的工程未办理完工结算手续的存货本次评估已作调整，不排除其将来结算金额大于或小于评估估算金额的可能性。

4、位于中山市东区起湾道厂区的建筑物，包括综合楼、生产车间、厂区道路，《国有土地使用证》[证号：中府国用（2008）字第 210602 号]，土地使用权不属被评估单位，土地使用权人为中山中汇投资集团有限公司，评估未获得地上建筑物的产权文件，被评估单位提供了建筑面积，评估时也未考虑土地与建筑物权属以及中山公用工程有限公司对该宗地的使用年限等因素对该等建筑物价值的影响。

5、2012 年 9 月 14 日被评估单位与中山中汇投资集团有限公司联合体承接中山市岐江河水环境综合整治工程（雨污分流）市政管网 BT 及主干管网 B0 工程，但联合体协议书已约定中山中汇投资集团有

限公司占联合体的投资比例为 100%，承担融资投资、建设管理工作，被评估单位在联合体中的投资比例为零。该事项不影响被评估单位评估基准日的资产评估价值。

6、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

8、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案；
- 4、本次资产评估是为了满足产权持有者转让股权的需要，由注册资产评估师对评估对象价值进行估价并提供专业咨询意见。请委托方和

相关当事方注意,该资产评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证,也不承担有关当事人决策的责任;

5、本评估报告包含若干附件,为评估报告之重要组成部分;

6、本报告评估结论使用有效期为一年,自评估基准日起计算,超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期,本次评估报告日为 2012 年 11 月 30 日。

谨此报告!

评估机构执行事务合伙人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

中山市永信资产评估事务所(普通合伙)

2012年11月30日