

中山公用工程有限公司拟转让股权涉及该公司所有者权益的资产评
估项目

中科资评字（2015）第 Z009 号

资产评估报告

中山市科兴土地与资产评估有限公司

2015 年 10 月 29 日

中山公用工程有限公司股东拟转让股权涉及该公司所有者权益的资
产评估项目
资产评估报告书

中科资评字（2015）第 Z009 号

目 录

资产评估报告书声明	3
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书	7
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	7
二、被评估单位基本情况及财务状况:	8
三、评估目的	10
四、评估对象与范围:	10
五、价值类型和定义:	12
六、评估基准日	12
七、评估依据	12
八、评估方法	14
九、评估程序实施过程和情况	18
十、评估假设	19
十一、评估结论	20
十二、特别事项说明	21
十三、评估报告使用限制说明	22
十四、评估报告提出日期	23
备查文件	24

第一部分

中山公用工程有限公司拟转让股权涉及该公司所有者权益的资产评估项目

资产评估报告书声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，我们作如下申明：

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告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。

六、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限内使用，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。

第二部分

中山公用工程有限公司股东拟转让股权涉及该公司所有者权益的资产评估项目

资产评估报告书摘要

中科资评字（2015）第 Z009 号

中山市科兴土地与资产评估有限公司接受中山中汇投资集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方拟转让持有的中山公用工程有限公司股权所涉及的企业全部股东权益价值进行了评估。本次评估对象是中山公用工程有限公司全部股东权益价值，评估范围是中山公用工程有限公司的全部资产及相关负债（包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债）。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、账册查对、市场调查等，对委估资产根据具体情况采用成本法及收益法进行了评估，我们认为对委估对象在评估基准日 2015 年 8 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。截止 2015 年 8 月 31 日被评估公司的全部股东权益价值为人民币 **77,087,201.00 元**（大写人民币**柒仟柒佰零捌万柒仟贰佰零壹元整**）。具体评估结果摘录如下：

项目/年度	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年及以后
营业收入	46,957,287	169,046,234	194,403,169	213,843,486	235,227,835	258,750,618	258,750,618
减：营业成本	40,536,843	145,932,634	167,822,529	184,604,782	203,065,260	223,371,786	223,371,786
减：营业税金及附加	917,624	3,303,445	3,798,962	4,178,858	4,596,744	5,056,418	5,056,418
减：管理费用	3,357,560	12,087,216	13,900,299	15,290,329	16,819,361	18,501,298	18,501,298
减：销售费用	0	0	0	0	0	0	0
减：财务费用	202,095	727,541	836,673	920,340	1,012,374	1,113,611	1,113,611
营业利润	1,943,165	6,995,398	8,044,706	8,849,177	9,734,096	10,707,505	10,707,505
加：营业外收支净额	0	0	0	0	0	0	0
利润总额	1,943,165	6,995,398	8,044,706	8,849,177	9,734,096	10,707,505	10,707,505
减：所得税	485,791	1,748,850	2,011,177	2,212,294	2,433,524	2,676,876	2,676,876

净利润	1,457,374	5,246,549	6,033,530	6,636,883	7,300,572	8,030,629	8,030,629
加：折旧	644743.48	1934230.44	1934230.44	1934230.44	1934230.44	1934230.44	1934230.44
加：摊销	8014.15	96169.8	96169.8	96169.8	96169.8	96169.8	96169.8
减：资本性支出	0	0	0	0	0	0	0
减：营运资金净增加额	0	0	0	0	0	0	0
加：付息债务的净增加额	0	0	0	0	0	0	0
权益自由现金流	2,110,132	7,276,949	8,063,930	8,667,283	9,330,972	10,061,029	10,061,029
折现率	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%
折现期	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	
折现系数	0.9578763	0.840758624	0.737960698	0.647731676	0.568534781	0.499021137	3.582348432
现值	2,021,245	6,118,158	5,950,863	5,614,074	5,304,982	5,020,666	36,042,113
总值	66,072,101						

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年8月31日

资产占有单位名称：中山公用工程有限公司

金额单位：人民币元

项目名称	评估值
权益自由现金流量	66,072,101.00
加：分离评估资产	11,015,100.00
减：分离评估负债	-
股东全部权益价值	77,087,201.00

以上评估结论仅对委托方拟转让股权之目的有效，有效期为一年，即至 2016 年 8 月 30 日止。

在评估过程中我们严格遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，根据《资产评估准则—企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》、委托方和资产占有单位提供的有关资料结合本公司评估人员及专业技术人员的现场技术勘察、调查取证及专业判断。本评估报告是根据以上程序完成，系反映委估对象于评估基准日的公允价值，当前述条件成立时，本评估结果方有效。这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由委托方和被评估单位负责。本公司在此基础上根据评估相关规范性文件发表价值意见。

本评估报告提出日期为二〇一五年十月二十九日。

以上内容摘自资产评估报告书。本摘要与评估报告书正文具有同等的法律效力，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。

第三部分

中山公用工程有限公司股东拟转让股权涉及该公司所有者权益的资产评估项目

资产评估报告书

中科资评字（2015）第 Z009 号

中山市科兴土地与资产评估有限公司接受中山中汇投资集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对股权所涉及的企业股东全部权益价值进行了评估。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查勘、账册核对、市场调查等，对委估资产和负债在 2015 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：中山中汇投资集团有限公司

（二）被评估单位概况

被评估单位：中山公用工程有限公司

住 所：中山市东区柏苑路 212 号一、二层

工商营业执照注册号：442000000046035

成立时间：1994 年 07 月 13 日

法定代表人：冯凯权

注册资本：人民币肆仟伍佰万元

类 型：有限责任公司（法人独资）

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、建筑装修装饰工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程；承接压力管道工程；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（三）委托方以外的其他报告使用者：

除中山公用工程有限公司股东外，其他评估报告使用者还包括涉及资产转让的其他有关方及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。

二、被评估单位基本情况及财务状况：

①企业基本情况：

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，取得了注册号为 4420001005833 的《企业法人营业执照》（2007 年 10 月，公司营业执照变更为 442000000046035），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，公司已于 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%。

2012 年 7 月，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 2300 万元，以盈余公积和未分配利润转增实收资本，变更后注册资本人民币 4500 万元。本次新增实收资本业经中山市超越会计师事务所验证并出具“中超验字(2012)第 207005 号”验资报告。

2013 年 3 月 11 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司股东中山中汇投资集团有限公司与中山公用事业集团股份有限公司签订股权转让协议，中山公用事业

集团股份有限公司将其持有公司股份 2025.00 万元（占股 45%）全部转让给中山中汇投资集团有限公司。转让后中山中汇投资集团有限公司持有公司股权比例为 100%，公司已于 2013 年 4 月 23 日办理工商变更登记。

②企业财务状况：

至评估基准日各年资产负债表、利润表汇总如下：

资产负债表汇总

金额单位：人民币元

行次	项目/年度	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-8 月
1	流动资产	105,036,154.58	110,581,588.88	183,377,945.81	243,949,358.11	302,932,117.34	402,859,233.45
2	投资性房地产	3,617,180.95	3,369,075.07	3,120,969.19	2,872,863.31	4,615,930.77	4,342,627.25
3	固定资产	11,554,381.34	10,981,675.41	11,031,412.56	11,428,406.68	10,368,895.20	9,806,173.90
4	无形资产	51,661.75	186,809.18	171,116.67	129,075.41	83,107.85	254,713.81
5	长期待摊费用	250,711.75	-	164,305.15	563,492.71	1,663,400.93	1,452,134.00
6	递延所得税资产	439,930.76	640,573.93	722,289.48	844,302.45	1,166,219.32	1,086,989.34
7	资产合计	120,950,021.13	125,759,722.47	198,588,038.86	259,787,498.67	320,829,671.41	419,801,871.75
8	流动负债	58,411,958.67	61,162,019.38	137,958,690.33	186,894,354.43	229,029,924.46	361,189,753.60
9	负债合计	58,411,958.67	61,162,019.38	137,958,690.33	186,894,354.43	229,029,924.46	361,189,753.60
10	所有者权益	62,538,062.46	64,597,703.09	60,629,348.53	72,893,144.24	91,799,746.95	58,612,118.15

利润表汇总

金额单位：人民币元

行次	项目/年度	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-8 月
1	主营业务收入	80,406,639.87	75,131,826.99	102,320,854.34	428,322,631.06	501,340,275.92	331,412,422.66
2	主营业务成本	60936437.71	59446748.23	80957529.22	392991966.62	456064281.13	275380970.37
3	主营业务税金及附加	2,687,085.04	2,387,918.85	3,328,597.24	5,146,671.53	5,827,441.26	6,509,893.97
4	其它业务利润	-	--	-	-	-	-
5	销售费用	-	-	-	-	-	-
6	管理费用	11,233,239.01	9,290,035.37	9,931,428.21	12,779,710.10	12,826,525.14	8,734,120.89
7	财务费用	647,626.77	576,371.74	601,973.04	432,522.15	477,575.14	336,011.71

	资产减值损失	368,069.09	802,562.26	1,156,436.91	578,718.70	1,222,280.55	-
8	投资收益				2,205,049.52	-	-
9	营业利润	7,084,797.70	3,048,603.99	5,841,290.63	18,873,609.43	25,242,464.51	40,741,023.99
10	营业外收入	230,339.56	20,658.12	24,057.76	15,498.54	240,967.95	53,660.00
11	营业外支出	97,416.86	136,132.60	67,106.25	31,094.35	120,200.41	28,442.20
12	利润总额	7,217,720.40	2,933,129.51	6,570,742.14	18,858,013.62	25,363,232.05	40,766,241.79
13	所得税	1,915,091.04	873,488.88	1,759,667.60	4,313,958.48	6,407,589.22	10,191,560.47
14	净利润	5,302,629.36	2,059,640.63	4,811,074.54	14,544,055.14	18,955,642.83	30,574,681.32

依据中山香山会计师事务所有限公司出具的（2015）香山内审字 327020208 号《清产核资报告》，截止评估基准日 2015 年 8 月 31 日，公司资产及负债账面值为：资产合计 419,801,871.75 元，负债 361,189,753.60 元，净资产为 58,612,118.15 元。

三、评估目的

本次评估的目的是确认中山公用工程有限公司的整体股东权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟转让其股权提供价值参考依据。

四、评估对象与范围：

评估对象为中山公用工程有限公司的全部股东权益价值。评估范围为截止 2015 年 8 月 31 日中山公用工程有限公司的全部资产及相关负债。

对企业影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况：

（1）主要房屋建筑物

企业房产主要有中山市东区柏苑路 212 号一/二层、中山市西区富华道 6 号西苑广场富贵阁 12 楼 B 座、中山市东区雍逸廷商住小区雍逸南路 1 幢 3B01 房、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 卡等 17 项，详细信息如下：

项目	建筑物 1#	建筑物 2#	建筑物 3#	建筑物 4#
土地使用权人	中山公用工程有限公司			
房屋坐落	中山市东区柏苑路	中山市西区富华	中山市东区雍逸	中山市东区恒怡街 6 号恒

	212 号一/二层	道 6 号西苑广场 富贵阁 12 楼 B 座	廷商住小区雍逸 南路 1 幢 3B01 房	信花园 A 区 5 幢首层 31 至 33 卡及 2 层 31 至 33 卡
房地产权证号	粤房地权证中府字 第 0209026490 号	粤房地证字第 C2072464 号	粤房地证字第 C4699305 号	粤房地权证中府字第 0211068448 号
面积 (m²)	套内建筑面积 1860.58	建筑面积 91.34	建筑面积 131.84	建筑面积 269.74
幢数	1	1	1	5
房产所有权取得方式	购买	购买	购买	购买
规划用途	办公	住宅	住宅	商业
建筑结构及房屋层数	钢筋混凝土 7 层	钢筋混凝土 24 层	钢筋混凝土 12 层	钢筋混凝土 7 层
占有房屋份额	-	全部	全部	-

由于历史原因，除了桥梁、综合楼、生产车间、厂区道路四处房产以外，其他十三处房产均取得相关房地产权证和土地使用证。

（2）土地

土地使用者：中山公用工程有限公司

土地地理位置：

地块 1#：中山市东区柏苑路 212 号一/二层

国有土地使用证号、土地面积、地类（用途）、土地使用权终止日期、土地级别、级别价及区片价等详见下表：

项目	地块 1#
国有土地使用证号	中府国用（2009）第易 215589 号
土地面积	393.31 m ²
地类（用途）	办公
土地使用权终止日期	2052 年 3 月 5 日

地块 1#属于办公用地，位于中山市东区柏苑路 212 号一/二层内，东至兴中道，北至柏苑路，南临兴华街，已六通一平；

截止评估基准日 2015 年 8 月 31 日，中山公用工程有限公司资产总计 419,801,871.75 元。负债合计 361,189,753.60 元，净资产 58,612,118.15 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

五、价值类型和定义：

1、本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

2、价值定义表述：市场价值是买卖双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。

就资产评估而言，市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2015 年 8 月 31 日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

此基准日是由根据委托方的要求，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经有关各方协商确定的。

七、评估依据

（一）行为依据：

资产评估业务委托协议。

（二）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、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

3、《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；

- 5、中华人民共和国主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；
 - 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
 - 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
 - 8、其它相关的法律法规文件；
- （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—工作底稿》（中评协（2007）189 号）
 - 4、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协（2012）248 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—评估报告》（中评协（2007）189 号）；
 - 7、《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189 号）；
 - 8、《资产评估准则—不动产》（中评协（2007）189 号）；
 - 9、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号文）；
 - 10、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号文）；
 - 11、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号文）；
 - 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218 号）；
 - 13、《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）；
 - 14、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号文）；
 - 15、政府及有关部门颁布的其他有关法规和政策文件。
- （四）产权依据：
- 1、被评估单位企业法人营业执照；
 - 2、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
 - 3、香山内审字（2015）第 327020208 号的《清产核资报告》；
 - 4、房产证、土地使用权证复印件；
 - 5、购买软件的合同、发票复印件；
 - 6、有关审计资料、会计凭证；

7、其他相关产权证明、协议文件。

（五）取价依据及参考依据：

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、资产评估常用数据与参考手册；
- 3、委托方申报材料及其他资料；
- 4、有关询价资料和参数资料；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 6、企业提供的资产负债表、利润表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 7、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；

八、评估方法

（一）资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

1、成本法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

成本法的基本公式：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，且成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用成本法进行评估。

2、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。

本次评估是在假设待估企业持续经营前提进行，企业通过过往数据可对未来收益及成本作出预测，故可以采用收益法进行评估。

3、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。

由于缺乏可比较的市场交易案例，故不适宜市场法评估。

综上所述，本次评估所选择并使用的评估方法为成本法和收益法。

（二）成本法评估介绍

评估中在假设中山公用工程有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对中山公用工程有限公司的各项资产及负债进行评

估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

1.1 货币资金的评估

中山公用工程有限公司的货币资金为现金及银行存款。

库存现金为人民币，评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，账实相符。人民币现金以经核实后的账面价值确定评估值。

评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表。人民币存款按核实后的账面值确认评估值。

1.2 应收账款及其他应收款的评估

中山公用工程有限公司的应收账款为与各工程公司营运过程中产生的应收账款，为收保险金以及其他公司工程欠款等；借助于历史资料和评估过程中调查了解的情况，评估人员通过核对明细帐户，发企业询证函或执行替代程序对各项明细予以核对。然后，评估人员根据每笔款项实际情况，认为每笔款项均为被评估单位实际拥有的权利，最后，本次评估即按清查调整后账面值确定评估值。

1.3 预付账款

中山公用工程有限公司的预付账款主要为其他工程公司预交工程款，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、采购合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，预付账款评估值按调整后账面值列示。

1.4 其他应收款

中山公用工程有限公司的其他应收款主要为保证金和其他日常经营活动产生的往来借款等，评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。因此，以经核实后账面值为评估值。

1.5 存货

存货的评估采用成本法评估。被评估单位的存货主要为原材料、库存商品、工程施工。依据被评估单位提供的存货盘点清单，我们核对了有关的会计凭证，对存货进行了盘点抽查、核点，现场勘察了存货的情况，对存货的成本归结程序进行全面了解。

在此基础上，我们对委托评估的存货进行评估，通过分析存货成本结构的合理性，最后确定其评估价值。

2、投资性房地产的评估

投资性房地产账面净值为 4,342,627.25 元，为企业出租房产、商铺的投资，在评估过程中，评估人员首先核对房地产权证，然后抽查凭证，审查其投资金额、内容、日期等是否与投资协议、账表相符，从而确定其清查数。投资性房地产实质为对外出租的房产、商铺，占有比例为 100%；经过评估人员对中山香山会计师事务所有限公司出具的（2015）香山内审字 327020208 号《清产核资报告》得知中山公用工程有限公司截至评估基准日的投资性房地产账面值，按照市场比较法的评估方法确定评估值。

3、固定资产的评估

3.1 固定资产

固定资产采用成本法评估。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，考虑可能的价格浮动，选定设备现行市场价格，确定估算设备的评估基准日之重置成本，然后以调查核实的各类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），预计其未来使用情况，确定综合成新率。

成本法计算公式为：资产价值 = 重置成本 × 综合成新率

3.1.1 重置成本的确定

对于可取得设备现行购置价或建造成本的设备，其重置成本采用重置核算法确定，即在取得设备自身的市场购置价或建造成本的同时，视其是否有抵扣税收的权益考虑是否包括购置该设备相关的税费。

3.1.2 综合成新率的确定

对于电子设备，根据现场勘察结果及相关专业技术人员对设备当前的技术状态，实际使用情况的介绍，结合设备的综合使用寿命，同时考虑设备的使用频率、以及维护、维修、保养状况等综合因素确定其成新率。

其中：

D1：实体性贬值率，是由于资产使用磨损和自然损耗而引起的资产价值减损量与重置成本的比率。

D2：功能性贬值率，是由于技术进步引起的资产价值减损量与重置成本的比率。对于重置成本为更新重置成本的，功能性贬值因已在确定更新重置成本中考虑，此处不再另行确定。

D3：经济性贬值率，是由于经济环境变化导致资产不能得到充分利用而引起的资产价值减损量与重置成本的比率。对于已达产并正常使用的设备，则不考虑该项贬值率。

Q1：实体性成新率， $Q1=1-D1$ 。

F2：功能性贬值调整系数，当无需估测功能性贬值时， $F2=1$ 。

F3：经济性贬值调整系数。当无需估测经济性贬值时， $F3=1$ 。

本次评估采用年限法，结合观察法确定实体性成新率。

3.2 房屋建筑物的评估

采用成本法评估，以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑的重置成本。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑的评估价值。

4. 无形资产

4.1 土地使用权

土地评估方法采用基准地价系数修正法，根据《城镇土地估价规程》，在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。根据中山市二〇一一年各区镇国有出让用地基准地价，结合实地调查情况，考虑影响地价的各项因素，求取宗地的价格。

计算公式：基准地价设定开发程度下的宗地单价 = 路线价 $\times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$
 $\times K6 \pm F$

其中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——深度百分率修正系数

K5——宽深比修正系数

K6——其他修正系数

F——土地开发程度修正数值，单位：元/平方米

对于一面临街的矩形宗地可直接套用基本公式计算。

对于特殊情形宗地的路线价计算，基本公式中的容积率修正、土地使用年期修正、土地开发程度修正及其他修正等依然使用，但对深度百分率修正、宽深比修正等项目需要进行变换。

5、长期待摊费用

借助于历史资料和评估过程中调查了解的情况，评估人员通过核对明细帐户对各项明细予以核对。参照固定资产-房产中对房屋建筑物的建筑费用的计算，得出该简易仓库的评估单价为 750 元/平方，然后，根据委托方提供的中山市第二建筑设计院有限公司出具的《建筑物与勘探点平面布置图》，得出建筑物的建筑面积为 2804.92 平方米，即评估价值=750*2804.92=2,103,690 元

6、负债的评估

其中流动负债为 361,189,753.60 元，非流动负债为 0.00 元

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、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

1、与委托方、被评估单位就本次评估的目的、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。

2、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围的资产进行了评估和产权鉴定，具体

步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分沟通，在与委托方充分交换意见并经评估公司三级审核之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

提交资产评估报告书的时间为 2015 年 10 月 29 日。

十、评估假设

- 1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、资产占有方的生产经营条件基本保持不变；
- 2、本次评估中的各项资产及负债，以经审计的各项数据作为账面价值，评估以此账面价值为基础进行；
- 3、本次评估没有考虑特殊交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
- 4、本评估结果建立在资产占有方提供的所有文件资料真实、准确、完整、客观之基础上，为评估委托方指定之评估对象在评估基准日的公开市场价格；
- 5、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件；

6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件；

7、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对中山公用工程有限公司的全部资产及相关负债进行了评估，截止 2015 年 8 月 31 日被评估公司的全部股东权益价值为人民币 **77,087,201.00 元**（大写人民币**柒仟柒佰零捌万柒仟贰佰零壹元整**）。具体评估结果摘录如下：

项目/年度	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年及以后
营业收入	46,957,287	169,046,234	194,403,169	213,843,486	235,227,835	258,750,618	258,750,618
减：营业成本	40,536,843	145,932,634	167,822,529	184,604,782	203,065,260	223,371,786	223,371,786
减：营业税金及附加	917,624	3,303,445	3,798,962	4,178,858	4,596,744	5,056,418	5,056,418
减：管理费用	3,357,560	12,087,216	13,900,299	15,290,329	16,819,361	18,501,298	18,501,298
减：销售费用	0	0	0	0	0	0	0
减：财务费用	202,095	727,541	836,673	920,340	1,012,374	1,113,611	1,113,611
营业利润	1,943,165	6,995,398	8,044,706	8,849,177	9,734,096	10,707,505	10,707,505
加：营业外收支净额	0	0	0	0	0	0	0
利润总额	1,943,165	6,995,398	8,044,706	8,849,177	9,734,096	10,707,505	10,707,505
减：所得税	485,791	1,748,850	2,011,177	2,212,294	2,433,524	2,676,876	2,676,876
净利润	1,457,374	5,246,549	6,033,530	6,636,883	7,300,572	8,030,629	8,030,629
加：折旧	644743.48	1934230.44	1934230.44	1934230.44	1934230.44	1934230.44	1934230.44
加：摊销	8014.15	96169.8	96169.8	96169.8	96169.8	96169.8	96169.8
减：资本性支出	0	0	0	0	0	0	0
减：营运资金净增加额	0	0	0	0	0	0	0

加：付息债务的净增加额	0	0	0	0	0	0	0
权益自由现金流	2,110,132	7,276,949	8,063,930	8,667,283	9,330,972	10,061,029	10,061,029
折现率	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%	13.93%
折现期	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	
折现系数	0.9578763	0.840758624	0.737960698	0.647731676	0.568534781	0.499021137	3.582348432
现值	2,021,245	6,118,158	5,950,863	5,614,074	5,304,982	5,020,666	36,042,113
总值	66,072,101						

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年8月31日

资产占有单位名称：中山公用工程有限公司

金额单位：人民币元

项目名称	评估值
权益自由现金流量	66,072,101.00
加：分离评估资产	11,015,100.00
减：分离评估负债	-
股东全部权益价值	77,087,201.00

十二、特别事项说明

（一）本次评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易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。

（二）本次评估所采用的数据、报表及有关资料由委托方和被评估单位提供，委托方和被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。注册资产评估师的责任是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。

（三）本评估结论不应当被认为是对其评估对象实现价格的保证。

（四）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（五）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）本报告对被评估资产和相关债务所进行的调整和评估系为客观反映被评估资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级及财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）委估单位所拥有的桥梁、综合楼、生产车间、厂区道路由于历史原因，均未能办理相应的房产证及土地使用权证，且在可见未来亦未能办理，企业对其未能掌握其完全产权，故本次评估暂按其账面原值作重置价值考虑，特提请报告使用者注意。

（九）在评估基准日后、有效期以内，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额进行相应调整。

（2）当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

（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）本次评估未考虑以下因素可能对评估结果造成的影响：

1、欠负的抵押、按揭等可能影响资产评估的任何限制；
2、未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产、负债以及可能存在的或有资产和或有负债。

3、未考虑中山公用工程有限公司可能的产权纠纷、涉讼事项等对评估的影响。

（十一）本报告中“账面价值”是依据中山香山会计师事务所有限公司出具的（2015）香山内审字 327020208 号《清产核资报告》中的相关数据列示。

上述事项的调整将对企业评估结果产生影响，本资产评估报告使用者应注意上述事项对资产评估结果的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报

告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务委托协议的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2、未征得本公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、本评估报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为 2015 年 10 月 29 日。

中国注册资产评估师：

评估机构法人代表：

中国注册资产评估师：

中山市科兴土地与资产评估有限公司

二〇一五年十月二十九日

第四部分

中山公用工程有限公司股东拟转让股权涉及该公司所有者权益的资
产评估项目
资产评估报告书

备查文件

- 1、委估资产部分现场照片；
- 2、被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位房产证及土地证复印件
- 4、资产评估机构和资产评估师承诺函；
- 5、资产评估人员资格证书复印件；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估机构营业执照复印件。