

深圳市南山房地产开发有限公司拟增资
深圳市赤湾房地产开发有限公司项目

资产评估报告

中通评报字〔2016〕***号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一六年五月二十三日

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

声 明.....1

摘 要.....2

正 文

一、 委托方、被评估单位和其他报告使用者概况.....4

二、 评估目的.....6

三、 评估对象和范围.....6

四、 价值类型及其定义.....6

五、 评估基准日.....8

六、 评估依据.....8

七、 评估方法.....10

八、 评估程序实施过程 and 情况.....14

九、 评估假设.....14

十、 评估结论.....15

十一、 特别事项说明.....15

十二、 评估报告使用限制说明.....16

十三、 评估报告日.....16

附 件.....17

第二册(评估明细表)

第三册(评估说明)

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估方法的选择

四、评估技术说明——资产基础法

五、评估结论及分析

注册资产评估师声明

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、完整性，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。

五、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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

深圳市南山房地产开发有限公司拟增资深圳市赤湾房地产开发有限公司事宜，涉及对深圳市赤湾房地产开发有限公司全部股权进行评估。

该经济行为已获中国南山开发(集团)股份有限公司 2016 年 4 月 25 日第 65 次董事会会议审议通过。

二、评估目的

因深圳市南山房地产开发有限公司拟增资深圳市赤湾房地产开发有限公司事宜，涉及对深圳市赤湾房地产开发有限公司全部股权进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为深圳市赤湾房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括由赤湾房地产申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，评估前总资产为 98,627.02 万元，负债账面价值为 74,819.00 万元，净资产账面价值为 23,808.02 万元；企业无未申报的表外资产。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产)以及相关负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2016 年 4 月 30 日

六、评估方法

资产基础法

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日，深圳市赤湾房地产开发有限公司的资产账面价值为 98,627.02 万元，负债账面价值为 74,819.00 万元，净资产账面价值为 23,808.02 万元；经评估后，总资产评估值为 168,852.96 万元，负债评估



值为 74,499.75 万元，净资产评估值为 94,353.21 万元。总资产评估值比账面值增值 70,225.94 万元，增值率 71.20%；净资产评估值比账面值增值 70,545.19 万元，增值率 296.31%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

被评估单位：深圳市赤湾房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	97,073.00	168,836.75	71,763.75	73.93%
2 非流动资产	1,554.01	16.21	-1,537.80	-98.96%
3 其中：固定资产	15.59	15.72	0.13	0.83%
4 无形资产	0.49	0.49	0.00	0.00%
5 长期待摊费用	1,170.71	0.00	-1,170.71	-100.00%
6 递延所得税资产	367.22	0.00	-367.22	-100.00%
7 资产总计	98,627.02	168,852.96	70,225.94	71.20%
8 流动负债	642.00	322.75	-319.25	-49.73%
9 非流动负债	74,177.00	74,177.00	0.00	0.00%
10 负债总计	74,819.00	74,499.75	-319.25	-0.43%
11 净资产(所有者权益)	23,808.02	94,353.21	70,545.19	296.31%

本评估报告评估结果于 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日之间使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估由于委托方未能提供《关于处理赤湾港用地有关问题的协议》，评估人员无法核实协议中对土地利用是否设置某些限制条件，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。如《关于处理赤湾港用地有关问题的协议》中对土地利用设置限制条件，评估结果将发生变化，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

2. 本次评估结论是根据深圳市赤湾房地产开发有限公司提供的总投资概算、后续投资计划表和销售计划表条件下成立，如上述条件发生变化评估结果随之变化。

以上特别事项提请报告使用者特别关注。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

**深圳市南山房地产开发有限公司拟增资
深圳市赤湾房地产开发有限公司项目
资产评估报告
中通评报字〔2016〕***号**

深圳市南山房地产开发有限公司：

中通诚资产评估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，按照必要的评估程序，对深圳市南山房地产开发有限公司拟增资深圳市赤湾房地产开发有限公司所涉及的深圳市赤湾房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 年 4 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、被评估单位和其他报告使用者概况

(一)委托方概况

名称：深圳市南山房地产开发有限公司(以下简称“南山房地产”)

住所：深圳市南山区赤湾石油基地赤湾石油大厦四楼

法定代表人：田俊彦

认缴注册资本总额：(人民币)145000.0000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；房地产开发；物业管理。

(二)被评估单位概况

名称：深圳市赤湾房地产开发有限公司(以下简称“赤湾房地产”)

住所：深圳市南山区招商街道赤湾石油大厦 4 楼

法定代表人：陈洪

认缴注册资本总额：(人民币)25000.0000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2014 年 6 月 11 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；自有房屋租赁；室内装饰装潢设计；清洁服务；园林绿化养护；鲜花礼仪服务。停车场管理。



赤湾房地产系由中国南山开发(集团)股份有限公司出资设立的有限责任公司，于 2014 年 6 月取得深圳市市场监督管理局核发的注册号为 440301109559151 的《企业法人营业执照》。注册资本 100 万元，全部由中国南山开发(集团)股份有限公司缴足。

2015 年 2 月 12 日，根据中国南山开发(集团)股份有限公司董事会决议(中国南山董决临[2015]01 号)，同意对赤湾房地产进行增资，注册资本由人民币 100 万元增加至 2.5 亿元，两年内分期注入。2015 年 11 月 10 日，赤湾房地产收到增资款 2.49 亿元。

截至评估基准日，赤湾房地产股东出资及持股比例如下表：

股东出资情况明细表

金额单位：万元

股 东 名 称	实收资本(万元)	比 例
中国南山开发(集团)股份有限公司	25,000.00	100%
合计	25,000.00	100%

赤湾房地产主要从事房地产开发、销售。

赤湾房地产近年来的主要财务数据见下表：

近年赤湾房地产基本财务数据表

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
资产总额	26,118.93	42,400.64	98,627.02
固定资产总额	5.59	10.29	15.59
负债总额	26,069.89	17,666.36	74,819.00
净资产	49.04	24,734.28	23,808.02
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-50.95	-214.77	-1,293.48
净利润	-50.95	-214.77	-926.26

注：2014年财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具无保留意见审计报告；2015年和2016年1-4月财务数据经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并出具无保留意见审计报告。

赤湾房地产申报的评估基准日各项资产及负债已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，具体情况见下表。

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	970,730,002.86
非流动资产	15,540,148.21
其中：固定资产	155,945.28



项 目	账面价值
无形资产	4,935.18
长期待摊费用	11,707,075.28
递延所得税资产	3,672,192.47
资产总计	986,270,151.07
流动负债	6,419,984.27
非流动负债	741,770,000.00
负债总计	748,189,984.27
净资产(所有者权益)	238,080,166.80

(三)其他评估报告使用者概况

除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

(四)委托方与被评估单位的关系

委托方深圳市南山房地产开发有限公司为被评估企业的增资方。

二、评估目的

深圳市南山房地产开发有限公司拟增资深圳市赤湾房地产开发有限公司事宜，涉及对深圳市赤湾房地产开发有限公司全部股权进行评估。

该经济行为已获中国南山开发(集团)股份有限公司 2016 年 4 月 25 日第 65 次董事会会议审议通过。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为深圳市赤湾房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括由赤湾房地产申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产	970,730,002.86
1	货币资金	13,119,890.24
2	其他应收款	867,988.57
3	存货	956,742,124.05
二	非流动资产	15,540,148.21



序号	科目名称	账面价值
1	固定资产	155,945.28
2	无形资产	4,935.18
3	长期待摊费用	11,707,075.28
4	递延所得税资产	3,672,192.47
三	资产总计	986,270,151.07
四	流动负债	6,419,984.27
1	应付账款	3,518,966.63
2	应交税费	105,685.41
3	应付利息	1,307,803.56
4	其他应付款	487,528.67
5	一年内到期的非流动负债	1,000,000.00
五	非流动负债	741,770,000.00
1	长期借款	741,770,000.00
六	负债总计	748,189,984.27
七	净资产(所有者权益)	238,080,166.80

企业无未申报的表外资产。

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产)以及相关负债。评估前总资产为 98,627.02 万元，负债账面价值为 74,819.00 万元，净资产账面价值为 23,808.02 万元。相关资产情况如下：

(一)委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为赤湾房地产所有。赤湾房地产已提供土地使用权证、深圳市建设用地规划许可证、深圳市建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、重要合同、部分设备购置发票及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为存货—在产品和固定资产—设备类。

1、存货

存货—在产品，账面价值 956,742,124.05 元。仅 1 项，为在开发项目“山语海”的在开发成本。

2、固定资产

固定资产—设备类，截至评估基准日，固定资产账面原值 243,269.02 元，账面净值 155,945.28 元。设备类固定资产全部为电子设备。均为该公司在正

常经营过程中陆续购置的，设备的性能、精度、效率等技术状态良好。公司的设备管理及维修制度较为完善，各类设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，截至评估基准日，所有设备均运行正常、维护保养良好，未发生过重大设备事故。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为斯维尔软件，为集团购买的斯维尔软件分摊给赤湾房地产的成本。

(四)企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

企业无未申报的表外资产。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

该经济行为已获中国南山开发(集团)股份有限公司 2016 年 4 月 25 日第 65 次董事会会议审议通过。



(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
5. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号;
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102 号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第 3 号);
12. 《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)。
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号)。

(三)评估准则依据

1. 《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》(财企〔2004〕20 号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18 号);
3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227 号);
4. 《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则(中评协〔2007〕

189 号);

5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号);
6. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218 号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189 号);
8. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号);
9. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244 号);
10. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230 号)。

(四)权属依据

1. 建设用地许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证;
2. 土地使用权证;
3. 重大合同;
4. 设备购置发票。

(五)取价依据

1. 有关协议、合同、工程概算等资料;
2. 国家和行业有关部门发布的相关法规、定额、标准等;
3. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2012 版;
4. 有关协议、合同、发票等资料;
5. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备市场价格资料;
6. 评估人员的现场勘察记录;
7. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料。

(六)其他参考依据

1. 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的无保留意见《审计报告》;
2. 被评估企业提供的重大合同、协议;
3. 被评估企业提供的房地产开发项目的产品业态、总投资概算、后续投资计划表、销售计划表等资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择



根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础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。

根据《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。采用市场法评估的条件之一是能够在公开市场上获取与被评估企业相同或类似公司的可采信的股权交易资料,而目前国内尚没有对类似公司的可采信的股权交易资料,也没有对类似企业股权交易价格和情况的公开信息、专业统计和研究资料可以借鉴,因此,本次评估不具备采用市场法评估的条件。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。由于被评估企业除目前正在开发的“山语海”项目外,无其他土地储备,未来收益期内能够预见到的收入来源于“山语海”项目,本次在资产基础法体系下对存货——在产品“山语海”项目进行评估时,采用假设开发法中的现金流量折现法,该方法模拟房地产开发过程,在项目运作期内,将不同时间点发生的各项收入、支出(土地成本、建设成本、期间费用、土地增值税、所得税)折算到同一时间点,然后再相加减。该方法的技术路径实际上与企业整体收益法的内涵相同,采用该方法得出的数值再加上其他资产的评估值所代表的企业整体价值也能涵盖收益法的评估结果,因此本次没有单独采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产的价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。由于被评估企业各项资产和负债价值可以单独评估确认,而且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为

基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

综上所述，本次评估采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的调整数确定评估值；其他应收款，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的调整数作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 存货

本次评估采用假设开发法进行评估主要是基于以下几点考虑。

(1)无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例，故无法采用市场法。

(2)委估资产是具有投资开发潜力的住宅类房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

(3)截至评估基准日委估资产已取得四证一书，实体工程进度已达 62.29%，故适宜采用假设开发法评估。

假设开发法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的转让房地产收入-后续开发成本-后续的期间费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当的净利润

3. 固定资产—设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照



物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

主要采用使用年限法确定成新率。

4. 无形资产—其他无形资产

其他无形资产为企业申报的斯维尔软件，评估人员查阅了斯维尔软件入账凭证及其他相关资料，确定入账金额为集团购买的斯维尔软件分摊给赤湾房地产的成本。本次评估按核实后账面值确定评估值。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用为办公室装修费、办公室家具和营销中心装修费。根据企业提供的长期待摊费用明细表，评估人员对长期待摊费用的相关合同和原始记录如发生时间、具体内容及金额等进行了认真的核实，确认其真实性，并对其原始发生额、资产的受益期限和摊销情况进行了复核，经复核，由于在采用假设开发法对存货进行评估时，已全部将其作为销售费用考虑，所以在核实无误的基础上，扣除并入存货中评估的长期待摊费用，最终确定长期待摊费用的评估值为零。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 3,672,192.47 元，是由于可弥补亏损引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实。由于运用假设开发法评估存货时对销售费用和管理费用已经作为计算所得税的扣减项扣减，所以在核实无误的基础上，最终确定递延所得税资产评估值为零。

7. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额



作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开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

者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日，深圳市赤湾房地产开发有限公司的资产账面价值为 98,627.02 万元，负债账面价值为 74,819.00 万元，净资产账面价值为 23,808.02 万元；经评估后，总资产评估值为 168,852.96 万元，负债评估值为 74,499.75 万元，净资产评估值为 94,353.21 万元。总资产评估值比账面值增值 70,225.94 万元，增值率 71.20%；净资产评估值比账面值增值 70,545.19 万元，增值率 296.31%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

被评估单位：深圳市赤湾房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	97,073.00	168,836.75	71,763.75	73.93%
2 非流动资产	1,554.01	16.21	-1,537.80	-98.96%
3 其中：固定资产	15.59	15.72	0.13	0.83%
4 无形资产	0.49	0.49	0.00	0.00%
5 长期待摊费用	1,170.71	0.00	-1,170.71	-100.00%
6 递延所得税资产	367.22	0.00	-367.22	-100.00%
7 资产总计	98,627.02	168,852.96	70,225.94	71.20%
8 流动负债	642.00	322.75	-319.25	-49.73%
9 非流动负债	74,177.00	74,177.00	0.00	0.00%
10 负债总计	74,819.00	74,499.75	-319.25	-0.43%
11 净资产(所有者权益)	23,808.02	94,353.21	70,545.19	296.31%

评估结论为：深圳市赤湾房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值评估值为 94,353.21 万元。



十一、特别事项说明

1. 本次评估由于委托方未能提供《关于处理赤湾港用地有关问题的协议》，评估人员无法核实协议中对土地利用是否设置某些限制条件，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。如《关于处理赤湾港用地有关问题的协议》中对土地利用设置限制条件，评估结果将发生变化，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

2. 本次评估结论是根据深圳市赤湾房地产开发有限公司提供的总投资概算、后续投资计划表和销售计划表条件下成立，如上述条件发生变化评估结果随之变化。

以上特别事项提请报告使用者特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 5 月 23 日。

评估机构法定代表人(或授权代表)：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2016年5月23日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、评估业务约定书；
- 十一、授权委托书。