



关于深圳南山热电股份有限公司拟转让持有中
山市深中房地产投资置业有限公司股权之事宜
涉及的中山市深中房地产投资置业有限公司股
东全部权益价值的资产评估

评估报告

鹏信资评报字[2016]第 S035 号

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

评估报告日：2016 年 8 月 25 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	7
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	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
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	17
评估报告附件	18

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的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，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、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，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、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、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。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

关于深圳南山热电股份有限公司拟转让持有中山市深中房地产投资置业有限公司股权之事宜涉及的中山市深中房地产投资置业有限公司股东全部权益价值的资产评估

评估报告摘要

鹏信资评报字[2016]第 S035 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之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，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳南山热电股份有限公司的委托，就深圳南山热电股份有限公司拟转让持有中山市深中房地产投资置业有限公司股权之事宜所涉及的中山市深中房地产投资置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：深圳南山热电股份有限公司拟转让持有中山市深中房地产投资置业有限公司股权，为此，深圳南山热电股份有限公司委托本公司对中山市深中房地产投资置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，仅为委托方股权转让提供价值参考依据。

二、评估对象：公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为公司申报经审计后的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对公司股东全部权益进行评估，确定评估值。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的「深中房地产置业公司」股东全部权益于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值为：10,437.86 万元。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。

关于深圳南山热电股份有限公司拟转让持有中山市深中房地 地产投资置业有限公司股权之事宜涉及的中山 市深中房地产投资置业有限公司股东全部权益 价值的资产评估 评估报告正文

鹏信资评报字[2016]第 S035 号

深圳南山热电股份有限公司：

本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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有中山市深中房地产投资置业有限公司股权之事宜所涉及公司股东全部权益价值于 2016 年 6 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、委托方和被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

（一）委托方简明工商信息

公司名称：深圳南山热电股份有限公司
统一社会信用代码：91440300618815121H
住所：深圳市南山区月亮湾大道 2097 号
法定代表人：杨海贤
注册资本：60276.2596 万元人民币
实收资本：60276.2596 万元人民币
企业类型：已上市的中外合资股份有限公司
成立日期：1990 年 04 月 06 日
经营项目：供电、供热，提供相关技术咨询和技术服务。

（二）被评估企业简明工商信息

公司名称：中山市深中房地产投资置业有限公司（以下简称「深中房地产置业公司」）
统一社会信用代码：91442000282015832X
住所：中山市火炬开发区中山六路凯业街 27 号
法定代表人：巫国文
注册资本：6000 万人民币元
实收资本：6000 万人民币元
企业类型：其他有限责任公司
成立日期：1986 年 03 月 20 日
经营项目：房地产投资、开发及商品房销售、租赁；物业管理（以上项目凭资质证经营）
(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)

1、被评估企业简介

中山市深中房地产投资置业有限公司（原名中山发电厂有限公司）是成立于 1986 年 3 月 20 日的集体所有制企业。2003 年 11 月 18 日，经中山市公有资产管理委员会办公室中公资办【2003】318 号文批准，中山发电厂改制为中山发电厂有限公司，注册资本为人民币 6000 万元。2003 年 12 月 31 日中山市工商行政管理局颁发新营业执照，全资股东为中山市电力开发公司。2007 年 9 月，中山市电力开发公司将其持有中山发电厂有限公司 75% 股权转让给深圳南山热电股份有限公司。2009 年 8 月，中山市电力开发公司将其持有中山发电厂有限公司 25% 股权转让给中山兴中集团有限公司。中山发电厂有限公司批准的经营范围为生产电力，2007 年 4 月中山发电厂有限公司发电业务已经停止经营。2008 年 12 月中山发电厂有限公司变更为中山市深中房地产投资置业有限公司，经营范围为房地产投资、开发及商品房销售、租赁；物业管理，无分支机构。

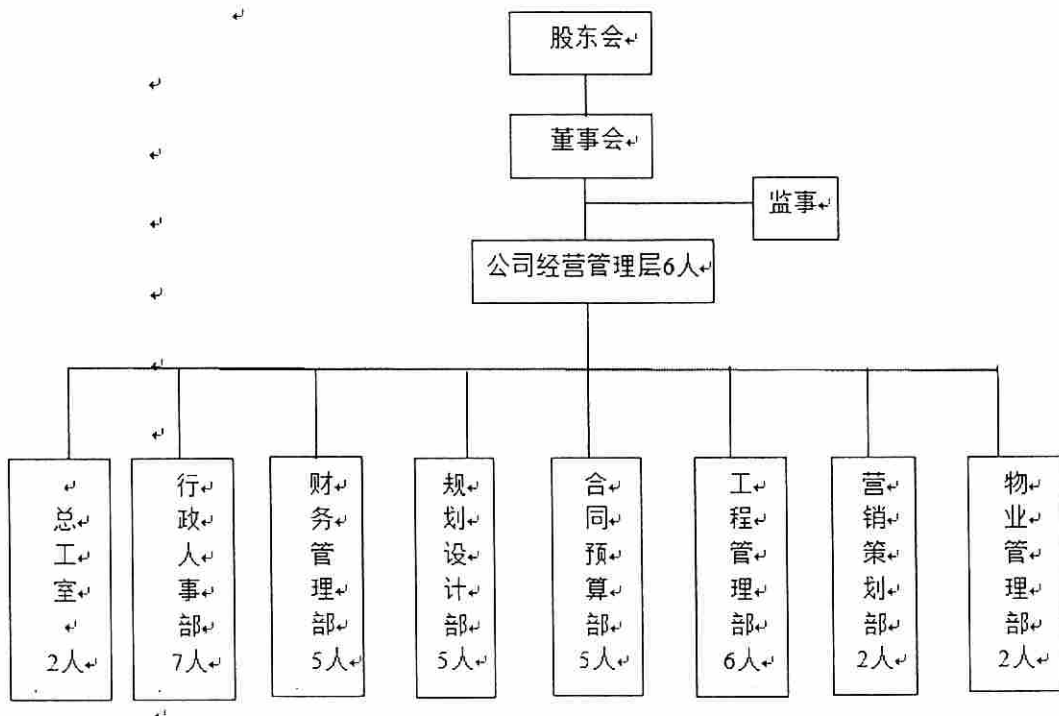
2、被评估企业评估基准日股东情况

截至评估基准日，「深中房地产置业公司」股东如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	股东类别
1	深圳南山热电股份有限公司	4500	75.00	企业法人
2	中山兴中集团有限公司	1500	25.00	企业法人
	合计	6000.00	100.00	

3、被评估企业组织结构

「深中房地产置业公司」组织结构图如下：



4、被评估企业截至评估基准日两年又一期的简明财务状况

「深中房地产置业公司」截至评估基准日两年又一期的简明财务状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产：			
货币资金	10,264.39	9,914.39	350.52
应收票据			
应收帐款			
预付款项			
其他应收款	276.24	199.32	12.51
存货	16,938.88	14,065.16	12,090.86
固定资产	20.08	21.35	24.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	1.12	1.42	
开发支出			
资产总计	27,500.71	24,201.64	12,478.88
负债：			
短期借款	-	-	-
应付账款	1,635.74	723.93	
预收款项			
应付职工薪酬	81.82	90.10	115.15
应交税费	11.91	19.07	15.01
应付利息	1,863.39	1,525.98	889.05
其他应付款	19,490.61	19,249.16	16,835.60
长期借款	11,100.00	9,100.00	
负债合计	34,183.47	30,708.24	17,854.81
所有者权益：			
实收资本	6,000.00	6,000.00	6,000.00
资本公积			-
盈余公积		-	-
未分配利润	-12,682.76	-12,506.60	-11,375.93
所有者权益合计	-6,682.76	-6,506.60	-5,375.93
负债和所有者权益总计	27,500.71	24,201.64	12,478.88

「深中房地产置业公司」评估基准日两年又一期的利润表

项目	2016年6月	2015年	2014年
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-175.16	-1,120.67	-1,423.05



项目	2016年6月	2015年	2014年
利润总额	-176.16	-1,130.68	-1,423.05
净利润	-176.16	-1,130.68	-1,423.05

注：2014年度、2015年度上表数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具的瑞华深圳审字【2015】48380105号、瑞华深圳审字【2016】48440020号《审计报告》，针对本次评估基准日的数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字【2016】48440021号《审计报告》，本次评估系在该审计基础上进行的。

（二）资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

深圳南山热电股份有限公司拟转让持有「深中房地产置业公司」股权之事宜，为此，深圳南山热电股份有限公司委托本公司对「深中房地产置业公司」股东全部权益的市场价值进行评估，仅为委托方股权转让提供价值参考依据。

本次评估已经深圳南山热电股份有限公司第七届董事会第十次临时会议决议（公告编号:2016-049）同意。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为「深中房地产置业公司」申报的于评估基准日全部资产及相关负债。该等资产、负债业经审计。公司申报评估的资产总额 27,500.71 万元、账面负债总额 34,183.47 万元、账面净资产总额-6,682.76 万元。「深中房地产置业公司」的资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

资产	2016/6/30	负债和股东权益	2016/6/30
流动资产：		流动负债：	
货币资金	10,264.39	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	1,635.74
预付款项	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	81.82

资产	2016/6/30	负债和股东权益	2016/6/30
应收股利	-	应交税费	11.91
其他应收款	276.24	应付利息	1,863.39
存货	16,938.88	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	19,490.61
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	27,479.51	流动负债合计	23,083.47
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产	-	长期借款	11,100.00
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	20.08	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	11,100.00
固定资产清理	-	负债合计	34,183.47
生产性生物资产	-	所有者权益(或股东权益):	
油气资产	-	实收资本(或股本)	6,000.00
无形资产	1.12	资本公积	-
开发支出	-	减: 库存股	-
商誉	-	盈余公积	-
长期待摊费用	-	一般风险准备	
递延所得税资产	-	未分配利润	-12,682.76
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	21.20	归属于母公司股东权益	
		少数股东权益	-
		股东权益合计	-6,682.76
资产总计	27,500.71	负债和股东权益总计	27,500.71

1、上述资产与负债数据摘自瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华审字【2016】48440021号《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2、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。

(三) 纳入评估范围的主要资产产权状况、经济状况和物理状况

1、产权状况:

土地使用权面积共 35,883.00 平方米，该宗地已办理了中府国用(2009)第 150383 号《土地使用权证》，土地用途为商住，使用权类型为出让，土地终止日期为 2074 年 4 月 17 日，土地使用权人为「深中房地产置业公司」。

2、实物资产分布情况及特点状况

「深中房地产置业公司」申报评估的实物资产包括存货和各类固定资产。其中：

存货分为为存货--开发成本的“水木年华花园项目”。

该项目位于中山火炬开发区中山六路与长江路交汇处，土地使用权面积共 35,883.00 平方米，该宗地已办理了中府国用（2009）第 150383 号《土地使用权证》，土地用途为商住，使用权类型为出让，土地终止日期为 2074 年 4 月 17 日。

该宗地系划拨土地使用权补办出让及改变土地用途重新签订出让合同取得，根据中山土补出让字（2004）第 693 号《中山市国有土地使用权出让合同》记载：待估宗地原批准土地用途为工业，改变土地用途后为商住，土地使用权出让年限为 70 年，即 2004 年 4 月 18 至 2074 年 4 月 17 日止，土地使用权出让金为每平方米 30 元，总额为 1,076,490 元。

根据中山市深中房地产投资置业有限公司提供的《建设用地规划许可证》[地字第 281222011080005（补）号]，宗地用地性质为商业住宅。另根据委托方提供的经规划局批准的项目设计图，项目的具体规划指标如下：

土地面积 (m ²) :		35,883.00
总建筑面积 (m ²) :		157,951.71
计容积率建筑面积 (m ²) :		125,557.82
其中: 住宅面积 (m ²) :		115,234.75
商业面积 (m ²) :		9,954.47
其他面积 (社区用房、物业管理用房等) (m ²) :		368.60
不计容积率建筑面积 (m ²) :		32,393.89
其中: 地下建筑面积 (m ²) :		31,061.42
a.地下车库面积 (m ²) :		29,978.73
b.其他面积 2 (地下设备用房、变电所、垃圾房、公厕)		1,082.69
其他面积 3 (住宅公共架空面积) (m ²)		1,332.47
建筑密度:		20.11%
容积率:		3.5
绿地率:		38.00%
车位数:	地下车位:	911.00
	地上车位:	199.00
	合计:	1110.00

基准日项目情况：

- 1)、地下室基坑土方开挖及支护工程：2016 年 5 月 23 日完成（通过验收）。
- 2)、工程桩施工：2016 年 5 月 12 日打完，5 月 23 日通过验收。
- 3)、地下室工程
 - a、1#3#4#楼地下室顶板已封顶，配套预埋预留及防雷工程。
 - b、6#楼地下室完成负二层结构及负一层梁板混凝土浇筑，配套预埋预留及防雷工程。

c、5#地下室负二层剪力墙、柱钢筋制安完成 85%，负一层梁板模板支撑完成 85%、钢筋制安完成 50%，配套预埋预留及防雷工程。

d、2#楼承台土方开挖 50%、砖胎模砌筑 10%。

4)、裙楼、主体工程

a、1#楼：完成剪力墙防水和防水保护层，完成负二层剪力墙外侧部分土方回填，完成商铺承台地梁混凝土浇筑，商铺模板支撑完成 40%，主楼一层墙柱、二层梁板模板支撑完成 50%，配套预埋预留及防雷工程。

b、3#楼：完成剪力墙防水和防水保护层，完成负二层剪力墙外侧部分土方回填，主楼一层墙柱、二层梁板模板支撑完成 40%，配套预埋预留及防雷工程。

c、7#楼：5 月 22 日屋面结构封顶，配套预埋预留及防雷工程。现砌体工程已完成 30%。

申报评估的机器设备包括变压器，现已拆除闲置；电子设备主要是电脑、扫描仪、打印机、传真机等办公用设备；上述各类设备均由「深中房地产置业公司」使用，除变压器现已拆除闲置外，其余资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

3、无形资产的相关情况

(1) 无形资产-其他类无形资产

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	广联达算量软件	2015/6/29	3年	15,800.00	10,094.43
2	E算量软件	2015/6/29	3年	1,800.00	1,150.00
合 计					11,244.43

(四) 申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

根据公司的说明：「深中房地产置业公司」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

(五) 申报评估的表外资产情况

「深中房地产置业公司」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(六) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准(包括但不限于:价格、税率、费率、汇率、存贷款利率)均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 行为依据

- 1、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。
- 2、本次评估已经深圳南山热电股份有限公司第七届董事会第十次临时会议决议(公告编号:2016-049)同意。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》(由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过,自 2009 年 5 月 1 日起施行);
- 2、《中华人民共和国公司法》(于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过修订,并于 2014 年 3 月 1 日起施行);
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令,1991 年);
- 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(2005 年 8 月 25 日);
- 5、《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);
- 6、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
- 7、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号);
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日);
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令,2003);
- 10、《企业国有产权收购管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令,2003 年 12 月 31 日);

11、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布);

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日中华人民共和国国务院令第六十六号发布);

13、《中华人民共和国土地管理法》(2004年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

14、其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 准则依据

- 1、《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》(国办发[2001]102号, 2001年);
- 2、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号文);
- 3、《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);
- 4、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 5、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 6、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 8、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 9、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 11、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 13、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 14、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 15、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 16、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 17、其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 权属依据

- 1、委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议;
- 2、委托方和被评估企业的工商登记信息资料;
- 3、委托方及被评估单位提供的相关声明及承诺;

- 4、股权：工商登记信息查询记录、公司章程、验资报告等；
- 5、设备：购置合同及发票等复印件；
- 6、土地使用权证、土地出让合同复印件；
- 7、其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（四） 取价依据

- 1、被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2、评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 3、与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 4、同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 5、有关价格目录或报价资料。
- 6、评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 7、与本次评估有关的其他参考资料。

（五） 其它参考资料

- 1、被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字【2016】48440021 号《审计报告》。
- 3、其他参考资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股

权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

「深中房地产置业公司」为房地产项目公司，截至基准日，主要资产为正在进行的开发项目，其未来收益已在存货评估中进行了体现，故未采用收益法评估。

「深中房地产置业公司」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款、其他货币资金的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（2）其他应收款。

对其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估值；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估值。

（3）存货

对于存货—在产品，主要为土地使用权，本次评估根据被评估单位为房地产开发企业，根据本次评估目的采用假设开发法对宗地价值进行评估。

假设开发法即首先通过市场比较法预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算被评估房地产客观合理价格或价值的方法。

评估计算公式为：

评估值=开发完成后房地产的市场价值-工程续建成本-投资利息-销售税金及费用-土地增值税-所得税-投资利润

上式中：

“开发完成后房地产的市场价值”根据被评估房地产的不同功能，通过评估人员运用市场比较法对未来建设完成后的房地产销售或租赁价格进行预测后，采用一定的计算方法得到。

“工程续建成本”，根据工程造价信息上所载同类用房建造成本标准及取费标准，通过计算确定；

“投资利息”指正常续建工期内投资成本占用资金的机会成本；

“销售税金及费用”指房地产销售过程中所需支付的销售税金（增值税、城市建设维护税、教育费附加、印花税）以及销售费用（销售代理与广告等费用）；

“土地增值税及所得税”按土地增值税及所得税税法的有关规定计算；

“投资利润”为开发项目工期内投资成本所应取得的投资回报。

2、非流动资产

(1) 固定资产

设备类资产主要采用成本法评估，其中设备的评估值计算公式如下：

评估净值=重置全价×成新率

重置全价的确定：设备的重置全价由设备购置价和运杂费构成。

设备购置价：对标准、定型设备主要通过向生产厂家、查询企业近期购置设备的合同和发票、查阅同类设备近期报价资料。对电子设备则直接查询《家电市场报价》、供应商询价，将查到电子设备报价直接作为重置价。设备购置价不包含增值税。

运杂费：以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

成新率的确定：确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及设计使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素。结合机器设备特点、性质及现场勘察情况分别采用打分法、年限法确定成新率。

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款不包括增值税进项税额。

(2) 无形资产——其他无形资产

其他无形资产主要为外购财务/应用软件。评估人员核对了其购买合同及发票等原始凭证，按摊销后的账面值作为评估值。

3、各类负债

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，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范

围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1) 交易假设：交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象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评估对象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条件下进行的。

3) 持续经营假设：本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指被评估企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

(二) 评估外部环境的假设

1) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2) 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4) 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5) 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、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。

(三) 评估对象和范围方面的假设

1) 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。

2) 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4) 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「深中房地产置业公司」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

采用资产基础法评估的「深中房地产置业公司」于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面价值 27,500.71 万元，评估值 44,621.33 万元，评估增值 17,120.62 万元，增值率 62.26 %。总负债账面价值 34,183.47 万元，评估值 34,183.47 万元，评估无增减值。净资产账面价值 -6,682.76 万元，评估值 10,437.86 万元，评估增值 17,120.62 万元，增值率 256.19 %。具体详见下表：

评估结果汇总表

被评估企业：中山市深中房地产投资置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	27,479.51	44,613.63	17,134.12	62.35
2	非流动资产	21.20	7.70	-13.50	-63.68
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	20.08	6.58	-13.50	-67.23
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	1.12	1.12	-	-
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	27,500.71	44,621.33	17,120.62	62.26
21	流动负债	23,083.47	23,083.47	-	-
22	非流动负债	11,100.00	11,100.00	-	-
23	负债合计	34,183.47	34,183.47	-	-
24	净资产（所有者权益）	-6,682.76	10,437.86	17,120.62	256.19

即：采用资产基础法评估的「深中房地产置业公司」股东全部权益于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值为：10,437.86 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因如下（金额单位：人民币万元）

项目	增值额	增值率(%)	变 动 原 因
存货	17,134.12	101.15	土地资源的稀缺性导致的增值。
设备类	-13.50	-67.23	变压器闲置拆除造成评估减值。
合 计	17,120.62		

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一) 引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

(三) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(四) 重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现被评估企业存在重大诉讼事项。

(五) 产权瑕疵事项

纳入评估范围内的其他资产，本次评估未发现存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象所涉及资产的法律权属给予了必要的关注，但不对该等资产的法律权属做任何形式的保证。

(六) 重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(七) 评估程序受到限制的情况

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(八) 其他需要说明的事项

「深中房地产置业公司」拥有的 35,883.00 平方米的商住用地，用地规划条件得到确认并被纳入中山市“三旧”改造项目用地，于 2015 年 9 月正式投入开发建设，「深中房地产置业公司」拥有的商住用地已抵押给华夏银行中山分行。

本次评估「深中房地产置业公司」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

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、评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
- 3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

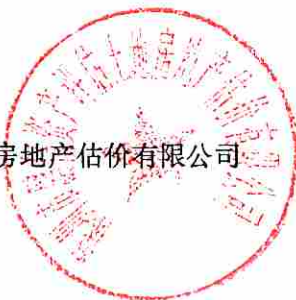
5、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

十三、评估报告日

本公司资产评估师陆燕、聂竹青于 2016 年 8 月 25 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人：



中国·深圳

资产评估师：



二〇一六年八月二十五日

资产评估师：

