本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-1149 号

此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇一九年八月十日

中国·深圳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	47470200072019001 48
资产评估报告名称：	深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告文号：	国众联评报字（2019）第2-1149号
资产评估机构名称：	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签字资产评估专业人员：	许冀卿(资产评估师) 、邢贵祥(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　　录

声　明.....1
（摘要）.....3
资产评估报告.....6
一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....6
二、评估目的.....11
三、评估对象和评估范围.....11
四、价值类型及其定义.....12
五、评估基准日.....12
六、评估依据.....12
七、评估方法.....15
八、评估程序实施过程和情况.....16
九、评估假设.....18
十、评估结论.....19
十一、特别事项说明.....20
十二、评估报告使用限制说明.....21
十三、评估报告日.....22
评估报告附件.....23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素 ，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理;本次未考虑控股权和少数股权溢、折价因素的影响。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

（摘要）

国众联评报字（2019）第2-1149号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市市政工程总公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益在2019年2月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及被评估单位

委　托　人：深圳市市政工程总公司

被评估单位：广东省中宏景和建设工程有限公司

二、评估目的

深圳市市政工程总公司拟收购广东省中宏景和建设工程有限公司的股权，本次评估系为深圳市市政工程总公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已经《领导班子办公会议纪要》2018年第33次文件批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东省中宏景和建设工程有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额129.97万元，股权无质押、冻结等情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

具体评估范围为深圳市市政工程总公司于评估基准日拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司全部资产及负债，其中资产总额账面值 140.44 万元，负债总额账面值 10.47 万元，所有者权益账面值 129.97 万元。评估前账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审（2019）40 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市市政工程总公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 2 月 28 日的资产总额账面值 140.44 万元，评估值 140.44 万元，评估值与账面值无差异；

负债总额账面值 10.47 万元，评估值 10.47 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 129.97 万元，评估值 129.97 万元，评估值与账面值无差异。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果汇总表

2019 年 2 月 28 日

被评估单位：广东省中宏景和建设工程有限公司　　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	140.44	140.44	-	-
2	非流动资产	-	-	-	-
3	其中：固定资产	-	-	-	-
4	无形资产	-	-	-	-
5	**资产合计**	**140.44**	**140.44**	-	-
6	流动负债	10.47	10.47	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	**负债合计**	**10.47**	**10.47**	-	-
9	**净资产（所有者权益）**	**129.97**	**129.97**	-	-

综上所述，采用资产基础法评估广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 129.97 万元，评估值大写金额为：壹佰贰拾玖万玖仟柒佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

重要特别事项说明：

1、广东省中宏景和建设工程有限公司设立时注册资本为人民币 10000 万元，截止评估基准日实收资本为人民币 200 万元。

2、广东省中宏景和建设工程有限公司原名为广东省华恒城市建设有限公司，系广东华恒建设工程有限公司于 2017 年 04 月 20 日设立的全资子公司。之后，广东华恒建设工程有限公司将建筑工程、市政公用工程、机电工程等资产和人员分割出来，分立组建 “广东省中宏景和建设工程有限公司”，并于 2018 年 2 月分别向住建部、广东省住建厅、深圳市住建局相关建设主管部门申请资质核准，于 2018 年 3 月取得相关建设主管部门发放的资质证书。

3、本次评估是对委托人于评估基准日的股东全部权益价值进行评定估算，并未考虑控股权和少数股权溢、折价因素的影响，亦未考虑流动性对本评估结果的影响。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-1149 号

深圳市市政工程总公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值在 2019 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托人概况

企业名称：深圳市市政工程总公司

注册地址：深圳市龙华新区龙华街道和平东路港之龙科技园科技孵化中心 6 楼 D、G 区

法定代表人：袁立群

注册资本：100800 万元人民币

公司类型：股份制

经营期限：1983-10-08 至 无固定期限

统一社会信用代码：914403001921903971

经营范围：市政公用工程施工总承包特级，可承担各类市政公用各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务；建筑工程施工总承包壹级；公路工程施工总承包壹级；桥梁工程专业承包壹级；公路路面工程专业承包壹级；公路路基工程专业承包壹级；地基基础工程专业承包壹级；隧道工程专业承包壹级；机电工程施工总承包贰级；水利水电工程施工总承包贰级；普通货运、货物专用运输（罐式）；自有物业租赁；建筑工程机

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

械租赁(不含金融租赁业务);沥青道路建筑材料的技术开发与购销(不含专营、专控、专卖商品及限制项目);房屋销售;非开挖管道工程施工;市政工程、建筑工程、公路工程、桥梁工程、地基与基础、隧道工程、机电、水利水电工程技术咨询;园林绿化、公路养护。

（二）被评估单位概况

企业名称：广东省中宏景和建设工程有限公司（以下简称“中宏景和”）

注册地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区深汕路(坪山段)168 号六和商业广场一期 H2604

法定代表人：李锦豪

注册资本：10000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

经营期限：2017-04-20 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5EGADT3N

经营范围：房屋建筑工程、市政公用工程、机电设备安装工程(仅限上门)、电力工程;地基与基础工程、建筑装修装饰工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程、消防设施工程、园林古建筑工程、钢结构工程。(企业经营涉及前置性行政许可的,须取得前置性行政许可文件后方可经营)

2.企业简介及历史沿革：

广东省中宏景和建设工程有限公司于 2017 年 4 月 20 日在深圳设立，设立时企业名称为广东省华恒城市建设有限公司，注册资本为人民币 10000 万元，由广东华恒建设工程有限公司出资，持有中宏景和 100%股权。中宏景和设立时股东出资及持股情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	广东华恒建设工程有限公司	10000.00	100.00%
合　　计		10000.00	100.00%

2018 年 1 月 12 日，中宏景和根据《公司法》和本公司章程规定的议事方式和表决程序，作出了如下变更：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、公司名称由“广东省华恒城市建设有限公司”变更为“广东省中宏景和建设工程有限公司”。

2、公司总经理兼法定代表人由“刁凤兰”变更为“李锦豪”。

3、公司经营范围由“房屋建筑、市政公用、建筑装修装饰、建筑智能化、建筑幕墙、消防设施、城市及道路照明、机电设备安装。(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）”变更为“房屋建筑工程、市政公用工程、机电设备安装工程(仅限上门)、电力工程;地基与基础工程、建筑装修装饰工程、城市及道路照明工程、体育场地设施工程、消防设施工程、园林古建筑工程、钢结构工程。(企业经营涉及前置性行政许可的,须取得前置性行政许可文件后方可经营)”。

2018 年 9 月 20 日，中宏景和根据《公司法》、《深圳经济特区商事登记若干规定》等法规和本公司章程规定的议事方式和表决程序，经营住所由“深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 909 室”变更为“深圳市坪山区坪山街道六联社区深汕路(坪山段)168 号六和商业广场一期 H2604”。

2018 年 9 月 30 日，中宏景和根据《公司法》和本公司章程规定的议事方式和表决程序，同意股东广东省华瑞建设发展有限公司将其所占公司 100%的股权以 200 万元转让给新股东杨钧淦，中宏景和本次变更后股东出资及持股情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	杨钧淦	10000.00	100.00%
合　　计		**10000.00**	**100.00%**

3.截至评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例	实缴出资额（万元）
杨钧淦	10000.00	100.00%	200.00
合　　计	**10000.00**	**100.00%**	**200.00**

4.近年资产、损益状况

广东省中宏景和建设工程有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 2 月 28 日的资产状况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币万元

项　目	2017-12-31	2018-12-31	2019-2-28
流动资产	-	142.03	140.44
非流动资产	-	-	-
其中：固定资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
资产总计	**-**	**142.03**	**140.44**
流动负债	0.21	10.36	10.47
非流动负债	-	-	-
负债总计	**0.21**	**10.36**	**10.47**
净 资 产	**-0.21**	**131.67**	**129.97**

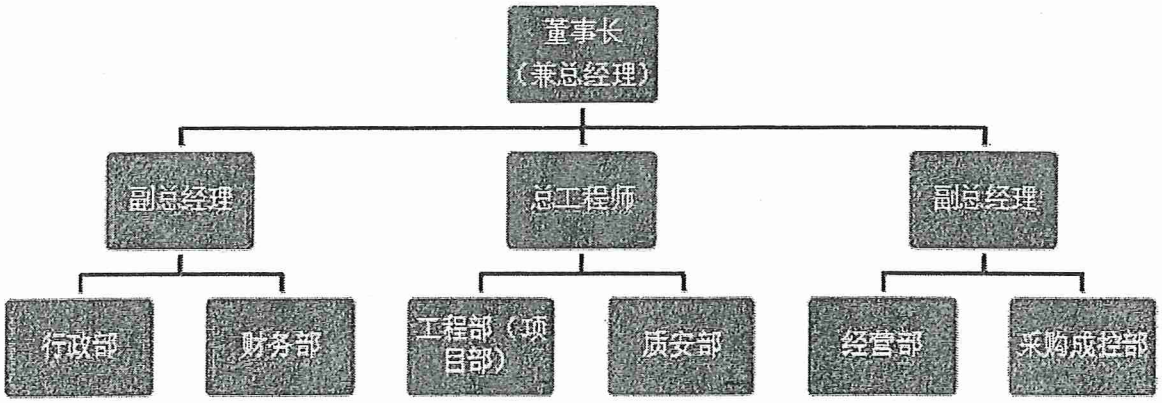
2017 年度、2018 年度、2019 年 1-2 月损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项　目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-2 月
营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
营业利润	-0.21	-68.13	-1.69
利润总额	-0.21	-68.13	-1.69
减：所得税	-	-	-
净利润	-0.21	-68.13	-1.69

注：表中2017年数据已经深圳银展会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2018年数据、2019年1-2月数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.广东省中宏景和建设工程有限公司基本组织架构如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.广东省中宏景和建设工程有限公司经营资质和相关认证情况如下：

6.1 公司持有建筑工程施工相关资质如下：

序号	资质名称	级别	证书编号	发证机关	有效期
1	建筑工程施工总承包壹级	总包壹级	D144116278	中华人民共和国住房和城乡建设部	2021 年 6 月 17 日
2	市政公用工程施工总承包壹级	总包壹级	D144116278	中华人民共和国住房和城乡建设部	2021 年 6 月 17 日
3	机电工程施工总承包壹级	总包壹级	D144116278	中华人民共和国住房和城乡建设部	2021 年 6 月 17 日
4	电力工程施工总承包贰级	总包贰级	D244207724	广东省住房和城乡建设厅	2021 年 5 月 31 日
5	古建筑工程专业承包壹级	专包壹级	D244207724	广东省住房和城乡建设厅	2021 年 5 月 31 日
6	地基基础工程专业承包壹级	专包壹级	D244207724	广东省住房和城乡建设厅	2021 年 5 月 31 日
7	建筑机电安装工程专业承包壹级	专包壹级	D244207724	广东省住房和城乡建设厅	2021 年 5 月 31 日
8	城市及道路照明工程专业承包壹级	专包壹级	D244207724	广东省住房和城乡建设厅	2021 年 5 月 31 日
9	建筑装修装饰工程专业承包壹级	专包壹级	D244207724	广东省住房和城乡建设厅	2021 年 5 月 31 日
10	钢结构工程专业承包贰级	专包贰级	D344211749	深圳市住房和建设局	2021 年 5 月 20 日
11	消防设施工程专业承包贰级	专包贰级	D344211749	深圳市住房和建设局	2021 年 5 月 20 日

6.2 认证情况如下：

序号	认证名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期
1	安全生产许可证	（粤）JZ 安许证字[2018]023044	广东省住房和城乡建设厅	2018.08.20	2021.8.20

7.委托人和被评估单位之间的关系

委托人深圳市市政工程总公司拟收购被评估单位广东省中宏景和建设工程有限公司股权。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

深圳市市政工程总公司拟收购广东省中宏景和建设工程有限公司的股权，本次评估系为深圳市市政工程总公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已经《领导班子办公会议纪要》2018 年第 33 次文件批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东省中宏景和建设工程有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 129.97 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为深圳市市政工程总公司于评估基准日拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司全部资产及负债，其中资产总额账面值 140.44 万元，负债总额账面值 10.47 万元，所有者权益账面值 129.97 万元。评估前账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审（2019）40 号的无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值
流动资产	1	140.44
非流动资产	2	-
其中：固定资产	3	-
无形资产	4	-
资产总计	5	140.44
流动负债	6	10.47
非流动负债	7	-
负债总计	8	10.47
净 资 产	9	129.97

（一）委估主要实物资产概况

截止评估基准日，广东省中宏景和建设工程有限公司无账面记录的实物资产。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截止评估基准日，广东省中宏景和建设工程有限公司无账面记录或未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的 2019 年 2 月 28 日审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。评估基准日由委托人确定，确定本评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供定价参考，选择会计报表日作为评估基准日，能够全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于评估结果有效服务于评估目的，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，故选择 2019 年 2 月 28 日作为评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1.《国务院办公厅转发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意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；

2.《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令)；

3.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

5.《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；

6.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；

7.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941 号)

8.《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》(2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号）；

9.《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；

10.《企业会计准则》；

11.《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

12.《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；

13.《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布）；

14.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

15.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2009 年 5 月 1 日起施行）；

16.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布)；

17.《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 666 号发布）；

18.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布）；

19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日)；

20.《中华人民共和国印花税暂行条例》（1988 年 10 月 1 日起施行）；

21.其他与资产评估有关的法律法规。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）准则依据

1.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

1.《领导班子办公会议纪要》2018年第33次文件；

2.《资产评估委托合同》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1.营业执照、企业章程等；

2.建筑工程施工相关资质证书等；

3.其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1.企业提交的财务会计经营资料及天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的天健深审（2019）40号无保留意见审计报告；

2.企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；

3.国家统计部门权威资料；

4.国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；

5.《资产评估常用方法与参数手册》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（六）参考资料及其他

1.评估基准日资产清查评估明细表；

2.wind 资讯金融终端；

3.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法，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。

2.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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3.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。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行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。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

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。但由于缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

从总体经营情况来看，广东省中宏景和建设工程有限公司从设立至评估基准日2019 年 2 月 28 日未实际经营，公司没有任何经营收入，实为空壳公司，因此本次评估不宜采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

本次评估对象所涉及的各项资产、负债原始资料较齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、被评估企业的特点及评估所需资料的收集情况，本次采用资产基础法进行评估。

（三）对于所采用评估方法的介绍

§对于资产基础法的介绍

1.流动资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金和银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2.负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市市政工程总公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受深圳市市政工程总公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组，负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同等资料，以核实其法律权属的合法性；

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2.根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明，按相关规范在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为被评估单位而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

3. 交易假设：交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

8. 公司的经营模式没有发生重大变化；

（三）特别假设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.对于本次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），本公司按准则要求进行了调查。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委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、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。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.假设广东省中宏景和建设工程有限公司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。

6.本评估报告中的估算是在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被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 2 月 28 日的资产总额账面值 140.44 万元，评估值 140.44 万元，评估值与账面值无差异；

负债总额账面值 10.47 万元，评估值 10.47 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 129.97 万元，评估值 129.97 万元，评估值与账面值无差异。

资产评估结果汇总表

2019 年 2 月 28 日

被评估单位：广东省中宏景和建设工程有限公司　　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	140.44	140.44	-	-
2	非流动资产	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%
3	其中：固定资产	-	-	-	-
4	无形资产	-	-	-	-
5	资产合计	140.44	140.44	-	-
6	流动负债	10.47	10.47	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债合计	10.47	10.47	-	-
9	净资产（所有者权益）	129.97	129.97	-	-

综上所述，采用资产基础法评估广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 129.97 万元，评估值大写金额为：壹佰贰拾玖万玖仟柒佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位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、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位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。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估，是在企业提供的天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的天健深审（2019）40 号无保留意见的审计报告数据的基础上进行的评估，除此以外，未引用其他机构出具的报告结论。

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（六）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（七）广东省中宏景和建设工程有限公司设立时注册资本为人民币 10000 万元，截止评估基准日实收资本为人民币 200 万元。

（八）广东省中宏景和建设工程有限公司原名为广东省华恒城市建设有限公司，系广东华恒建设工程有限公司于 2017 年 04 月 20 日设立的全资子公司。之后，广东华恒建设工程有限公司将建筑工程、市政公用工程、机电工程等资产和人员分割出来，分立组建 “广东省中宏景和建设工程有限公司”，并于 2018 年 2 月分别向住建部、广东省住建厅、深圳市住建局相关建设主管部门申请资质核准，于 2018 年 3 月取得相关建设主管部门发放的资质证书。

（九）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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（十）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十一）本次评估是对委托人于评估基准日的股东全部权益价值进行评定估算，并未考虑控股权和少数股权溢、折价因素的影响，亦未考虑流动性对本评估结果的影响。

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）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（六）本评估报告使用的有效期限为一年，自评估基准日 2019 年 2 月 28 日起，至 2020 年 2 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2019 年 08 月 10 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：许冀卿 资产评估师 许冀卿 47180038

资产评估师： 资产评估师 22000455

二〇一九年八月十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估报告附件

目　　录

一、经济行为文件
二、委托人营业执照复印件
三、被评估单位营业执照复印件
四、产权证明文件复印件
五、审计报告复印件
六、委托人及被评估单位承诺函
七、资产评估师承诺函
八、资产评估机构营业执照复印件
九、深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）
十、资产评估师的职业资格证书登记卡
十一、资产评估委托合同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn