



关于深圳南山热电股份有限公司拟转让持有中
山市深中房地产开发有限公司股权之事宜涉及
的中山市深中房地产开发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 S034 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, Fujing 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	5
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
评估报告附件.....	22



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开发有限公司股权之事宜涉及的中山市深中房地产开发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 S034 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开发有限公司股权之事宜所涉及的中山市深中房地产开发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开发有限公司股权，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开发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「深中房地产开发公司」股东全部权益于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值为：-4,485.87 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产开发有限公司股权之事宜涉及的中山市深中房地产开发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 S034 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开发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：中山市深中房地产开发有限公司（以下简称「深中房地产开发公司」）
统一社会信用代码：914420006175919470
住所：中山市石岐区悦来南路 5 号（7 楼 701 号）
法定代表人：巫国文
注册资本：17780 万人民币元
实收资本：17780 万人民币元
企业类型：其他有限责任公司
成立日期：1991 年 11 月 30 日
经营项目：房地产开发、物业管理（以上项目凭资质证经营），自有商品房销售、租赁，房地产投资。（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

中山市深中房地产开发有限公司（原名中山中发电力有限公司）是由中山市电力开发公司和香港嘉路华发展公司于1991年11月7日在中国广东省中山市注册成立的中外合资经营企业，出资比例分别为75%与25%。成立时注册资本为人民币64,390,000元。

1992年12月12日经粤经贸资批字【1992】第1038号文件批准，注册资本由人民币64,390,000元增加至人民币140,390,000元，股东出资比例维持不变。

1994年4月25日经粤经贸资批字【1994】第0378号文件批准，注册资本由人民币140,390,000元增加至人民币177,800,000元，股东出资比例维持不变。

2003年11月，香港嘉路华发展公司将其持有中山市深中房地产开发有限公司25%的股权转让给香港山电有限公司。

2007年9月，中山市电力开发公司将其持有中山市深中房地产开发有限公司75%的股权转让给深圳南山热电股份有限公司。

2008年3月，香港山电有限公司将其持有中山市深中房地产开发有限公司25%的股权转让给中山市冠中投资有限公司。

2010年8月，中山市冠中投资有限公司将其持有中山市深中房地产开发有限公司25%的股权转让给中山兴中集团有限公司。

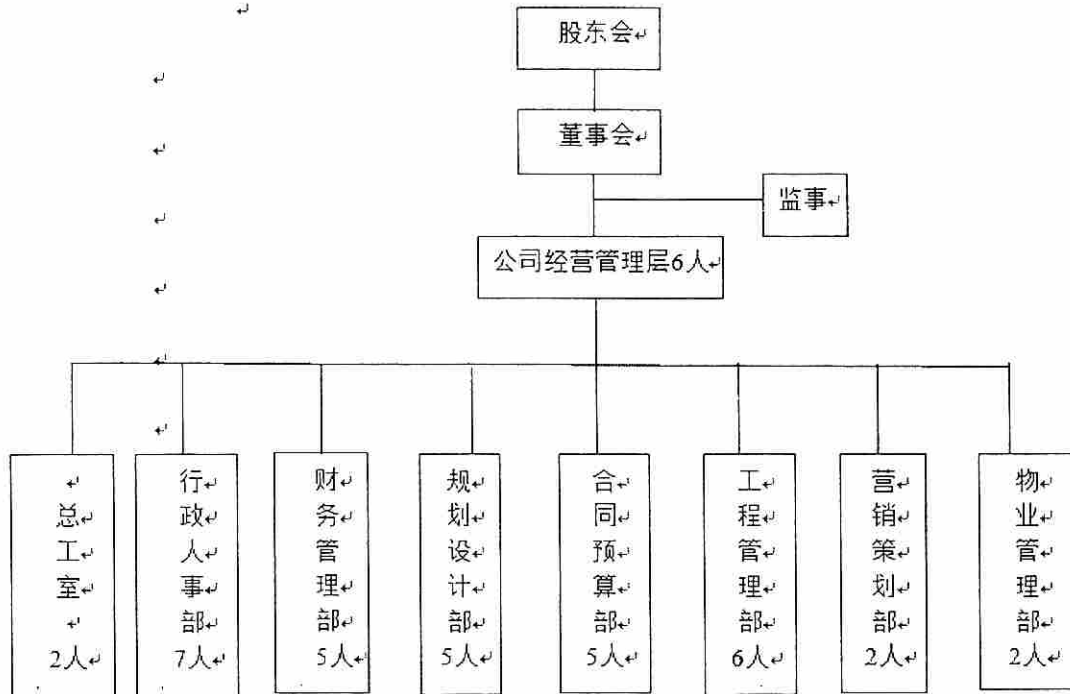
2、被评估企业评估基准日股东情况

截至评估基准日，「深中房地产开发公司」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	13335	75.00	企业法人
2	中山兴中集团有限公司	4445	25.00	企业法人
	合计	17780	100.00	

3、被评估企业组织结构

「深中房地产开发公司」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

「深中房地产开发公司」截至评估基准日两年又一期的简明财务状况如下表所示：

评估基准日两年又一期资产负债表

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	341.27	564.35	2,058.34
应收票据			
应收帐款			
预付款项			
其他应收款	10,462.72	10,221.70	8,329.77
存货	35,315.32	35,315.32	36,674.98
固定资产	25.53	26.29	27.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	1.96	1.32	2.96
开发支出			
资产总计	46,146.80	46,128.98	47,094.05
负债：			
短期借款	-	-	-
应付账款	22.92	22.92	22.92



项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
预收款项			
应付职工薪酬	93.51	107.06	112.90
应交税费	69.73	113.94	111.52
应付利息	17,986.52	14,142.50	6,471.53
其他应付款	111,093.24	111,019.88	110,505.16
长期借款			
负债合计	129,265.92	125,406.29	117,224.02
所有者权益：			
实收资本	17,780.00	17,780.00	17,780.00
资本公积	4,340.00	4,340.00	4,340.00
盈余公积			-
未分配利润	-105,239.12	-101,397.31	-92,249.97
所有者权益合计	-83,119.12	-79,277.31	-70,129.97
负债和所有者权益总计	46,146.80	46,128.98	47,094.05

评估基准日两年又一期的利润表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
营业收入	-	2.56	2.56
营业利润	-3,841.81	-9,147.34	-6,224.56
利润总额	-3,841.81	-9,147.34	-6,223.68
净利润	-3,841.81	-9,147.34	-6,223.68

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】48380106号、瑞华深圳审字【2016】48440023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】48440022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「深中房地产开发公司」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「深中房地产开发公司」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「深中房地产开发公司」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「深中房地产开发公司」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。「深中房地产开发公司」申报评估的资产总额 46,146.80 万元、账面负债总额 129,265.92 万元、账面净资产总额 83,119.12 万元。「深中房地产开发公司」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	341.27	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	22.92
预付款项	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	93.51
应收股利	-	应交税费	69.73
其他应收款	10,462.72	应付利息	17,986.52
存货	35,315.32	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	111,093.24
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	46,119.31	流动负债合计	129,265.92
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	0.00
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	25.53	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	0.00
固定资产清理	-	负债合计	129,265.92
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)	17,780.00
无形资产	1.96	资本公积	4,340.00



资产	2016/6/30	负债和股东权益	2016/6/30
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	-105,239.12
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	27.49	归属于母公司股东权益	
		少数股东权益	-
		股东权益合计	-83,119.12
资产总计	46,146.80	负债和股东权益总计	46,146.80

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】48440022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、资产的产权状况

根据《国有土地使用权证》记载，位于中山火炬开发区陵岗村共7宗土地使用权人为中山市深中房地产开发有限公司，其土地登记情况如下：

序号	土地名称	土地使用权证证号	土地用途	土地使用权类型	土地面积 (m ²)	土地终止日期
1	中山火炬 开发区陵 岗村土地	中府国用(2009)第150231号	商住	出让	62,259.20	2074-4-17
2		中府国用(2009)第150279号	商住	出让	57,296.80	2074-4-17
3		中府国用(2009)第150312号	商住	出让	97,417.00	2074-4-17
4		中府国用(2009)第150274号	商业住宅	出让	2,964.90	2074-10-11
5		中府国用(2009)第150277号	商业住宅	出让	8,894.40	2074-10-12
6		中府国用(2009)第150276号	商业住宅	出让	207.20	2074-10-12
7		中府国用(2009)第150275号	商业住宅	出让	2,039.80	2074-10-12
		合计			231,079.30	

2、实物资产分布情况及特点状况

「深中房地产开发公司」申报评估的实物资产包括存货和各类固定资产。其中：

(1) 存货--开发成本的“中山火炬开发区陵岗村土地”。

该地块位于中山火炬开发区陵岗村共7宗土地，土地使用权面积共231,079.30平方米，地上建有办公楼、职工宿舍、饭堂等建筑物，建筑面积共6,119.95平方米，大部分均为框架结构建筑，分别建成于1995年及2011年。至评估基准日，现场查勘时委估办公楼、饭堂处于正常使用中，宿舍、招待所现闲置。

根据《国有土地使用权证》记载，位于中山火炬开发区陵岗村共7宗土地使用权人为中山市深中房地产开发有限公司，其土地登记情况如下：

序号	土地名称	土地使用权证证号	土地用途	土地使用权类型	土地面积 (m ²)	土地终止日期
1	中山火炬	中府国用 (2009) 第 150231 号	商住	出让	62,259.20	2074-4-17
2		中府国用 (2009) 第 150279 号	商住	出让	57,296.80	2074-4-17
3		中府国用 (2009) 第 150312 号	商住	出让	97,417.00	2074-4-17
4	开发区陵	中府国用 (2009) 第 150274 号	商业住宅	出让	2,964.90	2074-10-11
5	岗村土地	中府国用 (2009) 第 150277 号	商业住宅	出让	8,894.40	2074-10-12
6		中府国用 (2009) 第 150276 号	商业住宅	出让	207.20	2074-10-12
7		中府国用 (2009) 第 150275 号	商业住宅	出让	2,039.80	2074-10-12
		合 计			231,079.30	

「深中房地产开发公司」拥有的 346.62 亩(面积 231,079.3 平方米)商住综合用地,因中山市城乡规划局、中山市国土资源局等相关部门规划调整,目前尚未取得《建设用地规划许可证》;该地块已抵押给「深中房地产开发公司」的两个股东,分别为深圳南山热电股份有限公司和中山兴中集团有限公司。

纳入本次评估范围的 346.62 亩(面积 231,079.30 平方米)商住综合用地存在以下几个问题,可能对评估结论造成一定的影响,提醒报告使用者注意:

A、与土地利用总体规划不符。根据《中山市火炬开发区土地利用总体规划(2010-2020)》:委估地块 346.62 亩土地中有 133.15 亩调整改为了“农用复垦地”,与土地证载用途商住用途不符。

对于土地中涉及的农用地问题,中山市主管市领导和相关职能部门明确表示,与土地规划不符的问题是政府原因造成,但在中山市不影响地块项目的开发。另根据我们向中山市国土资源局火炬开发区分局访谈,该地块的土地使用权证(证载为商住用途)目前是合法有效的,涉及的农用地问题不影响土地的开发建设。

B、与城市总体规划不符。委估地块在原《中山市城市总体规划(2010-2020)》中大部分为非建设用地,被评估单位多次向中山市政府反映,要求政府协调恢复证载用途。在 2015 年 8 月 5 日,中山市城乡规划局正式复函火炬区管委会,在《中山市城市总体规划(2010-2020)》(待批版,2015 年 5 月 1 日)中将上述地块中存在的非建设用地重新调整为建设用地,截至评估基准日,该总规尚在报上级部门审批中。

C、与控规不符。委估地块地处中山市火炬区陵岗片区,根据现行的 2011 年公布的《中山火炬开发区陵岗及周边控制性详细规划》和中山市城乡规划局发给火炬开发区管委会的《关于中山深中房地产开发有限公司 97,417.00 平方米用地规划情况的复函》(中规函【2015】670 号)和《关于中山深中房地产开发有限公司 57,296.80 平方米用地规划情况的复函》(中规函【2015】671 号),评估对象共分为七个土地证,其中有两块地存在其他用途的土地,具体如下:

序号	土地使用权证证号	证载用途	土地面积 (m ²)	控规规划用途及面积 (m ²)					
				二类居住用地			教育科研用地		
1	中府国用 (2009) 第150312号	商住	97,417.00	95052.2			2364.80		
				二类居住用地	交通设施用地	供应设施用地	市场用地	体育设施用地	道路用地
2	中府国用 (2009) 第150279号	商住	57,296.80	17976.5	5671.7	3973.3	1354.2	1174.8	27146.3
3	合计		154,713.80						

由于土地证载用途与陵岗及周边控制性详细规划不符,造成委估地块目前尚未取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

另根据我们向中山市城乡规划局火炬开发区分局访谈,由于七块土地中有两块土地涉及到其他功能用地,不能申请统一规划、报建,但是可以考虑分片开发。目前解决的途径有两个:1.向火炬开发区管委会规划办申请对现行的《中山火炬开发区陵岗及周边控制性详细规划》进行调整,目前该片区的控规正在进行调整【2015年11月4日《中山市人民政府关于启动中山市火炬区陵岗及周边用地控制性详细规划调整的批复》(中府函〔2015〕731号)】,本次调整需经过市政府审批,具体时间不好确定;2.可以对土地进行分割(把影响开发的其他功能用地分割出来)、并证(可以开发的商住用地进行合并)后开发,开发前要先土地闲置办办理不存在闲置的认定。

综上所述,我们认为:1、委估地块存在的农用地问题导致与土地利用总体规划不符,经访谈不影响土地的开发建设;2、与现行城市总体规划中非建设用地不符的问题,中山市城市总体规划(2010-2020)》(待批版,2015年5月1日)中已重新调整为建设用地,并已经在2015年7月31日公示完,目前正在等待最终的批准;3、与现行控规不符的问题,可以申请对现行的控规调整或者将委估地块分割、并证后进行开发建设。因此本次评估设定委估地块按证载合法用途(商住综合用地)开发建设,同时预计城市总体规划的最终批准、控规的调整等因素将使地块的整体开发时间延后三年,并在此基础上进行评估。

(2) 固定资产为房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备

房屋建筑物为1995年至2011年原中山中发电力有限公司发电生产用地,用地上建有办公楼、职工宿舍、饭堂等建筑物,建筑面积共6,119.95平方米,大部分均为框架结构建筑,分别建成于1995年及2011年。至评估基准日,现场查勘时委估办公楼、饭堂处于正常使用中,宿舍、招待所现闲置。

申报评估的机器设备包括变压器;运输设备主要为柯斯达牌大型普通客车、别克小轿车、江铃普通货车等车辆,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「深中房地产开发公司」使用,资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

1、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	软件(用友U8V11.0)	2013/5/1	3年	21,300.00	1,086.09
2	软件(工程计价软件)	2013/12/12	3年	28,000.00	3,888.82
3	软件(易达计价软件)	2016/6/1	3年	15,000.00	14,583.33
合 计					19,558.24

(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:「深中房地产开发公司」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

「深中房地产开发公司」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会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 666 号发布）；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 28 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—不动产》(中评协[2007]189号)。
- 11、《资产评估准则—机器设备》(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、房屋：房地产权证复印件；
- 7、土地使用权出让合同、土地使用权证复印件；
- 8、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】48440022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。

「深中房地产开发公司」为房地产项目公司，截至基准日，主要资产为开发的土地，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。

「深中房地产开发公司」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—在库周转材料，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结合趋势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：

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

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。

“工程建筑成本”，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”为开发项目续建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

A、房屋建筑物评估

房屋建筑物为 1995 年至 2011 年原中山中发电力有限公司发电生产用地，用地上原有办公楼、饭堂、招待所、职工宿舍等建筑物，现场查勘时委估办公楼、饭堂处于正常使用中，宿舍、招待所现闲置。

由于办公楼、饭堂、招待所、职工宿舍等建筑物建在待开发的土地上，本次评估对待开发的土地采用假设开发法评估，该土地上的建筑物需要拆除，拆除费用在开发成本中计算。本次评估将房屋建筑物评估为零。

B、设备评估

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

A、外购财务/应用软件评估

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、评估程序实施过程和情况

(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。

6) 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

7) 假设评估对象宗地按委托方提供设计方案能获得规划批复同意并进行开发。

8) 假设土地利用总体规划、城市总体规划、控规能够按照正常规定履行并且按照预计时限进行开发。

8) 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)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在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。

（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「深中房地产开发公司」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「深中房地产开发公司」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 46,146.80 万元，评估值 124,780.05 万元，评估增值 78,633.25 万元，增值率 170.40%。总负债账面价值 129,265.92 万元，评估值 129,265.92 万元，评估无增减值。净资产账面价值-83,119.12 万元，评估值-4,485.87 万元，评估增值 78,633.25 万元，增值率 94.60 %。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	46,119.31	124,746.38	78,627.07	170.49
2 非流动资产	27.49	33.67	6.18	22.48
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	25.53	31.71	6.18	24.21
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	1.96	1.96	-	-
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	46,146.80	124,780.05	78,633.25	170.40
21 流动负债	129,265.92	129,265.92	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	129,265.92	129,265.92	-	-
24 净资产（所有者权益）	-83,119.12	-4,485.87	78,633.25	94.60

即：采用资产基础法评估的「深中房地产开发公司」股东全部权益于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值为：-4,485.87 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。

2、评估增减值主要原因为：

项目	增值额	增值率(%)	变动原因
存货	78,627.07	222.64	土地资源的稀缺性导致的增值。
固定资产	6.18	24.21	土地开发，地上房屋建筑物需拆除，本次评估为零；机器设备变压器需拆除，本次评估按处理价确定评估值；车辆评估按二手车交易价格确定评估值大于车辆账面值。
合计	78,633.25		

十一、特别事项说明

1、纳入本次评估范围的 346.62 亩(面积 231,079.30 平方米)商住综合用地存在以下问题，可能对评估结论造成一定的影响，提醒报告使用者注意：

A、与土地利用总体规划不符。根据《中山市火炬开发区土地利用总体规划(2010-2020)》：委估地块 346.62 亩土地中有 133.15 亩调整改为了“农用复垦地”，与土地证载用途商住用途不符。

对于土地中涉及的农用地问题，根据被评估企业提供的资料，中山市主管市领导和相关职能部门明确表示，与土地规划不符的问题是政府原因造成，但在中山市不影响地块项目的开发。另根据我们向中山市国土资源局火炬开发区分局访谈，该地块的土地使用权证（证载为商住用途）目前是合法有效的，涉及的农用地问题不影响土地的开发建设。

B、与城市总体规划不符。委估地块在原《中山市城市总体规划(2010-2020)》中大部分为非建设用地，被评估单位多次向中山市政府反映，要求政府协调恢复证载用途。在 2015 年 8 月 5 日，中山市城乡规划局正式复函火炬区管委会，在《中山市城市总体规划(2010-2020)》（待批版，2015 年 5 月 1 日）中将上述地块中存在的非建设用地重新调整为建设用地，截至评估基准日，该总规尚在报上级部门审批中。

C、与控规不符。委估地块地处中山市火炬区陵岗片区，根据现行的 2011 年公布的《中山火炬开发区陵岗及周边控制性详细规划》和中山市城乡规划局发给火炬开发区管委会的《关于中山深中房地产开发有限公司 97,417.00 平方米用地规划情况的复函》（中规函【2015】670 号）和《关于中山深中房地产开发有限公司 57,296.80 平方米用地规划情况的复函》（中规函【2015】671 号），评估对象共分为七个土地证，其中有两块地存在其他用途的土地，具体如下：

序号	土地使用权证号	证载用途	土地面积 (m ²)	控规规划用途及面积 (m ²)					
				二类居住用地			教育科研用地		
1	中府国用(2009)第150312号	商住	97,417.00	95052.2			2364.80		
2	中府国用(2009)第150279号	商住	57,296.80	二类居住用地	交通设施用地	供应设施用地	市场用地	体育设施用地	道路用地
				17976.5	5671.7	3973.3	1354.2	1174.8	27146.3
3	合计		154,713.80						

由于土地证载用途与陵岗及周边控制性详细规划不符，造成委估地块目前尚未取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

另根据我们向中山市城乡规划局火炬开发区分局访谈，由于七块土地中有两块土地涉及到其他功能用地，不能申请统一规划、报建，但是可以考虑分片开发。目前解决的途径有两个：1.向火炬开发区管委会规划办申请对现行的《中山火炬开发区陵岗及周边控制性详细规划》进行调整，目前该片区的控规正在进行调整【2015 年 11 月 4 日《中山市人民政府关于启动中山市火炬区陵岗及周边用地控制性详细规划调整的批复》（中府函[2015]731 号）】，本次调整需经过市政府审批，具体时间不好确定；2.可以对土地进行分割（把影响开发的其他功能用地分割出来）、并证（可以开发的商住用地进行合并）后开发，开发前要先土地闲置办办理不存在闲置的认定。

综上所述，我们认为：1、委估地块存在的农用地问题导致与土地利用总体规划不符，经访谈不影响土地的开发建设；2、与现行城市总体规划中非建设用地不符的问题，中山市城市总体规划（2010-2020）》（待批版，2015年5月1日）中已重新调整为建设用地，并已经在2015年7月31日公示完，目前正在等待最终的批准；3、与现行控规不符的问题，可以申请对现行的控规调整或者将委估地块分割、并证后进行开发建设。因此本次评估设定委估地块按证载合法用途（商住综合用地）开发建设，同时预计城市总体规划的最终批准、控规的调整等因素将使地块的整体开发时间延后三年，并在此基础上进行评估。

2、根据2015年12月9日、2015年12月29日深圳南山热电股份有限公司《第七届董事会第六次临时会议决议公告》、《第五次临时股东大会决议公告》，审议通过了《关于开展中山市深中房地产开发有限公司346亩土地政府收储工作的议案》，鉴于中山市深中房地产开发有限公司346亩土地短期内不具备开发条件，董事会同意中山市深中房地产开发有限公司终止346亩土地自主开发工作，授权公司根据中山市政府收储土地的相关文件精神及2015年6月4日中山市政府市长办公会议纪要确定的深中房地产公司346亩土地收储原则意见，开展并加快推进该地块的政府收储工作。截至评估基准日，收储工作尚未完成且未签订土地收储合同。2016年4月15日，深圳南山热电股份有限公司向中山市政府发函《关于深中公司346亩土地收储事宜的请示》（深南电字（2016）54号），2016年8月17日，中山市土地储备中心回函《关于深中公司346亩土地收储事宜的复函》（中土储函〔2016〕123号），有意向对深中公司346亩土地进行收储。

根据向中山市土地储备中心访谈，关于深中公司346亩土地的收储是在双方平等协商的基础上进行，双方对收储价格等方面达成一致，才会进行收储，并不存在强制收储的情况，收储与否的主动权在于深中房地产开发有限公司。另根据了解，中山市土地储备中心的收储价格一般是建立在政府公布的基准地价基础上进行，而中山市目前的基准地价是2011年4月1日公布，距离评估基准日2016年6月30日已过去五年多，已无法真实反映委估地块在评估基准日的真实价值，因此从土地的最高最佳使用原则出发，本次在不考虑政府收储的前提下进行评估。

3、由于委估地块目前正在进行控规调整【2015年11月4日《中山市人民政府关于启动中山市火炬区陵岗及周边用地控制性详细规划调整的批复》（中府函〔2015〕731号）】，如果最终的规划调整导致用地面积、规划指标变动，需重新进行评估。

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

本次评估「深中房地产开发公司」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。

(以下无正文)

(此页无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

二〇一六年八月二十五日

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:

