

# 海南民享置业有限公司 资产评估报告书

海中力信资评报字（2004）第 096 号

海南中力信资产评估有限公司

二 四年九月二十五日

## 海南民享置业有限公司资产评估报告书

# 目 录

资产评估报告书摘要.....	1
海南民享置业有限公司资产评估报告书（正文）	
一、绪言.....	3
二、委托方及资产占有方.....	3
三、评估目的.....	5
四、评估范围和对象.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估原则.....	6
七、评估依据.....	6
八、评估方法.....	8
九、评估过程.....	10
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估基准日期后的调整事项.....	16
十三、评估报告法律效力.....	16
十四、评估报告提出日期.....	17

## 海南民享置业有限公司资产评估报告书备查文件

备查文件一、各项资产评估明细表

备查文件二、其它与评估有关的文件

- 1、被评估企业评估基准日会计报表
- 2、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 3、产权证明文件复印件
- 4、资产评估委托方及资产占有方的承诺函
- 5、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估机构营业执照复印件
- 8、重要合同和其他文件

## 资产评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，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。

海南中力信资产评估有限公司接受海南民生工程建设有限公司的委托，根据国家关于国有资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为海南民生工程建设有限公司拟转让其所持有的海南民享置业有限公司的股权之目的，而委托评估的海南民享置业有限公司相关资产和负债进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对海南民享置业有限公司相关资产和负债在评估基准日的公允价值采用成本加和法进行了评估，为海南民生工程建设有限公司拟转让其所持有的海南民享置业有限公司的股权提供价值参考依据。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止于评估基准日2004年8月31日，在持续使用前提下，海南民享置业有限公司的相关资产和负债表现出来的公允价值反映如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	10,347.68	4,761.55	4,761.55		
长期投资	2					
固定资产	3	1.43	1.43	1.4	-0.03	-2.10%
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	1.43	1.43	1.4	-0.03	-2.10%
无形资产	7	0.00	5,587.07	15,351.74	9,764.67	174.77%
其中：土地使用权		0.00	5,587.07	15,351.74	9,764.67	174.77%
其它资产	8	187.05	186.11	186.45	0.34	0.18%
资产总计	9	10,536.16	10,536.16	20,301.14	9,764.98	92.68%
流动负债	10	536.16	536.16	4,048.52	3,512.36	655.10%
长期负债	11					
负债总计	12	536.16	536.16	4,048.52	3,512.36	655.10%
净资产	13	10,000.00	10,000.00	16,252.62	6,252.62	62.53%

本报告评估结论仅供委托方为本评估目的之用和送交财产评估主管机关审查

使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，本报告不得向他人提供或公开。

本报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

海南中力信资产评估有限公司

中国 海南 海口

二〇〇四年九月二十五日

评估机构法定代表人：**孟兆胜**

中国注册资产评估师：**冯 刚**

中国注册资产评估师：**李永国**

名称：海南中力信资产评估有限公司

地址：海南省海口市金贸区德派斯大厦 C 座 402 室

电话：68533173 传真：68553363 邮编：570125

# 海南民享置业有限公司

## 资产评估报告书

海中力信资评报字(2004)第096号

### 一、绪言

海南中力信资产评估有限公司接受海南民生工程建设有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,为满足海南民生工程建设有限公司拟转让其所持有的海南民享置业有限公司的股权之需要,而委托评估的海南民享置业有限公司相关资产和负债进行了评估工作。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、市场调查与询证,对委估资产和负债在二〇〇四年八月三十一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:

### 二、委托方及资产占有方

#### (一)委托方:

名称:海南民生工程建设有限公司

住所:海口市海甸四东路14-1民生大厦

法定代表人:王政

注册资本:6,000万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:压力管道、燃气具、低压电器、机电设备安装、维修;市政工程(凭许可证经营)、防腐保温工程、室内装饰工程施工;建筑材料、化工产

品及原料（危险品除外）销售；土石方工程；公路项目投资；公路、燃气工程施工（凭许可证经营），工程信息咨询。

（二）资产占有方：海南民享置业有限公司

（1）基本情况

公司地址：海口市海甸四东路14-1民生大厦6楼

法定代表人：汪方怀

股份总数：壹亿元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；旅游项目开发；产权式、分时度假酒店开发；高新技术产业投资开发；工农业项目开发；水电安装工程；装饰装修工程；土石方工程；酒店管理；建筑材料、装饰装修材料、金属材料、机械设备、机电产品的销售；房地产咨询服务。

（2）公司简介

海南民享置业有限公司成立于2003年4月25日，公司由海南民生燃气（集团）股份有限公司、海南民生工程建设有限公司、海南民生科技投资有限公司共同投资组建，目前公司尚处在筹建阶段。

（三）公司资产、财务状况

以公司提供的2004年8月31日企业《资产负债表》为准，资产及负债结构如下：

流动资产合计：103,476,812.69元，其中：银行存款37,265.71元、其他应收款49,587,786.98元、预付账款53,851,760.00元。

固定资产：原价15,600.00元，累计折旧1,263.60元，固定资产净值14,336.40元。

长期待摊费用：1,870,485.22元。

资产总计：105,361,634.31元。

流动负债合计：5,361,634.31元；其中：应付福利费63,098.94元、应交税金-4,988.35元、其他应付款5,303,523.72元。

负债总计：5,361,634.31元。

净资产：100,000,000.00元。

#### (四)企业执行的有关国家产业政策

海南民享置业有限公司在财务上执行《企业会计制度》，对于固定资产折旧采用平均年限法。

公司执行相关行业的国家产业政策。

### 三、评估目的

本次评估目的是为海南民生工程建设有限公司拟转让其所持有的海南民享置业有限公司的股权之目的提供委估企业资产价值参考。

### 四、评估范围和对象

本次评估范围是海南民享置业有限公司的相关资产和负债，评估的具体范围包括流动资产、固定资产（电子设备类）、无形资产（土地使用权类）、其他资产及负债。

本次评估以资产占有方提供的各类资产评估清查明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

### 五、评估基准日

根据我公司与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为2004年8月31日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时根据海南民生工程建设有限公司对实施评估目的的时间的计划，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，故选择本基准日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估原则

根据国家国有资产管理及评估的有关法规，我们遵循独立性、客观性、公正性、科学性的工作原则，遵循预期收益、供求、贡献、替代、估价日期的经济技术原则，以及其他一般公允的评估原则，在企业持续经营、资产持续使用的假设前提下，对海南民享置业有限公司的各项资产进行了评估。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发

[1992]第 36 号文);

3、《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局国资办发[1996]第 23 号文);

4、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财政部资产评估司财评字[1999]第 91 号文);

5、公司法、合同法、税法、企业会计准则、企业会计制度以及其他相关法律、法规、规章、制度等;

6、国家及评估对象所在地的有关政策。

#### (二) 经济行为文件

1、海南民生工程建设有限公司与本公司签订的《委托评估约定书》;

2、委托方及资产占有方分别签章的资产评估“委托方承诺函”和“资产占有方承诺函”。

#### (三) 重大合同协议、产权证明文件

1、资产占有方填写、申报的资产清查评估明细表;

2、资产占有方提供的会计报表、账簿、记账凭证及所附原始凭证;

3、资产占有方提供的与评估对象有关的产权证明文件的复印件,包括:土地取得的有关合同等产权证明文件的复印件。

4、其他相关文件资料。

#### (四) 采用的取价标准

1、评估人员通过市场调查和询价取得的委估资产所在地价格信息资料;

2、政府有关部门颁布的房地产及土地估价规程、房地产价格信息资料;

3、评估人员通过 INTERNET 网上查询获得的资料;

4、其他资料。

## 八、评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对海南民享置业有限公司评估范围内资产进行了必要的核查及技术鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，根据具体资产情况采用了不同的评估方法。

### （一）电子设备的评估

#### 1、采用的方法

采用成本法进行评估：

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

成本法的基本公式为：

评估值=重置价值×成新率

#### 2、设备的重置价值及成新率

资产的重置价值是根据评估目的实现后的资产占有者，在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产，投入使用并达到正常生产状态或进入生产过程所需发生的全部费用。

成新率则是通过使用年限法确定，成新率的计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{设备尚可使用年限}}{\text{设备已使用年限} + \text{设备尚可使用年限}} \times 100\%$$

### （二）土地使用权的评估

采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。公式如下：

$$P=P1 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times (1- K)$$

式中：P1—宗地所在区域的基准地价

K1—期日修正系数

K2—土地使用年限修正系数

K3—容积率与建筑密度联合修正系数

K4—临路临海（河）修正系数

K5——宽深比修正系数

K6—用途修正系数

K—影响地价区域因素修正系数之和

### （三）其他资产及负债的评估

#### 1、货币资金的评估

列入本次评估范围的货币资金为银行存款，其评估方法分别为：

银行存款的评估：首先核对总帐、银行存款日记帐及资产清查评估明细表上的银行存款余额是否一致；然后索取银行存款对帐单，并与账面值进行核对，以验证银行存款余额的真实性和准确性；最后核实无误后的账面值确认了银行存款的评估值。

#### 2、其他应收款的评估

首先核对会计报表、总帐及明细帐与资产清查评估明细表上的其他应收款

余额是否一致；然后分析其他应收款的帐龄，对金额较大的应收款项核查其有关原始凭证，并询问有关人员以了解债权发生情况及债务人的经营状况和财务状况；抽取部份其他应收款发函询证，以对其他应收款的可收回性、变现风险作出分析判断，最后根据所掌握的信息资料逐项估算出其他应收款的评估值。

### 3、预付帐款的评估

首先核对会计报表、总帐及明细帐与资产清查评估明细表上的预付帐款余额是否一致；分析各项预付帐款的性质，对金额较大的款项核查其原始凭证，以对资产的可收回性、变现风险作出分析判断，最后根据所掌握的信息资料估算预付帐款的评估值。

### 4、长期待摊费用的评估

首先核对总帐、明细帐、会计报表与资产清查评估明细表上的余额是否一致；了解各项待摊费用的性质、构成及主要经济内容、形成新资产和权利的情况及其尚存情况；抽查大额待摊费用发生的原始凭证，以核实其发生额是否正确、受益期及各期摊销额是否合理、正确；因公司尚未正式运营，所发生的费用均为开办费，除帐面值为负数的一笔评估值为零外，其他的项目均以帐面值为评估值。

### 5、负债的评估

企业的负债包括其他应付款、应付福利费、应交税金等三种类型，对各类负债的评估主要是按核实无误的调整后帐面值作为其评估值。

## 九、评估过程

我们接受海南民生工程建设有限公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。

随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于二〇一四年九月初开始进行前期工作，二〇一四年九月十五日进驻现场，最终于二〇一四年九月二十五日出具正式资产评估报告。我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，整个评估工作分四个阶段进行：

#### (一)评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司资产评估工作的需要，向评估单位布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

#### (二)现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，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和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实。
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，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，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，有关合同以及有关往来账目、发票等财会资料；
- 6、对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值。

#### (三)评估汇总阶段

根据各专业组对各类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，并根据汇总分析情况，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，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

针对资产类型的不同，具体步骤分类说明如下：

##### A、土地使用权类

1、确认评估对象。确认待估宗地类型、范围、权利状况、宗地条件、所估价格种类等。

2、拟定估价作业计划。

3、资料收集。主要包括产权资料、平面位置图、基准地价资料等评估资料的收集。

4、现场踏勘。主要包括：查证地产座落位置、街道、地号、土地面积、用途等；待估地产商服繁华条件、交通状况、基础设施状况、人口状况、产业构成状况等区域条件的勘查；待估宗地形状、面积、容积率，临街条件、进深、地质、地形条件等个别条件的勘查，并逐一详细记录。

5、一般及特定资料收集与分析。

6、选择适宜评估方法，试算地价。

7、试算价格调整与确定估价值。

8、撰写评估说明。

## B、流动资产、其他资产及负债类

### 1、审核申报表

在明确了评估范围之后，评估人员审核了资产占有方填写的《资产评估申报表》等原始资料。

### 2、验证申报资料

#### (1)对基准日货币资金金额验证

根据货币资金申报表所列金额，首先与资产负债表的货币资金期末数相核对；其次与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用银行对账单调节申报表上记录，查明差额原因，确定货币资金表列金额的正确性。

#### (3)对预付、其他应收款的金额验证

对申报表中所列明细采用加合法计算出各种科目总金额，首先分别与资产负债表中的预付账款、其他应收款科目的期末余额核对，再与各明细账评估基准日金额逐笔核对，验证申报表列金额的正确性。

#### (4)长期待摊费用及负债科目表列金额验证。

对各自金额的验证方法，与其他应收、预付的验证方法相同。

### 3、分析债权情况

根据资产占有方申报的应收款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈，判断收回时间的情况，按照财政部“财务通则”中有关规定，进行分析，判断各账户欠款收回的可能性。

#### (五) 负债评估的方法和过程

负债评估分三个过程进行：(1) 准备阶段；(2) 现场核实阶段；(3) 综合处理和评估阶段。

负债评估的方法是以经核实调整后予以确认的账面值作为评估值。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，海南民生工程建设有限公司为拟转让其所持有的海南民享置业有限公司的股权之目的，而委托评估的海南民享置业有限公司相关资产和负债于评估基准日2004年8月31日所表现的公允价值反映如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	10,347.68	4,761.55	4,761.55		
长期投资	2					
固定资产	3	1.43	1.43	1.4	-0.03	-2.10%
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	1.43	1.43	1.4	-0.03	-2.10%
无形资产	7	0.00	5,587.07	15,351.74	9,764.67	174.77%
其中：土地使用权		0.00	5,587.07	15,351.74	9,764.67	174.77%
其它资产	8	187.05	186.11	186.45	0.34	0.18%
资产总计	9	10,536.16	10,536.16	20,301.14	9,764.98	92.68%
流动负债	10	536.16	536.16	4,048.52	3,512.36	655.10%
长期负债	11					
负债总计	12	536.16	536.16	4,048.52	3,512.36	655.10%
净资产	13	10,000.00	10,000.00	16,252.62	6,252.62	62.53%

如上所述，本次评估前账面总资产为10,536.16万元，负债为536.16万元，净资产为10,000.00万元；调整后账面总资产为10,536.16万元，负债为536.16万元，净资产为10,000.00万元；评估后总资产为20,301.14万元，负债为4,048.52万元，净资产为16,252.62万元。

评估结论详细情况请见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本次评估范围只对资产占用方申报的资产为限。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在委托方及资产占有方提供基础文件数据资料的基础上做出的。资产占有方对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对二〇〇四年八月三十一日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、在此次评估资产时，企业已承诺资产未设有抵押、担保等事项，评估中未予考虑此因素可能影响其价值的任何限制，同时也未对资产评估增值额作任何纳税准备。

6、我们注意到本次评估范围内的土地使用权企业以出让方式获得，企业已于二〇〇三年五月二十一日与海口市国土海洋资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，截止至评估基准日企业尚未获取《国有土地使用证》，此次评估是在土地使用权权属无争议，企业拥有该地块土地使用权的假设条件下进行的。

7、关于土地使用权，我们注意到企业截止至评估基准日已支付土地款53,851,760.00元，尚欠土地款35,123,530.27元，此次评估为企业整体资产评估，评估人员在测算土地使用权价值的同时，亦将企业尚欠的土地价款列入其他应付款科目进行了评估反映。

8、本报告所涉及的有关法律证明文件，由委托方及资产占有方提供，其真实性由委托方及资产占有方负责。

9、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

## 十二、评估基准日期后的调整事项

1、在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

2、由于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，并进行相应调整。

## 十三、评估报告法律效力

### 1、评估结论有效的其他条件

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。

当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日2004年8月31日起计算，至2005年8月30日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为股权转让的参考（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

#### 4、资产评估报告的使用范围

本报告评估结论仅供委托方为评估目的的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方同意，本报告不得向他人提供或公开。

#### 十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2004年9月25日。

谨此报告！

(此页为海南民享置业有限公司资产评估报告书正文之重要组成部分)

海南中力信资产评估有限公司

中国 海南 海口

二〇〇四年九月二十五日

评估机构法定代表人：**孟兆胜**

中国注册资产评估师：**冯 刚**

中国注册资产评估师：**李永国**

名称：海南中力信资产评估有限公司

地址：海南省海口市金贸区德派斯大厦 C 座 402 室

电话：68533173 传真：68553363 邮编：570125