

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

资产评估说明

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

目 录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明.....	3
第四部分：资产清查核实情况说明.....	5
第五部分：资产基础法评估技术说明.....	9
第六部分：评估结论及其分析.....	14

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人——深圳市市政工程总公司和被评估单位——广东省中宏景和建设工程有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的说明

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。

二、评估对象与评估范围说明

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

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。

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

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，对广东省中宏景和建设工程有限公司纳入评估范围的资产及相关负债进行了清查核实，列入清查范围的资产类型主要有流动资产和流动负债。

上述资产、负债评估前账面值如下：

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

二、实物资产分布情况及特点

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。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

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或未记录的无形资产。

四、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

（二）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。

（三）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。

由于资料来源的不完全可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

五、资产清查的过程与方法

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，依据国家有关法律规定和公司规范化的要求，按照资产评估委托书所约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，将评估人员按专业负责流动资产和负债的清查核实工作。

（一）清查组织工作

根据被评估单位所属行业性质、资产类型，在进入现场清查前，成立了以项目负责人为主的资产清查小组。项目负责人在与被评估单位充分沟通的基础上，按照资产的技术要求、分布地点和特点，制定详细的现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，组织了流动资产和负债等核实小组，到资产所在现场开展资产核实工作。

在企业相关人员的配合下，2019年3月5日评估组各专业主要负责人2人进入现场分别对各类资产进行了抽查，对企业的经营业务进行调查、访谈。资产核实工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结，并提交资产核实及现场勘察作业的工作底稿。

（二）清查主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

先期派遣评估人员，指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地勘察

依据被评估单位提供的资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 关注产权证明文件

对评估范围内的产权进行调查，关注产权证明文件。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 货币资金

1.1 对于库存现金，评估人员通过进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对的方式确定真实性。

1.2 对于银行存款，评估人员通过核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

2. 对货币性项目的债权和债务，评估人员主要通过审查财务账目等会计资料对各个项目进行核查，同时通过单位进行发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

3. 损益类会计科目

3.1 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

3.2 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3.3 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

六、资产清查结论

广东省中宏景和建设工程有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

企业对资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

第五部分：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及广东省中宏景和建设工程有限公司的各项流动资产，主要为货币资金、其他应收款等。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	72,710.15
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	-
5	预付款项	-
6	其他应收款	1,331,720.26
7	其他流动资产	-
8	流动资产合计	1,404,430.41

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，与财务台账核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

第三阶段：评定估算阶段

将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用合适方法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计审定的 2019 年 2 月 28 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表和评估明细表的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1、货币资金

货币资金由现金和银行存款组成。

1.1 库存现金账面值 71,495.40 元，存放在企业财务部门保险柜中，均为人民币现金。评估人员在各部门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒轧的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

库存现金评估值为 71,495.40 元。

1.2 银行存款

银行存款账面值 1,214.75 元，指企业存入中国建设银行处存款，为人民币存款。

评估人员采取对银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，经核对企业银行存款余额与银行对账单余额一致。评估过程中，对银行存款进行了函证，回函无疑议。经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 1,214.75 元。

1.3 货币资金评估汇总数如下：账面值 72,710.15 元，评估值 72,710.15 元。

2、其他应收款

其他应收款指企业除应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业应收股东的个人往来款及社保费等。广东省中宏景和建设工程有限公司其

他应收款于评估基准日账面值为 1,331,720.26 元，未计提坏账准备，其他应收款净额 1,331,720.26 元。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项；然后，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员未发现确凿证据导致款项无法收回，本次评估坏账准备评估为 0 元。

其他应收款评估值为 1,331,720.26 元。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	72,710.15	72,710.15	-	-
2	其他应收款	1,331,720.26	1,331,720.26	-	-
	流动资产合计	1,404,430.41	1,404,430.41	-	-

二、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，广东省中宏景和建设工程有限公司流动负债主要包括应付职工薪酬、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负 债	账面值
应付账款	-
预收款项	-
应付职工薪酬	2,640.00
应交税费	-
其他应付款	102,058.00
负债合计	104,698.00

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

①根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符；

②由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

③对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

①将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

②对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

③提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,640.00 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,640.00 元。

2、其他应付款

其他应付款账面值为 102,058.00 元，是除主营业务以外，与关联单位以及职工之间业务往来款项，主要为企业应付股东杨钧淦的借支款及办公费用等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值 102,058.00 元。

（四）评估结果及分析

负债评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	应付账款	-	-	-	-
2	应付职工薪酬	2,640.00	2,640.00	-	-
3	其他应付款	102,058.00	102,058.00	-	-
	负债合计	104,698.00	104,698.00	-	-

第六部分：评估结论及其分析

一、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	-	-	-	-
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。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果与账面价值无差异。

三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。