

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

拟进行增资扩股事宜涉及

深圳市海城锦实业发展有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S129 号

评估基准日: 2021 年 05 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 07 月 05 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

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	1
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	24

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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的资产评估专业人员已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市新南山控股(集团)股份有限公司拟进行增资扩股涉及 深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S129 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市新南山控股(集团)股份有限公司的委托,就深圳市新南山控股(集团)股份有限公司拟进行增资扩股之经济行为,所涉及的深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:深圳市新南山控股(集团)股份有限公司拟进行增资扩股事宜,为此,深圳市新南山控股(集团)股份有限公司委托本公司对深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益,与评估对象相对应的评估范围为深圳市海城锦实业发展有限公司的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日:2021年05月31日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:资产基础法、收益法

六、评估结论:

采用资产基础法评估的深圳市海城锦实业发展有限公司于评估基准日2021年05月31日的市场价值为:295,465.85万元。

采用收益法评估的深圳市海城锦实业发展有限公司于评估基准日2021年05月31日的市场价值为:246,585.95万元。

经综合分析,本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论,即:深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益于评估基准日2021年05月31日的市场价值为:295,465.85万元(大写:人民币贰拾玖亿伍仟肆佰陆拾伍万捌仟伍佰元整)。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日2021年05月31日至2022年5月30日止。

七、特别事项说明摘要:

1.根据被评估企业提供的2020年6月12日取得的《深圳市建设用地规划许可证》(深规划资源许NS-2020-0028号)记载,项目用地单位为中国南山开发(集团)股份有限公司;另根据被评估企业提供的2021年5月12日签订的土地使用权《增补协议书》(2021)88059号记载:经中国南山开发(集团)股份有限公司和深圳市海城锦实业发展有限公司共同向深圳市规划和自然资源局南山管理局申请,深圳市规划和自然资源局南山管理局确认K104-0037号宗地土地使用权归深圳市海城锦实业发展有限公司;深圳市海城锦实业发展有限公司已缴纳



相关的土地价款,截至评估基准日,不动产权证尚处于办理中。本次评估假设不动产权证可顺利办理,并以此前提进行评估。

2.由于截至评估基准日,“赤湾汇广场”项目的不动产权证尚处于办理中,相关的建设工程规划许可证、施工许可证尚未取得;另根据被评估企业提供的《情况说明》,因项目用地单位变更,不动产权证尚处于办理中,相关新的建设工程规划许可证、施工许可证需等待不动产证办理后再进行申请,相关主管部门已同意项目开工建设;本次评估假设工程的开发建设合法合规,后续顺利办理建设工程规划许可证、施工许可证,并以此前提进行评估。

3.根据土地使用权《增补协议书》,“赤湾汇广场”项目地上商业 40644 平方米和地下商业 5070 平方米为整体转让,酒店 31500 平方米的产权条件为不得转让;另根据被评估企业提供的《情况说明》,商业物业和酒店物业拟自持,本次按照自持物业进行评估。

谨提请本资产评估报告使用人注意:以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



深圳市新南山控股(集团)股份有限公司拟进行增资扩股事宜 涉及的深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 S129 号

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司:

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(“本公司”,“我们”)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、收益法,按照必要的评估程序,对深圳市新南山控股(集团)股份有限公司拟进行增资扩股之行为所涉及深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益于 2021 年 05 月 31 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

公司名称:深圳市新南山控股(集团)股份有限公司;(以下简称「南山控股」)

统一社会信用代码/注册号:91440300728551331M

注册地址:广东省深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501

公司类型:股份有限公司(上市)

法定代表人:田俊彦

注册资本:270778.2513 万人民币

营业期限:2001-04-30 至无固定期限

经营范围:一般经营项目是:物业租赁,物业管理;供应链管理,物流信息咨询;投资咨询;企业管理咨询,财务咨询;经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务,代理海上石油后勤服务;活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产(由分支机构经营)、销售、租赁及相关服务(涉及资质证的凭资质证经营)。(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)。

(二)被评估企业概况

公司名称:深圳市海城锦实业发展有限公司;(以下简称「海城锦实业」)

住所:深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 3106;

统一社会信用代码:91440300MA5F5QB75G;



法定代表人：陈洪；

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)；

注册资本：60000 万人民币；

经营范围：一般经营项目是：自有物业租赁；室内装饰装潢设计；清洁服务；礼仪服务；许可经营项目是：园林绿化养护；停车场管理。房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

1.「海城锦实业」自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

2018 年 6 月，中国南山开发（集团）股份有限公司出资设立「海城锦实业」公司类型为有限责任公司(外商投资企业法人独资)，注册地址为深圳市南山区招商街道蛇口赤湾石油大厦 4 楼，经营范围为自有物业租赁；室内装饰装潢设计；清洁服务；礼仪服务；注册资本为 1000 万元人民币；

2019 年 5 月 5 日，「海城锦实业」发生注册地址变更，主要变更事项为经营地址变更为深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 3106。

2020 年 5 月 29 日发生注册资本增资以及经营范围变更，增资后注册资本为 60000 万元人民币；经营范围变更为园林绿化养护；停车场管理。房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

「海城锦实业」增资后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	中国南山开发（集团）股份有限公司	60,000.00	100%
合计		60,000.00	100%

截至 2021 年 5 月 31 日，「海城锦实业」股本及股权结构未发生其他变化。

2.被评估企业评估基准日的简明财务状况

截至 2021 年 5 月 31 日，公司资产总额为 316,548.00 万元，净资产额为 57,373.13 万元。2021 年 1-5 月公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-950.00 万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

「海城锦实业」截至评估基准日的简明财务状况

单位：万元

会计期末	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
总资产	17,225.98	43,149.14	89,142.40	316,548.00
总负债	16,316.74	3,378.17	30,819.27	259,174.87
股东权益	909.24	39,770.97	58,323.13	57,373.13
会计期间	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-5 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00



利润总额	-121.01	-184.36	-1,930.45	-1,265.36
净利润	-90.76	-138.27	-1,447.84	-950.00

2018 年度财务数据经过安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“安永华明（2019）审字第 61243319_H104 号”审计报告；2019 年度经过安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“安永华明（2020）审字第 61243319_H88 号”审计报告；2020 年度财务数据经过安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“安永华明（2021）审字第 61243319_H82 号”审计报告；针对本次评估，经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具了中喜深审字[2021]第 0368 号审计报告，本次评估在该基础上进行评估。

3.委托人和被评估企业之间的关系

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司是本次项目的委托人，其拟对深圳市海城锦实业发展有限公司增资，深圳市海城锦实业发展有限公司是增资扩股的标的企业。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，评估报告使用者为委托人、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述《资产评估委托合同》的报告使用者外，任何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

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司拟进行增资扩股，为此，深圳市新南山控股(集团)股份有限公司委托本公司对深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本次经济行为经深圳市新南山控股(集团)股份有限公司出具的《内部呈批报告》（编号为 NSKG-202105180052）文件批准同意确定。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为深圳市海城锦实业发展有限公司股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为深圳市海城锦实业发展有限公司申报评估的其于评估基准日的全部资产及相关负债。

纳入本次评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围是一致的。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将深圳市海城锦实业发展有限公司（「海城锦实业」）称为“被评估企业”。

(二)评估对象的基本情况

1.与评估对象有关的基本情况

「海城锦实业」申报评估的经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计的截至2021年5月31日总资产的账面值为316,548.00万元、总负债的账面值为259,174.87万元、所有者权益的账面值为57,373.13万元。具体如下表:

「海城锦实业」申报评估的资产负债表

项目	账面值(元)
一.流动资产合计	3,156,503,285.42
货币资金	170,067,724.89
其他应收款	212,000.00
存货	2,816,176,002.79
其他流动资产	170,047,557.74
二.非流动资产合计	8,976,723.39
固定资产	8,982.29
在建工程	172,641.51
无形资产	52,017.83
递延所得税资产	8,743,081.76
三.资产总计	3,165,480,008.81
四.流动负债合计	2,221,748,735.26
短期借款	500,000,000.00
应付账款	16,137,346.78
其他应付款	9,219,807.92
其他流动负债	1,696,391,580.56
五.非流动负债合计	370,000,000.00
其他非流动负债	370,000,000.00
六.负债总计	2,591,748,735.26
七.所有者权益总计	573,731,273.55

上述资产负债表数据经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具了中喜深审字[2021]第0368号审计报告,本次评估在该基础上进行评估。

2.纳入评估范围的主要实物资产的现状

截至评估基准日,「海城锦实业」主要实物资产为存货及固定资产。

(1) 存货

1) 项目概况

本次列入评估范围的存货(开发成本)账面原值为2,816,176,002.79元,计提跌价准备为0元,账面价值为2,816,176,002.79元,为“赤湾汇广场”项目前期工程费用、建筑安装费、工程管理费用及开发费用等。

赤湾汇广场项目位于深圳市南山区赤湾片区,东临赤湾地铁站,西临赤湾总部大厦,南临港航路和赤湾六路,北临赤湾学校;交通方面,项目为5号线赤湾站地铁上盖地铁物业,交通便捷;景观方面,周边有大小南山、赤湾山、天后宫、蛇口港等,景观资源较为丰富,高处可看海景;公共配套方面,周边银行、超市

等较少，配套一般。

2) 项目权属

根据被评估企业提供的土地使用权《增补协议书》(2021)88059号记载：经中国南山开发(集团)股份有限公司和深圳市海城锦实业发展有限公司共同向深圳市规划和自然资源局南山管理局申请，深圳市规划和自然资源局南山管理局确认 K104-0037 号宗地土地使用权归深圳市海城锦实业发展有限公司；深圳市海城锦实业发展有限公司已缴纳相关的土地价款，截至评估基准日，不动产权证尚处于办理中。

3) 规划指标

根据被评估企业提供的土地使用权《增补协议书》(2021)88059号记载：项目土地用途为商业、二类居住用地，土地使用年限为 50 年，从 2004 年 8 月 31 日起至 2054 年 8 月 30 日止。

主体建筑物性质为住宅、商业、办公、酒店：建筑容积率 ≤ 7 ；建筑覆盖率 $\leq 55.38\%$ ；建筑高度 ≤ 200 米；计容积率总建筑面积 219394 平方米，地上规定建筑面积包括：住宅 100240 平方米(其中 39500 平方米纳入保障性住房体系)、商业 40644 平方米、办公 40000 平方米、酒店 31500 平方米、文化活动室 1500 平方米、物业服务用房 440 平方米；地下规定建筑面积为商业 5070 平方米。

该宗地内住宅 60740 平方米产权条件为分割转让，地上商业 40644 平方米和地下商业 5070 平方米为整体转让，办公 40000 平方米的产权条件为分割转让，酒店 31500 平方米的产权条件为不得转让；物业管理用房的权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行，文化活动室 1500 平方米建成后无偿移交给政府，产权归政府所有；宗地内 39500 平方米的人才住房，纳入保障性住房体系，产权归政府所有，建成后政府部门按规定回购；宗地范围内的市政道路产权归政府所有，建成后按约定移交给政府。

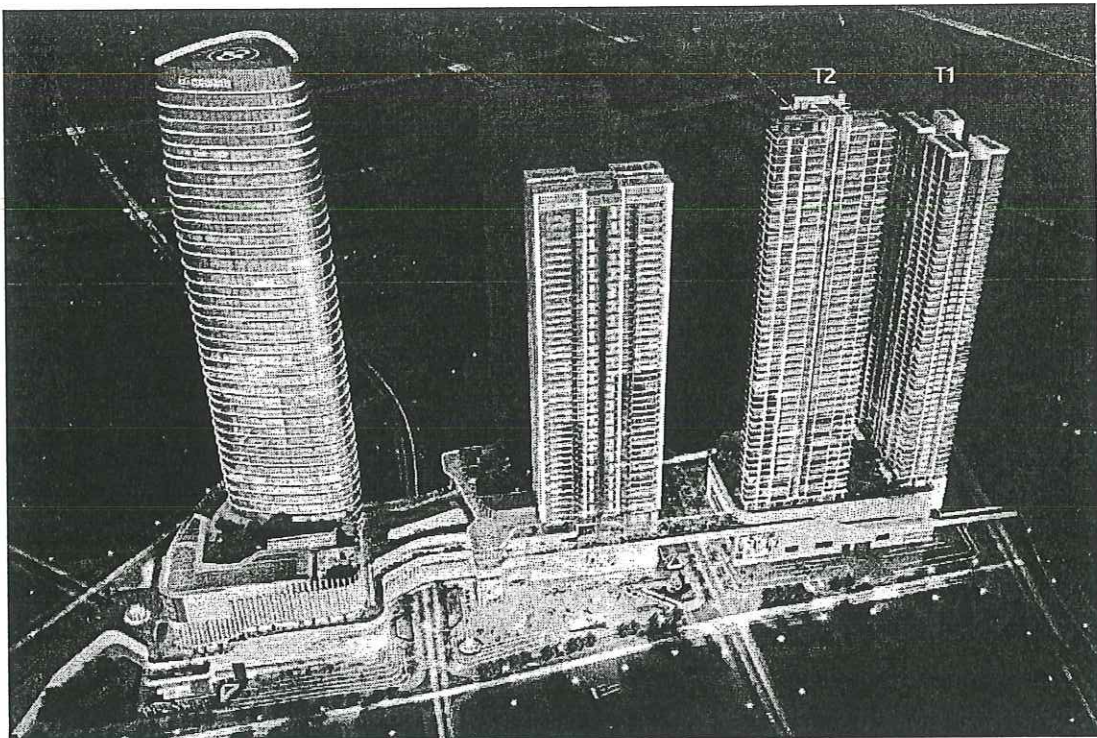
项目取得的《深圳市建设用地规划许可证》(深规划资源许 NS-2020-0028 号)记载的内容与土地使用权《增补协议书》一致。

另根据被评估企业提供的项目工程规划指标，项目建设指标如下：

现状用地面积 (m ²)	31320.57
建设用地面积 (m ²)	31320.57
项目总建筑面积 (m ²)	316879.98
项目规定容积率	7.00
项目规定计容建面 (m ²)	219383.42
住宅 (m ²)	60738.21
保障房 (m ²)	39502.81
商业 (m ²)	40352.48
办公 (m ²)	39853.97
酒店 (m ²)	31485.17
人防报警阀门 (m ²)	11.38
地下室出地面风井 (m ²)	242.80
消防控制室 (m ²)	184.62

文化活动室 (m ²)	1501.32
物业服务用房 (m ²)	441.20
建筑覆盖率	55.38%
停车位 (个)	1320.00
地上核增建面	32450.76
不计容 (地下核增建面)	65045.80
地下商业	5069.46
合计	316879.98

项目效果图



项目已进行开发建设,且被评估企业提供的项目工程规划指标在《深圳市建设用地规划许可证》和土地使用权《增补协议书》的允许范围内,因此本次评估按照上述评估企业提供的项目工程规划指标进行测算。

4) 开发进度

项目于2018年开工建设,共建设四栋塔楼,其中T1、T2栋为住宅,T3栋为酒店,T4栋为办公楼,截至基准日,项目的开发进度如下:

- ①T1: 目前进行33层梁板模板钢筋施工(含避难层水池);
- ②T2: 施工至28层避难层结构;
- ③T3: 施工至18层结构混凝土;
- ④T4: 进行18层结构施工混凝土。

(2) 固定资产—设备:

本次评估涉及的设备类资产主要为电子设备;主要为两台联想电脑,于2020

年12月购置,截至评估基准日以上设备均处于正常使用中,维护保养良好。

以上资产根据被评估企业提供的购置合同及发票等产权资料显示其产权单位为「海城锦实业」。

评估人员对评估对象的法律权属给予了必要的关注,但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估公司不具有产权界定功能,委托人和产权方对产权归属及产权资料的真实性负责,本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

(三) 被评估企业申报评估的表外资产和负债

「海城锦实业」承诺:根据本次评估目的所对应的经济行为,除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外,「海城锦实业」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

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。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的增资扩股之行为,该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑评估对象自身条件等因素,本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是2021年05月31日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

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结算、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,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,以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)经济行为依据

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司出具的《内部呈批报告》(编号为 NSKG-202105180052)文件。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会议第五次通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会议第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议修订;根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正,2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布),根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3.《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]91号令)。

4.《国有资产管理实施办法施行细则》(国资办发[1992]36号)。

5.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令,2001年)。

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过)。

7.《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日经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过)。

8.《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)。

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

10.《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)。

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布)。

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令

第 65 号修订和公布)。

13.《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)。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43 号)。
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 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——企业价值》(中评协[2018]38 号)。
- 7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)。
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)。
- 9.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)。
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)。
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。
- 14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)。

(四)资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的土地使用权《增补协议书》、设备购置合同和发票。
- 4.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。

(五)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.被评估企业提供的项目《可行性研究报告》。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编, 机械工业出版社, 2011 年 11 月第一版)；

- 6.有关价格目录或报价资料。
- 7.深圳市房地产信息网、搜房网、铭星云商等公布的房地产价格信息；
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具了“中喜深审字[2021]第 0368 号”《审计报告》。
- 3.其他参考资料。
- 4.中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具《深圳市海城锦实业发展有限公司盈利预测审核报告 2021 年度、2022 年度及 2023 年度》（中喜深咨字[2021]第 0001 号）。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

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。

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。

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及收益法。评估方法选择理由简述如下：

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。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「海城锦实业」的经营情况等分析，「海城锦实业」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，在一定的假设条件下，「海城锦实业」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益

法进行评估。

「海城锦实业」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、收益法进行评估。

(三) 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:

净资产价值=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、存货以及其他流动资产。

(1) 货币资金

对货币资金中的银行存款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。

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价值;对款项具体分析了形成的原因,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价值。

(3) 存货

项目为正在开发建设的在建工程,周边有在售楼盘可供参考,通过市场调查和资料收集,可测算出开发建成后项目的总价值,且周边的房地产开发成本、利息利润以及销售税费等数据可供借鉴,故本次评估拟采用假设开发法进行评估。

假设开发法是通过预测项目开发完成后的房地产价值,再扣除预计的续建成本、投资利息、税费和利润等,以此估算被评估在建工程于评估基准日的客观合理价值或价格。

假设开发法计算公式为:

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”根据待售物业的不同功能,通过评估人员运用市场法对未来建设完成后的房地产销售进行预测后,采用一定的计算方法得到物业的销售价格。

“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，通过计算确定工程建造成本，减去已投入的工程成本得出续建成本；

“投资利息”指正常建设工期内投资成本占用资金的机会成本，其中：投资成本包括工程建设成本和工程建设管理费两部分；

“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）、管理费用（办公费、人员工资等）。

“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”为开发项目建造工期内投资成本所应取得的投资回报。

（4）其他流动资产

对于其他流动资产，评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解其他流动资产的内容，以核实后的账面值作为评估值。

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，其中主要设备的评估值计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

其中：设备的重置全价=该设备的购置价

成新率=年限成新率

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

（2）在建工程

对于在建工程，评估人员对所列项目进行核实，结合相关资料，了解项目的特征和进展状况，查阅进度报告、核实监理审核意见，了解进度以及企业付款进度，扣除不合理成本，按核实后的账面价值确定。

（3）无形资产

对于外购软件，以摊余后的账面值作为最终的评估值。

（4）递延所得税资产

评估人员查阅了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实款项的真实性。本次评估对财务按账龄计提的坏账准备评估为零，相应的计提坏账准备调整造成纳税暂时性差异评估为零。

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。

(四) 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型,其概要如下:

1. 概述

从投资的角度出发,企业的价值是由其获利能力所决定的,其股权价值取决于未来预期的权益报酬,因而股东权益报酬及获取净现金流量的能力是股权定价的基础。本次评估目的是为确定「海城锦实业」在评估基准日的股东全部权益价值。「海城锦实业」具备持续经营的基础和条件,未来收益和风险能够预测且可量化。根据国际国内股权价格评估惯例以及企业价值评估准则,确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)评估「海城锦实业」的全部股东权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值,评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存在较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其评估结果具有较好的客观性,易为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以企业经审计的合并口径财务报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产),即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值,并扣减企业应承担的付息债务价值后,来得到企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是:

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务,按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量,并折现得到经营性资产的价值;

(2)对纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动类资产(负债)等类资产,定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独估算其价值;

(3)由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值,并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + C \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + P_n \times (1+r)^{-n} \quad (3)$$

式中: R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

P_n : 期末固定资产、营运资金回收值;

r : 折现率;

n : 未来经营期。

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的现金类资产 (负债) 价值;

C_2 : 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{经营活动产生的净现金流} + \text{投资活动产生的净现金流} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 3-5-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 3-5-6})$$

式 3-5-5 和式 3-5-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率: 采用长期国债利率对无风险报酬率进行估计。

市场风险溢价: 采用中国证券市场指数测算市场风险溢价, 市场风险溢价用公式表示为:

中国市场风险溢价 = 中国股票市场平均收益率 - 中国无风险利率

其中, 中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数月数据为基础, 时间跨度从指数发布之日 (2002 年 1 月) 起至评估基准日止, 数据来源于 Wind 资讯行情数据库, 采用算术平均方法进行测算; 无风险利率以 10 年期国债到期收益率代表, 数据来源于中国资产评估协会官网 (<http://www.cas.org.cn/>)。根据上述原则来确定本次评估的市场风险溢价。

权益的系统风险系数 β_e :

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1 - T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 3-5-7})$$

式 3-5-7 中: β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数, 通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：主要考虑被评估企业相对于可比公司所面临的特别风险。

4. 溢余资产价值 V_{CO} 的估算方法

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

5. 非经营性资产价值 V_{NOA} 的估算方法

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下,非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的内部往来款及递延所得税等。该等资产和负债采用成本法评估。

6. 付息债务价值 V_{IBD} 的估算方法

付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

(五) 评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析,综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量,形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,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,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的资产评估计划,评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作,主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表;以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系;识别申报评估的相关资产和负债;抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料;调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等;调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上,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、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料,结合评估对象的实际状况和特点,选择相应的评估方法,对评估对象的市场价值进行评定估算,在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

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编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的,所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的,所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的;

(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

(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，本次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。

2.对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

(1)截至评估基准日，“赤湾汇广场”项目的不动产权证尚处于办理中，

相关新的建设工程规划许可证、施工许可证需等待不动产证办理后再进行申请。本次评估假设不动产权证可顺利办理,工程的开发建设合法合规,后续顺利办理建设工程规划许可证、施工许可证,并以此前提进行评估。

(2) 除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

(3) 本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对货币资金,我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据;②对于存货-在建工程,我们以相关法律文书(土地使用权《增补协议书》、《建设用地规划许可证》等)所载数量进行评估;③对债权债务,我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3) 根据土地使用权《增补协议书》,“赤湾汇广场”项目地上商业 40644 平方米和地下商业 5070 平方米为整体转让,酒店 31500 平方米的产权条件为不得转让;另根据被评估企业提供的《情况说明》,商业物业和酒店物业拟自持,本次按照自持物业进行评估。

(4) 假设产权证能顺利办理且该工程开工建设符合国家相关规定,开发进度及销售期限如企业预期计划开始及完成。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的深圳市海城锦实业发展有限公司于评估基准日 2021 年 5 月 31 日的评估结果如下:总资产账面价值 316,548.00 万元,评估值 554,640.72 万元,评估增值 238,092.72 万元,增值率 75.22%。总负债账面价值 259,174.87 万元,评估值 259,174.87 万元,评估无增值。股东全部权益账面价值 57,373.13



万元,评估值 295,465.85 万元,评估增值 238,092.72 万元,增值率 414.99%。评估结果如下表所示。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2021 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	315,650.33	553,743.04	238,092.71	75.43%
非流动资产	2	897.67	897.68	0.01	0.00%
资产总计	3	316,548.00	554,640.72	238,092.72	75.22%
流动负债	4	222,174.87	222,174.87	-	-
非流动负债	5	37,000.00	37,000.00	-	-
负债总计	6	259,174.87	259,174.87	-	-
股东权益总计	7	57,373.13	295,465.85	238,092.72	414.99%

即: 采用资产基础法评估的「海城锦实业」的股东全部权益于评估基准日 2021 年 5 月 31 日的市场价值为: 295,465.85 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为:

(1) 存货评估值较账面值增值 238,092.71 万元, 增值率为 84.54%, 增值原因为项目的土地取得成本较低、近年来深圳市房地产价格快速增长以及存货评估中考虑了已投入成本的开发利润。

(2) 固定资产较账面值增值 0.01 万元, 增值率为 1.31%, 主要原因为会计折旧年限短于经济使用年限所致。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「海城锦实业」股东全部权益于评估基准日的评估值为 246,585.95 万元, 相对于其于评估基准日的账面值 57,373.13 万元, 评估增值 189,212.82 万元, 增值率 329.79%。

3. 评估结果的差异分析

采用收益法评估的「海城锦实业」股东全部权益于评估基准日的评估值为 246,585.95 万元, 采用资产基础法评估的「海城锦实业」的股东全部权益于评估基准日的市场价值为 295,465.85 万元, 二者相差 48,879.90 万元, 差异率 19.82%。

两种评估方法差异的原因主要是:

(1) 资产基础法评估中存货根据适用条件, 选取剩余法, 即在对其区域因素、个别因素进行分析, 对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上, 参考企业实际销售定价及销售情况, 确定销售价格, 然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用, 最后扣减预计至竣工结算时尚需投入的成本, 从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法; 其他资产则以资产的成本重置为标准, 反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动; 本次评估范

围内的资产主要是存货-在产品（开发成本），采用剩余法反映基准日时点的价值；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是整体资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响；且房地产价格随市场情况波动；

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

4. 评估结论的确定

由于收益法对企业未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，也受企业运营能力、管理水平、融资水平等能力的影响较大，且房地产行业受国家政策影响较大，上述因素影响了收益法预估结果的可靠性。考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。其中，对企业的核心资产—存货房地产采用了剩余法评估，以资产的预期收益为价值标准，反映了单项资产的经营获利能力；其他资产则以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动。

（二）评估结论

综上所述，鉴于本次评估目的，考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即：

「海城锦实业」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：
295,465.85 万元（大写：人民币贰拾玖亿伍仟肆佰陆拾伍万捌仟伍佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 05 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，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。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1. 根据被评估企业提供的 2020 年 6 月 12 日取得的《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许 NS-2020-0028 号）记载，项目用地单位为中国南山开发（集团）股份有限公司；另根据被评估企业提供的 2021 年 5 月 12 日签订的土地

使用权《增补协议书》(2021)88059号记载:经中国南山开发(集团)股份有限公司和深圳市海城锦实业发展有限公司共同向深圳市规划和自然资源局南山管理局申请,深圳市规划和自然资源局南山管理局确认K104-0037号宗地土地使用权归深圳市海城锦实业发展有限公司;深圳市海城锦实业发展有限公司已缴纳相关的土地价款,截至评估基准日,不动产权证尚处于办理中。本次评估假设不动产权证可顺利办理,并以此前提进行评估。

2.由于截至评估基准日,“赤湾汇广场”项目的不动产权证尚处于办理中,相关的建设工程规划许可证、施工许可证尚未取得;另根据被评估企业提供的《情况说明》,因项目用地单位变更,不动产权证尚处于办理中,相关新的建设工程规划许可证、施工许可证需等待不动产证办理后再进行申请,相关主管部门已同意项目开工建设;本次评估假设工程的开发建设合法合规,后续顺利办理建设工程规划许可证、施工许可证,并以此前提进行评估。

3.根据土地使用权《增补协议书》,“赤湾汇广场”项目地上商业40644平方米和地下商业5070平方米为整体转让,酒店31500平方米的产权条件为不得转让;另根据被评估企业提供的《情况说明》,商业物业和酒店物业拟自持,本次按照自持物业进行评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制:本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告,即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制:本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制:未经本公司书面同意,本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件,当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时,通常情况下,评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师钟玉峰、陈奕芝于2021年07月05日(系本资产评估报告日)形成最终专业意见,并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件,系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年七月五日

资产评估师:



资产评估师:

