

珠海港股份有限公司拟股权转让而涉及的  
珠海经济特区冠华房地产开发有限公司  
评估报告书

开元深资评报字[2010]第095号



开元资产评估有限公司  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd  
二〇一〇年九月二十二日

## 目 录

声 明 .....	1
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	6
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估结论 .....	17
十、特别事项说明 .....	18
十一、评估报告使用限制说明 .....	18
十二、评估报告日 .....	19
评估报告书附件 .....	20

## 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，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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性与完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、注册资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人的决策责任，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、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注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 珠海港股份有限公司拟股权转让而涉及的 珠海经济特区冠华房地产开发有限公司 评估报告书摘要

开元深资评报字[2010]第095号

开元资产评估有限公司接受珠海港股份有限公司(以下简称“珠海港股份”)的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对珠海港股份拟股权转让而涉及的珠海经济特区冠华房地产开发有限公司(以下简称“冠华房产”)审计后股东全部权益在2010年7月31日的市场价值进行了评估。本次评估业已完成,现将评估结论摘要报告如下:

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

### (一)委托方

名称:珠海港股份有限公司

住所:珠海市九州大道1146号5楼

法定代表人:杨润贵

注册资本:人民币叁亿肆仟肆佰玖拾玖万柒仟元整

企业类型:股份有限公司(上市)

经营范围:港口及配套设施的项目投资、电力项目投资、房地产开发(取得资质证后方可经营)、玻璃纤维制品项目投资、饮料项目投资、医药项目投资、化工原料及化工产品项目投资

成立日期:1986年6月20日

珠海港股份是深圳证券交易所挂牌上市公司,前称为“珠海经济特区富华集团股份有限公司”,证券代码为000507,股票名称“珠海港”。

### (二)产权持有者(被评估企业)

公司全称:珠海经济特区冠华房地产开发有限公司

注册号:4404001003147

注册地址:珠海市拱北迎宾南路1155号中建大厦18楼

注册资本：人民币贰仟万元整

企业类型： 有限责任公司

法定代表人： 邹争平

主要经营范围： 房产经营(具体按珠府办复《1992》338号文执行)；国内贸易(需行政许可项目除外，法律法规禁止的不得经营)。

经营期限： 1992年10月14日至2017年11月7日

成立日期： 1992年10月14日

### (三)委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的相对应的经济行为相关的单位，具体为本次资产评估的委托方、冠华房产及其股东、本次经济行为的审批机构、工商行政管理部门和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部门、证券监督管理部门等)。

## 二、评估目的

本次评估目的系对珠海港股份拟实施股权转让而涉及的冠华房产全部资产与负债于2010年7月31日的市场价值进行评估。

## 三、评估对象和范围

本次评估的评估对象为冠华房产全部股东权益；评估范围为评估对象于评估基准日审计后全部资产、负债。

## 四、价值类型及其定义

### (一)价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

### (二)市场价值的定义

本评估报告书所称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

本次评估的评估基准日为 2010 年 7 月 31 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

## 六、评估方法

本次评估选择成本法(也称资产基础法，下同)对冠华房产审计后股东全部权益的市场价值进行估算，并以成本法的评估结果作为最终评估结论。

## 七、评估结论

### (一)账面价值

截至评估基准日，冠华房产审计后账面资产总额为 4,345.18 万元(人民币，下同)，负债总额为 427.33 万元，全部股东权益总额为 3,917.85 万元。

### (二)评估结论

经过使用成本法评估，冠华房产于评估基准日资产总计为 4,073.49 万元，负债总计为 427.33 万元，全部股东权益评估价值总额 3,646.16 万元，评估增值-271.69 万元，增值率-6.93%。成本法评估结果及评估值较审计后账面值变动情况详见下表。

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

单位：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	4,344.83	4,073.43	-271.40	-6.25
2 非流动资产	0.35	0.06	-0.29	-82.86
3 固定资产	0.35	0.06	-0.29	-82.86
4 资产总计	4,345.18	4,073.49	-271.69	-6.25
5 流动负债	427.33	427.33		
6 非流动负债				
7 负债合计	427.33	427.33		
8 净资产(所有者权益)	3,917.85	3,646.16	-271.69	-6.93

## 八、特别事项说明

### (一)相关产权事项说明

被评估单位不存在需要特别说明的相关产权事项。

### (二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

被评估单位不存在对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

截止本报告出具之日，被评估单位无重大期后事项。

(四) 特别处理事项

根据清产核资审计报告，冠华公司与长宇（珠海）国际建筑设计有限公司签订的梅华路房地产开发项目《承发包合同》，冠华公司收到的 4900 万元合作款中除所得税以外应当包含 3,111,500.00 元税金。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

二〇一〇年九月二十二日

# 珠海港股份有限公司拟股权转让而涉及的 珠海经济特区冠华房地产开发有限公司 评估报告书

开元深资评报字[2010]第095号

开元资产评估有限公司接受珠海港股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对珠海港股份拟股权转让而涉及的珠海经济特区冠华房地产开发有限公司审计后股东全部权益在 2010 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估业已完成，现将评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

### (一)委托方基本情况

名称：珠海港股份有限公司

住所：珠海市九州大道 1146 号 5 楼

法定代表人：杨润贵

注册资本：人民币叁亿肆仟肆佰玖拾玖万柒仟元整

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：港口及配套设施的项目投资、电力项目投资、房地产开发（取得资质证后方可经营）、玻璃纤维制品项目投资、饮料项目投资、医药项目投资、化工原料及化工产品项目投资

成立日期：1986 年 6 月 20 日

珠海港股份是深圳证券交易所挂牌上市公司，前称为“珠海经济特区富华集团股份有限公司”，证券代码为 000507，股票名称“珠海港”。

### (二)被评估企业

#### 1、企业名称、类型与组织形式

公司全称：珠海经济特区冠华房地产开发有限公司

注册号：4404001003147

注册地址：珠海市拱北迎宾南路 1155 号中建大厦 18 楼

注册资本：人民币贰仟万元整

企业类型： 有限责任公司

法定代表人： 邹争平

主要经营范围： 房产经营(具体按珠府办复《1992》338号文执行)；国内贸易(需行政许可项目除外，法律法规禁止的不得经营)。

经营期限： 1992年10月14日至2017年11月7日

成立日期： 1992年10月14日

## 2、历史沿革

珠海经济特区冠华房地产开发有限公司前称为珠海经济特区冠华房地产开发公司，成立于1992年10月14日。2002年8月29日，经珠海市纺织工业集团公司、珠海经济特区冠华轻纺总公司、珠海经济特区富华集团股份有限公司（现称“珠海港股份有限公司”）三方协商同意，冠华公司将账面资产和负债全部剥离，并将前山北梅华西路北侧11,292平方米土地使用权入账后，以100%股权（只限于前山北梅华西路北侧11,292平方米土地使用权，其他一切资产和负债均属珠海经济特区冠华轻纺总公司所有和承担）用于抵债转让给珠海经济特区富华集团股份有限公司。根据2002年10月的股东会决议，珠海经济特区富华集团股份有限公司和珠海港置业开发有限公司（前称“珠海经济特区富华房地产公司”）决定将冠华公司改制为有限责任公司，两名股东以上述土地使用权作价出资。冠华公司自2003年1月开始重新建账核算。

企业股权结构如下：

出资者	应缴出资额	应缴出资比例(%)	实缴出资额	实缴出资比例(%)
珠海港股份有限公司	14,600,000	73	14,600,000	73
珠海港置业开发有限公司	5,400,000	27	5,400,000	27
合计	20,000,000	100	20,000,000	100

## 3、主要服务项目和业务

冠华公司所属行业为房地产开发类，公司经营范围为：房产经营，国内贸易。该公司近年来主要开发项目为2004年与长宇(珠海)国际设计有限公司合作开发的位于珠海香洲梅华西路北侧房地产项目，项目名称为“水木清华园”住宅小区，小区占地面积12527平方米，商住混合用地，其中商业25%，住宅75%，容积率3.18。总建筑面积39823平方米，架空层面积1470平方米，地下车库面积8433平方米。该项目已开发建设完毕，并于2008年通过工程竣工验收，现小区住宅已基本售罄，

业主陆续入住。目前我公司尚未有进行其他房产开发项目的规划。

(三)委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外,其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的相对应的经济行为相关的单位,具体为本次资产评估的委托方、冠华房产及其股东、本次经济行为的审批机构、工商行政管理部门和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部门、证券监督管理部门等)。

## 二、评估目的

本次评估目的系对珠海港股份拟实施股权转让而涉及的冠华房产全部资产与负债于 2010 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。

## 三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估的评估对象为冠华房产于评估基准日审计后全部股东权益。

2、评估范围

本次评估的评估对象为冠华房产于评估基准日审计后全部股东权益。评估范围为冠华公司于评估基准日审计后全部资产、负债。本次评估对象及范围业经珠海衡赋会计师事务所有限公司清产核资专项审计,审计报告编号为珠海国赋审字[2010]Z488 号审计报告。

(二)被评估企业基本情况

被评估企业为冠华房产,其基本情况见“一(二).产权持有者”。

(三)经营管理结构

冠华房产经营正常,管理层分工、结构比较合理。

(四)被评估企业经营管理情况

冠华房产已成立 17 年,在企业服务质量、安全生产、环境保护、顾客后续服务等多方面建立了专门的制度体系,管理较为规范。

(五)被评估企业资产、财务与经营情况

1、被评估企业本次评估前业经珠海衡赋会计师事务所有限公司清产核资专项审计。

2、被评估企业主要资产和负债状况(包括有形资产以及主要负债)

截止评估基准日，冠华房产审计后资产总额为 4,345.18 万元，其中：流动资产为 4,344.83 万元，非流动资产 0.35 万元；负债总额为 427.33 万元，全部为流动负债；审计后净资产为 3,917.85 万元。

#### (1) 流动资产

①货币资金 121.56 万元，为银行存款及少量现金；

②其他应收款 3,951.87 万元，主要为内部往来；

③待处理流动资产净损益 271.39 万元，为转入的无法收回的应收账款、预付账款以及已没有实物的存货。

#### (2) 固定资产

固定资产为少量已超过使用寿命期的电子办公设备，账面原值 6.91 万元，账面净值 0.35 万元。

#### (3) 负债

①应缴税费—个人所得税-0.07 万元；

②其他应付款 427.40 万元，为应付冠华公司合作方长宇公司银行往来款项及应付税款。

冠华房产近三年又一期经审计后的财务状况和经营业绩如下：

计量单位：人民币万元

项 目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 7 月
总资产	25,070.93	7,732.33	7,050.76	4,345.18
总负债	21,375.69	900.77	472.44	427.33
股东全部权益	3,695.24	6,831.56	6,578.32	3,917.85
主营业务收入		25,935.18	578.72	0.00
净利润	-197.11	3,136.32	-253.24	-0.14

### 3、主要会计政策

(1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：本公司执行企业会计准则、《企业会计制度》及补充规定；

(4) 固定资产及折旧：固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，

详见下表。

固定资产类别	使用寿命(年)	预计净残值(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
通用设备	4-10	5	9.5-23.75
专用设备	8-15	5	6.33-11.88
运输设备	5-6	5	15.83-19
其他设备	3-5	5	19-31.67

(5) 被评估企业主要税种和税率如下

#### 营业税

本公司售楼收入应缴纳营业税，按应税营业收入的 5% 计缴。

#### 土地增值税

土地增值税按应税营业收入的 1% 预缴。

#### 城市维护建设税

税率为 7%，按应缴流转税额计缴。

#### 教育费附加

税率为 3%，按应缴流转税额计缴。

#### 企业所得税

按应纳税所得额的 25% 计缴，2010 年按过渡期税率 22%。

(6) 应收款项坏账准备的计提方法

#### 坏账确认标准：

债务人破产或死亡，以其破产或遗产清偿后，仍然不能收回的；

债务人逾期未履行偿还义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

本公司的坏账核算采用备抵法核算坏账损失，个别认定法计提坏账准备。对已无法收回或只能部分收回，但又不具备资产损失确认条件的债权分析计提坏账准备。

(7) 存货的确认和计量

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品(开发产品、出租开发产品)、处在生产过程中的在产品(在建开发产品)、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

发出存货采用加权平均法。

本公司从事房地产开发按下列方法进行存货成本核算：

①成本归集方法：开发项目时按不同的成本对象—住宅、商铺、写字楼、车库等开发产品明细进行归集各自的成本，并按成本对象的直接成本费用直接计入该产品成本中，不能直接分辨成本对象项目的成本费用按相应的比例分配。

②开发产品：在建设期间，以实际支付和已确认的成本计算。工程完成后，对尚未支付的工程价款及其他费用，按已订合同和估计的应付费用预提计入开发产品成本。工程决算后，按决算书调整开发产品成本。

③出租开发产品：核算用于出租经营的房屋，均按实际成本计价，预留 5%残值，分 40 年摊销。

④开发用土地：在“开发成本”内核算，主要归集土地征用及拆迁补偿费、前期工程费等。

⑤借款费用：为开发房地产项目而发生的，符合规定资本化条件的，在所开发的房地产项目达到预定可使用状态前的，计入该开发房地产项目的成本。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，除对于数量繁多、单价较低的存货按照存货类别外，其余存货按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。存货的盘存制度为永续盘存制。

#### **四、价值类型及其定义**

##### **(一)价值类型及其选取**

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

##### **(二)价值类型的定义**

市场价值的定义：本评估报告书所称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**

本次评估选取的评估基准日为 2010 年 7 月 31 日。

该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将随之发生变化。

## 六、评估依据

### (一)法律、法规依据

- (1) 国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- (2) 国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- (3) 国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (4) 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (5) 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》(国办发[2001]102 号), 中华人民共和国财政部令(第 14 号)《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (6) 国务院国有资产监督管理委员会《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);
- (7) 《中华人民共和国公司法》;
- (8) 其他与资产评估相关的法律、法规。

### (二)评估准则依据

- (1) 《资产评估职业道德准则—基本准则》
- (2) 《资产评估准则——评估报告》;
- (3) 《资产评估准则——评估程序》;
- (4) 《资产评估准则——机器设备》;
- (5) 《企业价值评估指导意见(试行)》;
- (6) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- (7) 《资产评估价值类型指导意见》;
- (8) 《企业国有资产评估报告指南》。

### (三)资产权属依据

- (1) 被评估企业的公司章程、验资报告、营业执照等(复印件);
- (2) 被评估企业与资产权属相关的相关资料(复印件);
- (3) 被评估企业提供的资产清查明细表。

### (四)评估取价依据

- (1) 被评估企业公司提供的历史经营、财务会计方面的资料；
  - (2) 中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
  - (3) 2008年《中国机电产品报价手册》；
  - (4) 其他相关资料。
- (五) 评估行为依据  
《资产评估业务约定书》。

## 七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见(试行)》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件,选取适当的方法进行评估。

### (一) 评估方法的选取

根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

1、本次评估目的系对珠海港股份拟实施股权转让而涉及的冠华房产所审计后全部资产与负债于2010年7月31日的市场价值进行评估。

2、被评估企业在市场上难以找到可比交易案例,故本次评估不宜采用市场比较法;

3、根据被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断:被评估企业为房地产开发企业,其持续经营取决于项目开发是否具有持续性。截止评估基准日,企业开发的水木清华住宅小区已基本售罄,目前尚未发现企业有其他开发项目的证据,其未来收益的持续性不可得知。因此,我们认为本项目不适宜采用收益法评估。

4、根据委托方、被评估企业提供的相关资料和被评估企业的具体情况判断:本次评估适宜采用成本法(资产基础法)。

### (二) 本评估项目选取成本法进行评估的适用性判断

#### 1、从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估企业已经经营多年,其会计核算健全,管理有序,委估资产不仅可根据财务资料和购建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

#### 2、从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估企业属房地产开发型行业，其所持有的实物资产都是常规的存货资产和办公设备，该等资产的更新重置价格均可在现行市场上通过查询和估算获取。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上宜采用成本法（资产基础法）进行评估。

### （三）评估方法简介

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。

股东全部权益评估值=总资产评估值-总负债评估值。

### （四）主要资产负债评估情况

#### 1、货币资金

被评估企业的货币资金为银行存款和少量现金。评估人员审核了 2010 年 7 月 31 日的现金盘点表与银行对账单，其余额相符，货币资金以审核无误的账面值确定为评估值。

#### 2、其他应收款

其他应收款主要为内部往来及代付的个人所得税款，均于 2010 年 7 月发生。我们核对了明细账、总账及会计报表，审查了有关原始单据，未发现异常，以清查后账面值列评估值。

#### 3、待处理流动资产净损益

系本次清产核资审计转入，其具体情况如下表：

序号	项目	业务内容	发生日期	账面价值	备注
1	应收账款—永和安门业公司	货款	2007 年 6 月	39,259.70	诉讼遭败诉无法收回
2	应收账款—永康隆泰门业公司	货款	2007 年 6 月	854,879.40	诉讼遭败诉无法收回
3	应收账款—长沙启派特钢公司	货款	2004 年 3 月	28,724.20	诉讼遭败诉无法收回
4	应收账款—德阳金龙公司	货款	2003 年 12 月	33,237.00	诉讼遭败诉无法收回
5	应收账款—重庆大川防盗门	货款	2004 年 03 月	6,906.66	诉讼遭败诉无法收回
6	应收账款—不锈钢	货款	2005 年 12 月	679,648.70	诉讼遭败诉无法收回
7	预付账款—顺德金信贸易	货款	2003 年 12 月	-1,864.77	诉讼遭败诉无法收回
8	预付账款—阳海特钢公司	货款	2007 年 06 月	168,794.78	不锈钢货款，诉讼遭败诉无法收回
9	存货—原材料\原料及主要材料\普钢	普钢	2003 年-2006 年	694,250.43	涉诉讼，存货已由原合作方领用，无实物
10	存货—原材料\原料及主要材料\不锈钢	不锈钢	2003 年-2006 年	99,660.32	涉诉讼，存货已由原合作方领用，无实物
11	存货—委托加工物资	物资	2003 年-2006 年	110,429.95	涉诉讼，存货已由原合作方领用，无实物
	合 计			2,713,926.37	

上述转入的应收账款、预付款、存货均系多年以前(2003年-2007年)冠华公司与原合作企业—珠海市阳海特钢有限公司的合作纠纷所实际形成的呆坏账,账龄已达3-7年,且涉及诉讼并遭败诉。存货实物已由珠海市阳海特钢有限公司领用,已无实物。

我们核查了相关帐证和企业的书面证明材料,将上述待处理流动资产净损益评估为零。

#### 4、固定资产

冠华房产审计后固定资产为三项已超过使用寿命期的电子办公设备。据现场查勘、了解,该等电子设备的第一项为三台电脑,于2004年购买,因老化严重,现基本闲置。评估时按照目前老旧二手电子设备市场回收价值确定评估值;第二项为一台2005年购买的交换机,因损坏老化严重企业已作处理,现已无实物;第三项为用友财务软件,企业2004年购买,已落后淘汰,企业已不再使用。据此,将交换机和用友软件评估为零。

#### 5、负债评估说明

①应缴税费—个人所得税,以清查后账面值列评估值。

②其他应付款,为应付冠华公司合作方长宇公司银行往来款项及应付税款。经相关账证核查,属实,以清查后账面值列评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们接受委托并了解被估项目基本情况后,制定评估工作计划,分别组成流动资产与负债评估小组、固定资产评估小组等,各小组人员先后布置协助被评估企业进行资产清查工作,随后进驻被评估企业,对相关资产、负债实施现场调查,对各类资产及负债进行估算,进而得到股东全部权益价值。

我们根据本次评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况,制定并执行了以下评估程序:

#### (一)明确评估业务的基本事项

我们采取同委托方及被评估企业讨论洽商、查阅原始档案资料等方式,与委托方及被评估企业共同明确了以下评估基本事项:

- 1、被评估企业的基本情况;
- 2、与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式;
- 3、评估对象和评估范围、被评估企业所处行业、法律环境、会计政策、股权

状况等，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；

4、价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型达成一致理解；

5、评估基准日，确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；

6、可能影响评估结论的假设和限制条件；

7、评估报告的类型、提交时间和方式；

8、确定评估服务费总额、支付时间和方式；

9、在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估本项目的执业风险，确定承接本评估项目。

## (二) 签订业务约定书

双方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

## (三) 编制评估计划

在进入现场调查前，我们根据评估资产评估有关准则，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容后，制定评估计划。

## (四) 填写申报表

请被评估企业按照有关要求，填报《资产清查评估明细表》。

## (五) 现场调查

在委托方、被评估企业和相关当事人的配合下，评估人员通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查，调查重点是评估对象法律权属、《资产清查评估明细表》中申报的账面数与实际账面数、账与实物是否真实或相符，并通过现场勘查，探究出对实物资产评估价值的影响因素，有针对性地强化收集相关方面的资料。

## (六) 收集评估资料

根据评估准则和相关规定，评估人员除通过与委托方、产权持有者充分沟通并指导产权持有者填报《资产清查评估明细表》，收集评估资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；采取必要的措施对评估

资料进行必要的查验，以确信评估资料可靠性、相关性、时效性与完整性。

### (七) 评定估算

按照上述介绍的评估方法对各类资产及负债分别评定估算，得出各类资产的评估值。根据股东全部权益评估值=总资产评估值-总负债评估值公式，推算被评估企业于评估基准日的股东全部权益价值。

### (八) 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成初步评估结论(含评估报告、评估说明和明细表)，在不影响评估机构和评估师独立性的前提下，与被评估企业就初步评估结论进行沟通交流，并根据其提出的合理意见或建议进行必要的修正完善，再通过三级复核，最后由评估机构负责人签发、打印装订，并向委托方提交正式报告。

## 九、评估结论

### (一) 账面价值

截至评估基准日，冠华房产审计后账面资产总额为 4,345.18 万元(人民币,下同)，负债总额为 427.33 万元，全部股东权益总额为 3,917.85 万元。

### (二) 评估结论

经过使用成本法评估，冠华房产于评估基准日资产总计为 4,073.49 万元，负债总计为 427.33 万元，全部股东权益评估价值总额 3,646.16 万元，评估增值-271.69 万元，增值率-6.93%。成本法评估结果及评估值较审计后账面值变动情况详见下表。

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

单位：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	4,344.83	4,073.43	-271.40	-6.25
2	非流动资产	0.35	0.06	-0.29	-82.86
3	固定资产	0.35	0.06	-0.29	-82.86
4	<b>资产总计</b>	4,345.18	4,073.49	-271.69	-6.25
5	流动负债	427.33	427.33		
6	非流动负债				
7	<b>负债合计</b>	427.33	427.33		
8	<b>净资产(所有者权益)</b>	3,917.85	3,646.16	-271.69	-6.93

### (三) 评估结论成立的条件

1、评估对象在现行的法律、经济和技术条件下，继续处于正常使用与维护、合理合规运营状态；

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本次评估目的所提出的冠华房产于评估基准日审计后股东全部权益的市场价值参考意见，不适用于其它评估目的；

3、报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；

4、本次评估结论是根据持续经营假设、本报告书载明的评估假设和限制条件下确定的投资，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

#### (四) 评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力；

2、本次评估结论是在与评估对象于现有用途不变并持续经营以及现实的外部环境下，为本次评估目的而提出的公允价值意见，故也在前述条件下有效。

### 十、特别事项说明

#### (一) 相关产权事项说明

被评估单位不存在需要特别说明的相关产权事项。

#### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

被评估单位不存在对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等不确定因素。

#### (三) 重大期后事项

截止本报告出具之日，被评估单位无重大期后事项。

#### (四) 特别处理事项

根据清产核资审计报告，冠华公司与长宇（珠海）国际建筑设计有限公司签订的梅华路房地产开发项目《承发包合同》，冠华公司收到的 4900 万元合作款中除所得税以外应当包含 3,111,500.00 元税金。

### 十一、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论，仅限于本评估报告载明的评估目的以及送交资产评估主管机关审查、备案之用，用于其它任何目的均无效。

(二)本评估报告书的使用权归委托方所有。若未征得委托方和评估机构书面许可,任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三)本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年,即自2010年7月31日起至2011年7月30日止,超过一年,须重新进行评估。

(四)在评估基准日后的评估报告有效期内,若资产质量与数量发生重大变化时,应根据原评估方法对其进行相应调整;若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新评估。

## 十二、评估报告日

本评估报告的评估报告日(注册资产评估师形成评估结论的最后日期)为2010年9月22日。

二〇一〇年九月二十二日

## 评估报告书附件

- 1、委托方及被评估企业的营业执照（复印件）；
- 2、被评估企业评估基准日经审计的资产负债表(复印件)；
- 3、被评估企业承诺函；
- 4、资产评估机构资格证书(复印件)；
- 5、资产评估机构证券期货资格证书(复印件)；
- 6、资产评估机构营业执照(复印件)；
- 7、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书(复印件)；
- 8、被评估企业(资产占有方)《资产评估明细表》。

(本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等的法律效力)。