

佛山电器照明股份有限公司拟转让股权涉及的
佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司
股东全部权益价值评估项目
评估报告

京亚评报字[2012]第 048 号



亚洲（北京）资产评估有限公司

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估单位（产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论及说明	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
附 件	15
评估明细表	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循法律法规，恪守资产评估准则，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、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关注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。

佛山电器照明股份有限公司拟转让股权涉及的 佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

京亚评报字[2012]第 048 号

摘 要

重要提示:以下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,应当阅读评估报告正文,本摘要不得单独使用。

亚洲(北京)资产评估有限公司接受佛山电器照明股份有限公司的委托,对佛山电器照明股份有限公司因转让股权事宜而涉及的佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司股东全部权益价值进行了评估,现将评估情况简要报告如下:

◇ **委托方:** 佛山电器照明股份有限公司。

◇ **被评估单位:** 佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司。

◇ **评估目的:** 确定佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 6 月 30 日所表现的市场价值,为佛山电器照明股份有限公司拟进行转让股权事宜提供价值参考依据。

◇ **评估对象和评估范围:**

评估对象为佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象涉及的全部资产及负债,具体包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。

◇ **价值类型:** 本报告采用的评估价值类型为市场价值。

◇ **评估基准日:** 2012 年 6 月 30 日

◇ **评估方法:** 本次评估采用成本法进行评估,采用成本法估算结果作为本次企业股东全部权益价值的评估结论。

◇ **评估结论:** 佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司于 2012 年 6 月 30 日的企业股东全部权益价值为 31,704.38 万元(大写:人民币叁亿壹仟柒佰零肆万叁仟捌佰

元整)。

◇ **评估报告使用限制说明：**本次评估结果的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

◇ **评估报告日：**本评估报告日为 2012 年 7 月 25 日。

佛山电器照明股份有限公司拟转让股权涉及的 佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

京亚评报字[2012]第 048 号

佛山电器照明股份有限公司：

亚洲（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对佛山电器照明股份有限公司拟实施转让股权事宜涉及的佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司股东全部权益在 2012 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、被评估单位（产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方：佛山电器照明股份有限公司

名称：佛山电器照明股份有限公司

住所：佛山市禅城区汾江北路 64 号

法定代表人：钟信才

注册号：440000400010049

注册资本：玖亿柒仟捌佰伍拾陆万元叁仟柒佰肆拾伍元人民币

实收资本：玖亿柒仟捌佰伍拾陆万元叁仟柒佰肆拾伍元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：研究、开发、生产电光源产品、电光源设备、电光源配套器件、电光源原材料、灯具及配件、电工材料、机动车配件、家用电器、电器开关、插座、消防产品、通风及换气设备、LED 产品、锂电子电池及其材料，在国内外市场上销售上述产品；有关的工程咨询服务。（涉及行业许可管理的按国家有关规定办理）

成立日期：一九九二年十月二十日

（二）被评估单位：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司

名称：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司（以下简称：高明富湾渡假邨）

住 所：佛山市高明区荷城街道荷富路横江水库侧

法定代表人姓名：钟信才

注 册 号：440684000009231

注册资本：人民币肆佰捌拾万元

实收资本：人民币肆佰捌拾万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：旅业服务，西餐制售：（不含生吃、海产品）；中餐制售：（不含凉菜），（不含生吃海产品）；零售：预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉），酒类，公共浴室服务（桑拿、沐足），卡拉 OK 服务，游泳场所服务，水上竞技活动服务（以上项目凭有效许可证经营）。

成立日期：二〇〇六年十一月二十三日

历史沿革及发展现状：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司是佛山电器照明股份有限公司独资组建，于 2006 年 11 月在佛山市高明区工商行政管理局注册登记，取得企业法人营业执照，注册资本 480 万元，公司于 2006 年 12 月开始正式营业。

佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司主体酒店佛山高明富湾湖酒店位于佛山高明区荷城街道。酒店依山面水，客房最小面积 52 平方米，每房均配备免费宽带上网，舒适宽敞，宜商宜居。宴会中心三面环水，拥有可容纳 400 人的多功能宴会厅，18 间高级贵宾厅，气派堂皇。康体娱乐中心位于松林环绕的山谷中，SPA、桑拿、卡拉 OK、棋牌等娱乐一应俱全，户外活动还有水上竞技、登山、湖边垂钓、自行车休闲等，让您身心放松。富湾湖酒店是当地商务会议、休闲度假的好去处。

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司股权结构如下：

投资方	投资金额（万元）	投资比例
佛山电器照明股份有限公司	480.00	100.00%
合 计	480.00	100.00%

公司近三年财务状况及经营成果

单位：万元

项 目	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 6 月 30 日
资产总额	636.62	839.21	829.27	4,726.41

负债总额	595.57	739.80	844.59	4,897.25
所有者权益	41.05	99.41	-15.31	-170.83
项 目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-6 月
主营业务收入	1,948.70	2,031.64	2,446.35	994.82
净利润	42.31	58.36	-114.72	-155.52

上述 2009 年数据摘自广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的【广会所审字（2010）第 09005650118 号】无保留意见审计报告；2010 年数据摘自广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的【广会所审字（2011）第 10005290075 号】无保留意见审计报告；2011 年数据摘自广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的【广会所审字（2012）第 11006140072 号】无保留意见审计报告；2012 年 1-6 月财务报表未经审计。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定有其他评估报告使用者。

二、评估目的

因委托方佛山电器照明股份有限公司拟转让持有的高明富湾渡假邨股权，特委托亚洲（北京）资产评估有限公司对涉及的高明富湾渡假邨股东全部权益价值于评估基准日所表现的市场价值进行评估，为委托方拟进行的转让股权事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为高明富湾渡假邨股东全部权益价值。

评估范围为高明富湾渡假邨填写的资产评估申报明细表上的资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债，具体如下：

（一）流动资产：包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等，账面价值合计 46,327,299.68 元；

（二）固定资产：包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，账面价值合计 936,824.28 元，其中房屋建筑物因评估基准日产权手续尚未办妥并未入账；

（三）无形资产：为土地使用权，土地使用权因评估基准日产权手续尚未办妥

并未入账;

(四) 流动负债: 包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款等, 账面价值合计 48,972,452.85 元;

评估对象和评估范围的相关情况如下:

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, 上述账面值未经审计。

四、价值类型及其定义

本报告采用的评估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。

五、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日是 2012 年 6 月 30 日。

(二) 评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致, 是委托方根据本次评估目的确定的, 选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

(三) 执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、佛山电器照明股份有限公司《第六届董事会第十三次会议决议》;
- 2、资产评估业务约定书。

(二) 法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院[1991]91 号);
- 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发[1992]第 36 号文);
- 3、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);
- 4、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知(财企[2002]801

号);

5、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2002]802号);

6、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》;

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 2005 年 8 月 25 日[第 12 号令]);

8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日);

9、《中华人民共和国企业所得税法》（第十届全国人民代表大会第五次会议，2007 年 3 月 16 日);

10、《中华人民共和国土地管理法》;

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

12、GB/T50291-1999《房地产估价规范》;

13、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》;

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

3、资产评估准则—程序性具体准则 ;

4、资产评估准则—实体性具体准则;

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

6、《企业价值评估指导意见（试行）》;

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》。

（四）权属依据

1、企业章程;

2、房屋产权证书;

3、土地使用权证书

4、设备购置发票;

5、车辆行驶证复印件;

6、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、机电产品全球报价系统（<http://price.86mdo.com/>）；
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 3、高明富湾渡假邨提供的财务会计及经营资料；
- 4、评估机构收集的有关询价资料和参考资料等。

七、评估方法

企业价值评估通常包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。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。

本次资产评估采用成本法进行评估。选用的理由是：由于高明富湾渡假邨收益持续较低并经营亏损，未来经营状况有很大的不确定性。无法对未来的收入、成本以及收益作出有效预测，不具备采用收益法进行评估的适用前提条件；与高明富湾渡假邨相类似的公司交易案例很少或难以取得，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，无法采用市场法评估。

本次评估以成本法评估结果作为评估结论。

具体方法如下：

●成本法

成本法即分别对评估范围内各项资产进行评估，并以各项资产评估值之和为总资产评估值，并在对负债进行核实的基础上确定负债评估值，进而通过总资产减负债得出委估的企业价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司在了解委估资产的构成、产权状况、评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后与佛山电器照明股份有限公司签订资产评估业务约定书，正式受理该项资产评估业务。

（二）编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（三）现场调查

评估人员听取企业有关人员介绍企业情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行审核，与企业有关财务记录数据进行核对；对固定资产中的房屋建筑物、设备等逐项进行清查核实；查阅收集委估资产的产权证明文件；对企业活动的主要方面进行考察，包括对企业经营能力的核实，对企业的营业成本及期间费用的调查，了解企业市场销售情况等；获取企业的相关财务资料和评估所需的企业的其他资料等。

（四）选择评估方法、收集评估资料

按资产类别进行价格查询和市场询价，收集价格资料；对行业的相关数据进行收集、筛选，作为相关参数选取的依据；收集政府部门的有关规定、相关专业机构的分析报告及文件等，作为评估作价的依据。

（五）评定估算

选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。对成本法的初步评估结果进行比较、分析、补充、完善，确定本次资产评估工作的评估结论。

（六）编制和提交评估报告

撰写资产评估报告书初稿，向委托方征询意见，在与委托方充分商讨和必要修改后，按规定程序进行内部复核，然后向委托方提供正式的评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、合法经营假设

假设企业的经营完全遵守国家所有相关的法律和法规。

2、宏观经济环境稳定的假设

在可以预见的将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。行业管理不发生大的变化，市场不出现重大波动。

3、管理水平社会平均化的假设

委估资产的经营和管理达到社会平均水平，不考虑经营者的主观因素对企业效益及企业价值的影响。

(二) 特殊假设:

- 1、假设企业提供的历年财务报告真实反映了企业实际状况；
- 2、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其评估价值的影响。

十、评估结论及说明

(一) 评估结论

截至评估基准日 2012 年 6 月 30 日，采用成本法确定的高明富湾渡假邨股东全部权益的市场价值为 31,704.38 万元。其中：资产总计账面值为 4,726.41 万元，评估值为 33,281.63 万元，增值额 28,555.22 万元，增值率 604.16%；负债总计账面值为 4,897.25 万元，评估值为 1,577.25 万元，减值额 3,320.00 万元，减值率 67.79%；净资产账面值为-170.83 万元，评估值为 31,704.38 万元，增值额 31,875.21 万元，增值率 18659.02%。评估结果见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2012 年 6 月 30 日

被评估单位：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司

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	4,632.73	3,766.01	-866.72	-18.71%
2 非流动资产	93.68	29,515.62	29,421.94	31406.85%
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	93.68	3,913.80	3,820.12	4077.84%
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	-	25,601.82	25,601.82	

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	4,726.41	33,281.63	28,555.22	604.16%
21	流动负债	4,897.25	1,577.25	-3,320.00	-67.79%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	4,897.25	1,577.25	-3,320.00	-67.79%
24	净资产（所有者权益）	-170.83	31,704.38	31,875.21	18659.02%

成本法评估结论详细情况见成本法评估明细表。

（二）关于评估结论的有关说明

截至评估基准日 2012 年 6 月 30 日，高明富湾渡假邨股东全部权益账面价值 -170.83 万元，评估结果 31,704.38 万元，评估增值额 31,875.21 万元，增值率 18659.02%。

1、流动资产账面值 4,632.73 万元，评估值 3,766.01 万元。其中：

（1）应收账款账面值 65.25 万元，评估值 72.88 万元，增值 7.63 万元，增值率 11.68%。应收账款由于评估确定风险损失与财务不一致形成增值；

（2）存货账面值 44.82 万元，评估值 56.58 万元，增值 11.76 万元，增值率 26.24%。主要是库存商品由于账面值按照成本核算，评估值按照销售价格扣除相关税费而形成增值。

2、固定资产账面值 93.68 万元，评估值 3,913.80 万元，增值 3,820.12 万元，增值率 4077.84%。其中：固定资产—房屋建筑物增值 3,687.05 万元，房屋建筑物由于无账面价值有较大增值（详见特别事项说明 2）；固定资产—机器设备增值 68.22 万元，主要是机器设备因折旧年限短于形成经济使用年限增值；固定资产—车辆评估增值 10.15 万元，主要是车辆折旧年限短于经济使用年限形成增值；固定资产—电子设备增值 54.69 万元，电子设备由于折旧年限短于经济使用年限形成增值；

3、无形资产为土地使用权，账面值 0 万元，评估值 25,601.82 元，增值 25,601.82 万元。无形资产由于土地使用权无账面价值有较大增值（详见特别事项说明 2）；

4、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

1、佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司纳入评估范围的其他应收款中，评估

基准日有契税以及其他房地产过户交易费用 8,861,023.91 元,其实质为公司股东佛山电器照明股份有限公司以房地产对佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司进行增资时已经缴纳的契税以及其他过户交易费用,因过户手续评估基准日尚未完成,暂时在其他应收款科目挂账。其评估值体现在房屋建筑物和土地使用权中。

2、佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司纳入评估范围的房屋建筑物为会议中心、豪华别墅、客房楼、酒店会议中心等,建筑面积合计 20,018.84 平方米;土地使用权为公司占用的 6 宗土地的使用权,面积合计 369,404.21 平方米。上述房屋建筑物和土地系佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司对其增资投入的资产,截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日,因为增资手续尚未最后完成,故房屋建筑物和土地在公司的资产中无账面价值。

在资产清查时,佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司已经缴纳契税及过户税费 886.10 万元,其中:13 项房屋建筑物的房屋产权证已经于 2012 年 7 月 4 日完成过户;6 宗土地的使用权的产权证已经于 2012 年 7 月 17 日完成过户。

3、在纳入评估范围的其他应付款中,评估基准日应付佛山电器照明股份有限公司一笔 33,200,000.00 元的款项,其实质为佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司以现金对其进行增资投入的资金,因评估基准日增资手续尚未完成,暂时在其他应付款科目挂账,手续完成后转入所有者权益,无需归还。本次评估将其评估为零。佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司的增资手续于 2012 年 7 月 19 日完成。

4、佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司纳入评估范围固定资产中,部分设备系由股东转入的旧设备,其账面原值按照转入时余额入账。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告的全部或部分內容被摘抄、引用或披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 评估结论的有效使用期限。评估结论在评估基准日成立,市场环境未发生较大变化时,在基准日后一年内有效,按现行规定,评估结论的使用有效期为一年。即从 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日,该评估结论有效;超过一年,需重新进行资产评估。若市场条件或资产状况发生重大变化时,评估结论失效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2012 年 7 月 25 日。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一二年七月二十五日

附 件

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件；
- 二、佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司评估基准日财务报表复印件；
- 三、佛山电器照明股份有限公司《第六届董事会第十三次会议决议》；
- 四、房屋产权证复印件；
- 五、土地使用权证复印件；
- 六、车辆行驶证复印件；
- 七、委托方及资产占有方承诺函；
- 八、签字注册资产评估师的承诺函；
- 九、评估机构资格证书复印件；
- 十、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 十一、评估机构法人营业执照复印件；
- 十二、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 十三、评估业务约定书复印件。