

招商局国际有限公司拟收购
深圳金城融泰投资发展有限公司
100%股权项目

资产评估报告

中通评报字（2015）203号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一五年八月二十四日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、产权持有者与被评估单位概况.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和范围.....	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.....	11
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	12
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.....	13
附 件.....	14

第二册(评估明细表, 共1册)

第二册 深圳金域融泰投资发展有限公司评估明细表

第三册(评估说明, 共1册)

第三册 深圳金域融泰投资发展有限公司评估说明

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估技术说明——资产基础法
- 四、评估结论及其分析



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、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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估的经济行为是招商局国际有限公司拟收购深圳招商商置有限公司、深圳招商理财服务有限公司所持有的深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权。

该经济行为已经以下文件批准：

招商局地产控股股份有限公司《办公会议纪要》(2015第11次)。

二、评估目的

本次评估目的是深圳金域融泰投资发展有限公司股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权。

(二)评估范围

评估范围为深圳金域融泰投资发展有限公司申报的评估基准日的各项资产及负债。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2015年6月30日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估，并以资产基础法评估结果作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2015年6月30日，深圳金域融泰投资发展有限公司的资产账面价值为181,574.30万元，负债账面价值为104,487.97万元，净资产账面价值为77,086.33万元；评估后，资产为309,166.89万元，负债为104,487.97万元，净资产为204,678.92万元；总资产评估值比账面价值增值127,592.59万元，增

值率为70.27%；净资产评估值比账面价值增值127,592.59万元，增值率为165.52%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：深圳金域融泰投资发展有限公司

金额单位：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	181,571.95	309,164.54	127,592.59	70.27%
2 非流动资产	2.35	2.35	0.00	0.00%
3 固定资产	2.35	2.35	0.00	0.00%
4 资产总计	181,574.30	309,166.89	127,592.59	70.27%
5 流动负债	10,387.97	10,387.97	0.00	0.00%
6 非流动负债	94,100.00	94,100.00	0.00	0.00%
7 负债总计	104,487.97	104,487.97	0.00	0.00%
8 净资产(所有者权益)	77,086.33	204,678.92	127,592.59	165.52%

评估结论为，深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权价值为204,678.92万元。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年6月30日起至2016年6月29日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估范围中涉及的房屋建筑物是设定土地为出让状态下房地合一市场公允价值，评估值中不考虑产权交易过程中产生的相关税费。

2. 截止评估基准日时，尚未取得预售许可证。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

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合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



招商局国际有限公司拟收购
深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权项目
资产评估报告

中通评报字（2015）203号

招商局地产控股股份有限公司、招商局国际有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳金域融泰投资发展有限公司股权转让项目，在2015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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托方

企业名称：招商局地产控股股份有限公司

企业类型：股份有限公司(台港澳合资，上市)

住所：深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼4层

法定代表人：孙承铭

成立日期：1990.9.19

企业名称：招商局国际有限公司

地址：38/F CHINA MERCHANTS TOWER

SHUN TAK CTR 168-200 CONNAUGHT

RD C

HK

业务性质：CORP

法律地位：BODY CORPOATE

登记证号码：14602056-000-05-15-6

(二)被评估单位

企业名称：深圳金域融泰投资发展有限公司

住所：深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场3层S单元

法定代表人：闫承大



注册资本：80000万元人民币

实收资本：80000万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营许可：许可经营项目：投资兴办实业。

一般经营项目：投资兴办实业(具体项目另行申报)；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房地产经纪；物业管理；室内外装潢工程的设计与施工。

深圳金域融泰投资发展有限公司经深圳市市场监督管理局批准，成立于2012年7月9日，注册号440301106384424。

2012年7月成立时股东出资比例及股权结构为：

股东名称	出资额	出资比例
深圳招商商置有限公司	1,500	50%
深圳招商理财服务有限公司	1,500	50%
合计	3,000	100%

双方股东根据2015年3月30日股东会决议和修改后的章程申请增加注册资本。2015年4月10日，由信永中和会计师事务所深圳分所以2015年3月31日为截止日出具验资报告，股东出资比例及股权结构为：

股东名称	出资额	出资比例
深圳招商商置有限公司	40,000	50%
深圳招商理财服务有限公司	40,000	50%
合计	80,000	100%

(三)其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。

(四)委托方与被评估单位关系

根据相关法律文件显示，委托方招商局地产控股股份有限公司为被评估单位深圳金域融泰投资发展有限公司股东方深圳招商商置有限公司的股东；招商局国际有限公司为拟收购方。

二、评估目的

本次评估目的招商局国际有限公司拟收购深圳招商商置有限公司、深圳招商理财服务有限公司所持有的深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权的经济行为提供价值参考依据。



三、评估对象和范围

(一)评估对象与评估范围内容

委托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。

评估对象为深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权。

评估范围为深圳金域融泰投资发展有限公司在评估基准日申报的表内全部资产和负债，该评估范围中表内资产和负债对应的会计报表，已经信永中和会计师事务所审计并于2015年7月17日出具了XYZH/2015SZA10052号的无保留意见审计报告。具体情况见下表：

			金额单位：人民币元
序号		科目名称	账面价值
1	一、	流动资产合计	1,815,719,496.47
2		货币资金	371,660,200.86
3		其他应收款	8,493,403.90
4		存货	1,435,565,891.71
5	二、	非流动资产合计	23,513.89
6		固定资产	23,513.89
7	三、	资产总计	1,815,743,010.36
8	四、	流动负债合计	103,879,717.14
9		应付账款	62,937,023.00
10		其他应付款	40,942,694.14
11	五、	非流动负债总计	941,000,000.00
12		长期借款	941,000,000.00
13	六、	负债总计	1,044,879,717.14
14	七、	净资产	770,863,293.22

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：在产品共计1项，为“太子大厦”(又名“南海意库梦工场大厦”)房地产开发项目；电子设备2项。

截止评估基准日，委估资产的账面值为1,435,565,891.71元，账面组成为土地取得费、前期费用、建安工程费、配套工程费用、开发间接费、资金成本等。

“太子大厦”项目位于深圳南山区蛇口海上世界片区，太子路与工业三路交汇处。地块用地大致呈三角形，东南邻兴华路，东北邻南海意库创意产业园，西北邻太子路，西南邻接已使用的金融中心一期。整个地块地势平整。

规模：总建筑面积114,046.96平方米，钢混结构，地下3层、裙楼3层，



塔楼25层，由地上车库、裙楼商业和塔楼写字楼组成。

商圈：地块处于深圳南山区蛇口海上世界片区，集商业服务、休闲娱乐、商务公寓和居住生活于一体的、具有山海风情的滨海中心。

交通：项目交通便利，与地铁2号线无缝连接，航空、港口、码头全方位立体交通系统，快速便捷通达四方。

配套：海上世界配套成熟，是蛇口商务商业氛围较为成熟的区域。

电子设备主要有电脑、上网系统等办公设备共2项。至评估基准日，为近期购置状况良好，设备运行状态良好。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次评估基准日是2015年6月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据



(一)经济行为依据

招商局地产控股股份有限公司《办公会议纪要》(2015第11次)。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
3. 《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的意见》(国办发〔2001〕102号);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
7. 《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)。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);
 2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
 3. 《资产评估准则—企业价值》(中评协〔2011〕227号);
 4. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);
 5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
 6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
 7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);
 8. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
 9. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号)。
- ### (四)权属依据



1. 土地证；
2. 土地使用权确认合同书；
3. 主要合同复印件等。

(五)取价依据

1. 有关协议、合同、发票等资料；
2. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、标准等；
3. 评估人员收集的深圳市房地产交易资料；
4. 其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则—企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件来分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

1. 市场法

目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限,而与评估企业在产品结构、主营业务方面相同或相类似的股权交易案例很难获取,在无法取得公开交易案例的情况下,不具备采用市场法进行评估的条件,故无法采用市场法进行评估。

2. 收益法

被评估企业主要资产为存货—在产品中的南海意库梦工厂大厦,截止评估基准日时实体工程进度达到37%,在资产基础法评估时,对该大厦采用假设开发法评估,充分体现了存货—在产品在评估基准日时的价值。被评估企业的主营业务为房地产开发经营,对存货完工后,该大厦的经营管理情况尚



不能明确。因此，本次评估未采用收益法评估。

3. 资产基础法

由于被评估企业的各项资产和负债均可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，故采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

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，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 货币资金

(1) 货币资金是根据企业提供的明细表，以审查核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收款

根据被评估企业提供的科目评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并进行函证，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，确定各应收款项的评估值。

2. 存货—原材料

假设开发法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产总值—后续各项工程成本—后续的各项期间费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—适当的净利润。

3. 固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

能查到现行市场价格的电子设备,根据分析选定的现行市价直接确定重置全价;不能查到现行市场价格的,选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

②成新率的确定

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

4. 负债

按评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通,了解委估资产基本情况,明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险,确定接受委托,签订业务约定书。针对具体情况,确定评估价值类型,了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,拟定评估工作计划,组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料,以此为基础,对评估范围内的资产进行核实,对其法律权属状况给予必要的关注,对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料,开展市场调研,收集相关市场信息,确定取价依据,进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善,形成评估结论。撰写评估报告,经内部审核,在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后,出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。
3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

十、评估结论

在评估基准日2015年6月30日，深圳金域融泰投资发展有限公司的资产账面价值为181,574.30万元，负债账面价值为104,487.97万元，净资产账面价值为77,086.33万元；评估后，资产为309,166.89万元，负债为104,487.97万元，净资产为204,678.92万元；总资产评估值比账面价值增值127,592.59万元，增值率为70.27%；净资产评估值比账面价值增值127,592.59万元，增值率为165.52%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：深圳金域融泰投资发展有限公司

金额单位：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	181,571.95	309,164.54	127,592.59	70.27%
2 非流动资产	2.35	2.35	0.00	0.00%
3 固定资产	2.35	2.35	0.00	0.00%
4 资产总计	181,574.30	309,166.89	127,592.59	70.27%
5 流动负债	10,387.97	10,387.97	0.00	0.00%
6 非流动负债	94,100.00	94,100.00	0.00	0.00%
7 负债总计	104,487.97	104,487.97	0.00	0.00%



资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：深圳金域融泰投资发展有限公司

金额单位：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%
8 净资产(所有者权益)	77,086.33	204,678.92	127,592.59	165.52%

评估结论为，深圳金域融泰投资发展有限公司100%股权的评估价值为204,678.92万元。

十一、特别事项说明

1. 本次评估范围中涉及的房屋建筑物是设定土地为出让状态下房地合一市场公允价值，评估值中不考虑产权交易过程中产生的相关税费。

2. 截止评估基准日时，尚未取得预售许可证。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

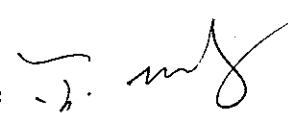
(二)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。


(三)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年6月30日起，至2016年6月29日止。

(四)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。


十三、评估报告日

评估报告日为2015年8月24日。

评估机构法定代表人(或授权代表)： 

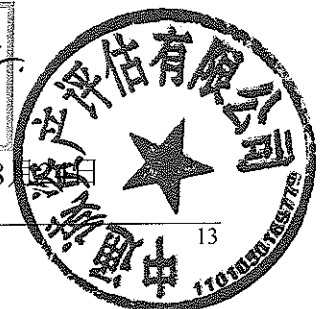
注册资产评估师： 



注册资产评估师： 



2015年8月24日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位评估基准日审计报告；
- 三、委托方、被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和被评估单位承诺函；
- 六、签字注册资产评估师承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、业务约定书；
- 十一、评估机构授权委托书。

