

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收  
购所涉及的中建城开环境建设有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

国众联评报字（2018）第 3-0038 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

二〇一八年十一月二十日

中国·深圳

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、绪言 .....	7
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	7
三、评估目的 .....	21
四、评估对象和评估范围 .....	21
五、价值类型 .....	26
六、评估基准日 .....	26
七、评估依据 .....	26
八、评估方法 .....	29
九、评估程序实施过程和情况 .....	37
十、评估假设 .....	39
十一、评估结论 .....	41
十二、特别事项说明 .....	43
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	46
十四、资产评估报告日 .....	46
评估报告附件 .....	47

## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑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。

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十一、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

# 广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购 所涉及的中建城开环境建设有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

国众联评报字（2018）第 3-0038 号

## 重 要 提 示

以下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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

### 一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广东金莱特电器股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东金莱特电器股份有限公司拟实施股权收购涉及的中建城开环境建设有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

### 二、委托人及被评估单位

委 托 人：广东金莱特电器股份有限公司

被评估单位：中建城开环境建设有限公司

### 三、评估目的

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购，本次评估系为广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为中建城开环境建设有限公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额人民币 62,621.90 万元，拟转让股权持有单位已声明其所

持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为中建城开环境建设有限公司申报的并经过希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2018 年 6 月 30 日全部资产及相关负债，其中资产账面值为 133,042.93 万元，负债总额 70,421.03 万元，所有者权益 62,621.90 万元。评估前账面值已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了希会审字(2018)3025 号的无保留意见审计报告。

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，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估程序实施过程和情况

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，按照我公司与广东金莱特电器股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

## 七、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

## 八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 九、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。资产评估师进行合理性分析后最终选取收益法的评估结论如下：

采用收益法对中建城开环境建设有限公司的股东全部权益价值评估值为 85,208.49 万元，评估值较账面净资产增值 22,586.59 万元，增值率 36.07%。

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

本评估报告仅供委托人广东金莱特电器股份有限公司拟实施股权收购提供价值参考，不当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权收购方案及股权收购时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

### 十、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

（一）纳入评估范围的房屋建筑物尚未办理不动产证书，建筑面积以中建城开环境建设有限公司提供的测绘报告为准，本次评估未考虑不确定事项对评估值造成的影响。

（二）纳入评估范围的土地使用权及房屋已向建设银行南昌铁路支行抵押借款，我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（三）截至评估报告出具日，中建城开作为被告的尚未了结且诉讼请求金额超过100万元的重大诉讼案件如下表所示，本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响，提醒评估报告使用者注意：

序号	原告	案号	诉讼事项
1	闵其隆、段福友	(2017)黔2328民初1526号	请求判令中建城开、赵玉斌、保安忠支付工程款976,500元及利息101,556元，承担保全费、诉讼费
2	吴平	(2017)渝0119民初3782号	请求判令中建城开、重庆市南川区禹光水务投资有限公司对建筑工程款、停工损失、违约金共计80万元（庭审中诉讼请求变更为1,128,729.97元）承担连带支付责任，并承担诉讼费、鉴定费等费用
3	雷军、孙范雏	(2017)渝0119民初3780号	请求判令中建城开、重庆市南川区禹光水务投资有限公司对建筑工程款、停工损失、违约金共计143万元（庭审中诉讼请求变更为2,995,230.57元）承担连带支付责任，并承担诉讼费、鉴定费等费用
4	南江县鹏瀚劳务有限公司	(2017)皖0421民初3689号	请求判令中建城开、安徽凸凹房地产开发有限公司支付工程款4,778,174元，赔偿经济损失4,047,063.28元，并承担诉讼费用
5	合肥市巴山建筑劳务有限公司	(2018)皖1503民初1624号	请求判令中建城开支付劳务承包费1,744,598元并按合同约定支付违约金；自2016年8月12日起支付应付未付劳务费的利息，并承担诉讼等相关费用

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

序号	原告	案号	诉讼事项
6	刘于武	(2018)川2022民初1809号	请求判令中建城开、陈忠强对工程款 3,045,039.95 元及资金占用利息 100,000 元(暂计)承担连带清偿责任,并承担诉讼费及其他费用
7	黔西南州润泰混凝土搅拌有限公司	(2018)黔2301民初5043号	请求判令中建城开、陈亚彦支付商品混凝土款 2,000,274 元和拖欠的 1,823,996 元混凝土款及利息 209,151 元,赔偿拖欠商品混凝土款的违约金以未付款 2,000,274 元为基数按每月支付 2%计算至完全清偿之日止,承担诉讼费
8	陈丽光、陈露世、陈兴开	(2018)黔2327民初1150号	请求判令中建城开、邓正华、雷德军、册亨县交通运输局返还保证金 23 万元,支付工程款 1,069,855 元,由第三人在欠付三被告工程款范围内代三被告支付上述工程款及利息,承担诉讼费
9	江苏迪生建设集团有限公司	(2018)赣1121民初4266号	请求判令中建城开支付拖欠的工程款 2,012,665.90 元及按照同期银行贷款利率三倍支付延期费用,并承担诉讼费
10	王健	(2018)沪0115民初69922号	请求判令中建城开支付价款 1,904,817.92 元以及 2018 年 1 月 1 日至清偿日期间按同期银行贷款利率计算的利息损失
11	雷德军	(2018)黔2327民初1203号	请求判令中建城开、册亨县交通运输局支付工程款 1,350,783.87 元及利息

本评估结论的使用有效期为一年,即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日有效。

[本页以下无正文]



# 广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购 所涉及的中建城开环境建设有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

国众联评报字（2018）第 3-0038 号

## 一、绪言

广东金莱特电器股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东金莱特电器股份有限公司拟实施股权收购涉及的中建城开环境建设有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

## 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

### （一）委托人概况

企业名称：广东金莱特电器股份有限公司

住 所：江门市蓬江区棠下镇金桐路 21 号

法定代表人：陈开元

注册资本：人民币 18670 万元

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票代码：002723.SZ

经营期限：永久

注 册 号：91440700669806671P

经营范围：研发、生产、销售：灯具、灯饰及配件、家用电器、五金制品、厨房用品；生产：密封型铅酸蓄电池；自营产品和技术进出口业务（国家限制和禁止及法律、法规规定需前置审批的项目除外）。（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）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：中建城开环境建设有限公司（以下简称“中建城开”）

住 址：江西省南昌市南昌县河洲路 398 号中建城开大厦

法定代表人：姜旭

注册资本：人民币 34600 万元

经济性质：其他有限责任公司

经营期限：自 2006 年 11 月 07 日至长期

注 册 号：91360000794773418R

经营范围：园林绿化工程、环保工程、房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、建筑装修装饰施工、建筑幕墙工程施工、土石方工程、地基基础工程施工、钢结构工程、公路工程施工、水利水电工程施工、电力工程施工、化工石油工程施工、机电安装工程施工、矿山工程施工、铁路工程施工、通信工程施工、公路养护工程、桥梁设施工程、隧道工程、古建筑工程、地质灾害治理工程、消防设施工程；土地整理；建筑工程设计、咨询；政工程设计、咨询；公路工程设计、咨询；水利工程设计、咨询；钢结构工程设计、咨询；地基基础工程设计、咨询；建筑装修装饰工程设计、咨询。（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）

### 2. 企业简介及历史沿革

中建城开环境建设有限公司（以下简称“中建城开”）系由自然人姜旭、姜炳生于 2006 年 11 月 7 日共同出资组建的有限责任公司，设立时公司名称为“江西中航建设工程有限公司”，2009 年 1 月 19 日，公司召开股东会，同意变更公司名称，由“江西中航建设工程有限公司”更名为“江西省第十建筑工程有限公司”，2014 年 5 月 12 日，公司召开股东会，股东会决议通过将公司名称由“江西省第十建筑工程有限公司”变更为“中建城开建设集团有限公司”。2017 年 1 月 20 日，公司召开股东会，同意变更公司名称，由“中建城开建设集团有限公司”变更为“中建城开环境建设有限公司”。2017 年 5 月 31 日，公司召开股东会，同意将有限公司整体变更为股份有限公司，于 2017 年 8 月 18 日变更名称为“中建城开环境建设股份有限公司”。法定代表人姜旭。2018 年 11 月 5 日，中建城开召开 2018 年第五次临时股东大会并作出决议，

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

同意公司名称由中建城开环境建设股份有限公司变更为中建城开环境建设有限公司。

中建城开设立时注册资本为人民币 6,000,000.00 元，其中：姜旭以货币资金出资人民币 1,200,000.00 元，占注册资本的 20.00%；姜炳生以货币资金出资人民币 4,800,000.00 元，占注册资本的 80.00%。公司设立时，股权结构情况如下：

股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例
姜旭	1,200,000.00	1,200,000.00	20.00%
姜炳生	4,800,000.00	4,800,000.00	80.00%
<b>合计</b>	<b>6,000,000.00</b>	<b>6,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述出资业经江西银涛会计师事务所审验，并于 2006 年 11 月 3 日出具（2006）赣银涛验字第 11-019 号验资报告。

2008 年 11 月 5 日，公司股东会决议将注册资本增加到人民币 15,000,000.00 元，其中：姜旭增资人民币 9,000,000.00 元，新增加的人民币 9,000,000.00 元注册资本均为货币资金出资。本次增资完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	10,200,000.00	68.00%
姜炳生	4,800,000.00	32.00%
<b>合计</b>	<b>15,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述货币资金增资业经江西恒达盛会计师事务所有限公司出具的赣恒验字 [2008]192 号验资报告验证。

2008 年 11 月 23 日，公司股东会决议将注册资本增加到人民币 50,000,000.00 元，其中：姜旭增资人民币 35,000,000.00 元，新增加的人民币 35,000,000.00 元注册资本均为无形资产出资。本次增资完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	45,200,000.00	90.40%
姜炳生	4,800,000.00	9.60%
<b>合计</b>	<b>50,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

本次出资所用无形资产由江西天健联合资产评估事务所评估，并于 2008 年 11 月 12 日出具赣天健评报字（2008）第 1163 号《关于姜旭所拥有的江特商标价值评估报告书》，评估价值为 3,508.04 万元，其中：3,500.00 万计入实收资本，8.04 万元计

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

入资本公积。本次增资业经江西万佳会计师事务所有限责任公司审验，并于 2008 年 11 月 28 日出具赣万佳验字（2008）第 11-148 号验资报告验资。

2011 年 1 月 5 日，公司股东会决议将注册资本增加到人民币 70,000,000.00 元，其中：姜旭增资人民币 20,000,000.00 元，新增加的人民币 20,000,000.00 元注册资本均为货币资金出资。本次增资完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	65,200,000.00	93.14%
姜炳生	4,800,000.00	6.86%
<b>合计</b>	<b>70,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述货币资金增资已经江西万佳会计师事务所有限责任公司出具的赣万佳验字（2010）第 12-202 号验资报告验证。

2011 年 4 月 12 日，公司股东会决议同意股东姜炳生将所持公司注册资本 4,800,000.00 元转让给姜芳芳，本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	65,200,000.00	93.14%
姜芳芳	4,800,000.00	6.86%
<b>合计</b>	<b>70,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2012 年 2 月 1 日，公司股东会决议同意股东姜芳芳将所持公司注册资本 4,800,000.00 元转让给谭棣，本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	65,200,000.00	93.14%
谭棣	4,800,000.00	6.86%
<b>合计</b>	<b>70,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2013 年 2 月 6 日，公司股东会决议将注册资本增加到人民币 95,000,000.00 元，其中：姜旭增资人民币 25,000,000.00 元，新增加的人民币 25,000,000.00 元注册资本均为货币资金出资。

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	90,200,000.00	94.95%
谭棣	4,800,000.00	5.05%
<b>合计</b>	<b>95,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

上述货币资金增资已经南昌丰源会计师事务所有限责任公司出具的赣丰源会所验字（2013）第 0034 号验资报告验证。

2013 年 4 月 26 日，公司股东会决议同意谭棣将所持有的公司注册资本人民币 4,800,000.00 元转让给南昌白春房地产经纪有限公司；同意姜旭将所持有的公司注册资本人民币 85,400,000.00 元转让给南昌白春房地产经纪有限公司。本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	4,800,000.00	5.05%
南昌白春房地产经纪有限公司	90,200,000.00	94.95%
<b>合计</b>	<b>95,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2013 年 6 月 7 日，公司股东会决议：因南昌白春房地产经纪有限公司对公司名称进行了工商登记变更，同意将公司股东由“南昌白春房地产经纪有限公司”变更为“江西大瑞投资集团有限公司”。本次变更完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例
姜旭	4,800,000.00	4,800,000.00	5.05%
江西大瑞投资集团有限公司	90,200,000.00	90,200,000.00	94.95%
<b>合计</b>	<b>95,000,000.00</b>	<b>95,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2014 年 1 月 26 日，公司股东会决议将注册资本增加到人民币 308,000,000.00 元，其中姜旭增资人民币 213,000,000.00 元，新增加的人民币 213,000,000.00 元注册资本均为货币资金出资。

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	217,800,000.00	70.71%
江西大瑞投资集团有限公司	90,200,000.00	29.29%
<b>合计</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述货币资金增资已经江西华夏会计师事务所有限公司出具的赣华夏验字（2014）012 号验资报告验证。

2015 年 9 月 10 日根据股东会决议同意将公司股东名称“江西大瑞投资集团有限公司”变更为“中建城开集团有限公司”。本次变更完成后，公司的股权结构情况如

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

下：

股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例
姜旭	217,800,000.00	217,800,000.00	70.71%
中建城开集团有限公司	90,200,000.00	90,200,000.00	29.29%
<b>合计</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2016年11月28日公司股东会决议同意中建城开集团有限公司将所持有的公司注册资本90,200,000.00元转让给共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）；同意姜旭将所持有的公司注册资本61,613,200.00元转让给共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙），本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	156,186,800.00	50.71%
共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）	151,813,200.00	49.29%
<b>合计</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2017年4月27日公司股东会决议同意共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）将所持有的公司注册资本12,681.32万元转让给姜旭；同意姜旭将所持有的公司注册资本924.00万元转让给陈斌，本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	273,760,000.00	88.88%
共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	8.12%
陈斌	9,240,000.00	3.00%
<b>合计</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2017年4月28日公司股东会通过以下决议：同意姜旭将持有本公司的5%股份计1,540.00万元转让给胡瀚。本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	258,360,000.00	83.88%
共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	8.12%
陈斌	9,240,000.00	3.00%
胡瀚	15,400,000.00	5.00%
<b>合计</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

2017年5月26日，根据股东会决议及章程修正案，同意姜旭以货币资金35,080,400.00元向本公司出资，置换其原无形资产出资35,080,400.00元。截至2017年5月26日止，公司已经收到上述出资款，该项出资由上会会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具上会师报字(2017)第4466号专项审核报告。

2017年5月31日，公司召开股东会会议，决议通过由原有限公司股东作为股份公司发起人，以截至2017年5月31日公司净资产（扣除专项储备金）折股整体变更为股份有限公司，截至2017年5月31日公司净资产经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计为468,110,902.68元，折合股本308,000,000股，每股面值1元，股份有限公司注册资本（股本总额）308,000,000.00元，净资产（扣除专项储备金）折股后剩余部分全部计入资本公积。本次净资产折股业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具上会师报字（2017）第4467号审计报告。公司于2017年8月18日在江西省工商行政管理局办妥相关变更登记手续，同时变更公司名称为中建城开环境建设股份有限公司。

股份公司成立时，各股东及出资比例如下：

股东名称	净资产出资金额（元）	出资比例
姜旭	258,360,000.00	83.88%
共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	8.12%
陈斌	9,240,000.00	3.00%
胡瀚	15,400,000.00	5.00%
<b>合计</b>	<b>308,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2017年10月9日，公司召开2017年第二次股东大会，审议通过《关于中建城开环境建设股份有限公司增资的议案》：公司注册资本由30,800万元增加至34,600万元，新增注册资本由深圳市福泉道成投资管理中心（有限合伙）、孙晓光分别以每股2元的价格，现金认购1900万股、1900万股，新增注册资本合计3800万元，其余3800万元全部计入资本公积。本次增资后各股东出资金额及出资比例列示如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	258,360,000.00	74.67%
共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	7.23%
陈斌	9,240,000.00	2.67%

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

股东名称	出资额（元）	出资比例
胡瀚	15,400,000.00	4.45%
深圳市福泉道成投资管理中心（有限合伙）	19,000,000.00	5.49%
孙晓光	19,000,000.00	5.49%
<b>合计</b>	<b>346,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2018年11月5日，公司召开2018年第五次临时股东大会，会议审议通过中建城开环境建设股份有限公司变更为中建城开环境建设有限公司，其他股份有限公司（非上市）变更为有限责任公司。公司于2018年11月13日在江西省工商行政管理局办妥相关变更登记手续并取得有限责任公司营业执照。

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
姜旭	258,360,000.00	74.67%
共青城中建城开投资管理合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	7.23%
陈斌	9,240,000.00	2.67%
胡瀚	15,400,000.00	4.45%
深圳市福泉道成投资管理中心（有限合伙）	19,000,000.00	5.49%
孙晓光	19,000,000.00	5.49%
<b>合计</b>	<b>346,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

4. 近年资产、损益状况

中建城开2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日母公司口径下的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
流动资产	934,608,281.87	1,111,280,589.38	1,206,763,346.16
非流动资产	132,041,698.48	123,976,867.44	123,665,921.26
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资	11,425,100.00		
投资性房地产			
固定资产	19,474,399.49	105,498,514.05	104,933,265.81
在建工程	86,111,832.72	2,006,188.85	



广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

项目名称	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
无形资产	7,865,254.09	7,833,481.15	7,807,765.61
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	7,165,112.18	8,638,683.39	10,924,889.84
<b>资产总计</b>	<b>1,066,649,980.35</b>	<b>1,235,257,456.82</b>	<b>1,330,429,267.42</b>
流动负债	622,440,195.36	641,331,020.61	702,883,701.22
非流动负债	-	480,000.00	1,326,598.44
<b>负债总计</b>	<b>622,440,195.36</b>	<b>641,811,020.61</b>	<b>704,210,299.66</b>
<b>净资产</b>	<b>444,209,784.99</b>	<b>593,446,436.21</b>	<b>626,218,967.76</b>

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	1,345,790,732.87	1,575,395,076.14	597,413,522.13
减：营业成本	1,173,516,837.14	1,386,836,941.04	519,150,633.65
税金及附加	19,109,886.31	7,205,015.82	2,511,825.69
营业利润	76,484,612.07	48,437,392.30	37,171,966.68
利润总额	75,658,228.85	49,213,725.47	37,872,846.49
减：所得税	11,503,047.96	10,030,040.68	5,100,314.94
净利润	64,155,180.89	39,183,684.79	32,772,531.55

注：表中2016年数据、2017年数据及2018年1-6月数据已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

#### 5. 被评估单位长期投资概况

截至评估基准日，中建城开环境建设有限公司其下属共有2家被投资公司，其持股比例见下表：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	赣州市大力建设工程有限公司	2016-07-28	100%	0.00
2	江西万晓建筑工程有限公司	2018-03-26	100%	0.00
<b>合计</b>				<b>0.00</b>

#### 5.1 企业名称：赣州市大力建设工程有限公司

注册地址：江西省赣州市章贡区杨公路3号越秀花苑锦绣轩6栋西44#店面及西39#--44#写字楼

法定代表人：陈辉春

注册资本：1万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营期限：2016年07月28日

注册号：91360702MA35JWJA0A

经营范围：房屋建筑工程、市政公用工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、土石方工程、地基基础工程、钢结构工程、公路工程、水利水电工程（不含电力设施承装、承修、承试）、电力工程、化工石油工程、机电安装工程（除特种设备）、园林绿化工程、矿山工程、铁路工程、通信工程设计与施工；土地整理。(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)

5.2 企业名称：江西万晓建筑工程有限公司

注册地址：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道998号绿地中央广场A2办公楼1007、1008室

法定代表人：姜旭

注册资本：200.000000万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

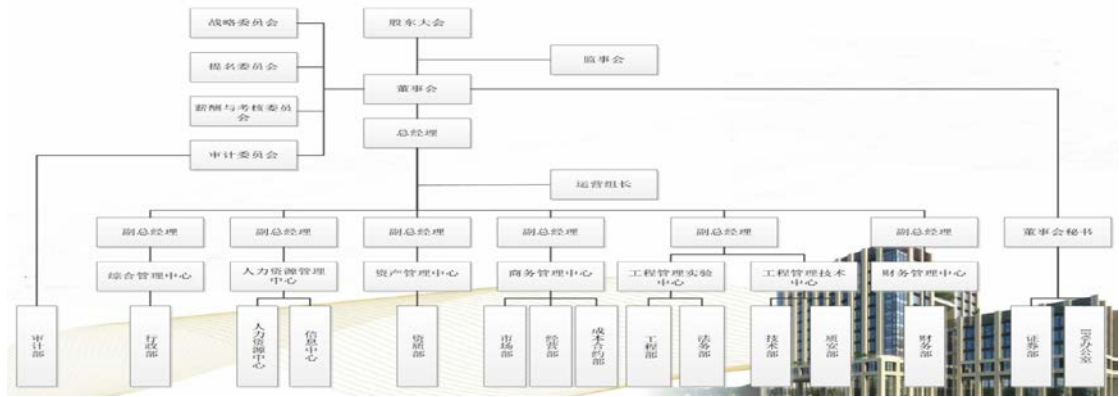
经营期限：2018年03月26日至2038年03月25日

注册号：91360125MA37RWFU4X

经营范围：园林绿化工程；环保工程；房屋建筑工程；市政工程；建筑装修装饰工程；建筑幕墙工程；土石方工程；地基与基础工程；钢结构工程；公路工程；水利水电工程；电力工程；石油化工设备工程；机电安装工程；矿山工程；铁路工程；通信工程；公路养护工程；桥梁工程；隧道工程；古建筑工程；地质灾害治理工程；消防工程；土地整理(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)\*\*\*

江西万晓建筑工程有限公司成立于2018年3月，成立后尚未开展业务，无财务报表数据。

## 6. 经营管理架构如下



## 7. 公司简介及资质介绍

中建城开为综合性建筑施工企业，主营业务为房屋建筑工程施工建设以及路桥、绿化、水利、电力等市政基础设施建设，此外还涉及通信工程、钢结构工程、装饰装修等业务领域，已形成了涵盖多项建筑工程施工的产业，各细分业务领域协同发展，整体效益日益增强。

公司具有建筑工程施工总承包壹级、公路工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、铁路工程施工总承包叁级、水利水电工程施工总承包贰级、石油化工工程施工总承包贰级、建筑幕墙工程专业承包壹级、机电工程施工总承包贰级、地基基础工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、通信工程施工总承包叁级、电力工程施工总承包叁级、矿山工程施工总承包叁级、公路路面工程专业承包叁级、公路路基工程专业承包叁级等多项业务资质。

8. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

### 8.1 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止。

### 8.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 8.3 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### 8.4 应收款项

##### 8.4.1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准:	应收账款余额 100 万元以上(含 100 万元)，其他应收款余额 30 万元以上(含 30 万元)。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法):

账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联方组合	不计提
个别认定	不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内(含 1 年)	5.00%	5.00%
1-2 年	10.00%	10.00%
2-3 年	15.00%	15.00%
3-4 年	20.00%	20.00%
4-5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

##### 8.4.2 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由:	有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。
准备的计提方法:	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### 8.4.3 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

### 8.5 固定资产

#### 8.5.1 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 8.5.2 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35 年	5%	2.71%
机器设备	年限平均法	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
运输设备	年限平均法	10 年	5%	9.50%
电子及其他设备	年限平均法	5 年	5%	19.00%

### 8.6 建造合同收入

#### 8.6.1 建造合同收入、成本的确认原则

建造合同收入以收到或应收的工程总金额价确认；成本包括从合同签订开始至完成为止所发生的、与执行有关直接和间接费用。

建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计，根据完工百分比法确认合同收入和合同成本。建造的结果在资产负债表日不能可靠估计，若成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同成本；若合同成本不可能收回，在发生时立即确认为合同成本，不确认合收入。

建造合同在时满足下列条件的情况，表明其结果能够可靠估计：

- ① 与合同相关的经济利益很可能流入企业；

② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③ 固定造价合同还必须同时满足总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确认。

#### 8.6.2 合同完工进度的确认方法

中建城开根据已完成工程的形象进度确认完工进度百分比。

#### 8.6.3 合同收入和成本确认具体方法

合同收入=建造合同总金额\*完工进度百分比-以前年度确认的合同收入；

合同成本=建造工程预计总成本\*完工进度百分比-以前年度确认的合同成本。

#### 8.6.4 预计损失的处理

在资产负债表日，合同预计总成本超过合同预计总收入的，将预计损失确认为当期费用。

### 8.7 税项

#### 8.7.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	11.00%、10.00%、3.00%
营业税	应税收入	3.00%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	流转税额	3.00%
地方教育费附加	流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

#### 8.7.2 税收优惠及批文

中建城开于 2015 年 9 月 25 日取得江西省科学技术厅、江西省财政厅、江西省国家税务局和江西省地方税务局联合批准颁发的高新技术企业证书，证书编号 GR201536000255；根据高新技术企业所得税优惠政策，中建城开 2015 至 2017 年实际执行企业所得税税率为 15%。

### 9. 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人拟收购被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

本评估报告约定使用者仅为委托人及其股东，使用方式为为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的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。

### 三、评估目的

广东金莱特电器股份有限公司拟实施股权收购，本次评估系为广东金莱特电器股份有限公司拟实施股权收购的经济行为提供价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象、范围

本次评估对象为中建城开环境建设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 62,621.90 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为中建城开环境建设有限公司于评估基准日的全部资产及负债，资产账面值为 133,042.93 万元，负债总额 70,421.03 万元，所有者权益 62,621.90 万元。评估前账面值已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了希会审字(2018)3025 号的无保留意见审计报告。

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	120,676.33
非流动资产	2	12,366.59
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	
投资性房地产	6	
固定资产	7	10,493.33
无形资产	8	780.78

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

项目		账面价值
商 誉	9	
长期待摊费用	10	
递延所得税资产	11	1,092.49
<b>资产总计</b>	<b>12</b>	<b>133,042.93</b>
流动负债	13	70,288.37
非流动负债	14	132.66
<b>负债总计</b>	<b>15</b>	<b>70,421.03</b>
<b>净 资 产</b>	<b>16</b>	<b>62,621.90</b>

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

1. 存货

存货-工程施工

工程施工主要为正在施工尚未结算的各个施工项目成本、费用支出等，工程施工项目主要分布在江西、四川及湖北等地，主要有绿创中心项目、眉山市彭山区城市生活污水处理厂提标升级改造工程项目等内容，涵盖房建、公路、水利等多项业务。

2. 固定资产

2.1 固定资产-房屋

序号	名称或位置	不动产权证号	结构或类型	面积 (m²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	中建城开大厦	正在办理	钢混	22,277.27	91,527,990.37	88,266,687.28

中建城开大厦为企业自用的 13 层钢混结构的办公用房，局部 7 层副楼，位于南昌县河洲路 398 号，建成时间为 2017 年，目前已投入使用。

该办公楼基础采用独立基础，主体结构为钢混结构，屋面大型混凝土屋面板，内部间隔围护结构为落地铝合金玻璃结构。

2.2 固定资产-设备类

纳入评估范围的固定资产-机器设备主要有门窗物理性能检测仪、一体式锚杆拉拔仪、挖掘机及装载机等；车辆有丰田埃尔法、东风日产及江铃牌轻型普通货车等，为



广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

非营运车辆；电子设备主要有音箱设备及投影、空调及电脑等设备；以上设备存放在办公场所和工程项目施工现场内，使用状况良好。

### 3. 无形资产

根据产权持有单位提供的《不动产权证》复印件，土地使用权性质、使用年限等详见下表：

序号	不动产权证	坐落	使用权类型	地类	使用权面积	终止日期	账面价值
				用途	(m <sup>2</sup> )		(元)
1	赣（2017）南昌县不动产权第0003906号	银湖三路以北，规划路以东	国有出让	其他商服用地	5,324.00	2054/12/11	7,532,575.64
合计		-	-	-	5,324.00	-	7,532,575.64

### （三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

账面未记录的无形资产包括专利权、软件著作权、省级工法及商标，具体明细如下：

#### 1. 专利

序号	申请号	专利名称	专利类型	申请日期	取得方式
1	201310272447.X	一种真空降压击实固结软基处理施工方法	发明专利	2013.07.02	继受取得
2	201510649369.X	一种保温建筑墙体结构	发明专利	2015.10.10	继受取得
3	201610419772.8	一种小型太阳能水利排淤装置	发明专利	2016.07.15	继受取得
4	201710563486.3	一种市政建设用路桥施工打点方法	发明专利	2017.07.12	继受取得
5	201420741060.4	建筑用混凝土搅拌机	实用新型	2014.11.28	继受取得
6	201420750852.8	一种方便移动的工地防护栏	实用新型	2014.12.04	继受取得
7	201420805367.6	一种改进的建筑地基沉入桩结构	实用新型	2014.12.17	继受取得
8	201420805199.0	一种地下防水装置	实用新型	2014.12.17	继受取得
9	201420805198.6	一种新型建筑施工脚手架	实用新型	2014.12.17	继受取得
10	201420811406.3	一种设置于建筑外墙上的节能环保型帷幕墙装置	实用新型	2014.12.18	继受取得
11	201420823456.3	一种建筑装饰线条专用支撑装置	实用新型	2014.12.19	继受取得
12	201420820173.3	一种建筑隔墙内金属立柱安装施工设备	实用新型	2014.12.19	继受取得

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

序号	申请号	专利名称	专利类型	申请日期	取得方式
13	201520062254.6	一种新型用于水利工程的浮力稳定桥墩结构	实用新型	2015.01.28	继受取得
14	201520070935.7	新型节能污水净化装置	实用新型	2015.01.30	继受取得
15	201520070378.9	一种新型复合式工字钢构件	实用新型	2015.01.30	继受取得
16	201520118298.6	建筑工程多功能伸缩缝	实用新型	2015.02.27	继受取得
17	201520118145.1	地下水管道加固抗震装置	实用新型	2015.02.27	继受取得
18	201720594034.7	一种市政排水管	实用新型	2017.05.25	继受取得
19	201720625371.8	一种桥梁施工用装配式牛腿结构	实用新型	2017.06.01	继受取得
20	201720714306.2	一种新型市政道路排水座	实用新型	2017.06.19	继受取得
21	201721100289.X	高效节能环保集成外墙体	实用新型	2017.08.30	原始取得
22	201721099748.7	环保绿色节能型幕墙	实用新型	2017.08.30	原始取得
23	201721099747.2	节能型透气屋顶	实用新型	2017.08.30	原始取得

## 2. 软件著作权

序号	著作权名称	首次发表时间	登记号	取得方式
1	建筑土方施工节能设计分析软件系统 V1.0	2015SR112204	2014.06.19	原始取得
2	建筑房建节能环保设计软件系统 V1.0	2015SR111792	2014.08.15	原始取得
3	建筑施工材料节能分析软件系统 V1.0	2015SR111798	2014.07.11	原始取得
4	房建围护结构低能耗设计系统 V1.0	—	2014.07.18	原始取得
5	建筑工程施工质量监控软件系统 V1.0	—	2014.11.14	原始取得
6	建筑设备安装工程施工承包合同管理软件系统 V1.0	2015SR112200	2014.10.17	原始取得
7	建筑节能效果监测软件 V1.0	2017SR522362	2016.01.20	原始取得
8	建筑环境自适应节能管理软件 V1.0	2017SR522651	2016.06.22	原始取得
9	建筑施工环境节能管理软件 V1.0	2017SR522155	2016.08.24	原始取得
10	绿色建筑施工综合节能控制软件 V1.0	2017SR522462	2016.11.24	原始取得
11	给排水工程施工质量控制系统 V1.0	2018SR091348	2016.12.28	原始取得
12	水利工程施工能耗分析软件 V1.0	2018SR091405	2016.12.29	原始取得
13	绿色施工工程施工进度自动实时监测软件 V1.0	2017SR522162	2017.05.05	原始取得
14	节能市政工程施工企业评价系统 V1.0	2017SR522353	2017.05.05	原始取得
15	绿色建筑节能减排软件 V1.0	2017SR522532	2017.05.18	原始取得
16	绿色建筑施工过程成本分析软件 V1.0	2017SR522700	2017.06.09	原始取得

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

序号	著作权名称	首次发表时间	登记号	取得方式
17	路桥工程装配式模板自动匹配系统 V1.0	2018SR091342	2017.06.22	原始取得
18	市政道路路基稳定性测试系统 V1.0	2018SR091335	2017.08.31	原始取得
19	建筑土方施工节能设计分析软件系统 V1.0	2015SR112204	2014.06.19	原始取得

### 3. 省级工法

序号	名称	批准文号	有效期
1	复合式桥面铺装施工工法	赣建建【2015】6号	2015.6至2021.6
2	煤巷掘进防治煤与瓦斯突出施工工法	赣建建【2015】6号	2015.6至2021.6
3	油气罐基础主动抗浮施工工法	赣建建【2015】6号	2015.6至2021.6
4	钢格构柱复合式塔吊基础施工工法	赣建建【2017】33号	2017.12.29至2023.12.29
5	型钢等厚度深层水泥土搅拌墙施工工法	赣建建【2017】33号	2017.12.29至2023.12.29
6	型钢悬挑脚手架可拆卸 U 型锚环施工工法	赣建建【2018】19号	2018.10.30至2024.10.30

### 4. 商标

序号	商标	注册号	核定商品使用类别	有效期	取得方式
1	中建城开环境	23503922	第 11 类	2018.04.21-2028.04.20	原始取得
2	中建城开环境	23503918	第 44 类	2018.04.21-2028.04.20	原始取得
3		23503916	第 42 类	2018.06.28-2028.06.27	原始取得
4		23503915	第 44 类	2018.04.28-2028.04.27	原始取得
5		23503914	第 19 类	2018.06.28-2028.06.27	原始取得
6		23503913	第 11 类	2018.04.21-2028.04.20	原始取得
7	中建城开集团	14693217	第 37 类	2015.08.21-2025.08.20	原始取得
8		7950701	第 37 类	2011.04.07-2021.04.06	原始取得
9		1315074	第 1 类	1999.09.21-2019.09.20	原始取得

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系希格玛会计师事务所(普通合伙)审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准,委托人及被评估单位承诺,申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致,未重未漏,不存在影响评估价值的任何限制。

### 五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估中建城开环境建设有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

选择市场价值的理由:

1. 从评估目的看:本次评估的目的是为委托人及相关方进行股权交易提供委估股权的市场价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

2. 从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

4. 从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

### 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年6月30日。评估基准日系由委托人确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,同时又为会计期末,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

### 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权

属依据和取价依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；

2. 《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

3. 《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第108号）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；

5. 《国家税务总局关于企业研究开发费用税前加计扣除政策有关问题的公告》；

6. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；

10. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

15. 《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49号；

16. 《著作权资产评估指导意见》中评协〔2017〕50号；

17. 《商标资产评估指导意见》中评协〔2017〕51号；

18. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

(四) 权属依据

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
2. 不动产权证；
3. 有关产权转让合同；
4. 专利证；
5. 商标注册证；
6. 著作权相关权属证明；
7. 机动车行驶证；
8. 重要设备购买合同；
9. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料及希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 国债收益率、银行存贷款利率等价格资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 《2018年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
8. Wind资讯金融终端等。

(六) 其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 企业大宗原材料近期购进发票；

4. 企业近期主要设备的订购合同、购置发票；

5. 其他与评估有关的资料等。

## 八、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

2. 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。

3. 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方法。

### （二）评估方法选择

#### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

#### 2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选项性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

##### 2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

## 2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟股权收购提供价值参考，要对中建城开环境建设有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

## 2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

## 2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，建筑工程施工类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

## 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### 资产基础法的介绍

##### 1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款和其他货币资金进行函



证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### 1.3 存货

存货-工程施工：是尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及累计施工毛利。账面值为工程施工与工程结算的差额。本次评估重点核实工程施工账面价值构成情况，由于审计后账面价值已包含了工程施工-合同毛利，故本次评估以核实后的账面值确认评估值。

### 1.4 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的税费，本次评估以审计后的账面值列示。

1.5 递延资产在清查核实的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的资产和权利价值作为评估值。

## 2. 非流动资产的评估方法

### 2.1 长期股权投资的评估方法

赣州市大力建设工程有限公司是中建城开在赣州设立的项目公司，项目完工后拟注销，本次采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

### 2.2 房屋建筑物的评估

纳入评估范围的房屋建筑物，据实地查勘及相关调查，评估对象周边同类型物业出租案例少，租赁市场不活跃，同时找不到可比的交易案例，不适用收益法和市场法，故本次评估采用成本法进行评估。

成本法是指求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

建筑物价值测算的基本公式： $V=C \times q$

式中：V—评估值

C—建筑物重置成本

q—建筑物成新率

### 2.2.1 重置成本确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+管理费用+资金成本

### 2.2.2 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

### 2.2.3 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

## 2.3 机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

### 2.3.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

#### ●中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费。

#### ●办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

#### ●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

## 第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。运杂费率主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

### 2.3.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

#### ●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

#### ●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况，用年限法确定其综合成新率。

#### ●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技

术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

### 2.3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

### 2.4 无形资产—土地地使用权的评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取基准地价修正法作为本次评估的基本方法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

基本公式：

$$P = P_{1b}(1 \pm \sum K_j) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

$P_{1b}$ ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

$K_j$ ——评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

$D$ ——土地开发程度修正值。

### 3. 其他无形资产

3.1 对于软件的评估采用的方法具体是：如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价扣减版本升级费用后确定评估值。

3.2 本次对账面未记录的无形资产采用收益法评估，评估基本模型为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

其中： $R_t$ ：未来第  $t$  年无形资产所创造的归属于无形资产所有者的净利润

$r$ ：折现率

$t$ ：无形资产未来收益期限

本次评估中，无形资产所创造的归属于无形资产所有者的收益额（ $R$ ）定义为：

$$R = \text{净利润} \times \text{净利润分成率}$$

### 4. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

#### 对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（中建城开环境建设有限公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

## 2. 计算公式

收益法的介绍收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r(1+r)^i} + N - D$$

其中：

P 为评估值

$A_i$  为明确预测期的第  $i$  期的预期收益

$r$  为折现率（资本化率）

$i$  为预测期

$A_n$  为明确预测期后每年的预期收益

$N$  为非经营性资产及溢余资产评估值

$D$  为非经营性负债和付息债务的评估值

## 3. 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2024 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

## 4. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中： $Re$  为公司普通权益资本成本

$Rd$  为公司债务资本成本

$We$  为权益资本在资本结构中的百分比

$Wd$  为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本  $R_e$ ，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： $R_f$  为无风险报酬率

$\beta$  为企业风险系数

$R_m$  为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$  为市场风险溢价

$R_c$  为企业特定风险调整系数

#### 5. 溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

### 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与广东金莱特电器股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### （一）评估准备阶段

1. 接受广东金莱特电器股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组、收益法小组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

#### （二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身经营状况，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。



5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

### 十、评估假设

#### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 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。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二) 一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间中期产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 中建城开高新技术企业证书于 2018 年 9 月 25 日已经到期，中建城开已提出续期申请并取得江西省 2018 年第一批拟认定高新技术企业名单，本次评估假设税收优惠有效期到期后，中建城开能够获得高新技术企业资格的复审，能够继续获得该优惠税率 15%。

10. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；

11. 公司的经营模式没有发生重大变化。

(三) 特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设中建城开环境建设有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### （一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日资产总额账面值 133,042.93 万元，评估值 136,481.88 万元，评估增值 3,439.00 万元，增值率 2.58%；

负债总额账面值 70,421.03 万元，评估值 70,421.03 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 62,621.90 万元，评估值 66,060.85 万元，评估增 3,439.00 万元，增值率 5.49%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：218 年 6 月 30 日

被评估单位：中建城开环境建设有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	120,676.33	120,676.33	-	-
非流动资产	2	12,366.59	15,805.55	3,438.96	27.81
其中：可供出售金融资产	3				

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

项 目		账面价值	评评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	-	686.45	686.45	-
投资性房地产	7				
固定资产	8	10,493.33	11,573.59	1,080.26	10.29
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	780.78	2,453.02	1,672.24	214.18
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	1,092.49	1,092.49	-	-
其他非流动资产	19				
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>133,042.93</b>	<b>136,481.88</b>	<b>3,439.00</b>	<b>2.58</b>
流动负债	21	70,288.37	70,288.37	-	-
非流动负债	22	132.66	132.66	-	-
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>70,421.03</b>	<b>70,421.03</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净 资 产</b>	<b>24</b>	<b>62,621.90</b>	<b>66,060.85</b>	<b>3,439.00</b>	<b>5.49</b>

(二) 收益法评估结论:

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日, 在公开市场和持续经营假设前提下, 经收益法评估, 中建城开环境建设有限公司的股东全部权益价值为 85,208.49 万元, 评估值较账面净资产增值 22,586.59 万元, 增值率 36.07%。

(三) 对评估结果选取的说明:

收益法与资产基础法评估结论差异额为 19,147.64 万元, 差异原因如下:

1. 两种方法评价企业价值的角度不同。资产基础法评估是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, 这种构建成本通常将随着国民经济的变化而变化; 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准, 反映的

是资产的经营能力（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。

2. 两种方法对企业价值产生要素的涵盖范围不同。资产基础法评估未能对企业存在的销售渠道、研发能力和营运经验等无形资产价值进行计量，而收益法评估结论体现了对企业生产经营产生贡献的所有资源的价值。

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论原因如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，资产基础法反映的是企业基于现有资产的重置价值；收益法是在对企业未来收益合理预测基础上计算企业价值的评估方法，不仅考虑了各类可确指资产是否在企业中得到合理和充分利用，组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，能够更全面体现评估基准日的股东全部权益价值。

**综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。**

采用收益法对中建城开环境建设有限公司的股东全部权益价值评估值为85,208.49万元，评估值较账面净资产增值22,586.59万元，增值率36.07%。

## 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（六）纳入评估范围的房屋建筑物尚未办理不动产证书，建筑面积以中建城开提供的测绘报告为准，本次评估未考虑不确定事项对评估值造成的影响。

（七）中建城开大厦土地使用权及房产已向建设银行南昌铁路支行抵押借款，我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（八）截至评估报告出具日，中建城开作为被告的尚未了结且诉讼请求金额超过100万元的重大诉讼案件如下表所示，本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响，提醒评估报告使用者注意：

序号	原告	案号	诉讼事项
1	闵其隆、段福友	(2017)黔 2328 民初 1526 号	请求判令中建城开、赵玉斌、保安忠支付工程款 976,500 元及利息 101,556 元，承担保全费、诉讼费
2	吴平	(2017)渝 0119 民初 3782 号	请求判令中建城开、重庆市南川区禹光水务投资有限公司对建筑工程款、停工损失、违约金共计 80 万元（庭审中诉讼请求变更为 1,128,729.97 元）承担连带支付责任，并承担诉讼费、鉴定费等费用
3	雷军、孙范维	(2017)渝 0119 民初 3780 号	请求判令中建城开、重庆市南川区禹光水务投资有限公司对建筑工程款、停工损失、违约金共计 143 万元（庭审中诉讼请求变更为 2,995,230.57 元）承担连带支付责任，并承担诉讼费、鉴定费等费用
4	南江县鹏瀚劳务有限公司	(2017)皖 0421 民初 3689 号	请求判令中建城开、安徽凸凹房地产开发有限公司支付工程款 4,778,174 元，赔偿经济损失 4,047,063.28 元，并承担诉讼费用
5	合肥市巴山建筑劳务有限公司	(2018)皖 1503 民初 1624 号	请求判令中建城开支付劳务承包费 1,744,598 元并按合同约定支付违约金；自 2016 年 8 月 12 日起支付应付未付劳务费的利息，并承担诉讼等相关费用
6	刘于武	(2018)川 2022 民初 1809 号	请求判令中建城开、陈忠强对工程款 3,045,039.95 元及资金占用利息 100,000 元（暂计）承担连带清偿责任，并承担

广东金莱特电器股份有限公司拟股权收购所涉及的  
中建城开环境建设有限公司股东全部权益价值评估项目

序号	原告	案号	诉讼事项
			诉讼费及其他费用
7	黔西南州润泰混凝土搅拌有限公司	(2018)黔 2301 民初 5043 号	请求判令中建城开、陈亚彦支付商品混凝土款 2,000,274 元和拖欠的 1,823,996 元混凝土款及利息 209,151 元,赔偿拖欠商品混凝土款的违约金以未付款 2,000,274 元为基数按每月支付 2%计算至完全清偿之日止,承担诉讼费
8	陈丽光、陈露世、陈兴开	(2018)黔 2327 民初 1150 号	请求判令中建城开、邓正华、雷德军、册亨县交通运输局返还保证金 23 万元,支付工程款 1,069,855 元,由第三人在欠付三被告工程款范围内代三被告支付上述工程款及利息,承担诉讼费
9	江苏迪生建设集团有限公司	(2018)赣 1121 民初 4266 号	请求判令中建城开支付拖欠的工程款 2,012,665.90 元及按照同期银行贷款利率三倍支付延期费用,并承担诉讼费
10	王健	(2018)沪 0115 民初 69922 号	请求判令中建城开支付价款 1,904,817.92 元以及 2018 年 1 月 1 日至清偿日期间按同期银行贷款利率计算的利息损失
11	雷德军	(2018)黔 2327 民初 1203 号	请求判令中建城开、册亨县交通运输局支付工程款 1,350,783.87 元及利息

(九) 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查判断得出的。

(十) 本次评估中, 资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过现场调查判断得出的。

(十一) 评估基准日后若资产数量发生变化, 评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化, 在资产实际作价时给予充分考虑, 进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十二) 本次评估结论为股东全部权益价值, 未考虑控股权溢价、少数股权折价及流动性折扣等因素对评估结论的影响, 提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

(十三) 遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任; 评估结论不应当被认

为是对评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产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) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(五) 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；

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(七) 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日有效。

### 十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2018 年 11 月 20 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：徐锋

资产评估师：刘广收

二〇一八年十一月二十日



## 评估报告附件

### 目 录

- 一、委托人营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、资产评估明细表
- 五、部分产权证明文件复印件
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件(复印件)
- 十、资产评估师资格证书复印件