

南海发展股份有限公司拟收购 GOOD
TRADE LIMITED 所持有的佛山市
南海燃气发展有限公司 25%股权
资产评估报告

联信（证）评报字[2011]第A0367号

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一一年九月六日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
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.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26

第四部分 附件

- 一、资产评估汇总表（资产基础法）
- 二、收益法评估计算表
- 三、评估基准日被评估单位会计报表
- 四、南海发展股份有限公司营业执照（复印件）
- 五、佛山市南海燃气发展有限公司营业执照（复印件）
- 六、部分资产权属证明资料（复印件，另册装订）
- 七、委托方承诺函（复印件）
- 八、被评估单位承诺函（复印件）
- 九、签字注册资产评估师承诺函（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十三、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

(一) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

(二) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

(三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(五) 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

(七) 注册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业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(八) 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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件,也不为有关资产的权属状况承担任何责任,特提请报告使用者注意。

(十) 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。本评估机构承诺:未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 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。

第二部分 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。

委托方：南海发展股份有限公司（以下简称“南海发展”）

被评估单位：佛山市南海燃气发展有限公司（以下简称“南海燃气公司”）

评估目的：本次资产评估是为南海发展股份有限公司拟收购 GOOD TRADE LIMITED 所持有的南海燃气公司 25% 股权事宜提供该项股权在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象是南海燃气公司 25% 股权，评估范围是南海燃气公司相关资产（包括流动资产和非流动资产）及负债。

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压制的情况下，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。

评估基准日：2011 年 6 月 30 日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：

（一）运用资产基础法的评估结果

运用资产基础法，评估基准日 2011 年 6 月 30 日时，南海燃气公司全部资产账面值为 71,279.00 万元，评估值为 78,268.15 万元，增幅 9.81%；负债账面值为 40,460.71 万元，评估值为 40,460.71 万元，无增减；净资产账面值为 30,818.29 万元，评估值为 37,807.44 万元，增幅 22.68 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

（二）运用收益法评估结果

运用收益法，经过评估测算，南海燃气公司股东全部权益评估值为 106,879.46 万元。

（三）关于评估结果应用

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估结果合理、可靠，两种评估方法差异的原因主要是：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，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，且本次资产基础法评估没有包括商誉等账外的无形资产的价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(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，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产和可以确指的无形资产，还有许多不可确指的无形资产，特别是企业在生产经营过程中存在某些未在财务账上反映的无形资产。本次评估目的为股权收购，从评估目的考虑，结合被评估单位的情况，收益法的结果更能反映股东全部权益的价值。

通过清查及评估计算，南海燃气公司净资产的评估值为 106,879.46 万元，南海发展股份有限公司拟收购的南海燃气公司 25%股权的评估值为 26,719.87 万元，在确定南海燃气公司 25%的股权价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑流通性因素对股权价值可能产生的影响。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日内有效。

评估报告日：本评估报告日为二〇一一年九月六日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2011]第 A0367 号

南海发展股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的 GOOD TRADE LIMITED 所持有的佛山市南海燃气发展有限公司 25% 股权在 2010 年 6 月 30 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

名称：南海发展股份有限公司（以下简称为“南海发展”）

住所：佛山市南海区桂城南海大道建行大厦

法定代表人姓名：何向明

注册资本：人民币贰亿柒仟壹佰零陆万捌仟肆佰壹拾玖元

实收资本：人民币贰亿柒仟壹佰零陆万捌仟肆佰壹拾玖元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：自来水的生产及供应；供水工程的设计、安装及技术咨询；销售：供水设备及相关物资；路桥及信息网络设施的投资；房地产经营；污水及废物处理设施的建

设、设计、管理、经营、技术咨询及配套服务；销售：污水及废物处理设备及相关物资。

经营期限：一九九二年十二月十七日至长期

（二）被评估单位简介

1、基本情况

企业名称：佛山市南海燃气发展有限公司（以下简称“南海燃气公司”）

住所：广东省佛山市南海区桂城天佑六路（原南兴六路）

法定代表人：刘泳全

注册资本：港币 4300 万元

实收资本：港币 4300 万元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：管道液化石油、管道天然气及液化石油气的供应及相关配套业务，燃气工程的技术咨询和信息服务。

营业期限：自 1995 年 2 月 24 日至 2040 年 2 月 24 日

2、历史沿革及企业概况

佛山市南海燃气发展有限公司(下称南海燃气公司)经南海市对外经济贸易委员会南外经合字（95）第 014 号文件批准，由南海市燃气公司（1999 年更名为“南海市燃气总公司”）与香港中港泰贸易有限公司共同出资组建，于 1995 年 2 月 24 日成立，取得企作粤南总第 000541 号企业法人营业执照。公司为中外合作企业，成立时注册资本 2300 万港元，根据合作合同和公司章程约定，南海市燃气公司出资 1380 万港元，占注册资本的 60%。香港中港泰贸易有限公司出资 920 万港元，占注册资本的 40%；

根据 1995 年 12 月 15 日南海市对外经济贸易委员会“南外经合补字（95）第 225

号”文及公司补充合同，公司注册资本增至 4300 万港元，南海市燃气公司出资 2580 万港元，占注册资本的 60%；香港中港泰贸易有限公司出资 1720 万港元，占注册资本的 40%。根据 2000 年 12 月 29 日南海市对外经济贸易局“南外经合补字（2000）第 433 号”文及公司补充合同，香港中港泰贸易有限公司将其占公司 15%的尚未出资的股权转让给南海市燃气公司。股权转让后公司注册资本仍为 4300 万港元，其中南海市燃气公司出资 3225 万港元，占注册资本的 75%；香港中港泰贸易有限公司出资 1075 万港元，占注册资本的 25%。

根据 2003 年 7 月 3 日佛山市南海区对外贸易经济合作局“南外经合补（2003）第 198 号”文及公司补充合同，香港中港泰贸易有限公司将其在公司 25%的的股权转让给英属维尔京群岛的 GOOD TRADE LIMITED。股权转让后公司注册资本仍为 4300 万港元，其中南海市燃气公司出资 3225 万港元，占注册资本的 75%；GOOD TRADE LIMITED 出资 1075 万港元，占注册资本的 25%。

南海燃气公司业务涉及管道液化石油气、管道天然气及液化石油气的供应及相关配套业务、燃气工程的技术咨询和信息服务。以城市管道天然气业务为核心，已广泛应用于大型工商业、学校、单位饭堂、饮食业、酒店、燃气空调、陶瓷业、有色金属、铝业等相关行业的燃气技术咨询与服务。经过 10 多年的发展，目前，南海燃气公司现拥有 3000 立方米储配库 1 座，1000 吨级专用码头 1 个，液化石油气充装站和气化站各 2 个，管网调压计量站 4 个，电召服务中心 1 个，规范的瓶装气配送点 22 个；截止至今年 5 月份，已累计铺设埋地燃气管网 780 多公里，在用的管道气用户 10 万多户，瓶装气用户 13 万户。南海燃气公司先后获得中国质量万里行——质量信誉达标单位，消费者最信赖十大燃气质量品牌等荣誉。

3、股权结构

评估基准日时，南海燃气的股权结构见下表：

序号	投资者（股东）名称	出资金额（港币）	出资比例
1	佛山市南海燃气总公司	3225 万元	75%
2	GOOD TRADE LIMITED	1075 万元	25%
合 计		4300 万元	100%

4、公司财务状况

南海燃气公司前三年财务状况（审计后）见下表：

表一 资产负债表（金额单位：元）：

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 6 月 30 日
资产总额	409,064,887.74	439,570,679.47	715,917,064.16	712,790,009.50
负债总额	230,276,458.13	309,592,429.02	415,227,614.27	404,607,109.60
股东权益	178,788,429.61	129,978,250.45	300,689,449.89	308,182,899.90

表二 利润表（金额单位：元）：

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 1-6 月
营业收入	645,594,728.83	600,236,103.18	773,809,611.08	433,181,184.27
营业利润	56,189,072.60	88,890,066.59	124,770,017.36	60,441,764.65
净利润	41,031,211.42	65,654,379.52	95,897,863.07	45,402,749.60

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方南海发展拟收购 GOOD TRADE LIMITED 持有的被评估单位 25% 股权。

（四）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、委托方上级主管单位以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

二、评估目的

本次资产评估是为南海发展股份有限公司拟收购 GOOD TRADE LIMITED 所持有的南海燃气公司 25% 股东权益事宜提供该项股权在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象是南海燃气公司 25% 股权，评估范围是南海燃气公司相关资产（包括流动资产和非流动资产）及负债。评估基准日时主要资产及负债概况：

流动资产账面值 411,483,252.27 元，其中：

货币资金 60,802,364.91 元，应收账款 5,620,895.85 元，预付账款 232,111,292.76 元，其他应收款 101,024,784.08 元，存货 11,923,914.67 元；

非流动资产账面值 301,306,757.23 元，其中：

固定资产账面原值 307,160,227.12 元，净值 212,366,712.40 元，其中：建筑物类账面原值 271,162,834.35 元，账面净值 203,226,474.26 元；设备类账面原值 35,997,392.77 元，净值 9,466,630.79 元；

在建工程账面价值 4,722,296.67 元；为在建办公楼等；

工程物资账面价值 50,085,621.27 元，为工程项目领用物资；

无形资产账面价值 29,863,933.81 元，为土地使用权；

长期待摊费用账面值 2,999,812.83 元，为各气站土建项目；

递延所得税资产账面值 1,268,380.25 元；

流动负债账面值 204,607,109.60 元，其中：

应付账款 30,881,234.16 元，预付账款 45,531,036.90 元，应付职工薪酬 7,392,300.81 元，应交税费 27,862,026.23 元，应付股利 62,878,183.08 元，其他应付款 30,062,328.42 元。

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，并经过广东正中珠江会计师事务所有限公司审计。

四、价值类型及其定义

（一）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压制的情况下，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）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；

2. 评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
3. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 评估业务约定书。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
3. 《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的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
5. 《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）；
6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003）。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会，2004年12月30日）；

4. 《中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189 号）；

5. 《中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业国有资产评估报告指南》的通知》（中评协[2008]218 号）。

（四）权属依据

1. 材料采购发票、产品销售合同或发票；
2. 车辆行驶证、重要设备发票；
3. 房地产权证、土地使用权证。
4. 其他产权资料。

（五）取价依据

1. 南海燃气公司提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
2. 《中国机电产品报价大全》；
3. 《全国办公设备及家用电器报价》；
4. 《广东省市政工程综合定额》（2010）；
5. 《广东省建筑工程计价办法》（2010）；
6. 《广东省装饰装修工程计价办法》（2010）；
7. 《广东省建筑工程综合定额》（2010）；
8. 《广东省建筑装饰装修工程综合定额》（2010）；
9. 《关于公布佛山市国有土地使用权基准地价的通告》；
10. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号）；

11. 《汽车报价网》
12. 企业前三年度的审计报告；
13. 企业经营情况统计资料；
14. 企业成本费用分析资料；
15. 各财经网站相关资料；
16. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
17. 现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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。运用市场法的前提条件：

（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。运用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

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。应用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产

价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估选择收益法进行评估。

故本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法评估方法说明

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。评估中在假设南海燃气公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1. 流动资产评估方法

本次评估对于货币资金，按清查核实后的账面值作为评估值。

本次评估对于应收账款、预付账款和其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于存货——在库周转材料和工程施工采用成本法进行评估；对于库存商品，以不含税销售价格减去销售费用、税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

本次评估对于其他流动资产，以评估基准日时存在的资产或权利价值确定为评估值。

2. 固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况分别采用重置成本法或市场法进行评估。重置成本法就是从不同结构类型的房屋中选取有代表性的典型建筑，根据典型建筑竣工决算资料的实际工程量，套用建筑物所在地建设部门颁布的各类定额、计费费率和其他有关文件，计算出综合造价、前期费用、其他费用和资金成本，确定重置成本。然后通过观察法、年限法、部位打分法综合评定成新率。其他同类型建筑物可参考典型建筑的各项指标调整确定重置成本和成新率。

机器设备用重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程或年限法确定。

3. 土地使用权评估方法

对于土地使用权，采用基准地价系数修正法，即根据《城镇土地估价规程》、当地基准地价文件，选取与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准（基准地价）和各种修正因素体系，并按照土地估价规程的规定，在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件差别等方面进行甄别、修正，从而得出估价对象地价的一种方法。

4. 其他非流动资产评估方法

对于在建工程，考虑到项目的具体情况及财务核算的状况，以经过核实的账面价值作为评估值。

对于工程物资，采用成本法进行评估。

对于长期待摊费用和递延所得税资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

5. 负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权所有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

（四）收益法评估方法说明

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。本次评估具体采用未来收益折现法（现金流折现法），适用直接法，对应的现金流量为权益自由现金流量（权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加或减少）。

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。

（1）评估模型

根据企业实际情况，假设企业可持续经营，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i \quad (1)$$

式中：

E：南海燃气公司的股东权益资本价值；

P：南海燃气公司的经营性资产价值；

C_i : 基准日溢余性和非经营资产负债资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i : 未来第 i 年的权益自由现金流量;

R_{n+1} : 未来第 $n+1$ 年的权益自由现金流量;

r : 折现率;

式中:

本次评估, 使用自由现金流量作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} - \text{追加资本} + \text{付息债务增加} \quad (3)$$

根据南海燃气公司的经营历史和生产、以及未来市场发展情况等, 测算其未来预测期内的自由现金流量。其次, 假定预测期后, 南海燃气公司以永续经营。在这个时期中, 其收益保持与其预测期的等额自由现金流量。最后, 将两部分的自由现金流量进行折现处理加和, 得到南海燃气公司经营性资产价值。

(2) 折现率的确定

本次评估采用权益资本成本 (CAPM) 确定折现率 r

$$r = r_f + \beta \times \text{ERP} + r_c \quad (4)$$

$$\text{ERP} = r_m - r_f \quad (5)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

r_c : 南海燃气公司的特性风险调整系数;

β : 行业预期市场风险系数;

ERP: 股权市场超额回报率。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了南海燃气公司情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，三方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

(二) 资产清查

签署了资产评估协议书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，南海燃气公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对存货、固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图和生产流程图等评估所需资料。

在南海燃气公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对南海燃气公司经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点，根据存货仓库账，对

存货进行抽查。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、评估假设

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、南海燃气公司为中外合资企业，自1995年2月16日起经营年限45年，假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营。

3、南海燃气公司未来的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、假设南海燃气公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设南海燃气公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策

在重要方面基本一致。

6、假设南海燃气公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、假设南海燃气公司的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。

9、假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的生产能力。

10、假设南海燃气公司的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。

11、假设本次评估测算的各项参数取值不受货膨胀因素的影响。

12、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。

13、本次评估对产权不完整但确属被评估单位的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

假设以上条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）运用资产基础法的评估结果

运用资产基础法，评估基准日 2011 年 6 月 30 日时，南海燃气公司全部资产账面值为 71,279.00 万元，评估值为 78,268.15 万元，增幅 9.81%；负债账面值为 40,460.71 万元，评估值为 40,460.71 万元，无增减；净资产账面值为 30,818.29 万元，评估值为 37,807.44

万元，增幅 22.68 %（评估结论详细情况见评估明细表）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

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%
流动资产	1	41,148.33	41,377.09	228.76	0.56
非流动资产	2	30,130.68	36,891.06	6,760.38	22.44
其中：固定资产	3	21,236.67	27,534.67	6,298.00	29.66
在建工程	4	472.23	472.23	0.00	0.00
工程物资	5	5,008.56	5,008.56	0.00	0.00
无形资产	6	2,986.39	3,448.78	462.39	15.48
长期待摊费用	7	299.98	299.98	0.00	0.00
递延所得税资产	8	126.84	126.84	0.00	0.00
资产总计	9	71,279.00	78,268.15	6,989.15	9.81
流动负债	10	20,460.71	20,460.71	0.00	0.00
非流动负债	11	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00
负债合计	12	40,460.71	40,460.71	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	13	30,818.29	37,807.44	6,989.15	22.68

（二）运用收益法评估结果

运用收益法，经过评估测算，南海燃气公司股东全部权益评估值为 106,879.46 万元。

（三）关于评估结果应用

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估结果合理、可靠，两种评估方法差异的原因主要是：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，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，且本次资产基础法评估没有包括商誉等账外的无形资产的价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(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，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各

项有形资产和可以确指的无形资产，还有许多不可确指的无形资产，特别是企业在生产经营过程中存在某些未在财务账上反映的无形资产。本次评估目的为股权收购，从评估目的考虑，结合被评估单位的情况，收益法的结果更能反映股东全部权益的价值。

通过清查及评估计算，南海燃气公司净资产的评估值为 106,879.46 万元，南海发展股份有限公司拟收购的南海燃气公司 25%股权的评估值为 26,719.87 万元，在确定南海燃气公司 25%的股权价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑流通性因素对股权价值可能产生的影响。

十一、特别事项说明

(一) 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(二) 广东正中珠江会计师事务所有限公司对南海燃气公司截至 20110 年 6 月 30 日资产负债进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告（广会所专字[2011]第 11005070028 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

(三) 佛山市南海大业佳诚投资有限公司因“南海区金融广场及周边配套设施建设工程”向中国农业银行股份有限公司佛山南海桂城支行贷款，公司为其提供 5 亿元的最高额连带责任担保，期限为 2010 年 4 月 29 日至 2025 年 4 月 29 日。根据公司与中国农业银行股份有限公司佛山南海桂城支行、佛山市南海大业佳诚投资有限公司、佛山市南海区公有资产管理局签订的《合作协议书》当佛山市南海大业佳诚投资有限公司未能按期归还上述借款本息时，在还款期内公司每年筹集不少于 6000 万元资金用于偿还贷款。请报告使用方注意。

（四）佛山市南海大业佳诚投资有限公司因“南海区金融广场及周边配套设施建设工程项目”向佛山市南海区农村信用合作联社桂城信用社贷款，公司为其提供 3.3 亿元的最高额连带责任担保，期限为 2011 年 2 月 1 日至 2020 年 12 月 21 日。请报告使用方注意。

（五）公司为佛山市南海城市建设投资有限公司向兴业银行股份有限公司佛山分行贷款提供 1.1 亿元的最高额保证，期限为 2007 年 2 月 8 日至 2011 年 12 月 31 日。请报告使用方注意。

（六）根据 2011 年 1 月佛山市南海区公有资产管理办公室南公资[2011]3 号文“关于无偿收回南海新闻中心大楼产权的通知”，佛山市南海区公有资产管理办公室无偿收回佛山南海区公建物业有限公司位于南海区南海大道 35 街区南海新闻中心大楼的产权。佛山市南海区公有资产管理办公室与公司签订协议书，南海燃气公司将以第三方评估价格受让上述新闻中心大楼，南海燃气公司已向佛山市南海区公有资产管理办公室支付人民币 2 亿元作为购楼款的一部分，将根据评估定价多退少补。为此，南海燃气公司于 2010 年与佛山市南海区农村信用合作联社九江信用社签订 2 亿元的最高额借款合同，期限为 2010 年 12 月 23 日至 2015 年 12 月 22 日，南海燃气公司以该期间的价值为 3 亿元的经营业务收入作为质押，请报告使用方注意。

（七）在采用资产基础法评估时对于 2009 年 1 月 1 日以前购买的机器设备，本次评估未考虑增值税新政策的影响，评估结果已包含增值税；对于 2009 年 1 月 1 日以后购买的机器设备，已考虑增值税新政策的影响，评估结果未包含增值税，特提醒报告使用者注意。

（八）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如

下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（九）本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（十）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。

超过一年，需重新进行评估。

（五）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。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一一年九月六日。

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：陈怀斯

中国·广州

中国注册资产评估师：余 丹