

深圳市鸿基物流有限公司拟转让部分资产及股权
所涉及的部分资产及其三家子公司股东全部权益价值
资产评估报告

深国众联评字（2010）第 3-019 号

评估基准日：2009 年 12 月 31 日

评估报告提交日期：2010 年 5 月 23 日

（资产评估报告共分二册，本册为第一册）

第一册 资产评估报告

第二册 资产评估明细表

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号

电 话： 0755-88832456 25132260 25132315 25132267

传 真： 0755-25132275 邮政编码： 518002

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	6
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	21
三、评估报告使用者.....	21
四、评估范围和对象.....	21
五、评估基准日.....	22
六、价值类型及定义.....	22
七、评估原则及依据.....	23
八、评估方法.....	25
九、评估过程.....	31
十、评估假设.....	32
十一、评估结论.....	33
十二、特别事项说明.....	33
十三、评估报告使用限制说明.....	37
十四、评估报告日.....	37
评估报告附件.....	38

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、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、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。

三、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。

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、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人的责任。

六、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。

七、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执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；注册资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、注册资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。同时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。

九、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。

十、本次评估是对被评估单位于评估基准日的股东全部权益进行评估，并未考虑转让带来的相关溢、折价因素的影响，亦未考虑流动性对本评估结果的影响。

十一、我们仅对房地产进行一般性察看，并未接受进行结构测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

十二、委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

十三、被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、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。

十四、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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。

十五、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

深圳市鸿基物流有限公司拟转让部分资产及股权 所涉及的部分资产及其三家子公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

深国众联评字（2010）第 3-019 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意

本摘要内容均摘自深国众联评字（2010）第 3-019 号资产评估报告书，欲了解本评估报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市鸿基（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对其全资子公司深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流公司”）拟转让部分资产及股权涉及的鸿基物流公司的部分固定资产及深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司（以下简称“金鸿基堆场公司”）的股东全部权益、深圳市裕泰出口监管仓有限公司（以下简称“裕泰监管仓”）的股东全部权益、深圳市鸿基外贸报关有限公司（以下简称“鸿基报关公司”）的股东全部权益于 2009 年 12 月 31 日的价值进行了评估。被评估单位对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。资产评估情况及评估结果如下：

一、委托方与被评估单位：

委托方：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

被评估单位：鸿基物流公司、金鸿基堆场公司、裕泰监管仓、鸿基报关公司。

二、评估目的

本次评估系为鸿基物流公司拟转让部分资产及股权提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

（一）评估对象

根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的，委托方确定本评估对象是鸿基物流公司的部分固定资产及金鸿基堆场公司的股东全部权益、裕泰监管仓的股东全部权益、鸿基报关公司的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为鸿基物流公司的部分固定资产及金鸿基堆场公司的全部资产及相关负债、裕泰监管仓的全部资产及相关负债、鸿基报关公司的全部资产及相关负债。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

五、评估方法

对鸿基物流公司的资产采用成本法进行评估；对金鸿基堆场公司、裕泰监管仓、鸿基报关公司的全部资产及相关负债均采用成本法进行评估。

六、价值类型

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格。

七、评估结论

在评估基准日 2009 年 12 月 31 日，纳入评估范围的鸿基物流公司的资产评估值为 5,757.87 万元，金鸿基堆场公司的股东全部权益价值评估值-978.70 万元，裕泰监管仓的股东全部权益价值评估值 460.52 万元，鸿基报关公司股东全部权益价值评估值 132.89 万元。详细内容见下表：

鸿基物流公司拟转让资产及股权评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	评估值
鸿基物流公司部分资产	5,757.87
金鸿基堆场公司股东全部权益	-978.70
裕泰监管仓股东全部权益	460.52
鸿基报关公司股东全部权益	132.89

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

应予说明的是，本资产评估报告书“十二、特别事项说明”中所述事项可能对资产评估结果产生影响，鉴于目前条件的限制，我们无法对其可能产生的影响进行量化，需提请资产评估报告书使用者特别关注。

按照有关资产评估现行规定，本报告所载明的资产评估结果在评估基准日后一年内（即自 2009 年 12 月 31 日至 2010 年 12 月 30 日）有效。

深圳市鸿基物流有限公司拟转让部分资产及股权 所涉及的部分资产及其三家子公司股东全部权益价值 资产评估报告书

深国众联评字（2010）第 3-019 号

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市鸿基（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流公司”）拟转让部分资产及股权涉及的鸿基物流公司的部分固定资产及深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司（以下简称“金鸿基堆场公司”）的股东全部权益、深圳市裕泰出口监管仓有限公司（以下简称“裕泰监管仓”）的股东全部权益、深圳市鸿基外贸报关有限公司（以下简称“鸿基报关公司”）的股东全部权益于 2009 年 12 月 31 日的价值进行了评估。被评估单位对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。资产评估情况及评估结果如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为深圳市鸿基（集团）股份有限公司，被评估单位为深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流公司”）、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司（以下简称“金鸿基堆场公司”）、深圳市裕泰出口监管仓有限公司（以下简称“裕泰监管仓”）、深圳市鸿基外贸报关有限公司（以下简称“鸿基报关公司”）。

（一）委托方概况

委托方名称：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

法定代表人：陈泰泉

注册资本：46,959.34 万元人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

上市日期：1994 年 8 月 8 日

上市代码：000040

经营期限：50 年（自 1982 年 3 月 23 日至 2032 年 3 月 23 日）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；仓储；自由物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第 249 号规定执行）；出租客运；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

注册号：440301104155082。

（二）被评估单位概况

被评估单位之一：深圳市鸿基物流有限公司

1. 概况

企业名称：深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流公司”）

注册地址：深圳市盐田区盐田港明珠道 15 号区 B-2 栋五、六楼

法定代表人：陈汉忠

注册资本：11,250 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：20 年（自 2002 年 5 月 22 日至 2022 年 5 月 22 日）

经营范围：道路普通货运、普通货物装卸、货运代办、铁路货代、道路集装箱运输业务（上述业务均不含危险品业务），兴办实业（具体项目另行申报）；仓储服务（不含危险品）。设立公共保税仓库（分支机构经营）。

企业于 2002 年 5 月 22 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301102981132

2. 历史沿革及持股比例

鸿基物流公司于 2002 年 5 月成立，由深圳市鸿基（集团）股份有限公司及深圳市鸿基房地产有限公司共同投资成立，注册资本为人民币 7,500 万元，深圳市鸿基（集团）股份有限公司持股比例为 90%，深圳市鸿基房地产有限公司持股比例为 10%，业经深圳中庆会计

师事务所有限公司审验，并出具深庆[2003]验字第 375 号验资报告。2003 年 10 月 31 日增加注册资本人民币 3,750 万元，其中深圳市鸿基（集团）股份有限公司出资 3,375 万元人民币，深圳市鸿基房地产有限公司出资 375 万元人民币，增资后深圳市鸿基（集团）股份有限公司实缴注册资本人民币 10,125 万元，持股比例为 90%；深圳市鸿基房地产有限公司实缴注册资本人民币 1,125 万元，持股比例为 10%。后深圳市鸿基房地产有限公司将其持有的股权全部转让给深圳市鸿基（集团）股份有限公司。

评估基准日企业投资方出资及持股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
深圳市鸿基（集团）股份有限公司	11,250 万元	100%

3.企业评估基准日财务状况

于评估基准日，鸿基物流公司经审计后资产总额为 14,016.41 万元，负债总额 6,005.60 万元，净资产 8,010.81 万元；2009 年经审计后的营业收入为 873.70 万元，净利润 23.41 万元。

4.企业历史财务资料

被评估企业截至评估基准日及前三年简要资产负债表如下：（金额单位：万元）

项目/年度	2009 年 12 月 31 日	2008 年	2007 年	2006 年
流动资产	3,393.18	4,613.14	7,021.71	18,044.85
长期股权投资	2,210.91	2,399.74	562.14	12,630.34
固定资产	8,412.33	9,097.64	10,062.14	10,850.60
在建工程	-	16.58	16.58	8.00
无形资产及其他	-	-	209.99	-
资产合计	14,016.41	16,127.10	17,872.57	41,533.79
流动负债	6,005.60	4,588.14	5,798.17	24,806.42
长期负债	-	3,320.03	5,320.03	8,820.03
负债合计	6,005.60	7,908.16	11,118.19	33,626.44
实收资本	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-3,239.19	-3,031.06	-4,495.62	-3,342.65
股东权益合计	8,010.81	8,218.94	6,754.38	7,907.35

被评估企业截至评估基准日及前三年损益表如下：（金额单位：万元）

项目/年度	2009年	2008年	2007年	2006年
营业收入	873.70	441.99	214.58	597.69
减：营业成本	755.50	375.73	293.81	613.73
营业税金及附加	45.52	19.39	10.24	18.65
销售费用	-	-	-	-
管理费用	427.15	425.59	543.22	485.43
财务费用	99.86	10.79	65.72	3.44
资产减值损失	-131.99	-45.46	-12.46	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	665.08	-	707.75	-
营业利润	342.75	-344.05	21.81	-523.56
加：营业外收入	-	511.53	-	-
减：营业外支出	319.34	1.00	59.60	0.47
利润总额	23.41	166.48	-37.79	-524.03
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润	23.41	166.48	-37.79	-524.03

近三年主要财务指标如下：

会计年度		2009年	2008年	2007年	2006年
偿债能力指标	资产负债率	42.85%	49.04%	62.21%	80.96%
	流动比率	0.57	1.01	1.21	0.73
	速动比率	0.57	1.01	1.21	0.73
营运能力指标	应收账款周转率	105.37	11.58	1.34	4.59
	存货周转率	不适用	不适用	不适用	不适用
盈利能力指标	销售利润率	2.68%	37.67%	-17.61%	-87.68%
	净资产利润率	0.29%	2.03%	-0.56%	-6.63%

注：2009年数据已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计并出具了审计报告。

5. 企业投资情况介绍

截至评估基准日，鸿基物流公司共有长期投资 5 家，各长期投资单位业务范围及规模介绍如下表所示：

全称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
深圳市裕泰出口监管仓库有限公司	600	70%	出口监管仓业务；经营进出口业务（具体按深贸管准证字第2003-4451号文件执行）。仓储服务（不含危险物品）
深圳市鸿基外贸报关有限公司	200	80%	海关允许的报关业务；货物报检、报验代理
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	500	90%	承办海运、空运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关

			的短途运输服务及运输咨询业务
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	400	72%	集装箱空箱堆存、集装箱维修及其他相关业务（不含限制项目）；国际海运集装箱中转站的经营
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	500	90%	国内集装箱运输（不含危险物品）；普通货物装卸、仓储服务（均不含危险物品）

6. 执行的主要会计政策

财务报表的编制基础：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止

记账本位币：以人民币为记账本位币

金融资产减值：于资产负债表日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。对于贷款和应收款项，将单笔金额不低于 100 万元的款项单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收账款未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在 100 万元以下的款项，按处于信用期内的未逾期款项以及不同账龄的已逾期款项进行组合，根据以前年度类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按各组合的资产负债表日余额一定比例计算本期应计提的坏账准备。本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组 合	计提比例
未逾期款项	0.5%
已逾期款项	-
1 年内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3 年以上	20%

固定资产折旧方法：

固定资产采用平均年限法计提折旧，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值（残值为原值的 5%）确定其分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10 年至 40 年	10%	2.375%至 9.50%
机器设备	6 年至 10 年	10%	9.50%至 15.83%

电子设备	5年至10年	10%	9.50%至19%
运输设备	5年	10%	19%
其他设备	5年	10%	19%

税项

<u>税 项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
营业税	应税劳务收入	5%
城市维护建设税	营业税额	1%

所得税会计处理采用资产负债表债务法。

2008年1月1日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》明确企业所得税的税率为25%。根据国家对经济特区所得税优惠税率的相关规定，2008年按18%税率执行，2009年按20%税率执行，2010年按22%税率执行，2011年按24%税率执行，2012年按25%税率执行。

被评估单位之二：深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司

1. 概况

企业名称：深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司（以下简称“金鸿基堆场”）

注册地址：深圳市盐田港东海大道23号区鸿基综合仓储园区

法定代表人：吴咏

注册资本：400万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：10年（自2001年6月21日至2011年6月21日）

经营范围：集装箱空箱堆存、集装箱维修及其他相关业务（不含限制项目）；国际海运集装箱中转站的经营。

企业于2001年6月21日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301103575458

2. 历史沿革

公司于 2001 年 4 月由高居及周莉二位自然人出资，共出资人民币 400 万元，业经深圳中环会计师事务所以中环验（2001）第 106 号验资报告验证。后经过股权转让，截至评估基准日企业投资方出资及持股比例如下：

投资方名称		出资额	占股比例
甲方：	吕荣桓	112 万元	28%
乙方：	深圳市鸿基物流有限公司	288 万元	72%
	合 计	400 万元	100%

3. 企业评估基准日财务状况

于评估基准日，金鸿基堆场经审计后资产总额为 519.03 万元，负债总额 1,474.78 万元，净资产-955.75 万元；2009 年经审计后的营业收入为 1,178.02 万元，净利润-108.41 万元。

4. 企业历史财务资料

被评估企业截至评估基准日及前三年简要资产负债表如下（单位：万元）：

项目/年度	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
流动资产	328.49	241.77	167.22	189.57
固定资产	135.15	160.92	181.81	206.26
长期待摊费用	55.39	57.81	-	-
资产合计	519.03	460.51	381.80	395.83
流动负债	1,474.78	1,307.85	1,061.45	724.72
负债合计	1,474.78	1,307.85	1,061.45	724.72
实收资本	400.00	400.00	400.00	400.00
未分配利润	-1,355.75	-1,247.34	-1,079.65	-728.89
股东权益合计	-955.75	-847.34	-679.65	-328.89

被评估企业截至评估基准日及前三年损益表如下（单位：万元）：

项目/年度	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	1,178.02	1,128.46	1,154.13	1,326.89
减：营业成本	1,040.55	865.74	1,258.96	1,541.63
营业税金及附加	39.15	38.17	39.05	49.27
销售费用	-	-	-	-
管理费用	205.21	394.23	210.30	214.15
财务费用	0.30	1.94	-1.00	-0.89
资产减值损失	0.95	-0.21	-2.86	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
营业利润	-108.14	-171.41	-350.32	-477.27

加：营业外收入	0.44	-	-	-
减：营业外支出	0.70	0.01	0.44	-
利润总额	-108.41	-171.42	-350.76	-477.27
减：所得税费用	-	0.04	-	-
净利润	-108.41	-171.46	-350.76	-477.27

评估基准日及前三年主要财务指标如下：

会计年度		2009年	2008年	2007年	2006年
偿债能力指标	资产负债率	284.14%	284.00%	278.01%	183.09%
	流动比率	0.22	0.18	0.16	0.26
	速动比率	0.21	0.17	0.16	0.26
营运能力指标	应收账款周转率	6.57	10.07	10.61	20.20
	存货周转率	62.65	98.18	不适用	不适用
盈利能力指标	销售利润率	-9.20%	-15.19%	-30.39%	-35.97%
	净资产利润率	11.34%	20.23%	51.61%	145.12%

注：表中 2009 年数据已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计并出具了审计报告。

5. 执行的主要会计政策

财务报表的编制基础：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止

记账本位币：以人民币为记账本位币

金融资产减值：于资产负债表日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。对于贷款和应收款项，将单笔金额不低于 100 万元的款项单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收账款未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在 100 万元以下的款项，按处于信用期内的未逾期款项以及不同账龄的已逾期款项进行组合，根据以前年度类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按各组合的资产负债表日余额一定比例计算本期应计提的坏账准备。本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组 合	计提比例
-----	------

未逾期款项	-
已逾期款项	-
1 年内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3 年以上	20%

固定资产折旧方法：

固定资产采用平均年限法计提折旧，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值（残值为原值的 5%）确定其分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10 年至 40 年	10%	2.375%至 9.50%
机器设备	6 年至 10 年	10%	9.50%至 15.83%
电子设备	5 年至 10 年	10%	9.50%至 19%
运输设备	5 年	10%	19%
其他设备	5 年	10%	19%

税项

<u>税 项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
营业税	应税劳务收入	3%
城市维护建设税	营业税额	1%

所得税会计处理采用资产负债表债务法。

2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》明确企业所得税的税率为 25%。根据国家对经济特区所得税优惠税率的相关规定，2008 年按 18% 税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 税率执行。

被评估单位之三：深圳市裕泰出口监管仓有限公司

1. 概况

企业名称：深圳市裕泰出口监管仓有限公司（以下简称“裕泰出口监管仓”）

注册地址：深圳市盐田区盐田港后方陆域 23#小区鸿基综合仓储园区 1 栋 3 楼

法定代表人：吴耀锡

注册资本：600 万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：19年（自2003年6月25日至2022年6月25日）

经营范围：出口监管仓业务；经营进出口业务（具体按深贸管准证字第2003-4451号文件执行）。仓储服务（不含危险物品）

企业于2003年6月25日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301103310069

2. 公司历史沿革及各股东持股情况

公司于2003年6月25日成立，由深圳市裕宏实业股份有限公司、深圳市鸿基物流有限公司、深圳市裕泰实业股份有限公司、深圳市鸿泰实业股份有限公司出资，业经深圳岳华会计师事务所有限公司以深岳华验字（2003）第314号验证。

评估基准日企业投资方出资及持股比例如下：

投资方名称		出资额	占股比例
甲方：	深圳市裕宏实业股份有限公司	60万元	10%
乙方：	深圳市鸿基物流有限公司	420万元	70%
丙方：	深圳市裕泰实业股份有限公司	60万元	10%
丁方：	深圳市鸿泰实业股份有限公司	60万元	10%
	合 计	600万元	100%

3. 企业评估基准日财务状况

于评估基准日，裕泰出口监管仓审计后资产总额为1,683.29万元，负债总额1,220.38万元，净资产462.91万元；2009年审计后的营业收入为4,643.06万元，净利润406.38万元。

4. 近年资产及损益状况

(1) 企业历史财务资料

被评估企业截至评估基准日及前三年经审计的简要资产负债表如下（单位：人民币万元）：

项目/年度	2009年	2008年	2007年	2006年
流动资产	1,351.50	1,353.58	879.02	140.83
固定资产	331.80	413.55	462.02	415.81
长期应收款	-	-	3.74	-

长期待摊费用	-	-	-	79.32
资产合计	1,683.29	1,767.13	1,344.77	635.97
流动负债	1,220.38	918.76	957.90	850.83
负债合计	1,220.38	918.76	957.90	850.83
实收资本	600.00	600.00	600.00	600.00
未分配利润	-161.92	248.37	-213.13	-814.86
盈余公积	24.84	-	-	-
股东权益合计	462.91	848.37	386.87	-214.86

被评估企业截至评估基准日及前三年经审计的损益表如下（单位：人民币万元）：

项目/年度	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	4,643.06	5,440.12	5,463.21	2,336.27
减：营业成本	3,304.07	3,484.52	3,655.33	1,354.16
营业税金及附加	184.58	210.33	215.74	98.84
管理费用	548.82	999.34	860.82	322.25
财务费用	2.28	-0.75	34.10	17.07
营业利润	603.30	746.68	697.22	543.95
加：营业外收入	-	-	-	0.03
利润总额	603.30	746.68	697.22	543.98
减：所得税费用	196.93	97.92	81.95	12.02
净利润	406.38	648.76	615.28	531.96

截至评估基准日及前三年主要财务指标如下：

会计年度		2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
偿债能力指标	资产负债率	72.50%	51.99%	71.23%	133.79%
	流动比率	1.11	1.47	0.92	0.17
	速动比率	1.11	1.47	0.92	0.17
盈利能力指标	销售利润率	8.75%	11.93%	11.26%	22.77%
	净资产利润率	87.79%	76.47%	159.04%	-247.58%

注：表中 2009 年数据已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计并出具了审计报告。

5. 执行的主要会计政策

财务报表的编制基础：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止

记账本位币：以人民币为记账本位币

金融资产减值：于资产负债表日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。对于贷款和应收款项，将单笔金额不低于 100 万元的款项单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收账款未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在 100 万元以下的款项，按处于信用期内的未逾期款项以及不同账龄的已逾期款项进行组合，根据以前年度类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按各组合的资产负债表日余额一定比例计算本期应计提的坏账准备。本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组 合	计提比例
未逾期款项	-
已逾期款项	-
1 年内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3 年以上	20%

固定资产折旧方法：

固定资产采用平均年限法计提折旧，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值（残值为原值的 5%）确定其分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10 年至 40 年	10%	2.375%至 9.50%
机器设备	6 年至 10 年	10%	9.50%至 15.83%
电子设备	5 年至 10 年	10%	9.50%至 19%
运输设备	5 年	10%	19%
其他设备	5 年	10%	19%

税项

税 项	计税基础	税率
营业税	应税劳务收入	3%，5%
城市维护建设税	营业税额	1%

所得税会计处理采用资产负债表债务法。

2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》明确企业所得税的税率为 25%。根据国家对经济特区所得税优惠税率的相关规定，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。

被评估单位之四：深圳市鸿基外贸报关有限公司

1. 概况

公司名称：深圳市鸿基外贸报关有限公司（以下简称“鸿基报关公司”）

注册地址：深圳市盐田区盐田港明珠道 15 号区 B-2 栋 603 室

法定代表人：吴耀锡

注册资本：200.00 万元

实收资本：200.00 万元

公司类型：有限责任公司

经营期限：20 年（自 1995 年 6 月 22 日至 2015 年 6 月 21 日）

经营范围：海关允许的报关业务；货物报检、报验代理。

鸿基报关公司于 1995 年 6 月 22 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记，注册号为 440301103300731。

2. 历史沿革及出资比例

深圳市鸿基外贸报关有限公司于 1995 年 6 月 22 日成立，由深圳市鸿基物流有限公司、深圳市新鸿泰投资发展有限公司共同投资，该项投资经深圳协力会计师事务所出具的“协力验字【95】第 565 号”验资报告验证。各股东出资额及出资比例如下表所示：

投资方名称	出资额	占股比例
深圳市鸿基物流有限公司	160 万元人民币	80.00%
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	40 万元人民币	20.00%
合计	200 万元人民币	100.00%

3. 企业评估基准日财务状况

于评估基准日，鸿基报关公司审计后资产总额为 204.42 万元，负债总额 72.13 万元，净资产 132.29 万元；2009 年审计后的营业收入为 315.34 万元，净利润-4.86 万元。

4. 近年资产及损益状况

被评估企业截至评估基准日及前三年简要资产负债表如下：

（金额单位：人民币万元）

项目/年度	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
流动资产	204.32	207.94	185.38	198.37
固定资产	-	-	0.10	0.70

长期待摊费用	-	-	-	-
资产合计	204.32	207.94	185.48	199.07
流动负债	72.03	70.79	42.43	66.93
负债合计	72.03	70.79	42.43	66.93
实收资本	200.00	200.00	200.00	200.00
未分配利润	-67.71	-62.85	-56.95	-67.85
股东权益合计	132.29	137.15	143.05	132.15

被评估企业截至评估基准日及前三年损益表如下：

(金额单位：人民币万元)

项目/年度	2009年	2008年	2007年	2006年
营业收入	315.34	479.39	88.22	84.22
减：营业成本	209.62	255.67	-	7.03
营业税金及附加	16.43	24.98	4.59	4.38
销售费用	-	-	-	-
管理费用	93.72	191.49	72.50	64.86
财务费用	0.46	0.07	-0.00	0.03
资产减值损失	-0.05	0.64	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
营业利润	-4.84	6.54	11.13	7.92
加：营业外收入	-	-	0.01	-
减：营业外支出	0.02	0.13	0.24	0.01
利润总额	-4.86	6.42	10.91	7.92
减：所得税费用	-	-	-	0.28
净利润	-4.86	6.42	10.91	7.64

被评估企业截至评估基准日及前三年主要财务指标如下：

会计年度		2009年	2008年	2007年	2006年
偿债能力指标	资产负债率	35.28%	34.05%	22.87%	33.62%
	流动比率	2.83	2.94	4.37	2.96
	速动比率	2.83	2.94	4.37	2.96
营运能力指标	应收账款周转率	29.13	34.23	12.14	131.29
	存货周转率	不适用	不适用	不适用	不适用
盈利能力指标	销售利润率	-1.54%	1.34%	12.36%	9.07%
	净资产利润率	-3.67%	4.68%	7.62%	5.78%

注：表中2009年数据已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计并出具了审计报告。

5. 执行的主要会计政策

财务报表的编制基础：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》，以持

续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：自公历每年1月1日起至12月31日止

记账本位币：以人民币为记账本位币

金融资产减值：于资产负债表日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。对于贷款和应收款项，将单笔金额不低于100万元的款项单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收账款未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在100万元以下的款项，按处于信用期内的未逾期款项以及不同账龄的已逾期款项进行组合，根据以前年度类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按各组合的资产负债表日余额一定比例计算本期应计提的坏账准备。本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组 合	计提比例
未逾期款项	-
已逾期款项	-
1年内	5%
1-2年	10%
2-3年	15%
3年以上	20%

固定资产折旧方法：

固定资产采用平均年限法计提折旧，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值（残值为原值的5%）确定其分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10年至40年	10%	2.375%至9.50%
机器设备	6年至10年	10%	9.50%至15.83%
电子设备	5年至10年	10%	9.50%至19%
运输设备	5年	10%	19%
其他设备	5年	10%	19%

税项

<u>税 项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
营业税	应税劳务收入	5%
城市维护建设税	营业税额	1%

所得税会计处理采用资产负债表债务法。

2008年1月1日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》明确企业所得税的税率为25%。根据国家对经济特区所得税优惠税率的相关规定，2008年按18%税率执行，2009年按20%税率执行，2010年按22%税率执行，2011年按24%税率执行，2012年按25%税率执行。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为深圳市鸿基(集团)股份有限公司，被评估单位鸿基物流公司为委托方的全资子公司，被评估单位金鸿基堆场、鸿基报关公司、裕泰出口监管仓为鸿基物流公司的控股子公司，其中鸿基物流公司持有金鸿基堆场公司的股权比例为72%，持有裕泰监管仓的股权比例为70%，持有鸿基报关公司的股权比例为80%。

二、评估目的

本次评估系为深圳市鸿基物流有限公司拟转让部分资产及股权提供价值参考依据。

三、评估报告使用者

本评估报告的使用者为深圳市鸿基（集团）股份有限公司和评估委托合同中约定的其他使用人和相关主管审核机构。

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。

四、评估范围和对象

（一）评估对象

根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的，委托方确定本评估对象是鸿基物流公司的部分固定资产及金鸿基堆场公司的股东全部权益、裕泰监管仓的股东全部权益、鸿基报关公司的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为鸿基物流公司的部分固定资产及金鸿基堆场公司的全部资产及相关负债、裕泰监管仓的全部资产及相关负债、鸿基报关公司的全部资产及相关负债。纳入本次评估范围内的资产与经济行为涉及的资产范围一致。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方根据本次评估的特定目的而确定。

由于资产评估结果是对某一时点的资产状况提出公允价值结论，故本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。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，评估结论将发生变化。

六、价值类型及定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

1. 用法律许可的货币进行交易。
2. 有自愿的卖方和自愿的买方。
3. 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
4. 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
5. 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
6. 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估原则及依据

I 评估原则

根据国家有关资产评估的规定，在本次评估中我们主要遵循以下评估原则：

（一）资产评估工作原则

1. 独立性原则：评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位，评估公正不受委托人及外界的意图及压力的影响，进行独立公正的评估。
2. 客观公正性原则：资产评估公正实事求是，尊重客观实际。
3. 科学性原则：遵循科学的评估标准，以科学的态度制定评估方案，并采用科学的评估方法进行资产评估。

（二）资产评估经济技术原则

1. 预期收益原则：资产之所以有价值是因为它能够为其所有者或控制者带来未来经济效益，资产价值的高低主要取决于它能够为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。

2. 供求原则：供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求关系变化并不呈固定比例变化，但变化的方向都具有规律性。供求规律对商品价格所形成的作用力同样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

3. 贡献原则：贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用原则。贡献原则主要适用于构成某整体资产各组成要素资产的评估，它要求要素资产价值的高低要由该要素资产对整体资产的贡献来决定，或者是由当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失来决定。

4. 替代原则：作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将商品卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售商品。正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

5. 评估时点原则：市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结果可以被市场检验，在进行资产评估时，

必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日，或称估价日期。它为资产评估提供了一个时间基准。资产评估的评估时点原则要求资产评估必须有评估基准日，而且评估值就是评估基准日的资产价值。

II 评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律、法规及政策依据

1. 《资产评估准则——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——业务约定书》；
5. 《资产评估准则——工作底稿》；
6. 中评协 2008[218]《企业国有资产评估报告指南》；
7. 《中华人民共和国公司法》及国家现行的有关税收法规；
8. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
11. 《中华人民共和国公司法》；
12. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
13. GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
14. 《中华人民共和国土地管理法》；
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
16. 《中华人民共和国物权法》；
17. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行办法》；
18. 《房地产行业管理条例》；
19. 国务院、建设部、国家国有资产管理局及深圳市有关法规和政策。

（二）经济行为依据

评估委托合同。

（三）被评估单位提供的重大合同协议、产权证明文件

1. 车辆行驶证；
2. 设备发票、购置合同；
3. 被评估单位提供的其他资料。

（四）采用的取价依据

1. 《深圳建设工程价格信息》；
2. 估价人员实地勘察调查获得的实况和资料；
3. 《环球进出口信息网》；
4. 本公司掌握的价格信息资料。

八、评估方法

（一）深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市裕泰出口监管仓有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司股东全部权益价值的评估方法选择

1. 评估方法介绍

根据《资产评估准则》和《企业价值评估指导意见（试行）》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（1）企业价值评估中的成本法，通常又称资产基础法，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。成本法评估主要以评估基准日被评估企业经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

（2）企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购

及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

(3) 企业价值评估中的收益法，是指通过将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。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。具体是指通过估算被评估企业在未来的预期收益，采用适宜的资本化率或折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估企业于评估基准日市场价值的一种资产评估方法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

- 1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；
- 2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；
- 3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

上述前提条件表明，首先，评估对象的预期收益必须能被较为合理地估测。这就要求被评估资产与其经营收益之间存在着较为稳定的比例关系，同时，影响资产预期收益的主要因素，包括主观因素和客观因素也应是较为明确的，评估人员可以据此分析和测算出被评估资产的预期收益。

2. 评估方法的选择及适用性

a. 由于目前国内类似企业产权交易市场的规范性尚在建设中，股权交易市场尚不活跃或交易信息尚缺乏透明度，企业产权交易市场数据难以采集，故难以采用市场法进行评估。

b. 金鸿基堆场公司主要经营集装箱空箱堆存、集装箱维修及其他相关业务，其用于堆存的场地及房屋建筑物由其母公司深圳市鸿基物流有限公司提供。2009年金鸿基堆场公司营业收入为1,178.02万元，净利润为-108.41万元。金鸿基堆场公司2006年至2008年的未经审计的会计报表显示，公司营业收入分别为1,128.46万元、1,154.13万元和1,326.89万元，营业成本分别为865.74万元、1,258.96万元和1,541.63万元，净利润分别为6.12万元、-350.76万元和-477.27万元。其净利润呈下降趋势，我们未获取企业对将来扭亏为盈的经营计划资料。考虑到上述实际情况，我们认为在评估基准日条件下对金鸿基堆场公司未来的收益进行预测存在较大的不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

鸿基报关公司主要经营海关允许的报关业务，货物报检、报验代理等。2009年鸿基报关公司营业收入为315.34万元，净利润为-4.86万元。鸿基报关公司2006年至2008年的会计报表显示，公司营业收入分别为84.22万元、88.22万元和479.39万元，营业成本分别为7.03

万元、0万元和255.67万元，净利润分别为7.64万元、10.91万元和6.42万元，基本维持盈亏平衡。基于被评估单位历史年度几乎没有盈利的状况，未来能否盈利有很大的不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

裕泰监管仓主要从事出口监管仓业务、进出口业务、仓储服务。公司自成立以来一直亏损，2005年亏损高达900万元，2006年以来的收益主要依赖于敦豪国际物流（香港）有限公司，与其签订的合同于2011年到期。根据裕泰监管仓出具的说明，认为续签的不确定性极大，无法预测以后年度的收益情况及收益年限，未能向我们提供收益预测资料。公司亦未提供其经营计划。另外据评估人员了解，目前中国物流仓储业的现状是仓储业务竞争过度，仓储市场不规范，竞争不平等，仓库供大于求，仓库利用率低；在对公司周边的仓储业的情况调查时我们看到，公司周边亦在建造新的仓库，仓库的空置率较高；又据与敦豪国际物流（香港）有限公司有关人员的座谈得知客户选择的余地越来越大，评估人员无法判断裕泰监管仓和敦豪国际物流（香港）有限公司续签的可能性。故裕泰监管仓未来能否盈利及其收益情况无法判断。基于上述事项，我们未采用收益法进行评估。

c. 从评估对象的实际情况角度分析，被评估企业处于正常经营状态，企业所提供的各项资料较为完整清晰，满足采用成本途径评估的要求。

本次评估对鸿基物流公司三个子公司采用成本法（即资产基础法）进行评估。采用成本法基于以下考虑：

1) 本项目满足成本法所需的条件

成本法是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

2) 满足价值类型的要求。

本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格

不会超过购建该项资产的现行购建成本。

3. 成本法（资产基础法）的评估方法说明

流动资产的评估

各公司的流动资产包括货币资金、应收账款、其它应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法。现对其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金主要为库存现金、银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金金额作为评估值。

评估人员监盘了现金实存数，核查了评估日现金账面记录与库存现金是否一致，并用以下公式推证了评估基准日现金账面记录与库存现金的一致性。

评估基准日库存现金=评估日库存现金+基准日至评估日账面支出数-基准日至评估日账面收入数。

对于银行存款，评估人员按照各公司开户行提供的评估基准日 2009 年 12 月 31 日的银行对账单，对公司的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终按照公司财务账户余额确定银行存款评估值。

公司账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日公司账面余额+企业已付银行未付金额-企业已收银行未收金额=银行对账单账面余额+银行已付企业未付金额-银行已收企业未收金额。

（2）应收账款

应收账款的评估，评估人员首先询问了企业的历史情况，调查了应收账款形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。在应收账款账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、

企业资质、是否具备还款能力，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。坏账准备根据评估操作规范评估为零。

(3) 其它应收款

对其它应收款的评估，首先核对各项应收款项的内容和产生原因，评估人员重点分析了债务人的欠款金额、欠款时间、款项以往收付情况、债务人的还款信誉等情况。在核实了解基础上，根据每笔款项可能收回数额确定评估值。坏账准备评估为零。

固定资产的评估

各公司的固定资产主要为各公司拥有的机器设备、办公设备及办公车辆。

评估人员根据企业提供的“固定资产—设备清查评估明细表”，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了评定。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

此次评估采用的重置成本为更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或建造具有同等功能的全新资产所需的成本。

对进口设备，以设备到岸价（CIF）加海关关税、国内运杂费、安装调试费、银行及外贸手续费、商检费、资金成本等来确定设备的重置成本；

对国产设备，以购置价格加运杂费、安装调试费、大型设备一定时期合理的资金成本等来确定设备的重置成本；

对于电子设备重置成本包括：设备款、运杂费、安装调试费。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例（修订草案）》，自2009年1月1日起，允许企业抵扣新购入设备所含的增值税，同时，取消进口设备免征增值税和外商投资企业采购国产设备增值税退税政策，所以在重置成本中不考虑增值税。

②成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率由理论成新率和现场勘察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

理论成新率由年限法确定，公式为：

理论成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）

或：理论成新率=设备尚可使用年限/（设备总使用年限）

其中：设备尚可使用年限=总使用年限-设备已经使用的年限

现场勘察成新率由观察法（又称打分法）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的成新率。

负债的评估

纳入评估范围的负债主要为流动负债，其中流动负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款。

对于流动负债（除应交税费）的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以调整后的账面值确定评估值。

（二）鸿基物流公司资产的评估方法选择

纳入本次评估范围的鸿基物流公司的资产为房屋建筑物及设备。评估人员分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了被评估单位提供的资料，根据评估人员所掌握的资料，结合实地勘察和市场调研结果。确定采用成本法对房屋建筑物及设备的价值进行评估。

成本法是用现时条件下的重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积为评估值。本次评估采用以重新建造一个全新状态的估价对象的全部成本，及估价对象现状与全新状态相比，求出成新率后，以如下公式进行估算。

即：评估价值＝重置全价×成新率

九、评估过程

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于2010年5月4日正式进驻企业，开始评估工作，2010年5月23日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有者清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料：

注册资产评估师要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

十、评估假设

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（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去进行的。

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。

（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. 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。

（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方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、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。

十一、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，纳入评估范围的鸿基物流公司的资产评估值为 5,757.87 万元，金鸿基堆场公司的股东全部权益价值评估值 -978.70 万元，裕泰监管仓的股东全部权益价值评估值 460.52 万元，鸿基报关公司股东全部权益价值评估值 132.89 万元。详细内容见下表：

鸿基物流公司拟转让资产及股权评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	评估值
鸿基物流公司部分资产	5,757.87
金鸿基堆场公司股东全部权益	-978.70

裕泰监管仓股东全部权益	460.52
鸿基报关公司股东全部权益	132.89

各公司的资产评估结果见下面内容：

(一) 鸿基物流公司评估结果

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
房屋建筑物类	7,297.58	5,617.25	-1,680.33	-23.03
设备类	142.14	140.62	-1.52	-1.07
合计	7,439.72	5,757.87	-1,681.85	-22.61

评估减值原因：减值主要为房屋建筑物类减值。房屋建筑物类的评估减值为-1,680.33万元，减值率为-23.03%，减值的原因主要为：本次评估我们是根据正常情况下的类似工程的客观成本及相关费用进行评估的，未考虑特殊地质条件及结构等特殊条件所引起的成本增加额。

(二) 金鸿基堆场公司评估结果

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	328.49	330.15	1.66	0.51
非流动资产	190.54	165.93	-24.61	-12.92
其中：固定资产	135.15	110.54	-24.61	-18.21
长期待摊费用	55.39	55.39	-	-
资产总计	519.03	496.08	-22.95	-4.42
流动负债	1,474.78	1,474.78	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,474.78	1,474.78	-	-
净 资 产	-955.75	-978.70	-22.95	-2.40

(三) 裕泰监管仓评估结果

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,351.50	1,351.50	-	-
非流动资产	331.80	329.40	-2.40	-0.72
其中：固定资产	331.80	329.40	-2.40	-0.72
资产总计	1,683.29	1,680.90	-2.40	-0.14
流动负债	1,220.38	1,220.38	-	-
负债总计	1,220.38	1,220.38	-	-
净 资 产	462.91	460.52	-2.40	-0.52

（四）鸿基报关公司评估结果

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	204.32	204.92	0.60	0.29
资产总计	204.32	204.92	0.60	0.29
流动负债	72.03	72.03	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	72.03	72.03	-	-
净 资 产	132.29	132.89	0.60	0.45

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册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：

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

2. 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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 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评估对象可实现价格的保证。

4. 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作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的注册资产评估师无关。

5. 本评估报告结论是对 2009 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6. 房屋建筑物层高、结构及土地面积等有关数据及相关信息均以被评估单位提供的信息为依据。我们未进行实地丈量。

7. 我们仅对房地产进行一般性察看，并未接受进行结构测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

8. 鸿基物流公司房屋建筑物下土地为租赁使用，土地使用权属于深圳市鸿泰实业股份有限公司、深圳市裕宏实业股份有限公司及深圳市裕泰实业股份有限公司。根据鸿基物流公司与深圳市鸿泰实业股份有限公司、深圳市裕宏实业股份有限公司、深圳市裕泰实业股份有限公司签订的《土地使用权租赁合同书》，土地使用权租赁期为二十年，自 2002 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日止。我们的评估是根据其租赁期的剩余年限来计算的。根据鸿基物流公司提供的说明，房屋建筑物为鸿基物流公司自建，未办理房屋建筑物所有权证，我们此次评估未考虑未办理《房地产证》对评估值的影响。

9. 本次评估我们是根据正常情况下的类似工程的客观成本及相关费用进行评估的，未考虑特殊地质条件及结构等特殊条件所引起的成本增加额。

10. 金鸿基堆场公司的固定资产清单与报表账面值差异 10,627.00 元，我们根据被评估单位提供的固定资产清单及现场勘察的情况进行评估。

11. 鸿基物流公司提供的编号为海关编号（深）关出库字第 006 号《中华人民共和国海关出口监管仓库登记证书》显示该特许经营权为深圳市裕泰实业股份有限公司所有，深圳市裕泰出口监管仓有限公司租用该牌照经营。

12. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未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评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

13. 本次评估是对被评估单位于评估基准日的股东全部权益进行评估，并未考虑转让带来的相关溢、折价因素的影响，亦未考虑流动性对本评估结果的影响。

14. 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方及资产占有方在进行评估时未作特别说明，在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。

15. 本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效。

以上事项可能会对评估结论产生影响，谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项事项或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致，并对资产评估值产生明显影响时，

委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、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) 评估报告未经核准、备案，评估结论不得被使用；

(四) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交相关的监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，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；

(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；

(六) 本评估报告自评估基准日 2009 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告于 2010 年 5 月 23 日提交委托方。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一〇年五月二十三日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日的审计报告
- 三、出具的主要权属证明文件等资料
- 四、委托方和被评估单位承诺函
- 五、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、证券期货相关业务评估资格证书
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、签字注册资产评估师资格证书复印件