

---

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟股权转让所涉及的  
深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

深国众联评报字(2010)第3-057号

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：深圳市深南东路2019号东乐大厦10楼1008号

电 话： 25132315    25132260    25132267    25132276

传 真： 25132275    邮政编码： 518002

网 址： [www.gzlchina.com](http://www.gzlchina.com)

# 第一册 资产评估报告

声 明.....	1
摘要.....	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、评估报告日.....	33
评估报告附件.....	34

# 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、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。

**深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟股权转让所涉及的  
深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

**摘要**

深国众联评报字（2010）第 3-057 号

**重 要 提 示**

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟实施股权转让涉及的深圳市深运工贸企业有限公司全部股东权益价值在 2010 年 9 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、委托方及被评估单位**

委托方：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

被评估单位：深圳市深运工贸企业有限公司

**二、评估目的**

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟进行股权转让，本次评估系为深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考依据。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象为深圳市深运工贸企业有限公司于评估基准日拟进行股权转让涉及的股东全部权益。

具体评估范围为深圳市深运工贸企业有限公司于评估基准日拟进行股权转让涉

及的全部资产及负债，其中资产总额账面值 4,527.82 万元，负债总额账面值 671.99 万元，所有者权益账面值 3,855.83 万元。评估前账面值已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

#### **四、评估基准日**

本项目资产评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，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。

#### **五、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，按照我公司与深圳市鸿基(集团)股份有限公司签定的资产评估业务约定书，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。

#### **六、评估方法**

本次评估采用资产基础法及收益法。

#### **七、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **八、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 2010 年 9 月 30 日资产总额账面值 4,527.82 万元，评估值 7,900.02 万元，增值额 3,372.20 万元，增值率 74.48 %；

负债总额账面值 671.99 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 3,855.83 万元，评估值 7,228.03 万元，增值额 3,372.20 万元，增值率 87.46 %。

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：2010 年 9 月 30 日

被评估单位：深圳市深运工贸企业有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,227.15	2,819.18	592.03	26.58
2	非流动资产	2,300.67	5,080.84	2,780.17	120.84
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,361.31	3,199.67	1,838.36	135.04
7	投资性房地产	612.07	1,671.18	1,059.11	173.04
8	固定资产	101.37	132.07	30.70	30.29
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	77.92	77.92	-	-
18	递延所得税资产	148.01	-	-148.01	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	4,527.82	7,900.02	3,372.20	74.48
21	流动负债	671.99	671.99	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	671.99	671.99	-	-
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	3,855.83	7,228.03	3,372.20	87.46

#### （二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市深运工贸企业有限公司的股东全部权益价值的评估值为 3623.49 万元，评估值较账面净资产增值-232.34 万元，增值率-6.03%。

评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表及评估明细表。

金额单位：人民币元

项目名称	预测期					
	2010年 10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年……
一、营业收入	3,917,500	15,670,000	15,670,000	15,670,000	15,670,000	15,670,000
减:营业成本	2,938,125	11,752,500	11,752,500	11,752,500	11,752,500	11,752,500
营业税金及附加	219,380	877,520	877,520	877,520	877,520	877,520
营业费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	783,500	3,134,000	3,134,000	3,134,000	3,134,000	3,134,000
投资收益	1,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
二、营业利润	976,495	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
加:营业外收入	-	-	-	-	-	-
减:营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	976,495	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
减:所得税费用						
五、净利润	976,495	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	-	-	-	-
加回: 折旧和摊销	90,014.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00
扣减: 资本性支出	90,014.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00
营运资金追加额	-	-	-	-	-	-
加: 债务净增加	-	-	-	-	-	-
股权自由现金流量	976,495.00	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
折现率	10.79%	10.79%	10.79%	10.79%	10.79%	10.79%
折现系数	0.9747	0.8798	0.7941	0.7168	0.6470	0.5839
股权自由现金流预测期现值	951,790	3,436,481	3,101,739	2,799,806	2,527,169	2,280,702
股权自由现金流后续期现值	21,137,180					
股东权益价值:	36,234,867元, 取整为 3623.49万元					
评估基准日净资产账面价值	3,855.83					
收益法评估值增值额	-232.34					
收益法评估值增值率	-6.03%					

(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 3604.54 万元, 差异率为 49.87%。

资产基础法评估是以深圳市深运工贸企业有限公司资产负债表为基础, 从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产。

收益法评估结果与资产基础法评估结果相差较大。主要由于:

(1) 收益法中主要参数收益额、折现率的预测难度较大, 受较强的主观判断和未来收益不可预见因素的影响。

(2)企业未来收益额的确定,必须是在考虑资产的最佳与合理使用的基础上,通过对未来市场的发展前景及各种因素对企业未来收益额的影响进行分析,模拟出企业在未来若干时期的经营状况和经营业绩。而这些预测复杂而且具有较大的不确定性。

根据上述对评估结果差异分析,并考虑到本次特定评估目的、评估对象特点及资料的可靠性,本次评估采用资产基础法的评估结果。

深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值为 7,228.03 万元,人民币大写金额为:柒仟贰佰贰拾捌万零叁佰元整。

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十一项“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。

按照有关资产评估现行规定,本评估报告有效期一年,自评估基准日起计算。超过一年,需重新进行资产评估。

# 深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟股权转让所涉及的 深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

深国众联评报字(2010)第3-057号

## 深圳市鸿基(集团)股份有限公司:

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贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟实施股权转让涉及的运工贸企业有限公司股东全部权益价值在2010年9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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

#### (一) 委托方概况

##### 1、概况

企业名称: 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: 人民币46959.34万元

公司类型: 股份有限公司(上市)

经营期限: 1983年3月23日至2030年3月23日

注册号: 4403011002854

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; 自有物业管理; 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。

##### 2、企业简介

深圳市鸿基(集团)股份有限公司是于1993年12月10日经深府办复[1993]926号

文批准在原深圳市装卸运输公司的基础上改组设立的股份有限公司。1994年2月8日经深证办复[1994]40号文批准，向社会公众公开发行人民币普通股股票，并于同年在深圳证券交易所挂牌上市。1995年11月、1997年8月、1999年4月、7月分别实施了增资配股、分红派息和公积金转增股本，截至2004年12月31日止，总股本为469,593,364元。深圳市鸿基(集团)股份有限公司持有深司字N24470号企业法人营业执照，注册号为4403011002854号。公司注册地址及办公地址均位于深圳市罗湖区东门中路1011号鸿基大厦25—27楼。

深圳市鸿基(集团)股份有限公司及控股子公司综合经营多种行业，主要包括：房地产开发及物业管理，运输、物流业务，酒店管理业务和其他业务。

## (二) 被评估单位概况

### 1、概况

企业名称：深圳市深运工贸企业有限公司

注册地址：深圳市罗湖区晒布路26号鸿基综合楼四楼402室

法定代表人：颜金辉

注册资本：人民币2000万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：1985年5月11日至2015年6月2日

注册号：440301103370535

经营范围：国内商业、物资供销社(不含专营、专控、专卖商品)；兴办实业(具体项目另行申报)。

### 2、企业简介及历史沿革：

深圳市深运工贸企业有限公司原名深圳市深运工贸企业公司，成立于1985年5月11日，持有深圳市工商行政管理局深企法字00097号营业执照。1999年12月24日，引进投资者深圳市新鸿泰投资发展有限公司，注册资本增至2000万元，此次增资业经深圳市广信会计师事务所深广信所验字(1999)第483号验资报告验证。

### 3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资者名称	出资额(万元)	占股比例
深圳市鸿基(集团)股份有限公司	1900	95%
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	100	5%
合计	2000	100%

#### 4、近三年资产、损益状况

金额单位：人民币元

项目名称	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31
流动资产	20,424,670.42	19,211,785.95	28,642,200.41
非流动资产	26,765,935.81	23,267,553.70	23,157,523.17
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资	14,496,382.74	11,903,221.38	12,757,918.61
投资性房地产		6,531,387.46	6,296,727.34
固定资产	4,270,029.96	1,288,255.44	1,378,348.15
无形资产			
商誉			
长期待摊费用		1,603,777.79	1,138,439.67
递延所得税资产		1,940,911.63	1,586,089.40
<b>资产总计</b>	<b>47,190,606.23</b>	<b>42,479,339.65</b>	<b>51,799,723.58</b>
流动负债	13,052,963.91	6,872,240.46	13,871,630.19
非流动负债			
<b>负债总计</b>	<b>13,052,963.91</b>	<b>6,872,240.46</b>	<b>13,871,630.19</b>
<b>净资产</b>	<b>34,137,642.32</b>	<b>35,607,099.19</b>	<b>37,928,093.39</b>

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2007年度	2008年度	2009年度
主营业务收入	18,043,766.20	17,354,358.70	14,821,075.20
减：主营业务成本	12,157,000.99	12,980,473.39	11,917,019.65
主营业务税金及附加	771,188.73	987,132.73	827,217.58
营业利润	-1673,008.20	1,345,454.78	2,956,377.81
利润总额	-1,647,082.62	1,327,679.49	2,972,266.55
减：所得税	450,538.04	-141,777.38	651,272.35
净利润	-1,196,544.59	1,469,456.87	2,320,994.20

注：表中 2007 年数据为未审数据，以被评估单位提供数据为准，2008、2009 年数据已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### 5、被评估单位长期投资概况：

长期股权投资，被投资单位共有两家，涉及酒店业务。纳入合并报表的被投资单位有 1 家，是对深圳市鸿基酒店管理有限公司的投资，为公司拥有 90% 权益的控股子公司，于 2000 年成立，注册资本为人民币 1000 万元。另一家被投资单

位是对罗湖大酒店的投资，深圳市深运丰实业有限公司代持其股份，深圳工贸公司拥有罗湖大酒店 20%权益，为非控股公司。

## 6、执行的主要会计政策

### (1) 会计年度

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (2) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

### (3) 会计确认、计量和报告基础及计量属性

公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

公司一般采用历史成本计量模式，但在符合企业会计准则要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非同一控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

### (4) 现金流量表中现金及现金等价物的确定标准

现金是指公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

### (5) 外币交易

公司发生外币交易时，采用交易日即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额记录；资产负债表日，对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，除符合资本化条件的外币借款产生的汇兑差额以外的汇兑差额均计入当期损益。

### (6) 金融资产和金融负债的分类

公司持有的金融资产划分为四类，包括：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### ②持有至到期投资

#### ③贷款和应收款项

#### ④可供出售金融资产

公司持有的金融负债为交易性金融负债和其他金融负债。

### (7) 金融工具的确认和后续计量

公司成为金融工具合同的一方时，确认金融资产或金融负债，初始确认时以公允价值计量。

交易性金融资产和负债是指公司持有目的为近期内出售或回购取得且公允价值可以可靠取得的投资，包括公司于交易所购入股票、基金和以套期保值为目的持有的期货、期权合约等。交易性金融资产和负债以公允价值进行后续计量。

持有至到期投资是指公司有明确意图和能力持有至到期、且其到期日和回收金额固定或可确定、公允价值可以可靠取得的投资。

贷款和应收款项指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。包括应收账款、其他应收款、发放的贷款和拆出资金等，贷款和应收款项初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

可供出售金融资产是指其公允价值能够可靠取得，初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产和除上述三类金融资产以外的其他金融资产，包括尚处于限售期的上市公司股份。可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。

其他金融负债指公司除交易性金融负债以外的金融负债。其他金融负债初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

#### （8）金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### （9）金融资产转移的确认和计量

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

公司以承兑汇票贴现方式或其他应收账款抵押方式向银行融资时，不终止确认相关金融资产，取得的融资款项记录为公司负债。

#### （10）金融资产减值

公司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，公司将单笔金额不低于 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，公司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 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3 年以上	20%

#### （11）存货核算方法

存货的分类

公司存货分为开发成品、开发成本。

存货的计价

存货盘存制度采用永续盘存法。购入、自制的存货以实际成本入账。

存货跌价准备的确认标准及计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。

#### （12）固定资产计价和折旧方法

公司固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋、建筑物、机器、机械、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的

成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产采用直线法计提折旧，按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值确定分类折旧率如下：

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

无法为公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

公司至少于每年年度终了，对固定资产使用寿命和折旧进行复核，必要时进行调整。

#### （13）资产减值准备确定方法和计提依据

公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可回收金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。公司将能独立产生现金流入，且被管理层独立管理和监控的最小资产组合确定为资产组。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### （14）收入确认原则

#### ①产品销售商品收入

公司已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，经济利益很可能流入，且收入的金额和相关的成本能够可靠计量时确认商品销售收入的实现。

#### ②提供劳务收入

资产负债表日，公司对提供的劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入实现，完工进度采用已完工作的测量确定。提供的劳务交易结果能够可靠估计，是指相关的合同总收入和实际发生以及将发生的成本能够可靠计量，与合同相关的经济利益很可能流入。

#### ③让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入且收入的金额能够可靠地计量时确认。公司让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，利息收入按照贷款企业使用公司资金时间和实际利率计算确定，使用费收入包括出租车承包经营收入和租金收入等，按照合同约定收费时间和方法计算确定。

#### （15）借款费用

公司借款费用计入当期损益，但可直接归属于符合资本化条件的资产购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过 1 年以上才能达到预定状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用资本化的期间为资产支出已经发生和借款费用已经发生以及相关生产或购建活动已经开始至相关资产达到预定状态时的期间，在此期间内，如相关生产或购建活动发生非正常的中断且时间超过 3 个月的，则暂停借款费用资本化。

#### （16）所得税的会计处理方法

公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

#### （17）递延所得税资产确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易

中产生的：

①该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### 递延所得税负债确认

公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债。

公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

#### 递延所得税资产减值

公司于资产负债表日，对递延所得税资产账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 7、委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位，持有被评估单位 95%股份。

#### （三）委托方以外的其他评估报告使用者

主要包括业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟进行股权转让，本次评估系为深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市深运工贸企业有限公司于评估基准日拟进行股权转让涉及的股东全部权益。

具体评估范围为深圳市深运工贸企业有限公司于评估基准日拟进行股权转让涉及的全部资产及负债，其中资产总额账面值 4,527.82 万元，负债总额账面值 671.99 万元，所有者权益账面值 3,855.83 万元。评估前账面值已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具了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
1	流动资产	2,227.15
2	非流动资产	2,300.67
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	1,361.31
7	投资性房地产	612.07
8	固定资产	101.37
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	77.92
18	递延所得税资产	148.01
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>4,527.82</b>
21	流动负债	671.99
22	非流动负债	-
23	<b>负债合计</b>	<b>671.99</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,855.83</b>

其中价值较大实物资产情况及特点：

(1)投资性房地产为福田区上梅林村委后边上梅林综合楼 1 层及 2 层。《房地产证》证号分别为深房地字第 3000249349 号、深房地字第 3000250526 号，建筑面积合计 1,707.55 平方米，权利人均均为深圳市深运工贸企业有限公司，土地用途均为住宅用地，房屋用途均为商业。

(2) 深运工贸公司在用车辆共 4 辆，我们查验了深运工贸公司提供的 4 辆车辆的机动车行驶证，证载所有人均是深圳市深运工贸企业有限公司。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳市深运工贸企业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。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，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)法规依据

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、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日)；

4、《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)；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令，2001 年)；

6、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布)。

##### (二)准则依据

1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国资产评估协会，2003 年 3 月 1 日)；

- 2、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 4、《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);
- 5、资产评估准则——评估报告(本准则自2008年7月1日起施行);
- 6、资产评估准则——评估程序(本准则自2008年7月1日起施行);
- 7、资产评估准则——业务约定书(本准则自2008年7月1日起施行);
- 8、资产评估准则——工作底稿(本准则自2008年7月1日起施行);
- 9、资产评估准则——机器设备(本准则自2008年7月1日起施行);
- 10、资产评估准则——不动产(本准则自2008年7月1日起施行);
- 11、资产评估价值类型指导意见(本指导意见自2008年7月1日起施行);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(本指南自2009年7月1日起施行);
- 13、《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);

14、国家现行的有关税收法规。

### (三) 经济行为文件

评估业务约定书;

### (四) 产权依据

- 1、房产证;
- 2、车辆行驶证。

### (五) 取价依据

- 1、《2010年机电产品报价手册》--机械工业出版社;
- 2、评估人员市场调查了解搜集的其他价格资料。

### (六) 主要参考资料

- 1、深圳市深运工贸企业有限公司2010年9月30日审计报告;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 3、评估人员现场勘查及收集到的有关资料;
- 4、其他资料。

## 七、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。

3、收益法是指通过将被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。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价格，但它是从决定资产现行市场价格的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

## (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格，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、本次评估目的和企业财务报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

#### (1) 总体情况判断

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。

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) 评估目的判断

本次评估目的是为委托方拟收购深圳市深运工贸企业有限公司股权提供价值参考，要对深圳市深运工贸企业有限公司股东全部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。

### （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。

### （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，酒店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

#### § 对于资产基础法的介绍

##### 1、流动资产和其他资产的评估方法

（1）货币资金包括现金、银行存款。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。

（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。

### (3) 存货

对于存货，评估人员根据被评估单位提供的申报明细表，评估人员在确认账账、账表相符的基础上，通过抽查会计记录、近期存货的进出库单、近期的采购发票等，了解有关库存商品现行市场价格以及合理的运杂费等相关资料；将委托方提供的盘点表与申报数进行核对，对部分产品随机进行抽查，采用倒轧方法倒挤出评估基准日的实有数，与其申报数进行核对。通过以上程序，了解到本次纳入评估范围的库存商品基本为正常材料，周转期较短，入库、领用均比较频繁，保管质量较好，且多系基准日近期购置，其账面价格基本反映了基准日的市场价格。以实际购入成本确定其评估价值。

## 2、非流动资产的评估方法

### (1) 长期股权投资的评估方法

对参股子公司由于资产占有方持股比例较小，本次评估中评估人员进行清查核实后，以被投资单位评估基准日净资产（未经审计）乘以持股比例作为每笔长期投资的评估值。

对控股子公司进行了整体评估，在评估中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程均与母公司（即同一标准、同一尺度）。

### (2) 投资性房地产的评估

对投资性房地产采用收益法进行评估。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果可知估价对象所处区域的房地产租赁市场较为活跃，估价人员认为采用收益法进行评估比较适宜。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其原理是由于房地产具有连续性，使用期相对较长，其产生的纯收益能够在未来连续获得（假设在有限年期情况下每年的年纯收益为  $a$ ，收益保持相对稳定，并保持  $n$  年不变，资本化率为  $r$ ）。其计算公式为：

$$\text{公式} \quad v = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中： $V$  —— 房地产价格

$a$  —— 房地产纯收益

$r$  —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

### (3) 设备的评估

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，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，由评估技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

设备类资产的评估，本次评估采用重置成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，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，组织评估技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

#### ①重置全价的确定

A、对于电子设备，由于不需要安装，其重置全价按下式估算：

重置全价=设备购置价+运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

B、对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价，即车辆重置全价=购置价+购置价/1.17×10%（1.6T以下排量汽车购置税降至7.5%）+牌照费。

#### ②成新率的确定

A、对电子设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场勘察技术状况评分值(满分为100)，该项权重60%；再结合其理论(经济寿命)成新率，该项权重40%，由二项综合确定成新率。

计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$  =理论成新率

$\eta_2$  =现场勘察成新率

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%。

B、对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用使用年限法和行驶里程法分别计算成新率，对使用年限法取权重 40%，行驶里程法取权重 60%，由两项综合确定成新率。

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%

C、对超期限的老设备，如能维持使用，其成新率不低于 15%。

### ③评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

#### （4）长期待摊费用

对长期待摊费用，评估人员核实其原始发生额及摊销情况。按核实摊销后的剩余价值确定评估值。

（5）对于递延所得税资产，在核实其发生的原始凭证、原始发生额等情况后，以其尚存、且与其他资产没有重复的资产或者权利的价值为评估值。

### 3、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单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### § 对于收益法的介绍：

根据委估企业提供情况，公司于评估基准日时已经经营多年，因此根据企业目前的经营状况，可以预计，在公司正常经营的情况下，公司的收益、成本情况，并且收益及成本将会以一个较为稳定的趋势保持下去，其未来收益可根据行业发展及自身经营能力情况合理预测，故可采用收益法评估。

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。本次评估选定的收益口径为股权自由现金流量，与之对应的资产口径是所有股权资本投资者的现金流。

本次评估以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，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，即将股权现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用资本资产定价模型计算折现率。

#### 2、计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

式中：P：目标公司权益资本价值

F：公司股权现金流量

n：为明确的预测年期

r：年折现率

## 2、估算现金流量

根据本次选取的评估模型，股权自由现金流量是企业支付所有营运费用、再投资支出、所得税和净债务支付（即利息、本金支付减发行新债务的净额）后可分配给企业股东的剩余现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资本追加额-优先股股利+付息债务的净增加

## 3、现金流量的持续年数

现金流的持续年数应当等于企业的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续下去，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期，或称永续期。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2010 年 1 月 1 日至 2015 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 2016 年起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定增长的盈利水平。

## 4、折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。股权自由现金流量是企业一定期间可以提供给股东的税后现金流量。折现率要能反映这些现金流量的风险。按照收益额与折现率协调配比的原则，折现率应采用权益资本成本。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式：Ke= Rf + β × (Ru-Rf) +a

其中：Ke—权益资本成本；

Ru—市场预期报酬率；

$R_f$ —无风险报酬率；

$R_u - R_f$ —市场风险溢价；

$\beta$ —有财务杠杆风险报酬系数；

$a$ —资产个别风险调整系数。

## 八、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，按照我公司与深圳市鸿基(集团)股份有限公司签定的资产评估业务约定书，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、接受深圳市鸿基(集团)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方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，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。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 6 日~12 月 7 日。

### (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。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 8 日~12 月 9 日。

### （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查，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、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。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 10 日~12 月 11 日。

### （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，组织有关人员评估方法进行合理分析，最终确定本次评估结论。

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方。

本阶段的工作时间为 2010 年 12 月 12 日~12 月 13 日。

## 九、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。

### (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、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、假设深圳市深运工贸企业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。

## 十、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 2010 年 9 月 30 日资产总额账面值 4,527.82 万元，评估值 7,900.02 万元，增值额 3,372.20 万元，增值率 74.48 %；

负债总额账面值 671.99 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 3,855.83 万元，评估值 7,228.03 万元，增值额 3,372.20 万元，增值率 87.46 %。

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：2010 年 9 月 30 日

被评估单位：深圳市深运工贸企业有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,227.15	2,819.18	592.03	26.58
2	非流动资产	2,300.67	5,080.84	2,780.17	120.84
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-

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%
6	长期股权投资	1,361.31	3,199.67	1,838.36	135.04
7	投资性房地产	612.07	1,671.18	1,059.11	173.04
8	固定资产	101.37	132.07	30.70	30.29
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	77.92	77.92	-	-
18	递延所得税资产	148.01	-	-148.01	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	<b>4,527.82</b>	<b>7,900.02</b>	<b>3,372.20</b>	<b>74.48</b>
21	流动负债	671.99	671.99	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>671.99</b>	<b>671.99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,855.83</b>	<b>7,228.03</b>	<b>3,372.20</b>	<b>87.46</b>

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市深运工贸企业有限公司的股东全部权益价值的评估值为3623.49万元，评估值较账面净资产增值-232.34万元，增值率-6.03%。

评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表及评估明细表。

金额单位：人民币元

项目名称	预测期					
	2010年 10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年……
一、营业收入	3,917,500	15,670,000	15,670,000	15,670,000	15,670,000	15,670,000
减：营业成本	2,938,125	11,752,500	11,752,500	11,752,500	11,752,500	11,752,500
营业税金及附加	219,380	877,520	877,520	877,520	877,520	877,520
营业费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	783,500	3,134,000	3,134,000	3,134,000	3,134,000	3,134,000
投资收益	1,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
二、营业利润	976,495	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-

项目名称	预测期					
	2010年 10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年……
三、利润总额	976,495	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
减:所得税费用						
五、净利润	976,495	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	-	-	-	-
加回: 折旧和摊销	90,014.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00
扣减: 资本性支出	90,014.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00	360,055.00
营运资金追加额	-	-	-	-	-	-
加: 债务净增加	-	-	-	-	-	-
股权自由现金流量	976,495.00	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980	3,905,980
折现率	10.79%	10.79%	10.79%	10.79%	10.79%	10.79%
折现系数	0.9747	0.8798	0.7941	0.7168	0.6470	0.5839
股权自由现金流预测期现值	951,790	3,436,481	3,101,739	2,799,806	2,527,169	2,280,702
股权自由现金流后续期现值	21,137,180					
股东权益价值:	36,234,867元, 取整为 3623.49万元					
评估基准日净资产账面价值	3,855.83					
收益法评估值增值额	-232.34					
收益法评估值增值率	-6.03%					

### (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 3604.54 万元, 差异率为 49.87%。

资产基础法评估是以深圳市深运工贸企业有限公司资产负债表为基础, 从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产。

收益法评估结果与资产基础法评估结果相差较大。主要由于:

(1) 收益法中主要参数收益额、折现率的预测难度较大, 受较强的主观判断和未来收益不可预见因素的影响。

(2) 企业未来收益额的确定, 必须是在考虑资产的最佳与合理使用的基础上, 通过对未来市场的发展前景及各种因素对企业未来收益额的影响进行分析, 模拟出企业在未来若干时期的经营状况和经营业绩。而这些预测复杂而且具有较大的不确定性。

根据上述对评估结果差异分析, 并考虑到本次特定评估目的、评估对象特点及资料的可靠性, 本次评估采用资产基础法的评估结果。

深圳市深运工贸企业有限公司股东全部权益价值为 7,228.03 万元, 人民币大

写金额为：柒仟贰佰贰拾捌万零叁佰元整。

（四）评估增减值原因分析：

1、应收账款评估增值 22,000.00 元，为坏帐准备评估为 0 所致。

2、其他应收款评估增值 5,898,276.01 元，为坏帐准备评估为 0 所致。

3、固定资产账面净值 1,013,673.52 元，评估净值 1,320,700.00 元，增值 307,026.48 元，增值率 30.29 %。主要原因为经济使用年限比企业财务会的折旧年限长，故成新率相对较高，使设备评估增值。

4、投资性房地产-房屋建筑物评估增值 10,591,113.75 元，增值率 173.04 %。增值原因如下：

a) 经济使用年限比企业财务会的折旧年限长，故成新率相对较高，使房屋建筑物评估增值；

b) 房屋建筑物大部分建于八十年代，账面值偏低；

c) 该地区房屋租金不断升高。

5、长期股权投资增值 18,383,583.27 元，增值率 135.04 %，主要是由于被投资单位深圳市鸿基酒店管理有限公司整体评估增值所致。

6、递延所得税资产评估增值-1,480,069.00 元，是由于坏账准备评估为 0 元，对应的递延所得税资产也评估为 0 元。

## 十一、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：

（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）由委托方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。委托方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。本公司对委托方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）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。

(四)我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五)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。

(六)委托方截止 2010 年 9 月 30 日的资产负债表、2010 年 1-9 月份经营成果和现金流量已由深圳市鹏城会计师事务所有限公司对被评估单位截止评估基准日的资产、负债及所有者权益进行了审计，并出具了无保留意见审计报告，评估人员在审计调整的基础上进行了核对，该《审计报告》的审计结果为本评估报告的主要依据。

(七)本次评估范围以委托方提供的资产清查评估明细表为准，本公司派出的评估人员根据资产清查评估明细表对上述资产进行了现场勘察和估价，未考虑委托方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债对评估值的影响。

(八)根据深运工贸公司在其提供的《关于龙华及沙壘土地的现状说明》中说明，《其他应收款评估明细表》序号 3 和序号 4 核算的是由深运工贸公司于 1993 年购入的两处宅基地，其中一处是位于龙华赖屋山村的 10 块宅基地，土地面积 1,200M<sup>2</sup>，账面价值 3,967,642.88 元。坪山沙壘村的宅基地 24 块，土地面积 2,400 M<sup>2</sup>，账面价值 1,783,463.50 元。深运工贸公司提供了宅基地的《村镇住宅建筑许可证》、《建设用地规划许可证》。但上述证件证载户主均为个人名下。土地使用权至今未能转至深运工贸公司名下，委托方就土地权属问题作出了承诺。对该这上述其他应收款按账面价值确定为债权的评估价值，我们提请评估报告使用者应当充分考虑由于上述事项对评估结论的影响。

(九)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；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；

(十)评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十一)本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流动

性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

## 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) 评估报告未经核准或者备案，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财产评估主管机关审查使用，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 2010 年 9 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告于 2010 年 12 月 13 日提交委托方。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2010 年 12 月 13 日

# 评估报告附件

## 目 录

- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、深圳市鹏城会计师事务所有限公司《审计报告》
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、注册资产评估师资格证书复印件