

关于深圳市迅达汽车运输企业公司
股权转让项目
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2010]第 052 号

评估基准日：2010 年 09 月 30 日

报告提交日期：2010 年 11 月 25 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO. LTD

中国深圳市福田区农林路深国投广场写字楼 1 栋 2 楼

2/F, shenguo tou the square office, nonglin Road , Futian District, Shenzhen China

电话(Tel): +86755-8225 9728

传真(Fax): +86755-8235 5030

直线(Dir): +8225 6682-3408

邮政编码(Postcode): 518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: savc@vip.sina.com



目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	2
三、 被评估企业的基本情况及其财务状况	2
四、 评估目的	5
五、 评估对象和评估范围	5
六、 价值类型及其定义	6
七、 评估基准日	7
八、 评估依据	7
(一) 行为依据	7
(二) 法规依据	8
(三) 专业规范	8
(四) 产权依据	8
(五) 取价依据及参考资料	9
九、 评估方法	9
(一) 市场法的适用性分析	9
(二) 收益法的适用性分析	10
(三) 成本法的适用性分析	11
(四) 评估方法的选择	11
十、 评估程序实施过程和情况	12
(一) 评估工作的起止时间	12
(二) 已执行的主要评估程序	12
十一、 评估前提条件	12
(一) 评估基准	12
(二) 评估假设	13
(三) 限制条件	14
十二、 评估结论	15
十三、 特别事项说明	16
十四、 评估报告使用限制说明	18
(一) 评估报告使用说明	18
(二) 限制说明	19
(三) 评估结论的使用有效期	19
十五、 评估报告日	19
附件一 与评估目的相对应的经济行为文件	22
附件二 被评估企业于评估基准日会计报表	23
附件三 委托方与被评估企业法人营业执照	24
附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料	25



附件五	委托方和相关当事方的承诺函	26
附件六	签字注册资产评估师的承诺函	27
附件七	资产评估机构资格证书	28
附件八	评估机构法人营业执照副本	29
附件九	参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	30

第二册、评估明细表

资产评估结果汇总表（万元）	表 1
资产评估结果分类汇总表	表 2
流动资产清查评估汇总表	表 3
货币资金—现金清查评估明细表	表 3-1-1
货币资金—银行存款清查评估明细表	表 3-1-2
应收账款清查评估明细表	表 3-4
预付款项清查评估明细表	表 3-5
其他应收款清查评估明细表	表 3-8
存货清查评估汇总表	表 3-9
存货—产成品(库存商品)清查评估明细表	表 3-9-5
非流动资产清查评估汇总表	表 4
固定资产清查评估汇总表	表 4-6
固定资产—机器设备清查评估明细表	表 4-6-4
固定资产—车辆清查评估明细表	表 4-6-5
固定资产—电子设备清查评估明细表	表 4-6-6
无形资产清查评估汇总表	表 4-12
无形资产—其他无形资产清查评估明细表	表 4-12-2
长期待摊费用清查评估明细表	表 4-15
流动负债清查评估汇总表	表 5
短期借款清查评估明细表	表 5-1
预收款项清查评估明细表	表 5-5
应付职工薪酬清查评估明细表	表 5-6
应交税费清查评估明细表	表 5-7
应付利息清查评估明细表	表 5-8
其他应付款清查评估明细表	表 5-10
非流动负债清查评估汇总表	表 6
长期应付款清查评估明细表	表 6-3



注册资产评估师的声明

深圳市鸿基(集团)股份有限公司：

受 贵公司委托,本公司对 贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的 深圳市迅达汽车运输企业公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算,并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下,我们对评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

1、 我们在执行本评估业务中,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。

2、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业(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。

3、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系;与相关当事方没有现存或者预期的利益关系,对相关当事方不存在偏见。

4、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报告。

5、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查;我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注,对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验,并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、 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、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、 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。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而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。



深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市迅达汽车运输企业公司
股权转让项目
股东全部权益价值
评估报告摘要

德正信综评报字[2010]第 052 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2010]第 052 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市德正信资产评估有限公司接受 深圳市鸿基(集团)股份有限公司(以下简称「深鸿基」)的委托，对 深圳市迅达汽车运输企业公司(以下简称「迅达汽车」)于 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深鸿基」拟转让其持有「迅达汽车」的股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与「深鸿基」订立的《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「深鸿基」/「迅达汽车」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「深鸿基」/「迅达汽车」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「迅达汽车」股东全部权益价值。其对应的评估范围为「迅达汽车」申报的截至 2010 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计并出具了深鹏所审字[2010]1495 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、固定资产、长期股权投资、无形资产、长期待摊费用及相关负债。

本次估值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。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用成本法（又称资产基础法）和收益法对「迅达汽车」的股东全部权益价值进行评估，并以两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「迅达汽车」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用成本法评估的「迅达汽车」于评估基准日 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为： 19,852.84 万元人民币。

采用收益法评估的「迅达汽车」于评估基准日 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为： 19,610.00 万元人民币。

成本法和收益法的估值结果相差 242.84 万元。本公司认为，受限于企业规模、经营方式、盈利模式、行业政策等综合因素的影响，采用收益法的评估结果存在一定不确定性，有鉴于此，本次评估以成本法的估值结果作为「迅达汽车」的股东全部权益价值，即 19,852.84 万元人民币（大写金额：人民币壹亿玖仟捌佰伍拾贰万捌仟肆佰元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、截至评估基准日，「迅达汽车」经营及委托管理的出租小汽车营运车牌（以下简称「出租车牌」）合计 705 个，其中采取自营方式的为 376 个，采取租赁方式经营每月向承租者收取月租款的为 104 个，采取由委托人委托「迅达汽车」经营管理并向「迅达汽车」每月支付委托管理费的为 225 个。

「迅达汽车」本次申报评估的「出租车牌」共 376 个，均为自营方式。

与上述「出租车牌」相关的「迅达汽车」之企业管理规模、营运方式或其他可观察到企业经营状况本公司均已注意并构成本次价值评估时判断根据的一部分。

2、「迅达汽车」于 1993 年 9 月取得的「出租车牌」营运编号为 05791~05895 号，共 105 个，系以行政划拨方式取得，单台成本为人民币 1.9 万元。根据《深圳



市经济特区出租小汽车管理条例》及其《实施细则》，以上在实行出租车营运牌照出让拍卖制度前（2000年12月1日以前）取得的「出租车牌」，在转让前应按最近一次公开拍卖的平均成交价补交营运牌照款。

考虑到距离评估基准日最近一次（2007年10月）公开拍卖的「出租车牌」其使用期限为12年，与前述105个以行政划拨方式取得的「出租车牌」在使用期限上存在明显差异，本次评估按照2007年10月以前即1993年12月公开拍卖「出租车牌」的单位成交价人民币21.8万元减去行政划拨方式取得的「出租车牌」单位成本1.9万元，即19.9万元人民币作为该等「出租车牌」补交的营运牌照款。

本公司提示评估报告的使用者注意：2007年10月深圳市第五批出租小汽车营运牌照公开出让后，相关政府主管部门没有明确原行政审批的出租车营运牌照具体采用何种标准补缴牌照款，上述以行政划拨方式取得的「出租车牌」实际应需补缴的营运牌照款可能与本次评估所采用的补缴款存在差异。

3、2010年1月5日，「迅达汽车」与中国银行股份有限公司深圳市分行签订短期借款合同，借款金额3,000万元人民币，「迅达汽车」以其深圳市出租小汽车营运牌照63个（权利凭证号为深出牌证第0621至0670号、02453、02458、02461、02469、02479、02574、06484、06499、06503、06517、06556、06573、06577号）进行权利质押担保；2010年1月18日和4月22日，「迅达汽车」与中信银行股份有限公司深圳分行签订借款合同，借款金额分别为1,500万元人民币和4,500万元人民币，「迅达汽车」分别以其深圳市出租小汽车营运牌照100个（权利凭证号为07120101~07120200）和106个（权利凭证号深运牌产字第02601~02700、02519、02522、05248、02583、02599、02558号）进行权利质押担保。上述银行借款截至评估基准日已偿还1,050万元，余额7,950万元。

4、「迅达汽车」申报评估的运输车辆中有1台车辆其《机动车行驶证》证载权利人为「深鸿基」，「深鸿基」已向本公司提供了有关产权状况的声明，表明该车辆的实际出资人和权利人为「迅达汽车」且不存在产权纠纷及争议。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。



(以下无正文)

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇一〇年十一月二十五日

中国注册资产评估师：



机密

德正信综评报字[2010]第 052 号

深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市迅达汽车运输企业公司
股权转让项目
股东全部权益价值

资产评估报告

中国·深圳
深圳市鸿基(集团)股份有限公司：

深圳市德正信资产评估有限公司接受 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，采用成本法（又称资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的 深圳市迅达汽车运输企业公司之股东全部权益在 2010 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

企业名称：深圳市鸿基(集团)股份有限公司（以下简称「深鸿基」）

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、其他评估报告使用者

根据「深鸿基」的介绍，评估报告的其他使用者包括「迅达汽车」股东；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；法律法规规定的不确定使用者。

三、被评估企业的基本情况及其财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称「迅达汽车」）

注册地址：深圳市罗湖区草埔鸿基工业区2、3栋1~3层

法定代表人：高文清

注册资本：1,280万元人民币

经济性质：独资（股份公司投资）

经营期限：29.5年（自1983年11月22日至2013年6月10日）

经营范围：出租小汽车（持公共交通经营许可证经营）；经营汽车配件、建筑材料、家用电器、日用百货、化工原料（不含易燃易爆品），五金交电、针纺织品、塑料制品、家具、土特产品的购销；定型包装食品的零售（食品卫生许可证有效期至2012年3月24日）。



「迅达汽车」于 1983 年 11 月 22 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

注册号：440301103446423。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称		出资额	占股比例
甲方：	深圳市鸿基（集团）股份有限公司	1,280 万元	100%

于评估基准日，「迅达汽车」长期投资单位共两家，简要情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	持股 比例	经营范围
1	深圳市迅达汽车运输企业公司汽车修配厂（简称「修配厂」）	50	100%	汽车修理。汽车零配件零售，日产汽车特约维修服务。
2	深圳市迅达汽车服务公司（简称「服务公司」）	180	100%	汽车清洁护理、汽车补胎、润滑、防锈、除臭服务（分支结构经营）；汽车精品、汽车电器、汽车防盗设备、汽车配件、工具的销售。

2、企业评估基准日财务状况

于评估基准日，「迅达汽车」审计后合并会计报表资产总额为 30,046.48 万元，负债总额 17,497.00 万元，净资产 12,549.48 万元；2010 年 1~9 月审计后的营业收入为 6,636.79 万元，净利润 1,047.41 万元。

3、企业历史财务资料

截至评估基准日，被评估企业前三年简要合并资产负债表如下表所示：

（金额单位：人民币万元）

项目/年度	2009 年	2008 年	2007 年
流动资产	29,998.65	34,475.73	34,659.24
固定资产	3,451.32	2,841.68	3,834.11
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	1,278.30	1,311.51	-
无形资产及其它资产	8,846.76	9,440.14	10,032.91
资产合计	43,575.03	48,069.05	48,526.26



流动负债	12,782.96	18,348.00	14,852.86
长期负债	6,191.70	6,095.40	10,729.37
负债合计	18,974.66	24,443.40	25,582.23
实收资本	1,280.00	1,280.00	1,280.00
资本公积	6,839.50	6,839.50	6,839.50
盈余公积	3,382.57	3,382.57	3,382.57
未分配利润	13,098.29	12,123.58	11,441.96
股东权益合计	24,600.37	23,625.65	22,944.04

截至评估基准日，被评估企业前三年合并损益表如下表所示：

（金额单位：人民币万元）

项目/年度	2009年	2008年	2007年
营业收入	6,938.74	6,872.86	6,953.51
减：营业成本	3,402.18	3,415.53	2,194.16
营业税金及附加	274.47	274.62	239.84
营业费用	-	-	-
管理费用	1,882.26	1,888.74	1,846.65
财务费用	440.43	70.85	-9.09
资产减值损失	-241.04	470.64	-218.30
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
营业利润	1,180.44	752.48	2,900.27
加：营业外收入	-	190.27	106.23
减：营业外支出	9.80	3.96	16.75
利润总额	1,170.63	938.79	2,989.75
减：所得税费用	195.92	257.17	424.30
净利润	974.72	681.62	2,565.45

注：上述合并会计报表业经审计并由注册会计师发表了无保留审计意见。

企业近三年主要财务指标如下：

会计年度		2009年	2008年	2007年
偿债能力指标	资产负债率	43.54%	50.85%	52.72%
	流动比率	2.35	1.88	2.33
	速动比率	2.35	1.88	2.33
营运能力指标	应收账款周转率	不适用	不适用	不适用
	存货周转率	不适用	不适用	不适用
盈利能力指标	销售利润率	14.05%	9.92%	36.89%
	净资产利润率	3.96%	2.89%	11.18%



四、评估目的

本次评估系对「迅达汽车」于 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深鸿基」拟转让其持有「迅达汽车」的股权时了解其市场价值之参考。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「迅达汽车」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「迅达汽车」申报的截至 2010 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经深圳市鹏城会计师事务所有限公司进行审计并出具了深鹏所审字[2010]1495 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及相关负债。如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面价值	调整后账面值
流动资产	183,342,863.10	183,342,863.10
非流动资产	117,121,986.87	117,121,986.87
其中：可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	25,426,068.98	25,426,068.98
无形资产	83,953,899.15	83,953,899.15
商誉	-	-
长期待摊费用	7,742,018.74	7,742,018.74
递延所得税资产	-	-
资产总计	300,464,849.97	300,464,849.97
流动负债	113,110,012.05	113,110,012.05
非流动负债	61,860,000.00	61,860,000.00
负债总计	174,970,012.05	174,970,012.05
净 资 产	125,494,837.92	125,494,837.92

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。



1、 实物资产于现场查看时的使用情况：

「迅达汽车」申报的实物资产主要为运输车辆、机器设备和电子设备，其中：

申报评估的运输车辆共 380 台，其中 2 台为「迅达汽车」本部行政用车，购置时间分别为 2006 年 11 月和 2008 年 1 月，2 台为「迅达汽车」子公司「修配厂」用车，购置时间分别为 1999 年 10 月和 2000 年 4 月；剩余 376 台为小型出租客车；

机器设备主要是「迅达汽车」子公司「修配厂」设备，包括废气分析检测仪、举升机、焊机、喷油嘴清洗机、储气罐等，购置时间在 2004 年～2008 年期间；

电子设备包括是电脑、打印机、复印机、投影仪、点钞机、空调、服务器、扫描仪、家私等办公设备。

上述实物资产于现场查看时其使用情况未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

2、 主要资产的产权情况：

「迅达汽车」已提供了与被评估资产相关的运输车辆《机动车行驶证》、设备的购买合同及发票等产权证明文件的复印件。申报评估的无形资产，「迅达汽车」已提供与之相关的出租车营运牌照使用合同书。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系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、评估基准日

本项目评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

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。本次评估基准日系由「深鸿基」确定。

八、评估依据

（一）行为依据

- 1、 「深鸿基」与本公司签订的《资产评估协议书》。



（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》。
- 2、《中华人民共和国合同法》。
- 3、国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

- 1、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》。
- 2、中华人民共和国财政部财会[2001]1051号《关于印发〈资产评估准则—无形资产〉的通知》。
- 3、中华人民共和国财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《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》。
- 5、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。
- 6、中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》。

（四）产权依据

- 1、「深鸿基」/「迅达汽车」提供的相关声明及承诺。
- 2、运输设备：相关《机动车行驶证》。
- 3、「深鸿基」/「迅达汽车」提供的主要设备的购置合同及发票等产权证明文件的复印件。



- 4、 无形资产：深圳市出租小汽车营运牌照使用合同书。
- 5、 股权：工商登记信息查询记录。

（五）取价依据及参考资料

- 1、 「迅达汽车」提供的清查申报评估明细表。
- 2、 《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。
- 3、 中国物流与采购联合会编《中国机电产品报价目录》（2010）。
- 4、 机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》（2010）。
- 5、 北京东方银河信息咨询中心编《全国办公设备及家用电器报价》（2010）。
- 6、 电脑及无线电办公用具商情《达成快讯》（2010）。
- 7、 向有关生产厂商及经营公司咨询的价格资料。
- 8、 评估师现场勘查及市场调查取得的有关资料。

九、评估方法

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，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，分析收益法、市场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。

（一）市场法的适用性分析

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。由于缺乏可比较的市场交易案例，本次评估不适宜采用市场法评估。



（二）收益法的适用性分析

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。

具体按照现金流折现方法评估被评估企业的权益资本价值。其基本思路是通过估算企业营业性业务所创造的营业性自由现金流量（FCF）并选用适当的折现率计算出企业营业性资产的价值，加上企业其他溢余性资产价值，得到评估基准日被评估企业的企业价值，在此基础上，扣除付息债务，计算被评估企业股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V = P + \sum C_i - D$

式中： V ：被评估企业股东全部权益价值（权益资本价值）

P ：被评估企业营业性资产的价值

$\sum C_i$ 被评估企业其他溢余性资产的价值

D ：被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCF_t (1+r)^{-t}$

其中： FCF_t ：未来第 t 年营业性业务所创造的自由现金流

r ：折现率

t ：被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，营业性业务所创造的自由现金流（FCF）定义为：

$$FCF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中： FCF = 预期的归属于所有投资者（包括权益投资者和债权人）的自由现金流量



NI = 税后净利润

$DEPR$ = 折旧与摊销

INT = 利息费用（扣除税务影响后）

$CAPEX$ = 资本性支出

NWC = 净营运资金变动（包括对营运资金及正常经营所需资金的考虑）

本次评估中，根据净现金流量的计算口径，折现率采用加权平均成本模型(WACC)确定。其中付息债务资本的回报率根据实际借款利率进行计算，股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定，付息债务资本和股东权益资本的权重根据实际情况进行计算。

为便于计算，本次评估对被评估企业的收益期限确定为出租小汽车营运牌照使用期限。

（三）成本法的适用性分析

即本报告所称的资产基础法，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及各有关投资单位经清查、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，确定被评估企业及各有关投资单位股东权益之市场价值。

（四）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用成本法和收益法对「迅达汽车」的股东全部权益价值进行评估。



十、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2010 年 11 月 9 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2010 年 11 月 15 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2010 年 11 月 9 日至 2010 年 11 月 10 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2010 年 11 月 10 日至 2010 年 11 月 15 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2010 年 11 月 15 日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估前提条件

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）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，



也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「迅达汽车」所有经营活动均能依照国家、广东省和深圳市人民政府的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

（2）未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

（3）各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等



情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(2) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（三）限制条件

1、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。



就所有由我们此次评估资产的数量而言，评估委托方和被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十二、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「迅达汽车」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用成本法评估的「迅达汽车」于评估基准日 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为：19,852.84 万元人民币。资产总额账面值 30,046.48 万元，调整后账面值 30,046.48 万元，评估值 37,349.84 万元，评估增值 7,303.36 万元，增值率 24.31%；负债总额账面值 17,497 万元，调整后账面值 17,497 万元，评估值 17,497 万元，评估增值 0 万元，增值率 0%；净资产账面值 12,549.48 万元，调整后账面值 12,549.48 万元，评估值 19,852.84 万元，评估增值 7,303.36 万元，增值率 58.20%。其评估结果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项 目	账面价值	调整后 账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	18,334.29	18,334.29	18,345.06	10.77	0.06
非流动资产	11,712.20	11,712.20	19,004.78	7,292.58	62.26



其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
固定资产	2,542.61	2,542.61	2,544.68	2.07	0.08
无形资产	8,395.39	8,395.39	15,685.90	7,290.51	86.84
商誉	-	-	-	-	-
长期待摊费用	774.20	774.20	774.20	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	-
资产总计	30,046.48	30,046.48	37,349.84	7,303.36	24.31
流动负债	11,311.00	11,311.00	11,311.00	-	-
非流动负债	6,186.00	6,186.00	6,186.00	-	-
负债总计	17,497.00	17,497.00	17,497.00	-	-
净资产	12,549.48	12,549.48	19,852.84	7,303.36	58.20

采用收益法评估的「迅达汽车」于评估基准日 2010 年 09 月 30 日的股东全部权益价值为：19,610.00 万元人民币。

成本法和收益法的估值结果相差 242.84 万元。本公司认为，受限于企业规模、经营方式、盈利模式、行业政策等综合因素的影响，采用收益法的评估结果存在一定不确定性，有鉴于此，本次评估以成本法的估值结果作为「迅达汽车」的股东全部权益价值，即 19,852.84 万元人民币（大写金额：人民币壹亿玖仟捌佰伍拾贰万捌仟肆佰元整）。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、截至评估基准日，「迅达汽车」经营及委托管理的出租小汽车营运车牌（以下简称「出租车牌」）合计 705 个，其中采取自营方式的为 376 个，采取租赁方式经营每月向承租者收取月租款的为 104 个，采取由委托人委托「迅达汽车」经营管理并向「迅达汽车」每月支付委托管理费的为 225 个。



「迅达汽车」本次申报评估的「出租车牌」共 376 个，均为自营方式。

与上述「出租车牌」相关的「迅达汽车」之企业管理规模、营运方式或其他可观察到企业经营状况本公司均已注意并构成本次价值评估时判断根据的一部分。

2、「迅达汽车」于 1993 年 9 月取得的「出租车牌」营运编号为 05791~05895 号，共 105 个，系以行政划拨方式取得，单台成本为人民币 1.9 万元。根据《深圳市经济特区出租小汽车管理条例》及其《实施细则》，以上在实行出租车营运牌照出让拍卖制度前（2000 年 12 月 1 日以前）取得的「出租车牌」，在转让前应按最近一次公开拍卖的平均成交价补交营运牌照款。

考虑到距离评估基准日最近一次（2007 年 10 月）公开拍卖的「出租车牌」其使用期限为 12 年，与前述 105 个以行政划拨方式取得的「出租车牌」在使用期限上存在明显差异，本次评估按照 2007 年 10 月以前即 1993 年 12 月公开拍卖「出租车牌」的单位成交价人民币 21.8 万元减去行政划拨方式取得的「出租车牌」单位成本 1.9 万元，即 19.9 万元人民币作为该等「出租车牌」补交的营运牌照款。

本公司提示评估报告的使用者注意：2007 年 10 月深圳市第五批出租小汽车营运牌照公开出让后，相关政府主管部门没有明确原行政审批的出租车营运牌照具体采用何种标准补缴牌照款，上述以行政划拨方式取得的「出租车牌」实际应需补缴的营运牌照款可能与本次评估所采用的补缴款存在差异。

3、2010 年 1 月 5 日，「迅达汽车」与中国银行股份有限公司深圳市分行签订短期借款合同，借款金额 3,000 万元人民币，「迅达汽车」以其深圳市出租小汽车营运牌照 63 个（权利凭证号为深出牌证第 0621 至 0670 号、02453、02458、02461、02469、02479、02574、06484、06499、06503、06517、06556、06573、06577 号）进行权利质押担保；2010 年 1 月 18 日和 4 月 22 日，「迅达汽车」与中信银行股份有限公司深圳分行签订借款合同，借款金额分别为 1,500 万元人民币和 4,500 万元人民币，「迅达汽车」分别以其深圳市出租小汽车营运牌照 100 个（权利凭证号为 07120101~07120200）和 106 个（权利凭证号深运牌产字第 02601~02700、02519、02522、05248、02583、02599、02558 号）进行权利质押担保。上述银行借款截至评估基准日已偿



还 1,050 万元，余额 7,950 万元。

4、「迅达汽车」申报评估的运输车辆中有 1 台车辆其《机动车行驶证》证载权利人为「深鸿基」，「深鸿基」已向本公司提供了有关产权状况的声明，表明该车辆的实际出资人和权利人为「迅达汽车」且不存在产权纠纷及争议。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内



容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2010 年 11 月 15 日，本次评估报告提交日期为 2010 年 11 月 25 日。

附件：

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。
- 附件二、被评估企业于评估基准日会计报表。
- 附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。



附件五、委托方和相关当事方的承诺函。

附件六、签字注册资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



(此页无正文)

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇一〇年十一月二十五日

中国注册资产评估师：



附件一 与评估目的相对应的经济行为文件



附件二 被评估企业于评估基准日会计报表



附件三 委托方与被评估企业法人营业执照



附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料



附件五 委托方和相关当事方的承诺函



附件六 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

深圳市鸿基(集团)股份有限公司：

受 贵公司委托,本公司对 贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的 深圳市迅达汽车运输企业公司之股东全部权益,以 2010 年 9 月 30 日为基准日进行了认真的评定估算,并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下,我们承诺如下:

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一〇年十一月二十五日



附件七 资产评估机构资格证书



附件八 评估机构法人营业执照副本



附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

毛媛、任菲、王鸿杰、石永刚、邹帆

参加本评估项目的审核人员名单：

石永刚、邹帆、王鸣志

本报告由中国注册资产评估师石永刚、邹帆签署。