

# 中港客运联营有限公司股权转让评估项目 资产评估说明

中信评报字[2013]第 5001 号

第三册，共三册

中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇一三年十月三十日

## 目 录

一、关于评估说明使用范围的声明	1
二、企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
1、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	2
2、关于经济行为的说明	3
3、关于评估对象与评估范围的说明	3
4、关于评估基准日的说明	5
5、可能影响评估工作的重大事项说明	5
6、资产及负债清查情况的说明	5
7、资料清单	7
三、资产评估说明	8
(一)评估对象与评估范围说明	8
1、评估对象与评估范围	8
2、实物资产的分布情况及特点	10
(二)资产核实情况总体说明	11
1、资产核实人员组织、实施时间和过程	11
2、影响资产核实的事项及处理方法	12
3、核实结论	12
(三)资产基础法评估技术说明	12
1、流动资产评估说明	12
2、持有至到期投资评估说明	13
3、长期股权投资评估说明	14
4、投资性房地产评估说明	14
5、房屋建筑物评估说明	18
6、设备评估说明	23
7、在建工程、固定资产清理、递延所得税资产评估说明	28
8、土地使用权评估说明	28
9、流动负债评估说明	36
(四)收益法评估说明	37
1、评估假设	37
2、评估方法	37
3、资产清查核实情况说明	39
4、股东权益价值评估	39
(五)评估结论及其分析	47
1、资产基础法评估价值	47
2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	48
3、收益法评估价值	48
4、评估结果的判断和选择	48
5、60%的股东权益价值	49
6、其他需要说明的事项	49

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书，以及相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方：中山市岐江集团有限公司

(二) 被评估单位：中港客运联营有限公司

住所：中山火炬开发区沿江东一路 1 号

法定代表人：陈爱学

注册资本：1965 万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：经营中山港至香港旅客运输。

注册号：442000400018952

#### 1、公司简介

中港客运联营有限公司经广东省对外经济贸易委员会粤经贸资批字(1995)1002 号及(1999)143 号文批准，注册资本为 1965 万美元，其中中山市口岸实业发展总公司投资 1179 万美元，占注册资本的 60%，香港珠江船务企业（集团）有限公司投资 786 万美元，占注册资本的 40%。并于 1984 年登记注册，取得国家工商行政管理局“企合粤中总字第 000292 号”企业法人营业执照。经营期限 20 年。经中山市国有资产管理局[中国资（2000）241 号]《关于中港客运联营有限公司中方股权转让的批复》同意中山市口岸实业发展总公司将其持有的股权全部转让给中炬高新技术实业（集团）股份有限公司。2009 年 3 月 4 日经董事会决议，中炬高新技术实业（集团）股份有限公司将其全部股权转让给中山市岐江工业发展有限公司（后更名为中山市岐江集团有限公司）。香港珠江船务企业（集团）有限公司亦于 2009 年 9 月 30 日将其持有的股权全部无偿划转给珠江客运有限公司。2012 年 7 月 30 日，本公司经中山工商行政管理局批准，变更了工商登记。公司《企业法人营业执照》注册号为 442000400018952，法定代表人变更为：陈爱学。

#### 2、公司股东

在评估基准日 2013 年 9 月 30 日时中港客运联营有限公司注册资本 1,965.00 万美元，公司股东、出资额、出资比例见下表。

序号	股东名称	出资额 (万美元)	出资比例 (%)
1	中山市岐江集团有限公司	1,179.00	60.00%
2	珠江客运有限公司	786.00	40.00%
	合计	1,965.00	100.00%

### 3、公司资产及财务状况

截止评估基准日 2013 年 9 月 30 日，公司资产清产核资值总额为 34,325.64 万元，负债清产核资值总额为 13,205.17 万元，净资产清产核资值总额为 21,120.47 万元，2013 年 9 月 30 日公司实现主营业务收入 13,132.19 万元，利润总额 3,433.98 万元。公司近 4 年资产及财务状况见下表（金额单位：人民币万元）。

项目/年份	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	27,380.65	27,461.41	28,737.83	30,540.88
负债	7,576.53	5,900.45	7,888.49	7,677.49
净资产	19,804.12	21,560.96	20,849.34	22,863.39
主营业务收入	11,892.48	12,997.11	14,450.50	15,691.75
利润总额	2,367.83	2,490.68	2,087.93	2,761.91

### 4、委托方与被评估单位的关系

委托方为中山市岐江集团有限公司，被评估单位为中港客运联营有限公司，被评估单位是委托方的控股子公司。

### 5、委托方以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### 二、关于经济行为的说明

评估目的是为股权转让提供价值参考依据。

#### 三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象是中港客运联营有限公司的 60% 股东权益，评估范围是中港客运联营有限公司 2013 年 9 月 30 日清产核资报告中所列示的各项资产和负债。根据中山市成诺会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（中成会字[2013]第 号），在评估基准日 2013 年 9 月 30 日时中港客运联营有限公司总资产清产核资值为人民币 343,256,378.78 元，总负债清产核资值人民币 132,051,675.35 元，净资产清产核资值人民币 211,204,703.43 元。其 2013 年 9 月 30 日清产核资报告中所列示资产、负债如下：

**(一) 流动资产清产核资值 104,135,847.02 元，其中：**

- 1、货币资金清产核资值 81,526,128.41 元，为银行存款。
- 2、应收账款清产核资值 9,912,297.95 元。
- 3、预付账款清产核资值 6,161,881.60 元。
- 4、应收利息清产核资值 369,178.09 元。
- 5、其他应收款清产核资值 6,166,360.97 元。

**(二) 非流动资产清产核资值 239,120,531.76 元。**

- 1、持有至到期投资清产核资值 117,208,262.03 元。
- 2、长期股权投资清产核资值 40,379,003.24 元。
- 3、投资性房地产清产核资值 14,940,554.71 元。

投资性房地产权属人为中港客运联营有限公司，共计 38 栋，建筑总面积 5,699.92 平方米，主要分布在中山市东区、石岐区和北区，以商铺为主，有少量住宅和办公用房，全部用于出租他人使用。

4、固定资产清产核资原值 254,393,616.33 元，清产核资净值 66,640,411.78 元，固定资产为房屋建筑物、土地使用权、船舶和机器设备等，其中：

(1) 房屋建筑物清产核资原值 80,085,479.95 元，清产核资净值 47,682,326.12 元，房屋建筑物清产核资值中包含土地使用权价值，土地使用权另外单独评估计算。

房屋建筑物位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，共计 20 栋，建筑总面积 28,457.55 平方米，主要为联检楼（证载建筑面积 5,703.72 平方米，增加建筑面积 7,201.65 平方米，增加部分无证）、行政楼、附楼、配电房、生活区宿舍、饭堂等。

(2) 设备清产核资原值 174,308,136.38 元，清产核资净值 18,958,085.66 元。

船舶共 5 艘，分别为“翠亨湖”号高速客轮、“逸仙湖”号高速客轮、“中山”号高速客轮、“岐江”号高速客轮和“兴中”号高速客轮；机器设备包括 800KW 柴油发电机组、微光夜视仪等；办公设备包括电视机、售票系统、机场航线系统、空调、传真机、复印机、电脑等。车辆共 16 台，车辆包括奥迪 A6L 小轿车、别克商务车、东风轻型小客车、金龙 31 座客车、金龙 39 座客车、丰田花冠小汽车和金杯中型客车等。评估人员在现场对申报的设备进行清点核实，并向有关人员调查了解设备的使用状况、维护保养情况和历史情况。通过现场调查，船舶运行正常，维护保养正常；机器设备和办公设备运行正

常，维护保养正常；车辆正常使用，维护保养正常。

5、在建工程清产核资值 0.00 元。

6、固定资产清理清产核资值 0.00 元。

7、土地使用权清产核资值 0.00 元，土地使用权从房屋建筑物中分离单独评估。土地位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，土地共 3 宗，土地使用权总面 61,998.40 平方米。详细情况见下表：

序号	座落	权属人	《国有土地使用证号》	土地类型及用途	开发程度	土地使用权终止日期	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山火炬开发区沿江东一路 1 号	中港客运联营有限公司	中府国用(2010)第 150947 号	划拨港口(工业)	六通一平		24,281.40
2	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180128 号/字(总)第 34000028 号	划拨配电房(工业)	六通一平		587.00
3	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180129 号/字(总)第 34000029 号	划拨办公、生活区用地(工业)	六通二平		37,130.00

8、递延所得税资产清产核资值 0.0 元。

### (三) 流动负债清产核资值 132,051,675.35 元，其中：

1、应付账款清产核资值 21,915,106.97 元。

2、预收账款清产核资值 760,333.36 元。

3、应付职工薪酬清产核资值 22,211,860.25 元。

4、应交税费清产核资值 10,194,742.76 元。

5、应付股利清产核资值 66,727,836.68 元。

6、其他应付款清产核资值 10,241,795.33 元。

具体评估范围以清产核资专项审计报告为准。

## 四、关于评估基准日的说明

(一) 根据本次评估目的，确定评估基准日为财务会计报表编制日，即为 2013 年 9 月 30 日。

(二) 评估基准日在本着有利保证评估结果有效地服务于评估目的，合理选取评估作价依据的原则下确定的。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

在本次现场清查核实过程中未遇到或未发现影响资产评估工作的重大事项。

## 六、资产负债清查情况的说明

### (一) 清查范围内的资产和负债

评估对象是中港客运联营有限公司的 60% 股东权益，评估范围是中港客运联营有限公司 2013 年 9 月 30 日清产核资报告中所列示的各项资产和负债。根据中山市成诺会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（中成会字[2013]第 号），在评估基准日 2013 年 9 月 30 日时中港客运联营有限公司总资产清产核资值为人民币 343,256,378.78 元，总负债清产核资值人民币 132,051,675.35 元，净资产清产核资值人民币 211,204,703.43 元。其 2013 年 9 月 30 日清产核资报告中所列示资产、负债如下：

一) 流动资产清产核资值 104,135,847.02 元。

二) 非流动资产清产核资值 239,120,531.76 元。

1、持有至到期投资清产核资值 117,208,262.03 元。

2、长期股权投资清产核资值 40,379,003.24 元。

3、投资性房地产清产核资值 14,940,554.71 元。

4、固定资产清产核资原值 254,393,616.33 元，清产核资净值 66,640,411.78 元，固定资产为房屋建筑物、土地使用权、船舶和机器设备等，其中：

(1) 房屋建筑物清产核资原值 80,085,479.95 元，清产核资净值 47,682,326.12 元。

(2) 设备清产核资原值 174,308,136.38 元，清产核资净值 18,958,085.66 元。

5、在建工程清产核资值 0.00 元。

6、固定资产清理清产核资值 0.00 元。

7、土地使用权清产核资值 0.00 元，土地使用权从房屋建筑物中分离单独评估。

8、递延所得税资产清产核资值 0.0 元。

三) 流动负债清产核资值 132,051,675.35 元。

## (二) 清查的工作时间

资产清查时间为 2012 年 8 月 20 日至 8 月 21 日。此项工作由财务部门牵头，具体由评估人员、房地产和设备部门共同负责固定资产的清查盘点。

## (三) 清查的实施方案

首先，辅导企业进行资产清查、填报资产评估明细表，并收集整理评估资料。

其次，依据企业填报的资产评估明细表，对申报资产进行现场查勘，根据不同的资产类型，采取不同的查勘方法，根据清查核实结果，由企业进一步补充、修改和完善资

产评估明细表。

再次，核实资产权属资料，对企业提供的产权资料进行核查，了解资产权属状况，资产是否有瑕疵、是否存在他项权利等。

#### **（四）清查中发现的盘盈、盘亏、报废、毁损资产的处理**

1、清查中发现盘盈的资产，如为企业所拥有的资产，按企业资产进行评估；如果不是企业所有的资产，应说明原因后，不作为企业资产进行评估。

2、清查中发现盘亏的资产，应查清盘亏的原因，按有关规定进行处理后，盘亏的资产清查值为零。

3、清查中发现报废、毁损的资产，一般情况下按残值进行评估，对有些特殊资产是否报废需要鉴定后才能进行认定。

#### **七、资料清单**

- 1、评估基准日时的资产负债表和利润表。
- 2、资产评估申报表。
- 3、资产权属证明文件。
- 4、重大合同、协议。
- 5、需要提供的其它相关评估资料。

中港客运联营有限公司

授权人（签名）：

二〇一三年十月三十日

## 第三部分 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围的说明

#### (一) 评估对象与评估范围

评估对象是中港客运联营有限公司的 60% 股东权益，评估范围是中港客运联营有限公司 2013 年 9 月 30 日清产核资报告中所列示的各项资产和负债。根据中山市成诺会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（中成会字[2013]第 号），在评估基准日 2013 年 9 月 30 日时中港客运联营有限公司总资产清产核资值为人民币 343,256,378.78 元，总负债清产核资值人民币 132,051,675.35 元，净资产清产核资值人民币 211,204,703.43 元。其 2013 年 9 月 30 日清产核资报告中所列示资产、负债如下：

#### 一) 流动资产清产核资值 104,135,847.02 元，其中：

- 1、货币资金清产核资值 81,526,128.41 元，为银行存款。
- 2、应收账款清产核资值 9,912,297.95 元。
- 3、预付账款清产核资值 6,161,881.60 元。
- 4、应收利息清产核资值 369,178.09 元。
- 5、其他应收款清产核资值 6,166,360.97 元。

#### 二) 非流动资产清产核资值 239,120,531.76 元。

- 1、持有至到期投资清产核资值 117,208,262.03 元。
- 2、长期股权投资清产核资值 40,379,003.24 元。
- 3、投资性房地产清产核资值 14,940,554.71 元。

投资性房地产权属人为中港客运联营有限公司，共计 38 栋，建筑总面积 5,699.92 平方米，主要分布在中山市东区、石岐区和北区，以商铺为主，有少量住宅和办公用房，全部用于出租他人使用。

4、固定资产清产核资原值 254,393,616.33 元，清产核资净值 66,640,411.78 元，固定资产为房屋建筑物、土地使用权、船舶和机器设备等，其中：

(1) 房屋建筑物清产核资原值 80,085,479.95 元，清产核资净值 47,682,326.12 元，房屋建筑物清产核资值中包含土地使用权价值，土地使用权另外单独评估计算。

房屋建筑物位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，

共计 20 栋，建筑总面积 28,457.55 平方米，主要为联检楼（证载建筑面积 5,703.72 平方米，增加建筑面积 7,201.65 平方米，增加部分无证）、行政楼、附楼、配电房、生活区宿舍、饭堂等。

(2) 设备清产核资原值 174,308,136.38 元，清产核资净值 18,958,085.66 元。

船舶共 5 艘，分别为“翠亨湖”号高速客轮、“逸仙湖”号高速客轮、“中山”号高速客轮、“岐江”号高速客轮和“兴中”号高速客轮；机器设备包括 800KW 柴油发电机组、微光夜视仪等；办公设备包括电视机、售票系统、机场航线系统、空调、传真机、复印机、电脑等。车辆共 16 台，车辆包括奥迪 A6L 小轿车、别克商务车、东风轻型小客车、金龙 31 座客车、金龙 39 座客车、丰田花冠小汽车和金杯中型客车等。评估人员在现场对申报的设备进行清点核实，并向有关人员调查了解设备的使用状况、维护保养情况和历史情况。通过现场调查，船舶运行正常，维护保养正常；机器设备和办公设备运行正常，维护保养正常；车辆正常使用，维护保养正常。

5、在建工程清产核资值 0.00 元。

6、固定资产清理清产核资值 0.00 元。

7、土地使用权清产核资值 0.00 元，土地使用权从房屋建筑物中分离单独评估。土地位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，土地共 3 宗，土地使用权总面积 61,998.40 平方米。详细情况见下表：

序号	座落	权属人	《国有土地使用证号》	土地类型及用途	开发程度	土地使用权终止日期	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山火炬开发区沿江东一路 1 号	中港客运联营有限公司	中府国用(2010)第 150947 号	划拨港口(工业)	六通一平		24,281.40
2	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180128 号/字(总)第 34000028 号	划拨配电房(工业)	六通一平		587.00
3	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180129 号/字(总)第 34000029 号	划拨办公、生活区用地(工业)	六通一平		37,130.00

8、递延所得税资产清产核资值 0.0 元。

三) 流动负债清产核资值 132,051,675.35 元，其中：

1、应付账款清产核资值 21,915,106.97 元。

2、预收账款清产核资值 760,333.36 元。

3、应付职工薪酬清产核资值 22,211,860.25 元。

4、应交税费清产核资值 10,194,742.76 元。

5、应付股利清产核资值 66,727,836.68 元。

6、其他应付款清产核资值 10,241,795.33 元。

具体评估范围以清产核资专项审计报告为准。

## (二) 实物资产的分布情况及特点

在被评估单位的配合下对上述资产和负债的账面金额、实际数量、使用状况、产权状况等进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。在总资产中，实物资产占总资产的比例约为 25%，实物资产主要为房屋建筑物、土地使用权、船舶、机器设备和车辆等，房屋建筑物、土地使用权、船舶、机器设备和车辆分布情况及特点如下：

1、投资性房地产清产核资值 14,940,554.71 元，投资性房地产权属人为中港客运联营有限公司，共计 38 栋，建筑总面积 5,699.92 平方米，主要分布在中山市东区、石岐区和北区，以商铺为主，有少量住宅和办公用房，全部用于出租他人使用。

2、固定资产清产核资原值 254,393,616.33 元，清产核资净值 66,640,411.78 元，固定资产为房屋建筑物、土地使用权、船舶和机器设备等，其中：

(1) 房屋建筑物清产核资原值 80,085,479.95 元，清产核资净值 47,682,326.12 元，房屋建筑物清产核资值中包含土地使用权价值，土地使用权另外单独评估计算。

房屋建筑物位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，共计 20 栋，建筑总面积 28,457.55 平方米，主要为联检楼（证载建筑面积 5,703.72 平方米，增加建筑面积 7,201.65 平方米，增加部分无证）、行政楼、附楼、配电房、生活区宿舍、饭堂等。

(2) 设备清产核资原值 174,308,136.38 元，清产核资净值 18,958,085.66 元。

船舶共 5 艘，分别为“翠亨湖”号高速客轮、“逸仙湖”号高速客轮、“中山”号高速客轮、“岐江”号高速客轮和“兴中”号高速客轮；机器设备包括 800KW 柴油发电机组、微光夜视仪等；办公设备包括电视机、售票系统、机场航线系统、空调、传真机、复印机、电脑等。车辆共 16 台，车辆包括奥迪 A6L 小轿车、别克商务车、东风轻型小客车、金龙 31 座客车、金龙 39 座客车、丰田花冠小汽车和金杯中型客车等。评估人员在现场对申报的设备进行清点核实，并向有关人员调查了解设备的使用状况、维护保养情况和历史情况。通过现场调查，船舶运行正常，维护保养正常；机器设备和办公设备运行正常，维护保养正常；车辆正常使用，维护保养正常。

3、土地使用权清产核资值 0.00 元，土地使用权从房屋建筑物中分离单独评估。

土地位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，土地共 3 宗，土地使用权总面 61,998.40 平方米。详细情况见下表：

序号	座落	权属人	《国有土地使用证号》	土地类型及用途	开发程度	土地使用权终止日期	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山火炬开发区沿江东一路 1 号	中港客运联营有限公司	中府国用(2010)第 150947 号	划拨港口(工业)	六通一平		24,281.40
2	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180128 号/字(总)第 34000028 号	划拨配电房(工业)	六通一平		587.00
3	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180129 号/字(总)第 34000029 号	划拨办公、生活区用地(工业)	六通一平		37,130.00

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

#### 1、人员组织

在接受资产评估委托后，我们即布置企业进行资产评估前的资产清查工作，在企业资产清查的基础上，成立了评估清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，分为流动资产和负债清查小组、房地产清查小组、机器设备清查小组共三组。

项目负责人：高本法

流动资产及负债清查小组：陈素贞、陈雪梅

房地产清查小组：梁瑜

机器设备清查小组：林天武

#### 2、实施时间

资产清查核实工作于 2013 年 8 月 20 日开始，2013 年 8 月 21 日结束。

#### 3、资产清查核实的主要过程

(1) 与委托方进行洽谈，在明确评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围之后，与委托方签订《资产评估业务约定书》，并拟订评估工作方案，确定评估人员，组成评估项目工作小组。

(2) 辅导被评估单位填报资产及负债评估明细表，并准备所需的评估资料。

(3) 根据被评估单位提供的资产、负债评估明细表，对各项资产进行清查：

对非实物资产和负债与账簿进行逐项核对，并查阅相关的合同或凭证，核实账表是否相符。

对房屋建筑物进行逐栋清查，主要清查的事项是房屋建筑物的位置、建筑面积、结构、层数、装修、新旧程度等情况。

对船舶、机器设备和车辆逐台进行清查，主要清查事项是机器设备的规格型号、生产厂家、购置年月、使用状况、更新改造等情况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解。

对土地使用权按宗进行清查，主要清查事项是土地使用者、宗地面积、用途、使用权类型、土地剩余使用年限、开发程度及区域内的配套设施等情况。

## （二）影响资产核实的事项及处理方法

没有影响资产核实的事项。

## （三）核实结论

1、房屋建筑物账实相符。

联检楼证载建筑面积 5,703.72 平方米，增加建筑面积 7,201.65 平方米，增加部分无产权证书。

盘盈有房地产权证的房产共 4 套，建筑总面积 285.16 平方米，上述房产分别位于中山市中区天湖新村 25 幢底层铺位、中山市中区天湖新村 24 幢底层铺位、中山市中区天湖新村 26 幢底层铺位、中山市东区亨达花园 15 幢 301 房及车房。

盘盈尚未取得房产证的房产共 1 套，位于中山市郊区天湖新村第四幢 604 房，根据委托提供的资料，该房产建筑面积 106.85 平方米。

香港物业（珠城大厦）未提供权属证书，其房产建筑面积由被评估单位提供，准确建筑面积应依权属证书上记载建筑面积为准。

2、土地共有 3 宗，位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，土地使用权面积 61,998.40 平方米，经核实土地账实相符。

3、机器设备包括船舶、机器设备和车辆，经核实机器设备类资产账实相符。

## 三、评估技术说明—资产基础法

本次评估采用资产基础法对企业股东权益价值进行评估，计算过程如下：

### （一）流动资产评估说明

流动资产主要是货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款共 5 项。

#### 1、货币资金

货币资金为银行存款，银行存款清产核资值为 81,526,128.41 元，中港客运联营有限公司在中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中山工商银行、广发银行、交通银行开设了银行存款账户，其中外币账户 3 个，人民币账户 15 个。评估值按清产核资值进行确认，经核实银行存款评估值为 81,526,128.41 元。

## 2、应收账款

应收账款清产核资值 9,912,297.95 元，评估人员对其相关财务资料进行了核对和查证，应收账款主要为中旅票务中心、中合航空、国际旅行社、凯茵新城、怡华售票处、小榄菊城假期等公司的客票款，账龄 1 年以内。评估值按清产核资值进行确认，经核实应收账款的评估值为 9,912,297.95 元。

## 3、预付账款

预付账款清产核资值 6,161,881.60 元，评估人员对其相关财务资料进行了核对和查证，预付账款为中国石化车用燃料款、彭总和陈总移动话费、珠江客运有限公司头等舱礼品费、中港旅行社、门票等，账龄 1 年以内。评估值按清产核资值进行确认，经核实预付账款评估值为 6,161,881.60 元。

## 4、应收利息

应收利息清产核资值 369,178.09 元，评估人员对其相关财务资料进行了核对和查证，应收利息为银行定期存款利息，账龄 1 年以内。评估值按清产核资值进行确认，经核实应收利息评估值为 369,178.09 元。

## 5、其他应收款

其他应收款清产核资值 6,166,360.97 元，评估人员对其相关财务资料进行了核对和查证，其他应收款主要为省对外经济公司中山公司、中山港口岸经济发展公司、香港海洋公园公司、粤通卡保证金、天际 100 门票等公司款项。评估值按清产核资值进行确认，经核实其他应收款的评估值为 6,166,360.97 元。

### (二) 持有至到期投资评估说明

持有至到期投资清产核资值 117,208,262.03 元，评估人员对其相关财务资料进行了核对和查证，持有至到期投资主要为分红型保险-泰康人寿团体年金保险、万能型保险-中国人民健康保险公司团体医疗保险、万能型保险-华夏人寿保险股份有限公司团体年金保险、理财产品-广发行“名利双收”、广发行“广赢安薪”高端保本型 B 款等理财产品。

评估值按清产核资值进行确认，经核实持有至到期投资的评估值为 117,208,262.03 元。

### （三）长期股权投资评估说明

长期股权投资清产核资值 40,379,003.24 元，评估人员对其相关财务资料进行了核对和查证，长期股权投资为 2013 年 3 月 20 日投资中山市公用小额贷款有限责任公司，投资成本为 40,000,000.00 元，持股比例为 20%。评估值按清产核资值进行确认，经核实长期股权投资评估值为 40,379,003.24 元。

### （四）投资性房地产评估说明

#### 一）评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产是中港客运联营有限公司申报的房地产，房地产清产核资值 14,940,554.71 元。

#### 二）投资性房地产概况

投资性房地产清产核资值 14,940,554.71 元，投资性房地产权属人为中港客运联营有限公司，共计 38 栋，建筑总面积 5,699.92 平方米，主要分布在中山市东区、石岐区和北区，以商铺为主，有少量住宅和办公用房，全部用于出租他人使用。

#### 三）评估过程

##### 1、收集资料及准备

根据中港客运联营有限公司提供的房地产评估申报表，进行账表核对，并核对各房地产的名称、坐落地点、结构、面积、使用状况等。

##### 2、实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物勘察。对每一房地产，进行详尽的现场勘查，对房地产座落、用途、使用情况、繁华程度、公共配套设施等进行查看并进行记录，并向管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

##### 3、评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建筑物的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估和撰写评估说明。

### 四）评估方法

投资性房地产主要为商铺、办公、车房和住宅。对商铺和办公，因其具有收益性，故采用收益法进行评估；对于车房和住宅，与待估房地产类似的交易案例较多，故采用

市场比较法进行评估。

## 五) 投资性房评估案例

### 案例一：商业楼

明细表序号：投资性房地产评估明细表第 1 项

#### A、房地产概况

本次待估房地产为中港客运联营有限公司位于中山市中区南基路 47-59 号的房地产，土地使用权面积是315.00平方米、建筑面积是1,490.26平方米。其状况描述如下。

#### 1、权益状况

(1) 土地权益状况见下表：

权属人	座落	土地使用权证编号	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权类型	土地登记用途	土地使用权终止日期
中港客运联营有限公司	中山市中区南基路 47-59 号	中府国用(1999)字第 230003 号	315.00	出让	商业	2038 年 3 月 17 日

(2) 房屋权益状况见下表：

建筑物名称	权属人	座落	房地产权证	房屋登记用途	建筑结构及层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
商业楼	中港客运联营有限公司	中山市中区南基路 47-59 号	粤房地证字第 1400967 号	商业	框架结构五层	1,490.26

#### 2、实物状况

(1) 土地实物状况

待估宗地形状规则，东至邻地、南至邻地、西至路、北至邻地。地上建有一幢框架结构五层商业楼，实际容积率为4.73。

(2) 建筑物实物状况

待估地上建筑物为框架结构五层商业楼。首层为出租作商铺用房，二层以上空置。建筑物外墙面为贴马赛克，铝合金窗，首层卷闸门，内墙贴墙砖，天面刷乳胶漆，地面铺地砖，水电、卫生设施到位。

#### B、区域因素分析

##### 1、一般因素

中山市石岐区位于中山市中心城区，下辖 19 个社区居委会，辖区总面积 22.72 平方公里，是中山市的商业、文化、教育中心。石岐区拥有大信新都汇、逢源商业中心、富逸装饰广场、完美物流中心、百佳假日广场、德信商业城以及孙文西路文化旅游步行街、民族路商业街、民权路电信街等为代表的大型商业网点。石岐区有着源远流长的历史文

化，区域环境优越，供电、供水、通讯设施配套完善，周围环境优美、文娱生活设施完善，金融、保险、邮电、医院、学校、旅业齐备，具有天时、地利、人和的区位优势。

## 2、区域因素

估价对象位于中山市中区南基路 47-59 号，土地级别一级商业用地，基准地价为 2,270 元/平方米。门前为南基路，交通便利度较优。附近有中恳百货、兴中广场、孙文西路步行街、中天广场、中山公园等，周边公共配套设施完善，商业繁华程度较优。

## C、评估方法的选用

根据《资产评估准则》、《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法等。结合估价对象的具体特点及估价目的，采用收益法对估价对象进行估价。

收益法是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## D、收益法测算房地产价值

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设房地产纯收益在计算期内以一定比率递增，其计算公式为：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V：房地产评估价格。

a：房地产年纯收益。

r：综合还原利率。

S：收益逐年递增率。

n：房地产收益年限。

### 1、年毛租金收入的确定

#### (1) 月租金的确定

委估对象位于中山市中区南基路 47-59 号，地上建筑物为商住楼，现首层出租作商铺用途，二层以上空置，根据我公司人员对目前委估对象所在区域内类似用房租赁市场价格状况的调查，同类物业首层租金约为 170-180 元/平方米，二层以上租金约 10-15 元/平方米，结合本评估实际租赁状况，综合考虑评估目的等因素，经过比较分析，确定委

估对象首层出租的客观租赁价格为175元/平方米，二层以上出租的客观租赁价格为13元/平方米。

根据对房地产租赁市场的预测，结合评估经验，假设租价在收益年限内平均每年比上年递增3.00%。

(2) 空置率的确定

结合委托对象所处地段，繁华程度及房地产发展前景，综合确定委估对象首层的空置率为5%，夹层空置率为10%。

(3) 年毛租金收入的确定

年毛租金收入=可出租面积×月租金单价×(1-空置率)×12

项目名称	可出租面积 (平方米)	月租金单价(元/平方 米·月)	空置率	年毛租金收入(元)
南基路首层	236.52	175	5%	471,857
二层以上	1,253.74	13	10%	176,025
合计	1,490.26			647,882

由上表可得年毛租金收入为647,882元。

2、年运营费用的确定

年运营费用=管理费+保险费+维修费+税金

(1) 管理费

管理费是指对该房产正常租赁经营所需的日常管理费用，根据铺位实际情况该费用取毛租金收入的1.60%。

(2) 保险费

保险费是指对该房产意外损失的财产保险费用，评估人员通过对保险费占年毛租金收入的比例的进行测算并分析，保险费占年毛租金收入的比例约为0.3%-1%。根据本次评估对象的实际情况，本次保险费率取值为0.80%。

(3) 维修费

维修费是指维持该房产正常运转所需的维修、保养费用。评估人员通过对维修费占年毛租金收入的比例的进行测算并分析，维修费占年毛租金收入的比例约为1%-3%，根据本次评估对象的实际情况，本次维修费率取值为1.00%。

(4) 税金

根据国家的有关规定及中山市行业纳税指引，企业出租房产需要缴纳的税金有房产

税、营业税及附加、所得税和堤围防护费等。税金合计占租金收入的17.60%。

$$\begin{aligned}
 (5) \text{ 年运营费用} &= \text{管理费} + \text{保险费} + \text{维修费} + \text{税金} \\
 &= \text{年毛租金收入} \times (1.60\% + 0.80\% + 1.00\% + 17.60\%) \\
 &= 647,882 \times 21.00\% \\
 &= 136,055 \text{元}
 \end{aligned}$$

### 3、房地年纯收益的确定

$$\begin{aligned}
 \text{年纯收益} &= \text{年毛租金收入} - \text{年总费用} \\
 &= 647,882 - 136,055 \\
 &= 511,827 \text{元}
 \end{aligned}$$

### 4、综合还原利率的确定

通过市场提取法确定综合还原利率，市场提取法即通过搜集市场上同类区域内类似房地产价格、纯收益等资料，综合分析，该类商业物业还原率范围一般在4%-6%间。根据本次估价对象的实际情况还原利率取5.00%。

### 5、房地产收益年限的确定

根据《国有土地使用证》，待估宗地剩余使用年期为25年，地上建筑物为框架结构，估计尚可使用年限为25年。因此房地产收益年限取25年。

### 6、房地产评估价值的计算

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] \\
 &= 511,827 / (5.00\% - 3.00\%) * \{ 1 - [(1+3.00\%) / (1+5.00\%)]^{25} \} \\
 &= 9,768,300 \text{元 (取整到佰位)}
 \end{aligned}$$

## 六) 评估结果

通过清查评估，在评估基准日时中港客运联营有限公司投资性房地产清产核资值14,940,554.71元，评估值为52,580,900.00元。

### (五) 房屋建筑物评估说明

#### 一) 评估范围

房屋建筑物清产核资原值80,085,479.95元，清产核资净值47,682,326.12元，房屋建筑物清产核资值中包含土地使用权价值，土地使用权另外单独评估计算。

#### 二) 房屋建筑物概况

房屋建筑物位于中山火炬开发区沿江东一路1号，权属人为中港客运联营有限公司，共计20栋，建筑总面积28,457.55平方米，主要为联检楼（证载建筑面积5,703.72平方米，增加建筑面积7,201.65平方米，增加部分无证）、行政楼、附楼、配电房、生活区宿舍、饭堂等。详细情况请参见房屋建筑物评估明细表。

### 三）评估过程

#### 1、收集资料及准备

根据中港客运联营有限公司提供的房屋建筑物评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、面积、使用状况等。

#### 2、实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物勘察。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构、内外装修、使用情况、层高、水电安装使用等进行查看并进行记录，并向管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

#### 3、评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建筑物的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估和撰写评估说明。

### 四）评估方法

根据本次评估的目的，对房屋建筑物评估采用成本法。成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率等计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其计算公式为：建筑物评估值=重置全价×成新率。

#### 1、重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期费用及其他费用、资金成本和开发利润四部分组成。

##### （1）建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程和安装工程，建安工程造价采用单方造价比较法进行计算。

##### （2）前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工

程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

### (3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期费用及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

### (4) 开发利润的确定

$$\text{开发利润} = (\text{建安成本} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{利润率}$$

## 2、成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率采用现场勘察成新率，现场勘察成新率是通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

### 3、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 五) 房屋建筑物评估案例

### 案例一：联检楼

明细表序号：房物建筑物评估明细表第 1 项

#### 1、房屋建筑物概况

清产核资原值 62,183,462.95 元，清产核资净值 40,981,464.27 元，联检楼中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，房地产权证号为粤房字第 4796563 号，建筑面积 12,905.37 平方米（证载建筑面积 5,703.72 平方米，增加建筑面积 7,201.65 平方米，增加部分无证），框架二层结构，层高约 3.5 米，现作为口岸出入境使用。建筑物外墙面为外墙砖，铝合金窗，内墙及天面刷乳胶漆，吊顶天花，地面铺地砖，水电、卫生设施齐全。

#### 2、重置全价的确定

重置全价是以开发或建造评估对象房屋建筑物或类似构筑物所需的各项必要成本费用之和为基础，再加上正常的资金成本和开发利润。

重置全价=建安成本+前期费用及其他费用+资金成本+开发利润

(1) 建安成本的确定

建安成本包括土建工程和安装工程，安装工程包括给排水工程、电梯工程、电气工程、空调工程、消防工程及其它工程等，根据国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)、《广东省建筑与装饰工程综合定额(2010)》、《广东省建设工程计价通则(2010)》和《中山市建设工程经济信息》及《广州地区建设工程材料指导价格》等计价依据进行计算，建安成本的测算见下表。

建安成本测算明细表

序号	建筑物名称	结构	土建工程(元/m <sup>2</sup> )	安装工程(元/m <sup>2</sup> )							建安成本(元/m <sup>2</sup> )
				给排水工程	电梯工程	电气工程	空调工程	消防工程	其它工程	小计	
1	联检楼	框架结构二层	1350	35	60	60	300	100	600	1155	2,505

(2) 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用包括基础设施配套费、勘察设计费、监理费、建设单位管理费、招标代理费、工程质监费、环境评价费、预算/结算编制费及其它费用等，依据国家计委/建设部[2002]价字 10 号(勘察设计费)、《建设工程监理与相关服务收费管理规定(发改价格[2007]670 号)》(工程监理费)、发改价格[2011]534 号(招标代理费)、粤价函[2004]477 号(工程质监费)、国家发展计划委员会/国家环境保护总局计价格[2002]125 号(环境评价费)、粤价函[2011]742 号(预算/结算编制费)。

根据房屋建筑物的建设规模、面积及实际情况，前期费用取建安成本的7.5%，其他费用取建安成本的5.5%。

$$\begin{aligned}
 \text{前期费用及其他费用} &= \text{建安成本} \times (7.5\% + 5.5\%) \\
 &= 2,505 \times (7.5\% + 5.5\%) \\
 &= 325.65 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(3) 资金成本

以上述建安成本、前期费用及其他费用的合计为基数，按照建筑规模估算项目建设

周期为 2 年，按评估基准日时中国人民银行1年期贷款利息6.15%，建安成本假设均匀投入，计息期为建设周期的一半，按复利计算资金成本如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安成本} + \text{前期费用及其他费用}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{建设周期}/2} - 1] \\ &= (2,505 + 325.65) \times [(1 + 6.15\%)^{2/2} - 1] \\ &= 174.08 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

#### (4) 开发利润

待估房屋建筑物为工业用途，开发利润率取 15%。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{建安成本} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{开发利润率} \\ &= (2,505 + 325.65 + 174.08) \times 15.00\% \\ &= 450.71 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

#### (5) 重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安成本} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润} \\ &= 2,505 + 325.65 + 174.08 + 450.71 \\ &= 3,455 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

### 3、成新率的确定

经评估人员现场勘查，该房屋基础有足够承载能力，承重构件无变形，屋面无渗漏，楼地面部分磨损，门窗开关正常，墙面装饰部分风化、空鼓、剥落，水电使用正常。勘察成新率确定如下。

勘察成新率鉴定计算表

序号	部位名称	标准分值 (%)	勘察分值 (%)
1	基础	25	24
2	承重结构 (梁、柱)	25	24
3	非承重结构	8	7
4	屋面	8	7
5	地面	8	5
6	内外装修	8	5
7	门窗	8	5
8	配套设施 (水、电等)	10	8
	合计	100	85

### 4、评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 3,455 \times 85\% \end{aligned}$$

=2,937 元/平方米

评估总价=重置全价×建筑面积

=2,937×12,905.37

=37,903,100.00 元(精确到百位)

## 六) 评估结果

通过清查评估,在评估基准日时中港客运联营有限公司房屋建筑物清产核资原值 80,085,479.95 元,清产核资净值 47,682,326.12 元,评估值为 55,871,700.00 元。

### (六) 设备评估说明

#### 一) 设备概况

设备清产核资原值 174,308,136.38 元,清产核资净值 18,958,085.66 元。

船舶共 5 艘,分别为“翠亨湖”号高速客轮、“逸仙湖”号高速客轮、“中山”号高速客轮、“岐江”号高速客轮和“兴中”号高速客轮;机器设备包括 800KW 柴油发电机组、微光夜视仪等;办公设备包括电视机、售票系统、机场航线系统、空调、传真机、复印机、电脑等。车辆共 16 台,车辆包括奥迪 A6L 小轿车、别克商务车、东风轻型小客车、金龙 31 座客车、金龙 39 座客车、丰田花冠小汽车和金杯中型客车等。评估人员在现场对申报的设备进行清点核实,并向有关人员调查了解设备的使用状况、维护保养情况和历史情况。通过现场调查,船舶运行正常,维护保养正常;机器设备和办公设备运行正常,维护保养正常;车辆正常使用,维护保养正常。

#### 二) 评估方法

根据本次评估的目的,对设备评估采用成本法。成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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来确定被评估资产价值的方法。一般情况下,评估人员首先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(即重置全价)与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。

成本法的基本计算公式为:评估价值=重置全价×成新率

##### 1、重置全价的确定

(1) 目前市场上还在流通的设备,我们按现行市场价并考虑相应的运杂费、安装调试费、以及其他必要的合理费用确定重置全价;对于目前已不生产的设备,我们参考其替代产品的现行市场价,确定其更新重置成本。

(2) 购置时间不长的设备,考虑其价格变化不大,按核实后的账面原值进行修正作

为重置全价，对原账面值中不含运杂费和安装调试费的，在评估中根据实际情况均加以考虑。

(3) 对于车辆的重置全价，我们按照现行市场价格并考虑相应的车辆购置附加费、牌照费确定，车辆的重置全价包括车辆所在地区的新车价，再加上车辆购置税和牌照费。

## 2、成新率的确定

### (1) 机器设备的成新率的确定

①理论成新率：年限法为理论成新率，年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。这是建立在假设机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②勘察成新率：勘察成新率是评估人员根据对设备的现场技术鉴定和观察，结合设备的使用时间、实际工作时间、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测出设备的成新率。

$$\text{③综合成新率：综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

### (2) 车辆成新率的确定

①理论成新率：理论成新率的确定主要通过对车辆的尚可行驶年限和已行驶年限进行调查分析，按国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，根据车辆的已行驶年限和尚可行驶年限，计算车辆的理论成新率。即：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②勘察成新率：评估人员对整车、车架、发动机、变速箱、转向及制动等车辆主要部件的勘察，按国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，结合车辆使用状况、维修保养情况，分别评定得出车辆各部件的勘察成新率，各部件勘察成新率相加即得出车辆的勘察成新率。

$$\text{③综合成新率：综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

## 3、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### 三) 机器设备评估案例

#### 案例一：船舶——“中山”号高速客轮

明细表序号：船舶评估明细表第3项

船舶名称：“中山”号高速客轮

总吨位（GRT）：484 吨

船舶所有权登记证书号码：090902000008

船舶种类：高速客船

主机功率：4,000KW

产地/厂家：澳大利亚 柏斯

清产核资原值：56,931,273.33 元

清产核资净值：5,693,127.33 元

购置日期：1994 年 11 月

数 量：1 艘

## 2、重置全价的确定

根据该船舶的规格型号进行市场询价，该船舶现行市场价格为 29,000,000 元/艘，故 1 艘船舶重置全价为 29,000,000 元。

## 3、成新率的确定

### （1）理论成新率的确定

该设备 1994 年 11 月购置并开始启用。在评估基准日时船舶外观良好，运作正常。至评估基准日，该船舶已使用 18.85 年，根据使用状确定其尚可使用年限为 6.15 年。其理论成新率为：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$= 6.15 / (6.15 + 18.85) \times 100\%$$

$$= 25\%$$

### （2）勘察成新率的确定

经评估人员现场勘察，在广泛听取船舶实际操作人员、维修人员和管理人员对船舶情况的介绍和评判后，最终确定其成新率为 20%。

序号	组成部位	标准分	评估分
1	船体结构完整，外形较差	50	10
2	动力系统运行正常，性能较差	25	5
3	船装系统运行正常，性能较差	25	5
合计		100	20

### （3）综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 25\% \times 40\% + 20\% \times 60\% \\ &= 22\% \end{aligned}$$

#### 4、评估结果

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 29,000,000 \times 22\% \\ &= 6,380,000 \text{ 元（精确至拾位）} \end{aligned}$$

#### 案例二：车辆——51 座金龙大巴

##### 1、车辆概况

明细表序号：车辆评估明细表第 10 项

车辆名称：51 座金龙大巴

车牌号码：粤 T25981

型号：金旅牌 XML6117J13

生产厂家：金龙汽车

账面原值：人民币 760,435.00 元

账面净值：人民币 384,019.51 元

登记日期：2011 年 1 月

该车于 2011 年 1 月购置并开始使用，在评估基准日时车辆状况及车辆外观良好，各仪表显示清晰。车辆制动性能可靠，维修保养正常。

##### 2、重置全价的确定

评估人员查阅了汽车商情的报价信息，了解到该款车现行售价为 690,000 元（含增值税），根据中华人民共和国车辆购置税暂行条例（国务院令 2000 年第[294]号）的有关规定，车辆购置税为不含增值税车价的 10%，另外加上验车费、牌照费 600 元，确定其重置全价。

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= \text{车辆的不含增值税车价} \times 10\% \\ &= 690,000 \div 1.17 \times 10\% \\ &= 58,974 \text{ 元} \end{aligned}$$

重置全价=车辆的车价+车辆购置税+验车费、牌照费

$$=690,000+58,974+600$$

$$=749,600 \text{ 元（精确至佰位）}$$

### 3、成新率的确定

#### (1) 理论成新率的确定

该车于 2011 年 1 月购置并启用，至评估基准日已投入使用 2.73 年。该车投入运营至今，运行状态正常，外观一般，驾驶室仪表齐全，日常维护保养正常。根据该车状况，确定该车的尚可使用年限为 5.27 年。

按使用年限确定的成新率 N 为：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 5.27 / (2.73 + 5.27) \times 100\%$$

$$= 66\%$$

#### (2) 勘察成新率的确定

评估人员对整车、车架、发动机、变速箱、转向及制动等车辆主要部件的勘察，按国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，结合车辆使用状况、维修保养情况，分别评定得出车辆各部件的勘察成新率，各部件勘察成新率相加即得出车辆的勘察成新率为 70%。

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	发动机和变速器	发动机动力性能和加速性较差	30	22
2	车架底盘	车架底盘无变形损坏，减震性一般	15	10
3	操纵系统	转向及各种仪表一般	20	14
4	制动系统	刹车制动性能一般	15	10
5	车身	表面光泽一般	10	7
6	前后桥	工作正常	10	7
合计			100	70

#### (3) 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$= 66\% \times 40\% + 70\% \times 60\%$$

$$= 68\%$$

### 4、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 749,600 \times 68\%$$

=509,730 元（精确至拾位）

#### 四）评估结果

通过清查评估，在评估基准日时中港客运联营有限公司设备清产核资原值 174,308,136.38 元，清产核资净值 18,958,085.66 元，评估值为 31,207,810.00 元。

##### （七）在建工程、固定资产清理、递延所得税资产

在建工程、固定资产清理、递延所得税资产，其清产核资值为 0.00 元，评估值按清产核资值进行确认，在建工程、固定资产清理、递延所得税资产的评估值为 0.00 元。

##### （八）土地使用权评估说明

###### 一）评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权是中港客运联营有限公司申报的土地使用权，土地使用权清产核资值 0.00 元，土地使用权从房屋建筑物中分离单独评估，土地使用权面积 61,998.40 平方米。

###### 二）土地使用权概况

土地位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号，权属人为中港客运联营有限公司，土地共 3 宗，土地使用权总面 61,998.40 平方米。详细情况见下表：

序号	座落	权属人	《国有土地使用证号》	土地类型及用途	开发程度	土地使用权终止日期	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山火炬开发区沿江东一路 1 号	中港客运联营有限公司	中府国用(2010)第 150947 号	划拨港口(工业)	六通一平		24,281.40
2	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180128 号/字(总)第 34000028 号	划拨配电房(工业)	六通一平		587.00
3	中山市火炬开发区中山港客运码头		中府国用总字第 180129 号/字(总)第 34000029 号	划拨办公、生活区用地(工业)	六通一平		37,130.00

###### 三）评估过程

###### 1、收集资料及准备

根据中港客运联营有限公司提供的“无形资产—土地使用权明细表”，进行账表核对，并核对各项土地使用权产权文件、合同协议、座落位置、用地性质、土地面积、取得方式及开发程度等。

###### 2、实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物勘察。主要对土地形状、开发程度、地势、土

地利用情况、地上建筑物、周边基础设施及公共配套设施等进行查看并进行记录。

#### 四) 评估方法

通常采用的土地评估方法有收益还原法、假设开发法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等方法。评估方法的选择应根据《资产评估准则》、《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的, 结合估价师收集的有关资料, 考虑到当地地产市场发育程度, 选择最适宜的评估方法进行评估。对于待估土地, 因其位于基准地价覆盖范围内, 可采用基准地价系数修正法进行评估; 同时采用收假设开发进行评估。分析上述两种方法的结果, 综合确定最终土地使用权价值。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果, 按照替代原则, 就待估宗地的一般条件、区域条件和个别条件等与其所处区域的市场条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为:

$$P_s = P \times K_1 \times K_2 \times (1 \pm \sum K_i) \times K_3 \pm K_4$$

式中:  $P_s$ —宗地地价。

$P$ —基准地价。

$K_1$ —期日修正系数。

$K_2$ —土地使用年限修正系数。

$\sum K_i$ —区域因素、个别因素的修正系数。

$K_3$ —容积率修正系数。

$K_4$ —开发程度修正。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等, 以价格余额来估算待估土地价格的方法。

#### 五) 评估案例

##### 案例一: 土地使用权

明细表序号: 无形资产-土地使用权评估明细表第 1 项

清产核资值: 0.00 元

##### A、土地概况

土地位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号, 权属人为中港客运联营有限公司, 土地  
地址: 中山市东区东苑路 12 号二楼 电话: 0760—88313498 传真: 0760—88318523

使用权总面 24, 281. 40 平方米。详细情况见下表:

序号	座落	权属人	《国有土地使用证号》	土地类型及用途	开发程度	土地使用权终止日期	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山火炬开发区沿江东一路 1 号	中港客运联营有限公司	中府国用(2010)第 150947 号	划拨港口(工业)	六通一平		24, 281. 40

待估宗地形状呈矩形, 东至邻地、南至中山港大道、西至邻地、北至横门水道。地上建有三幢钢筋混凝土结构的工业用房。

## B、影响土地价格的因素分析

### 1、一般因素分析

估价对象位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号, 火炬开发区由国家科技部、广东省政府和中山市政府于 1990 年共同创办的国家级高新区。位于中山市东部, 东临珠江口, 面积 90 平方公里, 与深圳、香港隔海相望, 京珠高速、沿海高速、江中高速公路和珠三角轻轨铁路穿城而过, 同时拥有集装箱吞吐量居全国港口十强的中山港, 交通便捷。

### 2、区域因素分析

估价对象位于中山火炬开发区沿江东一路 1 号, 门前临沿江东一路, 交通便捷度一般。附近有港航大厦、经贸大厦、开发区政府、火炬开发区工商局、中山火炬国际会议中心、火炬国际会展中心等, 基础配套设施完善度及产业聚集度较优。

## C、基准地价系数修正法测算地价

根据《关于发布中山市 2011 年度基准地价的公告》中的“中山市 2011 年基准地价级别价别表”于 2011 年 4 月 1 日起公布实施。基准地价的内涵为基准日于 2011 年 1 月 1 日, 各级均质地价区域内用地手续完备、税费齐全的商业(商业)、商住、住宅、工业用地, 按照各用途土地的法定最高出让年期(商业 40 年、商住 70 年、住宅 70 年、工业 50 年), 在设定的土地利用状况(标准容积率为 1.5)及土地开发程度(六通一平)下的土地使用权平均地面价格。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果, 按照替代原则, 就待估宗地的一般条件、区域条件和个别条件等与其所处区域的市场条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 求取待估宗地在估价期日价格的方法。其计算公式为:

$$P_s = P \times K_1 \times K_2 \times (1 \pm \sum K_i) \times K_3 \pm K_4$$

式中:  $P_s$ —宗地地价。

$P$ —基准地价。

K1—期日修正系数。

K2—土地使用年限修正系数。

$\Sigma K_i$ —区域因素、个别因素的修正系数。

K3—容积率修正系数。

K4—开发程度修正。

### 1、土地级别及基准地价

委估宗地位于中山火炬开发区沿江东一路1号，土地登记用途为港口用地，经过咨询中山市国土资源局市场科，该用地为工业用途，本次按工业用途进行评估。根据中山市国土资源局网站(www.zsfdc.gov.cn)公布的中山市国有土地基准地价标准和地价图，并结合委估对象的具体位置，委估宗地为五级工业用地，其基准地价区片价为495元/平方米。

### 2、期日修正

中山市基准地价基准日为2011年1月1日，而本次估价时点为2013年9月30日，此期间工业用地价格变化不大，无需进行期日修正，期日修正系数取1.00。

### 3、土地使用权年期修正

中山市工业用地基准地价设定年期50年，而估价对象土地的实际剩余使用年限是50年，故无需要进行土地年限修正。年期修正系数为1.0。

### 4、区域因素修正

根据《中山市基准地价修正系数体系》中工业用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照待估宗地因素条件，可建立待估宗地地价影响因素区域因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。区域因素修正系数说明表和修正系数表详见下表。

工业用地区域因素修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	临主要干道	临次要干道	临支路	临巷道	不临路
产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
基础配套设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
环境质量	无污染	轻微污染	有一定污染	污染较重	污染严重
区域规划	工业密集区	工业较密集区	一般工业区	零星工业区	其他类型
修正系数(%)	1.0%-2.0%	0.0%-1.0%	0	0.0%-(-1.0%)	-1.0%-(-2.0%)

### 工业用地区域因素修正系数表

影响因素	待估宗地因素说明	优劣度	修正系数(%)
交通便捷度	临主要干道	优	2.0%
产业集聚度	较高	较优	1.0%
基础配套设施	较完善	较优	1.0%
环境质量	有一定污染	一般	0.0%
区域规划	工业较密集区	较优	1.0%
合计			5.0%

### 5、个别因素修正

根据《中山市基准地价修正系数体系》中工业用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照待估宗地个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素个别因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。个别因素修正系数说明表和修正系数表详见下表。

#### 工业用地个别因素修正系数说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
形状	规则, 利于布局	较规则	对布局无影响	较不规则, 对布局影响不大	不规则, 较难布局
地质状况与地基承载力	优	较优	一般	较差	差
临路状况	四面临路	三面临路	两面临路	一面临路	不临路
修正系数(%)	1.0%-2.0%	0.0%-1.0%	0	0.0%-(-1.0%)	-1.0%-(-2.0%)

#### 工业用地个别因素修正系数表

影响因素	待估宗地因素说明	优劣度	修正系数(%)
面积	一般	一般	0.0%
形状	对布局无影响	一般	0.0%
地形	较平坦	较优	1.0%
地质状况与地基承载力	一般	一般	0.0%
临路状况	两面临路	一般	0.0%
合计			1.0%

### 6、容积率修正

#### 工业用地容积率修正系数表

容积率	《1.5	2	2.5	3	4	>4
修正系数(%)	100	128	151	179	200	205

基准地价设定工业用地的容积率为 1.5，而本次评估设定宗地的容积率为 1.5，因此容积率修正系数为 1.00。

## 7、开发程度修正

本次所使用的基准地价设定的开发程度为“六通一平”，本次估价对象所设定的开发程度为红线外“六通”（即：通路、通电、供水、排水、通气、通讯）及红线内“场地不平整”，无需进行开发程度修正，开发程度修正为0元/平方米。

## 8、求取待估宗地单位地价

$$\begin{aligned} \text{单位地价} &= P \times K1 \times K2 \times (1 \pm \sum Ki) \times K3 \pm K4 \\ &= 495 \times 1.00 \times 1.0000 \times (1 + 5.0\% + 1.0\%) \times 1.00 + 0 \\ &= 525 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

## D、假设开发法测算地价

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。其计算公式为：

土地价值 = 开发价值 - 开发费用 - 投资利息 - 开发利润 - 销售税费 - 买方购地应负担的税费

### 1、开发价值的测算

待估宗地为工业用地，标准容积率为1.50。根据建设用地条件，建设面积及规模开发项目建设周期取2年，本次预测其开发价值为2,600元/平方米。

### 2、开发费用

#### (1) 建安成本

建安成本包括土建工程和安装工程，安装工程包括给排水工程、电梯工程、电气工程、空调工程、消防工程及其它工程等，根据国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）、《广东省建筑与装饰工程综合定额（2010）》、《广东省建设工程计价通则（2010）》和《中山市建设工程经济信息》及《广州地区建设工程材料指导价格》等计价依据进行计算，根据同类建筑费用估算建安成本为1,200元/平方米。

#### (2) 前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括基础设施配套费、勘察设计费、监理费、建设单位管理费、招标代理费、工程质监费、环境评价费、预算/结算编制费及其它费用等，依据国家计委/建设部[2002]价字10号（勘察设计费）、《建设工程监理与相关服务收费管理规定（发改价格[2007]670号）》（工程监理费）、发改价格[2011]534号（招标代理费）、粤价函

[2004]477号(工程质监费)、国家发展计划委员会/国家环境保护总局计价格[2002]125号(环境评价费)、粤价函[2011]742号(预算/结算编制费),按建安成本的10%估算。

$$\text{前期费用及其他费用} = \text{建安成本} \times 10\% = 1,200 \times 10\% = 120.00 \text{元/平方米}$$

### (3) 开发费用

$$\text{开发费用} = \text{建安成本} + \text{前期费用及其他费用}$$

$$= 1,200 + 120.00$$

$$= 1,320 \text{元/平方米}$$

### 3、投资利息

以上述开发费用及地价为基数,按估价时点时中国人民银行2年期贷款利息6.15%,开发项目建设周期为2年,开发费用假设均匀投入,计息期为开发期的一半;假设地价是一次性投入,计息期为1年。则按复利计息如下:

$$\text{投资利息} = 1,320 \times [(1+6.15\%)^{2/2} - 1] + \text{楼面地价} \times [(1+6.15\%)^2 - 1]$$

$$= 81.18 + 12.68\% \times \text{楼面地价}$$

### 4、开发利润

待估用地为工业用途,开发利润率参照中国人民银行一年期贷款利率取6.00%。

$$\text{开发利润} = (\text{开发费用} + \text{楼面地价}) \times \text{开发利润率}$$

$$= (1,320 + \text{楼面地价}) \times 6.00\%$$

$$= 79.20 + 6.00\% \times \text{楼面地价}$$

### 5、销售税费

(1) 销售税金包括营业税、城市维护建设税和教育费附加,销售税金为营业额的5.40%。

(2) 土地增值税,根据广东省地方税务局《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(粤地税发(2010)105号),土地增值税按销售收入的2.50%计征。

(3) 销售费用包括广告宣传、买卖手续费及代理费,销售费用为营业额的3.00%。

(4) 堤围防护费,按中山市人民政府中府[2000]58号文,堤围防护费为营业额的0.10%。

$$\text{销售税费} = \text{销售税金} + \text{土地增值税} + \text{销售费用} + \text{堤围防护费}$$

$$= \text{开发价值} \times (5.40\% + 2.50\% + 3.00\% + 0.10\%)$$

$$= 2,600 \times 11.00\%$$

$$=286.00\text{元/平方米}$$

## 6、买方购地应负担的税费

买方购地应负担的税费主要是契税。根据《财政部、国家税务总局关于土地使用权转让契税计税依据的批复》(财税〔2007〕162号)的文件规定,土地契税为地价的3%。其他费用为过户手续费、评估费、测绘费等,其他费用为地价的1%。

$$\text{买方购地应负担的税费}=\text{楼面地价}\times 4\%。$$

## 7、求取待估宗地单位地价

楼面地价=开发价值-开发费用-投资利息-投资利润-销售税费-买方购地应负担的税费

$$=2,600-1,320-(81.18+12.68\%\times\text{楼面地价})-(79.20+6.00\%\times\text{楼面地价})-286.00-\text{楼面地价}\times 4\%$$

$$\text{楼面地价}=679.52\text{元/平方米}$$

$$\text{单位地价}=\text{楼面地价}\times\text{容积率}$$

$$=679.52\times 1.50$$

$$=1,019\text{元/平方米}$$

## E、土地价值的确定

综合分析上述两种方法计算结果,我们认为假设开发法计算结果较接近市场价,确定采用假设开发法计算结果作为待估土地使用权结果。得出待估土地使用权价格如下:

估价方法	房地产单价(元/平方米)	权重	房地产单价(元/平方米)
基准地价系数修正法	525	0%	1,019
假设开发法	1,019	100%	

由于委评用地为划拨用地,土地单价应扣除土地出让金495元/平方米,补出让契税15(495×0.03)元/平方米,则扣除出让金及补出让契税后的土地单价为:1,019-495-15=509元/平方米。

综合上述计算结果,则于评估基准日:

$$\text{土地总价}=\text{土地单价}\times\text{土地使用权面积}$$

$$=509\times 24,281.40$$

$$=12,362,900\text{元}$$

## 六) 评估结果

通过清查评估，在评估基准日时中港客运联营有限公司土地使用权清产核资值 0.00 元，评估值为 26,994,000.00 元。

### （九）流动负债评估说明

负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债金额，不漏记和错记。负债的评估值是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。

#### 1、应付账款

应付账款清产核资值 21,915,106.97 元，经查阅有关凭证、账簿，确定为珠江集团船厂有限公司、珠江海事顾问有限公司、新港石油有限公司等公司往来款，账龄 1 年以内。评估值按清产核资值进行确认，经核实应付账款的评估值为 21,915,106.97 元。

#### 2、预收账款

预收账款清产核资值 760,333.36 元，经查阅有关凭证、账簿，主要为应付中山市飞捷商旅服务有限公司、珠海胖达旅游公司、旅行社捆绑套票-青旅、旅行社捆绑套票-中旅、旅行社捆绑套票-国旅等公司预收款。评估值按清产核资值进行确认，经核实预收账款的评估值为 760,333.36 元。

#### 3、应付职工薪酬

应付职工薪酬清产核资值 22,211,860.25 元，经查阅有关凭证、账簿，确定为应付工资--职工工资总额、应付工资--以前年度职工工资结余、应付工资--总经理基金、应付福利费--收支结余等。评估值按清产核资值进行确认，经核实应付职工薪酬评估值为 22,211,860.25 元。

#### 4、应交税费

应交税费清产核资值 10,194,742.76 元，主要为应交企业所得税。评估值按清产核资值进行确认，经核实应交税费评估值为 10,194,742.76 元。

#### 5、应付股利

应付股利清产核资值 66,727,836.68 元，经查阅有关凭证、账簿，为应付中山市岐江集团有限公司和珠江客运有限公司的股利款。评估值按清产核资值进行确认，经核实应付股利评的评估值为 66,727,836.68 元。

#### 6、其他应付款

其他应付款清产核资值 10,241,795.33 元，经查阅有关凭证、账簿，主要为中山市易生活家居服务有限公司、应付 2013 年 8-9 月香港至中山船票代理费、千帆千朗公司、珠江客运有限公司、代缴社保医保基金等公司其他应付款。评估值按清产核资值进行确认，经核实其他应付款的评估值为 10,241,795.33 元。

#### 四、评估技术说明—收益法

##### （一）评估假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

##### （二）评估方法

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估算企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

##### 一）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象的会计报表及未来预测估算其权益资本价值。即首先按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，由企业价值扣减付息债务价值后估算评估对象的权益资本价值。本次评估的具体思路是：

1、取得企业近几年收入、成本、费用、利润的相关财务资料、同行业市场状况及其他有关资料。

2、根据该企业的历史资料、所处的市场环境、未来发展规划、同行业比较资料等因

素，对企业的历史年度的收入及其构成进行分析，采用分段法预测企业以后年度的主营业务收入。因此，在对整体收益进行测算时，通过对基准日前几年的年度收益的分析预测以后年度的收益。

3、根据企业的经营成本现状及企业特点，合理预测企业的运营成本。

4、求取企业的利润总额，根据对企业所得税征收的实际情况，计算所得税，得到企业的税后净利润。

5、根据企业的税后净利润计算企业自由现金流（FCFF）。

6、根据加权平均资本模型（WACC）确定折现率。

7、根据企业经营特点，对企业自由现金流折现模型选择两阶段模型的增长模式，即未来 n 年的净现金流量有一定幅度的增长，n 年后的净现金流量保持在第 n 年的水平上。

8、在企业自由现金流折现价值的基础上考虑企业非经营性资产和溢余资产对企业价值的影响，调整得出评估基准日企业净资产价值。

## 二) 评估模型与折现率

### 1、本次评估模型

$$E = P + C - D$$

式中：E：股东全部权益价值。

P：企业经营性资产价值。

$$P = \sum_{t=1}^n R_t (1+r)^{-t} + A/r \times (1+r)^{-n}$$

$R_t$ ：未来第 t 年的自由现金流量。

r：折现率。

A：自由现金流量第 n 年以后保持不变。

C：溢余性或非经营性资产价值。

D：到期偿还债务价值。

### 2、公式运用的说明

自由现金流量  $R_t = \text{净利润} + \text{税后利息} + \text{折旧和摊销} - \text{追加资本性支出} - \text{追加营运资}$

金，在自由现金流折现价值的基础上考虑企业溢余资产对企业价值的影响，调整得出评估基准日企业价值。

### 3、折现率

折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定，其公式为：

$$r = r_1 \times w_1 + r_2 \times w_2$$

式中： $r_1$ ：税后债务成本。

$w_1$ ：负债在总投资中所占的比重。

$r_2$ ：股权成本，采用资本资产定价模型确定 $r_2$ 。

$w_2$ ：股权在总投资中所占的比重。

### （三）资产清查核实情况说明

根据本次评估的特点，评估机构确定了资产核实的主要内容是企业的资产及负债的存在与真实性，具体以被评估单位提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明。
- 2、企业的主营业务类型。
- 3、企业执行的会计制度以及固定资产折旧方法。
- 4、企业最近几年的负债、借款以及债务成本情况。
- 5、企业执行的税率税费及纳税情况。
- 6、企业的应收和应付帐款情况。
- 7、企业最近几年的关联交易情况。
- 8、企业的主要业务、业务结构、类型、历史经营业绩等。
- 9、企业最近几年主营业务成本，主要占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况。
- 10、企业最近几年业务收入及主要客户等情况。
- 11、企业未来几年的经营规划以及经营策略。
- 12、企业与本次评估有关的其他情况。

### （四）股东权益价值评估

## 一) 主营业务收入预测

中港客运联营有限公司经营中山—香港客运航线，到香港有二个航线，分别是中山—香港中港城和中山—香港机场航线，与香港的水路航程约 49 海里，航行时间约 90 分钟。公司拥有“中山”、“逸仙湖”、“翠亨湖”、“岐江”、“兴中”五艘高速双体客轮，总客位 1,761 个，每天中山至香港往来为 20 个单航次。服务区域主要是中山和江门，服务对象是来往香港的经商、探亲、旅游人群。

客流量分析：通过对前几年客流量的统计分析，2009 年至 2012 年四年年均客流量为 108.45 万人次。近几年客源突出的变化是，之前是以香港到中山和江门经商、探亲为主，现在客人以中山和江门去香港旅游为主，客源主要来至中山和江门。但考虑到港珠澳大桥预计 2016 年底建成通车，通车后会对 2017 年及以后的客流产生一定的影响。但是港珠澳大桥通车后内地车辆先要到达关口，过关后再换乘香港巴士到达目的地，港珠澳大桥通行费用目前没有确定，但可以确定的是肯定不会太低，乘车所需的时间和费用比乘船所需的时间和费用可能还要多，另外乘船的舒适性比乘车好得多，且乘船是一站式。通过以上分析，我们认为港珠澳大桥通车后会对客流产生一定的影响，但影响不会太大，会在 10%-20%之间。

票价分析：普通票价分为成人票 185 元，长者票 140 元，儿童票 105 元，另外团体票还有折扣，通过前几年的票价分析，平均票价在 120-130 元之间。但 2013 年公司对票价进行一系列的改革，即对优惠进行相应的调整，票价有所上浮，2013 年平均票价在 137 元。我们认为在 2016 年之前票价会在 137 元左右，2017 年公司还会对票价进行改革，即对优惠进行相应的调整，票价会有所上浮，但受港珠澳大桥通车客源分流的压力，但上浮空间应该不会太大，票价均价会在 140 元左右。

其他业务收入是行李托运收入、承运收入、停车场收入等收入，这些收入较少，本次不予考虑。物业出租收入对应的是投资性房地产，投资性房地产已单独评估，物业出租收入不予考虑。

主营业务收入预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013 年 9 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	以后年度
客流量(万人)	30.00	121.20	122.41	123.64	111.27	94.58	94.58
票价(元/人)	137.00	137.00	137.00	137.00	140.00	140.00	140.00
主营业务收入	4,110.00	16,604.40	16,770.44	16,938.15	15,578.15	13,241.43	13,241.43
收入增长率 (%)			1.00%	1.00%	-8.03%	-15.00%	0.00%

## 二) 主营业务成本预测

企业主营业务成本主要包括工人工资、修理费、燃料费、码头费、保险费和其他费用等，其中燃料费占总成本的约 55%左右，修理费占总成本的约 25%左右，工人工资占总成本的约 10%左右，剩余的为其他成本。通过前几年成本与收入配比分析，主营业务成本与主营业务收入较好的配比性，主营业务成本占主营业务收入的比重按前几年主营业务成本占主营业务收入平均值确定。主营业务成本预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
主营业务成本	2,627.83	10,616.45	10,722.62	10,829.84	9,960.29	8,466.25	8,466.25
主营业务成本占收入的比重	63.94%	63.94%	63.94%	63.94%	63.94%	63.94%	63.94%

### 三) 主营业务税金及附加预测

企业从事的为国际运输业务，免企业增值税，故主营业务税金及附加不予考虑。

### 四) 营业费用预测

营业费用主要是客运站工人工资、折旧费、代票手续费、联检费、修理费、差旅费、广告费等费用，通过对 2008 年至 2012 年销售费用的发生额来分析，销售费用与收入配比稳定性较好，销售费用约占收入的 12.10%左右，本次销售费用取公司前几年的销售费用占收入比重的平均值确定。销售费用预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
营业费用	497.30	2,009.11	2,029.20	2,049.49	1,884.93	1,602.19	1,602.19
营业费用占收入的比重	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%	12.10%

### 五) 管理费用预测

管理费用主要为管理员工资及福利费、招待费、折旧费、差旅费、公司经费等费用。通过对 2008 年至 2012 年管理费用发生额来分析，管理费用与收入配比稳定性较好，管理费用约占收入的 12.29%左右，本次管理费用取公司前几年的管理费用占收入比重的平均值确定。管理费用预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
管理费用	505.31	2,041.44	2,061.85	2,082.47	1,915.27	1,627.98	1,627.98
管理费用占收入的比重	12.29%	12.29%	12.29%	12.29%	12.29%	12.29%	12.29%

## 六) 财务费用预测

通过对 2008 年至 2012 年财务费用的分析可知，企业无短期借款、长期借款，平均每年财务费用为-203.15 万元，财务费用约占收入的-1.16%。未来财务费用预测见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
财务费用	-47.84	-193.27	-195.20	-197.15	-181.32	-154.13	-154.13
财务费用占收入的比重	-1.16%	-1.16%	-1.16%	-1.16%	-1.16%	-1.16%	-1.16%

## 七) 折旧与摊销预测

### 1、折旧预测

评估对象的固定资产主要包括房屋建筑物、土地使用权、船舶、机器设备和车辆。固定资产按取得时的实际成本计价。固定资产折旧采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。

本次评估中，根据企业固定资产计提折旧政策，以及我们对评估对象折旧状况的调查，2008 年至 2012 年五年平均折旧为 486.51 为万元，折旧率取 2008 年至 2012 年折旧的平均值确定。折旧预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
年折旧	121.63	486.51	486.51	486.51	486.51	486.51	486.51

### 2、摊销费用预测

企业无摊销费用，本次不予考虑。

## 八) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他长期资产）；经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资产更新、追加投资和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

### (1) 资产更新投资预测

按照收益预测的前提和基础，在扩大规模的前提下，未来各年资产更新投资是维持

扩大经营能力所必需的更新投资支出。根据本次评估假设，评估对象未来经营期内的资产更新投资额等于相应资产的折旧额和扩大规模的投资增加额。企业投资增加额按企业未来的投资计划的投资额确定，企业暂无投资计划。资产更新投资预测见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
折旧	121.63	486.51	486.51	486.51	486.51	486.51	486.51

(2) 营运资金增加额预测

营运资金增加额系指企业为扩大再生产而新增用于经营投入的现金，即为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为非经营性或关联方的往来；应交税金和应付工资等科目因周转快，拖欠时间较短，且金额相对较小，预测时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金}$$

$$\text{其中，营运资金} = \text{流动资产} - \text{流动负债}$$

2008年至2012年企业营运资金见下表（金额单位：人民币万元）

项目名称	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	平均值
流动资产	6,524.80	5,351.28	8,629.84	16,844.03	17,798.88	11,029.77
流动负债	1,793.78	7,715.22	6,120.47	7,716.78	7,677.49	6,204.75
营运资金	4,731.02	-2,363.94	2,509.37	9,127.25	10,121.39	4,825.02
营运资金占收入的比重	32.93%	-19.43%	19.31%	63.86%	64.50%	34.71%

通过对2008年至2012年企业营运资金的变化分析，企业营运资金随着企业主营业务收入的增加而呈现一定的波动，营运资金的变化与主营业务收入关联度较高。故本次预测营运资金占收入的比重为2008年至2012年营运资金占收入比重的平均值确定，即34.71%。2017年以后营运资金出现负值，表明企业不再需要营运资金，故营运资金增加

额为0.00万元。营运资金增加额预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
营运资金	1,426.44	5,762.82	5,820.45	5,878.65	5,406.65	4,595.65	4,595.65
营运资金占收入的比重	34.71%	34.71%	34.71%	34.71%	34.71%	34.71%	34.71%
营运资金增加额	220.19	57.06	57.63	58.20	0.00	0.00	0.00

### 九) 企业所得税预测结果

根据《企业所得税法》的规定，中港客运联营有限公司企业所得税率为25%。

### 十) 净现金流量预测

根据对主营业务收入、主营业务成本、期间费用、主营业务税金及附加、折旧、追加资本的预测，可以求出净现金流量，净现金流量预测结果见下表（金额单位：人民币万元）。

项目年份	2013年9月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
<b>一、主营业务收入</b>	4,110.00	16,604.40	16,770.44	16,938.15	15,578.15	13,241.43	13,241.43
减：主营业务成本	2,627.83	10,616.45	10,722.62	10,829.84	9,960.29	8,466.25	8,466.25
主营业务税金及附加							
<b>二、主营业务利润</b>	1,482.17	5,987.95	6,047.83	6,108.31	5,617.86	4,775.18	4,775.18
加：其他业务利润							
减：营业费用	497.30	2,009.11	2,029.20	2,049.49	1,884.93	1,602.19	1,602.19
管理费用	505.31	2,041.44	2,061.85	2,082.47	1,915.27	1,627.98	1,627.98
财务费用	-47.84	-193.27	-195.20	-197.15	-181.32	-154.13	-154.13
<b>三、营业利润</b>	527.39	2,130.67	2,151.98	2,173.50	1,998.98	1,699.14	1,699.14
加：投资收益							
补贴收入							
营业外收入							
减：营业外支出							
<b>四、利润总额</b>	527.39	2,130.67	2,151.98	2,173.50	1,998.98	1,699.14	1,699.14
所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
减：所得税	131.85	532.67	537.99	543.37	499.75	424.78	424.78
<b>五、净利润</b>	395.55	1,598.00	1,613.98	1,630.12	1,499.24	1,274.35	1,274.35
<b>六、税后利息</b>	-35.88	-144.95	-146.40	-147.87	-135.99	-115.59	-115.59
加：固定资产折旧	121.63	486.51	486.51	486.51	486.51	486.51	486.51
长期资产摊销							
土地							
减：追加资本性支出	341.81	543.57	544.14	544.71	486.51	486.51	486.51
<b>七、净现金流量</b>	139.48	1,395.99	1,409.95	1,424.05	1,363.24	1,158.76	1,158.76

### 十一) 折现率的确定

折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定，折现率公式如下：

$$r = r_1 \times w_1 + r_2 \times w_2$$

式中： $r_1$ ：税后债务成本。

$w_1$ ：负息债务在总投资中所占的比重。

$r_2$ ：股权成本，采用资本资产定价模型确定 $r_2$ 。

$w_2$ ：净资产在总投资中所占的比重。

企业无短期、长期借款，故采用资本资产定价模型确定折现率，资本资产定价模型公式为： $r_2=R_f+\beta (R_i-R_f)$

式中： $R_f$ ：无风险报酬率。

$\beta$ ：上市公司股票在市场上的风险率。

$R_i$ ：市场预期收益率（投资者期望的报酬率）。

### 1、无风险收益率 $R_f$ 的确定

无风险收益率  $R_f$  取财政部 2013 年凭证式(三期)5 年期国债利率为 5.41%，把国债利率折算成复利。

$$\text{无风险收益率 } R_f = (1+5 \times 5.41\%)^{1/5} - 1 = 4.905\%$$

### 2、股东期望报酬率 $R_i$ 的确定

股东期望报酬率取沪深 300 成份股 2008 年至 2011 年四年净资产收益率的几何平均数，经计算净资产收益率为 11.27%，并考虑到该评估对象在公司的治理结构以及融资条件、资本流动性、规模等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数  $C=1.5\%$ ；最终由公式得到  $R_i = R_m + C = 11.27\% + 1.5\% = 12.77\%$ ，以此作为股东期望报酬率。

### 3、 $\beta$ 系数的确定

$\beta$  值取同行业 5 家上市公司 150 周交易的平均贝塔值，经计算的贝塔值为 0.8923。

### 4、股权成本 $r_2$ 的确定

$$\begin{aligned} r_2 &= R_f + \beta (R_i - R_f) \\ &= 4.905\% + 0.8923 \times (12.77\% - 4.905\%) \\ &= 11.92\% \end{aligned}$$

## 十二) 收益年限的确定

本次评估以资产的持续使用为前提，被评估单位仍将维持原有的生产和运营模式，被评估企业在今后仍维持其原有用途并继续经营和获取收益，并持续经营下去，所以设定收益年限为无限年。

### 十三) 经营性资产价值确定

经过计算得出 2013 年 9 月 30 日的企业自由现金流折现价值，计算结果见下表（金额单位：人民币万元）。

预测期	2013 年 9 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	以后年度
净现金流量	139.48	1,395.99	1,409.95	1,424.05	1,363.24	1,158.76	1,158.76
收益年限	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现率	11.92%	11.92%	11.92%	11.92%	11.92%	11.92%	
折现系数	0.9722	0.8687	0.7761	0.6934	0.6196	0.5536	
折现值	135.61	1,212.65	1,094.30	987.51	844.63	641.46	5,380.04
	10,296.19						

### 十四) 股东全部权益价值的确定

#### 1、经营性资产价值

通过对 2013 年 9 月以后各年的自由现金流折现可以得到 2013 年 9 月 30 日的自由现金流折现价值 P:

$$P = \sum_{t=1}^n R_t (1+r)^{-t} + A/r \times (1+r)^{-n}$$

$$= 135.61 + 1,212.65 + 1,094.30 + 987.51 + 844.63 + 641.46 + 5,380.04$$

$$= 10,296.19 \text{ 万元}$$

2、溢余性、非经营性资产、投资性房地产、持有至到期投资、长期股权投资价值至评估基准日时中港客运联营有限公司溢余性、非经营性资产、投资性房地产、持有至到期投资、长期股权投资价值如下:

溢余性资产（银行定期存款）价值=6,160.00万元

非经营性资产价值=2,284.70万元

投资性房地产价值=5,258.09万元

持有至到期投资价值=11,720.83万元

长期股权投资价值=4,037.90万元

#### 3、应付股利价值

至评估基准日时中港客运联营有限公司应付股利价值如下:

应付股利价值=6,672.78万元

#### 4、企业股东全部权益价值

根据权益价值计算公式： $E = P + C - D$

$$E = P + C - D$$

$$=10,296.19+6,160.00+2,284.70+5,258.09+11,720.83+4,037.90-6,672.78$$

$$=33,084.93\text{万元}$$

#### 四、评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了必要的程序，采用资产基础法和收益法对中港客运联营有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证，对资产和负债进行了评估，得出中港客运联营有限公司在评估基准日 2013 年 9 月 30 日的评估结果如下：

##### （一）资产基础法评估价值

总资产清产核资值人民币 34,330.41 万元(大写:叁亿肆仟叁佰叁拾万肆仟壹佰元整)，评估值人民币 42,837.75 万元(大写:肆亿贰仟捌佰叁拾柒万柒仟伍佰元整)，评估值比清产核资值增加人民币 8,507.34 万元(大写:捌仟伍佰零柒万叁仟肆佰元整)。

总负债清产核资值人民币 13,205.17 万元(大写:壹亿叁仟贰佰零伍万壹仟柒佰元整)，评估值人民币 13,205.17 万元(大写:壹亿叁仟贰佰零伍万壹仟柒佰元整)，评估值比清产核资值增加人民币 0.00 万元(大写:零元整)。

净资产清产核资值人民币 21,125.24 万元(大写:贰亿壹仟壹佰贰拾伍万贰仟肆佰元整)，评估值人民币 29,632.58 万元(大写:贰亿玖仟陆佰叁拾贰万伍仟捌佰元整)，评估值比清产核资值增加人民币 8,507.34 万元(大写:捌仟伍佰零柒万叁仟肆佰元整)。

详细情况请参见资产评估结果汇总表（金额单位：人民币万元）。

资产项目		账面价值	清产核资值	评估价值	增减值
		A	B	C	D=C-B
1	一、流动资产	9,791.46	10,413.58	10,413.58	0.00
2	二、非流动资产	23,640.02	23,916.82	32,424.17	8,507.34
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资	11,594.23	11,720.83	11,720.83	0.00
5	长期应收款				
6	长期股权投资	4,087.90	4,037.90	4,037.90	0.00
7	投资性房地产	1,229.38	1,494.06	5,258.09	3,764.03
8	固定资产	6,664.04	6,664.04	8,707.95	2,043.91
9	在建工程	12.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物质				
11	固定资产清理	15.31	0.00	0.00	0.00
12	无形资产-土地使用权	0.00	0.00	2,699.40	2,699.40

13	长期待摊费用				
14	其他非流动资产	37.15	0.00	0.00	0.00
15	<b>三、资产总计</b>	33,431.48	34,330.41	42,837.75	8,507.34
16	<b>四、流动负债</b>	14,361.69	13,205.17	13,205.17	0.00
17	<b>五、非流动负债</b>				
18	<b>六、负债合计</b>	14,361.69	13,205.17	13,205.17	0.00
19	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	19,069.79	21,125.24	29,632.58	8,507.34

## （二）评估结论与账面价值比较情况及原因

1、流动资产清产核资值 10,413.58 万元，评估值 10,413.58 万元，流动资产增加 0.00 万元，无增减变化，不予考虑。

2、非流动资产清产核资值 23,916.82 万元，评估值 32,424.17 万元，非流动资产增加 8,507.34 万元。其中：

（1）持有至到期投资增加 0.00 万元，无增减变化，不予考虑。

（2）长期股权投资增加 0.00 万元，无增减变化，不予考虑。

（3）投资性房地产增加 3,764.03 万元，原因是投资性房地产是历史成本入账并按一年限折旧后的净值，而评估值是按市场价值确定的。

（4）房屋建筑物增加 818.94 万元，原因是房屋建筑物原值是按历史成本入账，而重置成本是按评估基准日的市场价值确定，另一个原因是企业会计上计提折旧的口径与评估所采用的成新率的口径是不同的。

（5）设备增加 1,224.97 万元，原因是企业的机器设备计提折旧的口径与评估时计算成新率的口径不同造成的。

（6）土地使用权增加 2,699.40 万元，原因是土地使用权账面值与固定资产合并在一起，而导致土地使用权价值账面值为 0.00 万元，评估值是按评估基准日的市场价确定的。

3、流动负债清产核资值 13,205.17 万元，评估值 13,205.17 万元，负债增加 0.00 万元，无增减变化，不予考虑。

## （三）收益法评估价值

收益法求得中港客运联营有限公司股东全部权益价值（净资产价值）为人民币 33,084.93 万元。

## （四）评估结果的判断和选择

资产基础法是从静态的角度来反映企业的价值，为各单项资产简单的加合，没有考虑企业各单项资产的协同效应。收益法是从动态的角度通过未来的收益折现来反映企业

的价值，收益法考虑了各单项资产的协同效应，以及企业拥有的无形资产（土地使用权除外）对企业价值的影响。收益法求得股东全部权益价值（净资产价值）为人民币 33,084.93 万元，资产基础法求得股东全部权益价值（净资产价值）为人民币 29,632.58 万元，以上两种方法求得的评估结果相差不大，故确定两种方法的加权算术平均值作为本次评估结果。

项目名称	评估结果(万元)	权重	评估价值(万元)
资产基础法	29,632.58	50%	31,358.75
收益法	33,084.93	50%	

### （五）60%的股东权益价值

采用资产基础法和收益法综合得出中港客运联营有限公司在评估基准日 2013 年 9 月 30 日的股东全部权益评估值人民币 31,358.75 万元，中港客运联营有限公司 60%的股东权益价值等于股东全部权益乘以 60%的股权，即  $31,358.75 \times 60\% = 18,815.25$  万元，因此中港客运联营有限公司 60%的股东权益价值为人民币 18,815.25 万元。

本次资产评估结果没有考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价。

### （六）其他需要说明的事项

- 1、评估报告的使用有效期为一年，即从 2013 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日。
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的使用，并不适用于其他任何目的，因评估报告使用者使用不当所造成的后果与本公司及其注册资产评估师无关。
- 3、本资产评估报告书共分三册，第一册为资产评估报告正文，第二册为资产评估明细表，第三册为资产评估说明。
- 4、本次评估结论根据以上评估工作得出。

中山市中正信德资产评估与土地房地产

估价有限公司

二〇一三年十月三十日