

中港客运联营有限公司股权转让评估项目

资产评估报告

中信评报字[2013]第 5001 号

第一册，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、注册资产评估师声明	1
二、评估报告摘要	2
三、评估报告正文	4
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	4
2、评估目的	5
3、评估对象和评估范围	5
4、价值类型及其定义	7
5、评估基准日	7
6、评估依据	8
7、评估方法	9
8、评估程序实施过程 and 情况	16
9、评估假设	17
10、评估结论	18
11、特别事项说明	20
12、评估报告使用限制说明	21
13、评估报告日	21
四、资产评估明细表（第二册）	
五、资产评估说明（第三册）	
六、评估报告附件	

注册资产评估师声明

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收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估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。

四、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勘查；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，并对已发现的问题进行如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

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。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限内使用，因使用不当造成的后果与公司及注册资产评估师无关。

中港客运联营有限公司股权转让评估项目

资产评估报告摘要

中信评报字[2013]第 5001 号

中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受中山市岐江集团有限公司(以下简称“委托方”)的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则,本着独立、客观、公正的原则,采用合理的评估方法,对本报告约定的评估目的所涉及的评估对象进行了评估。

委托方是中山市岐江集团有限公司,被评估单位是中港客运联营有限公司,评估对象是中港客运联营有限公司的 60%的股东权益,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,评估目的是为股权转让提供价值参考依据,评估基准日是 2013 年 9 月 30 日,价值类型为市场价值,评估方法采用资产基础法和收益法。

经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法和收益法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明细表。

二、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。

三、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%	

四、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。

本次资产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。

本资产评估报告共分三册，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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中港客运联营有限公司股权转让评估项目 资 产 评 估 报 告

中信评报字[2013]第 5001 号

中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司接受中山市岐江集团有限公司的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则,本着独立、客观、公正的原则,采用合理的评估方法,对本报告约定的评估目的所涉及的评估对象进行了评估,本公司评估人员对评估对象实施了实地察看、市场调查,履行了必要的评估程序,对评估对象在评估基准日 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映,现将资产评估情况及结果报告如下:

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、评估目的

评估目的是为股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

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 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 ²)
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。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的等相关条件选用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。

五、评估基准日

(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) 评估基准日由委托方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。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、资产评估业务约定书。

(二) 法律法规及评估准则依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》。
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》。
- 3、《国有资产评估管理办法》。
- 4、《资产评估准则—基本准则》。
- 5、《资产评估职业道德准则—基本准则》。
- 6、《资产评估准则—评估报告》。
- 7、《资产评估准则—不动产》。
- 8、《资产评估准则—机器设备》。
- 9、《资产评估准则—评估程序》。
- 10、《资产评估准则—企业价值》。
- 11、《企业国有资产评估报告指南》。
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。
- 13、《企业会计制度》。
- 14、《企业会计准则》。
- 15、有关的法律、法规及标准。

(三) 权属依据

- 1、机器设备购置发票、购货合同。
- 2、《房地产权证》。
- 3、《国有土地使用证》。
- 4、船舶所有权证、机动车行驶证。
- 5、其它有关产权证明资料。

（四）取价依据

1、房屋建筑物取价依据

- （1）《广东省建设工程计价通则》。
- （2）《广东省建筑与装饰工程综合定额(2010 年)》。
- （3）《广东省安装工程综合定额(2010 年)》。
- （4）《中山市建设工程经济信息》。
- （5）《广州地区建设工程材料指导价格》。

2、机器设备取价依据

- （1）《2012 年机电产品报价手册》。
- （2）机器设备购置发票、购货合同。
- （3）评估人员的市场调查和询价记录。

3、土地取价依据

- （1）2011 年中山市基准地价及修正体系。
- （2）评估人员实地勘察及市场调查所收集的资料。

4、流动资产、流动负债取价依据

- （1）企业的会计账册及会计凭证等有关财务资料。
- （2）企业往来询证等函证资料。
- （3）企业外部证据。
- （4）企业签署的合同、协议。
- （5）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 110014 号）。

（五）参考资料

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表。
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》。
- 3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。
- 4、本公司掌握的有关本次评估的市场价格资料及评估人员实地勘察所获取的资料。
- 5、被评估单位提供的其他资料。

七、评估方法

（一）企业价值评估的方法

据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，企业价值评估的基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

1、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。采用市场法的前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。采用收益法的基本前提有：

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

3、资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态。
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选取

1、市场法适用性分析

根据本次评估目的、评估对象和资料收集的情况分析，目前市场上尚无类似企业充分交易的案例，同类企业价格获得的难度较大，因此不适合采用市场法评估。

2、收益法适用性分析

企业主要从事中山到香港的客运，通过利润表可知，近四年企业主营业务收入增长比较稳定，收入无较大波动，未来收益可以预测，可采用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

由于假设待估企业在持续经营前提下经营，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求，因此适合采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法和收益法对企业股东权益价值进行评估，并对求得的结果进行分析，最终确定企业股东权益价值。

(三) 资产基础法

资产基础法是在合理评估企业各项资产、负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估方法如下：

A、流动资产

1、货币资金：对银行存款，通过向所有开户银行发询证函取证，并查阅银行存款余额调节表，对正常项目以核实调整后的账面值作为评估值，外币按评估基准日的汇率进行调整。

2、应收账款、预付账款、应收利息及其他应收款：通过核实、询证、调查了解，逐一具体分析各款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金信用、经营管理状况等，对各款项收回的可能性作出综合判断，根据具体情况对估计难以收回的款项评估为零；可部分收回的按可收回比例确定评估值；预计可全额收回的以审查核实调整后账面值确定评估值。

B、非流动资产

(A) 持有至到期投资

持有至到期投资按清产核资值确认为评估值。

(B) 长期股权投资

长期股权投资按清产核资值确认为评估值。

(C) 投资性房地产

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。

(D) 固定资产—房屋建筑物

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

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

(E) 固定资产—机器设备

根据本次评估的目的，对机器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。

$$\text{成本法的基本计算公式为：评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

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：年限法为理论成新率，年限法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

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

(F) 无形资产—土地使用权

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。

K₁—期日修正系数。

K₂—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。

K₃—容积率修正系数。

K₄—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。

(G) 在建工程、固定资产清理、递延所得税资产

对于在建工程、固定资产清理、递延所得税资产，其清产核资值为 0.00 元，故不需进行评估。

C、流动负债

对于流动负债，我们根据企业提供的各项负债评估明细表，核实各项债务是否为评估基准日实际存在的债务和负债金额，不漏记和错记，以正确揭示企业负债情况，最后以清产核资值作为评估值。

(四) 收益法

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。

A、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及对成熟市场的合理利润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。

B、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。

n

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

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 = 净利润+税后利息+折旧和摊销—追加资本性支出—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。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估过程包括接受委托及评估准备阶段、现场察看及评定估算阶段、评估汇总及复核阶段、提交报告阶段等，具体过程如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

1、了解委托方、被评估单位、评估报告使用者及评估对象的基本情况和本次资产评估目的，确定评估范围与对象、价值类型、评估假设及限定条件和评估基准日，分析评估风险，接受项目委托，签订资产评估业务约定书。

2、确定项目负责人，组成评估项目组，确定评估重点，编制评估计划。

3、指导被评估单位清查资产，收集被评估单位和与被评估单位相关的其他信息资料。

4、检查核实资产，验证评估申报资料，对提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行一定的查验。

（二）现场察看及评定估算阶段

1、与委托方、被评估单位等相关当事方进行沟通，根据评估对象的特点约定适当的察看时间和方式，通过察看确认所申报资产存在的真实性和完整性，了解资产的质量状况，形成察看记录。

2、调查分析资产价格影响因素，根据已收集到的资料选择相应评估方法。

3、开展市场调研和价格咨询，收集市场信息。

4、分析评估资料的合理性、相关性和完整性以及资料来源的可靠性。

5、针对评估对象选取的评估方法，合理选取相应的计算公式和参数，进行分析、计算和判断，确定具体对象的评估价值。

（三）评估汇总及复核阶段

1、进行资产的评估汇总工作。

2、对评估结论进行分析，相应调整、修改和完善评估结果。

3、撰写资产评估报告，汇总编写评估说明。

4、项目负责人完成对项目的一级复核。

5、项目复核人完成评估报告的二级复核，项目负责人根据二级复核意见进行修改。

6、向委托方提交资产评估报告书初稿，并与委托方及相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，取得交换意见后，对评估报告书再次修改。

7、完成评估报告书的三级复核，根据三级复核意见进行修改。

（四）提交报告阶段

经本公司内部三级复核后，按资产评估业务约定书的要求，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得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、非强制条件下进行。

2、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3、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。

4、企业的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

5、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。

6、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

7、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响，资金的无风险报酬率保持目前的水平。

（二）特殊性假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3、评估对象依被评估单位提供有关资料载明的用途在合法且继使用的假设前提下进行估算，当假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

4、本评估结果建立在被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

十、评估结论

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，履行了必要的资产评估程序，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、询证和评估计算，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	三、资产总计	33,431.48	34,330.41	42,837.75	8,507.34
16	四、流动负债	14,361.69	13,205.17	13,205.17	0.00
17	五、非流动负债				
18	六、负债合计	14,361.69	13,205.17	13,205.17	0.00
19	七、净资产(所有者权益)	19,069.79	21,125.24	29,632.58	8,507.34

(二) 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。

(三) 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%	

(四) 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。

十一、特别事项说明

（一）本次评估范围依清产核资专项审计报告为准，我们仅对纳入评估范围内的资产进行评估，因被评估单位的责任导致评估范围不清、扩大或缩小，一切责任由被评估单位负责。

（二）评估人员对委托评估资产以有无实物存在为原则，以实存数量为依据。评估人员对所取得的评估资产法律权属资料，我们不对评估资产的权属发表意见，只对其权属进行一般的鉴别认定。

（三）本次评估结果表明是对 2013 年 9 月 30 日这一评估基准日资产价值的公允反映，我们并未考虑其今后价值发生重大变化可能产生的影响。本公司及注册资产评估师对这一基准日以后的资产价值发生重大变化不负任何责任。

（四）本次资产评估我们未考虑如果该项资产出售应承担的费用和税项可能对其价值所造成的影响。

（五）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，上述资产已纳入本次评估范围。

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，上述资产已纳入本次评估范围。

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。

（六）对位于中山市火炬开发区中山港客运码头的 3 宗土地的用途，经向中山市国土资源局进行调查核实，3 宗土地的用途为划拨工业用地，故本次按划拨工业用地进行评估。

（七）评估对象法律权属的真实性、合法性、完整性由被评估单位负责。

（八）被评估单位对其提供资料的真实性负责，因其提供虚假的证明资料所造成评估结果失实的，被评估单位应承担相应的法律责任。

（九）对存在的影响资产评估的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明或未提供有关

资料，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构和评估人员不承担责任。

（十）在资产评估报告书有效期内，当资产数量发生变化时，委托方应根据本评估报告书对该资产的评估价格，相应调整资产评估值。

（十一）当资产价格发生显著变化时，委托方应及时重新聘请有资格的资产评估机构重新进行评估。

（十二）本评估报告书仅原件具有法律效力，复印件无效。

（十三）本评估报告书须加盖本公司公章和二名中国注册资产评估师签字并加盖注册资产评估师印章后方具有法律效力，否则评估报告书无法律效力。

（十四）评估报告附件与评估报告书正文具有相同的法律效力，需与评估报告书正文同时使用方为有效。

（十五）本资产评估报告共分三册，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。

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。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

（四）评估报告的使用有效期为一年，即从 2013 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年十月三十日。

中山市中正信德资产评估与土地房地产

中国注册资产评估师：

估价有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

地址：广东 中山

评估报告日：二〇一三年十月三十日

评估报告附件

- 一、被评估单位营业执照复印件。
- 二、清产核资专项审计报告（中成会字[2013]第 110014 号）。
- 三、国有土地使用证、房地产权证复印件。
- 四、船舶所有权证复印件。
- 五、评估对象照片。
- 六、被评估单位**承诺函**、声明书。
- 七、签字资产评估师的**承诺函**。
- 八、资产评估机构营业执照复印件。
- 九、资产评估机构资格证书复印件。
- 十、签字注册资产评估师资格证书复印件。