

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行  
股权转让所涉及的深圳市兴龙机械模具  
有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 3-0083 号



此为二维码防伪标志，内含  
本报告估值主要信息，建议  
报告使用方查证核实

国众联资产评估  
土地房地产估价有限公司  
二〇一七年十月十五日  
中国·深圳

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
（摘要） .....	2
资产评估报告 .....	7
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 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	17
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	26
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	32
十二、评估报告使用限制说明 .....	36
十三、评估报告日 .....	36
评估报告附件 .....	38

## 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执业准则，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执业准则和相关规范。

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察；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。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

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限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、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抵押、诉讼等任何限制因素对评估结论的影响。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
（摘要）

国众联评报字（2017）第 3-0083 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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市特力（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、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，对深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益于 2017 年 7 月 31 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：深圳市特力（集团）股份有限公司

被评估单位：深圳市兴龙机械模具有限公司

**二、 评估目的**

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让，需对该经济行为所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估系为深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得 2017 年 8 月 4 日印发的《深圳市（集团）股份有限公司文件董事长第三十五次办公会议纪要》（深特力董办会[2017]35 号）批准。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

### 三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市特力（集团）股份有限公司于评估基准日拟进行股权转让行为所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 5,839.26 万元，股权无质押、冻结。

具体评估范围为深圳市兴龙机械模具有限公司申报的并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 7 月 31 日深圳市兴龙机械模具有限公司的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 36,267.49 万元，负债总额账面值 30,428.23 万元，股东全部权益（所有者权益）账面值 5,839.26 万元。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

### 四、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 7 月 31 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特力（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

本次评估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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

资产总额账面值 36,267.49 万元，评估值 96,943.83 万元，评估增值 60,676.34 万元，增值率 167.30 %；

负债总额账面 30,428.23 万元，评估值 30,428.23 万元，账面值与评估值无差异；  
所有者权益账面值 5,839.26 万元，评估值 66,515.60 万元，评估增值 60,676.34 万元，增值率 1,039.11 %。

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：2017 年 7 月 31 日

被评估单位：深圳市兴龙机械模具有限公司

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	2,670.11	2,857.53	187.42	7.02
2	非流动资产	33,597.38	94,086.30	60,488.92	180.04
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	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	160.50	1,010.39	849.89	529.53
9	在建工程	30,299.71	93,075.91	62,776.20	207.18
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	3,137.16	-	-3,137.16	-100.00
15	其中：土地使用权	3,137.16	-	-3,137.16	-100.00
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	36,267.49	96,943.83	60,676.34	167.30
22	流动负债	4,428.23	4,428.23	-	-
23	非流动负债	26,000.00	26,000.00	-	-

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

24	负债合计	30,428.23	30,428.23	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	5,839.26	66,515.60	60,676.34	1,039.11

（二）收益法评估结论

采用收益法对深圳市兴龙机械模具有限公司的股东全部权益价值的评估值为34,002.95万元，评估值较账面股东全部权益评估增值28,163.69万元，增值率482.32%。

（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-32,512.65万元，差异率为-48.88%，差异的主要原因：

1. 评估方法介绍

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。

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。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值，但它是从决定资产现行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，符合对资产的基本定义。

2. 评估结论选取分析

资产基础法以被评估单位资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，对账面资产及负债的公允价值的加总，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求得企业股东权益价值的方法。其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。

本次评估分别采用的收益法和资产基础法对深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值进行评估，经分析，在本次资产基础法中已对被评估单位的核心资产（在建工程）采用了收益法进行评估，并对相应资产和负债的市场价值进行了综合考量，求得的评估结果为基于评估基准日被评估单位市场价值；

深圳市兴龙机械模具有限公司目前全部业务为兴龙黄金珠宝大厦的建设，所有费

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

用处于资本化阶段，因此 2016 年度及 2017 年 1-7 月营业收入、利润总额、净利润及经营活动产生的现金流均为 0.00 元；

在本次收益法评估过程中对被评估对象的盈利能力、收益质量、现金流量、资本结构、偿债能力、营运能力、成长能力等因素进行了考量，经调查核实，深圳市兴龙机械模具有限公司成立时间较长，至评估基准日资本结构较为稳定，但由于近年来经营状态为亏损、无经营收益流入、未来主要以尚未竣工验收的兴龙黄金珠宝大厦的租金收入维持公司正常运营，收益能力相对较低，故本次评估资产基础法更能体现被评估单位的现时市场价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果。

**综上所述，深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值为 66,515.60 万元，大写金额为：陆亿陆仟伍佰壹拾伍万陆仟元整。**

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，即自 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

**[本页以下无正文]**



# 深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 3-0083 号

深圳市特力（集团）股份有限公司：

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、法规和资产评估执业准则、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，对深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益于 2017 年 7 月 31 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

企业名称：深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“特力集团”）

统一社会信用代码：91440300192192210U；

注册号：440301103017750；

股票代码：000025；

企业地址：深圳市罗湖区水贝二路五十六号特力大厦三楼；

法定代表人：吕航；

注册资本：29728.1600 万元；

公司类型：其他有限责任公司；

成立日期：1986 年 11 月 10 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）；自有物业租赁与管理。自营本公司及所属企业自产产品、自用生产材料、金属加工机械、通用零件的进出口业务、进出口业务按深贸管证字第 098 号外贸审定证书办理。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

(二) 被评估单位概况

1. 概况

企业名称：深圳市兴龙机械模具有限公司（以下简称“兴龙机械”）

统一社会信用代码：91440300192172420Q；

注册号：440301102761092；

注 所：深圳市罗湖区水贝工业区贝丽北路七十一号；

法定代表人：孙广平；

注册资本总额：6063.3300 万元；

企业类型：有限责任公司；

成立日期：1981 年 06 月 08 日；

经营范围：进口本企业所需的原辅材料、设备及零配件；出口模具及其配件；自有物业租赁、物业管理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。

2. 企业简介及历史沿革

2.1. 企业简介：

兴龙机械成立于 1981 年，注册地址位于深圳市罗湖区水贝工业区贝丽北路七十一号。主要经营范围为进口本企业所需的原辅材料、设备及零配件；出口模具及其配件；自有物业租赁、物业管理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。目前主要经营物业租赁、物业管理。

2.2. 历史沿革：

2.2.1 兴龙机械成立

兴龙机械前身为深圳兴龙机械模具公司，成立于 1981 年 6 月 8 日，企业类型为全民（内联）企业。1996 年 10 月 7 日，公司变更企业类型为有限责任公司，注册资本为 1,096.00 万元。由哈尔滨第一机器制造厂出资 548.00 万元，占注册资本的 50.00%；深圳特力集团股份有限公司（现名：深圳市特力（集团）股份有限公司）出资 548.00 万元，占注册资本的 50.00%。兴龙机械设立时股权结构如下：

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	哈尔滨第一机器制造厂	548.00	50.00
2	深圳特力集团股份有限公司	548.00	50.00
合计		1,096.00	100.00

### 2.2.2 第一次增资

2000年11月20日，根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司注册资本由1,096.00万元增加至1,658.00万元，新增注册资本562.00万元由股东哈尔滨第一机器制造厂出资281.00万元；深圳市特力（集团）股份有限公司出资281.00万元。公司变更后的注册资本为1,658.00万元。本次增资后，兴龙机械股东结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	哈尔滨第一机器制造厂	829.00	50.00
2	深圳市特力（集团）股份有限公司	829.00	50.00
合计		1,658.00	100.00

### 2.2.3 第二次增资

2006年9月18日，公司股东哈尔滨第一机器制造厂更名为哈尔滨北方特种车辆制造有限公司。2008年11月26日，根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司注册资本由1,658.00万元增加至2,763.33万元，新增注册资本1,105.33万元由深圳市润和联合投资发展有限公司认缴出资1,105.33万元，公司变更后的注册资本为2,763.33万元。本次增资后，兴龙机械股东结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市润和联合投资发展有限公司	1,105.33	40.00
2	哈尔滨北方特种车辆制造有限公司	829.00	30.00
3	深圳市特力（集团）股份有限公司	829.00	30.00
合计		2,763.33	100.00

### 2.2.4 第三次增资

2011年6月15日，公司股东哈尔滨北方特种车辆制造有限公司更名为哈尔滨第一机器制造集团有限公司。2013年6月21日，根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司注册资本由2,763.33万元增加至6,063.33万元，新增注册资本3,300.00万元由股东深圳市润和联合投资发展有限公司认缴出资1,320.00万元，股东哈尔滨第一

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

机器制造集团有限公司更名为哈尔滨第一机械集团有限公司认缴出资 990.00 万元，股东深圳市特力（集团）股份有限公司认缴出资 990.00 万元。公司变更后的注册资本为 6,063.33 万元。本次增资后，兴龙机械股东结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市润和联合投资发展有限公司	2,425.33	40.00
2	哈尔滨第一机械集团有限公司	1,819.00	30.00
3	深圳市特力（集团）股份有限公司	1,819.00	30.00
合计		6,063.33	100.00

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市润和联合投资发展有限公司	2,425.33	40.00
2	哈尔滨第一机械集团有限公司	1,819.00	30.00
3	深圳市特力（集团）股份有限公司	1,819.00	30.00
合计		6,063.33	100.00

4. 近年资产、损益状况

兴龙机械 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 7 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
流动资产合计	4,534.95	5,700.24	2,670.11
非流动资产合计	24,843.12	28,072.52	33,597.38
其中：可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	168.84	165.40	160.50
在建工程	23,686.18	26,919.02	30,299.71
工程物资	-	-	-
固定资产清理	988.09	988.09	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

无形资产	-	-	3,137.16
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>29,378.06</b>	<b>33,772.76</b>	<b>36,267.49</b>
流动负债合计	880.15	1,274.85	4,428.23
非流动负债合计	22,000.00	26,000.00	26,000.00
<b>负债总计</b>	<b>22,880.15</b>	<b>27,274.85</b>	<b>30,428.23</b>
<b>股东全部权益（所有者权益）</b>	<b>6,497.91</b>	<b>6,497.91</b>	<b>5,839.26</b>

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1 至 7 月
主营业务收入	0.00	0.00-	0.00-
主营业务成本	0.00	0.00	0.00
主营业务税金及附加	0.00	0.00	0.00
主营业务利润	0.00	0.00	0.00
加：其他业务利润	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
汇兑收益	0.00	0.00	0.00
营业利润	0.00	0.00	0.00
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00	0.00
减：所得税	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00	0.00

注：上表中2015年度、2016年度数据未经审计、2017年7月31日数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华专审字【2017】48330009号清产核资专项审计报告。

5. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

兴龙机械执行财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》（财会【2006】3 号）及其陆续发布的应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

### 5.1. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### 5.1.1. 坏账准备的确认标准

兴龙机械在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### 5.1.2. 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法  
兴龙机械将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

兴龙机械对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### ②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

兴龙机械对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

##### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例	其他应收计提比例
1 年以内（含 1 年，下同）	--	--
1-2 年	5.00%	5.00%
2-3 年	20.00%	20.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指期末余在 50 万元以下且具有以下特征的应收款项：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；其他客观依据表明应收款项发生减值的应收款项。

兴龙机械对于单项金额虽不重大但具备以上特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 5.2. 固定资产

### 5.2.1. 固定资产确认、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入兴龙机械，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### 5.2.2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	50	10.00	1.80
机械设备	3	10.00	30.00
电子及其他设备	1-5	10.00	18-90

### 5.3. 税项

兴龙机械执行的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	主要税率
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

备注：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，兴龙机械自2016年5月1日起改为征收增值税。兴龙机械2017年1-7月及2016年度无应税收入。

### 6. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位股东之一，持有被评估单位30.00%股权。

#### （三） 委托方以外的其他评估报告使用者

根据委托方及被评估单位的介绍，评估报告的其他使用者包括兴龙机械的股东；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；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让，需对该经济行为所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估系为深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得2017年8月4日印发的《深圳市（集团）股份有限公司文件董事长第三十五次办公会议纪要》（深特力董办会[2017]35号）批准。

## 三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市特力（集团）股份有限公司于评估基准日拟进行股权转让行为所涉及的深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值。



深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

股东全部权益账面金额 5,839.26 万元，股权无质押、冻结。

具体评估范围为深圳市特力（集团）股份有限公司申报的并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 7 月 31 日深圳市兴龙机械模具有限公司的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 36,267.49 万元，负债总额账面值 30,428.23 万元，股东全部权益（所有者权益）账面值 5,839.26 万元。

**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	2,670.11
2	非流动资产	33,597.38
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	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	160.50
9	在建工程	30,299.71
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	3,137.16
15	其中：土地使用权	3,137.16
16	开发支出	-
17	商誉	-
18	长期待摊费用	-
19	递延所得税资产	-
20	其他非流动资产	-
<b>21</b>	<b>资产合计</b>	<b>36,267.49</b>
22	流动负债	4,428.23
23	非流动负债	26,000.00
<b>24</b>	<b>负债合计</b>	<b>30,428.23</b>
<b>25</b>	<b>股东全部权益</b>	<b>5,839.26</b>

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

(一) 价值较大实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产为固定资产、在建工程，至评估基准日，主要情况如下：

1. 固定资产

1.1. 房屋建筑物

兴龙机械名下共 4 套房屋建筑物，为于深圳市罗湖区水贝二路与贝丽北路交界处泊林花园 1 栋 18A、18B、18C、18D 四套住宅房。均取得了相应的房屋产权证，至评估基准日账面价值为 1,574,144.41 元。建成于 2006 年 08 月 04 日。项目所属宗地号为 H309-0045，土地用途为商业、住宅、停车场及幼儿园，使用年限为 70 年，从 1997 年 12 月 31 日至 2067 年 12 月 30 日止。证载权利人为兴龙机械，建筑面积合计 178.88 平方米。

1.2. 设备类资产

兴龙机械设备类资产为电子办公设备，主要为电脑、办公桌椅等，分布在各办公场所内。

企业设备由维修部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

2. 在建工程

在建工程主要为尚未竣工验收的兴龙黄金珠宝大厦，至评估基准日，账面价值为 302,997,148.85 元。总用地面积 3770.05 平方米，规划用途为工业用地，出让年限为 50 年，即从 2012 年 12 月 24 日至 2062 年 12 月 23 日。土地性质为非商品房用途。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 被评估单位申报的账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为国有土地使用权一宗，该土地位于广东省深圳市罗湖区贝丽北路，总用地面积为 3,770.05 m<sup>2</sup>，规划用途工业用地，宗地现状开发程度为五通一平，土地使用权人为兴龙机械，地上正在建设兴龙珠宝黄金大厦一栋。截至评估基准日，无形资产土地使用权的账面原值为 34,601,043.58 元，账面净值为 31,371,612.85 元。

2. 被评估单位申报的账面未记录的无形资产

无。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

至评估基准日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的 2017 年 7 月 31 日审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，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兴龙机械股东全部权益于基准日的市场价值。

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。

从评估目的看:本次评估的目的是为委托方拟进行股权转让所涉及兴龙机械的股东全部权益的市场价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 7 月 31 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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

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） 主要法律法规

1. 《国务院办公厅转发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意见的通知》（2001年12月31日国办发[2001]102号）；
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）；
3. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801号）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日国资委、财政部第3号令）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006年12月31日国资发产权[2006]306号）；
9. 《关于<公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定>有关问题的补充通知》2005年1月26日财政部财企[2005]12号；
10. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007年3月20日财政部财企[2007]48号）；
11. 《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008年3月20日财企[2008]34号）；
12. 《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
13. 《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；
15. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

16. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号公布）；

17. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）；

18. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订并施行）；

19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）；

20. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二） 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

4. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

12. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

17. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

18. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

19. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

20. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007，从2007年8月10日起实施）；

21. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 经济行为文件

《深圳市（集团）股份有限公司文件董事长第三十五次办公会议纪要》（深特力董办会[2017]35号）。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 房屋产权证、国有土地使用权证；
3. 其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准

1. 企业提交的财务会计经营资料及瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的清产核资专项审计报告（报告号为瑞华专审字【2017】48330009号）；
2. 《2017年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
3. 统计部门资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 太平洋网站市场报价查询。

(六) 参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 其他与评估有关的资料等。

## 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. 收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评

估思路。收益法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值，但它是从决定资产现行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，符合对资产的基本定义。

## （二） 评估方法选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》（中评协（2011）227号），资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关调整，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### 1. 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值，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。

由于市场近期无行业和资本结构类似、规模相同或类似的可比交易案例、或交易案例无法量化的价格差异因素较多，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、企业财务报表分析和收益法参数的可选项性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

#### 2.1.总体情况判断

2.1.1 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。

2.1.2 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。

2.1.3 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。

#### 2.2.评估目的判断

本次评估目的是为委托方拟进行股权转让的经济行为提供价值参考，要对兴龙机械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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

值予以简单加总，还要综合体现整体价值，即把兴龙机械作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

### 2.3. 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，企业获利能力是可以合理预期的。

### 2.4. 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，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，从而得到企业股东全部权益的市场价值。兴龙机械评估基准日的会计报表经过审计，各单项资产及负债的市场价值能够取得。

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，最终确定采用资产基础法及收益法作为本项目的评估方法。

### (三) 对于所采用的评估方法的介绍

#### 1. 对于资产基础法的介绍

##### 1.1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1. 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，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.1.2. 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。

1.1.3. 其他流动资产主要为兴龙机械购买的未到期的理财产品，在逐项了解形成原因并查阅有关财务资料的基础上，以审计后的账面值考虑适当投资收益后的金额确认为评估值。

## 1.2.非流动资产的评估方法

### 1.2.1. 房屋建筑物的评估

委估房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据。

根据委估房产的具体情况，评估采用市场法。

市场法原理市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×权益状况修正

### 1.2.2. 设备类资产的评估方法

根据企业提供的机器设备明细清单，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，由评估人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

#### ①重置价值的确定

电子办公设备由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

#### ②设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

### ③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

#### 1.2.3. 在建工程的评估

评估对象为在建尚未办理竣工验收的兴龙黄金珠宝大厦，因评估对象所在区域一直以来类似物业均具有较高的出租率、租金亦呈稳定增长态势。据实地查勘及相关调查评估对象具有潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测，故本次评估宜采用收益法对评估对象进行评估。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

首先找出三个同类型物业的租金案例，用比较法得出评估对象在估价时点正常合理的市场租金水平，其次再扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益后，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出评估对象在评估基准日的市场价值。

#### 1.2.4. 无形资产—土地使用权的评估方法

评估对象无形资产—土地使用权价值已包含于在建工程—兴龙黄金珠宝大厦的房地产评估价值之中，故不再单列评估。

#### 1.3. 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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

### 2. 对于收益法的介绍：

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。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人持有者权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后汇总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

2.1.评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

### 2.2.计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n(1+g)}{(r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^n)} / (1+r)^i + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

$A_i$  为明确预测期的第  $i$  期的预期收益

$r$  为资本化率（折现率）

$i$  为预测期

$A_n$  为永续年期的收益

$g$  为净收益逐年增长率

$N$  为非生产性资产及溢余资产评估值

$D$  为付息债务

### 2.3.收益期的确定

本次评估兴龙机械于评估基准日无经营收益流入，预计未来年度主要以在建的兴龙黄金珠宝大厦租金收益为主，整体经营情况将趋于稳定，因此本次参照兴龙机械经营情况采用有限年期作为收益期。其中，第一阶段为 2017 年 8 月 1 日至 2022 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；第二阶段参照兴龙黄金珠宝大厦剩余使用年期，自 2023 年 1 月 1 日起至 2062 年 12 月 23 日，在此阶段被评估企业将保持 2.5% 的盈利水平。

### 2.4.预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

## 2.5.折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

$\beta$  为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

(Rm - Rf) 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

## 2.6.溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的，超过公司经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产和负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的资产及负债。对该类资产单独评估。

## 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，按照我公司与特力集团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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

1. 接受特力集团的委托后，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。

## （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，包括房产证、土地使用权证、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。

## （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察，填写重点设备现场鉴定作业表、房屋现场鉴定作业表，与企业设备管理人员、房屋管理人员和工程技

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

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. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 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。

#### （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，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。

### 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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

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。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 交易假设:即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(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. 企业自由现金流在每个预测期间均匀产生;
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价;
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现;
10. 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了调查。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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

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. 假设兴龙机械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。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

### （一） 资产基础法评估结论

资产总额账面值 36,267.49 万元，评估值 96,943.83 万元，评估增值 60,676.34 万元，增值率 167.30 %；

负债总额账面 30,428.23 万元，评估值 30,428.23 万元，账面值与评估值无差异；

所有者权益账面值 5,839.26 万元，评估值 66,515.60 万元，评估增值 60,676.34 万元，增值率 1,039.11%。

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：2017 年 7 月 31 日

被评估单位：深圳市兴龙机械模具有限公司

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	2,670.11	2,857.53	187.42	7.02
2	非流动资产	33,597.38	94,086.30	60,488.92	180.04
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	-	-	-	-



深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	160.50	1,010.39	849.89	529.53
9	在建工程	30,299.71	93,075.91	62,776.20	207.18
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	3,137.16	-	-3,137.16	-100.00
15	其中：土地使用权	3,137.16	-	-3,137.16	-100.00
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	36,267.49	96,943.83	60,676.34	167.30
22	流动负债	4,428.23	4,428.23	-	-
23	非流动负债	26,000.00	26,000.00	-	-
24	负债合计	30,428.23	30,428.23	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	5,839.26	66,515.60	60,676.34	1,039.11

（二）收益法评估结论

采用收益法对深圳市兴龙机械模具有限公司的股东全部权益价值的评估值为34,002.95万元，评估值较账面股东全部权益评估增值28,163.69万元，增值率482.32%。

（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-32,512.65万元，差异率为-48.88%，差异的主要原因：

1.评估方法介绍

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。

收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法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值，但它是从决定资产现行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，符合对资产的基本定义。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

## 2. 评估结论选取分析

资产基础法以被评估单位资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，对账面资产及负债的公允价值的加总，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求得企业股东权益价值的方法。其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。

本次评估分别采用的收益法和资产基础法对深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值进行评估，经分析，在本次资产基础法中已对被评估单位的核心资产（在建工程）采用了收益法进行评估，并对相应资产和负债的市场价值进行了综合考量，求得的评估结果为基于评估基准日的被评估单位市场价值；

深圳市兴龙机械模具有限公司目前全部业务为兴龙黄金珠宝大厦的建设，所有费用处于资本化阶段，因此 2016 年度及 2017 年 1-7 月营业收入、利润总额、净利润及经营活动产生的现金流均为 0 元；

在本次收益法评估过程中对被评估对象的盈利能力、收益质量、现金流量、资本结构、偿债能力、营运能力、成长能力等因素进行了考量，经调查核实，深圳市兴龙机械模具有限公司成立时间较长，至评估基准日资本结构较为稳定，但由于近年来经营状态为亏损、无经营收益流入、未来主要已尚未竣工验收的兴龙黄金珠宝大厦的租金收入维持公司正常运营，收益能力相对较低，故资产基础法更能体现被评估单位的现时市场价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果。

**综上所述，深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值为 66,515.60 万元，大写金额为：陆亿陆仟伍佰壹拾伍万陆仟元整。**

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

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）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估，是在瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）就兴龙机械于2017年7月31日财务数据出具的清产核资专项审计报告（报告编号：瑞华专审字【2017】48330009号）审定数的基础上进行的评估，除此以外，未引用其他机构出具的报告结论。

（四）在建工程—兴龙黄金珠宝大厦规划用途和建筑面积的说明

至评估基准日，纳入本次范围的在建工程—兴龙黄金珠宝大厦尚未办理权属证书；根据评估人员已取得的由深圳市地籍测绘大队出具的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》（深测房（竣）B2-201600947号），详细记载了不同物业类型的分布情况以及其所对应的建筑面积，根据竣工测绘报告地上第四层的物业用途为小型商业服务设施288.90平方米、产业研发用房1382.89平方米。

根据被评估单位对项目建设情况的介绍，评估对象地下室二层及地下室三层作为停车场及设备用房；地下室一层至地上三层作为商业，主要由六部扶梯电梯连通，每两层之间由一上一下两部扶梯电梯组成；地上四层及以上楼层作为产业研发用房，主要由垂直电梯连通。又根据评估人员现场查勘及被评估单位领勘人介绍，至评估基准日，第四层规划为商业的部分面积已经装修成产业研发用房（办公室）的样板房。第四层商业部分未与地下室一层至地上三层的商业体连成一体，即三层至四层无扶梯电梯等连通。至第四层主要由垂直电梯或消防步行楼梯通行。且至评估基准日，项目招商设计的业态分布：负一层至地上三层为商业，每层的业态分别为：翡翠玉器、翡翠玉器、彩宝综合及黄金银饰。

综上所述，本次评估按实际用途进行测算，即地下室一层至地上三层按商业用途进行评估、地上四层及以上楼层按产业研发用房进行评估、地下室停车位位于地下室二层和地下室三层。提醒报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

(五) 层高较高楼层不可隔层使用的特别说明

兴龙黄金珠宝大厦（原名兴龙研发中心大厦）的地上总楼层共十五层，其中产业研发用房有二层的层高为 5.9 米、所在层为第十、十一层，有三层的层高为 7.8 米、所在层为第十二、十三、十四层。根据《企业关于进行资产评估有关事项的说明》记载，兴龙黄金珠宝大厦（原名兴龙研发中心大厦）第十层至第十四层的层高较高，但均不可以隔层利用，且根据城市规划部门审批的规划方案、消防安全及合法性原则等因素综合考虑。本次以第十层至第十四层不可隔层使用为基础而进行的评估，该事项对评估结果有重大影响，提请报告使用者关注。

(六) 租金收入的特别说明

根据被评估单位介绍，至评估基准日，兴龙机械业已经与深圳市雅钰投资发展有限公司（承租方）就在建工程—兴龙黄金珠宝大厦签订了《房屋租赁合同》，合同约定：兴龙机械将完工后的兴龙黄金珠宝大厦整体租赁给承租方，租赁期为壹佰玖拾贰个月，双方约定租金为 316.6667 万元/月，每 36 个月按 3% 递增。

根据被评估单位介绍，被评估单位（出租方）与承租方深圳市雅钰投资发展有限公司的法定代表人均为孙广平，深圳市润和联合投资发展有限公司是深圳市尧信昌投资管理有限公司及被评估单位的股东，深圳市尧信昌投资管理有限公司是深圳市雅钰投资发展有限公司的股东，深圳市润和联合投资发展有限公司间接持有深圳市雅钰投资发展有限公司股权，因此被评估单位与深圳市雅钰投资发展有限公司存在关联关系；

经过市场调查后，我司预测市场租金（首年）为 527.08 万元/月（含增值税）并保持每年 2.5% 增速增长至土地使用权到期，经评估人员比较，合同租约低于预期市场租金（首年）210.41 万元/月，差异率 66.45%，租金合同所载明的租金与市场租金偏离较大，因此未考虑租赁合同对评估结果的影响。提醒报告使用者关注。

(七) 评估基准日存在以下抵押借款事项：

2016 年 11 月 28 日，兴龙机械与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订固定资产借款合同合同（借款合同编号：借 2016 房 45605 福田），借款金额为人民币 260,000,000.00 元，借款期限为 2016 年 11 月 28 日至 2024 年 11 月 27 日。该借款由深圳市平泰投资发展有限公司、深圳市雅钰投资发展有限公司、深圳润和联合投资发展有限公司及自然人孙广平提供保证；以兴龙机械及深圳市雅钰投资发展有限公司未来

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
深圳市兴龙机械模具有限公司股东全部权益价值

应收兴龙黄金珠宝大厦租金，深圳市润和联合投资发展有限公司持有的深圳市兴龙机械模具有限公司 40% 股权为质押；以位于罗湖区贝丽北路宗地号 H309-0024（1）的土地作为抵押（编号：抵 2016 房 45605 福田）。

（八）至评估基准日，兴龙黄金珠宝大厦（原名兴龙研发中心大厦）尚未取得完全的竣工验收。至评估基准日，项目已经通过规划验收，但尚未通过消防验收。根据权利人及委托方介绍，消防验收要整个园区统一验收。因此，本次评估假设评估对象能顺利、合法的通过全部的竣工验收，评估对象于评估基准日能正常投入使用，提请报告使用者关注。

（九）2017 年 8 月 23 日，北京产权交易所向相关交易方出具《企业国有资产交易凭证》，确认特力集团和深圳市润和联合投资发展有限公司（兴龙公司原持股 40% 的股东）作为共同受让方，成功受让哈尔滨第一机械集团有限公司在北京产权交易所公开挂牌（挂牌开始日期：2017 年 6 月 5 日）出让的兴龙机械 30% 股权，其中特力集团受让 13%，深圳市润和联合投资发展有限公司受让 17%，交易总价 15,000.00 万元。相关交易方已于 2017 年 8 月 8 日签订《产权交易合同》。并于 2017 年 9 月 27 日完成工商变更，兴龙机械的股权结构变更为：深圳市特力(集团)股份有限公司出资 26,072,319.00 元，持股 43%；深圳市润和联合投资发展有限公司出资 34,560,981.00 元，持股 57%，提醒报告使用者关注。

（十）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。

（十一）我们未考虑本次申报评估股权转让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。

（十二）遵守相关法律、法规和资产评估执业准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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；

（十三）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。

（十四）本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，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）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，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；

（四）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；

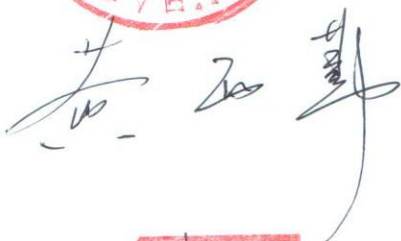
（五）本评估报告自评估基准日 2017 年 7 月 31 日起一年内有效，即自 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2017 年 9 月 30 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年十月十五日





# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91440300674802843P

名 称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
 主 体 类 型 有限责任公司  
 住 所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室  
 法定 代表 人 黄西勤  
 成 立 日 期 2008年05月26日

此证仅供用于报告附件

### 重 要 提 示

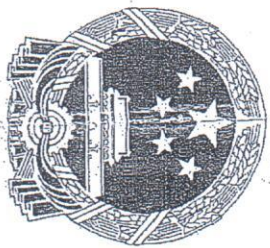
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2016 年 09 月 07 日





# 资产评估资格证书

经审查，  
国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。  
**此证仅供用于报告附件**

批准文号：粤财工[2008]97号

批准机关：广东省财政厅

证书编号：47020007

发证时间：2008年5月25日

序列号：00010821

中华人民共和国财政部印制







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐锋

性别：男

此证仅供用于报告附件



登记编号：47020011

单位名称：国众联资产评估土地房  
地产估价有限公司



初次登记时间：2002-09-03

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2016年6月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘广收

性别：男

登记编号：47170010

单位名称：国众联资产评估土地房  
地产估价有限公司

初次登记时间：2017-06-08

年检信息：2017年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年6月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>