

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特发特力物
业管理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 3-0058 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
二〇一七年五月十五日
中国·深圳

目 录

资产评估师声明	1
(摘要)	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	33
评估报告附件	35

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掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；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。

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

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

深圳市特力（集团）股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的深圳市特发特力物业管理有限 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 3-0058 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、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，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所涉及的深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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：深圳市特发特力物业管理有限公司

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，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。该经济行为已经深圳市特力（集团）股份有限公司董事长第四十八次办公会议纪要（深特力董办会[2016]48 号）批准。

三、评估对象和评估范围

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让 所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

本次评估对象为深圳市特发特力物业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 885.59 万元，无质押、冻结等情形。

具体评估范围为深圳市特发特力物业管理有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中资产总额账面值 2,948.41 万元，负债总额账面值 2,062.82 万元，股东全部权益账面值 885.59 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华深圳专审字[2017]48330002 号的清产核资专项审计报告。

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 2016 年 12 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

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日资产总额账面值 2,948.41 万元，评估值 2,964.72 万元，评估增值 16.31 万元，增值率 0.55%；

负债总额账面值 2,062.82 万元，评估值 2,062.82 万元，评估值与账面值无差异；
净资产账面值 885.59 万元，评估值 901.90 万元，评估增值 16.31 万元，增值率 1.84%。

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：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市特发特力物业管理有限公司

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
流动资产	1	2,847.99	2,854.33	6.34	0.22
非流动资产	2	100.42	110.39	9.97	9.93
其中：固定资产	3	70.48	82.04	11.56	16.40
长期待摊费用	4	28.36	28.36		
递延所得税资产	5	1.58		-1.58	-100.00
资产总计	6	2,948.41	2,964.72	16.31	0.55
流动负债	7	2,062.82	2,062.82		
非流动负债	8				
负债总计	9	2,062.82	2,062.82		
净 资 产	10	885.59	901.90	16.31	1.84

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值的评估值为 1,414.13 万元，评估值较账面净资产增值 528.54 万元，增值率 59.68%。

评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表及评估明细表。

（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 512.23 万元，差异率为 36.22%，差异的主要原因：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。

收益法是在分析考虑了被评估单位竞争实力、盈利能力、未来发展潜力等各项因素的基础上将其未来预期收益折现后得到被评估单位的股东权益价值。而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在。因此，经综合分析认为收益法的评估结果更加适用，此次评估取收益法评估值作为最终的评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益价值为 1,414.13 万元；人民币大写金额：壹仟肆佰壹拾肆万壹仟叁佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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

[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特发特力物业管理有限 公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 3-0058 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、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，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所涉及的深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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

统一社会信用代码：91440300192192210U

住 所：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：29728.160000 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1986 年 11 月 10 日

经营期限：1986 年 11 月 10 日至 2036 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。

（二）被评估单位概况

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

1. 概况

企业名称：深圳市特发特力物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300192185088E

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：深圳市罗湖区清水河街道泥岗西路 1006 号华日汽车修理大厦 7 层

法定代表人：高珉

注册资本：705 万元人民币

成立日期：1985 年 6 月 10 日

营业期限：1985 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 10 日

经营范围：负责管理生产厂区的公共设施，开展职工文体活动和文化技术培训，职工生活福利设施；服务性行业（另行申报）；房地产物业管理，自有物业租赁（根据深罗房租证第 30162 号文）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；各类信息咨询。

2. 企业简介及历史沿革：

深圳市特发特力物业管理有限公司原名深圳市水贝机械工业服务公司，系经深圳市人民政府办公厅以深府复[1985]36 号文批准成立，为深圳市特力机电股份有限公司（原名深圳市机械工业公司，1994 年 6 月 30 日深圳市特力机电股份有限公司名称变更为“深圳市特力(集团)股份有限公司”）的全资附属企业，1992 年 10 月 10 日公司名称由“深圳市水贝机械工业服务公司”变更为“深圳市特力服务公司”，1993 年 4 月 13 日公司名称由“深圳市特力服务公司”变更为“深圳市特力物业管理公司”，注册资本为人民币 50 万元。

根据深圳市特力机电股份有限公司深机字（1993）106 号通知，历年划转固定资产、增拨流动资金以及股份制改组时评估增值额的 50%全部作为出资者缴付的出资额。截至 1993 年 6 月 30 日，实际累计缴付出资额为 4,030,212.36 元，该出资经蛇口中华会计师事务所出具的蛇中验资报字（1993）第 158 号验资报告验证。

根据深圳市特力机电股份有限公司深机字（1993）078 号文及 1994 年 1 月 17 日，1994 年 11 月 24 日董事会关于拨付投资款的通知，三次累计拨投资款计人民币 3,019,787.64 元，截至 1994 年 11 月 24 日，注册资本增加至人民币 705 万元。该出

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

资经蛇口中华会计师事务所出具的蛇中验资报字（1994）第 88 号验资报告验证。

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市特力（集团）股份有限公司	705.00	100%
合 计	705.00	100%

1997 年 12 月 10 日公司名称由“深圳市特力物业管理公司”变更为“深圳市特发特力物业管理有限公司”。

1997 年 12 月，深圳市特力（集团）股份有限公司将持有公司的 5%股权转让给深圳市特耀投资发展有限公司，变更后的股权结构如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市特耀投资发展有限公司	35.25	5%
深圳市特力（集团）股份有限公司	669.75	95%
合 计	705.00	100%

2015 年 3 月 18 日，深圳市特耀投资发展有限公司将持有的公司 5%股权转让给深圳市特力（集团）股份有限公司，变更后的股权结构如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市特力（集团）股份有限公司	705.00	100%
合 计	705.00	100%

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市特力（集团）股份有限公司	705.00	100%
合 计	705.00	100%

4. 近年资产、损益状况

企业截止 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
流动资产	2,614.14	3,242.85	2,847.99
非流动资产	290.73	309.97	100.42

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资	144.44	144.44	
投资性房地产			
固定资产	126.15	125.59	70.48
在建工程			
无形资产			
长期待摊费用	18.34	38.29	28.36
递延所得税资产	1.80	1.65	1.58
资产总计	2,904.87	3,552.82	2,948.41
流动负债	1,866.38	2,458.44	2,062.82
非流动负债	136.89		
负债总计	2,003.27	2,458.44	2,062.82
净资产	901.60	1,094.38	885.59

企业 2014 年、2015 年、2016 年损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
主营业务收入	3,933.83	4,104.59	4,710.42
减：主营业务成本	3,200.21	3,317.23	3,742.96
主营业务税金及附加	103.71	104.66	52.51
营业利润	26.74	232.35	331.88
利润总额	28.83	234.16	330.15
减：所得税	10.81	41.38	85.52
净利润	18.01	192.78	244.63

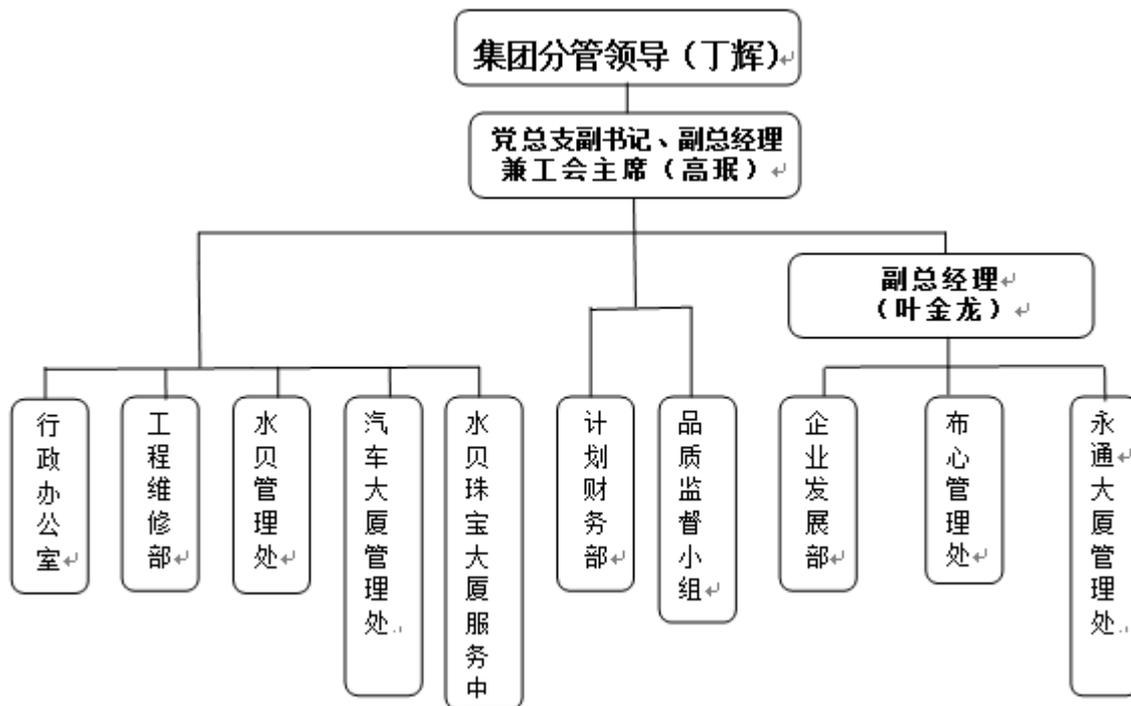
注：表中 2014 年、2015 年数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告，2016 年数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况：

无。

6. 经营管理架构

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目



7. 深圳市特发特力物业管理有限公司主营业务为物业管理，是国家一级资质物业服务企业，是广东省物业管理协会常务理事单位、深圳市物业管理协会常务理事单位、中国中小企业协会信用管理中心会员单位。公司现有 7 个管理项目，员工 160 多人，管理与技术员工 53 人，有高、中级专业技术职称的员工 32 人，注册物业管理师 15 人。

8. 深圳市特发特力物业管理有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及其后续颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

8.1 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预计可使用状态次月起，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：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35	3.00	2.77
机器设备	12	3.00	8.08
运输设备	7	3.00	13.86
电子设备	7	3.00	13.86
办公及其他设备	7	3.00	13.86

预计残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

8.2 税项

主要税种及税率：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。

9. 委托方和被评估单位之间的关系：委托方深圳市特力（集团）股份有限公司持有被评估单位深圳市特发特力物业管理有限公司 100% 股权。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据深圳市特力（集团）股份有限公司的介绍，评估报告的其他使用者包括深圳市特力（集团）股份有限公司的股东；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）；法律法规规定的不确定使用者。

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，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。本次经济行为已经深圳市特力（集团）股份有限公司董事长第四十八次办公会议纪要（深特力董办会[2016]48 号）批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市特发特力物业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 885.59 万元，无质押、冻结等情形。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

具体评估范围为深圳市特发特力物业管理有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中资产总额账面值 2,948.41 万元，负债总额账面值 2,062.82 万元，股东全部权益账面值 885.59 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华深圳专审字[2017]48330002 号的清产核资专项审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 价 值
流动资产	2,847.99
非流动资产	100.42
其中：固定资产	70.48
长期待摊费用	28.36
递延所得税资产	1.58
资产总计	2,948.41
流动负债	2,062.82
非流动负债	
负债总计	2,062.82
净 资 产	885.59

（一）委估主要资产概况

1. 存货类

存货主要是在库低值易耗品，包括复印纸、卷纸和洗洁精等，存放在位于深圳市罗湖区清水河街道泥岗西路 1006 号华日汽车修理大厦 7 层仓库内，周转、保管情况良好，存货权属状况无争议。

2. 设备类固定资产

机器设备共计 7 项，其中 1 项设备（水贝工业区 5 号厂房变压器）经现场勘查了解，该设备 2015 年 8 月购买，已于评估基准日 2016 年 12 月 31 日之前损坏，6 项设备（主要包括电容屏、配电柜、变压器和供水泵等）处于正常使用状态，存放于布心管理处和永通大厦管理处。

运输设备共计 1 项，为东风牌客车。经现场勘察，东风牌客车处于正常使用状态，车辆的年审截止评估基准日时在有效期内。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

电子办公设备共计 215 项，主要包括办公家具、电脑、空调、打印机、复印机、服务器等。现场勘察时，3 项设备损坏，2 项设备闲置，未在固定资产账面反映的设备 47 项（主要包括文件柜、打印机、点钞机等）正常使用，163 项账面记录设备处于正常使用状态。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

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）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深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方进行股权转让提供委估股权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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 12 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。

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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

[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）；

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》（自2016年12月1日起施行）；

18. 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——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；

8. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

9. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

14. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

《深圳市特力（集团）股份有限公司董事长第四十八次办公会议纪要》深特力董办会[2016]48号。

（四）产权证明文件、重大合同协议

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
2. 有关产权转让合同；
3. 机动车行驶证；
4. 重要设备购买合同；
5. 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）提供的清查核资专项审计报告（报告号为瑞华深圳专审字[2017]48330002号）；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 《2016年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》。

（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

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。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取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提供价值参考，要对深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

2.3 财务资料判断

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让 所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

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，与被评估单位类似上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

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。

1.3 存货

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

对外购存货，主要为在库低值易耗品等，均为正常购置使用的周转材料，由于周转快，基准日的市场价与账面单价基本一致，可以清查核实后的账面值作为评估值。

1.4 递延资产在清查核实的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的资产和权利价值作为评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 机器设备的评估

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，由工程技术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

2.1.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

● 大型设备

对于需安装的生产专用的大型设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 合理利润 + 资金成本 - 可抵扣增值税

● 中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费。

● 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。

● 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测、试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准及有关定额项目计算得出。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第四：基础费、其他费用的确定

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

资金成本计算式如下：

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×0.5

对于不需安装或安装工期短于六个月的机器设备不计资金成本。

第六：可抵扣增值税的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号），符合增值税抵扣条件的，其重置成本应扣除可抵扣增值税，可抵扣增值税计算式如下：

可抵扣增值税=设备购置费/1.17×17%+运输费×11%

2.1.2 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。

具体确定如下：

●大型设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表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。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现

时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

2.1.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 长期待摊费用

评估人员抽查了各类费用的原始入账凭证、工程合同、发票等，以核实其核算内容的真实性和完整性。在清查核实账面值的基础上，对于不同性质的费用按照不同的方法进行评估。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报职表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

5. 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。

§ 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、债权及债券持有者和优先股股东（深圳市特发特力物业管理有限公司无优先股股东）。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权利部分后的价值。

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相加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。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将公司自由现金流量作为股

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

东全部权益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. 计算公式

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值（包括长期投资价值） - 非经营性负债价值

经营性资产价值 = 明确的预测期期间的现金流量现值 + 明确的预测期之后的现金流量现值

本次评估选用的是未来收益折现法计算股东全部权益价值，即将企业自由现金流量作为公司预期收益的量化指标，计算公式为：

其中：

P 为评估值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

A_n 为明确预测期后每年的预期收益

N 为非经营性资产及溢余资产评估值

D 为非经营性负债和付息债务的评估值

3. 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估公司的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估公司将保持稳定的盈利水平。

4. 预期收益的确定

本次将公司自由现金流量作为公司预期收益的量化指标。

公司自由现金流量是指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：

公司自由现金流量 = 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

5. 折现率的确定

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。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投资资本现金流量，则折现率采用加权平均资本成本。

计算公式：

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

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 为现行无风险报酬率；

β 为企业系统风险系数；

Rm 为市场期望报酬率历史平均值；

(Rm - Rf) 为市场风险溢价；

Rc 为企业特定风险调整系数。

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。

7. 付息债务的确定

付息债务指以支付利息为条件（或隐含利息条件，即虽不支付利息，但其价值却受实际利率影响，如发行零息债券）对外融入或吸收资金而形成的负债。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市特力（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，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳市特力（集团）股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组，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，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

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，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、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，市场销售状况、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，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

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

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

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情况下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 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的中期产生；
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性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设深圳市特发特力物业管理有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

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

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日资产总额账面值 2,948.41 万元，评估值 2,964.72 万元，评估增值 16.31 万元，增值率 0.55%；

负债总额账面值 2,062.82 万元，评估值 2,062.82 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 885.59 万元，评估值 901.90 万元，评估增值 16.31 万元，增值率 1.84%。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

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：2016年12月31日

被评估单位：深圳市特发特力物业管理有限公司

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
流动资产	1	2,847.99	2,854.33	6.34	0.22
非流动资产	2	100.42	110.39	9.97	9.93
其中：固定资产	3	70.48	82.04	11.56	16.40
长期待摊费用	4	28.36	28.36		
递延所得税资产	5	1.58		-1.58	-100.00
资产总计	6	2,948.41	2,964.72	16.31	0.55
流动负债	7	2,062.82	2,062.82		
非流动负债	8				
负债总计	9	2,062.82	2,062.82		
净资产	10	885.59	901.90	16.31	1.84

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值的评估值为1,414.13万元，评估值较账面净资产增值528.54万元，增值率59.68%。

评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表及评估明细表。

（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512.23万元，差异率为36.22%，差异的主要原因：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。

收益法是在分析考虑了被评估单位竞争实力、盈利能力、未来发展潜力等各项因素的基础上将其未来预期收益折现后得到被评估单位的股东全部权益价值。而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供参考。因此，经综合分析认为收益法的评估结果更加适用，故此次评估取收益法评估值作为最终的评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益价值为 1,414.13 万元，人民币大写金额：壹仟肆佰壹拾肆万壹仟叁佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）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）就深圳市特发特力物业管理有限公司 2016 年 12 月 31 日财务数据出具的清产核资专项审计报告（报告编号：瑞华深圳专审字[2017]48330002 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。

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

（四）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。

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

（六）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

（七）深圳市特发特力房地产有限公司特力大厦管理处成立于 1996 年 7 月 9 日，由深圳市特发特力房地产有限公司投入开办资金。1998 年，根据深圳市特力（集团）股份有限公司的决定，特力大厦管理处由被评估单位控制和经营，深圳市特发特力房地产有限公司将特力大厦管理处的全部权益转让给被评估单位，本次评估将深圳市特发特力房地产有限公司特力大厦管理处作为被评估单位分支机构进行了评估。截至评估基准日，特力大厦管理处尚未办理工商变更手续，提请报告使用者注意。

（八）被评估单位 2016 年末转让了深圳市宝安石泉实业有限公司 100%股权和剥离了房产，为保持未来收益预测与历史数据的可比性被评估单位管理层编制了备考报表，备考报表假设上述行为在备考报表的报告期期初已经完成，在该假设下将剥离出去的股权和房产视同在该期间最早期初已经剥离完毕，同时模拟该等资产的收益从备考年度利润表中剥离。备考报表见报告附件，剥离资产清单如下：

金额单位：人民币元

固定资产名称	财务入账日期	存放地点	资产原值	累计折旧	净值
布心 5.6.7.厂房连廊	1991-02-01	布心管理处	73,856.98	52,753.42	21,103.56
笋岗 12 栋	1991-01-01	桃园管理处	88,465.79	63,615.66	24,850.13
布心 5-7 号厂房商铺	1991-04-01	布心管理处	383,504.65	273,510.23	109,994.42
布心发电机房	1989-05-01	布心管理处	199,819.47	152,999.97	46,819.50
笋岗 12 栋商铺	1990-11-01	桃园管理处	284,145.84	205,846.17	78,299.67
水贝 21 栋泵房商铺	1985-03-01	贝丽管理处	169,911.30	149,485.32	20,425.98
布心九栋梯间	1997-04-14	布心管理处	122,807.60	100,190.42	22,617.18
合计			1,322,511.63	998,401.19	324,110.44

企业长期股权投资深圳市宝安石泉实业有限公司转让前投资成本为 1,444,400.00 元，转让后确认投资收益为 654,263.67 元。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的截至 2016 年 12 月 31 日止的清产核资报告（瑞华深圳专审字[2017]48330002 号）已考虑长期股权投资转让事项，已对上述房产进行了剥离。

（九）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（十）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

请评估机构重新确定评估值。

（十一）本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（六）本评估报告自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2017 年 5 月 15 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：徐锋

资产评估师：刘继成

深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让
所涉及深圳市特发特力物业管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

二〇一七年五月十五日

评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告和备考报表
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 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、资产评估师资格证书复印件
- 十一、资产评估业务约定书