

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市国贸物业管理有限公司  
拟收购深圳外贸物业管理有限公司股权  
而涉及该公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

天兴评报字（2021）第 2231 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年十二月二十三日

---

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	4
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	20
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	23
十三、资产评估报告日 .....	23
资产评估报告附件 .....	25

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**深圳市国贸物业管理有限公司**  
**拟收购深圳外贸物业管理有限公司股权**  
**而涉及该公司股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告摘要**

天兴评报字（2021）第 2231 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市国贸物业管理有限公司、中国深圳对外贸易（集团）有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳外贸物业管理有限公司股权而涉及深圳外贸物业管理有限公司的股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据深投控（2021）677 号及深物业（2021）398 号批复文件，深圳市国贸物业管理有限公司拟收购中国深圳对外贸易（集团）有限公司持有的深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权，需要对深圳外贸物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：深圳外贸物业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：深圳外贸物业管理有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

评估基准日，外贸物业总资产账面价值 5,991.22 万元，负债账面价值 4,799.16 万元，净资产账面价值 1,192.06 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，外贸物业总资产评估值为 6,889.04 万元，负债评估值为 4,799.16 万元，净资产评估值为 2,089.88 万元，增值

额为 897.82 万元，增值率为 75.32%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,818.27	5,818.27	0.00	0.00
非流动资产	172.95	1,070.77	897.82	519.12
其中：投资性房地产	136.02	1,026.60	890.58	654.73
固定资产	18.38	25.46	7.08	38.50
长期待摊费用	18.54	18.70	0.16	0.87
<b>资产总计</b>	<b>5,991.22</b>	<b>6,889.04</b>	<b>897.82</b>	<b>14.99</b>
流动负债	4,495.95	4,495.95	0.00	0.00
非流动负债	303.20	303.20	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>4,799.16</b>	<b>4,799.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>1,192.06</b>	<b>2,089.88</b>	<b>897.82</b>	<b>75.32</b>

即：外贸物业股东全部权益于 2021 年 6 月 30 日的市场价值为 2,089.88 万元。

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权收购的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**深圳市国贸物业管理有限公司**  
**拟收购深圳外贸物业管理有限公司股权**  
**而涉及该公司股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告**

天兴评报字（2021）第 2231 号

**深圳市国贸物业管理有限公司、中国深圳对外贸易（集团）有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市国贸物业管理有限公司、中国深圳对外贸易（集团）有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳外贸物业管理有限公司股权而涉及该公司的股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人概况**

**1. 委托人之一概况**

企业名称：深圳市国贸物业管理有限公司（以下简称“国贸物业”）

注册地址：深圳市罗湖区南湖路 3005 号国贸商业大厦 5 楼 A-M

法定代表人：陈鸿基

注册资本：2,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1987 年 08 月 24 日

经营范围：一般经营项目是：物业管理；物业管理规划设计咨询；设备选型咨询；物业承接查验；与物业管理相关的房屋维修与养护、装修管理、楼宇机电设备维修与养护、小物业工程管理、居家办公设施维修与养护；清洁服务；消杀服务；四害防治；白蚁防治；园林设计；城市园林绿化施工；花卉租摆；室内空

气检测与治理；国内贸易；为餐饮企业提供管理服务；商务代理；家政服务；为公寓酒店客房提供管理服务；会议及展览服务；大型活动组织策划；企业庆典礼仪服务；汽车租赁（不含金融租赁）；房地产销售代理；房屋租赁；房地产经纪；物业管理计算机软件、信息系统的技术开发及销售；物业管理咨询与顾问；物业资产管理与服务；文创产品的技术开发与销售；商业运营及文化活动策划。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：餐饮服务；从事城市道路生活垃圾的清扫、收集、清运；保安服务；人力资源开发及管理服务；劳务派遣；机动车停放服务（仅限分支机构经营）。

## 2. 委托人之二概况

企业名称：中国深圳对外贸易（集团）有限公司（以下简称“外贸集团”）

注册地址：深圳市罗湖区中兴路 239 号外贸集团大厦 7-8 层

法定代表人：刘声向

注册资本：89459 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1985 年 02 月 03 日

经营范围：一般经营项目是：经营外贸部(92)外经贸管体审证字第 43014 号规定的进出口业务；开展补偿贸易业务；经营对销贸易业务；经营转口贸易；项目投资；咨询服务、展览、技术交流业务；自有物业的经营与管理。与主营项目有关的公路货运、仓储、保税仓、报关，按深府办复[1991] 233 号文规定范围内的房地产开发经营。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：深圳外贸物业管理有限公司（以下简称“外贸物业”）

注册地址：深圳市罗湖区中兴路 235 号外贸大厦二楼

法人代表：任振明

注册资本：500 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：1992 年 10 月 5 日

统一社会信用代码：91440300192208585U

经营范围：一般经营项目是：房产物业管理、维修、租赁及相关的服务；初级农产品、办公用品、劳保用品、日用百货的销售；家政服务；代收干洗衣物；计算机和辅助设备、通讯设备、办公设备、家用电器修理；机械设备清洗；监控系统安装；机电设备安装、维修；电工维修。许可经营项目是：预包装食品、保健食品的销售。

## 2.历史沿革

深圳外贸物业管理有限公司是中国深圳对外贸易（集团）有限公司下属物业管理法人独资企业，注册资本人民币 500 万元，原为深圳外贸物业管理公司，成立于 1992 年 10 月，成立之初，企业类型为全民所有制企业。

2021 年 8 月 19 日，根据《关于同意深圳外贸物业管理公司改制的决定》（深外贸[2021]134 号文件），中国深圳对外贸易（集团）有限公司同意深圳外贸物业管理公司由全民所有制企业改制为有限公司，并同意改制后的公司名称由“深圳外贸物业管理公司”变更为“深圳外贸物业管理有限公司”；改制后公司的注册资本为 500 万元，与原注册资金保持不变，由股东中国深圳对外贸易（集团）有限公司认缴；同意免去何毅原公司法定代表人职务，委派任振明担任深圳外贸物业管理有限公司执行董事兼法定代表人。

2021 年 8 月 26 日，企业类型变更为有限责任公司（法人独资），法人变更为任振明，公司名称变更为“深圳外贸物业管理有限公司”。截至评估基准日，外贸物业的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	持股比例
1	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

## 3.公司主营业务概况

外贸物业成立于 1992 年 10 月，主要服务于外贸集团及其下属公司物业管理项目。截至评估基准日，外贸物业下设 10 个物业管理处，约 14 个物业服务项目，除凤凰新村的收费模式为佣金制外，其余物业项目的收费模式均为包干制；管理物业总面积约 42.61 万平方米（不含凤凰新村），涉及综合商业办公大楼、厂房、工业区及住宅等类型物业。主营业务收入有物业管理收入、停车场收入、公共部

分收益、自有物业租赁收入等。具体情况如下：

序号	管理区域	项目名称	物业管理合同期限	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	物业类型	收费模式	收费标准
1	深圳	八卦岭 9 栋厂房、笋岗 402 仓库、上步 402A 宿舍等	2021.1 起	25,140.24	厂房、仓库、宿舍	包干制	6 元/m <sup>2</sup> /月
2	深圳	布心外贸小区		16,725.00	住宅	包干制	1.09 元/m <sup>2</sup> /月
3	深圳	公明兴发工业区、住宅、K 栋		17,346.42	厂房、住宅、商业	包干制	0.48-1.33 元/m <sup>2</sup> /月
4	深圳	外贸集团大厦	2021.1.1-2021.12.31	51,605.17	写字楼	包干制	1-3 楼：11 元、5-14 楼：8.87 元、16-30 楼：5.79 元
5	深圳	同乐大厦同德阁	2019.10.11-2022.10.10	39,500.00	商住	包干制	3.2 元/m <sup>2</sup> /月
6	深圳	食出报关大厦		19,318.00	写字楼	包干制	8.5 元/m <sup>2</sup> /月
7	深圳	外贸大院	2019.9.26-2024.9.25	39,742.00	住宅	包干制	36215.42 平方收 1.25 元(1.1 元管理费、0.15 元本体)、3526.58 平方收 8 元管理费
8	深圳	天俊大厦、天俊外贸食出大厦、友谊路九号大院、贝丽南 27 号大院	2020.2.1-2023.1.31	42,689.83	商住、写字楼、住宅	包干制	(天俊大厦)住宅 11-26: 3.6 元、办公 6-9: 12 元、一楼商铺: 26-32 元、二楼: 20 元、三至四楼现属空置: 3.6 元; (天俊外贸食出大厦)租户: 8 元、酒店: 6.5 元、甲方自用: 3 元、空置: 3 元; (友谊路九号大院)住宅: 81 元/户、商业 4 户: (南昌菜馆 150 元/户、芙蓉酒家 500 元/户、保利欣 2139 元/户、新新幼儿园 1009/户); (贝丽南 27 号大院)住宅: 75 元/户、公寓: 26 元/户和 37 元/户、天俊幼儿园: 550 元/户
9	深圳	五矿大厦	2020.7.1-2025.6.30	9,833.00	写字楼	包干制	商业 1-5、9-11 层: 6.75 元/m <sup>2</sup> /月; 办公 6-7 层: 5.75 元/m <sup>2</sup> /月; 自用及空置: 2.75 元/m <sup>2</sup> /月
10	深圳	轻工大厦、轻工大院	2019.1.1-2021.12.31	30,857.29	写字楼、商业、住宅	包干制	轻工大厦 1 栋 6.5 元; 轻工大院 2 栋 6 元; 轻工大院 4 栋 5 元; 轻工大院 3 栋 5 栋 1.1 元管理费
11	深圳	南头外贸兴业工业区	2018.11.20-2023.11.19	67,000.00	厂房	包干制	1.75 元/m <sup>2</sup> /月
12	深圳	平湖凤凰新村	2020.7.1-2023.6.30	140,846.00	住宅	酬金制	20000 元/月管理费佣金
13	深圳	景园大厦	2021.1.29-2025.1.28	24,302.20	高层住宅	包干制	3.55 元/m <sup>2</sup> /月
14	深圳	华都园大厦		42,000.00	办公楼	包干制	办公 10 元/m <sup>2</sup> /月, 商业 15 元/m <sup>2</sup> /月

#### 4.公司主要资产概况

外贸物业的主要资产为投资性房地产、固定资产——设备类资产，主要资产概况如下：

##### (1) 投资性房地产

投资性房地产主要为位于深圳市罗湖区的 2 套办公用房外贸集团大厦 505、外贸集团大厦 506，建筑面积合计 438.72 平方米，建于 1996 年，均为框架结构。目

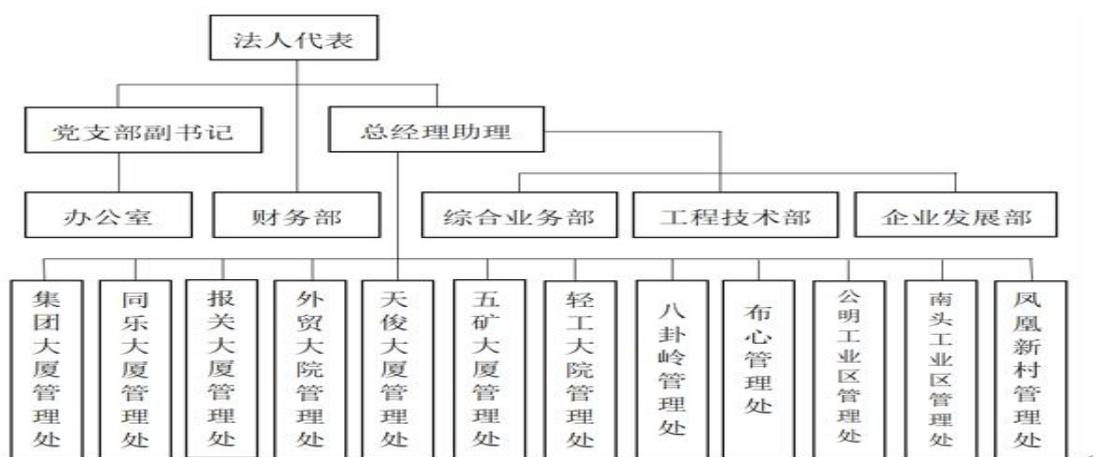
前，房屋均处于出租状态，建筑状况良好。

(2) 固定资产——设备类资产

- 1) 机器设备为热熔划线一体机等，分布在辅助部门，使用状况良好。
- 2) 运输设备主要为轿车，分布在辅助部门，使用状况良好。
- 3) 电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在各办公区域内，通用设备的规格种类多。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态良好。

5.公司组织结构及人力资源情况



外贸物业本部设有办公室、财务部、综合业务部、工程技术部、企业发展部等职能部门，各部门各岗位分工明确，职责清晰。外贸物业目前在岗员工 255 人，其中管理层员工近 70 人，操作层员工 185 人。

6.财务状况表及经营成果

(1) 历史年度财务状况表

单位：万元

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
流动资产	6,310.90	6,578.89	5,843.54	5,818.27
非流动资产	548.35	528.64	496.20	172.95
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	508.69	483.88	459.07	136.02
固定资产	18.72	22.22	19.89	18.38
长期待摊费用	20.94	22.54	17.24	18.54

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
资产总计	6,859.25	7,107.53	6,339.74	5,991.22
流动负债	4,992.29	5,233.08	4,534.27	4,495.95
非流动负债	15.58	15.58	15.58	303.20
负债合计	5,007.88	5,248.66	4,549.85	4,799.16
净资产	1,851.37	1,858.87	1,789.89	1,192.06

## (2) 历史年度经营状况表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
一、营业收入	2,699.67	2,790.17	2,652.52	1,408.57
减：营业成本	501.52	528.36	518.99	245.72
营业税金及附加	31.89	27.92	19.33	11.80
销售费用	2.73	5.23	2.83	0.09
管理费用	2,513.32	2,635.65	2,727.58	1,227.98
财务费用	-104.48	-5.51	-68.44	-0.03
加：资产减值损失	0.00	0.00	-1.50	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	-33.56
投资收益	0.00	104.29	124.34	75.03
其他收益	0.00	0.00	35.69	16.33
二、营业利润	-245.32	-297.20	-389.23	-19.19
加：营业外收入	323.21	379.43	327.96	6.63
减：营业外支出	2.25	3.60	0.20	0.03
三、利润总额	75.63	78.63	-61.47	-12.58
减：所得税	46.37	47.11	5.97	43.31
四、净利润	29.27	31.52	-67.44	-55.89

注：2018-2020年财务数据未经审计；2021年1-6月财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计并出具了天健粤审（2021）1641号清产核资专项审计报告。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### (四) 委托人和被评估单位的关系

委托人一和被评估单位无直接持股关系，但均为深圳市投资控股有限公司下属控股企业；委托人二为被评估单位股东。

## 二、评估目的

根据深投控〔2021〕677号及深物业〔2021〕398号批复文件，深圳市国贸物业管理有限公司拟收购中国深圳对外贸易（集团）有限公司持有的深圳外贸物业管理有限公司100%股权，需要对深圳外贸物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为外贸物业的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为外贸物业于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 5,991.22 万元，负债账面价值 4,799.16 万元，净资产账面价值 1,192.06 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	5,818.27
非流动资产	172.95
其中：投资性房地产	136.02
固定资产	18.38
长期待摊费用	18.54
<b>资产总计</b>	<b>5,991.22</b>
流动负债	4,495.95
非流动负债	303.20
<b>负债总计</b>	<b>4,799.16</b>
<b>净资产</b>	<b>1,192.06</b>

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具天健粤审（2021）1641号清产核资专项审计报告。

### 2.企业申报的表外资产的情况

无。

### 3. 引用其他机构出具的报告情况

除上述审计报告外，本次评估还参考了锦天城律师事务所出具的法律尽职调查意见，除此以外未引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 深投控〔2021〕677 号文《深圳市投资控股有限公司关于中国深圳对外贸易（集团）有限公司协议转让所持深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权的批复》；
2. 深物业〔2021〕398 号文《深圳市物业发展（集团）股份有限公司关于深圳市国贸物业管理有限公司收购深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司及深圳市深福保（集团）有限公司所属三家企业 100% 股权的立项批复》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国国务院令第 23 号）；

7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《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》（国办发[2001]102 号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
20. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 512 号）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

25. 其它相关的法律法规文件。

**(三) 评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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）。

**(四) 资产权属依据**

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房地产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

**(五) 评估取价依据**

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
5. 被评估单位与相关单位签订的租赁合同、物业管理合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负

债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从外贸物业历史年度的利润表来看，经营利润都是略有亏损（包含营业外收入中的水电差收入），且外贸集团目前给予外贸物业的委托经营资产、免费使用物业等补贴未来只持续五年，五年后不再补贴，外贸物业未来的发展状况具有不确定性，因此本次评估不适用收益法。

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。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款；负债包括预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，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.非流动资产的评估

(1) 投资性房地产：包括位于深圳市罗湖区的 2 套办公用房，建筑面积合计 438.72 平方米，建于 1996 年，均为框架结构。目前，房屋均处于出租状态，建筑状况良好。对纳入评估范围的外贸集团大厦办公用房因房地产交易市场较为发达，采用市场法进行评估。

### (2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子及办公设备、机器设备三类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产分析进行评估。

#### ①车辆

本次车辆的评估主要采用市场法。在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易车辆状况和挂牌公示日期因素等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

修正价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆挂牌公示日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例 A 修正价格+案例 B 修正价格+案例 C 修正价格) /3

车辆市场法评估值=比准价格

#### ②电子及办公设备、机器设备的评估

本次对电子及办公设备、机器设备所使用的评估方法主要为重置成本法。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

#### A、重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安

装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

机器设备为热熔划线一体机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### B、成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

#### C、评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备、机器设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### 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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2021 年 7 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 2.现场清查阶段

#### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员对房屋建筑物进行了实地勘察、查看了房地产权证原件、车辆行驶证、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

#### （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查主要经营用设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、设备采购合同等资料。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料

未来经营预测资料开始评定估算工作。

#### 4. 评估汇总阶段

##### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

##### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

##### (3) 工作底稿的整理归档

### 九、评估假设

一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

评估基准日，外贸物业总资产账面价值 5,991.22 万元，负债账面价值 4,799.16 万元，净资产账面价值 1,192.06 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，外贸物业总资产评估值为 6,889.04 万元，负债评估值为 4,799.16 万元，净资产评估值为 2,089.88 万元，增值额为 897.82 万元，增值率为 75.32%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,818.27	5,818.27	0.00	0.00
非流动资产	172.95	1,070.77	897.82	519.12
其中：投资性房地产	136.02	1,026.60	890.58	654.73
固定资产	18.38	25.46	7.08	38.50
长期待摊费用	18.54	18.70	0.16	0.87
<b>资产总计</b>	<b>5,991.22</b>	<b>6,889.04</b>	<b>897.82</b>	<b>14.99</b>
流动负债	4,495.95	4,495.95	0.00	0.00
非流动负债	303.20	303.20	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>4,799.16</b>	<b>4,799.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>1,192.06</b>	<b>2,089.88</b>	<b>897.82</b>	<b>75.32</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应

当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 在资产评估结论有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

(四) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

无。

(五) 诉讼事项:

#### 1.五矿大厦管理处财产损失赔偿纠纷案

2021年5月11日,原告蔡横向罗湖区人民法院提起诉讼,要求被告杨伟芳、深圳五金矿产进出口公司、深圳外贸物业管理有限公司五矿大厦物业管理处共同赔偿原告车辆维修费42,662.00元,车辆贬值损失价值43,648.00元,鉴定费4,300.00元,共90,610.00元(案号(2021)粤0303民初20878号),案件缘由是被告将自用车辆停放在五矿大厦小区停车场,在停放过程中,被楼上深圳五金矿产进出口公司的房屋铝合金窗掉落砸坏,该房屋已出租给杨伟芳使用。目前案件已于8月3日开庭审理,目前尚未结案。

#### 2.天俊大厦物业管理处接受罗湖监管局询问通知书

2021年2月2日,天俊大厦管理处收到罗湖监管局的询问通知书(深市监罗询字(2021)202020201),要求天俊大厦管理处对转供电收费、物业费的有关项目收费情况进行说明。因历史上天俊大厦存在代收的水电费存在价差的情况,不符合物业管理条例,被租户举报。该调查事项可能会有处罚金出现。

#### 3.至正文博国际投资有限公司履约保证金返还情况说明

2015年3月25日,外贸物业与至正文博国际投资公司(以下简称“至正文博”)签署了《拆迁补偿协议》,协议内容为:外贸物业用于城市更新的物业为位于深圳市南山区同乐村兴业工业区内的厂房(该物业已剥离给外贸集团,未纳入本次评估范围),建筑面积7003.4平方米,占地面积3060平方米,房地产证号为深房地字第4000091856号。所在宗地宗地号为T503-0034号,为政府行政划拨地,土地用途为工业,土地使用权及房屋所有权的使用年限至2014年11月10止。根据2005年市规划局发布深一NS06-06-3(同乐地区)法定图则规划,上述土地已被规划为组团隔离绿带及道路预留用地、生态控制线和直升机场航道控制范围,同时

涉及微波管控。

外贸物业与至正文博以城市更新方式进行合作开发兴业工业区，至正文博按建筑面积每月每平方米 19 元向外贸物业支付拆迁补偿费，本协议拆迁补偿费的建筑面积为 7003.4 平方米。同时约定，双方确认本协议履约保证金为人民币三百万元，至正文博于双方签署本协议后 7 个工作日内向外贸物业支付人民币 150 万元，外贸物业向至正文博交付合作物业后 7 个工作日内至正文博向外贸物业支付人民币 150 万元。2015 年 4 月 2 日，外贸物业已收到至正文博支付的 150 万元。2020 年 6 月份，外贸集团的另一下属全资子公司深圳外贸兴业贸易公司与外贸物业向至正文博集团、至正文博公司发出《关于解除〈项目合作合同〉的通知》，要求解除其与外贸物业签署的《拆迁补偿协议》，没收保证金且要求其承担违约金。

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响。

（六）关于利用物业管理区域共有部分进行经营活动的情形：

被评估单位历史报表的收入和成本包括了公共部分收益、停车场收入及相应成本，但相关合同未明文约定公共部分收益的归属。假设被评估单位在未来经营期内其主营业务结构等仍然保持评估基准日的状态不变，能够按照现有方式持续取得停车场、公共部分及水电差价收入。未考虑被评估单位与业主发生潜在法律纠纷对评估结论的影响。

（七）关于中国深圳对外贸易（集团）有限公司给予外贸物业的补贴持续五年的情况说明：

1.由于外贸物业原有南山同乐工业区瑕疵房产剥离给外贸集团，上述资产剥离后外贸集团继续无偿委托外贸物业对外出租，委托经营期限为 5 年，到期后不再委托经营。

2.外贸物业目前免费使用的外贸集团的物业按照现状免费使用 5 年，到期后按照市场租金水平向外贸集团支付使用物业的租金。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 12 月 23 日。

---

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：郑陈武

资产评估师：沈育刚

二〇二一年十二月二十三日

---

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、主要资产的产权证明文件
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）