

深圳市物业发展(集团)股份有限公司
拟向深圳巴士集团股份有限公司
转让股权所涉及的
深圳市国贸汽车实业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S050 号

评估基准日:2017 年 3 月 31 日

报告提交日期: 2017年6月24日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十一楼

Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



目 录

第一册、评估报告

资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 被评估企业的概况	2
三、 其他评估报告使用者	7
四、 评估目的	7
五、 评估对象和评估范围	7
六、 价值类型及其定义	10
七、 评估基准日	10
八、 评估依据	10
九、 评估方法	12
十、 评估程序实施过程和情况	14
十一、 评估假设	14
十二、 评估结论	15
十三、 特别事项说明	16
十四、 评估报告使用限制说明	18
十五、 评估报告日	18

报告附件

- 附件一 与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二 评估基准日清产核资审计报告
- 附件三 委托方与被评估企业法人营业执照
- 附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件六 签字资产评估师的承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书
- 附件八 评估机构法人营业执照副本
- 附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 附件十 评估业务约定书

第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、资产基础法评估技术说明
- 第五部分、收益法评估技术说明
- 第六部分、评估结论及其分析

第三册、长期投资说明

- 第 1 章 长期投资的概况及评估方法 1-1
- 第 2 章 深圳市国贸小汽车出租有限公司的评估 2-1
- 第 3 章 广州市利士风汽车有限公司的评估 3-1
- 第 4 章 深圳市国贸物业管理有限公司的评估 4-1
- 第 5 章 长期股权投资评估结果 5-1

第四册、评估明细表

- 第一部分、深圳市国贸汽车实业有限公司评估明细表；
- 第二部分、深圳市国贸小汽车出租有限公司评估明细表。

资产评估师的声明

深圳市物业发展(集团)股份有限公司和深圳巴士集团股份有限公司:

受双方共同委托,本公司对深圳市物业发展(集团)股份有限公司拟向深圳巴士集团股份有限公司转让股权事宜所涉及的深圳市国贸汽车实业有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算,并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

1、我们在执行本资产评估业务中,遵循相关法律法规和资产评估准则,恪守独立、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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业(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。

3、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。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内(即2017年3月31日至2018年3月30日)有效。

5、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调查;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,并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、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条件的限制,评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项,在委托评估时未作特殊说明,而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

拟向深圳巴士集团股份有限公司

转让股权所涉及的

深圳市国贸汽车实业有限公司

股东全部权益价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S050 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当全面阅读评估报告正文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称「深物业」)和深圳巴士集团股份有限公司(以下简称「巴士集团」)的共同委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对深圳市国贸汽车实业有限公司(以下简称「国贸实业」)的股东全部权益价值于 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估报告正文中的主要内容摘要如下:

评估目的:本次评估系对「国贸实业」于 2017 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估,为「深物业」拟将所持有的「国贸实业」股权转让给「巴士集团」提供价值参考依据。

评估对象:「国贸实业」的股东全部权益价值。

评估范围:「国贸实业」申报的截至 2017 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债,其中:资产总额账面值为 12,342.67 万元,负债总额 5,822.90 万元,所有者权益 6,519.76 万元。该等资产/负债业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具了致同专字(2017)第 441FC0097 号《审计报告》。

价值类型:市场价值。

评估方法:本次评估采用资产基础法和收益法对「国贸实业」的股东全部权益价值进行评估,并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

评估结论:

采用资产基础法评估的「国贸实业」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 3 月 31 日的评估值为: 16,963.07 万元人民币。

采用收益法评估的「国贸实业」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 3 月 31



日的评估值为： 16,700.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「国贸实业」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 3 月 31 日的评估结果为：
16,963.07 万元（大写：人民币壹亿陆仟玖佰陆拾叁万零柒佰元整）。

评估报告使用者应当充分考虑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。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日）有效。



鹏信资评报字[2017]第 S050 号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

拟向深圳巴士集团股份有限公司

转让股权所涉及的

深圳市国贸汽车实业有限公司

股东全部权益价值

评估报告

深圳市物业发展(集团)股份有限公司和深圳巴士集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受双方的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市物业发展(集团)股份有限公司拟向深圳巴士集团股份有限公司转让股权所涉及的「国贸实业」股东全部权益价值于 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

(一) 委托方一

委托方名称：深圳市物业发展(集团)股份有限公司（以下简称「深物业」）

统一社会信用代码：91440300192174135N

住所：深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39, 42 层

法定代表人：陈玉刚

认缴注册资本总额（万元）：59597 万元人民币

企业类型：上市股份有限公司

成立日期：1983 年 1 月 17 日

营业期限：自 1985 年 1 月 21 日起至 2020 年 7 月 31 日止永续经营

经营范围：一般经营项目： 房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理。国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

(二) 委托方二

委托方名称：深圳巴士集团股份有限公司（以下简称「巴士集团」）

统一社会信用代码： 9144030019218056XM

注册地址：深圳市福田区莲花支路 1001 号公交大厦



法定代表人：余钢

注册资本：人民币 95143.0306 万元

经济性质：未上市的中外合资股份有限公司

成立日期：1982 年 3 月 23 日

营业期限：永续经营

经营范围：公共汽车客运；自营汽车车身、本公司候车亭及场站的广告业务；中小巴；出租汽车；汽车租赁；汽车零配件销售；汽车修理；房地产开发；物业出租、管理及相关业务；管理公司现有酒店、旅业及各汽车总站的商店。道路危险货物运输业务（成品油运输）。新能源汽车充电设施的设计、建设、运营及维护服务（涉及专项规定的，取得相关许可后方可经营）。

二、被评估企业的概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：深圳市国贸汽车实业有限公司（以下简称「国贸实业」）

统一社会信用代码：9144030019217731X0

住所：深圳市福田区福田南路 7 号皇城广场大厦 2701-2702

法定代表人：范维平

认缴注册资本总额（万元）：2985 万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立日期：1985 年 1 月 21 日

营业期限：自 1985 年 1 月 21 日起至 2020 年 7 月 31 日止

经营范围：

一般经营项目：汽车出租；二类机动车维修（由分支机构经营）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；兴办实业（具体项目另行申报）

许可经营项目：汽车客运。，从事道路客运、货运经营（含道路危险货物运输）、出租小汽车营运业务

企业于 1985 年 1 月 21 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

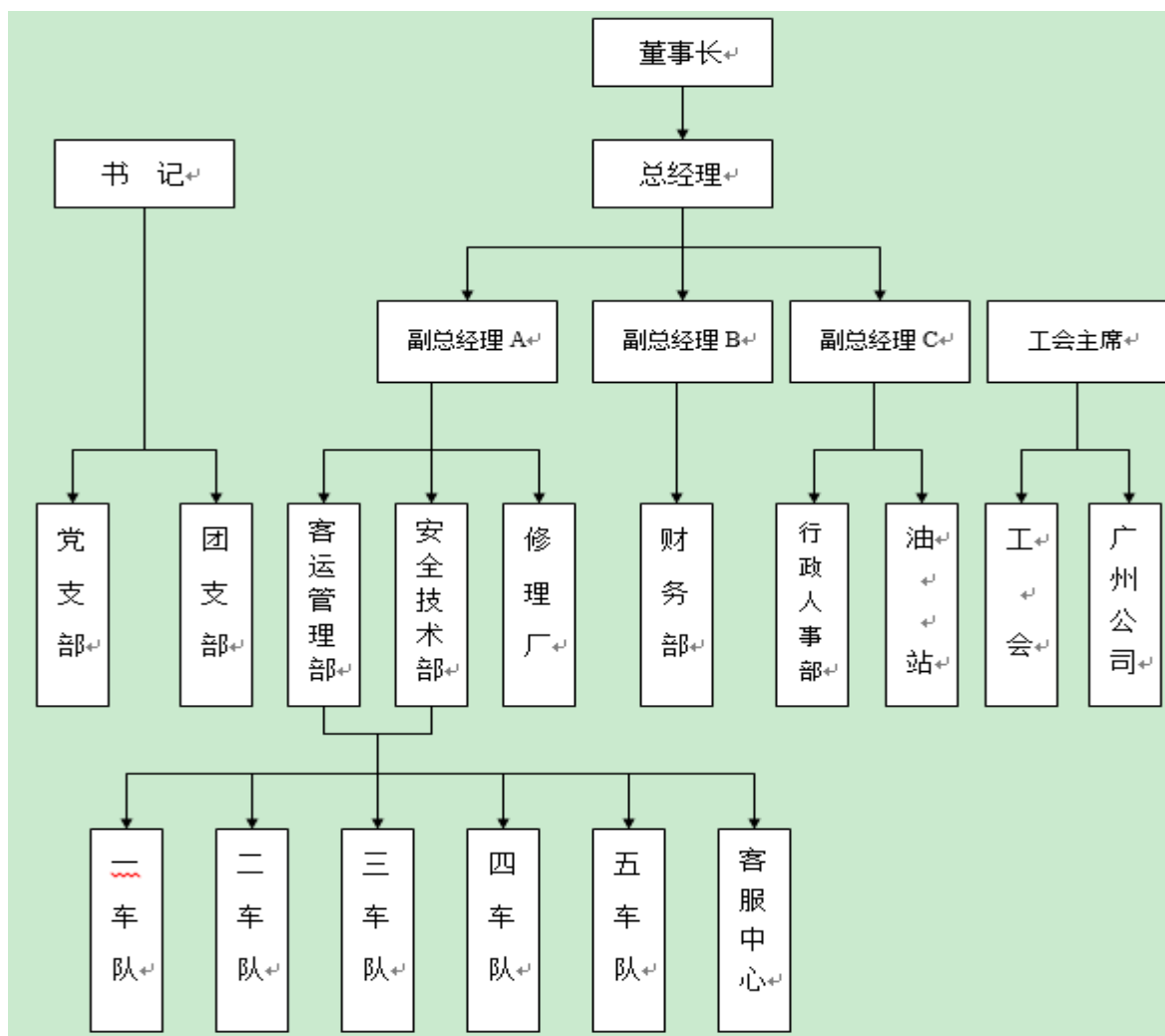
2、股东情况

评估基准日「国贸实业」的各股东出资及持股比例如下：

	投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	2,686.50	90.00
2	深圳市皇城地产有限公司	298.50	10.00
	合 计	2,985.00	100.00

3、经营管理架构

评估基准日「国贸实业」的经营管理架构图如下：



4、长期投资情况

(1) 评估基准日「国贸实业」的长期投资单位如下：

被投资单位简称	注册资本（万元）	登记持股比例%	备注
「国贸小汽车」	1600.00	100.00	
「广州利士风」	2000.00	30.00	股权有争议，登记比例为 30%。
「国贸物业」	2000.00	5.00	期后转让。
「国贸石油」	850.00	83.5294	合并持有 100%，已出租

注：「国贸小汽车」的全称为深圳市国贸小汽车出租有限公司；「广州利士风」的全称为广州市利士风汽车有限公司；「国贸石油」的全称为深圳市国贸石油有限公司。「国贸物业」的全称为深圳市国贸物业管理有限公司。

(2) 评估基准日「国贸小汽车」的长期投资单位如下：

被投资单位简称	注册资本（万元）	持股比例%	备注
「国贸石油」	850.00	16.4705	已出租

(3) 评估基准日「广州利士风」的长期投资单位如下：

被投资单位名称	注册资本（万元）	登记持股比例%	备注
广州市利士风万通汽车维修有限公司	50.00	80	实际持股比例 100%。

注：根据「广州利士风」提供的《关于修理厂出资情况的说明》和李梅生（另一个股东）的《确认书》，「广州利士风」实际持有「万通维修」100%股权。

（二）企业历史沿革

深圳市国贸汽车实业有限公司成立于 1985 年 1 月 21 日，成立批准文件为深圳市人民政府文件“深府复[1985]2 号”《关于成立国贸中心汽车服务公司报告的批复》。由深圳市物业发展公司负责组建。

根据深圳市投资管理公司 1992 年 12 月 4 日出具的《深圳市国营企业验资证明书》，深圳市国贸汽车实业有限公司的注册资本为 2985 万元人民币。企业类型为全民企业。

2002 年 8 月 27 日，深圳市国贸汽车实业有限公司的企业类型由全民企业变更为有限责任公司，其中：股东深圳市物业发展(集团)股份有限公司出资 2,686.50 万元人民币，占注册资本的 90%；深圳市皇城地产有限公司出资 298.50 万元人民币，占注册资本的 10%。

至评估基准日，「国贸实业」的注册资本和各股东的出资额及比例未发生变化。

（三）企业历史财务资料

「国贸实业」评估基准日及前 2 年简要合并资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2015-12-31	2016-12-31	2017-3-31
流动资产	22,405.92	2,668.02	2,916.30
非流动资产	14,057.85	12,302.16	11,884.86
其中：可供出售金融资产	1,450.00	1,450.00	1,450.00
投资性房地产	643.40	598.89	587.76
固定资产	4,072.89	3,225.96	3,012.79
固定资产清理		8.56	8.56
无形资产	7,394.45	6,742.04	6,578.94
长期待摊费用	48.09	24.32	18.37
递延所得税资产	449.01	252.40	228.44
其他非流动资产			

科目/年度	2015-12-31	2016-12-31	2017-3-31
资产合计	36,463.76	14,970.18	14,801.16
流动负债	9,189.10	3,634.18	3,433.78
非流动负债	4,844.30	4,630.94	4,570.61
负债合计	14,033.40	8,265.12	8,004.39
股东权益合计	22,430.37	6,705.06	6,796.77

截至评估基准日，被评估企业评估基准日及前2年合并损益表如下（金额单位：人民币万元）：

项目	2015	2016	2017(1-3)
一、营业收入	6,122.79	4,372.73	1,051.28
减：营业成本	2,657.41	2,437.26	549.89
营业税金及附加	422.47	45.80	5.38
销售费用	3.05	18.78	-
管理费用	1,401.25	1,514.58	360.80
财务费用	332.26	-9.77	-4.18
资产减值损失	4.78	0.82	12.92
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		409.13	-
汇兑收益			
二、营业利润	1,301.58	774.39	126.47
加：营业外收入	8.82	3.57	0.37
减：营业外支出	32.78	0.63	-
三、利润总额	1,277.62	777.33	126.84
减：所得税费用	294.79	202.64	35.13
四、净利润	982.83	574.69	91.71

「国贸实业」评估基准日及前2年简要母公司资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2015-12-31	2016-12-31	2017-3-31
流动资产	23,393.90	3,604.38	3,483.95
非流动资产	9,844.41	9,036.56	8,858.72
其中：可供出售金融资产	1,310.00	1,310.00	1,310.00
长期股权投资	1,600.00	1,600.00	1,600.00
投资性房地产	643.40	598.89	587.76
固定资产	2,128.37	1,718.92	1,615.46
油气资产			
无形资产	3,666.61	3,532.83	3,499.39
长期待摊费用	47.14	23.75	17.90
递延所得税资产	448.89	252.17	228.21
其他非流动资产			
资产合计	33,238.31	12,640.94	12,342.67

科目/年度	2015-12-31	2016-12-31	2017-3-31
流动负债	9,008.68	3,419.88	3,116.30
非流动负债	3,142.92	2,772.78	2,706.60
负债合计	12,151.60	6,192.67	5,822.90
股东权益合计	21,086.71	6,448.27	6,519.76

截至评估基准日，被评估企业评估基准日及前 2 年母公司损益表如下（金额单位：人民币万元）：

项目	2015	2016	2017(1-3)
一、营业收入	3,936.42	2,220.64	530.13
减：营业成本	1,376.02	998.90	229.57
营业税金及附加	411.48	35.65	2.92
销售费用	3.05	18.78	-
管理费用	825.00	825.75	206.81
财务费用	225.96	-5.64	-4.10
资产减值损失	4.57	0.37	-0.36
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		409.13	-
汇兑收益			
二、营业利润	1,090.34	755.97	95.29
加：营业外收入	5.82	2.94	0.17
减：营业外支出	9.39	0.63	-
三、利润总额	1,086.76	758.27	95.46
减：所得税费用	244.56	196.72	23.96
四、净利润	842.20	561.55	71.49

注 1：上述财务数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的致同专字（2017）第 441FC0097 号《审计报告》。

注 2：上述数据中，如总计数与各分项数值之和存在 0.01 的差异，均为四舍五入原因造成，下同。

（四）企业产品及经营状况

「国贸实业」属于出租车行业，拥有出租客运道路运输经营许可证。目前拥有近 900 名出租车驾驶员和专业管理团队。其中：「国贸实业」和其子公司「国贸小汽车」主要业务为经营 459 个深圳市出租小汽车营运牌照（以下简称「车牌」），其中：红的「车牌」410 个（承包车 313 台+融资车 97 台），纯电动「车牌」49 个。持股 30% 股权的「广州利士风」经营广州出租车「车牌」625 个。

「国贸实业」下设修理厂，主要负责汽车维修业务。

「国贸实业」合并持有「国贸石油」100%股权，目前，已将「国贸石油」出租，出租期限至 2023 年 5 月 18 日。

三、其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

四、评估目的

本次评估系对「国贸实业」于 2017 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「深物业」拟将所持有的「国贸实业」股权转让给「巴士集团」提供价值参考依据。

本次评估所对应的经济行为已由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，批准文号为“深国资委函[2017]489 号”。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「国贸实业」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「国贸实业」申报的截至 2017 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 12,342.67 万元，负债总额 5,822.90 万元，所有者权益 6,519.76 万元。该等资产/负债业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具了致同专字（2017）第 441FC0097 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	3,483.95	流动负债	3,116.30
非流动资产	8,858.72	非流动负债	2,706.60
其中：可供出售金融资产	1,310.00	负债合计	5,822.90
长期股权投资	1,600.00		
投资性房地产	587.76		
固定资产	1,615.46		
无形资产	3,499.39		
长期待摊费用	17.90		
递延所得税资产	228.21		
其他非流动资产	-		
资产合计	12,342.67	股东权益合计	6,519.76

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要实物资产情况

本次评估范围内的实物资产包括房屋建筑物、设备类资产以及存货等。

1. 建筑物

「国贸实业」申报的建筑物主要有：皇城广场大厦 2701、国贸加油站房地产、彩天怡色家园地下停车场共 123 个停车位；「广州利士风」申报的建筑物主要有位于广州市白云区棠乐路 7 号的百信商业中心房屋。

1) 产权状况：

皇城广场大厦位于深圳市福田区福田南路以西，百合路以北，皇岗路以东，皇御苑小区南侧，皇城广场大厦 2701 建筑面积 1,122.44 平方米。皇城广场大厦 2701 办理了深房地字第 3000260528 号《房地产证》，证载权利人为深圳市国贸汽车实业有限公司，宗地号 B106-0052，土地用途为居住用地，使用年限从 1991 年 5 月 1 日至 2041 年 5 月 1 日止共 50 年。证载面积 1,122.44 平方米，竣工日期为 1997 年 4 月。他项权利摘要及附记明确为市场商品房。

国贸加油站房地产位于福田区北环路原农科中心东侧。企业办理了深房地字第 3000272460 号《房地产证》，证载权利人为深圳市国贸汽车实业有限公司，宗地号 B303-0008，宗地面积 2,350 平方米，土地用途加油站，使用年限从 1993 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日止共 30 年。国贸加油站面积 443.39 平方米，加油站宿舍面积 135.47 平方米。他项权利摘要及附记明确为非市场商品房。

彩天怡色家园地下停车场位于福田区彩云路 8 号，彩天怡色家园为「国贸实业」开发的房地产项目，物业销售后，「国贸实业」剩余 123 个地下停车位，企业提供专项说明该等停车位属「国贸实业」所有。

2016 年 5 月 26 日，「广州利士风」与广州市鼎通贸易有限公司签订合同编号为 201605253875 等号（48 份）《商品房预售合同》，「广州利士风」购买百信商业中心 B 栋 7 层至 10 层中的 1 至 5 号单位、20 至 26 号单位共 48 个单位，建筑面积为 2,414.4476 平方米的商品房，合同明确商品房用途为办公。截至评估基准日，「广州利士风」尚未取得《不动产权证书》。

2) 使用状况：

皇城广场大厦 2701 位于深圳市福田区福田南路以西，百合路以北，皇岗路以东，皇御苑小区南侧，大厦总高 32 层，建成于 1997 年 4 月。大厦配 10 部电梯，其中高、低楼层各 4 部，尚有 2 部消防梯；公用部位地面为石材，墙面为墙砖，外墙裙楼为玻

璃及铝塑板幕墙，塔楼部分主要为墙面砖、玻璃幕墙；「国贸实业」皇城广场大厦 2701 为 27 层整层，层高约 3.4 米；地面主要为地砖、地毯，天花面主要为轻钢龙骨铝扣板（石膏板）吊顶；墙面主要为乳胶漆；中央空调（公司安装）；木门，铝合金窗。

国贸加油站位于深圳市福田区北环大道以南，福龙路香环立交东，加油站用地面积 2351 平方米，建有加油棚、营业房、宿舍，其中加油棚为网架结构，营业房为 2 层框架结构，宿舍为单层框架结构，该等设施建成于 1993 年 12 月。2008 年 1 月 29 日，「国贸实业」、深圳市国贸小汽车有限公司与深圳市广虹投资有限公司签订加油站租赁经营合同，将加油站出租给深圳市广虹投资有限公司经营管理，深圳市广虹投资有限公司对该加油站依法经营、自负盈亏，并承担风险和获取加油站的收益。租赁期限为 3 个月整改期满起 15 年，「国贸实业」已收取了整个租赁经营期的租金。

彩天怡色家园位于深圳市福田区彩田路以西，彩云路东南；为「国贸实业」开发的住宅小区，建成于 2012 年。「国贸实业」所属房地产为该小区地下 123 个车位。土地使用年限从 1998 年 4 月 15 日起至 2068 年 4 月 14 日止共 70 年。我们抽查了彩天怡色家园房屋销售合同，合同明确地下车库归开发商所有。

百信商业中心位于广州市白云区棠乐路 7 号，「广州利士风」所属物业为百信商业中心 B 栋 7 层至 10 层中的 1 至 5 号单位、20 至 26 号单位共 48 个单位，建筑面积为 2,414.4476 平方米。截至评估基准日该等房屋开发商在装修收尾中，尚未正式交付使用。

2. 设备类资产

本次申报评估的车辆共 367 台，其中自用车辆 5 台，其余车辆为运营的出租车，自用车辆正常使用，出租车工作负荷较重。

本次申报评估的电子设备为电脑、打印机、复印机、空调、照相机和电视机等办公设备。设备管理和维护较好，正常使用。

企业提供了车辆行驶证及大额设备的购置发票等产权证明文件。

3. 存货

本次申报评估的存货为各种出租车汽车配件等。均存放于修理厂仓库。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账外无形资产：无。

（三）企业申报的表外资产情况

除上述账面未记录的无形资产外，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资

产，无其他表外资产。

（四）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「国贸实业」股东全部权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

本次评估基准日系由「深物业」和「巴士集团」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：1) 与经济行为实现日相近的会计期末；2) 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

- 1、 本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。
- 2、 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会“深国资委函[2017]489 号”批文。

（二）法规依据

- 1、 中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 2、 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理

办法施行细则》。

3、国务院办公厅国办发[2001]102号《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》以及财政部《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的意见》。

4、财政部第14号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。

5、国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。

6、《中华人民共和国资产评估法》。

7、《中华人民共和国公司法》。

8、国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

1、中华人民共和国财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。

2、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》。

3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估程序》。

4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—业务约定书》。

5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—工作底稿》。

6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—机器设备》。

7、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—不动产》。

8、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。

9、中国资产评估协会发布的中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》。

10、中国资产评估协会发布的中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

11、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

12、中华人民共和国财政部财企[2001]1051号《关于印发〈资产评估准则—无形资产〉的通知》。

（四）产权依据

1、不动产：房屋所有权权证；

2、设备：机动车行驶证；

3、「国贸实业」提供的重大资产购置合同及发票等复印件；

- 4、无形资产：《深圳市出租小汽车营运牌照产权证》；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「国贸实业」提供的清查申报评估明细表；
- 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、机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》（2017）；
- 4、工程结算及施工合同；
- 5、企业提供的历史报表、相关审计报告；
- 6、企业提供的未来年度盈利预测、发展规划；
- 7、「国贸石油」租赁经营合同；
- 8、《出租小汽车员工承包合同》、《出租汽车融资承包合同》；
- 9、同花顺资讯金融终端；
- 10、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场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。

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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业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。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法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求得股东全部权益价值，能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

「国贸实业」的主营业务是出租车运营，公司自 1985 年成立以来，其出租车运

营业务日渐成熟，品牌逐步被市场所认可，企业发展至今形成了一定的盈利能力，公司的财务核算规范，公司管理层能够对企业未来 5 年的经营状况进行合理的预测，因此本次评估适宜采用收益法估值。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司以及可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「国贸实业」的股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后最终确定评估值。

（二）收益法的介绍

根据企业的资产状况、业务经营状况等，本项目具体采用企业自由现金流 (FCFF) 折现方法对被评估企业的股东全部权益进行评估。其基本思路是通过估算企业经营性资产/资源所创造的经营性自由现金流量 (FCFF) 并选用适当的折现率计算出企业经营性资产的价值，加上企业的非经营性资产及溢余资产价值，然后再减去付息债务的价值，得到评估基准日被评估企业的股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值

P： 被评估企业经营性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业非经营性资产及溢余性资产的价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCFF_t (1+r)^{-t}$

其中： $FCFF_t$ ： 未来第 t 年经营性资产所创造的自由现金流

r： 折现率

t： 被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，经营性资产所创造的企业自由现金流 (FCFF) 定义为：

$$FCFF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中： $FCFF$ = 预期的归属于全部投资者（包括股东和债权人）的自由现金流量

NI = 税后净利润

$DEPR$ = 折旧与摊销等非付现费用

INT = 扣除所得税后的利息费用

$CAPEX = \text{资本性支出}$

$NWC = \text{净营运资金的增加}$

关于收益年限：本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

关于折现率：本次评估中，根据净现金流量的计算口径（FCFF），折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定。其中付息债务资本的回报率根据实际借款利率进行计算，股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定，付息债务资本和股东权益资本的权重根据实际情况进行计算。

（三）资产基础法的介绍

在采用资产基础法评估时，对各类资产及负债的估值，根据其具体情况选用适当的评估方法进行评定估算，具体评估方法详见评估技术说明。

十、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2017 年 4 月 7 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2017 年 4 月 15 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2017 年 4 月 7 日至 2017 年 4 月 8 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2017 年 4 月 8 日至 2017 年 4 月 15 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2017 年 4 月 15 日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估假设

本次评估基于以下评估假设，当假设条件发生较大变化时，对评估结果将产生重大影响。

1、假设未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）等因素不发生重大变化；

- 2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 3、假设被评估企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化；
- 4、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；
- 5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、尽职的；
- 6、假设被评估单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；
- 7、假设所有被评估资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；
- 8、被评估企业的所有资产及负债已列报或向我们作出专项说明，不存在其他负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等；
- 9、假设被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 10、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、准确、完整。
- 11、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
 - (1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分（如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产）以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。
 - (2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。
 - (3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十二、评估结论

1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「国贸实业」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 3 月 31 日的评估值为：16,963.07 万元。其中，资产总额账面值 12,342.67 万元，评估值 22,066.29 万元，评估增值 9,723.62 万元，增值率 78.78%；负债总额账面值 5,822.90 万元，评估值 5,103.23 万元，评估增值-719.67 万元，增值率-12.36%；净

资产账面值 6,519.76 万元，评估值 16,963.07 万元，评估增值 10,443.31 万元，增值率 160.18%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,483.95	4,421.72	937.77	26.92
非流动资产	8,858.72	17,644.57	8,785.85	99.18
其中：可供出售金融资产	1,310.00	6,996.00	5,686.00	434.05
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	1,600.00	1,418.41	-181.59	-11.35
投资性房地产	587.76	1,958.23	1,370.47	233.17
固定资产	1,615.46	4,058.01	2,442.55	151.20
无形资产	3,499.39	2,972.46	-526.93	-15.06
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	17.90	17.90	-	-
递延所得税资产	228.21	223.56	-4.65	-2.04
资产总计	12,342.67	22,066.29	9,723.62	78.78
流动负债	3,116.30	2,396.63	-719.67	-23.09
非流动负债	2,706.60	2,706.60	-	-
负债总计	5,822.90	5,103.23	-719.67	-12.36
净 资 产	6,519.76	16,963.07	10,443.31	160.18

2、收益法评估结果

「国贸实业」于评估基准日 2017 年 3 月 31 日，资产总额账面值为 12,342.67 万元，负债总额 5,822.90 万元，所有者权益 6,519.76 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：16,700.00 万元，增值额为 10,180.24 万元，增值率为 156.14%。

3、最终评估结论的确定

资产基础法和收益法的估值结果相差 263.07 万元，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「国贸实业」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 3 月 31 日的评估结果为：16,963.07 万元（大写：人民币壹亿陆仟玖佰陆拾叁万零柒佰元整）。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

- 1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、 本报告在确定持有的「广州利士风」30%股东权益价值时，未考虑非控股股权的折价因素，仅依照股东全部权益价值与股权比例的乘积计算股东部分权益价值。
- 3、 根据深圳市公共交通运输管理局“深交客[2017]42号”《市公共交通运输局关于进一步落实出租车纯电动化工作有关事项的通知》。新增、更新出租车全部使用纯电动车辆；到2020年存量出租车需全部更新为纯电动车辆。我们根据该政策文件进行评估。特别提醒评估报告使用者关注，若该政策的执行发生变化，或执行过程中存在较大补贴，则对评估结果会产生较大影响。
- 4、 根据“深投控[2017]355号”文件，评估基准日后，「国贸实业」持有的「国贸物业」5%股权以审计后净资产值为依据协议转让给「深物业」。根据有关转让「国贸物业」5%股权的协议，转让价格以2017年4月30日「国贸物业」经审计后的净资产为基础计算确定。本次评估按「国贸物业」2017年4月30日审计后净资产值的5%（2,146,979.41元）作为该项长投的评估值列示。若不含「国贸物业」5%股权评估值，则「国贸实业」股东全部权益价值的评估结果将由16,963.07万元变为16,748.37万元。特别提醒评估报告使用者关注上述事项对评估结果可能产生的影响。
- 5、 根据「国贸实业」提供的专项说明，「国贸实业」及其子公司对计提的坏账准备不能提供无法收回的确切证据。本次评估将其全额转回，未考虑上述项目将来可能发生坏账风险对评估结果产生的影响。
- 6、 评估基准日后，根据「国贸实业」的股东会决议，「国贸实业」分红15,077,965.92元。特别提醒评估报告使用者关注上述事项对评估结果可能产生的影响。
- 7、 彩天怡色地下停车场的123个地下停车位，为不计容积率建筑，不能办理产权证，无法在公开市场上交易，评估时采用收益法评估其收益权价值。特别提醒评估报告使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。
- 8、 产权瑕疵事项：
 - (1) 「广州利士风」申报的奥德赛（粤B3V5W8）公务车，车辆行驶证登记权利人为深圳市国贸汽车实业有限公司，根据「国贸实业」提供的专项说明，该车为「广州利士风」出资购买。我们将粤B3V5W8公务车在「广州利士风」中进行评估，未考虑产权瑕疵可能对评估结果产生的影响。

(2) 根据「国贸实业」提供的专项说明，「国贸实业」持有「广州利士风」的登记股权比例为 30%，「国贸实业」认为工商登记比例（30%）与实际持股比例有差异，相关事项正在诉讼中。本次评估按照登记持股比例（30%）计算「国贸实业」享有「广州利士风」的权益，未考虑股权诉讼事项对评估结果的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、 本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、 涉及国有资产的评估，需经有权备案的部门备案后方可使用。
- 2、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 5、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资



料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2017 年 4 月 15 日，本次评估报告日为 2017 年 6 月 24 日。

附件：

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。
- 附件二、评估基准日清产核资审计报告。
- 附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函。
- 附件六、签字资产评估师的承诺函。
- 附件七、资产评估机构资格证书。
- 附件八、评估机构法人营业执照副本。
- 附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。
- 附件十、评估业务约定书。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

(此页无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国 深圳

二〇一七年六月二十四日



中国资产评估师:

杨化栋



中国资产评估师:

王鸣志





附件一 与评估目的相对应的经济行为文件

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

深国资委函〔2017〕489号

深圳市国资委关于深圳市国贸汽车实业有限公司100%股权转让事宜的批复

深圳市投资控股有限公司：

报来《深圳市投资控股有限公司关于物业集团所持国贸汽车100%股权协议转让给巴士集团的请示》（深投控〔2017〕349号）收悉。经研究，批复如下：

一、同意你公司关于将深圳市国贸汽车实业有限公司100%股权以非公开协议方式转让给深圳巴士集团股份有限公司持有的意见。

二、请按规定对深圳市国贸汽车实业有限公司资产进行评估并报我委备案，按规定确定股权转让价格。

三、请督促指导相关企业严格按照国家和深圳市的有关法律法规，规范办理上述股权转让事宜。

四、本批复自发文之日起12个月内有效。

此复。





附件二 评估基准日清产核资审计报告

深圳市国贸汽车实业有限公司

二〇一七年三月三十一日

清产核资专项财务审计报告

(共两册, 第 1 册)

致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



目 录

一、清产核资专项财务审计报告	1-31
二、附件	
1、清产核资企业情况一览表	32
2、深圳市国贸汽车实业有限公司清产核资明细报表	33-98
3、深圳市国贸小汽车出租有限公司清产核资明细报表	99-143
4、主审会计师的资质证明和中介机构营业执照复印件	



清产核资专项财务审计报告

致同专字（2017）第 441FC0097 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司并

深圳巴士集团股份有限公司：

我们审计了后附的深圳市国贸汽车实业有限公司（以下简称国贸汽车公司）以 2017 年 3 月 31 日为基准日的企业清产核资报表。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，按照《国有企业清产核资办法》及其他有关规定进行清产核资，保证清产核资工作结果真实性、完整性，是国贸汽车公司管理层的责任；我们的责任是对清产核资报表进行审核，对国贸汽车公司清查出的各项资产损益的真实性、合法性发表审计意见。

在审计过程中，我们按照中国注册会计师审计准则、国务院国有资产监督管理委员会令第 1 号—《国有企业清产核资办法》及其他有关文件的要求，计划和实施审计工作，以合理确信清产核资结果的真实性、完整性。审计工作包括在逐项逐笔核实支持各项资产损益金额的相关证据，评价已取得的各项资产损益相关证据的准确性、可靠性等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。审计工作业已完成，现报告如下：

一、清产核资工作范围

按照国贸汽车公司决算报表统计口径以及清产核资工作方案的要求，本次清产核资的范围及内容为国贸汽车公司及所属全部子公司（含分支机构）的全部资产。

参加本次清产核资的所有子企业名单见附表 1。

二、清产核资过程及实施情况

（一）基准日：2017 年 3 月 31 日

（二）工作起止日期：2017 年 4 月 5 日至 2017 年 6 月 23 日

（三）具体实施情况

1、实施清产核资依据

我们依据《中标通知书》以及与贵公司签署的《清产核资专项审计业务约定书》开展本次清产核资工作。

2、账务清理与资产清查

清产核资工作的主要内容是对账务清理和资产清查。

一方面，对各种银行账户、会计核算科目、各类库存现金和有价证券等基本财务情况，以及各项内部资金往来进行全面核对和清理，以保证账账相符，账证相符，促进企业账务的全面、准确和真实。

另一方面，将实物盘点同核实账务相结合，将清理资产同核查负债和所有者权益相结合，对各项资产进行了全面的清理、核对和查实。清理的重点是应收及预付账款、各项可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、投资性房地产、账外资产，以及有关抵押、担保等事项。

3、审计与鉴证

我们接受深圳市物业发展（集团）股份有限公司和深圳巴士集团股份有限公司的委托，对国贸汽车公司清产核资的结果进行审计，对有关损益进行鉴证，并发表了专项财务审计意见和损失挂账申报核销项目审核说明。

三、清产核资的依据及重要的会计政策

（一）法律依据

根据以下文件的要求，国贸汽车公司申请进行清产核资工作：

- 1、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第 3 号）；
- 2、《国有企业清产核资办法》（国有资产监督管理委员会令第 1 号）及相关配套制度；
- 3、《国有企业资产损失认定工作规则》（国资评价[2003]72 号）；
- 4、《国有企业清产核资经济鉴证工作规则》（国资评价[2003]78 号）；
- 5、《关于印发国有企业清产核资资金核实工作规定的通知》（国资评价[2003]74 号）；
- 6、《中国注册会计师执业准则》；

7、《企业会计准则》及其应用指南；

8、其他相关法规。

(二) 行为依据

(二) 行为依据据以下文件批准，国贸汽车公司可以开展清产核资工作：

深国资委函【2017】489 号深圳市国资委关于深圳市国贸汽车实业有限公司 100%股权转让事宜的批复。

(三) 重要会计政策

1、会计年度

公司以公历年度为会计期间，即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则（计量属性）

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

4、外币业务的核算方法及折算方法

(1) 外币业务的核算方法

本公司对年度内发生的外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，折合成人民币记账。外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

5、现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融资产和金融负债

(1) 金融资产分类及计量

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：指公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

处置时，公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

b.持有至到期投资：指公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定且公司明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

若公司于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期投资（较大金额是指相对该类投资出售或重分类前的总金额而言），则公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资，但下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资

几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

c.应收款项：为公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款等债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

d.可供出售金融资产：指公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。资产负债表日将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（2）金融资产减值

公司在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产因一项或多项事件的发生而出现减值（即减值事项）。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的，对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响作出可靠计量的事项。

如果有客观证据表明金融资产在资产负债表日发生减值，则将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。预计未来现金流量现值按照该金融资产的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除取得和出售该担保物发生的费用）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。对于浮动利率金融资产的，在计算可收回金额时采用合同规定的当期实际利率作为折现率。

a、 应收款项

公司于资产负债表日对应收款项（包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等）的可收回性进行全面分析、评估，预计可能发生的坏账损失。

公司的应收款项发生减值时，应当将该资产的账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

如果预计未来现金流量与期现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	3	3
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

合并范围内子公司应收款项不计提坏账准备。

b、可供出售金融资产

如果资产负债表日可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不再通过损益转回。

c、持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(3) 金融资产转移的核算方法

a、公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

b、公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

1)所转移金融资产的账面价值；

2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

c、公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1)终止确认部分的账面价值；

2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

d、金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于采用继续涉入方式的金融资产转移，公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(4) 金融负债的核算方法

a、金融负债分类及计量

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

2) 其他金融负债：是指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。包括应付账款、长期借款等；其他金融负债以摊余成本计量。

b、金融工具公允价值的确定方法

- 1)存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；
- 2)金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

c、金融工具的汇率风险

d、衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行确认，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利润或损失，直接计入当期损益。

7、存货核算方法

(1)存货的分类

存货分类为：原材料。

(2)存货取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。债务重组取得债务人用以抵债的存货，以存货的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 低值易耗品摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法核算。

(5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

8、投资性房地产

(1) 投资性房地产的界定标准、依据

公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：①已出租的土地使用权；②持有并准备增值后转让的土地使用权；③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产确认和初始计量

投资性房地产同时满足下列条件时予以确认：①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

投资性房地产按初始成本进行计量：

a、外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

b、自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

c、以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（3）投资性房地产的后续计量

公司的投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

9、固定资产

（1）固定资产标准、确认条件及分类

a、固定资产标准

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。

b、固定资产确认条件

当同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司及该固定资产的成本能够可靠地计量时，确认为固定资产。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

c、固定资产的分类

公司固定资产分类为：自用房屋建筑物、专用构筑物、供水管网、专用设备、运输工具、办公设备、固定资产装修及其他。

（2）固定资产的初始计量

固定资产在取得时按实际成本计价。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

（3）固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到公司预定的可使用状态。
当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

- 1)固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；
- 2)已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- 3)该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- 4)所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

c、在建工程减值准备的确认标准和计提方法

公司于年度终了，对在建工程进行全面检查，对存在下列一项或若干项情况的，按工程项目计提减值准备：

- 1)长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- 2)所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性；
- 3)其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

公司于资产负债表日对单项在建工程的可收回金额进行估计，可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的高者确定。

11、无形资产

(1) 无形资产标准、确认条件

a、无形资产标准

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。其中：可辨认标准为符合下列条件之一的。

- 1)能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换。

2)源自合同性权利或者其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

b、无形资产确认条件

当同时满足与该无形资产有关的经济利益很可能流入公司及该无形资产的成本能够可靠地计量时，确认为资产。

(2) 无形资产的初始计量

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(3) 无形资产的后续计量

a、无形资产使用寿命及摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

b、无形资产减值

公司在资产负债表日对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，公司于资产负债表日估计其可收回金额，若可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

c、无形资产转销

无形资产预期不能带来经济利益时，将无形资产的账面价值予以转销。无形资产预期不能带来经济利益的情形主要包括：

- 1)该无形资产已被其他新技术所替代，且不能带来经济利益；
- 2)该无形资产不再受法律的保护，且不能带来经济利益。

(4)土地使用权

本公司取得的土地使用权作为无形资产核算，一般情况下，当土地使用权用于自行开发建造厂房等地上建筑物时，相关的土地使用权账面价值不转入在建工程成本，土地使用权按照土地使用年限进行摊销；但下列情况例外：房地产开发企业取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，相关土地使用权计入所建造的房屋建筑物成本；本公司外购的房屋建筑物支付的价款无法在地上建筑物与土地使用权之间分配的，确认为固定资产原值。

12、长期待摊费用

开办费按实际发生额核算，在开始生产经营的当月一次计入当期损益；

除开办费外的长期待摊费用按实际发生额核算，在费用项目的受益期内分期平均摊销。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

长期待摊费用如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。

13、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- b、借款费用已经发生；
- c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

（2）借款费用资本化期间

按月计算借款费用资本化金额。

（3）借款费用资本化金额的确定方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

14、应付职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减

建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

15、应付债券

公司所发行的债券，按实际发行价格总额作负债处理，实际发行价格与债券面值的差额，作为债券的溢价或折价，在债券存续期间按直线法于计提利息时予以摊销，并按借款费用的处理原则予以资本化或计入当期损益。

16、收入确认原则

（1）销售商品：

在商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的经济利益能够流入公司，并且与销售该商品有关的收入、成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

（2）提供劳务：在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际情况选用下列方法确定：

- a. 已完工作的测量。
- b. 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- c. 已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权：与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

a.利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和适用利率计算确定。

b.使用费收入，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

18、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

19、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、清产核资专项财务审计情况

1、资产清查整体情况

国贸汽车公司清产核资前的资产总额（合并下）为 123,493,199.01 元，负债为 58,229,027.92 元，净资产为 65,264,171.09 元；资产清查后的资产总额为

123,426,653.61 元，负债为 58,229,027.92 元，净资产为 65,197,625.69 元。截止 2017 年 3 月 31 日清产核资后的资产、负债、所有者权益情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面净值	清查调整数	清查净值
资产总计	123,493,199.01	-66,545.40	123,426,653.61
货币资金	22,807,231.11		22,807,231.11
应收账款	92,452.35	157.43	92,609.78
预付账款	4,838.54		4,838.54
其他应收款	11,918,498.10	3,426.74	11,921,924.84
存货	12,893.00		12,893.00
可供出售金融资产	13,100,000.00		13,100,000.00
长期股权投资	16,000,000.00		16,000,000.00
投资性房地产	5,877,617.84		5,877,617.84
固定资产	16,154,604.90		16,154,604.90
无形资产	34,993,853.72		34,993,853.72
长期待摊费用	178,970.26		178,970.26
递延所得税资产	2,352,239.19	-70,129.57	2,282,109.62
负债合计	58,229,027.92		58,229,027.92
其中：应付账款	2,969,906.97		2,969,906.97
预收账款	118,000.00		118,000.00
应付职工薪酬	768,635.99		768,635.99
应交税费	126,526.75		126,526.75
其他应付款	27,179,957.72		27,179,957.72
长期应付款	13,550,000.00		13,550,000.00
递延收益	13,516,000.49		13,516,000.49
所有者权益合计	65,264,171.09	-66,545.40	65,197,625.69
其中：实收资本	29,850,000.00		29,850,000.00
资本公积	90,662.02		90,662.02
盈余公积	21,270,286.90		21,270,286.90
未分配利润	14,053,222.17	-66,545.40	13,986,676.77

2、资产清查结果及调整事项说明

(1) 货币资金

①货币资金项目列示如下:

项目	币种	账面净值	调整数	清查净值
库存现金	RMB	16,200.00	--	16,200.00
银行存款	RMB	22,791,031.11	--	22,791,031.11
合计		22,807,231.11	--	22,807,231.11

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日, 货币资金账面净值 22,807,231.11 元, 扣除资产清查损益后清查净值 22,807,231.11 元, 清查无损失、溢余。

(2) 应收账款

①应收账款项目列示如下:

账龄	账面净值	调整数	清查净值
1 年以内	92,452.35	157.43	92,609.78
合计	92,452.35	157.43	92,609.78

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日, 应收账款账面净值 92,452.35 元, 扣除资产清查损益后清查净值 92,609.78 元, 审计调整 157.43 元, 系计提坏账准备调整。

(3) 其他应收款

①其他应收款项目列示如下:

账龄	账面净值	调整数	清查净值
1 年以内	11,843,735.94	3,375.59	11,847,111.53
1-2 年	2,035.50	51.15	2,086.65
2-3 年	--		--
3-4 年	44,965.86		44,965.86
4-5 年	27,760.80		27,760.80
5 年以上	--		--
合计	11,918,498.10	3,426.74	11,921,924.84

②截止清产核资基准日2017年3月31日，其他应收款账面净值11,918,498.10元，扣除资产清查损益后清查净值11,921,924.84元，审计调整3,426.74元，系计提坏账准备调整。

(4) 存货

①存货明项目示如下：

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
存货原值	12,893.00	--	12,893.00
车辆配件	12,893.00	--	12,893.00
存货跌价准备	--	--	--
车辆配件	--	--	--
存货净额	12,893.00	--	12,893.00

②截止清产核资基准日2017年3月31日，存货账面净值12,893.00元，扣除资产清查损益后清查净值12,893.00元，清查无损失、溢余。

(5) 可供出售金融资产

①可供出售金融资产列示如下：

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
深圳市国贸石油有限公司	7,100,000.00	--	7,100,000.00
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	--	6,000,000.00
合计	13,100,000.00	--	13,100,000.00

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，可供出售金融资产账面净值 13,100,000.00 元，扣除资产清查损益后清查净值 13,100,000.00 元，清查无损失、溢余。

(6) 长期股权投资

①长期股权投资列示如下：

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
深圳市国贸小汽车出租有限公司	16,000,000.00	--	16,000,000.00
合计	16,000,000.00	--	16,000,000.00

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，长期股权投资账面净值 16,000,000.00 元，扣除资产清查损溢后清查净值 16,000,000.00 元，清查无损失、溢余。

(7) 投资性房地产

①投资性房地产列示如下：

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
油站房屋	568,459.64	--	568,459.64
地下车库	4,163,040.85	--	4,163,040.85
加油站	1,146,117.35	--	1,146,117.35
合计	5,877,617.84	--	5,877,617.84

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，投资性房产账面净值 5,877,617.84 元，扣除资产清查损溢后清查净值 5,877,617.84 元，清查无损失、溢余。

(8) 固定资产及累计折旧

①固定资产及累计折旧项目列示如下：

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
固定资产原值：	32,438,469.10	--	32,438,469.10
房屋建筑物	12,700,777.60	---	12,700,777.60
车辆	19,350,862.82	---	19,350,862.82
电子设备	245,378.00	---	245,378.00
办公设备	23,183.17	---	23,183.17
其他设备	118,267.51	---	118,267.51
累计折旧：	16,283,864.20	--	16,283,864.20
房屋建筑物	6,670,754.66	---	6,670,754.66
车辆	9,387,205.33	---	9,387,205.33
电子设备	134,040.92	---	134,040.92
办公设备	10,930.15	---	10,930.15
其他设备	80,933.14	---	80,933.14
固定资产净值：	16,154,604.90	--	16,154,604.90
固定资产减值准备：	--	--	--

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
房屋建筑物	--	--	--
车辆	--	--	--
电子设备	--	--	--
办公设备	--	--	--
其他设备	--	--	--
固定资产净额	16,154,604.90	--	16,154,604.90
固定资产合计	16,154,604.90	--	16,154,604.90

②截止清产核资基准日2017年3月31日，固定资产账面价值16,154,604.90元，扣除资产清查损益后清查净值16,154,604.90元，清查无损失、溢余。

(9) 无形资产及累计摊销

①无形资产及累计摊销列示如下：

科目名称	账面净值	调整数	清查净值
无形资产原值：	59,316,399.77	--	59,316,399.77
车牌使用权	59,316,399.77	---	59,316,399.77
累计摊销：	24,322,546.05	--	24,322,546.05
车牌使用权	24,322,546.05	---	24,322,546.05
无形资产净值：	34,993,853.72	--	34,993,853.72
无形资产减值准备：	--	--	--
车牌使用权	--	--	--
无形资产净额	34,993,853.72	---	34,993,853.72
无形资产合计	34,993,853.72	---	34,993,853.72

②截止清产核资基准日2017年3月31日，无形资产账面价值34,993,853.72元，扣除资产清查损益后清查净值34,993,853.72元，清查无损失、溢余。

(10) 长期待摊费用

①长期待摊费用项目列示如下：

费用名称或内容	账面净值	调整数	清查净值
装修、设计、监理费	178,970.26	--	178,970.26
合 计	178,970.26	--	178,970.26

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，长期待摊费用账面净值 178,970.26 元，扣除资产清查损溢后清查净值 178,970.26 元，清查无损失、溢余。

(11) 递延所得税资产

①递延所得税资产项目列示如下：

项目名称	账面净值	调整数	清查净值
坏账准备	46,525.89	--	46,525.89
税前可弥补亏损	2,305,713.30	-70,129.57	2,235,583.73
合 计	2,352,239.19	-70,129.57	2,282,109.62

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，递延所得税资产账面净值 2,352,239.19 元，扣除资产清查损溢后清查净值 2,282,109.62 元，清查调整-70,129.57 元，系调整可弥补亏损差异-70,129.57 元。

(12) 应付账款

①应付账款项目列示如下：

款项内容	账面净值	调整数	清查净值
汽车配件	21,627.35	--	21,627.35
应付工程款项	2,948,279.62	--	2,948,279.62
合计	2,969,906.97	--	2,969,906.97

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，应付账款账面净值 2,969,906.97 元，扣除资产清查损溢后清查净值 2,969,906.97 元，清查无损失、溢余。

(13) 预收账款

①预收账款项目列示如下：

账龄	账面净值	调整数	清查净值
预收停车费	118,000.00	--	118,000.00
合 计	118,000.00	--	118,000.00

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，预收账款账面净值 118,000.00 元，扣除资产清查损溢后清查净值 118,000.00 元，清查无损失、溢余。

(14) 应付职工薪酬

①应付职工薪酬项目列示如下：

项目内容	账面净值	调整数	清查净值
短期薪酬	468,635.99	--	468,635.99
离职后福利	300,000.00	--	300,000.00
合 计	768,635.99	--	768,635.99

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，应付职工薪酬账面净值 768,635.99 元，扣除资产清查损溢后清查净值 768,635.99 元，清查无损失、溢余。

(15) 应交税费

①应交税费项目列示如下：

税种	税率	账面净值	调整数	清查净值
增值税	3%	94,380.85	--	94,380.85
城市维护建设税	7%	5,957.94	--	5,957.94
教育费附加	3%	2,262.89	--	2,262.89
地方教育费附加	2%	1,508.59	--	1,508.59
个人所得税		21,931.38	--	21,931.38
土地使用税		485.10	--	485.10
合 计		126,526.75	--	126,526.75

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，应交税费账面净值 126,526.75 元，扣除资产清查损溢后清查净值 126,526.75 元，清查无损失、溢余。

(16) 其他应付款

①其他应付款项目列示如下：

项目	账面净值	调整数	清查净值
其他暂收款	22,673,714.73	--	22,673,714.73
往来款	2,847,157.26	--	2,847,157.26
司机杂费	810,373.99	--	810,373.99
事故押金	745,035.81	--	745,035.81
治安防范	88,000.00	--	88,000.00
社保及公积金	15,675.93	--	15,675.93
合 计	27,179,957.72	--	27,179,957.72

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，其他应付款账面净值 27,179,957.72 元，扣除资产清查损益后清查净值 27,179,957.72 元，清查无损失、溢余。

(17) 长期应付款

①长期应付款列示如下：

账龄	账面净值	调整数	清查净值
安全保证金	13,550,000.00	--	13,550,000.00
合 计	13,550,000.00	--	13,550,000.00

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，长期应付款账面净值 13,550,000.00 元，扣除资产清查损益后清查净值 13,550,000.00 元，清查无损失、溢余。

(18) 递延收益

①递延收益列示如下：

账龄	账面净值	调整数	清查净值
营运车牌出租收入	4,995,998.49	--	4,995,998.49
国贸石油公司出租收入	8,520,002.00	--	8,520,002.00
合 计	13,516,000.49	--	13,516,000.49

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，实收资本账面净值 13,516,000.49 元，扣除资产清查损益后清查净值 13,516,000.49 元，清查无损失、溢余。

(19) 实收资本

①实收资本项目列示如下：

投资者名称	出资金额	出资比例	调整数	清查净值
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	26,865,000.00	90.00%		26,865,000.00
深圳市皇城地产有限公司	2,985,000.00	10.00%		2,985,000.00
合 计	29,850,000.00	100.00%		29,850,000.00

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日，实收资本账面净值 29,850,000.00 元，扣除资产清查损益后清查净值 29,850,000.00 元，清查无损失、溢余。

(20) 资本公积

①资本公积列示如下:

项目	账面净值	调整数	清查净值
资本公积	90,662.02	--	90,662.02
合 计	90,662.02	--	90,662.02

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日, 资本公积账面净值 90,662.02 元, 扣除资产清查损溢后数 90,662.02 元, 清查无损失、溢余。

(21) 盈余公积

①盈余公积列示如下:

项目	账面净值	调整数	清查净值
法定盈余公积	20,323,937.56	--	20,323,937.56
任意盈余公积	946,349.34	--	946,349.34
合 计	21,270,286.90	--	21,270,286.90

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日, 盈余公积账面净值 21,270,286.90 元, 扣除资产清查损溢后清查净值 21,270,286.90 元, 清查无损失、溢余。

(22) 未分配利润

①未分配利润列示如下:

科目	账面净值	调整数	清查净值
未分配利润	14,053,222.17	-66,545.40	13,986,676.77
合 计	14,053,222.17	-66,545.40	13,986,676.77

②截止清产核资基准日 2017 年 3 月 31 日, 未分配利润账面净值 14,053,222.17 元, 扣除资产清查损溢后清查净值 13,986,676.77 元, 清查调整 -66,545.40 元, 系计提坏账准备调整及递延所得税费用调整。

五、清查出的资产损溢

经清查, 截止 2017 年 3 月 31 日, 我们未发现国贸汽车公司未进行账务处理的资产损失。

六、审计发现的问题及建议

审计发现的问题:

我们对国贸汽车公司办公室的固定资产进行现场盘点发现, 固定资产管理不够规范, 主要为: 未按照使用部门分别登记、部分固定资产未粘贴固定资产标签、未定期对固定资产进行盘点。

审计建议:

公司应建立固定资产台账, 按办公室分别登记, 并贴上相应的固定资产卡片编码, 定期对固定资产进行盘点, 保证账实相符。

七、其他需要专项说明的事项

1、深圳市国贸石油有限公司(以下简称加油站)未列清产核资明细表原因: 国贸汽车公司与深圳市国贸小汽车出租有限公司(以下简称国贸小汽车)于1993年11月22日共同出资设立了深圳市国贸石油有限公司, 国贸汽车公司出资7,100,000.00元(占股83.5294%), 国贸小汽车出资1,400,000.00元(占比16.4705%)。2008年1月29日, 国贸汽车公司、国贸小汽车把加油站出租给深圳市广虹投资有限公司经营管理, 并与之签订了《加油站租赁经营合同》, 租赁期限由2008年1月29日至2023年5月8日, 深圳市广虹投资有限公司对加油站依法经营、自负盈亏, 并承担风险和获取加油站的收益, 国贸汽车公司一次性收取全部租金21,000,000.00元。截至清产核资基准日该租金收入还有8,520,002.00元放在递延收入科目, 留待以后年度结转收入。原属于加油站的净资产已转到国贸汽车公司账上, 其中固定资产3,949,140.90元, 其他应收款3,247,628.77元。

2、广州市利士风汽车有限公司未列清产核资明细表原因: 1996年1月30日, 国贸汽车公司出资设立了广州市利士风汽车有限公司。截止清产核资基准日, 国贸汽车公司持有广州市利士风汽车有限公司30%的股份, 属于小数股东, 该项投资已在国贸汽车公司的“可供出售金融资产”科目体现, 且广州利士风汽车有限公司

司财务资料提供不完整，故本次清查核资未将广州利士风汽车有限公司的清查核资明细表纳入报告附件内。

3、国贸汽车公司名下有一辆车牌为粤B3V5W8的奥德赛牌小汽车，但实际由广州市利士风公司出资购买，国贸汽车公司声明不享有该车的任何权益，也未作为固定资产核算；深圳市国贸小汽车出租有限公司拥有一辆车牌为粤B45L38的途安小汽车，系公司2008年购买车辆时供应商赠送，公司未在账面反映。

八、期后事项说明

根据“深投控[2017]355号”文件，清产核资基准日后，国贸汽车公司将其持有的深圳市国贸物业管理有限公司5%的股权（国贸实际并未出资，账面也没有长期投资）以深圳市国贸物业管理有限公司审计后的净资产值为依据协议转让给深圳市物业发展（集团）股份有限公司。

九、对公司内部控制制度的完整性、适用性、有效性以及执行情况的意见

我们对国贸汽车公司以 2017 年 3 月 31 日为基准日的清产核资进行专项财务审计过程中，同时了解、测试和评价了与我们的审计相关的内部控制。建立健全内部控制是国贸汽车公司的责任，我们测试和评价的目的不是为内部控制提供可信性保证，而是为了判断国贸汽车公司截至 2017 年 3 月 31 日止与我们审计相关的内部控制是否存在重大缺陷。

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

我们对国贸汽车公司进行的是清产核资专项财务审计，而不是专门对国贸汽车公司内部控制进行审核。如果我们专门对国贸汽车公司内部控制进行审核，可能会发现其他应向你们报告的事项。

根据对内部控制的了解和评价，我们未发现国贸汽车公司截至 2017 年 3 月 31 日与我们的审计相关的内部控制存在其他重大缺陷。

十、本报告的使用范围

本报告仅供国有资产管理部门审批、国贸汽车公司主管部门审查清产核资结果和检查清产核资机构之用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

附件

- 1、参加清产核资子企业一览表；
- 2、深圳市国贸汽车实业有限公司清产核资明细报表；
- 3、深圳市国贸小汽车出租有限公司清产核资明细报表；
- 4、主审会计师的资质证明和中介机构营业执照复印件；

致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年 六月二十三日



附件三 委托方与被评估企业法人营业执照



营业执照

统一社会信用代码 9144030019218056XM

名称 深圳巴士集团股份有限公司
主体类型 未上市的中外合资股份有限公司
住所 深圳市福田区莲花支路1001号公交大厦
法定代表人 余钢
成立日期 1982年03月23日

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 06 月 23 日





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300192174135N

名称 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
主体类型 其他有限责任公司
住所 深圳市罗湖区人民南路国贸大厦39, 42层
法定代表人 陈玉刚
成立日期 1983年01月17日

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.org.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

2017 年 04 月 24 日





营业执照

统一社会信用代码 9144030019217731X0

名称 深圳市国贸汽车实业有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区福田南路7号皇城广场大厦
2701-2702
法定代表人 范维平
成立日期 1985年01月21日



此复印件仅限于办理
评估事宜

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，取得许可审批后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，应当依法依规在公示系统向社会公示（网址：<http://www.creditchina.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 06 月 06 日



附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料

公 证 书

中华人民共和国广东省深圳市公证处

深圳市出租小汽车议标
营运牌照使用

合

同

书

深圳市运输局

深圳市出租小汽车议标营运牌照使用合同书

深车营牌合字(1993)013号

深圳市运输局为合同一方(以下简称甲方), 深圳市国线汽车服务公司 为合同的另一方(以下简称乙方), 双方签订如下合同:

一、本合同签订之日起, 甲方将一九八八年九月二十八日以前无偿分配给乙方, 编号为05297至05326的出租小汽车营运牌照转为有偿使用。

二、上述编号的出租小汽车营运牌照转为有偿使用后, 每个营运牌照只能配备一辆营运小汽车, 乙方必须继续保持车辆的正常营运。

三、甲方对使用上述编号的营运牌照的小汽车, 达到更新条件的, 按规定办理更新手续。

四、深运〔1991〕135号文《关于对原无偿分配的出租小汽车营运指标实行有偿使用办法的通知》为本合同的组成部分, 乙方应遵照执行。

五、乙方同意以每个营运牌照议标价 叁万玖千④佰④拾④元 人民币成交, 共付30个出租小汽车营运牌照费人民币 ④仟④佰伍拾柒万④仟④佰④拾④元 自本合同签订之日起至一九九三年十月三十一日止向甲方交清。逾期, 视作自动放弃经营权, 甲方收回乙方该批车辆的所有营运牌证。

六、经议标后获得有偿使用资格的出租小汽车营运指标, 乙方

具有永久使用权,但不得转让。

七、本合同签订后,经深圳市公证处公证后生效。

八、本合同一式三份,甲方一份、乙方一份、深圳市公证处一份。乙方凭本合同到有关部门办理继续营运的有关手续。

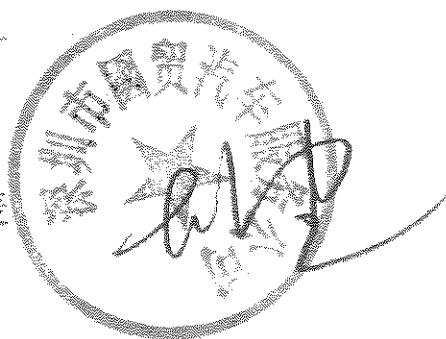
甲方

代表

金长安

乙方

代表



签订:一九九三年十月二十一日于深圳