

万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)

(上接 B22 页)

2.关于长期股权投资评估
根据被投资单位子公司为奥园置业具有实质控制权的子公司,评估师采取采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估,以被投资单位所有者权益评估值乘以持股比例的方法确定长期股权投资的价值。同时根据四家公司特点分别采用不同的评估方法。评估方法选择情况如下表:

被投资单位名称	公司性质	持股比例	评估方法
佛山置业	酒店服务	6%	成本法/收益法
同创房产	房地产	100%	成本法
同创房产	房地产	100%	成本法
东创房产	房地产	8%	成本法

3.关于设备类资产的价值
根据评估目的并符合资产特点,采用收益法进行评估。本次采用收益法计算公式如下:
 $V=A/P \times (1+1/r)^n$
式中:V—收益价格;
A—未来第1年的净收益;
R—还原利率(%);
n—未来可收益的年数(年)。

4.关于无形资产评估
在可以预期的法律、经济和技术许可的范围内,针对资产的特点以及需要考的实际因素和设备类资产主要采用成本法进行评估。计算公式为:
评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定
1)电子设备重置全价的确定
电子设备重置全价=计算机及外设等设备,该类设备特点是设备各相兼容,安装调试较容易,所以大部分设备购置已包含安装调试费,杂费,其购置价等是其重置全价,即:
重置全价=购置价

2)车辆重置全价的确定
主要根据当地车辆购置税及《太平洋汽车网》等车辆价格信息渠道,确定该车辆的购置价,再以购置价为基准确定其重置全价,即:
重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用

(2)综合成新率的确定
1)电子设备综合成新率的确定
通过计算理论成新率并综合修正系数综合确定,计算公式为:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

2)车辆综合成新率的确定
参照国家发布的车辆强制报废标准,以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法,根据孰低原则确定理论成新率,然后根据实际使用状况并结合其它因素修正系数加以修正。计算公式如下:
综合成新率=理论成新率×修正系数,即:
 $N=N_0 \times K$
N—综合成新率
N₀—理论成新率
K—修正系数

K₁×K₂×K₃×K₄
K₁—原始质量系数
K₂—负荷利用系数
K₃—时间利用系数
K₄—维修保护系数
理论成新率=经济年限/已使用年限/经济年限×100%

4)收益期的确定
经长期经营稳定,且不存在经营波动的预期,本次按照永续期进行确定。
5)折现率的确定
①企业自由现金流量现值折现率:佛山宾馆未来各年的企业现金流量现值完成后,按收益法评估值的计算可分如下为:
◆ 预测期企业自由现金流量折现
将预测期2009年4月至2013年内各年的企业现金流量按折现率9%折为现值,折现的计算过程为:

项目/年度	2009年4-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
企业自由现金流量	3,041,000	3,200,000	4,157,000	4,265,000	4,241,000
折现	6,727,200	7,200,000	7,465,400	7,506,000	7,545,000
折现率	30.0%	31.0%	31.0%	31.0%	31.0%
折现系数	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
折现现值	0.9241177611	0.8000102529	0.7890002316	0.723834224	0.6946807068
折现值	2,810,000	3,200,000	3,200,000	3,044,000	2,816,000

2009年4月至2013年净现值合计15,281万元
◆ 永续价值
将预测期2013年企业自由现金流量作为未来各年从2014年开始的永续企业自由现金流量,并将该永续企业自由现金流量折为现值,运营资本净增加额为零,现值现值如下:
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

项目/年度	2013年	2014年
一、主营业务收入	24,100,000	24,100,000
减:主营业务成本	7,800,000	7,800,000
营业业务税金及附加	1,075,000	1,075,000
二、主营业务利润	15,225,000	15,225,000
加:其他业务利润	0	0
减:营业费用	7,680,000	7,680,000
折旧与摊销	1,430,000	1,430,000
折与摊销	3,190,000	3,190,000
三、利润总额	2,925,000	2,925,000
减:所得税(25%)	730,000	730,000
五、净利润	2,195,000	2,195,000
加:利息支出×(1-所得税)	1,195,000	1,195,000
加:折旧与摊销	3,190,000	3,190,000
减:营运资本增加	2300	2300
减:资本性支出(资本追加)	2,312,000	3,191,000
六、企业自由现金流量	4,241,000	3,385,000

折现的计算过程为:
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现现值=折现率
折现现值=折现率

◆ 折现率
折现率=折现率
折现