

(上接D29版)		
偿还债务支付的现金	96,550,000.00	38,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,968,207.13	2,242,000.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,980,000.00	
筹资活动现金流出小计	103,398,207.13	40,332,000.98
筹资活动产生的现金流量净额	-103,398,207.13	-40,332,000.98
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,608,009.72	3,690,903.17
加：期初现金及现金等价物余额	5,415,610.08	1,734,706.91
六、期末现金及现金等价物余额	13,023,619.80	5,415,610.08

第七节 本次可交易的资产评估情况

湘阴众联资产评估有限公司接受武汉道博股份有限公司的委托,对道博股份拟非公开发行股票购买鄂科投资持有的合盈置业100%股权所涉及的全部资产进行了评估工作,对委托评估的资产在2007年12月31日这一评估基准日所表现的市场价值作出了评估结论。评估报告主要内容如下:

(一)评估目的

道博股份拟非公开发行股票购买湖北科投持有合盈置业的股权,本次评估是为这一非公开发行股票购买资产提供价值参考依据。

(二)评估范围

本次评估的范围为合盈置业2007年12月31日的全部资产及相关负债,其资产类型及账面金额如表所示:

(单位:元)

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	203,760,000.00	四、流动负债合计	1,908,360.00
存货	203,760,000.00	其他应付款	1,908,360.00
二、非流动资产合计	1,808,360.00	五、负债合计	1,908,360.00
长期待摊费用	1,808,360.00		
三、资产总计	205,568,360.00	六、净资产	203,760,000.00

以上纳入评估范围的具体资产,以资产所有者提供的各类资产及负债清查评估明细为准。纳入本次评估范围的各项资产已经武汉众联会计师事务所对有限公司评估,并委托评估确定的资产范围一致。

三、评估基准日

本次资产评估基准日是二〇〇七年十二月三十一日。评估基准日是根据本次评估的特定目的,由委托方、评估方共同确定的。

(四)评估依据及评估方法

(一)行为依据

1.资产评估委托合同书;

2.道博股份关于非公开发行股票的董事会决议;

3.国务院国有资产监督管理委员会《国有资产评估管理办法》;

4.原国家国有资产管理局《关于资产评估工作的意见》(国资办发[1996]23号)“关于转发《资产评估规范操作规程(试行)》的通知”;

5.《国有资产评估准则—基本准则》、《2007中国资产评估准则—统一性行业准则》、《国有资产评估准则—企业价值评估准则》;

6.《房屋及建筑物评估价值—GB/T 18080—2001》;

7.财政部财评字[2003]56号《资产评估准则—评估档案管理》和《资产评估准则—评估报告》;

8.《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》;

9.《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》及《建设项指标书》;

10.《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

11.武汉市城镇规划土地、房产等方面的地方性文件及武汉市人民政府关于土地征用及开发的各项政策法规;

12.武汉市2004年颁布的基准地价;

13.武汉市国土资源局关于土地征用及开发的多项政策法规;

14.中国人民银行2007年12月公布的有关存贷款利率;

15.武汉市东湖新技术开发区土地储备中心公布的土地交易价格及评估人员收集的有关房地产交易资料;

16.评估人员现场踏勘记录工作底稿。

五、评估方法

依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设,以及评估对象的资产特征和价值类型,本次资产评估采用市场法,具体评估方法为:

(一)存货—开发成本

根据《土地增值税暂行条例》,通行的估价方法有市场价格法、假设开发法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等,估价方法的选择应根据地价评价的技术与规程,根据当地房地产市场发育情况选择适合的对象和具体的估价方法。其公允性:

估价对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数×其他因素修正系数

(二)长期待摊费用

根据《企业会计准则—固定资产》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(三)应收账款

根据《企业会计准则—应收账款》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(四)长期股权投资

根据《企业会计准则—长期股权投资》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(五)固定资产

根据《企业会计准则—固定资产》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(六)无形资产

根据《企业会计准则—无形资产》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(七)长期借款

根据《企业会计准则—长期借款》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(八)应付账款

根据《企业会计准则—应付账款》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(九)预收账款

根据《企业会计准则—预收账款》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十)应付职工薪酬

根据《企业会计准则—应付职工薪酬》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十一)递延所得税资产

根据《企业会计准则—递延所得税资产》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十二)递延所得税负债

根据《企业会计准则—递延所得税负债》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十三)所得税费用

根据《企业会计准则—所得税费用》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十四)少数股东权益

根据《企业会计准则—少数股东权益》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十五)盈余公积

根据《企业会计准则—盈余公积》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十六)未分配利润

根据《企业会计准则—未分配利润》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十七)综合收益总额

根据《企业会计准则—综合收益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十八)归属于母公司所有者的综合收益总额

根据《企业会计准则—归属于母公司所有者的综合收益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(十九)归属于少数股东的综合收益总额

根据《企业会计准则—归属于少数股东的综合收益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十)归属于母公司的所有者权益

根据《企业会计准则—归属于母公司的所有者权益》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十一)归属于少数股东的权益

根据《企业会计准则—归属于少数股东的权益》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十二)所有者权益

根据《企业会计准则—所有者权益》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十三)所有者权益总额

根据《企业会计准则—所有者权益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十四)综合收益总额

根据《企业会计准则—综合收益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十五)综合收益总额

根据《企业会计准则—综合收益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估对象为合盈置业,可比交易价格—×交易日期修正系数××交易日期修正系数××区域因素修正系数×个别因素修正系数

(二十六)综合收益总额

根据《企业会计准则—综合收益总额》,通行的估价方法为历史成本法,即评估对象的账面价值减去按评估时点重新购建同样的资产所需支付的金额。

评估