

**成都深长城地产有限公司拟收购成都中洲投
资有限公司股权项目
评估说明**

中企华评报字(2015)第 4151 号

(共一册， 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十二月三日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、企业申报的资产情况	4
三、企业申报的无形资产情况	4
四、企业申报的表外资产情况	5
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章 资产基础法评估技术说明	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、长期股权投资评估技术说明	10
三、机器设备评估技术说明	15
四、流动负债评估技术说明	19
第四章 评估结论及分析	22
一、评估结论	22
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	22
评估说明附件	24
附件一、成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明	24
附件二、中洲三岔湖投资有限公司评估说明	24
附件三、四川中洲文旅投资有限公司评估说明	24
附件四、企业关于进行资产评估有关事项的说明	24

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容 by 评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是成都中洲投资有限公司(简称“成都中洲”)的股东全部权益。

评估范围是成都中洲投资有限公司申报的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估范围是成都中洲投资有限公司申报的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、流动负债。总资产账面价值为 51,954.53 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 32,835.78 万元；净资产账面价值 19,118.75 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产包括：存货。存货资产的类型及特点如下：

(一)机器设备

设备类资产为车辆。

车辆为 1 辆普拉多越野车，供公司日常办公的需要，上述车辆保养良好，在评估基准日均能正常使用。

(二)固定资产清理

固定资产清理为企业已处理未结转收入处理的科雷傲越野车。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估报告引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告号为瑞华专审字[2015]48330022 号。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2015年11月10日至2015年12月2日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收利息、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	346,278.96
应收利息	6,312,751.53
其他应收款	158,857,460.52
流动资产合计	165,516,491.01

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了历史年度预付款项的情况、坏账准备计提的政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 36,444.11 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评

估值。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并盘点现金与评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 36,444.11 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 309,834.85 元，全部为人民币存款。核算内容为在建行高新支行、上海银行成都武侯支行及成都银行百花潭支行的存款。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实后账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 309,834.85 元。

货币资金合计评估值为 346,278.96 元，评估无增减值。

2.应收利息

评估基准日应收利息账面价值 6,312,751.53 元，核算内容为应收成都文旅熊猫小镇投资有限公司的利息。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解应收利息形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对应收利息的合同、凭证进行了抽查。以核实后的账面价值作为评估值。

应收利息评估值为 6,312,751.53 元，评估无增减值。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 167,592,460.52 元。核算内容为成都中洲公司应收四川中洲文旅投资有限公司、成都聚洲投资发展有限公司、深圳市思源投资有限公司、四川三岔湖建设开发有限公司等各种款项。评估基准日计提坏账准备 8,375,000.00 元，其他应收款净额为 158,857,460.52 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，并

对相应的合同进行了抽查。采用个别认定的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明全额损失的其他应收账款评估为零；

(2)对有充分证据表明可以全额回收的其他应收账款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收账款，采用其他应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计其他应收账款可收回金额。

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失为 8,735,000.00 元。

经评估，其他应收款评估值为 158,857,460.52 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	346,278.96	346,278.96	-	-
应收利息	6,312,751.53	6,312,751.53	-	-
其他应收款	158,857,460.52	158,857,460.52	-	-
流动资产合计	165,516,491.01	165,516,491.01	-	-

流动资产评估值 165,516,491.01 元，评估值无增减。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

截止 2015 年 10 月 31 日，成都中洲公司对外投资 3 家公司，包括 1 家全资子公司、2 家控股子公司。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2015/11/5	60	60,000,000.00
1	四川中洲三岔湖投资有限公司	2010/8/3	100	100,000,000.00
2	四川中洲文旅投资有限公司	2010/12/21	94	194,000,000.00

成都深长城地产有限公司拟收购成都中洲投资
有限公司股权项目评估说明

长期股权投资合计			354,000,000.00
----------	--	--	----------------

(二)长期股权投资概况

被投资单位评估基准日基本情况如下:

1.成都文旅熊猫小镇投资有限公司

企业名称: 成都文旅熊猫小镇投资有限公司 (简称“熊猫小镇”)

法定住所: 成都市新都区三河街道三河大道 23 号

法定代表人: 贾帅

注册资本: 人民币 10,000 万元

企业性质: 其他有限责任公司

经营范围: 项目投资; 房地产开发、经营; 项目管理; 物业管理; 园林绿化工程施工; 房屋租赁。以上项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目。

公司发展历史沿革: 成都文旅熊猫小镇投资有限公司是由成都文旅大熊猫产业发展有限责任公司与成都聚洲投资发展有限公司于 2010 年 3 月 30 日共同出资设立的, 注册资本为 10,000 万元。

设立时的股权结构如下表列示:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例
成都聚洲投资发展有限公司	4,000	40%
成都文旅大熊猫产业发展有限责任公司	6,000	60%
合计	10,000	100%

2011 年 8 月, 股东成都文旅大熊猫产业发展有限责任公司更名为成都文化旅游开发建设有限责任公司。

截止评估基准日, 熊猫小镇的股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例
成都聚洲投资发展有限公司	6,000	60%
成都文化旅游开发建设有限责任公司	4,000	40%
合计	10,000	100%

2.四川中洲三岔湖投资有限公司

企业名称: 四川中洲三岔湖投资有限公司

住所: 简阳市新民乡新湖街 9 号

法定代表人: 贾帅

注册资本: 壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：项目投资：旅游景区保护、开发及其配套设施建设；基础设施投资、建设；房地产开发经营。（以上经营范围中需经相关部门批准的，凭其批准文件或许可证经营）

营业期限：2010 年 08 月 09 日至长期

公司发展历史沿革：四川中洲三岔湖投资有限公司系由成都中洲投资有限公司出资组建的独资有限责任公司，截止评估基准日公司的股权架构如下：

股东	注册资本（万元）	股权比例(%)
成都中洲投资有限公司	10,000.00	100
合计	10,000.00	100

经四川东升会计师事务所有限公司出具川东会验字(2010)B-145号验资报告验证。

3.四川中洲文旅投资有限公司

企业名称：四川中洲文旅投资有限公司

住所：仁寿县观寺乡南华街

法定代表人：贾帅

注册资本：壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：国家政策允许范围内的项目投资；国内商品贸易；农业项目及小城镇建设项目的投资与资产管理；旅游景区开发及配套设施建设；基础设施投资建设；房地产开发、经营。（以上经营范围不含前置审批或许可项目，涉及后置审批或许可的凭批准文件或许可证经营）

营业期限：2010 年 12 月 30 日至长期

公司发展历史沿革：(1)四川中洲文旅投资有限公司系由成都中洲投资有限公司和成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资组建的有限责任公司，于2010年12月30日取得四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核发的 511421000022298 号《企业法人营业执照》，公司

注册资本 10000 万元，根据协议、章程规定，成都中洲投资有限公司首次认缴注册资本人民币 1800 万元；成都文化旅游发展集团有限责任公司首次认缴注册资本 200 万元，公司成立时股权架构如下：

股东	认缴注册资本（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
成都中洲投资有限公司	9,000.00	1,800.00	90
成都文化旅游发展集团有限责任公司	1,000.00	200.00	10
合计	10,000.00	2,000.00	100

经四川华城会计师事务所有限公司出具川华城所验字(2010)第 12-164 号验资报告验证。

(2)根据 2012 年 10 月 16 日四川中洲文旅投资有限公司第二次股东会会议决议，成都中洲投资有限公司缴付剩余的认缴注册资本人民币 7200 万元；成都文化旅游发展集团有限责任公司缴付剩余的认缴注册资本 800 万元，变更后股权架构如下：

股东	认缴注册资本（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
成都中洲投资有限公司	9,000.00	9,000.00	90
成都文化旅游发展集团有限责任公司	1,000.00	1,000.00	10
合计	10,000.00	10,000.00	100

经四川华通会计师事务所有限责任公司出具川华通验字(2012)第 005 号验资报告验证。

(3)根据 2012 年 11 月 16 日股东会决议，成都文化旅游发展集团有限责任公司将其持有的 1.744% 的股权转让给成都中洲投资有限公司，变更后公司股权结构如下：

股东	股权比例（%）
成都中洲投资有限公司	91.744%
成都文化旅游发展集团有限责任公司	8.256%
合计	100

(三)核实过程

对于长期股权投资，评估人员查阅了被投资单位章程、被投资单位基准日财务会计报表、营业执照、公司章程等综合资料。通过对以上相关原始资料的查阅核实了长期投资的发生时间、原始投资额及持股比率。并对被投资单位的生产经营情况进行了调查了解。本次对于长期投资单位四川中洲三岔湖投资有限公司及四川中洲文

旅投资有限公司同时执行整体评估程序。

(四)评估方法

对成都文旅熊猫小镇投资有限公司、四川中洲三岔湖投资有限公司、四川中洲文旅投资有限公司本次评估采用资产基础法进行评估；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，由于在市场上较难找到与被投资单位经营业务相似企业股权的交易案例和可比上市公司以供参照，因此不具备市场法评估的条件；

成都文旅熊猫小镇投资有限公司，该公司的收益主要来源于房地产销售收入，对于房地产市场来说，未来的政策具有很大不确定性，主要的收益预测不确定因素较多，加之本次对房地产开发产品和开发成本采用假设开发法进行评估，评估过程中已考虑房地产开发项目的未来收益，因此资产基准法的评估结果基本上能反映成都文旅熊猫小镇投资有限公司的股东全部权益价值。

四川中洲三岔湖投资有限公司，该公司起初为成立的项目公司，中途项目终止，现公司核心资产为自用办公楼，不具备做收益法的条件。

四川中洲文旅投资有限公司，该公司核心资产为投资中储备的土地，且该土地尚未有明确的建设工程规划，未来主要资产-土地的取得价格及储备情况很难得到合理的预测，未来的收益预测不确定因素较多，因此不适宜采用收益法进行评估。

因此资产基础法的评估结果基本上能够反映被评估单位评估基准日的股东全部权益价值；

在获得成都文旅熊猫小镇投资有限公司、四川中洲三岔湖投资有限公司和四川中洲文旅投资有限公司的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比率计算得出长期股权投资的价值。进行整体评估的被投资单位各项资产及负债的评估过程分别见相应的评估说明。

(五)评估结果

经评估，长期投资评估值为 266,912,067.33 元。详细评估结果见

下表:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	成都文旅熊猫小镇投资有限公司	60,000,000.00	9,762,148.49	-83.73
2	四川中洲三岔湖投资有限公司	100,000,000.00	81,905,316.63	-18.09
3	四川中洲文旅投资有限公司	194,000,000.00	175,244,602.21	-9.67
合计		354,000,000.00	266,912,067.33	-24.60

2. 增减值原因分析

长期股权投资账面值为 354,000,000.00 元, 评估值为 266,912,067.33 元, 评估减值 87,087,932.67 元, 减值率 24.60%。减值原因主要为长期股权为项目开发公司, 取得土地后开发时间滞后导致项目公司的各项成本及费用较高, 长期股权投资按资产基础法评估后股东全部权益价值低于投资账面成本。

三、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	576,224.00	28,811.20
合计	576,224.00	28,811.20

(二) 机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产为运输设备。

(1) 运输设备

纳入评估范围的运输设备为普拉多越野车, 共计 1 台, 在基准日能正常使用。

2. 利用状况与日常维护

纳入评估范围内运输设备至评估基准日均为在用状态, 使用状况良好。

3. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

运输设备的账面原值主要由车辆购置价(含税价)、车辆购置税及牌照费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值,确定各类设备资产的年折旧率如下:

类别	预计使用年限	残值率	年折旧率
车辆	4	5.00%	23.75%

(三)核实过程

1.核对账目:根据企业提供的设备类资产评估申报明细表,首先与企业的资产负债表相应科目核对使总金额相符;然后与企业的设备类资产明细账、台账核对,使明细金额及内容相符;最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集:评估人员根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

3.现场勘查:评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。并核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息,了解了设备的利用情况、维护与保养情况等使用信息,了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况,填写了典型设备的现场调查表。

(四)评估方法

设备类资产为车辆,主要采用成本法进行评估。成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》,自2009年1月1日起,购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定,从销项税额中抵扣。因成都中洲公司不属一般纳税人企业,购入的与经营有关的设备的增值税不可从销项税额中抵扣,故本次评

估的设备重置价为含税价。

① 车辆重置全价确定

车辆重置全价由含税购置价、购置附加税、牌照费等三部分构成，计算公式如下：

车辆重置全价=车辆含税购置价+购置附加税+牌照费

购置附加税=车辆不含税售价×10%

(2) 综合成新率的确定

对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=尚可使用年限 / (尚可使用年限+已使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

理论成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五) 典型案例

案例一：普拉多越野车

明细表序号：表 4-6-5 序号 1 号

规格型号：TRJ150L-GKPEKV3

生产厂家：丰田

购置日期：2010年7月1日

启用日期：2010年7月1日

账面原值：576,224.00元

账面净值：28,811.20元

1. 主要技术参数

外形尺称	4780×1885×1845(mm)
发动机	2.7L L4
车身结构	5门5座SUV
总质量(kg)	2065

成都深长城地产有限公司拟收购成都中洲投资
有限公司股权项目评估说明

排量(ml)	2694
功率(kw)	120
轴距	2790(mm)

2.重置全价的确定

(1)设备购置价的确定

通过市场查询及询价，该车基准日的含税销售价格为420,000.00元。

(2)车辆购置税

车辆购置税为不含税价的10%，即：

车辆购置税=购置价/1.17×10%

=420,000.00/1.17×10%

=35,897.44元

(3)牌照费

牌照费=500.00元

(4)重置全价的确定

重置全价=购置价(含税)+车辆购置税+牌照费

=420,000.00+35,897.44+500.00

=456,397.00(取整)

3.成新率的确定

该车辆购置日期为2010年7月1日，截止评估基准日，已使用5.34年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好，尚可使用9.66年。

年限法成新率 = 尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

=9.58/(5.42+9.66)×100%

=63.87%

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶217,536.00公里。
经查询相关资料，该款车型的规定行驶里程数为600,000.00公里。

里程成新率=(规定行驶公里数-已行驶公里数)/规定行使公里数 × 100%

=(600,000.00-217,536.00)/600,000.00×100%

=63.74%

根据孰低法原则，该车年限成新率为**64%**。通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员和管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度与年限法成新率相符，不做调整。

4.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=456,397.00×63.74%

=290,926.00元(取整)

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	576,224.00	28,811.20	456,397.00	290,926.00	-119,827.00	262,114.80	-20.80	909.77
合计	576,224.00	28,811.20	456,397.00	290,926.00	-119,827.00	262,114.80	-20.80	909.77

设备原值评估减值 119,827.00 元，减值率 20.80%；净值评估减值 262,114.80 元，减值率 909.77%。评估增减值原因：

设备评估原值减值是车辆的购置价较原始购置日汽车市场价格呈现逐年下降趋势，车辆购置价格下降所致；评估净值增值是企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。

四、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债为其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	353,514.09
其他应付款	328,004,263.64
流动负债合计	328,357,777.73

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向产权持有单位相关人员调查了解了流动负债的形成原因，入账及结转的准确性。

(三)评估方法

1.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 **353,514.09** 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的营业税、城市建设维护税、教育税附加。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的纳税申报表，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 **353,514.09** 元，评估无增减值。

2.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 **328,004,263.64** 元，核算内容为被评估单位应付四川中洲三岔湖投资有限公司、深圳中洲集团有限公司、深圳市中洲物业管理有限公司成都分公司等的应付及暂收款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 **328,004,263.64** 元，评估无增减值。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	353,514.09	353,514.09		
其他应付款	328,004,263.64	328,004,263.64	-	-
流动负债合计	328,357,777.73	328,357,777.73	-	-

第四章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受成都深长城地产有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对成都中洲投资有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

成都中洲投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 51,954.53 万元，评估价值为 43,271.95 万元，减值额为 8,682.58 万元，减值率为 16.71%；总负债账面价值为 32,835.78 万元，评估价值为 32,835.78 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 19,118.75 万元，净资产评估价值为 10,436.17 万元，减值额为 8,682.58 万元，减值率为 45.41%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

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	16,551.65	16,551.65		
非流动资产	2	35,402.88	26,720.30	-8,682.58	-24.53
其中：长期股权投资	3	35,400.00	36,691.21	-8,708.79	-24.60
固定资产	4	2.88	29.09	26.21	909.77
固定资产清理	5				
资产总计	6	51,954.53	43,271.95	-8,682.58	-16.71
流动负债	7	32,835.78	32,835.78		
非流动负债	8				
负债总计	9	32,835.78	32,835.78		
净资产	10	19,118.75	10,436.17	-8,682.58	-45.41

成都中洲投资有限公司的股东全部权益的评估值为 10,436.17 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一)评估结论与账面价值比较变动原因

1.长期股权投资评估增减值原因分析

长期股权投资减值原因主要为长期股权为项目开发公司，取得土地后开发时间滞后导致项目公司的各项成本及费用较高，长期股权投资按资产基础法评估后股东全部权益价值低于投资账面成本。

2.机器设备评估增减是原因分析

设备评估原值减值是车辆的购置价较原始购置日汽车市场价格呈现逐年下降趋势，车辆购置价格下降所致；评估净值增值是企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。

评估说明附件

附件一、成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

附件二、中洲三岔湖投资有限公司评估说明

附件三、四川中洲文旅投资有限公司评估说明

附件四、企业关于进行资产评估有关事项的说明