

附件一：

**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之成都
文旅熊猫小镇投资有限公司
评估说明**

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	4
第一章 评估对象与评估范围说明	5
一、评估对象与评估范围	5
二、企业申报的实物资产情况	5
三、企业申报的无形资产情况	6
四、企业申报的表外资产情况	7
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	7
第二章 资产核实情况总体说明	8
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	8
二、影响资产核实的事项及处理方法	9
三、核实结论	9
第三章 资产基础法评估技术说明	10
一、流动资产评估技术说明	10
二、机器设备评估技术说明	26
三、递延所得税资产评估技术说明	32
四、流动负债评估技术说明	32
五、非流动负债评估技术说明	35
第四章 评估结论及分析	37
一、评估结论	37
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	38

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 被投资单位简介

1、企业简介

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。

2、公司股权结构及变更情况：

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
成都中洲投资有限公司	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%

3、近年财务和经营状况

被评估单位近年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产合计	662,722,729.41	911,224,583.10	1,058,129,273.28	1,622,682,061.85

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

非流动资产合计	26,481,340.12	16,576,319.55	8,325,449.05	31,560,432.42
资产总计	689,204,069.53	927,800,902.65	1,066,454,722.33	1,654,242,494.27
流动负债合计	674,991,199.58	482,105,021.23	1,087,918,717.10	1,171,894,242.48
非流动负债合计		500,000,000.00	64,000,000.00	664,000,000.00
负债合计	674,991,199.58	982,105,021.23	1,151,918,717.10	1,835,894,242.48
股东权益合计	14,212,869.95	-54,304,118.58	-85,463,994.77	-181,651,748.21

被评估单位近年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 11 月 30 日
一、营业收入	-	-		
减：营业成本	-	-		
营业税金及附加				
销售费用			382,604.27	10,135,509.37
管理费用	6,244,897.38	6,539,421.37	6,354,553.25	4,106,995.42
财务费用	95,052,189.16	52,235,015.70	16,705,649.37	94,977,999.86
资产减值损失	21,570.00	44,080.00	44,004.56	78,278.43
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	-101,318,656.54	-58,818,517.07	-23,486,811.45	-109,298,783.08
加：营业外收入				1,000.00
减：营业外支出	20,800.00	117,845.50		10,159,236.51
三、利润总额	-101,339,456.54	-58,936,362.57	-23,486,811.45	-119,457,019.59
减：所得税费用	-24,847,560.43	9,580,625.96	7,673,064.74	-23,269,266.15
四、净利润	-76,491,896.11	-68,516,988.53	-31,159,876.19	-96,187,753.44

2012 年、2013 年、2014 年的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由评估师编写。

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

评估对象是成都文旅熊猫小镇投资有限公司的股东全部价值。

评估范围是成都文旅熊猫小镇投资有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估范围是评估对象涉及的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产,总资产账面价值为 165,424.25 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 183,589.43 万元;净资产账面价值为-18,165.17 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、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括:存货、机器设备。实物资产的类型及特点如下:

(一)存货

存货为开发成本。开发成本为中洲中央公园项目,项目位于成都市新都区三河街道二台子、回龙社区,共四宗宗地。土地概况及项目规划建筑面积及总销售面积如下:

(1)土地概况

位置	土地证编号	用途	使用权类型	终止日期	面积
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2013)第 13624 号	商服用地	出让	2053 年 7 月 23 日	2226.39
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2015)第 17702 号	商服用地	出让	2055 年 4 月 27 日	42,173.61
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2015)第 17702 号	住宅用地	出让	2085 年 4 月 27 日	12,359.79

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2015)第 17703 号	住宅用地	出让	2085 年 4 月 27 日	60,005.13
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2014)第 13301 号	商服用地	出让	2053 年 7 月 23 日	19,463.73
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2014)第 13301 号	科教用地	出让	2053 年 7 月 23 日	2,852.15
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2014)第 13301 号	住宅用地	出让	2053 年 7 月 23 日	144,378.07
合计	283,458.87				

(2)项目规划建筑面积及总销售面积如下:

单位: 平方米

物业类型	项目建设规划总面积	项目总销售面积	项目取得许可证
高层住宅	171,781.00	171,781.00	建字第 510114201430049 号、建字第 510114201430050 号、建字第 510114201430100 号、地字第 510114201320338 号、地字第 510114201520028 号、地字第 510114201520027 号、高层施工许可证 510125201408060101、别墅施工许可证 510125201408060101、成房预售新都字第 1928 号、成房预售新都第 1960 号
独栋别墅(住宅)	43,912.00	43,912.00	
独栋别墅(商业)	6,898.00	6,898.00	
叠拼别墅(住宅)	50,700.00	50,700.00	
叠拼别墅(商业)	9,360.00	9,360.00	
洋房	111,746.00	111,746.00	
销售中心	2,209.00	2,209.00	
商业	10,696.00	10,696.00	
地下建筑	125,365.00	65,711.00	
幼儿园	3,400.00	3,400.00	
配套面积	3,672.00		
合计:	539,740.00	476,413.00	

中央公园一期第 2 栋、第 3 栋已开始对外销售,整个项目预计 2018 年 2 月 20 日完工。

(二)机器设备

纳入评估范围内的设备类资产包括车辆、电子设备

1.车辆

纳入评估范围的车辆共 7 辆,包括宝马 2979CC 轿车、丰田大霸王、丰田皇冠轿车、起亚、丰田汉兰达、大众帕萨特等,截止评估基准日以上车辆均能正常使用。

2.电子设备

纳入评估范围的电子设备包括打印机、保险柜、电脑、投影仪、空调、洗衣机等共计 61 项,截止评估基准日以上电子设备均能正常使用。

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

无

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]48330023 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20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和反映性能、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、存货等资产的产权证明文件资料进行查验。

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、其他应收款、存货、其他流动资产。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	104,422,147.50
其他应收款	2,361,865.93
存货	1,317,491,711.77
其他流动资产	198,406,336.65
流动资产合计	1,662,682,061.85

(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、采购合同与发票、房地产开发土地出让合同、房地产开发结算单，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”；对开发成本进行了调查，填写了“房地产开发项目调查表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了地产商品的销售模式以及存货相关的市场信息等。

(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 48,600.41 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 48,600.41 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 104,373,547.09 元，全部为人民币存款。核算内容为在成都银行百花潭支行、成都银行城西支行、中行机投支行、交行新都支行、浙商银行成都分行、工行盐市口支行、建设银行新都支行的存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，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各户存款的开户行名称、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 104,373,547.09 元。

货币资金合计评估值为 104,422,147.50 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 2,549,798.92 元，核算内容为其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 187,932.99 元，其他应收款账面净值 2,361,865.93 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 187,932.99 元。

其他应收款评估值为 2,361,865.93 元。

3.存货

评估基准日存货账面余额 1,317,491,711.77 元,为房地产开发成本,评估基准日存货未计提跌价准备,存货账面价值 1,317,491,711.77 元。

评估基准日开发成本为中洲中央公园项目,具体情况如下:

项目位于成都市新都区三河街道二台子、回龙社区,共四宗宗地。

土地概况及项目规划建筑面积及总销售面积如下:

(1)土地概况

位置	土地证编号	用途	使用权类型	终止日期	面积
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2013)第 13624 号	商服用地	出让	2053 年 7 月 23 日	2226.39
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2015)第 17702 号	商服用地	出让	2055 年 4 月 27 日	42,173.61
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2015)第 17702 号	住宅用地	出让	2085 年 4 月 27 日	12,359.79
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2015)第 17703 号	住宅用地	出让	2085 年 4 月 27 日	60,005.13
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2014)第 13301 号	商服用地	出让	2053 年 7 月 23 日	19,463.73
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2014)第 13301 号	科教用地	出让	2053 年 7 月 23 日	2,852.15
新都区三河街道二台子、回龙社区	新都国用(2014)第 13301 号	住宅用地	出让	2053 年 7 月 23 日	144,378.07
合计	283,458.87				

(2)项目规划建筑面积及总销售面积如下:

单位:平方米

物业类型	项目建设规划总面积	项目总销售面积	项目取得许可证
高层住宅	171,781.00	171,781.00	建字第 510114201430049 号、建字第 510114201430050 号、建字
独栋别墅(住宅)	43,912.00	43,912.00	

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

独栋别墅（商业）	6,898.00	6,898.00	510114201430100 号、地字第 510114201320338 号、地字第 510114201520028 号、地字第 510114201520027 号、高层施工许可证 510125201408060101、别墅施工许可证 510125201408060101、成房预售新都字 第 1928 号、成房预售新都第 1960 号
叠拼别墅（住宅）	50,700.00	50,700.00	
叠拼别墅（商业）	9,360.00	9,360.00	
洋房	111,746.00	111,746.00	
销售中心	2,209.00	2,209.00	
商业	10,696.00	10,696.00	
地下建筑	125,365.00	65,711.00	
幼儿园	3,400.00	3,400.00	
配套面积	3,672.00		
合计：	539,740.00	476,413.00	

中洲中央公园第一期第 2 栋、第三栋已开始对外销售，整个项目
预计 2018 年 2 月 20 日完工。



评估基准日开发成本账面价值为已经缴纳的土地价款、前期费用、建筑安装工程费、开发间接费和财务费用。

项目规划建筑面积及总销售面积如下：

单位：平方米

物业类型	项目建设规划总面积	项目总销售面积
高层住宅	171,781.00	171,781.00
独栋别墅(住宅)	43,912.00	43,912.00
独栋别墅(商业)	6,898.00	6,898.00
叠拼别墅(住宅)	50,700.00	50,700.00
叠拼别墅(商业)	9,360.00	9,360.00
洋房	111,746.00	111,746.00
销售中心	2,209.00	2,209.00
商业	10,696.00	10,696.00
地下建筑	125,365.00 (含 2916 个车位)	65,711.00 (1884 个出售)
幼儿园	3,400.00	3,400.00
配套面积	3,672.00	
合计：	539,740.00	476,413.00

(3)评估方法：

评估人员通过核实项目的来源历史过程。了解项目批准规划方案，向工程部门了解项目设计规划方案，向财务部门了解项目已投资情况的账面构成情况等进行全面的清查核实的基础上，按以下方法进行评估：

对于正在开发的项目工程采用假设开发法（剩余法）。假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、后续的管理费用、销售税费及合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税等，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-续建投资利润-土地增值税-所得税

1) 开发完成后房地产价值

开发完成后房地产价值=开发后可出售物业价值+不可出售车位价值

①开发后可出售物业价值

采用市场比较法预测开发价值，根据评估基准日待估物业所在区域同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，结合区域房地产市场发展趋势，评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同的高层、洋房、别墅、商业、可出售车位等成交案例作为比较对象，综合考虑区域因素、个别因素等的影响并对相关因素进行比较和修正，最终得出房地产销售价格。

开发后房地产价值=已签约房屋销售金额+未签约房屋预计销售金额；对于没有签约预售的项目，开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

②对不可出售车位采用收益法

对于用作人防工程的车位，根据国家相关法律法规不得对外出售，不得出售但车位能带来收益，故采用收益法进行评估。

$$\text{公式式中: } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

V— 市场价值

A—年纯收益

Y—报酬率

n— 获取纯收益的持续年限

2)后续开发成本

后续开发成本包括前期费用、基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。根据《成都市建筑工程预算价格》，结合市场上同类物业的建筑工程、设备安装工程材料和施工费用，并参考被评估单位项目投资估算情况。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用=预算总成本-账面已支付成本

3)销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率-已支付的销售佣金(如有)

4)管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费率

5)销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率-已预缴的销售税金及附加(如有)

6)土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，并扣除已预缴的土地增值税得出后续需缴纳的土地增值税。

7)投资利息

投资利息=开发成本评估值×((1+利率)^{后续开发期}-1)+(后续开发成本+管理费用)×((1+利率)^{后续开发期/2}-1)

8)续建投资利润

投资利润=开发成本评估值×后续开发期×投资净利润率+(后续开发成本+管理费用)×后续开发期/2×投资净利润率

年投资净利润率根据房地产行业平均净利润率及该项目的特点，取合适的投资净利润率。

9)所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(4)开发成本测算过程

该项目用地总面积283,458.84平方米，规划为住宅及与之相关商业配套设施等，规划总建筑面积为539,740.00平方米，项目总销售面积为476,413.00平方米。开发成本账面值为土地出让金以及土地整理款以外的费用。

该项目已取得：土地使用权证、项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、一期2#楼、3#楼商品房预售许可证。

1)预测开发后房地产价值

开发强度：根据本次假设规划指标，估价对象土地面积283,458.84平方米，相关规划指标如下：

物业类型	项目建设规划总面积	项目总销售面积
高层住宅	171,781.00	171,781.00
独栋别墅(住宅)	43,912.00	43,912.00
独栋别墅(商业)	6,898.00	6,898.00

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

叠拼别墅（住宅）	50,700.00	50,700.00
叠拼别墅（商业）	9,360.00	9,360.00
洋房	111,746.00	111,746.00
销售中心	2,209.00	2,209.00
商业	10,696.00	10,696.00
地下建筑	125,365.00（含 2916 个车位）	65,711.00（1884 个出售）
幼儿园	3,400.00	3,400.00
配套面积	3,672.00	
合计：	539,740.00	476,413.00

采用市场比较法预测开发价值，根据评估单位同类房地产交易的市场行情和被评估房地产的区域位置及个别条件，评估人员根据掌握的有关资料，根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和委估房地产的区域状况和实际状况，并结合委估企业对外销售楼盘的销售情况和该区域房地产市场发展趋势，确定项目开发完成后的住宅、洋房、商业、别墅及可出售车位销售均价。

①开发后可售物业价值

a.高层、洋房、别墅、商业、可售车位

对于高层住宅、洋房、商业、别墅、可出售车位，评估人员参考高层住宅的销售情况以及洋房、商业、别墅、可出售车位的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为评估对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表，以洋房部分为例：

表一：案例情况说明表

项目名称	实例 A:	实例 B:	实例 C:
	保利狮子湖	保利 198	万科五龙山
交易时间	2015 年 11 月	2015 年 11 月	2015 年 11 月
交易类型	一手房销售	一手房销售	一手房销售
用途	住宅	住宅	住宅
交易房地产状况	正常	正常	正常
土地出让年限	70	70	70
剩余土地使用年限	65.84	65.84	65.84

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

交易价格(元/m ²)	7,500	7,400	9,500
产权状况	商品房	商品房	商品房

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较,根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性,确定不同的指数水平,编制“待估对象及案例比较因素条件指数表”如下表:

表二: 案例比较因素影响说明

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	中洲中央公园	保利狮子湖	保利 198	万科五龙山
交易价格(元/m ²)	/	7,500	7,200	9,500
交易日期	2015/11/30	2015/11/30	2015/11/30	2015/11/30
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	离区域商务中心区距离	15 公里	15 公里	15 公里
	繁华程度	繁华程度一般	繁华程度一般	繁华程度一般
	道路交通条件	交通便利度较好	交通便利度较好	交通便利度较好
	区域内公交线路	有多条公交线路	有多条公交线路	有多条公交线路
	人文环境景观	较好	较好	较好
	公共配套设施	一般	一般	一般
	基础配套设施	一般	一般	一般
个别因素	交通便捷度	一般	一般	一般
	临街道路	临近蜀龙大道	临近熊猫大道	临近蜀龙大道
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
	四邻环境	一般	一般	较好
	物业知名度	一般	较好	较好
	建筑物外观	一般	一般	一般
	装修状况	毛坯	毛坯	精装修
	总楼层	高层	高层	高层
	物业管理	专业物管	专业物管	专业物管
	土地剩余使用年限	67.87	65.84	65.84

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100,以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较,得出房地产售价影响因素修正比较表如下:

表三: 比较因素条件指数

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	中洲中央公园	保利狮子湖	保利 198	万科五龙山
交易价格(元/m ²)		7,500	7,400	9,500
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区 离区域商务中心区距离	100	100	100	100

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

域 因 素	繁华程度	100	100	100	100
	道路交通条件	100	100	100	100
	区域内公交线路	100	100	100	100
	人文环境景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
个 别 因 素	交通便捷度	100	100	100	100
	临街道路	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	四邻环境	100	100	100	102
	物业知名度	100	102	102	102
	建筑物外观	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	116
	总楼层	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	99.76	99.76	99.76

表四：因素比较修正系数表

比较因素		比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称		保利狮子湖	保利 198	万科五龙山
交易价格(元/m²)		7,500	7,400	9,500
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
区 域 因 素	离区域商务中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
	区域内公交线路	1.0000	1.0000	1.0000
	人文环境景观	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	基础配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	临街道路	1.0000	1.0000	1.0000
个 别 因 素	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	四邻环境	1.0000	1.0000	0.9804
	物业知名度	0.9804	0.9804	0.9804
	建筑物外观	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0000	0.8621

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

总楼层	1.0000	1.0000	1.0000
物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
土地剩余使用年限	1.0024	1.0024	1.0024
比准价格(元/m ²)	7,371	7,272	7,891
评估单价(元/m ²)	7,511		

修正后，并结合待估对象的地理位置、区域、实际情况、以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估结果，为 7,511.00 元/平方米。

评估人员根据评估对象与可比对象的区域和个别因素进行了分析对比、测算，确定可销售物业市场销售均价如下：

序号	评估基准日剩余未签销售合同的部分	销售单价
1	高层住宅	6,500.00
2	洋房	7,511.00
3	叠拼别墅（住宅）	13,700.00
4	叠拼别墅（商业）	12,330.00
4	销售中心	39,950.00
5	独栋别墅（住宅）	20,800.00
	独栋别墅（商业）	18,720.00
6	商铺	23,500.00
7	可售车位	95,000.00

b. 幼儿园

根据被评估单位与四川林峰投资管理有限公司签订的幼儿园物业租赁框架协议，本次采用收益法进行评估，根据协议内容，被评估单位与四川林峰投资管理有限公司签订的框架协议中租赁期为二十年；租金的标准为免租期一年、第二年开始计算租金，月租金 15 元/平方米，第五年起每年月租金以 5% 递增，至月租金 23 元/平方米止，合同期内不再增加；合同期外的租金依据目前的租赁水平，考虑到从幼儿园完工到租赁期结束的时间段的增长水平，得出租赁期外的月租金，扣除营业税金及附加、价格调节基金、房产税、管理维修费得到各租赁段的年租金纯收益，最后得出幼儿园的评估单位为 5,394 元/平方米，幼儿园共 3,400 平方米，幼儿园的评估值为 18,340,400.00 元。

C. 开发项目物业预计销售收入

序号	内容	可销售面积(m ²)	销售单价(元/m ²)	销售收入(元)
1	已签约预收高层住宅	17,205.17	5,769.50	99,265,195.00

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

序号	内容	可销售面积(m ²)	销售单价(元/m ²)	销售收入(元)
2	高层住宅	154,575.81	6,500.00	1,004,742,765.00
3	独栋别墅(住宅)	43,911.91	20,800.00	913,367,728.00
	独栋别墅(商业)	6,897.57	18,720.00	129,122,510.40
	叠拼别墅(住宅)	50,700.00	13,700.00	694,590,000.00
4	叠拼别墅(商业)	9,360.00	12,330.00	115,408,800.00
	洋房	111,746.00	7,511.00	839,324,206.00
5	销售中心	2,209.00	39,950.00	88,267,527.00
7	商铺	10,696.00	23,500.00	251,356,000.00
8	车位	1884 个	95,000.00 元/个	178,980,000.00
9	幼儿园			18,340,400.00
9	合计			4,332,765,131.90

开发后可出售物业价值=4,332,765,131.90 元

②不可出售车位价值

对于用作人防工程的车位，根据国家相关法律法规不得对外出售，但车位能带来收益，本次在经营期内对车位采用收益法进行评估，经调查，车位平均月租金为 430.00 元/个，扣除营业成本及附加、价格调节基金、维修管理费得出年租金纯收益，最后得出车位的评估单价为 88,037.00 元/个，共 1032 个可租赁车位，不可出售车位的价值为 90,854,600.00 元。

2)销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估综合确定项目所需的销售费用并参考房地产开发企业行业平均数据，按预计的销售收入的 2% 计算。

销售费用=项目销售收入×2%-已支付的销售佣金
=84,669,998.74 元

3)销售税金及附加

根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关税金及附加包括营业税、城建税、教育附加费、地方教育附加费，价格调节基金共计为销售收入的 5.67%。

销售税金及附加=预计销售收入×5.67%-已预缴销售税金及附加
=244,541,448.49

4)后续开发成本

整个项目总建设成本为 2,944,216,618.80（不含利息），根据企业提供的项目预算，尚需支付的后续开发成本为 1,711,487,412.23 元（不含利息）。

序号	项目名称	预算总成本（元）	账面成本	后续开发成本（元）
1	地价款	709,711,689.65	709,711,689.65	
2	大市政配套费	373,000,000.00		373,000,000.00
3	土地税费			
4	前期工程费	151,648,791.38	76,478,704.67	75,170,086.71
5	建筑安装工程费	1,457,148,523.50	341,203,612.92	1,115,944,910.58
6	市政及环境工程费	127,723,185.69	20,888,430.76	106,834,754.93
7	公共配套工程费	92,996,253.39	67,094,727.42	25,901,535.97
8	开发间接费	31,988,175.18	17,352,041.15	14,636,134.03
	合计	2,944,216,618.80	1,232,729,206.57	1,711,487,412.23

5)尚需发生管理费

结合企业提供的已发生管理费用的财务资料及评估人员的市场调查并参考行业平均数据，管理费用按开发成本的 3%以及销售发生的印花税计算。

$$\begin{aligned} \text{尚需发生管理费用} &= \text{预计总管理费用} - \text{已发生管理费用} \\ &= 20,980,021.65 \text{ 元} \end{aligned}$$

6)投资利息

$$\text{投资利息} = \text{开发成本评估值} \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}} - 1) + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times ((1 + \text{利率})^{\text{后续开发期}/2} - 1)$$

其中：利率按截止评估基准日银行一年至五年贷款利率为 4.75% 计算。

后续开发期根据项目总规模及目前实际开发进度确定为 2.23 年。

7)续建投资利润

评估人员依据国家统计局公布的关于房地产开发企业的投资利润率水平，并结合成都市房地产市场状况以及本项目的特点，综合分析确定该项目合理的年成本净利润率为 7%。

$$\text{续建投资利润} = \text{开发成本评估值} \times \text{后续开发期} \times \text{投资净利润率} + (\text{后续开发成本} + \text{管理费用}) \times \text{后续开发期}/2 \times \text{投资净利润率}$$

8)土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

序号	项目	公式	金额
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额		4,332,765,131.90
(二)	允许扣除金额	1+2+3+4+5+6	4,073,149,387.41
1	取得土地使用权所支付的金额		709,711,689.65
2	开发土地和新建房屋房及配套设施的成本		2,234,504,929.15
3	间接费用		294,421,661.88
4	与转让房地产有关的税金	5.67%	245,667,782.98
5	房地产开发企业附加扣除金额	(1+2)*20%	588,843,323.76
6	其他扣除（如有）		
(三)	土地增值额	(一)-(二)	259,615,744.49
(四)	增值额与扣除项目金额的比例	(三)/(二)	0.06
	土地增值税税率		30%
	速算扣除比率		
(五)	土地增值税		77,884,723.35
(六)	基准日已预缴土地增值税		201,131.16
(七)	后期缴纳土地增值税		77,683,592.19

经计算得出后期缴纳土地增值税为 77,683,592.19 元

9)企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则所得税计算表如下：

序号	项目	公式	合计金额
(一)	房地产项目分期转让房地产收入总额		4,332,765,131.90
(二)	开发成本金额	1+2+3+4+5	3,590,032,904.62
1	取得土地使用权所支付的金额		709,711,689.65
2	开发土地和新建房屋房及配套设施的成本		2,234,504,929.15

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

3	销售费用及管理费用		148,286,533.37
4	财务费用		251,861,969.47
5	与转让房地产有关的税金	5.67%	245,667,782.98
(三)	土地增值税		77,884,723.35
(四)	项目税前利润		664,847,503.93
(五)	项目所得税		166,211,875.98

企业所得税税率为 25%，则企业所得税为 166,211,875.98 元

根据以上各参数的测算结果，评估计算过程见下表

账面值		金额（元）
一	项目销售收入	4,332,765,131.90
二	后续开发的必要支出	1,711,487,412.23
三	管理费用	20,980,021.65
四	销售费用	84,669,998.74
五	投资利息	246,887,555.00
六	销售税金及附加	244,541,448.49
七	土地增值税	77,683,592.19
八	续建投资利润	356,982,400.00
九	所得税	166,211,875.98
十	评估值	1,423,321,000.00
十一	不可出售车位价值	90,854,600.00
十二	开发完成后房地产评估值	1,514,175,600.00

存货开发成本评估值为 1,514,175,600.00 元

经上述评估，存货评估值为 1,514,175,600.00 元，评估增值 196,683,888.23 元，增值率为 14.93%。

4.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 198,406,336.65 元，核算内容为预交的土地增值税、营业税、营业税及附加、一级土地整理款。

根据项目公司与当地政府协议，由项目公司出资土地整理款 5.975 亿元，由政府委托三合街道办事处负责拆迁、安置赔偿款，项目公司与政府约定项目建设用地出让面积不少于 509 亩，截止评估基准日项目公司共取得 425.19 亩土地，取得的 425.19 亩土地的出让金已从先前出资的 5.975 亿元中抵扣，截止评估基准日项目公司仍有 19,707.89 万元尚未从政府取得。

评估人员通过核对企业提供的纳税申报表等相关资料，确认其存

在的真实性及账面价值的准确性，以核实无误的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 198,406,,336.35 元，评估无增减值。

(四)评估结果

流动资产评估结果汇总表

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	104,422,147.50	104,422,147.50		
其他应收款	2,361,865.93	2,361,865.93		
存货	1,317,491,711.77	1,514,175,600.00	196,683,888.23	14.93
其他流动资产	198,406,336.65	198,406,336.65		
流动资产合计	1,622,682,061.85	1,819,365,950.08	196,683,888.23	12.12

流动资产评估值 1,819,365,950.08 元，评估增值 196,683,888.23 元，增值率为 12.12%。评估增值原因主要是开发成本考虑了部分开发利润所致。

二、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包括：车辆、电子设备。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	3,130,909.00	317,506.03
电子设备	628,097.00	379,790.51
合计	3,759,006.00	697,296.54

(二)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子设备。

车辆：纳入评估范围的车辆共 7 辆，包括宝马 2979CC 轿车、丰田大霸王、丰田皇冠轿车、起亚、丰田汉兰达、大众帕萨特等，截止评估基准日以上车辆均能正常使用。

电子设备：纳入评估范围的电子设备包括打印机、保险柜、电脑、投影仪、空调、洗衣机等共计 61 项，截止评估基准日以上电子设备均能正常使用。

1.利用状况与日常维护

纳入评估范围内机器设备至评估基准日均为在用状态,使用状况良好。

2.相关会计政策

(1)账面原值构成

电子设备的账面原值主要由设备购置价(含税价)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
运输设备	5	5.00%	19.00%
电子及办公设备	5-12	5.00%	7.92%-19.00%

(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:评估人员按照重要性原则,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,了解了设备的工作环境、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

机器设备类资产为运输设备和电子设备,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。因成都文旅熊猫小镇投资有限公司不属于一般纳税人,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)运输车辆重置全价确定

车辆重置全价由购置价(含税)、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=车辆购置价(含税)+车辆购置税+牌照费

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

(2)电子设备重置全价确定

对电子设备,查询市场的售价(含税)来确定重置全价。

2.综合成新率的确定

(1)对于车辆,主要依据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令),以车辆里程法成新率、年限法成新率两种成新率孰低原则确定理论成新率,然后结合现场勘查情况进行修正。计算公式如下:

使用年限成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)×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

(2)对于电子设备、空调等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的机器设备和电子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。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限 ×100%

综合成新率=年限法成新率×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:宝马轿车

明细表序号: 表 4-6-5 序号 1 号

规格型号: WBASN 210

生产厂家: 德国宝马汽车集团有限公司

车牌号码: 川A6333S

购置日期: 2010年4月30日

启用日期: 2010年4月30日

账面原值: 980,871.00元

账面净值: 49,043.55元

1.主要技术参数

发动机	3.0T L6
进气形式	涡轮增压
最大马力(PS)	306
车身机构	5门5座掀背车
长*宽*高(MM)	5012*1901*1575
轴距(MM)	3070
最高车速	250(km/h)

2.重置全价的确定

(1)设备购置费的确定

通过市场查询及询价, 该车基准日的含税销售价格为710,000.00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%

=710,000.00/1.17×10%

=60,684.00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

$$=710,000.00+60,684.00+500.00$$

$$=711,184.00 \text{ 元}$$

3.成新率的确定

该车辆购置日期为2010年4月30日，截止评估基准日，已使用5.42年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好，尚可使用9.41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%

$$=9.41/(5.59+9.41) \times 100\%$$

$$=63\%(\text{取整})$$

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶126,553.00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%

$$=(600,000.00-127,953.00)/600,000.00 \times 100\%$$

$$=79\%(\text{取整})$$

根据孰低法原则，该车年限成新率为63%。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

$$=711,184.00 \times 63\%$$

$$=485,846.00 \text{ 元}(\text{取整})$$

案例二：东芝 E355 复印机

明细表序号：表 4-6-6 序号 18 号

资产名称：东芝 E355 复印机

规格型号：E355

生产厂家：东芝(中国)有限公司

购置日期：2011 年 6 月 21 日

启用日期：2011 年 6 月 21 日

账面原值：24,800.00 元

账面净值：3,988.49 元

数量：1(台)

设备主要参数：

月印量	125,000 页（最大）
黑白打印速度	35PPM
原稿扫描速度	43SPM（彩色）/57spm(黑白)
标准纸张容量	1200 页
最大纸张容量	3200 页
纸盒纸张重量	64-105 克
标准内存	1GB
硬盘	60GB
打印系统	标配网络打印
能耗	最大 1.5KW

1.重置全价的确定

根据网上查询该型号的笔记本电脑含税报价为 21,000.00 元。则重置全价为 21,000.00 元。

2.综合成新率的确定

复印机经济寿命年限一般为 8 年。该复印机电脑截止评估基准日已使用 4.45 年，根据设备使用状况并结合现场勘察情况，预计该一体机尚可使用年限为 3.55 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.55 / (3.55 + 4.45) \times 100\% \\ &= 44\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 21,000.00 \times 44.00\%$$

$$= 9,319.00 \text{ 元(取整)}$$

(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%
------	------	------	-----	------

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	3,130,909.00	317,506.03	2,459,050.00	1,612,037.00	-671,859.00	1,294,530.97	-21.46	407.72
电子设备	628,097.00	379,790.51	396,693.00	323,367.00	-231,404.00	-56,423.51	-36.84	-14.86
合计	3,759,006.00	697,296.54	2,855,743.00	1,935,404.00	-903,263.00	1,238,107.46	-24.03	177.56

机器设备原值评估减值 903,263.00 元，减值率 24.03%；净值评估增值 1,238,107.46 元，增值率 177.56%。评估增减值原因为：

1. 运输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。

2. 由于技术进步、电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格处于不断下降的趋势，导致原值、净值减值。

三、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 30,863,135.88 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为其他应收账款计提坏账准备、所得税弥补亏损、预售楼款预提的所得税。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以评估之后重新确认的价值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 30,863,135.88 元，评估值无增减。

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包括：应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债。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
应付账款	203,666,448.58
预收款项	65,913,876.35
应付职工薪酬	1,089,941.63
应交税费	1,400.00

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之
成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估说明

科目名称	账面价值
应付利息	78,196,571.53
其他应付款	823,036,004.39
流动负债合计	1,171,894,242.48

(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采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 203,666,448.58 元。核算内容为按产值预估的工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了应付账款形成的原因，按照重要性原则，对预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 203,666,448.58 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 65,913,876.35 元。核算内容为单个客户的购房款。

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

预收账款评估值为 65,913,876.35 元。

3 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,089,941.63 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括:工资、奖金、津贴和补贴。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等,核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明,以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,089,941.63 元,评估无增减值。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 1,400.00 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的个人所得税。

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 1,400.00 元,评估无增减值。

5.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 78,196,571.53 元。核算内容为被评估单位向成都聚洲投资发展有限公司、成都文化旅游开发建设有限公司、中国华融资产管理股份有限公司广东分公司借入的款项按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等,逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率,以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 78,196,571.53 元,评估无增减值。

6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 823,026,004.39 元,核算内容为被评估单位应付账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费以外的其

他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付账款形成的原因，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 823,026,004.39 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%
应付账款	203,666,448.58	203,666,448.58		
预收款项	65,913,876.35	65,913,876.35	-	-
应付职工薪酬	1,089,941.63	1,089,941.63	-	-
应交税费	1,400.00	1,400.00	-	-
应付利息	78,196,571.53	78,196,571.53	-	-
其他应付款	823,026,004.39	823,026,004.39	-	-
流动负债合计	1,171,894,242.48	1,171,894,242.48	-	-

五、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：长期借款。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
长期借款	664,000,000.00
非流动负债合计	664,000,000.00

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非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非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对非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，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了非流动负债的形成原因，入账及结转的准确性。

(三)评估方法

评估基准日长期借款账面价值 664,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向中信信托有限责任公司、浙商银行成都分行的借款。

评估人员对各笔长期借款都进行了函证，查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 664,000,000.00 元。

(四)评估结果

非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	增减值	增值率%
长期借款	664,000,000.00	664,000,000.00	0.00	0.00
非流动负债合计	664,000,000.00	664,000,000.00	0.00	0.00

非流动资产评估值为 664,000,000.00 元，评估值无增减。

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，对成都文旅熊猫小镇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：

成都文旅熊猫小镇投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 165,424.25 万元，评估价值 185,216.45 万元，增值额为 19,792.20 万元，增值率为 11.96%；总负债账面价值为 183,589.42 万元，评估价值为 183,589.42 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 -18,165.17 万元，评估价值为 1,627.02 万元，增值额为 19,792.20 万元，增值率为 108.96%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法资产评估结果汇总表

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	162,268.21	181,936.60	19,668.39	12.12
非流动资产	2	3,156.04	3,279.85	123.81	3.92
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	69.73	193.54	123.81	177.56
在建工程	5				
无形资产	6				
其中：土地使用权	7				
其他资产	8				
资产总计	9	165,424.25	185,216.45	19,792.20	11.96
流动负债	10	117,189.42	117,189.42		
非流动负债	11	66,400.00	66,400.00		
负债总计	12	183,589.42	183,589.42		
净资产	13	-18,165.17	1,627.02	19,792.20	108.96

成都文旅熊猫小镇投资有限公司的股东全部权益价值为 1,627.02 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果与账面值相比发生了变动，其变动情况及原因主要为：

(一) 流动资产评估增值原因主要是开发成本考虑了部分开发利润所致。

(二) 机器设备评估增减值原因为：

1. 运输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。

2. 由于技术进步、电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格处于不断下降的趋势，导致原值、净值减值。